



**經發物業**  
KINGFAR PROPERTY

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



年報  
2025

(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	09
財務摘要	13
管理層討論與分析	14
董事會報告	24
監事會報告	41
企業管治報告	44
董事及高級管理層	59
環境、社會及管治報告	68
獨立核數師報告	126
綜合損益及其他全面收益表	130
綜合財務狀況表	131
綜合權益變動表	132
綜合現金流量表	133
綜合財務報表附註	134
釋義	185
財務概要	188



## 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(於2025年10月22日取消)

李剛先生(於2025年10月22日免除)  
白雄先生(於2025年10月22日免除)  
耿何翔先生(於2025年10月22日免除)

## 聯席公司秘書

李修遠先生  
梁瑞冰女士

## 授權代表

吳鎖正先生  
梁瑞冰女士

## 審核委員會

林兆榮先生(主席)  
楊剛先生  
曹陽先生

## 薪酬委員會

曹陽先生(主席)  
姜力博士  
李凌霄女士

## 提名委員會

吳鎖正先生(主席)  
曹陽先生  
姜力博士

## 中國總部

中國  
陝西省西安市  
經濟技術開發區  
鳳城二路51號  
西安金融創新中心  
3幢1單元10701室

## 中國註冊辦事處

中國  
陝西省西安市  
經濟技術開發區  
鳳城二路51號  
西安金融創新中心  
3幢1單元10701室

## 香港主要營業地點

香港  
銅鑼灣  
勿地臣街1號  
時代廣場  
二座31樓

## H股股份過戶登記處

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

## 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

### 核數師

信永中和(香港)會計師事務所有限公司  
香港銅鑼灣  
告士打道311號  
皇室大廈安達人壽大樓17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](http://www.xajfwy.com)

### 股份代號

1354

## 2025年1月22日

經發物業榮獲西安經發集團頒發的「發展貢獻獎」。



## 2025年3月10日

西安廣播電視臺宜居西安主辦的「《方便看房 宜居西安》‘跨越山海向新而行’西安房地產企業聯盟西北地區推廣會啟動儀式暨第十一屆西安房地產年度公益盛典」成功舉辦，經發物業榮獲「2024年度陝西公益形象物業單位」。



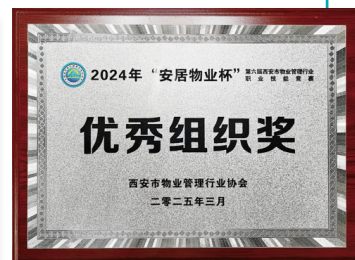
## 2025年3月17日

西安市住房和城鄉建設局正式發佈2024年度物業服務行業信用信息評選結果。經發物業榮登信用信息榜榜首，這是自2016年以來經發物業連續九年獲此殊榮。



## 2025年3月25日

西安市物業管理行業協會第三屆會員（代表）大會第四次全體會議暨物業高質量發展交流會圓滿舉辦。經發物業榮獲第六屆西安市物業管理行業職業技能競賽「優秀組織獎」及西安市物業管理行業協會2024年度「優秀會員單位」。



# 公司里程碑

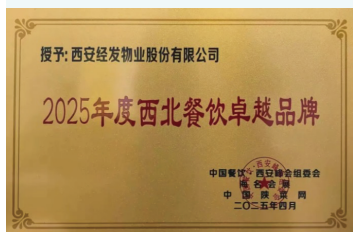
## 2025年4月

經發物業成功當選中國物業管理協會第六屆理事單位。



## 2025年4月23日

2025 第三屆中國餐飲·西安峰會召開，經發物業榮獲「2025年度西北餐飲卓越品牌」。



## 2025年4月25日

第五屆中國團餐博覽會召開，經發物業榮獲「2025年團餐服務百強企業」。



## 2025年4月18日

由北京中指信息技術研究院主辦·北京中指信息技術研究院中國房地產TOP10研究組·中國物業服務指數系統承辦的「2025中國物業服務百強企業研究成果發佈會暨第十八屆中國物業服務百強企業家論壇」在北京落下帷幕。經發物業榮獲「2025中國物業服務百強企業」和「2025中國物業服務百強滿意度領先企業」。



## 2025年4月25日

由中國物業管理行業協會指導、克而瑞物管主辦的「2025中國物業服務力暨品牌價值研究成果發佈會」在南京盛大啟幕。經發物業榮獲「2025中國物業服務力百強企業」「2025中國物業服務企業品牌價值100強」「2025中國物業服務西北品牌企業20強」「2025中國住宅物業服務力TOP30企業」「2025中國物業服務質量領先企業」「2025中國物業服務企業優質服務體系」「2025中國辦公物業服務力TOP30企業」。



2025年5月

經發物業榮獲中物智庫頒發的「2025中國物業服務綜合實力百強企業(第41名)」「2025中國物業國有企業百強(第29名)」「2025中國物業服務企業西北20強」。



2025年5月

經發物業榮獲北京中指信息技術研究院頒發的「2025中國物業服務上市公司成長潛力TOP10」「2025中國上市物業服務投資價值優秀企業」。



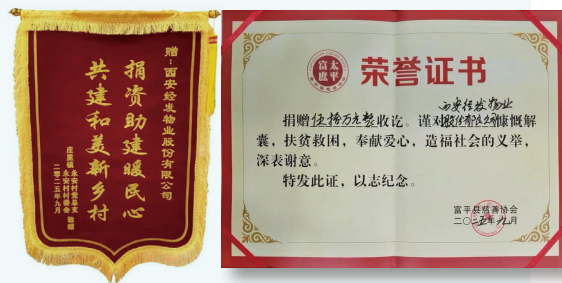
2025年9月11日

由中國企業評價協會、清華大學房地產研究所、北京中指信息技術研究院主辦，北京中指信息技術研究院中國房地產TOP10研究組承辦的「2025中國房地產品牌價值研究成果發佈會暨第二十二屆中國房地產品牌發展論壇」在北京召開。經發物業榮獲「2025中國物業服務專業化運營領先品牌企業」「2025中國物業服務標準化運營領先品牌企業」「2025中國物業服務特色品牌企業—智慧物業運營」。



2025年9月24日

西安經發物業向富平縣慈善協會捐贈人民幣伍拾萬元整，用於專項支持富平縣莊裡鎮永安村的鄉村振興工作。對於此次捐贈行為，富平縣慈善協會負責人與富平縣莊裡鎮永安村村黨支部書記共同召開感謝會，為經發物業頒發榮譽證書、「捐資助建暖民心 共建和美新鄉村」錦旗。



# 公司里程碑

## 2025年10月

經發物業旗下全資子公司—西安經發設施設備智慧管理有限公司(以下簡稱「經發智慧公司」)成功通過ISO41001:2018設施管理體系認證，並榮獲由國際權威認證機構頒發的認證證書。



## 2025年12月2日

2025中國物業高品質服務力及專項研究成果在深川重磅發佈。經發物業榮獲「2025中國城市運營服務領軍企業」「2025中國FM設施管理領軍企業」「2025西安住宅物業十大品牌物業服務企業」「2025西安公建物業十大品牌物業服務企業」獎項。



## 12月

中指研究院發佈2025年度主要區域物業服務市場地位研究成果，經發物業在管住宅項目—白樺林溪榮獲「2025年西安市品質物管好小區」，商寫項目—白樺林金融創新中心榮獲「2025年陝西省品質物管好樓宇」。



## 2025年12月25日

陝西省物業管理協會召開了第三屆第三次會員代表大會。經發物業榮獲「2025年度陝西省物業管理協會產業園區物業優秀品牌企業」榮譽稱號。

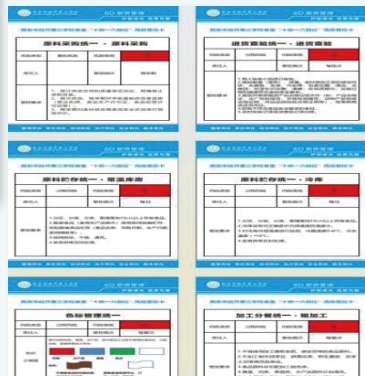


### 2025年4月

啟動學校、工業園、寫字樓三大業態作業指導書編制工作。5月基於業態差異開展需求調研，完成三項作業指導書的框架設計、初稿編制與多輪評審，最終定稿發佈。隨後組織大區開展培訓並推動試運行，通過總結試運行經驗編制評估報告，為後續優化與全面實施提供了實踐依據，有效支持3個業態服務操作的標準化與規範化提升。



2025年啟動「校園餐」項目。6月起著手組建穩定專業的服務團隊；7月13日至7月25日，舉辦首期「校園餐」團隊培訓班，開展專項培訓；8月，完成《經發物業餐飲分公司「校園餐」制度彙編》，做好開餐前食品安全準備工作；9月1日正式開始為經開區21所中小學學校24個餐廳提供「校園餐」，日保障師生6萬餘人。



# 主席報告

尊敬的各位股東、合作夥伴、全體同仁：

大家好！

值此西安經發物業股份有限公司（「本公司」或「經發物業」，連同其附屬公司統稱「本集團」）發佈2025年年度報告之際，我謹代表董事會，向一直以來信任、支持我們的廣大股東、客戶、合作夥伴，以及辛勤奉獻的全體經發物業員工，致以最誠摯的感謝！

剛剛過去的2025年，是承前啟後的關鍵一年。我們共同步入農曆丙午馬年，以駿馬奔騰之勢，在複雜多變的經濟與市場環境中，堅守初心，銳意進取。本集團始終堅持「服務於人」的核心價值觀，以堅實的步伐深化服務內涵，拓展市場邊界，鞏固了我們在物業服務領域的領先地位，並在此較去年同期取得顯著提升的業績基礎上，為未來的可持續發展奠定了更為牢固的基石。

## 一、回顧2025，砥礪前行，根基彌固

2025年，本集團緊密圍繞戰略規劃，在以下幾個方面取得了令人鼓舞的成績：

### （一）回歸服務本質，以創新點亮體驗

我們始終認為，物業服務的根本在於「服務於人」，滿足並超越客戶需求是我們一切工作的出發點和落腳點。2025年，我們推動了一系列以客戶為中心的創新舉措：

**需求導向的服務設計：**無論市場如何變幻，服務始終是我們的立身之本。2025年，我們明確提出「回歸服務於人」的核心理念，堅持以客戶需求為主導，推動服務從「標準化」向「個性化」、「創新化」升級。我們深入洞察不同業態客戶的痛點與需求，創新推出了多項特色服務產品。

**科技賦能服務提效：**我們以數字化轉型驅動服務根本性變革，其核心在於兩方面：一是以智慧化提升人的體驗感，二是以信息化實現管控提效。

在智慧物業建設上，我們致力於將科技轉化為有溫度的服務。通過持續升級「經發e家」平台，我們整合服務、社交與生活資源，構建線上社區生態。其目標不僅是便捷，更在於前瞻性與個性化—系統能主動預警設備隱患、智能規劃服務動線，讓安全、高效、整潔的環境成為無聲的關懷，使服務從「被動響應」轉向「主動感知」，深度融入並提升業主的生活品質。

在信息化管控層面，我們構建了數據驅動的精細化運營體系。通過物聯網與大數據平台，我們將人員軌跡、設備狀態、服務流程全面在線化與數據化。這不僅實現了對作業過程的實時監督與優化，更形成了對服務品質、響應效率與資源調配的科學決策依據，從而實現對「人」與「事」的可視、可控、可優化，夯實了標準化、高品質服務交付的底座。

**創新服務亮點與口碑：**我們鼓勵各項目圍繞節日文化、社區公益、健康生活等主題，打造具有辨識度的品牌活動。2025年，我們升級「比鄰節」IP，營造更有溫度的鄰里文化；在公建項目，我們提供定制化的設施設備管理與會務服務等。通過一系列服務亮點的創造，真正做到了想客戶之所想，急客戶之所急，以超預期的服務體驗贏得了客戶的信賴與口碑，築牢了公司發展的護城河。

## （二）市場拓展穩中有進，細分領域表現卓越

在住宅物業市場競爭日趨白熱化的背景下，我們主動求變，將市場拓展的重心向高價值、高粘性的公建業態傾斜。2025年，本集團在市場拓展方面取得了突破性進展，特別是在軍隊採購（軍採）領域表現亮眼。憑藉過硬的服務品質、嚴謹的管理作風以及國資背景的信譽優勢，我們成功中標多個重要軍事單位及配套設施的物業服務項目。軍採業務的突破，不僅為公司帶來了穩定的收入來源，更極大地提升了經發物業的品牌形象與社會影響力，標誌著我們在非居業態拓展上邁出了堅實的一步，為後續承接更多高端公建項目積累了寶貴經驗。

## （三）餐飲業務綻放異彩，社會責任與經營效益並重

我們的團餐業務，特別是校園餐飲板塊，在2025年迎來了快速發展與品質飛躍。集團始終堅守緊扣「食品安全」與「營養健康」兩大核心，高標準打造供應鏈體系，全面提升餐飲服務水平。全年累計為超過6萬名師生提供了優質、安全、美味的校園餐服務。我們嚴控品質，贏得了學校、家長及社會各界的高度認可。餐飲業務的突出表現，不僅成為了公司新的利潤增長極，更彰顯了經發物業在城市服務與民生保障領域的責任擔當。

## （四）深化人才賦能，激發組織活力

人才是企業發展的第一資源。2025年，我們將人才戰略置於核心位置，持續完善育才、用才、勵才機制，為高質量發展注入持續動能。

集團系統打造「菁發工坊」關鍵人才發展體系，通過儲備經理班、新晉主管班等分層分類項目，精準賦能管理梯隊；同時開展覆蓋全員的服務力提升巡迴培訓，強化一線團隊的專業根基與服務意識，全年參訓覆蓋率達90%以上，築牢了人才基石。

在激勵與發展方面，我們優化了與業績、客戶滿意度緊密掛鉤的考核激勵方案，強化績效導向；並拓寬多元職業發展通道，讓有才能、有貢獻的員工獲得匹配的回報與成長空間，從而凝聚團隊、激發戰力，保障了組織活力與核心競爭力。

各位朋友，2025年成績的取得，離不開每一位股東的信賴，離不開每一位客戶的選擇，離不開每一位合作夥伴的支持，更離不開全體經發物業人的辛勤汗水與智慧奉獻。在此，我再次向大家表示最衷心的感謝！

## 二、展望未來，馭勢而上，共創價值

步入2026年，我們面對的是一個機遇與挑戰並存的新時代。城鎮化進程的深化、居民對美好生活需求的升級、科技對傳統行業的重塑，都為物業服務行業帶來了廣闊的發展空間。本集團將秉持「為您的品質生活而不懈努力」的發展使命，聚焦以下幾個方向，馭勢而上：

### （一） 深化數字化轉型，構建智慧服務新生態

我們將進一步加大科技投入，推動物聯網、人工智能、大數據等技術與物業服務場景的深度融合。目標是打造一個更智能、更聯通、更高效的「智慧經發」平台。這不僅僅是內部管理的工具升級，更是面向客戶的服務模式革命。我們將致力於實現設施設備的預測性維護、能源管理的精細化管控、客戶需求的智能感知與即時響應，最終為客戶創造一個安全、便捷、舒適、節能的智慧化生活與工作環境。

### （二） 鞏固核心優勢，拓展高價值賽道

我們將繼續夯實住宅物業服務的基本盤，將2025年的服務創新經驗標準化、模塊化，進行快速複製與推廣，持續提升客戶滿意度與收繳率。同時，我們將聚焦重點領域，實現突破：

**做大做強專業細分市場：**總結並推廣在隊採購項目中的成功經驗，形成可複製的「軍採服務標準」，力爭在該細分領域建立更強的競爭優勢和品牌壁壘。繼續深耕校園、醫院、產業園等專業化要求高的非住業態，提供一體化、定制化的綜合設施管理解決方案。

**推動團餐業務品牌化、產業化發展：**以現有的校園餐成功模式為基礎，向企業總部、大型機構食堂等領域拓展。強化中央廚房的研發與生產能力，探索建立從田間到餐桌的綠色供應鏈，並適時探索面向家庭的半成品淨菜、品牌食品等新業務，將「經發餐飲」打造為區域性的知名、可信賴的餐飲服務品牌。

### （三） 探索「物業+」社區生態，延伸服務價值鏈

我們將圍繞所服務的社區與客戶，積極探索「物業服務+生活服務」的模式。在做好基礎物業服務的同時，我們將在政策允許及客戶需要的前提下，審慎探索並試點開展社區零售、家政服務、資產託管、長者日間照料、少兒課後託管等增值服務。我們的目標不是簡單的業務疊加，而是以物業為信任紐帶，整合優質資源，構建一個共生共贏的社區服務生態圈，為客戶創造更多元的價值，同時也為本集團打開新的增長曲線。

### (四) 堅持人才驅動，鍛造卓越組織

未來的競爭，歸根結底是人才的競爭。我們將持續優化「選、用、育、留」的全週期人才管理體系。不僅從外部引進具有互聯網思維、跨界經驗的複合型人才，更注重從內部培養認同經發文化、具有發展潛力的骨幹。我們將營造更加開放、包容、創新的組織氛圍，讓敢於擔當、勇於創新的員工脫穎而出。通過持續的人才賦能，鍛造一支能征善戰、價值觀統一、面向未來的卓越團隊。

駿馬追風揚氣魄，寒梅傲雪見精神。各位股東、各位朋友，站在2026年的新起點上，我對經發物業的未來充滿信心。這份信心，源於我們對「服務」初心的堅守，源於我們不斷創新的勇氣，源於我們優秀團隊的支撐，更源於與各位攜手同行的深厚情誼。

董事會及管理層將繼續以高度的責任感與使命感，恪盡職守，銳意進取，牢牢把握發展機遇，積極應對各項挑戰，致力提升公司價值，以更優異的業績回報各位股東的長期支持與厚愛！讓我們同心協力，共赴新征程，共創新的輝煌！

謝謝大家！

吳鎖正  
董事會主席  
2026年3月25日

## 財務摘要

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
收益	<b>1,049,218</b>	951,527
毛利	<b>162,240</b>	143,220
毛利率	<b>15.5%</b>	15.1%
年內利潤	<b>66,188</b>	61,092
淨利潤率	<b>6.3%</b>	6.4%
本公司擁有人應佔利潤	<b>63,948</b>	59,031
每股基本盈利(人民幣元/股)	<b>0.96</b>	1.01

截至2025年12月31日止年度，本集團的總收入約為人民幣1,049.2百萬元，較截至2024年12月31日止年度的約人民幣951.5百萬元增加約10.3%。

截至2025年12月31日止年度，本集團的毛利約為人民幣162.2百萬元，較截至2024年12月31日止年度的約人民幣143.2百萬元增加約13.3%。本集團的毛利率為約15.5%，較截至2024年12月31日止年度的毛利率約15.1%增長約0.4%。

截至2025年12月31日止年度，本集團利潤約為人民幣66.2百萬元，較截至2024年12月31日止年度的約人民幣61.1百萬元增加約8.3%。

於2025年12月31日，本集團的總合約面積約為32.4百萬平方米，在管面積約為31.9百萬平方米。

董事會不建議派發截至2025年12月31日止年度的末期股息(2024年：無)。

## 概覽

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

H股於2024年7月3日以全球發售方式在聯交所主板上市。

下表載列(i)本集團的三項主要業務線；(ii)本集團在各業務線下提供的主要服務；(iii)本集團在各業務線下提供服務的物業類型；及(iv)於報告期間各業務線的主要客戶：

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

於2025年12月31日，本集團已訂約向中國201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，總合約面積約為32.4百萬平方米(包括總合約室外面積約12.7百萬平方米以及總合約室內建築面積約19.7百萬平方米)及在管面積約為31.9百萬平方米(包括總在管室外面積約12.7百萬平方米以及總在管室內建築面積約19.2百萬平方米)。

## 管理層討論與分析

### 業務回顧

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

### 在管物業組合

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

	於12月31日			
	2025年		2024年	
	項目數量	在管面積 千平方米 (附註1)	項目數量	在管面積 千平方米 (附註1)
城市服務	117	20,553 (附註2)	99	18,913 (附註3)
住宅物業管理服務	42	7,987	31	7,355
商業物業管理服務	42	3,335	39	3,787
<b>總計</b>	<b>201</b>	<b>31,875</b>	<b>169</b>	<b>30,055</b>

附註：

- (1) 就城市服務而言，包括在管室外面積及在管室內建築面積；就住宅物業管理服務及商業物業管理服務而言，指在管室內建築面積。
- (2) 包括總在管室外面積約12,707,000平方米以及總在管室內建築面積約7,846,000平方米。
- (3) 包括總在管室外面積約12,707,000平方米以及總在管室內建築面積約6,206,000平方米。

### 城市服務

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

### 公共物業管理服務

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

於2025年12月31日，本集團為117個公共物業提供公共物業管理服務，在管總面積約為20.6百萬平方米，其中建築物總面積約為7.9百萬平方米，公共區域總面積約為12.7百萬平方米。

### 城市環衛服務

本集團的城市環衛服務包括(i)清潔和保養服務，以確保本集團的在管公共設施和基礎設施(包括城市道路、立交橋、地下通道和公共廁所)的清潔和正常運行；(ii)城市垃圾收集服務，於據此，本集團透過本集團於2025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2025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2025年12月31日，本集團為在管總建築面積約8.0百萬平方米的42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2025年12月31日，本集團為在管總建築面積約3.3百萬平方米的42個商業物業提供基礎商業物業管理服務。

## 前景

2026年，本集團將緊抓戰略機遇，堅持規模擴張與質量提升並重。通過項目拓展、併購重組及合資合作等多輪驅動，全面優化區域佈局，顯著提升市場佔有率與品牌輻射能級。同時，我們將深化標準化服務體系建設，以極致體驗賦能客戶價值。

在業務發展上，集團將堅定踐行市場化路徑，精準洞察行業趨勢，靈活調配業務策略。我們將積極構建多元化收入結構，重點關注IFM(綜合設施管理)與餐飲服務等「第二增長曲線」，探索創新商業模式，實現業務板塊的協同效應與資源優化配置。

此外，本集團將致力於打造結構合理、素質卓越的人才梯隊，持續升級人才培養生態。我們將矢志不渝地塑造品牌核心價值，以高品質服務履行社會責任，全面提振品牌知名度與美譽度，從而增強市場影響力，築牢客戶忠誠度。

