

香港聯合交易所有限公司與證券及期貨事務監察委員會對本聆訊後資料集的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本聆訊後資料集全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

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

(「本公司」)

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

## 的聆訊後資料集

### 警 告

本聆訊後資料集乃根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)及證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)的要求而刊發，僅用作提供資訊予香港公眾人士。

本聆訊後資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出重大變動。閣下閱覽本文件，即代表閣下知悉、接納並向本公司、本公司的獨家保薦人、聯席整體協調人、顧問或包銷團成員表示同意：

- (a) 本文件僅為向香港公眾人士提供有關本公司的資料，概無任何其他目的；投資者不應根據本文件中的資料作出任何投資決定；
- (b) 在聯交所網站登載本文件或其補充、修訂或更換附頁，並不引起本公司、本公司的獨家保薦人、聯席整體協調人、顧問或包銷團成員在香港或任何其他司法權區必須進行發售活動的責任。本公司最終會否進行發售仍屬未知之數；
- (c) 本文件或其補充、修訂或更換附頁的內容可能會亦可能不會在最後正式的上市文件內全部或部分轉載；
- (d) 本聆訊後資料集並非最終的上市文件，本公司可能不時根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》作出更新或修訂；
- (e) 本文件並不構成向任何司法權區的公眾人士提呈出售任何證券的招股章程、發售通函、通知、通告、小冊子或廣告，亦非邀請公眾人士提出認購或購買任何證券的要約，且不在邀請公眾提出認購或購買任何證券的要約；
- (f) 本文件不應被視為誘使認購或購買任何證券，亦不擬構成該等勸誘；
- (g) 本公司或本公司的任何聯屬公司、本公司的獨家保薦人、聯席整體協調人、顧問或包銷團成員概無於任何司法權區透過刊發本文件而發售任何證券或徵求購買任何證券的要約；
- (h) 本文件所述的證券非供任何人士申請認購，即使提出申請亦不獲接納；
- (i) 本公司並無亦不會將本文件所指的證券按《1933年美國證券法》(經修訂)或美國任何州立證券法例註冊；
- (j) 由於本文件的派發或本文件所載任何資訊的發佈可能受到法律限制，閣下同意了解並遵守任何該等適用於閣下的限制；及
- (k) 本文件所涉及的上市申請並未獲批准，聯交所及證監會或會接納、發回或拒絕有關的公開發售及／或上市申請。

倘於適當時候向香港公眾人士提出要約或邀請，有意投資者務請僅依據於香港公司註冊處處長註冊的本公司招股章程作出投資決定；招股章程的文本將於發售期內向公眾人士提供。

## 重要提示

重要提示：閣下對本文件任何內容如有任何疑問，應徵詢獨立專業意見。



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

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

### [編纂]

- [編纂]項下的[編纂]數目：[編纂]股H股(視乎[編纂]行使與否而定)
- [編纂]數目：[編纂]股H股(可予重新分配)
- [編纂]數目：[編纂]股H股(可予重新分配及視乎[編纂]行使與否而定)
- 最高[編纂]：每股H股[編纂]港元，另加**1.0%**經紀佣金、**0.0027%**證監會交易徵費、**0.00565%**聯交所交易費及**0.00015%**會財局交易徵費(須於申請時以港元繳足，多繳款項可予退還)
- 面值：每股H股人民幣**1.00**元
- 股份代號：[編纂]

### 獨家保薦人



### [編纂]

香港交易及結算有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本文件的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本文件全部或部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本文件連同本文件「附錄六—送呈公司註冊處處長及展示文件—A.送呈公司註冊處處長文件」所列文件已遵照香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例第342C條規定送呈香港公司註冊處處長登記。證監會及香港公司註冊處處長對本文件或上述任何其他文件的內容概不負責。

最終[編纂]預期將由[編纂](為其本身及代表[編纂])與本公司於[編纂]協商釐定。[編纂]預期為[編纂]或之前。[編纂]將不超過每股[編纂][編纂]港元，而現時預期不低於每股[編纂][編纂]港元。倘[編纂](為其本身及代表[編纂])與本公司基於任何理由未能於[編纂]中午十二時正之前協定最終[編纂]，[編纂]將不會進行並將告失效。

H股未曾亦不會根據美國證券法或美國任何州證券法登記，且不可在美國境內或向美國人士或以其名義或為其利益提呈發售、出售、質押或轉讓，惟根據美國證券法及任何適用美國州證券法的登記規定獲豁免者或在不受其限制的交易中進行者除外。H股將根據S規例僅於美國境外以離岸交易方式[編纂]及[編纂]。

[編纂]申請人可能須於申請時支付(視申請渠道而定)最高[編纂]每股[編纂][編纂]港元，連同1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費、0.00565%聯交所交易費及0.00015%會財局交易徵費，惟倘最終釐定的[編纂]低於每股[編纂][編纂]港元，則多繳款項可予退還。

[編纂](為其本身及代表[編纂])徵得我們同意後，在認為合適的情況下可於遞交[編纂]申請截止日期上午前，隨時將[編纂]數目及/或指示性[編纂]範圍下調至低於本文件所訂明者(即[編纂]港元至[編纂]港元)。於此情況下，我們將在作出下調決定後於實際可行情況下盡快在本公司網站 [www.xajfwy.com](http://www.xajfwy.com) 及聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 刊載下調[編纂]數目及/或指示性[編纂]範圍的通知，惟無論如何不遲於遞交[編纂]申請截止日期上午。進一步詳情載於本文件「[編纂]的架構」及「如何申請[編纂]」。倘於遞交[編纂]申請截止日期前已遞交[編纂]的認購申請，則倘[編纂]數目及/或指示性[編纂]範圍如上文所述下調，有關申請可於其後撤回。

在作出投資決定前，有意投資者務請考慮本文件所載全部資料，包括「風險因素」所載的風險因素。

倘於H股在聯交所開始買賣當日上午八時正前發生若干理由，[編纂](為其本身及代表[編纂])可終止[編纂]根據[編纂]認購及促使申請人認購[編纂]的責任。有關理由載於本文件「[編纂]—[編纂]安排及開支—[編纂]—終止理由」一節。務請閣下參閱該節內容以了解進一步詳情。

[編纂]

[編纂]

---

## 重要提示

---

[編纂]

---

## 重要提示

---

[編纂]

---

## 預期時間表<sup>(1)</sup>

---

[編纂]

---

## 預期時間表<sup>(1)</sup>

---

[編纂]

---

## 預期時間表<sup>(1)</sup>

---

[編纂]

---

## 預期時間表<sup>(1)</sup>

---

[編纂]



## 目 錄

### 致投資者的重要通知

本文件由西安經發物業股份有限公司僅為[編纂]而刊發，除本文件根據[編纂]提呈發售的[編纂]外，本文件不構成出售任何證券的[編纂]或招攬購買任何有關證券的[編纂]。本文件不得用作亦不構成在任何其他司法權區或在任何其他情況下的[編纂]或招攬認購或購買任何證券的[編纂]。本公司並無採取任何行動以獲准在香港以外任何司法權區[編纂][編纂]或派發本文件。在其他司法權區派發本文件及[編纂]及銷售[編纂]均受限制，除非根據有關證券監管機構的登記或授權而獲該等司法權區的適用證券法例准許或獲得有關豁免，否則不得進行。

閣下作出投資決定時應僅倚賴本文件所載資料。我們並無授權任何人士向閣下提供有別於本文件所載者的資料。閣下切勿將並非載於本文件的任何資料或聲明視為已獲我們、獨家保薦人、[編纂]、[編纂]、[編纂]及[編纂]、任何[編纂]、我們或彼等各自的任何董事、高級職員或代表或參與[編纂]的任何其他人士或各方授權而加以依賴。

	頁次
預期時間表 .....	i
目錄 .....	v
概要 .....	1
釋義 .....	27
詞彙表 .....	41
前瞻性陳述 .....	44
風險因素 .....	46
豁免嚴格遵守上市規則規定 .....	78

---

## 目 錄

---

有關本文件及[編纂]的資料 .....	82
董事、監事及參與[編纂]的各方 .....	87
公司資料.....	91
行業概覽.....	93
監管概覽.....	109
歷史、重組及公司架構 .....	133
業務 .....	145
與控股股東的關係 .....	258
關連交易.....	270
董事、監事及高級管理層.....	279
主要股東.....	304
股本 .....	306
財務資料.....	309
未來計劃及所得款項用途.....	373
[編纂].....	377
[編纂]的架構 .....	390
如何申請[編纂] .....	402
附錄一 — 會計師報告.....	I-1
附錄二 — 未經審核備考財務資料 .....	II-1
附錄三 — 估值報告 .....	III-1
附錄四 — 組織章程細則概要.....	IV-1

---

## 目 錄

---

附錄五 — 法定及一般資料..... V-1

附錄六 — 送呈公司註冊處處長及展示文件..... VI-1

## 概 要

本概要旨在為閣下提供本文件所載資料的概覽。由於其為概要，因此並無載列可能對閣下屬重要的所有資料。閣下在決定投資[編纂]前，應細閱整份文件。

任何投資均涉及風險。部分有關投資[編纂]的特定風險載於本文件「風險因素」。閣下在決定投資[編纂]前，應細閱該節。

### 概覽

我們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，我們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。根據中指院的資料，按截至2023年12月31日的陝西省在管建築面積計，我們佔市場份額約1.8%，於2023年在陝西省運營的物業管理服務提供商中排名第三。憑藉我們在陝西省的市場地位，我們亦已將足跡擴展到中國西北部。截至最後實際可行日期，我們的業務覆蓋西安、銅川、韓城及石河子。

下表載列(i)我們的三項主要業務線；(ii)我們在各業務線下提供的主要服務；(iii)我們在各業務線下提供服務的物業類型；及(iv)於往績記錄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	
	城市環衛服務	城市物業，如公共設施	政府機構和公共機關
	城市增值服務	和基礎設施	政府大樓

## 概 要

業務線	主要服務	物業狀況	主要客戶
住宅物業管理服務	基礎物業管理服務 增值服務	住宅物業	物業開發商、業主及住戶
商業物業管理服務	基礎物業管理服務 增值服務	辦公樓、產業園及廠房	物業開發商、業主及租戶

截至2023年12月31日，我們已訂約向中國149個項目提供公共物業管理服務、基礎住宅物業管理服務及基礎商業物業管理服務，總合約建築面積為15.0百萬平方米及在管總建築面積為14.6百萬平方米。

於往績記錄期間，我們的業務規模及財務表現均實現穩定增長。我們的在管建築面積由截至2021年12月31日的10.8百萬平方米增至截至2022年12月31日的13.2百萬平方米，並進一步增至截至2023年12月31日的14.6百萬平方米，2021年至2023年的複合年增長率為16.0%。我們的收益由2021年的人民幣593.7百萬元增加19.1%至2022年的人民幣706.8百萬元，並進一步增加22.0%至2023年的人民幣862.2百萬元。我們的淨利潤由2021年的人民幣31.2百萬元增加19.9%至2022年的人民幣37.4百萬元，並進一步增加36.4%至2023年的人民幣51.0百萬元。

---

## 概 要

---

### 我們的業務模式

於往績記錄期間，我們的收益主要來自以下三條業務線。

#### 城市服務

我們主要向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。我們的城市服務主要包括(i)公共物業管理服務，我們為政府大樓、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，我們(a)為公共設施和基礎設施提供清潔和保養服務；(b)通過我們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，包括政務輔助服務、餐飲服務及公共停車收費服務。

#### 住宅物業管理服務

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

## 概 要

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

於整個往績記錄期間，我們三條業務線的收益均穩步增長。下表載列所示期間我們按業務線及最終付費客戶類型劃分的收益明細。

	截至12月31日止年度					
	2021年		2022年		2023年	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
<b>城市服務</b>	<b>342,064</b>	<b>57.6</b>	<b>410,002</b>	<b>58.0</b>	<b>524,908</b>	<b>60.9</b>
－ 西安經開區管委會	193,852	32.7	217,703	30.8	224,124	26.0
－ 經發控股集團	6,560	1.1	6,762	1.0	6,113	0.7
－ 西安經開區管委會以 外的獨立第三方	141,652	23.9	185,537	26.2	294,671	34.2
<b>住宅物業管理服務<sup>(1)</sup></b>	<b>159,081</b>	<b>26.8</b>	<b>176,419</b>	<b>25.0</b>	<b>184,170</b>	<b>21.3</b>
－ 西安經開區管委會	－	－	7	－	－	－
－ 經發控股集團	14,872	2.5	19,047	2.7	16,825	1.9
－ 西安經開區管委會以 外的獨立第三方	144,209	24.3	157,365	22.3	167,345	19.4
<b>商業物業管理服務</b>	<b>91,995</b>	<b>15.5</b>	<b>119,467</b>	<b>16.9</b>	<b>149,844</b>	<b>17.4</b>
－ 西安經開區管委會	7,650	1.3	6,411	0.9	6,893	0.8
－ 經發控股集團	23,973	4.0	26,787	3.8	30,742	3.6
－ 西安經開區管委會以 外的獨立第三方	60,372	10.2	86,269	12.2	112,209	13.0
<b>其他<sup>(2)</sup></b>	<b>520</b>	<b>0.1</b>	<b>928</b>	<b>0.1</b>	<b>3,325</b>	<b>0.4</b>
－ 西安經開區管委會	－	－	408	0.1	2,383	0.3
－ 西安經開區管委會以 外的獨立第三方	520	0.1	520	0.1	942	0.1
<b>總計</b>	<b>593,660</b>	<b>100.0</b>	<b>706,816</b>	<b>100.0</b>	<b>862,247</b>	<b>100.0</b>

## 概 要

附註：

- (1) 於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，在管的所有住宅物業均受相關法律及法規的價格管控。
- (2) 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。於往績記錄期間，我們僅向西安經開區管委會及其他獨立第三方出租投資物業及車輛。

過去，我們的企業策略主要聚焦於提供城市服務及住宅物業管理服務，其合共佔我們於2021年、2022年及2023年總收入約84.4%、83.0%及82.2%。儘管如此，我們於往績記錄期間持續承接商業物業，而本集團的在管商業物業及其收入貢獻穩步增長。截至2021年、2022年及2023年12月31日，我們在管商業物業數量分別為19個、26個和33個。於2021年、2022年及2023年，我們自商業物業管理服務中獲得的收入分別為人民幣67.3百萬元、人民幣90.9百萬元及人民幣113.3百萬元。

於往績記錄期間，我們的大部分收益來自獨立第三方開發的項目，而我們來自獨立第三方開發項目的收益比例於整個往績記錄期間穩步上升，於2021年、2022年及2023年分別為62.2%、65.7%及70.2%。下表載列所示年度按業務線和物業開發商類型<sup>(1)</sup>劃分的收益明細。

	截至12月31日止年度					
	2021年		2022年		2023年	
	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)
<b>城市服務</b>	<b>342,064</b>	<b>57.6</b>	<b>410,002</b>	<b>58.0</b>	<b>524,908</b>	<b>60.9</b>
— 經發控股集團	37,713	6.4	41,210	5.8	44,624	5.2
— 獨立第三方 <sup>(2)</sup>	304,351	51.2	368,792	52.2	480,284	55.7
<b>住宅物業管理服務</b>	<b>159,081</b>	<b>26.8</b>	<b>176,419</b>	<b>25.0</b>	<b>184,170</b>	<b>21.3</b>
— 經發控股集團	106,068	17.9	109,271	15.5	104,252	12.1
— 獨立第三方 <sup>(2)</sup>	53,013	8.9	67,148	9.5	79,918	9.2
<b>商業物業管理服務</b>	<b>91,995</b>	<b>15.5</b>	<b>119,467</b>	<b>16.9</b>	<b>149,844</b>	<b>17.4</b>
— 經發控股集團	79,874	13.5	91,251	12.9	104,040	12.1
— 獨立第三方 <sup>(2)</sup>	12,121	2.0	28,216	4.0	45,804	5.3
<b>其他<sup>(3)</sup></b>	<b>520</b>	<b>0.1</b>	<b>928</b>	<b>0.1</b>	<b>3,325</b>	<b>0.4</b>
<b>總計</b>	<b>593,660</b>	<b>100.0</b>	<b>706,816</b>	<b>100.0</b>	<b>862,247</b>	<b>100.0</b>



---

## 概 要

---

附註：

- (1) 按物業開發商類型劃分的收益與房產來源有關，並不代表自物業開發商直接產生的收益。
- (2) 西安經開區管委會並非物業開發商，因為其為不從事物業開發的行政機構。
- (3) 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。於往績記錄期間，我們僅向西安經開區管委會及其他獨立第三方出租投資物業及車輛。

## 概 要

下表載列所示期間我們按業務線及最終付費客戶類型劃分的毛利及毛利率明細。

	截至12月31日止年度					
	2021年		2022年		2023年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
<b>城市服務</b>	<b>37,516</b>	<b>11.0</b>	<b>40,894</b>	<b>10.0</b>	<b>57,771</b>	<b>11.0</b>
– 西安經開區管委會	31,472	16.2	25,529	11.7	30,230	13.5
– 經發控股集團	1,466	22.3	1,125	16.6	1,385	22.7
– 西安經開區管委會以 外的獨立第三方	4,578	3.2	14,240	7.7	26,156	8.9
<b>住宅物業管理服務</b>	<b>26,511</b>	<b>16.7</b>	<b>29,652</b>	<b>16.8</b>	<b>26,995</b>	<b>14.7</b>
– 西安經開區管委會	–	–	1	14.3	–	–
– 經發控股集團	3,921	26.4	4,765	25.0	3,995	23.7
– 西安經開區管委會以 外的獨立第三方	22,590	15.7	24,886	15.8	23,000	13.7
<b>商業物業管理服務</b>	<b>22,038</b>	<b>24.0</b>	<b>30,625</b>	<b>25.3</b>	<b>32,668</b>	<b>21.8</b>
– 西安經開區管委會	1,727	22.6	1,506	23.5	1,533	22.2
– 經發控股集團	4,843	20.2	6,239	23.3	3,799	12.4
– 西安經開區管委會以 外的獨立第三方	15,468	25.6	22,520	26.1	27,336	24.4
<b>其他<sup>(1)</sup></b>	<b>161</b>	<b>31.0</b>	<b>186</b>	<b>20.0</b>	<b>602</b>	<b>18.1</b>
– 西安經開區管委會	–	–	18	4.4	399	16.7
– 西安經開區管委會以 外的獨立第三方	161	31.0	168	32.3	203	21.6
<b>總計</b>	<b>86,226</b>	<b>14.5</b>	<b>100,997</b>	<b>14.3</b>	<b>118,036</b>	<b>13.7</b>

附註：

- (1) 指租賃本集團擁有的投資物業及若干車輛產生的租金收入。於往績記錄期間，我們僅向西安經開區管委會及其他獨立第三方出租投資物業及車輛。

---

## 概 要

---

我們的整體毛利率受到城市服務、住宅物業管理服務及商業物業管理服務三條業務線的共同影響。任何一條業務線毛利率的變化，均可能對我們的整體毛利率產生相應的影響。我們的整體毛利率於2021年及2022年分別維持穩定於14.5%及14.3%。我們的整體毛利率由2022年的14.3%減少至2023年的13.7%，主要是由於(i)我們的住宅物業管理服務毛利率由2022年的16.8%下降至2023年的14.7%，及(ii)我們的商業物業管理服務毛利率由2022年的25.3%下降至2023年的21.8%。

我們城市服務的毛利率通常低於其他業務線，主要是由於城市環衛服務及城市服務下的若干虧損項目的毛利率較低。於2021年、2022年及2023年，我們城市服務的毛利率分別為11.0%、10.0%及11.0%。我們城市服務的毛利率波動歸因於各種收益及成本相關因素，主要包括(i)服務項目的開始及終止；(ii)是否涉及任何虧損項目；(iii)每月服務費的定價水平；及(iv)勞工及其他成本增加，或是否採納任何有效的成本控制措施。我們應佔獨立第三方的城市服務的毛利率低於西安經開區管委會及經發控股集團的毛利率，因為(i)獨立第三方的若干項目為虧損項目；(ii)我們以相對較低的平均物業管理費管理獨立第三方的多個教育機構，如小學及中學；及(iii)我們投入更多時間及資源以滿足獨立第三方客戶的要求，旨在擴大我們的客戶群及減少對西安經開區管委會及經發控股集團的依賴。

我們住宅物業管理服務的毛利率主要受我們就住宅物業管理服務收取的物業管理費、在管建築面積及提供該等服務的銷售成本的綜合影響。我們住宅物業管理服務的毛利率於2021年及2022年保持穩定，分別為16.7%及16.8%，但其後於2023年下降至14.7%。住宅物業管理服務的毛利率波動主要受到向經發控股集團及獨立第三方提供服務的毛利率影響。於往績記錄期間，我們僅向西安經開區管委會的一個規模相對較小的項目提供住宅物業管理服務。我們應佔獨立第三方的住宅物業管理服務的毛利率低於經發控股集團的毛利率，原因是我們於往績記錄期間向若干安置房項目提供服務，其中大部分為虧損項目。

---

## 概 要

---

我們商業物業管理服務的毛利率亦受我們就商業物業管理服務收取的物業管理費及提供該等服務的銷售成本的綜合影響。於2021年、2022年及2023年，我們商業物業管理服務的毛利率分別為24.0%、25.3%及21.8%。我們商業物業管理服務的毛利率波動歸因於各種收入及成本相關因素，主要包括(i)服務項目的開始、擴展及終止；(ii)是否涉及任何虧損項目；及(iii)勞工及其他成本增加，或是否採納任何有效的成本控制措施。我們應佔獨立第三方的商業物業管理服務的毛利率略高於西安經開區管委會及經發控股集團，主要是由於我們管理獨立第三方的辦公樓的數量較多，可收取較高的服務費，並總體上實現較高的毛利率。

進一步詳情請參閱「財務資料－毛利及毛利率」。

## 概 要

下表載列於往績記錄期間我們的(i)在管項目數量；(ii)在管建築面積；(iii)訂約管理項目數量；(iv)合約建築面積；(v)按項目地點劃分的收益；及(vi)平均物業管理費的明細。

	截至12月31日 / 截至12月31日止年度													
	2021年				2022年				2023年					
	在管 項目數量	在管 建築面積	合約 項目數量	合約 建築面積	在管 項目數量	在管 建築面積	合約 項目數量	合約 建築面積	在管 項目數量	在管 建築面積	合約 項目數量	合約 建築面積	平均物業 管理費	
陝西	96	10,748	104	11,666	116	12,936	122	14,576	137	14,088	138	14,467	3.10	3.33
新疆	2	101	2	101	5	304	5	304	11	519	11	519	1.95	1.89
總計	98	10,849	106	11,767	121	13,240	127	14,880	148	14,607	149	14,986	3.08	3.28

## 概 要

下表載列截至所示日期按物業類別劃分的(i)合約物業數目；(ii)合約建築面積；及(iii)未交付建築面積明細。

	截至12月31日		
	2021年	2022年	2023年
合約物業數目	106	127	149
— 公共物業	66	72	88
— 住宅物業	21	28	28
— 商業物業	19	27	33
合約建築面積(千平方米)	11,767	14,880	14,986
— 公共物業	3,543	4,031	4,512
— 住宅物業	5,906	7,565	6,893
— 商業物業	2,318	3,284	3,511
未交付建築面積(千平方米)	918	1,640	148
— 公共物業	580	777	—
— 住宅物業	308	770	148
— 商業物業	30	93	—

於我們截至2023年12月31日訂立的148份物業管理服務協議中，107份將於2024年底到期；10份將於2025年到期；6份將於2026年及往後年度到期，其餘並無固定年期。有關反映截至2023年12月31日按協議數量及各業務線下的管理建築面積劃分我們與西安經開區管委會、經發控股集團及獨立第三方訂立項目管線的物業管理服務協議的到期時間表，請參閱「業務－在管物業組合」。

於往績記錄期間，我們的協議保留率保持相對穩定。下表載列於所示年度我們按業務線及物業開發商類型劃分的協議保留率明細。

	截至12月31日止年度		
	2021年	2022年	2023年
			(%)
公共物業管理服務	100.0	100.0	100.0
— 經發控股集團	100.0	100.0	100.0
— 獨立第三方 <sup>(1)</sup>	100.0	100.0	100.0
住宅物業管理服務	100.0	100.0	87.1
— 經發控股集團	100.0	100.0	80.0

## 概 要

	截至12月31日止年度		
	2021年	2022年	2023年
		(%)	
— 獨立第三方 <sup>(1)</sup>	100.0	100.0	100.0
<b>商業物業管理服務</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>94.3</b>
— 經發控股集團	100.0	100.0	100.0
— 獨立第三方 <sup>(1)</sup>	100.0	100.0	91.7
<b>總計</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>96.1</b>

附註：

(1) 指並非西安經開區管委會或本公司關連人士（定義見上市規則）的第三方物業開發商。

請參閱「業務 — 在管物業組合 — 保留率」。

## 我們的競爭優勢

我們認為下列競爭優勢促成且將繼續促成我們的成功，並使我們從競爭對手中脫穎而出：

- 陝西省國有城市服務及物業管理服務提供商，業務佈局中國西北部兼具穩步增長的往績；
- 多樣化服務及在管物業以及與政府機構及公共機關深度合作；
- 與經發控股集團長期穩定合作有助於業務的持續及可持續增長；
- 優質專業服務成為強大品牌的後盾；及
- 我們的管理團隊及人力資源系統支持可持續發展。

---

## 概 要

---

### 我們的業務戰略

為實現我們的使命並進一步鞏固我們的領導地位，我們擬實施以下業務戰略：

- 進一步擴大業務規模、提高市場份額及提升市場地位；
- 持續推動城市服務多樣化；
- 持續投資技術以進一步提升客戶體驗及運營效率；及
- 持續吸引、培養及留住人才。

### 控股股東及持續關連交易

緊隨[編纂]後（不計及[編纂]行使），本公司將由(i)經發集團擁有約[編纂]%，而經發集團由西安經開區管委會全資擁有的公司經發控股擁有約88.5%以及(ii)經發控股擁有約[編纂]%。因此，根據上市規則，經發集團及經發控股將成為我們的控股股東。

截至最後實際可行日期，我們概無控股股東及彼等各自的緊密聯繫人於對我們的業務構成直接或間接競爭或可能競爭的任何業務中擁有須根據上市規則第8.10條予以披露的權益。為確保日後不存在競爭，我們的各控股股東已以本公司為受益人訂立不競爭契據。更多資料請參閱「與控股股東的關係－不競爭契據」。

我們已訂立若干交易，而根據上市規則第十四A章，該等交易於[編纂]後將構成持續關連交易。更多資料請參閱「關連交易」。



---

## 概 要

---

### 與經發控股集團的關係

我們的母集團經發控股集團是西安市具有聲譽的城市開發運營商之一，隸屬於西安經開區管委會。根據其日期為2024年4月19日的2023年審計報告，經發控股於2023年的綜合收入、毛利及淨利潤分別為人民幣10,796.8百萬元、人民幣331.9百萬元及人民幣93.4百萬元。據中指院所告知，截至2023年12月31日，按2023年銷售收益計，經發控股集團於陝西物業開發行業的市場份額為0.7%，及按2023年在陝西的銷售收益計，其在陝西物業開發商中排名第23位。

如經發控股所確認，截至2023年12月31日，除產生虧損或我們收取相對較低物業管理服務費的四個安置房項目（我們已於2023年退出該等項目）外，經發控股集團開發的所有項目均由我們管理。更多詳情請參閱「業務－在管物業組合－我們的定價政策」及「關連交易」。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，經發控股集團從未與我們終止任何合約。截至2023年12月31日，經發控股集團(i)擁有作未來發展的土地儲備總量0.6百萬平方米；(ii)已完成28個住宅及商業項目，總銷售面積3.8百萬平方米，其中包括[四]個產業園及[一]個保障性住房項目；及(iii)八個在建住宅及商業項目，規劃總建築面積超過2.1百萬平方米，其中包括[兩]個產業園及[一]個保障性住房項目。所有項目均位於西安。

我們自2002年起與經發控股集團保持長期戰略合作關係，經發控股集團的多樣化物業組合為我們提供了潛在業務發展機會。於整個往績記錄期間，經發控股集團為我們的第二大客戶。於2021年、2022年及2023年，我們來自經發控股集團開發物業的收益分別為人民幣224.2百萬元、人民幣242.3百萬元及人民幣253.4百萬元，分別佔我們總收益的約37.8%、34.3%及29.4%。於2021年、2022年及2023年，我們來自經發控股集團作為最終付款客戶的項目的收益分別為人民幣45.4百萬元、人民幣52.6百萬元及人民幣53.7百萬元，分別佔我們總收益的7.6%、7.4%及6.2%。詳情請參閱「業務－我們與經發控股集團的戰略業務關係－概覽」。於2021年、2022年及2023年，我們亦向經發控股集團租賃物業以及採購綠化及其他服務，金額分別為人民幣4.4百萬元、人民幣5.4百萬元及人民幣14.8百萬元，分別佔我們總採購額的3.2%、3.1%及5.1%。

我們與經發控股集團的長期戰略關係為我們自成立以來的發展貢獻良多，並為我們於往績記錄期間的穩定增長奠定了堅實的基礎。展望未來，考慮到(i)經發控股集團與我們之間的長期合作；(ii)我們了解並熟悉經發控股集團的標準及要求，有助經發控股集團降低溝通成本；(iii)經發控股集團與我們的同共利益；(iv)物色並聘用具備可

---

## 概 要

---

比經驗及能力的新服務提供商以提供可比標準及範圍的服務所需時間及工作；及(v)經發控股集團及我們均為國有企業，控股所有權相對穩定，董事認為，我們與經發控股集團的互利互補關係不大可能有重大或不利變動，並會使我們未來繼續獲經發控股集團聘用，且經發控股集團選擇並聘用新服務提供商以取代我們將相對困難。更多詳情請參閱「業務－我們與經發控股集團的戰略業務關係－與經發控股集團互利互補的關係」。

於2021年、2022年及2023年，我們對經發控股集團開發物業的保留率分別為100.0%、100.0%及88.2%，而我們對經發控股集團開發物業的中標率維持於100.0%。我們於2023年對經發控股集團開發的物業的保留率有所下降，主要是由於我們自願退出四個安置房項目所致。

我們在獲得經發控股集團支持的同時，我們亦有能力獨立物色並把握市場機會。於整個往績記錄期間，我們一直努力通過吸納更多獨立第三方來擴大我們的客戶群，並擴充收益來源。因此，於往績記錄期間，我們來自獨立第三方開發物業的在管建築面積及由獨立第三方產生的收益整體均有所增長。截至2021年、2022年及2023年12月31日，由西安經開區管委會以外的獨立第三方開發的物業的在管建築面積分別為5.1百萬平方米、7.1百萬平方米及9.1百萬平方米。於2021年、2022年及2023年，自西安經開區管委會以外的獨立第三方產生的收益分別為人民幣346.2百萬元、人民幣429.2百萬元及人民幣574.2百萬元，分別佔我們總收益的58.3%、60.7%及66.6%。

---

## 概 要

---

### 與西安經開區管委會的關係

西安經開區管委會於整個往績記錄期間一直是我們最大的單一客戶及經發控股的唯一股東，經發控股是一家行政機構，於1993年由西安市人民政府成立，以代西安市人民政府管理西安經濟技術開發區。西安經開區管委會主要為西安經濟技術開發區的居民及公司提供公司註冊、稅務註冊、土地供應及投資項目批准等公共行政及管理。於2021年、2022年及2023年，向西安經開區管委會提供服務所產生的收益分別為人民幣201.5百萬元、人民幣224.5百萬元及人民幣233.4百萬元，分別佔我們總收益的33.9%、31.8%及27.1%。詳情請參閱「業務－與西安經開區管委會的關係」。

我們與西安經開區管委會的業務關係始於2005年。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們向西安經開區管委會提供的服務並無出現任何中斷或爭議，且我們與西安經開區管委會的服務協議並無出現任何終止。於2021年、2022年及2023年，我們對西安經開區管委會為最終付費客戶的項目的協議保留率維持於100.0%。於往績記錄期間，我們對西安經開區管委會項目的中標率維持於100.0%。考慮到多年來，(i)我們對西安經開區管委會的業務需求有相互深入的了解；及(ii)我們與西安經開區管委會的長期合作關係及為其提供服務的良好往績記錄令我們深諳西安經開區管委會的標準及要求，這使我們能夠降低溝通成本，並與西安經開區管委會建立互信，持續提供符合其需求及要求的優質服務，董事認為且獨家保薦人經適當而仔細的查詢後亦同意，我們於可見將來不會終止與西安經開區管委會的業務關係。

### 我們的客戶及供應商

我們的客戶主要包括政府機構、公共機關、物業開發商、業主、住戶及租戶。於2021年、2022年及2023年，我們向各年度五大客戶提供服務產生的收益分別為人民幣291.2百萬元、人民幣328.0百萬元及人民幣354.5百萬元，分別佔我們總收益的49.0%、46.4%及41.1%。於2021年、2022年及2023年，我們向單一最大客戶西安經開區管委會提供服務產生的收益分別為人民幣201.5百萬元、人民幣224.5百萬元及人民幣233.4百萬元，分別佔我們總收益的33.9%、31.8%及27.1%。進一步詳情請參閱「業務－客戶」。

---

## 概 要

---

我們的供應商主要包括提供汽油、電力以及餐飲服務的供應商。於2021年、2022年及2023年，我們自各年度五大供應商的採購額分別為人民幣33.5百萬元、人民幣40.4百萬元及人民幣62.3百萬元，分別佔我們總採購額的24.6%、23.2%及21.3%。於2021年、2022年及2023年，我們自各年度單一最大供應商的採購額分別為人民幣11.2百萬元、人民幣15.2百萬元及人民幣14.8百萬元，分別佔我們總採購額的8.2%、8.7%及5.1%。進一步詳情請參閱「業務－供應商」。

### COVID-19疫情的影響

根據中指院的資料，於往績記錄期間，COVID-19疫情的爆發對城市服務及物業管理服務提供商帶來短期壓力，因為服務提供商產生(i)購買口罩、消毒劑和其他消毒設備的更多運營成本，以及(ii)因在疫情期間恢復正常工作時間而向其員工及分包商支付的額外津貼。此外，據中指院所告知，與住宅物業相比，對商業物業(如辦公樓)收益的影響相對更為不利，因為持續遭受財務損失的辦公樓租戶可能會終止其租賃協議，以避免任何進一步財務損失。

然而，根據中指院的資料，預期COVID-19疫情長遠將為城市服務及物業管理行業帶來機遇。我們預期政府可能會不時頒佈有關物業管理行業的新法規，這為我們的長期業務運營提供了更高程度的監管確定性。隨著政府開始解除相對嚴格的COVID-19措施，例如封鎖、隔離和維持健康碼的要求，令商業物業的訪客數量增加，我們也預期我們的收入將同步成長。

儘管爆發了COVID-19，我們於往績記錄期間仍取得穩定增長。我們的在管物業數量由截至2021年12月31日的98個增加至截至2022年12月31日的121個，並進一步增加至截至2023年12月31日的148個。我們的收益由2021年的人民幣593.7百萬元增加至2022年的人民幣706.8百萬元，並進一步增加至2023年的人民幣862.2百萬元。

### 主要財務資料概要

以下所載財務資料歷史數據概要乃摘錄自本文件附錄一會計師報告所載綜合經審核財務報表(包括隨附附註)，以及「財務資料」所載資料，並應與該等資料一併閱讀。我們的財務資料乃按國際財務報告準則編製。

## 概 要

### 綜合損益及其他全面收益表節選項目

	截至12月31日止年度					
	2021年		2022年		2023年	
	金額	佔收益 百分比	金額	佔收益 百分比	金額	佔收益 百分比
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
收益	593,660	100.0	706,816	100.0	862,247	100.0
銷售成本	(507,434)	(85.5)	(605,819)	(85.7)	(744,211)	(86.3)
毛利	86,226	14.5	100,997	14.3	118,036	13.7
其他收入	5,437	0.9	4,281	0.6	3,833	0.4
行政及其他開支	(48,721)	(8.2)	(49,937)	(7.1)	(53,137)	(6.2)
研發成本	-	-	-	-	(191)	(0.02)
貿易及其他應收 款項減值虧損	(1,162)	(0.2)	(5,187)	(0.7)	(3,871)	(0.4)
經營利潤	41,780	7.0	50,154	7.1	64,670	7.5
財務成本	(2,893)	(0.5)	(1,755)	(0.2)	(1,496)	(0.2)
除稅前利潤	38,887	6.6	48,399	6.8	63,174	7.3
所得稅	(7,732)	(1.3)	(10,960)	(1.6)	(12,156)	(1.4)
年內利潤及全面 收入總額	<u>31,155</u>	<u>5.2</u>	<u>37,439</u>	<u>5.3</u>	<u>51,018</u>	<u>5.9</u>

我們的總收益由2021年的人民幣593.7百萬元增加19.1%至2022年的人民幣706.8百萬元，主要由於(i)我們的城市服務收益由2021年的人民幣342.1百萬元增加19.9%至2022年的人民幣410.0百萬元，主要由於公共物業在管建築面積增加及政務輔助服務及餐飲服務擴充所致；及(ii)我們的住宅物業管理服務收益由2021年的人民幣159.1百萬元增加10.9%至2022年的人民幣176.4百萬元，主要由於我們的住宅物業在管總建築面積增加及我們於2022年管理若干現有住宅物業售樓處的時間較2021年為長，令我們售樓處管理服務增加。我們的總收益由2022年的人民幣706.8百萬元增加22.0%至2023年的人民幣862.2百萬元，主要由於(i)我們的城市服務收益由2022年的人民幣410.0百萬元增加28.0%至2023年的人民幣524.9百萬元，主要是由於我們公共物業在管建築面積增加，及(ii)我們的商業物業管理服務收益由2022年的人民幣119.5百萬元增加25.4%至2023年的人民幣149.8百萬元，主要是由於在管商業物業總建築面積增加以及中國解除COVID限制措施導致商業物業的訪客人數不斷增加。

## 概 要

我們的整體毛利由2021年的人民幣86.2百萬元增加17.1%至2022年的人民幣101.0百萬元，主要由於我們的商業物業管理服務產生的毛利增加37.3%。我們的整體毛利由2022年的人民幣101.0百萬元增加16.9%至2023年的人民幣118.0百萬元，主要由於我們來自城市服務的毛利增加41.3%。

我們的年內利潤及全面收入總額由2021年的人民幣31.2百萬元增至2022年的人民幣37.4百萬元，並進一步增至2023年的人民幣51.0百萬元。該增加主要是由於(i)我們的在管建築面積擴大導致我們的收入增加；及(ii)我們償還計息借款導致財務成本下降。

### 綜合財務狀況表節選項目

	截至12月31日		
	2021年	2022年	2023年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
<b>非流動資產總值</b>	<b>78,621</b>	<b>79,515</b>	<b>121,123</b>
投資性物業及其他廠房及設備	56,972	60,418	62,940
其他應收款項的非流動部分	7,463	–	–
遞延稅項資產	9,807	11,518	12,388
<b>流動資產總值</b>	<b>395,437</b>	<b>459,569</b>	<b>528,750</b>
貿易及其他應收款項	138,815	243,373	262,307
銀行及手頭現金	249,240	207,870	258,478
<b>流動負債總額</b>	<b>344,643</b>	<b>452,813</b>	<b>510,372</b>
貿易及其他應付款項	309,868	402,051	466,515
<b>流動資產淨值</b>	<b>50,794</b>	<b>6,756</b>	<b>18,378</b>
<b>權益總額</b>	<b>100,497</b>	<b>69,415</b>	<b>121,964</b>
本公司權益股東應佔權益總額	97,609	67,179	116,982
非控股權益	2,888	2,236	4,982

我們的流動資產淨值由截至2021年12月31日的人民幣50.8百萬元減少至截至2022年12月31日的人民幣6.8百萬元，主要歸因於(i)貿易及其他應付款項增加人民幣92.2百萬元；及(ii)銀行及手頭現金減少人民幣41.4百萬元，部分被貿易及其他應收款項增加人民幣104.6百萬元所抵銷。

我們的流動資產淨值由截至2022年12月31日的人民幣6.8百萬元增加至截至2023年12月31日的人民幣18.4百萬元，主要由於(i)銀行及手頭現金增加人民幣50.6百萬元，(ii)貿易及其他應收款項增加人民幣18.9百萬元，主要是由於我們的業務擴張所致及(iii)計息借款減少人民幣12.0百萬元，部分被(i)貿易及其他應付款項增加人民幣64.5百萬元及(ii)合約負債增加人民幣13.1百萬元所抵銷。詳情請參閱「一 貿易及其他應收款項」。

## 概 要

我們的流動資產淨值由截至2023年12月31日的人民幣18.4百萬元增加至截至2024年4月30日的人民幣49.0百萬元，主要歸因於(i)貿易及其他應收款項增加人民幣39.0百萬元，主要是由於我們的業務擴張；(ii)預付款項增加人民幣36.4百萬元，主要是由於我們的業務擴張及上市開支；及(iii)貿易及其他應付款項減少人民幣34.8百萬元。

我們的淨資產由2021年的人民幣100.5百萬元減少至2022年的人民幣69.4百萬元，主要是由於我們從經發集團收購經發城市服務導致2022年的人民幣75.7百萬元被視為分派，並同時導致就共同控制下的業務合併應付經發集團的代價增加及權益減少，部分被我們於2022年的淨利潤人民幣37.4百萬元所抵銷。我們的淨資產由2022年12月31日的人民幣69.4百萬元增加至2023年12月31日的人民幣122.0百萬元，主要是由於我們2023年的淨利潤為人民幣51.0百萬元。

### 綜合現金流量表節選項目

	截至12月31日止年度		
	2021年	2022年	2023年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
經營所得／(所用) 現金	68,725	(17,557)	182,285
已付所得稅	(8,498)	(7,206)	(21,701)
<b>經營活動所得／(所用) 現金淨額</b>	<b>60,227</b>	<b>(24,763)</b>	<b>160,584</b>
投資活動所得／(所用) 現金淨額	9,890	(11,429)	(43,361)
融資活動所用現金淨額	(50,332)	(9,516)	(62,670)
<b>現金及現金等價物增加／(減少) 淨額</b>	<b>19,785</b>	<b>(45,708)</b>	<b>54,553</b>
年初現金及現金等價物	228,800	248,585	202,877
<b>年末現金及現金等價物</b>	<b>248,585</b>	<b>202,877</b>	<b>257,430</b>

我們於2022年錄得經營現金流出淨額人民幣24.8百萬元，主要是由於西安COVID-19封城措施導致2022年第四季度應收獨立第三方貿易及其他應收款項結算緩慢。於2023年，我們錄得經營現金流入淨額人民幣160.6百萬元，主要是由於我們已採取措施改善經營現金淨流出狀況。

## 概 要

### 主要財務比率概要

下表載列我們截至所示日期或期間的主要財務比率：

	截至12月31日及／或截至該日止年度		
	2021年	2022年	2023年
股本回報率 <sup>(1)</sup> (%)	31.0	53.9	41.8
總資產回報率 <sup>(2)</sup> (%)	6.6	6.9	7.9
流動比率 <sup>(3)</sup> (倍)	1.1	1.0	1.0
資產負債比率 <sup>(4)</sup> (%)	13.9	17.3	— <sup>(5)</sup>
速動比率 <sup>(6)</sup>	1.1	1.0	1.0
利息覆蓋率 <sup>(7)</sup>	14.4	28.6	43.2
毛利率 <sup>(8)</sup> (%)	14.5	14.3	13.7
淨利潤率 <sup>(9)</sup> (%)	5.2	5.3	5.9

(1) 股本回報率按年內利潤除以截至該年末的權益總額再乘以100%計算，並對結果進行算術年化。

(2) 總資產回報率按年內利潤除以截至該年末的總資產再乘以100%計算，並對結果進行算術年化。

(3) 流動比率按截至各日期的流動資產除以流動負債計算。

(4) 資產負債比率按截至有關日期的計息借款總額除以截至相同日期的權益總額再乘以100%計算。

(5) 我們於所示日期並無任何計息借款，因此資產負債比率並不適用。

(6) 速動比率按截至各日期的流動資產減存貨再除以流動負債計算。

(7) 利息覆蓋率按除稅及財務成本前利潤除以財務成本計算。

(8) 毛利率按毛利除以收益再乘以100%計算。

(9) 淨利潤率按年內利潤及全面收入總額除以收益再乘以100%計算。



---

## 概 要

---

### [編纂]統計數據

下表所列統計數據乃基於假設：(i)[編纂]已完成並根據[編纂]發行及出售[編纂]股股份；(ii)[編纂]並無獲行使；及(iii)於[編纂]完成後已發行[編纂]股股份。

	按[編纂]每股 H股[編纂]港元計算	按[編纂]每股 H股[編纂]港元計算
股份市值	[編纂]百萬港元	[編纂]百萬港元
未經審核備考經調整權益股東 應佔每股有形資產淨值 <sup>(1)</sup>	[編纂]港元	[編纂]港元

附註：

- (1) 未經審核備考經調整權益股東應佔每股有形資產淨值於作出「附錄二－未經審核備考財務資料」所述的調整後進行計算。

### 股息政策

於往績記錄期間，我們並無宣派或分派股息。股份持有人將有權根據已繳足或入賬列為繳足股份的金額按比例收取該等股息，惟須視乎股東大會的決議而定。截至最後實際可行日期，我們並無設定[編纂]後的任何預定派息比率。股息派付及金額（如有）取決於我們的經營業績、現金流量、財務狀況、對我們派付股息的法定及監管限制、未來前景及我們認為相關的其他因素。股息的宣派、派付及金額將由我們酌情決定。建議派付股息亦由董事會全權酌情決定，而於[編纂]後，宣派任何年度末期股息須經股東批准。請參閱「財務資料－股息政策」及「財務資料－可分派儲備」。

