



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



2024
年報

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)
股份代號：1354

目錄

公司資料	02
公司里程碑	04
主席報告	06
財務摘要	08
管理層討論與分析	09
董事會報告	18
監事會報告	31
企業管治報告	33
董事、監事及高級管理層	42
環境、社會及管治報告	53
獨立核數師報告	99
綜合損益及其他全面收益表	103
綜合財務狀況表	104
綜合權益變動表	105
綜合現金流量表	106
綜合財務報表附註	107
釋義	154
財務概要	156



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(於2024年8月26日獲委任)
馮寶婷女士(於2024年8月26日辭任)

授權代表

吳鎖正先生
梁瑞冰女士(於2024年8月26日獲委任)
馮寶婷女士(於2024年8月26日辭任)

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

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



公司資料

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

本公司全資附屬公司西安經發設施設備智慧管理有限公司順利通過「高新技術企業」認證。



2024年1月

本公司榮獲「2023年西安市物業服務企業信用評價等級名單」榜首排名。本公司已連續七度獲得該項榮譽。

本公司榮獲「2023陝西省物業服務市場地位領先企業」以及「2023西安市物業服務滿意度領先企業」兩項殊榮。



2024年3月

本公司市政府物業服務中心客戶服務部班組榮獲「西安市五一巾幗標兵崗」。



2024年4月

本公司榮獲「2024中國物業服務百強企業(第44強)」以及「2024中國物業服務百強滿意度領先企業」兩項榮譽。

2024年5月

本公司榮獲「2024中國物業服務綜合實力百強企業(第50名)」、「2024中國物業國有企業50強」和「2024中國物業服務西北20強榜單」獎項。



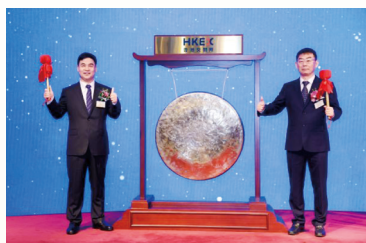
公司里程碑

2024年6月

由本公司全資附屬公司經建物業管理有限責任公司主編的西安市地方標準《綠色校園物業服務規範》經市場監督管理局批准發佈實施。

2024年7月

本公司作為西北物業第一股，西安國資港股第一股，同時也是西部國資物業第一股在聯交所主板掛牌上市。



本公司全資附屬公司西安經發設施設備智慧管理有限公司榮獲「國家級科技型中小企業」認定。



2024年9月

本公司榮獲「2024中國物業服務專業化運營領先品牌企業」以及「2024中國城市服務優秀品牌企業」雙項殊榮。



本公司榮獲「2024年度住宅物業優秀品牌企業」殊榮。



2024年10月

本公司行政大區聯合西安市機關事務服務中心起草的《黨政機關保潔服務規範》以及《黨政機關會務服務規範》2項西安市地方標準經市場監督管理局批准發佈實施。

致各位股東：

自公司上市以來，承蒙大家的支持與信任，公司得以穩健前行。值此之際，我謹代表集團全體同仁，向一直以來對集團給予熱忱關心、堅定支持的廣大客戶、投資者、股東、合作夥伴以及社會各界友人，致以最誠摯的問候和最衷心的感謝！

一、回顧2024

2024年，我們心懷夢想，砥礪前行。面對複雜多變的市場環境和激烈的行業競爭，全體經發人揮灑汗水，以實幹精神穩步推動公司高質量發展。這一年，我們共同見證了公司發展歷程中的多個重要里程碑，於2024年7月3日，公司成功登陸聯交所，正式掛牌上市，開啓公司邁進資本市場的全新篇章。「西北物業第一股」及「西部國資物業第一股」成為公司的鮮明標籤。於2024年9月20日，公司旗下全資附屬公司西安經發設施設備智慧管理有限公司榮獲陝西省工信廳「國家級科技型中小企業」認定。此外，公司先後獲得「中國物業服務百強滿意度領先企業」、「中國物業服務專業化運營領先品牌企業」及「中國城市服務優秀品牌企業」等多個榮譽稱號，以及「西安住宅物業與公建物業十大品牌物業服務企業」等多項殊榮。

2024年，本集團實現收入約為人民幣951.5百萬元，較2023年增長約10.4%；實現利潤約為人民幣61.1百萬元，較2023年增長約19.8%；本集團擁有人應佔利潤約為人民幣59.0百萬元，較2023年增長約18.7%。

1、服務領航，驅動企業高質量發展

2024年，集團多管齊下，全面構建和優化物業服務品質體系，以實際行動彰顯對服務的高度重視，始終將業主需求置於核心位置。重點圍繞品質行動、觸點服務、潔淨家園、服務場景、環境衛生、品質檢查、投訴受理等方面開展服務提升工作。打造「比鄰節」社區文化活動IP，營造溫馨和諧的社區氛圍。以優質服務贏得業主的信賴和滿意，真正踐行「以人為本、服務至上、注重細節、追求完美」的服務理念，全方位提升業主的生活體驗。

2、精研標準，全面賦能服務品質

2024年，集團全力完善服務標準體系，以標準賦能服務質量提升，回歸服務本源，讓業主成為品質生活的主角。截至2024年12月31日，共建立公司標準267項，包含服務提供標準、服務保障標準，共編製發佈市級地方標準3項、省級標準申報1項。

集團以智慧物業數字化管理為底座，將智慧管理理念及智能設備融入多元化服務觸點，進行服務場景創新和組織管理重構，實現了服務供給側化結構性改革從「質」量到「智」量的飛躍，進一步提升服務品質。

3、 構建商業矩陣，驅動持續發展

經過多年探索與發展，集團服務的外延與內核都在不斷擴展與深化，服務業態從住宅物業逐漸延伸至行政辦公、商業寫字樓、醫院、學校、工業園區等，服務內容也從基礎物業逐漸向增值服務、智能設施設備管理、餐飲、社區零售、政務服務和城市服務等多元領域延伸。形成了集團綜合全面的商業矩陣體系，為集團的長遠發展奠定了堅實的基礎。

4、 優化人才布局，構建人才生態系統

2024年，集團持續開展人才盤點和識別工作，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養生態環境。依托「菁發工坊」人才發展體系，以「菁苗計劃」、各關鍵崗位訓練營為載體，設置豐富多彩的企業培訓課程和人才培養項目，保證集團儲備梯隊的健康供應和員工職業化水平的整體提升。

二、 展望未來

在當今複雜多變且充滿挑戰的商業浪潮中，儘管宏觀經濟環境充滿艱辛，市場競爭異常激烈，但集團始終以勇毅篤行的姿態，積極主動地迎接重重考驗。在戰略層面，我們深度踐行市場化發展路徑，精準錨定市場趨勢與需求，靈活調整經營策略。在服務領域，集團上下秉持著極致的專業精神，將服務提升至戰略高度，全方位優化服務流程，多維度強化服務品質，致力於為客戶打造超預期的服務體驗，以服務鑄就品牌口碑，以口碑驅動市場拓展。在主業發展上，我們持續深耕細作，不斷鞏固和強化核心業務優勢，通過技術創新、工藝升級、管理優化等舉措，提升主業的市場競爭力和盈利能力，確保集團在行業內的領先地位穩固如磐。

同時，集團以高瞻遠矚的戰略眼光，積極打造多元業務矩陣，拓展業務邊界，分散經營風險，尋求新的增長極。在科技浪潮席捲全球的當下，我們更是大力推動科技賦能，積極引入前沿科技手段，深度融合業務與科技，實現運營效率的大幅提升、服務模式的創新變革、產品競爭力的顯著增強。

展望未來，我們將繼續堅守初心，砥礪奮進，以更加堅定的信念、更加創新的思維、更加有力的行動，持續優化服務，深化主業優勢，拓展多元業務，加速科技融合。我們堅信，憑藉全體員工的不懈努力和團結協作，集團必將在激烈的市場競爭中破浪前行，跨越重重難關，實現可持續、高質量發展，向著更高的目標邁進，鑄就更加輝煌燦爛的未來篇章，為股東創造更為豐厚的價值回報，為客戶奉獻更為卓越優質的服務享受，為社會貢獻更為積極強大的力量源泉！

吳鎖正
董事會主席
2025年3月26日

	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	951,527	862,247
毛利	143,220	118,036
毛利率	15.1%	13.7%
年內利潤	61,092	51,018
淨利潤率	6.4%	5.9%
本公司擁有人應佔利潤	59,031	49,726
每股基本盈利(人民幣元/股)	1.01	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%。

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)。

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)於本年報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、產業園及廠房	物業開發商、業主及租戶

截至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，總合約建築面積為18.1百萬平方米及在管建築面積為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
總計	169	17,348	148	14,607

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，總在管建築面積約為6.2百萬平方米。

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。

管理層討論與分析

前景

於2025年，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，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，擴大服務區域範圍。

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。

本集團將進一步充實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業務覆蓋範圍擴大帶來的發展機遇，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12月31日止年度			
	2024年		2023年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
城市服務	594,309	62.5	524,908	60.9
— 公共物業管理服務	327,703	34.4	259,982	30.2
— 城市管理服務	191,857	20.2	187,344	21.7
— 城市增值服務	74,749	7.9	77,582	9.0
住宅物業管理服務	200,914	21.1	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
商業物業管理服務	153,056	16.1	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 ^(附註)	3,248	0.3	3,325	0.4
總計	951,527	100.0	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

下表載列所示期間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
總計	143,220	15.1	118,036	13.7

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為15.1%，較截至2023年12月31日止年度的13.7%增加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；



管理層討論與分析

- (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，主要由於本集團部分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；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日止年度的人民幣3.9百萬元增加192.3%至截至2024年12月31日止年度的約人民幣11.4百萬元，主要由於本集團業務規模增加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。

誠如招股章程所披露，截至2024年4月30日，亞太資產評估及顧問有限公司已對本集團的投資物業(即白樺林居內一間總建築面積約為3,078.59平方米的幼兒園)進行估值，並認為截至該日我們擁有權益的該投資物業的市值為人民幣11.0百萬元。

上述投資物業乃按本公司租賃協議所示租金收入資本化估值，並未於本年報的經審核綜合財務資料中按該估值列賬，倘該投資物業已按該估值列賬，則截至2024年12月31日止年度將不會作出額外折舊。

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2023年12月31日的人民幣262.3百萬元減少至截至2024年12月31日的人民幣252.7百萬元，主要由於上市抵銷發行溢價後支付上市開支，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截至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。

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截至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。

本集團的合約負債於2023年12月31日及於2024年12月31日維持相對穩定，分別為人民幣39.0百萬元及人民幣37.3百萬元。



管理層討論與分析

銀行及手頭現金

本集團的銀行及手頭現金由截至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，主要由於本集團自全球發售收取所得款項淨額所致。

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。

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，本集團並無任何資產抵押（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

截至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（截至2023年12月31日止年度：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。

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。

管理層討論與分析

報告期後事項

於2024年12月31日後及直至本年報日期，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2024年12月31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2024年 12月31日實際 已動用金額 (百萬港元)	截至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	100.0	90.5	—	90.5	

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。

僱員及薪酬政策

截至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。

截至2024年12月31日，本公司並無採納股份激勵計劃。

董事會欣然提呈本董事會報告連同本集團於報告期間的經審核綜合財務報表。

主要業務

本集團主要從事於中國提供城市服務、住宅物業管理服務及商業物業管理服務。於報告期間及直至本報告日期，本集團的主營業務活動性質並無重大變動。

業績回顧

有關本集團於報告期間的業務回顧，包括使用主要財務表現指標分析本集團的表現、於報告期間影響本集團的重要事件的詳情，以及本公司業務未來可能發展的陳述載於本年報「管理層討論與分析」一節。

環境政策及表現

本集團致力於其營運所在環境及社區的長遠可持續發展，並未發現任何與其業務有關的重大不遵守適用環保法律法規的情況。本集團已制定有關環境保護的詳細內部規則，並採取有效措施以達致有效利用資源、減少廢物及節約能源。

本集團於報告期間對環境政策及表現作出的全面回顧載於「環境、社會及管治報告」。

遵守法律及法規

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，本集團於報告期間在所有重大方面均已遵守對本集團有重大影響的相關法律及法規。

主要風險及不確定性

以下概述本集團面對的若干主要風險及不確定因素，其中部分並非本集團所能控制。

- 我們對西安經開區管委會及經發控股集團有所依賴，而我們的未來增長可能受到西安經開區管委會及經發控股集團的前景影響。
- 我們無法向閣下保證，我們能夠按有利條款簽訂新的或續訂現有城市服務協議、住宅物業管理服務協議或商業物業管理服務協議，或根本不能簽訂或續訂該等協議。
- 我們未必能按計劃實現未來增長，如果未能有效管理我們的未來增長，可能會對我們的業務、財務狀況和經營業績造成重大不利影響。
- 我們相當部分的業務集中在西安，倘該地區的商業環境出現不利發展，我們的業務可能會受到不利影響。
- 我們未必能夠維持我們的歷史增長率，而由2021年至2023年的經營業績未必預示我們的未來前景及經營業績。
- 我們或會面臨勞工及分包成本波動，而僱員福利成本及分包成本上升可能會損害我們的業務並降低我們的盈利能力。
- 我們主要按包幹制產生收益。倘我們未能估計或控制提供服務的成本，我們可能會出現虧損或利潤率下降。



董事會報告

- 我們可能無法拓展客戶群，且我們無法保證我們的所有合約建築面積將及時或最終根據我們訂立的相關協議交付。
- 我們未必能向物業開發商、業主、公共部門的客戶、住戶及／或租戶收取物業管理服務費，這可能產生貿易及其他應收款項減值虧損。
- 我們的現金流量可能因向客戶收取服務費與向分包商及供應商付款之間可能出現時間差而轉差。
- 我們的多元化業務未必能按計劃發展並取得成功，因此我們可能無法如期實施整體增長戰略。
- 我們易受中國物業管理及房地產行業監管環境變化所影響。
- 我們在物業管理市場面臨激烈競爭，如果我們未能成功與現有及新的競爭對手抗衡，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景或會受到重大不利影響。

然而，上述內容並非詳盡無遺。建議投資者於投資股份前自行作出判斷或諮詢彼等本身的投資顧問。

與持份者的主要關係

本集團積極與客戶、僱員、投資者及股東、供應商以及合作夥伴等持份者溝通，並高度重視持份者的建議及反饋，本集團將其視為改善營運管理及可持續發展標準的重要依據。為充分傾聽持份者的聲音，本集團已建立多種溝通渠道，確保資訊公開透明及溝通流程高效。我們深知與持份者的溝通是一個重要且持續的過程。未來，我們將持續完善溝通機制，積極回應持份者的訴求，優化本公司管理及營運水平，並提升本集團可持續發展表現。

本公司與其僱員、客戶、供應商及其他對本集團有重大影響的人士的主要關係詳情，載於「環境、社會及管治報告」。

主要客戶及供應商

於報告期間，來自本集團最大客戶及五大客戶的總收入分別佔本集團總收入24.49%及36.32%。

於報告期間，向本集團最大供應商及五大供應商的總採購額分別佔本集團總採購額的1.68%及5.71%。

於報告期間，概無董事、彼等任何緊密聯繫人或任何股東（據董事所知擁有的已發行股份數目的5%以上）於本集團五大客戶或供應商中擁有權益。

董事及監事

自上市日期起直至本報告日期的董事及監事為：

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

董事、監事及高級管理層履歷

有關董事、監事及本集團高級管理層的履歷，載於本年報「董事、監事及高級管理層」一節。

獨立非執行董事的獨立性

本公司已收到各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條所載獨立性指引就其獨立性發出的年度書面確認函。本公司認為全體獨立非執行董事均具有獨立性。

董事及監事服務合約及委任函

各董事及監事已與本公司訂立服務合約或委任函。所有董事的委任自其各自委任日期起至第二屆董事會任期屆滿為止，所有監事的委任自其各自委任日期起至第二屆監事會任期屆滿為止，惟可由任何一方發出不少於30日的書面通知予以終止。第二屆董事會及監事會的任期均為三年。

當董事、監事任期屆滿而未有及時改選，在新當選的董事或監事就任前，在任董事及監事仍應當依照法律、行政法規、部門規章和組織章程細則的規定履行董事或監事職務。其改選應符合組織章程細則的規定。

除上文所披露者外，概無董事或監事與本集團訂立不可於一年內免付賠償(法定賠償除外)而予以終止的服務合約或委任函。

董事及監事於重大交易、安排或合約中的權益

概無董事、監事或與董事或監事有關連的任何實體於對本集團業務而言屬重大且本公司、其控股公司或其任何附屬公司或同系附屬公司為其中訂約方於報告期間或於報告期末存續的任何交易、安排或合約中擁有直接或間接重大權益。



董事會報告

董事及監事於競爭業務中的權益

概無董事、監事或任何彼等各自的聯繫人於報告期間從事與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的任何業務，或於當中擁有任何權益。

獲准許的彌償條文

自上市日期起，本集團已投購責任保險，為董事及監事提供適當保障。獲准許的彌償條文載列於該責任保險內。

管理合約

於報告期間，概無訂立或存在有關本公司全部或任何重大部分業務的管理及行政合約。

購買股份或債權證之安排

於報告期間，本公司並無授予任何董事或彼等各自的配偶或18歲以下子女可透過收購本公司股份或債權證的方式取得權益的任何權利，且上述人士概無行使上述權利。本公司、其控股公司或其任何附屬公司或同系附屬公司均未參與任何致令董事能夠在任何其他法人團體中獲得有關權利的安排。

董事、監事及五名最高薪酬人士的薪酬

於報告期間，董事、監事及五名最高薪酬人士的薪酬詳情載於本年報綜合財務報表附註8及附註9。

關連交易

本集團於報告期間須遵守上市規則第14A章項下的申報及年度審核規定的關連交易詳情如下。

豁免遵守申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易

1. 綠化維護服務

於2024年6月13日，本公司與經發控股訂立經日期為2024年11月27日補充協議所補充的綠化維護服務總協議（「綠化維護服務總協議」），據此，經發控股集團同意向本集團所管理物業的公共區域提供綠化維護服務（「綠化維護服務」）。綠化維護服務總協議期限為自上市日期起至2025年12月31日止，訂約雙方可相互協定重續協議，惟須遵守上市規則第14A章以及所有其他適用法律法規的規定。雙方的相關人員將根據綠化維護服務總協議規定的原則訂立單獨的綠化維護服務協議，列明具體的條款及條件。

本集團根據綠化維護服務總協議將支付的費用應參照公開市場上同類服務的現行市價及往績記錄期間的歷史費率按公平原則釐定。提供綠化維護服務的費用為將預計需要該等服務的項目總數乘以參考歷史交易的預計服務費率計算得出（經計及該等項目的地點、性質及總建築面積以及服務範疇）。

董事估計，截至2025年12月31日止兩個年度各年，有關綠化維護服務的最高年度費用將分別不超過人民幣2.75百萬元及人民幣2.77百萬元。

在釐定上述年度上限時，董事已考慮以下因素：

- 截至2023年12月31日止三個年度的歷史交易金額；
- 同類服務的現行市價；
- 根據現有合約，截至2025年12月31日止兩個年度將予確認的綠化維護服務的估計交易金額；及
- 我們就截至2025年12月31日止兩個年度本集團所管理並將購買綠化維護服務的物業的公共區域總建築面積作出的估計。

經發控股為我們的控股股東之一，故就上市規則而言為本公司的關連人士。因此，於上市後，綠化維護服務總協議項下的交易將構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。

根據上市規則，由於與綠化維護服務總協議年度上限有關的各項適用百分比率（盈利比率除外）按年計算預期將超過0.1%但低於5%且總代價少於3,000,000港元，故綠化維護服務總協議項下的交易構成本公司的持續關連交易，根據上市規則第14A章的規定，該等交易獲豁免遵守申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定。

截至2024年12月31日止年度，本集團就綠化維護服務應付經發控股集團就提供綠化維護服務的總額為人民幣2.7百萬元，佔我們總銷售成本的0.3%。

須遵守申報、年度審核及公告規定但獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定的持續關連交易

1. 餐飲服務

於2024年6月13日，本公司與經發控股訂立餐飲服務總協議（「**餐飲服務總協議**」），據此，本集團同意向經發控股集團提供餐飲服務（「**餐飲服務**」）。餐飲服務總協議期限為自上市日期起至2025年12月31日止，訂約雙方可相互協定重續協議，惟須遵守上市規則第14A章以及所有其他適用法律法規的規定。雙方的相關人員將根據餐飲服務總協議規定的原則訂立單獨的餐飲服務協議，當中列明具體的條款及條件。

就餐飲服務收取的費用應參照(i)我們通常就可比服務向獨立第三方提供的費率；(ii)市場上同類服務的收費；及(iii)預期經營成本（包括但不限於人工成本、行政成本及材料成本）按公平原則釐定。提供餐飲服務的費用為將購買該等服務的預計總人數乘以我們根據各自協議向每位人士收取的相應服務費計算得出。

董事估計，截至2025年12月31日止兩個年度各年，經發控股集團根據餐飲服務總協議就本集團提供的餐飲服務應付的年度最高金額將分別不超過人民幣6.5百萬元及人民幣6.7百萬元。



董事會報告

在釐定上述年度上限時，董事主要考慮(i)2021年至2023年的歷史交易金額；(ii)截至2025年12月31日止兩個年度經發控股集團的估計需求；及(iii)就餐飲服務所產生成本的估計同比增幅，包括人工成本、行政成本及材料成本。

經發控股為我們的控股股東之一，故就上市規則而言為本公司的關連人士。因此，於上市後，餐飲服務總協議項下的交易將構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。

根據上市規則，由於與餐飲服務總協議年度上限有關的各項適用百分比率（盈利比率除外）按年計算預期將超過0.1%但低於5%，故餐飲服務總協議項下的交易構成本公司的持續關連交易，根據上市規則第14A章的規定，該等交易須遵守申報、年度審核及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

截至2024年12月31日止年度，經發控股集團就提供餐飲服務應付本集團的費用總額為人民幣6.4百萬元，佔我們總收入的0.7%。

2. 停車場委託管理服務

於2024年6月13日，本公司與經發控股訂立停車場委託管理服務總協議（「停車場委託管理服務總協議」），據此，我們同意向經發控股集團提供停車場的經營管理服務（「停車場委託管理服務」）。根據該安排，我們獲委託全權經營及管理停車場，有權收取停車場委託管理服務所得收入，並將於停車場營運獲利時向經發控股集團支付相當於停車場委託管理服務所得利潤的預定百分比的款項。

停車場委託管理服務總協議期限為自上市日期起至2025年12月31日止，訂約雙方可相互協定重續協議，惟須遵守上市規則第14A章以及所有其他適用法律法規的規定。雙方的相關人員將根據停車場委託管理服務總協議規定的原則訂立單獨的停車場委託管理服務協議，當中列明具體的條款及條件。

本集團根據停車場委託管理服務總協議將支付的費用應參照(i)項目周邊同類服務的現行市價，經計及停車場的位置及類型；(ii)我們經營管理下的估計經營成本；及(iii)停車場委託管理服務估計所得總收益，按公平原則將停車場委託管理服務產生的估計利潤乘以須向經發控股集團支付的協定利潤百分比計算得出。

董事估計，截至2025年12月31日止兩個年度各年，有關停車場委託管理服務的最高年度上限將分別不超過人民幣5.1百萬元及人民幣5.3百萬元。

在釐定上述年度上限時，董事已考慮以下因素：

- 根據與經發控股集團簽訂的現有合約，將由我們管理的停車場的性質、數目及面積；
- 將向經發控股集團支付停車場委託管理服務所得利潤的預定百分比；

- 相關政府部門批准的停車費及停車場項目周邊同類服務的現行市價，經計及停車場的位置及類型；及
- 截至2025年12月31日止兩個年度我們提供停車場委託管理服務的估計能力及經營成本。

經發控股為我們的控股股東之一，故就上市規則而言為本公司的關連人士。因此，於上市後，停車場委託管理服務總協議項下的交易將構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。

根據上市規則，由於與停車場委託管理服務總協議年度上限有關的各項適用百分比率（盈利比率除外）按年計算預期將超過0.1%但低於5%，故停車場委託管理服務總協議項下的交易構成本公司的持續關連交易，根據上市規則第14A章的規定，該等交易須遵守申報、年度審核及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

截至2024年12月31日止年度，本集團就停車場委託管理服務應付經發控股集團的費用總額為人民幣1.6百萬元，佔本集團總銷售成本0.2%。

須遵守申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易

1. 物業管理服務

於2024年6月13日，本公司與經發控股訂立物業管理服務總協議（「物業管理服務總協議」），據此，本集團同意向經發控股集團提供物業管理服務，包括但不限於(i)經發控股集團擁有或使用的住宅及非住宅物業的物業管理服務；(ii)增值服務，包括但不限於售樓處管理服務、初步規劃及設計諮詢服務、前介驗房服務、定制清潔、維修保養服務及垃圾收集服務（「物業管理服務」）。物業管理服務總協議期限為自上市日期起至2025年12月31日止，訂約雙方可相互協定重續協議，惟須遵守上市規則第14A章以及所有其他適用法律法規的規定。

就物業管理服務收取的費用應參照(i)物業的規模、位置及定位；(ii)服務的類型、範圍、標準及要求；(iii)預期經營成本（包括但不限於人工成本、行政成本及材料成本）；(iv)市場上同類服務及同類項目的收費；及(v)我們向獨立第三方提供可比服務的價格按公平原則釐定。提供物業管理服務的服務費用主要根據我們所管理而由經發控股集團擁有或使用的物業總建築面積乘以每平方米服務費計算，其不得超過相關監管部門指定的標準費用（如適用）亦不得低於獨立第三方收取的標準費用。

董事估計，截至2025年12月31日止兩個年度各年，經發控股集團根據物業管理服務總協議就物業管理服務應付的年度最高金額將分別不超過人民幣65.4百萬元及人民幣69.2百萬元。與過往交易金額相比，物業管理服務的年度上限估計有所增加，主要是由於(i)未出售物業的物業管理服務費增加，與市場上類似服務的費用一致，(ii)我們將受聘提供物業管理服務的物業數目估計有所增加。



董事會報告

在釐定上述年度上限時，董事已考慮以下合理因素：

- 截至2023年12月31日止三個年度的歷史交易金額；
- 根據與經發控股集團簽訂的現有合約，截至2025年12月31日止兩個年度的物業管理服務估計交易金額；
- 截至2025年12月31日止兩個年度經發控股集團將交付的物業的估計建築面積及數目，此乃根據經發控股集團正在開發的物業的建築面積及數目及交付時間表計算得出。截至2025年12月31日止兩個年度各年，我們預期可能獲經發控股集團委聘就五個和八個項目的額外總建築面積分別約為0.6百萬平方米和0.8百萬平方米提供物業管理服務；
- 就經發控股集團所擁有或使用的物業及設施收取的估計管理費及相關監管部門指定的標準費用；
- 就將向經發控股集團提供的增值服務收取的估計服務費；及
- 就物業管理服務所產生成本的估計同比增幅，包括人工成本、行政成本及材料成本。

經發控股為我們的控股股東之一，故就上市規則而言為本公司的關連人士。因此，於上市後，根據物業管理服務總協議進行的交易將構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。

根據上市規則，由於與物業管理服務總協議年度上限有關的各項適用百分比率（盈利比率除外）按年計算預期將超過5%，故物業管理服務總協議項下的交易構成本公司的持續關連交易，根據上市規則第14A章的規定，該等交易須遵守申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定。

截至2024年12月31日止年度，經發控股集團就提供物業管理服務應付本集團的費用總額為人民幣52.0百萬元，佔本集團總收入的5.5%。

獨立非執行董事的確認

獨立非執行董事已審閱上述持續關連交易，並確認有關交易：

- (1) 於本集團日常及一般業務過程中訂立；
- (2) 按正常商業條款或更佳條款訂立；及
- (3) 根據規管該等交易的相關協議進行，條款公平合理並符合股東之整體利益。

核數師的確認

董事會確認，本公司核數師就已披露持續關連交易發出的信函，已涵蓋上市規則第14A.56條載列的事項，該信函指出：

- (1) 核數師沒有發現任何事項令彼等相信各交易未獲董事會批准；

- (2) 核數師沒有發現任何事項令彼等相信由本集團提供貨品或服務的各交易在所有重大方面未按本集團的定價政策進行；
- (3) 核數師沒有發現任何事項令彼等相信各交易在所有重大方面未根據有關交易的協議條款進行；及
- (4) 核數師沒有發現任何事項令彼等相信本集團與本集團的關連人士之間已設有交易年度限額的各類持續關連交易超過各自年度限額。

除上文所披露者外，本集團於報告期間並無訂立須按照上市規則第14A章予以披露的任何關連交易。

關聯方交易

本集團於報告期間進行的關聯方交易詳情載於本年報綜合財務報表附註27。就該等關聯方交易而言，構成本公司持續關連交易之有關交易已於上文披露，或根據上市規則構成本公司獲全面豁免之持續關連交易。董事會確認，本集團於報告期間已遵守上市規則第14A章有關關連交易或持續關連交易的披露規定。

控股股東之重大合約

除本報告所披露者外，於報告期間，本集團及控股股東或其任何附屬公司並無訂立任何重大合約（包括提供服務的重大合約）。

不競爭承諾

於2024年6月13日，本公司控股股東各自以本公司為受益人訂立不競爭契據（「承諾」），據此，彼等各自均無條件及不可撤銷地向本公司承諾，其將不會並將促使其緊密聯繫人（本集團成員公司除外）不會直接或間接參與與我們的業務（主要包括提供城市服務、住宅物業管理服務及商業物業管理服務）直接或間接構成競爭或可能構成競爭的任何業務（統稱「受限制業務」）或於當中擁有權益從事該等業務，或於任何直接或間接與本公司不時從事的業務構成競爭或可能構成競爭的任何公司或業務中持有股份或權益，或進行任何受限制業務，惟控股股東及彼等的緊密聯繫人持有從事與本集團任何成員公司從事的任何業務構成或可能構成競爭的業務的公司權益不足30%者，及彼等並不具有該公司董事會的控制權除外。上述限制亦不適用於本集團從事非受限制業務之新業務，且於開展該新業務時，任何控股股東已從事或已參與相關業務，或於相關業務中擁有權益。詳情請參閱招股章程中的「與控股股東的關係—不競爭契據」。

獨立非執行董事已審閱合規情況及控股股東提供的確認書，作為年度審閱過程的一部分。鑑於：(i)本公司已接獲其控股股東就有關承諾作出的確認書；(ii)控股股東並無申報競爭業務；及(iii)概無特別情況致令全面遵守承諾存疑，獨立非執行董事認為，本公司已按照條款遵守及執行承諾。

董事會報告

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

據董事作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，截至2024年12月31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，截至2024年12月31日，下列人士／實體於我們的股份或我們的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。

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	佔本公司
				資股／H股的 概約持股百分比 ⁽³⁾	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	非上市內資股	5,000,000 (L)	10.00%	7.50%
	受控制法團權益 ⁽⁴⁾	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%

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	佔本公司
				資股／H股的 概約持股百分比 ⁽³⁾	已發行股本總額的 概約百分比 ⁽³⁾
丁華明	受控制法團權益 ⁽⁷⁾	H股	1,463,700 (L)	8.78%	2.20%
聚鱷貿易集團(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%

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2024年12月31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2024年12月31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2024年12月31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2024年12月31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2024年12月31日，西安町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町準教育科技有限公司持有的股份中擁有權益。
- (8) 截至2024年12月31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2024年12月31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／實體於本公司的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。