# 管理層討論與分析

## 財務回顧

### 收益

下表載列所示年度本集團按業務線劃分的收益明細：

	截至12月31日止年度			
	2025年		2024年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
城市服務	654,749	62.4	594,309	62.5
—公共物業管理服務	334,031	31.8	327,703	34.4
—城市環衛服務	191,620	18.3	191,857	20.2
—城市增值服務	129,098	12.3	74,749	7.9
住宅物業管理服務	229,020	21.8	200,914	21.1
—基礎住宅物業管理服務	146,537	14.0	133,244	14.0
—住宅增值服務	82,483	7.8	67,670	7.1
商業物業管理服務	162,431	15.5	153,056	16.1
—基礎商業物業管理服務	120,833	11.5	116,042	12.2
—商業增值服務	41,598	4.0	37,014	3.9
其他 <sup>(附註)</sup>	3,018	0.3	3,248	0.3
總計	1,049,218	100.0	951,527	100.0

附註：指租賃本集團擁有的投資物業及若干車輛產生的租金收入。

本集團的收益由截至2024年12月31日止年度的約人民幣951.5百萬元增加約10.3%至報告期間的約人民幣1,049.2百萬元，主要反映了以下情況：

- (i) 來自城市服務的收益由截至2024年12月31日止年度的約人民幣594.3百萬元增加約10.2%至報告期間的約人民幣654.7百萬元，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2024年12月31日止年度的約人民幣200.9百萬元增加約14.0%至報告期間的約人民幣229.0百萬元，主要由於本集團在管建築面積及在管住宅項目增加所致；
- (iii) 來自商業物業管理服務的收益由截至2024年12月31日止年度的約人民幣153.1百萬元增加約6.1%至報告期間的約人民幣162.4百萬元，主要由於本集團在管建築面積及在管商業項目數增加所致；
- (iv) 來自其他的收益由截至2024年12月31日止年度的約人民幣3.2百萬元減少約7.1%至報告期間的約人民幣3.0百萬元，主要由於租賃車輛數目減少所致。

### 銷售成本

本集團的銷售成本由截至2024年12月31日止年度的約人民幣808.3百萬元增加至報告期間的約人民幣887.0百萬元，主要由於與本集團業務規模增加相關的成本增加所致。

### 毛利及毛利率

下表載列所示年度本集團按業務線劃分的毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度			
	2025年		2024年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
城市服務	82,985	12.7	71,528	12.0
住宅物業管理服務	41,762	18.2	39,136	19.5
商業物業管理服務	36,657	22.6	31,523	20.6
其他	836	27.7	1,033	31.8
<b>總計</b>	<b>162,240</b>	<b>15.5</b>	143,220	15.1

本集團的毛利由截至2024年12月31日止年度的約人民幣143.2百萬元增加約13.3%至報告期間的約人民幣162.2百萬元，主要由於本集團的業務而擴展所致。於報告期間止年度本集團的毛利率約為15.5%，較截至2024年12月31日止年度本集團的毛利率約15.1%增加約0.4%，主要反映了以下情況：

- (i) 城市服務的毛利由截至2024年12月31日止年度的約人民幣71.5百萬元增加約16.0%至報告期間的約人民幣83.0百萬元，主要由於收益增加，以及本集團採取有效的成本控制措施所致；
- (ii) 住宅物業管理服務的毛利由截至2024年12月31日止年度的約人民幣39.1百萬元增加約6.7%至報告期間的約人民幣41.8百萬元，主要由於本集團毛利率較高的在管住宅項目的建築面積增加所致；
- (iii) 商業物業管理服務的毛利由截至2024年12月31日止年度的約人民幣31.5百萬元增加約16.3%至報告期間的約人民幣36.7百萬元，主要由於本集團在管產業園面積增加所致；
- (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)的毛利由報告期間的約人民幣1.0百萬元減少19.1%至報告期間的約人民幣0.8百萬元，主要由於收益減少所致。

## 管理層討論與分析

### 其他收益淨額

本集團的其他收益或虧損淨額主要包括(i)利息收入、(ii)政府補助及(iii)匯兌虧損。

本集團的其他收益淨額由截至2024年12月31日止年度的約人民幣8.5百萬元減少約12.3%至報告期間的約人民幣7.5百萬元，主要由於獲得的利息收入減少以及匯兌損失金額的增加。

### 行政開支及研發成本

行政開支及研發成本由截至2024年12月31日止年度的人民幣65.6百萬元增加約14.3%至報告期間的約74.9百萬元，主要由於業務規模擴大與研發持續投入，其中新中標項目增加帶動投標費用相應上升。

### 貿易及其他應收款項的減值虧損

貿易及其他應收款項的減值虧損由截至2024年12月31日止年度的約人民幣11.4百萬元減少約12.5%至報告期間的約人民幣9.9百萬元，主要由於本集團持續加強信貸管控及應收賬款回收管理，貿易應收款項資產質量改善。

### 財務成本

財務成本由截至2024年12月31日止年度的約人民幣0.4百萬元增加約186.2%至報告期間的約人民幣1.3百萬元，主要由於港元兌人民幣匯率升值，產生匯兌損失調至其他收益或虧損淨額中披露，本期不存在匯兌收益對財務成本的沖抵，故本期財務成本增加。

### 所得稅開支

所得稅開支由截至2024年12月31日止年度的約人民幣13.3百萬元增加約31.0%至報告期間的約人民幣17.4百萬元。

### 年內利潤

由於上述原因，年內利潤由截至2024年12月31日止年度的約人民幣61.1百萬元增加約8.3%至報告期間的約人民幣66.2百萬元。

### 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2024年12月31日的約人民幣95.8百萬元增加10.4%至2025年12月31日的約人民幣105.8百萬元，主要由於本期為擴大生產經營而購置了垃圾清運車輛等設備所致。

於2025年12月31日，投資物業的價值為人民幣9,458,000元(2024年12月31日：人民幣9,960,000元)，乃採用折現現金流量法並基於投資物業所產生的已合同約定及預期現金流入及流出而得出。公允價值計量被歸類為第三層級，涉及重大不可觀察輸入值。估值由獨立專業合資格估值師中和評估有限公司作出。

### 貿易及其他應收款項

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

本集團的貿易應收款項由2024年12月31日的約人民幣252.7百萬元增加至2025年12月31日的約人民幣386.1百萬元，主要由於本集團業務規模擴大，營業額增長相應帶動貿易應收款項增加所致。

### 預付款項

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

本集團的預付款項由2024年12月31日的約人民幣8.6百萬元增加約17.7%至2025年12月31日的約人民幣10.2百萬元，主要由於預付無形資產的款項以支持集團的規模擴張所致。

### 銀行及手頭現金

本集團的銀行存款及手頭現金由2024年12月31日的約人民幣426.9百萬元增加約4.3%至2025年12月31日的約人民幣445.5百萬元，主要是由於業務規模擴大，收款增加所致。

### 貿易及其他應付款項

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

本集團的貿易應付款項由2024年12月31日的約人民幣497.1百萬元增加約18.2%至2025年12月31日的約人民幣587.6百萬元，主要由於本集團業務規模擴張所致。

### 合約負債

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

本集團的合約負債由2024年12月31日的約人民幣37.3百萬元增加至2025年12月31日的約人民幣48.4百萬元，主要由於本集團物業管理服務預付款項增加所致。

### 流動資產淨值

本集團的流動資產淨值由2024年12月31日的約人民幣148.5百萬元增加至2025年12月31日的約人民幣200.0百萬元，主要歸因於(i)貿易及其他應收款項增加約人民幣133.4百萬元；(ii)銀行及手頭現金增加約人民幣18.6百萬元；及(iii)應付稅項減少約人民幣2.2百萬元。



## 管理層討論與分析

### 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。於2025年12月31日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣445.5百萬元，當中80.8%以人民幣計值(2024年12月31日：約人民幣424.5百萬元)。展望未來，本集團將密切監察現金的使用情況，並致力維持穩健的流動資金以應付營運需要。

### 銀行借款

於2025年12月31日，本集團並無借款(2024年12月31日：無)。

### 其他負債

於2025年12月31日，本集團並無其他負債(2024年12月31日：無)。

### 資產抵押

於2025年12月31日，本集團並無資產抵押(2024年12月31日：無)。

### 資產負債比率

資產負債比率按於有關日期的計息借款總額除以於相同日期的權益總額再乘以100%計算。本集團於報告期間的資產負債比率為無(2024年12月31日：無)。

### 或然負債

於2025年12月31日，本集團並無任何尚未償還重大或然負債(2024年12月31日：無)。

### 資本開支

本集團的資本開支指添置物業、廠房及設備以及無形資產。於報告期間，本集團產生資本開支約人民幣15.6百萬元(2024年：約人民幣21.2百萬元)。

## 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存款有關。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該等應收款項預期信貸虧損，以個別評估方式提列的撥備人民幣11,004,000元(2024年12月31日：人民幣11,004,000元)除外。

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

除本年報披露者外，於報告期間，本公司並無任何附屬公司、聯營公司及合營企業的重大投資、收購或出售。

#### 重大投資或資本資產的未來計劃

除本節「上市所得款項用途」一段所披露者外，於2025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。

### 報告期後事項

除本公司於2026年1月30日舉行之股東特別大會上通過下列決議案外：

- (1) 向西安經發地產有限公司收購物業單位及土地使用權，並向其出租若干人防停車位之主要及關連交易，詳情已於本公司日期為2025年12月5日之公告及日期為2026年1月14日之通函內披露；及
- (2) 重續招股章程所披露與經發控股及其附屬公司之若干持續關連交易，詳情載於本公司日期為2025年12月12日之公告及日期為2026年1月14日之通函，

於2025年12月31日後及直至本報告日期，本集團並無發生任何重大事項。

## 管理層討論與分析

### 上市所得款項用途

於上市日期，16,666,800股H股已於聯交所主板按每股H股7.50港元上市，經扣除本公司就全球發售應付包銷佣金及其他估計開支後，本公司自全球發售收取的所得款項淨額約為90.5百萬港元。下表載列本公司於2025年12月31日自全球發售籌集的所得款項用途。

	佔所得款項 總淨額的百分比	全球發售 所得款項淨額 (百萬港元)	截至2025年 1月1日 未動用金額 (百萬港元)	於2025年 12月31日實際 已動用金額 (百萬港元)	於2025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	-	48.7	不遲於2026年 12月31日
購買新能源汽車	20.6	18.6	18.6	-	18.6	不遲於2026年 12月31日
進一步開發我們的智慧 物業管理系統	10.5	9.5	9.5	2.3	7.2	不遲於2026年 12月31日
改善我們的人力資源管理	5.1	4.6	4.6	0.0	4.6	不遲於2026年 12月31日
營運資金	10.0	9.1	9.1	-	9.1	不遲於2026年 12月31日
總計	100.0	90.5	90.5	2.3	88.2	

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

### 僱員及薪酬政策

於2025年12月31日，本集團於中國共有8,263名全職僱員(2024年12月31日：7,833名)。於報告期間，本集團已確認為開支的員工成本約為人民幣559.0百萬元(截至2024年12月31日止年度：約人民幣527.5百萬元)。

本集團相信，僱員的專業知識、經驗及專業發展可推動集團成長。本集團積極招聘在物業管理方面具有相關工作經驗的熟練及合資格人員，以支持業務的可持續發展。

本集團僱員的薪酬待遇包括薪金及花紅，通常基於其資格、行業經驗、職位及表現而定。此外，本集團定期為各管理層提供符合實際需求，涵蓋業務運營中的關鍵領域的培訓項目，包括但不限於企業文化及政策、特定職位所需技術知識、領導技能及有關本集團服務性質的一般知識。

於2025年12月31日，本公司並無採納任何股份激勵計劃。

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。
- 我們相當部分的業務集中在西安，倘該地區的商業環境出現任何不利發展，我們的業務可能會受到不利影響。
- 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。
- 我們一定程度上會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22%及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2%及5%。

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

於報告期間及直至本報告日期的董事為：

#### 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

### 董事及高級管理層履歷

有關董事及本集團高級管理層的履歷，載於本年報「董事及高級管理層」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。

### 董事服務合約及委任函

各董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，惟可由任何一方發出不少於30日的書面通知予以終止。第二屆董事會的任期為三年。

當董事任期屆滿而未有及時改選，在新當選的董事就任前，在任董事仍應當依照法律、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。

### 董事於重大交易、安排或合約中的權益

概無董事或與董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。

### 董事於競爭業務中的權益

概無董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

於報告期間，本集團已投購責任保險，為董事提供適當保障。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。

#### 獲豁免遵守申報、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綠化維護服務總協議（「**綠化維護服務總協議**」）（經日期為2024年11月27日補充協議所補充及於2025年12月12日重續），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）。

截至2025年12月31日止兩個財政年度各年，綠化維護服務的年度上限分別定為人民幣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2025年12月31日止兩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2028年12月31日止三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2028年12月31日止三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%，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，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2025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費用總額為人民幣2.7百萬元，佔我們總銷售成本的0.3%。

於2025年12月12日，本公司訂立協議以重續綠化維護服務總協議，截至2028年12月31日止三個財政年度各年的年度上限分別定為人民幣3.1百萬元、人民幣3.4百萬元及人民幣3.7百萬元。

## 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的持續關連交易

### 2. 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**」)(於2025年12月12日重續)，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。

截至2025年12月31日止兩個財政年度各年，餐飲服務總協議項下本集團提供的餐飲服務的年度上限分別定為人民幣6.5百萬元及人民幣6.7百萬元。

在釐定上述年度上限時，董事主要考慮(i)2024年至2025年的歷史交易金額；(ii)截至2028年12月31日止三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2025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5.7百萬元，佔我們總收入的0.5%。

於2025年12月12日，本公司訂立協議以重續餐飲服務總協議，截至2028年12月31日止三個財政年度各年的年度上限分別定為人民幣7.0百萬元、人民幣7.8百萬元及人民幣8.6百萬元。

### 3. 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」)(於2025年12月12日重續)，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。

截至2025年12月31日止兩個財政年度各年，停車場委託管理服務的年度上限分別定為人民幣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2028年12月31日止三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2025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0.6百萬元，佔本集團總銷售成本0.07%。

於2025年12月12日，本公司訂立協議以重續停車場委託管理服務總協議，截至2028年12月31日止三個財政年度各年的年度上限分別定為人民幣5.7百萬元、人民幣6.0百萬元及人民幣6.4百萬元。

#### 4. 勞務派遣服務

於2025年12月12日，本公司與經發控股訂立勞務派遣服務總協議(「勞務派遣服務總協議」)，據此，經發控股集團同意向本集團提供勞務派遣服務(「勞務派遣服務」)。

勞務派遣服務總協議期限為自2026年1月1日起至2028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。個別協議的範圍不得超出勞務派遣服務總協議所訂明的範圍，並須由本集團與經發控股集團按正常商業條款另行訂立。

本集團就勞務派遣服務總協議收取的費用應參照(i)經發控股集團與獨立第三方進行相同或類似交易時所收取的費用；(ii)提供類似服務的現行市場費率；及(iii)預期營運成本(包括但不限於勞務成本及行政開支)按公平原則釐定。

董事估計，截至2028年12月31日止三個年度各年，有關勞務派遣服務的最高年度上限將分別不超過人民幣3.1百萬元、人民幣3.3百萬元及人民幣3.5百萬元。

在釐定上述年度上限時，董事已考慮以下因素：

- 2025年期間的歷史交易金額；
- 獨立第三方提供類似服務的現行市場價格；
- 根據現有合約及與有關服務的相關成本及市場價格的預期增長(包括勞務成本的估計增幅)，截至2028年12月31日止三個年度將予確認的勞務派遣服務估計交易金額；及
- 本集團的業務增長。

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，根據勞務派遣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，由於與勞務派遣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%，故勞務派遣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2025年12月31日止年度，本集團就勞務派遣服務應付經發控股集團的費用總額為人民幣2.9百萬元，佔本集團總銷售成本0.3%。

## 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」)(於2025年12月12日重續)，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。

截至2025年12月31日止兩個財政年度各年，物業管理服務總協議項下物業管理服務的年度上限分別定為人民幣65.4百萬元及人民幣69.2百萬元。

在釐定上述年度上限時，董事已考慮以下合理因素：

- 截至2025年12月31日止兩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2028年12月31日止三個年度的物業管理服務估計交易金額；
- 截至2028年12月31日止三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；
- 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2025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56.8百萬元，佔本集團總收入的5.8%。

於2025年12月12日，本公司訂立協議以重續物業管理服務總協議，截至2028年12月31日止三個財政年度各年的年度上限分別定為人民幣64.7百萬元、人民幣74.5百萬元及人民幣82.2百萬元。

## 2. 食品供應

於2025年10月30日，本公司與經發供應鏈訂立食品供應總框架協議(「食品供應總框架協議」)(於2025年12月12日重續)，據此，本集團同意向經發控股集團供應若干食品原料(如肉類)(「食品供應」)。食品供應總框架協議期限為自2026年1月1日起至2028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。

就食品供應收取的費用應參照(i)於交付地點本地一級批發市場，相同或類似類型及品質的商品於同一時間的市場價格；(ii)同一時間相關產品市場資訊網站公佈的相同或類似類型及品質的價格按公平原則釐定；或(iii)倘(i)及(ii)項不可行時，須基於公平合理原則，並在正常商業過程中按上述定價原則以一般商業條款釐定。

董事估計，截至2028年12月31日止三個年度內，經發控股集團根據食品供應總框架協議就食品供應應付的年度最高金額將分別不超過人民幣45.0百萬元、人民幣50.0百萬元及人民幣51.5百萬元。

在釐定上述年度上限時，董事已考慮以下合理因素：

- 根據經發控股集團的現有簽訂合約估算，截至2028年12月31日止三個年度所需相關食品原料的預計數量；
- 根據經發控股提供的資料，經發控股集團採購有關食品原料的目的為向若干學校提供增值食品原料配送服務。自經發控股集團成功投得西安經濟技術開發區教育局的學校食堂營運招標後，其食品原料需求大幅增加，目前正面臨食品原料供應短缺的情況，並積極尋求可靠且穩定的供應商。因此，本集團預期將持續獲得經發控股集團相對穩定的食品原料採購訂單；
- 市場上類似食品原料的近期及歷史價格，指本地市場批發價格及相關監管機構的歷史參考價格；及
- 食品原料成本的估計同比增幅。

經發供應鏈由經發集團全資擁有，而經發集團則由經發控股擁有約96.29%權益。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，根據食品供應總框架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，由於與食品供應總框架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%，故食品供應總框架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。

於2025年11月1日至2025年12月31日期間，經發控股集團就提供供應鏈服務應付本集團的費用總額為人民幣9.0百萬元，佔本集團總收入的0.9%。

### 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2025年12月31日，概無董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2025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 <sup>(2)</sup>	股份數目 <sup>(1)</sup>	佔非上市內 資股／H股的 概約持股百分比 <sup>(3)</sup>	佔本公司 已發行股本總額的 概約百分比 <sup>(3)</sup>
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 <sup>(4)</sup>	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 <sup>(5)</sup>	H股	4,391,100 (L)	26.35%	6.59%
西安盯準教育科技有限公司	實益擁有人	H股	1,463,700 (L)	8.78%	2.20%
丁華明	受控制法團權益 <sup>(6)</sup>	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	3,564,000 (L)	21.38%	5.35%
潘智雄	受控制法團權益 <sup>(7)</sup>	H股	3,564,000 (L)	21.38%	5.35%
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%

# 董事會報告

附註：

- (1) 字母「L」代表該人士於股份中的好倉。
- (2) 為免生疑問，非上市內資股及H股均為本公司股本中的普通股，且被視為一類股份。
- (3) 此乃根據截至2025年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2025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為於西安經發集團有限責任公司持有的股份中擁有權益。
- (5) 截至2025年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，蒙武軍被視為為於西安天博診斷技術有限公司持有的股份中擁有權益。
- (6) 截至2025年12月31日，西安訂準教育科技有限公司由丁華明擁有66.00%權益。根據證券及期貨條例，丁華明被視為為於西安訂準教育科技有限公司持有的股份中擁有權益。
- (7) 截至2025年12月31日，聚鱈貿易集團(香港)有限公司由潘智雄全資擁有。根據證券及期貨條例，潘智雄被視為為於聚鱈貿易集團(香港)有限公司持有的股份中擁有權益。

除上文所披露者外，截至2025年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

2025年，本集團向陝西省富平縣永安村捐贈人民幣50萬元，用於鄉村基礎建設。

## 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

董事會不建議派發報告期間的末期股息(2024年：無)。為支持公司規模擴張與市場化項目拓展，把握行業整合機遇，保障持續發展資金需求，經審慎評估，擬留存利潤用於業務拓展及運營儲備，夯實長期發展基礎。

## 可供分派儲備

截至2025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176.1百萬元。

## 上市所得款項用途

有關於2025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2025年12月31日，本公司並無持有庫存股份。於報告期間，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券(包括出售庫存股份)。

## 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不少於已發行H股總數25%的充足公眾持股量。於2025年12月31日，本公司的公眾持股量佔已發行H股總數的35.6%。

## 本公司股本變動

	於上市日期		報告期內增加/減少(+, -)		小計	於2025年12月31日	
	數目	概約%	已發行新股份	其他		數目	概約%
非上市內資股	50,000,000	75.00	-	-	-	50,000,000	75.00
H股	16,666,800	25.00	-	-	-	16,666,800	25.00
總計	66,666,800	100.00	-	-	-	66,666,800	100.00

## H股持有人名單(附註1)

H股持有人	H股數目	已發行H股總數的 概約百分比(附註2)
非公眾股東		
蒙武軍(附註3)	4,391,100	26.35
潘智雄(附註4)	3,564,000	21.38
小計	7,955,100	47.73
公眾股東		
丁華明(附註5)	1,463,700	8.78
Kaufmann & Company Pan- Asia Limited	1,320,000	7.92
The Reynold Lemkins Group (Asia) Limited	1,320,000	7.92
其他公眾股東	4,608,000	27.65
小計	16,666,800	100%

# 董事會報告

附註：

1. 有關該等人士根據證券及期貨條例第XV部被視為擁有權益的非上市股份及H股的相關數目，請參閱「董事會報告—主要股東於股份及相關股份的權益及淡倉」一節。
2. 此乃根據截至2025年12月31日已發行H股總數16,666,800股計算。
3. 截至2025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%。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。
4. 截至2025年12月31日，聚鯉貿易集團(香港)有限公司由潘智雄全資擁有。根據證券及期貨條例，潘智雄被視為於聚鯉貿易集團(香港)有限公司持有的股份中擁有權益。
5. 截至2025年12月31日，西安盯準教育科技有限公司由丁華明全資擁有。根據證券及期貨條例，丁華明被視為於西安盯準教育科技有限公司持有的股份中擁有權益。