---

## 概 要

---

### 所得款項用途

我們預計，扣除[編纂]及我們就[編纂]應付的其他估計開支後，並假設[編纂]未獲行使及假設[編纂]為每股H股[編纂]港元（即本文件封面頁所載指示性[編纂]範圍的中位數），我們將自[編纂]收取所得款項淨額約[編纂]百萬港元。我們擬按下文所載金額將有關[編纂]所得款項淨額用於以下目的：

- [編纂]%（或約[編纂]百萬港元）將用於尋求選擇性收購專注於向公共、住宅及商業物業（如學校、醫院、政府大樓、商業綜合樓及產業園）提供城市服務及物業管理服務的其他物業管理公司；
- [編纂]%（或約[編纂]百萬港元）將用於將汽油車替換成新能源汽車，降低城市服務成本；
- [編纂]%（或約[編纂]百萬港元）將用於進一步開發我們的智慧物業管理系統；
- [編纂]%（或約[編纂]百萬港元）將用於從多樣化渠道招聘人才；
- [編纂]%（或約[編纂]百萬港元）將用於一般業務用途及營運資金以滿足預期有機增長及服務多樣化。

### 近期發展及概無重大不利變動

#### 我們業務營運的近期發展

於2023年12月31日後及截至最後實際可行日期，我們(i)已與獨立第三方訂立三份額外協議以就(a)建築面積102,953平方米的公共物業（每月物業管理服務費為每平方米人民幣2.10元）；(b)建築面積24,460平方米的公共物業（每月物業管理服務費為每平方米人民幣1.87元）；及(c)建築面積4,449平方米的公共物業（每月物業管理服務費為每平方米人民幣11.06元）提供物業管理服務；以及(ii)已與一名獨立第三方訂立一份額外協議以就建築面積為10,454平方米的商業物業（每月物業管理服務費為每平方米人民幣5.80元）提供物業管理服務。

---

## 概 要

---

### 「三條紅線」政策

於2020年8月，住房和城鄉建設部與中國人民銀行聯合頒佈「三條紅線」政策，旨在控制主要物業開發商的計息債務規模，促進中國房地產行業可持續發展。根據「三條紅線」政策，(i)物業開發商剔除預付款項後的資產負債率不得超過70%；(ii)物業開發商的淨資產負債率不得超過100%；及(iii)物業開發商的現金短期計息貸款比率不得低於1.0。據中指院所告知，我們的董事認為，「三條紅線」政策及其可能放寬不會對經發控股集團或我們的業務營運及與經發控股集團的合作產生重大不利影響。更多詳情請參閱「業務－近期監管動態－『三條紅線』政策」。

### 關於境外上市的條例

於2023年2月17日，中國證監會發佈《境內企業境外發行證券和上市管理試行辦法》（「境外上市試行辦法」）以及五項配套指引（統稱「試行辦法和配套指引」），其於2023年3月31日起生效。更多詳情請參閱「監管概覽－關於併購及境外上市的條例」。基於上文所述，我們的中國法律顧問認為，根據境外上市試行辦法，我們須完成中國證監會有關[編纂]的備案程序。我們於2023年9月25日向中國證監會呈交[編纂]及[編纂]申請備案。中國證監會已於2024年2月7日發出完成該等備案程序的通知。

### 概無重大不利變動

經審慎周詳考慮後，董事確認，截至本文件日期，自2023年12月31日（即本集團最新綜合財務資料的編製日期）以來，我們的財務或貿易狀況、債務、按揭、或然負債、擔保或前景並無重大不利變動，且自2023年12月31日以來並無發生任何事件，將對本文件附錄一會計師報告內綜合財務報表所示資料產生重大影響。

### 競爭

中國物業管理行業競爭激烈且高度分散。有關競爭格局的更多資料，請參閱「行業概覽－中國物業管理行業發展趨勢－市場集中度提高及競爭加劇」。根據中指院的

## 概 要

資料，按截至2023年12月31日的陝西省在管建築面積計，我們的市場份額約為1.8%，在2023年陝西省物業管理服務提供商中排名第三。

根據中指院的資料，於2018年至2023年間物業服務百強企業管理物業的平均建築面積及平均數量均有所增加。我們主要與物業服務百強企業競爭，尤其是與中國聲譽良好的城市開發運營商相關聯的公司，而經發控股集團作為聲譽卓著的物業開發商為我們自身的發展奠定了堅實基礎。我們相信，憑藉我們的競爭優勢，我們能繼續與其他行業參與者競爭。更多詳情請參閱「業務－競爭」。

### [編纂]開支

我們將就[編纂]承擔的[編纂]開支總額(包括[編纂])估計為[編纂]百萬港元(人民幣[編纂]百萬元)，包括但不限於[編纂]及[編纂]相關開支約[編纂]百萬港元(人民幣[編纂]百萬元)以及[編纂]相關開支約[編纂]百萬港元(人民幣[編纂]百萬元)(包括法律顧問及申報會計師的費用及開支約[編纂]百萬港元(人民幣[編纂]百萬元)及其他費用及開支約[編纂]百萬港元(人民幣[編纂]百萬元))，佔本公司自[編纂]收取的所得款項總額(按指示性[編纂]範圍的中位數計算)約[編纂]%，其中[編纂]百萬港元(人民幣[編纂]百萬元)將直接來自我們的股份發行，預期將於[編纂]完成後入賬列作權益扣減。餘下費用及開支[編纂]百萬港元(人民幣[編纂]百萬元)預期將於往績記錄期間後計入我們的損益及其他全面收益。與籌備[編纂]有關的專業費用及其他開支(如有)目前均屬估計，僅供參考，而將予確認的實際金額可根據審核及當時變量及假設的變動作出調整。董事預期我們的[編纂]開支將不會對我們截至2024年12月31日止年度的財務表現產生重大不利影響。

### 重大風險因素概要

我們的業務涉及若干風險，而其中部分超出我們的控制範圍。該等風險可大致歸類為：(i)與我們的業務及行業有關的風險；及(ii)與[編纂]有關的風險。部分風險通常與我們的業務及行業有關，包括下列各項：

- 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；

---

## 概 要

---

- 我們無法向閣下保證，我們能夠按有利條款簽訂新的或續訂現有城市服務協議、住宅物業管理服務協議或商業物業管理服務協議，或根本不能簽訂或續訂該等協議；
- 我們未必能按計劃實現未來增長，如果未能有效管理我們的未來增長，可能會對我們的業務、財務狀況和經營業績造成重大不利影響；
- 我們相當部分的業務集中在西安，如果該地區的商業環境出現不利發展，我們的業務可能會受到不利影響；及
- 我們未必能夠維持我們的歷史增長率，而往績記錄期間的經營業績未必預示我們的未來前景及經營業績。

該等風險僅為可能影響我們股份價值的重大風險的一部分。閣下於決定是否投資我們的股份時應審慎考慮本文件所載所有資料，尤其應評估「風險因素」所載特定風險。

### 物業估值報告

於最後實際可行日期，我們擁有一項出租予第三方租戶的投資物業。根據上市規則第5.01A及5.01B條，倘構成申請人物業業務一部分的物業權益（定義見上市規則第5.01(3)條）的賬面值（定義見上市規則第5.01(1)條）佔申請人總資產的1%或以上，則文件必須載有該物業權益的估值報告全文。截至2023年12月31日（即本集團最近期經審核綜合財務狀況表的日期），我們投資物業的賬面值超過我們總資產的1%。因此，本文件載有有關我們投資物業的物業估值報告。物業估值報告由獨立物業估值師亞太資產評估及顧問有限公司（「亞太資產評估及顧問有限公司」）編製。亞太資產評估及顧問有限公司已參考相關市場上可得的可靠比較銷售憑證，並在適當情況下根據本公司提供的租賃協議所示資本化租金收入就投資物業進行估值。截至2024年4月30日，我們投資物業的估值為人民幣11.0百萬元。進一步詳情請參閱本文件附錄三所載的物業估值報告。

## 釋 義

在本文件中，除文義另有所指外，下列詞彙及表述具有以下涵義。若干技術詞彙釋義見本文件「詞彙表」。

「會計師報告」	指	申報會計師出具的會計師報告，其全文載於本文件附錄一
「會財局」	指	香港會計及財務匯報局
「組織章程細則」或「細則」	指	本公司於2023年5月15日有條件採納的組織章程細則（經不時修訂、補充或以其他方式修改），將於[編纂]後生效，其概要載於本文件附錄四
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「審核委員會」	指	董事會審核委員會
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行一般開放辦理業務的任何日子（星期六、星期日或公眾假期除外）

### [編纂]

「中央結算系統」	指	由香港結算設立及運作的中央結算及交收系統
「中國」	指	中華人民共和國，但就本文件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
「中指院」	指	中指研究院，我們的行業顧問及為一名獨立第三方

---

## 釋 義

---

「中指院報告」	指	本公司就本文件目的而委託中指院編製的獨立市場研究報告
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「公司條例」	指	香港法例第622章公司條例（經不時修訂、補充或以其他方式修改）
「公司（清盤及雜項條文）條例」	指	香港法例第32章公司（清盤及雜項條文）條例（經不時修訂、補充或以其他方式修改）
「本公司」	指	西安經發物業股份有限公司（前稱西安經發物業管理有限公司），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
「公司法」或 「中國公司法」	指	《中華人民共和國公司法》（經不時修訂、補充及以其他方式修改）
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義，除文義另有所指外，指經發集團及經發控股，而一名控股股東指其中一名或任何一名控股股東
「核心關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「COVID-19」	指	嚴重急性呼吸綜合症冠狀病毒引致的病毒性呼吸道疾病
「中國物業管理協會」	指	中國物業管理協會
「中物研協」	指	中國物業研究協會

---

## 釋 義

---

「克而瑞」	指	上海克而瑞信息技術有限公司
「中國結算」	指	中國證券登記結算有限責任公司
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會
「彌償保證契據」	指	控股股東與本公司簽立的日期為[●]的彌償保證契據，有關詳情載於本文件附錄五「法定及一般資料－D.其他資料－2.稅項及其他彌償」
「不競爭契據」	指	控股股東與本公司簽立的日期為[●]的不競爭契據，有關詳情載於本文件「與控股股東的關係－不競爭契據」
「董事」	指	本公司董事
「易居」	指	上海易居房地產研究院
「企業所得稅」	指	中國企業所得稅
「企業所得稅法」	指	《中華人民共和國企業所得稅法》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「極端情況」	指	香港任何政府機關於八號或以上颱風訊號改掛為三號或以下颱風訊號前公佈，因公共交通服務嚴重受阻、廣泛地區水浸、嚴重山泥傾瀉、大規模停電或任何其他惡劣情況而出現的「極端情況」



---

## 釋 義

---

### [編纂]

「本集團」或「我們」	指	本公司及我們的附屬公司或（倘文義有規定）就本公司成為我們目前的附屬公司的控股公司前期間而言，由該等附屬公司或彼等前身公司（視情況而定）經營的業務
「指南」	指	聯交所於2023年11月29日發佈及於2024年1月1日起生效的《新上市申請人指南》，經不時修訂或補充或以其他方式修改
「H股」	指	本公司股份，將於聯交所[編纂]和買賣

### [編纂]

「韓城經發」	指	韓城市城投經發物業服務有限公司，一家於2021年6月24日在中國成立的有限責任公司及本公司的非全資附屬公司，其由本公司及韓城市城市空間開發運營管理有限公司（一名獨立第三方，除作為韓城經發的主要股東外）分別擁有51%及49%
「香港會計師公會」	指	香港會計師公會

### [編纂]

---

## 釋 義

---

### [編纂]

「香港」 指 中國香港特別行政區

「港元」 指 香港法定貨幣港元

### [編纂]

---

## 釋 義

---

### [編纂]

「國際會計準則」	指	國際會計準則
「國際財務報告準則」	指	國際財務報告準則
「獨立第三方」	指	就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，並非本公司關連人士（定義見上市規則）的個人或公司

### [編纂]

---

## 釋 義

---

### [編纂]

- 「經發城市服務」 指 西安經發城市服務有限公司(前稱西安經發保潔有限公司)，一家於2006年9月7日在中國成立的有限責任公司及本公司的全資附屬公司
- 「經發環境」 指 西安經發環境有限公司，一家於2009年4月27日在中國成立的有限責任公司及本公司的全資附屬公司

---

## 釋 義

---

「經發智慧」	指	西安經發設施設備智慧管理有限公司（前稱西安經發消防技術服務有限公司），一家於2021年6月29日在中國成立的有限責任公司及本公司的全資附屬公司
「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日在中國成立的有限責任公司，為控股股東之一，由經發控股、獨立第三方陝西金融資產管理股份有限公司及獨立第三方建信金融資產投資有限公司分別擁有約88.5%、7.1%及4.4%
「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日在中國成立的有限責任公司，為控股股東之一，由西安經開區管委會全資擁有
「經發控股集團」	指	經發控股、其附屬公司及其聯繫人（不包括本集團）
「經發人力資源」	指	西安經發人力資源服務有限公司，一家於2021年6月29日在中國成立的有限責任公司及本公司的全資附屬公司
「經發保安服務」	指	西安經發保安服務有限公司，一家於2022年5月25日在中國成立的有限責任公司及本公司的全資附屬公司
「經發培訓學校」	指	西安經開經發藝術培訓學校有限公司，一家於2020年7月28日在中國成立的有限責任公司，其由西安經發城運文化體育產業有限公司全資擁有，為經發集團的全資附屬公司

---

## 釋 義

---

「最後實際可行日期」 指 2024年6月10日，即本文件刊發前確定當中所載若干資料的最後實際可行日期

### [編纂]

「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）

「主板」 指 聯交所營運的證券交易所（不包括期權市場），獨立於聯交所GEM並與其並行運作

「財政部」 指 中華人民共和國財政部

「商務部」 指 中華人民共和國商務部

「住房和城鄉建設部」 指 中華人民共和國住房和城鄉建設部或其前身中華人民共和國建設部  
或「建設部」

「國家發改委」 指 中華人民共和國國家發展和改革委員會

「提名委員會」 指 董事會提名委員會

「全國人大」 指 中華人民共和國全國人民代表大會

### [編纂]

---

## 釋 義

---

### [編纂]

「中國人民銀行」	指	中國人民銀行，中國的中央銀行
「中國公認會計原則」	指	中國公認會計原則
「中國政府」	指	中國中央政府及所有政府分支機構(包括省、市及其他地區或地方政府機構)及有關政府組織或按文義所指任何上述機構及組織
「中國法律顧問」	指	本公司就[編纂]的有關中國法律的法律顧問北京國楓律師事務所

### [編纂]

「省」	指	省或(按文義所指)省級自治區或中國政府直接管轄的直轄市
「S規例」	指	美國證券法S規例
「薪酬委員會」	指	董事會薪酬委員會
「人民幣」	指	中國法定貨幣

---

## 釋 義

---

「重組」	指	本集團為籌備[編纂]而進行的重組，有關詳情載於本文件「歷史、重組及公司架構－重組」
「申報會計師」	指	本公司的申報會計師畢馬威會計師事務所
「國家外匯管理局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局
「國家工商總局」	指	中國國家工商行政管理總局，其於2018年3月併入國家市場監管總局，包括(按文義所指)其地方機構
「國家市場監管總局」	指	中國國家市場監督管理總局
「國家稅務總局」	指	中華人民共和國國家稅務總局
「全國人大常委會」	指	全國人大常務委員會
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「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)
「陝西日行」	指	陝西日行物業管理服務有限公司，一家於2015年12月22日在中國成立的有限責任公司及本公司的非全資附屬公司，其由本公司及西安美迪特商貿有限公司(一名獨立第三方，除作為陝西日行的主要股東外)分別擁有51%及49%
「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[編纂]內資股
「股東」	指	股份持有人



---

## 釋 義

---

「瀋陽經發」 指 瀋陽經發輝山物業管理有限公司，一家於2022年12月22日在中國成立的有限責任公司及本公司的非全資附屬公司，其由本公司及瀋陽輝山現代服務有限公司（一名獨立第三方，除作為瀋陽經發的主要股東外）分別擁有60%及40%

「獨家保薦人」 指 光銀國際資本有限公司

### [編纂]

「國務院」 指 中華人民共和國國務院

「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

「主要股東」 指 具有上市規則賦予該詞的涵義

「監事」 指 本公司監事

「收購守則」 指 由證監會頒佈的公司收購、合併及股份回購守則（經不時修訂、補充或以其他方式修改）

「往績記錄期間」 指 包括截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度的期間

「美國政府」 指 美國聯邦政府，包括其行政、立法及司法部門

「美國證券法」 指 1933年美國證券法（經修訂）和據此頒佈的規則及規例

「包銷商」 指 香港包銷商及國際包銷商

「包銷協議」 指 香港包銷協議及國際包銷協議

---

## 釋 義

---

「美國」	指	美利堅合眾國、其領土、屬地及受其司法管轄的所有地區
「[編纂]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[編纂]
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「增值稅」	指	中國增值稅

## [編纂]

「西安經開區管委會」	指	西安市人民政府管理西安經濟技術開發區的行政機構西安經濟技術開發區管理委員會，其並不從事商業業務或經營商業實體且為經發控股唯一股東
「西安加泰」	指	西安加泰物業管理服務有限公司，一家於2004年7月1日在中國成立的有限責任公司及本公司的全資附屬公司
「西安經建」	指	西安經建物業管理有限責任公司，一家於2010年6月8日在中國成立的有限責任公司及本公司的全資附屬公司

---

## 釋 義

---

- 「西安經開」 指 西安經開物業管理有限責任公司，一家於2009年7月15日在中國成立的有限責任公司及本公司的非全資附屬公司，其由本公司、西安六潮品牌運營管理有限責任公司及西安瀚盈普益資本管理有限公司(均為獨立第三方，除作為西安經開的主要股東外)分別擁有40%、35%及25%
- 「新疆經發」 指 新疆賽德經發物業管理有限公司，一家於2020年12月29日在中國成立的有限責任公司及本公司的非全資附屬公司，其由本公司及新疆賽德投資發展有限公司(一名獨立第三方，除作為新疆經發的主要股東外)分別擁有51%及49%

除另有指明外，[編纂]完成後，所有有關本公司股權的提述均假設[編纂]未獲行使。

本文件所載的若干金額及百分比數字已約整。因此，若干表格所列總數未必為前列各項數字的算術總和。

## 詞彙表

於本文件內，除文義另有所指外，本文件內所用與本集團及我們的業務有關的若干詞彙的解釋及定義具有下文所載涵義。該等詞彙及其涵義未必與有關詞彙的業界標準涵義或用法一致。

「平均物業管理費」	指	按特定期間物業管理服務的含稅收益除以同期在管總建築面積計算，並經就以下兩項作出調整：(a)往績記錄期間的計算收益建築面積，及(b)每項物業的實際管理月數
「複合年增長率」	指	複合年增長率
「商業物業」	指	就本文件而言，指定作商業用途的物業
「公共區域」	指	住宅物業內的共用區域，如(其中包括)大廳、走廊、樓梯、停車場、電梯及花園
「合約建築面積」	指	本集團根據經營物業管理服務協議而管理或將予管理的建築面積，包括在管建築面積及未交付的建築面積
「國內生產總值」	指	國內生產總值
「建築面積」	指	建築面積
「在管建築面積」	指	物業開發商已交付給我們管理的物業建築面積，而我們已就提供服務的合約義務收取物業管理費
「包幹制」	指	我們物業管理業務線的一種收益產生模式，據此，我們按預先釐定的每平方米物業管理費對所有單位(不論是否已出售)收費，即我們的員工及分包商提供的所有物業管理服務的「全包」費用。物業開發商、業主及住戶將負責定期分別向我們支付已出售及未出售單位的物業管理費

---

## 詞彙表

---

「中國人民銀行 基準匯率」	指	中國人民銀行每日根據前一日中國銀行間外匯匯率及參考現時全球金融市場的匯率而設定的外匯交易匯率
「住宅小區」或 「住宅物業」	指	純住宅物業或含有住宅單位和非住宅性質的配套設施(如商業或辦公單位)的混合用途物業，但不包括純商業物業
「續約率」	指	年內(i)續簽的物業管理服務協議及(ii)我們於年內繼續提供服務的到期協議的總數除以同年到期的物業管理服務協議數目；通常每份物業管理服務協議對應一個我們提供物業管理服務的項目
「保留率」	指	截至年末我們在管項目總數除以(i)截至年末我們在管項目及(ii)我們在服務協議到期之前退出的項目；通常一份物業管理服務協議對應一個我們提供物業管理服務的項目
「計算收益建築面積」	指	我們收取物業管理費的在管建築面積部分
「平方米」	指	平方米

---

## 詞彙表

---

「物業服務百強企業」	指	由中指院單獨或與其他機構共同公佈的中國物業服務企業綜合實力年度排名，所依據的多項關鍵指標包括該等企業於上一年的管理規模、經營績效、服務質量、發展潛力及社會責任。2015年、2016年、2017年、2018年、2019年、2020年、2021年、2022年及2023年發佈的排名分別包括100家、210家、200家、200家、220家、244家、264家、254家及224家企業。2016年、2017年、2018年、2019年、2020年、2021年、2022年及2023年各年的企業數量均超過100家（因為分數相同或非常接近的多家企業被分配到相同的排名）
「%」	指	百分比

---

## 前瞻性陳述

---

我們已在本文件中載入前瞻性陳述。非歷史事實的陳述，包括我們對未來的意圖、信念、期望或預測的陳述，均為前瞻性陳述。

本文件載有關本公司及其附屬公司的若干前瞻性陳述及資料。該等陳述及資料是基於管理層的信念及彼等所作出的假設以及管理層現時所掌握的資料作出。於本文件內，使用「旨在」、「預計」、「相信」、「能」、「繼續」、「能夠」、「預測」、「預期」、「今後」、「有意」、「應當」、「或會」、「也許」、「計劃」、「潛在」、「預料」、「預計」、「尋求」、「應該」、「將會」、「將」等詞彙及該等詞彙的否定語及其他類似表述，在與本集團或管理層相關的情況下，均為前瞻性陳述。該等陳述反映管理層當前對未來事件、營運、流動性及資金來源的觀點，其中若干觀點可能不會實現或可能會改變。該等陳述受若干風險、不確定因素及假設影響，包括本文件所述的其他風險因素。謹請閣下注意，依賴任何前瞻性陳述均會涉及已知及未知風險及不確定因素。本公司面臨的風險及不確定因素可能會影響前瞻性陳述的準確性，包括但不限於下列各項：

- 我們的業務前景；
- 我們營運所在行業及市場的未來發展、趨勢及狀況；
- 我們的業務策略及達致該等策略的計劃；
- 我們識別及整合合適收購目標的能力；
- 我們營運所在市場的整體經濟、政治及商業狀況；
- 我們營運所在行業及市場的監管環境及整體前景出現變動；
- 全球金融市場及經濟危機的影響；
- 我們削減成本的能力；
- 我們的股息政策；
- 我們的業務量、業務性質、業務潛力及未來業務發展；
- 資本市場發展；

---

## 前瞻性陳述

---

- 我們競爭對手的行動及發展；
- 我們營運所在行業及市場的利率、外匯匯率、股價或其他費率或價格的變動或波動；
- 「財務資料」一節有關價格趨勢、數量、營運、利潤率、整體市場趨勢、風險管理及匯率的若干陳述；及
- 本文件所載並非歷史事實的其他陳述。

本文件亦載有市場數據及基於多項假設作出的預測。該等市場或不會按市場數據所推斷的速率增長，或可能完全並無增長。倘市場未能按推斷速率增長，則可能會對我們的業務及股份市價造成重大不利影響。此外，由於中國經濟及物業管理行業急速變動的性質使然，有關市場增長前景或未來狀況的預測或估計受多項重大不確定因素影響。倘任何基於市場數據的假設被證實為不正確，實際結果可能與基於該等假設作出的預測不同。因此，閣下不應過分依賴此等前瞻性陳述。

我們無法保證本文件的前瞻性陳述所述的交易及事件將如所述般發生，或根本不會發生。受多項因素（包括但不限於本文件「風險因素」一節所載的風險及不確定因素）影響，實際結果可能與前瞻性陳述中所載的資料存在重大差異。閣下應閱讀本文件全文並知悉實際未來業績可能與我們所預期者相差甚遠。本文件中所作出的前瞻性陳述僅與截至作出該等陳述之日或（倘從第三方的研究或報告中獲得）有關研究或報告日期的事件有關。由於我們在一個可能不時出現新風險或不確定因素的不斷變化的環境中經營業務，故閣下不應將前瞻性陳述視為對未來事件的預測而加以依賴。除法律所規定者外，我們並無義務更新任何前瞻性陳述以反映作出陳述日期後的事件或情況（即使我們當時的情況可能已經發生變化）。



## 風險因素

投資我們的H股涉及多種風險。在決定購買我們的H股前，閣下應仔細考慮以下風險相關資料以及本文件所載其他資料，包括我們的綜合財務報表和相關附註。如果確實出現或發生下文所述的任何情況或事件，則我們的業務、財務狀況、經營業績及前景將可能受到影響。在任何上述情況下，我們H股的市價可能下跌，閣下或會損失全部或部分投資。閣下應依據自身的特定情況就潛在投資尋求相關顧問的專業意見。

我們認為我們的業務涉及若干風險及不確定因素，而其中部分超出我們的控制範圍。我們將該等風險及不確定因素分為：(i)與我們的業務及行業有關的風險；及(ii)與[編纂]有關的風險。我們目前並不知悉或我們現時認為不重大的其他風險及不確定因素或會演變並成為重大風險及不確定因素，亦可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成損害。

### 與我們的業務及行業有關的風險

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。

於往績記錄期間，我們的大部分收益來自向西安經開區管委會及經發控股集團提供服務。於2021年、2022年及2023年，我們向西安經開區管委會提供服務產生的收益分別為人民幣201.5百萬元、人民幣224.5百萬元及人民幣233.4百萬元，分別佔我們總收益的33.9%、31.8%及27.1%。於2021年、2022年及2023年，我們向經發控股集團提供服務產生的收益分別為人民幣45.4百萬元、人民幣52.6百萬元及人民幣53.7百萬元，分別佔我們總收益的7.6%、7.4%及6.2%。我們無法保證我們未來能夠自向西安經開區管委會及經發控股集團提供的服務中持續產生類似金額或比例的收入。

尤其是，於往績記錄期間，我們大部分的城市服務收益來自向西安經開區管委會提供的服務。於2021年、2022年及2023年，向西安經開區管委會提供城市服務的收入分別為人民幣193.9百萬元、人民幣217.7百萬元及人民幣224.1百萬元，分別佔我們城市服務總收益的56.7%、53.1%及42.7%。

---

## 風險因素

---

此外，於往績記錄期間，我們的收益中有很大部分來自經發控股集團開發物業的物業管理服務。於2021年、2022年及2023年，我們向經發控股集團開發的物業提供住宅及商業物業管理服務產生的收益分別為人民幣185.9百萬元、人民幣200.5百萬元及人民幣208.3百萬元，分別佔同期住宅及商業物業管理服務所產生總收益的74.1%、67.8%及62.4%。截至2023年12月31日，我們30項建築面積佔地5.5百萬平方米的在管物業由經發控股集團開發，佔我們在管總建築面積的38.1%。我們無法保證我們未來能夠自向經發控股集團開發的物業提供的服務中持續產生類似金額或比例的收入。

由於我們無法控制經發控股集團及西安經開區管委會的業務戰略或決策，或可能影響其各自業務運營的宏觀經濟或其他因素，經發控股集團或西安經開區管委會業務出現任何不利發展，尤其是經發控股集團開發新項目及／或交付項目的能力，可能會影響我們與西安經開區管委會及經發控股集團重續現有協議或保留彼等作為我們客戶的能力。經發控股集團或西安經開區管委會面臨任何財務困境可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

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。

於往績記錄期間，我們大部分收入來自城市服務。於2021年、2022年及2023年，來自城市服務的收入分別為人民幣342.1百萬元、人民幣410.0百萬元及人民幣524.9百萬元，分別佔我們同期總收入的57.6%、58.0%及60.9%。然而，概不保證我們能獲得新的城市服務協議（不論通過公開投標或直接委聘），亦不保證在與現有城市服務客戶訂立的生效中城市服務協議到期後，我們能夠按有利條款挽留該等客戶，或根本無法挽留該等客戶。未能獲得新的及續訂現有城市服務協議可能會對我們的業務運營及財務狀況造成不利影響。

此外，於往績記錄期間，我們一般通過參與投標而獲得新的住宅及商業物業管理服務協議。選擇物業管理公司取決於多項因素，包括但不限於物業管理公司的服務質量、定價水平及運營歷史。我們不能向閣下保證我們將能夠按有利條款取得新的住宅及商業物業管理服務協議，或根本無法取得上述協議。我們無法控制的多種因素或會妨礙我們的工作，有關因素可能包括（其中包括）整體經濟狀況變化、不斷轉變的政府法規，以及物業管理行業的供求情況。

---

## 風險因素

---

概不保證我們日後將能維持中標率。我們客戶的業務或財務狀況的任何不利發展或彼等各自開發及維持物業的能力可能對我們獲取新物業管理服務的能力造成重大不利影響。我們的物業管理服務協議亦會屆滿及可能無法成功續訂。因此，我們不能向閣下保證將能在其他來源獲得新的住宅或商業物業管理服務協議，以便及時或按有利條款彌補差額，或根本無法彌補差額，這可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

此外，業主委員會會與物業管理服務提供商於早期訂立的住宅管理服務協議屆滿後訂立新的住宅物業管理服務協議。更多資料請參閱本文件「業務－住宅及商業物業管理服務－物業管理服務協議的主要條款」。概不保證業主委員會會與我們而非我們的競爭對手訂立新的住宅物業管理服務協議，而即使我們成功與彼等訂立有關協議，概無法保證有關協議將於到期時續約。因此，我們可能因業主委員會的安排而承擔對現有項目終止提供服務的風險。我們的客戶基於質素及成本等因素而選擇我們，而我們無法向閣下保證我們總能夠按有利條款平衡雙方利益。

我們未必能按計劃實現未來增長，如果未能有效管理我們的未來增長，可能會對我們的業務、財務狀況和經營業績造成重大不利影響。

我們的業務開發及擴展計劃乃基於對多種因素的評估，例如不同地區的市場前景。我們無法向閣下保證我們的評估可證實為準確或我們能按計劃發展業務。我們的擴展計劃可能受到眾多因素（大部分因素超出我們的控制範圍）影響。該等因素包括但不限於：

- 中國整體經濟狀況的變動，尤其是房地產市場及物業管理行業；
- 中國個人可支配收入的變動；
- 政府政策及法規變動；
- 我們的城市服務、住宅物業管理服務及商業物業管理服務的供需變動；
- 自然災害、流行病及疫情（包括COVID-19疫情）；

---

## 風險因素

---

- 我們內部產生充足流動資金及取得外部融資的能力；
- 我們招聘及培訓合資格僱員的能力；
- 我們挑選合適可靠的分包商及供應商並與其合作的能力；
- 我們了解由我們提供城市服務、住宅物業管理服務及商業物業管理服務的物業的客戶需求的能力；
- 我們適應並無過往經驗的新市場的能力，尤其是我們能否適應該等市場的管理、監督、文化及稅務環境；
- 我們在新市場利用品牌名稱在競爭中取勝的能力，尤其是與該等市場的現有參與者（其可能比我們擁有更多資源及經驗）競爭時；及
- 我們改善管理、技術、營運及財務基礎架構的能力。

受不確定因素及有關風險（大部分超出我們的控制範圍）影響，我們無法向閣下保證，我們將實現未來增長或能有效管理未來增長。倘我們的未來計劃未能取得積極成果，我們的業務、財務狀況、經營業績及增長前景可能會受到重大不利影響。

我們相當部分的業務集中在西安，如果該地區的商业環境出現不利發展，我們的業務可能會受到不利影響。

我們相當部分的業務集中在西安。於2021年、2022年及2023年，我們來自西安的收益分別為人民幣589.6百萬元、人民幣693.8百萬元及人民幣839.4百萬元，分別佔我們總收益的99.3%、98.2%及97.4%。截至2021年、2022年及2023年12月31日，我們就向92個、107個及136個位於西安的項目提供物業管理服務產生收益，在管總建築面積分別為10.6百萬平方米、12.5百萬平方米及14.0百萬平方米。由於這種集中情況，如果出現影響西安的任何自然災難、流行病或疫情，我們的業務、財務狀況及經營業績將會受到重大不利影響。

---

## 風險因素

---

我們未必能夠維持我們的歷史增長率，而往績記錄期間的經營業績未必預示我們的未來前景及經營業績。

我們無法向閣下保證我們能夠於將來保持收益及利潤增長。我們的盈利能力部分取決於我們能否控制成本及經營開支，而該等成本及經營開支可能隨著我們業務的擴展而增加。此外，我們可能會繼續投入大量資源以擴展我們的增值服務，該等服務可能需要人員及技術支持。有關擴展可能對我們的短期盈利能力及現金流量造成負面影響。如果我們的業務擴展被證實為無效，且我們無法增加收益，或如果我們的成本及經營開支增速高於我們的收益，則我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到負面影響。

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。

中國的物業管理行業屬勞動密集型行業。由於我們的勞工及分包成本合共佔銷售成本的一大部分，我們相信控制並減少勞工及分包成本對我們維持並改善利潤率及其他經營成本至關重要。於2021年、2022年及2023年，我們的人工成本分別佔總銷售成本的73.9%、71.8%及60.9%。我們將若干勞動密集型服務（例如清潔服務及秩序維護服務）委託予分包商。於2021年、2022年及2023年，我們的分包成本分別佔總銷售成本的3.3%、6.3%及14.9%。

我們因多種因素面對來自勞工及分包成本上升的壓力，包括但不限於：

- **最低工資提高。**近年來，我們經營所在地區的最低工資普遍提高，直接影響我們的僱員福利成本以及我們支付予分包商的費用。
- **員工總數增加。**隨著我們業務的擴展，我們的物業管理員工、銷售與市場營銷員工及行政管理人員總數或會增加。我們可能亦需挽留並持續招聘合資格僱員，以滿足我們對人才日益增長的需求，此舉可能進一步增加我們的員工總數。員工總數增加亦將導致與（其中包括）招聘、薪金、僱員福利、培訓、社會保險及住房公積金供款相關的成本增加。

## 風險因素

- *延遲實施管理數字化、服務專業化、流程標準化及運營自動化*。我們對特定物業開展物業管理服務與對該物業實施任何管理數字化、服務專業化、流程標準化及運營自動化措施以降低人工成本之間存在時間偏差。我們執行該等措施前，減輕人工成本上升所造成影響的能力有限。

我們無法向閣下保證我們將能夠控制成本或提高效率。未能有效控制成本可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們面臨與分包商向我們的客戶提供若干服務有關的風險。

我們委託分包商提供清潔、秩序維護以及公共區域設施維修及保養服務等若干物業管理服務。於2021年、2022年及2023年，我們的分包成本分別為人民幣16.7百萬元、人民幣38.0百萬元及人民幣111.3百萬元，分別佔同期我們銷售成本總額的3.3%、6.3%及14.9%。我們根據分包商的資質、行業聲譽、信譽、服務質量和價格競爭力等因素選擇分包商。然而，我們無法向閣下保證彼等將始終按我們的期望行事。彼等行事的方式可能與我們或我們客戶的指示、彼等的合約責任及我們的質量標準及經營程序相悖。我們亦可能無法如監督自身僱員般對彼等的表現進行直接有效監督。因此，我們面臨有關就分包商表現不佳負責的風險，包括但不限於訴訟、聲譽受損、業務中斷、服務協議終止或不再重續及客戶的金錢索賠。我們亦可能會產生額外成本以監督或替換未按我們預期行事的分包商或減輕或賠償有關分包商造成的損害。

此外，我們可能無法於現有分包合約到期時重續有關合約，或未能及時或按有利條款物色適合的替代者，或根本無法物色適合的替代者。我們對分包商維持頗具規模且經驗豐富的合資格團隊或更新彼等資格並無控制權。如果分包商未能妥善及時履行其合約責任，我們的工作進程可能中斷，可能因此導致違反客戶與我們訂立的合約。任何該等事件均可能對我們的服務質量、聲譽及表現以及我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

---

## 風險因素

---

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。

於往績記錄期間，我們根據包幹制收費模式從城市服務、住宅物業管理服務及商業物業管理服務中產生絕大部分收益。我們按包幹制以每月、每季度、每半年或每年預定的包幹價收取城市服務、住宅物業管理服務及商業物業管理服務費，即我們提供服務的「全包」費用。該等服務費未必會隨著我們產生的實際成本金額而改變。我們確認為收益的金額是我們向客戶收取的全部城市服務、住宅物業管理服務及商業物業管理費金額，而我們確認為銷售成本的金額是我們就提供該等服務而產生的實際成本。於2021年、2022年及2023年，我們分別有30個、39個及40個項目出現虧損。該等項目的虧損總額分別為人民幣19.2百萬元、人民幣15.3百萬元及人民幣19.6百萬元。更多資料請參閱「業務－在管物業組合－虧損項目」。我們不能保證其後將能扭轉所有有關項目的表現。有關我們收費模式及相關會計政策的更多資料，請參閱「業務－城市服務－城市服務費」、「業務－住宅及商業物業管理服務－物業管理服務費」及「財務資料－重大會計政策資料、判斷及估計－收益確認」。

如果我們在磋商及訂立我們的城市服務、住宅物業管理服務及商業物業管理服務協議之前未能準確預測實際成本，且由於我們將無權向我們的客戶收取任何額外費用以彌補包幹制收費模式下的差額，我們的收費可能不足以維持我們的利潤率。我們亦無法保證我們將能夠在提供城市服務、住宅物業管理服務及商業物業管理服務的過程中充分控制成本。我們所產生的任何損失均有可能會對我們的經營業績造成重大不利影響。

如果我們無法提高城市服務、住宅物業管理服務及商業物業管理服務費率，且於扣除服務成本後仍面臨營運資金短缺，我們可能需削減成本以縮小短缺。然而，我們未必能夠成功通過成本節約措施（例如旨在降低人工成本的自動化措施及旨在降低能源成本的節能措施）降低此類損失，而我們的成本節約措施可能會對我們的城市服務、住宅物業管理服務及商業物業管理服務質量產生不利影響，進而進一步減低業主向我們支付較高服務費的意願。有關事件可能會對我們的聲譽、盈利能力、經營業績及財務狀況產生不利影響。

---

## 風險因素

---

由於我們增加向獨立第三方所開發物業提供公共及商業物業管理服務的比例，而於往績記錄期間，我們就獨立第三方所開發物業收取的平均物業管理服務費低於就經發控股集團所開發物業收取的平均物業管理服務費，因此，我們的盈利能力日後可能會受到負面影響。

於往績記錄期間，我們就經發控股集團開發的物業（主要包括公共物業的政府大樓及商業物業的辦公樓）收取的平均公共及商業物業管理服務費一直高於就獨立第三方開發的物業（主要包括公共物業的教育機構以及商業物業的產業園及廠房）收取的該等費用。更多詳情請參閱「業務－在管物業組合－我們的定價政策」。概不保證我們能夠持續為該等由經發控股集團開發的公共及商業物業提供服務。此外，概不保證日後我們能夠以較高收費水平維持或增加為獨立第三方開發的公共及商業物業提供服務。

隨著我們通過（其中包括）擴展與獨立第三方的現有業務關係或建立新的業務關係，擴大我們的業務運營並進一步壯大及多元化我們的客戶群，我們可能會減少對經發控股集團開發的物業提供的公共及商業物業管理服務所產生收益的依賴。這可能導致向獨立第三方所開發物業提供的公共及商業物業管理服務佔我們公共及商業物業管理服務總額的比例有所增加。倘我們無法維持或提升有關獨立第三方所開發物業的物業組合，我們的財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

我們可能無法拓展客戶群，且我們無法保證我們的所有合約建築面積將及時或最終根據我們訂立的相關協議交付。

我們可能無法拓展客戶群。因此，我們無法向閣下保證我們將能夠及時或按有利條款從其他來源獲得服務協議以補足我們現有服務協議的潛在缺口，甚至可能根本無法補足，這可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

此外，由於我們無法控制的原因（包括項目終止及對手方破產等），我們無法保證我們的所有合約建築面積將及時或最終根據我們與潛在客戶（包括物業開發商）訂立的相關協議交付。



## 風險因素

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時可能會遇到困難。我們無法向閣下保證我們的收費措施將會奏效或能使我們準確預測未來的收款率。截至2023年12月31日，我們的未償還貿易及其他應收款項為人民幣262.3百萬元。於2021年、2022年及2023年，我們的貿易應收款項平均周轉天數分別為57天、83天及86天。於2021年、2022年及2023年，我們的物業管理費收款率（以我們期內實收的物業管理費除以同期累計應付予我們的物業管理費總額計算）分別為74.5%、69.6%及79.9%。更多詳情請參閱「財務資料－若干綜合財務狀況表項目的說明－貿易及其他應收款項」。我們無法向閣下保證我們的客戶將保持現時的財務狀況。倘我們客戶的財務狀況惡化，我們無法向閣下保證該等措施將會奏效或使我們準確預測未來的收款率。於往績記錄期間，安置房項目的若干業主不願或拒絕根據相關物業管理服務協議支付物業管理費。彼等拒絕付款已影響該等安置房項目相關收入的確認，對我們的經營業績產生不利影響。更多詳情請參閱「財務資料－若干綜合損益及其他全面收益表項目的說明－毛利及毛利率」。我們無法向閣下保證日後不會發生該等情況，而該等情況的發生可能會對我們的經營業績造成重大不利影響。

截至2021年、2022年及2023年12月31日，我們的呆賬及其他應收款項撥備分別為人民幣6.7百萬元、人民幣11.9百萬元及人民幣15.8百萬元。倘實際可收回情況低於預期，或任何新資料導致我們過往作出的貿易應收款項減值撥備不足，我們或須計提額外的貿易應收款項減值撥備，這可能對我們現金流量狀況及滿足我們營運資金需求的能力造成不利影響，從而對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

**倘客戶無法及時獲得內部批准，則可能無法及時向我們結算貿易應收款項。**

我們的部分客戶（特別是公共部門的客戶）在與我們結清未償還貿易應收款項之前須通過內部審批程序。該等內部審批程序的時間長短視乎相關客戶的內部要求而定，而該等要求並非我們所能控制。於往績記錄期間，我們的部分客戶因各種因素而延長付款週期，例如投入資源以防止COVID-19爆發，以及延遲或收緊內部審批流程。付款週期延長導致貿易應收款項周轉天數增加。我們無法向閣下保證該等情況不會繼續發生。倘我們的客戶繼續延長付款週期，我們的財務狀況及現金流量可能會受到不利影響。

---

## 風險因素

---

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。

於往績記錄期間，我們一般向客戶授出自發票日期起計為期30日內的信貸期。我們按包乾制以每月、每季度、每半年或每年預定價收取城市服務、住宅物業管理服務及商業物業管理服務費，即我們提供服務的「全包」費用。我們收取的服務費未必與我們支付的實際成本金額相對應。因此，向客戶收取服務費與向分包商及供應商付款之間通常存在時間差，導致可能出現現金流量錯配。

概無保證我們的客戶將按時足額付清發票款項。客戶延遲或拖欠付款可能會對我們的營運資金管理造成困難及／或對我們的流動資金造成不利影響。因此，倘我們的客戶未能及時付款或拖欠付款，或倘我們向客戶收取款項與我們應付分包商及供應商款項之間存在時間差，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

**我們於2022年錄得經營活動產生負現金流量淨額，因此可能面臨流動資金風險。**

於2022年，我們經營活動產生的負現金流量淨額為人民幣24.8百萬元。詳情請參閱「財務資料－流動資金及資本資源－現金流量」。展望未來，概無保證我們的經營活動不會出現負淨現金流量，這將使我們面臨流動資金風險。我們未來的流動資金以及為我們的運營及業務擴展進行必要的額外資本投資的能力將主要取決於我們從經營活動中產生足夠現金並獲得外部融資的能力。倘我們的經營活動淨現金流量繼續為負，我們用於業務運營的營運資金可能會受到限制。倘我們不能產生足夠的正經營現金流或獲得額外融資來滿足我們的營運資金需求，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

於往績記錄期間，我們的整體毛利率有所下降。

我們的整體毛利率受城市服務、住宅物業管理服務及商業物業管理服務三條業務線的綜合影響。任何業務線的毛利率變動均可能對我們的整體毛利率產生相應的影響。我們的整體毛利率由2022年的14.3%下降至2023年的13.7%，主要是由於(i)我們的住宅物業管理服務毛利率由2022年的16.8%下降至2023年的14.7%，及(ii)我們的商業物業管理服務毛利率由2022年的25.3%下降至2023年的21.8%。概無保證我們能夠有效控制人工成本並扭轉我們的毛利率下降的趨勢，亦無法保證我們日後將能夠維持我們的毛利率。

---

## 風險因素

---

遞延稅項資產能否收回存在不確定性，其可能對我們的經營業績造成不利影響。

截至2021年、2022年及2023年12月31日，我們錄得的遞延稅項資產分別為人民幣9.8百萬元、人民幣11.5百萬元及人民幣12.4百萬元。我們運用歷史經營業績、未來收入預測及稅務規劃策略等重大判斷及估計，定期評估遞延稅項資產變現的可能性。具體而言，遞延稅項資產僅在日後有可用未動用稅項抵免抵扣的應課稅利潤時方會確認。然而，鑒於一般經濟狀況及監管環境消極發展等非我們所能控制的因素，概無保證我們能對未來收入作出準確預測，在此情況下，我們可能無法收回遞延稅項資產，從而可能對我們的經營業績造成不利影響。

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。

我們已通過提供不同的增值服務實現服務多樣化，以滿足住宅及非住宅物業客戶不斷變化的需求。更多資料請參閱「業務－我們的業務模式」。我們旨在進一步拓寬我們三大主要業務線（即城市服務、住宅物業管理服務及商業物業管理服務）下的業務範圍。例如，我們計劃利用我們在垃圾收集及物業管理方面的豐富經驗，提供具有較高准入門檻的專業服務，如醫院及學校管理服務。更多資料請參閱「業務－業務戰略」。