捐款

於報告期間，本集團並無作出捐款。



董事會報告

股本

本公司於2024年7月3日以每股H股7.50港元發行16,666,800股H股以供上市。本公司股本詳情載於本年報綜合財務報表附註25。

債權證

於報告期間，本集團並無發行任何債權證。

股權掛鈎協議

本公司於報告期間任何時間概無訂立或於報告期末概無仍然存續的股權掛鈎協議。

股息

董事會不建議派付報告期間的末期股息。

可供分派儲備

截至2024年12月31日，可供分派予本公司權益股東的儲備總額為人民幣115.4百萬元。

上市所得款項用途

有關於2024年12月31日本集團上市所得款項用途的詳情載於本年報「管理層討論與分析－上市所得款項用途」一節。

購買、出售及贖回本公司之上市證券

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）。

企業管治

本公司致力於維持高水平的企業管治常規。本公司所採納的主要企業管治常規的資料載於本年報「企業管治報告」一節。

充足公眾持股量

根據本公司所得的公開資料以及就董事深知、盡悉及確信，自上市日期起及截至本報告日期，本公司一直維持上市規則規定的充足公眾持股量。

稅項減免及豁免

於報告期間，董事並不知悉股東因持有本公司證券而享有任何稅項減免或豁免。

優先購買權

根據中國法律及組織章程細則，均無任何優先購買權安排以要求本公司按比例向現有股東發售新股份。

報告期間後的重大事件

於2024年12月31日後直至本報告日期止，概無發生重大事件。

核數師

畢馬威會計師事務所已審核截至2024年12月31日止年度的綜合財務報表。續聘畢馬威會計師事務所為本公司核數師的決議案將於2024年股東週年大會上提呈以供批准。自上市日期以來，核數師並無變動。

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函附奉大會通告及代表委任表格中有關2024年股東週年大會的詳情。

為釐定出席擬於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最遲須於2025年6月12日（星期四）下午四時三十分（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）。

上市規則規定的持續披露責任

截至本年報日期，除本年報所披露者外，本公司並無根據上市規則第13.20、13.21及13.22條項下的任何其他披露責任。

承董事會命
西安經發物業股份有限公司
董事會主席兼執行董事
吳鎖正先生

香港，2025年3月26日

監事會報告

本公司監事會嚴格遵守《中華人民共和國公司法》、《中華人民共和國證券法》及相關法律及法規（「**相關法律及法規**」）和本公司組織章程細則。監事會以維護本公司及其股東利益為重點，勤勉履職，依法獨立行使其權利，監督本公司規範運營，並充分發揮對董事及高級管理層的監督作用，保障本公司及其股東的權利及權益。

監事會成員

截至2024年12月31日，監事會由三名成員組成，其中一名為監事會主席、一名為監事及一名為僱員代表監事。監事任期為三年，彼等任期屆滿後可重選連任。

本公司監事會之組成如下：

名稱	職位
李剛先生	監事會主席
白雄先生	監事
耿何翔先生	僱員代表監事

2024年監事會的工作

截至2024年止年度，監事會積極履行其監督職責，監督董事會執行股東決議案及董事履行受託責任的情況。監事會確認高級管理層盡力執行董事會及主要營運管理會議通過的決議案，履行其職責，以確保本公司遵守相關法律及法規。

監事會共召開3次監事會議，出席3次股東會議及6次董事會會議。該等會議之召集及執行程序均符合《公司法》、組織章程細則及監事會議事規則。詳情如下：

編號	會議環節	日期	審議內容
1.	第二屆監事會第二次會議	2024年4月2日	1. 建議免除第二屆監事會第二次會議通知期 2. 建議重選第二屆監事會第二次會議主席
2.	第二屆監事會第三次會議	2024年8月26日	1. 本公司2024年中期業績公告
3.	第二屆監事會第四次會議	2024年10月14日	1. 建議與招商銀行合作的綜合授信額度（支付代理服務）



2024年監事會的意見

本公司的法律合規性

截至2024年止年度，本公司遵照相關法律及法規及本公司組織章程細則營運。於報告期內，監事會通過召開監事會、列席董事會會議及參加股東大會監督本公司的營運。監事會認為本公司的決策過程符合法律、法規規定及組織章程細則，內部控制制度健全，資訊披露及時、準確及完整。監事會亦認為董事及高級管理層勤勉盡責，認真執行本公司決策，且並不知悉有任何違反法律法規或損害本公司利益的行為。

檢查本公司財務狀況

監事會已仔細審閱本公司的財務狀況、財務管理和經營業績。其認為本公司財務管理健全且規範完善，而財務報表準確呈列本公司的財務狀況、經營業績及現金流量。本公司已遵守《中華人民共和國會計法》和《中國企業會計準則》，當中並無重大錯報、誤導性資料或遺漏。

股東決議案的執行

監事會監督股東決議案的執行，並確認董事會在不損害股東利益的情況下，全面執行所有股東決議案。

資訊披露管理制度的建立與實施

監事會已審查本公司遵守資訊披露規定的情況，並認為本公司及時且準確履行披露義務，並無發現延遲提交或刊發定期報告或公告的情況，亦無發現虛假記載、誤導性陳述或重大遺漏。

募集資金的儲存與運用

本公司嚴格按照相關法律及法規及《募集資金管理制度》存放和使用募集資金，並無發現違規情況。

2025年工作計劃

於2025年，監事會將繼續依照相關法律及法規、本公司組織章程細則及《監事會議事規則》履行其監督職責。其工作重點是監督本公司財務狀況及重大事項，監督董事及高級管理層的履職情況，加強風險防範意識，完善企業管治結構，保障投資者(尤其是少數股東)的權益。此外，監事會將通過法律、法規、企業管治及財務管理的培訓，提高自身能力，以完善其監督職能。

監事會主席

李剛

2025年3月26日



企業管治報告

企業管治

本公司致力保持及提高企業管治水平，這對本集團的發展及其股東利益的保障至為重要。

本集團充分認識到董事會對於本集團業務的針對性指導以及確保運營透明度及問責機制的重要性。董事會深知良好的企業管治乃引領本集團走向成功及提升股東價值的關鍵所在。因此，董事會精心制定了一系列企業管治政策及制度，旨在全面保障股東權益，並不斷提升企業價值。同時，所有董事秉持公正無私的原則，以身作則，積極傳播並踐行企業文化，共同推動本集團的穩健發展。

本公司已採納企業管治守則的相關條文作為其企業管治常規的基礎。董事會認為，本公司自上市日期起直至2024年12月31日止一直遵守企業管治守則所載的所有適用守則條文。

董事會

董事會作為本公司的核心決策機構，承擔着領導與控制本集團、監管並審批財務表現、策略發展目標和業務重大決策的重任。同時，董事會已授權管理層根據董事會的指示，負責本集團的日常經營及業務管理。

1. 董事會組成

自上市日期起直至本報告日期，董事會的組成如下：

執行董事

吳鎖正先生(董事長)
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

董事履歷載於本年報「董事、監事及高級管理層」一節。據董事所知，董事會任何成員與其他董事、監事及高級管理層之間概無其他關係(包括財務、業務、家庭或其他重大／相關關係)。

各執行董事、非執行董事及獨立非執行董事均已與本公司訂立服務合約或委任函，任期為三年。

H股於2024年7月3日在聯交所主板上市，自該日期起企業管治守則開始實施。全體董事均已獲委任為董事，各董事均已確認，彼已於2023年6月25日就適用於彼根據上市規則作為上市發行人董事的要求以及上市規則第3.09D條所載向聯交所作出虛假陳述或提供虛假資料可能會產生的後果獲取法律意見，且彼了解其作為上市發行人董事的義務。



2. 委任董事

根據企業管治守則之守則條文第B.2.2條，每名董事（包括按特定年期獲委任之董事）均須最少每三年輪值退任一次。每位董事的任期須為三年或至第二屆董事會任期屆滿時止。其重選須遵守組織章程細則條文的規定。

3. 獨立非執行董事

自上市日期起直至2024年12月31日止，本公司已遵守上市規則第3.10條及第3.10A條有關委任至少相當於董事會成員人數三分之一的獨立非執行董事以及其中一名獨立非執行董事須具備適當的專業資格或會計或相關財務管理專長的規定。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其獨立性作出之年度書面確認。本公司認為全體獨立非執行董事均屬獨立人士。

4. 董事會獨立性評估

董事會中執行董事與非執行董事的組合均衡，使得董事會保持獨立性並能做出有效的獨立判斷。

同時，為確保董事會決策的公正性及透明度，當董事與董事會會議決議事項所涉及的公司存在關連關係、在決議事項中擁有重大利益或存在其他法律規定須避席的情況時，該董事須就決議案主動放棄投票，亦不得代表其他董事行使表決權。在計算出席會議的法定董事人數時，該董事將不被計入。由此而確保決議的公正性和合法性。該等措施的實施有助於維護董事會的權威性及公信力，並且促進本集團的健康發展。

5. 主席及行政總裁

根據企業管治守則之守則條文第C.2.1條，主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。自上市日期起直至本報告日期，吳鎖正先生出任主席，而孫琦先生則出任本公司總經理。

6. 董事會及管理層的角色

董事會作為本公司的核心決策機構，承擔着領導與控制本集團、監管並審批財務表現、策略發展目標和業務重大決策的重任。同時，董事會已授權管理層根據董事會的指示，負責本集團的日常經營及業務管理。董事會設立了審核委員會、薪酬委員會及提名委員會這三個專門委員會，並賦予董事委員會多項職責，以提升管治效率。所有董事委員會均依據各自的職權範圍，履行不同的職責，共同促進本集團的穩健發展。

董事會保留所有有關批准及監督企業管治及政策事宜、規劃整體策略及預算、建立及改進內部監控系統、批准涉及潛在利益衝突的重大交易、審閱及分析財務數據、委任董事及其他重大財務及營運決策等重大事項的決定權。有關執行董事會決策、指導及協調本公司日常營運及管理的職責則授權予管理層。

7. 持續專業發展

董事應參與適當的持續專業發展，以發展並更新其知識及技能。本公司將定期舉辦研討會，以及時向董事提供上市規則及其他相關法律及法規的最新發展及變更。

於報告期間，董事的培訓記錄摘要如下：

董事	培訓類型 ^(附註)
吳鎖正先生	A、B及C
孫琦先生	A、B及C
成宏讓先生	A、B及C
趙軍平先生	A、B及C
楊剛先生	A、B及C
李凌霄女士	A、B及C
林兆榮先生	A、B及C
姜力博士	A、B及C
曹陽先生	A、B及C

附註：

- A: 閱讀相關的新聞提醒、報紙、期刊、雜誌及其他出版刊物。
- B: 透過網路獲取學習資源。
- C: 參加培訓課程，包括但不限於簡報會、研討會及會議。

董事委員會

董事會已設立三個委員會，即審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，負責監察本公司特定事務範疇。

1. 審核委員會

我們已根據上市規則第3.21條於2024年5月23日成立審核委員會，其書面職權範圍符合企業管治守則第2部D.3段的規定。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、曹陽先生及楊剛先生。審核委員會的主席為獨立非執行董事林兆榮先生，彼具備上市規則第3.10(2)條所規定的適當專業資格或會計或相關財務管理專長。

於報告期間，審核委員會共舉行兩次會議，主要工作包括：(i)審核截至2024年6月30日止六個月之中期業績；及(ii)審核及討論本集團的風險管理及內部監控系統。

2. 薪酬委員會

我們已根據上市規則第3.25條於2024年5月23日成立薪酬委員會，其書面職權範圍符合企業管治守則第2部E.1段的規定。薪酬委員會的主要職責是(i)制定、審閱與董事及高級管理人員的薪酬有關的政策並就此向董事會提供意見，以及就制定薪酬相關政策建立正式透明的程序向董事會提供意見；(ii)釐定各執行董事及高級管理層的具體薪酬待遇條款；(iii)參考董事不時議決的企業目標及宗旨以審閱及批准與表現掛鈎的薪酬；及(iv)審閱及批准上市規則第17章所述有關股份計劃的事宜。

薪酬委員會由三名成員組成，即曹陽先生、姜力博士及李凌霄女士。薪酬委員會的主席為曹陽先生。

本公司於2024年7月3日於聯交所主板上市，因此於報告期間，薪酬委員會並無舉行會議。

3. 提名委員會

我們已根據上市規則第3.27A條於2024年5月23日成立提名委員會，其書面職權範圍符合企業管治守則第2部B.3段的規定。提名委員會的主要職責是(i)定期檢討董事會的架構、規模及組成，並就董事會組成的任何變動方案提出建議，(ii)物色、甄選或向董事會建議出任董事的提名人選，並確保董事會多元化；及(iii)評估獨立非執行董事的獨立性，並就董事的委任、續任、罷免及繼任規劃有關的事宜提出建議。

提名委員會由三名成員組成，即吳鎖正先生、曹陽先生及姜力博士。提名委員會的主席為吳鎖正先生。

於報告期間，提名委員會共舉行一次會議。

股東大會、董事會會議及董事委員會會議

1. 董事會會議

董事會定期會議應每年至少舉行四次，董事可親身出席或透過電子通訊方式積極參與。於報告期間，董事會共舉行6次會議。

2. 董事的出席記錄

各董事出席於報告期間舉行之股東大會、董事會會議及董事委員會會議之出席記錄載列於下表：

董事姓名	股東大會	出席次數／舉行會議次數			
		董事會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會
吳鎖正先生	3/3	6/6	—	—	1/1
孫琦先生	3/3	6/6	—	—	—
成宏讓先生	3/3	6/6	—	—	—
趙軍平先生	3/3	6/6	—	—	—
楊剛先生	3/3	6/6	2/2	—	—
李凌霄女士	3/3	6/6	—	—	—
林兆榮先生	3/3	6/6	2/2	—	—
姜力博士	3/3	6/6	—	—	1/1
曹陽先生	3/3	6/6	2/2	—	1/1

附註：本公司於2024年7月3日於聯交所主板上市，因此，薪酬委員會於報告期間內並無舉行任何會議。

企業管治守則規定主席應至少每年與獨立非執行董事舉行一次並無其他董事出席的會議。由於本公司於2024年7月3日於聯交所主板上市，主席於報告期間內並無與獨立非執行董事舉行任何單獨會議。

多元化

1. 董事會多元化

董事會已採納董事會多元化政策，當中載列實現董事會多元化的方法。本公司認同並深信董事會多元化的裨益，並視董事會層面日益多元化為支持本公司實現戰略目標及可持續發展的重要元素。本公司透過考慮多項因素(包括但不限於人才、技能、性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、獨立性、知識及服務年期)尋求實現董事會多元化。具潛質的董事會候選人將根據其個人優點及對董事會可作出的潛在貢獻並且考慮本集團的業務模式及不時的特定需要予以甄選。董事會的所有委任均以用人唯才為原則，並在充分顧及董事會成員多元化的裨益後，按客觀標準考慮人選。

董事擁有在知識、技能及經驗方面的均衡組合，包括物業管理、業務管理、審計、財務及投資。彼等擁有各類專業學位，包括物業管理、審計、業務管理、工程、電力系統及自動化、工業電氣自動化以及運營及管理科學。董事會有三名具有不同行業背景的獨立非執行董事，佔董事會成員的三分之一以上。此外，董事會的年齡範圍廣泛，介乎35歲至69歲。就董事會的性別多元化而言，我們深明性別多元化的重要性。董事會目前由一名女性董事及八名男性董事組成。我們已經並將繼續採取措施在各個層面促進和加強性別多元化。董事會多元化政策規定，董事會在甄選及推薦委任為董事的合適人選時，應於上市後盡可能逐步增加女性成員的比例。我們亦將確保在招聘中級至高級人員時實現性別多元化，以使我們於未來可建立一個女性高級管理人員及董事會潛在繼任人管道。我們的目標是參考持份者的期望、國際及本地的建議最佳實務來維持性別多元化的適當平衡。考慮到我們現有的業務模式及特定需求以及董事的不同背景，董事認為董事會的組成符合董事會多元化政策。

提名委員會負責確保董事會成員的多元化，而且將不時檢討董事會多元化政策，以確保其持續有效。

2. 僱員多元化

本集團鼓勵其工作場所的性別多元化。於2024年12月31日，我們的員工隊伍中男女比例為52.1：47.9。提名委員會認為，目前男女僱員比例相對均衡，而本集團將繼續維持工作場所的性別多元化。本集團亦將確保在招聘本集團中級至高級人員時實現性別多元化，以使其於未來可建立一個女性僱員及高級管理層的潛在繼任人管道。

企業管治職能

根據企業管治守則之守則條文第A.2.1條，董事會負責履行企業管治職責，包括：

- 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規；
- 檢討及監察董事及高級管理層的培訓和持續專業發展；
- 檢討及監察本公司在法律及監管規定方面的合規情況；

- 制定、檢討及監察適用於僱員及董事的操守準則和合規手冊(如有)；及
- 檢討本公司在企業管治守則方面的合規情況並於企業管治報告中作出披露。

於報告期間，董事會已履行上述職責。

聯席公司秘書

李修遠先生及梁瑞冰女士現為本公司聯席公司秘書。梁女士為達盟香港有限公司(全球企業服務供應商)上市服務部經理，負責為上市公司客戶提供公司秘書及合規服務。我們前任聯席公司秘書馮寶婷女士已辭任本公司聯席公司秘書職務，自2024年8月26日起生效。有關詳情請參閱本公司日期為2024年8月26日的公告。

所有董事均可就企業管治及董事會慣例及事宜獲得聯席公司秘書之意見及服務。

李修遠先生已獲指定為本公司的主要聯絡人，負責就本公司的企業管治以及秘書及行政事宜與梁瑞冰女士合作及溝通。

李修遠先生及梁瑞冰女士於報告期間已根據上市規則第3.29條的規定分別接受不少於15小時的相關專業訓練。

證券交易標準守則

本公司已採納標準守則作為董事、監事及因其職務或僱傭而可能掌握內幕消息的本集團僱員在買賣本公司證券時的行為守則。本公司已向全體董事及監事作出具體查詢，且全體董事及監事均已確認彼等自上市日期起直至2024年12月31日止一直遵守標準守則。自上市日期起直至2024年12月31日止，本公司並無發現僱員違反標準守則的事件。

風險管理及內部監控

本公司已按照企業管治守則第二部分第D.2段的要求建立風險管理及內部監控系統，負責對本公司的風險管理及內部監控系統的充分性及有效性進行獨立審核，持續監督並每年至少檢討一次其運行的有效性。該系統旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，促進有效及高效運營，合理保證財務報告可靠性及遵守適用法律及法規以及保障本公司資產。董事會僅能就不會有重大的失實陳述或虧損作出合理而非絕對的保證。

於報告期間，我們已制定風險管理辦法，其中訂明風險管理的組織架構、相關部門的職責及權限，制定風險清單的形成及調整措施，建立風險評估、風險報告、風險事件處理等應對制度。

董事會確認，在並無任何相反證據的情況下，本集團於整個財政年度及直至本報告日期所維持的風險管理及內部監控系統乃屬充分有效，並已持續進行檢討。



企業管治報告

內部審計

於報告期間，根據上市後正式生效的《內部審計工作制度》，結合國資監管以及上級的管理要求，本集團制定了《內部審計管理辦法》作為內部審計工作制度的細化補充制度。制度中明確了審計的管理機構以及相關部門的職責權限，對本公司內部業務運營相關的財務收支、經濟活動、內部控制、風險管理等實施獨立、客觀的監督、評價和建議，以促進本公司完善治理、提高運營效率並實現經營目標。

審計重點關注日常經營中的重點領域和關鍵環節，包括但不限於企業管治、資產保值增值、內部控制、招投標管理、外包管理等。

為應對審計工作中可能出現的廉潔風險，明確審計期間要對審計工作和舉報電話進行公示。審計團隊須承諾遵守「八不准」工作紀律，被審計單位須對提供資料的真實性和完整性作出承諾。第三方審計機構可適時引入，而利害相關方應當進行回避。

為應對審計質量控制風險，審計中對關鍵業務環節（例如招投標、採購及合同管理）進行重點關注，以確保審計質量。審計中發現的線索及時移交紀檢等相關部門。

本集團每年根據內部審計工作反饋，及時對制度的科學性及合理性進行評估，並制定修訂計劃。我們亦每年例行開展管理評審活動，對現行制度的適宜性、充分性和有效性進行評價，以對現有制度查漏補缺，2025年，本公司計劃建立《經濟責任審計管理辦法》，不斷完善現有審計制度框架。

舉報及反舞弊政策

為打擊舞弊及貪污行為，我們已採納並實施《反舞弊及舉報投訴管理辦法》，當中規定（其中包括）：

- 嚴格禁止本公司所有董事、管理層及僱員收受或提供賄賂、回扣或抽成，以及任何其他形式的賄賂、濫用職權或貪污行為；
- 將反舞弊政策及程序納入僱員手冊；
- 對於所有有欺詐行為的僱員，本公司紀檢部建議根據相關規定予以紀律處分，並於適當時候向司法機關報告；及
- 本公司已制定舉報機制，並指定熱線電話及電郵地址，以供舉報人實名或匿名舉報有關欺詐活動及貪污行為。

處理及發佈內幕消息的程序

本公司參考上市規則、證券及期貨條例、香港證券及期貨事務監察委員會頒佈的內幕消息披露指引以及其他適用法律及法規採納一項披露內幕消息的政策。該政策載列以適當方式及時處理及發佈內幕消息的程序及內部控制，例如採取措施以確定具備充足詳情、對有關事宜及其對本公司的可能影響進行內部評估、於需要時尋求專業建議並驗證有關事實。任何掌握有關資料的人士必須確保該資料受到嚴格保密，且直至完全向公眾披露該資料之前不得買賣本公司任何證券。

核數師酬金

於報告期間，就審計服務已付及應付本公司外聘核數師的酬金載列如下。

核數師所提供的服務	金額 人民幣千元
審計服務	2,150
非審計服務	—

股東權利

為維護股東的權益，本公司就重大事項(包括選舉個別董事)在股東大會上個別提呈決議案。股東大會上所提呈的所有決議案將根據上市規則以投票方式表決，投票結果將於每次股東大會結束時刊登於本公司及聯交所網站。

召開股東大會

根據組織章程細則，股東大會一般由董事會召開。

獨立非執行董事有權向董事會提議召開臨時股東大會。對獨立非執行董事要求召開臨時股東大會的提議，董事會須根據法律、行政法規、部門規章、上市規則及組織章程細則的規定，在收到提議後十日內發出同意或不同意召開臨時股東大會的書面回應。

監事會有權向董事會提議召開臨時股東大會，並須以書面形式向董事會提出。董事會須根據法律、行政法規、部門規章、規範性文件、上市規則及組織章程細則的規定，在收到提案後十日內提出同意或不同意召開臨時股東大會的書面反饋意見。

單獨或者合計持有本公司10%或以上股份的股東有權向董事會請求召開臨時股東大會，並將決議案加入大會議程，且須以書面形式向董事會提出該要求，並說明將於大會上討論的議題。董事會須根據法律、行政法規及組織章程細則的規定，在收到建議後十日內發出同意或不同意召開臨時股東大會的書面回應，並且不得出現不合理拖延或阻礙。

股東大會的提案

當本公司召開股東大會時，董事會、監事會以及單獨或者合計持有本公司百分之三以上股份的股東，有權向本公司大會提出提案。

單獨或者合計持有本公司百分之三以上股份的股東，可以在股東大會召開十日前提出臨時提案並書面提交召集人。召集人須在收到提案後兩日內發出股東大會補充通知及公告臨時提案的內容，並將提案中屬於股東大會職責範圍內的事項，列入該次會議的議程提交股東大會審議。除出現上一段所規定的情況外，召集人在發出股東大會通知後，不得修改股東會通知中所列明的提案，亦不得增加新的提案。



企業管治報告

向董事會提出查詢

本公司設有網站www.xajfwy.com，內有本公司業務及項目資料、主要企業管治政策及公告、財務報告及其他資料可供公眾閱覽。股東及投資者可採用以下方式向本公司提出書面查詢或要求：

地址：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

電郵：lixuyuan@xajfwy.cn

組織章程細則

本公司自上市日期起至2024年12月31日止並無修改組織章程細則。組織章程細則的最新版本可於本公司網站(www.xajfwy.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)查閱。

股息政策

本公司目前並無設定任何預先釐定的派息比率。股息派付及金額(如有)取決於我們的經營業績、現金流量、財務狀況、對我們派付股息的法定及監管限制、未來前景及我們認為相關的其他因素。股息的宣派、派付及金額將由我們酌情決定。建議派付股息亦由董事會全權酌情決定，而宣派任何年度末期股息須經股東批准。

概無股東放棄或同意放棄任何股息的安排。

與股東之溝通及投資者關係

本公司相信，與股東進行有效溝通對增進投資者關係及讓投資者了解本集團業務表現及策略至關重要。本公司已與股東建立多種且廣泛的溝通管道，包括股東大會、全年業績及中期業績、年度及中期報告、公告及通函及業績發佈會。為促進本公司與投資者之間的溝通，本公司不時與投資者及分析師舉行會議、簡報會及巡迴推薦說明會。除此之外，本公司亦不時邀請投資者及業務持份者到訪我們的管理站點，讓彼等有機會與當地管理層會面並參觀我們的設施。股東可透過上述管道向本公司提出查詢，並隨時向董事或管理層提供意見及建議。本公司收到股東的書面詢問後，將盡快向股東作出實際回應。

此外，本公司不時更新網站，讓股東了解本公司的最新發展。本公司致力於與股東保持持續對話。在股東週年大會上，董事(或其代表(視情況而定))將與股東會面並解答其詢問。考慮到上述多種溝通管道，本公司認為於報告期間股東溝通政策的實施乃屬有效。

截至本報告日期，本公司董事、監事及高級管理人員的資料如下：

董事

執行董事

吳鎖正先生(「吳先生」)，56歲，於2009年4月14日加入本集團。彼於2013年1月18日獲委任為董事，並於2023年5月15日調任為執行董事。彼自2013年2月起一直擔任董事會主席。彼主要負責本集團的業務方向及策略規劃。吳先生於2009年4月至2016年4月擔任本公司總經理，彼主要負責我們的整體運營及管理以及監督業務發展戰略、投資計劃、人力資源及財務。

吳先生在中國物業管理行業擁有逾18年經驗。加入本集團之前，彼於1991年7月至2000年2月在西安市第三印刷廠(為一家印刷廠)的設備部擔任科長。2000年2月至2004年3月，彼於西安高科實業股份有限公司房地產分公司(為一家物業公司)兼任設備管理部主管及物業管理部副經理，主要負責管理及維護設施及設備。2004年3月至2005年3月，彼於西安經發城運文化體育產業有限公司(為一家體育場館管理公司)擔任副總經理，彼主要負責其日常運營及管理。2005年4月至2008年6月，彼擔任西安經發地產有限公司(「經發地產」)材料採供部經理，主要負責採購原材料。2008年3月至2009年4月，彼擔任西安經發景觀綠化有限公司(為一家園林綠化及公共設施管理公司)的總經理，主要負責該公司的整體運營及管理。

吳先生於1991年7月在中國陝西理工大學取得工業電氣自動化學士學位。於1998年4月，彼獲西安市人力資源和社會保障局(前稱西安人事局)認證為工程師。彼亦於2011年9月取得陝西省人力資源和社會保障廳頒發的物業管理資格證書。此外，吳先生獲授多個獎項。於2011年9月，彼獲中國物業管理協會授予「從業15年以上資深物業服務企業經理人」。於2015年4月，彼獲中國共產黨西安市委員會及西安市人民政府授予「先進個人」稱號，以表彰其對文明城市建設的貢獻。於2016年6月，彼獲西安經濟技術開發區黨工委授予「經開區優秀共產黨員」稱號。於2019年4月，彼獲西安市社會信用體系建設領導小組評為「優秀企業家」。於2020年12月，彼獲樂居財經、新浪財經、中國企業家雜誌、中房網及中物研協認定為「中國物業經理人100強」之一。於2021年6月，彼獲中國共產黨西安市委員會授予「西安市優秀黨務工作者」稱號。於2021年7月，彼獲任為西安市物業管理行業協會主席。於2022年10月，彼獲委任為西安市物業服務標準化技術委員會主任委員。於2023年12月，彼獲中物智庫授予「2023中國物業卓越企業家」稱號。



董事、監事及高級管理層

孫琦先生(「孫先生」)，43歲，於2006年8月8日加入本集團。彼於2020年12月28日獲委任為董事，並於2023年5月15日調任為執行董事。彼主要負責本集團的整體運營及管理。2006年8月至2006年十二月，彼擔任本公司協防部經理，主要負責項目安保管理及秩序維護。2008年3月至2009年4月，彼擔任由本公司管理的經發大廈物業管理處主任，主要負責物業管理服務。2009年4月至2010年9月，彼擔任本公司總經理助理、經發大廈物業管理處經理及行政物業分公司總經理，主要負責協助總經理開展本公司的運營及管理。2010年9月至2014年3月，彼擔任本公司副總經理兼行政物業分公司總經理，負責協助總經理開展日常管理及市政府項目的日常運營及管理。2014年3月至2016年4月，彼擔任本公司副總經理，主要負責協助總經理處理本公司的日常運營及管理。孫先生自2016年4月起擔任本公司總經理，主要負責我們的整體運營及管理。

於加入本集團之前，自2002年3月至2004年1月，孫先生任職於西安高科實業股份有限公司房地產分公司(為一家房地產公司)。2004年1月至2006年8月，孫先生任職於經發地產，主要負責行政事宜。2007年至2008年，孫先生於物業管理服務提供商陝西信元物業管理有限公司擔任項目經理，主要負責物業管理服務。

孫先生於2005年6月自中國暨南大學取得物業管理文憑。彼亦於2010年1月自中國國家開放大學(前稱中央廣播電視大學)取得工商管理學士學位，並於2024年5月自中國陝西工商管理碩士學院取得工商管理碩士學位。彼於2012年5月獲認證機構國際項目管理協會(「IPMA」)國際項目管理專業資質認證中國認證委員會(「PMRC」)認證為註冊物業管理師。於2014年6月，彼獲住房和城鄉建設部認證為註冊物業管理師。此外，孫先生亦獲得多個獎項。彼於2009年獲陝西省物業管理協會授予「陝西省物業管理優秀項目經理」稱號。於2021年及2022年，彼獲西安市住房和城鄉建設局評為「西安市房地產行業專家」。於2022年7月，彼獲委任為陝西省物業管理協會副會長。於2023年2月，彼獲中共西安市委組織部、西安市市場監督管理局及西安市工商業聯合會等多個協會認可為「西安市領軍型青年企業家」。

成宏讓先生(「成先生」)，51歲，於2005年8月13日加入本集團，並於2023年5月15日獲委任為執行董事。彼主要負責本集團城市服務業務的運營及管理。成先生於2005年8月至2006年8月擔任本公司副總經理，主要負責協助總經理進行本公司的整體管理。自2006年8月起，成先生一直擔任經發城市服務的總經理，主要負責其戰略規劃以及整體運營及管理。

於加入本集團之前，自1996年9月至2003年12月，成先生在房地產公司西安高科實業股份有限公司房地產分公司財務部、運營部及資源規劃部任職科員。2004年1月至2005年8月，成先生在經發地產擔任多個職位，包括土地資源管理部及材料部副經理，主要負責部門管理。