## 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2025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

信永中和已審核截至2025年12月31日止年度的綜合財務報表。信永中和已獲委任為本公司核數師，有關委任乃根據股東於2025年10月22日召開的本公司股東特別大會上通過的決議案作出，以接替希格瑪會計師事務所(特殊普通合伙)及畢馬威會計師事務所的職務。畢馬威會計師事務所已辭任本公司核數師職務，自2025年10月22日起生效。

除上文所披露者外，過去三年並無更換核數師。

## 股東週年大會及暫停辦理股份過戶登記手續

本公司2025年股東週年大會(「**2025年股東週年大會**」)將於2026年6月25日(星期四)舉行。股東務請參閱將於聯交所及本公司網站上發佈的通函及隨附大會通告中有關2025年股東週年大會的詳情。

為釐定股東出席擬於2026年6月25日(星期四)舉行的2025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2026年6月18日(星期四)至2026年6月25日(星期四)(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2025年股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票及過戶表格最遲須於2026年6月17日(星期三)下午4時30分(香港時間)前送交本公司之H股過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，以辦理登記手續。釐定有權出席2025年股東週年大會並於會上投票的股東資格的記錄日期為2026年6月25日(星期四)。

### 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，2026年3月25日

# 監事會報告

2025年度，本公司監事會嚴格按照《公司法》《證券法》等法律法規及《公司章程》《監事會議事規則》的有關規定和要求，勤勉盡責、獨立審慎地履行職權，促進公司的規範運作和穩健發展，切實保障了公司和全體股東的合法權益。現將公司監事會2025年度工作情況匯報如下：

## 1. 2025年度監事會工作情況

2025年，公司監事會積極履行監督職責，充分發揮監督職能，對公司董事會執行股東大會的決議、履行誠信義務進行了監督，認為公司高級管理人員勤勉盡責，認真執行了董事會及重要經營管理會議的各項決議，保障公司依法合規開展經營活動。本年度監事會共召開5次監事會會議，列席2025年股東會2次，董事會會議9次，監事會會議召集、召開的程序符合《公司法》《公司章程》及《監事會議事規則》的有關規定，具體情況如下：

序號	會議屆次	召開時間	審議內容
1.	第二屆監事會第五次會議	2025年2月19日	《關於向銀行申請綜合授信額度的議案》
2.	第二屆監事會第六次會議	2025年3月26日	1. 《2024年度監事會工作報告》 2. 《2024年度經審核合併財務報表、業績公告及年報》 3. 《2025年度預算報告》 4. 《2024年度環境、社會及管治報告》 5. 《2025年度監事薪酬方案》
3.	第二屆監事會第七次會議	2025年8月12日	《關於向銀行申請綜合授信額度的議案》
4.	第二屆監事會第八次會議	2025年8月27日	1. 《關於2025年擬不分配中期利潤及的議案》
5.	第二屆監事會第九次會議	2025年9月30日	1. 《關於更換2025年度審計機構的議案》 2. 《關於撤銷監事會並修訂〈公司章程〉的議案》 3. 《關於制定〈西安經發物業股份有限公司內部審計管理辦法〉的議案》

## 2. 2025年度監事會履行監督職責情況

### 1. 公司依法運作情況

2025年度，公司監事會積極出席股東會並列席董事會，對公司的決策程序、內控制度執行、董事和高級管理人員履職情況等進行了有效的監督和核查。認為：

公司重大經營決策合理，程序合法有效，同時公司進一步建立健全了各項內部控制機制；公司股東會、董事會能夠嚴格按照《公司法》《公司章程》及其他有關法律法規和制度的要求履行職責和行使職權；公司董事、高級管理人員在執行公司職務時，均能認真貫徹執行國家法律、法規、《公司章程》和股東大會、董事會決議，勤勉盡職；未發現公司董事、高級管理人員報告期內在執行公司職務時違反法律、法規、《公司章程》或損害股東和公司利益的行為。

### 2. 公司財務檢查情況

監事會對報告期內的公司財務運行體系及財務狀況進行了有效的監督與核查，對公司定期報告、財務專項報告等事項進行了嚴格審核。監事會認為，公司的財務體系健全、制度完善，財務狀況良好，公司定期報告、財務專項報告編制和審議程序符合法律、法規及規範性文件的有關規定，報告內容真實、準確、客觀地反映了公司的財務狀況和經營成果，不存在任何虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏。

### 3. 股東大會決議執行情況

公司監事會對股東大會的決議執行情況進行了監督。監事會認為：報告期內，公司董事會嚴格執行了股東大會的有關決議，未發現有損害股東利益的行為。

### 4. 信息披露管理制度的建立和執行情況

報告期內，監事會對公司信息披露的執行情況進行了檢查。公司按照相關規定的要求認真自覺履行信息披露義務，不存在未在規定時間內完整提交擬披露公告的情況，不存在未在規定時間內完成定期報告披露的情況，能夠按照法律法規以及相關規則規定的披露時限及時報送並在指定網站披露相關文件，不存在虛假記載、誤導性陳述或重大遺漏。

### 5. 募集資金存放和使用情況

報告期內，公司嚴格按照相關法律法規以及公司《募集資金管理制度》的規定存放和使用募集資金，不存在募集資金存放和使用違規的情形。

2025年度，公司監事會本著對全體股東負責的態度，依法獨立行使監督權，在促進公司規範治理、防範經營風險等方面發揮了應有作用。儘管因公司治理結構調整，監事會於2025年11月正式撤銷，但在履職期間，監事會始終勤勉盡責，切實維護了公司和股東的合法權益。

## 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，本公司於報告期間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

於報告期間及直至本報告日期，董事會的組成如下：

	委任日期	現時任期
<b>執行董事</b>		
吳鎖正先生(主席)	2023年5月15日	2026年12月
孫琦先生	2023年5月15日	2026年12月
成宏讓先生	2023年5月15日	2026年12月
<b>非執行董事</b>		
趙軍平先生	2023年5月15日	2026年12月
楊剛先生	2023年5月15日	2026年12月
李凌霄女士	2023年5月15日	2026年12月
<b>獨立非執行董事</b>		
林兆榮先生	2024年5月23日	2026年12月
姜力博士	2024年5月23日	2026年12月
曹陽先生	2024年5月23日	2026年12月

董事履歷載於本年報「董事及高級管理層」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。

## 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

於報告期間，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。於報告期間及直至本報告日期，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，涵蓋以下所有主題：

- (a) 董事會、其轄下委員會及各董事的角色、職能與職責，以及董事會的效率；
- (b) 根據香港法律及上市規則本公司所承擔的責任以及董事的職責，以及與履行該等責任及職責有關的主要法律及監管發展(包括上市規則的更新)；
- (c) 企業管治及環境、社會及管治事宜(包括與本公司及其業務相關的可持續發展或氣候相關風險與機遇的發展)；
- (d) 風險管理及內部控制；及
- (e) 與本公司相關的行業動態、商業趨勢及策略的最新資訊。

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 <sup>(附註)</sup>
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，審核委員會共舉行六次會議，主要工作包括：(i)審核截至2024年12月31日止年度之全年業績；(ii)審核截至2025年6月30日止六個月之中期業績；(iii)審核及討論本集團的風險管理及內部監控系統以及本集團內部審計職能的有效性；(iv)討論續聘核數師；及(v)討論更換核數師。

### 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。

於報告期間，薪酬委員會共舉行一次會議。

### 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。

於報告期間，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。

## 董事的時間投入及貢獻評估

提名委員會已根據以下因素評估董事於報告期間對董事會所投入的時間及所作出的貢獻：

### (a) 其他上市公司董事職務及／或其他重要外部職務承諾

所有非執行董事及獨立非執行董事均已每年向本公司披露彼等在香港上市公司擔任的其他董事職務，以及任何其他重大承諾。於2025年12月31日，概無董事在其他香港上市公司擔任超過六個董事職位。

### (b) 參與記錄

所有董事均已出席報告期間內在其任職期間舉行的所有董事會會議、董事委員會會議、股東週年大會及股東特別大會。

### (c) 職責與技能

董事透過其職責與技能為董事會作出有效貢獻。董事的技能及專長詳載於本報告「董事會技能矩陣」一節。

鑑於上文所述，提名委員會認為，董事能夠將足夠時間投入本集團事務，而不會因其他上市公司的業務而過於忙碌。

## 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9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			提名委員會
		董事會	審核委員會	薪酬委員會	
吳鎖正先生	2/2	9/9	-	-	1/1
孫琦先生	2/2	9/9	-	-	-
成宏讓先生	2/2	9/9	-	-	-
趙軍平先生	2/2	9/9	-	-	-
楊剛先生	2/2	9/9	6/6	-	-
李凌霄女士	2/2	9/9	-	1/1	-
林兆榮先生	2/2	9/9	6/6	-	-
姜力博士	2/2	9/9	-	1/1	1/1
曹陽先生	2/2	9/9	6/6	1/1	1/1

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。主席於報告期間內與獨立非執行董事舉行一次單獨會議。

## 提名政策

本公司亦已採納董事提名政策(「**董事提名政策**」)。

董事提名政策載列建議候選人的提名條件，包括但不限於：(i)專業資質、技能、知識及經驗等資格，獨立非執行董事(「**獨立非執行董事**」)的要求；(ii)品格與誠信；(iii)各方面的多元化，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業資質、技能、知識、行業及地區經驗和年資等方面；(iv)為履行作為本公司董事會及／或董事委員會成員之職責承諾可投入的時間及相關權益；(v)根據上市規則建議獨立非執行董事的獨立性；及(vi)提名委員會或董事會可能不時釐定的任何其他有關因素。

董事提名政策亦載列以下提名程序：

- (a) 倘提名委員會確定需要增加或替換董事，提名委員會秘書將召開會議，並於會議前邀請董事會成員進行提名(如有)，且提名委員會亦可推薦董事會成員並未提名的人選。提名委員會將採取其認為與識別及／或評估候選人相關的適當措施。
- (b) 就委任任何建議候選人擔任董事會成員而言，提名委員會應向董事會提交候選人之個人資料及建議書以供其考慮。建議書必須清楚列明提名意向及候選人同意接受提名，方為有效，而個人資料必須包含及／或附上根據上市規則須予披露的候選人之全部詳細資料，包括上市規則第13.51(2)條項下所需的資料及／或確認。倘為建議委任為獨立非執行董事之候選人，則須根據上市規則第3.13條(受聯交所不時可能作出的任何修訂所限)所載的因素評估其獨立性。
- (c) 就重新委任董事會任何現有成員而言，提名委員會應向董事會提交建議以供其考慮並推薦建議候選人於股東大會上膺選連任。

## 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選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，而且將每年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2025年12月31日，我們的高級管理層(不包括董事)及員工隊伍中男女比例為分別為7:1及52.5:47.5。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。

## 3. 董事會技能矩陣

技能範疇	描述	重要性(附註)	充分性	彌補不足/提升技能的計劃
戰略	具備識別戰略機遇與威脅的能力，並能制定及執行計劃以達成企業目標	高	充分	將持續優化納入年度策略檢討
領導	具備領導企業團隊並執行計劃與政策的能力	高	充分	支持董事持續進行專業發展
行業知識與經驗	熟悉本集團的日常營運、市場發展、競爭對手、技術及創新	高	充分	支持董事進行持續專業發展；安排合規及財務最新動態簡報
風險管理與合規	具備實施、管理或監督風險管理及內部控制系統以符合法律與監管規定的能力與經驗	高	充分	定期安排合規培訓，並檢視內部控制架構

技能範疇	描述	重要性(附註)	充分性	彌補不足/提升技能的計劃
人力資源管理經驗	具備高層管理經驗，負責人員管理及成功推動變革	中	充分	善用內部經驗，推動組織人才發展計劃
多元化(如年齡、性別、文化)	在年齡、性別、文化背景等方面對董事會多元化的貢獻	中	充分	在未來委任董事時，透過提名程序持續積極考慮背景更為多元的候選人
新興議題	對新興議題的理解與掌握，以確保本公司具備前瞻性	中	持續改進	鼓勵董事掌握相關趨勢，並視情況安排主題學習會
資格	具備相關領域的正式學歷，以協助董事會進行決策，例如會計/財務、經濟/商學、法律	高	充分	協助董事持續進修，以維持相關專業資格的有效性

附註：各項技能與本公司業務需求的關聯性：

- 高：目前對董事會至關重要的技能
- 中等：技能雖有幫助，但並非不可或缺。

## 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。

## 董事的獨立觀點

為確保董事會能取得任何董事的獨立觀點及意見，董事會已審閱本公司企業管治架構中實施的下列機制：

### 董事會會議紀錄

董事會及董事委員會例行會議的正式通知已於會議舉行前至少14日送達全體董事，且全體董事將獲邀將欲討論事項列入議程。董事在每次董事會及董事委員會例會舉行前至少三個營業日提供會議議程及載有完整、充分且及時資料的相關董事會文件，有助於就相應會議將予審議的事項進行充分討論。

### 董事會決策

在董事會及董事委員會會議期間，我們鼓勵全體董事以開放且坦誠的態度自由表達彼等獨立觀點與意見，對管理層提出公開且客觀的質疑，提供具洞見的見解與回應，並貢獻彼等對本集團所經營業務及市場的專業知識。獨立非執行董事可透過正式或非正式渠道以公開坦誠或保密的方式表達意見。管理層對董事提出的意見及關注事項均予以密切跟進。

除定期舉行的董事會會議外，主席另安排了一場年度會議邀請獨立非執行董事出席，並排除其他董事參與，以商討本集團的事務。

本公司的聯席公司秘書負責擬備董事會及董事委員會會議紀錄，以記錄所作出的決議，以及董事所提出的任何疑慮或表達的異議。會議紀錄草稿將分發予全體董事，以徵求其意見及確認。

最終版本已提交予董事存檔。所有董事會及董事委員會會議的會議記錄均可供董事查閱。

### 資訊的提供與獲取

董事獲發每月報告，內容涵蓋本集團主要業務的重點摘要，使董事能隨時掌握本集團的業務表現，並據此作出符合本公司及股東最佳利益的知情決策。每季均向全體董事會成員提供更詳盡且全面的營運及財務最新資訊，確保全體董事會成員皆能掌握本集團的財務表現及狀況。

董事會每季與管理層舉行會議，匯報本集團的業務表現、風險管理、內部控制，以及法律及合規事宜。

董事亦可獲得本公司聯席公司秘書提供的建議及服務，該等秘書負責支援董事會、確保董事會內部資訊流通順暢，並確保董事會政策及程序獲得遵循。

為協助董事妥善履行職務及責任，全體董事均有權向本公司聯席公司秘書或內部法律團隊，以及獨立專業顧問徵詢意見，相關費用由本公司承擔，而本公司聯席公司秘書則負責作出一切必要安排。

因此，董事會認為本公司已建立機制以確保董事會能獲得獨立的觀點與意見，且該機制於全年內均能有效運作並發揮作用。

董事會應每年檢討上述機制的實施情況及成效。

### 董事會表現評估

於2026年，提名委員會進行了一次內部審查，以評估董事會的表現。

本次評估著重於有效董事會的五個方面：宗旨、策略及風險的一致性；架構與流程；人員與組成；文化與行為；以及董事會領導力。

提名委員會於2026年3月審議評估結果。

評估指出，董事會運作極為有效，其表現奠基於以下核心優勢：

- 具備強烈的共同目標意識及風險管理責任感；
- 董事具備深厚的市場專業知識與高度的職業奉獻精神，並由高素質的高層提供支援，從而豐富對話與決策；
- 高度誠信、注重合作且團結友善的文化，董事會內外皆能相互尊重並保持開放互動；及
- 專業且高效的管理運作，包含組織完善的會議、高品質材料，以及嚴格遵守時間安排。

### 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。

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、監事及因其職位或受僱而可能擁有內幕消息的本集團僱員買賣本公司證券的行為守則。本公司已向全體董事及監事作出特定查詢，而全體董事及監事已確認，於報告期間(或就監事而言，於2025年1月1日至監事會於2025年10月22日廢除期間)，彼等一直遵守標準守則。於報告期間，本公司並無發現任何僱員違反標準守則的事件。

## 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。

### 1. 董事會的職責

董事會承認其對風險管理及內部監控系統以及檢討其充足性及有效性的職責。董事會對本集團的內部監控進行年度審核，涵蓋主要財務、運作及合規監控以及風險管理職能。

審核委員會協助董事會領導檢討本公司的財務監督與管控、風險管理及內部控制系統。該審查在各審核委員會會議上正式進行，其中包括對風險管理及內部控制系統有效性的年度審查。

### 2. 風險管理流程

風險管理流程貫穿整個集團，從董事會層級延伸至管理層級。

高級管理層及部門主管須以界定的參數持續識別、評估及管理與業務營運相關的風險，並將其錄入風險登記冊。就各項已識別的風險而言，管理層評估其成因、後果及緩和監控。有關評估及(i)風險發生的可能性及(ii)潛在損失的程度。評估結果於風險登記冊概述並由董事會進行審核。此程序必須每年至少進行一次。

除風險管理程序外，法律部門監督規管本集團業務的相關法律法規的遵守情況。

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就企業管治守則第D2原則的目的而言屬適當且有效，並已持續進行檢討。

## 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。

# 企業管治報告

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	1,774
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。

### 向董事會提出查詢

本公司設有網站[www.xajfwy.com](http://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](mailto:lixuyuan@xajfwy.cn)

### 組織章程細則

於2025年10月22日，股東於本公司股東特別大會上通過特別決議案修訂組織章程細則，其中包括廢除監事會。有關修訂組織章程細則的詳情，請參閱本公司於2025年10月1日刊發的公告及通函。

除上文所披露者外，於報告期間，組織章程細則並無重大變更。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

本公司已採納一項有關股息支付(包括股息建議宣派及／或派付及股息金額之釐定)的股息政策(「**股息政策**」)。本公司目前並未設定任何預先釐定的股息派發比率。

視乎本公司及本集團之財務狀況及下文所載的條件及因素，董事會可全權酌情於一個財政年度內建議及／或宣派中期及／或特別股息，而任何一個財政年度的末期股息須獲得股東批准。

於考慮派付股息時，需要取得維持足夠資金以達致本集團業務增長與回饋本公司股東之間之平衡。董事會將計及(其中包括)以下因素：

- (a) 本集團之整體經營業績、財務狀況、流動資金情況、資本需求、現金流量及未來前景；
- (b) 本公司可供分派儲備之金額；
- (c) 本集團預期資本要求及未來擴展計劃；
- (d) 整體商業及規管環境、本集團的商業週期和其他可能對本集團業務或財務表現及狀況產生影響的內部或外部因素；
- (e) 法定和監管限制；
- (f) 本公司向股東或本公司附屬公司向本公司支付股息的合約限制；
- (g) 股東利益；及
- (h) 董事會認為相關的其他因素。

董事會就報告期間所作出的股息決議乃根據股息政策而作出。

### 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。

# 董事及高級管理層

截至本報告日期，本公司董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」)，57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、黨群及紀檢的管理。

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。於2025年1月，彼獲克而瑞物管及中物研協授予「2024西北區域國有物業企業領軍人物」稱號。於2025年12月，彼獲中物智庫授予「2025中國物業卓越企業家」稱號。

孫琦先生(「孫先生」)，44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管理以及人力資源的管理。

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」。於2025年12月，彼獲中物智庫授予「2025中國物業卓越經理人」稱號。

成宏讓先生(「成先生」)，52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月至2025年7月，成先生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。2025年8月起，彼亦一直擔任西安經發城運文化體育產業有限公司(為一家體育場管經營管理公司)執行董事兼總經理

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。



## 董事及高級管理層

### 非執行董事

**趙軍平先生**(「趙先生」)，49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月至2025年12月，彼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，他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月至2025年11月，彼亦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。自2025年9月起，他一職擔任西安經發置業有限公司的董事。

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專業碩士學位。

**楊剛先生**(「楊先生」)，41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，他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。2023年12月取得陝西省人力資源和社會保障廳認可的高級會計師職稱。

**李凌霄女士**(「李女士」)，37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。

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董事，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」)，65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

## 董事及高級管理層

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2023年10月，擔任新疆新鑫礦業股份有限公司(股份代號：3833)的聯席公司秘書，該公司為一家電解鋁生產企業。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。於2025年6月，彼獲委任為一間裝企齊屹科技(開曼)有限公司(股票代號：1739)的獨立非執行董事；於2025年6月，任上海壁仞科技股份有限公司(股票代號：6082)獨立非執行董事，該公司主要從事從事軟件和信息技術服務。

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」)**，51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」)**，70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。

### 高級管理層

**王剛先生**(「王先生」)，57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住宅物業大區項目以及陝西日行子公司的管理。

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。

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」)，47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部分城市服務項目以及審計法務部的管理。

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。



## 董事及高級管理層

**任寶斌先生**(「任先生」)，51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部分城市服務物業管理項目以及採購供應部的管理。

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經理，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。

楊先生因工作調動，已於2025年7月不再擔任公司副總經理職務。

**王力鵬先生**，52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企業管理與質量部、技術部以及餐飲公司的管理。

王先生於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務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體系(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。

**徐飛先生**(「徐先生」)，42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及運營管理部的管理。

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。此外，徐先生於2025年12月，彼獲中物智庫授予「2025中國物業卓越經理人」稱號。

**朱可女士**(「朱女士」)，44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，主要負責本集團的部分城市服務物業項目的管理及辦公室的管理。

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視窗雜誌主編，彼主要負責選題策劃及文章審閱。

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。



## 董事及高級管理層

李修遠先生，38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以及部分城市服務物業項目的管理。

於2013年7月加入本集團後，李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，38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2025年中期報告刊發以來，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。

## 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「**本公司**」)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2025年1月1日到2025年12月31日(「**本報告期內**」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**」)。

### 報告編制依據

本報告參照香港聯合交易所(以下簡稱「**聯交所**」)《上市規則與指引》附錄C2—「環境、社會及管治報告守則」(以下簡稱「**ESG報告守則**」)要求編制，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報告編制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，使利益相關方更好的了解公司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](http://www.hkexnews.hk))及經發物業網站 ([www.xajfwy.com](http://www.xajfwy.com))下載瀏覽。