然而，視乎項目情況及我們在相關本地市場積累的經驗而定，我們的多元化服務仍不斷擴張及演變。鑒於我們在若干地區的營運歷史及經驗有限，我們可能會面臨未知風險、開支增加及激烈市場競爭。我們無法向閣下保證能夠按計劃發展我們的業務。我們多元化服務的發展潛能取決於我們能否持續吸引新用戶以及提高現有用戶的消費及重複購買率。我們可能未能迎合消費者多種偏好，或預測將會吸引現有潛在客戶的產品趨勢。我們亦可能對新市場新業務比較陌生，無法有效將我們的新服務推向新市場。推出新服務或進軍新市場，亦可能需要花費大量時間、資源及資金，並需要訂立盈利能力目標。我們在提供新服務實踐方面的通曉程度或與戰略夥伴、分包商及其他供應商之間的關係亦可能不如我們在城市服務及物業管理行業的水平。我們或無法招募足夠的合資格人士支持我們發展多元化服務。此外，我們於相關行業可能不能像我們於城市服務及物業管理行業一樣利用我們的品牌名稱，這可能導致我們在新市場上處於競爭弱勢。

---

## 風險因素

---

此外，我們無法向閣下保證我們於多元化業務的投資能及時收回，或根本無法收回，或我們的回報成果較其他可資比較公司更具競爭力。我們多元化服務平台的發展及投資可能須受中國規管牌照審批及重續的法律法規所限。更多資料請參閱「監管概覽」。我們無法向閣下保證我們能及時取得或重續牌照，或根本無法取得或重續牌照。我們無法保證基於我們對市場前景及客戶喜好的前瞻性評估作出的未來戰略發展規劃將能取得成功。諸多不受我們控制的因素亦可能影響我們的多元化服務計劃，該等因素包括整體經濟狀況變動及我們服務的供需情況變動。前述任何因素均可能對我們的聲譽、業務、現金流量、財務狀況及經營業績造成不利影響。

**我們易受中國物業管理及房地產行業監管環境變化的影響。**

中國物業管理行業及我們的經營受相關監管環境及措施的影響。具體而言，物業管理公司就物業管理服務可能收取的費用受相關中國政府部門嚴格規管及監管。我們在業務經營過程中力求符合物業管理服務的監管體制。於2014年12月，國家發改委發佈《國家發展改革委員會關於放開部分服務價格意見的通知》（改發價格[2014]2755號），要求有關省級部門放寬非保障性住房物業管理服務相關價格控制政策。保障性住房、房改房及老舊住宅小區的住宅物業管理費及前期住宅物業管理服務協議項下的管理費，由各省級價格主管部門會同住房城鄉建設行政主管部門實行指導價。中國政府日後亦可能頒佈有關住宅物業管理費的新法律及法規。更多資料請參閱「監管概覽－中國有關物業管理服務的法律監管－物業管理服務收費」。

我們的住宅物業管理服務費須受有關部門通過的現行地方法規規限，以實施上述由國家發改委發佈的《國家發展改革委員會關於放開部分服務價格意見的通知》。截至2023年12月31日，全部27個在管住宅項目（總建築面積為6.8百萬平方米，佔截至同日我們在管總建築面積的66.1%）均受相關地方法規的價格管控。政府對費用所施加的限制，加上不斷上漲的人工及其他營運成本，可能對我們的收益造成負面影響。由於以包幹制方式管理所有住宅物業，我們可能會面臨利潤率下跌。我們亦無法向閣下保證我們將能夠透過實施成本節約措施及時有效地應對有關變動，亦無法保證我們能將任何額外成本轉嫁予客戶。

---

## 風險因素

---

此外，我們從住宅物業管理服務產生相當一部分收益，於往績記錄期間，我們住宅物業管理服務於2021年、2022年及2023年產生的收益分別為人民幣159.1百萬元、人民幣176.4百萬元及人民幣184.2百萬元，分別佔我們2021年、2022年及2023年總收益的26.8%、25.0%及21.3%。故我們的經營業績很大程度上視乎我們所管理住宅社區的總建築面積及數量而定。因此，我們物業管理服務的增長潛力將會受到中國房地產行業的間接影響。近年來，中國政府已實施一系列措施，旨在控制房地產行業。尤其是，中國政府持續推出各種限制性措施以遏止房地產市場的投機活動。通過實施行業政策及其他經濟措施，例如控制房地產開發的土地供應、控制外匯、房地產融資、稅收及外商投資，中國政府對中國房地產行業的發展施加相當大的直接及間接影響。因此，中國政府可限制或減少物業開發活動、限制商業銀行向購房者發放貸款的能力、對物業銷售徵收額外稅項及徵費，以及影響我們向其提供服務的物業的交付進度及出租率。

例如，於2020年，住房和城鄉建設部與中國人民銀行建議頒佈房地產企業「三條紅線」規定，旨在加快房地產企業去槓桿進程，從而促進中國房地產行業的健康發展。「三條紅線」規定是指(i)房地產企業剔除預付款項後的資產負債率不得超過70%；(ii)房地產企業的淨資產負債率不得超過100%；及(iii)現金短期計息貸款比率其不得低於1.0倍。尤其是，倘一家房地產企業同時遵守上述三項限制(亦被稱為「綠檔」房地產企業)，其有息負債的年增長率上限為15%。倘房地產企業未能遵守上述三項限制中的一項限制(亦被稱為「黃檔」房地產企業)，其有息負債的年增長率上限為10%。倘房地產企業未能遵守上述三項限制中的兩項限制(亦稱為「橙檔」房地產企業)，其有息負債年增長率上限為5%。倘房地產企業未能遵守上述三項限制(亦被稱為「紅檔」房地產企業)，其將不會被允許增加其有息負債。

中國政府亦將基於宏觀經濟考慮因素不時頒佈與中國房地產行業有關的新法律及法規。因此，整體物業需求可能減少，導致物業管理服務及商業服務的整體增長放緩，從而可能對我們的增長潛力及業務擴張造成影響。

---

## 風險因素

---

涉及在中國及全球發生的自然災害、流行病、疫情、恐怖主義行動或戰爭的風險可能會對我們的業務造成重大不利影響。

自然災害、流行病、疫情、恐怖主義行動或戰爭或其他非我們所能控制的因素可能對我們業務營運或計劃進行業務營運所在地區的經濟、基礎設施及民生造成重大不利影響。尤其是，部分地區因其所在地理位置而易遭受洪災、地震、沙塵暴、暴風雪、火災或旱災、電力短缺或故障以及潛在戰爭、恐怖襲擊或流行病威脅，而有關流行病包括埃博拉病毒、SARS、H1N1、H5N1、H7N9或最近被世界衛生組織命名為COVID-19的新型冠狀病毒。發生任何該等事項可能導致巨大的財產損毀及損失、人員傷亡損失，以及我們業務運營遭受中斷或破壞。

此外，這種不利的流行病或疫情可能會嚴重影響和限制中國的經濟活動水平，因為我們經營所在的各地區政府可能採取隔離疫區的監管或行政措施或其他控制傳染病爆發的措施，該等措施可能導致整體宏觀經濟增長放緩。例如，為應對COVID-19疫情，世界各地政府均實行出行限制及／或封鎖措施以控制其傳播。有關限制措施對全球商品及服務的製造、進出口及消費造成重大不利影響。供需減少可能對全球經濟增長造成重大不利影響。中國及世界經濟增長的任何萎縮或放緩均可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及增長前景造成不利影響。

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。

中國物業管理行業競爭激烈且高度分散。有關競爭格局的更多資料，請參閱「行業概覽－中國物業管理行業發展趨勢－市場集中度提高及競爭加劇」。我們的主要競爭對手包括大型全國性、地區性及本地物業管理公司，彼等可能較我們擁有更雄厚的資金來源、更悠久的經營歷史、更佳的往績記錄、品牌或認知度更佳、於區域及當地市場擁有更豐富的專業知識及經驗。我們認為，我們主要在業務規模、品牌認知度、財務資源、服務價格及服務質量等多種因素方面與競爭對手競爭。該等競爭對手可能投放更多資源開發、推廣、銷售及支持其服務，因此彼等可能在爭奪客戶、融資、熟練管理人員及勞工資源方面比我們處於更有利的地位。除來自現有公司的競爭外，新晉公司亦可能進軍我們的現有或新市場。物業開發商亦可能發展其自有內部物業管理業務或委聘其附屬服務提供商，這可能導致商機減少。如果我們未能改善及發展自身令我們從競爭對手中脫穎而出，我們可能無法繼續進行有效競爭或維持或提升市場地位，從而可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

---

## 風險因素

---

我們未來的收購未必會成功，而我們在將所收購業務與我們現有業務進行整合方面或會面臨困難。

我們計劃評估收購其他物業管理公司及／或其他業務的機會，以及將其業務整合至我們的業務當中，以進一步擴大我們的業務規模及服務和地理覆蓋範圍。然而，概不保證我們將能夠物色到合適的機會。中國物業管理市場高度分散且競爭激烈，市場參與者眾多。更多詳情請參閱「行業概覽－中國及陝西省物業管理服務市場的競爭格局」。因此，擁有類似資源及策略的大量物業管理公司可能爭奪優質收購目標。故此，即使我們設法物色到合適的機會，我們可能無法按照有利的條款或我們可接受的條款及時完成收購，或根本無法完成收購。收購事宜耗時且花費高昂，因此，我們管理層於此過程中可能須分散注意力。收購有關物業管理公司亦存在多種不確定因素，包括但不限於在盡職審查過程中難以識別與潛在收購相關的所有風險，原因為可能存在有別於我們過往遇到的其他業務風險。如果我們無法確定合適的收購目標或成功完成收購，可能會對我們的競爭力及增長前景造成重大不利影響。

此外，收購及將所收購業務與我們現有業務進行整合涉及不確定性及風險，包括但不限於：

- 潛在的持續財務負擔以及不可預見或潛藏的負債；
- 無法將我們的業務模式或標準化運作流程應用於收購目標；
- 難以將所收購業務與我們現有業務整合；
- 未能實現擬定的目標、利益或增加收益的機會；
- 未能保障及維持所獲得與品牌名稱及／或其他重大知識產權相關的權利；及
- 分散資源及管理層的注意力。

[編纂]籌集的所得款項淨額的[編纂]%(或約[編纂]百萬港元)將用於選擇性地戰略收購其他物業管理公司。截至本文件日期，我們尚未就[編纂]所得款項淨額的用途覓得或承諾進行任何目標收購。更多詳情請參閱本文件「未來計劃及所得款項用途」。倘我們未能發現合適的收購機遇或我們因超出我們控制的其他原因而使日後的收購交易未能完成，則我們可能無法有效使用[編纂]所得款項。

---

## 風險因素

---

我們的服務所產生的損失或損害以及業務中可能會為我們招致責任及聲譽風險的其他事件如涉爭議，我們須承擔責任。

我們可能於業務過程中遭遇各種事件，其對我們的業務運營可能造成重大不利影響。僱員或分包商於履行服務時的疏忽或大意，可能會引起申索。此外，根據《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》以及其他相關中國法律法規，我們可能因銷售服務而承擔責任。例如，買方、監管機構或其他第三方可能因指控（其中包括）以下事項對我們提出索償：(i)我們提供或透過我們提供的服務的質量不符合規定的質量；(ii)在我們為我們服務的社區建立的服務中心就有關服務所做的廣告屬虛假、欺詐、誤導、誹謗、損害公眾福利或具有其他冒犯性；(iii)有關服務可能對他人有害；及(iv)有關營銷、通信或廣告侵犯其他第三方的專有權。發生該等事項可能導致社區財產損毀、人身傷亡及招致法律責任。如果第三方供應商違反服務質量及安全規定，可導致我們被沒收相關收益、施加處罰或責令終止提供有關服務。如果該違規事宜被確定為嚴重，我們出售該等服務的營業執照可能會被吊銷或撤銷，而我們可能被責令停業以待整改。

我們可能因在服務過程中發生的上述事件而須對客戶的人身傷害或財產損失負責。任何該等事件均可能對我們的品牌及聲譽以及有關產品或服務的適銷性造成重大損害，從而對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們或無法履行有關合約負債的責任，這可能對我們的現金狀況產生影響。

我們的合約負債主要為於賬單週期前期已預收但尚未確認為收益的物業管理費及其他服務費。截至2021年、2022年及2023年12月31日，我們錄得合約負債人民幣24.3百萬元、人民幣25.9百萬元及人民幣39.0百萬元。請參閱「財務資料－若干綜合財務狀況表項目的說明－合約負債」。

我們或會因我們控制範圍之內或之外的各種原因而未能履行客戶合約項下的責任。例如，業主可能並不滿意我們於合約期間提供的服務，而決定不再繼續預先支付物業管理費。倘若如此，我們可能會因為質量或其他原因被我們的客戶（包括物業開發商或業主委員會）終止合作關係，並可能要求我們退還我們預先收取的現金，這可能對我們的現金狀況產生重大不利影響。



---

## 風險因素

---

**我們在中國享有的優惠所得稅待遇可能改變或終止。**

我們無法向 閣下保證中國有關優惠稅務待遇的政策不會改變或任何我們享有或將會有權享有的優惠稅務待遇不會終止。根據適用中國稅務法規，中國的法定企業所得稅稅率為25%。於往績記錄期間，本集團若干成員公司於往績記錄期間作為中國西部大開發計劃項下的合資格實體享受15.0%的優惠所得稅稅率。有關我們於往績記錄期間優惠稅務待遇的更多資料，請參閱「財務資料－若干綜合損益及其他全面收益表項目的說明－所得稅開支」。我們無法向 閣下保證我們將繼續享有上述優惠稅務待遇。倘若適用的中國稅務法規有所改變，或倘我們未能及時重續任何優惠稅務待遇資格，甚至根本無法重續有關資格，或倘若優惠稅務待遇發生任何變更或終止，我們的稅款或任何其他相關稅務負債增加，可能對我們的經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

**概不保證我們日後會獲得政府補助或補貼。**

我們的業務得益於非經常性的政府補助及補貼。於2021年、2022年及2023年，我們獲得的政府補助分別為人民幣2.3百萬元、人民幣1.4百萬元及人民幣1.7百萬元。更多資料請參閱「財務資料－若干綜合損益及其他全面收益表項目的說明－其他收入」。

授予我們獲得的補助或補貼的政府會自行評估並制定我們無法控制或影響的自有政策。因此，概不保證我們日後會收到任何政府補助或補貼。

**我們可能需要額外現金資源為我們的持續增長提供資金，其可能需要額外融資。**

我們可能需要額外現金資源為我們的持續增長或其他未來發展（包括我們可能決定進行的任何投資或收購）提供資金。如我們的資金需求超出財務資源，我們將須尋求額外融資或延遲計劃開支。此外，如我們通過股權或股權掛鉤融資籌措額外資金， 閣下於本公司的股本權益可能會遭攤薄。另外，如我們通過產生債務責任籌措額外資金，我們可能受限於相關債務工具項下的多項契諾，其可能限制我們派付股息或取得額外融資的能力。償付有關債務責任亦可能對我們的營運構成負擔。如我們未能償付有關債務責任或未能遵守任何該等契諾，我們可能違反有關債務責任，而我們的流動資金及財務狀況或會遭受重大不利影響。

---

## 風險因素

---

負面報道（包括互聯網上出現的不利信息）或會對我們的業務、聲譽及股份交易價造成重大不利影響。

關於我們、股東及聯屬人士、我們的品牌、管理、供應商及我們所提供產品及服務的負面報道可能會不時出現。關於我們所管理物業、我們所提供產品及服務、業務經營及管理的負面評論可能會以互聯網帖子及其他媒體來源的形式不時出現，而我們無法向閣下保證今後不會出現其他類別的負面報道。舉例而言，如果我們的服務未能使客戶滿意，客戶或會透過熱門社交平台傳播關於我們服務的負面言論。我們服務上的合作供應商亦可能因其產品及服務質量或涉及該等供應商的其他公共關係事件而遭受負面報道，這或會對我們銷售彼等的產品或服務造成不利影響，從而間接影響我們的聲譽。任何該等負面報道（不論真實與否）均可能會對我們的業務、聲譽及H股的交易價格造成重大不利影響。

**終止及不重續現有協議可能會損害我們的聲譽。**

終止及不重續物業管理服務協議均可能會損害我們的聲譽，且我們的品牌價值可能會受到重大不利影響。我們相信品牌價值對於我們能否獲得新的物業管理服務協議至關重要。未能培育我們的品牌價值可能會削弱我們在行業內的競爭力，並對我們的增長前景及經營業績產生不利影響。

**倘客戶投訴本集團提供的服務，即使投訴無關緊要或屬無理取鬧性質，但仍可能會對我們的聲譽造成不利影響。**

我們的客戶可能會對我們的服務提出投訴或申索。我們的客戶包括政府機構、公共機關、物業開發商、業主、住戶及租戶，而我們的業務是向彼等提供城市服務、住宅物業管理服務及商業物業管理服務。該等客戶對我們的服務及如何管理物業可能有不同期望。因此，在我們的日常業務過程中需要在不同客戶群體的不同期望之間取得平衡。

概無保證所有客戶的期待及需求均可及時及有效地得到滿足。此外，我們無法保證，我們在管物業的若干個人客戶及／或客戶群體不會提出超出我們一般業務範圍可提供的特定需求或期待。此外，我們無法保證，有關客戶不會為迫使我們滿足該等需求而試圖透過超出我們控制範圍的方式（比如直接或透過媒體資源向我們提交或作出無關緊要或無理取鬧的投訴）對我們施加壓力。任何此類事件或任何負面報道，不論其是否真實，均可能分散管理層的注意力並對我們的業務、聲譽及我們H股的交易價格造成不利影響。

---

## 風險因素

---

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並未收到可能對我們的經營業績及財務狀況造成重大不利影響的任何客戶投訴。然而，我們無法向閣下保證我們將不會收到可能會影響我們聲譽的任何客戶投訴，即使有關投訴無關緊要或屬無理取鬧性質。

我們所管理物業的公共區域以及公共設施及基礎設施受損，可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們所管理物業的公共區域以及公共設施及基礎設施可能會因我們無法控制的事件而受到損害，包括但不限於自然災害、事故或故意損害。對於住宅物業，雖然中國有關法律法規規定，住宅物業均須設立專項基金來支付公共區域的維修保養費用，但我們無法保證該等專項基金將足以覆蓋必要成本。對於非住宅物業，我們可能須對造成的損害負責。倘因地震、洪水或颱風等自然災害或火災等事故或有意傷害而導致損害，則造成的損害可能相當嚴重。在某些時候，倘若損害由第三方造成，可能需要分配額外的資源來協助警方及其他政府機構調查可能涉及的犯罪行為。

作為綜合城市服務及物業管理服務提供商，我們可能會被視為須負責修復物業的公共區域以及公共設施及基礎設施並協助開展任何調查工作。對於我們所管理住宅物業，如果專項基金不足以彌補當中涉及的所有開支，我們可能須首先以自身資源來補足差額。其後，我們將須向業主或住戶收取差額。如果我們無法收取相關款項，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會遭受重大不利影響。對於我們所管理非住宅物業，我們可能需自付資金來承擔維修費用，從而亦對我們的經營業績及財務狀況造成重大不利影響。由於我們有意繼續發展我們的業務，發生此類事件的可能性可能會隨著我們所管理物業的數目增加及我們所管理市政設施的規模擴大而上升。

我們面臨與我們信息技術系統及第三方在線支付平台有關的中斷及安全風險，可能導致我們的業務中斷。

我們採用信息技術系統管理我們的主要經營職能。例如，我們依靠我們的微信小程序經發甄選提供基礎物業管理服務及增值服務，其中涉及收集及管理客戶的查詢、要求及反饋，回應客戶的要求並組織及跟蹤我們的回應。更多詳情請參閱「業務一數

---

## 風險因素

---

據安全及隱私」。我們根據一套自動處理與人力資源及財務有關的數據的綜合系統經營業務。然而，我們無法保證今後能杜絕由停電、計算機病毒、硬件及軟件故障、通訊故障、火災、自然災害、安全漏洞及其他有關信息技術系統的類似事項造成的破壞或干擾情況。如果我們未能檢測出任何系統錯誤或故障、持續升級信息技術系統及網絡基礎設施，或採取其他措施提高信息技術系統效率，則可能出現系統中斷或延誤情況，從而可能對我們的經營業績造成不利影響。此外，我們的信息技術系統（包括經發甄選）或任何其他客戶服務系統可能不時出現系統中斷及延誤的情況，令我們的服務受阻或難以獲取，妨礙我們及時向客戶作出回應或提供服務，從而或會降低我們服務的吸引力，甚至給客戶招致損失，繼而或會向我們提出法律程序。此外，我們修復受損的信息技術系統或遵守相關中國法律法規下的任何相關數據保護規定可能須耗巨資。信息技術系統的故障或中斷以及保密資料的遺失或洩露可能會導致交易失誤、處理效率低下以及損失客戶及銷售額。故此，我們的業務及經營業績可能面臨重大不利影響。

我們通過多種付款方式收取付款，包括但不限於通過第三方支付平台進行的在線支付。該等在線支付涉及信用卡號碼、個人資料及賬單地址等保密資料在公共網絡的傳輸。安全傳輸保密資料對於維持消費者信心至關重要。隨著使用在線支付方式日益流行，相關網絡犯罪活動亦可能增加。我們對第三方平台供應商採取的安全措施並無控制權。倘該等第三方平台的安全性及完整性受到影響，我們處理通過服務平台提供基礎物業管理服務及增值服務所得收益的能力可能面臨重大不利影響。此外，增加安全措施及加大安全力度以及強化於使用第三方支付平台期間的法律合規或會產生額外成本及開支，卻仍無法保證完全安全及合規。我們因未能保護用戶保密資料而面臨與在線支付平台的安全漏洞有關的訴訟及可能須承擔的責任。即便我們使用的在線支付平台並未出現安全漏洞，但如果出現互聯網或移動網絡安全漏洞，則在線支付平台的整體安全可能受到不利影響，從而導致用戶不願進一步使用我們的服務。如果保密資料或數據遭洩露、網絡安全或個人資料安全出現漏洞或個人資料出現其他盜用或誤用情況，包括未經事先及適當同意使用個人資料，均可能會令我們的業務經營中斷，令我們承受更高昂成本、訴訟及其他責任，從而可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及聲譽造成重大不利影響。

---

## 風險因素

---

我們可能因我們的線上服務平台所提供及推廣的餐飲服務產生的糾紛而須承擔食品安全責任。

我們主要通過準備膳食(i)為政府機構和公共機關；(ii)通過我們經營的食堂向公眾；及(iii)為業主及物業開發商的員工或租戶，提供餐飲服務。因此，根據《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》及其他相關中國法律法規，我們可能因提供食品而須承擔食品安全責任。例如，我們提供食品的客戶或消費者、監管機構或其他第三方可能就指控以下事項向我們提出申索，其中包括：(i)由我們或通過我們的餐飲服務提供的食品質量不符合規定的產品質量；或(ii)相關食品有缺陷或發生變質，並可能對他人造成傷害。

我們目前並無投購任何食品安全責任險。任何食品安全責任申索或政府監管行動均可能代價高昂且曠日持久。由於有關申索或訴訟，我們可能需要支付巨額賠償金。重大食品安全問題或監管審查力度增強均可能會導致食品安全責任申索增加。此外，該等事件均可能對我們的品牌及聲譽以及餐飲服務的適銷性造成重大損害，導致我們失去現有客戶，分散管理層注意力及對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

未能保護客戶的保密資料及防止我們的網絡違反安全規定，我們或第三方任何在實際上或被認為未能遵守適用的數據保護法律及法規或私隱政策的情況，可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成損害。

我們收集、儲存及處理客戶的個人資料及其他敏感數據，如地址及電話號碼。我們的安全措施可能由於僱員過失、瀆職、系統錯誤或漏洞或其他我們無法控制的因素而遭違反。外部人士亦可能試圖以欺詐手段誘使僱員披露敏感數據以獲得我們的數據或客戶的數據。由於用作破壞或未經授權進入系統的技倆經常轉變及一般難以辨認直至針對目標出手為止，我們可能無法預知該等技倆或實施足夠的防禦措施。任何意外或惡意違反安全規定或其他未經授權進入我們平台的行為，可能導致客戶保密資料被竊取及用作非法用途。違反安全規定或未經授權獲得保密資料亦可能導致我們承擔與遺失資料、耗時及昂貴的訴訟和負面宣傳相關的責任。

根據《中華人民共和國網絡安全法》(「網絡安全法」)，網絡營運商一般有責任保護其網絡以避免中斷、損壞或未經授權進入，並防止數據外洩、被盜或篡改。此外，

---

## 風險因素

---

網絡營運商亦須遵守特定規則，視乎其於多層網絡安全保護制度的分類而定。就保護個人信息而言，網絡安全法要求網絡營運商不得披露、篡改或損壞已收集或在業務營運中產生的個人信息，並且有責任刪除非法收集的信息及修訂不正確信息。另外，網絡營運商不得在未經同意的情況下收集、使用或向他人提供個人信息。此外，《電信和互聯網用戶個人信息保護規定》是規管提供電訊服務及互聯網信息服務時收集及使用用戶個人信息的專門規定。該等法律及法規不斷演變。有關(i)數據收集、使用及傳輸；及(ii)網絡安全的中國法規正不斷演變，可能導致未來的限制及成立新監管機構，而我們可能需要承擔更多法律責任及合規成本，可能對我們的前景產生不利影響。倘若安全措施因第三方行為、僱員過失、瀆職或其他原因而遭違反，或我們的技術基礎設施的設計缺陷遭暴露及利用，我們的聲譽及品牌可能受到嚴重損害，並可能須承擔重大責任，而我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到不利影響。

我們的成功部分取決於我們吸引及挽留合資格管理層成員及僱員的能力。

我們的持續成功部分取決於在物業管理及相關行業經驗豐富的董事、高級管理層及其他合資格僱員的努力。例如，吳鎖正先生、孫琦先生、王剛先生及李修遠先生擁有豐富經驗及深入的行業知識。我們認為，彼等具備的專業技能及較高的行業地位將使我們更具實力及突出。倘我們的合資格僱員大量離任，而我們無法及時聘用及招納合適的替代人選，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。此外，我們業務的未來增長將部分取決於我們能否在各業務領域吸引及留住合資格人員（包括企業管理及物業管理人員）。倘我們無法吸引及留住該等合資格人員，我們的發展將受到限制以及我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。更多資料請參閱「董事、監事及高級管理層」。

---

## 風險因素

---

我們未能保護我們的知識產權可能會對我們的業務及競爭地位產生負面影響。

我們的知識產權為我們至關重要的商業資產，是我們日常營運的關鍵，對我們未來的發展至關重要。我們業務的成功實質上取決於我們持續利用我們的商品名稱及商標來提升品牌認知度及開發商業品牌的能力。進一步資料請參閱「業務－知識產權」及「附錄五－法定及一般資料－2.本集團的知識產權」。未經授權複製或侵犯我們的商品名稱或商標可能會降低我們的品牌價值以及我們的市場聲譽及競爭優勢。未經授權的第三方可能會以損害我們的聲譽和商品名稱的方式使用我們的知識產權，例如提供低標準服務或以不當方式處理客戶關係。

我們依賴商標、保密程序及合約條文以及法律註冊保護我們的知識產權。然而，我們概不保證該等措施可提供完全保障。對未經授權使用專有數據行為的監管可能存在困難且費用高昂。倘我們未能發現未經授權使用或採取適當措施加強我們的知識產權，則可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們可能未能取得或重續我們業務經營所需的許可證、牌照、證書或其他相關中國政府批文及備案，可能對我們的業務及經營業績造成重大不利影響。

我們須取得許可證、牌照及證書等形式的若干政府批文或其他批文及備案，方能提供服務，重要的許可證、牌照及／或證書包括營業執照、食品經營許可證及保安服務許可證。通常而言，只有在滿足若干條件的情況下，方可獲發或重續許可證、牌照及證書。我們無法向閣下保證，我們不會在滿足相關條件方面遇到障礙，從而導致我們延遲取得或重續，或無法取得或重續所需政府批文。此外，我們預計，中國政府及相關部門將不時頒佈有關發放或重續條件的新政策。

我們無法保證相關新政策不會對我們獲得或重續所需的許可證、牌照及證書造成意外障礙，亦無法保證我們將能夠及時克服該等障礙，甚至根本無法克服該等障礙。我們的許可證、牌照及證書遺失或未能取得或重續，可能會導致我們的業務運營停滯，並有可能對我們的業務及經營業績造成重大不利影響。

---

## 風險因素

---

我們可能未經規定的招投標程序而獲得住宅物業管理服務協議、公共物業管理服務協議和城市環衛服務協議，而該等協議在法律程序中可能被相關司法機關判定為無效。

據中國法律顧問所告知，根據適用中國法律法規，住宅物業開發商應當經過招投標選聘合資格物業管理服務提供商，以及倘住宅物業開發商未能遵守相關招投標規定，可能須於規定期限內採取整改措施並繳納罰款。此外，根據《中華人民共和國政府採購法》及其他適用中國法規，如果政府機構和公共機關擁有的非住宅物業的管理超過一定的金額限額，其必須通過招投標方式為該等物業選擇物業管理公司；如果政府機構或公共機關未按照規定選聘物業管理公司，相關服務協議可能被相關司法機關判定為無效。於往績記錄期間，我們曾在若干情況下未經所規定的招投標程序而獲聘提供住宅物業管理服務、公共物業管理服務及城市環衛服務。上述未經招投標程序而簽訂的協議可能會被相關司法機關判定為無效。倘發生該情況，我們可能會損失來自該等住宅物業管理服務協議的部分收益。

此外，就住宅項目而言，有關物業開發商可能須組織招投標程序以為其開發的項目選聘住宅物業管理服務提供商。在這種情況下，倘我們未能中標，我們可能無法繼續為有關項目提供住宅物業管理服務，因此，我們的收益及業務可能受到負面影響。更多詳情請參閱「業務－在管物業組合－招標程序」。

我們的租賃協議均未在相關政府機構辦理登記，這可能使我們面臨潛在罰款。

根據有關中國法規，租賃協議訂約方均須辦理租賃協議登記備案，並就其租賃取得物業租賃備案證明。於往績記錄期間，我們將我們擁有的一項物業出租予第三方租戶以獲取租金收入。截至最後實際可行日期，我們向業主租賃20項物業，主要用作我們的辦公室、員工宿舍及食堂，且我們未能就我們作為業主及租戶訂立的租賃協議辦理登記備案。根據相關中國法律及法規，未就租賃協議辦理登記備案不會影響租賃協議的有效性或我們向租戶出租投資物業的權利或權益。然而，相關政府機構或會要求我們將租賃協議登記備案辦妥登記手續，若逾期不登記，我們或會被處以金額介於每份租賃協議人民幣1,000元至人民幣10,000元不等的罰款。被處以上述罰款或會使我們花費額外精力及／或產生額外費用，均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成



---

## 風險因素

---

重大不利影響。我們無法向閣下保證我們將得到租賃協議其他訂約方的配合，亦不能保證我們能辦妥該等租賃協議以及我們日後可能訂立的任何其他租賃協議的登記。更多資料請參閱「業務－物業」。

我們的保險未必能充分涵蓋或根本無法涵蓋我們在日常業務過程中可能遭致的相關損失及負債。

我們購買及維持我們認為符合業內標準商業慣例，並符合相關法律法規規定的保單。更多資料請參閱「業務－保險」。然而，我們無法向閣下保證我們保險的保障範圍將足以或可涵蓋我們在日常業務過程中可能產生的損害、負債或損失。據中指院所告知，我們並無投購任何業務中斷保險或訴訟保險，與中國的慣常市場做法一致。此外，就業務中斷、地震、颱風、水災、戰爭或內亂等招致的若干損失而言，中國並無基於商業可行條款的相關保險。倘我們因保險不充足或沒有保險而須對任何損害、負債或損失負責，則可能面臨重大成本及分散資源的情況，從而對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

我們未能為部分僱員就社會保險及住房公積金進行登記及／或足額供款。

根據適用的中國法律法規，我們有責任為僱員繳納社會保險及住房公積金。於往績記錄期間，我們並無為部分僱員足額繳納若干社會保險及住房公積金。據中國法律顧問所告知，(i)根據《住房公積金管理條例》，(a)倘我們未能於規定期限內完成住房公積金登記，我們可能須為各不合規附屬公司或分公司繳納人民幣10,000元至人民幣50,000元不等的罰款；及(b)倘我們未能於規定期限內繳納住房公積金供款，則我們可能會被相關人民法院責令執行有關付款；及(ii)根據《中華人民共和國社會保險法》，倘我們於規定期限內未足額繳納社會保險金供款，中國相關部門可能要求我們於規定期限內繳納未繳社保供款，且我們可能須每日繳納相等於欠繳供款數額0.05%的滯納金；倘我們仍不繳納，我們可能被處以欠繳供款數額一倍以上三倍以下的罰款。於2021年、2022年及2023年，我們因社會保險及住房公積金繳款不足，於綜合全面收益表中就我們的潛在負債分別作出人民幣4.0百萬元、人民幣2.5百萬元及零的撥備。更多資料請參閱「業務－僱員－社會保險及住房公積金供款」。

---

## 風險因素

---

我們可能會因為提供貸款融資而受到中國人民銀行的處罰或不利的司法裁決。

於2020年，作為經發集團融資安排的一部分，我們亦獲得本金總額人民幣30.0百萬元的銀行貸款，並以相同利率向經發集團轉貸該筆貸款。於往績記錄期間，我們因該筆銀行貸款而錄得利息收入及財務成本，惟並無自該項安排賺取任何利潤。我們以從經發集團收到的相應金額償還有關銀行貸款及相關利息。截至2023年12月31日，銀行貸款及我們與經發集團的轉貸交易已全部結清。更多詳情請參閱「財務資料－債務－借款－銀行貸款」。

據中國法律顧問所告知，中國人民銀行頒佈的《貸款通則》第61條禁止非金融機構之間進行任何融資安排或貸款交易。

我們可能因向經發集團提供貸款融資而受到中國人民銀行的處罰或不利的司法裁決。任何該等處罰或不利的司法裁決均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生不利影響。

我們於日常業務過程中或會不時牽涉法律及其他糾紛以及申索。

我們或會不時與我們向其提供城市服務、住宅物業管理服務及商業物業管理服務的政府機構、公共機關、物業開發商、業主、住戶及租戶產生糾紛並遭到申索。倘其對我們的服務感到不滿，則亦可能產生糾紛。此外，倘客戶認為我們的服務與雙方約定的服務標準不符，客戶可能會對我們採取法律行動。再者，我們或會不時與我們業務所涉及的其他各方產生糾紛並遭到申索，當中包括我們的分包商、供應商及僱員，或於到訪我們所管理物業時受傷或遭受損害的其他第三方。所有該等糾紛及申索均可能招致法律或其他程序或針對我們的負面報道，從而可能令我們聲譽受損、產生巨額成本，並分散資源及管理層對業務活動的注意力。任何該等糾紛、申索或程序均可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

---

## 風險因素

---

任何第三方指控我們可能侵犯其知識產權的申索均可能對我們的業務、品牌價值及聲譽造成不利影響。

我們可能不時面臨競爭對手或第三方指控我們於日常業務過程中侵犯知識產權的申索。就有關事宜向我們提出的申索或法律程序，無論其是非曲直，均可能導致產生巨額成本，分散資本資源及管理層注意力。而倘裁決結果不利，我們可能被迫支付巨額損害賠償金，或須向第三方尋求許可並一直以不利於我們的條款支付專利使用費。此外，無論我們勝訴與否，知識產權糾紛可能有損我們的品牌價值以及我們於現有及潛在客戶心目中以及業內的聲譽。

我們可能會因未能遵守國家環境、健康和 safety 標準而被處以罰款。

我們須遵守廣泛的環境保護、健康和勞動安全相關法律法規及條例，違反該等法律、法規或條例將被處以罰款。此外，隨著人們的環保、健康和勞動安全意識日益加強，預期我們有時或需達到高於強制性規定的標準。我們無法保證未來不會出台更為嚴格的環境保護、健康和勞動安全規定或標準。我們亦無法向閣下保證我們的程序及培訓將完全符合所有相關環保及安全規定。倘我們無法遵守現有或日後的環境、健康和勞動安全法律法規，或無法就相關事宜達到公眾預期，我們的聲譽或會受損，或我們可能面臨處罰、罰款或須採取整改措施，且我們的營運可能會暫停，所述任何一種情形均可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績及發展前景造成不利影響。

業務中發生事故可能令我們承受責任及信譽風險。

我們的業務過程中可能發生事故。我們的日常業務過程可能發生工傷。例如，我們的僱員進行公共區域設施維修保養可能涉及工具及機械的操作，存在固有的職業事故風險。因此，我們面臨工作安全風險，包括但不限於我們的僱員或分包商傷亡或其他方面的申索。該等情況亦可能會損害我們於物業管理行業的聲譽。我們亦可能會遭遇業務中斷，並需要因應任何政府或其他調查而執行額外的安全措施或變更我們的業務模式。倘我們產生額外成本，我們的業務、財務狀況、經營業績及品牌價值可能遭受重大不利影響。此外，我們面臨因僱員或分包商於提供維修保養服務時疏忽或大意而可能引起的申索。我們可能須承擔僱員、分包商、住戶或其他人士受傷或死亡的責任。一旦發生事故，我們的業務亦可能因政府調查或推行安全措施而中斷，並可能須改變經營方式。任何上述情況均可能對我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

---

## 風險因素

---

我們面臨與未能發現並防止我們的僱員、分包商或其他第三方作出的欺詐、疏忽或其他不當行為(意外或其他)有關的風險。

我們已建立風險管理及內部監控系統，有關系統由政策及程序構成，我們相信這將有助於我們的業務持續取得成功。然而，我們無法保證有關系統將始終使我們能夠及時有效地發現、防範有關我們的僱員、分包商或第三方作出的欺詐、疏忽或其他不當行為(意外或其他)並就該等行為採取補救措施。該等行為包括諸如盜竊、肆意破壞及投標過程中的賄賂等犯罪行為。

我們可能會被視為至少對任何該等人士基於合同或違法理由的行為負有部分責任。我們可能會成為訴訟或其他行政或調查程序的被告或其中一名被告，並須就我們的客戶或其他第三方所遭受的傷害或損害承擔責任。如果我們無法從僱員、分包商或有關其他第三方收回相關成本，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會遭受重大不利影響。我們亦可能會招致負面宣傳，令我們的聲譽及品牌價值受損。

### 與[編纂]有關的風險

[編纂]H股買家將面臨即時攤薄，而若我們日後發行額外股份，則可能面臨進一步攤薄。

我們H股的[編纂]高於緊接[編纂]前每股綜合有形資產淨值。因此，[編纂]H股買家將面臨即時攤薄。

為擴展業務，我們可能會考慮於未來發售及發行額外股份。若我們於日後發行的額外股份價格低於發行該等額外股份前的每股股份有形資產淨值，H股的買家可能就彼等於H股的投資面臨每股股份有形資產淨值的攤薄。

我們的H股過往並無公開市場，其流通性及市價可能會有波動。

於[編纂]前，我們的H股並無公開市場。我們H股的初步發行價範圍乃我們與[編纂](代表[編纂])磋商的結果，而[編纂]可能與[編纂]後的H股市價大不相同。我們已

---

## 風險因素

---

申請H股於聯交所[編纂]及[編纂]。然而，在聯交所[編纂]並不保證H股於[編纂]後將會形成交易活躍的市場或（倘確實形成）其將會持續，或H股市價將不會於[編纂]後下跌。

我們H股的流通性及市價可能會有波動，從而可能導致根據[編纂]認購或購買我們H股的投資者蒙受重大虧損。

我們H股的價格和交易量可能因下列因素以及本節「風險因素」或本文件其他章節所討論的其他因素而出現波動，其中若干因素並非我們所能控制：

- 我們的財務狀況及／或經營業績變動；
- 自然災害或電力短缺等導致的意外業務中斷；
- 我們無法在市場上有效競爭；
- 主要人員或高級管理層的重大變化；
- 由於缺乏對我們業務的定期報導而導致我們的市場知名度下降；
- 戰略聯盟或收購；
- 證券分析師對我們的財務狀況及／或經營業績估計的變動，而不論彼等作出估計所依據資料的準確性；
- 投資者對我們及整體投資環境的看法改變；
- 我們無法維持監管部門批准我們的業務營運；
- 股票市價和交易量的波動；
- 我們或我們的競爭對手發佈的公告；
- 競爭對手採納的定價發生變化；
- 全球經濟的政治、經濟、金融及社會發展；及
- 涉及重大訴訟。

---

## 風險因素

---

此外，證券市場不時出現重大的價格及交易量波動，而與特定公司的經營表現無關或不成比例。例如，於2008年中前後開始的全球經濟低迷及金融市場危機期間，全球股票市場股價急挫，出現前所未有的拋售壓力。許多股票從2007年的峰值大幅下跌，而由於若干近期不利的財務發展事項影響全球證券及金融市場，2011年下半年亦出現類似的股價變動。該等發展事項包括全球經濟普遍低迷、股票證券市場大幅波動及信貸市場流動資金的波動及緊縮。雖然難以預測該等狀況將持續多久，但其可能會在較長時間內繼續帶來銀行借款利息支出的風險，或減少我們目前可得的銀行融資數額。若我們經歷該等波動，可能會對經營業績及財務狀況造成重大不利影響。此外，市場波動亦可能對我們H股的市價造成重大不利影響。

**未來發行、發售或出售我們的股份可能會對我們H股的現行市價造成不利影響。**

本公司未來發行股份或任何股東出售股份或認為可能發生該等發行或出售均可能會對H股的現行市價造成不利影響。此外，未來於公開市場大額拋售或被視作大額拋售我們的H股或與H股有關的其他證券，可能使我們的H股市價下跌，或會對我們未來在合適的時間以合適的價格籌集資金的能力造成不利影響。若我們在日後發售中發行額外證券，股東的股權可能會被攤薄。

在[編纂]完成後，假設[編纂]未獲行使，本公司的[編纂]股將為[編纂]股，佔本公司全部股本[編纂]%；[編纂]所涉H股將為[編纂]股，佔本公司全部股本[編纂]%；此外，我們的[編纂]股可轉換為H股，且該等經轉換的H股可於境外證券交易所上市或買賣，惟於轉換及買賣該等經轉換股份前，須根據國務院證券監管機構的規定及有關境外證券交易所訂明的規例、規定及程序辦妥任何必要的內部批准程序，並獲得或完成有關監管機構(包括中國證監會)的批准或備案。轉讓該等股份及經轉換的該等股份於境外證券交易所上市及買賣毋須經過類別股東投票。經轉換股份的日後出售或被視為出售可能會對H股的交易價產生不利影響。

---

## 風險因素

---

本文件所載的若干事實、預測及統計數據乃摘錄自公開政府官方來源，無法保證其可靠性。

本文件所載有關中國、中國經濟和與我們有關的行業的若干事實、預測及統計數據乃摘錄自不同政府官方刊物、中指院以及公開資料來源。就本文件披露而言，我們已合理審慎地轉載或摘錄政府官方刊物。然而，我們、獨家保薦人、[編纂]、[編纂]、[編纂]、[編纂]、[編纂]或彼等各自的任何聯屬人士或顧問並無編製或獨立核實政府官方來源的資料，因此，我們對該等事實、預測及統計數據的準確性不發表任何聲明，而該等事實、預測及統計數據可能與中國境內或境外編製的其他資料不一致。由於收集方法可能存在缺陷或無效，或公佈的資料與市場慣例之間存在差異，本文件所載統計數據可能不準確或無法與其他經濟體的統計數據進行比較。此外，概不保證該等資料是按與其他司法權區所用的相同基準或相同程度準確性（視情況而定）陳述或編製。

**我們或未能於未來就H股宣派股息。**

於往績記錄期間，我們並無宣派或分派股息。股息的派付和金額（如有）將取決於我們的經營業績、現金流量、財務狀況、對我們所派付股息的法規和監管限制、未來前景以及董事可能認為相關的任何其他條件，並須獲股東批准。我們無法保證任何金額的股息將於任何年度宣派或分派。請參閱本文件「財務資料－股息政策」。

**控股股東對本公司擁有實際控制權，其利益未必與其他股東的利益一致。**

於[編纂]完成前及緊隨[編纂]完成後，控股股東將保持其於本公司股本權益的實際控制權。在組織章程細則、公司條例及上市規則的規限下，控股股東憑借其對本公司股本的實益控制擁有權將可透過於股東大會及董事會會議投票，對我們的業務或其他對我們及其他股東而言屬重大的事宜行使重大控制權及施加重大影響。控股股東的利益可能有別於其他股東的利益，且股東可根據其權益自由行使投票權。倘控股股東的利益與其他股東的利益有所衝突，其他股東的利益可能會受到損失及損害。

---

## 風險因素

---

我們的管理層對如何使用[編纂]所得款項淨額擁有重大酌情權，而閣下未必認同我們使用有關所得款項的方式。

管理層使用[編纂]所得款項淨額的方式未必會得到閣下認同或不會給股東帶來豐厚的回報。投資我們的股份，即表示閣下將資金委託予我們的管理層，因而對於我們本次[編纂]所得款項淨額的具體用途，閣下須倚賴我們管理層所作的判斷。更多資料請參閱「未來計劃及所得款項用途」。