成先生於2006年1月自中國陝西工運學院取得電子數據處理會計文憑。

非執行董事

趙軍平先生(「趙先生」)，48歲，於2020年12月28日加入本集團，擔任本公司監事委員會主席及監事直至2022年8月。趙先生於2022年8月25日獲委任為董事，並於2023年5月15日調任為非執行董事。彼主要負責監督管理團隊及為本集團的整體運營及業務發展提供指導。

2005年1月至2017年1月，彼先後在西安市發展和改革委員會投資處擔任多個職位，包括副主任科員及主任科員，主要負責日常管理事宜。2017年1月至2018年4月，彼於經發集團擔任投資及財務管理部總監，主要負責其投資管理、項目執行及開發以及戰略規劃。自2017年10月起，彼一直擔任西安博通資訊股份有限公司的監事，該公司為一家於上海證券交易所上市的公司(股份代號：600455)，主要從事專有應用軟件產品及行業解決方案的研究、開發及銷售，彼主要負責監督其董事會及高級管理層。2018年4月至2022年9月，彼於經發地產擔任常務副總經理，主要負責該公司的日常運營及管理。2022年9月至2022年11月，趙先生於經發地產擔任總經理。自2022年11月起，彼一直擔任經發地產的董事兼總經理，主要負責其整體運營及管理。自2022年12月起，彼亦一直擔任西安經發產業園建設有限公司(為一家產業園開發商)的執行董事兼總經理，主要負責其整體運營及管理。

趙先生於1999年7月自中國人民解放軍陸軍勤務學院(前稱中國人民解放軍後勤工程學院)取得營房工程學士學位。彼於2016年7月獲得中國西安理工大學水利水電建設工程學碩士學位。

楊剛先生(「楊先生」)，40歲，彼於2023年5月15日獲委任為非執行董事，主要負責監督管理團隊及為本集團的整體運營及業務發展提供指導。

2011年8月至2023年3月，楊先生於中國電子科技集團公司第二十研究所(「中電科二十所」)財務資產部任職，該研究所為一家專門製造計算機、通訊及其他電子設備的機構，彼主要負責財務相關事宜。彼於中電科二十所任職期間，於2022年3月，彼獲委任為中電科瑞志電源技術(西安)有限公司財務資產部主任，該公司為中電科的附屬公司，屬一家計算機、通訊及其他電子設備製造商，彼主要負責其整體財務管理。自2023年3月起，彼一直擔任經發集團財務部副部長，主要負責其整體財務管理。

楊先生分別於2008年9月及2011年6月自中國長安大學取得會計學學士學位及碩士學位。彼於2017年9月獲中華人民共和國人力資源和社會保障部及財政部認證為中級會計師。彼亦於2022年11月獲中國財政部註冊會計師考試委員會認證為註冊會計師。

李凌霄女士(「李女士」)，36歲，於2023年5月15日獲委任為非執行董事，主要負責監督管理團隊及為本集團的整體運營及業務發展提供指導。



董事、監事及高級管理層

2011年11月至2017年4月，李女士於信永中和會計師事務所(特殊普通合夥)西安分所擔任項目經理，彼主要負責審計工作。2017年5月至2017年8月，彼於信託及投資銀行服務提供商長安國際信託股份有限公司擔任會計師，負責會計相關事宜。2018年5月至2020年7月，李女士在融資擔保公司瀚華融資擔保股份有限公司擔任評審經理，主要負責項目審查及評估。2020年7月至2021年9月，彼任職於經發集團的內部審計部，主要負責審計及風險管理。李女士自2021年9月起一直擔任經發集團戰略投資部副部長，負責協助總監處理戰略、投資及股權管理相關事宜。於2024年11月，彼獲委任為西安博通資訊股份有限公司的監事，該公司主要從事具有自主知識產權的應用軟件產品的開發、銷售及集成，以及行業解決方案，其於上海證券交易所上市(股份代號：600455)。

李女士於2011年7月自中國西安郵電大學(前稱西安郵電學院)取得審計學學士學位。彼亦於2021年12月自中國陝西師範大學取得工商管理碩士學位，並於2014年1月獲中國註冊會計師協會認證為註冊會計師。彼於2016年9月獲陝西省人力資源和社會保障廳認證為中級會計師。彼於2016年11月取得中國證券業協會頒發的證券從業資格證書。於2017年11月，彼獲中國註冊稅務師協會認證為註冊稅務師。於2021年7月，彼亦獲全球風險管理專業人士協會認證為金融風險管理師。

獨立非執行董事

林兆榮先生(「林先生」)，64歲，於2024年5月23日獲委任為獨立非執行董事，主要負責向董事會提供獨立意見。

林先生於財務會計、審計及業務諮詢方面擁有逾30年經驗。於1985年12月至1986年9月，彼於香港羅兵咸永道會計師事務所擔任審計助理，主要負責香港公司的審計事宜。1987年3月至1987年7月，彼於新南威爾士州審計長辦公室任職核數師，在新南威爾士州主要負責審計工作。1987年8月至1991年8月，彼先後擔任悉尼會計師事務所Horwath & Horwath的高級審計師及審計主管，主要負責澳大利亞的審計工作，並於審計技巧方面累積豐富經驗。1991年9月至1992年2月，彼於香港畢馬威會計師事務所擔任助理經理，主要負責審計工作。1992年3月，彼再次加入香港羅兵咸永道會計師事務所，主要在香港負責審計工作。彼於1996年轉職至上海普華永道中天會計師事務所(特殊普通合夥)(前稱普華永道中天會計師事務所)，並於2004年7月出任審計合夥人，主要負責向公司提供會計及審計服務。自2022年6月起，彼一直擔任上海格派鎳鈷材料股份有限公司的獨立非執行董事，該公司主要從事鎳及鈷的生產及新能源電池材料的供應，彼負責向董事會提供獨立意見。於2023年5月，彼獲委任為上海復旦張江生物醫藥股份有限公司的獨立非執行董事，該公司為一家醫藥公司，其於聯交所(股份代號：1349)及上海證券交易所(股份代號：688505)上市。於2023年7月，彼獲委任為蘇州貝康醫療股份有限公司的獨立非執行董事，該公司主要從事提供輔助生殖基因檢測解決方案，並於聯交所(股份代號：2170)上市。於2024年9月，彼獲委任為一間動物添加劑製造商藍星安迪蘇股份有限公司(於上海證券交易所上市，股份代號：600299)的獨立非執行董事。

林先生於1985年5月取得澳洲麥考瑞大學的經濟學學士學位，並於1989年10月取得澳洲新南威爾士大學的商業碩士學位。林先生分別於1990年4月及2011年9月獲接納為澳紐會計師協會（前稱為澳洲特許會計師公會）會員並晉升為資深會員。彼亦分別於1992年4月及2013年9月獲接納為香港會計師公會會員並晉升為資深會員。於2023年4月，彼獲得上海證券交易所獨立董事任前培訓結業證書。

姜力博士（「姜博士」），50歲，於2024年5月23日獲委任為獨立非執行董事，主要負責向董事會提供獨立意見。

姜博士於2006年11月加入香港理工大學（「理大」），先後在理大物流及航運學系（「該學系」）擔任多個職位。2006年11月至2012年6月，彼任理大助理教授，主要負責監督及教授學生、進行學術研究及參與該學系的行政服務。2012年7月至2017年6月，彼任理大副教授，主要負責教學及學生督導、進行學術研究及領導研究項目。2017年7月起，彼一直擔任理大正教授，主要負責教學、學生督導，進行學術研究及以各種身份為大學及其院系提供服務。

姜博士分別於1996年7月及1999年5月自中國上海交通大學取得電力系統及自動化學士學位及管理工程碩士學位。彼於2006年12月在美國密歇根大學安娜堡分校獲得運營與管理科學博士學位。姜博士曾獲得多個獎項，以表彰其學術成就及貢獻。彼於2009年11月及2016年10月獲理大頒發學術傑出貢獻獎。於2012年9月，彼獲理大商學院頒發FB Fellow Award。於2017年8月，彼獲歐洲運籌學協會頒發傑出學術貢獻證書。於2017年10月及2022年10月，彼獲理大商學院頒發PBS Fellow Award。於2020年3月，彼獲湖南省教育廳聘為芙蓉學者獎勵計劃講座教授。於2021年4月，彼獲中國教育部管理的長江學者獎勵計劃授予長江講座教授。

曹陽先生（「曹先生」），69歲，於2024年5月23日獲委任為獨立非執行董事，主要負責向董事會提供獨立意見。

於2005年6月至2024年4月，彼於深圳市物業管理行業協會先後擔任多項職務，包括協會的常務副會長兼秘書長、會長及法定代表人，主要負責該協會的整體管理。自2015年10月起，彼一直擔任深圳中深南方物業管理研究院有限公司的總經理（院長）兼執行董事，該公司主要從事物業管理行業研究，彼主要負責其日常營運及整體管理。

2018年1月至2021年7月，曹先生於玉禾田環境發展集團股份有限公司擔任獨立董事，該公司主要從事城市環衛、綜合物業管理、生活垃圾處理以及園林綠化及維護，並於深圳證券交易所上市（股份代號：300815）。自2019年4月起，曹先生一直擔任深圳市特發服務股份有限公司的獨立董事，該公司主要從事提供物業管理服務並於深圳證券交易所上市（股份代號：300917）。

曹先生於1984年9月自中國西安交通大學醫學部（前稱西安醫學院附設護士學校）取得護理專業文憑。彼於1987年12月取得中國中共陝西省委黨校舉辦的黨政幹部專科教育畢業證書。於2018年4月，彼自深圳證券交易所取得獨立董事資格證書。



董事、監事及高級管理層

監事

李剛先生(「**李先生**」)，54歲，於2024年4月2日獲委任為監事兼監事會主席，主要負責主持監事會的工作、監督本集團的董事會及高級管理層。

自1988年8月至1997年，李先生於一家製藥廠西安大慶製藥廠先後擔任多個職務，最後職位為財務部主任。自1997年2月至2003年，彼於一家會計師事務所西安希格瑪會計師事務所先後擔任項目經理及部門副經理。自2004年1月至2007年4月，彼先後於經發集團擔任多個職位，最後擔任會計部副主任，主要負責其日常財務運作及協助部門管理。自2007年4月至2010年9月，彼擔任經發地產(經發集團的全資附屬公司，主要從事物業開發)的財務總監，主要負責其財務管理。自2010年9月至2011年6月，李先生於西安博通資訊股份有限公司(前稱西安交大博通資訊股份有限公司)擔任財務總監，該公司為一家主要從事軟件開發及信息技術業務的公司，其股份於上海證券交易所上市(股份代號：600455)，而經發集團為其單一最大股東，彼主要負責整體財務管理。自2011年7月至2013年4月，彼擔任西安草灘集團有限公司(前稱西安現代農業綜合開發總公司)的財務總監，該公司為一家主要從事農業的公司，彼主要負責其整體財務管理。自2013年4月至2023年8月，彼擔任經發置業(一家由經發集團擁有70%及由經發地產擁有30%股權的物業開發商)的財務總監，彼主要負責財務部日常及業務管理。自2023年8月起，彼擔任經發控股及經發集團的資金財務部總監，主要負責財務會計工作。

李先生於1993年12月自中國西安交通大學經濟與金融學院(前稱陝西財經學院)取得經濟學學士學位。彼於2014年10月自香港理大取得工商管理碩士學位。彼於2005年12月獲陝西省人民政府認可為高級會計師。

白雄先生(「**白先生**」)，37歲，於2020年12月28日獲委任為監事，主要負責監督本集團的董事會及高級管理團隊。

自2010年9月至2012年2月，白先生任職於航空貨運公司西部機場集團漢中機場有限責任公司。2016年4月至2021年8月，彼於經發集團擔任黨群綜合部及行政部管理人員，主要負責其行政及黨務工作。自2020年6月起，他一直擔任經發控股的監事，主要負責監督其董事會及高級管理層。自2021年9月起，彼於經發控股一直擔任黨群綜合部副部長，主要負責執行黨委相關事務。

白先生於2010年7月在中國西北政法大學取得新聞學學士學位。

耿何翔先生(「耿先生」)，42歲，於2020年12月24日獲委任為監事，主要負責監督本集團的董事會及高級管理團隊。

耿先生於2007年4月加入本集團，並先後擔任本公司的出納及會計師，主要負責管理收支、公司總賬管理及報銷，直至2011年4月。2011年5月至2012年2月，彼於本公司的白樺林居物業服務中心擔任客戶服務經理，主要負責物業管理及客戶服務。2012年2月至2018年4月，彼先後任本公司質量管理部的經理助理及副經理，主要負責質量控制及監督以及協助協調管理各部門。2018年4月至2020年9月，彼擔任本公司風險管理部經理，主要負責協調管理各部門以及監督風險管控、法務及安全生產事宜。2020年10月至2021年6月，彼兼任風險管理部及質量管理部經理，主要負責各部門的協調管理及監督風險管控、法務及安全生產事宜。2021年6月至2024年3月，彼擔任本公司企業管理與質量部經理，主要負責協調及管理各部門，並監督質量及風險管制、法務、安全生產及績效考核事宜。自2024年3月起，彼一直擔任本公司審計及法務部經理，主要負責內部合規及審計、風險管理及領導法律事務。

耿先生於2006年6月自中國西安財經大學(前稱西安財經學院)取得管理學學士學位，並於2023年12月自中國陝西工商管理碩士學院取得工商管理碩士學位。彼於2011年9月獲陝西省人力資源和社會保障廳認證為物業管理師。於2014年10月，彼獲陝西省品質技術評審中心認可為企業首席品質官。彼於2017年10月獲中華人民共和國人力資源和社會保障部及國家安全生產監督管理總局認可為註冊安全工程師。彼亦於2021年5月獲消防行業職業技能鑒定指導中心認證為消防設施操作員。

高級管理層

王剛先生(「王先生」)，56歲，於2009年4月20日獲委任為副總經理，主要負責運營及管理本集團高端住宅物業的物業管理項目。

王先生於2004年8月加入本集團。2004年9月至2006年8月，彼先後擔任本公司第一分公司副總經理及第二分公司總經理，主要負責物業管理相關工作。2006年8月至2007年6月，彼擔任本公司技術部經理及小區管理處主任，主要負責部門管理工作及項目的日常運營與管理。2007年6月至2009年4月，彼擔任本公司總經理助理，主要負責協助總經理運營及管理。

於加入本集團之前，王先生於1987年12月加入航空工業部延光電機電器廠。1998年12月至2004年7月，王先生於西安高科實業股份有限公司房地產分公司擔任多個職位，包括設備管理部維修主管及項目經理，該公司為一家主要從事房地產行業的公司，彼主要負責設備維修、保養及檢查以及項目管理。



董事、監事及高級管理層

王先生於1994年7月自中國西安電子科技大學取得無線電技術文憑。彼於2004年12月在中國國家開放大學(前稱中央廣播電視大學)取得工商管理學士學位。王先生於2012年5月獲認證機構國際項目管理專業資質認證中國認證委員會認證為註冊國際項目經理。彼亦於2013年11月自住房和城鄉建設部取得註冊物業管理師證書。

劉煒先生(「劉先生」)，46歲，於2009年4月14日獲委任為副總經理，主要負責運營及管理本集團市政行政服務項目。

劉先生於2004年6月加入本集團，於2005年3月至2006年8月擔任文景苑項目的物業管理處主任。2006年8月至2009年4月，彼擔任白樺林居項目的物業管理處主任，主要負責白樺林居物業的日常運營及管理。2009年4月至2013年6月，彼擔任白樺林居物業服務中心經理，負責項目管理及營運。

於加入本集團之前，自2002年6月至2003年10月，劉先生於物業開發商西安星火房地產集團擔任監理工程師，主要負責監督項目程序及質量。2003年10月至2004年6月，劉先生於物業開發商西安高科房產股份有限公司的物業部擔任客戶服務總監，負責客戶服務。

劉先生於2002年6月自中國西安建築科技大學取得建築學學士學位。於2012年4月，彼獲住房和城鄉建設部認證為註冊物業管理師。彼於2012年8月獲西安華鼎項目管理諮詢有限責任公司認證為註冊國際項目經理。

任寶斌先生(「任先生」)，50歲，於2015年6月26日獲委任為副總經理，主要負責運營及管理本集團住宅物業、辦公樓、大學、學校及產業園的物業管理項目。

加入本集團之前，任先生在供熱服務提供商西安經濟技術開發區熱力中心擔任生產科科長，主要負責生產科的日常營運及管理。於2005年12月，彼獲委任為西安經發新能源有限責任公司(「經發新能源」)生產部部長，該公司為一家城市供熱服務提供商，彼主要負責其整體生產、運營及部門管理。2005年12月至2011年10月，彼於經發新能源兼任總經理助理及生產部部長，主要負責整體生產、運營、安全管理及技術管理。2011年10月至2015年6月，彼於經發新能源擔任副總經理，主管生產部及保安技術管理辦公室。2018年12月至2022年8月，彼於西安經發市政建設有限公司(前稱西安經發基礎設施建設工程有限公司)擔任監事，該公司主要從事基建項目投資及工程承包，彼主要負責監督其董事會及高級管理層。

任先生於1997年7月畢業於中國西安建築科技大學暖通空調工程專業。

楊偉鋒先生(「楊先生」)，44歲，於2019年7月5日獲委任為副總經理，主要負責運營及管理本集團辦公樓及醫院的物業管理項目。

楊先生於2005年4月加入本集團。自2005年9月至2007年6月，彼擔任本公司維修班主管，主要負責設備的檢查及維護。2007年6月至2009年5月，彼擔任本公司技術部副經理，主要負責設備自動化、監督設備檢查及維護以及評估及審批外包公共建設項目。2009年5月至2010年6月，彼擔任經發大廈物業管理處經理，主要負責項目的日常運營與管理。2010年6月至2011年8月，彼擔任行政物業分公司工程部经理，負責設施及設備的維護及管理。2011年8月至2012年9月，彼擔任行政物業分公司總經理助理，彼負責協助總經理開展日常運營管理。2012年9月至2019年7月，彼擔任本公司總經理助理，主要負責商業物業管理項目的運作與管理。

楊先生於2001年7月自中國陝西省電子信息學校(前稱陝西省第二工業學校)取得文憑。彼於2017年6月自中國的陝西科技大學取得物業管理學士學位。

王力鵬先生，51歲，於2020年12月28日獲委任為副總經理，主要負責管理本集團的質量體系。

王力鵬先生於2010年6月加入本集團。2010年6月至2011年8月，彼先後擔任行政物業分公司7號樓客戶服務部負責人及7號樓服務中心經理，負責客戶服務工作。2011年8月至2013年1月，彼擔任我們行政物業分公司總經理助理，負責建立市政府項目客戶服務體系及管理計劃。自2013年1月起，彼擔任本公司質量總監，負責建立及維護我們的質量體系、項目規劃、建立物業管理項目標準化系統及績效考核體系。

於加入本集團之前，自2000年10月至2010年6月，王力鵬先生先後於物業管理公司西安高新楓葉物業管理有限責任公司擔任多個職位，包括物業服務中心高級主管，主要負責其物業管理項目的整體管理及協調。

王力鵬先生於2004年12月在中國暨南大學取得物業管理文憑。於2004年5月，彼獲頒建設部人事教育司及住宅與房地產業司的國家物業管理企業經理培訓結業證書。於2007年7月，彼獲北京大陸航星質量認證中心認證為ISO9001：2000及ISO14001：2004內部審核員。於2009年2月，彼完成環境及職業健康安全管理体系(ISO14001：2004/OHSAS18001：2007)內部審核員培訓課程並取得深圳市諾恒管理策劃有限公司頒發的課程結業證書。於2012年8月，彼獲西安華鼎項目管理諮詢有限責任公司認證為註冊國際項目經理。彼於2013年11月獲住房和城鄉建設部認證為註冊物業管理師。於2014年3月，彼獲頒武漢大學的西安企業高級管理人員質量發展戰略研修班的結業證書。



董事、監事及高級管理層

徐飛先生(「徐先生」)，41歲，於2023年3月6日獲委任為財務總監，主要負責本集團的整體財務管理。

於加入本集團之前，徐先生於2008年9月至2017年7月在普華永道中天會計師事務所(特殊普通合夥)擔任審計部經理，主要負責審計相關工作。2017年7月至2020年7月，彼於陝西長安航空旅遊有限公司擔任財務部總經理，該公司為一家投資航空行業的公司，彼主要負責其整體財務管理。2020年7月至2023年3月，彼於供銷大集集團股份有限公司擔任財務部經理及財務總監助理，該公司為一家深圳證券交易所上市公司(股份代號：000564)，主要從事商業服務及電子商務，彼主要負責財務管理及財務部日常運作。

徐先生於2007年10月在澳洲蒙納士大學(Monash University)取得會計與財務學士學位。彼於2013年7月獲中國註冊會計師協會認證為註冊會計師，並於2021年9月成為中國註冊會計師協會非執業會員。

朱可女士(「朱女士」)，43歲，於2020年12月28日獲委任為副總經理及辦公室主任。彼目前擔任我們的副總經理、行政總監及辦公室主任，主要負責本集團的行政事務及辦公室管理。

朱女士於2010年8月加入本集團，自2012年2月至2017年2月，朱女士先後擔任行政物業分公司客戶服務部經理助理、副經理及經理，主要負責客戶服務、日常經營管理及協調政府事務及客戶維護。2017年2月至2020年12月，彼擔任本公司辦公室主任，負責行政事務、品牌推廣及辦公室管理。2020年12月至2023年1月，彼擔任本公司副總經理及辦公室主任，負責行政事務及辦公室管理。自2023年1月起，彼一直兼任本公司副總經理、行政總監及辦公室主任，彼負責整體行政事務及辦公室管理。加入集團前，朱女士曾任職於媒體及出版業，先後擔任新聞媒體公司西安報業傳媒集團實習記者及媒體出版公司西安市金葉實業總公司旗下的新窗戶雜誌主編，彼主要負責編輯和檢閱文章及報告。

朱女士於2002年7月自中國的西安培華學院女子學院取得新聞與傳播專業文憑，並於2023年7月自中國的陝西工商管理碩士學院取得工商管理碩士學位。彼於2014年4月獲住房和城鄉建設部認證為註冊物業管理師。

李修遠先生，37歲，於2020年12月28日獲委任為董事會秘書，並於2023年6月25日獲委任為本公司的聯席公司秘書。彼主要負責本集團的企業管治及公司秘書事務。

於2013年7月加入本集團後，李修遠先生先後在本公司的白樺林居物業服務中心擔任客服代表及客服經理至2014年1月，期間主要負責客戶服務。2014年1月至2016年3月，彼於本公司質量管理部擔任質量專員，主要負責質量控制及管理。2016年3月至2020年12月，彼先後擔任本公司質量管理部經理助理及質量管理部經理，主要負責質量管理、項目標準化系統管理、項目規劃及評估、市場開拓及投標管理。2020年12月至2022年12月，彼擔任本公司企業戰略品牌研究部經理，主要負責戰略管理、併購及品牌研究。

李修遠先生於2010年7月在中國的西安交通大學城市學院取得管理學學士學位。彼於2013年6月在中國西安科技大學取得馬克思主義理論碩士學位。於2018年5月，李先生獲共青團西安委員會頒發「第七屆西安青年五四獎章提名獎」。於2019年6月，彼獲住房和城鄉建設部認定為「全國住房和城鄉建設行業技術能手」。

聯席公司秘書

李修遠先生，37歲，於2023年6月25日獲委任為聯席公司秘書。有關其履歷詳情，請參閱本節「高級管理層」。

梁瑞冰女士（「梁女士」），於2024年8月26日獲委任為聯席公司秘書。梁女士目前擔任達盟香港有限公司（一家全球企業服務公司）上市服務部經理，負責為上市公司客戶提供公司秘書及合規服務。彼於公司秘書領域擁有逾20年經驗。彼為香港公司治理公會及英國特許公司治理公會的會員。

董事、監事及本公司最高行政人員之資料變動

自本公司2024中期報告刊發以來，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更。

環境、社會及管治報告

報告說明

報告簡介

本報告是西安經發物業股份有限公司(以下簡稱「**經發物業**」或「**公司**」)發佈的環境、社會及管治(以下簡稱「**ESG**」)報告(以下簡稱「**本報告**」)。本報告是經發物業積極履行經濟、社會及環境責任，實現可持續高質量發展的真實寫照，以及對利益相關方所關注的重要議題的響應。本報告經由公司董事會審閱並對所載信息的真實性及有效性負責。

報告週期

本報告內容時間界限為2024年1月1日到2024年12月31日(「**報告期內**」或「**本年度**」)。

報告範圍

本報告覆蓋經發物業及其附屬公司(以下簡稱「**本集團**」或「**我們**」)。

報告編製依據

本報告參照香港聯合交易所有限公司(以下簡稱「**聯交所**」)《證券上市規則》(以下簡稱「**上市規則**」)附錄C2「環境、社會及管治報告守則」(以下簡稱「**ESG報告守則**」)要求編製，並遵守上市規則的「不遵守就解釋」條文。

報告原則

本報告嚴格遵守重要性、量化、平衡性及一致性四大彙報原則，力求全面體現公司在ESG管理方面的成效。

重要性

經發物業聘請第三方機構，結合公司特點，行業分析及專家評估當前ESG重要性議題，將結果提交至董事會審核，最終確定本年度ESG議題的重要性排序，並以此為依據作為ESG報告編製的重要依據以及管理提升的基礎資料。

量化

數據量化工作由ESG委員會指導工作小組完成，在內部設有標準數據收集工具及覆核機制，且逐年完善。在適用情況下，本報告披露的年度數據可與往年數據進行對比，使利益相關方更好地了解公司ESG現狀。

平衡

本報告公正客觀地呈現本公司的ESG表現，除披露成果外，對重要性議題的改進與提升進行了討論。

一致性

本報告的量化信息與往期報告的測算及收集方式保持一致，以便各方在分析或評估公司不同時期的績效時，使用的數據具有可比性。如若數據收集範圍出現變化，或測算方式進行更新，經發物業會做出相應標注說明以供報告使用者參考。



信息來源

本報告信息來自公司正式文件、統計數據或公開資料，並經內部監督機制審定。本公司董事會(以下簡稱「**董事會**」)對報告內容的真實性、準確性和完整性負責。

報告獲取

本報告可在香港交易所網站(www.hkexnews.hk)及經發物業網站(www.xajfwy.com)下載瀏覽。

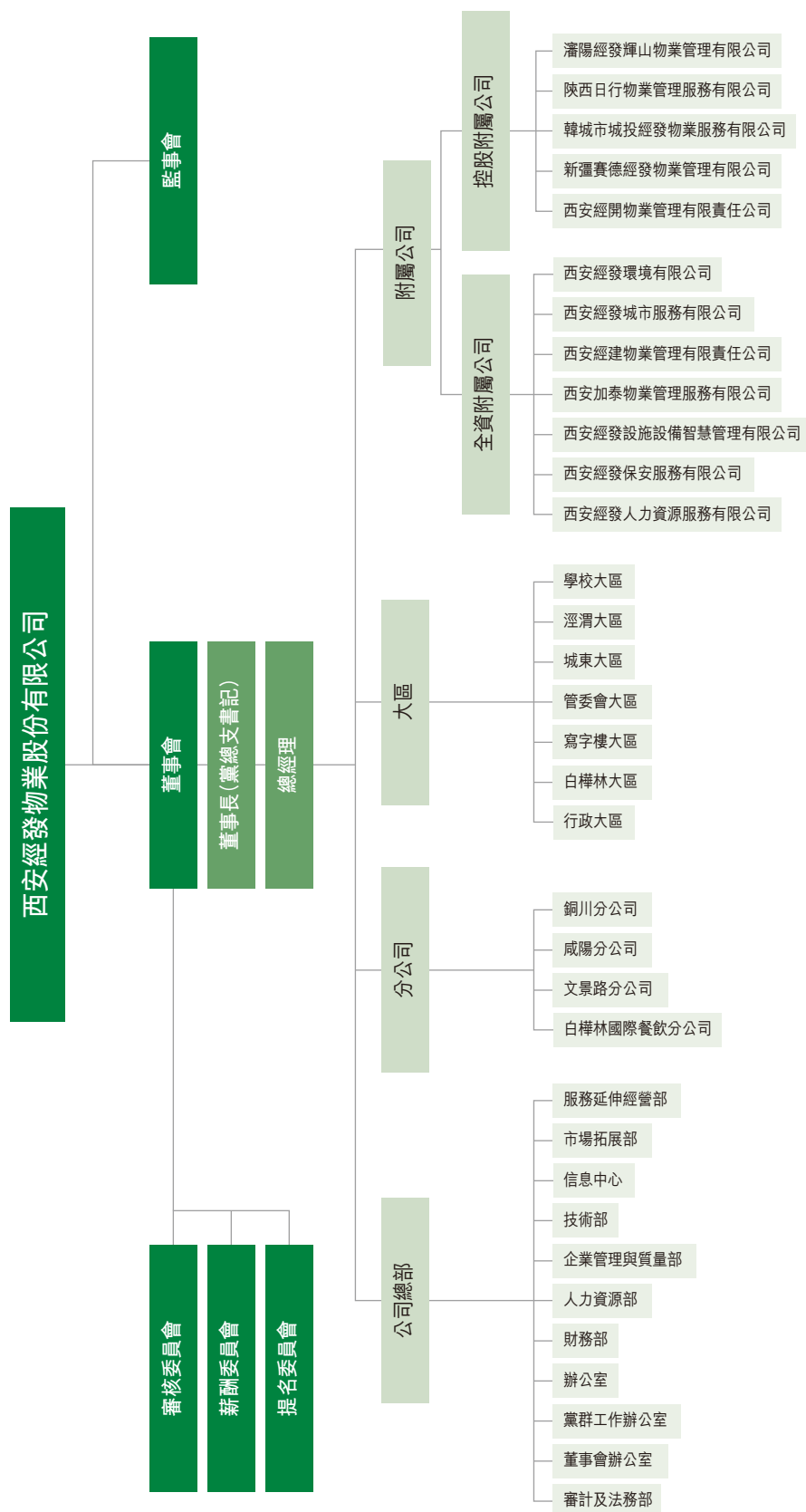
關於我們

公司簡介

經發物業是一家以物業管理服務為根基，以信息服務平台為介質，以智慧科技為手段的綜合服務型企業，總部位於陝西省西安市，擁有國家一級物業服務管理資質。自2000年成立至今，公司始終秉承「為您的品質生活而不懈努力」的企業使命及「以科學規範管理、以人才成就企業；以服務創造品牌、以創新謀求發展」的經營理念，以「深耕高端住宅，發展行政辦公」為戰略方針，以「做中國優秀物業服務企業」為發展願景，相繼獲得「中國物業服務百強企業」、「中國物業管理全國樣本企業」、「中國物業管理優秀服務商」、「陝西省服務名牌」、「西安市服務名牌」及「誠信西商優秀企業」等多項榮譽，連續3年5度蟬聯西安市物業企業信用信息排名榜首。管理項目類型主要涵蓋政府大樓、教育機構、醫院、住宅、辦公樓、產業園及廠房等多元業態，累積為10萬+業戶提供品質服務，並向各類優質物業提供全程顧問服務。

環境、社會及管治報告

組織架構



企業榮譽

獎項名稱	頒發單位
質量安全誠信單位	陝西省烹飪餐飲行業協會
2023陝西省物業服務市場地位領先企業	中指研究院
2023西安市物業服務滿意度領先企業	中指研究院
高新技術企業	全國高新技術企業認定管理工作領導小組辦公室、陝西省科學技術廳、陝西省財政廳、國家稅務總局陝西省稅務局
2023年度陝西公益形象物業單位	陝西省希望工程公益指導中心
2023年度民生服務保障先進單位	中共西安市未央區草灘街道工作委員會
政府採購百強物業管理服務商	2023年度政府採購專業度評分組委會
2023年度優秀會員單位	西安市物業管理協會
紅色物業示範企業	西安市住房和城鄉建設局
2024中國物業服務百強企業	中指研究院
2024中國物業服務百強滿意度領先企業	中指研究院