## 關於我們

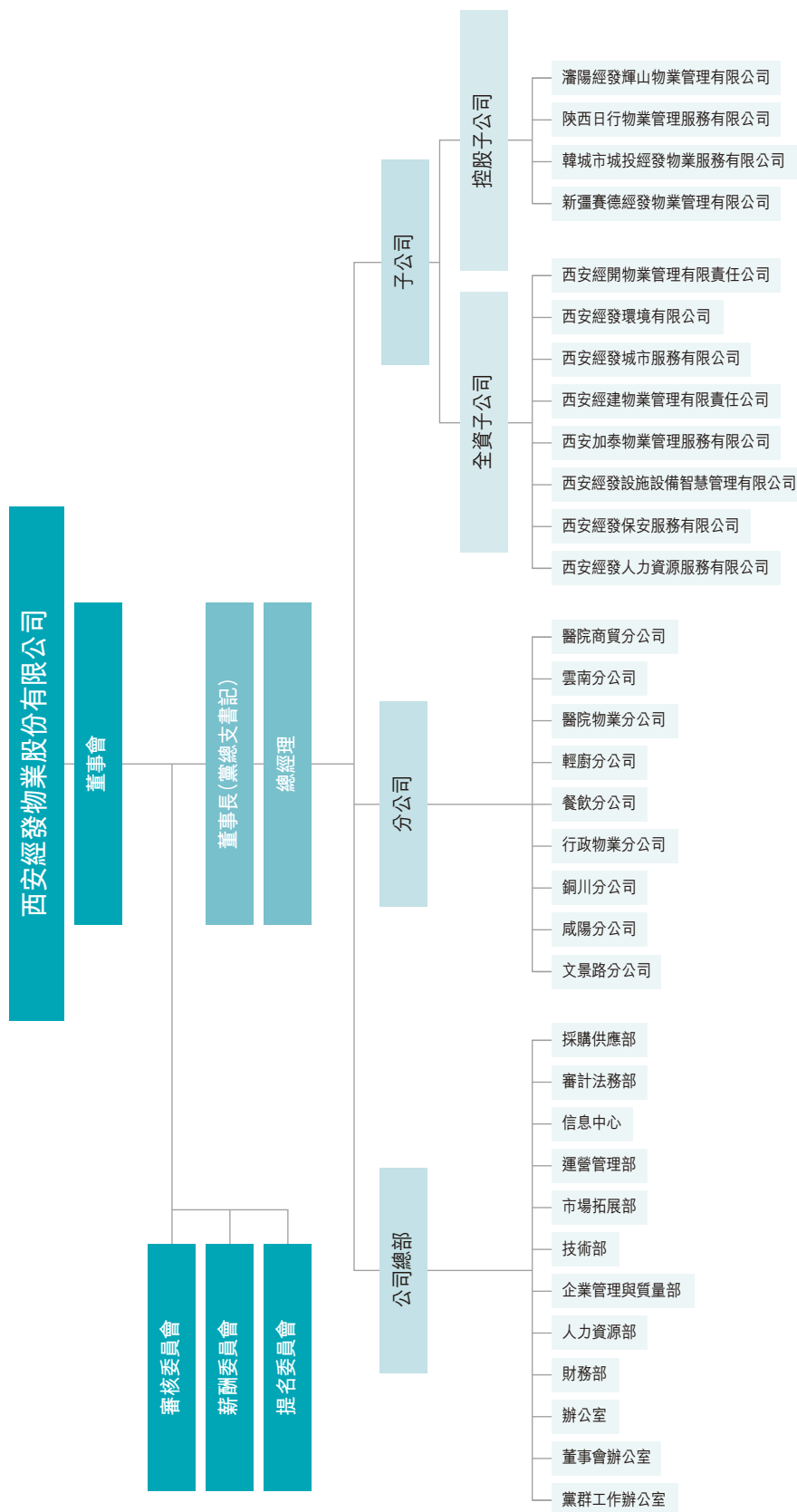
### 公司簡介

西安經發物業股份有限公司於2000年正式創立，是西安經濟技術開發區經發控股(集團)旗下國有綜合城市服務及物業管理服務提供商，國家一級資質物業管理企業、中國物業管理協會常務理事單位、《城市開發》中國物業管理(高端住宅)企業聯盟首批成員單位、陝西省物業管理協會副會長單位、西安市物業管理協會會長單位、鹹陽市物業管理協會常務理事單位、西安市質量協會常務理事單位。2024年7月3日，經發物業在香港聯合交易所主板掛牌上市，股票名稱經發物業，股票代碼1354.HK，大踏步加快市場化進程，開啟全新的發展紀元。2004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，先後獲得「陝西省服務名牌」「西安市服務名牌」稱號，自2017年起連續九年蟬聯西安市物業企業信用信息排名榜首，同時，榮獲「中國物業服務百強企業」「中國物業服務百強滿意領先企業」「中國物業服務專業化運營領先品牌企業」，「中國城市服務優秀物業品牌企業」「中國物業國有企業50強」「中國物業服務西北20強」「西安住宅物業十大品牌物業服務企業」「西安公建物業十大品牌物業服務企業」等多項榮譽。

目前，經發物業管理項目類型涵蓋住宅、行政辦公、醫院、餐飲、寫字樓、各級院校、產業工業園、核心交通樞紐場站等多元化領域，佈局西安市11個行政區及銅川、寶雞、新疆、韓城、瀋陽等地，在管項目兩百餘個，累積為20萬+業戶提供品質服務，並向各類優質物業提供全程顧問服務。

經發物業以高質量發展為根本要求，以「讓生活更美好」的品牌理念為出發點，以齊肩國內領先標準的資源能級、社區規劃、產品服務助推安全、幸福、文明、美麗家園建設。做業主美好生活的守護者，業主資產增值保值的捍衛者，物業服務行業發展的推動者；持續深挖各業態增值服務潛力，創新服務模式與產品，更精準地匹配消費需求，打造覆蓋業主、客戶全生命週期的經發服務，為更多家庭和城市締造美好生活，為致力打造品質服務守護者、理想生活創造者的生活服務商而不懈努力！

組織架構



## 企業榮譽

### 獎項名稱

### 頒發單位

2025中國物業服務百強企業	中指研究院
2025中國物業服務百強滿意度領先企業	中指研究院
2025中國物業服務上市公司成長潛力TOP10	中指研究院
2025中國上市物業服務投資價值優秀企業	中指研究院
2025中國物業服務專業化運營領先品牌企業	中指研究院
2025中國物業服務標準化運營領先品牌企業	中指研究院
2025中國物業服務特色品牌企業－智慧物業運營	中指研究院
2025中國物業服務力百強企業	克而瑞物管、中物研協
2025中國物業服務企業品牌價值100強	克而瑞物管、中物研協
2025中國物業服務西北品牌企業20強	克而瑞物管、中物研協



2025年經發物業企業榮譽(節選)



## 企業榮譽

獎項名稱	頒發單位
2025中國住宅物業服務力TOP30企業	克而瑞物管、中物研協
2025中國物業服務質量領先企業	克而瑞物管、中物研協
2025中國物業服務企業優質服務體系	克而瑞物管、中物研協
2025中國辦公物業服務力TOP30企業	克而瑞物管、中物研協
發展貢獻獎	經發集團
中國物業管理協會第六屆理事單位	中國物業管理行業協會
2025年度西北餐飲卓越品牌	中國餐飲·西安峰會
2025年團餐服務百強企業	中國食文化研究會
2025中國物業服務綜合實力百強企業	中物智庫
2025中國物業國有企業百強	中物智庫
2025中國物業服務企業西北20強	中物智庫
2025中國城市運營服務領軍企業	中物智庫
2025中國FM設施管理領軍企業	中物智庫
2025西安公建物業十大品牌物業服務企業	中物智庫
2025年度陝西省物業管理協會產業園區物業優秀品牌企業	陝西省物業管理行業協會

## 企業項目榮譽

獎項名稱	項目名稱	項目類別	頒發單位
2025年西安市品質物管好小區	白樺林溪	住宅項目	中指研究院
2025年陝西省品質物管好樓宇	白樺林金融創新中心	商業寫字樓項目	中指研究院

## 環境、社會及管治報告

企業員工榮譽			
獎項名稱	獲獎人	職位	頒發單位
2024西北區域國有物業 企業領軍人物	吳鎖正	董事長	克而瑞物管、中物研協
優秀管理者	吳鎖正	董事長	經發集團
2025中國物業卓越企業 家	吳鎖正	董事長	中物智庫
優秀管理者	孫琦	總經理	經發集團
2025中國物業卓越經理 人	孫琦	總經理	中物智庫
2025中國物業財務領軍 專家	徐飛	財務總監	中物智庫
2025中國物業優秀區域 總經理	黃博強	韓城城投經發物業總經理	中物智庫
2025中國物業優秀區域 總經理	譚小龍	新疆賽德經發物業總經理	中物智庫
安全生產工作先進個人	曹萌琦	企管部副經理	經發集團
安全生產工作先進個人	郭磊	高鐵新城北客站項目經理	經發集團
2025年度陝西省物業管 理協會優秀物業項目經 理	常永鵬 牛安娜 何喜元 巨博 董小光	醫院分公司總經理 省政府項目經理 白樺林間項目經理 白樺林印象項目經理 自然界河山項目經理	陝西省物業管理協會
2025中國物業最美服務 者	王淩雲	員工	中物智庫

企業員工榮譽			
獎項名稱	獲獎人	職位	頒發單位
2025中國物業感動人物	李媛	員工	中物智庫
優秀工作者	劉堂豔、 閻崗峰、 李巧迎、 鄭爭強、 王力鵬、 李修遠、 朱可	員工	經發集團

## 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，將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，並編制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，依據香港聯合交易所有限公司《環境、社會及管治報告守則》、全球報告倡議組織《可持續發展報告標準準則》以及聯合國可持續發展目標(SDGs)，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

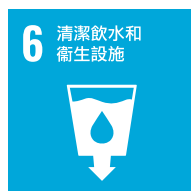
### 社會責任

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，以編制重大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：

### 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24項公司和利益相關者關注的環境、社會與管治議題。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。本年度經發物業共識別高度重要性議題9個，中度重要性議題10個，低度重要性議題5個。我們將依據議題的識別情況，對各方高度關注的議題優先進行披露。

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員工福利及薪酬、員工健康與安全、勞動力管理、供應鏈人力標準、員工發展與培訓、產品及服務質量、業務合規與標準化、反貪污及反洗錢等方面。

## 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	7	員工福利及薪酬	社會
	9	員工健康與安全	社會
	10	勞動力管理	社會
	12	供應鏈人力標準	社會
	8	員工發展與培訓	社會
	15	產品及服務質量	社會
	14	業主健康安全	社會
	19	業務合規與標準化	公司治理
20	反貪污及反洗錢	公司治理	
中度重要性議題	11	供應鏈管理	社會
	16	知識產權保障	社會
	17	信息安全保障	社會
	6	有害氣體與廢物排放	環境
	21	ESG監管	公司治理
	18	公益慈善與社區服務	社會
	13	社區關係	社會
	5	水資源壓力	環境
	1	碳排放	環境
22	ESG風險管理	公司治理	
低度重要性議題	2	產品碳足跡	環境
	4	氣候變化的脆弱性	環境
	24	ESG信息披露	公司治理
	23	ESG議題溝通	公司治理
	3	環境對財務的影響	環境

## 黨建引領，紅色先行

作為經發集團旗下的地方國資物企，經發物業始終堅持黨的引領，以黨建作為企業發展的「紅色引擎」，確保企業堅持正確政治方向，將黨的組織優勢轉化為管理優勢。公司通過黨組織凝聚黨員職工，能更高效響應居民需求、化解矛盾糾紛，提升服務質量與社區凝聚力。通過黨建與業務深度融合，既增強了企業公信力，也為基層治理現代化提供了堅實支撐。

### 經發物業年度黨建足跡

#### 抓黨建述職評議大會

2025年1月20日上午，經發物業黨總支部組織召開2024年度黨支部書記抓黨建述職評議大會，經發控股(集團)黨群綜合部部長宋素梅同志列席參會。會議由黨總支部書記、董事長吳鎖正主持。黨總支部班子成員、領導班子成員，各黨支部書記、組織委員、黨務工作者，子公司黨建工作部門負責人共計41人參加會議。



#### 慶祝「七一」系列活動

6-7月，經發物業黨總支部組織各黨支部為支部黨員集體過政治生日，通過重溫入黨誓詞、黨員代表分享入黨心得等方式，用身邊事感染身邊人，增強廣大黨員愛黨護黨的政治自覺、思想自覺和行動自覺，引導廣大黨員幹部在不同戰線、不同崗位作出積極貢獻。7月，開展慶祝「七一」系列活動。經發物業黨總支部組織各黨支部開展集中學習、觀看警示教育視頻、開展志願服務活動等。



## 調研「紅色物業」



12月4日，經發物業黨總支部組織各黨支部書記、日行物業項目負責人前往中海曲江大城·華宸項目，圍繞「紅色物業」建設開展專題調研。通過實地觀摩、座談分享、現場交流等方式，參觀學習華宸項目「紅色物業」建設情況。

## 主題黨日活動：黨總支部赴西安國家版本館參觀

為深入學習貫徹習近平新時代中國特色社會主義思想，增強文化自信、廣續中華文脈，11月28日，經發物業黨總支部組織140餘名黨員代表赴西安國家版本館開展「觀版本珍品溯千年文脈悟初心使命強時代擔當」主題黨日活動。



## 主題黨日活動：「觀紅色電影•悟初心使命」

為持續深化習近平新時代中國特色社會主義思想學習教育，鞏固主題教育成果，以「紅色載體+沉浸式體驗」推動黨員教育走深走實，經發物業黨總支部一場別開生面的「觀紅色電影•悟初心使命」主題黨日活動於12月11日溫情啟幕。經發物業黨總支部全體黨員、預備黨員齊聚一堂，共同走進抗戰題材影片《得間謹制》的光影世界，在平凡英雄的故事中汲取奮進力量。



## 品質服務，客戶至上

### 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，公司通過了質量、環境、職業健康安全管理体系、(ISO 9001、ISO 14001、ISO

45001)及危害分析與關鍵控制點(HACCP)體系認證要求(V1.0)認證，實現服務流程標準化管控。

在企業服務標準體系建設方面，公司新發佈《規章制度管理辦法》，在原有標準體系基礎上新增《計量器具管理辦法》《物業公建特定設施管理辦法》等28項管理標準，涵蓋計量管理、設施運維、接待服務、能源管控、財稅合規、工程外包、信息安全、採購管理及投資者關係等核心業務領域，進一步完善了企業服務標準體系。

2025年，公司開展行政辦公和住宅物業服務業態服務產品及SOP流程建設，建立了物業服務標準手冊、資源配置標準手冊、服務督導標準手冊和SOP崗位作業標準手冊，為現場作業提供標準化的實用工具，助力公司高質量發展。

2025年二季度，公司制定下發《經發物業關於開展品質督查工作的實施方案》，協助項目查找服務質量降低的問題點、痛點、難點，組織職能部門組建品質督查小組，建立常態化、閉環化的品質督查機制，通過項目自查、職能督查、多部門協同，精準識別項目服務短板，強化整改與考核，通過本次工作有效提升服務質量。四季度下發《經發物業環境衛生專項提升工作方案》集中時間，全面整治住宅項目環境衛生，實現「路面無垃圾、公區無雜物、廁所無異味、死角全清理」；建立長效保潔機制，提升現場服務精細化水平，助力業主滿意度穩步提升，環境衛生投訴率明顯下降。

結合外包業務審計問題，制定發佈《保潔與秩序維護外包服務管理辦法》，將外包質量管理從外包放的尋源採購—人員交底—現場交底—溝通機制—現場巡查—獎懲考核進行全流程管理，提高外包服務質量。

### 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》《計算機信息系統安全保護條例》《物業管理條例》《業主大會和業主委員會指導規則》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。截至2025年12月31日，經發物業順利完成2025年第三方服務滿意度調查工作，經調查，整體滿意度96.2分，滿意率99.3%。

經發物業的投訴渠道有公司上級部門、政府主管部門(12345)轉交的客戶投訴，公司服務監督電話86536979，公司400服務熱線，各項目直接受理的客戶投訴，公司制定完善的投訴分類標準與處置規範，規定了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，由企業管理與質量部統一歸口管控。接到客戶投訴後，嚴格按照記錄—處理—跟蹤—驗證全流程閉環管理，根據內容確定投訴處理的責任部門及對應事業部，明確處置時限與質量要求，全程跟蹤整改情況，投訴處理完畢後由受理人對客戶滿意度進行回訪，確保事事有回音、件件有著落。同時，定期對投訴數據進行匯總分析，梳理共性問題與需要改進的問題，持續提升服務品質，切實保障客戶合法權益，不斷提升業主的滿意度與獲得感。

## 環境、社會及管治報告

經發物業堅持以客戶為中心，重視客戶意見並及時處理，高速的響應處理與及時反饋有效的提升客戶滿意度及口碑。2025年，經發物業接獲投訴490起，較2024年減少150起，同時投訴解決率、投訴滿意率均同比進一步提升。

接獲投訴的數目	單位	2025年數據	2024年數據
接獲投訴的數目	起	490	640
投訴處理率	百分比	100%	100%
投訴解決率	百分比	98.5%	96.8%
投訴滿意率	百分比	98.3%	96.8%

### 重視安全管理，構築防護底線

經發物業嚴格遵守各項安全生產相關對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，構築防護底線。在經發物業全體員工的不懈努力下，2025年經發物業實現了全年零安全事故、零因工身亡的成就。

### 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。

### 開展深化治本攻堅三年行動

按照上級部署，公司持續深化治本攻堅三年行動，每季度開展專項總結並上報集團。全年累計開展領導帶隊檢查32次，覆蓋42個重點項目，排查一般性安全隱患83項，均已全部整改。結合不同季度特點，一季度聚焦歲末年初安全穩定，開展百日攻堅戰；二季度強化動火作業、有限空間作業等專項整治；三季度突出防汛、防暑降溫重點；四季度圍繞冬季防火、防凍防滑推進工作，實現攻堅行動常態化、精準化。同時公司根據集團公司《集團關於進一步做好安全隱患大排查大整治行動的通知》文件要求，公司開展安全生產大檢查大整治專項行動，圍繞重點作業安全、

消防安全、防汛安全、電動車管理、特種設備安全和燃氣安全等幾方面，開展安全檢查41次，發現隱患143項，整改完成136項，剩餘秦禦佳苑2項消防安全隱患已上報相關部門跟進整改進度。全年公司共組織項目開展各類安全檢查820次，其中綜合性檢查294次，消防專項檢查245次，電梯檢查160次，防汛檢查121次，排查各類一般安全隱患508項，整改完成率100%；重大安全隱患3起，除秦禦佳苑2項未完成整改外，其餘均已銷項。

### 簽訂2025年度安全生產目標責任書

為全面落實2025年安全生產工作，進一步夯實責任，明確崗位職能和安全責任，公司與各大區、獨立項目和分子公司簽訂了《2025年度安全生產目標責任書》。責任書中明確規定了安全目標、安全責任及具體措施等22項具體完成的指標值和37項工作任務，安全工作做到不流於形式，重點突出，落實責任，確保責任到人，目標明確，同時各項目對安全目標進行了分解，並與各分管項目、各班組簽訂了目標責任書，責任書已全部簽訂完成，覆蓋率100%，做到人人肩上有壓力，個個身上有責任。

### 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，增強考核結果的精准性，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。

### 重大隱患判定

公司嚴格依據重大隱患判定標準內容，有序開展專項培訓、梳理重大隱患判定內容，更新完善重大隱患安全檢查清單，並組織項目骨幹、一線員工開展重大隱患判定標準專題培訓，深入解讀核心條款，強化全員安全風險識別、隱患處置與應急響應能力。同時依據整理的重大隱患安全檢查清單，對管理區域內消防設施、應急通道、電梯設備、用電用氣、公共區域等開展全面隱患排查，建立分級台賬，明確整改責任、措施與時限，實現隱患閉環管理。通過總結優化管控流程，構建制度健全、責任到人、排查到位、整改徹底的安全管理體系，以常態化巡檢、專項排查、實戰化演練為抓手，全方位守護客戶人身健康與生命安全。後續將持續深化隱患排查治理，不斷夯實安全管理基礎。



## 年度亮點

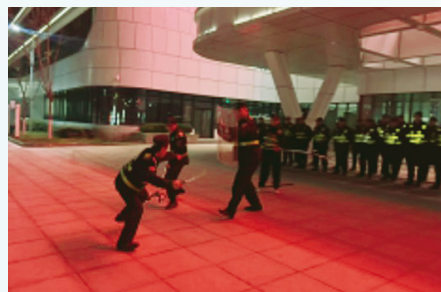
### 安全培訓

全年組織員工安全培訓452場次，覆蓋員工約3,716人次；面向業主開展安全宣傳活動76次。一季度開展培訓140餘次，涉及900餘人；二季度組織微型消防站消防安全培訓等2次集中培訓，各大區及項目開展培訓150餘次，參與人數1,000餘人；三季度開展汛期應急處置、高溫防署等集中培訓，覆蓋1,600餘人，各大區及項目開展專項培訓70餘次；四季度圍繞雙重預防機制更新內容開展一線培訓，確保員工掌握風險點及管控措施。培訓內容涵蓋《重大事故隱患判定方法》《雙重預防機制》《有限空間作業安全規範》等法規標準，以及典型事故案例、應急處置技能等實用知識。



### 應急演練

全年組織應急演練402次，其中消防疏散演練197次，防汛演練79次，電梯困人演練100次，治安演練26次。各季度結合重點工作開展針對性演練，一季度開展消防、電梯困人等應急演練120餘次；二季度開展應急演練150餘次，涵蓋防汛、消防、電梯困人等場景；三季度開展應急演練180餘次，重點進行防汛、高溫中暑、電氣火災等演練；四季度聚焦冬季安全風險開展專項演練，通過模擬真實場景，檢驗應急預案可行性，強化各部門協同配合能力，提升全員應急響應速度與處置水平。





### 年度亮點

#### 電動車安全整治

持續開展電動車上樓、亂停亂放、飛線充電等問題整治，通過電子屏、微信、入戶宣傳等方式提升業主安全意識，25年與業主新增簽訂《電動車安全承諾書》563份。對管理區域內一萬餘輛電動車及2,905個充電端口進行建檔管理，4月份在白樺林間等三個項目加裝電動車梯控184個，全年開展電動車專項排查123次，發現隱患247項，均已整改完畢。

#### 開展合規宣傳，提升品牌價值

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。

#### 完善信息制度

2025年，西安經發物業股份有限公司在上一年度全面優化品牌管理體系、修訂系列管理辦法的基礎上，重點轉向對《宣傳信息發佈管理辦法》《信息工作管理辦法》及《品牌管理辦法》的全面宣貫、剛性執行與閉環檢查，確保管理規範落到實處；此外，公司於6月發佈了《經發物業標識標牌管理辦法》，規範公司標識的申請、設計、製作、使用及維護管理，統一品牌形象，提升服務品質，保障標識信息準確表達。