投資者應細閱整本文件，而不應在並無審慎考慮本文件所載風險及其他資料的情況下考慮媒體所刊登報導中的任何特定陳述。

媒體可能就[編纂]及我們的業務進行報導。於本文件刊發前，報章及媒體曾出現有關我們及[編纂]的報導，且在本文件日期後但於[編纂]完成前，報章及媒體亦可能出現有關我們及[編纂]的報導，當中載有(其中包括)有關我們及[編纂]的若干財務資料、預測、估值及其他前瞻性資料。我們不會就該等資料的準確性或完整性承擔任何責任，亦不就任何媒體所發佈任何資料的恰當性、準確性、完整性或可靠性發表任何聲明。倘媒體上任何資料與本文件所載資料存在矛盾或衝突，我們概不會承擔任何責任。因此，有意投資者應細閱整本文件，而不應依賴報章文章或其他媒體報導的任何資料。有意投資者應僅依賴本文件所載資料作出有關我們的投資決定。

**前瞻性資料受風險及不確定因素影響。**

本文件載有關於我們及我們的業務與前景的前瞻性陳述和資料，該等陳述和資料乃基於我們現時的信念及假設以及現時所掌握的資料。在本文件中採用「預計」、「相信」、「估計」、「預期」、「計劃」、「前景」、「今後」、「擬」等字眼及類似措辭，且與我們或我們的業務相關時，乃用以識別前瞻性陳述。該等陳述反映了我們目前對未來事件的看法，並受各種風險、不確定因素及假設的影響，包括本文件所述的風險因素。倘一項或多項該等風險或不確定因素成為現實，或倘任何相關假設被證實為不正確，則實際結果可能與本文件所載的前瞻性陳述出現重大分歧。實際結果是否將會符合我們的預期及預測，須視乎多項風險及不確定因素而定，其中許多風險及不確定因素是我們無法控制的，須視乎未來業務決策而定，而此等決策可能會出現變動。鑒於該等及其他不確定因素，本文件所載前瞻性陳述不應被視為我們的計劃或目標將獲達成的聲明，投資者亦不應過分依賴該等前瞻性陳述。本節所載警告聲明適用於本文件所載全部前瞻性陳述。除根據上市規則或聯交所其他規定須承擔的持續披露責任外，我們無意更新該等前瞻性陳述。



---

## 豁免嚴格遵守上市規則規定

---

為籌備[編纂]，我們已尋求豁免嚴格遵守下列上市規則相關條文：

### 留駐香港的管理層人員

根據上市規則第8.12條及第19A.15條，發行人須有足夠管理層人員在香港，即一般情況下至少須有兩名發行人執行董事通常居於香港。現時，我們的所有執行董事均居於中國。

我們的絕大部分核心業務及經營位於中國並於中國進行，調派兩名執行董事駐居香港，將有實際操作困難且在商業上為不必要。基於以下條件，我們已向聯交所申請且聯交所[已批准]我們豁免嚴格遵守上市規則第8.12條及第19A.15條的規定：

- (1) 我們已根據上市規則第3.05條委任兩名授權代表，將作為我們與聯交所的主要溝通渠道，並確保本集團時刻遵守上市規則的規定。獲委任的兩名授權代表為吳鎖正先生（「吳先生」）及馮寶婷女士（「馮女士」）。馮女士通常居於香港。儘管吳先生居於中國，彼擁有訪港的有效旅行證件，並可於該等旅行證件到期時予以重續。我們的各授權代表可應聯交所的要求於合理時間內與聯交所在香港會面，並可通過電話、傳真號碼及／或電郵地址（如有）隨時聯絡。我們的授權代表已各自獲授權代表我們與聯交所溝通。本公司已根據公司條例第16部註冊為非香港公司，馮女士亦已獲授權代表本公司在香港接收法律傳票及通知；
- (2) 聯交所擬就任何事宜聯絡董事時，兩名授權代表均有方法隨時實時聯絡全部董事（包括獨立非執行董事）。並非通常居於香港的董事均持有或可申請訪港的有效旅行證件，且可在需要時於合理期間內與聯交所會面。為加強聯交所、授權代表與董事之間之溝通，(a)各董事已向授權代表提供其各自移動電話號碼、辦公室電話號碼、傳真號碼及電郵地址（如有）；(b)倘一名董事預期外遊或離開辦公室，彼將向授權代表提供其住宿地點的電話號

---

## 豁免嚴格遵守上市規則規定

---

碼或通過其移動電話保持開放的溝通渠道；及(c)董事及授權代表各自已向聯交所提供其移動電話號碼、辦公室電話號碼、傳真號碼及電郵地址(如有)；及

- (3) 我們已根據上市規則第3A.19條委任光銀國際資本有限公司為我們的合規顧問(「合規顧問」)，可隨時聯繫我們的授權代表、董事及本公司其他高級職員，並作為聯交所與我們的額外溝通渠道。本公司將就任何有關詳情的變更知會聯交所。授權代表、董事及本公司其他高級職員將即時提供合規顧問履行上市規則第三A章所載合規顧問的職責合理所需的有關資料及協助。本公司、授權代表、董事及其他高級職員與合規顧問之間將有充分及有效的溝通方式，在合理實際可行及法律許可的情況下，本公司將令合規顧問知悉本公司與聯交所之間的所有溝通及往來。

聯交所與我們董事之間的會議可通過我們的授權代表或合規顧問安排，或直接於合理時間內與董事安排。倘我們的授權代表及／或合規顧問有任何變動，我們將於切實可行情況下盡快知會聯交所。

### 聯席公司秘書

根據上市規則第3.28條及第8.17條及聯交所發佈的指南第3.10章，發行人的秘書必須為一名具備履行公司秘書職責所需知識及經驗的人士，並為(i)香港公司治理公會會員、法律執業者條例(香港法例第159章)界定的律師或大律師或專業會計師條例(香港法例第50章)所界定的執業會計師；或(ii)聯交所認為在學術或專業資格或有關經驗方面足以履行公司秘書職責的人士。根據指南第3.10章，上市規則第3.28條項下的豁免適用於固定期限，惟無論如何自[編纂]起計不超過三年(「豁免期間」)，條件是(i)於整個豁免期間內，有關公司秘書須由擁有第3.28條項下規定的資格或經驗的人士協助並獲委任為聯席公司秘書；及(ii)倘本公司嚴重違反上市規則，有關豁免可撤銷。

---

## 豁免嚴格遵守上市規則規定

---

我們已委任李修遠先生（「李先生」）及馮女士為我們的聯席公司秘書。李先生於2013年7月加入本集團，並於不同部門擔任各種職位。彼亦自2020年12月起擔任董事會秘書，主要負責本集團的公司管治及公司秘書事宜。由於李先生對本集團的整體營運及企業管治事項有深入了解，彼被視作擔任本公司公司秘書的合適人選。此外，由於我們的核心業務及營運絕大部分位於中國及在中國開展，因此，董事認為有必要委任李先生為聯席公司秘書，其在本集團總部任職使其能夠處理本集團日常公司秘書事務。然而，由於李先生並不具備上市規則第3.28(1)條訂明的資格或上市規則第3.28(2)條所載的「有關經驗」，故未能完全符合上市規則第3.28條及第8.17條訂明的上市發行人公司秘書規定。為向李先生提供支持，我們已委任香港公司治理公會及英國特許公司治理公會會員馮女士（其擁有上市規則第3.28條及第8.17條的規定資格及經驗）擔任聯席公司秘書，於豁免期間內協助李先生，以便李先生能夠獲取有關經驗（按上市規則第3.28(2)條的規定），以妥善履行其職責。此外，李先生亦會參加相關培訓，以增進及提升彼對上市規則以及聯交所上市發行人的公司秘書職責的知識和熟悉度。

因此，我們已向聯交所申請而聯交所[已批准]我們就李先生的委任豁免嚴格遵守上市規則第3.28條及第8.17條的規定，惟前提是(i)於整個豁免期間內，符合上市規則第3.28條項下資格的馮女士將會協助李先生；及(ii)若然馮女士不再提供有關協助時，或倘於豁免期間本公司嚴重違反上市規則，該項豁免將會撤銷。

於豁免期間屆滿前，本公司必須證明並尋求聯交所確認於3年期間在馮女士（即根據上市規則第3.28條的合資格人士）的協助下，李先生（即不符合上市規則第3.28條規定的擬任公司秘書的要求）已取得上市規則第3.28條附註2項下的有關經驗，且有能力履行公司秘書的職能，並因此而毋須再行豁免。我們會與聯交所溝通，以便聯交所評估李先生經過馮女士三年的協助，是否已獲得上市規則第3.28條所要求的有關經驗而毋須再行豁免。

有關李先生及馮女士的履歷資料，請參閱「董事、監事及高級管理層」。

---

## 豁免嚴格遵守上市規則規定

---

### 持續關連交易

我們已經訂立若干交易，而根據上市規則，該等交易於[編纂]後將構成本公司的持續關連交易。我們已向聯交所申請且聯交所[已批准]我們就(i)「關連交易－(B)須遵守申報、年度審核及公告規定但獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」披露的持續關連交易豁免嚴格遵守上市規則第十四A章項下的公告規定；及(ii)「關連交易－(C)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」披露的持續關連交易豁免嚴格遵守上市規則第十四A章項下的公告、通函及獨立股東批准規定。進一步資料請參閱「關連交易」。

---

## 有關本文件及[編纂]的資料

---

[編纂]

---

## 有關本文件及[編纂]的資料

---

[編纂]

---

## 有關本文件及[編纂]的資料

---

[編纂]

---

## 有關本文件及[編纂]的資料

---

[編纂]



---

## 有關本文件及[編纂]的資料

---

[編纂]

---

## 董事、監事及參與[編纂]的各方

---

### 董事

姓名	住址	國籍
----	----	----

### 執行董事

吳鎖正先生	中國 陝西省西安市 雁塔區 融創西安宸院 18號樓702室	中國
-------	---	----

孫琦先生	中國 陝西省西安市 西安經濟技術開發區 民經一路777號 白樺林團圓 4號樓4單元202室	中國
------	--	----

成宏讓先生	中國 陝西省西安市 雁塔區 楓葉北路1號 3號樓4單元201室	中國
-------	---	----

### 非執行董事

趙軍平先生	中國 陝西省西安市 雁塔區 電子二路7號 12號樓4單元2號	中國
-------	--	----

楊剛先生	中國 陝西省西安市 雁塔區 西影路766號 海倫國際 36號樓2單元1903室	中國
------	--	----

李凌霄女士	中國 陝西省西安市 長安區 郭杜北街47號 盛世長安小區 34號樓2單元1601室	中國
-------	--	----

---

## 董事、監事及參與[編纂]的各方

---

姓名	住址	國籍
<b>獨立非執行董事</b>		
林兆榮先生	香港 觀塘 協和街33號 凱滙1座15A	中國
姜力博士	香港 新界 將軍澳維景灣畔 9座42樓A室	中國
曹陽先生	中國 廣東省深圳市 龍華區 民治大道 馨園二期 17號樓1702室	中國
<b>監事</b>		
李剛先生	中國 陝西省西安市 未央區 文景路86號 白樺林居沁園 6棟2單元072室	中國
白雄先生	中國 陝西省西安市 未央區 鳳城八路 天朗御湖小區 7號樓1單元3205室	中國
耿何翔先生	中國 陝西省西安市 未央區 文景路86號 白樺林居果嶺 8號樓2單元101室	中國

有關我們董事及監事的進一步資料，請參閱本文件「董事、監事及高級管理層」。

---

## 董事、監事及參與[編纂]的各方

---

### 參與[編纂]的各方

獨家保薦人

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

[編纂]

本公司法律顧問

有關香港法律：  
盛德律師事務所  
香港  
中環  
金融街8號  
國際金融中心二期39樓

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

---

## 董事、監事及參與[編纂]的各方

---

### 獨家保薦人及[編纂]的法律顧問

有關香港法律：  
周俊軒律師事務所  
與北京市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：  
通商律師事務所  
中國  
北京市  
建國門外大街1號  
國貿寫字樓2座12-14層

### 核數師及申報會計師

畢馬威會計師事務所  
執業會計師  
香港  
中環  
遮打道10號  
太子大廈8樓

### 行業顧問

中指研究院  
中國  
北京市  
豐台區  
郭公莊中街20號院  
A座

### 物業估值師

亞太資產評估及顧問有限公司  
香港  
德輔道中243至247號  
德祐大廈5樓

[編纂]

---

## 公司資料

---

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
公司網站	<a href="http://www.xajfwy.com">www.xajfwy.com</a> (此網站當中所載資料並不構成本文件的一部分)
聯席公司秘書	李修遠先生 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  馮寶婷女士 (ACG及HKACG) 香港 銅鑼灣 勿地臣街1號 時代廣場 二座31樓
授權代表	吳鎖正先生 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  馮寶婷女士 (ACG及HKACG) 香港 銅鑼灣 勿地臣街1號 時代廣場 二座31樓

---

## 公司資料

---

審核委員會	林兆榮先生 (主席) 曹陽先生 楊剛先生
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
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

### [編纂]

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

## 行業概覽

本章節及本文件其他章節所載的資料及統計數據乃摘錄自我們委託中指院編製的報告，以及摘錄自多份政府官方刊物和其他可公開獲得的刊物。我們委聘中指院就[編纂]編製一份獨立行業報告中指院報告。來自政府官方來源的資料未經我們、獨家保薦人、[編纂]、[編纂]、[編纂]、[編纂]、[編纂]、[編纂]或彼等各自的任何董事及顧問、或參與[編纂]的任何其他人士或各方獨立核實，且並無就其準確性發表任何聲明。

### 中指院的背景及方法

我們已委託獨立市場研究機構及顧問中指院分析及報告中國物業管理服務市場的數據。中指院為一家獨立研究機構，在研究及追蹤中國物業管理行業方面擁有豐富經驗，並自2008年起對中國物業管理百強企業（或物業服務百強企業）進行研究。在進行研究時，中指院主要評估過去三年管理至少十處物業或總建築面積為500,000平方米或以上的物業管理公司。中指院使用研究參數及假設，並自多個一手及二手來源收集數據，包括(i)物業管理公司的已公佈統計數據、網站及營銷材料；(ii)來自中國房地產指數系統及《中國房地產統計年鑑》（均由中指院刊發）的調查及數據；(iii)來自政府部門的公開數據及(iv)先前自物業管理公司收集的數據。

我們已同意就編製包括中國物業管理行業各項數據的報告（「中指院報告」）及使用及引用中指院報告的各項數據向中指院支付合共人民幣490,000元的費用。編製中指院報告時，中指院假設：(i)中國的社會、經濟及政治狀況在預測期內將保持穩定；(ii)於預測期內，中國物業管理行業的政府政策將維持不變；(iii)相關統計局公佈的所有數據均屬準確及(iv)自相關地方房管局收集有關住宅銷售交易的所有資料均屬準確。

董事確認，在進行合理查詢並採取合理謹慎措施後，自中指院報告發佈之日起，市場信息沒有發生可能限制本節信息、與其發生矛盾或對其產生影響的不利變化。

### 中國物業管理行業

#### 物業管理行業概覽

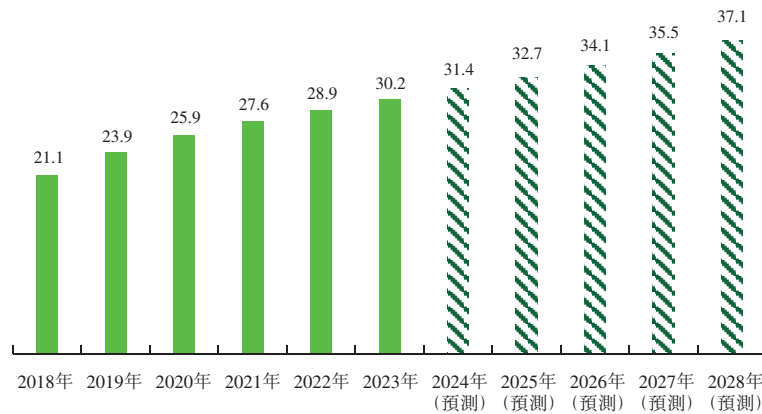
中國物業管理行業高度分散。中國物業管理行業的歷史可追溯至1980年代初，當時廣東省深圳市成立首家物業管理公司。自2000年代初以來，中國政府致力於應中國物業管理行業增長趨勢為該行業構建及更新監管框架。多年來，中國政府頒佈多項法規，旨在促進物業管理行業快速增長及規範運營。



## 行業概覽

截至2023年12月31日，中國有超過200,000家物業管理公司，在管總建築面積約為302億平方米，較截至2018年12月在管總建築面積約211億平方米有所上升。根據中指院的資料，預期中國的在管總建築面積將由2023年的302億平方米增加至2028年的371億平方米，複合年增長率為7.5%。中國的物業管理公司為各類物業提供物業管理服務，包括住宅物業、商業物業、公共物業、產業園、學校及醫院。下圖載列所示年度中國的在管總建築面積及預期在管總建築面積：

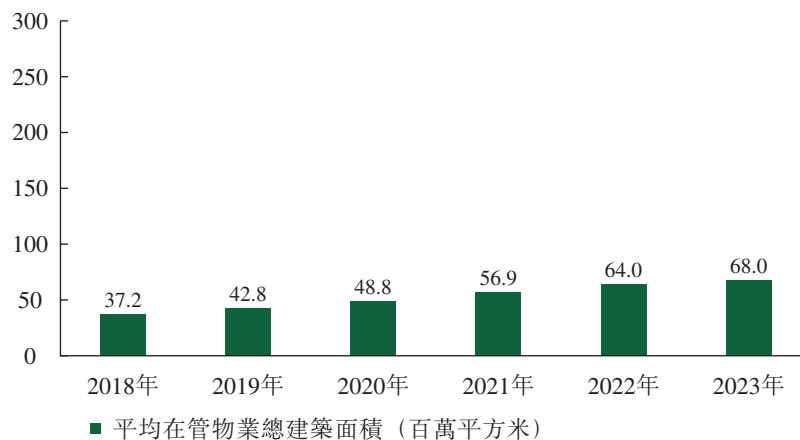
2018年至2028年（預測）中國的在管建築面積及預期在管建築面積  
（十億平方米）



資料來源：中指院

物業服務百強企業的平均在管總建築面積由2018年的約37.2百萬平方米增加至2023年的約68.0百萬平方米，複合年增長率約為12.8%。下圖載列所示年度物業服務百強企業的平均在管建築面積的增幅：

2018年至2023年物業服務百強企業的平均在管建築面積



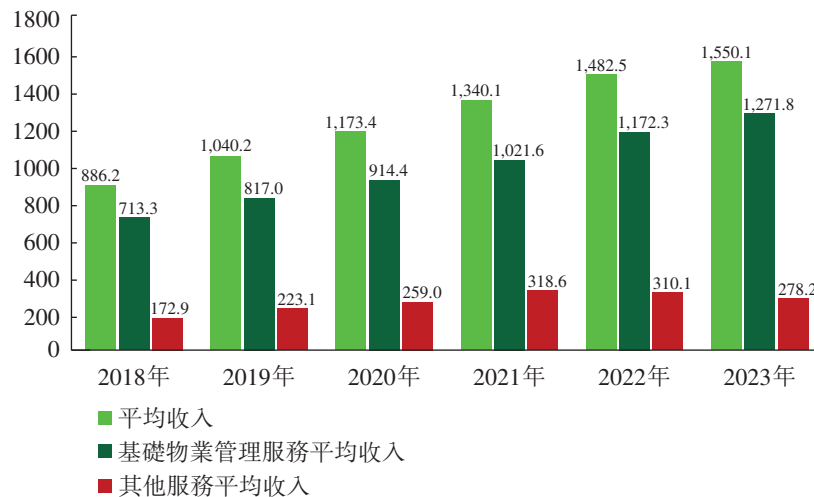
資料來源：中指院

## 行業概覽

物業管理公司的收入主要來自物業管理服務。此外，物業管理公司亦可能通過增值服務（如物業經紀服務、家居清潔、乾洗、維修保養服務、養老服務、售樓處管理服務、私人停車收費服務、初步規劃及設計諮詢服務、施工監控服務以及設備檢測及維護服務）及城市服務（例如市政清潔、園林綠化、智慧停車及照明管理服務）產生收入。

根據中指院的資料，物業服務百強企業的平均收入由2018年的人民幣886.2百萬元增加至2023年的人民幣1,550.1百萬元。具體而言，物業服務百強企業的基础物業管理服務平均收入由2018年的人民幣713.3百萬元增加至2023年的人民幣1,271.8百萬元，而其他服務（如增值服務及城市服務）的平均收入則由2018年的人民幣172.9百萬元增加至2023年的人民幣278.2百萬元。下圖載列於所示年度中國物業管理公司的平均收入：

2018年至2023年物業服務百強企業的平均收入  
(人民幣百萬元)



資料來源：中指院

中國物業管理公司所提供城市服務的市場規模由2018年的總收入人民幣1,065億元穩步增長至2023年的總收入人民幣5,449億元，複合年增長率為38.6%。隨著中國城鎮化率提高，預期中國物業管理公司所提供城市服務的市場規模將繼續增長。預期2027年中國物業管理公司所提供城市服務市場規模將達到人民幣10,784億元。下圖載列所示年度中國物業管理公司所提供城市服務的市場規模：

2018年至2028年（預測）中國物業管理公司所提供城市服務的市場規模  
(人民幣十億元)



資料來源：中指院

## 行業概覽

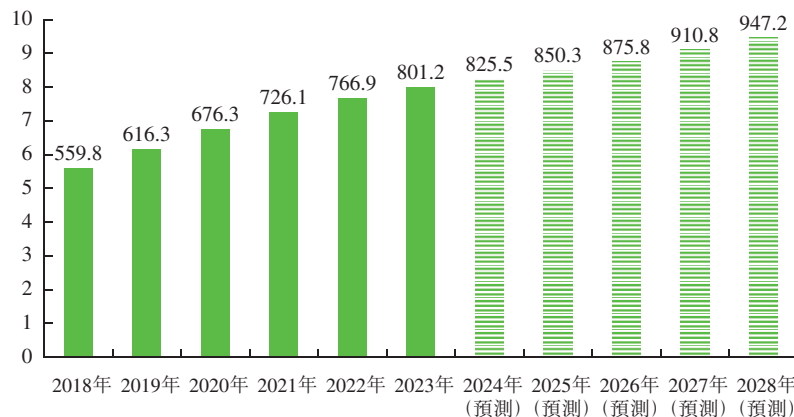
### 中國物業管理行業主要收費模式

在中國，物業管理費可按包幹制或酬金制收取。物業管理費的包幹制收費模式是中國物業管理行業的主要收費模式，尤其是住宅物業。包幹制收費模式可省去業主及住戶有關大額支出的若干集體決策程序並激勵物業管理服務提供商優化其運營而提高效率，以加強盈利能力。另一方面，非住宅物業日漸採納酬金制，使業主能在其物業管理方面的參與度更高，服務提供商亦會受到更嚴密監督。

### 陝西省物業管理行業

截至2023年12月31日，陝西省物業管理公司的在管總建築面積由2018年的559.8百萬平方米增加至2023年的801.2百萬平方米，複合年增長率為7.4%。截至同日，陝西省物業管理行業中經營的公司為數超過4,000家。根據中指院的預測，陝西省物業管理公司的預期在管總建築面積將由2024年的825.5百萬平方米增加至2028年的947.2百萬平方米，複合年增長率為3.5%。

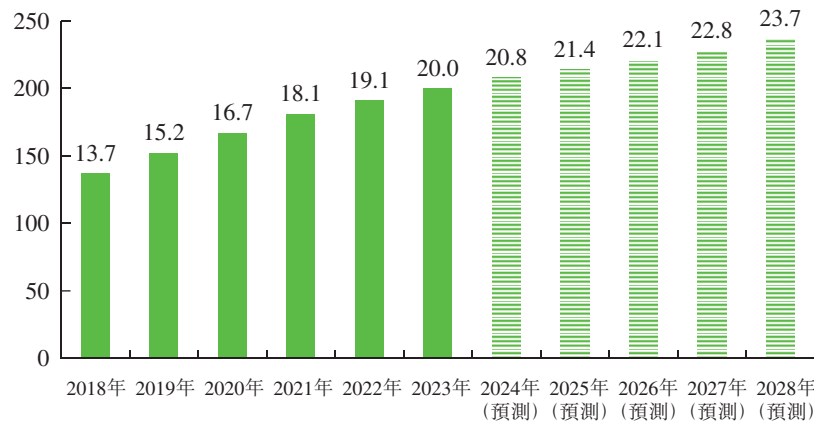
**2018年至2028年（預測）陝西省在管建築面積及預期在管建築面積  
（百萬平方米）**



資料來源：中指院

根據中指院的資料，陝西省物業管理公司的總收入由2018年的人民幣137億元增加至2023年的人民幣200億元，複合年增長率為7.8%。根據中指院的資料，預期陝西省物業管理公司的總收入將由2024年的人民幣208億元增加至2028年的人民幣237億元，複合年增長率為3.4%。下表載列所示年度陝西省物業管理公司的總收入：

**2018年至2028年（預測）陝西省物業管理公司的總收入  
（人民幣十億元）**

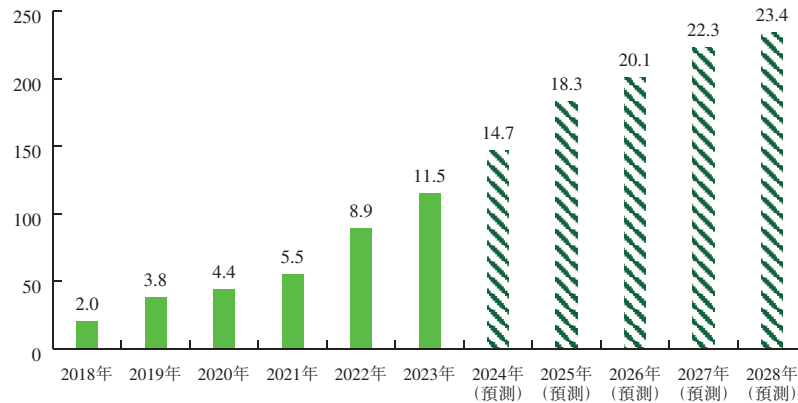


資料來源：中指院

## 行業概覽

此外，陝西省物業管理公司所提供城市服務的市場規模穩步增長，總收入由2018年的人民幣20億元增至2023年的人民幣115億元，2018年至2023年的複合年增長率為41.7%。預計2028年陝西省物業管理公司所提供城市服務的市場規模將達到人民幣234億元。下圖載列所示年度陝西省物業管理公司所提供城市服務的市場規模：

**2018年至2028年（預測）陝西省物業管理公司所提供城市服務的市場規模**  
(人民幣十億元)



資料來源：中指院

### 中國及陝西省物業管理服務市場的競爭格局

中國物業管理行業高度分散，截至2023年12月31日，該行業有超過200,000家物業管理公司。下表載列按2023年在管建築面積計中國五大物業管理公司的詳情：

排名	公司	背景	在管建築面積 (千平方米)	市場份額 (%)	是否上市
1.	碧桂園服務控股有限公司	一家於1992年成立的物業管理服務提供商，主要從事為住宅、商業、辦公樓、產業園、學校、公園及公共樓宇等物業提供服務。	超過956,000	超過3.17	是

## 行業概覽

排名	公司	背景	在管建築面積 (千平方米)	市場份額 (%)	是否上市
2.	萬物雲空間科技服務股份有限公司	於1990年成立的物業管理服務提供商，主要從事提供物業管理服務、資產服務及設施服務。	超過840,000	超過2.78	是
3.	保利物業服務股份有限公司	於1996年成立的物業管理服務提供商，主要從事為住宅樓宇、辦公樓、商業綜合大樓等物業提供服務。	超過719,000	超過2.38	是
4.	雅生活智慧城市服務股份有限公司	於1992年成立的物業管理服務提供商，主要從事提供物業管理服務、業主增值服務、城市服務及延伸增值服務。	超過590,000	超過1.95	是
5.	恒大物業集團有限公司	於1997年成立的物業管理服務提供商，主要從事為中高檔住宅物業、辦公樓及商業物業等物業提供服務。	超過532,000	超過1.76	是

資料來源：中指院

## 行業概覽

根據中指院的資料，按2023年陝西省在管建築面積計，本公司佔市場份額約1.8%，於2023年在陝西省運營的物業管理服務提供商中排名第三。下表載列按2023年陝西省在管建築面積市場份額計的物業服務百強企業中主要參與者的詳情：

排名	公司 <sup>(1)</sup>	背景	在管 建築面積 (千平方米)	市場份額 (%)	是否上市
1.	公司J	於2004年成立的物業管理服務提供商，主要從事為住宅樓宇、辦公樓、學校及產業園等物業提供服務。	20,000	2.50	否
2.	本公司	—	14,088	1.76	否
3.	公司A	於1986年成立的物業管理服務提供商，主要從事為住宅樓宇、商業樓宇、辦公樓、產業園等物業提供服務。	約13,000	約1.62	是
4.	公司B	於1993年成立的物業管理服務提供商，主要從事為客戶提供物業管理服務及資產及資源運營管理服務。	約12,000	約1.50	否
5.	公司C	於2018年成立的物業管理服務提供商，主要從事為住宅樓宇、辦公樓、產業園等物業提供服務。	約10,000	約1.25	否

根據中指院的資料，按2023年陝西省在管建築面積計，本公司在於陝西省運營的物業管理公司中排名第三，市場份額約為1.8%。下表載列按2023年陝西省在管建築面積市場份額計於陝西省運營的主要參與者的詳情：

排名	公司 <sup>(1)</sup>	背景	在管 建築面積 (千平方米)	市場份額 (%)	是否上市
1.	公司J	於2004年成立的物業管理服務提供商，主要從事為住宅樓宇、辦公樓、學校及產業園等物業提供服務。	20,000	2.50	否
2.	公司E	於1990年成立的物業管理服務提供商，主要從事提供物業管理、資產管理及設施服務。	約15,000	約1.87	是
3.	本公司	—	14,088	1.76	—

## 行業概覽

排名	公司 <sup>(1)</sup>	背景	在管 建築面積 (千平方米)	市場份額 (%)	是否上市
4	公司A	於1986年成立的物業管理服務提供商，主要從事為住宅樓宇、商業樓宇、辦公樓及產業園等物業提供服務。	約13,000	約1.62	是
5	公司B	於1993年成立的物業管理服務提供商，主要從事提供客戶物業管理服務及資源運營管理服務。	約12,000	約1.50	否

根據中指院的資料，按2023年城市服務所得收入計，本公司以市場份額約4.6%在陝西省物業管理公司當中排名第一。下表載列按2023年城市服務所得收入市場份額計的陝西省主要參與者的詳情：

排名	公司 <sup>(1)</sup>	背景	收入 (人民幣 千元)	市場份額 (%)	是否上市
1	本公司	—	524,908	4.57	否
2	公司G	於2014年成立的物業管理服務提供商，主要從事提供物業管理服務、城市維護及管理服務以及景觀營運及管理服務。	超過387,000	超過3.37	否
3	公司H	於1992年成立的物業管理服務提供商，主要從事向業主及住戶提供物業管理服務、社區增值服務以及城市服務及增值服務。	超過241,000	超過2.10	是
4	公司I	於2005年成立的綜合物業管理及社區生活服務提供商，主要從事提供物業管理服務、多元增值服務、城市服務及數字技術業務服務。	超過202,000	超過1.76	是
5	公司B	於1993年成立的物業管理服務提供商，主要從事提供客戶物業管理服務以及資產及資源運營服務。	超過184,000	超過1.60	否

## 行業概覽

資料來源：中指院

附註：

- (1) 於往績記錄期間，經考慮陝西省相對分散的競爭格局，可比較市場份額及城市服務收益的合資格物業管理公司包括萬物雲空間科技服務股份有限公司、中海物業集團有限公司、雅生活智慧城市服務股份有限公司、寶石花物業管理有限公司、金地智慧服務集團、西安高科物業服務管理有限公司、世茂服務控股股份有限公司及陝西省部分本土公司。在該等公司中，萬物雲空間科技服務股份有限公司、中海物業集團有限公司、雅生活智慧城市服務股份有限公司及世茂服務控股股份有限公司已公開上市，而其他公司並未公開上市。

根據中指院的資料，按經營規模、經營業績、服務質量、發展潛力及社會責任計，我們在2023年中國物業服務百強企業中排名第44位。中指院綜合評估這五個因素，並發佈中國物業服務百強企業排名。中指院考慮了這五個因素中的幾個關鍵項目，包括(i)經營規模下總資產、在管項目總數、在管總建築面積及進入的城市數量，(ii)經營績效下的收入、毛利、淨利潤、人均收入及經營成本比率，(iii)服務質量下的業主滿意度、服務費收取率、項目保留率及星級社區數量，(iv)發展潛力下的收入增長率、在管總建築面積增長率、管線項目建築面積、從業人員總數和構成及智能化建設投資及(v)社會責任下的年度納稅情況、提供的就業崗位數量、保障性住房和老舊社區在管建築面積及企業捐贈總額。在釐定有關排名時，中指院可能會向得分相同或非常接近的多家公司分配相同的排名，因此行業內可能有超過100家公司被歸類為物業服務百強企業。

### 中國及陝西省物業管理行業的增長動力

#### 中國及陝西省經濟、人均可支配收入及城鎮化率的增長情況

於2018年至2023年，中國經濟穩步上揚，名義國內生產總值由2018年的人民幣919,281億元增加至2023年的人民幣1,260,582億元，複合年增長率為6.5%。同期，中國城鎮居民人均可支配收入由2018年的人民幣39,251元增加至2023年的人民幣51,821元，複合年增長率為5.7%，這表示中國城鎮居民的購買力顯著增加。

隨著中國國家經濟穩步上揚，陝西省的經濟亦經歷快速增長，由2018年的人民幣23,942億元增加至2023年的人民幣33,786億元，複合年增長率為7.1%。陝西省的國內生產總值於2023年佔中國西北五省年度國內生產總值的45.7%，在中國西北五省中排名第一。此外，2023年陝西省居民人均國內生產總值為人民幣85,448元，高於中國西



---

## 行業概覽

---

北五省的人民幣71,471元的平均水平。陝西省經濟的快速增長及西北五省相對發達的經濟推動了居民人均可支配收入的持續上升。陝西省城鎮居民人均可支配收入由2018年的人民幣33,319.0元增加至2023年的人民幣44,713元，複合年增長率為6.1%。此外，陝西省城鎮居民人均可支配收入高於構成中國西北五省的人民幣42,099元的平均水平。我們預計，隨著人均可支配收入增加，消費者將越來越成熟，願意為優質服務（包括優質物業管理服務）支付額外費用，並在基本必需品以外的商品和服務上擁有更多自主權。

此外，在國家新型城鎮化規劃（2014-2020年）等利好政策支持下，中國的城鎮化率持續上升。中國的城鎮化率（即特定時期內城鎮人口規模的預計平均變化率）由截至2018年12月31日的61.5%增加至截至2023年12月31日的66.2%。陝西省的城鎮化率由2018年的58.1%增加至2023年的65.2%，複合年增長率為2.3%。城市化水平不斷提高，對物業管理服務需求殷切，預期中國物業管理行業將隨著國家城市化水平提高而繼續同步增長。

### 優質物業管理服務需求增加

根據中指院的資料，中國城鎮化及人均可支配收入顯著增長一直是物業管理行業增長的主要驅動力。中國消費者對更佳生活條件及優質物業管理服務的需求日益增加，這是中國物業管理行業增長的另一個根本原因。此外，我們認為中國新興的中高收入階層及其日益增長的消費力將通過其對更優質產品及服務的需求，對中國中高端物業管理服務的發展產生重大影響。

在客戶需求及激烈競爭的推動下，物業管理公司進行投資以提升其服務質量，並更加關注客戶需求。物業服務百強企業已通過應用技術解決方案優化其傳統物業管理服務及提升其服務質量等措施來應對此趨勢。根據中指院的資料，服務質量較高的物業管理公司可能擁有更高的保留率並保持穩定增長。

### 物業管理行業優惠政策

於2003年6月，中國政府頒佈《物業管理條例》，為中國物業管理行業制定監管框架。自此，多項監管物業管理行業各範疇的法律及規則生效，並頒佈多項政策以促進其發展。其中包括但不限於《國家發展和改革委關於放開部分服務價格意見的通知》、

---

## 行業概覽

---

《關於加快發展生活性服務業促進消費結構升級的指導意見》及《關於養老、托育、家政等社區家庭服務業稅費優惠政策的公告》。此外，各省市政府已頒佈各自的法律及規則，以建立地方物業管理行業的監管框架。我們預期中國物業管理行業將在各種監管框架下通過政府鼓勵繼續在全國範圍內發展。

於2020年12月25日，住房和城鄉建設部、中央精神文明建設指導委員會、國家發展和改革委員會、公安部、財政部、人力資源和社會保障部、應急管理部、國家市場監管總局、中國銀行保險監督管理委員會聯合發佈並實施《關於加強和改進住宅物業管理工作的通知》，旨在改善物業服務的定價機制，強調住宅物業管理的市場化定價基調，並在執行政府指導價的基礎上建立動態調整機制。該政策鼓勵物業管理公司通過應用物聯網、雲計算、大數據及人工智能等技術提升服務質量。鼓勵合資格物業管理公司轉向安老、托育、家政服務、健康服務及房地產經紀等領域，並探索「物業服務加生活服務」模式。

於2021年5月28日，商務部與其他12個部門聯合發佈《關於推進城市一刻鐘便民生活圈建設的意見》，推動城市一刻鐘便民生活圈建設，鼓勵符合條件的物業服務公司將業務延伸至安老、托育、家政、郵政快遞、前置倉庫等其他業務，並推廣「物業服務加生活服務」，以提高消費便利性及品質水平。該等政策繼續推動優質物業管理服務的發展，涵蓋人們日常生活的各個領域，並為在當地擁有強大影響力的物業管理公司提供更多機會。

於2021年12月，國家發展和改革委員會與其他20個部門聯合發佈《十四五公共服務規劃》，明確規定到2025年，公共服務體系將大幅完善。在政府公共服務的支持下，民生福祉邁上新台階。同月，陝西省相關政府部門發佈《西安市「十四五」服務業發展規劃》，提出將西安市建設成為一個擁有領先住宅及家庭服務的城市。規劃重點推進家庭和社區服務業的專業化、規模化、標準化、信息化及網絡化發展，改善城鄉居民家庭服務體系及便利居民生活。該等建議的推進及改善旨在提高服務標準及質量，為居民帶來更高的舒適度及幸福感。為落實「十四五」規劃，地方或區政府可能會頒佈更多優惠措施，以鼓勵具備智慧社區管理能力的物業管理公司。在依靠其現有智能技術

---

## 行業概覽

---

資源的同時，這亦為該等物業管理公司創造機會可利用該等優惠政策並從中受益。因此，該等物業管理公司將成為市場先行者，在其所管理物業中有效採用地高科技，並繼續增強其市場認可度。智能技術的應用亦將有助企業進一步提升標準化營運、提高成本效益及節省能源消耗。我們目前擁有並將繼續投資於物聯網(IoT)賦能的智慧物業管理系統，該系統涵蓋建築信息模型(BIM)、自動吸塵、拖地及巡邏設備、數據監控系統以及客戶管理線上系統及程序。我們的智能設備使我們能夠為業主和居民帶來高效的客戶需求回應和標準化的服務標準，從而使我們能夠繼續擴大我們在管項目的規模並使我們的收入資源多樣化。更廣泛的服務及收入來源將使我們能夠從基礎物業管理服務及增值服務中產生額外收入。此外，在智能技術的幫助下，我們將減少勞動密集型服務所需的人力，並將該等人力調配至其他服務或周邊項目。我們將進一步提高勞動效率，以相同的人力從事更多的項目，從而進一步提高我們的盈利能力。

於2022年5月，住房和城鄉建設部與其他8個部門聯合發佈《關於深入推進智慧社區建設的意見》，旨在推動智慧社區建設。其載列智慧社區建設的總體要求、重點任務及保障措施，建議堅持統籌規劃、居民需求及安全發展，以打造便民利民的智慧服務圈。其建議加強數字技術及大數據的利用，以構建智慧社區平台及建立新數字社區。對利用先進技術的重視要求物業管理公司提供高效和現代化的服務。其為物業管理服務行業創造有利於技術整合及創新的環境。因此，預期將提高物業管理服務在社區管理中的重要性，擴大物業管理服務的範圍，並可完善物業管理定價。

中國政府已制定並實施多項政策，旨在進一步支持及促進物業管理行業的發展。該等政策載列監管框架，當中鼓勵物業管理公司(其中包括)通過保持技術創新來擴展其服務以緊貼客戶不斷變化的需求，並繼續擴大傳統物業管理服務的業務範圍，以提高客戶的生活水平。為響應該等政策，物業管理公司正策略性地擴展及多元化發展至向非物業開發商及社區提供增值服務。

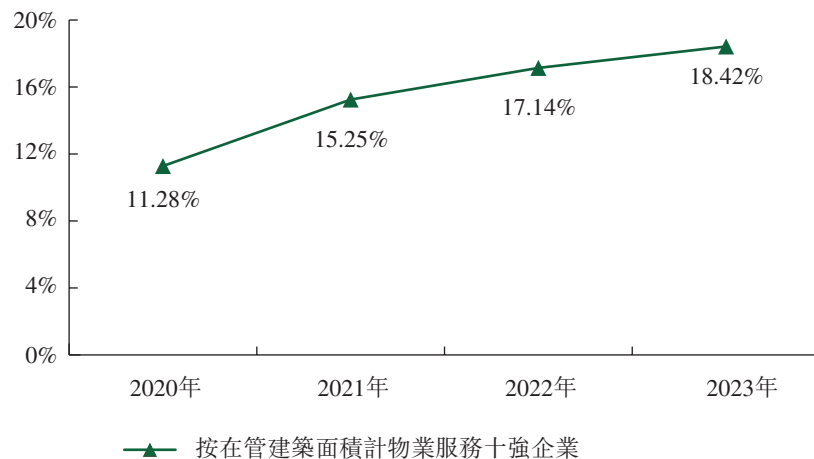
## 行業概覽

### 中國物業管理行業發展趨勢

#### 市場集中度提高及競爭加劇

經過數十年發展，頂級物業管理公司已加快其服務創新及業務擴展。此外，市場持續趨於集中，中國物業管理行業的參與者正面臨日益激烈的市場競爭。在競爭激烈的中國物業管理行業，大型物業管理公司積極完善其戰略佈局並加快擴張，以增加其各自的市場份額並取得更佳的經營業績。物業管理公司的內部增長與併購可能使其面臨難以將所收購業務與現有業務整合的挑戰。具體而言，於2020年至2023年物業服務十強企業的市場份額一直增加。下圖載列按在管建築面積計於2020年至2023年物業服務十強企業的市場份額。

按在管建築面積計物業服務十強企業的市場份額



#### 通過科技應用提升服務效率和質量

通過技術應用於物業管理所創造的協同效應，越來越多的物業服務公司正在利用移動互聯網、信息技術、大數據及智能化帶來的機遇，深化業務整合，擴大增值服務範圍，並進一步提升企業盈利能力。預期技術與物業管理服務的融合將不斷增加。

一方面，在雲應用、電商、物聯網、大數據、人工智能等信息技術應用下，越來越多物業服務公司積極利用技術以升級服務。另一方面，更多物業管理公司將建立並運營一站式綜合社區服務平台，並將有效開展社區空間運營、社區金融、社區住房經紀、社區電商、社區家政及社區安老等增值服務。

---

## 行業概覽

---

### 服務標準化程度不斷提高

標準化可令物業管理公司提高其服務質量，這是跨地區業務運營的可持續擴展基礎。中國政府已發佈《關於加快發展生活性服務業促進消費結構升級的指導意見》。根據中指院的資料，該政策旨在促進標準化物業管理服務質量的理念。多家中國物業服務百強企業已建立內部標準化運營程序，為其提供服務提供指引。近年來，信息技術在物業管理服務中所擔當的角色日益重要。物業管理公司利用信息技術為自動化關鍵業務運營執行技術解決方案。技術解決方案可大大減少人為錯誤，並使物業管理公司能夠統一應用其標準化程序及質量標準。此舉進而減少其對人力勞動的依賴，因此亦減少僱用僱員及分包商的成本。此外，集中信息技術使物業管理公司能夠監控其分支機構、附屬公司及辦事處的行政及財務業務運營，並確保其統一應用其政策、程序及質量標準。

### 對專業人員的需求增加及短缺

隨著科技迅速發展，物業管理公司需要招聘及挽留更多具備管理及技術技能的合資格專業人才。物業管理公司亦不斷將其運營中的勞工密集型業務(如清潔、園林綠化及安保)外判予分包商，同時更加重視招聘及培訓專業和熟練的僱員，以協助執行智能管理和信息技術，促進創新以維持其領先市場地位及提升業主滿意度。

物業管理行業亦面臨難以招聘稱職的專業人員等挑戰，同時物業管理行業缺乏訓練有素的員工以提供優質服務及擴大業務發展。倘物業管理公司未能招聘到合資格的專業人員，物業管理公司的業務發展可能會受到不利影響。

### 加大資本市場支持力度

資本市場的發展力度不斷加大。多家物業管理公司已參與資本市場以拓展其融資渠道。截至2022年12月31日，63家物業管理公司在證券交易所上市，1家物業管理公司在上海證券交易所上市，4家物業管理公司在深圳證券交易所上市及58家物業管理公司在香港聯交所上市。藉此，該等上市物業管理公司能夠增加對技術創新的投資、建立智能平台、加強與其他物業管理公司的合作、提高服務質量及提升運營效率。此

---

## 行業概覽

---

外，多元化的資金來源使物業管理公司能夠加快進行選擇性及戰略性併購，並進一步擴大業務規模。我們認為資本市場為物業管理公司（尤其是獲得投資者認可的國有物業管理公司）帶來戰略機遇。

### 多元化服務及收入來源帶來新機遇

為迎合對多元化及優質物業管理服務的普遍需求，越來越多的物業管理公司不斷提高現有服務質量並提供多元化服務，例如政務輔助服務、餐飲服務、公共停車收費服務及按需服務。該等需求加上物業管理公司因成本上漲而帶來的經營壓力不斷增加，促使物業管理公司調整其傳統業務模式，通過整合其資源及轉型其營運維持盈利及競爭力，以實現可持續的盈利能力增長。該等物業管理公司一直通過有效利用互聯網及信息技術的可能性擴大其服務範圍，為客戶提供增值服務。根據中指院的資料，社區增值服務因迎合業主及住戶的需求而具備龐大的市場潛力。