環境、社會及管治報告

獎項名稱

頒發單位

2024中國物業服務綜合實力百強企業

中物智庫

2024中國物業服務西北20強榜單

中物智庫

2024中國物業國有企業50強

中物智庫

網絡安全工作先進單位

西安市公安局經濟技術開發區分局

2024陝西省物業服務質量領先企業

中指研究院

2024中國物業服務專業化運營領先品牌企業

中指研究院

2024中國城市服務優秀品牌企業

中指研究院

國家級科技型中小企業

陝西省工業和信息化廳

2024年西安公建物業十大品牌物業服務企業

中物智庫

2024年西安住宅物業十大品牌物業服務企業

中物智庫

2024年度住宅物業優秀品牌企業

陝西省物業管理協會



可持續發展管理

董事會聲明

董事會相信促進可持續發展與實現長期業務增長同等重要。因此，我們持續致力於在業務運作中保持高度可持續發展，推動在良好企業管治、環境保護、勞工權益、社區發展等範疇的可持續發展計劃，與客戶、投資者、政府、供應商等各利益相關者積極溝通與保持良好關係。

企業管治

董事會認為，建立及實施良好的ESG原則及常規將有助於增加我們的投資價值並為利益相關者提供長期回報。為確保ESG措施的有效性，董事會將負責監督公司的ESG管治，推動有關企業管治、環境保護、勞工權利及社區發展的可持續發展計劃，以及與持份者溝通和維持良好關係。公司的董事會作為決策層，主要職責包括制定我們的整體的ESG願景、方向及策略、制定明確的ESG及氣候相關風險管理程序，以及檢討我們的ESG表現，以確保與我們的計劃一致。公司亦將成立ESG委員會，作為董事會下屬委員會，負責抽查ESG相關指標、識別及評估潛在的ESG相關風險，並編製ESG報告以供董事會審閱。

董事會及ESG委員會的成員在(i)公司主要營業地點陝西的城市服務及物業管理服務行業，及(ii)企業管理方面擁有豐富經驗，使其能夠對重大的ESG問題做出貢獻，例如減少廢物、工作場所健康及安全以及企業誠信、透明度及合規性。未來，公司會逐步優化董事會結構，對將加入ESG委員會的董事制定女性參會比例，以滿足對女性權益的保護，多元化董事會決定，同時，對於ESG委員會的成員，將從公司的不同業務部門中挑選，董事會及ESG委員會的共同努力對建立一個健全有效的ESG管理體系至關重要。

我們按照重要性議題界定與識別、問卷調研、重要性議題評估與篩選程序，依據聯交所ESG報告守則和全球報告倡議組織《可持續發展報告標準》，結合實際發展，通過開展利益相關者調研與專家意見諮詢，將利益相關方的意見整合併形成重要性議題矩陣，從而識別出對公司ESG發展較重要的議題，並根據重要性議題矩陣對的問題進行排序，確認重要議題次序。

公司的ESG政策旨在預先識別和發現與ESG和氣候相關的風險，以便公司提前採取必要的預防措施以降低風險並減少損失。對於已發生的風險，公司將首先設法控制受影響的範圍以及人員或資產數目，然後採取補救措施以控制此類風險造成的損失。

公司的ESG及氣候相關風險管理遵循風險評估、風險監控、風險報告以及預警、危機處理和事後改進的程序，針對在管理過程中發現的相關問題，公司會通過諮詢第三方意見並充分採納各方意見，積極解決問題。

公司及董事會嚴格遵守法律法規，按照上市規則附錄C1《企業管治守則》的要求，進行公司治理，切實維護利益相關者權益。董事會全面領導及監督本公司所有重要事宜，包括ESG策略制定及彙報，定期監督本公司ESG議題、表現、氣候風險及機會，定期檢討、討論及審批本集團ESG的管治方針、策略與風險。

環境、社會及管治報告

各部門管理人員負責執行落實ESG管理策略，並識別、報告、討論與分析部門所面臨的重大ESG風險及機會，以協助我們積極履行社會責任，承擔環保義務力求為國家的可持續發展做出貢獻。經發物業認真梳理可持續發展目標(SDGs)與公司業務之間的關係，評估各項業務與利益相關方關注點的相關性，結合公司自身供應鏈上下游以及物業管理行業的特點，切實努力將SDGs融入企業的核心業務。

公司的核心業務

對應的SDGs

社會責任

經發物業積極承擔社會責任，重視員工的職業發展，並積極解決就業問題，做到在工作中的性別平等問題。



環境責任

積極識別氣候變化帶來的機遇與影響，分析氣候相關的情景評估氣候韌性並積極應對。



供應鏈責任

優化供應商選擇，全流程管理升級，以推動綠色採購，陽光採購為己任，打造健康持續的供應鏈。



公司將主要通過以下方式識別重大ESG事項並確定其優先次序：(i)在持份者之間進行調查；(ii)諮詢外部專家；(iii)整合公司的持份者及專家的意見，以編製重大ESG事項矩陣；(iv)對重大ESG事項進行研究；及(v)將重大ESG事項與公司的發展及業務計劃保持一致，並按相關性及重要性對事項進行分類。公司計劃參考聯交所發佈的ESG報告守則及全球報告倡議組織發佈的《可持續發展報告標準》評估、管理及降低ESG相關風險。

利益相關者溝通

可持續發展離不開利益相關者的意見，經發物業和股東與投資者、客戶與業主、政府部門與監管機構、合作夥伴、員工等利益相關者保持密切聯繫，致力於通過打造多層次、多渠道的溝通機制，聽取各利益相關者建議，並將相關議題納入公司發展之中，積極回應利益相關者訴求與期望，提升公司可持續發展能力。下表呈列各利益相關方重點關注的議題以及主要溝通方式：

表：主要利益相關方溝通渠道與關注議題

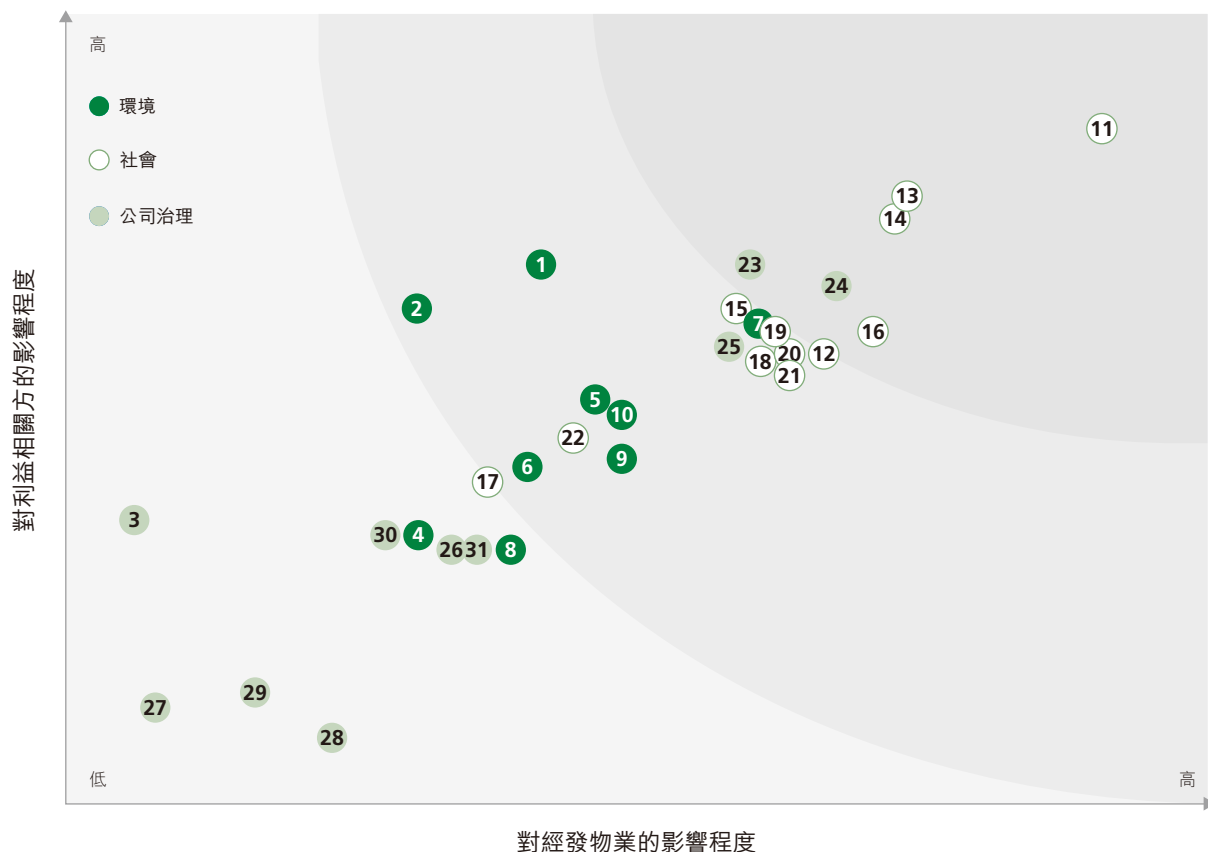
主要利益相關方	溝通渠道	關注議題
政府及監管機構	政策執行彙報	合規經營
	信息披露	參與公共治理
	接受政府部門常規檢查	排放物管理
股東及投資者	股東大會	經營績效
	投資者熱線	提高信息透明性
	公司公告	風險管控
	業績發佈會	持續盈利能力
	路演及反向路演	
客戶／業主	客戶滿意度調查	服務品質
	客戶服務熱線	客戶隱私保護
	社區文化活動	
員工	民主生活會	員工權益與福利
	職工代表大會	員工發展與晉升
	員工活動	職業健康與安全
	投訴與回饋	
供應商／合作夥伴	招標、採購溝通	供應鏈管理
	供應商管理制度	反腐敗
媒體與非政府組織	社交媒體	保護生態環境
	官方網站	支持慈善活動
	新聞發佈會	發展社區公益
	交流會議	
社區	座談會	社區建設
	公益活動	社區文化
	社區活動	排放物
行業協會	交流會	僱傭
	社交媒體	反貪污
	信息披露	排放物

環境、社會及管治報告

重要性議題判定

公司按照重要性議題界定與識別、問卷調研、重要性議題評估與篩選程序，依據聯交所ESG報告守則和全球報告倡議組織《可持續發展報告標準》，結合經發物業的實際發展，識別出31項公司和利益相關者關注的ESG議題。通過開展利益相關者調研與專家意見諮詢，從對經發物業的經濟、環境和社會影響的重要性，以及對利益相關者的評估和決策具有重要性影響兩個維度，對重要性議題的重要性進行排序。

重要性議題矩陣



本公司結合可持續發展信息披露相關指引，甄別行業相關的ESG議題，並分析各利益相關者對ESG議題的重大性評估結果，形成了以下重大性評估矩陣。根據評估結果和聯交所ESG指引，公司重點關注領域集中在以下方面。

表：重要性議題排序

重要程度	議題序號	議題名稱	範疇
高度重要性議題	11	員工福利及薪酬	社會
	13	員工健康與安全	社會
	14	勞動力管理	社會
	24	反貪污及反洗錢	公司治理
	16	供應鏈人力標準	社會
	23	業務合規與標準化	公司治理
中度重要性議題	19	產品及服務質量	社會
	15	供應鏈管理	社會
	7	有害氣體與廢物排放	環境
	12	員工發展與培訓	社會
	20	知識產權保障	社會
	21	信息安全保障	社會
	18	業主健康安全	社會
	25	ESG監管	公司治理
	1	碳排放	環境
	10	可再生能源	環境
	5	水資源壓力	環境
	2	產品碳足跡	環境
	9	綠色生態建築	環境
	22	公益慈善與社區服務	社會
	6	生態多樣性與土地利用	環境
低度重要性議題	17	社區關係	社會
	8	清潔能源技術	環境
	26	ESG風險管理	公司治理
	31	披露透明度	公司治理
	4	氣候變化的脆弱性認識	環境
	30	納稅透明度	公司治理
	3	環境對財務的影響	公司治理
	28	ESG議題相關溝通	公司治理
	29	ESG信息披露	公司治理
	27	董事會多樣性	公司治理



環境、社會及管治報告

專業服務，精鑄品質

以標準化服務，提升服務品質

經發物業將繼續以標準化服務作為企業發展的主要抓手，夯實基礎服務品質，持續提升服務品質的同時，在無形中提升客戶滿意度，進一步增強服務影響力。

經發物業通過加速標準化建設，提高管理效能，提升管理規範性，夯實企業發展。經發物業遵守《中華人民共和國城市房地產管理法》、《物業服務收費管理辦法》、《中華人民共和國標準化法》等法規，並制定《綜合體系管理手冊》、《標準化管理辦法》及《標準化考核獎懲管理辦法》，進一步強化標準化建設。

在標準化體系認證方面，由全資附屬公司經建物業主編的西安市地方標準《綠色校園物業服務規範》經市場監督管理局批准發佈實施。質量、環境、職業健康安全管理体系(ISO 9001、ISO 14001、ISO 45001)認證範圍增加醫院的物業管理服務及相關管理活動。由公司行政大區聯合西安市機關事務服務中心起草的《黨政機關保潔服務規範》、《黨政機關會務服務規範》等2項西安市地方標準經市市場監督管理局批准發佈實施。公司申報主編的陝西省地方標準《中小學物業服務規範》完成公開徵求意見工作。截至2024年底，經發物業已發佈西安市地方標準6項，參與省級地方標準申報1項。

除編製新服務標準外，經發物業不忘改進現有企業標準，不斷更新服務與安全規範，在原有企業標準建設基礎上對《招投標管理辦法》、《服務質量檢查管理辦法》、《消防安全管理規範》、《安全考核及獎懲管理制度》、《安全生產責任制管理辦法》及《保潔、秩序維護服務外包管理辦法》等19項標準進行修訂，同時根據企業發展需要新制定了《業務外包餐廳管理辦法》、《餐廳設施設備管理辦法》、《公共區域管井窰井管理辦法》等8項標準。

暢通溝通渠道，重視滿意度提升

經發物業將客戶服務放在首位，遵守包括但不限於《中華人民共和國民法典》、《中華人民共和國消費者權益保護法》、《業主大會和業主委員會指導規則》、《中華人民共和國計算機信息系統安全保護條例》等法律法規，為切實提高滿意度，經發物業在運營中制定詳細的客戶服務流程，從投訴、回訪、滿意度及應急預案等制度，切實提升客戶滿意度。報告期內，經發物業完成年度第三方服務滿意度調查工作，經調查，業主滿意率99.5%，本集團地產板塊滿意度98.9分。

客戶投訴處理服務規範

規定客戶投訴處理的管理職責、投訴的渠道、投訴處置原則、分類、投訴處置流程等內容。

生產安全事故應急預案

針對管理區域內可能發生的突發事件的綜合預案、專項預案、現場處置方案。

客戶回訪服務規範

規定客戶回訪的術語和定義、管理職責、回訪的實施程序、回訪注意事項等內容。

保密管理辦法

規定保密管理職責、密級設置、保密審查、保密範圍、保密義務以及監督檢查考核、責任追究等內容。

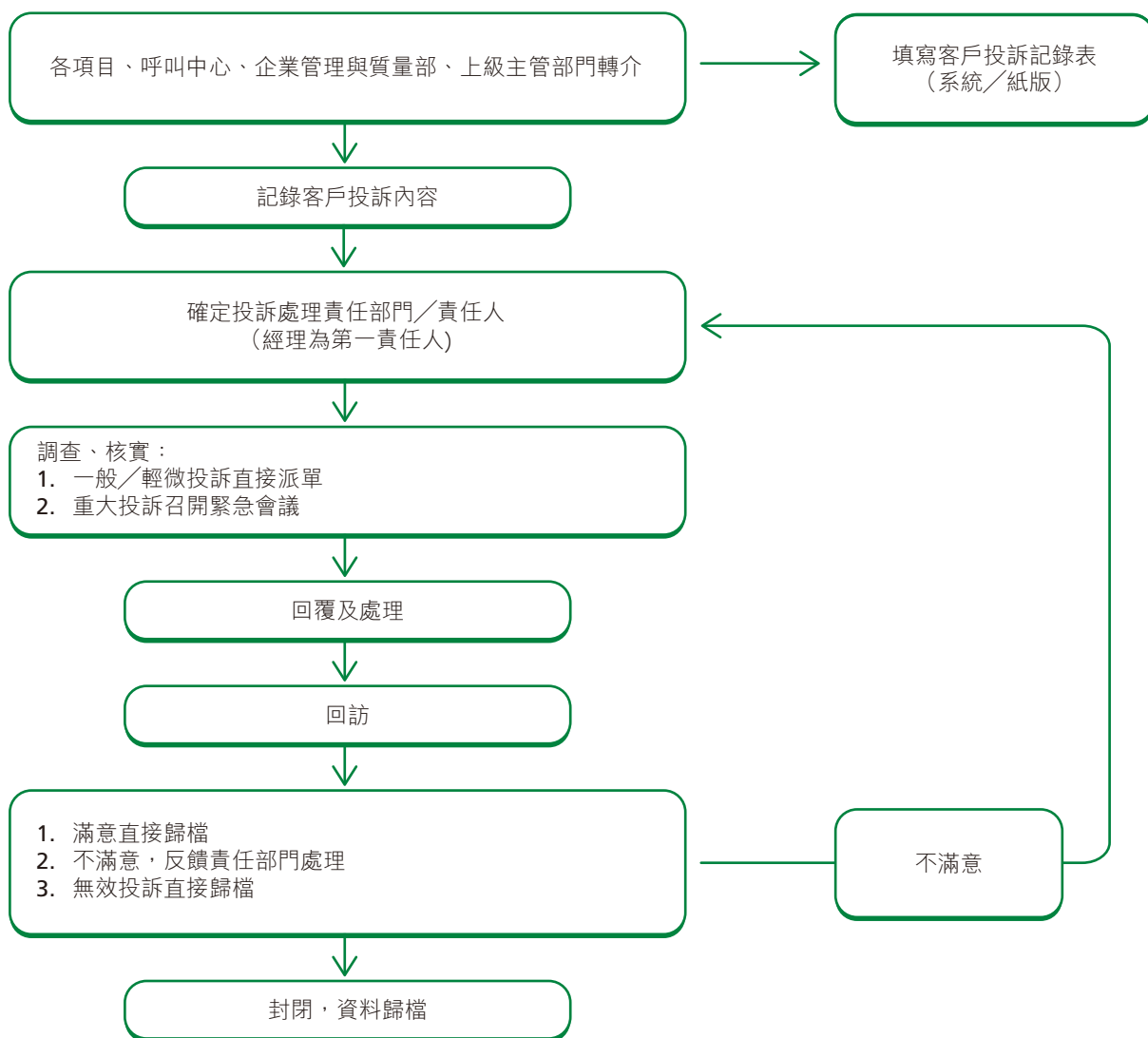
客戶滿意度測評規範

規定了客戶滿意度測量過程中的管理職責、滿意度調查的分類、滿意度調查的實施、調查結果的輸出等內容。

服務投訴在所難免，經發物業為做到及時響應客戶投訴及處置跟蹤，制定投訴反饋機制，根據確定投訴處理的責任部門以及責任人，督促責任主體對訴求事項調查、核實，並判定投訴內容的有效性以及應對方法。若投訴事項因物業自身服務提供質量引發，則由責任部門積極整改，並將處理結果反饋至投訴人，第一時間解決、滿足業主訴求，最後由工作人員對投訴人回訪。

環境、社會及管治報告

處理客戶投訴流程



健全的客戶溝通機制能有效提升經發物業投訴解決率，並且投訴回訪機制做到了工作留痕，便於追溯。經發物業堅持以客戶為中心，重視客戶意見並及時處理，高速地響應處理與及時反饋有效地提升客戶滿意度及口碑。

接獲投訴的數目	單位	2024年數據
接獲投訴的數目	起	640
投訴處理率	百分比	100%
投訴解決率	百分比	96.8%
投訴滿意率	百分比	96.8%

建設安全管理，構築防護底線

經發物業嚴格遵守各項安全生產相關的法律法規及行業規定，包括但不限於《中華人民共和國安全生產法》、《生產安全事故報告和調查處理條例》、《生產安全事故應急條例》、《生產安全事故應急預案管理辦法》、《安全生產許可證條例》、《安全生產監督罰款管理暫行辦法》、《中華人民共和國消防法》、《陝西省安全生產條例》、《消防安全責任制實施辦法》等規章制度，並制定了契合經發物業自身發展的安全生產相關的政策管理制度，更好地落地各項安全措施，將客戶與生產安全放在首位，構建防護底線。

完善安全體系制度，責任落實到個人

公司按照「管行業必須管安全、管業務必須管安全、管生產經營必須管安全」的工作要求，為切實加強對安全生產管理工作，公司成立公司安全生產工作領導小組，董事會各成員擔任關鍵角色，且組員為各部門、各項目負責人，公司安全領導小組下設安全領導小組辦公室，負責日常各項具體工作安排，落實協調工作，辦公室設在企業安全管理與質量部，辦公室主任由企業管理與質量部負責人兼任。如公司有新成立項目，負責人自動加入公司安全生產領導小組成員。為進一步夯實責任落實，公司與各大區、獨立項目和分子公司簽訂《2024年度安全生產目標責任書》。責任書中明確規定安全目標、安全責任及具體措施等22項具體完成的指標值和34項工作任務，覆蓋率100%，做到人人肩上有壓力，個個身上有責任。

定期檢查，防患於未然

2024年經發物業以「安全生產治本攻堅三年行動」為工作指引，落實安全主體責任；組織開展冬季「百日安全」、「安全生產月」、「消防宣傳月」等安全活動；召開安全專項會議5次，修訂完善安全管理制度，明確「安全紅線」管理標準，梳理重大事故隱患排查清單；邀請外部安全專家開展安全專項檢查2次，開展消防安全、燃氣安全培訓2次；定期識別安全風險清單積極推進雙重預防機制運行；結合南京「2.23」火災事故針對電動車制定專項整治方案，整治電動車進樓、違規充電、堵塞通道等隱患，通過新建車棚、宣傳引導、梯控技術、建立制度等措施有效降低了電動車安全風險；組織對各項目窰井蓋進行全面排查，建立窰井蓋管理標準和管理台賬，同時開展了燃氣、汛期、特種設備、有限空間等安全專項整治行動；公司領導帶隊開展安全檢查30餘次，企業管理與質量部每月組織對項目安全管理情況進行抽查，共排查整改各類安全隱患322項；同時積極做好冬季冰雪和暑期防汛應對工作，全年安全生產形勢穩定，未發生責任性安全事故。

年度亮點

百日安全活動

結合冬春季安全生產工作季節性特點，在全公司內以「防火、防盜、防冰雪、保供暖、降工傷」為主題開展「百日安全」活動。主要開展全覆蓋安全檢查、夜間安全檢查、項目管理人員24小時值班、應急能力測試、事故案例警示學習、《陝西省安全生產條例》、《高層民用建築消防安全管理規定》等專項培訓、雨雪天氣應對、建立聯防聯控機制等工作。通過活動開展強化全員安全防範意識，落實各級安全管理責任，有效防範了各類安全事故發生。



重大隱患安全管理

按照重大事故隱患判定標準，結合公司安全紅線制度，梳理出了公司重大安全隱患排查清單共20項，各項目按照清單內容每月開展一次重大隱患排查，並逐個制定整改措施，動態清零。



經發物業重大事故隱患排查清單

序號	類別	紅線內容	法規、強制標準條款	法規標準名稱
1	消防類	消防控制室必須履行24小時值班上崗值職。	消防控制室實行每日24小時專人值班，每班不少於2人，值班人員須持有消防控制室操作執照證書。	《中華人民共和國消防法》、《消防控制室通用技術要求》GB 25360-2022
2		消防管道必須有水，壓力符合要求。	高位消防水箱的設置位置應高於其所服務的水火災設備，且最低有效水位應滿足水滅火設施最不利點處的靜水壓力，並應按下列規定確定： (1) 一類高層公共建築，不應低於0.10MPa，且當建築高度超過100m時，不應低於0.15MPa； (2) 高層住宅、二類高層公共建築、多層公共建築，不應低於0.07MPa，多層住宅不應低於0.07MPa； (3) 工業建築不應低於0.10MPa，且建築體積小於20000m³時，不應低於0.07MPa； (4) 自動噴水滅火系統等自動水滅火系統應根據噴頭滅火需求壓力確定，但最小不應小於0.10MPa。	消防給水及消火栓系統技術規範 GB50974-2014
3		消防通道必須暢通。	任何單位、個人不得埋壓、圈占、挪用或破壞已拆除、停用消防設施、器材，不得埋壓、圈占、建儲水池或佔用防火間距，不得占用、堵塞、封閉疏散通道、安全出口、消防車通道。人員密集場所的門面不得設置影響逃生和滅火救援的障礙物。	《中華人民共和國消防法》
4		滅火器必須定期檢測、維修，到期報廢。	水基型滅火器出廠滿3年首次檢修後每滿1年進行檢修，滿6年報廢； 干粉滅火器和潔淨氣體滅火器出廠滿5年首次檢修後每滿2年進行檢修，滿10年報廢； 二氧化碳滅火器出廠滿5年首次檢修後每滿2年進行檢修，	《建築滅火器配置驗收及檢查規範》GB 3444-2005

負責任營銷

企業的可持續發展與品牌傳播密不可分，經發物業在傳播品牌價值時，持續規範品牌管理，確保過程有據可循，內容合規，保障了企業品牌的可持續發展。相較於2023年，經發物業不僅在宣傳方式上更加多元化，還注入了全新的理念。通過整合線上線下資源，經發物業充分利用社交媒體、短視頻平台等新興渠道，增強了與業主和公眾的互動。同時，宣傳內容更加注重情感共鳴和品牌故事，傳遞出「熱愛、專業、價值」的核心價值觀。此外，公司還引入了人工智能，強化數據驅動，提升了宣傳效果和受眾參與度。

年內，經發物業修訂並執行相關信息發佈管理辦法，將負責任營銷方式落在實處。同時，建立高效暢通的信息報送渠道，充分調動各部門、大區、項目及分子公司的積極性，展示工作成果，引領工作導向。此外，公司還健全了品牌推廣、宣貫、授權及監督檢查機制，全面提升品牌整體價值及影響力，實現品牌建設的規範化管理，進一步樹立品牌形象，維護公司聲譽，營造良好的宣傳氛圍。

管理辦法

內容

《西安經發物業股份有限公司宣傳信息發佈管理辦法》	規範公司宣傳信息編發、平台維護、內容審核、媒體接待等工作，確保公司對外發佈信息安全合規，進一步強化信息溝通、樹立品牌形象、維護公司聲譽、營造宣傳氛圍。
《西安經發物業信息工作管理辦法》	進一步加強和規範信息報送工作，充分調動各部門、大區、項目、分子公司信息宣傳工作的積極性、主動性，建立高效、暢通的信息報送渠道，更好地展示工作成果、引領工作導向，為公司科學決策提供有效參考。
《西安經發物業股份有限責任公司品牌管理辦法》	提升經發物業品牌整體價值及影響力，建立健全品牌推廣、品牌宣貫、品牌授權、日常管理、監督檢查等機制，實現品牌建設的規範化管理。

環境、社會及管治報告

年度亮點

環保與文明方面

為提升社區居住環境品質，西安經發物業股份有限公司製作發佈防噪聲污染提示。從日常居家細節入手，呼籲業主養成輕開輕關門窗、控制電器使用時長等文明習慣。若有裝修計劃，提前與鄰里打招呼，共同減少噪聲污染，守護安靜和諧的社區環境。



信息安全

信息安全是保護企業良性發展的重要防線，經發物業嚴格遵守《信息安全等級保護管理辦法》、《電腦信息系統安全保護條例》、《GBT 22080-2008 ISO27001-2005信息技術安全技術信息安全管理体系要求》等相關法規，注重隱私保護，同時內部制定並修訂了《信息安全等級保護管理辦法》，其中規定信息化網絡安全的管理原則、內部組織管理職責，信息化系統安全與使用要求，信息化系統採購與變更流程、數據對接與使用安全、考核與責任追究等內容。涵蓋密碼安全、數據庫安全、知識產權、網絡安全與等級保護等內容。

自2008年起引入信息化系統輔助公司業務的正常開展，上線應用ERP系統，實現財務收費、業主訴求受理、裝修備案、設備巡查巡檢、突發事件受理、協同辦公等業務的線上應用，建立物業服務7×24小時400呼叫中心，實時受理業主各項訴求。同時，為提高公司管理效率，加強對客服務規範性，公司陸續上線合同採購系統、自驅動軟件、客戶通軟件、數據中台系統、用友NCC系統、人力資源HER系統、庫房系統的建設，並配備各類移動端應用，從而推進內部管理、對外服務的信息化建設。

年度亮點

合同與採購系統功能優化

為更加優化公司合同管理、採購管理要求，公司對合同、採購系統進行系統功能優化，在合同的簽訂、作廢、履約等環節通過系統流程控制，保證業務運行的完整性。在採購管理方面，對供應商引進、供應商報價、集中採購等方面的系統功能進行優化，使其更加匹配公司實際業務流程。



多樣社區活動，豐富服務體驗

社區是一個地方的文化的沃土，社區的結構和發展需要考慮當地文化的影響。文化的孕育和傳承貫穿於社區生活中，是社區不可或缺的一部分，同時也是提高社區服務質量的重要環節。經發物業高度重視社區文化服務，積極傾聽業主需求，為業主提供豐富多彩的社會文化活動，進一步提升客戶和業主的服務體驗。

年度亮點

社區文化與鄰里關係方面

2024年7月29日，本公司精心籌備的「『經』彩一夏，萌發新『生』」第七屆比鄰節盛大開幕。活動現場設置趣味遊戲、才藝表演等環節，小朋友們嬉笑玩鬧，大人們也熱情攀談。此次活動旨在打破鄰里間的陌生感，增進社區居民交流互動，營造溫馨和諧的社區氛圍。



環境、社會及管治報告

育才興企，聚力共榮

經發物業嚴格遵守《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動合同法》、《中華人民共和國促進就業法》及《工商保險條例》等法律法規，將人才戰略作為企業發展的核心引擎，通過數智化賦能與人文關懷雙輪驅動，構建覆蓋人才選拔、職業發展、能力提升的全週期培育體系。公司著力打造開放包容的組織生態，建立雙向溝通機制與多元化成長通道，以員工價值創造能力持續升級推動企業高質量發展，實現人力資本與組織戰略的共生共榮。

合規僱傭

公司用工嚴格遵守《中華人民共和國勞動法》及國家相關政策法規，招聘時嚴禁錄用未滿18周歲的未成年人，嚴格遵循國家關於禁止使用童工和強制勞工的法律法規。所有員工入職需經自願申請、面試評估等正規流程，並簽訂勞動合同。一旦發現違反勞工準則的情況，公司將立即終止勞動關係，並依法向相關部門報告，採取補救措施，同時加強內部管理，防止類似事件再次發生。年內未發現僱用童工事件。