公司通過專題培訓、制度解讀等多種形式，組織各部門、事業部、大區、項目及分子公司深入學習理解管理辦法的核心要求，強化全員品牌規範意識。同時，將管理辦法的具體條款融入日常業務流程，明確各環節責任，推動制度有效執行。此外，公司建立健全常態化監督檢查與反饋機制，定期對宣傳信息發佈、品牌使用及信息報送等環節進行合規審查，及時發現問題並督促整改。

通過強化宣貫、狠抓執行、嚴格檢查三位一體的推進策略，公司切實提升了品牌管理的規範化、標準化水平，進一步鞏固了品牌體系，增強了品牌整體價值與市場影響力，為公司的持續健康發展營造了更加規範、有序的內部管理環境和對外宣傳氛圍。



## 年度亮點

### 鞏固品牌形象

2025年，西安經發物業進一步推動宣傳工作的欄目化、體系化與精細化運營。公司聚焦社交媒體與短視頻平台，系統策劃並持續輸出了《漲點「芝」識》系列公眾號推文、《我與經發共成長》主題系列短視頻以及《經發小課堂》知識科普系列短視頻等特色欄目，通過穩定、優質的內容系列，持續傳遞「熱愛、專業、價值」的核心價值觀，有效增強了品牌辨識度與用戶黏性。

在強化線上內容矩陣的同時，公司深度融合線下場景，成功組織舉辦了「春日進行時」攝影大賽、第八屆比鄰節等特色活動，將線上流量引至線下體驗，又以線下活動反哺線上內容與互動，形成了線上線下聯動的完整閉環，顯著提升了業主參與感、歸屬感與社區溫度。

通過體系化的內容規劃與場景化的活動運營，公司全年實現了品牌影響力、平台粉絲互動量與業主滿意度的同步提升。借助數據驅動與智能分析工具，宣傳策略得以持續優化，進一步鞏固了品牌形象，為物業服務價值的深度傳播奠定了堅實體系基礎。

### 強化宣傳能力

2025年，西安經發物業在對外宣傳的資源投入與組織建設上持續深化，聚焦於團隊專業化能力的系統提升。在人力配置上，品牌宣傳團隊保持了涵蓋策劃、文案、視頻、設計等專業崗位的完整架構，並通過優化協同流程，進一步提升了工作效率。

本年度的建設重點在於建立了常態化、制度化的學習與發展機制。公司全面推行「課後一小時」專題學習制度，圍繞新媒體趨勢、內容創作、品牌傳播等主題，組織固定頻次的內部培訓和分享，確保團隊知識持續更新。同時，創新實施了跨崗位輪崗學習計劃，鼓勵成員在策劃、內容、視覺等不同職能間進行短期實踐，有效打破了專業壁壘，培養了複合型能力，增強了團隊的整體協同與創新活力。



## 年度亮點

### 比鄰節



2025年8月至10月，西安經發物業成功舉辦了第八屆比鄰節。本屆比鄰節歷時近三個月，活動形式更加豐富多元，相繼在白樺林居、白樺林間、白樺林印象自然界河山等多個項目開展了「星空電影院」、「泡泡大戰」、「親子輕食DIY」及「趣味運動會」等系列主題活動，活動旨在深化鄰裡情感連接，將「比鄰而居」昇華為「守望相助」的社區精神，持續打造溫暖和諧的社區文化IP。

### 消防宣傳月

11月，西安經發物業股份有限公司開展「全民消防，生命至上」2025年消防宣傳月主題活動。通過主題推送、主題海報、短視頻及線下活動開展等方法，展示消防器材使用方法、火災逃生技巧等知識。同時，在各小區組織消防演練，強調演練對保障居民生命財產安全的重要性，呼籲大家關注消防，成為消防安全的守護者。



### 發現服務故事

為生動詮釋「熱愛、專業、價值」的服務理念，西安經發物業在2025年系統性地挖掘並宣傳了一批紮根一線的服務故事與標杆人物。公司以「發現身邊的榜樣」為主線，通過《我與經發共成長》系列短視頻、專題公眾號推文等形式，深度講述了多位平凡崗位上不平凡的員工故事；同時推出《經發服務故事》系列宣傳，創新性地從業主的視角與筆觸出發，記錄並傳播了那些溫暖人心的服務瞬間。





## 年度亮點

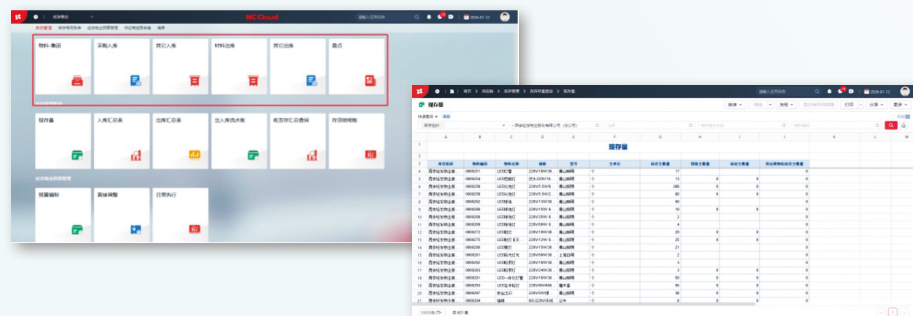
### 保障信息安全

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《計算機信息系統安全保護條例》《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，並且制定了《信息安全等級保護管理辦法》《保密工作管理辦法》《網絡安全應急處置預案》等制度，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。此外，公司由辦公室、信息中心等職能部門，負責公司各領域的安全與隱私保護方案以及流程與制度，保障集團用戶隱私與信息安全。

經發物業重視信息安全保護，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；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。

### 庫房系統上線應用

2025年，隨著信息化技術的不斷發展，管理要求的不斷提升，原庫房系統已無法滿足公司各個庫房的日常使用及庫存管理。為提升公司材料管理水平，加速業財融合，2025年，對庫房系統使用需求及市場軟件產品開展調研，並完成庫房系統的升級，升級後，公司各材料庫使用新庫房系統開展進銷存管理，同時與財務NCC系統聯動，整體提升庫房操作及財務管理的工作效率。



2025年庫房系統上線應用



### 年度亮點

#### 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。

訪客門禁系統有效解決了傳統紙質登記方式在大流量訪客、複雜場景管理中的效率不足問題，顯著提升門禁管理的智能化水平與安全性。滿足業主對門禁安全與通行效率的更高要求，助力物業管理在訪客管理環節實現高效化、智能化升級。

### 以人為本，關懷員工

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，公司未發現僱傭童工事件。

截至2025年12月31日，經發物業員工總數為8,263人，其中，男性員工4,340人，佔比為52.5%，女性員工3,923人，佔比為47.5%。

# 環境、社會及管治報告

## 公司人員構成

員工	2025年度 員工人數	2024年度 員工人數	2025年 員工流失率	2024年 員工流失率
員工	8,263	7,833	2.03%	2.72%
按性別劃分				
男	4,340	4,085		
女	3,923	3,748		
按年齡組別劃分				
30歲或以下	1,546	1,273		
31-50歲	3,386	3,117		
50歲或以上	3,331	3,443		
按僱傭類型劃分的雇員總數				
全職	8,263	7,833		
兼職	0	0		
按地區劃分				
華東地區(包含上海、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(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	8,263	7,833		
東北地區(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		
港澳臺地區員工	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。公司重視員工安全保障，過去3年均未出現員工因工亡故的相關案例。

## 過去三年因工損失天數與因工亡故人數

健康與安全	2025年數據	2024年數據	2023年數據
因工傷損失工作日數(天)	1,091	465	299
過去三年每年因工亡故的人數	0	0	0
過去三年每年因工亡故的比例	0	0	0

## 員工福利與團建

經發物業重視基層、關心基層、支持基層，始終把工作著力點放在基層，全心全意為職工服務。加強企業民主管理，維護職工合法權益。堅持企務公開不斷規範，對待職工提案、處理員工訴求，都做到件件有回音，有落實。同時，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。

經發物業關注每一個基層員工，重視與企業員工開展直接溝通，設有支部熱線、工會熱線、員工心聲，能夠及時傾聽員工的意見。



## 年度亮點

### 員工探望

2025年，經發物業工會多次看望生育、生病住院職工。8月份開展高溫天氣「送清涼」活動10餘次，覆蓋2,200餘人，確保職工全身心投入到工作之中，全年不定期開展困難職工摸排工作，11月底開展困難職工慰問幫扶活動慰問困難職工4人，定期開展送溫暖活動，覆蓋2,800餘人。

### 工會職工羽毛球大賽

9月25日，經發物業工會舉辦2025年度工會職工羽毛球大賽，本次大賽以「羽展宏圖迎國慶，力搏賽場慶華誕」為主題。公司共59名職工參與，評定男女組一等獎共2名、二等獎4名、三等獎6名，同時為展現積極態度與團隊精神的選手授予「精神風貌獎」。



### 春節團拜慰問活動

2026年春節期間，西安經發物業工會組織春節團拜慰問活動，公司領導帶隊深入各項目值守崗位，為春節堅守崗位的一線職工送上新春慰問品與最真摯的節日祝福。





## 年度亮點

### 「經發開講了」企業文化活動

10月，人力資源部在白樺林國際成功舉辦2025年度「經發開講了」企業文化活動，主題為「匠心守業·創新破局」。本期活動聚焦物業維修領域的兩位標杆人物，他們以真實經歷與技術分享，生動展現了「技術專精」與「創新實踐」在物業服務中的核心價值，營造出「尊重技能·崇尚創新」的團隊氛圍。現場吸引了來自各大區、各項目約50名員工積極參與。活動設置了五大環節，分別是背景與目的介紹、嘉賓介紹、事蹟分享、人物互動、紀念品頒發及領導致辭。主持人系統闡述了活動的四大目標：樹立內部標杆、激發團隊活力、推動文化落地、促進經驗傳承。經發物業人將以此次交流為新的起點，在服務升級的道路上持續精進，用實幹詮釋擔當，以匠心鑄就品牌，共同書寫園區服務的新篇章。





## 年度亮點

### 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。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。

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，引導廣大女職工以積極自信的精神面貌投入到日常工作中來。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，展示女職工的風采，以健康向上，開展2025年度三八婦女節觀影活動，並在公司總部搭建母嬰室，進一步提升女職工的幸福感和歸屬感。





### 年度亮點

#### 薪酬體系

2025年以來，經發物業對多項薪酬相關的管理辦法進行修訂，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。2025年4月，經發物業修訂《子公司高管薪酬管理辦法》，規範子公司高管薪酬管理工作，深化子公司高管薪酬激勵導向機制，提升子公司高管履職能力和管理水平。2025年6月，公司根據《2025年上半年薪酬調研報告》及市場薪酬水平，修訂《操作崗薪酬方案》。進一步加強操作崗員工薪酬管理工作，規範員工薪資定級標準，充分發揮薪酬體系調節作用，為操作崗員工定薪、定級提供依據。2025年9月，公司修訂《管理人員薪酬方案》規定了管理人員各職級寬帶薪酬標準、定級、定薪標準及薪資發放辦法等相關內容，為管理及員工薪資評定、調薪、晉升、晉級提供標準。2025年12月，公司修訂《員工考核辦理辦法》，進一步建立差異化激勵機制，堅持以績取酬，以考核結果為導向的原則，通過設置等級兌現的分值體系，實現年終目標獎勵根據績效考核等級差異化兌現，推進員工年終獎勵分配機制改革工作。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。

#### 員工招聘

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。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。

## 春招



陝西交通職業技術學院2025年專場線下宣講會現場

## 秋招

秋季招聘階段，公司兼顧一線崗位補員與專項人才儲備，聯動子公司同步開展招聘活動。9月26日，參與西安航空學院「七秩華章·英才啟航-2026屆畢業生秋季大型雙選會」，依託院校專業優勢，重點吸納設施維護、工程管理等相關專業人才；10月14日，組織子公司智慧公司參與西安科技大學2026屆畢業生秋季就業洽談會，聚焦智慧物業相關專項崗位，挖掘高適配專業人才，助力公司智慧化發展佈局。2025年全年校園招聘專項活動累計收取簡歷450餘份，組織現場面試180餘人次，經過簡歷篩選、現場面試、崗前評估等多環節考核，最終招聘錄用案場客服5人、禮賓員4人、會務員12人、維修實習生5人，合計25人次到公司頂崗實習，有效填補了各項目一線崗位人才缺口，圓滿完成全年一線崗位招聘工作任務。同時，通過系列招聘活動，進一步擴大了公司在各高校的品牌影響力，為後續校企合作、人才儲備奠定了堅實基礎，持續完善公司人才梯隊建設，為公司市場拓展戰略落地提供了可靠的人力資源保障。



西安航空學院2026屆畢業生秋季大型雙選會經發物業招聘展位現場

## 員工培訓與晉升

### 培訓體系

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。2025年，經發物業進一步完善了《經發物業儲備人才培養培訓制度》，培養打造一支業務精煉、素質優良、數量充裕、創新有力的儲備人才隊伍，更好地應對公司發展新趨勢，承繼新戰略，開展人才梯隊建設相關工作。針對新入職員工，經發物業編制《一線新員工試用期內團隊融合操作指南》《操作崗員工入職培訓管理制度》，幫助新員工快速建立歸屬感、認同感和協作精神，順利融入部門團隊和公司文化，實現從「新人」到「團隊一員」的平穩過渡，從而提升團隊凝聚力，降低試用期離職率；在能力層面，能夠快速融入公司企業文化、熟悉工作環境、明確崗位職責與行為規範，保障工作質量與安全，提升員工整體素質與服務水平。

2025年，經發物業針對不同層級、不同工種員工持續進行分類培訓，致力於實現員工與企業的共同發展：

培訓分類	側重方向	2025培訓人次
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	一線開班12期，培訓1,031人；管理開班6期，培訓167人
菁苗計劃系列培訓班	面向儲備管理人員，強化學習項目管理能力及物業各版塊專業知識，實踐經驗	儲備經理參訓34人，儲備主管62人
專項培訓	面向關鍵崗位，側重於實際工作中專業技能的學習演練	累計參訓160餘人
服務意識培訓	面向一線員工，開展服務意識提升培訓項目	累計培訓26場，其中線下24場、線上2場，總培訓如數2,472人

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，相當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；一線服務意識訓後檢測，通過率99.84%，學員對服務意識理論掌握熟練。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。

## 環境、社會及管治報告

指標	2025年 期末 (人)	佔期末 對應人數 百分比 (%)	平時 受訓時長 (小時)	2024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	4,116	95.30	11.62	1,946	94.37	14.93
受訓女性員工	3,666	93.45	10.95	2,223	93.25	14.78
受訓非管理層	7,706	94.37	11.30	4,094	93.68	14.54
受訓管理層	76	100	25.60	75	100	27.70

為了提升培訓的質量，公司設立專人對內訓師資質證件進行管理，確保內訓師資質證件的規範管理和有效使用。具體包括：(1)對內訓師的分級標準進行細化，明確不同等級的內訓師應具備的資質證件。(2)建立內訓師資質證件檔案台賬，定期核驗和更新證件信息，確保證件的有效性。(3)對內訓師進行定期考核與評估，根據其教學表現進行獎懲，激勵內訓師不斷提升教學水平。

公司在培訓過程中也同樣重視綠色培訓理念，在設計培訓資料時，將環保因素納入考量，力求在提升培訓效果的同時，踐行對環境保護的責任。



## 年度亮點

### 高管專項賦能培訓

2025年12月19日和26日經發物業人力資源部精心策劃中高管專項賦能培訓在白樺林國際五樓報告廳順利舉行。本次培訓目的在於提升創新管理能力，開拓公司中高層管理團隊的戰略視野，推動組織在變革時代穩健前行聚焦「戰略」與「創新」兩大核心主題，特邀西安交通大學兩位資深教授劉人境、趙文紅親臨授課，為公司中高層管理者帶來了戰略管理、創新管理新思路。



### 2025儲備人才管理能力提升班

2025年3月至11月人力資源部啟動儲備人才培養計劃。通過系統化選拔、培養及考核機制，確保2025年公司級儲備人才庫儲備。本次培訓嚴格篩選項目計劃內報送人員112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28次課程、128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96人通過考核結業，通過率85%。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

### 2025一線服務人員服務意識提升培訓



經發物業人資部於2025年分別於4月-10月舉辦了開展針對所有大區、獨立項目操作崗員工的服務意識培訓，覆蓋率不低於80%；宣貫公司企業文化，提升服務意識；提升不同業態、不同工種員工面對業主的服務禮儀通識。培訓課程涵蓋《懂點心理學之服務意識提升》《物業管理中的六覺服務》等內容。通過「線下集中輪訓+線上補充培訓」相結合的模式，有效覆蓋了包括分散型項目（如涇渭大區、學校大區）在內的所有區域。累計舉辦線下培訓24場，線上培訓1場，總參與人次達2,476人，遠超預期覆蓋目標。於10月23日組織的統一線上考試，參與人數2,476人，通過人數2,472人，通過率高達99.84%，顯著證明瞭培訓內容的有效性與學員的知識掌握程度。

## 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。

公司進一步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制《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。

2025年，公司修訂了《管理人員薪酬方案》，進一步加強管理人員薪酬管理工作，通過明確管理人員各職級寬帶薪酬標準，實現員工崗位價值和薪酬匹配，為管理及員工薪資評定、調薪、晉升、晉級提供標準。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制《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。

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。



## 環境、社會及管治報告

公司遵守《中華人民共和國職業病防治法》《用人單位勞動防護用品管理規範》《工作場所職業衛生管理規定》等相關法規，並制定《職工安全與健康保障管理辦法》保障員工權益，公司主要對勞動防護用品管理與職業健康管理、女職工勞動保護等內容進行規範，勞動保護用品、職業防護用品由技術部根據工種及勞動強度、職業危害等因素制定勞動保護用品配發標準，統一採購和配發，建立檔案。按照國家要求組織檢驗，確保防護用品用具安全可靠，滿足使用功能。各項目根據《質量環境職業健康安全體系管理規範》中的要求，充分識別工作中職業健康的因素，如室外作業、設備噪音和電焊作業等，作業時可採取相應安全措施，減少員工傷害，並通過技術改造或管理措施，消除或減少職業危害。在勞動方面對女職工給予保障。

在項目作業層面，公司制訂的《作業安全管理制度》對危險作業實施嚴謹的安全管控，所涉及的危險作業類型包含動火作業、高處作業、有限空間作業、動土作業以及臨時用電作業。該制度明確界定了各類危險作業的安全基本準則，從作業前的審批流程、風險評估，到作業中的現場監管、應急處置，再到作業後的驗收複查等各個環節，對作業安全管理以及全過程的安全注意要點均進行了全面、細緻且具有实操性的規範，為危險作業的安全、有序開展築牢根基。



## 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，增強考核結果的精准性，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。

### 夏季「送清涼」活動



為紮實做好高溫天氣作業勞動保護工作，切實維護廣大職工的勞動安全健康權益，及時把黨和政府以及工會組織的關愛送到廣大職工的心坎上，在經開區工會和集團工會的大力支持和正確領導下，西安經發物業股份有限公司工會委員會於8月組織開展了夏季「送清涼」活動，集團領導、經發物業副總經理、工會主席王剛、黨群工作辦公室主任、工會組織委員吳立俐來到職工身邊，送去夏日的清涼，為高溫下堅守崗位的勞動者帶去工會「娘家人」的關懷。

## 節能減排，綠色發展

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》《中華人民共和國大氣污染防治法》《中華人民共和國環境保護稅法》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。

公司在業務開展的過程中重視環境管理，已取得環境管理體系認證證書。

## 節能減排

### 節能目標設定

為達成全年公共水電能源消耗降低率不低於6%的目標，經發物業依據《水電能耗管理辦法》和《水電能耗管控考核細則》，指導各項目落實公區節能管控措施，實施能耗分級計量、數據分析比對、隱患排查漏點維修等管控辦法。技術部每月對各項目現場能耗運行情況進行監督檢查和糾偏指導，每季度彙編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和績效考核，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。同時，通過實施光源及電梯節能改造、參與電力交易、優化電費分攤等措施，有效保證了全年能耗指標的達成。

### 節能舉措

經發物業持續推進成本管理理念，向成本要效益，杜絕浪費，提倡節約，樹立成本管理人人有責的意識，使成本管理成為工作常態。對實際能耗、預算能耗、上年度同期能耗進行對比分析，通過超定額能耗數據查找能耗異常原因，解決現場能耗流失問題，降低能耗成本；制定年度材料目標定額模板，指導各業態項目單位面積目標定額，並根據定額標準控制日常消耗量，有效降低材料成本。



2025年，為響應公司「節能降耗」專項工作要求，辦公室設計製作「合理開關燈」標識標牌，賦能總部「節能降耗」工作。通過顏色將總部辦公區燈光劃分為「常開」「可開」及「非必要不開」三類，並進行文字說明，引導員工按需使用燈光、避免浪費、降低能耗。標識標牌安裝後，燈光使用情況得到進一步管控，能源浪費情況得到改善，並有助於總部全員養成「節能降耗」習慣。



### 資源管理

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。

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，以提醒雇員並加強其節水意識；(iii)促進雇員減少用電及用水；(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。

# 環境、社會及管治報告

## 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，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。

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：

節能舉措	具體行動
照明設施改造	公共區域照明燈源由原來的普通高瓦數燈改造為節能LED燈，公共樓道、公共衛生間、人防通道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；地下車庫公共照明改造為物聯網燈具，降低車庫用電損耗。
電梯節能改造	安裝電梯節能裝置，將再生電能直接回饋至電網，減少對電網的依賴，同時優化電能質量。一般工商業加裝計量電錶，優化用電模式，減少運營成本。
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。
優化電費分攤	優化住宅項目電費組成分攤比例，改為精準計量模式，指導項目商業電費核算缺失損耗補償分攤。

## 經發物業耗水情況

指標	使用量	單位	強度	單位
2025年	729,736	立方米	38,530.46	立方米／ 百萬平方米
2024年	721,711	立方米	41,597.18	立方米／ 百萬平方米
2023年	683,042	立方米	48,580.51	立方米／ 百萬平方米

經發物業廢棄物排放情況

指標		單位	2025年	2024年
所產生有害廢棄物及密度	有害廢棄物棄置總量	千克	710	832
	有害廢棄物密度	千克／百萬平方米	37.5	48.0
所產生無害廢棄物及密度	無害廢棄物棄置總量	千克	7,842	6,111
	無害廢棄物密度	千克／百萬平方米	414.11	352.22

經發物業能源消耗量

指標	單位	2025年	2024年	2023年
汽油	公升	6,840.67	6,124.56	6,100.69
柴油	公升	3,267.33	377.96	605.42
電力	兆瓦時	50,306.00	28,464.30	18,592.86
綜合能源消耗量	兆瓦時	50,366.70	28,530.63	18,660.94