### 准入壁壘

根據中指院的資料，進入物業管理行業存在若干壁壘，包括：

- **品牌**。物業服務百強企業（包括我們在內）經過數十年的服務及運營已建立品牌聲譽。與之相比，新參與者若無成熟品牌或與行業參與者的深厚業務關係，則會在市場滲透時面臨較大困難。
- **資本要求**。由於物業管理公司需要通過設備購置、智慧社區管理及信息技術系統，採用自動化及智能技術來提高其物業管理效率，因此需要作出資本投資。融資能力有限的新參與者在獲得資本方面面臨較高的壁壘。
- **管理質量**。根據中指院的資料，管理團隊的專業知識及經驗可對物業管理公司的競爭力起到重要作用。物業管理公司現時須在附屬公司、分支機構及辦事處全網絡無縫實施技術解決方案、管理系統、服務質量標準及內部政策和程序。
- **可用人才及技術專家**。物業管理依賴人力勞動，不僅在履行物業管理服務方面，亦在實施及創新技術解決方案方面。物業管理公司在招募及挽留熟

---

## 行業概覽

---

悉業內最新技術發展的人才方面日漸困難。新進入市場者可能會發現，其難以與品牌價值和知名度更高的大型物業管理公司爭奪人才。

### 物業管理行業面臨的潛在威脅及挑戰

除上文所述的准入壁壘外，隨著競爭加劇，預期物業管理公司將提升服務質量及提供標準化服務。物業管理公司需要招聘並挽留更多合資格專業人才，同時，物業管理公司亦需要高效控制成本，特別是人工成本。提供物業管理服務需要大量人力。由於人工成本持續上升，物業管理公司需要外包勞動密集型服務，並採取措施提高人工成本效率。此外，由於中國房地產行業持續出現波動，物業管理行業可能受到不利影響。我們亦因以下原因面臨其他風險及挑戰：

- *我們的業務集中在陝西省。* 我們相當部分的業務集中在陝西。如果出現影響陝西的任何自然災難、流行病或疫情，我們的業務、財務狀況及經營業績將會受到重大不利影響。
- *勞工成本及分包成本波動。* 物業管理行業屬勞動密集型行業。2017年至2022年，物業服務百強企業人工成本佔營運成本的比例穩定在55%至59%之間。隨著物業公司業務的擴大，僱員數量不斷增加。除了人工成本外，其他如培訓費用及管理費用等相關費用亦有所增加。
- *中國物業管理及房地產行業的監管環境。* 中國物業管理行業及我們的經營受相關監管環境及措施的影響。此外，我們從住宅物業管理服務產生相當一部分收益，故我們的增長會受到中國房地產行業的間接影響。
- *物業管理市場競爭加劇。* 中國物業管理行業高度密集且分散。儘管物業管理公司數量有所增加，過去數年市場集中度亦不斷提高。業主對物業管理公司的服務品質及數量均有更高的要求。

詳情請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險」。

---

## 監管概覽

---

### 中國監管概覽

下文載列影響我們中國業務的最重要法律及法規概要。下文所載資料不應被詮釋為適用於我們的法律及法規的全面概要。

### 中國有關外商投資的法律監管

所有在中國成立的公司均受《中華人民共和國公司法》所規限。《中華人民共和國公司法》由全國人大常委會於1993年12月29日頒佈，並自1994年7月1日起實施，隨後於1999年12月25日、2004年8月28日、2005年10月27日、2013年12月28日及2018年10月26日修訂。《中華人民共和國公司法》就公司的設立、公司架構及公司管理作出規定，亦適用於外商投資企業。有關外商投資的法律另有規定的，從其規定。

於2019年3月15日，《中華人民共和國外商投資法》由全國人民代表大會頒佈，並於2020年1月1日生效。《中華人民共和國外商投資法》取代了《中華人民共和國中外合資經營企業法》、《中華人民共和國中外合作經營企業法》及《中華人民共和國外資企業法》，成為中國外商投資的法律基礎。根據《中華人民共和國外商投資法》，外商投資是指外國的自然人、企業或者其他組織（以下稱「外國投資者」）直接或者間接在中國境內進行的投資活動。根據《外商投資法》，中國政府對外商投資實行准入前國民待遇加負面清單管理制度，對負面清單以外的外商投資給予國民待遇。《中華人民共和國外商投資法實施條例》由國務院於2019年12月26日頒佈並於2020年1月1日生效，為確保《外商投資法》的有效實施規定了實施辦法和具體細則。

根據中華人民共和國商務部和國家市場監督管理總局於2019年12月30日頒佈並於2020年1月1日生效的《外商投資信息報告辦法》，外國投資者直接或者間接在中國境內進行投資活動，應由外國投資者或者外商投資企業通過企業登記系統及國家企業信用信息公示系統向商務主管部門報送投資信息。

根據國務院於2002年2月11日頒佈並於2002年4月1日生效的《指導外商投資方向規定》，外商投資項目分為「鼓勵」、「允許」、「限制」和「禁止」四類。目前，鼓勵類外



---

## 監管概覽

---

商投資項目已列入《鼓勵外商投資產業目錄(2020年版)》(「**鼓勵目錄**」)，限制類及禁止類外商投資項目已列入《外商投資准入特別管理措施(負面清單)(2021年版)》(「**負面清單**」)。除中國法律另有規定外，任何不屬於鼓勵目錄及負面清單中的鼓勵類、限制類或禁止類的行業，一般被視為允許類外商投資。因此，物業管理服務行業屬允許類外商投資行業。

### 中國有關物業管理服務的法律監管

於2020年5月28日，全國人民代表大會通過了《中華人民共和國民法典》(「**民法典**」)，於2021年1月1日生效，取代了《中華人民共和國合同法》、《中華人民共和國物權法》及其他幾部中國基本民事法律。民法典基本遵循當前物業管理行業的監管原則，構成中國物業管理服務的法律基礎。

### 物業服務企業的資質

根據於2003年6月8日頒佈、自2003年9月1日起生效並分別於2007年8月26日、2016年2月6日及2018年3月19日修訂的《物業管理條例》，對從事物業管理活動的企業實行資質管理制度。

根據國務院於2017年1月12日頒佈並於同日生效的《國務院關於第三批取消中央指定地方實施行政許可事項的決定》，取消物業服務企業二級、三級資質認定。根據國務院於2017年9月22日頒佈並於同日生效的《國務院關於取消一批行政許可事項的決定》，取消物業服務企業一級資質核定。

根據住房和城鄉建設部於2017年12月15日頒佈並於同日生效的《住房城鄉建設部辦公廳關於做好取消物業服務企業資質核定相關工作的通知》，各地不再受理物業服務企業資質核定申請和資質變更、更換、補證申請，不得以任何方式要求將原核定的物業服務企業資質作為承接物業管理業務的條件。

---

## 監管概覽

---

於2018年3月19日，國務院頒佈《國務院關於修改和廢止部分行政法規的決定(2018)》(國務院令第698號)，據此對《物業管理條例》進行了修訂。《物業管理條例(2018年修正)》取消了對物業服務企業的所有資質要求。

### 物業服務企業的聘任

根據民法典，選聘或解聘物業服務企業的業主大會的法定人數應當由專有部分面積佔比三分之二以上的業主且人數佔比三分之二以上的業主組成以及應當經參與表決專有部分面積過半數的業主且參與表決人數過半數的業主同意。民法典明確規定，物業服務期限屆滿前，業主依法共同決定續聘的，應當與原物業服務人在合同期限屆滿前續訂物業服務合同。此外，物業服務期限屆滿後，業主沒有依法作出續聘或者另聘物業服務人的決定，物業服務人繼續提供物業服務的，原物業服務合同繼續有效，但是服務期限為不定期。當事人可以提前六十日書面通知對方解除合同。

根據《物業管理條例(2018年修正)》，業主大會選聘和解聘物業服務企業，應當經專有部分佔建築物總面積過半數的業主且佔總人數過半數的業主同意。業主委員會可代表業主與業主大會選聘的物業服務企業簽訂物業服務合同。在業主、業主大會選聘物業服務企業之前，建設單位選聘物業服務企業的，應當簽訂書面的前期物業服務合同。前期物業服務合同可以約定期限；但是，期限未滿、業主委員會與物業服務企業簽訂的物業服務合同生效的，前期物業服務合同自動終止。

根據《物業管理條例》及於2003年6月26日頒佈並於2003年9月1日生效的《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》(建住房[2003]130號)，住宅及同一物業管理區域內非住宅的建設單位，應當通過招投標的方式選聘物業管理企業；投標人少於3個或者住宅

---

## 監管概覽

---

規模較小的，經物業所在地的區、縣人民政府房地產行政主管部門批准，可以採用協議方式選聘物業管理企業。建設單位未通過招投標的方式選聘物業管理企業或者未經有關政府部門批准，擅自採用協議方式選聘物業管理企業的，由縣級以上地方人民政府房地產行政主管部門責令限期改正，給予警告，可以併處人民幣10萬元以下的罰款。

根據於2002年6月29日頒佈並於2014年8月31日修訂的《中華人民共和國政府採購法》（「政府採購法」），公開招標應作為政府採購的主要採購方式。政府採購是指各級國家機關、事業單位和團體組織，使用財政性資金採購依法制定的集中採購目錄以內的或者採購限額標準以上的貨物、工程和服務的行為。根據於2019年3月2日最新修訂並於同日生效的《中華人民共和國招標投標法實施條例》，依法必須進行招標的項目的招標投標活動違反《招標投標法》和本條例的規定，對中標結果造成實質性影響，且不能採取補救措施予以糾正的，招標、投標、中標無效，應當依法重新招標或者評標。

於2020年12月29日修訂並於2021年1月1日生效的《最高人民法院關於審理物業服務糾紛案件適用法律若干問題的解釋》規定了法院在聆訊業主與物業服務人之間關於具體事宜的糾紛時應用的解釋原則。例如，建設單位依據相關法律法規與物業服務企業簽訂的前期物業服務合同，以及業主委員會與業主大會依據相關法律法規選聘的物業服務企業簽訂的物業服務合同，對業主具有約束力。業主以其並非合同當事人為由提出抗辯的，人民法院不予支持。

### 物業管理服務收費

根據《物業管理條例》，業主應當根據物業服務合同的約定交納物業服務費用。已竣工但尚未出售或者尚未交給物業買受人的物業，物業服務費用由建設單位交納。

---

## 監管概覽

---

根據國家發改委與建設部於2003年11月13日聯合頒佈並於2004年1月1日生效的《物業服務收費管理辦法》(「**收費管理辦法**」)，物業管理企業獲准按照物業服務合同的約定，對房屋及配套的設施設備和相關場地進行維修、養護、管理，維護相關區域內的環境衛生和秩序，向業主收取費用。物業服務收費應當區分不同物業的性質和特點分別實行政府指導價和市場調節價。具體定價形式由省、自治區、直轄市人民政府價格主管部門會同房地產行政主管部門確定。國務院價格主管部門會同國務院建設行政主管部門負責全國物業服務收費的監督管理工作。縣級以上地方人民政府價格主管部門會同同級房地產行政主管部門負責本行政區域內物業服務收費的監督管理工作。

業主與物業管理企業可以採取包幹制或者酬金制等形式約定物業服務費用。包幹制是指由業主向物業管理企業支付固定物業服務費用，盈餘或者虧損均由物業管理企業享有或者承擔的物業服務計費方式。酬金制是指在預收的物業服務資金中按約定比例或者約定數額提取酬金支付給物業管理企業，其餘全部用於物業服務合同約定的支出，結餘或者不足均由業主享有或者承擔的物業服務計費方式。

根據收費管理辦法，除實行政府指導價的情況外，物業服務收費一概採用市場調節價。收費標準由物業管理企業與開發建設單位或業主協商而定。

根據國家發改委與建設部於2004年7月19日聯合頒佈並於2004年10月1日生效的《物業服務收費明碼標價規定》，物業管理企業向業主提供服務(包括按照物業服務合同約定提供物業服務以及根據業主委託提供物業服務合同約定以外的服務)，應當實行明碼標價，標明服務項目、收費標準等有關情況。收費標準發生變化時，物業管理企業應當在執行新標準前一個月，將所標示的相關內容進行調整，並應標示新標準開始實行的日期。

---

## 監管概覽

---

根據國家發改委與建設部於2007年9月10日聯合頒佈並於2007年10月1日生效的《物業服務定價成本監審辦法（試行）》，人民政府價格主管部門制定或者調整物業服務收費標準，對相關物業服務企業實施定價成本監審。物業服務定價成本是指人民政府價格主管部門核定的物業服務社會平均成本。物業服務定價成本監審工作由政府價格主管部門負責組織實施，房地產主管部門應當配合價格主管部門開展工作。物業服務定價成本由人員費用、物業共用部位共用設施設備日常運行和維護費用、綠化養護費用、清潔衛生費用、秩序維護費用、物業共用部位共用設施設備及公眾責任保險費用、辦公費用、管理費分攤、固定資產折舊以及經業主同意的其他費用組成。

目前，全國內尚未就物業服務收費的政府指導價制定統一標準。根據於2014年12月17日頒佈及生效的《國家發展和改革委員會關於放開部分服務價格意見的通知》（發改價格[2014]2755號），保障性住房、房改房、老舊住宅小區和前期物業管理服務收費，由各省級價格主管部門會同住房城鄉建設行政主管部門根據實際情況決定實行政府指導價。此外，已放開對非保障性住房物業服務收費的價格管控。

在西安，根據《西安市物業服務收費管理辦法》，物業服務收費應當遵循公平、公開、合理、質價相符的原則，按照物業服務的不同性質、特點和階段，分別實行政府指導價和市場調節價。未成立業主大會的住宅小區（多層、高層）、保障性住房、房改房、老舊住宅的物業服務費和停車服務費實行政府指導價，已成立業主大會的及其他服務費實行市場調節價。別墅、公寓、商住綜合樓等政府定價範圍以外的物業服務費、停車服務費及其他服務費實行市場調節價。實行市場調節價的物業服務收費標準，由物業服務企業與業主或者業主大會通過合同約定。

---

## 監管概覽

---

### 停車服務費

根據住房和城鄉建設部、國家發改委和中華人民共和國公安部聯合頒佈並於2010年5月19日生效的《關於城市停車設施規劃建設及管理的指導意見》，應實行特許經營管理制度，制定市場准入和退出標準，公開、公平、公正地擇優選擇城市專業停車服務經營單位。

根據國家發改委、住房和城鄉建設部和交通運輸部於2015年12月15日聯合頒佈並於同日生效的《關於進一步完善機動車停放服務收費政策的指導意見》(發改價格[2015]2975號)，停車服務收費應主要由市場決定，逐步縮小政府於停車服務的定價管理範圍，鼓勵引導社會資本建設停車設施。

根據國家發改委於2014年12月17日頒佈並於同日生效的《關於放開部分服務價格意見的通知》，國家層面已放開對住宅小區停車服務的價格管控。

在西安，根據《西安市物業服務收費管理辦法》，自2021年1月1日起，西安設定物業管理區域停車服務費的指導標準，每月不超過人民幣80元。

### 物業管理服務外包

根據《物業管理條例》，物業服務企業可以將物業管理區域內的專項服務業務委託給專業性服務企業，但不得將該區域內的全部物業管理一併委託給他人。

### 保安服務

根據國務院於2009年10月13日頒佈、於2010年1月1日生效並分別於2020年11月29日及2022年3月29日修訂的《保安服務管理條例》，自行招用保安員的單位，應當自開始保安服務之日起30日內向所在地設區的市級人民政府公安機關備案。

---

## 監管概覽

---

### 中國有關房地產經紀業務的法律監管

根據於1994年7月5日頒佈、於1995年1月1日生效並於2007年8月30日、2009年8月27日及2019年8月26日修訂的《中華人民共和國城市房地產管理法》(主席令第29號)，房地產中介服務機構包括房地產諮詢機構、房地產價格評估機構、房地產經紀機構等。房地產中介服務機構應當具備下列條件：(i)有自己的名稱和組織機構；(ii)有固定的服務場所；(iii)有必要的財產和經費；(iv)有足夠數量的專業人員；及(v)法律、行政法規規定的其他條件。

根據於2011年1月20日頒佈、於2011年4月1日生效並於2016年3月1日修訂、於2016年4月1日生效的《房地產經紀管理辦法》(住房和城鄉建設部、國家發改委和人力資源和社會保障部(「人力資源和社會保障部」)令第8號)，房地產經紀是指房地產經紀機構和房地產經紀人員為促成房地產交易，向委託人提供房地產居間、代理等服務並收取佣金的行為。設立房地產經紀機構和分支機構，應當具有足夠數量的房地產經紀人員。房地產經紀機構及其分支機構應當自領取營業執照之日起30日內，到住房和城鄉建設(房地產)主管部門備案。

### 餐飲服務

根據《中華人民共和國食品安全法》(由全國人大常委會於2009年2月28日發佈，於2009年6月1日生效，並於2015年4月24日、2018年12月29日及2021年4月29日修訂)及《食品經營許可管理辦法》(由國家食品藥品監督管理總局發佈，於2015年10月1日生效並於2017年11月7日修訂)，在中華人民共和國境內，從事食品銷售和餐飲服務活動，應當依法取得食品經營許可。食品經營許可實行一地一證原則，即食品經營者在一個經營場所從事食品經營活動，應當取得一個食品經營許可證。未取得食品經營許可從事食品生產經營活動，可能被(i)沒收違法所得、違法生產經營的食品和用於違法生產經營的工具、設備、原料等物品；及(ii)違法生產經營的食品貨值金額不足人民幣一萬元的，併處人民幣五萬元以上人民幣十萬元以下罰款，或者貨值金額人民幣一萬元以上的，併處貨值金額十倍以上二十倍以下罰款。

---

## 監管概覽

---

### 中國有關勞動和社會福利的法律監管

根據全國人大常委會於1994年7月5日頒佈，於1995年1月1日生效，並於2009年8月27日及2018年12月29日分別修訂的《中華人民共和國勞動法》，用人單位應當依法建立和完善規章制度，保障勞動者享有勞動權利和履行勞動義務。用人單位必須建立、健全勞動安全衛生制度，嚴格執行國家勞動安全衛生規程和標準，防止勞動安全事故，減少職業危害。勞動安全衛生設施必須符合相關的國家標準。用人單位必須為勞動者提供符合國家法規規定的勞動安全衛生條件和必要的勞動防護用品，對從事有職業危害作業的勞動者應當定期進行健康檢查。從事特種作業的勞動者必須經過專門培訓並取得特種作業資格。

根據於2007年6月29日頒佈、於2008年1月1日生效並於2012年12月28日修訂的《中華人民共和國勞動合同法》，用人單位與勞動者建立勞動關係應當訂立書面勞動合同。禁止用人單位強迫勞動者工作超過法定時限且用人單位應按照國家規定向勞動者支付加班費。此外，工資不得低於當地最低工資標準且應按時支付給勞動者。此外，國務院於2008年9月18日發佈及於同日生效的《中華人民共和國勞動合同法實施條例》(國務院令第535號)，通過勞動合同規範雙方，即用人單位及勞動者，並包含涉及勞動合同條款的具體條文。同時規定勞動合同必須以書面形式訂立，經協商達成一致後，用人單位與勞動者可以訂立固定期限勞動合同、無固定期限勞動合同或者以完成一定工作任務為期限的勞動合同。在與勞動者協商達成一致或符合法定條件的其他情形下，用人單位可以依法解除勞動合同，辭退員工。勞動合同在勞動合同法頒佈前訂立，且在有效期內存續的應繼續履行。已建立勞動關係，未同時訂立書面勞動合同的，應當自用工之日起一個月內訂立書面勞動合同。

根據於2014年1月24日頒佈並於2014年3月1日生效的《勞務派遣暫行規定》(人力資源和社會保障部令第22號)，用工單位只能在臨時性、輔助性或者替代性的工作崗位上使用被派遣勞動者。用工單位應當嚴格控制勞務派遣用工數量，使用的被派遣勞動者數量不得超過其用工總量的10%。



---

## 監管概覽

---

根據於2010年10月28日頒佈、於2011年7月1日生效並於2018年12月29日修訂的《中華人民共和國社會保險法》，於1999年1月22日頒佈、於頒佈當日生效、並於2019年3月24日修訂的《社會保險費徵繳暫行條例》，於2003年4月27日頒佈、於2004年1月1日生效並於2010年12月20日修訂的《工傷保險條例》，於1999年1月22日頒佈並於頒佈當日生效的《失業保險條例》(國務院令[1999]第258號)及於1994年12月14日頒佈並於1995年1月1日生效的《企業職工生育保險試行辦法》(勞部發[1994]504號)，中國境內的用人單位應為職工提供包括基本養老保險、失業保險、生育保險、工傷保險及基本醫療保險的福利計劃。用人單位必須向當地社會保險經辦機構辦理社會保險登記，提供社會保險，並為職工繳交或代扣代繳相關社會保險費。用人單位不辦理社會保險登記的，由社會保險行政部門責令限期改正；逾期不予改正的，對用人單位處應繳社會保險費數額一倍以上三倍以下的罰款，對其主管人員和其他直接責任人員處人民幣500元以上人民幣3,000元以下的罰款。用人單位未按時足額繳納社會保險費的，由社會保險費徵收機構責令其限期繳納或者補足，並自欠繳之日起，按日加收萬分之五的滯納金；逾期仍不繳納的，由有關行政部門處欠繳數額一倍以上三倍以下的罰款。

根據國務院於1999年4月3日頒佈並於同日生效且於2002年3月24日及2019年3月24日分別修訂的《住房公積金管理條例》，單位應當到主管住房公積金管理中心辦理住房公積金繳存登記，經住房公積金管理中心審核後，到受委託銀行為本單位職工辦理住房公積金賬戶設立手續。單位應當按時、足額繳存住房公積金，不得逾期繳存或者少繳。單位應當向住房公積金管理中心辦理住房公積金繳存登記。單位不辦理住房公積金繳存登記或者不為本單位職工辦理住房公積金賬戶設立手續的，由住房公積金管理中心責令限期辦理；逾期不辦理的，處人民幣1萬元以上人民幣5萬元以下的罰款。單位逾期不繳或者少繳住房公積金的，由住房公積金管理中心責令限期繳存；逾期仍不繳存的，可以申請人民法院強制執行。

---

## 監管概覽

---

根據《深化黨和國家機構改革方案》，社會保險費（包括但不限於基本養老保險、基本醫療保險、工傷保險及失業保險）的徵收機構將改為稅務機關。根據國家稅務總局辦公廳於2018年9月13日發佈的《關於穩妥有序做好社會保險費徵管有關工作的通知》（稅總辦發[2018]142號），以及人力資源和社會保障部辦公廳發佈並於2018年9月21日生效的《關於貫徹落實國務院常務會議精神切實做好穩定社保費徵收工作的緊急通知》（人社廳函[2018]246號），嚴禁負責徵收社會保險費的所有地方機關自行組織對企業歷史欠費進行集中清繳。國家稅務總局於2018年11月16日發佈的《關於實施進一步支持和服務民營經濟發展若干措施的通知》（稅總發[2018]174號）重申各級稅務機關對包括民營企業在內的繳費人以前年度欠費，一律不得自行組織開展集中清繳。

### 中國有關網絡安全的法律監管

根據全國人大常委會於2016年11月7日頒佈並於2017年6月1日生效的《中華人民共和國網絡安全法》，網絡運營者開展經營和服務活動，必須遵守法律、行政法規，履行網絡安全保護義務。通過網絡提供服務，應當依照法律、行政法規的規定和國家標準的強制性要求，採取技術措施和其他必要措施，保障網絡安全、穩定運行，有效應對網絡安全事件，防範網絡違法犯罪活動，維護網絡數據的完整性、保密性和可用性。此外，網絡運營者不得收集與其提供的服務無關的個人信息，不得違反法律、行政法規的規定和雙方的約定收集、使用個人信息。

於2012年12月28日，全國人大常委會頒佈了《關於加強網絡信息保護的決定》，加強對互聯網信息安全和隱私的保護。於2013年7月16日，工信部頒佈了《電信和互聯網用戶個人信息保護規定》，於2013年9月1日生效，以規範在提供電信服務及互聯網信息服務過程中收集和使用用戶個人信息的行為。

---

## 監管概覽

---

根據工信部於2011年12月29日頒佈並於2012年3月15日生效的《規範互聯網信息服務市場秩序若干規定》，未經用戶同意，互聯網信息服務提供者不得收集與用戶相關、能夠單獨或者與其他信息結合識別用戶的信息（「用戶個人信息」），不得將用戶個人信息提供給他人，但是法律、行政法規另有規定的除外。《規範互聯網信息服務市場秩序若干規定》亦規定，互聯網信息服務提供者應當妥善保管用戶個人信息。

《中華人民共和國數據安全法》於2021年6月10日頒佈，並於2021年9月1日生效。《數據安全法》根據數據在經濟社會發展中的重要程度，以及一旦遭到非法利用，對國家安全、公共利益或個人及組織權益造成的危害程度，建立數據分類分級保護制度。政府主管部門應負責制定「重要數據」目錄。關係國家安全、國民經濟命脈、重要民生、重大公共利益等數據屬於「國家核心數據」，應實行更高級別的保護。根據《數據安全法》，將在數據安全審查制度下對影響或者可能影響國家安全的數據處理活動進行國家安全審查。國家對與維護國家安全和利益、履行國際義務相關的數據實施出口管制。此外，《數據安全法》規定重要數據的處理者應當明確數據安全負責人和管理機構，落實數據安全保護責任，且該等處理者應當對其數據處理活動定期開展風險評估，並向有關主管部門報送風險評估報告。此外，從事數據交易中介服務的機構提供服務，應當審核數據來源、交易雙方的身份，並留存相應記錄。違反《數據安全法》的有關組織或個人可能受到警告、罰款，停業整頓、吊銷相關業務許可證或營業執照，及／或甚至被追究刑事責任。根據《數據安全法》，對違法方最高可處人民幣一千萬元罰款。由於《數據安全法》相對較新，因此在其解釋和實施方面仍存在不確定性。

為了確保關鍵信息基礎設施供應鏈安全，保障網絡安全和數據安全，以及維護國家安全，《網絡安全審查辦法》（「《網絡安全審查辦法》」）由中國證監會、網信辦、國家發改委、工信部、公安部、國家安全部、財政部（「財政部」）、商務部、中國人民銀行、國家市場監督管理總局、國家廣播電視總局、國家保密局及國家密碼管理局於2021年12月28日共同修訂，並於2022年2月15日生效。《網絡安全審查辦法》規定關鍵

---

## 監管概覽

---

信息基礎設施運營者採購網絡產品和服務，網絡平台運營者開展數據處理活動，影響或可能影響「國家安全」的，應當由網信辦設立的網絡安全審查辦公室進行網絡安全審查。關鍵信息基礎設施運營者採購網絡產品和服務的，應當預判該產品和服務投入使用後可能帶來的潛在國家安全風險。如果使用有關產品和服務可能影響國家安全，應當向網絡安全審查辦公室申報網絡安全審查，並於申報時提交對國家安全潛在影響的分析報告。此外，掌握超過100萬用戶個人信息的網絡平台運營者赴「國外」上市，必須向網絡安全審查辦公室申報網絡安全審查。如果網絡產品和服務、數據處理活動或公司境外上市影響或可能影響國家安全，網絡安全審查辦公室可自主進行網絡安全審查。根據《網絡安全審查辦法》，任何違規行為須根據《網絡安全法》及《中華人民共和國數據安全法》進行處罰，包括政府執法行動及調查、罰款、處罰、暫停違規經營等。

網絡安全審查重點評估與採購活動、數據處理及公司境外上市有關的風險，主要考慮以下因素(i)產品或服務使用後帶來的關鍵信息基礎設施被非法控制、遭受干擾或者破壞的風險；(ii)產品或服務供應中斷對關鍵信息基礎設施業務連續性的危害；(iii)產品和服務的安全性、開放性、透明性、來源的多樣性，供應渠道的可靠性以及因為政治、外交、國際貿易問題等因素導致供應中斷的風險；(iv)產品和服務提供者遵守中國法律法規情況；(v)核心數據、重要數據或者大量個人信息被竊取、洩露、毀損以及非法利用、非法出境的風險；(vi)境外上市後關鍵信息基礎設施、核心數據、重要數據或者大量個人信息被外國政府影響、控制、惡意利用的風險，以及網絡信息安全風險；及(vii)其他可能危害關鍵信息基礎設施安全、網絡安全和數據安全的因素。提交申請後，一般網絡安全審查最長可能費時約70個營業日，特別審查可能須延長。經諮詢網絡安全審查辦公室，我們了解到，「國外上市」並未包括香港上市。儘管如此，《網絡安全審查辦法》和現行監管制度項下運營者的確切範圍尚不明確，中國政府部門在解釋和執行該等法律時可能擁有廣泛酌情權。《網絡安全審查辦法》第十六條規定，網絡安全審查工作機制成員單位會對其認為影響或者可能影響國家安全的網絡產品和服務以及數據處理活動進行網絡安全審查。截至最後實際可行日期，網信辦尚未通知本集團任何有關本次[編纂]申請批准的要求。

---

## 監管概覽

---

此外，網信辦於2022年7月7日發佈並於2022年9月1日生效的《數據出境安全評估辦法》及於2021年11月14日發佈《網絡數據安全管理條例（徵求意見稿）》（「《網絡數據安全條例草案》」）。《網絡數據安全條例草案》要求開展以下活動的數據處理者應當按照相關法律法規，申報網絡安全審查：(i)匯聚掌握大量關係國家安全、經濟發展、公共利益的數據資源的互聯網平台運營者實施合併、重組、分立，影響或者可能影響國家安全的；(ii)處理一百萬人以上個人信息的數據處理者赴國外上市的；(iii)數據處理者赴香港上市，影響或者可能影響國家安全的；及(iv)其他影響或者可能影響國家安全的數據處理活動。此外，從個人信息保護、重要數據安全、數據跨境安全管理和互聯網平台運營者義務等方面，《網絡數據安全條例草案》對數據處理者進行的數據處理活動亦提出其他具體要求。處理重要數據或者赴境外上市的數據處理者，應當自行或者委託數據安全服務機構每年開展一次數據安全評估，並在每年1月31日前將上一年度數據安全評估報告報設區的市級網信部門。數據處理者向境外提供在中華人民共和國境內收集和產生的數據時，如出境數據中包含重要數據，或者數據處理者為關鍵信息基礎設施運營者或處理一百萬以上的個人信息，或自上年1月1日起該數據達到十萬以上的個人信息或一萬人的敏感個人信息，數據處理者應當通過國家網信部門組織的數據出境安全評估。任何未能遵守此類要求的行為可能使我們受到（其中包括）暫停服務、罰款、吊銷相關業務許可證或營業執照並受到處罰。截至最後實際可行日期，《網絡數據安全條例草案》尚未正式通過，《網絡數據安全條例草案》的部分條款尚不明確，例如有關何種數據將被視為影響國家安全的說明或解釋尚待澄清，並仍有待有關當局最終確定或澄清。

---

## 監管概覽

---

### 中國有關互聯網隱私的法律監管

近年來，中國政府有關部門制定了有關互聯網使用的法律，以保護個人信息免受任何未經授權披露。中國法律不禁止互聯網信息服務提供者收集和分析其用戶的個人信息。然而，《互聯網信息服務管理辦法》規定互聯網信息服務提供者不得侮辱或誹謗他人或侵害他人的合法權益。

工信部於2011年12月29日頒佈並於2012年3月15日生效的《規範互聯網信息服務市場秩序若干規定》規定，未經用戶同意，互聯網信息服務提供者不得收集用戶個人信息，即能夠單獨或者與其他信息結合識別用戶的信息，且未經用戶同意，不得將任何有關信息提供給他人。互聯網信息服務提供者只能收集提供服務所需的用戶個人信息，並須明確告知用戶收集及處理該等用戶個人信息的方式、內容和用途。此外，互聯網信息服務提供者只能將該等用戶個人信息用於提供服務。互聯網信息服務提供者亦須妥善保管用戶個人信息，保管的用戶個人信息洩露或者可能洩露時，應當立即採取補救措施。如果預計任何有關洩露造成嚴重後果，互聯網信息服務提供者應當立即向電信管理機構報告，並配合相關部門進行的調查處理。

工信部於2013年7月16日發佈《電信和互聯網用戶個人信息保護規定》。該規定中與互聯網信息服務提供者相關的大部分要求與之前的要求一致，但該規定中的要求更加嚴格，範圍更廣。互聯網信息服務提供者如欲收集或使用個人信息，則僅可收集其提供服務所必需的用戶個人信息。此外，應當向其用戶披露收集、使用信息的目的、方式和範圍，且須就收集或使用信息獲得相關用戶的同意。互聯網信息服務提供者亦應當制定及公佈與個人信息收集或使用有關的規則，對任何收集的信息嚴格保密，並採取技術及其他措施維護該等信息的安全。當用戶終止使用相關互聯網服務時，互聯網信息服務提供者應當停止對用戶個人信息的收集和使用，並註銷相關用戶賬號。互聯網信息服務提供者亦不得洩露、篡改或者損毀任何此類個人信息，不得出售或者非法向他人提供此類信息。

---

## 監管概覽

---

於2020年5月28日，全國人民代表大會發佈《民法典》，並自2021年1月1日起生效。《民法典》規定，處理自然人的個人信息應當遵循合法、正當、必要原則，不得過度處理，並符合下列條件：(1)徵得該自然人或者其監護人同意，但是法律、行政法規另有規定的除外；(2)公開處理信息的規則；(3)明示處理信息的目的、方式和範圍；(4)不違反法律、行政法規的規定和雙方的約定。其明確了自然人可以依法向信息處理者查閱或者複製其個人信息；發現信息有錯誤的，有權提出異議並請求及時採取更正等必要措施。《民法典》亦規定信息處理者應當採取技術措施和其他必要措施，確保其收集、存儲的個人信息安全，防止信息洩露、篡改、丟失。

於2021年8月20日，全國人大常委會頒佈《中華人民共和國個人信息保護法》(「**個人信息保護法**」)，自2021年11月1日起生效。個人信息保護法重申了個人信息處理者可以處理個人信息的情況以及對該等情況的要求，如(1)取得個人的同意；(2)為訂立、履行個人作為一方當事人的合同所必需，或者按照依法制定的勞動規章制度和依法簽訂的集體合同實施人力資源管理所必需；(3)為履行法定職責或者法定義務所必需；(4)為應對突發公共衛生事件，或者緊急情況下為保護自然人的生命健康和財產安全所必需；(5)在合理的範圍內處理個人自行公開或者其他已經合法公開的個人信息；(6)為公共利益實施新聞報道、輿論監督等行為，在合理的範圍內處理個人信息；或(7)法律、法規規定的其他情形。其亦規定了個人信息處理者的義務。任何組織、個人不得非法收集、使用、加工、傳輸他人個人信息，不得非法買賣、提供或者公開他人個人信息；不得從事危害國家安全、公共利益的個人信息處理活動。個人信息保護法明確了「敏感個人信息」的定義，即一旦洩露或者非法使用，容易導致自然人的**人格尊嚴**受到侵害或者人身、財產安全受到**危害**的個人信息，包括生物識別、宗教信仰、特定身份、醫療健康、金融賬戶、行蹤軌跡等信息。個人信息處理者處理敏感個人信息的，應當取得個人的單獨同意；法律、行政法規規定處理敏感個人信息應當取得書面同意的，從其規定。在個人信息的跨境傳輸方面，根據個人信息保護法，個人信息處理者向中華人民共和國境外提供個人信息的，應當向個人告知境外接收方的名稱或者

---

## 監管概覽

---

姓名、聯繫方式、處理目的、處理方式、個人信息的種類以及個人向境外接收方行使權利的方式等事項，並取得個人的單獨同意。此外，關鍵信息基礎設施運營者和處理個人信息達到國家網信部門規定數量的個人信息處理者，應當將在中華人民共和國境內收集和產生的個人信息存儲在境內。確需向境外提供的，應當通過國家網信部門組織的安全評估；法律、行政法規和國家網信部門規定可以不進行安全評估的，從其規定。個人信息保護法規定，境外的組織、個人從事侵害中華人民共和國公民的個人信息權益，或者危害中華人民共和國國家安全、公共利益的個人信息處理活動的，國家網信部門可以將其列入限制或者禁止個人信息提供清單，予以公告，並採取限制或者禁止向其提供個人信息等措施。

網絡安全法規定，關鍵信息基礎設施的運營者在中華人民共和國境內運營中收集和產生的個人信息應當在境內存儲。因業務需要，確需向境外提供的，應當進行安全評估。網絡安全法對網絡運營者規定了若干數據保護義務，包括網絡運營者收集、使用個人信息，應當遵循合法、正當、必要的原則；網絡運營者不得洩露、篡改、毀損其收集的用戶個人信息，並有義務刪除非法收集的信息及更正錯誤的信息；網絡運營者應當採取技術措施和其他必要措施，確保其收集的個人信息安全，防止信息洩露、毀損、丟失；網絡運營者未經被收集者同意，不得向他人提供用戶個人信息。此外，在發生或者可能發生個人信息洩露、毀損、丟失的情況時，網絡運營者有義務向有關主管部門報告。

於2017年5月8日，最高人民法院及最高人民檢察院頒佈《最高人民法院、最高人民檢察院關於辦理侵犯公民個人信息刑事案件適用法律若干問題的解釋》（「**解釋**」），並自2017年6月1日起生效。解釋明確了《中華人民共和國刑法》第253A條規定的「侵犯公民個人信息罪」的若干概念（包括「公民個人信息」、「提供公民個人信息」及「以其他方法非法獲取公民個人信息」）。此外，解釋規定了此罪行「情節嚴重」和「情節特別嚴重」的認定標準。



---

## 監管概覽

---

由網信辦、工信部、公安部及國家市場監管總局印發的《App違法違規收集使用個人信息行為認定方法》（「方法」）自2019年11月28日起生效。方法詳細列出何種行為可被認定為(1)未公開收集使用規則；(2)未明示收集使用個人信息的目的、方式和範圍；(3)未經用戶同意收集使用個人信息；(4)違反必要原則，收集與其提供的服務無關的個人信息；(5)未經同意向他人提供個人信息；(6)未提供刪除或更正個人信息功能或未公佈投訴、舉報方式。

### 中國有關外匯的法律監管

根據國務院於1996年1月29日頒佈、於1996年4月1日生效以及於1997年1月14日及2008年8月5日修訂的《中華人民共和國外匯管理條例》，人民幣通常可就經常項目（包括股息分派、貿易及服務相關的外匯交易）進行自由兌換，除非事先獲得國家外匯管理局的批准，否則不可就資本項目（如在中國境外直接投資、貸款、資本轉移及證券投資）自由兌換。

根據國家外匯管理局於2016年6月9日頒佈並於同日生效的《國家外匯管理局關於改革和規範資本項目結匯管理政策的通知》（「通知」），資本項目外匯收入（包括但不限於外匯資本金、外債資金和境外上市調回資金等）結算可按意願由外幣兌換為人民幣。境內機構資本項目外匯收入意願結匯所得人民幣資金納入結匯待支付賬戶管理。通知重申結匯所得人民幣資金不得直接或間接用於企業經營範圍之外及不得直接或間接用於證券投資或除銀行保本型產品之外的其他投資理財。境內機構資本項目外匯收入意願結匯比例暫定為100%。國家外匯管理局可根據國際收支形勢適時對上述比例進行調整。

根據國家外匯管理局於2019年10月23日頒佈並於同日生效的《國家外匯管理局關於進一步促進跨境貿易投資便利化的通知》，允許非投資性外商投資企業在不違反現行外商投資准入特別管理措施（負面清單）且境內所投項目真實、合規的前提下，依法以人民幣結算外匯資本金及以該等人民幣資金進行境內股權投資。

---

## 監管概覽

---

### 中國有關知識產權的法律監管

#### 專利法

根據全國人民代表大會常務委員會於1984年3月12日頒佈、於1985年4月1日生效、於1992年9月4日、2000年8月25日、2008年12月27日及2020年10月17日修訂的《中華人民共和國專利法》(中華人民共和國主席令第11號)，國家知識產權局負責管理全國的專利工作。省、自治區、直轄市人民政府管理專利工作的部門負責本行政區域內的專利管理工作。中國專利制度採用「先申請」原則，即兩個或以上的申請人分別就同樣的發明創造申請專利的，專利權授予最先申請的人。倘有意申請專利權，發明或實用新型必須滿足三個標準：新穎性、創造性和實用性。發明專利權的期限為二十年，實用新型專利權和外觀設計專利權的期限為十年。他人在取得專利權人的許可或適當授權後，方可使用該專利，否則將構成侵犯專利權的行為。

#### 商標

商標受由全國人大常委會於1982年8月23日頒佈、於1983年3月1日生效並於1993年2月22日、2001年10月27日、2013年8月30日及2019年4月23日修訂的《中華人民共和國商標法》，以及由國務院於2002年8月3日頒佈、於2014年4月29日修訂並於2014年5月1日生效的《中華人民共和國商標法實施條例》的保護。國家市場監管總局轄下國家知識產權局商標局負責處理商標註冊，並授予註冊商標十年的有效期。註冊商標有效期滿，需要繼續使用的，可每隔十年續期一次。商標註冊人可以通過簽訂商標使用許可合同，許可或授權他人使用其註冊商標。就商標而言，對於商標註冊，商標法採用「先申請」原則。申請註冊的商標，凡同他人在同一種或者類似商品或服務上已經註冊的或者初步審定的商標相同或者近似的，該商標註冊申請可能被駁回。申請商標註冊不得損害他人現有的在先權利，也不得以不正當手段搶先註冊他人已經使用並有一定影響的商標。

---

## 監管概覽

---

### 著作權

全國人大常委會於1990年9月7日頒佈、於1991年6月1日生效並於2001年10月27日、2010年2月26日及2020年11月11日修訂並於2021年6月1日生效的《中華人民共和國著作權法》規定，中國公民、法人或其他組織的作品（包括以文字、口述或其他形式創作的文學、藝術、自然科學、社會科學、工程技術及計算機軟件），不論是否發表，均享有著作權。著作權人可享有多項權利，包括發表權、署名權及複製權。

國家版權局於2002年2月20日頒佈並於同日生效的《計算機軟件著作權登記辦法》規範軟件著作權登記、軟件著作權專有許可合同和轉讓合同登記。國家版權局主管全國軟件著作權登記管理工作，並認定中國版權保護中心為軟件登記機構。中國版權保護中心將根據《計算機軟件著作權登記辦法》及國務院於1991年6月4日發佈、於1991年10月1日生效並分別於2001年12月20日、2011年1月8日及2013年1月30日修訂的《計算機軟件保護條例》向計算機軟件著作權申請人授出登記證書。

### 域名

根據工信部於2017年8月24日頒佈並於2017年11月1日生效的《互聯網域名管理辦法》，工信部負責中國互聯網域名的管理工作。域名註冊服務遵循「先申請先註冊」原則。域名註冊申請者應向域名註冊機構提供有關域名持有者真實、準確、完整的身份信息及域名註冊信息，並簽署註冊協議。註冊程序完成後，申請人將成為相關域名的持有人。

### 中國有關外匯的法律監管

根據國務院於1996年1月29日頒佈、於1996年4月1日生效以及於1997年1月14日及2008年8月5日修訂的《中華人民共和國外匯管理條例》，人民幣通常可就經常項目（包括股息分派、貿易及服務相關的外匯交易）進行自由兌換，除非事先獲得國家外匯管理局的批准，否則不可就資本項目（如在中國境外直接投資、貸款、資本轉移及證券投資）自由兌換。

---

## 監管概覽

---

根據國家外匯管理局於2016年6月9日頒佈並於同日生效的《國家外匯管理局關於改革和規範資本項目結匯管理政策的通知》(「通知」)，資本項目外匯收入(包括但不限於外匯資本金、外債資金和境外上市調回資金等)結算可按意願由外幣兌換為人民幣。境內機構資本項目外匯收入意願結匯所得人民幣資金納入結匯待支付賬戶管理。通知重申結匯所得人民幣資金不得直接或間接用於企業經營範圍之外及不得直接或間接用於證券投資或除銀行保本型產品之外的其他投資理財。境內機構資本項目外匯收入意願結匯比例暫定為100%。國家外匯管理局可根據國際收支形勢適時對上述比例進行調整。

根據國家外匯管理局於2019年10月23日頒佈並於同日生效的《國家外匯管理局關於進一步促進跨境貿易投資便利化的通知》，允許非投資性外商投資企業在不違反現行外商投資准入特別管理措施(負面清單)且境內所投項目真實、合規的前提下，依法以人民幣結算外匯資本金及以該等人民幣資金進行境內股權投資。

### 中國有關稅收的法律監管

#### 企業所得稅

根據全國人民代表大會於2007年3月16日頒佈、於2008年1月1日生效並於2017年2月24日及2018年12月29日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法》(「**企業所得稅法**」)以及國務院於2007年12月6日頒佈、於2008年1月1日生效並於2019年4月23日修訂的《企業所得稅法實施條例》，在中國設立生產及經營設施的所有中國企業、外商投資企業及外國企業的相關所得將按25%的稅率納稅。該等企業分為居民企業或非居民企業。依照外國(地區)法律成立但實際管理機構(是指對企業的生產經營、人員、賬務、財產等實施實質性全面管理和控制的機構)在中國境內的企業被視為居民企業。因此，該等企業來源於中國境內、境外的所得按25%的稅率納稅。