截至2024年12月31日，經發物業員工總數為7,833人，其中，男性員工4,085人，佔比為52.2%，女性員工3,748人，佔比為47.8%。

表：公司人員構成

指標名稱	2024年期末	佔期末總人數
男性員工	4,085	52.15%
女性員工	3,748	47.85%
30歲及以下員工	1,273	16.25%
31-50歲員工	3,117	39.79%
51歲及以上員工	3,443	43.96%
公司所在地員工	7,833	100.00%
公司所在地以外地區員工	0	0.00%

員工	2024年度 員工人數	2023年度 員工人數	2024年員工 流失率	2023年員工 流失率
員工	7,833	7,730	2.72%	5.74%
按性別劃分				
男	4,085	3,987		
女	3,748	3,743		
按年齡組別劃分				
30歲或以下	1,273	1,284		
31-50歲	3,117	2,992		
50歲或以上	3,443	3,454		
按僱傭類型劃分的僱員總數				
全職	7,833	7,730		
兼職	0	0		
按地區劃分				
華東地區(包括上海、江蘇、浙江、安徽、 江西、山東)員工	0	0		
華中地區(河南、湖北、湖南)員工	0	0		
華北地區(包括北京、天津、山西、河北、 內蒙古)員工	0	0		
華南地區(福建、廣東、海南、廣西)員工	0	0		
西北地區(陝西、甘肅、青海、寧夏、 新疆)員工	7,833	7,730		
東北地區(包括黑龍江、吉林、遼寧)員工	0	0		
西南地區(重慶、四川、貴州、雲南、 西藏)員工	0	0		
港澳台地區員工	0	0		

員工權益

經發物業遵循國家相關法律規定及行業規定，包括但不限於《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動合同法》、《中華人民共和國促進就業法》、《中華人民共和國社會保險法》、《中華人民共和國未成年工特殊保護規定》、《企業最低工資規定》、《禁止使用童工規定》、《國際勞工組織章程》、《就業和職業歧視公約》、《廢止強迫勞動公約》，保障員工合法權益，積極維護員工的職業健康安全，確保運用中時刻保持禁止童工和強制勞工的行為，開放多種反饋機制，傾聽員工聲音，包括但不限於黨支部熱線、工會熱線、員工心聲頻道等。

表：過去三年因工損失天數與因工亡故人數

健康與安全	2024年數據	2023年數據	2022年數據
因工傷損失工作日數(天)	465	299	377.6
過去三年每年因公亡故的人數	0	0	0
過去三年每年因公亡故的比例	0	0	0

環境、社會及管治報告

女性關懷與權益保護

經發物業關注女性員工成長與職業發展，積極維護合法權益，積極響應性別平等的時代趨勢，持續構建女性員工福利保障體系，嚴格遵守國家關於女性職工休假管理的規定，充分給予女性員工關愛，在《員工考勤管理辦法》中明確女性員工享受產假、哺乳假等，並為男性員工提供陪產假期，支持生育女性員工重返工作崗位。女性員工生育享受產假98天(含產前休假15天)，職工合法生育子女的，在法定產假的基礎上增加產假60天，參加孕前檢查的，在法定產假的基礎上增加10天，難產的增加產假15天。女職工懷孕未滿4個月流產的，享受15天產假；懷孕滿4個月流產的，享受42天產假；哺乳期女員工享有每天工作日1小時的哺乳時間。經發物業高度重視女職工工作，切實維護女職工的特殊權益，嚴格遵守處於三期女員工不得安排按照國家規定的第三級體力勞動強度的勞動和哺乳期禁忌從事的其他勞動，不得安排其延長工作時間和夜班勞動。

年度亮點

3月為女職工參保「特殊疾病保險」；為進一步提高女職工工作生活的趣味性和豐富性，增強團隊合作精神，展示女職工的風採，以健康向上，開展2024年度三八婦女節多肉植物DIY活動以及贈花抽獎活動，進一步提升女職工的幸福感和歸屬感。

「手植美好悅享自然」經發物業工會2024年度三·八婦女節活動

為迎接第114個國際「三·八」婦女節的到來，豐富企業女職工文化生活，展現女職工精神風貌，鼓勵女職工綻放自信美麗，讓大家度過一個輕鬆、愉快、有意義的節日，2024年3月6日下午，經發物業工會在白樺林國際A座2樓第一會議室組織開展「手植美好悅享自然」經發物業工會2024年度三·八婦女節活動，近百名來自各部門、各項目的女職工一起，與多肉植物親密接觸，享受種植的樂趣。



薪酬福利

經發物業制定了完善的薪酬管理辦法，明確公司薪酬管理職責、薪酬體系、薪酬管理、社會保險等內容，時刻關注薪資合理性，保證員工薪資在業內具有競爭性。報告期內，經發物業未發生任何拖欠員工工資，遲發或不發等違法現象。

招聘

經發物業面對品牌擴展與規模增長帶來的專業人才及管理人才需求，依據年度招聘計劃與市場拓展藍圖，遵循公開、按需、平等競爭等原則，採用外部招聘、內部競聘、校園招聘等多元化形式。通過三級招聘體系，即初步篩選、深入面試、綜合評估，確保每位候選人從學識、品德到體格均符合崗位要求。同時，實施管理與技術雙軌招聘機制，既重視管理潛能的挖掘，也關注技術專長的引進。這些日常舉措為公司選拔出大批高素質人才，為公司戰略目標的實現提供了堅實的人力資源保障。

年度亮點

公司在春季組織了一系列校園宣講和雙選會活動。2024年4月10日，走進陝西交通職業技術學院，針對物業管理、設施維護等專業進行了深入的宣講，吸引了眾多學生的關注。此外，在2024年3月27日至5月15日期間，還參與陝西科技大學、西安交通大學城市學院、陝西交通職業技術學院、西安技師學院、西安理工大學等多場雙選會，共計收取簡歷680餘份，現場面試260餘人。通過這一系列活動，成功招聘到案場客服6人、禮賓員3人、會務員30人、維修實習生18人，合計60人次到公司頂崗實習，有效滿足了第二季度的人才需求，為公司的快速發展提供了堅實的人才保障。



培訓

經發物業量身打造《員工培訓管理辦法》，在快速轉型和發展過程中，經發物業高度重視管理人才的識別儲備和強化培養工作，為培養打造一支業務精練、素質優良、數量充裕、創新有力的後備人才隊伍，更好地應對公司發展新趨勢，承繼新戰略，在現行人才管理體制基礎上，編寫了《經發物業人才梯隊建設方案》，明確經發物業人才識別程序、人才培養程序、結果應用細則以及相應的考核激勵方式。

環境、社會及管治報告

經發物業培訓管理部門非常注重公司培訓體系的建立，在制度、資源、運作層面對培訓體系不停完善改進，保證公司培訓工作的持續有效運轉。針對不同層級、不同工種員工進行分類培訓：

培訓分類	側重方向
雛鷹系列	面向新員工，重點介紹公司文化、安全管理及人事制度
菁苗計劃系列培訓班	強化學習項目管理能力及物業各版塊專業知識，實踐經驗
專項培訓	側重於實際工作中專業技能的學習演練

目前各個培訓項目均順利完成培訓並結業，通過培訓效果評估分析及績效達成追蹤對比，「雛鷹系列」提升學員對於公司的認可度及制度熟悉；「菁苗系列」為公司各個項目輸送了管理人才，部分學員已經承擔起相應管理崗位；專項培訓為不同類別員工提升崗位技能、綜合素養效果明顯。所有培訓項目都著重關注所學知識的落地和效果追蹤考核，為培訓系統落實和改進提供有力支撐。

指標	2024年 期末 (人)	佔期末 對應人數 百分比(%)	平時 受訓時長 (小時)	2023年 期末 (人)	佔期末 對應人數 百分比(%)	平時 受訓時長 (小時)
受訓男性員工	1,946	94.37	14.93	1,823	92.82	13.79
受訓女性員工	2,223	93.25	14.78	2,140	94.14	13.64
受訓非管理層	4,094	93.68	14.54	3,888	98.11	13.41
受訓管理層	75	100	27.70	75	100	92.35

在專項培訓方面，期內開展以下培訓：

- (1) 生產安全教育培訓：2024年各項目全年累計開展生產安全教育培訓160次。培訓內容豐富多樣，涵蓋了《員工上下班注意事項》，從員工日常通勤的交通安全、出行防護等方面進行細緻講解，確保員工在上下班途中的安全，通過培訓，員工對安全生產法律法規和公司規章制度有了更深入的理解，安全意識顯著增強。
- (2) 專業技能培訓：各項目全年累計開展專業技能培訓65次。培訓圍繞《消防技能實操》、《高低壓倒閘操作流程》、《安全生產責任制》、《安全獎懲管理辦法》、《作業安全管理辦法》開展。培訓有效提升了員工的專業技能水平，為安全生產提供了有力的技術支持。

- (3) 消防安全培訓：各項目全年累計開展200餘次。培訓內容涵蓋檢查消除火災隱患能力、組織撲救初起火災能力、組織人員疏散逃生能力和消防宣傳教育培訓能力，全面提升員工的消防安全綜合素質，培訓極大地增強了員工的消防安全意識和應急處置能力。
- (4) 專項培訓：公司組織開展專項培訓2次，內容涉及《中華人民共和國安全生產法》，深入解讀法律條文，讓員工了解安全生產的法律責任和義務；《重大事故隱患判定標準》，幫助員工準確判斷重大事故隱患，及時採取整改措施；《燃氣安全》，針對公司可能涉及的燃氣使用場景，進行安全知識培訓，防範燃氣安全事故的發生。專項培訓為公司的安全生產工作提供了重要的政策指導和理論支持。
- (5) 消防、電梯困人、防汛等安全應急演練：2024年，各項目實施消防、電梯困人等安全應急演練共計160餘次。在消防演練中，公司對現有應急預案以及項目級應急預案的可行性、充分性、有效性進行了全面檢驗，發現並解決了一些在實際操作中存在的問題，進一步完善了應急預案。2024年汛期，各項目至少開展一次防汛應急演練，全年累計組織80餘次。演練模擬了暴雨洪澇等極端天氣下的防汛場景，員工們迅速投入防汛工作中，搬運沙袋、設置擋水設施、排水搶險等，各環節緊密配合。通過這些演練，提高了員工的防汛意識和應急處置能力，確保公司在面對汛期災害時能夠迅速、有效地採取應對措施，保障公司財產和員工生命安全。

拓展培訓

增值服務與市場拓展是物業服務企業保障業績增長的重要抓手，經發物業2024年為員工提供專項培訓，旨在提升員工的各項專業技能與素質，全方位提升業務水平。

培訓課程

內容

增值服務

財務基礎知識培訓	了解稅務相關知識，提升財務管理能力
辦公軟件使用培訓	提升員工的辦公效率
招投標管理辦法	熟練掌握招投標流程，提升公司的市場競爭力
經營風險培訓	分析數據洞察市場
公文寫作培訓	提升文案撰寫能力
對標學習	與優秀企業交流，推動公司持續進步

環境、社會及管治報告

培訓課程

內容

市場拓展經營

高端住宅項目重點分析培訓 提升全員方案編製技能

房地產與物業管理關聯培訓 發掘物業市場潛力

早期介入與前期管理 提升溝通能力

年度亮點

2024儲備經理管理能力提升班

人資部由2024年5月至11月舉辦了針對公司儲備幹部培養為目的的儲備經理培訓營。本次培訓嚴格篩選項目計劃內報送人員35名，配備公司中高管理層領導講師，提供項目經理所需崗位技能及物業管理知識高品質課程(共計14次課程、56課時)。採取線下集中培訓授課模式，期間嚴格考勤紀律並組織隨堂測試、課後測試，在培訓收尾進行結訓考試，匯總統計總成績，通過多維度判斷、嚴格審核，最終21人通過考核結業，通過率60%。培訓結束後對參訓人員後期成長情況追蹤，以成為項目經理為考核績效指標進行人才輸送率考核。最後，人資部組織問卷調查、訪談等形式的培訓效果評估，以期不斷改進培訓項目。



年度亮點

物業管理師取證班

人資部分別於2024年3月、10月舉辦了兩期三、四級物業管理師取證班，為各層級報名員工提供物業管理師證書考試大綱內容的專業培訓。物業管理師證書為國家人社局認定證書，公司員工持證上崗既可以提升個人工作能力及行業素養，也有利於公司整體專業能力、管理水平邁向更高。本次培訓嚴格匹配大綱考試要求內容相關專家級員工進行課程講解，緊扣理論內容，授課+演練+複盤學習，為學員迅速掌握各版塊知識提供了有力支持。

培訓班每期授課14節、共設置42課時。最終110名學員中96人通過考試順利取證，通過率87%。課程結束後組織課程在線評價及講師評價，收集培訓反饋意見，為下期培訓提供改進方向。



晉升

經發物業致力於員工職業成長與發展，為充分挖掘內部潛力，公司為表現優異且符合條件的員工開闢了廣闊的職業發展空間。空缺崗位均通過公開競聘、內部選拔等透明流程進行，確保人才晉升的公正性。

進一步滿足公司發展對人才的需求，完善公司各層級員工人才梯隊建設及骨幹員工儲備工作，2024年編製《關於開展輪崗培養和墩苗培養工作的實施辦法》，完善及規範員工培養機制，根據方案要求及選拔條件，依次於2024年9月、11月在公司範圍內開展培養選拔工作，按文件程序要求第一批選拔3名同志至加泰物業培養、交流、學習、第二批選拔4名同志至經建物業培養、交流、學習，以上人員均經過資質審核並經兩會審議通過至培養單位履職並開展工作。

建立職能部門員工職級管理工作，明確員工任職資格及素質能力要求，通過職能部門崗位勝任能力分級評價編製《職能部門崗位職級評價表》及《職級序列薪資等級表》。完善職能部門崗位職級管理體系，實現員工崗位價值和薪酬匹配，拓寬了員工職業發展的路徑和通道。



環境、社會及管治報告

目前公司激勵機制分別為：

激勵機制

高管	根據公司當年經營效益情況發放當年效益聯動獎金。
項目中層	年底經營目標考核超額完成兌現當年超額獎勵。
職能部門中層	年底部門目標責任書考核合格兌現當年目標考核獎勵。
員工	年底部門／項目目標責任書考核合格兌現當年目標考核獎勵。
即時獎勵	對於日常表現工作良好的員工，在日常事件、突發事件等有典型案例，得到團隊一致好評或收到客戶好評的，給予其一定的獎金激勵。
服務之星	對於當月工作業績佳、服務佳，為團隊做出突出貢獻的員工，項目可給予員工一定的精神與物質雙重獎勵。
優秀班組	各項目日常工作中，按照班組對團隊的業績貢獻程度、敬業程度等，未收到來自客戶的外部投訴等，可由項目給予「優秀班組」的獎勵。

此外公司每年還有年底評優，評選當年優秀項目、優秀團隊及先進個人來激勵員工工作積極性。

溝通與員工關懷

經發物業始終將員工健康與安全視為重中之重，定期組織全面員工體檢，涵蓋基礎身體指標、專項疾病篩查等項目。在安全管理上，為特殊崗位員工配備專業防護用具，開展安全技能培訓，加強作業現場安全監督，全方位守護員工健康與安全。期內公司組織開展合理化建議徵集活動提升企業民主管理，並通過開展員工綜合評估溝通、定期溝通交流會，將員工意見及建議進行收集，讓員工出謀劃策，充分展示了員工對企業的高度責任感和主人翁意識。

公司並制定《職工安全與健康保障管理辦法》保障員工權益，在勞動防護用品管理板塊，從採購、發放、保管到報廢全流程進行嚴格把控，同時著重規範勞動防護用品的使用細節，確保職工在作業過程中能正確佩戴與使用，充分發揮防護作用；依據《質量環境職業健康安全體系管理規範》，全方位、深入地識別工作場景中的各類職業健康危害因素，諸如長時間的室外作業面臨的惡劣氣候風險、設備運轉產生的高分貝噪聲干擾，以及電焊作業過程中的強光、有害煙塵等，針對這些因素提前制定並在作業時落實相應的精準安全防護措施，最大程度降低對員工身體的潛在傷害；聚焦女職工勞動保護，特別針對女職工在懷孕期、產期、哺乳期這三個特殊階段，從工作安排的合理性、勞動強度的適應性，到必要的休息設施配備等多維度給予全面且細緻的安全保障措施，切實維護女職工的特殊權益。

年度亮點

末梢管理

加強「末梢」管理深度，加大安全考核力度。進一步把安全管理的重點放到班組、一線員工。將各項目是否嚴格落實班組班前會議制度、三級安全教育制度、項目負責人和安全經理定期安全檢查制度以及一線人員安全措施的落實情況作為公司日常檢查和季度考核的重要內容。一是各項目和分子公司堅持樹立安全生產從基層班組抓起的管理理念，加強員工三級安全教育培訓；二是各項目負責人和安全經理要嚴格按照《安全檢查管理辦法》定期開展安全檢查；三是嚴格落實好班組班前會議制度，做好安全交底；四是班組定期對各崗位作業區域安全風險進行培訓，讓安全風險「入腦入心」；五是進一步推廣「機器化、自動化作業」，降低人員操作風險；六是加大對一線人員的安全獎懲力度，增強考核結果的精準性，強化考核結果的運用，通過考核倒逼一線從業人員進一步落實本崗位安全責任，不斷加強「末梢管理」力度。



綠色運營，精衡能效

經發物業嚴格遵守《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國環境影響評價法》、《中華人民共和國水污染防治法》、《中華人民共和國水法》、《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》、《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》等法律法規，倡導綠色低碳辦公，完善企業環境管理措施，為國家「雙碳」目標早日實現貢獻自身力量。

節能目標

為提高環境管理的成效，經發物業識別潛在氣候相關風險及機遇，制定了可持續發展管理目標，圍繞溫室氣體排放，環保服務，能源節約與水資源節約展開。

目標類別

溫室氣體排放	到2025年將溫室氣體排放密度(每單位收入)降低5.0%。
環保服務	最大程度減少廢棄物排放，將有害廢棄物100%由合格供應商進行無害化處理。
能源消耗	到2025年將能源密度(每單位收入)降低5.0%。
節約水資源	到2025年將用水密度(每單位收入)降低5.0%。

環境、社會及管治報告

為此，經發物業每月對各項目材料分類、材料用量進行嚴格審核管控，對材料價格市場比價控制，引進新型節能材料延長使用週期等措施，最大限度地降低材料成本支出，保證材料成本降低率達標。同時，依據能耗成本管控制度及能耗定額管理辦法，各項目落實公區節能管控措施、能耗分級計量、數據分析比對、隱患排查漏點維修等管控制度，技術部每月對各項目現場能耗運行實施情況進行監督檢查、糾偏指導；每季度彙編季度公共能耗運行分析報告，對公共水電損耗率、能耗定額用量進行超額預警、績效考核，針對集中性問題制定下一步能耗管控措施，杜絕公共水電能耗損耗，有效保證了全年能耗指標達成。

水資源管理

經發物業在辦公區域及公共區域張貼節水標誌，海報及其他標誌，強化員工節水意識。

表：經發物業耗水情況

指標	使用量	單位	強度	單位
2022	999,600	立方米	71,095.31	立方米／百萬平方米 ¹
2023	683,042	立方米	48,580.51	立方米／百萬平方米
2024	721,711	立方米	41,597.18	立方米／百萬平方米

能源管理

經發物業遵守節能環保相關法律法規及行業規定，覆蓋《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國環境影響評價法》、《中華人民共和國水污染防治法》、《中華人民共和國水法》、《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》、《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》、《中華人民共和國大氣污染防治法》、《城市生活垃圾管理辦法》、《城市建築垃圾管理規定》、《中華人民共和國土壤污染防治法》、《中華人民共和國放射性污染防治法》、《中華人民共和國清潔生產促進法》、《建設項目環境保護管理條例》、《排污許可管理辦法》等，並根據公司特點制定《環境因素識別管理辦法》，規定經發物業環境因素識別與評價的方法與途徑，以確保環境因素得到系統的識別、評價和控制。



Obtaining certification

經發物業各項目在日常運營中實施節能降耗措施，具體如下：

具體措施

照明設施改造	公共區域照明燈源由原來的白熾燈改造為節能燈，公共樓道、公共衛生間、人防通道、地下車庫等公共場所照明燈由開關式控制改造為人體感應、聲控式管控以降低公共用電損耗。
噴泉泵節能改造	將原功率大、揚程高噴泉泵改造為低功率、低揚程噴泉泵，降低電能損耗。
節能降耗管控	全員培養節能意識，杜絕浪費，將節約能耗、降低物耗作為工作重點，落實設施設備巡查機制，公共管網定期檢查機制，防止跑冒滴漏發生，降低能耗損耗。
設備智能化管理	相關項目通過核心設備運行實時監測、數據分析、結果反饋，實現PC端及微信小程序移動端即時通知、管控，對運行異常設備提前發出預警，提醒現場人員事前排查、處理故障，將物業服務的事後管理調整為事前管控，降低設備運行故障率，實現降本運營目標。
參與市場電力交易	依據陝西省電力交易相關政策要求，就一般工商業、大工業用電情況納入電力交易，從售電公司購電爭取政策紅利，減少基礎電價節省電費成本支出。

表：經發物業無害廢棄物

指標	使用量	單位	強度	單位
2022	4,335	千克	308.32	千克／百萬平方米
2023	4,558	千克	324.18	千克／百萬平方米
2024	6,111	千克	352.22	千克／百萬平方米

表：經發物業能源消耗量

指標2022	使用量	單位
汽油	6,814.65	升
柴油	610.22	升
電力	18,591.25	兆瓦時
綜合能源消耗量	18,666.71	兆瓦時

環境、社會及管治報告

指標2023	使用量	單位
汽油	6,100.69	升
柴油	605.42	升
電力	18,592.86	兆瓦時
綜合能源消耗量	18,660.94	兆瓦時
指標2024	使用量	單位
汽油	6,124.56	升
柴油	377.96	升
電力	28,464.30	兆瓦時
綜合能源消耗量	28,530.63	兆瓦時

表：經發物業溫室氣體排放量

溫室氣體

指標2022	單位	數量
直接溫室氣體排放量(範圍一)	噸二氧化碳	17.7
間接溫室氣體排放量(範圍二)	噸二氧化碳	11,832.4
其他溫室氣體排放(範圍三)	噸二氧化碳	4.79
合計：	噸二氧化碳	11,854.89
溫室氣體排放強度	噸二氧化碳／百萬平方米 在管面積	843.16
指標2023	單位	數量
直接溫室氣體排放量(範圍一)	噸二氧化碳	16.0
間接溫室氣體排放量(範圍二)	噸二氧化碳	11,833.43
其他溫室氣體排放(範圍三)	噸二氧化碳	5.17
合計：	噸二氧化碳	11,849.43
溫室氣體排放強度	噸二氧化碳／百萬平方米 在管面積	842.34

指標2024	單位	數量
直接溫室氣體排放量(範圍一)	噸二氧化碳	15.5
間接溫室氣體排放量(範圍二)	噸二氧化碳	13,967.70
其他溫室氣體排放(範圍三)	噸二氧化碳	5.03
合計：	噸二氧化碳	13,988.23
溫室氣體排放強度	噸二氧化碳／百萬平方米 在管面積	806.24

(本公司排放的溫室氣體主要為二氧化碳，其他溫室氣體排放暫不適用)

表：經發物業廢氣排放情況

指標2022	單位	數值
氮氧化物	千克	78.9
硫氧化物	千克	0.11
顆粒物	千克	7.42
指標2023	單位	數值
氮氧化物	千克	75.90
硫氧化物	千克	0.10
顆粒物	千克	7.12
指標2024	單位	數值
氮氧化物	千克	78.35
硫氧化物	千克	0.09
顆粒物	千克	7.12

註：

1. 年度環境資料收集範圍包括公司總部、下屬公司的辦公區域。
2. 氮氧化物、硫氧化物及顆粒物排放量主要來自公司車輛消耗的汽油、柴油。
3. 範圍2溫室氣體排放計算基於位置法進行核算，使用全國電力平均二氧化碳排放因子。
4. 公司溫室氣體排放主要來源於外購電力及車輛燃油。溫室氣體核算按二氧化碳當量呈列，根據中華人民共和國生態環境部刊發的《關於做好2022年企業溫室氣體排放報告管理相關重點工作的通知》進行核算。
5. 其他溫室氣體排放(範圍三)主要包括商務差旅與員工通勤。



環境、社會及管治報告

氣候韌性與風險管理

公司始終貫徹國家、省、市關於建立安全生產風險分級管控和隱患排查治理雙重預防機制的有關要求，定期組織各項目開展安全分級管控及隱患排查治理工作。在風險識別過程中，公司不僅依據《生產過程危險和有害因素分類與代碼》(GB/T 13861)對傳統危害因素(如機械能、熱能、化學能等)進行辨識，還結合氣候韌性視角，將極端天氣事件(如暴雨、高溫、颱風等)對基礎設施、供應鏈及員工安全的潛在影響納入風險評估框架。例如，針對氣候相關物理風險(如洪澇對電力系統的破壞、高溫對設備運行效率的制約)，公司通過情景模擬和脆弱性分析，優化了應急預案和設施加固方案，以減少業務中斷風險並提升運營韌性。

經發物業深知風險不僅可能對企業的短期財務表現產生影響，更可能在長遠發展中決定企業的生存與發展。在氣候變化加劇的背景下，公司進一步將氣候韌性納入戰略核心，識別氣候轉型風險(如政策法規趨嚴、低碳技術迭代)與物理風險(如極端天氣導致的資產損毀)的雙重挑戰。期內，公司通過構建全面的ESG風險管理體系，不僅開展常規安全風險分級管控，還增設了氣候情景壓力測試，分析不同升溫情景下對供應鏈穩定性、能源成本及客戶需求的連鎖影響。

具體措施包括：

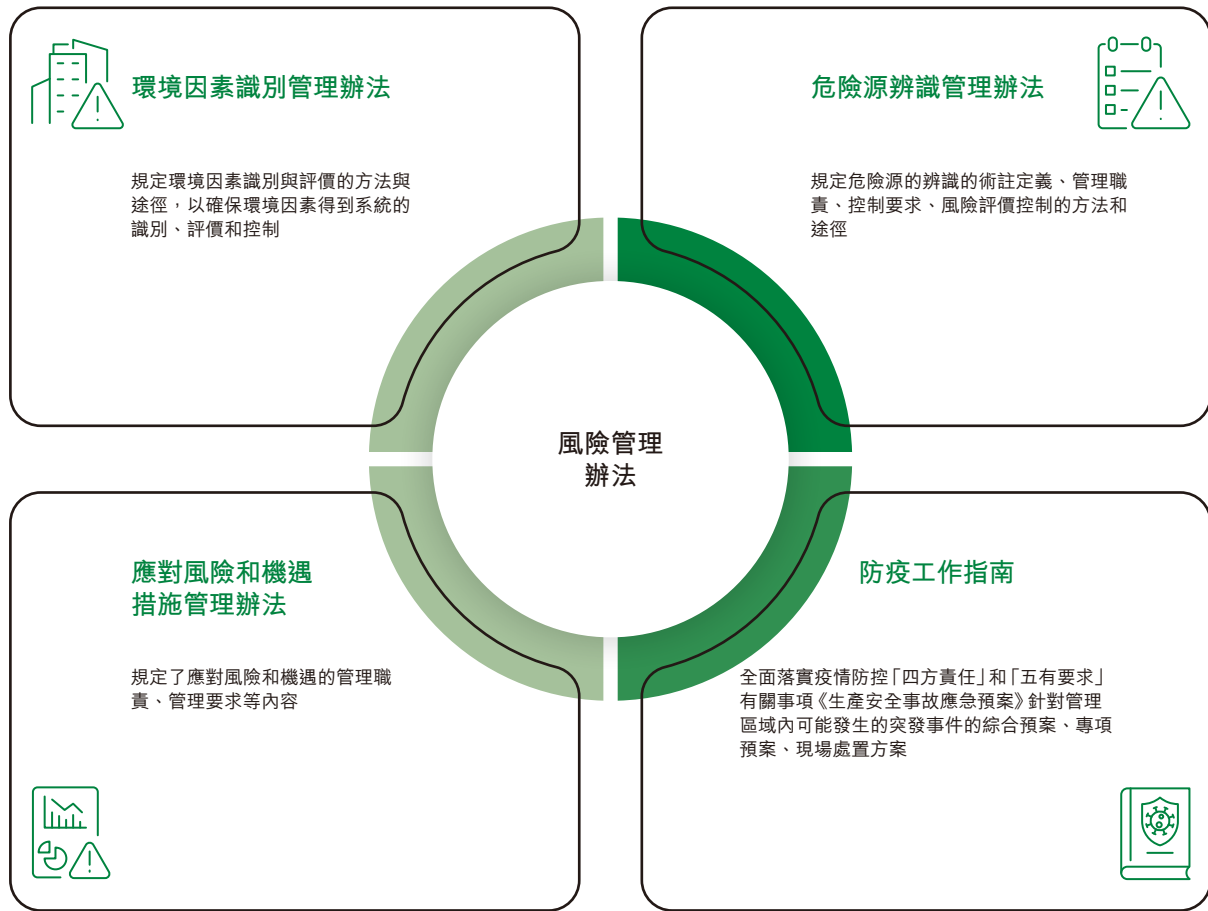
氣候適應性設施升級：對倉儲、電力系統等關鍵設施進行防洪防高溫改造，降低因極端天氣導致的設備故障率(參考TCFD框架下的適應性投資原則)；

供應鏈韌性強化：通過多元化供應商佈局和庫存智能預警系統，應對氣候災害導致的物流中斷風險(借鑒低風速風機技術提升能源穩定性的思路)；

員工健康與安全：在高溫預警期間啟動彈性工作制度，並為戶外作業人員配備防暑降溫裝備，踐行「以人為本」的氣候適應理念；及

數據驅動決策：引入物聯網傳感器實時監測氣候敏感區域的溫濕度、降雨量等指標，通過風險矩陣法(LS法)動態調整風險等級和管控優先級。

在每一輪危險源辨識和風險評價後，公司編製的管控清單新增氣候風險專項模塊，涵蓋極端天氣應急預案、低碳技術替代路徑等內容，並依據《危險源辨識及評價管理制度》持續優化管理措施。例如，通過部署分布式光伏和儲能系統，公司不僅降低能源成本，還減少了因電網波動導致的運營風險。未來，公司將通過定期氣候韌性審計和跨部門協作機制，確保風險管控能力與氣候變化的動態挑戰相匹配，為可持續發展築牢防線。期內，新制定《風險管理辦法》，以「從實際出發，務求實效，防範在先，總體可控」的基本原則，據此設立風險管理領導小組作為組織管理機構，明確了總經理、審計法務部、附屬公司、大區負責人等在風險管理中的職責，建立了風險管理的「三道防線」。



經發物業審計部門為進一步強化內審工作，搭建健全的全過程風險管理體系，出台《西安經發物業股份有限公司內部審計管理辦法》提高內部審計工作質量，發揮內部審計在強化內部控制、防範業務風險、促進合規管理、提高公司經營效益的作用，審計及法務部門結合相關法律法規。主要內容包括：總則、內部審計機構和人員管理、內部審計職責權限、內部審計範圍、內部審計計劃、內部審計程序、內部審計工作要求、審計報告及質量管理、審計結果運用、附則等內容。

極端天氣對生態環境和企業管理帶來了巨大挑戰。經發物業對國家氣候變化相關政策動態保持密切關注，積極識別氣候變化帶來的主要風險，支持應對氣候變化行動。期內，經發物業制定了《應急響應管理辦法》等公司制度切實有效地預防風險發生。