經發物業溫室氣體排放量

指標	單位	2025年	2024年	2023年
直接溫室氣體排放量(範圍一)	噸二氧化碳	24.70	15.5	16.0
間接溫室氣體排放量(範圍二)	噸二氧化碳	27,884.62	13,967.70	11,833.43
合計：	噸二氧化碳	27,909.31	13,988.23	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	1,473.63	806.24	842.34

經發物業廢氣排放情況

指標	單位	2025年	2024年	2023年
氮氧化物	千克	90.65	78.35	75.90
硫氧化物	千克	0.15	0.09	0.10
顆粒物	千克	8.78	7.12	7.12

注：

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；



### 透明合作，優中選優

經發物業重視對供應商的合作與管理，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，致力於構建一個健康完備的供應商管理體系。2025年以來，為進一步規範公司的招標流程，經發物業制訂了《採購管理制度》(西經物發[2025]51號)《經發物業採購工作流程》(西經物發[2025]63號)《經發物業採購評標專家管理辦法》(西經物發[2025]64號)《經發物業供應商管理辦法》(西經物發[2025]72號)等文件，從制度層面進一步完善了公司的供應商管理體系。

#### 經發物業供應商管理辦法內容

管理原則	遵循透明公開、風險控制、動態管理原則，建立合格供應商名錄(合格/不合格)並實施分類分級與動態調整，明確戰略、約定、特定與臨時供應商的准入與退出規則。
准入審查	包含對供應商經營資質、業績、信譽、技術與服務能力、交付能力、貨物品質等多方面審查，並建立供應商檔案管理(基礎資質、合作過程、重要事件)，其中「管理水平」評估指標含環境管理體系、社會責任履行等內容。
環境與社會責任	將「管理水平」納入環境管理體系與社會責任履行考量；供應商評估採用「價格、質量、交付、服務、技術能力、管理水平」等通用維度。



## 環境、社會及管治報告

### 供應商准入

規定資格預審(營業執照、資質、代理授權、產品合格證等)、考察評估(面談/現場/其他),評估小組為3人及以上單數(採購供應部、業務歸口部門、專家庫成員),考察合格並經一個合同週期履約評價合格後,由採購供應部報主管領導與總經理審批,納入合格供應商名錄並確定等級;經公司正式招標程序引入的供應商可免於重複考察,直接納入。

### 評估與退出

評估分為定期(每年/每半年)、日常、專項與現場,依據「價格、質量、交付、服務、技術能力、管理水平」指標進行評價,並按等級調整、優先分配或退出。供應商一年內未參與投標、連續三次未中標且缺乏競爭力、兩年無合作記錄等情形應從名錄中刪除;觸及「紅線/底線」(如嚴重拖延、質量安全事故、欺詐等)進入不合格供應商名錄並啟動退出。

經發物業進一步完善供應鏈管理機制,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;同時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。

截至2025年12月31日，經發物業供應商共計209家，其中174家位於西北地區，是公司主要的供應商所在地。

類型	單位	2025年	2024年
<b>供應商地區分佈</b>			
華北地區(北京市、天津市、山西省、河北省、內蒙古自治區)	個	7	
東北地區(黑龍江省、吉林省、遼寧省)	個		
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)	個	174	150
華東地區(上海市、江蘇省、浙江省、安徽省、福建省、江西省、山東省)	個	8	
華中地區(河南省、湖北省、湖南省)	個	1	2
華南地區(廣東省、廣西壯族自治區、海南省)	個	5	2
西南地區(四川省、貴州省、雲南省、重慶市、西藏自治區)	個	3	
港澳臺地區	個	11	1
國外	個		
<b>總計</b>	<b>個</b>	<b>209</b>	<b>155</b>
<b>供應商服務類型分級</b>			
物料、設備類供應商	個	64	73
服務類供應商	個	145	82
<b>總計</b>	<b>個</b>	<b>209</b>	<b>155</b>
<b>供應商違規及處理方法</b>			
年內供應商違反集團規定之案件	宗數	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；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。



## 環境、社會及管治報告

### 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。

### 廉潔運營，規範治理

公司致力於開展高效治理，嚴格遵守香港聯交所上市規則有關規定，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；並嚴格按照《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。

### 風控與審計

為及時識別並應對經發物業所面臨的風險，公司於2025年修訂了《風險管理辦法》，規定了以「從實際出發，務求實效，防範在先，總體可控」的基本原則，適用於公司及所有子公司。據此，公司設立了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、子公司、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」。該辦法將公司風險分為戰略風險、財務風險、市場風險、運營風險、合規風險、法律風險等六大類，明確了風險辨識、風險分析、風險評價、風險應對、風險處理的風險管理程序，以及內部控制、信息溝通、內部監督、考核評價等風險管理機制。此外，公司《環境因素識別管理辦法》規定了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；《危險源辨識管理辦法》規定了本公司危險源的辨識的術語定義、管理職責、控制要求、風險評價控制的方法和途徑，以確保對所有工作場所內危險源的辨識、風險評價和控制；《應對風險和機遇措施管理辦法》規定了應對風險和機遇的管理職責、管理要求等內容。

為進一步強化內審工作，搭建健全的全過程風險管理體系，公司於2025年5月、12月兩度對《西安經發物業股份有限公司內部審計管理辦法》進行了修訂以加強西安經發物業股份有限公司內部審計工作的管理，建立健全內部審計制度，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。2025年經發物業按照年度審計項目計劃共開展實施審計項目9項，其中財務收支合規性審計2項，大額招投標及採購管理專項審計1項，業務外包專項審計1項，內部審計5項。經審計，未發現重大控制缺陷，發現一般缺陷59項；上期102項整改事項中，93項閉環、12項推進中。

審計項目	審計內容
財務收支合規性審計	財務收支真實性、合法性、合規性；國有資產保值增值情況；內控制度建立健全及執行情況；「三重一大」事項決策情況；「中央八項規定精神」執行情況；法人治理結構的健全和運轉情況；財務基礎工作規範化執行情況；招投標流程執行情況；業務外包管理情況；安全生產監管情況；勞動用工制度執行情況；以往審計發現問題的整改情況；其他需要審計的內容。
大額招投標及採購管理專項審計	招投標及採購活動組織管理體系與制度建設；招標及採購活動流程設置合規性；招投標及採購項目過程資料管理規範性；執行國家招投標法律法規及公司管理制度規定情況；其他需要審計的內容。
業務外包專項審計	業務外包合同合規性；外包方資質情況；費用合理性；服務質量與履行情況；業務外包合同考核；業務外包管理情況。
內部審計	年度經營目標的實施情況；應收賬款回款情況；成本控制的落實情況；管理制度落實情況；招投標流程執行情況；業務外包管理情況；安全生產管理情況；人員管理情況；其他需要審計的內容；以往審計發現問題的整改情況。

### 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，依照《中國共產黨紀律處分條例》《國有企業管理人員處分條例》對以上現象進行處分。公司在經營中不斷完善廉潔政策，為規範經發物業反舞弊與投訴舉報工作，制定並執行《經發物業反舞弊及舉報投訴管理辦法》，對違背法律法規和職業道德的行動進行調查，採取相應措施，避免和懲治舞弊行動，處理對企業員工、服務、經營行動等的投訴舉報、反映問題、提出意見建議，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。

經發物業黨總支部嚴格落實上級工作要求，全年開展專題培訓2次，聚焦22個重點領域排查風險點48個，制定防控措施66條。對10個下屬黨支部開展專項督導2輪，開展節假日作風紀律檢查3次、重點領域專項監督檢查5次，均實現整改閉環。統籌紀檢委員力量，完成黨員示範崗交叉測評，推進群眾身邊不正之風和腐敗問題、招投標突出問題等專項治理。全年開展任前廉政教育、談話及考試8人次、任前廉政考察8人次，構建全鏈條監督體系，築牢廉潔自律防線。

為確保廉政教育能夠落到實處，經發物業黨總支部組織領導班子成員、中層及子公司班子成員等共79名黨員幹部簽訂了廉潔從業承諾書。此外，經發物業黨總支部於春節、五一、國慶等重大節假日前，組織各黨支部召開節前作風紀律安排部署會議，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」。



年度亮點

反腐培訓與警示教育

2025年6月12日，公司董事會成員參加經發控股（經發集團）黨委警示教育會暨專題黨課。會議深入學習貫徹習近平總書記關於加強黨的作風建設的重要論述和重要指示批示精神，傳達了中央有關通報精神，通報了集團查處違反中央八項規定及其實施細則精神典型案例的情況，觀看了警示教育片《「吃心」不改，糾風不停》，深入學習貫徹習近平總書記關於加強黨的作風建設的重要論述和重要指示批示精神，紮實開展深入貫徹中央八項規定精神學習教育，深刻剖析典型案例，發揮警示震懾作用。



廉潔宣傳

2025年9月4日，經發物業黨總支部組織公司領導班子成員，各黨支部書記、中層管理人員以及黨員代表等20余人前往蓮湖區人民法院，現場旁聽一起國有企業工作人員涉嫌貪污、受賄職務犯罪案件的庭審，充分發揮以案明紀、以案釋法、以案促治的警示教育作用；11月6日上午，經發物業黨總支部組織公司領導班子成員，各黨支部書記、中層管理人員、黨員代表以及關鍵崗位人員等60餘人，走進西安市未央區人民法院，現場旁聽一起受賄案件庭審，沉浸式接受警示教育。通過「零距離」感受司法威嚴、「沉浸式」體悟違紀違法代價，進一步築牢全體參會人員拒腐防變的思想道德防線。

經發物業黨總支部聚焦群眾身邊易發多發的不正之風和腐敗問題，深入各部門、各項目現場，精準捕捉服務一線場景，深度挖掘「廉」文化核心內涵，創作「廉文化」微視頻《清風揚正氣廉潔映初心》。以一個個生動鮮活的服務場景為載體，生動展現了廣大黨員職工以廉為榮、廉而有為、勤勉履職的奮鬥姿態，串聯起物業人廉潔從業、擔當作為的動人篇章，榮獲經發控股（集團）紀委主辦的白樺林境杯「廉文化」微視頻大賽一等獎。此外，公司通過張貼廉潔海報等形式，時刻營造濃厚廉潔政風氛圍。



人民法院旁聽活動



### 年度亮點

#### 違規收禮警示教育

為深入推進黨紀學習教育常態化，認真開展違規收送禮品禮金專項整治活動，狠刹違規收送禮品禮金歪風，不斷築牢中央八項規定堤壩，進一步築牢思想防線，堅守廉潔紀律底線，增強全體幹部職工的法紀意識。3月下旬，經發物業黨總支部組織各黨支部開展了「違規收受禮品禮金」專項警示教育活動。各黨支部積極響應，以多種形式深入學習，確保活動取得實效。

#### 違規吃喝補貼警示教育

為深入貫徹落實全面從嚴治黨要求，持續深化作風建設，築牢黨員幹部紀律規矩意識，8月14日至19日，經發物業黨總支部組織下屬10個黨支部召開專題警示教育會議，紮實開展違規吃喝、違規發放津補貼問題專項警示教育活動。

#### 招標採購合規警示教育

為進一步提升公司招標採購規範化、標準化運作水平，切實防範廉潔風險、築牢合規防線，紮實推進招投標領域突出問題系統整治，11月21日，經發物業黨總支部組織開展招標採購合規管理培訓暨招投標領域警示教育會議。

### 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，嚴謹侵權行為。

### 熱心公益，鑄就溫暖

#### 公益活動

經發物業積極踐行社會責任，通過實施消費幫扶，鞏固拓展脫貧攻堅成果，帶動脫貧群眾增收致富，促進脫貧地區特色產業發展，激發脫貧地區群眾內生動力，作為社會力量參與鄉村振興戰略、助力可持續發展。2025年春節期間，西安經發物業工會委員會積極購買扶貧產品，共計人民幣929,934.00元。

經發物業關注兒童、婦女等弱勢群體的權益。2025年5月26日，經發物業黨總支部印發《關於西安市兒童福利院物資捐贈活動的實施方案》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，為困境兒童提供應有的幫助。



## 年度亮點

### 主題志願服務活動

2025年3月5日，經發物業黨總支部在文景東區組織開展「傳承雷鋒精神爭做時代先鋒共築美好家園」主題志願服務活動，深入貫徹落實習近平總書記對深入開展學雷鋒活動的重要指示精神。活動涵蓋潔淨家園、安全宣傳、義診、理髮、磨刀及入戶慰問六大項內容，累計發動各支部黨員、積極分子、工會及團員代表等百余名志願者參與。現場設立健康諮詢台為居民提供血壓測量、疾病預防指導，並發放健康手冊；同時為高齡老人提供上門整理、代買代繳等服務，切實將志願服務送到群眾身邊，營造出互助友愛的良好社區氛圍。



### 兒童福利院關愛幫扶活動

5月29日上午，經發物業黨總支部組織10餘名黨員同志前往西安市兒童福利院，開展主題為「情暖童心，共護成長」的關愛幫扶活動，為困境兒童提供日常生活用品。



### 「重九佳節溫暖相伴」重陽節志願服務活動

10月29日，經發物業黨總支部組織下屬各黨支部，在各住宅園區開展「重九佳節溫暖相伴」系列重陽節活動，通過入戶走訪、提供心理關懷、室內用電線路檢查等方式，將健康守護、便民服務與文化關懷送到居民「家門口」，讓老年業主在溫馨互動中度過一個有溫度、有意義的節日。



附錄：《環境、社會及管治報告守則》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：有關廢氣排放、向水及土地的排汙、有害及無害廢棄物的產生等的：	節能減排，綠色發展
		(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。	節能減排，綠色發展
		A1.2：於2025年1月1日刪除。	
		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)。	節能減排，綠色發展
		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)。	節能減排，綠色發展
		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。	節能減排，綠色發展
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。	節能減排，綠色發展		

範疇	議題	績效指標	採用情況
	<b>A2資源使用</b>	一般披露：有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策。	節能減排，綠色發展
		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)。	節能減排，綠色發展
		A2.2：總耗水量及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	節能減排，綠色發展
		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。	節能減排，綠色發展
		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。	節能減排，綠色發展
		A2.5：製成品所用包裝材料的總量(以噸計算)及(如適用)每生產單位佔量。	不適用於本公司業務
	<b>A3環境及天然氣</b>	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。	節能減排，綠色發展
		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。	節能減排，綠色發展
	<b>A4氣候變化</b>	一般披露：於2025年1月1日刪除。	
		A4.1：於2025年1月1日刪除。	

範疇	議題	績效指標	採用情況
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：	以人為本，關懷員工
		(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。	以人為本，關懷員工
		B1.2：按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率。	以人為本，關懷員工
	B2員工健康與安全	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：	以人為本，關懷員工
		(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。	以人為本，關懷員工
		B2.2：因工傷損失工作日數。	以人為本，關懷員工
		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。	以人為本，關懷員工
	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。	以人為本，關懷員工
		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。	以人為本，關懷員工
		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。	以人為本，關懷員工

範疇	議題	績效指標	採用情況
	<b>B4勞工準則</b>	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。	以人為本，關懷員工
		B4.1：描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。	以人為本，關懷員工
		B4.2：描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。	以人為本，關懷員工
	<b>B5供應鏈管理</b>	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

範疇	議題	績效指標	採用情況
	<b>B6產品責任</b>	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：	品質服務，客戶至上 廉潔運營，規範治理
		(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。	不適用本公司業務
		B6.2：接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法。	品質服務，客戶至上
		B6.3：描述與維護及保障知識產權有關的慣例。	廉潔運營，規範治理
		B6.4：描述質量檢定過程及產品回收程序。	不適用本公司業務
	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。	廉潔運營，規範治理	
	<b>B7反貪污</b>	一般披露：有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的：	廉潔運營，規範治理
		(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雇員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果。	廉潔運營，規範治理
		B7.2：描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。	廉潔運營，規範治理
	B7.3：描述向董事及員工提供的反貪污培訓。	廉潔運營，規範治理	

## 環境、社會及管治報告

範疇	議題	績效指標	採用情況
	<b>B8社區投資</b>	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。	熱心公益，鑄就溫暖
		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)。	熱心公益，鑄就溫暖
		B8.2：在專注範疇所動用資源(如金錢或時間)。	熱心公益，鑄就溫暖



SHINEWING (HK) CPA Limited  
17/F, Chubb Tower, Windsor House,  
311 Gloucester Road,  
Causeway Bay, Hong Kong

信永中和(香港)會計師事務所有限公司  
香港銅鑼灣  
告士打道311號  
皇室大廈安達人壽大樓17樓

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(以下統稱為「貴集團」)的綜合財務報表(載於第130至184頁)作出審計，此等綜合財務報表包括於2025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綜合財務報表附註，包括重大會計政策資料。

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2025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專業會計師道德守則(「守則」)中適用於審計公眾利益實體綜合財務報表的規定，我們獨立於 貴集團。我們亦已遵循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(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16及26，以及附註2(j)的會計政策。

#### 關鍵審計事項

我們已將貿易應收款項的預期信貸虧損撥備列為關鍵審計事項，乃由於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332.98百萬元及人民幣25.57百萬元，對綜合財務報表而言屬重大，且計提預期信貸虧損撥備涉及重大判斷與估計。

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進行的程序包括：

- 透過抽樣方式將分析中的個別項目與相關銷售發票及其他證明文件進行比較，以測試管理層用於撥備矩陣的資料的完整性，包括於2025年12月31日的貿易應收款項賬齡；
- 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；及
- 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。

## 其他事項

貴集團截至2024年12月31日止年度的綜合財務報表已由另一名核數師審計，該核數師於2025年3月26日就該等報表發表無保留意見。

## 綜合財務報表及核數師報告以外的資料

貴公司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，惟不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

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。

### 貴公司董事及審核委員會就綜合財務報表承擔的責任

貴公司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 貴公司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， 貴公司董事負責評估 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 貴公司董事計劃將 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。

審核委員會負責監督 貴集團的財務報告程序。

### 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，並出具載有我們根據委聘協定條款而僅向 閣下全體作出意見的核數師報告，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 貴公司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 貴公司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。



## 獨立核數師報告

### 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

- 計劃和執行集團審計，以獲取關於 貴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 貴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劉佳煌。

信永中和(香港)會計師事務所有限公司  
執業會計師

劉佳煌  
執業證書編號：P06623

香港  
2026年3月25日

# 綜合損益及其他全面收益表

截至2025年12月31日止年度

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
收益	4	<b>1,049,218</b>	951,527
銷售成本		<b>(886,978)</b>	(808,307)
毛利		<b>162,240</b>	143,220
其他收入淨額	5	<b>7,479</b>	8,531
行政及其他開支		<b>(72,808)</b>	(65,093)
研發成本		<b>(2,103)</b>	(469)
貿易及其他應收款項減值虧損		<b>(9,947)</b>	(11,364)
經營利潤		<b>84,861</b>	74,825
財務成本	6(a)	<b>(1,268)</b>	(443)
除稅前利潤		<b>83,593</b>	74,382
所得稅開支	7	<b>(17,405)</b>	(13,290)
年內利潤及全面收益總額		<b>66,188</b>	61,092
以下應佔：			
本公司權益股東		<b>63,948</b>	59,031
非控股權益		<b>2,240</b>	2,061
年內利潤及全面收益總額		<b>66,188</b>	61,092
每股盈利	10	<b>0.96</b>	1.01
基本及攤薄(人民幣分)			

# 綜合財務狀況表

截至2025年12月31日止年度

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業及其他廠房及設備	11	105,771	95,847
無形資產	12	7,107	7,465
商譽	13	1,769	1,769
非即期預付款項	17	2,315	–
遞延稅項資產	22	15,409	13,059
		<b>132,371</b>	118,140
<b>流動資產</b>			
存貨	15	255	330
貿易及其他應收款項	16	386,055	252,674
預付款項	17	7,840	8,631
銀行及手頭現金	18	445,515	426,892
		<b>839,665</b>	688,527
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	19	587,637	497,081
合約負債	20	48,421	37,312
租賃負債	21	1,366	1,205
應付稅項		2,226	4,433
		<b>639,650</b>	540,031
<b>流動資產淨值</b>		<b>200,015</b>	148,496
<b>總資產減流動負債</b>		<b>332,386</b>	266,636
<b>非流動負債</b>			
長期應付款項	23	2,603	2,603
遞延收益	24	743	909
租賃負債	21	762	81
		<b>4,108</b>	3,593
<b>淨資產</b>		<b>328,278</b>	263,043
<b>資本及儲備</b>			
股本	25	66,667	66,667
儲備		253,293	189,333
本公司權益股東應佔權益總額		<b>319,960</b>	256,000
非控股權益		8,318	7,043
<b>權益總額</b>		<b>328,278</b>	263,043

第130至184頁的綜合財務報表已於2026年3月25日經董事會批准並授權刊發，並由以下人士代表董事會簽署：

吳鎖正  
董事

徐飛  
董事

# 綜合權益變動表

截至2025年12月31日止年度

## 本公司權益股東應佔

	股本 人民幣千元 (附註25(b))	資本儲備 人民幣千元 (附註25(c))	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	非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於2025年1月1日	66,667	63,397	10,545	115,391	256,000	7,043	263,043
年內利潤及全面收益總額	-	-	-	63,948	63,948	2,240	66,188
劃撥至儲備	-	-	3,251	(3,251)	-	-	-
收購非控股權益	-	12	-	-	12	(965)	(953)
於2025年12月31日	66,667	63,409	13,796	176,088	319,960	8,318	328,278

## 本公司權益股東應佔

	股本 人民幣千元 (附註25(b))	資本儲備 人民幣千元 (附註25(c))	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	非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於2024年1月1日	50,000	77	6,986	59,919	116,982	4,982	121,964
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)	-	-	-
透過首次公开发售發行股份	16,667	63,320	-	-	79,987	-	79,987
於2024年12月31日	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