---

## 監管概覽

---

根據企業所得稅法及《企業所得稅法實施條例》，對於向身為非居民企業（在中國境內未設立機構、場所的，或者雖設立機構、場所但繳納的有關所得稅與其所設機構、場所沒有實際聯繫的）的投資者支付的股息，應繳納10%的中國預扣稅，非居民企業所在司法權區與中國達成可減免相關稅項的任何適用稅收協定則除外。同樣，相關投資者轉讓股份所得的任何收益，如相關收益被視為來源於中國境內的所得，則應按10%稅率或較低稅收協定稅率（如適用）繳納中國所得稅。

中國與香港政府於2006年8月21日訂立並自2006年12月8日起實施《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》（「安排」）。如果股息受益所有人是直接擁有中國公司至少25%股權的香港居民企業，則所徵稅款為已分派股息的5%。倘香港居民持有中國公司25%以下股權，則中國公司向該香港居民派付的股息所適用的預扣稅率為10%。

根據國家稅務總局於2019年10月14日頒佈並於2020年1月1日生效的《非居民納稅人享受協定待遇管理辦法》，非居民納稅人自行判斷符合享受協定待遇條件的，可在納稅申報時，或通過扣繳義務人在扣繳申報時，自行享受協定待遇，同時按照相關法規的規定歸集和留存相關資料備查，並接受稅務機關後續管理。

### 增值稅

根據國務院於1993年12月13日頒佈、於1994年1月1日生效並於2008年11月10日、2016年2月6日及2017年11月19日修訂的《中華人民共和國增值稅暫行條例》及財政部於1993年12月25日頒佈、於同日生效並於2008年12月15日及2011年10月28日修訂的《中華人民共和國增值稅暫行條例實施細則》（統稱「增值稅法」），在中國境內銷售貨物或者提供加工、修理修配勞務、有形動產租賃服務或進口貨物的納稅人，應當繳納增值稅。除增值稅法另有規定外，銷售服務或無形資產稅率為6%。

## 監管概覽

此外，根據財政部及國家稅務總局（「**國家稅務總局**」）於2016年3月23日頒佈並於2016年5月1日生效的《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》，自2016年5月1日起，在全國範圍內全面推開營業稅改徵增值稅試點。建築業、房地產業、金融業、生活服務業等全部營業稅納稅人，納入試點範圍，由繳納營業稅改為繳納增值稅。

### 關於併購及境外上市的條例

於2006年8月8日，中國六家監管機構（即商務部、國有資產監督管理委員會、國家稅務總局、國家市場監管總局、中國證監會及國家外匯管理局）發佈《關於外國投資者併購境內企業的規定》（「併購規定」），其於2006年9月8日生效，並於2009年6月22日修訂。外國投資者須遵守併購規定：當彼等購買境內公司的股權或認購境內公司的增資時，從而改變境內公司的性質，成為外商投資企業；或者當外國投資者於中國設立外商投資企業，購買境內企業資產且運營該資產；或當外國投資者購買境內企業資產，並以該資產投資設立外商投資企業運營該資產時。併購規定旨在（其中包括）要求為通過收購中國境內公司實現境外上市而成立並由中國公司或個人控制的境外特殊目的公司，在其證券於境外證券交易所公開上市前，須取得中國證監會的批准。

於2023年2月17日，中國證監會發佈試行辦法和配套指引，其於2023年3月31日起生效。試行辦法和配套指引適用於以下境外發行情況：(i)中國境內企業的直接境外發行上市；及(ii)主要業務運營及／或資產在中國境內的境外企業的間接境外發行上市。試行辦法和配套指引規定，倘發行人同時符合以下兩個標準，境外發行上市將被認定為境內企業間接境外發行上市：(i)發行人最近一個會計年度的境內經營實體的總資產、淨資產、收入或利潤中的任何一項佔發行人同期經審計合併財務報表相關數據的比例超過50%；及(ii)其經營活動的主要環節在中國境內開展或者主要場所位於中國境內，或者負責發行人經營管理的高級管理人員多數為中國公民或者經常居住地位於中國境內。

根據試行辦法和配套指引，發行人須在向相關境外監管機構或上市場所提交境外上市申請後的三個工作日內，向中國證監會提交所需備案文件。此外，在境外市場上市後，發行人在發生並公開披露以下事項後的三個工作日內，須向中國證監會提交報告：(i)控制權變更；(ii)被境外監管機構調查或處罰；(iii)轉換上市地位或者上市板塊；及(iv)主動或者強制終止上市。另外，倘在發行人境外發行上市後，其主要業務經

---

## 監管概覽

---

營活動發生重大變化，導致發行人不再屬於試行辦法和配套指引的備案範圍內，發行人應當在有關變化發生後的三個工作日內，向中國證監會提交專項報告及中國境內律師事務所出具的法律意見書，說明有關情況。

試行辦法和配套指引亦規定明確禁止境外發行上市的情況，包括：(i) 特定法律和法規明確禁止發行上市；(ii) 發行上市對國家安全構成威脅或危害；(iii) 中國境內企業或者其控股股東、實際控制人最近三年內存在貪污、賄賂、侵佔財產、挪用財產或者破壞社會主義市場經濟秩序等相關犯罪；(iv) 上市企業因涉嫌刑事犯罪或者重大違法違規行為正在被調查，尚未作出調查結論；或(v) 控股股東（或者受控股股東或實際控制人支配的其他股東）持有的股權存在重大權屬糾紛。

基於上文所述，我們的中國法律顧問認為，根據境外上市試行辦法，我們須就[編纂]完成向中國證監會備案的程序。我們於2023年9月25日向中國證監會呈交[編纂]及[編纂]申請備案。中國證監會已於2024年2月7日發出完成該等備案程序的通知。

於2023年2月24日，中國證監會發佈經修訂《關於加強境內企業境外發行證券和上市相關保密和檔案管理工作的規定》（「檔案規定」），其於2023年3月31日起生效。檔案規定要求，就境內企業境外發行上市活動而言，有關境內企業以及提供相關證券服務的證券公司和證券服務機構，均須嚴格遵守有關保密和檔案管理的相關要求，建立健全保密和檔案工作制度，採取必要措施落實保密和檔案管理責任。根據檔案規定，「境內企業」指直接境外發行上市的境內股份有限公司和境外發行上市非中國公司的境內運營實體。根據檔案規定，在進行境外發行上市過程中，倘境內企業需要向證券公司、會計師事務所或其他證券服務提供者以及境外監管機構公開披露或提供涉及相關國家秘密、國家機關工作秘密或具有敏感影響（即如泄露後會對國家安全或者公共利益造成損害）的資料，境內企業應完成相關的審批／備案和其他監管程序。

---

## 歷史、重組及公司架構

---

### 概覽

我們的歷史可追溯至2000年，當時本公司在陝西省西安市成立為國有企業。我們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，我們在陝西省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。截至2023年12月31日，我們已訂約向中國149個項目提供公共物業管理服務、基礎住宅物業管理服務及基礎商業物業管理服務，總合約建築面積為15.0百萬平方米，在管建築面積14.6百萬平方米。

### 公司及業務里程碑

下表載列本集團的重大公司及業務發展里程碑：

年份	事件
2000年	本公司成立。
2002年	我們開始為西安一個獨立第三方提供住宅物業管理服務。
2004年	我們開始提供城市服務。
2005年	我們開始向商業物業提供物業管理服務。
2006年	我們被評為陝西省質量服務信譽AAA級單位。
2007年	我們獲得ISO 9001:2000質量管理體系認證。
2010年	我們成為西安市物業管理行業協會副會長單位。 我們開始向西安市人民政府辦公大院提供公共物業管理服務。
2011年	我們獲得住房和城鄉建設部頒發的物業服務企業一級資質。



---

## 歷史、重組及公司架構

---

年份	事件
2017年	我們向經開區本地居民推出政務輔助服務。
2020年	本公司由有限責任公司改制為股份有限公司。  我們在新疆成立了一家附屬公司，作為業務擴展的一部分。
2021年	我們成為西安市物業管理協會第三屆會長單位。
2022年	我們成為陝西省物業管理協會第三屆副會長單位。  我們完成從一名獨立第三方收購陝西日行。
2023年	我們將公共管理服務的業務範圍擴展至醫院，並開始向西安市中心醫院（為西安市一家三級甲等公立醫院）、韓城市人民醫院（為韓城市一家二級甲等公立醫院）及西安市紅會醫院（為西安市一家三級甲等公立醫院）提供公共物業管理服務。  本公司全資附屬公司經發智慧獲陝西省科學技術廳、陝西省財政廳及國家稅務總局陝西省稅務局認定為高新技術企業。
2024年	我們開始為中共陝西省委機關辦公廳提供公共物業管理服務。

---

## 歷史、重組及公司架構

---

### 公司發展

對我們於往績記錄期間的表現屬重要的本公司及主要附屬公司的主要發展載列如下。

#### 本公司

本公司於2000年12月5日在中國成立為有限公司，初期註冊資本為人民幣3,000,000元。於成立當日，本公司由西安經濟技術開發區建設有限責任公司（「**西安建設**」，其分別由經發控股及經發集團擁有約83.7%及約16.3%股權）擁有約73.3%股權，並由西安經濟技術開發區長城物資供應有限公司（「**西安物資**」）及西安經濟技術開發區長城廣告裝飾有限公司（「**西安廣告**」）（兩者均為西安建設的非全資附屬公司）擁有約13.3%及約13.3%股權。

於2004年7月1日，西安物資及西安廣告將彼等各自於本公司的13.3%及13.3%股權轉讓予西安經發地產有限公司（「**經發地產**」，經發集團的全資附屬公司），代價分別為人民幣400,000元及人民幣400,000元，有關代價乃參考本公司當時的實繳註冊資本並經公平磋商後釐定。上述轉讓完成後，本公司由西安建設及經發地產分別擁有約73.3%及約26.7%股權。

於2008年6月11日，西安建設將其於本公司的20%股權轉讓予西安經發景觀綠化有限公司（「**經發景觀**」，經發集團的間接全資附屬公司），並將於本公司約53.3%股權轉讓予經發地產（經發集團的全資附屬公司），代價分別為人民幣600,000元及人民幣1,600,000元，有關代價乃參考本公司當時的實繳註冊資本並經公平磋商後釐定。上述轉讓完成後，本公司由經發地產及經發景觀分別擁有80%及20%股權。

於2009年12月31日，通過經發地產注資人民幣17,000,000元，本公司的註冊資本由人民幣3,000,000元增至人民幣20,000,000元。上述注資完成後，本公司由經發地產擁有97%股權及由經發景觀擁有3%股權。

於2013年5月24日，經發景觀將其於本公司的3%股權轉讓予經發集團，代價為人民幣294,533.50元，而經發地產則將其於本公司的17%及40%股權分別轉讓予經發集

---

## 歷史、重組及公司架構

---

團及西安經發置業有限公司（「經發置業」，一家由經發集團及經發地產分別擁有70%及30%股權的公司），代價分別為人民幣1,669,023.19元及人民幣3,927,113.39元。有關代價乃參考本公司截至2013年3月31日的資產淨值並經公平磋商後釐定。上述轉讓完成後，本公司由經發地產、經發置業及經發集團分別擁有40%、40%及20%股權。

作為重組的一部分，於2020年12月22日，經發地產將其於本公司的40%股權轉讓予經發集團，而經發置業將其於本公司的30%及10%股權分別轉讓予經發集團及經發控股。有關詳情，請參閱本節內「一重組」。上述轉讓完成後，本公司由經發集團及經發控股分別擁有90%及10%股權。

於2020年12月29日，本公司為[編纂]目的，由有限公司轉制為股份有限公司。上述轉制後，本公司的股本為人民幣50,000,000元，分為50,000,000股每股面值人民幣1.0元的股份，當中經發集團及經發控股分別持有45,000,000股股份及5,000,000股股份，分別佔我們股本的90%及10%。

### 主要運營附屬公司

#### *經發城市服務*

經發城市服務於2006年9月7日在中國成立為有限公司，初步註冊資本為人民幣2,000,000元。經發城市服務成立時，經發地產及本公司分別擁有60%及40%股權。

於2009年5月21日，經發地產及本公司將其各自於經發城市服務的60%及40%股權轉讓予經發集團，代價分別為人民幣1,109,400.03元及人民幣739,600.02元。有關代價乃參考經發城市服務截至2008年12月31日的資產淨值並經公平磋商後釐定。上述轉讓完成後，經發城市服務由經發集團全資擁有。

於2012年6月14日，通過經發集團人民幣8,000,000元的注資（已以現金悉數繳足），經發城市服務的註冊資本由人民幣2,000,000元增至人民幣10,000,000元。

作為重組的一部分，於2022年12月28日，經發集團將其於經發城市服務的全部股權轉讓予本公司。上述股權轉讓後及截至最後實際可行日期，經發城市服務為本公司的全資附屬公司。有關詳情，請參閱本節內「一重組」。經發城市服務主要從事提供城市服務，包括但不限於城市道路清潔服務、生活垃圾收集服務及公共停車收費服務。

---

## 歷史、重組及公司架構

---

### 西安經建

西安經建於2010年6月8日在中國成立為有限公司，初步註冊資本為人民幣3,000,000元。西安經建成立時由西安經開城建集團有限責任公司（「經開集團」，一家由經發控股及經發集團分別擁有約53.1%及約46.9%股權的公司）全資擁有。

作為重組的一部分，於2021年12月30日，經開集團將其於西安經建的全部股權轉讓予本公司。上述股權轉讓後及截至最後實際可行日期，西安經建為本公司的全資附屬公司。有關詳情，請參閱本節內「一重組」。西安經建主要從事提供物業管理服務，基本對象為住宅物業、學校及產業園。

### 西安加泰

西安加泰於2004年7月1日在中國成立為有限公司，初步註冊資本為人民幣300,000元。西安加泰成立時由西安經開區管委會全資擁有。

經過2004年8月至2020年6月期間的系列股本增加及股權轉讓後，西安加泰成為由西安經開產業園發展集團有限公司（前稱為西安出口加工區投資建設有限公司（「經開產業」，一家由經發控股及經發集團分別擁有約83.7%及16.3%股權的公司）全資擁有，註冊資本為人民幣10,000,000元。

作為重組的一部分，於2021年12月30日，經開產業將其於西安加泰的全部股權轉讓予本公司。上述股權轉讓完成後及截至最後實際可行日期，西安加泰為本公司的全資附屬公司。有關詳情，請參閱本節內「一重組」。西安加泰主要從事提供物業管理服務，基本對象為產業園、辦公樓及公寓。

### 往績記錄期間的收購事項

### 陝西日行

陝西日行於2015年12月22日在中國成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣3,000,000元，主要從事提供住宅物業管理服務。緊接本公司收購陝西日行前，陝西日行由獨立第三方（除作為陝西日行的主要股東外）西安美迪特商貿有限公司（「西安美迪特」）全資擁有。

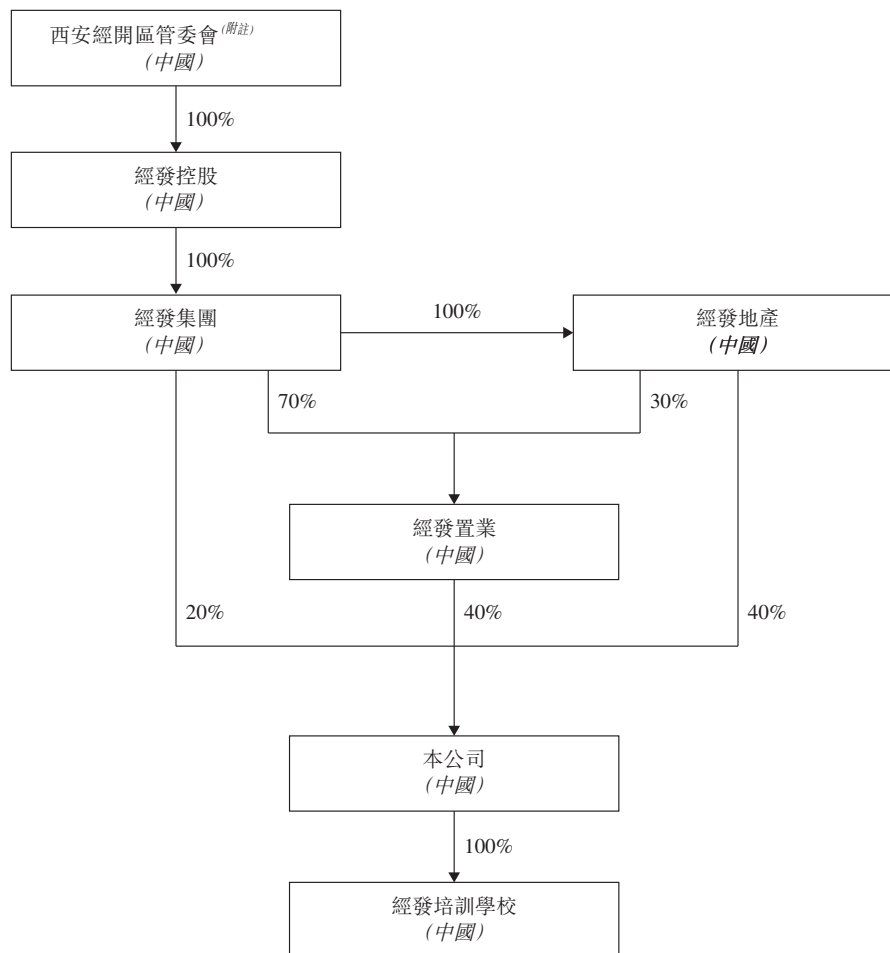
## 歷史、重組及公司架構

本公司收購陝西日行前，其管理總建築面積約為0.4百萬平方米的一個住宅項目。為了擴充我們的物業管理業務，於2022年6月1日，我們以人民幣933,300元的代價從西安美迪特收購了陝西日行的51%股權，該代價乃參考獨立估值師以折現現金流量法對陝西日行截至2021年8月31日的股權價值進行的評估經公平磋商後釐定，已經悉數結清。於轉讓完成後及截至最後實際可行日期，陝西日行由本公司擁有51%及西安美迪特擁有49%股權。

董事確認，有關收購陝西日行的適用百分比率（定義見上市規則）概無超過25%。因此，根據上市規則第4.05A條，無須披露陝西日行的收購前財務資料。

### 重組

下圖列示我們於重組前的股權結構：



附註：

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。

---

## 歷史、重組及公司架構

---

為籌備[編纂]，進行了以下的主要重組步驟，以建立本集團的公司架構：

### 1. 出售經發培訓學校

經發培訓學校於2020年7月28日在中國成立為有限公司，以從事課外語言培訓。為了專注發展我們的核心業務，於2020年12月7日，本公司以人民幣500,000元的代價將經發培訓學校的全部股權轉讓予西安經發城運文化體育產業有限公司（為經發集團的全資附屬公司），該代價乃參考經發培訓學校當時的實繳資本並經公平磋商後釐定。轉讓完成後，經發培訓學校不再為我們的附屬公司。

經董事確認，於出售前，經發培訓學校概無涉及任何訴訟或違反相關及適用中國法律法規。

### 2. 本公司的股權轉讓

為優化我們的股權結構，於2020年12月22日，經發地產將其於本公司的40%股權轉讓予經發集團，代價為人民幣17,974,380.67元，而經發置業將其於本公司的30%及10%股權分別以人民幣13,480,785.50元及人民幣4,493,595.17元的代價轉讓予經發集團及經發控股。有關代價乃參考本公司截至2019年12月31日的經審核資產淨值及本公司截至2020年10月31日的未經審核資產淨值並經公平磋商後釐定。於有關轉讓完成後，本公司由經發集團擁有90%股權及經發控股擁有10%股權。

### 3. 轉制為股份有限公司

於2020年12月29日，本公司由有限公司轉制為股份有限公司。有關詳情，請參閱本節內「公司發展－本公司」一段。

### 4. 收購若干附屬公司

作為重組的一部分，本公司收購了下列公司的100%股權以精簡業務架構並於[編纂]後清晰劃分本集團與控股股東之間的業務。

## 歷史、重組及公司架構

被收購公司名稱	主要業務	轉讓人 <sup>(1)</sup>	受讓人	收購日期	代價	代價基準
西安經建	主要為住宅物業、學校及產業園提供物業管理服務	經開集團	本公司	2021年 12月30日	人民幣 20,648,000元	乃參考獨立估值師以折現現金流量法評估西安經建截至2021年8月31日的股權價值並經公平磋商後釐定
西安加泰	主要為產業園、辦公樓及公寓提供物業管理服務	經開產業	本公司	2021年 12月30日	人民幣 1,739,143.43元	乃參考獨立估值師以折現現金流量法評估西安加泰截至2021年8月31日的股權價值並經公平磋商後釐定
西安經開 <sup>(2)</sup>	提供物業管理服務	西安建設	本公司	2021年 12月30日	人民幣 1,604,078.18元	乃參考獨立估值師評估西安經開截至2021年8月31日的股權價值(按西安經開截至2021年8月31日的資產淨值釐定)並經公平磋商後釐定

## 歷史、重組及公司架構

被收購公司名稱	主要業務	轉讓人 <sup>(1)</sup>	受讓人	收購日期	代價	代價基準
經發城市服務	提供城市服務包 括但不限於城 市道路清潔服 務、生活垃圾 收集服務及公 共停車收費服 務	經發集團	本公司	2022年 12月28日	人民幣 75,691,100.00元	乃參考獨立估值師以 折現現金流量法評 估經發城市服務截 至2022年10月31日 的股權價值並經公 平磋商後釐定

附註：

1. 經開集團、經開產業、西安建設及經發集團以及本公司於重組前後受經發控股的共同控制。
2. 於2023年1月17日，本公司將其於西安經開的35%及25%股權分別轉讓予西安六潮品牌運營管理有限責任公司（「西安六潮」，其為賀靖先生及賀宇先生分別擁有80%及20%的獨立第三方（作為西安經開的主要股東除外））及西安瀚盈普益資本管理有限公司（「西安瀚盈」，其為賀宇先生及姚建宇先生分別擁有70%及30%的獨立第三方（作為西安經開的主要股東除外）），代價分別為人民幣557,797.45元及人民幣398,426.75元。有關代價乃經參考獨立估值師評估的西安經開截至2022年6月30日的估值後公平釐定，已經悉數結清。根據西安六潮、西安瀚盈與本公司訂立的產權交易協議及補充協議，西安經開的董事會由五名董事組成，而本公司通過提名三名董事控制西安經開的董事會。有關股權轉讓目的主要為利用西安六潮、西安瀚盈及其股東的網絡及業務關係引進新項目及進一步發展我們的業務。

### 5. 經發環境的股權轉讓

於2022年12月30日，經發城市服務將其於經發環境的全部股權轉讓予本公司，代價為人民幣10,312,983.09元，代價乃參考經發環境截至2021年12月31日的經審核資產淨值並經公平磋商後釐定。於轉讓完成後，經發環境由本公司直接全資擁有。



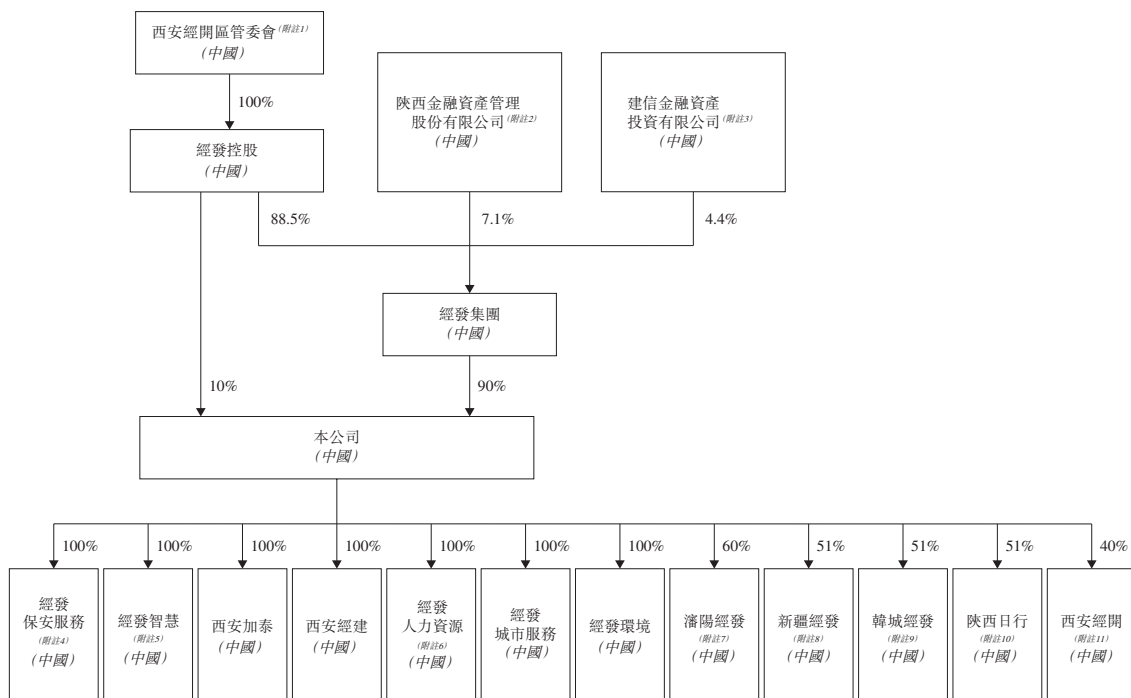
## 歷史、重組及公司架構

### 中國監管規定

我們的中國法律顧問確認，上文所述的收購、股權轉讓、出售、注資及改制為股份有限公司均已向中國相關部門辦妥所有必需的登記程序，並已自中國相關部門取得一切必需批准及／或確認。

### 重組完成後及緊接[編纂]前的公司架構

下圖列示重組完成後及緊接[編纂]前我們的簡化股權及公司架構：



## 歷史、重組及公司架構

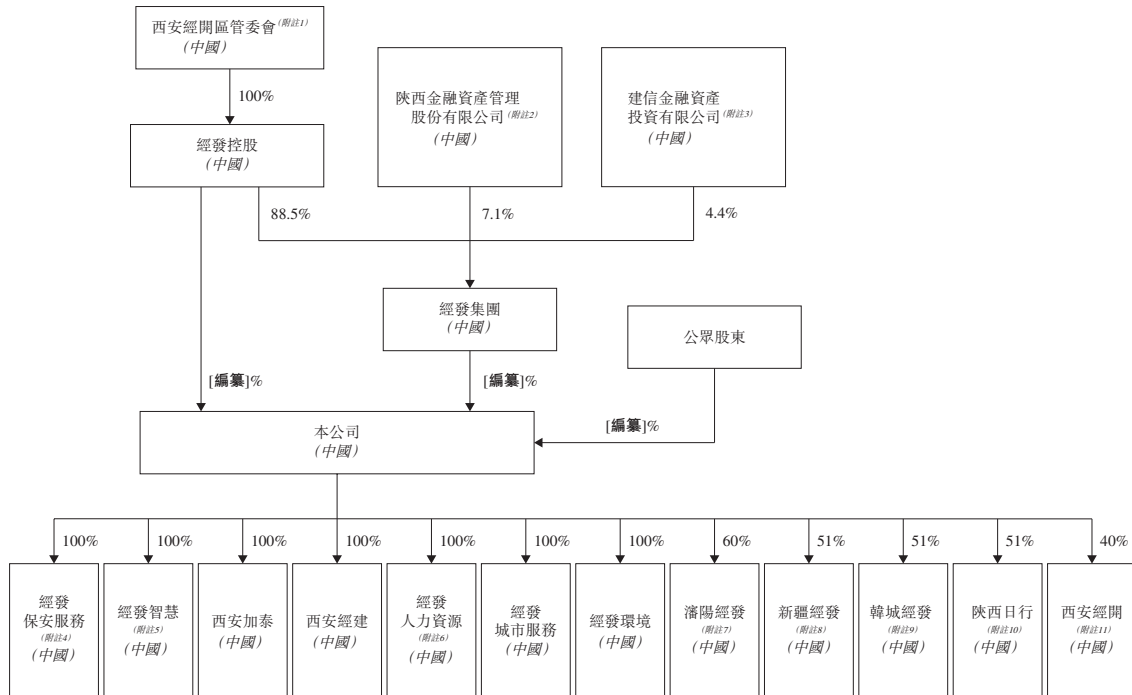
附註：

1. 西安經開區管委會為西安市人民政府的派出機構，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。
2. 截至最後實際可行日期，陝西金融資產管理股份有限公司由西安經開金融控股有限公司（一家由經發控股及經發集團各自擁有50%股權的公司）擁有約11.1%股權，並由15名獨立第三方擁有約88.9%股權。
3. 建信金融資產投資有限公司為獨立第三方。
4. 經發保安服務於2022年5月25日在中國成立為有限公司，為本公司的全資附屬公司，成立以提供保安服務（為我們物業管理服務的一部分）。
5. 經發智慧於2021年6月29日在中國成立為有限公司，為本公司的全資附屬公司，主要從事提供消防技術服務（為我們物業管理服務的一部分）。
6. 經發人力資源於2021年6月29日在中國成立為有限公司，為本公司的全資附屬公司，主要從事提供物業管理服務相關培訓。
7. 瀋陽經發於2022年12月22日在中國成立為有限公司，為本公司的非全資附屬公司，成立旨在擴充本公司在瀋陽的物業管理服務。瀋陽經發的餘下40%股權由獨立第三方（除作為瀋陽經發的主要股東外）瀋陽輝山現代服務有限公司持有，而瀋陽輝山現代服務有限公司最終由瀋陽市沈北新區人民政府國有資產監督管理局全資擁有，主要從事停車場管理、軟件開發及服務器銷售行業的股權投資。
8. 新疆經發於2020年12月29日在中國成立為有限公司，為本公司的非全資附屬公司，成立旨在擴充我們在新疆的業務，主要從事提供物業管理服務。新疆經發的餘下49%股權由獨立第三方（除作為新疆經發的主要股東外）新疆賽德投資發展有限公司持有，而新疆賽德投資發展有限公司由石河子經濟技術開發區管理委員會全資擁有，主要從事提供污水及固體廢物處理、消防及維護、基礎設施發展及財務服務。
9. 韓城經發於2021年6月24日在中國成立為有限公司，為本公司的非全資附屬公司，主要從事提供物業管理服務，基本對象為辦公樓及醫院。韓城經發的餘下49%股權由獨立第三方（除作為韓城經發的主要股東外）韓城市城市空間開發運營管理有限公司持有，而韓城市城市空間開發運營管理有限由韓城市人民政府國有資產監督管理委員會最終控制，主要從事土地建設、行業整合及發展、公用設施服務、資產經營及租賃。
10. 陝西日行的餘下49%股權由獨立第三方（除作為陝西日行的主要股東外）西安美迪特持有，而西安美迪特由郝琴女士擁有87.5%及由文武先生擁有12.5%，主要從事園藝產品、專用設備、機械零部件及辦公用品的銷售。
11. 西安經開的餘下35%及25%股權分別由西安六潮及西安瀚盈持有。西安六潮及西安瀚盈均為獨立第三方（除作為西安經開的主要股東外）。西安六潮由賀靖先生擁有80%及賀宇先生擁有20%，主要從事提供包辦廣告發佈、影視製作及高端產品定制的綜合服務業務。西安瀚盈由賀宇先生擁有70%及姚建宇先生擁有30%，是一家專注於新材料、新能源及信息技術產業投資的投資公司。

## 歷史、重組及公司架構

### [編纂]後的股權及公司架構

下圖列示緊隨[編纂]（假設[編纂]未獲行使）後我們的股權及公司架構：



附註：

1. 請參閱「一重組完成後及緊接[編纂]前的公司架構」的附註。
2. 經發控股及經發集團持有的股份須根據中國公司法遵守自[編纂]起計的12個月禁售期。

於[編纂]完成後，除了將由公眾股東持有的H股外，境內股東持有的股份將不會被視為公眾持股量的一部分，因為該等股份屬於[編纂]股，境內股東並無申請將該等股份轉制為H股，該等股份不會於緊隨[編纂]完成後[編纂]。

## 業 務

### 概覽

我們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，我們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。根據中指院的資料，按截至2023年12月31日的陝西省在管建築面積計，我們佔市場份額約1.8%，於2023年在陝西省運營的物業管理服務提供商中排名第三。憑藉我們在陝西省的市場地位，我們亦已將足跡擴展到中國西北部。截至最後實際可行日期，我們的業務覆蓋西安、銅川、韓城及石河子。

下表載列(i)我們的三項主要業務線；(ii)我們在各業務線下提供的主要服務；(iii)我們在各業務線下提供服務的物業類型；及(iv)於往績記錄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	住宅物業	物業開發商、業主及住戶
	增值服務		
商業物業管理服務	基礎物業管理服務	辦公樓、產業園及廠房	物業開發商、業主及租戶
	增值服務		

截至2023年12月31日，我們已訂約向中國149個項目提供公共物業管理服務、基礎住宅物業管理服務及基礎商業物業管理服務，總合約建築面積為15.0百萬平方米及在管建築面積為14.6百萬平方米。

---

## 業 務

---

於往績記錄期間，我們的業務規模及財務表現均實現穩定增長。我們的在管建築面積由截至2021年12月31日的10.8百萬平方米增至截至2022年12月31日的13.2百萬平方米，並進一步增至截至2023年12月31日的14.6百萬平方米，2021年至2023年的複合年增長率為16.0%。我們的收益由2021年的人民幣593.7百萬元增加19.1%至2022年的人民幣706.8百萬元，並進一步增加22.0%至2023年的人民幣862.2百萬元，2021年至2023年的複合年增長率為20.5%。我們的淨利潤由2021年的人民幣31.2百萬元增加19.9%至2022年的人民幣37.4百萬元，並進一步增加36.4%至2023年的人民幣51.0百萬元，2021年至2023年的複合年增長率為28.0%。

我們與經發控股集團的長期戰略關係為我們自成立以來的發展貢獻良多，並為我們於往績記錄期間的穩定增長奠定了堅實的基礎。展望未來，考慮到(i)經發控股集團與我們之間的長期合作；(ii)我們了解並熟悉經發控股集團的標準及要求，有助經發控股集團降低溝通成本；(iii)經發控股集團與我們的同共利益；(iv)物色並聘用具備可比較經驗及能力的新服務提供商以提供可比較標準及範圍的服務所需時間及工作；及(v)經發控股集團及我們均為控制所有權相對穩定的國有企業，董事認為，我們與經發控股集團的互利互補關係不大可能有重大不利變動，並會使我們未來繼續獲經發控股集團聘用。更多詳情請參閱「業務－我們與經發控股集團的戰略業務關係－與經發控股集團互利互補的關係」。

於2021年、2022年及2023年，我們對經發控股集團開發物業的保留率分別為100.0%、100.0%及88.2%，而我們對經發控股集團開發物業的協議續約率分別為100.0%、91.7%及60.0%。我們於2023年對經發控股集團開發的物業的保留率及續約率下降，主要是由於我們自願退出四個安置房項目所致。

### 競爭優勢

陝西省國有城市服務及物業管理服務提供商，業務佈局中國西北部兼具穩步增長的往績

我們自2000年成立以來，經過20多年發展，已發展成一家扎根於陝西省的領先城市服務及物業管理服務提供商。我們在陝西省省會西安市設立總部，主要專注(i)為政府機構及公共機關提供城市服務，(ii)為物業開發商、業主及居民提供住宅物業管理服務以及(iii)為物業開發商、業主及租戶提供商業物業管理服務。自2021年起，我們連續三年獲中國政府採購委員會評為全國政府採購百強物業管理服務商之一。於2023

---

## 業 務

---

年，我們獲中指院評為中國物業服務百強企業之一（按綜合實力計）以及2023中國特色物業服務領先企業－政府物業服務之一。於2022年，我們獲克而瑞及中物研協評為2022陝西省物業服務企業綜合實力50強中的第一名；獲克而瑞及中物研協評為2022年中國國有物業服務企業50強之一（按綜合實力計）。我們亦獲克而瑞及易居評為2022年商業物業管理服務商20強之一（按服務質量計）。除了在陝西省建立及鞏固穩健的市場地位外，我們亦將業務足跡擴展到中國西北部，截至最後實際可行日期，我們的業務已覆蓋西安、銅川、韓城及石河子。

於往績記錄期間，我們的業務規模及財務業績穩步增長。我們的在管總建築面積由截至2021年12月31日的10.8百萬平方米增至截至2022年12月31日的13.2百萬平方米，並進一步增至截至2023年12月31日的14.6百萬平方米，2021年至2023年的複合年增長率為16.0%。我們提供服務的項目數目由截至2021年12月31日的98個增加至截至2022年12月31日的121個，並進一步增加至截至2023年12月31日的148個，2021年至2023年的複合年增長率為22.9%。我們的收益由2021年的人民幣593.7百萬元增加至2022年的人民幣706.8百萬元，並進一步增加至2023年的人民幣862.2百萬元，2021年至2023年的複合年增長率為20.5%。我們的淨利潤由2021年的人民幣31.2百萬元增加至2022年的人民幣37.4百萬元，並進一步增加至2023年的人民幣51.0百萬元，2021年至2023年的複合年增長率為28.0%。

我們相信，我們以中國西北部（特別是陝西省）作為戰略重點，助力了我們的歷史增長，並將繼續有助我們的未來發展。根據中指院的資料，陝西省的國內生產總值貢獻及人均可支配收入在中國西北部處於領先地位。2023年陝西省的年度國內生產總值為人民幣3.4萬億元，佔中國西北地區年度國內生產總值的45.7%，位居中國西北五省之首。此外，於2023年，陝西省居民人均國內生產總值為人民幣85,448元，高於中國西北五省居民人均國內生產總值平均水平人民幣71,471元，而陝西省城鎮居民的人均可支配收入為人民幣44,713元，高於中國西北五省城鎮居民的人均可支配收入平均水平人民幣42,099元。根據中指院的資料，截至2023年12月31日，西安的城鎮化率達79.9%，高於全國平均城鎮化率66.2%。

---

## 業 務

---

### 多樣化服務及在管物業以及與政府機構及公共機關深度合作

我們的多樣化服務主要包括(i)主要向政府機構及公共機關提供城市服務，包括公共物業管理服務、城市環衛服務及城市增值服務；(ii)向物業開發商、業主及居民提供住宅物業管理服務，包括基礎物業管理服務及增值服務；及(iii)向物業開發商、業主及租戶提供商業物業管理服務，包括基礎物業管理服務及增值服務。就物業管理服務而言，截至2023年12月31日，我們已訂約管理的項目有149個，包括政府大樓、教育機構、醫院、住宅小區、辦公樓及產業園，總合約建築面積為15.0百萬平方米，其中總建築面積14.6百萬平方米已由我們管理。截至2023年12月31日止年度，我們從物業管理服務獲得人民幣594.0百萬元的收益。

特別是，我們相信，我們的在管公共物業不僅使我們的物業組合多樣化，而且提升了我們的聲譽及運營效率。於往績記錄期間，我們為陝西多個不同級別政府機構及公共機關提供公共物業管理服務。我們提供城市服務超過18年，已與政府機構及公共機關建立深度合作，且不斷提高服務質量並推動城市服務多樣化，以滿足他們的需求。例如，於2017年2月，我們於經開區啟動了政務輔助服務，為當地市民提供接待、材料流轉、諮詢引導及會務安排服務等，其後於2021年8月擴展我們在西安市的服務。此外，我們標準化及精簡服務流程及程序，而該等流程及程序可以應用於我們提供城市服務及其他業務線，以提高我們的整體運營效率。截至2023年12月31日，我們向100多個政府機構及公共機關提供城市服務。

我們亦相信，我們的多樣化服務，尤其是增值服務，有助提高我們客戶的忠誠度，並提升我們的業務營運及財務表現。我們的城市增值服務主要包括餐飲服務、公共停車收費服務及政務輔助服務。我們亦提供增值服務，包括為我們的在管住宅小區及商業物業的物業開發商、業主、居民及租戶提供私人停車收費服務、售樓處管理服務、餐飲服務及其他服務，通常包括物業經紀、房屋清潔、家用及工作電器保修以及乾洗服務。

---

## 業 務

---

### 與經發控股集團長期穩定合作有助於業務的持續及可持續增長

經發控股集團是西安市具有聲譽的城市開發運營商之一，由西安經開區管委會控制，在城市運營及綜合物業開發方面擁有豐富經驗。截至2023年12月31日，經發控股集團已開發並向我們交付多樣化的物業組合供我們管理，包括但不限於(i)住宅物業，總建築面積3.7百萬平方米，包括獲獎的白樺林居住宅小區；及(ii)商業物業（包括辦公樓），總建築面積1.7百萬平方米。

自2002年以來，我們與經發控股集團建立了長期戰略關係。我們認為，我們與經發控股集團建立廣泛而穩定的合作關係，有助我們全面了解其在服務範圍及質量方面的需求，而經發控股集團的項目管線為我們擴展業務規模奠定穩固基礎。截至2023年12月31日，經發控股擁有合共0.6百萬平方米的土地儲備及合共3.8百萬平方米的住宅及商業項目銷售面積。經發控股集團確認，於2021年、2022年及2023年，經發控股集團的所有新建物業均交付予我們管理。截至2023年12月31日，我們總建築面積5.5百萬平方米的30項在管物業由經發控股集團開發，佔我們截至2023年12月31日在管總建築面積的38.0%。於2021年、2022年及2023年，我們為經發控股集團開發的物業提供基礎物業管理服務所獲得的收入分別為人民幣160.6百萬元、人民幣171.7百萬元及人民幣180.5百萬元，分別佔我們該等年度總收入的27.1%、24.3%及20.9%。

此外，若干城市服務可能要求服務提供商具有為政府機構、公共機關或國有企業提供服務的相關經驗。鑒於經發控股集團為國有企業，我們與經發控股集團的長期關係及過往合作使我們能夠承接有此類要求的城市服務項目，並有助我們擴大客戶群。

### 優質專業服務成為強大品牌的後盾

憑著我們20年來提供優質及專業的城市服務及物業管理服務的經驗，我們建立了強大的品牌形象。我們亦取得ISO9001質量管理認證、ISO14001環境管理認證、ISO45001職業健康與安全認證及HACCP認證，是我們的城市服務及物業管理服務質量的有力證明。



---

## 業 務

---

我們對優質服務的堅持，為我們贏得多個行業獎項及認可。例如，於2022年，我們獲克而瑞及中物研協評為2022陝西省物業服務企業綜合實力50強第一名（以綜合實力計）；獲克而瑞及中物研協評為2022中國國有物業服務企業綜合實力50強之一（以綜合實力計）、2022陝西省住宅物業細分業態領先企業之一及2022陝西省物業社會責任貢獻領先企業之一。我們亦獲克而瑞及易居評為2022商業物業服務力Top 20企業之一（按服務質量計）。請參閱「一 獎項及認可」。

我們強大的品牌形象亦有賴我們自2007年以來建立的標準化運營體系，使我們能夠提高運營效率、服務質量及定價能力。我們的標準化運營體系涵蓋廣泛的運營範疇，包括(i)服務質素管制措施，包括招聘人才及定期巡查我們的在管物業；(ii)成本控制措施，例如常見場景的標準化運營程序及集中採購，以及選擇我們外包若干勞動密集型服務的合資格分包商；(iii)客戶滿意度管理並制定服務標準；及(iv)智能系統的應用及管理，使我們能夠更有效地運營。

### 我們的管理團隊及人力資源系統支持可持續發展

我們相信，我們的成功及未來前景取決於員工的素質。我們的核心管理團隊在城市服務及物業管理行業平均擁有超過18年的豐富經驗。我們大多數高級管理人員都具備大學本科或以上學歷，並由內部培訓及晉升，且於本公司平均任職超過10年。我們的執行董事吳鎖正先生負責本集團的業務方向及戰略規劃，在物業管理行業擁有超過18年經驗，並於2021年7月當選西安市物業管理協會第三任會長。我們的執行董事兼總經理孫琦先生負責本集團的整體運營及管理，在物業管理行業擁有17年經驗，並於2023年2月當選西安市領導青年企業家之一。我們的副總經理王剛先生負責本集團高端住宅物業的物業管理項目運營及管理，在物業管理行業擁有超過19年經驗。我們的副總經理劉焯先生負責本集團市政行政服務項目的運營及管理，在物業管理行業擁有超過19年經驗。我們的副總經理楊偉鋒先生負責本集團辦公樓及醫院的物業管理項目運營及管理，在物業管理行業擁有超過18年經驗。

---

## 業 務

---

我們相信人才是我們可持續發展的核心競爭力，並建立了有效的人力資源管理制度，以吸引、留住及培養優秀人才。我們制定了薪酬結構及績效考核制度，根據對員工在服務質量及個別關鍵績效指標等多個方面的表現定期進行評核，為合資格僱員提供激勵及與表現掛鈎的獎金。通過我們的「菁發工坊」人才計劃，我們培訓了具有紮實技術技能的僱員，以支持我們未來的發展。此外，為激勵我們的員工，我們通過「鷹巢計劃」為僱員提供職業發展前景及針對工作要求的系統專業技能發展培訓。

### 業務戰略

#### 進一步擴大業務規模、提高市場份額及提升市場地位

憑藉我們在陝西省的領先市場地位、服務網絡及品牌知名度，我們的目標是進一步擴大我們的業務規模，提高我們的市場份額並提升我們的市場地位。除繼續積極參與競標外，我們計劃主要通過戰略收購以及與第三方物業開發商的持續合作來實現我們的目標。

我們計劃進行經挑選的收購，我們的潛在目標公司包括但不限於：(i)位於中國西北地區（包括陝西及新疆）；(ii)在管建築面積超過1.0百萬平方米；(iii)最近財政年度的年度收益超過人民幣20.0百萬元或年度除稅後淨利潤超過人民幣2.0百萬元；(iv)符合相關法律法規；及(v)在管物業組合多樣化。我們將優先評估擁有多樣化在管物業組合（如學校、醫院、政府大樓、商業綜合樓及產業園）的潛在收購目標。通過收購該類公司，我們預期可擴大我們的地理覆蓋範圍、加強我們的競爭優勢、推動在管物業組合多樣化，並提高我們的品牌知名度。截至最後實際可行日期，我們尚未確定任何收購目標，亦沒有就收購任何公司訂立任何最終協議。更多詳情請參閱「未來計劃及所得款項用途」。根據中指院的資料，截至2023年12月31日，市場上有超過100家物業管理公司符合我們的挑選準則。因此，董事認為市場上有足夠數量的合適目標公司供我們推展擴張計劃。我們的挑選準則或會根據市況變化及我們的戰略需要而調整。