此外，公司還持續追蹤可能對業務開展產生重大影響的氣候變化政策的實施，實時對未來可能的政策趨勢進行分析並提前部署工作，積極尋求低碳轉型機遇。

綠色管理

在全球氣候治理加速演進的新格局下，經發物業將氣候韌性建設納入企業戰略核心，通過構建全價值鏈環境治理體系，推動運營模式向氣候適應性方向深度轉型。公司建立覆蓋風險識別、量化評估、應急響應的立體化氣候治理機制，將極端天氣事件應對預案深度融入基礎設施運維標準。

環境、社會及管治報告

在能源規劃方面，運營過程中制定多項措施提高能源效益及減少用水量，包括(i)更換為節能燈；(ii)在公共區域張貼標誌及海報，以提醒僱員並加強其節水意識；(iii)促進僱員減少用電及用水；(iv)推廣無紙化工作環境；及(v)檢查辦公場所，以確保辦公場所的電源在下班後關閉。且在培訓中切實將環保因素納入考量，並採取了以下具體措施：

- (1) 電子化優先，無紙化學習：90%以上的培訓資料通過電子形式提供，減少紙張消耗。雲端共享：利用培訓寶、雲學堂分發資料，避免重複打印。移動端適配：資料支持手機、平板等設備閱讀，方便學員隨時隨地訪問。
- (2) 可持續材料使用：FSC認證紙張：如需打印，僅選用經森林管理委員會(FSC)認證的可持續來源紙張。環保印刷工藝：採用大豆油墨、雙面印刷及精簡裝訂設計，降低油墨污染和資源浪費。重複利用機制：提供可擦寫筆記本或鼓勵學員循環使用舊文件夾存放資料。
- (3) 內容設計的環保導向：數字化互動工具：通過在線測驗、虛擬案例分析替代傳統紙質練習冊。融入環保主題：在課程案例中增加可持續發展內容，潛移默化傳遞環保理念。
- (4) 資源節約與回收：嚴格根據學員人數印製紙質材料，避免過量庫存。在資料末尾標注回收分類指引，並設置課程結束後統一回收點。公司每年評估培訓資料的環保成效，並計劃逐步淘汰塑料封套、探索再生材料包裝等進一步優化措施。

廢棄物管理

公司辦公室所產生的廢棄物一般包括廢棄紙張、墨盒、硒鼓、燈管、電池等。辦公室區域設置分類回收垃圾桶，對有害廢棄物單獨收集存放，並交由有資質的專業公司進行處理。

對於所管項目所產生的廢棄物，我們也設有完善的廢棄物管理方案，項目上所產生的垃圾，包括可回收垃圾、有害垃圾、綠化垃圾和裝修建築垃圾，這些垃圾公司分類處理，按要求投放。

表：廢棄物排放量

指標2022	單位	數值
有害廢棄物	千克	770.4
有害廢棄物產生密度	千克／百萬平方米	54.7923
指標2023	單位	數值
有害廢棄物	千克	717.3
有害廢棄物產生密度	千克／百萬平方米	51.0171
指標2024	單位	數值
有害廢棄物	千克	832.3
有害廢棄物產生密度	千克／百萬平方米	48.0

註：

1. 年度環境資料收集範圍包括公司總部、下屬公司的辦公區域。
2. 無害廢棄物總量包括裝修垃圾及辦公用紙。
3. 有害廢棄物總量包括硒鼓、粉盒、電池、口罩及燈管等。

陽光透明，合作共贏

經發物業嚴格遵守《中華人民共和國招投標法》、《前期物業管理招投標管理暫行辦法》、《政府採購貨物和服務招標投標管理辦法》、《中華人民共和國政府採購法》、《中華人民共和國政府採購法實施條例》的規定，並制定《採購管理辦法》、《投標管理辦法》、《採購評審專家管理辦法》、《供方管理辦法》等，以更加規範招投標流程。

供應商分類及招採流程規範化

經發物業設立了清晰的供應商分類及分級標準，供應商按照工作性質分為工程類(樓宇安防等)、勞務類(安保客服類)、日常採購類、諮詢類四類。公司在採購初選時對供應商有各方面的要求，各部門協同工作將供應商納入供方庫，在提供服務和產品全過程中對供應商進行審核，項目結束後各項目負責部門及綜合管理中心對供應商進行全方位年度評價。

供應商篩選與管理

經發物業堅持公開、透明、公允的採購與選擇原則，貫徹並遵守《中華人民共和國招投標法》、《前期物業管理招投標管理暫行辦法》、《政府採購貨物和服務招標投標管理辦法》、《中華人民共和國政府採購法》、《中華人民共和國政府採購法實施條例》等法律法規，致力於構建一個健康完備的供應商管理體系。在運營發展中，我們持續完善供應商選擇規範，旨在與供應商共同實現可持續發展。公司亦積極識別供應鏈中潛在的社會與環境影響因素，認真履行企業責任。

公司進一步完善供應鏈管理機制，對內部制度進行深化，進一步補全供應商選拔辦法制定多項供應商管理等相關制度。持續努力改善供應鏈管理，不斷提升選擇標準和執行力度，以確保與供應商之間的緊密協作，並共同推動可持續發展的目標。這一承諾旨在構建更加健康、公正、可持續的供應鏈體系，為公司和供應商的共同發展創造更有利的環境。

在供應商分類與分級方面，經發物業設立了清晰的分層標準，分為工程施工類，服務採購類與貨物採購類。

根據《供方管理辦法》顯示，截至2024年12月31日，經發物業供應商共計155家。

環境、社會及管治報告

類型	一季度	二季度	三季度	四季度
供應商地區分佈				
華北地區(包括北京市、天津市、山西省、河北省、內蒙古自治區)				
東北地區(包括黑龍江省、吉林省、遼寧省)				
西北地區(陝西省、甘肅省、青海省、寧夏回族自治區、新疆維吾爾自治區)	149	151	150	150
華東地區(包括上海市、江蘇省、浙江省、安徽省、江西省、山東省)				
華中地區(包括河南省、湖北省、湖南省)	2	2	2	2
華南地區(廣東省、廣西壯族自治區、海南省)	2	2	2	2
西南地區(包括四川省、貴州省、雲南省、重慶市、西藏自治區)	1			
港澳台地區	1	1	1	1
國外				
總計	154	157	155	155
供應商服務類型分級				
物料、設備類供應商	72	72	73	73
服務類供應商	82	85	82	82
總計	154	157	155	155
供應商違規及處理方法				
年內供應商違反本集團規定之案件	0	0	0	0

供應商信息安全

經發物業重視信息安全保護，如選取供應商時會專門要求供應商具備關於信息安全、用戶隱私的相關認證資質要求；通過與涉及客戶信息的供應商簽署客戶隱私保護協議；設置系統訪問權限；在信息系統上線前進行信息安全培訓。並根據國家法律法規要求，對各項信息化系統開展等級保護備案工作。選取供應商時，要求供應商出具軟件正版化聲明。

供應商溝通

經發物業定時與供應商組織召開溝通會，對服務過程中普遍存在問題進行溝通，針對表現突出與有待提升的供應商分別進行案例分析，為各方提供學習與改進方向。在互動環節，供應商積極提問，分享自身經驗與困難，共同探討解決方案，為未來更緊密、高效的合作築牢根基。



風控鑄盾，廉行立標

公司致力於開展高效治理，嚴格遵守上市規則有關規定，建立健全公司管治架構，持續完善廉政建設，建立舉報渠道及舉報人保護制度，有效保護公司獨立法人地位。

規範公司治理

公司嚴格按照《中華人民共和國公司法》、《中華人民共和國證券法》等相關法律法規的要求，規範公司運營，完善公司法人治理結構。股東大會、董事會、管理層職責分明，相互配合與制衡，健康運行。

公司董事會由九名董事組成，包括三名執行董事、三名非執行董事及三名獨立非執行董事。董事會的權力及職責包括召開股東大會及在股東大會上報告董事會的工作、決定公司的業務及投資計劃、編製年度財務預算及決算報告、制定利潤分配方案及行使細則所賦予的其他權力、職能及職責。

表：董事會成員構成

執行董事	非執行董事	獨立非執行董事
吳鎖正 (負責公司的業務方向及策略規劃)	趙軍平 (負責監督管理團隊及為公司的整體運營及業務發展提供指引)	林兆榮 (負責向董事會提供獨立意見)
孫琦 (負責公司的整體運營及管理)	楊剛 (負責監督管理團隊及為公司的整體運營及業務發展提供指引)	姜力 (負責向董事會提供獨立意見)
成宏讓 (負責公司城市服務業務及管理)	李凌霄 (負責監督管理團隊及為公司的整體運營及業務發展提供指引)	曹陽 (負責向董事會提供獨立意見)

廉潔建設

經發物業嚴格遵守《中華人民共和國刑法》、《中華人民共和國刑事訴訟法》、《中華人民共和國勞動合同法》、《中華人民共和國反洗錢法》、《中華人民共和國反不正當競爭法》、《中華人民共和國招標投標法》、《關於禁止商業賄賂行為的暫行規定》等法律法規，力求建設陽光、透明健康的工作環境，始終貫徹廉潔文化建設，對待任何形式的貪污、賄賂、勒索、欺詐、洗黑錢行為持零容忍態度，在經營中不斷完善廉潔政策，制定並執行《經發物業反舞弊及

環境、社會及管治報告

舉報投訴管理辦法》，確保企業經營活動合法、誠信、透明，經發物業亦倡導員工誠實守信、廉潔自律、堅守底線，落實廉潔教育，共同打造廉潔的工作氛圍。

年內，經發物業黨總支部嚴格執行經發集團黨委、紀委工作要求，組織各部門、各大區、各項目及各分子公司開展廉政風險防控工作專題培訓，對廉政風險進行全面排查，共歸納總結出26個方面68條廉政風險點，並建立廉政風險台賬進行動態管理，同時制定風險防控措施，定期測評風險防控效果，以防廉潔風險。

經發物業黨總支部圍繞公司及經建物業等附屬公司重點領域和關鍵環節，針對「厲行節約、過緊日子」要求的貫徹落實情況，對中層管理人員的選拔流程、「三公」經費使用等方面內容開展監督檢查，並於春節、五一、國慶等重大節假期間，組織紀檢室聯合相關職能部門成立檢查組，針對節假日作風紀律、安全生產、服務質量等工作開展監督檢查。2024年11月18日，公司董事會成員參加集團紀委舉辦的《國有企業管理人員處分條例》專題培訓會，圍繞《國有企業管理人員處分條例》出台的時代背景、處分種類與適用對象、處分原則與職責分工、違法行為與適用處分等方面進行重點解讀，重點就國有企業管理人員如何增強法治思維和程序意識，做好紀法銜接、拒絕貪污腐敗等內容進行講解。報告期內，經發物業未發生訴訟案件。

年度亮點

經發物業黨總支部於春節、國慶等重大節假日前，組織召開節前作風紀律安排部署會議，並通過張貼海報、發送郵件等方式開展節前廉潔提醒工作，多措並舉築牢節日「廉潔關」。組織廣大黨員幹部觀看《懺悔與警示》等警示教育片；集中學習《黨員幹部紀律教育案例》等典型案例；2024年7月，組織黨總支班子、領導班子成員、中層管理人員及中共黨員共180餘人召開警示教育大會、赴西安警示教育基地開展警示教育活動。進一步錘煉管理人員和黨員幹部黨性修養，提高廉潔自律能力。



投訴舉報處理

經發物業設有多樣的廉潔舉報途徑，包括熱線電話、電子郵箱、來信舉報、來訪舉報，多種舉報途徑確保渠道暢通，並定時在會議或活動中擺放廉潔舉報信息牌，確保整個系統所有業務運營地的員工及外部利益相關方（如供應商）知曉投訴方式及渠道，與此同時，公司對舉報人的個人信息進行嚴格保密。

保護知識產權

經發物業關注知識產權的保護，始終恪守《中華人民共和國廣告法》、《中華人民共和國商標法》、《中華人民共和國專利法》、《中華人民共和國著作權法》、《中華人民共和國反不正當競爭法》、《中華人民共和國反壟斷法》等法律法規，在運營中，公司時刻牢記保護產權意識，實現常態化管理，在保護己方知識產權的同時，尊重他方權益，嚴禁侵權行為。

期內，經發物業完成「一種扶梯自動清潔裝置」「一種鏈條式螺栓拆除設備」兩項實用新型專利申報，完成「一種無線控制閥」實用新型專利證書獲取。截至2024年12月31日，經發物業共計申報並取得軟件著作權證書15項，獲得實用新型專利證書19項。



環境、社會及管治報告

責任擔當，向善而行

公益活動

經發物業積極踐行社會責任，按照黨總支部印發的《關於深入開展西安市兒童福利院系列關愛活動的實施方案》的通知，組織黨員職工前往西安市兒童福利院，深入開展「我為群眾辦實事真情關愛暖童心」公益活動，主要圍繞物資捐贈、志願服務、物業服務三個方面開展，充分發揮活動的社會價值，做好「長期主義」，積極動員整合社會資源開展關愛服務，為困境兒童提供應有的幫助。此外，經發物業工會委員會於2024年春節、端午期間購買扶貧產品，共計人民幣780,344.5元。

年度亮點

3•5學雷鋒志願服務活動

2024年3月5日上午，經發物業黨總支部組織開展「傳承雷鋒精神踐行志願服務共築美好家園」3•5學雷鋒志願服務活動，全體黨員、積極分子共120餘人共同前往白樺林溪參加。



附錄：ESG報告守則內容索引

範疇	議題	績效指標	採用情況
環境	A1排放物	一般披露：有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的：	綠色運營，精衡能效
		(a) 政策；及	
		(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	
		A1.1：排放物種類及相關排放數據。	綠色運營，精衡能效
		A1.3：所產生有害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	綠色運營，精衡能效
		A1.4：所產生無害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	綠色運營，精衡能效
		A1.5：描述所訂立的排放量目標及為達到這些目標所採取的步驟。	綠色運營，精衡能效
		A1.6：描述處理有害及無害廢棄物的方法，及描述所訂立的減廢目標及為達到這些目標所採取的步驟。	綠色運營，精衡能效
	A2資源使用	一般披露：有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策。	綠色運營，精衡能效
		A2.1按類型劃分的直接及／或間接能源(如電、氣或油)總耗量(以千個千瓦時計算)及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	綠色運營，精衡能效
		A2.2總耗水量及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	綠色運營，精衡能效
		A2.3描述所訂立的能源使用效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	綠色運營，精衡能效
		A2.4描述求取適用水源上可有任何問題，以及所訂立的用水效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	綠色運營，精衡能效

環境、社會及管治報告

範疇	議題	績效指標	採用情況
		A2.5製成品所用包裝材料的總量(以噸計算)及(如適用)每生產單位估量。	綠色運營，精衡能效
	A3環境及天然氣	一般披露：減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策	綠色運營，精衡能效
		A3.1描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動。	綠色運營，精衡能效
社會	B1僱傭	一般披露：有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時間、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的：	育才興企，聚力共榮
		(a) 政策；及	
		(b) 遵守對上市公司有重大影響的相關法律及規定的資料。	
		B1.1按性別、僱傭類型(如全職或兼職)、年齡組別及地區劃分的僱員總數。	育才興企，聚力共榮
	B2員工健康與安全	B1.2按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率。	育才興企，聚力共榮
		一般披露：有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的：	育才興企，聚力共榮
		(a) 政策；及	
		(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	
		B2.1過去三年(包括彙報年度)每年因工亡故的人數及比率。	育才興企，聚力共榮

範疇	議題	績效指標	採用情況
		B2.2因工傷損失工作日數。	育才興企，聚力共榮
		B2.3描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法。	育才興企，聚力共榮
	B3發展與培訓	一般披露：有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。	育才興企，聚力共榮
		B3.1按性別及僱員類別(如高級管理層、中級管理層)劃分的受訓僱員百分比。	育才興企，聚力共榮
		B3.2按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數。	育才興企，聚力共榮
	B4勞工準則	一般披露：有關防止童工或強制勞工的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	育才興企，聚力共榮
		B4.1描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。	育才興企，聚力共榮
		B4.2描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。	育才興企，聚力共榮

環境、社會及管治報告

範疇	議題	績效指標	採用情況
	B5 供應鏈管理	一般披露：管理供應鏈的環境及社會風險政策。	陽光透明，合作共贏
		B5.1按地區劃分的供應商數目。	陽光透明，合作共贏
		B5.2描述有關聘用供應商的慣例，向其執行有關慣例的供應商數目，以及相關執行及監察方法。	陽光透明，合作共贏
		B5.3描述有關識別供應鏈每個環節的環境及社會風險的慣例，以及相關執行及監察方法。	陽光透明，合作共贏
		B5.4描述在揀選供應商時促使多用環保產品及服務的慣例，以及相關執行及監察方法。	陽光透明，合作共贏
	B6 產品責任	一般披露：有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的：	專業服務，精鑄品質
		(a) 政策；及	
		(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	
		B6.1已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比。	不適用
		B6.2接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法。	專業服務，精鑄品質
		B6.3描述與維護及保障知識產權有關的慣例。	專業服務，精鑄品質
		B6.4描述質量檢定過程及產品回收程序。	專業服務，精鑄品質
		B6.5描述消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法。	專業服務，精鑄品質

範疇	議題	績效指標	採用情況
	B7反貪污	一般披露：有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的：	風控鑄盾，廉行立標
		(a) 政策；及	
		(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	
		B7.1於彙報期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果。	風控鑄盾，廉行立標
	B8社區投資	B7.2描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。	風控鑄盾，廉行立標
		B7.3描述向董事及員工提供的反貪污培訓。	風控鑄盾，廉行立標
		一般披露：有關以社區參與來了解營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策。	責任擔當，向善而行
		B8.1專注貢獻範疇(如教育、環境事宜、勞工需求、健康、文化、體育)。	責任擔當，向善而行
		B8.2在專注範疇所動用資源(如金錢或時間)。	責任擔當，向善而行

獨立核數師報告



致西安經發物業股份有限公司股東的獨立核數師報告
(於中華人民共和國(「中國」)註冊成立的有限公司)

意見

我們已就西安經發物業股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)的綜合財務報表(載於第125至192頁)作出審計，此等綜合財務報表包括於2024年12月31日的財務狀況表、截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表、綜合現金流量表以及附註，包括重大會計政策資料及其他說明資料。

我們認為，該等綜合財務報表已根據國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈之國際財務報告準則會計準則(「國際財務報告準則會計準則」)真實而中肯地反映了 貴集團於2024年12月31日之綜合財務狀況及其截至該日止年度之綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港公司條例之披露規定妥為編製。

意見基礎

我們已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港審計準則(「香港審計準則」)進行審計。根據該等準則，我們的責任於本報告核數師就審計綜合財務報表承擔的責任一節中詳述。根據香港會計師公會的专业會計師道德守則(「守則」)以及任何與我們審計中國綜合財務報表有關的道德規定，我們獨立於 貴集團，並已遵循該等規定及守則履行其他道德責任。我們相信我們所取得的審計憑證足夠且能恰當地為我們的意見提供基礎。

關鍵審計事項

關鍵審計事項為根據我們的專業判斷，對我們審核本期間的綜合財務報表最為重要的事項。該事項於我們審核整體綜合財務報表及出具意見時進行處理。我們不會對該事項提供個別意見。

關鍵審計事項一續

貿易應收款項的預期信貸虧損撥備

請參閱綜合財務報表附註17及26(a)，以及附註2(j)的會計政策。

關鍵審計事項

於2024年12月31日，貴集團的貿易應收款項賬面總值以及預期信貸虧損撥備分別為人民幣225.15百萬元及人民幣15.76百萬元。

貴集團的貿易應收款項主要包括應收業主及物業開發商款項。

貴集團基於根據共同信貸風險特徵分組的不同客戶的虧損模式、貿易應收款項的賬齡以及過往收款經驗，按與全期預期信貸虧損等值的金額計量貿易應收款項的預期信貸虧損撥備。

我們識別貿易應收款項的預期信貸虧損撥備計量為關鍵審計事項，乃由於貿易應收款項對貴集團的綜合財務報表而言屬重大，而預期信貸虧損撥備的評估本質上為主觀，需要管理層作出重大判斷。

我們審計時如何處理事項

我們就評估貿易應收款項的預期信貸虧損撥備進行的審計程序包括下列各項：

- 了解及評估有關信貸控制、貿易應收款項細分、賬齡分析檢討及預期信貸虧損評估的主要內部控制的設計、實施及運作成效；
- 根據適用會計準則衡量 貴集團估計預期信貸虧損撥備的政策；
- 了解管理層採用的預期信貸虧損模型的關鍵數據及假設，包括貿易應收款項細分的基準及管理層的預期虧損率；
- 檢查管理層作出估計所採用的資料，包括從貿易應收款項賬齡報告中選取測試項目，比較繳款通知書、銷售發票及其他相關的支持性文件，以評價賬齡報告中的賬齡區間劃分的準確性；及
- 根據 貴集團的預期信貸虧損撥備政策重新計算截至2024年12月31日的虧損撥備。

綜合財務報表及核數師報告以外的資料

董事須對其他資料承擔責任。其他資料包括所有載於年報的資料，惟綜合財務報表及我們的核數師報告除外。

我們對綜合財務報表作出的意見並不涵蓋其他資料，且我們不會就其發表任何形式的核證結論。

就我們對綜合財務報表的審計而言，我們的責任為閱覽其他資料，從而考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們於審計過程中所獲悉者存在重大不符，或似乎存在重大錯誤陳述。

倘我們基於已履行的工作，認為其他資料出現重大錯誤陳述，我們須報告有關事實。我們就此並無資料須予報告。



獨立核數師報告

董事就綜合財務報表承擔的責任

董事負責根據國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則會計準則及香港公司條例的披露規定編製真實公平的綜合財務報表，並對董事所釐定為使編製綜合財務報表不會因欺詐或錯誤而存有重大錯誤陳述而言屬必要的內部控制負責。

於編製綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團的持續經營能力，並披露與持續經營有關的事宜(如適用)及使用持續經營作為會計基準，除非董事計劃將 貴集團清盤或終止經營，或因並無其他實際可行方法而如此行事。

審核委員會協助董事履行彼等監督 貴集團財務報告程序的責任。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標為合理確定綜合財務報表整體而言是否不存在因欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述，並出具載有我們意見的核數師報告。我們僅向 閣下全體報告，除此之外並無其他目的。我們概不就本報告的內容對任何其他人士負責或承擔責任。

合理確定屬高層次核證，惟無法擔保根據香港審計準則進行的審核工作總能發現所有存在的重大錯誤陳述。錯誤陳述可源於欺詐或錯誤，倘個別或整體於合理預期情況下可影響使用者根據該等綜合財務報表作出的經濟決定時，則被視為重大錯誤陳述。

根據香港審計準則進行審計時，我們運用專業判斷，於整個審計過程中抱持專業懷疑態度。我們亦：

- 識別及評估綜合財務報表因欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述風險，因應該等風險設計及執行審計程序，獲取充足且適當的審計憑證以為我們的意見提供基礎。由於欺詐涉及合謀串通、偽造、故意遺漏、誤導性陳述或凌駕內部控制，因此未能發現由此造成的重大錯誤陳述風險較未能發現由於錯誤而導致的重大錯誤陳述風險更高。
- 了解與審計有關的內部控制，以設計恰當的審計程序，惟並非旨在對 貴集團內部控制的有效程度發表意見。
- 評估董事所採用的會計政策是否恰當，以及所作出的會計估算及相關披露是否合理。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所得的審核憑證，決定是否存在與事件或情況有關的重大不確定性，而可能對 貴集團持續經營的能力構成重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者對綜合財務報表中的相關披露資料進行關注。假若有關披露資料不足，則修改我們的意見。我們的結論是基於截至我們的核數師報告日期止所取得的審核憑證。然而，未來事件或情況可能導致 貴集團不能繼續持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露資料，以及綜合財務報表是否公允反映相關交易和事項。



核數師就審計綜合財務報表承擔的責任一續

- 計劃和執行集團審計，以獲取關於集團內實體或業務單位財務信息的充足、適當的審計憑證，作為對集團財務報表形成意見的基礎。我們負責指導、監督和覆核就集團審計目的而執行的審計工作。我們為審計意見承擔全部責任。

我們就既定審核範圍、時間安排、重大審核結果等事項，包括我們在審核期間識別出內部控制的任何重大缺陷與審核委員會進行了溝通。

我們亦向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關職業道德要求，並與彼等溝通所有合理地被認為會影響我們獨立性的關係和其他事項，以及在適用的情況下，為消除威脅而採取的行動或相關的防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中，我們決定哪些事項對本期間綜合財務報表的審核最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們會在核數師報告中描述該等事項，除非法律法規不允許對某件事項作出公開披露，或在極端罕見的情況下，若有合理預期在我們報告中溝通某事項而造成的負面後果將會超過其產生的公眾利益，我們將不會在此等情況下在報告中溝通該事項。

本獨立核數師報告的審計項目合夥人是楊家俊。

畢馬威會計師事務所
執業會計師

香港中環
遮打道10號
太子大廈8樓

2025年3月26日

綜合損益及其他全面收益表

(以人民幣(「人民幣」)列示)

		截至12月31日止年度	
	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
收益	4	951,527	862,247
銷售成本		(808,307)	(744,211)
毛利		143,220	118,036
其他收入	5	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		(11,364)	(3,871)
經營利潤		74,825	64,670
財務成本淨額	6(a)	(443)	(1,496)
除稅前利潤		74,382	63,174
所得稅	7	(13,290)	(12,156)
年內利潤及全面收益總額		61,092	51,018
以下應佔：			
本公司權益股東		59,031	49,726
非控股權益		2,061	1,292
年內利潤及全面收益總額		61,092	51,018
每股盈利	10	1.01	0.99
基本及攤薄(人民幣元)			

第131頁至第192頁的附註構成該等財務報表的一部分。

綜合財務狀況表

(以人民幣列示)

		於12月31日	
	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
非流動資產			
投資物業及其他廠房及設備	11	95,847	62,940
無形資產	12	7,465	7,415
商譽	13	1,769	1,769
收購物業預付款項	15	–	36,611
遞延稅項資產	23(b)	13,059	12,388
		118,140	121,123
流動資產			
存貨	16	330	840
貿易及其他應收款項	17	252,674	262,307
預付款項	18	8,631	7,125
銀行及手頭現金	19	426,892	258,478
		688,527	528,750
流動負債			
貿易及其他應付款項	20	497,081	466,515
合約負債	21	37,312	38,977
租賃負債	22	1,205	676
即期稅項	23(a)	4,433	4,204
		540,031	510,372
流動資產淨值		148,496	18,378
總資產減流動負債		266,636	139,501
非流動負債			
長期應付款項	24	2,603	16,062
遞延收益		909	1,200
租賃負債	22	81	275
		3,593	17,537
淨資產		263,043	121,964
資本及儲備	25		
股本		66,667	50,000
儲備		189,333	66,982
本公司權益股東應佔權益總額		256,000	116,982
非控股權益		7,043	4,982
權益總額		263,043	121,964

於2025年3月26日獲董事會批准及授權刊發。

吳鎖正
董事會主席

徐飛
財務總監

第131頁至第192頁的附註構成該等財務報表的一部分。

綜合權益變動表

(以人民幣列示)

	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 (附註25(b))	資本儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元 (附註25(c))	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元		
於2023年1月1日的結餘	50,000	–	3,662	13,517	67,179	2,236	69,415
年內權益變動：							
年內利潤及全面收益總額	–	–	–	49,726	49,726	1,292	51,018
劃撥至儲備	–	–	3,324	(3,324)	–	–	–
本集團非控股權益持有人注資	–	–	–	–	–	490	490
注資	–	84	–	–	84	–	84
不會導致喪失附屬公司控制權的擁有權權益變動	–	(7)	–	–	(7)	964	957
於2023年12月31日的結餘	50,000	77	6,986	59,919	116,982	4,982	121,964

	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 (附註25(b))	資本儲備 人民幣千元 (附註25(b))	法定儲備 人民幣千元 (附註25(c))	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
年內權益變動：							
年內利潤及全面收益總額	–	–	–	59,031	59,031	2,061	61,092
劃撥至儲備	–	–	3,559	(3,559)	–	–	–
透過首次公開發售發行股份	16,667	63,320	–	–	79,987	–	79,987
於2024年12月31日的結餘	66,667	63,397	10,545	115,391	256,000	7,043	263,043

第131頁至第192頁的附註構成該等財務報表的一部分。

綜合現金流量表

(以人民幣列示)

		截至12月31日止年度	
	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
經營活動			
除稅前利潤		74,382	63,174
就以下項目所作調整：			
折舊及攤銷	6(c)	13,373	11,856
貿易及其他應收款項減值虧損	6(c)	11,364	3,871
出售其他廠房及設備的虧損		15	19
財務成本	6(a)	63	241
利息收入	5	(1,214)	(614)
營運資金變動：			
受限制銀行現金(增加)/減少		(1,310)	3,945
貿易及其他應收款項增加		(19,948)	(11,039)
預付款項增加		(533)	(115)
存貨減少		510	476
貿易及其他應付款項增加		70,649	97,377
合約負債(減少)/增加		(1,665)	13,094
經營所得現金		145,686	182,285
已付所得稅	23(a)	(13,732)	(21,701)
經營活動所得現金淨額		131,954	160,584
投資活動			
出售其他廠房及設備的所得款項		151	21
購買其他廠房及設備的付款		(16,407)	(14,699)
收購物業的付款		(4,752)	(36,611)
關聯方還款	27(b)	-	7,500
收購附屬公司的應付代價付款		-	(186)
已收利息	5	1,214	614
投資活動所用現金淨額		(19,794)	(43,361)
融資活動			
償還計息借款	19(b)	-	(12,000)
本集團附屬公司非控股權益持有人注資的所得款項		-	490
透過首次公開發售發行股份的所得款項		110,211	-
已付上市開支		(16,483)	(13,741)
注資		-	84
收購共同控股附屬公司	27(b)	(37,846)	(37,846)
不會導致喪失附屬公司控制權的擁有權權益變動		-	957
已付租賃租金的利息部分	19(b)	(63)	(47)
已付租賃租金的資本部分	19(b)	(875)	(373)
已付利息	19(b)	-	(194)
融資活動所得/(所用)現金淨額		54,944	(62,670)
現金及現金等價物增加淨額		167,104	54,553
於年初的現金及現金等價物		257,430	202,877
於年末的現金及現金等價物	19(a)	424,534	257,430

第131頁至第192頁的附註構成該等財務報表的一部分。



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；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。

管理層在應用對財務報表有重大影響的國際財務報告準則會計準則時所作的判斷及估計的不確定性的主要來源論述於附註3。

2 重大會計政策－續

(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20提供新披露。



綜合財務報表附註

(以人民幣列示，惟另有指明除外)

2 重大會計政策－續

(d) 附屬公司及非控股權益

附屬公司為本集團控制的實體。倘本集團就其參與實體而對可變回報承擔風險或有權享有該可變回報，且有能力透過其對實體的權力影響該等回報，則本集團控制該實體。附屬公司的財務報表自控制日期起併入綜合財務報表，直至控制終止日期為止。

集團內公司間結餘及交易、以及集團內公司間交易產生的任何未變現收入及支出(外幣交易損益除外)均悉數對銷。集團內公司間交易產生的未變現虧損按與未變現收益相同的方式對銷，但僅在沒有減值證據的情況下方可如此。