截至2025年12月31日止年度

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
<b>經營活動</b>			
除稅前利潤		<b>83,593</b>	74,382
就以下項目所作調整：			
折舊		<b>12,750</b>	11,891
無形資產攤銷成本		<b>1,673</b>	1,482
貿易及其他應收款項減值虧損		<b>9,947</b>	11,364
出售其他廠房及設備的虧損		<b>103</b>	15
租賃負債利息		<b>97</b>	63
遞延收入攤銷		<b>(171)</b>	–
利息收入		<b>(990)</b>	(1,214)
<b>營運資金變動前的經營現金流量</b>			
受限制銀行現金減少(增加)		<b>2,344</b>	(1,310)
貿易及其他應收款項增加		<b>(143,328)</b>	(19,948)
預付款項增加		<b>(1,524)</b>	(533)
存貨減少		<b>75</b>	510
貿易及其他應付款項增加		<b>85,178</b>	70,649
合約負債增加(減少)		<b>11,109</b>	(1,665)
<b>經營所得現金</b>			
已付所得稅		<b>(21,962)</b>	(13,732)
<b>經營活動所得現金淨額</b>			
		<b>38,894</b>	131,954
<b>投資活動</b>			
出售其他廠房及設備的所得款項		<b>58</b>	151
購買其他廠房及設備的付款		<b>(14,249)</b>	(16,407)
收購物業的付款		<b>–</b>	(4,752)
收購無形資產的付款		<b>(1,315)</b>	–
已收政府補貼		<b>5</b>	–
已收利息		<b>990</b>	1,214
<b>投資活動所用現金淨額</b>			
		<b>(14,511)</b>	(19,794)
<b>融資活動</b>			
透過首次公開發售發行股份的所得款項		<b>–</b>	110,211
已付上市開支		<b>(860)</b>	(16,483)
收購共同控股附屬公司	27(b)	<b>–</b>	(37,846)
收購非控股權益	14	<b>(953)</b>	–
已付租賃租金的利息部分	18(b)	<b>(97)</b>	(63)
已付租賃租金的資本部分	18(b)	<b>(1,506)</b>	(875)
<b>融資活動(所用)所得現金淨額</b>			
		<b>(3,416)</b>	54,944
<b>現金及現金等價物增加淨額</b>			
		<b>20,967</b>	167,104
<b>於年初的現金及現金等價物</b>			
		<b>424,534</b>	257,430
<b>於年末的現金及現金等價物</b>			
	18(a)	<b>445,501</b>	424,534

## 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。本公司的直接母公司及最終控股方分別為西安經發集團有限責任公司及與西安經發控股(集團)有限責任公司。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 重大會計政策資料

### (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)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以及香港公司條例的適用披露條文。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) 綜合財務報表之編製基準

截至2025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。

綜合財務報表已於各報告期末按歷史成本基準編製。

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。

# 綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

## 2 重大會計政策資料－續

### (c) 應用經修訂國際財務報告準則會計準則

#### (i) 在當前會計期間生效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21號(修訂本) 缺乏可交換性

於本年度應用國際財務報告準則會計準則修訂並未對集團當前及過往期間的財務表現及狀況及／或本綜合財務報表所載披露事項造成重大影響。

#### (ii) 已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則會計準則

本集團並無提早採用以下已頒佈但尚未生效的新及經修訂國際財務報告準則會計準則：

國際財務報告準則第18號	財務報表的列報和披露 <sup>2</sup>
國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具分類與計量的修訂 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第7號(修訂本)	涉及依賴自然能源生產電力的合約 <sup>1</sup>
國際財務報告準則會計準則(修訂本)	國際財務報告準則會計準則的年度改進－第11冊 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或出資 <sup>3</sup>
國際會計準則第21號(修訂本)	轉換為高通膨下的呈報貨幣 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於2026年1月1日或其後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於2027年1月1日或其後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 於待定期日或其後開始的年度期間生效

除下文所述的新及經修訂國際財務報告準則會計準則外，本公司董事預期應用所有其他新及經修訂國際財務報告準則會計準則在未來將不會對綜合財務報表產生重大影響。

#### 國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第7號(修訂本)－金融工具分類與計量的修訂

該等修訂包括關於具有環境、社會或管治目標或類似特徵的金融資產的分類要求；通過電子支付系統結算金融負債的要求；以及關於指定為按公平值計入其他全面收益的權益工具投資及具有或有特徵金融工具的披露要求。該等修訂於2026年1月1日或之後開始的年度期間生效。允許提前採用，且可選擇僅提前採用關於或有特徵的修訂。本公司董事目前正在評估該等修訂的影響。

## 2 重大會計政策資料－續

### (c) 應用經修訂國際財務報告準則會計準則－續

#### (iii) 已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則會計準則－續

##### 國際財務報告準則第18號－財務報表的列報和披露

國際財務報告準則第18號規定了財務報表列報和披露的要求，並將取代《國際會計準則第1號－財務報表列報》。國際財務報告準則第18號引入了新的要求，包括在損益表中列報特定類別和定義的小計項目；在財務報表附註中披露管理層定義的業績指標；以及改進財務報表中披露信息的匯總和分解。此外，該準則還對《國際會計準則第7號－現金流量表》和《國際會計準則第33號－每股收益》進行了小幅修訂。國際財務報告準則第18號及其對其他國際財務報告準則會計準則的相應修訂，將適用於2027年1月1日或之後開始的年度期間，並允許提前採用。

預期應用國際財務報告準則第18號不會對集團的財務狀況產生重大影響，但預計將影響未來財務報表中損益表及其他全面收益表以及現金流量表的列報方式及披露。集團將持續評估國際財務報告準則第18號對集團合併財務報表的影響。

### (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))。

# 綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

## 2 重大會計政策資料－續

### (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。

### (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。

## 2 重大會計政策資料－續

### (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。

### (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。

# 綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

## 2 重大會計政策資料－續

### (i) 租賃資產－續

#### (i) 作為承租人－續

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。

#### (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。

## 2 重大會計政策資料－續

### (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

本集團就按攤銷成本的預期信貸虧損確認虧損撥備。預期信貸虧損的金額於各報告日期更新，以反映信貸風險自相關金融工具首次確認以來的變化。

本集團一直就貿易應收款項確認全期預期信貸虧損。該等金融資產的預期信貸虧損乃根據本集團過往的信貸虧損經驗以及無需付出過多成本或努力即可取得的前瞻性資料，透過撥備矩陣進行估算。

對於所有其他金融工具，本集團計量減值撥備為相當於12個月預期信貸虧損的金額，除非自初始確認以來信貸風險顯著增加，在此情況下，本集團將確認全期預期信貸虧損。評估是否確認全期預期信貸虧損乃基於自初始確認以來發生違約的可能性或風險是否顯著增加。

#### 信貸風險顯著上升

於評估某一項金融工具的信貸風險自首次確認以來是否已顯著上升時，本集團會比較於報告日期金融工具發生違約的風險與於首次確認日期金融工具發生違約的風險。於作出此一評估時，本集團會考慮合理及可證實的量化及質化資料，包括過往經驗及毋須花費過多成本或精力即可取得的前瞻性資料。所考慮的前瞻性資料包括本集團債務人所經營行業的未來前景（來自經濟專家報告、財務分析員、政府機構及其他類似組織），以及多個外部資料來源就本集團業務提供的實際及預測經濟資料。

具體而言，於評估信貸風險自首次確認以來是否已顯著上升時，會考慮以下資料：

- 金融工具的外部（如可取得）或內部信貸評級實際或預期顯著下調；
- 特定債務人信貸風險的外部市場指標顯著惡化，例如，信貸息差、債務人的信貸違約掉期價格，或金融資產的公平值低於其攤銷成本的時長或幅度大幅上升；
- 現有或預期業務、財務或經濟環境不利變動，預計將嚴重削弱債務人履行債務責任的能力；
- 債務人的經營業績實際或預期顯著惡化；
- 同一債務人的其他金融工具的信貸風險顯著上升；
- 債務人的監管、經濟或技術環境實際或預期重大不利變動，嚴重削弱債務人履行債務責任的能力。

# 綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

## 2 重大會計政策資料－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

##### 信貸風險顯著上升－續

無論上述評估結果如何，當合約付款逾期超過30日時，本集團均假定金融資產的信貸風險自首次確認以來已顯著上升，除非本集團有合理及可證實的資料顯示並非如此，則作別論。

儘管如此，倘債務工具於報告日期被釐定為具有低信貸風險，則本集團假設該債務工具的信貸風險自首次確認以來並無顯著上升。債務工具在以下情況下被釐定為具有低信貸風險：(i) 債務工具的違約風險低，(ii) 債務人於短期內履行合約現金流量責任的能力強，及(iii) 較長遠的經濟及商業環境不利變動可能但不一定削弱借款人履行合約現金流量責任的能力。本集團認為，當資產具有全球公認的「投資級別」外部信貸評級，或(倘無法取得外部評級)具有「履約中」內部評級時，該項務工具具有低信貸風險。履約中指對方的財務狀況穩健且並無逾期款項。

本集團定期監察識別信貸風險是否已顯著上升所用標準的效能，並在適當情況下予以修訂，以確保該等標準足以於款項逾期前識別已顯著上升的信貸風險。

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。

##### 違約的定義

本集團認為，由於過往經驗顯示，符合以下任何一項標準的應收款項通常無法收回，故就內部信貸風險管理而言，以下情況構成違約事件：

- 債務人違反財務契諾；或
- 內部得出或來自外部資料來源的資料顯示，債務人不大可能向債權人(包括本集團)支付所有付款。

無論上述分析結果如何，本集團認為，當金融資產逾期超過90日時，即發生違約，除非本集團有合理及可證實的資料顯示應採用更寬鬆的違約標準，則作別論。

## 2 重大會計政策資料－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

##### 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。

##### 撇銷政策

金融資產、租賃應收款項或合約資產的賬面總值撇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撇銷金額時的做法。

資產先前已撇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流動資產(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。

## 2 重大會計政策資料－續

### (j) 信貸虧損及資產減值－續

#### (iii) 其他非流動資產減值－續

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。

### (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。

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) 合約負債

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))。

## 2 重大會計政策資料－續

### (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) 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。

### (q) 所得稅

所得稅開支指即期應付稅項及遞延所得稅總和。

即期應付稅項根據年內應課稅利潤計算。應課稅利潤與綜合損益及其他全面收益表內呈報的除稅前利潤有別，乃由於其他年度的應課稅或可扣稅收支，以及毋須課稅或不可扣稅的項目。本集團的即期稅項負債使用於報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率計算。

遞延所得稅按綜合財務報表中資產與負債的賬面值與計算應課稅利潤所用相應稅基之間的暫時性差異確認。所有應課稅暫時性差異通常會確認遞延所得稅負債。所有可扣稅暫時性差異通常會確認遞延所得稅資產，惟僅以可能將會有應課稅利潤可抵銷用該等可扣稅暫時性差異為限。倘暫時性差異來自商譽，或者來自在交易中對資產與負債的初始確認(業務合併除外)，而在交易時不影響應課稅利潤或會計溢利及在交易時不會產生等額應課稅及可扣稅暫時性差異，則不確認有關遞延所得稅資產與負債。

與對附屬公司的投資有關的應課稅暫時性差異會確認遞延所得稅負債，但假若本集團可以控制暫時性差異的轉回以及暫時性差異在可預見將來很可能不會轉回則除外。與該等投資有關的可扣稅暫時性差異會確認遞延所得稅資產，惟僅以很可能有充足的應課稅溢利可供動用該等暫時性差異的利益，且暫時性差異很可能在可預見將來轉回為限。

遞延所得稅資產之賬面值於各報告期末進行檢討，並於不再可能有足夠應課稅溢利可用於收回所有或部分資產時作出相應扣減。

# 綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

## 2 重大會計政策資料－續

### (q) 所得稅－續

遞延所得稅資產及負債以於報告期末前已實施或已實質實施之稅率(及稅法)為基準，按預期於結償該負債或變現該資產期間適用之稅率計量。

遞延所得稅負債及資產之計量反映本集團於報告期末預期收回或結償其資產及負債賬面值之方式所導致之稅務後果。

當有法定可執行權力將即期所得稅資產與即期所得稅負債抵銷，並涉及與同一稅務機關徵收之所得稅及本集團擬以淨額基準結算即期稅項負債與資產，則遞延所得稅資產與負債可相互對銷。

就扣稅歸屬於租賃負債之租賃交易而言，本集團分開應用國際會計準則第12號所得稅的規定至使用權資產及租賃負債。本集團確認與租賃負債相關的遞延稅項資產(以應課稅溢利很可能被用作抵銷可扣稅暫時性差異為限)，並就所有應課稅暫時性差異確認遞延稅項負債。

即期及遞延所得稅於損益中確認，惟倘與於其他全面收益或直接於權益中確認的項目有關，則即期及遞延所得稅亦會於其他全面收益或直接於權益中各自確認。在業務合併的初始會計處理產生即期稅項或遞延所得稅時，稅務影響計入業務合併的會計處理中。

### (r) 投資附屬公司

投附屬公司資於本公司財務狀況表中按成本減去累計減值虧損列賬。

### (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 重大會計政策資料—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

截至2025年12月31日止年度

## 2 重大會計政策資料－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。

## 2 重大會計政策資料－續

### (t) 收入及其他收益－續

#### (i) 客戶合約收入－續

##### (c) 商業物業管理服務－續

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。

#### (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。

# 綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

## 2 重大會計政策資料－續

### (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。

### (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。

## 2 重大會計政策資料－續

### (w) 金融工具

當集團實體成為金融工具合約條文的訂約方，則於綜合財務狀況表確認金融資產及金融負債。

除客戶合約所得應收賬款初步根據國際財務報告準則第15號計量外，金融資產及金融負債初始以公平值計量。收購或發行金融資產及金融負債直接應佔的交易成本於初始確認時計入金融資產或金融負債(視適用情況而定)的公平值，或從中扣除。

#### 金融資產

金融資產的所有常規買賣乃於交易日確認及終止確認。常規買賣為需於市場規例或慣例普遍確立的期間內交付資產的金融資產買賣。

所有已確認金融資產其後全數按攤銷成本計量。於初始確認時，金融資產分類為其後按攤銷成本計量。

金融資產於初始確認時的分類取決於金融資產的合約現金流特點及本集團管理該等金融資產的業務模式。

#### 按攤銷成本計量的金融資產(債務工具)

如同時符合以下條件，則本集團其後按攤銷成本計量金融資產：

- 該金融資產由旨在通過持有金融資產收取合約現金流量的業務模式持有；及
- 該金融資產的合約條款於指定日期產生之現金流量，純粹為支付本金及未償還本金之利息。

按攤銷成本計量的金融資產其後採用實際利率法計量並進行減值。

#### 攤銷成本及實際利息法

實際利息法為計算一項債務工具的攤銷成本及於有關期間分配利息收入的方法。

實際利率指將債務工具於預計年期或(如適用)較短期間內預期信貸虧損以外的估計未來現金收入(包括屬整體實際利率一部分的所有已付或已收費用及息差、交易成本及其他溢價或折扣)準確貼現至債務工具於初始確認時的賬面總額的利率。

金融資產的攤銷成本乃金融資產於初始確認時計量的金額減去本金還款，另加使用實際利息法計算的初始金額與到期金額之間的任何差額的累計攤銷，再就任何虧損撥備作出調整。金融資產的賬面總額乃就任何虧損撥備作出調整前的金融資產的攤銷成本。就其後按攤銷成本計量的債務工具而言，利息收入使用實際利息法確認。利息收入透過對金融資產賬面總額應用實際利率計算。

# 綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

## 2 重大會計政策資料－續

### (w) 金融工具－續

#### 金融資產－續

##### 攤銷成本及實際利息法－續

就其後已出現信貸減損的金融資產而言，利息收入透過對金融資產的攤銷成本應用實際利率確認。倘於後續報告期內，信貸減損金融工具的信貸風險好轉，致使金融資產不再出現信貸減損，則利息收入透過對金融資產賬面總額使用實際利率確認。

利息收入於損益中確認，並計入「其他收益淨額」項目(附註5)。

##### 終止確認金融負債

只有當從資產收取現金流的合約權利已到期，或將金融資產及資產擁有權的絕大部分風險和回報轉讓予另一實體時，本集團方會終止確認金融資產。

於終止確認按攤銷成本計量的金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價總和之間的差額，於損益中確認。

### (x) 金融負債及股本工具

#### 債務或權益的分類

由集團實體發行的債務及股本工具根據合約安排內容以及金融負債及股本工具的定義分類為金融負債或權益。

#### 股本工具

股本工具指任何證明擁有某一實體扣減所有負債後的資產剩餘權益的合約。由集團實體發行的股本工具按已收所得款項扣除直接發行成本確認。

#### 金融負債

所有金融負債隨後採用實際利息法按攤銷成本計量。

##### 其後按攤銷成本計量的金融負債

並非(1)業務合併中收購方的或然代價、(2)持作買賣、或(3)指定為按公平值計入損益的金融負債隨後採用實際利息法按攤銷成本計量。

實際利息法為計算金融負債的攤銷成本及於有關期間的分配利息開支的方法。實際利率指將金融負債於預計年期或(如適用)較短期間內的估計未來現金付款(包括屬整體實際利率一部分的所有已付或已收費用及息差、交易成本及其他溢價或折扣)準確貼現至其攤銷成本的利率。

## 2 重大會計政策資料－續

### (x) 金融負債及股本工具－續

#### 金融負債－續

##### 終止確認金融負債

只有當本集團的責任獲解除、取消或屆滿時，本集團方會終止確認金融負債。已終止確認的金融負債賬面值與已付及應付代價(包括任何已轉讓的非現金資產或已承擔的負債)之間的差額於損益中確認。

## 3 重大會計判斷及估計不確定因素的主要來源

於應用附註2所述本集團會計政策時，本公司董事須就所報告資產、負債、收入及開支以及於綜合財務報表所作披露之金額作出判斷、估計及假設。該等估計及相關假設及基於過往經驗及其他視為相關的因素作出。實際結果可能有別於該等估計。

估計及相關假設按持續基準檢討。倘會計估計之修訂僅影響估計修訂之期間，則有關修訂於該期間確認，或倘該項修訂影響現時及未來期間，則有關修訂於修訂期間及未來期間確認。

### 應用本集團會計政策的重大會計判斷

除涉及估計者外(見下文)，以下乃本公司董事於本集團應用會計政策時對綜合財務報表內確認之金額及作出之披露作出最具影響之重大判斷。

#### (i) 供應商融資安排的分類

本集團已設立一項供應商融資安排，據此，銀行同意向參與的供應商支付款項，而本集團其後將直接向銀行清償負債。管理層考慮交易背後的相關經濟實質，以及融資要素對該交易的重要性。在綜合現金流量表及財務狀況表中，需運用判斷以釐定該等交易的最合適分類及呈列。

安排並未將付款期限顯著延長至超出與未參與此安排的其他供應商所約定的正常付款期限。管理層認為，其與貿易應付款項的性質及功能相近。因此，該等款項列作貿易應付款項的一部分，於2025年12月31日的總額約為人民幣85,184,000元(2024年：人民幣15,876,000元)。

## 3 重大會計判斷及估計不確定因素的主要來源－續

### 估計不確定因素的主要來源

以下為各報告期末涉及未來的主要假設及其他估計不確定因素的主要來源，其均具有重大風險，很大機會導致資產及負債賬面值於下個財政年度出現重大調整。

#### (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。

#### (iii) 投資物業以及其他廠房及設備以及無形資產的減值

於報告期末，本集團管理層已檢討本集團的投資物業以及其他廠房及設備以及無形資產的賬面值，其金額分別約為人民幣105,771,000元及人民幣7,107,000元(2024年：人民幣95,847,000元及人民幣7,465,000元)，並評估是否存在任何可能減值的跡象。倘存在任何該等跡象，則須估計該資產所屬現金產生單位的可收回金額(根據公平值減去處置成本與使用價值兩者中的較高者而釐定)，以確定減值虧損的程度。截至2025年及2024年12月31日止年度，並無確認物業、廠房及設備以及使用權資產的減值虧損。

## 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：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
<b>國際財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收入</b>		
城市服務	654,749	594,309
住宅物業管理服務	229,020	200,914
商業物業管理服務	162,431	153,056
	<b>1,046,200</b>	948,279
<b>其他來源的收入</b>		
總租金收入	3,018	3,248
<b>總計</b>	<b>1,049,218</b>	951,527
<b>按收入確認的時間分類</b>		
隨時間	987,709	905,366
某一時間點	61,509	46,161
<b>總計</b>	<b>1,049,218</b>	951,527

截至2025年及2024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22%及25%。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。

# 綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

## 4 收入及分部報告－續

### (b) 分部報告

向首席執行官(「CEO」)(即主要經營決策者)呈報以進行資源配置及評估分部業績的資料，乃專注於所售商品及所提供服務的類型。本公司董事已選擇圍繞商品及服務的差異對本集團進行組織。主要經營決策者識別的經營分部並未進行匯總以得出本集團的可報告分部。

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。

本集團的所有收益均在中國產生，且本集團並無位於中國以外的非流動資產，因此，並未呈列地域分析資料。

## 5 其他收益淨額

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
利息收入	990	1,214
政府補助(附註(i))	6,594	6,448
增值稅進項加計扣除所得收入	—	62
政府補助攤銷(附註24)	171	291
匯兌虧損淨額	(2,171)	—
其他	1,895	516
	<b>7,479</b>	8,531

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

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
租賃負債利息	97	63
銀行及其他費用	1,171	1,396
匯兌收益淨額	—	(1,016)
	<b>1,268</b>	443

6 除稅前利潤－續

(b) 員工成本

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	512,320	481,491
定額供款退休計劃供款	46,682	46,051
	<b>559,002</b>	527,542

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

本集團除上述供款外，概無其他退休福利付款方面的進一步責任。

(c) 其他項目

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
折舊費用(附註11)		
－自有物業及設備	11,393	10,715
－使用權資產	1,357	1,176
	<b>12,750</b>	11,891
無形資產的攤銷成本(附註12)	<b>1,673</b>	1,482
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))	9,805	5,827
－應收票據(附註26(a))	(38)	75
－其他應收款項	180	5,462
	<b>9,947</b>	11,364
核數師酬金		
－審計服務	1,774	2,150
出售其他物業、廠房及設備的淨虧損	<b>103</b>	15
確認為開支的存貨成本	<b>91,593</b>	84,461

# 綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

## 7 所得稅開支

(a) 綜合損益及其他全面收益表中的所得稅開支為：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
即期稅項－中國企業所得稅 年內撥備	19,755	13,961
遞延稅項 產生暫時差額(附註22)	(2,350)	(671)
	17,405	13,290

(b) 年內所得稅開支可與綜合損益及其他全面收益表中的除稅前利潤對賬如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
除稅前利潤	83,593	74,382
除稅前利潤的名義稅項，按有關稅務司法權區利潤的適用稅率 計算(附註(i))	20,898	18,596
稅收減免(附註(ii))	(6,181)	(4,472)
小型微利企業額外扣稅的稅務抵免(附註(iii))	(674)	(1,329)
不可扣稅開支的稅務影響	3,467	596
與聘用殘疾人士的額外扣稅有關的稅務抵免(附註(iv))	(105)	(101)
年內所得稅開支	17,405	13,290

附註：

- (i) 截至2025年及2024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2024年及2025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。