---

## 業 務

---

我們亦計劃擴大與第三方物業開發商的合作。憑著我們在陝西省的市場份額及聲譽，我們期望進一步打進中國西北的目標市場，如新疆（我們已在石河子市開設業務）。我們亦會以專人對公開招標信息、內部推薦及外部市場調研進行總結及分析。我們相信該等戰略合作能使我們(i)加強我們與該等業務合作夥伴的業務關係，並增加我們取得其開發的物業的物業管理服務合同的機會；(ii)降低營運風險及成本；及(iii)利用我們業務夥伴的地理覆蓋範圍及客戶群，擴大我們的市場份額，並推動我們的在管物業項目來源及類型多樣化。

### 持續推動城市服務多樣化

我們擬繼續推動提供的城市服務類型多樣化。於2021年、2022年及2023年，我們的城市服務收益分別為人民幣342.1百萬元、人民幣410.0百萬元及人民幣524.9百萬元，分別佔該等年度總收入的57.6%、58.0%及60.9%。於2023年，我們與西安的一家三級甲等醫院及韓城的一家二級甲等醫院新簽訂公共物業管理服務協議。展望未來，我們的目標是覆蓋城市服務價值鏈上的更多細分市場。我們已經提供並計劃進一步擴大我們的城市增值服務，目前包括餐飲服務、公共停車收費服務及政務輔助服務。此外，我們計劃以新能源汽車替換用於提供城市服務的汽油車（如清掃車及垃圾車），以減少燃油成本。請參閱「未來計劃及所得款項用途」。

### 持續投資技術以進一步提升客戶體驗及運營效率

截至2023年12月31日，我們擁有20項專利，例如一款配備用戶圖形界面(GUI)的物業設備顯示面板、給排水預警裝置、車庫用防汛報警裝置、機房防鼠擋板結構及三類壓力表自檢平台，且我們計劃通過不斷開發及升級我們日常運營中使用的技術，進一步增強客戶體驗並提高運營效率。於2023年，我們亦獲陝西省科學技術廳、陝西省財政廳及陝西省稅務局頒發高新技術企業證書。

我們計劃繼續投資於由物聯網(IoT)支持的智慧物業管理系統。智慧物業管理系統主要由五個部分組成：(i)具有物聯網功能的樓宇信息模型(BIM)核心系統；(ii)機器人，例如能夠進行吸塵、拖地及巡邏的機器人；(iii)數據庫及數據監控系統；(iv)我們

---

## 業 務

---

的經發甄選微信小程序及後台系統；及(v)我們的客戶關係管理系統。我們相信智慧物業管理系統將使我們更準確地偵測設備及設施故障，從而能夠及時維修、延長我們設備及設施的使用壽命、降低我們的設備及設施管理費用，以及提高我們的運營效率。

我們亦計劃購買更先進的工具，通過人機協作減少對體力勞動的依賴。例如，我們計劃使用能夠吸塵及拖地的機器人來提供清潔服務，並使用能夠巡邏的機器人來提供秩序維護服務。請參閱「未來計劃及所得款項用途」。

### 持續吸引、培養及留住人才

我們相信，我們過去的成功主要歸功於我們具才幹且敬業的僱員。為維持我們的業務增長並繼續拓展業務，我們計劃進一步投資改良我們的人力資源系統。

隨著我們的業務規模擴大，在培養及編配人才至最合適崗位方面的人力資源管理效率日益重要。我們計劃不斷完善我們的輪崗及晉升機制，以更有效地匹配員工資歷經驗與彼等在本集團內的職稱、職能及培訓。我們亦將通過我們的培訓計劃（如菁發工坊及鷹巢計劃）來識別合資格人才。

我們亦計劃從多個渠道（如招聘網站及移動應用程序、招聘會及橫向招聘）對外招聘具有合適經驗且切合我們增長策略的外部人才。我們計劃對外招聘的人才主要包括(i)具有行業經驗及執行能力的管理人才；(ii)具有專門技能的專家（如專業電工及維修人員）；及(iii)適合某些職位的其他人才。我們計劃使用[編纂]所得款項淨額的[編纂]%（約[編纂]百萬港元）在中國吸引及招聘人才。詳情請參閱「未來計劃及所得款項用途」。

---

## 業 務

---

### 我們的業務模式

於往績記錄期間，我們的收益主要來自以下三條業務線。

#### 城市服務

我們主要向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。我們的城市服務主要包括(i)公共物業管理服務，我們為政府大樓、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，我們(a)為公共設施和基礎設施提供清潔和保養服務；(b)通過我們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，包括政務輔助服務、餐飲服務及公共停車收費服務。

#### 住宅物業管理服務

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

## 業 務

### 商業物業管理服務

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

下表載列所示年度我們按業務線及最終付費客戶類型劃分的收益明細。

	截至12月31日止年度					
	2021年		2022年		2023年	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
<b>城市服務</b>	<b>342,064</b>	<b>57.6</b>	<b>410,002</b>	<b>58.0</b>	<b>524,908</b>	<b>60.9</b>
— 西安經開區管委會	193,852	32.6	217,703	30.8	224,124	26.0
— 經發控股集團	6,560	1.1	6,762	1.0	6,113	0.7
— 西安經開區管委會以外的獨立第三方	141,652	23.9	185,537	26.2	294,671	34.2
<b>住宅物業管理服務<sup>(1)</sup></b>	<b>159,081</b>	<b>26.8</b>	<b>176,419</b>	<b>25.0</b>	<b>184,170</b>	<b>21.3</b>
— 西安經開區管委會	—	—	7	—	—	—
— 經發控股集團	14,872	2.5	19,047	2.7	16,825	1.9
— 西安經開區管委會以外的獨立第三方	144,209	24.3	157,365	22.3	167,345	19.4
<b>商業物業管理服務</b>	<b>91,995</b>	<b>15.5</b>	<b>119,467</b>	<b>16.9</b>	<b>149,844</b>	<b>17.4</b>
— 西安經開區管委會	7,650	1.3	6,411	0.9	6,893	0.8
— 經發控股集團	23,973	4.0	26,787	3.8	30,742	3.6
— 西安經開區管委會以外的獨立第三方	60,372	10.2	86,269	12.2	112,209	13.0
<b>其他<sup>(2)</sup></b>	<b>520</b>	<b>0.1</b>	<b>928</b>	<b>0.1</b>	<b>3,325</b>	<b>0.4</b>
— 西安經開區管委會	—	—	408	0.1	2,383	0.3
— 西安經開區管委會以外的獨立第三方	520	0.1	520	0.1	942	0.1
<b>總計</b>	<b>593,660</b>	<b>100.0</b>	<b>706,816</b>	<b>100.0</b>	<b>862,247</b>	<b>100.0</b>

## 業 務

附註：

- (1) 於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，在管的所有住宅物業均受相關法律及法規的價格管控。
- (2) 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。於往績記錄期間，我們僅向西安經開區管委會及其他獨立第三方出租投資物業及車輛。

下表載列所示年度按業務線和物業開發商類型<sup>(1)</sup>劃分的收益明細。

	截至12月31日止年度					
	2021年		2022年		2023年	
	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)
<b>城市服務</b>	<b>342,064</b>	<b>57.6</b>	<b>410,002</b>	<b>58.0</b>	<b>524,908</b>	<b>60.9</b>
— 經發控股集團	37,713	6.4	41,210	5.8	44,624	5.2
— 獨立第三方 <sup>(2)</sup>	304,351	51.2	368,792	52.2	480,284	55.7
<b>住宅物業管理服務</b>	<b>159,081</b>	<b>26.8</b>	<b>176,419</b>	<b>25.0</b>	<b>184,170</b>	<b>21.3</b>
— 經發控股集團	106,068	17.9	109,271	15.5	104,252	12.1
— 獨立第三方 <sup>(2)</sup>	53,013	8.9	67,148	9.5	79,918	9.2
<b>商業物業管理服務</b>	<b>91,995</b>	<b>15.5</b>	<b>119,467</b>	<b>16.9</b>	<b>149,844</b>	<b>17.4</b>
— 經發控股集團	79,874	13.5	91,251	12.9	104,040	12.1
— 獨立第三方 <sup>(2)</sup>	12,121	2.0	28,216	4.0	45,804	5.3
<b>其他<sup>(3)</sup></b>	<b>520</b>	<b>0.1</b>	<b>928</b>	<b>0.1</b>	<b>3,325</b>	<b>0.4</b>
<b>總計</b>	<b>593,660</b>	<b>100.0</b>	<b>706,816</b>	<b>100.0</b>	<b>862,247</b>	<b>100.0</b>

附註：

- (1) 按物業開發商類型劃分的收益與房產來源有關，並不代表自物業開發商直接產生的收益。
- (2) 西安經開區管委會並非物業開發商，因為其為不從事物業開發的行政機構。
- (3) 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。於往績記錄期間，我們僅向西安經開區管委會及其他獨立第三方出租投資物業及車輛。

---

## 業 務

---

過去，我們的企業策略主要聚焦於提供城市服務及住宅物業管理服務，其合共佔我們於2021年、2022年及2023年總收益約84.4%、83.0%及82.2%。儘管如此，我們於往績記錄期間持續承接商業物業，而本集團的在管商業物業及其收益貢獻穩步增長。截至2021年、2022年及2023年12月31日，我們在管商業物業數量分別為19個、26個和33個。於2021年、2022年及2023年，我們自商業物業管理服務中獲得的收益分別為人民幣67.3百萬元、人民幣90.9百萬元及人民幣113.3百萬元。

截至2023年12月31日，我們已將地理版圖從西安擴展至四個中國城市。於2021年、2022年及2023年，我們來自西安的收益分別為人民幣589.6百萬元、人民幣693.8百萬元及人民幣839.4百萬元，分別佔我們總收益的99.3%、98.2%及97.4%。截至2021年、2022年及2023年12月31日，我們自向位於西安的92個、107個及124個項目（在管總建築面積分別為10.6百萬平方米、12.5百萬平方米及13.4百萬平方米）提供物業管理服務產生收益。



## 業 務

下表載列於往績記錄期間我們的(i)在管項目數量；(ii)在管建築面積；(iii)訂約管理項目數量；(iv)合約建築面積；(v)按項目地點劃分的收益；及(vi)平均物業管理費的明細。

	截至12月31日 / 截至12月31日止年度																	
	2021年				2022年				2023年									
	在管 項目數量	在管 建築面積	合約 項目數量	合約 建築面積	在管 項目數量	在管 建築面積	合約 項目數量	合約 建築面積	在管 項目數量	在管 建築面積	合約 項目數量	合約 建築面積	平均物業 管理費	收益	平均物業 管理費			
	(千平方米)	(千平方米)	(千平方米)	(千平方米)	(千平方米)	(千平方米)	(千平方米)	(千平方米)	(千平方米)	(千平方米)	(千平方米)	(千平方米)	(人民幣元/ 平方米)	(人民幣千元)	(人民幣元/ 平方米)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣元/ 平方米)
陝西	96	10,748	104	11,666	116	12,936	122	14,576	137	14,088	138	14,467	3.10	375,755	3.10	484,492	3.33	
新疆	2	101	2	101	5	304	5	304	11	519	11	519	1.95	6,305	1.95	9,507	1.89	
總計	98	10,849	106	11,767	121	13,240	127	14,880	148	14,607	149	14,986	3.08	382,060	3.08	494,012	3.28	

## 業 務

下表載列截至所示日期按物業類別劃分的(i)合約物業數目；(ii)合約建築面積；及(iii)未交付建築面積明細。

	截至12月31日		
	2021年	2022年	2023年
合約物業數目	106	127	149
— 公共物業	66	72	88
— 住宅物業	21	28	28
— 商業物業	19	27	33
合約建築面積(千平方米)	11,767	14,880	14,986
— 公共物業	3,543	4,031	4,512
— 住宅物業	5,906	7,565	6,963
— 商業物業	2,318	3,284	3,511
未交付建築面積(千平方米)	918	1,640	379
— 公共物業	580	777	116
— 住宅物業	308	770	192
— 商業物業	30	93	71

### 城市服務

#### 概覽

我們於2004年開始我們的城市服務。我們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。我們的城市服務主要包括：(i)公共物業管理服務，我們為政府大樓、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，我們(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)通過我們運營的垃圾壓縮站提供城市垃圾收集服務；及(c)向企業、住宅小區、政府機構及公共機關提供生活垃圾收集服務；及(iii)城市增值服務，包括餐飲服務、公共停車收費服務及政務輔助服務。

截至2021年、2022年及2023年12月31日，我們為城市道路、立交橋及地下通道(總面積分別為10.7百萬平方米、11.1百萬平方米及11.3百萬平方米)及分別為140個、151個及148個公共廁所提供清潔和保養服務。截至2023年12月31日，我們運營三個垃圾壓縮站，每日能處理最大容量合共為81,100升生活垃圾。此外，截至2021年、2022年及2023年12月31日，我們分別為58項、68項及88項公共物業(總建築面積分別為3.0百萬平方米、3.3百萬平方米及4.4百萬平方米)提供公共物業管理服務。於2021年、2022年及2023年，我們分別自城市服務產生收益人民幣342.1百萬元、人民幣410.0百萬元及人民幣524.9百萬元，分別佔該等年度總收益的57.6%、58.0%及60.9%。

---

## 業 務

---

### 服務範圍

我們主要為政府機構和公共機關提供以下城市服務：

- **公共物業管理服務。**我們為政府大樓、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。有關我們公共物業管理服務的詳細說明，請參閱「一住宅及商業物業管理服務－服務範圍－基礎物業管理服務」。於往績記錄期間，我們的所有公共物業管理服務費均按包幹制收取。請參閱「一在管物業組合－我們的定價政策」。我們主要通過員工及分包商提供公共物業管理服務。
- **城市環衛服務。**我們的城市環衛服務包括(i)清潔和保養服務，以確保我們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，截至2023年12月31日我們透過我們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，截至2023年12月31日我們收集、運輸及處置來自西安80多家企業、住宅小區、政府機構及公共機關的生活垃圾。我們主要通過直接訂約與負責管理相關公共設施、基礎設施和垃圾壓縮站的政府機構和公共機關簽訂協議。對於我們的清潔和保養服務，我們於往績記錄期間一般每年向每個公共廁所收取人民幣0.2百萬元的一次性服務費；對於我們的城市垃圾收集服務，我們於往績記錄期間一般每年向每個垃圾壓縮站收取人民幣0.1百萬元的一次性服務費；及對於我們的生活垃圾收集服務，我們的客戶通常提供我們固定數量特定容量的垃圾桶，不論我們於日常經營中將垃圾桶填滿多少次，我們於往績記錄期間一般每月收取每桶垃圾及廢物人民幣280元的一次性服務費。據中指院所告知，於往績記錄期間，我們就城市環衛服務收取的服務費處於行業範圍內，且與2021年至2023年期間同業收取的服務費總體相近。於2021年、2022年及2023年，我們分別收集及處理約4.37萬噸、4.44萬噸及5.24萬噸城市垃圾。於2022年及2023年，我們分別收集及處理約24.56萬桶及7.67萬桶生活垃圾。我們主要通過員工提供城市環衛服務。

---

## 業 務

---

- **城市增值服務。**我們提供廣泛的城市增值服務，包括：
  - **政務輔助服務。**我們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。我們的政務輔助服務主要包括接待、材料流轉、引導及會務安排。我們根據我們的服務範圍收取一次性費用。我們就政務輔助服務收取的服務費一般經考慮我們服務性質及範圍以及我們派駐的員工人數及職責等因素而定。於往績記錄期間，我們就政務輔助服務收取的服務費一般為每年介乎人民幣4.5百萬元至人民幣15.7百萬元。我們主要通過員工提供政務輔助服務。
  - **餐飲服務。**我們提供餐飲服務，為客戶的定期團體餐準備主菜和配菜。我們在考慮各項因素後設定餐飲服務的價格，例如餐廳的位置和概況、我們提供的服務和菜餚以及我們服務的規律性，並根據個人客戶數量收取費用。於往績記錄期間，我們就餐飲服務收取的服務費通常介乎約每人每餐人民幣5.0元至人民幣20.0元。於2021年、2022年及2023年，我們於客戶的食堂提供餐飲服務，期間分別提供約2.4百萬、3.2百萬及4.7百萬份膳食。我們提供餐飲服務的客戶食堂所提供的膳食數量於往績記錄期間總體增加，主要是因為我們於各期間開始提供餐飲服務以支持若干新的政府機構或公共機關的食堂。我們主要通過員工及分包商來提供餐飲服務。
  - **公共停車收費服務。**我們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。於往績記錄期間，(i)街道泊車的停車費每半小時介乎人民幣1元至人民幣4元，視乎停車位位置及是否為交通高峰時段而定；(ii)位於公共設施內停車位的停車費每半小時介乎人民幣1元至人民幣2元，每日上限介乎人民幣40元至人民幣80元，視乎停車位位置以及停車位是室外還是地下而定。根據停車場委託管理服務協

---

## 業 務

---

議，我們分佔公共停車收費服務年度經營淨利潤的50.0%。截至2022年及2023年12月31日，我們分別管理4,274個及4,309個公共停車位，並向使用該等公共停車位的車輛分別收取約90萬次及約110萬次停車費。我們主要通過員工及派遣工人提供停車收費服務。

據中指院所告知，於往績記錄期間，城市增值服務的服務費處於行業範圍內，且與同業收取的服務費總體相近。

### 特色項目

#### 西安市市委物業服務中心

我們管理的西安市市委物業服務中心由六幢政府大樓組成，總建築面積約為116,000平方米。截至2023年12月31日，我們主要向其提供清潔、綠化、秩序維護、設施維修及保養、會務安排及餐飲服務。於2023年，我們向該項目提供的公共物業管理服務產生的年度合約收入約為人民幣11.9百萬元。

#### 未央區公共行政政府綜合大樓

我們管理的公共行政政府綜合大樓總建築面積約為317,000平方米。截至2023年12月31日，我們主要向其提供清潔、秩序維護、設施維修及保養以及會務安排服務。政府綜合大樓主要用作政府辦公室、政府服務大廳及應急指揮中心。於2023年，我們向該項目提供的公共物業管理服務產生的年度合約收入約為人民幣21.2百萬元。

### 城市服務費

於往績記錄期間，我們所有的公共物業管理及城市環衛服務費均按包幹制收取費用。在包幹制收費模式下，我們對公共物業管理及城市環衛服務收取固定及「全包」的費用。我們收取服務費的頻率取決於我們服務協議的條款。我們有權保留從政府機構和公共機關收取的全部公共物業管理及城市環衛服務費作為收益，並承擔提供城市服務所產生的成本。

在談判及簽訂公共物業管理及城市環衛服務協議前，我們力求盡可能準確地編製估計銷售成本。由於我們自行承擔相關費用，我們的利潤率受到我們降低銷售成本能

---

## 業 務

---

力的影響。如果我們的銷售成本高於預期，我們可能無法自客戶收取額外的金額以維持我們的利潤率。見「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－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」。

### 城市服務協議的主要條款

#### 公共物業管理服務

我們主要與政府機構及公共機關訂立公共物業管理服務協議，以管理公共物業（如政府大樓、教育機構及醫院）。我們的公共物業管理服務協議通常包括與我們住宅物業管理服務協議大致相同的主要條款，如服務範圍、績效標準、物業管理費、訂約方各自的權利及義務、服務期限及爭議解決。請參閱「－住宅及商業物業管理服務－物業管理服務協議的主要條款－住宅物業」。

#### 城市環衛服務

我們簽訂的城市環衛服務協議通常包括以下主要條款：

- *服務範圍*。典型的城市環衛服務協議載列我們將提供的清潔及維護服務以及生活垃圾收集服務以及我們服務的地理範圍。
- *績效範圍和標準*。典型的城市環衛服務協議載列範圍和預期標準，如我們的服務所涉及的領域或公共廁所數目，以及履行我們服務的要求、頻率和標準。我們亦須遵守相關城市環衛服務協議規定的安全、制服及禮儀指引。
- *城市環衛服務費*。典型的城市環衛服務協議通常載列每月應付予我們的清潔及維護服務費及城市垃圾收集服務費，以及於我們與客戶簽署服務協議後應預付的生活垃圾收集服務費總額。
- *我們客戶的權利及義務*。我們的客戶主要負責（其中包括）與相關政府單位協調以及確保水電供應。

---

## 業 務

---

- *我們的權利及義務*。我們主要負責(其中包括)在客戶授權範圍內提供服務及／或制定規則和政策，以確保我們的服務質量及維護客戶的物業(包括我們所管理的垃圾壓縮站及為方便我們提供城市垃圾收集服務而向我們提供的垃圾車)。此外，我們一般承擔提供服務所產生的經營成本，包括但不限於員工成本、維修及保養開支、清潔開支及稅項開支。
- *服務期限及終止*。協議期限通常為一年。如果我們的任何客戶決定終止協議，通常要負責向我們發出一個月的通知。
- *爭議解決*。城市環衛服務協議的訂約方通常須在訴諸訴訟或仲裁之前首先通過談判解決任何合約糾紛。

### 住宅及商業物業管理服務

#### 概覽

我們的業務始於2002年為在西安的一個住宅項目提供物業管理服務，並在2005年開始積極承接商業物業管理項目。截至最後實際可行日期，我們為多種住宅物業及商業物業(包括辦公樓及產業園)提供物業管理服務。我們的住宅及商業物業管理服務均包括基礎物業管理服務及增值服務。

於2021年、2022年及2023年，我們的住宅物業管理服務收益分別為人民幣159.1百萬元、人民幣176.4百萬元及人民幣184.2百萬元，分別佔我們同年總收益的26.8%、25.0%及21.3%。截至2021年、2022年及2023年12月31日，我們分別為21個、27個及27個住宅物業(在管總建築面積分別為5.6百萬平方米、6.8百萬平方米及6.8百萬平方米)提供基礎住宅物業管理服務。於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，我們在管的所有住宅物業均受相關法律及法規的價格管控。

於2021年、2022年及2023年，我們的商業物業管理服務收益分別為人民幣92.0百萬元、人民幣119.5百萬元及人民幣149.8百萬元，分別佔我們同年總收益的15.5%、16.9%及17.4%。截至2021年、2022年及2023年12月31日，我們分別19個、26個及33個商業物業(在管總建築面積為2.3百萬平方米、3.2百萬平方米及3.4百萬平方米)提供基礎商業物業管理服務。

---

## 業 務

---

### 服務範圍

#### 基礎物業管理服務

我們主要為在管住宅及商業物業提供以下基礎物業管理服務：

- **清潔服務。**我們為公共區域（如樓梯、走廊、外牆和地下室）提供清潔服務。我們主要通過員工和分包商提供清潔服務。
- **秩序維護服務。**我們的秩序維護服務旨在確保在管物業安全且秩序良好。具體而言，我們派遣秩序維護人員對物業進行例行巡邏，在公共區域設置監控，核實訪客和來訪車輛的身份，並處理緊急情況。我們主要通過員工和分包商提供秩序維護服務。
- **公共區域設施維修及保養服務。**我們一般負責維修和保養(i)公共區域設施及建築結構，如電梯、自動扶梯和中央空調設施；(ii)公用設施，如發電機、配電設備、水泵房、供水和排水系統；(iii)消防安全設備，如滅火器和火警系統；及(iv)秩序維護設施，如入口大門、圍欄和監控攝像頭。我們主要通過員工和分包商提供公共區域設施的維修和保養服務。
- **交付前服務。**我們提供的交付前服務主要包括(i)早期介入服務，據此我們通過提供項目驗收意見，滿足物業開發商及業主的需求；及(ii)施工跟進和交付驗收服務，據此我們協助物業開發商檢查施工過程及對物業進行質量檢查。我們主要通過員工提供交付前服務。

#### 增值服務

我們亦為在管住宅小區和商業物業提供以下增值服務，以滿足客戶的需求，改善物業開發商、業主、住戶和租戶於我們所管理物業的體驗：

- **私人停車收費服務。**我們通過提供日常管理、監控、門禁控制及停車費收取服務，協助業主管理車位，確保我們管理的住宅小區及商業物業的停車



## 業 務

位整潔有序。我們通過向業主收取每月管理費或收取一定比例的訪客臨時停車費，從我們的私人停車收費服務中獲利。我們參考當地市場價格及適用法律法規實施的任何定價規定釐定有關停車費，一般按月向我們在管物業的業主、住戶及租戶收取停車費並按小時向臨時訪客收取停車費。於往績記錄期間，(i)就我們的在管住宅物業，我們通常向業主及住戶收取每月人民幣60元至每月人民幣80元的費用，並就臨時到訪的訪客收取每四小時人民幣2元至人民幣2.5元的費用；及(ii)就我們的在管商業物業，我們通常向業主及租戶收取每月人民幣150元的地下停車場費用，並向訪客收取每小時人民幣3元至人民幣4元的費用。截至2021年、2022年及2023年12月31日，我們分別管理位於住宅小區及商業物業的約19,700個、23,700個及30,800個私人停車位。該等私人停車位的佔用率<sup>(1)</sup>分別為69.9%、61.7%及52.2%。我們的在管私人停車位的佔用率由截至2021年12月31日的69.9%下降至截至2022年12月31日的61.7%，再進一步下降至截至2023年12月31日的52.2%，主要是因為我們於截至2022年12月31日及2023年12月31日分別承接了若干新交付的住宅及商業項目，而這些項目的停車位尚未出售或租賃。我們主要通過員工提供私人停車收費服務。

- **售樓處管理服務。**我們為物業開發商的售樓處提供管理服務，如客戶接待、秩序維護和清潔服務，確保售樓處和展示單位的秩序維護和順利運作。我們主要就我們的售樓處管理服務按包幹制收取服務費，於往績記錄期間一般介於每月人民幣0.1百萬元至人民幣0.5百萬元，視乎我們派駐售樓處的現場員工人數而定。截至2021年、2022年及2023年12月31日，我們分別管理九個、九個及七個售樓處。我們主要通過員工提供售樓處管理服務。
- **餐飲服務。**我們主要通過準備膳食(i)在我們營運的食堂向公眾提供餐飲服務；及(ii)向物業開發商的員工、業主或租戶提供餐飲服務。我們在考慮各項因素後設定餐飲服務的價格，例如餐廳的位置和概況、我們提供的服務和菜餚以及我們服務的規律性，並根據個人客戶數量收取費用。於往績記

附註：

- (1) 按截至往績記錄期間內年末已出售或租賃在管私人停車位的總和除以截至該年末在管私人停車位總數計算。

---

## 業 務

---

錄期間，我們就餐飲服務收取的服務費通常介乎每人每餐人民幣5.0元至人民幣25.0元。於2021年、2022年及2023年，我們於客戶的食堂提供餐飲服務，期間分別提供約0.6百萬、1.0百萬及1.1百萬份膳食。我們提供餐飲服務的客戶食堂所提供的膳食數量於往績記錄期間總體增加，主要是因為我們於各期間開始提供餐飲服務以支持新的住宅及商業項目的食堂。我們主要通過員工來經營餐飲服務。

- *其他服務*。我們提供(i)按需服務，如按照物業開發商、業主、居民和租戶的需求提供家政、管道及電力維護、乾洗及家居或工作電器維修等服務，並根據收費表按所提供服務的數量和類型收取費用；(ii)物業經紀服務，據此，我們通過與尋求出售或出租物業的業主溝通，並收集並記錄其信息，協助業主出售及出租其物業，我們通常從銷售或出租所得款項中收取固定金額作為佣金；及(iii)水電管理服務，據此，我們受委託向業主收取水電費及管理供熱系統運營。我們主要通過員工及第三方分包商提供按需服務，以及通過員工提供物業經紀服務及水電管理服務。

### 物業管理服務費

於往績記錄期間，我們所有的基礎住宅及商業物業管理費均按包幹制收取。在包幹制收費模式下，我們對物業管理服務收取固定及「全包」的費用，我們通常視乎我們物業管理服務協議的條款定期收取物業管理服務費。我們有權保留從物業開發商、業主、住戶和租戶收取的全部物業管理服務費作為收益，並承擔提供物業管理服務所產生的成本。根據中指院的資料，包幹制收費模式是中國收取物業管理費的主要方式，尤其是住宅物業。

在談判及簽訂物業管理服務協議前，我們力求盡可能準確地編製估計銷售成本。由於我們自行承擔相關費用，我們的利潤率受到我們降低銷售成本能力的影響。倘我們的銷售成本高於預期，我們可能無法自客戶收取額外的金額以維持我們的利潤率。請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－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」。

## 業 務

### 主要項目

下表載列往績記錄期間按收入貢獻計各業務線五大項目的明細，包括(i)往績記錄期間各年收入貢獻；(ii)截至2023年12月31日現有服務協議的項目工期；及(iii)我們的角色和服務範圍。

主要項目	截至12月31日止年度的收入			現有服務 協議的 項目工期 (月)	本集團提供的服務
	2021年	2022年	2023年		
	(人民幣千元)				
<b>城市服務</b>					
向西安經開區管委會就經開區總建築面積約11.3百萬平方米的城市道路提供城市環衛服務	158,075	164,696	165,725	12	清潔及維護服務；生活垃圾收集服務；應對道路清潔緊急情況
於未央區向西安政府機關事務局就317,000平方米建築面積提供公共物業管理服務及城市增值服務	21,696	22,217	23,471	12	清潔、秩序維護以及設施維修及保養服務；停車收費服務；會務安排服務
於未央區向西安經開區管委會就約79,000平方米建築面積提供公共物業管理服務及城市增值服務	20,898	22,102	23,334	12	清潔、秩序維護以及設施維修及保養服務；停車收費服務；餐飲服務及會務安排服務
於未央區向某政府機構就約116,000平方米建築面積提供公共物業管理服務及城市增值服務	17,925	17,103	17,483	12	清潔、秩序維護以及設施維修及保養服務；停車收費服務；餐飲服務及會務安排服務

## 業 務

主要項目	截至12月31日止年度的收入			現有服務 協議的 項目工期 (月)	本集團提供的服務
	2021年	2022年	2023年		
	(人民幣千元)				
於未央區向西安紅會醫院就約 680,000平方米建築面積提供 公共物業管理服務及城市增 值服務	-	-	42,192	9	清潔、秩序維護以及設施維修 及保養服務；病人諮詢、接 待及指導服務；病歷管理服 務；病號服、床單及手術配 件的回收、清潔、分類及運 送以及設備設施維修服務
<b>住宅物業管理服務</b>					
於未央區向經發控股集團以及 業主及住戶就建築面積約 743,000平方米的住宅項目提 供住宅物業管理服務及增值 服務	26,310	24,779	25,039	無限期	清潔、秩序維護、綠化以及公 共區域設施維修及保養服 務；停車收費服務及管家服 務
於未央區向某業主委員會以及 業主及住戶就建築面積約 670,000平方米的住宅項目提 供住宅物業管理服務及增值 服務。該項目於2012年獲住 房和城鄉建設部評為「100個 典型案例小區」之一	24,333	24,771	25,198	72	清潔、秩序維護、綠化以及公 共區域設施維修及保養服 務；停車收費服務

## 業 務

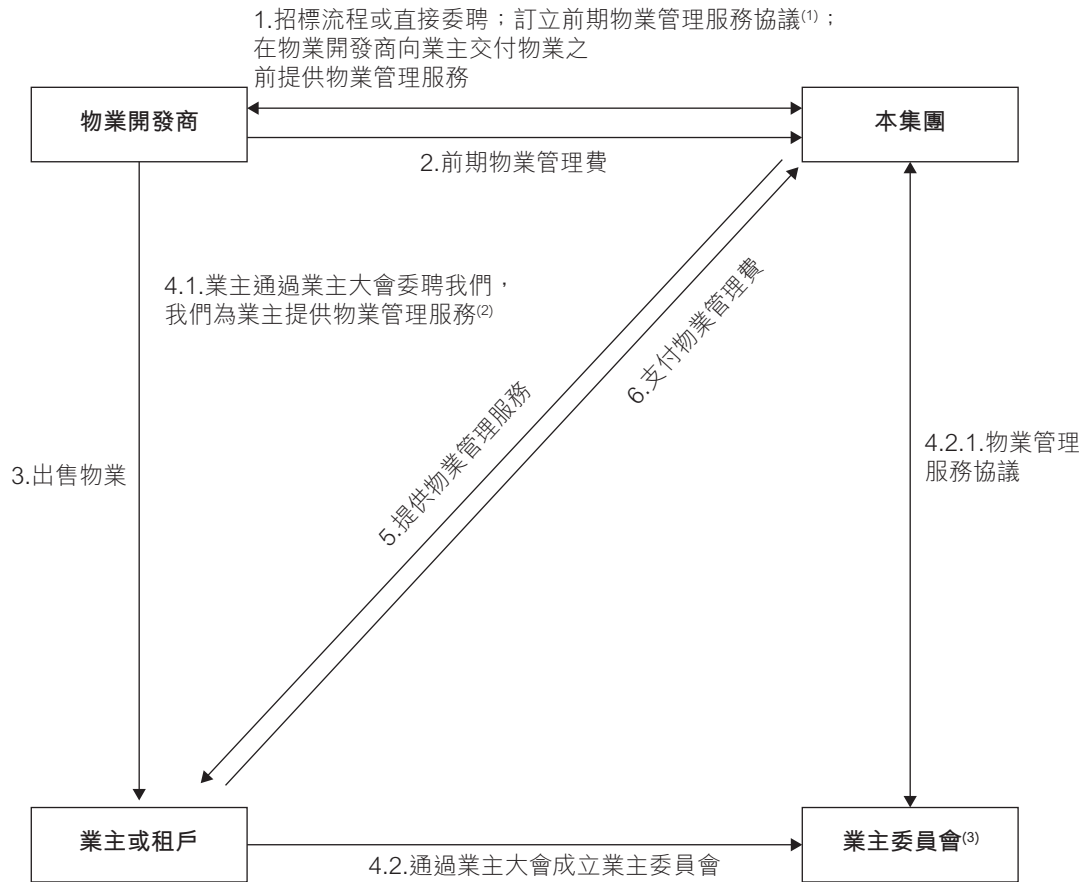
主要項目	截至12月31日止年度的收入			現有服務 協議的	本集團提供的服務
	2021年	2022年	2023年	項目工期	
	(人民幣千元)			(月)	
於未央區向某獨立第三方物業開發商以及業主及住戶就建築面積約884,000平方米的住宅項目提供住宅物業管理服務及增值服務	23,175	23,604	22,450	無限期	清潔、秩序維護以及公共區域設施維修及保養服務；停車收費服務
於新城區向經發控股集團以及業主及住戶就建築面積約404,000平方米的住宅項目提供住宅物業管理服務及增值服務。該項目於2022年獲西安市住房和城鄉建設局評為「西安市物業行業新冠疫情防控工作先進項目」	10,327	10,355	16,610	無限期	清潔、秩序維護、綠化以及公共區域設施維修及保養服務；停車收費服務
於西鹹新區向經發控股集團以及業主及住戶就建築面積約412,000平方米的住宅項目提供住宅物業管理服務及增值服務	9,641	9,692	10,071	無限期	清潔、秩序維護、綠化以及公共區域設施維修及保養服務；停車收費服務
<b>商業物業管理服務</b>					
於經開區向經發控股集團以及業主及租戶就建築面積約581,000平方米的商業項目提供基礎商業物業管理服務及增值服務	23,780	24,099	25,525	無限期	清潔、秩序維護以及公共區域設施維修及保養服務；停車收費服務

## 業 務

主要項目	截至12月31日止年度的收入			現有服務 協議的	本集團提供的服務
	2021年	2022年	2023年	項目工期	
	(人民幣千元)			(月)	
於未央區向經發控股集團以及業主及租戶就建築面積約144,000平方米的商業項目提供基礎商業物業管理服務及增值服務	16,576	19,438	20,700	無限期	清潔、綠化、秩序維護以及公共區域設施維修及保養服務；停車收費服務
於經開區向經發控股集團以及業主及租戶就建築面積約113,000平方米的商業項目提供基礎商業物業管理服務及增值服務	12,222	13,028	13,071	無限期	清潔、綠化、秩序維護以及公共區域設施維修及保養服務；停車收費服務及禮賓服務
於未央區向經發控股集團以及業主及租戶就建築面積約228,000平方米的商業項目提供基礎商業物業管理服務及增值服務	7,434	8,180	11,095	無限期	清潔、秩序維護以及公共區域設施維修及保養服務；停車收費服務
於高陵區向經發控股集團以及業主及租戶就建築面積約72,000平方米的商業項目提供基礎商業物業管理服務及增值服務	6,042	5,845	5,628	無限期	清潔、綠化、秩序維護以及公共區域設施維修及保養服務；停車收費服務及會議室音響設備及設施管理服務

## 業 務

下圖概述我們的物業管理服務協議下各方的關係。



附註：

- (1) 物業開發商可在交付物業前與我們訂立前期物業管理服務協議，且該協議對所有未來業主具有法律約束力。
- (2) 業主可選擇透過業主大會委聘我們。一旦我們被選中，業主大會可授權業主委員會代表業主與我們訂立物業管理服務協議，而該合約對相關物業的所有業主具有法律約束力。
- (3) 僅適用於住宅物業管理項目。

---

## 業 務

---

### 物業管理服務協議的主要條款

#### 住宅物業

我們通常與物業開發商簽訂前期住宅物業管理服務協議。前期住宅物業管理服務協議是我們在住宅物業開發項目的建設和交付前階段簽訂的一種物業管理服務協議。對於已經交付但尚未成立業主委員會的住宅物業，我們根據與物業開發商簽訂的前期住宅物業管理服務協議向業主和住戶提供住宅物業管理服務。我們一般在物業開發商交付物業後開始向業主提供住宅物業管理服務。從物業開發商到業主的交付時間一般根據雙方的購買協議規定。對於已交付且已成立業主委員會的住宅物業，我們與代表業主的業主委員會簽訂住宅物業管理服務協議。

截至2023年12月31日，兩個在管住宅物業已成立業主委員會，其中一個在業主委員會成立前交由我們管理，並於業主委員會成立後仍由我們管理；另一個於業主委員會成立後開始委聘我們提供住宅物業管理服務。於往績記錄期間，我們並無於任何業主委員會成立後被解除擔任物業管理服務提供商。一般而言，前期住宅物業管理服務協議與業主委員會簽訂的住宅物業管理服務協議在服務範圍或我們收取的物業管理費方面並無重大差異。

我們與物業開發商簽訂的前期住宅物業管理服務協議通常包括以下主要條款：

- **服務範圍。**前期住宅物業管理服務協議通常規定了我們要提供的服務，包括(i)基礎物業管理服務，包括清潔、秩序維護以及公共區域設施維修及保養服務及(ii)增值服務。
- **績效標準。**前期住宅物業管理服務協議通常規定了範圍和預期標準，如我們的服務所涉及的領域，以及履行我們服務的要求、頻率和標準。



---

## 業 務

---

- **物業管理費。**前期住宅物業管理服務協議規定了應每月按包幹制支付的物業管理費金額。物業開發商通常負責支付仍未售出的單位或因物業開發商的緣故未能準時交付予物業買家的物業的物業管理費。對於逾期的物業管理費，物業開發商、業主或住戶應按協議規定支付逾期罰款。
- **物業開發商的權利及義務。**物業開發商主要負責(其中包括)(i)確保其物業買家了解並確認其於住宅物業管理服務協議及臨時管理協議項下的義務；及(ii)向我們提供住宅物業管理服務協議規定的所需文件，例如已竣工物業的驗收證書。
- **服務期限及終止。**我們的前期住宅物業管理服務協議通常沒有固定期限，並將在業主委員會成立且新的住宅物業管理服務協議簽訂後終止。
- **爭議解決。**前期住宅物業管理服務協議的訂約方通常須在訴諸訴訟或仲裁之前首先通過談判解決任何合約糾紛。

在物業開發商向業主交付項目後，業主可成立並運營業主委員會以管理該等項目。根據《中華人民共和國民法典》(「**民法典**」)，業主有權在業主大會上成立業主委員會，物業開發商與物業管理服務公司根據中國法律法規簽訂的前期住宅物業管理服務協議對相關業主具有法律約束力。根據《物業管理條例》，物業開發商與物業買家簽訂的銷售合約應當包含相關前期住宅物業管理服務協議約定的內容。因此，我們的中國法律顧問表示，根據上述法規與物業開發商訂立的前期住宅物業管理服務協議，對未來相關業主具法律約束力，因為業主與物業開發商所訂物業買賣協議應包括前期住宅物業管理服務合約的內容。

---

## 業 務

---

一旦業主委員會成立並與我們訂立新住宅物業管理服務協議，前期住宅物業管理服務協議隨即到期。業主委員會與我們相互獨立。為獲得並持續獲得住宅物業管理服務協議，我們必須堅持以有競爭力的價格提供優質服務。根據民法典，選聘或解聘物業管理企業的業主大會的法定人數應當由專有部分面積佔比三分之二以上的業主且人數佔比三分之二以上的業主組成以及應當經參與表決專有部分面積過半數的業主且參與表決人數過半數的業主同意。業主大會可以通過招標程序聘請新的住宅物業管理服務提供商，亦可以根據服務條款、質量和價格等具體標準來選擇。見「監管概覽—中國有關物業管理服務的法律監管—物業服務企業的聘任」。

我們與業主委員會簽訂的住宅物業管理服務協議通常包括以下主要條款：

- *服務範圍*。住宅物業管理服務協議通常規定了我們要提供的服務，包括清潔、秩序維護以及公共區域設施維修及保養服務。
- *績效標準*。住宅物業管理服務協議通常規定了範圍和預期標準，如我們的服務所涉及的領域，以及履行我們服務的要求、頻率和標準。
- *物業管理費*。物業管理費將由業主及／或住戶根據相關服務協議按包幹制支付。對於逾期的物業管理費，業主及／或住戶應按服務協議規定支付逾期罰款。
- *業主及住戶的權利及義務*。業主委員會主要負責（其中包括）(i)確保業主及住戶了解並履行有關支付住宅物業管理費的義務；(ii)向我們提供住宅物業管理服務協議訂明的支持；及／或(iii)審查或監督我們可能就我們的服務制定的計劃及預算。

---

## 業 務

---

- **服務期限及終止。**我們的住宅物業管理服務協議一般有介乎三至六年的固定期限。協議可能會規定，訂約方可在協議到期前三個月內協商續約。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們或任何業主委員會均未在任何物業管理服務協議到期前單方面終止協議。
- **爭議解決。**住宅物業管理服務協議的訂約方通常須在訴諸訴訟之前首先通過談判解決任何合約糾紛。

我們的中國法律顧問表示，根據中國法律，業主委員會在有關物業管理的問題上代表業主的利益，屬於業主委員會授權範圍內的決定對所有業主具有約束力。因此，根據中國法律顧問的意見，業主委員會與住宅物業管理服務提供商之間的協議對所有相關業主均有效，並具有法律約束力，無論業主是否為相關合約的個別當事人。因此，我們對業主的未付物業管理費有合法的索賠權利。業主有權了解並監督公共資金的使用情況，審查我們的年度預算以及我們編製的與補足公共資金有關的任何計劃或我們的住宅物業管理服務的總體情況。業主應根據住宅物業管理服務協議支付物業管理費。如果業主和住戶約定由住戶支付物業管理費，則業主應承擔連帶責任。

### 商業物業

我們與物業開發商、業主和租戶等客戶簽訂商業物業管理服務協議，由我們管理商業物業。一般而言，我們的商業物業管理服務的最終付費客戶為(i)物業開發商(於出售商業物業之前)；及(ii)物業買家或租戶(倘物業開發商將商業物業出售給物業買家之後被出租)。我們的商業物業的物業管理服務協議的主要條款通常基本上與我們的住宅物業管理服務協議相一致，如服務範圍、績效標準、物業管理費、訂約方的權利和義務、服務期限和爭議解決。

---

## 業 務

---

我們的中國法律顧問表示，根據民法典和中國相關法律法規，概無強制要求商業物業的業主成立業主委員會。於往績記錄期間，我們提供商業物業管理服務的在管商業物業概無成立業主委員會，而我們於物業開發商交付商業項目後直接與物業買家或租戶進行談判及簽訂服務協議，並提供商業物業管理服務。

### 在管物業組合

截至2021年、2022年及2023年12月31日，我們分別有98個、121個及148個在管項目，在管總建築面積分別為10.8百萬平方米、13.2百萬平方米及14.6百萬平方米。如經發控股所確認，截至2023年12月31日，除產生虧損或我們收取相對較低物業管理服務費的四個安置房項目（我們已於2023年退出該等項目）外，我們管理由經發控股集團開發的所有項目。我們擁有多樣化的在管物業組合，包括住宅物業以及各種公共及商業物業。於往績記錄期間，我們主要通過獲得新的物業管理服務協議來增加我們的項目組合。我們相信，隨著我們的經驗積累和在物業管理服務質量方面獲得的認可，我們將能夠繼續豐富在管物業組合，並進一步擴大我們的客戶群。

於2021年、2022年及2023年，我們的物業管理服務（包括公共物業管理服務、基礎住宅物業管理服務及基礎商業物業管理服務）收益分別為人民幣306.8百萬元、人民幣382.1百萬元及人民幣494.0百萬元，分別佔該等年度總收益的51.7%、54.1%及57.3%。截至2021年、2022年及2023年12月31日，我們分別向58個、68個及88個公共物業（在管總建築面積分別為3.0百萬平方米、3.3百萬平方米及4.4百萬平方米）提供公共物業管理服務；分別向21個、27個及27個住宅物業（在管總建築面積分別為5.6百萬平方米、6.8百萬平方米及6.8百萬平方米）提供住宅物業管理服務；分別向19個、26個及33個商業物業（在管總建築面積分別為2.3百萬平方米、3.2百萬平方米及3.4百萬平方米）提供商業物業管理服務。