就每項業務合併而言，本集團可選擇按公平值或非控股權益所佔附屬公司可識別資產淨值的比例計量任何非控股權益(「非控股權益」)。非控股權益在綜合財務狀況表內的權益項目中與公司權益股東應佔的權益分開呈報。非控股權益所佔本集團業績的部分在綜合損益表以及綜合損益及其他全面收益表中呈報為非控股權益，與公司權益股東之間的年內損益總額及全面收入總額分配。

本集團未失去控制權而於附屬公司的權益有所變動乃列作權益交易入賬。

當本集團失去對附屬公司的控制權時，則終止確認該附屬公司的資產及負債，以及任何相關的非控股權益及權益的其他組成部分。任何所產生的收益或虧損於損益中確認。於失去控制權時於該前附屬公司保留的任何權益按公平值計量。

於本公司的財務狀況表中，除非於附屬公司的投資獲分類為持作出售(或包含在分類為持作出售的出售組別內)，否則按成本減去減值虧損列賬(見附註2(j))。

(e) 商譽

收購業務所產生的商譽按成本減累計減值虧損計量，並每年進行減值測試(見附註2(j))。

(f) 投資物業

投資物業指為賺取租金收入及／或為資本增值而以租賃權益擁有或持有的土地及／或樓宇(見附註2(i))。當中包括就目前尚未確定未來用途持有的土地及在建或發展作未來投資物業用途的物業。

投資物業按成本減累計折舊及累計減值虧損列賬(見附註2(j))。投資物業的租金收入按附註2(t)(ii)(a)所述入賬。

投資物業的折舊按其估計可使用年期，在扣除剩餘價值(如有)後，以直線法撇銷其成本計算。

2 重大會計政策－續

(g) 物業、廠房及設備

下列物業、廠房及設備項目按成本減累計折舊及任何累計減值虧損列賬(見附註2(j))。

- 本集團並非為物業權益註冊擁有人的租賃物業的租賃產生的使用權資產；及
- 廠房及設備項目，包括租賃相關廠房及設備產生的使用權資產(見附註2(i))。

倘物業、廠房及設備項目的重要部分具有不同的可使用年期，則作為單獨項目(主要組成部分)入賬。

出售物業、廠房及設備項目的任何損益均在損益中確認。

物業、廠房及設備的折舊按其估計可使用年期，在扣除其估計剩餘價值(如有)後，以直線法撇銷其成本計算，一般於損益中確認。

本期及可資比較期的估計可使用年期如下：

— 投資物業	40年
— 持作自用的樓宇所有權權益	40年
— 機器及設備	5至10年
— 車輛	8年
— 使用權資產	2至5年
— 租賃物業裝修	2年

折舊方法、可使用年期及剩餘價值每年進行審閱，並酌情調整。

(h) 無形資產(商譽除外)

研究活動支出於產生時於損益中確認。研究活動支出於產生時於損益中確認。開發支出僅於支出能可靠計量、產品或工藝在技術及商業上屬可行、可產生未來經濟利益且本集團有意及擁有足夠資源完成開發及使用或出售所產生的資產時，方予資本化。否則，其於產生時於損益中確認。資本化開發支出其後按成本減累計攤銷及任何累計減值虧損計量。

其他由本集團收購且可使用年期有限的無形資產按成本減累計攤銷及任何累計減值虧損計量(見附註2(j))。

攤銷乃按無形資產的估計可使用年期(如有)以直線法計算，在扣除其估計剩餘價值後撇銷其成本，一般於損益中確認。

本期及可資比較期的估計可使用年期如下：

— 軟件	5至10年
— 知識產權	10年

攤銷的計算方式為使用直線法在無形資產的估計可使用年期(如有)內撇銷其成本減去預計剩餘價值，一般於損益中確認。



綜合財務報表附註

(以人民幣列示，惟另有指明除外)

2 重大會計政策－續

(i) 租賃資產

於合約開始時，本集團會評估該合約是否屬租賃或包含租賃。倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制已識別資產使用的權利，則該合約屬租賃或包含租賃。倘客戶有權主導可識別資產的用途及從該使用中獲得絕大部分經濟效益時，即表示擁有控制權。

(i) 作為承租人

倘合約包含租賃部分及非租賃部分，本集團已選擇不區分非租賃部分，並將各租賃部分及任何相關非租賃部分入賬，列為所有租賃的單一租賃部分。

於租賃開始日期，本集團確認使用權資產和租賃負債，惟租賃期為12個月或以下的短期租賃和低價值資產（就本集團而言，主要為筆記本電腦及辦公家具）的租賃除外。當本集團就低價值資產訂立租賃時，本集團按每項租賃情況決定是否將租賃資本化。與該等不作資本化租賃相關的租賃付款在租賃期內系統地確認為開支。

當將租賃資本化時，租賃負債按租賃期內應付租賃付款的現值首次確認，並使用租賃中隱含的利率或（倘該利率不能輕易釐定）使用相關的增量借款利率貼現。首次確認後，租賃負債按攤銷成本計量，而利息開支則採用實際利率法計算。不取決於某一指數或利率的可變租賃付款不包括在租賃負債的計量，因此於其產生的會計期間於損益中扣除。

於租賃資本化時確認的使用權資產首次按成本計量，包括租賃負債的初始金額加上在開始日期或之前支付的任何租賃付款，以及產生的任何初始直接成本。在適用情況下，使用權資產的成本亦包括拆除及移除相關資產或還原相關資產或該資產所在地而產生的估計成本，該成本須貼現至其現值並扣除收取的任何租賃優惠。使用權資產隨後按成本減去累計折舊及減值虧損列賬（見附註2(g)及2(j)(ii)）。

可退還租賃按金乃根據適用於按攤銷成本計值的非股本證券投資的會計政策與使用權資產分開入賬（見附註2(t)(ii)(c)）。任何超出按金初步公平值的名義價值會作為額外租賃付款入賬，並計入使用權資產成本。

當未來租賃付款額因指數或利率的變化而改變，倘本集團剩餘價值擔保下預期應付金額的估計發生變化，或倘本集團對是否行使購買、延長或終止選擇權的評估產生變動時，則會重新計量租賃負債。當租賃負債以此方式重新計量，將對使用權資產的賬面值作出相應調整，或倘若使用權資產的賬面值已經減至零，則計入損益。

當出現租賃修訂時，即租賃範疇發生變化或租賃合約原先並無規定的租賃代價發生變化，倘該修訂並未作為單獨的租賃入賬，則亦要對租賃負債進行重新計量。在該情況下，租賃負債根據經修訂的租賃付款和租賃期限，使用經修訂的貼現率在修改生效日重新計量。

在綜合財務狀況表中，長期租賃負債的即期部分報告期後十二個月內到期結算的合約付款的現值釐定。

2 重大會計政策－續

(i) 租賃資產－續

(ii) 作為出租人

本集團於租賃開始時釐定各項租賃為融資租賃或經營租賃。將相關資產所有權附帶的絕大部分風險及回報轉移至承租人的租賃分類為融資租賃。否則，則將租賃分類為經營租賃。

倘合約包含租賃及非租賃部分，本集團按相對獨立售價基準將合約代價分配至各個部分。來自經營租賃的租金收入根據附註2(t)(ii)(a)確認。

倘本集團為出租中介，則參考主租賃產生的使用權資產將分租賃分類為融資租賃或經營租賃。倘主租賃為本集團採用附註2(i)(i)所述豁免的短期租賃，則本集團將分租賃分類為經營租賃。

(j) 信貸虧損及資產減值

(i) 金融工具及租賃應收款項的信貸虧損

本集團就以下項目確認預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)的虧損撥備：

- 按攤銷成本計量的金融資產(包括現金及現金等價物、貿易應收款項及其他應收款項)

預期信貸虧損計量

預期信貸虧損為信貸虧損的概率加權估計。一般而言，信貸虧損按合約與預期金額之間的所有預期現金差額計量。

倘影響屬重大，預期現金差額則使用下列比率進行貼現：

- 固定利率金融資產、貿易及其他應收款項以及合約資產：初始確認時釐定的實際利率或其概約數；及
- 可變利率金融資產：即期實際利率；

估計預期信貸虧損時所考慮的最長期間為本集團面臨信貸風險的最長合約期間。

預期信貸虧損按下列其中一項基準計量：

- 12個月預期信貸虧損：指報告日期後12個月(或若工具的預計存續期少於12個月，則為更短的期間)內可能發生的違約事件而導致的預期信貸虧損的一部分；及
- 整個存續期的預期信貸虧損：指預期信貸虧損模型適用項目的預期年期內所有可能違約事件導致的預期信貸虧損。

綜合財務報表附註

(以人民幣列示，惟另有指明除外)

2 重大會計政策－續

(j) 信貸虧損及資產減值－續

(i) 金融工具及租賃應收款項的信貸虧損－續

預期信貸虧損計量－續

除以下按12個月預期信貸虧損計量的項目外，本集團按與整個存續期的預期信貸虧損等值的金額計量虧損撥備：

- 於報告日期被確定為低信貸風險的金融工具；及
- 其他金融工具的信貸風險(即於金融工具預期存續期所產生的違約風險)自初次確認起並無大幅增加。

貿易應收款項虧損撥備始終按相等於整個存續期的預期信貸虧損的金額計量。

信貸風險大幅增加

在確定金融工具的信貸風險自初始確認以來是否顯著增加以及在計量預期信貸虧損時，本集團會考慮在無需付出不必要的成本或努力獲得的合理且有理據的相關資料。其包括基於本集團過往經驗及知情信貸評估的定量及定性資料與分析，當中亦包括前瞻性資料。

當出現以下情況時，本集團認為金融資產出現違約：

- 債務人不太可能全額支付其對本集團的信貸債務，而本集團並無追索權，例如變現擔保(如有)

預期信貸虧損於每個報告日期重新計量，以反映金融工具的信貸風險自初始確認以來的變動。預期信貸虧損金額的任何變動於損益確認為減值收益或虧損。本集團就所有金融工具確認減值收益或虧損，同時通過虧損撥備賬相應調整其賬面值。

金融資產信貸減值

於各報告日期，本集團評估金融資產是否出現信貸減值。倘一項或多項對金融資產的估計未來現金流量具有不利影響的事件發生，則金融資產出現信貸減值。

證明金融資產出現信貸減值的證據包括下列可觀察事件：

- 債務人出現重大財務困難；
- 違反合約，如違約或逾期事件；
- 借款人有可能破產或進行其他財務重組；
- 技術、市場、經濟或法律環境發生對債務人造成不利影響的重大變動；或
- 證券活躍市場因為發行人的財務困難而消失。

2 重大會計政策－續

(j) 信貸虧損及資產減值－續

(i) 金融工具及租賃應收款項的信貸虧損－續

撤銷政策

金融資產、租賃應收款項或合約資產的賬面總值撤銷至實際上無實際可收回時止。此一般為本集團釐定債務人並無資產或收入來源可產生足夠的現金流量以償還待撤銷金額時的做法。

資產先前已撤銷但其後收回的部分於收回期間於損益確認為減值撥回。

(ii) 其他非流動資產減值

於各報告日期，本集團均會審查其非金融資產(存貨及遞延稅款資產除外)的賬面值，以確定是否存在任何減值跡象。倘存在任何該等跡象，則估計資產的可收回金額。商譽每年進行減值測試。

進行減值測試時，資產被歸類為最小資產組別，該資產組別從持續使用中產生的現金流入在很大程度上獨立於其他資產或現金產生單位(「現金產生單位」)的現金流入。業務合併產生的商譽獲分配至預計將從合併的協同效應中受益的現金產生單位或現金產生單位組別。

資產或現金產生單位的可收回金額為其使用價值及其公平值減出售成本兩者中的較高者。使用價值乃基於估計未來現金流量，並使用反映當前市場對貨幣時間價值的評估及資產特有風險的稅前貼現率貼現至其現值。

倘資產或現金產生單位的賬面值超出其可收回金額，則確認減值虧損。

減值虧損於損益中確認。其首先分配減去任何分配至現金產生單位的商譽的賬面值，然後按比例減去現金產生單位中其他資產的賬面值。

商譽減值虧損不予撥回。就其他資產而言，減值虧損僅於在所產生的賬面值不超過在未確認減值虧損的情況下扣除折舊或攤銷後的賬面值時，方予撥回。

(iii) 中期財務報告及減值

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則，本集團須遵照國際會計準則第34號中期財務報告的規定編製財政年度首六個月的中期財務報告。於中期期末，本集團應用與財政年度末相同的減值測試、確認及撥回準則(見附註2(j)(i))。

於中期就商譽確認的減值虧損不會於其後期間撥回。即使只在與中期有關的財政年度結束時進行減值評估將不會導致確認虧損或只會確認輕微虧損，情況亦如是。



綜合財務報表附註

(以人民幣列示，惟另有指明除外)

2 重大會計政策－續

(k) 存貨

存貨為於日常業務過程中持作銷售或以材料或供應品形式於提供服務過程中消耗的資產。

存貨按成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬，如下所示：

成本乃使用特定識別方法計算，且包括所有採購成本、轉換成本及將存貨運至現時所在地及達致現時狀況所產生的其他成本。

可變現淨值為日常業務過程中的估計售價減估計完工成本及進行銷售所需的估計成本。

(l) 合約資產及合約負債

合約資產於本集團確認收入(見附註2(t))但未成為無條件有權根據合約條款收取代價時確認。合約資產就預期信貸虧損進行評估(見附註2(j)(i))，並於收取代價的權利成為無條件時重新分類為應收款項(見附註2(m))。

合約負債於客戶支付不可退還的代價但本集團尚未確認相關收入時確認(見附註2(t))。倘本集團於確認相關收入前有無條件權利收取不可退還的代價，亦會確認合約負債。在後述情況下，亦將確認相應的應收款項(見附註2(m))。

倘合約包含重大融資成分，則合約餘額包括根據實際利率法計算的應計利息(見附註2(t))。

(m) 貿易及其他應收款項

應收款項於本集團有無條件權利收取代價且僅需要經過一段時間便可支付到期代價時予以確認。

不包含重大融資成分的貿易應收款項初步按其交易價格計量。包含重大融資成分的貿易應收款項及其他應收款項初步按公平值加交易成本計量。所有應收款項其後按攤銷成本列賬(見附註2(j)(i))。

(n) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行及手頭現金、銀行及其他金融機構的活期存款，以及其他可隨時兌換為已知金額現金且價值變動風險不大的短期高流動性投資(購入時於三個月內到期)。現金及現金等價物就預期信貸虧損進行評估(見附註2(j)(i))。

(o) 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項初始按公平值確認。於初始確認後，貿易及其他應付款項則按攤銷成本列賬，惟倘貼現影響不大，則按發票金額列賬。

(p) 計息借款

計息借款初步按公平值減交易成本計量。其後，該等借款採用實際利率法按攤銷成本列賬。利息開支根據附註2(u)予以確認。

2 重大會計政策－續

(q) 僱員福利

(i) 短期僱員福利及定額供款退休計劃供款

短期僱員福利於提供相關服務時支銷。倘本集團因僱員過往提供服務而有現時法定或推定責任支付該金額，且該責任能可靠估計，則就預期支付的金額確認負債。

定額供款退休計劃的供款責任於提供相關服務時支銷。

(ii) 離職福利

離職福利於本集團不再能夠撤回提供該等福利時或於本集團確認重組成本時(以較早者為準)支銷。

(r) 所得稅

所得稅開支包括即期稅項及遞延稅項。其於損益確認，惟與業務合併或直接於權益或於其他全面收入確認的項目有關則除外。

即期稅項包括年內應課稅收入或虧損的估計應繳或應收稅項及有關往年應繳或應收稅項的任何調整。應繳或應收即期稅項金額為反映與所得稅有關的任何不確定性的預期將支付或收取的稅項金額的最佳估計。其採用於報告日期已頒佈或實質頒佈的稅率計量。即期稅項亦包括股息產生的任何稅項。

即期稅項資產及負債僅於符合若干標準時抵銷。

遞延稅項乃就財務申報用途的資產及負債的賬面值與用作稅項用途的金額之間的暫時差額確認。遞延稅項不會就下列各項予以確認：

- 在不屬於業務合併、既不影響會計或應課稅利潤或虧損且不產生相等的應課稅及可扣稅暫時差額的交易中，初始確認資產或負債的暫時差額；
- 有關於附屬公司、聯營公司及合營企業投資的暫時差額則僅指本集團能控制撥回暫時差額的時間且在可預見未來不大可能撥回的差額；
- 初始確認商譽產生的應課稅暫時差額；及
- 為實施經濟合作與發展組織發佈的第二支柱示範規則而頒佈或實質頒佈的稅法所產生的所得稅。

本集團就租賃負債及使用權資產分別確認遞延稅項資產及遞延稅項負債。



綜合財務報表附註

(以人民幣列示，惟另有指明除外)

2 重大會計政策－續

(r) 所得稅－續

遞延稅項資產乃就未動用稅項虧損、未動用稅項抵免及可扣稅暫時差額確認，惟以可能有未來應課稅利潤可用作抵銷為限。未來應課稅利潤根據相關應課稅暫時差額的轉回釐定。倘應課稅暫時差額不足以悉數確認遞延稅項資產，則根據本集團個別附屬公司的業務計劃考慮未來應課稅利潤(就現有暫時差額的撥回作出調整)。遞延稅項資產於各報告日期進行審閱，並於相關稅項利益不再可能實現時予以扣減；當未來應課稅利潤的可能性提高時，則該等扣減會被撥回。

倘投資物業按其公平值列賬，則確認的遞延稅項金額乃使用於報告日期按其賬面值出售該等資產所適用的稅率計量，除非該物業可予折舊並於其目的為隨著時間推移(而不是通過銷售)消耗該物業所包含的絕大部分經濟利益的業務模式中持有。在所有其他情況下，遞延稅項的計量反映本集團預期於報告日期收回或結算其資產及負債賬面值的方式所產生的稅務後果。

遞延稅項資產及負債僅於符合若干條件時予以抵銷。

(s) 撥備及或然負債

一般而言，撥備乃按稅前利率通過對預期未來現金流量進行貼現確定，稅前利率反映了當前市場對貨幣時間價值和負債特定風險的評估。

保證撥備於潛在產品或服務出售時確認，乃基於過往保證數據及權衡可能出現的結果及有關可能性。

虧損合約的撥備由終止合約的預期成本及繼續合約的預期成本淨額(以較低者為準)的現值計量，其由履行合約責任的增量成本及與履行合約直接相關的其他成本分配而釐定。於計提撥備前，本集團就該合約相關資產確認任何減值虧損(見附註2(j)(ii))。

倘不大可能需要經濟利益流出，或相關金額未能可靠估計，則須披露有關責任為或然負債，惟經濟利益流出的可能性極小則除外。當潛在責任僅須視乎一項或多項未來事件是否發生方可確定存在與否時，則該等責任亦披露為或然負債，惟經濟利益流出的可能性極小則除外。

2 重大會計政策－續

(t) 收入及其他收益

當於本集團業務的一般過程中銷售貨物、提供服務或其他人士根據租賃使用本集團的資產產生收入時，本集團將有關收益分類為收入。

本集團收入及其他收益確認政策的進一步詳情如下：

(i) 客戶合約收入

本集團為其收入交易的委託人，並按總額基準確認收入。於釐定本集團是否以委託人或代理身份行事時，本集團會考慮其是否於產品轉移至客戶前取得產品或服務控制權。控制權指本集團能夠主導該產品的使用並從中獲得幾乎所有的剩餘利益。

收入於產品或服務的控制權轉移予客戶時按本集團預期有權收取的承諾代價金額(不包括代表第三方收取的該等款項，例如增值稅或其他銷售稅)確認。

(a) 城市服務

城市服務指向地方政府、政府機構和公共機關提供的服務，以改善當地環境和當地居民的生活體驗，其包括城市管理服務、公共物業管理服務及城市增值服務。

城市管理服務主要包括為公共設施和基礎設施提供清潔和保養服務、城市垃圾收集服務，以及為住宅社區及企業提供生活垃圾收集服務。提供城市管理服務的收入按直線基準於預定期間確認，原因為客戶同時收取及消費本集團提供的福利。

公共物業管理服務主要包括為政府大樓、教育機構及醫院等公共物業提供清潔、保安以及公共區域設施維修及保養服務。對於物業管理服務，本集團有權全額保存已收取的物業管理費。本集團應從物業管理費中承擔與(其中包括)員工、清潔、垃圾處理、園藝及景觀美化、保安及涵蓋公共區域的一般間接費用相關的開支。在合約期內，如果本集團收取的物業管理費不足以支付所產生的全部開支，本集團無權要求業主補足差額部分。因此，本集團於指定期間內按直線法向業主及物業開發商收取的物業管理費全額確認為收入。

城市增值服務主要包括委託行政服務、餐飲服務及公共停車管理服務。增值服務的收入在一段時間內或在提供相關服務時確認。



綜合財務報表附註

(以人民幣列示，惟另有指明除外)

2 重大會計政策－續

(t) 收入及其他收益－續

(i) 客戶合約收入－續

(b) 住宅物業管理服務

在住宅物業管理服務項下，本集團提供(a)基礎住宅物業管理服務及(b)向業主及住戶提供增值服務，例如停車管理服務、資源管理服務及其他按需服務。

對於基礎住宅物業管理服務，本集團有權全額保留已收取的物業管理費。本集團應從物業管理費中承擔與(其中包括)員工、清潔、垃圾處理、園藝及景觀美化、保安及涵蓋公共區域的一般間接費用相關的開支。在合約期內，如果本集團收取的物業管理費不足以支付所產生的全部開支，本集團無權要求業主補足差額部分。因此，本集團於指定期間內按直線法向物業業主及物業開發商收取的物業管理費全額確認為收入。

增值服務收入主要包括按直線法在預定期間內確認的停車管理服務及資源管理服務，因為客戶同時收取及消費本集團提供的福利。

增值服務收入亦包括臨時停車服務及其他按需服務，如房屋清潔及房屋維修服務，收入在提供相關增值服務時點確認。向客戶提供服務後，應立即支付交易費用。

(c) 商業物業管理服務

在商業物業管理服務項下，本集團提供(a)基礎商業物業管理服務及(b)向物業開發商、業主及商業物業(包括辦公樓及產業園)租戶提供增值服務，例如停車管理服務、資源管理服務及其他按需服務。

與基本住宅物業管理類似，對於基礎商業物業管理服務，本集團有權保留全額收取的物業管理費。本集團應從物業管理費中承擔與(其中包括)員工、清潔、垃圾處理、園藝及景觀美化、保安及涵蓋公共區域的一般間接費用相關的開支。在合約期內，如果本集團收取的物業管理費不足以支付所產生的全部開支，本集團無權要求業主補足差額部分。因此，本集團於指定期間內按直線法向物業業主及物業開發商收取的物業管理費全額確認為收入。

增值服務收入主要包括按直線法在預定期間內確認的停車管理服務及資源管理服務，因為客戶同時收取及消費本集團提供的福利。

增值服務收入還包括臨時停車服務及其他按需服務，如房屋清潔及房屋維修服務，收入在提供相關增值服務時點確認。向客戶提供服務後，應立即支付交易費用。

2 重大會計政策－續

(t) 收入及其他收益－續

(ii) 其他來源收入及其他收益

(a) 經營租賃的租金收入

經營租賃的應收租金收入於租賃期所涵蓋期間，按等額分期於損益內確認，惟如有其他基準更能代表使用租賃資產所產生的收益模式時則除外。所給予的租賃獎勵於損益中確認為應收租賃款項總淨額的組成部分。不取決於某一指數或利率的可變租賃付款於其產生的會計期間確認為收入。

(b) 股息

股息收入在本集團收款權利確定日期於損益中確認。

(c) 利息收入

利息收入採用實際利息法確認。「實際利率」為將於金融資產的預期使用壽命內估計的未來現金收入準確貼現至該金融資產的賬面總值的比率。於計算利息收入時，實際利率適用於資產的賬面值總額（當資產未發生信貸減值時）。然而，對於初始確認後出現信貸減值的金融資產，利息收入的計算方法為將實際利率應用於金融資產的攤銷成本。倘資產不再出現信貸減值，則利息收入將變回以總額基準計算。

(d) 政府補助

政府補助於合理確定將會收取且本集團符合隨附條件時初步在財務狀況表內確認。

有關補償本集團所產生開支的補助於開支產生相同期間按系統基準在損益確認為收入。

有關補償本集團資產成本的補助初步確認為遞延收入，並於資產的可使用年期內以直線法攤銷至損益，並在其他收入中確認。

(u) 借款成本

收購、建設或生產一項資產（需要相當長時間準備方可作擬定用途或銷售）直接應佔的借款成本資本化為該項資產成本的一部分。其他借款成本於產生期間支銷。



綜合財務報表附註

(以人民幣列示，惟另有指明除外)

2 重大會計政策－續

(v) 關聯方

- (a) 倘符合以下其中一項，該人士或其直系親屬成員即視為與本集團有關聯：
 - (i) 控制或共同控制本集團；
 - (ii) 對本集團有重大影響；或
 - (iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理層成員。
- (b) 倘符合以下任何條件，該實體即視為與本集團有關聯：
 - (i) 該實體與本集團屬同一集團的成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關聯)。
 - (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體為成員公司的集團成員公司的聯營公司或合營企業)。
 - (iii) 兩間實體均為同一第三方的合營企業。
 - (iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為第三方實體的聯營公司。
 - (v) 該實體為本集團或與本集團有關聯的實體就僱員福利而設的離職後福利計劃。
 - (vi) 該實體受(a)項中所識別人士控制或受共同控制。
 - (vii) 於(a)(i)項中所識別人士對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)的主要管理層成員。
 - (viii) 向本集團或本集團母公司提供主要管理人員服務的實體或其所屬集團的任何成員公司。

一名人士的直系親屬成員是指預期在與實體的交易中可影響該人士或受該人士影響的家庭成員。

(w) 分部報告

經營分部及歷史財務資料所報告的各分部項目的金額乃識別自為分配資源予本集團不同業務及地區以及評估該等業務及地區的表現而定期向本集團最高級行政管理人員提供的財務資料。

就財務呈報而言，除非分部具備相似的經濟特徵及在產品及服務性質、生產工序性質、客戶類型或類別、用作分配產品或提供服務的方法及監管環境的性質方面相似，否則個別重大經營分部不會進行合算。個別非重大的經營分部，如符合上述大部分標準，則可進行合併計算。

3 會計判斷及估計

(a) 應用本集團會計政策的重大會計判斷

於應用本集團會計政策過程中，管理層已作出以下會計判斷：

(i) 金融資產的預期信貸虧損

貿易應收款項及應收票據其他金融資產(包括其他應收款項、應收關聯方款項)的信貸虧損乃按預期虧損率的假設作出。本集團根據本集團過往的收款歷史、現有的市況及於各報告期末的前瞻性估計，作出該等假設及選擇減值計算的輸入數據。有關所採用主要假設及輸入數據的詳情，請參閱附註26。該等假設及估計的變動可能會對評估結果造成重大影響且須於未來期間作出額外虧損撥備。

(ii) 折舊

投資物業及其他廠房及設備經考慮估計剩餘價值後，按資產的估計可使用年期以直線法折舊。管理層定期審閱資產的估計可使用年期及剩餘價值以決定於任何報告期間所錄得的折舊開支款項。可使用年期及剩餘價值乃基於對類似資產的過往經驗釐定。倘過往的估計出現重大改變，則未來期間的折舊支出會予以調整。

(b) 估計不確定因素的來源

附註13及26載有與商譽減值及金融工具估值有關的假設及其風險因素的資料。

綜合財務報表附註

(以人民幣列示，惟另有指明除外)

4 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12月31日止年度	
	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	905,366	813,551
某一時間點	46,161	48,696
總計	951,527	862,247
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	594,309	524,908
住宅物業管理服務	200,914	184,170
商業物業管理服務	153,056	149,844
其他來源的收入	948,279	858,922
總租金收入	3,248	3,325
總計	951,527	862,247

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。

該客戶產生的信貸風險集中情況詳情載於附註26(a)。

(ii) 於報告日期與客戶訂立的合約預期於未來確認的收入

就基本住宅、商業及公共物業管理服務及城市管理服務而言，本集團可於按月提供服務時確認收入，並確認本集團有權就其開具發票且與已完成的履約價值直接對應的收入。本集團已選擇採用實際權宜法，不披露該類型合約的剩餘履約責任。大部分物業管理服務合約並無固定期限。

就城市、住宅及商業增值服務而言，其通常為期一年以內，而本集團已選擇採用實際權宜法，不披露該等類型合約的剩餘履約責任。

4 收入及分部報告－續

(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。

5 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
	8,531	3,833

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。

6 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(附註19(b))	63	47
計息借款利息(附註19(b))	—	194
銀行及其他費用	1,396	1,255
匯兌收益淨額	(1,016)	—
	443	1,496

綜合財務報表附註

(以人民幣列示，惟另有指明除外)

6 除稅前利潤－續

(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
	527,542	490,075

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，概無進一步支付其他退休福利的責任。

(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(附註11)		
－自有物業及設備	10,715	9,620
－使用權資產	1,176	1,181
	11,891	10,801
無形資產的攤銷成本(附註12)	1,482	1,055
貿易及其他應收款項減值虧損確認／(撥回)		
－貿易應收款項(附註26(a))	5,827	(740)
－應收票據(附註26(a))	75	70
－其他應收款項	5,462	4,541
	11,364	3,871
核數師酬金		
－審計服務	2,150	570
出售其他物業、廠房及設備的淨虧損	15	19
存貨成本(附註16(b))	84,461	73,214

7 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
即期稅項－中國企業所得稅 年內撥備(附註23(a))	13,961	13,026
遞延稅項 產生暫時差額(附註23(b))	(671)	(902)
稅率變動對1月1日遞延稅項結餘的影響(附註23(b))	—	32
	13,290	12,156

(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	74,382	63,174
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(ii))	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
實際稅項開支	13,290	12,156

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。

綜合財務報表附註

(以人民幣列示，惟另有指明除外)

8 董事及監事酬金

	截至2024年12月31日止年度				
	董事袍金 人民幣千元	薪金、津貼 及實物福利 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	退休計劃 供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
執行董事					
吳鎖正先生	-	619	-	79	698
孫琦先生	-	569	-	70	639
成宏讓先生	-	508	-	42	550
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(於2024年7月2日獲委任)	109	-	-	-	109
姜力博士(於2024年7月2日獲委任)	109	-	-	-	109
曹陽先生(於2024年7月2日獲委任)	119	-	-	-	119
監事					
李利女士(於2024年4月2日辭任)	-	178	-	24	202
李剛先生(於2024年4月2日獲委任)	-	-	-	-	-
白雄先生	-	-	-	-	-
耿何翔先生	-	197	-	37	234
	337	2,071	-	252	2,660

8 董事及監事酬金－續

截至2023年12月31日止年度

	董事袍金 人民幣千元	薪金、津貼 及實物福利 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	退休計劃 供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
執行董事					
吳鎖正先生	—	644	151	76	871
孫琦先生	—	603	138	66	807
成宏讓先生(於2023年5月15日獲委任)	—	348	120	42	510
非執行董事					
趙軍平先生	—	—	—	—	—
楊剛先生(於2023年5月15日獲委任)	—	—	—	—	—
李凌霄女士(於2023年5月15日獲委任)	—	—	—	—	—
Yuan Hua女士(於2023年5月15日辭任)	—	—	—	—	—
Zhang Zhonggang先生(於2023年5月15日辭任)	—	—	—	—	—
監事					
李利女士	—	307	32	17	356
白雄先生	—	—	—	—	—
耿何翔先生	—	164	30	35	229
	—	2,066	471	236	2,773