8 董事及監事酬金

	截至2025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
<b>執行董事</b>					
吳鎖正先生	-	597	-	73	670
孫琦先生	-	543	-	73	616
成宏讓先生	-	233	-	58	291
<b>非執行董事</b>					
趙軍平先生	-	-	-	-	-
楊剛先生	-	-	-	-	-
李凌霄女士	-	-	-	-	-
<b>獨立非執行董事</b>					
林兆榮先生	218	-	-	-	218
姜力先生	218	-	-	-	218
曹陽先生	238	-	-	-	238
<b>監事(於2025年10月22日取消)</b>					
李剛先生(於2025年10月22日免除)	-	-	-	-	-
白雄先生(於2025年10月22日免除)	-	-	-	-	-
耿何翔先生(於2025年10月22日免除)	-	168	-	61	229
	<b>674</b>	<b>1,541</b>	<b>-</b>	<b>265</b>	<b>2,480</b>

# 綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

## 8 董事及監事酬金－續

	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
<b>執行董事</b>					
吳鎖正先生	-	619	-	79	698
孫琦先生	-	569	-	70	639
成宏讓先生	-	508	-	42	550
<b>非執行董事</b>					
趙軍平先生	-	-	-	-	-
楊剛先生	-	-	-	-	-
李凌霄女士	-	-	-	-	-
<b>獨立非執行董事</b>					
林兆榮先生(於2024年7月2日獲委任)	109	-	-	-	109
姜力先生(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
<b>監事</b>					
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

截至2025年及2024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2025年及2024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。

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。

## 9 最高薪酬人士

在五名最高薪酬人士中，有兩名(2024年：兩名)為董事，其薪酬於附註8披露。其餘三名(2024年：三名)人士的薪酬總額如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
薪金及其他酬金	1,519	1,423
退休計劃供款	138	218
	1,657	1,641

	2025年 人數	2024年 人數
人民幣零元至人民幣1,000,000元	3	3

## 10 每股盈利

### (a) 每股基本盈利

計算本公司權益股東應佔每股基本盈利乃基於下列數據：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
本公司權益股東應佔年內利潤及全面收益總額	63,948	59,031

### 普通股的加權平均數

	2025年 千股	2024年 千股
於1月1日的已發行普通股	66,667	50,000
首次公开发售所發行股份的影響	-	8,311
於12月31日普通股的加權平均數	66,667	58,311

### (b) 每股攤薄盈利

截至2025年及2024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。

# 綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

## 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
<b>成本：</b>								
於2024年1月1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
添置	1,183	3,420	15,729	2,348	155	22,835	-	22,835
出售	-	(260)	(2,698)	(515)	-	(3,473)	-	(3,473)
於2025年12月31日	40,012	25,934	90,755	3,680	625	161,006	14,855	175,861
<b>累計折舊：</b>								
於2024年1月1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)
年內扣除	(966)	(2,101)	(7,950)	(1,357)	(24)	(12,398)	(352)	(12,750)
出售撥回	-	234	2,563	515	-	3,312	-	3,312
於2025年12月31日	(1,428)	(13,917)	(46,771)	(1,849)	(494)	(64,459)	(5,631)	(70,090)
<b>賬面值：</b>								
於2025年12月31日	38,584	12,017	43,984	1,831	131	96,547	9,224	105,771
於2024年12月31日	38,367	10,724	36,340	840	-	86,271	9,576	95,847

## 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值如下：

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
按折舊成本列帳的自用租賃物業 —辦公樓	(i)	1,894	840

於損益中確認的與租賃有關的開支項目分析如下：

	2025年 人民幣千元	2024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	1,357	1,176
租賃負債利息(附註6(a))	97	63
有關短期租賃的開支	1,155	1,165

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。截至2025年12月31日止年度，因透過租賃協議訂立新辦公室租賃，使用權資產的添置約為人民幣2,348,000元(2024年：人民幣1,260,000元)。此外，於2025年12月31日，適用於相關租賃負債的承租人加權平均增量借款年利率介乎4%至5.23%。
- (ii) 截至2025年12月31日止年度，租賃相關的現金流出總額約為人民幣2,758,000元(2024年：人民幣2,103,000元)。

# 綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

## 11 投資物業及其他物業、廠房及設備—續

### (c) 投資物業

投資物業為位於西安的一間幼稚園，持作出租用途。於2025年12月31日，其估值為人民幣9,458,000元(2024年12月31日：人民幣9,960,000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。

所採用的估值方法與上一年度並無變動。在估算該等物業的公平值時，其最高及最佳用途即為當前用途。

下表載列於各報告期末投資物業的公平值分析，並根據本集團會計政策中公平值的可觀察程度，將其分為第1至第3級。

公平值層級	估值技術及主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據	貼現率	主要輸入數據與重大不可觀察輸入數據與公平值的關係
第3級	以貼現率作為主要輸入數據的貼現現金流法(2024年：以貼現率作為主要輸入數據的貼現現金流法)	貼現率 (2024年：貼現率)	2025年：5.35% (2024年： 5.50%)	貼現率越高，公平值越低

## 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
<b>成本：</b>			
於2024年1月1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
添置	1,266	49	1,315
於2025年12月31日	13,315	1,841	15,156
<b>累計攤銷：</b>			
於2024年1月1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)
年內扣除	(1,387)	(286)	(1,673)
於2025年12月31日	(6,627)	(1,422)	(8,049)
<b>賬面值：</b>			
於2025年12月31日	6,688	419	7,107
於2024年12月31日	6,809	656	7,465

## 13 商譽

	人民幣千元
<b>成本：</b>	
於2024年1月1日、2024年12月31日及2025年12月31日	1,769
<b>累計減值虧損：</b>	
於2024年1月1日、2024年12月31日及2025年12月31日	–
<b>賬面值：</b>	
於2025年12月31日	1,769
於2024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

截至2025年12月31日止年度

## 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%(2024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2025年12月31日超過五年期間的現金流量乃使用0%(2024年12月31日:0%)的估計加權平均增長率推斷。於2025年12月31日，現金流量使用17.5%(2024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。

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	100% (2024年: 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

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(「經開」)因本公司對其擁有控制權而作為附屬公司入賬。截至2025年12月31日止年度，本集團以現金代價約人民幣953,000元收購經開餘下60%的股權。

## 15 存貨

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
原材料及消耗品	255	330

已確認為開支並計入損益的存貨金額分析如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
已消耗存貨賬面值	91,593	84,461

預期所有存貨將於一年內收回。

## 16 貿易及其他應收款項

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
應收票據	5,711	8,936
貿易應收款項		
— 關聯方	64,000	37,899
— 第三方	268,984	187,246
	338,695	234,081
減：呆賬撥備(附註26(a))	(25,672)	(15,905)
貿易應收款項及應收票據，扣除虧損撥備	313,023	218,176
應收關聯方款項	293	293
按金	19,811	6,839
代業主付款	42,865	27,581
其他	17,554	9,765
減：其他應收款項撥備	(11,406)	(11,226)
其他應收款項，扣除虧損撥備	69,117	33,252
按攤銷成本計量的金融資產	382,140	251,428
可收回稅項	3,915	1,246
	386,055	252,674

於2025年12月31日，源自客戶合約的應收票據及貿易應收款項總額為人民幣338,695,000元(2024年：人民幣234,081,000元)。

預期所有貿易及其他應收款項將於一年內收回。

# 綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

## 16 貿易及其他應收款項－續

### 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：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
1年內	271,721	182,324
1至2年	34,177	30,904
2至3年	7,125	4,948
	<b>313,023</b>	218,176

本集團信貸政策及貿易應收款項產生的信貸風險的進一步詳情載於附註26(a)。

## 17 預付款項

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
非流動資產 向第三方預付款項(附註)	2,315	—
流動資產 向關聯方預付款項	701	1,510
向第三方預付款項	7,139	7,121
	<b>7,840</b>	8,631
	<b>10,155</b>	8,631

附註：結餘指本集團為收購軟件所支付的款項。

## 18 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：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
手頭現金	2	2
銀行現金	445,513	426,890
銀行及手頭現金 減：受限制銀行現金	445,515 (14)	426,892 (2,358)
現金及現金等價物	<b>445,501</b>	424,534

## 18 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。

	非現金變動				2025年 3月31日
	2025年1月1日 人民幣千元	融資現金流量 人民幣千元	所產生的 融資成本 人民幣千元	新租賃安排 人民幣千元	
租賃負債	1,286	(1,603)	97	2,348	2,128

	非現金變動				2024年 3月31日 人民幣千元
	2024年1月1日 人民幣千元	融資現金流量 人民幣千元	所產生的 融資成本 人民幣千元	新租賃安排 人民幣千元	
租賃負債	951	(938)	63	1,210	1,286

## 19 貿易及其他應付款項

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
貿易應付款項(附註i)		
— 關聯方	9,922	8,407
— 第三方	170,627	133,173
— 供應商融資安排(附註(ii))	85,184	15,876
	<b>265,733</b>	157,456
應付關聯方款項	1,642	6,624
其他應付款項及應計開支：		
— 應計薪資及其他福利	158,045	149,020
— 按金	23,503	25,611
— 代業主收款	91,983	98,404
— 代住戶／租戶收款	17,999	16,983
— 有關建議本公司H股首次上市所產生開支的應付款	189	1,049
— 維修改造的應付款項(附註23)	6,038	13,458
— 其他	16,771	23,219
	<b>314,528</b>	327,744
按攤銷成本計量的金融負債	581,903	491,824
其他應付稅項	5,734	5,257
	<b>587,637</b>	497,081

# 綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

## 19 貿易及其他應付款項－續

附註：

- (i) 截至報告期末，基於發票日期的貿易應付款項(包括本集團供應商融資安排項下的該等貿易應付款項)賬齡分析如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
1年內	<b>231,638</b>	139,831
超過1年	<b>34,095</b>	17,625
	<b>265,733</b>	157,456

- (ii) 於2025年及2024年12月31日，該安排項下的所有應付款項均分類為流動負債。本集團已訂立逆向保理安排，據此，本集團的供應商可選擇向銀行申請提前支付發票金額。在發票到期日前向供應商支付的款項由銀行處理。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。

該等供應商融資安排的付款到期日為發票日期後介乎60至120日之間(2024年：60至120日)，與未納入供應商融資安排的可資比較貿易應付款項的付款到期日範圍相若。於2025年及2024年12月31日，該安排項下的所有應付款項均已由銀行向供應商結清。

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或抵押。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。

## 20 合約負債

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
就提供服務收取的預付款項		
－關聯方	<b>293</b>	42
－第三方	<b>48,128</b>	37,270
	<b>48,421</b>	37,312

## 20 合約負債－續

### 合約負債變動

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於1月1日	37,312	38,977
因提前開票導致合約負債增加	48,421	37,312
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	(37,312)	(38,977)
於12月31日	48,421	37,312

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2025年12月31日，預期本集團將概無合約負債金額(2024年12月31日：人民幣零元)確認為收入超過一年。

## 21 租賃負債

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
非即期	762	81
即期	1,366	1,205
	2,128	1,286

### 租賃負債項下的應付款項

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
1年內	1,366	1,205
1年後但2年內	762	81
	2,128	1,286

截至2025年及2024年12月31日止年度，租賃的現金流出總額載於附註11(b)。

# 綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

## 22 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日及2025年1月1日	4,021	9,033	5	13,059
計入／(扣除自)損益(附註7(a))	1,374	981	(5)	2,350
於2025年12月31日	5,395	10,014	–	15,409

## 23 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2025年12月31日，人民幣6,038,000元(2024年12月31日：人民幣13,458,000元)已分類為短期應付款項(見附註19)。

## 24 遞延收入

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於1月1日	909	1,200
年內添置	5	–
年內攤銷(附註5)	(171)	(291)
於12月31日	743	909

遞延收入主要指為穩定就業及購置若干資產而獲得的政府補助或補貼。

## 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	50,000	84	8,622	47,351	106,057
年內利潤及全面收入總額	-	-	-	35,587	35,587
劃撥至儲備	-	-	3,559	(3,559)	-
透過首次公开发售發行股份	16,667	63,320	-	-	79,987
於2024年12月31日及 2025年1月1日	66,667	63,404	12,181	79,379	221,631
年內利潤及全面收入總額	-	-	-	32,512	32,512
劃撥至儲備	-	-	3,251	(3,251)	-
於2025年12月31日	66,667	63,404	15,432	108,640	254,143

### (b) 股本

本集團綜合財務狀況表中的股本指本公司於2025年及2024年12月31日的股本，分別為人民幣66,666,800元。變動如下：

	股份數目	股本 人民幣千元
於2024年1月1日	50,000,000	50,000
透過首次公开发售發行股份(附註(i))	16,666,800	16,667
於2024年12月31日及2025年12月31日	66,666,800	66,667

附註：

- (i) 於2024年7月3日，經首次公开发售發行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。

# 綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

## 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(2024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2025年及2024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、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。

## 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，除單獨評估的結餘外，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(2024年12月31日：人民幣11,004,000元)外，本集團截至2025年及2024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介乎0.3%至0.7%之間的預期虧損率計算。

本集團一般向客戶授予自發票日期起計120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2025年及2024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2025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	1.87	271,188	(5,072)
1至2年	11.39	38,570	(4,393)
2至3年	37.51	11,403	(4,277)
超過3年(附註)	100.00	11,823	(11,823)
應收票據	1.87	332,984	(25,565)
		5,711	(107)
		<b>338,695</b>	<b>(25,672)</b>

	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(附註)	100.00	7,506	(7,506)
應收票據	1.62	225,145	(15,760)
		8,936	(145)
		234,081	(15,905)

# 綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

## 26 財務風險管理及金融工具的公平值－續

### (a) 信貸風險－續

下表提供有關本集團於2025年及2024年12月31日面臨的其他應收款項的信貸風險及預期信貸虧損的資料。

	於2025年12月31日			
	預期虧損率 %	12個月或全期 預期信貸虧損	總賬面值 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元
應收關聯方款項－非貿易性質	0.3%	12個月預期 信貸虧損	293	(1)
按金	0.5%	12個月預期 信貸虧損	19,811	(99)
代業主收款及付款	0.7%	12個月預期 信貸虧損	31,861	(214)
其他	0.5%	12個月預期 信貸虧損	17,554	(88)
代業主收款及付款(附註)	100%	全期預期 信貸虧損 (信貸減值)	11,004	(11,004)
			<b>80,523</b>	<b>(11,406)</b>

	於2024年12月31日			
	預期虧損率 %	12個月或全期 預期信貸虧損	總賬面值 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元
應收關聯方款項－非貿易性質	0.3%	12個月預期 信貸虧損	293	(1)
按金	0.5%	12個月預期 信貸虧損	6,839	(34)
代業主收款及付款	0.7%	12個月預期 信貸虧損	16,577	(138)
其他	0.5%	12個月預期 信貸虧損	9,765	(49)
代業主收款及付款(附註)	100%	全期預期 信貸虧損 (信貸減值)	11,004	(11,004)
			<b>44,478</b>	<b>(11,226)</b>

附註：由於部分債務人所引致的財務不確定性，本集團基於個別評估及專業判斷，並考慮其長期未償還的狀況，將該等貿易及其他應收款項的預期虧損率調升至100%。

## 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2025年及2024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：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於1月1日	15,905	10,003
年內確認的減值虧損	9,767	5,902
於12月31日	25,672	15,905

截至2025年及2024年12月31日止年度，有關第三方及關聯方的其他應收款項減值撥備賬變動如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於1月1日	11,226	5,764
年內確認的減值虧損	180	5,462
於12月31日	11,406	11,226

### (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19(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

截至2025年12月31日止年度

## 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2025年12月31日					於12月31日 的賬面值 人民幣千元
	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	
貿易及其他應付款項	581,903	-	-	-	581,903	581,903
長期付款	-	2,603	-	-	2,603	2,603
租賃負債	1,385	205	613	-	2,203	2,128
	583,288	2,808	613	-	586,709	586,634

	於2024年12月31日					於12月31日 的賬面值 人民幣千元
	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	
貿易及其他應付款項	491,824	-	-	-	491,824	491,824
長期付款	-	2,603	-	-	2,603	2,603
租賃負債	1,230	83	-	-	1,313	1,286
	493,054	2,686	-	-	495,740	495,713

#### 供應商融資安排相關的負債所涉及的流動資金風險

本集團的貿易應付款項中有相當大一部分納入本集團的供應商融資安排，故其為與單一交易對手方進行交易，而非與個別供應商。這導致本集團須與單一對手方結算大額款項，而非與多個對手方結算較為小額的款項。然而，安排所涵蓋的貿易應付款項的付款期限並未顯著延長至超出並未參與該安排的其他供應商所約定的正常付款期限。管理層認為，供應商融資安排並未導致流動資金風險過度集中，該安排旨在減輕管理大量供應商發票所帶來的行政負擔，而非為了取得融資。

## 26 財務風險管理及金融工具的公平值－續

### (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2025年及2024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：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	4,762	5,741
退休計劃供款	832	721
	<b>5,594</b>	6,462

### (b) 重大關聯方交易

本集團與其關聯方訂立以下交易。

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
提供服務	75,799	58,362
購買服務	10,694	12,152
就共同控制下的業務合併付款	–	37,846
有關短期租賃的開支	162	204

# 綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

## 27 重大關聯方交易－續

### (c) 與關聯方的結餘

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
<b>貿易性質(附註(i))</b>		
貿易應收款項	<b>64,000</b>	37,899
預付款項	<b>701</b>	1,510
貿易應付款項	<b>9,922</b>	8,407
合約負債	<b>293</b>	42
租賃負債	<b>-</b>	1,026
<b>非貿易性質</b>		
其他應收款項	<b>293</b>	293
其他應付款項	<b>1,642</b>	6,624

附註：

(i) 與關聯方的貿易相關結餘產生自向關聯方銷售或購買商品或服務。

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。

## 27 重大關聯方交易－續

### (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
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

# 綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

## 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
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
西安絲路智軌產業園區建設有限公司	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體育運動分公司	一家由控股股東控制的公司
西安經發天成開發建設有限公司	一家由控股股東控制的公司
西安經發養老服務有限公司	一家由控股股東控制的公司
西安經發商業保理有限公司	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
西安經發控股(集團)有限責任公司	一家由控股股東控制的公司
西安經發綠能科技發展有限公司	一家由控股股東控制的公司
西安經發景和地產有限公司	一家由控股股東控制的公司
西安經發新文景地產有限公司	一家由控股股東控制的公司
西安經發融資擔保有限公司	一家由控股股東控制的公司
西安經發融資租賃有限公司	一家由控股股東控制的公司
西安經產商業保理有限公司	一家由控股股東控制的公司
西安經建恒業運營管理有限公司	一家由控股股東控制的公司
西安經建科技工程有限公司	一家由控股股東控制的公司
西安經恒金融服務有限公司	一家由控股股東控制的公司
經產國際融資租賃有限公司	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
西安經發水務有限公司	一家由控股股東控制的公司
西安涇渭水淨化有限公司	一家由控股股東控制的公司
西安啟融科技實業發展有限公司	一家由控股股東控制的公司

# 綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

## 28. 公司層級財務狀況表

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>		
投資物業及其他廠房及設備	61,318	61,741
無形資產	5,808	6,181
遞延稅項資產	6,717	5,364
非即期預付款項	2,315	-
於附屬公司之投資	93,113	92,160
	<b>169,271</b>	165,446
<b>流動資產</b>		
存貨	95	262
貿易及其他應收款項	172,793	107,104
應收附屬公司款項(附註)	70,136	58,058
可退還稅項	2,191	-
預付款項	4,858	6,634
銀行及手頭現金	271,529	217,092
	<b>521,602</b>	389,150
<b>流動負債</b>		
貿易及其他應付款項	317,647	243,546
應付附屬公司款項(附註)	81,691	54,507
合約負債	36,533	30,347
租賃負債	601	285
即期稅項	-	4,070
	<b>436,472</b>	332,755
<b>流動資產淨額</b>	<b>85,130</b>	56,395
<b>總資產減流動負債</b>	<b>254,401</b>	221,841
<b>非流動負債</b>		
遞延收入	168	210
租賃負債	90	-
	<b>258</b>	210
<b>淨資產</b>	<b>254,143</b>	221,631
<b>資本及儲備</b>	25	
股本	66,667	66,667
儲備	187,476	154,964
<b>總權益</b>	<b>254,143</b>	221,631

附註： 應收/應付附屬公司款項為無抵押、免息，且須按要求償還。

### 29. 報告期後事項

#### 自關聯方收購資產

於2025年12月5日，本公司與本集團關聯方西安經發地產有限公司（「經發地產」）訂立資產收購協議、人防停車場租賃協議及機械停車位轉讓協議，據此：(i)本公司有條件地同意向經發地產收購物業單位；(ii)本公司有條件地同意向經發地產租賃人防停車位；及(iii)經發地產有條件地同意將機械停車位的使用權轉讓予本公司，總代價為人民幣63,007,500元。物業單位、人防停車位及機械停車位（統稱「該物業」）均位於該物業，地址為中國西安市未央區未央路132號，屬於西安經濟技術開發區之內。該物業指定用途為辦公室及商業發展綜合體。

於2026年1月30日，已完成收購該物業。

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
「經發集團」	指	西安經發集團有限責任公司，一家於2001年9月5日於中國成立的有限責任公司，為本公司的控股股東(定義見上市規則)之一，其中約96.29%由經發控股擁有，約3.71%由獨立第三方陝西金融資產管理股份有限公司擁有

「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
「經發供應鏈」	指	西安經發供應鏈運營貿易有限公司，一家於2009年9月27日於中國註冊成立的有限責任公司，為經發集團的全資附屬公司
「上市」	指	H股於聯交所主板上市
「上市日期」	指	2024年7月3日，H股於主板首次開始買賣的日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「標準守則」	指	上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「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2025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



## 釋義

「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

	2025年 人民幣千元	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	<b>1,049,218</b>	951,527	862,247	706,816	593,660
毛利	<b>162,240</b>	143,220	118,036	100,997	86,226
年內利潤及全面收益總額	<b>66,188</b>	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	<b>63,948</b>	59,031	49,726	37,501	32,187
非流動資產	<b>132,371</b>	118,140	121,123	79,515	78,621
流動資產	<b>839,665</b>	688,527	528,750	459,569	395,437
總資產	<b>972,036</b>	806,667	649,873	539,084	474,058
非流動負債	<b>4,108</b>	3,593	17,537	16,856	28,918
流動負債	<b>639,650</b>	540,031	510,372	452,813	344,643
總負債	<b>643,758</b>	543,624	527,909	469,669	373,561
總權益	<b>328,278</b>	263,043	121,964	69,415	100,497
本公司權益股東應佔總權益	<b>319,960</b>	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。