於2024年4月2日，李利女士辭任本公司監事，以及李剛先生獲委任為本公司監事。於2024年7月2日，林兆榮先生、姜力博士及曹陽先生獲委任為本公司獨立非執行董事。

截至2024年及2023年12月31日止年度，非執行董事李剛先生及白雄先生就彼等向擴大集團(包括本集團)提供的服務並不由本集團直接支付但自本集團的控股公司或本公司同系附屬公司收取薪酬。由於彼等向本集團提供的合資格服務是彼等對擴大集團履行責任的附帶服務，故未進行薪酬分配。

截至2024年及2023年12月31日止年度，概無本集團向董事、監事或下文附註9所載任何五名最高薪酬人士支付或應付的款項，作為加入本集團或於加入本集團後的獎勵或作為離職補償。

綜合財務報表附註

(以人民幣列示，惟另有指明除外)

9 最高薪酬人士

在五名最高薪酬人士中，有兩名(2023年：兩名)為董事，其薪酬於附註8披露。其餘三名(2023年：三名)人士的薪酬總額如下：

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
薪金及其他酬金	1,423	1,471
酌情花紅	–	333
退休計劃供款	218	208
	1,641	2,012

	截至12月31日止年度	
	2024年 人數	2023年 人數
零港元至1,000,000港元	3	3

10 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

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
於1月1日已發行普通股數	50,000	50,000
首次公開發售所發行股份的影響(附註25(b))	8,311	–
於12月31日普通股的加權平均數	58,311	50,000

(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。

11 投資物業及其他物業、廠房及設備

(a) 賬面值對賬

	持作自用 樓宇之 擁有權權益 人民幣千元	機器及設備 人民幣千元	車輛 人民幣千元	使用權資產 人民幣千元	租賃物業 裝修 人民幣千元	小計 人民幣千元	投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本：								
於2023年1月1日	–	18,461	67,096	5,270	470	91,297	14,855	106,152
添置	–	2,400	9,639	1,324	–	13,363	–	13,363
出售	–	(347)	(224)	(5,270)	–	(5,841)	–	(5,841)
於2023年12月31日	–	20,514	76,511	1,324	470	98,819	14,855	113,674
添置	38,829	3,621	1,254	1,260	–	44,964	–	44,964
出售	–	(1,361)	(41)	(737)	–	(2,139)	–	(2,139)
於2024年12月31日	38,829	22,774	77,724	1,847	470	141,644	14,855	156,499
累計折舊：								
於2023年1月1日	–	(10,017)	(26,512)	(4,610)	(21)	(41,160)	(4,574)	(45,734)
年內扣除	–	(1,691)	(7,341)	(1,181)	(235)	(10,448)	(353)	(10,801)
出售撥回	–	319	212	5,270	–	5,801	–	5,801
於2023年12月31日	–	(11,389)	(33,641)	(521)	(256)	(45,807)	(4,927)	(50,734)
年內扣除	(462)	(1,905)	(7,782)	(1,176)	(214)	(11,539)	(352)	(11,891)
出售撥回	–	1,244	39	690	–	1,973	–	1,973
於2024年12月31日	(462)	(12,050)	(41,384)	(1,007)	(470)	(55,373)	(5,279)	(60,652)
賬面值：								
於2024年12月31日	38,367	10,724	36,340	840	–	86,271	9,576	95,847
於2023年12月31日	–	9,125	42,870	803	214	53,012	9,928	62,940

綜合財務報表附註

(以人民幣列示，惟另有指明除外)

11 投資物業及其他物業、廠房及設備－續

(b) 使用權資產

按相關資產類別分析使用權資產的賬面淨值如下：

		於12月31日	
	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
按折舊成本列帳的自用租賃物業 －辦公樓	(i)	840	803

於損益中確認的與租賃有關的開支項目分析如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
按相關資產類別劃分的使用權資產折舊支出：	1,176	1,181
租賃負債利息(附註6(a))	63	47
有關短期租賃的開支	1,165	1,058

租賃現金流出總額與租賃負債的到期情況分析之詳情分別載列於附註19(c)及附註22。

附註：

(i) 本集團已通過租賃協議獲得使用物業作為其辦公場所的權利。租賃初始年期通常為2年。

(c) 投資物業

截至2024年12月31日，投資物業的估值為人民幣9,960,000元(2023年12月31日：人民幣11,000,000元)，乃使用基於投資物業產生的已訂約及預期現金流入及流出的貼現現金流量方法進行。公平值計量分類為第三級，其中包含重大不可觀察輸入數據。估值由獨立專業合資格估值師中和資產評估有限公司進行。

綜合財務報表附註

(以人民幣列示，惟另有指明除外)

12 無形資產

	軟件 人民幣千元	知識產權 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本：			
於2023年1月1日	7,857	1,792	9,649
添置	2,660	–	2,660
於2023年12月31日	10,517	1,792	12,309
添置	1,532	–	1,532
於2024年12月31日	12,049	1,792	13,841
累計攤銷：			
於2023年1月1日	(3,520)	(319)	(3,839)
年內扣除	(876)	(179)	(1,055)
於2023年12月31日	(4,396)	(498)	(4,894)
年內扣除	(844)	(638)	(1,482)
於2024年12月31日	(5,240)	(1,136)	(6,376)
賬面值：			
於2024年12月31日	6,809	656	7,465
於2023年12月31日	6,121	1,294	7,415

無形資產攤銷已於綜合損益及其他全面收益表中作為行政及其他開支扣除。

13 商譽

	人民幣千元
成本：	
於2023年1月1日、2023年12月31日及2024年12月31日	1,769
累計減值虧損：	
於2023年1月1日、2023年12月31日及2024年12月31日	–
賬面值：	
於2024年12月31日	1,769
於2023年12月31日	1,769

含商譽的現金產生單位的減值測試

2022年6月1日，本集團以代價人民幣933,000元完成對陝西日行物業管理服務有限公司的收購，由此確認商譽人民幣1,769,000元。

就減值測試而言，本集團通過上述企業合併取得的商譽與被視為現金產生單位（「現金產生單位」）的附屬公司有關。

綜合財務報表附註

(以人民幣列示，惟另有指明除外)

13 商譽－續

含商譽的現金產生單位的減值測試－續

現金產生單位的可收回金額乃根據使用價值計算法釐定。該計算使用根據本公司董事編製的涵蓋五年期間的財務預算的現金流量預測。現金流量預測採用介於0%(2023年12月31日：0%)的年收入增長率，該增長率乃基於本集團的歷史經營經驗並針對現金產生單位特定的其他因素進行調整。於2024年12月31日超過五年期間的現金流量乃使用0%(2023年12月31日：0%)的估計加權平均增長率推斷。於2024年12月31日，現金流量使用14.0%(2023年12月31日：14.0%)的貼現率進行貼現。所使用貼現率尚未扣稅，反映與現金產生單位相關的特定風險。

截至2024年12月31日，按現金產生單位可收回金額超出賬面值部分計量的限額為人民幣1,490,000元(2023年12月31日：人民幣1,149,000元)。

管理層已就商譽的減值測試進行敏感度分析。於2024年12月31日，假設貼現率增加8%(2023年12月31日：6%)或年收入增長率減少2%(2023年12月31日：2%)，將單獨消除剩餘限額。

本集團管理層認為上述主要假設並無任何重大變動會導致現金產生單位的賬面值超出其可收回金額。本集團管理層釐定其現金產生單位並無減值。

14 於附屬公司之投資

下列清單僅載有對本集團業績、資產或負債有主要影響的附屬公司詳情。除非另有說明，否則所持股份類別為普通股。

公司名稱	公司註冊地及營業地點	已發行及繳足資本詳情	持有本公司股權比例	主要活動
西安經開物業管理有限責任公司	中國	人民幣 3,000,000元	40% 附註(i)	物業管理服務
西安加泰物業管理服務有限公司	中國	人民幣 1,000,000元	100%	物業管理服務
西安經建物業管理有限責任公司	中國	人民幣 3,000,000元	100%	物業管理服務
西安經發城市服務有限公司	中國	人民幣 10,000,000元	100%	城市保潔服務
西安經發環境有限公司	中國	人民幣 4,000,000元	100%	城市保潔服務
陝西日行物業管理服務有限公司	中國	人民幣 3,000,000元	51%	物業管理服務
瀋陽經發輝山物業管理有限公司	中國	人民幣 500,000元	60%	物業管理服務
韓城市城投經發物業服務有限公司	中國	人民幣 5,000,000元	51%	物業管理服務
新疆賽德經發物業管理有限公司	中國	人民幣 5,000,000元	51%	物業管理服務

14 於附屬公司之投資－續

附註：

- (i) 本公司通過董事會對實體的經營及管理活動擁有控制權，因此，西安經開物業管理有限公司因本公司對其擁有控制權而作為附屬公司入賬。

15 收購物業預付款項

該等款項指本集團就收購位於中國的商業物業所支付的款項。於2023年1月18日，本集團與關聯方西安金融中心建設開發有限公司訂立收購協議，以購買部分物業。

該等物業擬用作本集團辦公室，並被重新分類為截至2024年12月31日的其他物業、廠房及設備下持作自用樓宇的擁有權權益(見附註11)。

16 存貨

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
原材料及消耗品	330	840

- (a) 已確認為開支並計入損益的存貨金額分析如下：

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
已消耗存貨賬面值	84,461	73,214

預期所有存貨將於一年內收回。

綜合財務報表附註

(以人民幣列示，惟另有指明除外)

17 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
減：呆賬撥備(附註26(a))	234,081 (15,905)	219,784 (10,003)
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)
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
	252,674	262,307

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
	218,176	209,781

本集團信貸政策及貿易應收賬項產生的信貸風險的進一步詳情載於附註26(a)。

18 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
	8,631	7,125

預期所有預付款項將於一年內確認為開支。

19 銀行及手頭現金及其他現金流量資料

(a) 現金及現金等價物包括：

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
手頭現金	2	15
銀行現金	426,890	258,463
銀行及手頭現金	426,892	258,478
減：受限制銀行現金	(2,358)	(1,048)
現金及現金等價物	424,534	257,430

綜合財務報表附註

(以人民幣列示，惟另有指明除外)

19 銀行及手頭現金及其他現金流量資料－續

(b) 自融資活動的負債對賬：

下表載列本集團來自融資活動的負債變動的詳情，包括現金及非現金變動。來自融資活動的負債為現金流量或未來現金流量將於本集團綜合現金流量表內分類為來自融資活動的現金流量的負債。

	計息借款 人民幣千元	應付利息開支 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元 (附註21)	總計 人民幣千元
於2023年1月1日	12,000	—	—	12,000
融資現金流量變動：				
償還計息借款	(12,000)	—	—	(12,000)
已付利息	—	(194)	—	(194)
已付租賃租金的利息部分	—	—	(47)	(47)
已付租賃租金的本金部分	—	—	(373)	(373)
融資現金流量變動總額	(12,000)	(194)	(420)	(12,614)
其他變動：				
計息借款利息(附註6(a))	—	194	—	194
租賃負債利息(附註6(a))	—	—	47	47
年內來自訂立新租賃的租賃負債增加	—	—	1,324	1,324
其他變動總額	—	194	1,371	1,565
於2023年12月31日	—	—	951	951

19 銀行及手頭現金及其他現金流量資料－續

(b) 一續

	計息借款 人民幣千元	應付利息開支 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元 (附註21)	總計 人民幣千元
於2024年1月1日	—	—	951	951
融資現金流量變動：				
已付租賃租金的利息部分	—	—	(63)	(63)
已付租賃租金的本金部分	—	—	(875)	(875)
融資現金流量變動總額	—	—	(938)	(938)
其他變動：				
租賃負債利息(附註6(a))	—	—	63	63
年內來自訂立新租賃的租賃負債增加	—	—	1,210	1,210
其他變動總額	—	—	1,273	1,273
於2024年12月31日	—	—	1,286	1,286

(c) 租賃現金流出總額

計入綜合現金流量表內的租賃金額包括以下各項：

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
於經營現金流量內	1,165	1,058
於融資現金流量內	938	420
	2,103	1,478

綜合財務報表附註

(以人民幣列示，惟另有指明除外)

19 銀行及手頭現金及其他現金流量資料－續

(c) 租賃現金流出總額－續

該等金額與以下項目有關：

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
已付租賃租金	2,103	1,478

20 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
	157,456	119,126
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
	6,624	39,612
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(附註24)	13,458	–
－其他	23,219	18,825
	334,368	341,004
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
	497,081	466,515

20 貿易及其他應付款項－續

附註：

- (i) 於2024年12月31日，本集團的人民幣15,876,000元(2023年12月31日：人民幣零元)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2024年12月31日分類為流動款項。

截至報告期末，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
	157,456	119,126

21 合約負債

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
合約負債		
就提供服務收取的預付款項		
— 關聯方	42	109
— 第三方	37,270	38,868
	37,312	38,977

綜合財務報表附註

(以人民幣列示，惟另有指明除外)

21 合約負債－續

合約負債變動

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
於1月1日的結餘	38,977	25,883
因提前開票導致合約負債增加	37,312	38,977
因年內確認於年初計入合約負債的收入而導致合約負債減少	(38,977)	(25,883)
於12月31日的結餘	37,312	38,977

本集團於提供服務前收取預付款項。這將在合約開始時產生合約負債，直至項目確認的收入超過按金金額。

於2024年12月31日，預期本集團將概無合約負債金額(2023年12月31日：無)確認為收入超過一年。

22 租賃負債

應償還租賃負債如下：

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
1年內	1,205	676
1年後但2年內	81	275
	1,286	951

23 綜合財務狀況表中的所得稅

(a) 綜合財務狀況表中的即期稅項指：

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
中國企業所得稅		
於1月1日	4,204	12,879
自損益扣除(附註7(a))	13,961	13,026
年內付款	(13,732)	(21,701)
於12月31日	4,433	4,204

23 綜合財務狀況表中的所得稅－續

(b) 已確認遞延稅項資產

於年內，於綜合財務狀況表確認的遞延稅項資產組成部分及變動如下：

遞延稅項產生自：	信貸虧損 撥備 人民幣千元	撥備及 應計開支 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2023年1月1日	1,799	9,595	124	11,518
計入／(扣除自)損益(附註7(a))	579	(501)	824	902
稅率變動對遞延稅項結餘的影響 (附註7(a))	9	32	(73)	(32)
於2023年12月31日及2024年1月1日	2,387	9,126	875	12,388
計入／(扣除自)損益(附註7(a))	1,634	(93)	(870)	671
於2024年12月31日	4,021	9,033	5	13,059

24 長期應付款項

根據《關於印發加快剝離國有企業辦社會職能和解決歷史遺留問題工作方案的通知》(國發[2016]19號)，相關方應全力促成國有企業職工家屬區「三供一業」分離移交。對供水、供電等相關設備設施進行必要的維修改造，達到城市基礎設施的平均水平。此外，分戶設表、按戶收費，由專業化企業或機構實行社會化管理(「分離移交」)。

作為分離移交的受讓方，長期應付款項指自轉讓方收取以進行超過一年的維修改造的費用結餘。

於2024年12月31日，人民幣13,458,000元(2023年12月31日：人民幣零元)已分類為短期應付款項(見附註19)。

綜合財務報表附註

(以人民幣列示，惟另有指明除外)

25 股本、儲備及股息

(a) 權益組成部分變動

本集團綜合權益各組成部分期初與期末結餘的對賬載於綜合權益變動表。本公司個別權益組成部分的變動詳情載列如下：

	股本 人民幣千元 (附註24(b))	資本儲備 人民幣千元 (附註24(b))	法定儲備 人民幣千元 (附註24(c))	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2023年1月1日的結餘	50,000	—	5,298	17,434	72,732
年內權益變動：					
年內利潤及全面收入總額	—	—	—	33,241	33,241
劃撥至儲備	—	—	3,324	(3,324)	—
注資	—	84	—	—	84
於2023年12月31日及2024年1月1日的結餘	50,000	84	8,622	47,351	106,057
年內權益變動：					
年內利潤及全面收入總額	—	—	—	35,587	35,587
劃撥至儲備	—	—	3,559	(3,559)	—
經首次公開發售發行股份	16,667	63,320	—	—	79,987
於2024年12月31日的結餘	66,667	63,404	12,181	79,379	221,631

(b) 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))	16,666,800	16,667
於2024年12月31日	66,666,800	66,667

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。

25 股本、儲備及股息－續

(c) 法定儲備

法定儲備乃根據相關中國規則及規例以及在中國註冊成立的公司的組織章程細則設立，直至儲備結餘達到其註冊資本的50%。向該儲備作出轉撥後方可向權益持有人分派股息。

就有關實體而言，該儲備可用於抵銷累計虧損或增加資本，並且除清盤外不可予以分派。

(d) 股息

於年內，本公司或其組成本集團的附屬公司概無派付或宣派股息(2023年：人民幣零元)。

(e) 資本管理

本集團管理資本的主要目標是保障本集團可持續經營的能力，從而透過與風險水平相對應的產品及服務定價以及獲得成本合理的融資，繼續為權益股東及其他利益相關者提供回報及利益。

本公司董事定期審閱資本結構。作為審閱的一部分，董事考慮資本成本及與各類資本相關的風險。本集團將通過派付股息以及發行新債務或贖回現有債務來平衡整體資本結構。

於截至2024年及2023年12月31日止年度，本集團毋須遵守外部施加的資本規定。

26 財務風險管理及金融工具的公平值

本集團在日常業務過程中面臨信貸、流動資金及利率風險。本集團毋須承擔任何重大貨幣風險。

本集團面臨的該等風險及本集團用於管理該等風險的財務風險管理政策及慣例載述如下。

(a) 信貸風險

信貸風險指對手方不履行合約責任而導致本集團承受財務虧損的風險。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。

本集團不提供任何可能導致本集團面臨信貸風險的擔保。

綜合財務報表附註

(以人民幣列示，惟另有指明除外)

26 財務風險管理及金融工具的公平值－續

(a) 信貸風險－續

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，本集團截至2024年及2023年12月31日止年度因該等應收款項產生的信貸風險乃使用0.5%的預期虧損率計算。

本集團一般向客戶授予自發票日期起計30天內的信貸期。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等於整個存續期的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，並估計預期信貸虧損率。一般而言，本集團不會向客戶收取抵押品。

下表提供有關本集團於2024年及2023年12月31日面臨的應收票據及貿易應收款項的信貸風險及預期信貸虧損的資料。

	於2024年12月31日		
	預期虧損率 %	總賬面值 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元
1年內	1.62	176,394	(2,861)
1至2年	9.17	34,025	(3,121)
2至3年	31.47	7,220	(2,272)
超過3年	100.00	7,506	(7,506)
應收票據	1.62	225,145	(15,760)
		8,936	(145)
		234,081	(15,905)

26 財務風險管理及金融工具的公平值－續

(a) 信貸風險－續

	預期虧損率 %	於2023年12月31日 總賬面值 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元
1年內	1.09	177,975	(1,945)
1至2年	6.67	20,205	(1,348)
2至3年	21.41	10,988	(2,353)
超過3年	100.00	4,287	(4,287)
應收票據	1.09	213,455 6,329	(9,933) (70)
		219,784	(10,003)

預期虧損率乃基於過去3年的實際虧損經驗計算。該等比率經調整以反映收集歷史數據期間的經濟狀況、當前狀況與本集團對應收款項預計年期內經濟狀況的意見之間的差異。

截至2024年及2023年12月31日止年度，有關應收第三方及關聯方的應收票據及貿易應收款項的虧損撥備賬變動如下：

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
於1月1日的結餘	10,003	10,673
年內確認／(撥回)的減值虧損	5,902	(670)
於12月31日的結餘	15,905	10,003

(b) 流動資金風險

本集團內的每個經營實體負責其本身的現金管理，包括現金盈餘的短期投資、參與與銀行所作的供應商融資安排及為滿足預期現金需求而籌集貸款，惟借款超過若干預定的權限水平時須經母公司董事會批准。

誠如附註20(i)所披露，本集團與銀行訂立若干反向保理安排，據此，本集團就欠付若干供應商的發票款項獲延期信貸。此舉導致本集團需要與單一交易對手結算較大金額，而非與多個交易對手結算較小金額。然而，根據該安排應付的款項金額有限。

本集團的政策旨在定期監控其流動資金需求及與融資提供商的關係，確保其維持來自主要金融機構的充足現金儲備，以應付其短期及長期流動資金需求。

綜合財務報表附註

(以人民幣列示，惟另有指明除外)

26 財務風險管理及金融工具的公平值－續

(b) 流動資金風險－續

下表列示本集團的金融負債於報告期末的剩餘合約到期情況，乃基於合約未貼現現金流量(包括採用合約利率或(如屬浮息)按報告期末的現行利率計算的利息付款)以及本集團須進行支付的最早日期釐定：

	於2023年12月31日					
	合約未貼現現金流出					
	1年內或 按要求 人民幣千元	超過1年 但少於2年 人民幣千元	超過2年 但少於5年 人民幣千元	超過5年 人民幣千元	總計 人民幣千元	於12月31日 的賬面值 人民幣千元
貿易及其他應付款項(附註20)	460,130	–	–	–	460,130	460,130
租賃負債(附註22)	702	282	–	–	984	951
	460,832	282	–	–	461,114	461,081

	於2024年12月31日					
	合約未貼現現金流出					於2024年12月31日 的賬面值 人民幣千元
	1年內或 按要求 人民幣千元	超過1年 但少於2年 人民幣千元	超過2年 但少於5年 人民幣千元	超過5年 人民幣千元	總計 人民幣千元	
貿易及其他應付款項(附註20)	491,824	–	–	–	491,824	491,824
租賃負債(附註22)	1,230	83	–	–	1,313	1,286
	493,054	83	–	–	493,137	493,110

(c) 利率風險

利率風險指由於市場利率變動而導致金融工具的公平值或未來現金流出現波動的风险。

(d) 公平值計量

(i) 並非按公平值列賬的金融資產及負債的公平值

於2024年及2023年12月31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。

27 重大關聯方交易

(a) 主要管理人員酬金

本集團主要管理人員的酬金(包括支付予本公司董事(如附註8所披露)及最高薪酬僱員(如附註9所披露)的款項)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
薪金、津貼及實物福利	5,741	6,441
退休計劃供款	721	672
	6,462	7,113

總酬金計入「員工成本」(見附註6(b))。

(b) 重大關聯方交易

本集團與其關聯方訂立以下交易。

關聯方交易性質	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
提供服務	58,362	54,041
購買服務	12,152	14,788
關聯方還款	—	7,500
代表關聯方收款	—	500
代表關聯方付款	—	219
就共同控制下的業務合併付款	37,846	37,846
利息收入	—	107
有關短期租賃的開支	204	814

(c) 與關聯方的結餘

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
貿易性質(附註(i))		
貿易應收款項	37,899	22,938
預付款項	1,510	52
貿易應付款項	8,407	6,475
合約負債	42	109
租賃負債	1,026	951
非貿易性質		
收購物業預付款項	—	36,611
其他應收款項	293	—
其他應付款項	6,624	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。

綜合財務報表附註

(以人民幣列示，惟另有指明除外)

27 重大關聯方交易－續

(c) 與關聯方的結餘－續

除上文所披露與關聯方的交易外，本集團亦於其日常業務過程中與經發控股的唯一股東西安經開區管委會(附註4(a)(i))進行交易。西安經開區管委會為西安市人民政府的行政機構，代表西安市人民政府管理西安經濟技術開發區，不從事商業業務或經營商業實體。據中國法律顧問所告知，西安經開區管委會為中國政府機關。本集團與西安經開區管委會的交易主要為提供與西安經濟技術開發區的公共及市政物業有關的城市服務，且與西安經開區管委會並無任何非貿易交易或結餘。經考慮國際會計準則第24號第25至26段所規定與政府相關實體的交易及結餘的披露豁免以及有關關係的實質，本公司董事認為就了解該等交易的影響而言，無需單獨披露與西安經開區管委會的交易金額和相關餘額，亦無需作出額外披露。

(d) 關聯方名稱及與關聯方的關係

與以下訂約方訂立的交易被視為關聯方交易：

關聯方名稱	與本集團的關係
西安經發控股(集團)有限責任公司	本公司控股股東
西安經發集團有限責任公司	本公司股東，由經發控股控制
西安市金鵬塑膠異型材製造有限公司	一家由控股股東控制的公司
西安經新置業有限責任公司	一家由控股股東控制的公司
西安經開金融控股有限公司	一家由控股股東控制的公司
西安經開城建集團有限責任公司	一家由控股股東控制的公司
西安經開城建城市更新有限公司	一家由控股股東控制的公司
西安經開產業園發展集團有限公司	一家由控股股東控制的公司
西安經勁實業有限責任公司	一家由控股股東控制的公司
西安經建景觀綠化有限責任公司	一家由控股股東控制的公司
西安經濟技術開發區人力資源開發有限公司	一家由控股股東控制的公司
西安經濟技術開發區建設有限責任公司	一家由控股股東控制的公司
西安經發資產管理有限公司	一家由控股股東控制的公司
西安經發置業有限公司	一家由控股股東控制的公司

27 重大關聯方交易－續

(d) 關聯方名稱及與關聯方的關係－續

關聯方名稱	與本集團的關係
西安經發印染設備有限公司	一家由控股股東控制的公司
西安經發新能源有限責任公司	一家由控股股東控制的公司
西安經發新景致地產有限公司	一家由控股股東控制的公司
西安經發水務有限公司	一家由控股股東控制的公司
西安經發市政建設有限公司	一家由控股股東控制的公司
西安經發綠康建材有限責任公司	一家由控股股東控制的公司
西安經發科技產業發展有限公司	一家由控股股東控制的公司
西安經發景怡投資管理有限公司	一家由控股股東控制的公司
西安經發景觀綠化有限公司	一家由控股股東控制的公司
西安經發供應鏈運營貿易有限公司	一家由控股股東控制的公司
西安經發灃渭地產有限公司	一家由控股股東控制的公司
西安經發風景地產有限公司	一家由控股股東控制的公司
西安經發地產有限公司	一家由控股股東控制的公司
西安經發城運文化體育產業有限公司	一家由控股股東控制的公司
西安經發城市更新建設投資有限公司	一家由控股股東控制的公司
西安經發城市發展有限公司	一家由控股股東控制的公司
西安經發誠品建築裝飾有限公司	一家由控股股東控制的公司



綜合財務報表附註

(以人民幣列示，惟另有指明除外)

27 重大關聯方交易－續

(d) 關聯方名稱及與關聯方的關係－續

關聯方名稱	與本集團的關係
西安涇渭水淨化有限公司	一家由控股股東控制的公司
西安涇渭開發建設有限公司	一家由控股股東控制的公司
西安金融中心建設開發有限公司	一家由控股股東控制的公司
西安交通大學城市學院	一家由控股股東控制的公司
西安產發產業園住房租賃運營有限責任公司	一家由控股股東控制的公司
西安博通資訊股份有限公司	一家由控股股東控制的公司
西安啟融科技實業發展有限公司	一家由控股股東控制的公司
西安經開投建綜合保稅區產業發展有限公司	一家由控股股東控制的公司

綜合財務報表附註

(以人民幣列示，惟另有指明除外)

28 公司層級財務狀況表

		截至12月31日止年度	
		2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
非流動資產			
投資物業及其他廠房及設備		61,741	22,956
無形資產		6,181	5,985
遞延稅項資產		5,364	4,611
收購物業之預付款項		—	36,611
於附屬公司之投資		92,160	91,660
		165,446	161,823
流動資產			
存貨		262	225
貿易及其他應收款項		165,162	152,373
預付款項		6,634	5,050
銀行及手頭現金		217,092	96,949
		389,150	254,597
流動負債			
貿易及其他應付款項		298,053	280,282
合約負債		30,347	26,709
租賃負債		285	261
當期稅項		4,070	2,584
		332,755	309,836
流動資產／(負債)淨額		56,395	(55,239)
總資產減流動負債		221,841	106,584
非流動負債			
遞延收入		210	252
租賃負債		—	275
		210	527
淨資產		221,631	106,057
資本及儲備			
股本	25	66,667	50,000
儲備		154,964	56,057
總權益		221,631	106,057

於2025年3月26日獲董事會批准及授權發行。

吳鎖正
董事會主席

徐飛
財務總監

綜合財務報表附註

(以人民幣列示，惟另有指明除外)

29 直接及最終控制方

於2024年12月31日，董事認為本集團的直接母公司及最終控制方分別為經發集團及經發控股。

30 已頒佈但尚未於截至2024年12月31日止年度生效的修訂本、新準則及詮釋的潛在影響

直至該等財務報表的發行日期，國際會計準則理事會已頒佈多個新訂及經修訂準則，該等準則尚未於截至2024年12月31日止年度生效，亦並無於該等財務報表中採納。有關發展包括以下可能與本集團相關的各項：

	於下列日期或之後開始的會計期間生效
國際會計準則第21號(修訂本)，缺乏可兌換性	2025年1月1日
國際財務報告準則第9號(修訂本)，金融工具及國際財務報告準則第7號(修訂本)－金融工具分類及計量的修訂	2026年1月1日
國際財務報告準則會計準則年度改進－第11卷	2026年1月1日
國際財務報告準則第18號，財務報表的呈列及披露	2027年1月1日
國際財務報告準則第19號，非公共受託責任附屬公司：披露	2027年1月1日

本集團現正評估該等發展於初始應用期間預計造成的影響。迄今為止，本集團認為採納有關發展不大可能會對綜合財務報表造成重大影響。



在本年報中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義。

「組織章程細則」	指	本公司組織章程細則
「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
「董事委員會」	指	審核委員會、薪酬委員會及提名委員會
「中國」	指	中華人民共和國，但就本年度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
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則所賦予該詞之涵義
「本公司」或「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
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予該詞之涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予該詞之涵義
「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「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
「獨立第三方」	指	據董事作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，並非為本公司關連人士(定義見上市規則)的個人或公司
「經發控股」	指	西安經發控股(集團)有限責任公司，一家於2010年5月4日於中國成立的有限責任公司，並為控股股東之一，其由西安經開區管委會全資擁有
「經發控股集團」	指	經發控股、其附屬公司及其聯營公司，不包括本集團
「上市」	指	H股於聯交所主板上市



釋義

「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
「提名委員會」	指	董事會提名委員會
「招股章程」	指	本公司日期為2024年6月24日的招股章程
「薪酬委員會」	指	董事會薪酬委員會
「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
「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
「西安經開區管委會」	指	西安經濟技術開發區管理委員會，為西安市人民政府負責管理西安經濟技術開發區的行政機構，並不從事商業業務或經營商業實體，及為經發控股的唯一股東

截至12月31日止年度/ 於12月31日

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
收益	951,527	862,247	706,816	593,660
毛利	143,220	118,036	100,997	86,226
年內利潤及全面收益總額	61,092	51,018	37,439	31,155
本公司權益股東應佔利潤及全面收益總額	59,031	49,726	37,501	32,187
非流動資產	118,140	121,123	79,515	78,621
流動資產	688,527	528,750	459,569	395,437
總資產	806,667	649,873	539,084	474,058
非流動負債	3,593	17,537	16,856	28,918
流動負債	540,031	510,372	452,813	344,643
總負債	543,624	527,909	469,669	373,561
總權益	263,043	121,964	69,415	100,497
本公司權益股東應佔總權益	256,000	116,982	67,179	97,609

附註：本公司於2024年7月3日於聯交所主板上市。本公司於招股章程刊發自2021年起的財務資料，因此上表載列自2021年起四個會計年度的財務摘要。