業 務

下表載列截至所示日期我們的物業總數及在管建築面積，以及我們於所示年度按物業類型劃分的基礎物業管理服務收益明細。

	截至12月31日 / 截至該日止年度								
	2021年			2022年			2023年		
	項目數目	在管 建築面積 (千平方米)	收益 (人民幣 千元)	項目數目	在管 建築面積 (千平方米)	收益 (人民幣 千元)	項目數目	在管 建築面積 (千平方米)	收益 (人民幣 千元)
公共物業管理服務	58	2,963	131,103	68	3,308	174,776	88	4,396	259,982
基礎住宅物業管理服務	21	5,598	108,388	27	6,759	116,349	27	6,771	120,733
基礎商業物業管理服務	19	2,288	67,347	26	3,173	90,934	33	3,440	113,297
總計	98	10,849	306,838	121	13,240	382,060	148	14,607	494,012
			100.0			100.0			100.0

## 業 務

下表載列截至所示日期我們的物業總數及在管建築面積，以及於所示年度按物業開發商類型劃分的物業管理服務收益<sup>(1)</sup>明細。

	截至12月31日 / 截至該日止年度								
	2021年			2022年			2023年		
	項目數目	在管 建築面積 (千平方米)	收益 (人民幣 千元)	項目數目	在管 建築面積 (千平方米)	收益 (人民幣 千元)	項目數目	在管 建築面積 (千平方米)	收益 (人民幣 千元)
經發控股集團	32	5,784	160,628	32	6,109	171,676	30	5,548	180,511
獨立第三方 <sup>(2)</sup>	66	5,065	146,210	89	7,131	210,384	118	9,059	313,501
<b>總計</b>	<b>98</b>	<b>10,849</b>	<b>306,838</b>	<b>121</b>	<b>13,240</b>	<b>382,060</b>	<b>148</b>	<b>14,607</b>	<b>494,012</b>
			(%)			(%)			(%)
			100.0			100.0			100.0

附註：

- (1) 按物業開發商類型劃分的收益明細與房產來源有關，並不代表自物業開發商直接產生的收益。
- (2) 指並非西安經開區管委會或並非本公司關連人士（定義見上市規則）的第三方物業開發商。此外，西安經開區管委會並非物業開發商，因為其為不從事物業開發的行政機構。

## 業 務

下表載列往績記錄期間我們合約建築面積和在管建築面積的變動。

	截至12月31日止年度					
	2021年		2022年		2023年	
	合約 建築面積	在管 建築面積	合約 建築面積	在管 建築面積	合約 建築面積	在管 建築面積
	(千平方米)					
截至期初	9,790	8,804	11,767	10,849	14,880	13,240
新訂約 <sup>(1)</sup>	2,181	2,250	3,298	2,576	1,212	2,473
終止	(204)	(205)	(185)	(185)	(1,106)	(1,106)
<b>截至期末</b>	<b>11,767</b>	<b>10,849</b>	<b>14,880</b>	<b>13,240</b>	<b>14,986</b>	<b>14,607</b>

附註：

- (1) 主要包括(i)物業開發商開發的新項目的前期物業管理服務協議及(ii)取代相關項目原有物業管理服務提供商的物業管理服務協議。續訂的協議不被視為我們在該年度簽訂的新合約。新訂約的在管建築面積包括我們上年度已訂約管理的新交付建築面積。

下表載列截至所示日期我們的物業數目和在管建築面積，以及訂約管理項目數量和相應的合約建築面積。

	截至12月31日			截至最後實際 可行日期
	2021年	2022年	2023年	
<b>城市服務</b>				
– 訂約管理項目數量 <sup>(1)</sup>	58	68	88	89
– 在管物業數目 <sup>(2)</sup>	58	68	88	89
– 合約建築面積 (千平方米)	3,543	4,031	4,512	4,597
– 在管建築面積 (千平方米)	2,963	3,307	4,396	4,481

## 業 務

	截至12月31日			截至最後實際 可行日期
	2021年	2022年	2023年	
<b>住宅物業管理服務</b>				
－ 訂約管理項目數量 <sup>(1)</sup>	21	27	28	28
－ 在管物業數目 <sup>(2)</sup>	21	27	27	28
－ 合約建築面積 (千平方米)	5,906	7,565	6,963	6,963
－ 在管建築面積 (千平方米)	5,598	6,759	6,771	6,872
<b>商業物業管理服務</b>				
－ 訂約管理項目數量 <sup>(1)</sup>	19	26	33	31 <sup>(3)</sup>
－ 在管物業數目 <sup>(2)</sup>	19	26	33	31
－ 合約建築面積 (千平方米)	2,318	3,284	3,511	3,405
－ 在管建築面積 (千平方米)	2,288	3,174	3,440	3,334

**附註：**

- (1) 指我們已簽訂相關經營物業管理服務協議的所有物業，除在管物業外，還可能包括尚未交付給我們進行物業管理的物業。
- (2) 指已交付給我們進行物業管理的物業。
- (3) 於2023年12月31日至最後實際可行日期期間，我們獲委聘管理一項新商業項目(合約建築面積為10,454平方米且平均每月物業管理服務費為每平方米人民幣5.8元)，並於2023年終止管理兩項商業項目(合約建築面積分別為10,694平方米及85,000平方米且平均每月服務費分別為每平方米人民幣3.0元及每平方米人民幣0.1元)，以優化我們的資源配置。



## 業 務

### 物業管理服務協議的到期時間表

下表載列截至2023年12月31日我們根據各業務線按協議數量及管理建築面積計算與西安經開區管委會、經發控股集團及獨立第三方訂立項目管線的物業管理服務協議的到期時間表。

	在管項目		已簽約但未交付的項目	
	建築面積	協議數量	建築面積	協議數量
	(千平方米)		(千平方米)	
無固定期限的物業管理服務協議 <sup>(1)</sup>	6,424	25	-	-
有固定期限的物業管理服務協議於以下期間內到期：				
<b>截至2024年12月31日止年度</b>				
公共物業管理服務	4,167	81	-	-
— 西安經開區管委會	91	3	-	-
— 經發控股集團	60	1	-	-
— 西安經開區管委會以外的獨立第三方	4,016	77	-	-
住宅物業管理服務	170	1	-	-
— 西安經開區管委會以外的獨立第三方	170	1	-	-
商業物業管理服務	2,101	25	-	-
— 經發控股集團	511	4	-	-
— 西安經開區管委會以外的獨立第三方	1,590	21	-	-
<b>截至2025年12月31日止年度</b>				
公共物業管理服務	65	4	-	-
— 西安經開區管委會以外的獨立第三方	65	4	-	-
住宅物業管理服務	568	4	-	-
— 經發控股集團	250	3	-	-
— 西安經開區管委會以外的獨立第三方	319	1	-	-
商業物業管理服務	140	2	-	-
— 經發控股集團	100	1	-	-
— 西安經開區管委會以外的獨立第三方	40	1	-	-

## 業 務

	在管項目		已簽約但未交付的項目	
	建築面積	協議數量	建築面積	協議數量
	(千平方米)		(千平方米)	
<b>截至2026年12月31日及之後的年度</b>				
公共物業管理服務	89	2	-	-
— 西安經開區管委會	89	2	-	-
住宅物業管理服務	883	4	148	1
— 經發控股集團	59	1	148	1
— 西安經開區管委會以外的獨立第三方	824	3	-	-
<b>總計</b>	<b>14,607</b>	<b>148</b>	<b>148</b>	<b>1</b>

附註：

- (1) 無固定期限的物業管理服務協議通常是在業主委員會成立之前與物業開發商簽訂的協議。

截至2023年12月31日，我們的項目管線中共有一個已訂約管理但尚未交付的項目。根據該項目的前期住宅物業管理服務協議，我們獲委聘為經發控股集團開發的已簽約但未交付建築面積為147,826平方米的住宅小區提供住宅物業管理服務。該項目的前期住宅物業管理服務協議將於2050年或業主委員會與物業管理企業訂立的新物業管理服務協議的生效日期（以較早者為準）終止。

### 保留率

下表載列於所示年度我們按業務線及物業開發商類型劃分的協議保留率明細。

	截至12月31日止年度		
	2021年	2022年	2023年
	(%)		
公共物業管理服務	100.0	100.0	100.0
— 經發控股集團	100.0	100.0	100.0
— 獨立第三方 <sup>(1)</sup>	100.0	100.0	100.0

## 業 務

	截至12月31日止年度		
	2021年	2022年	2023年
	(%)		
住宅物業管理服務	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>87.1</b>
— 經發控股集團	100.0	100.0	80.0
— 獨立第三方 <sup>(1)</sup>	100.0	100.0	100.0
商業物業管理服務	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>94.3</b>
— 經發控股集團	100.0	100.0	100.0
— 獨立第三方 <sup>(1)</sup>	100.0	100.0	91.7
<b>總計</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>96.1</b>

附註：

(1) 指並非西安經開區管委會或本公司關連人士（定義見上市規則）的第三方物業開發商。

於往績記錄期間，我們的協議保留率保持相對有利，相信這反映了我們提供優質物業管理服務的能力。於2021年、2022年及2023年，我們的整體物業管理服務協議保留率分別為100.0%、100.0%及96.1%。於2021年、2022年及2023年，(i)我們的公共物業管理服務協議的保留率維持於100.0%；(ii)我們的住宅物業管理服務協議保留率分別為100.0%、100.0%及87.1%；及(iii)我們的商業物業管理服務協議保留率分別為100.0%、100.0%及94.3%。我們的住宅物業管理服務協議的保留率由2022年的100.0%下降至2023年的87.1%，主要由於我們對經發控股集團所開發住宅物業的保留率由2022年的100.0%下降至2023年的80.0%，而這主要是由於我們退出所有四個在管安置房項目。

於2021年、2022年及2023年，我們已訂立10份、13份及13份城市環衛服務協議。於往績記錄期間，我們城市環衛服務項目的協議保留率維持在100.0%。

## 業 務

### 續約率

下表載列於所示年度我們按業務線及物業開發商類型劃分的協議續約率明細。

	截至12月31日止年度		
	2021年	2022年	2023年
	(%)		
<b>公共物業管理服務</b>			
— 經發控股集團	100.0	66.7	100.0
— 獨立第三方 <sup>(1)</sup>	88.0	79.6	96.1
<b>住宅物業管理服務</b>			
— 經發控股集團	— <sup>(2)</sup>	100.0	0
— 獨立第三方 <sup>(1)</sup>	0	— <sup>(2)</sup>	— <sup>(2)</sup>
<b>商業物業管理服務</b>			
— 經發控股集團	100.0	100.0	100.0
— 獨立第三方 <sup>(1)</sup>	80.0	66.7	90.5
<b>總計</b>	<b>86.1</b>	<b>80.0</b>	<b>90.2</b>

附註：

- (1) 指並非西安經開區管委會或本公司關連人士（定義見上市規則）的第三方物業開發商。
- (2) 並無該物業開發商所開發物業的物業管理服務協議於所示年度到期。

於2021年、2022年及2023年，我們對經發控股集團所開發物業的整體續約率分別為100.0%、91.7%及60.0%，而我們對獨立第三方所開發物業的整體續約率分別為83.9%、77.6%及94.4%。

我們對經發控股集團所開發公共物業的續約率由2021年的100.0%下降至2022年的66.7%，其後回升至2023年的100.0%，主要是因為2022年到期的公共物業服務協議直至2023年才續約，而儘管協議失效，我們仍繼續為該項目提供公共物業管理服務。我們對獨立第三方所開發公共物業的續約率由2021年的88.0%下降至2022年的79.6%，主要是因為我們於2022年退出若干規模較小的項目並將資源分配至規模較大的項目。

## 業 務

我們對經發控股集團所開發住宅物業的續約率由2022年的100.0%下降至2023年的0%，主要是因為2023年我們退出所有四個安置房項目。2021年，我們對獨立第三方所開發住宅物業的續約率為0%，主要是因為2021年我們退出一個收取相對較低住宅物業管理服務費的住宅社區。

我們對獨立第三方所開發商業物業的續約率由2021年的80.0%下降至2022年的66.7%，主要是因為(i)客戶不再需要商業物業管理服務，亦未與我們續簽服務協議；經董事確認，有關未續約並非由於我們的服務質量或與客戶的任何分歧所致；及(ii)我們退出若干規模較小的項目並將資源分配至規模較大的項目。我們對獨立第三方所開發商業物業的續約率其後回升至2023年的90.5%。

截至最後實際可行日期，我們已續簽2024年到期的107份協議中的50份，且我們的目標是在評估該等協議的履行情況後，在到期日前一個月內開始與其餘協議的客戶進行續約磋商流程。

於2021年、2022年及2023年，我們城市環衛服務項目的協議續簽率分別為83.3%、75.0%及78.6%，其中：(i)西安經開區管委會為最終付款客戶的城市環衛服務項目的協議續簽率保持在100.0%；(ii)西安經開區管委會以外獨立第三方為最終付款客戶的城市環衛服務項目的協議續簽率分別為80.0%、72.7%及75.0%；及(iii)並無經發控股集團為最終付款客戶的城市環衛服務項目。

### 平均合約期限

下表載列往績記錄期間按業務線及最終付費客戶類型劃分的平均合約期限。

	城市服務	住宅物業 管理服務	商業物業 管理服務 <sup>(2)</sup>
		(月)	
西安經開區管委會	20	不適用 <sup>(1)</sup>	25
經發控股集團	12	90	25
西安經開區管委會以外的獨立第三方	16	71	17

附註：

- (1) 西安經開區管委會於往績記錄期間並無與我們訂立任何住宅物業管理服務協議。
- (2) 不包括無固定合約期限的服務協議，如前期住宅物業管理服務協議。

## 業 務

### 虧損項目

於2021年、2022年及2023年，我們分別有30個、39個及40個項目產生虧損。該等項目的虧損總額分別為人民幣19.2百萬元、人民幣15.3百萬元及人民幣19.6百萬元。

就城市服務項目而言，我們於往績記錄期間產生虧損，主要是由於(i)我們以相對具有競爭力的價格獲得若干虧損項目，以發展與既有客戶的業務關係或於公共物業管理服務市場建立市場地位，從而提升我們的產品組合及品牌形象；(ii)我們於部分虧損項目的早期階段產生相對較高的成本(例如人工成本及清潔、維修及保養費用)；及(iii)我們配置人員提供現場服務以符合部分虧損項目所需的服務標準，故產生額外成本。

就住宅物業而言，我們於往績記錄期間產生虧損，主要是由於(i)部分虧損項目為安置房項目，我們向該等項目收取相對較低的住宅物業管理服務費，且向上調整服務費的空間有限；(ii)在部分虧損項目的早期階段，我們產生相對較高的成本(例如人工成本及清潔、維修及保養費用)；及(iii)在部分虧損項目的早期階段，出租率通常較低，我們向尚未交付予業主的物業單位收取的空置費低於我們的常規住宅物業管理服務費。更多詳情請參閱「在管物業組合－我們的定價政策」。截至2023年12月31日，我們已退出所有安置房項目。

就商業物業而言，我們於往績記錄期間產生虧損，主要是由於在部分虧損項目的早期階段，我們產生相對較高的成本(例如人工成本及清潔、維修及保養費用)。

### 按最終付費客戶類型劃分的虧損項目

下表載列所示年度按業務線及最終付款客戶類別劃分的虧損項目應佔虧損金額明細。

	截至12月31日止年度		
	2021年	2022年	2023年
	(人民幣千元)		
<b>城市服務</b>			
— 西安經開區管委會	(1)	(0)	(2)
— 經發控股集團	(60)	(13)	(1)
— 西安經開區管委會以外的獨立第三方	(10,510)	(8,642)	(9,934)

## 業 務

	截至12月31日止年度		
	2021年	2022年	2023年
	(人民幣千元)		
<b>住宅物業管理服務</b>			
— 經發控股集團	—	—	(421)
— 西安經開區管委會以外的獨立第三方	(7,428)	(5,538)	(7,002)
<b>商業物業管理服務</b>			
— 西安經開區管委會	(11)	(65)	(50)
— 經發控股集團	(169)	(286)	(1,364)
— 西安經開區管委會以外的獨立第三方	(1,045)	(797)	(797)
<b>總計</b>	<b>(19,224)</b>	<b>(15,343)</b>	<b>(19,572)</b>

西安經開區管委會以外的獨立第三方為客戶的城市服務項目應佔虧損金額由2021年的人民幣10.5百萬元減少至2022年的人民幣8.6百萬元，主要是由於我們在特色項目中的盈利能力有所改善，這歸因於我們的成本控制措施導致成本降低。西安經開區管委會以外獨立第三方為客戶的城市服務項目應佔虧損金額由2022年的人民幣8.6百萬元增加至2023年的人民幣9.9百萬元。此類項目包括(i)若干教育機構；及(ii)我們新獲聘為兩家醫院提供公共物業管理服務，我們在該等項目的早期階段產生相對較高的成本，如人工成本及清潔、維修及保養費用。

我們的住宅物業管理服務於2021年產生虧損約人民幣7.4百萬元，主要由於我們在收取若干在管安置房項目的住宅物業管理服務費方面遇到困難。更多詳情請參閱「財務資料－若干綜合損益及其他全面收益表項目的說明－毛利及毛利率－住宅物業管理服務」。住宅物業管理服務產生的虧損由2021年的人民幣7.4百萬元減少至2022年的人民幣5.5百萬元，主要是由於我們於2022年共有三個虧損項目成功扭虧為盈。於2023年，我們從經發控股集團為客戶的住宅項目產生虧損約人民幣421,000元，主要由於我們新獲聘為一個住宅項目提供物業管理服務，並在提供服務的初始階段產生額外成本。然而，

## 業 務

我們預計我們向該項目提供住宅物業管理服務實現的收入將在其交付予業主後逐漸增加。西安經開區管委會以外獨立第三方為客戶的住宅項目應佔虧損金額由2022年的人民幣5.5百萬元增加至2023年的人民幣7.0百萬元，主要是由於我們每月物業管理服務費相對較低的若干安置房項目產生虧損，我們已於2023年退出該等項目。

經發控股集團為客戶的商業項目應佔虧損金額由2022年的約人民幣286,000元增加至2023年的人民幣1.4百萬元，主要是由於我們於2022年6月新獲聘為一幢辦公樓提供商業物業管理服務，並在提供服務的早期階段產生相對較高的成本。然而，為提升我們的盈利能力，我們已於2023年3月調整對該項目收取的服務費，並預計我們向該項目提供商業物業管理服務實現的收入將於未來逐步增加。

### 重大虧損項目

下表載列於往績記錄期間我們產生虧損超過人民幣1.0百萬元的項目詳情。

項目	往績記錄期間		虧損原因
	的主要客戶	開始服務年份	
<b>城市服務項目</b>			
西安市政府辦公室 物業管理 服務項目	獨立第三方	2011年	為在公共物業管理服務市場建立市場地位及提高我們在政府機構及公共機關中的品牌知名度，我們以相對具競爭力的價格獲得該項目，並選擇提高員工及服務標準，導致運營成本高於我們的收入。



## 業 務

項目	往績記錄期間		虧損原因
	的主要客戶	開始服務年份	
中共西安市委 辦公廳物業 管理服務項目	獨立第三方	2018年	為促進與客戶的未來合作，我們以相對具競爭力的價格獲得該項目，並選擇提高員工及服務標準，導致運營成本高於我們的收入。
西安市兒童醫院 經開院區物業 服務中心	獨立第三方	2023年	我們在該項目初期產生相對較高的成本（尤其清潔及維修費用），導致虧損。
西安市公安局物業 管理服務項目	獨立第三方	2021年	我們在該項目初期產生相對較高的成本（尤其人工成本），導致虧損。

---

## 業 務

---

項目	往績記錄期間		虧損原因
	的主要客戶	開始服務年份	
住宅物業管理 服務項目 四季陽光(姬家 新社區一期)	獨立第三方	2012年	我們產生虧損主要是由於我們收取住宅物業管理服務費時遇到困難。更多詳情請參閱「財務資料－若干綜合損益及其他全面收益表項目的說明－毛利及毛利率－住宅物業管理服務」。我們於2023年退出該項目。

## 業 務

項目	往績記錄期間		虧損原因
	的主要客戶	開始服務年份	
消防維保服務	獨立第三方	2022年	自2022年起，我們一直在我們管理的項目的消防系統提供消防維保服務。為提供高質量的服務及為未來的項目參與作準備，我們招募經驗豐富的員工以及採購必要的設備，產生相對較高的前期成本，因而導致虧損。
白樺林溪物業服務中心	經發控股集團及獨立第三方	2020年	我們產生虧損主要是由於在該項目的早期階段，為了使我們的物業管理服務達到我們的標準，並為我們的員工做好充分準備，以期向業主交付住宅物業單位，我們產生巨額成本（如人工成本和維修及保養費用）。

## 業 務

項目	往績記錄期間		虧損原因
	的主要客戶	開始服務年份	
西安自然界物業 服務中心	獨立第三方	2022年	我們產生虧損主要是由於我們因分階段向業主交付住宅物業單位而產生額外成本(如人工及材料成本)。
<b>商業物業管理</b>			
<b>服務項目</b>			
凱瑞大廈餐廳	經發控股集團 及獨立第三 方	2022年	我們產生虧損主要是由於(i)該項目的服務定價相對較低；及(ii)我們在該項目的早期階段產生相對較高的成本(如人工成本)。

於往績記錄期間，我們產生的虧損主要來自西安市市委行政物業辦公室及物業服務中心(「**特色項目**」)，由於其為西安市的主要政府大樓，故均被視為我們的特色項目。更多詳情請參閱「— 城市服務 — 特色項目」。儘管我們因特色項目而產生虧損，但我們已致力控制該等項目的成本，而我們於往績記錄期間產生的虧損持續減少。因此，我們的董事認為，我們可通過額外的成本節約措施(如進一步精簡勞工管理以降低營運成本及規範服務程序)逐步減少日後產自特色項目的虧損。此外，管理特色項目使我們能夠提高在政府機構和公共機關中的品牌知名度，並為我們的服務質量和標準樹立聲譽，我們認為其為我們未來爭取城市服務項目鋪平道路。

## 業 務

### 按物業開發商類型劃分的虧損項目數量及平均項目工期

下表載列於所示年度我們按業務線及物業開發商類別劃分的虧損項目數量及平均項目工期明細。

	截至12月31日止年度					
	2021年		2022年		2023年	
	虧損 項目數量	項目工期 範圍 <sup>(2)</sup> (月)	虧損 項目數量	項目工期 範圍 <sup>(2)</sup> (月)	虧損 項目數量	項目工期 範圍 <sup>(2)</sup> (月)
<b>城市服務</b>						
– 獨立第三方 <sup>(1)</sup>	17	最長36	21	最長36	19	最長36
<b>住宅物業管理服務</b>						
– 經發控股集團	5	–	5	–	8	最長348
– 獨立第三方 <sup>(1)</sup>	3	24	4	最長36	6	最長60
<b>商業物業管理服務</b>						
– 經發控股集團	2	24	3	最長36	5	最長36
– 獨立第三方 <sup>(1)</sup>	3	12	6	最長19	2	24
<b>總計</b>	<b>30</b>		<b>39</b>		<b>40</b>	

附註：

- (1) 指既非西安經開區管委會亦非本公司關連人士（定義見上市規則）的第三方物業開發商。
- (2) 不包括無固定合約期限的服務協議，如前期住宅物業管理服務協議。

---

## 業 務

---

我們的虧損城市服務項目數量由2021年的17個增加至2022年的21個，而我們的虧損商業物業管理服務項目數量由2021年的5個增加至2022年的9個，主要由於我們獲聘為若干新項目提供服務，在該等項目中，我們在項目初期產生相對較高的成本，如人工成本以及清潔、維修及保養費用。我們的虧損住宅物業管理服務項目數量由2021年的8個增加至2022年的9個，並於2023年進一步增加至14個，主要是由於我們獲委聘為若干新住宅項目提供服務，而由於該等項目出租率相對較低，故錄得相對較低的收入。

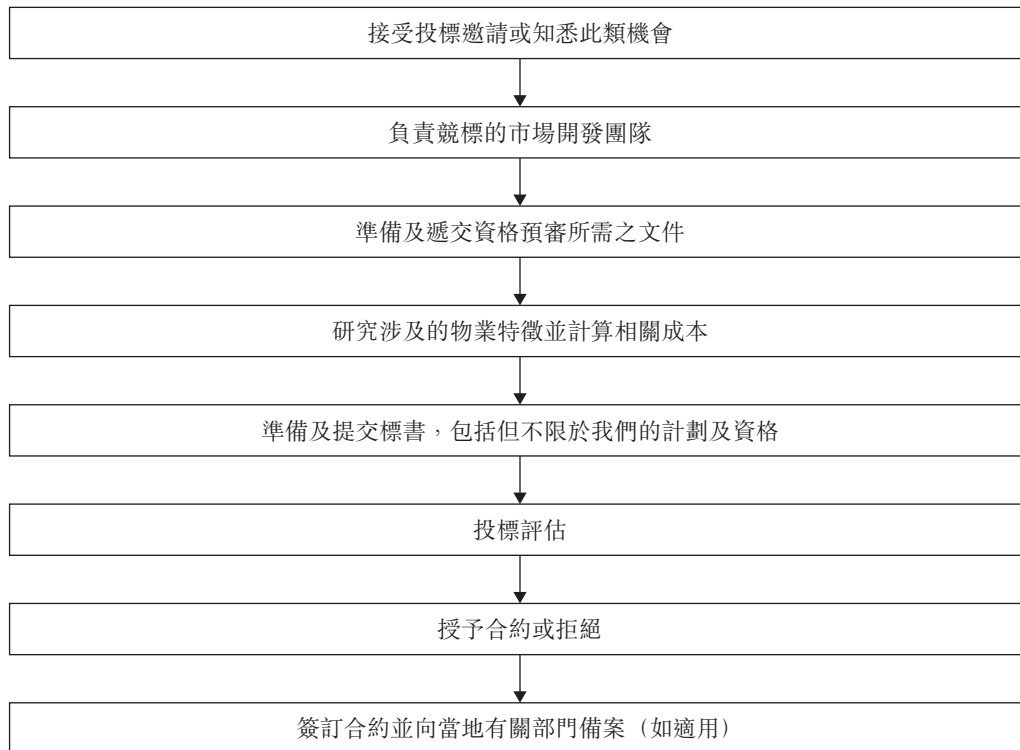
於2022年及2023年，我們通過實施各種成本控制措施，如(i)通過數字化舉措在細節層面改進我們的預算規劃；及(ii)進一步簡化及標準化我們的物業管理服務，使2021年及2022年分別30個項目中的15個及39個項目中的18個轉虧為盈。對於尚未盈利的項目，我們的目標是採取各種措施，包括(i)協商並獲得更多的服務費用以適當反映我們的服務質量及成本；及(ii)繼續定期評估及改進我們成本控制措施的效果，以減少未來的虧損。

### 招標程序

除不需招投標程序的項目外，我們通常通過參與招標來獲得物業管理服務協議，招標是物業開發商或業主委員會評估和選擇多個物業管理服務提供商的過程。物業開發商通常會就開發中物業發出招標邀請。根據中國法律法規，物業管理公司一般需要通過參與招標程序獲得住宅物業的前期物業管理服務協議。如果小規模物業的投標人少於三個，經物業所在地的相關區縣政府房地產行政主管部門批准，物業開發商可以直接簽訂協議，選擇和聘用合格的物業管理公司。政府部門、事業單位和組織用財政性資金採購的服務項目，凡列入集中採購目錄及按照中國《政府採購法》（「政府採購法」）及有關法律法規需要通過招投標程序採購的，應適用招投標程序。更多資料請參閱「監管概覽－中國有關物業管理服務的法律監管－物業服務企業的聘任」。根據政府採購法及相關法律法規，就中國政府機關、事業單位或組織擁有的非住宅物業，聘請物業管理服務提供商提供超過指定金額的服務，亦需要進行招標。例如，截至最後實際可行日期，在我們主要經營的陝西，對區市級和省級政府機關、事業單位或組織擁有的非住宅物業的指定金額分別為人民幣2.0百萬元和人民幣3.0百萬元。

## 業 務

我們一般通過現場客戶拜訪及收集網上投標信息獲取有關需要物業管理服務的項目信息。承接潛在項目時，我們亦會考慮各種因素，通常包括委聘方及物業開發商的聲譽、項目的規模及市場認可度以及項目對多元化及豐富我們物業組合的潛在貢獻。在我們正式參與招標程序前，我們一般(i)與供應商磋商定價、時間、員工要求及服務或產品質量標準；及(ii)在磋商中考慮供應商的能力、聲譽及報價。以下流程圖說明我們獲取城市服務協議和物業管理服務協議的典型投標程序的每個階段。



除不需招投標程序的項目外，我們一般於獲授物業管理服務協議前進行投標程序，其為適用中國法律法規的標準招標程序。通常情況下，我們對項目（包括由經發控股集團和第三方物業開發商開發的項目）進行投標時，會根據內部招標程序政策考慮以下主要因素：(i)擬提供服務的類型、範圍和期限；(ii)提供服務的預算、估計總成本和預期回報；及(iii)我們的可比優勢和中標的機會。據我們與經發控股協商後所知，一般情況下，在確定將物業管理項目授予的物業管理服務提供商時，經發控股集團根據若干標準對收到的投標書進行內部評估，包括投標價格、服務質量和範圍、相關經驗以及滿足服務要求和標準的能力。

業 務

下表載列往績記錄期間通過投標和直接訂約獲得的公共、住宅及商業項目的收益、項目數量和在管建築面積的明細：

	截至12月31日止年度					
	2021年		2022年		2023年	
	收益	項目數量	在管建築 面積	收益	項目數量	在管建築 面積
(人民幣千元)		(千平方米)	(人民幣千元)		(千平方米)	
投標	115,025	35	4,246	194,044	47	5,574
無需投標	126,265	48	4,528	157,556	61	5,948
直接訂約	65,547	15	2,075	30,459	13	1,719
<b>總計</b>	<b>306,838</b>	<b>98</b>	<b>10,849</b>	<b>382,060</b>	<b>121</b>	<b>13,240</b>
				<b>494,012</b>	<b>148</b>	<b>14,607</b>



業 務

下表載列所示年度各物業開發商類型獲得物業管理服務協議的中標率。

截至12月31日止年度

	2021年		2022年		2023年	
	中標數量	中標率 (%)	中標數量	中標率 (%)	中標數量	中標率 (%)
經發控股東集團	1	100.0	4	100.0	1	100
獨立第三方 <sup>(1)</sup>	36	55.6	30	60.0	42	58.3
<b>總計</b>	<b>37</b>	<b>56.8</b>	<b>34</b>	<b>64.7</b>	<b>43</b>	<b>58.9</b>

附註：

- (1) 指既非西安經開區管委會亦非本公司關連人士(定義見上市規則)的第三方開發商。

---

## 業 務

---

於整個往績記錄期間，我們對經發控股集團開發的物業中標率維持在100.0%，主要是因為(i)我們的長期合作關係以及為經發控股集團開發的物業提供物業管理服務的良好往績記錄；及(ii)我們深入了解經發控股集團的物業，並與其抱持類似的服務理念，使我們能夠提供更符合其需求和要求的服務。於2021年、2022年及2023年，我們對獨立第三方開發的物業中標率分別為55.6%、60.0%及58.3%。於往績記錄期間，我們在成立業主委員會後獲得住宅物業管理服務協議的成功率維持在100.0%。

截至2023年12月31日，對於十個在管物業，相關物業開發商未按規定組織招投標程序，而是直接委託我們提供住宅物業管理服務，其中七個項目由經發控股集團開發，三個項目由獨立第三方開發。截至2023年12月31日，該等物業的在管總建築面積為0.9百萬平方米。於2023年，我們來自該等物業的物業管理服務收益為人民幣16.9百萬元，佔我們同年總收益的2.0%。根據中國法律法規，物業開發商必須通過招標程序選擇物業管理公司，以簽訂住宅物業的前期物業管理服務合約。根據《物業管理條例》的規定，如果住宅物業開發商不遵守該招投標要求，可能會被要求在規定期限內採取整改措施，並支付最高人民幣100,000元的罰款。

截至2023年12月31日，對於我們管理的兩個公共物業，相關政府機構未組織所需的招投標程序，而是直接委託我們提供公共物業管理服務。截至2023年12月31日，該等物業的在管總建築面積為0.7百萬平方米。於2023年，該等物業的物業管理服務收益為人民幣32.1百萬元，佔我們同年總收益的3.7%。截至2023年12月31日，我們還直接接受相關政府機構委託，為一個項目提供城市環衛服務。於2023年，我們來自該項目的收益為人民幣165.7百萬元，佔我們同年總收益的19.2%。根據《政府採購法》及其他法規，如果政府機構和公共機關擁有的非住宅物業的管理費超過一定的金額限額，其必須通過招投標為該等物業選擇物業管理公司；如果政府機構或公共機關未按照規定選聘物業管理公司，相關服務協議可能被司法機關判定為無效。

---

## 業 務

---

經我們的董事確認，上述項目的物業管理服務提供商的選擇未經過招投標程序，是由相關物業開發商或政府機構，而非我們造成，我們通過正常的商業談判公平獲得相關服務協議。我們的中國法律顧問表示，根據中國相關法律法規，物業管理服務提供商並非組織招投標程序的責任方。此外，據中國法律顧問所告知，相關中國法律法規不會因為缺少招投標程序而自動使物業管理服務協議無效，但是，上述未經招投標程序而簽訂的協議可能會在法律訴訟中被相關司法機關判定為無效。在這種情況下，如果我們沒有在招投標中勝出，我們可能無法繼續為相關項目提供物業管理服務。據中國法律顧問所告知，截至最後實際可行日期，概無具體有效的中國法律法規對物業管理公司未經過規定的招投標程序就簽訂物業管理服務協議進行行政處罰。我們的董事亦確認，根據我們中國法律顧問提供的意見以及往績記錄期間上述項目的管理服務收益佔我們總收益的百分比，缺乏招投標程序不會對我們的業務營運或財務狀況造成重大不利影響。截至最後實際可行日期，(i)我們在未經規定招投標程序情況下獲得的項目均未被作廢；(ii)就我們所知，概無有關主管部門就該等物業管理服務協議對有關物業開發商作出任何行政處罰或潛在行政處罰通知；及(iii)我們也未涉及任何司法機關認為有關物業管理服務協議無效的法律訴訟。請參閱本文件「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們可能未經規定的招投標程序而獲得住宅物業管理服務協議」。

為確保我們持續遵守招投標程序方面的相關規定，我們將於獲聘提供城市管理及／或物業管理服務時，在可行情況下以多項已經實施的內部控制措施，與相關政府部門及／或物業開發商溝通，包括(i)預防措施，包括制定內部規則，確保履行政府主管部門要求的招投標程序；(ii)持續監督措施，包括對重大項目完整的招投標過程進行內部審批備案，確保符合相關法律法規要求；及(iii)審查措施，包括檢查住宅物業管理服務合約的審批記錄。

---

## 業 務

---

### 我們的定價政策

我們通常會考慮各種因素為我們的服務定價，包括物業類型、物業位置、地方政府指引價格、我們的服務範圍、反映所需僱員人數及資格的服務提供成本以及平均市場價格。我們通常評估我們的財務資料，以評估我們是否收取足夠的服務費來維持利潤率。在續簽服務協議的談判中，我們可能會提高收費標準，作為繼續提供服務的先決條件。

在我們開展業務的西安和其他城市，國務院價格主管部門及建設行政主管部門共同負責管理及監督物業管理及相關服務的收費，而我們也受到省級政府發佈的定價控制措施所規限。更多資料請參閱「監管概覽－中國有關物業管理服務的法律監管－物業管理服務收費」。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，西安基礎住宅物業管理服務的政府指導價介乎每月每平方米人民幣0.55元至人民幣2.2元，具體取決於(i)物業管理服務範圍及標準；(ii)住宅物業層數；及(iii)住宅物業是否配備電梯。因此，我們於往績記錄期間收取的每月基礎住宅物業管理服務費的價格上限為每平方米人民幣2.2元。

我們通常對已竣工但尚未交付予業主的在管住宅及商業單位收取空置費。於往績記錄期間，物業管理服務提供商在我們經營所在城市收取的空置費通常介乎其常規物業管理服務費的50.0%至70.0%。例如，根據渭南市發展和改革委員會、渭南市住房和城鄉建設局及渭南市市場監督管理局頒佈的《渭南市物業服務收費實施細則》及西安市發展和改革委員會、西安市住房和城鄉建設局及西安市市場監督管理局頒佈的《西安市物業服務收費管理辦法》，於2021年，韓城及西安的住宅物業空置費分別相當於常規住宅物業管理服務費的50.0%及70.0%。於2021年及2022年，我們收取的空置費相當於我們常規住宅或商業物業管理服務費的50.0%。於2023年，考慮到我們大部分業務運營集中在西安以及當地同業通常收取的空置費，我們將收取的空置費提高至我們常規住宅或商業物業管理服務費的70.0%。根據中指院的資料，物業管理服務提供商對已竣工但尚未交付予業主的住宅及商業單位提供秩序維護服務及公共區域設施維修及保養服務，乃屬常見做法，而我們於往績記錄期間收取的空置費符合市場慣例。於往績記錄期間，我們並無受聘管理城市服務項目的任何空置單位，因此並無就此收取任何空置費。

## 業 務

就未受政府指導價規限的城市服務、住宅增值服務及商業物業管理服務而言，我們的服務一般乃經(i)考慮客戶的具體需求、我們的服務範圍及提供服務的成本；(ii)參考個別市場價格；及(iii)與客戶磋商後進行定價。

### 按物業開發商類型劃分的平均每月服務費

下表載列於所示年度按物業類型及物業開發商類型劃分的物業管理服務的平均每月服務費。

	截至12月31日止年度		
	2021年	2022年	2023年
	(每平方米人民幣元)		
<b>公共物業</b>			
— 經發控股集團	15.43	15.40	15.56
— 獨立第三方 <sup>(1)</sup>	4.29	4.69	5.35
<b>住宅物業</b>			
— 經發控股集團	1.92	1.85	1.85
— 獨立第三方 <sup>(1)</sup>	1.99	1.98	1.48
<b>商業物業</b>			
— 經發控股集團	4.16	4.96	4.70
— 獨立第三方 <sup>(1)</sup>	1.03	1.79	1.79

附註：

(1) 指既非西安經開區管委會亦非本公司關連人士(定義見上市規則)的第三方物業開發商。

下表載列我們於往績記錄期間按物業開發商類型劃分的在管物業主要類型、我們向其各自收取的平均每月物業管理服務費範圍及我們在各業務線下提供的主要增值服務。

## 業 務

	經發控股集团			獨立第三方		
	在管物業 主要類型	平均物業 管理服務費	提供的主要 增值服務	在管物業 主要類型	平均物業 管理服務費	提供的主要 增值服務
		範圍			範圍	
		(人民幣元/ 平方米)			(人民幣元/ 平方米)	
公共物業管理服務	政府大樓 <sup>(1)</sup>	7.11-9.92	政務輔助服務	教育機構 <sup>(2)</sup>	2.57-2.86	政務輔助服務 及餐飲服務
住宅物業管理服務	住宅物業 (包括安置房 項目)	1.42-2.20	私人停車 收費服務	住宅物業	1.42-2.20	私人停車 收費服務及 售樓處 管理服務
商業物業管理服務	辦公樓	7.42-9.67	私人停車 收費服務	產業園 廠房	1.81-2.01 0.72-1.19	餐飲服務

*附註：*

- (1) 政府機構或公共機關通常對向政府大樓提供公共物業管理服務的員工的資歷及資格有特定要求，例如政府頒發的物業管理證書及特種設備保安員證書。
- (2) 我們向教育機構（如小學及中學）提供的物業管理服務相對基礎，對員工資歷或資格並無特定要求。

更多詳情請參閱「一 在管物業組合 — 我們的定價政策 — 按物業類型劃分的平均每月服務費同業比較」。

---

## 業 務

---

### 公共物業

於往績記錄期間，我們就經發控股集團開發的公共物業收取的平均每月物業管理服務費保持相對穩定。於2022年至2023年，我們就獨立第三方開發的公共物業收取的平均每月物業管理服務費由每平方米人民幣4.69元增加14.1%至每平方米人民幣5.35元，主要由於我們新獲聘管理的項目的每月物業管理服務費高於現有項目，原因為其對我們服務的範圍、技術細節及人員的要求。

於往績記錄期間，我們向經發控股集團開發的物業收取的平均公共物業管理服務費一直高於向獨立第三方開發的物業收取的費用，主要是因為(i)我們所管理由經發控股集團開發的公共物業的主要類型為政府物業，而我們所管理由獨立第三方開發的公共物業的主要類型為教育機構；及(ii)於整個往績記錄期間，我們向政府大樓收取的每月平均公共物業管理服務費遠高於向教育機構收取的費用。

### 住宅物業

於往績記錄期間，我們就經發控股集團開發的住宅物業收取的平均每月物業管理服務費保持相對穩定。於2022年至2023年，我們就獨立第三方開發的住宅物業收取的平均住宅物業管理服務費由每平方米人民幣1.98元減少至每平方米人民幣1.48元，主要由於(i)在管建築面積增加，此乃由於2023年第四季度我們管理的一個住宅項目中完成並交付額外單位；及(ii)我們於2023年11月開始管理的一個項目，而由於我們提供的基礎住宅物業管理服務範圍相對有限，主要包括清潔及秩序維護服務，因此我們收取的住宅物業管理服務費相對較低。

我們就由經發控股集團及獨立第三方開發的物業收取的平均住宅物業管理服務費大致接近，主要由於據中指院所告知，在我們主要經營地區，(i)住宅物業管理服務費根據相關法律及法規受價格管控；及(ii)住宅物業管理服務提供商之間的競爭相對激烈。

---

## 業 務

---

### 商業物業

於2021年至2022年，我們就經發控股集團開發的商業物業收取的平均每月物業管理服務費由每平方米人民幣4.16元增加至每平方米人民幣4.96元，主要由於我們於2021年新承接一個建築面積相對較大的產業園，就此我們於提供服務初期收取相對較低的服務費，並於2022年承接位於黃金地段的新商業綜合體，收取相對較高的物業管理服務費。於2022年至2023年，我們就經發控股集團開發的商業物業收取的平均每月物業管理服務費由每平方米人民幣4.96元減少至每平方米人民幣4.70元，主要是因為我們於2023年向一個在管商業物業的更多單位收取空置費，而該費用低於我們的常規商業物業管理服務費。更多詳情請參閱「— 在管物業組合 — 我們的定價政策」。於2021年、2022年及2023年，我們收取空置費的商業物業應佔收入分別為人民幣5.9百萬元、人民幣8.3百萬元及人民幣9.7百萬元，均歸屬於經發控股集團。我們就獨立第三方開發的商業物業收取的平均每月物業管理服務費由2021年的每平方米人民幣1.03元增加至2022年的每平方米人民幣1.79元，主要是因為我們於2022年的商業物業管理服務收入增加，原因為我們僅於2021年下半年向一幢辦公樓及一個產業園提供物業管理服務並實現相關收入，而於2022年，我們全年均為該兩個項目提供物業管理服務。

於往績記錄期間，我們向經發控股集團開發的物業收取的平均商業物業管理服務費一直高於向獨立第三方開發的物業收取的費用，主要是因為(i)我們在管由經發控股集團開發的商業物業的主要類型為辦公樓，而我們在管由獨立第三方開發的商業物業的主要類型為產業園及廠房；及(ii)於整個往績記錄期間，我們向辦公樓收取的每月平均商業物業管理服務費遠高於向產業園及廠房收取的費用。

於往績記錄期間，我們就由經發控股集團及獨立第三方開發的物業收取的平均公共及商業物業管理服務費有所不同，主要由於據中指院所告知，(i)公共及商業物業管理服務費不受價格管控；及(ii)服務費的定價可能因客戶需求及所要求的服務標準等多項因素而異。



## 業 務

### 按最終付費客戶劃分的平均每月服務費

下表載列我們於所示年度按物業類型及最終付費客戶類型劃分的物業管理服務的平均每月服務費。

	截至12月31日止年度		
	2021年	2022年	2023年
	(每平方米人民幣元)		
<b>公共物業</b>			
— 西安經開區管委會	10.69	17.32	13.63
— 經發控股集團	1.58	1.56	1.45
— 西安經開區管委會以外的 獨立第三方	3.71	4.05	4.27
<b>住宅物業</b>			
— 西安經開區管委會	—	1.45	—
— 經發控股集團	0.81	1.38	0.77
— 西安經開區管委會以外的 獨立第三方	1.73	1.45	1.47
<b>商業物業</b>			
— 西安經開區管委會	1.83	1.63	1.65
— 經發控股集團	1.46	1.30	1.64
— 西安經開區管委會以外的 獨立第三方	2.10	2.00	2.78

下表載列我們於往績記錄期間按最終付費客戶類型劃分的在管物業主要類型、我們向其各自收取的每月平均物業管理服務費範圍及我們在各業務線下提供的主要增值服務。

	西安經開區管委會			經發控股集團			獨立第三方		
	在管物業 主要類型	平均物業 管理服務費	提供的 主要增值 服務	在管物業 主要類型	平均物業 管理服務費	提供的 主要增值 服務	在管物業 主要類型	平均物業 管理服務費	提供的 主要增值 服務
		範圍	服務		範圍	服務		範圍	服務
		(人民幣元/ 平方米)		(人民幣元/ 平方米)			(人民幣元/ 平方米)		
公共物業 管理服務	政府大樓 <sup>(1)</sup>	7.11-9.92	政務輔助 服務	公共設施 <sup>(2)</sup>	2.59-4.78	餐飲服務	政府大樓 教育機構 <sup>(3)</sup>	7.11-9.92 2.57-2.86	餐飲服務

## 業 務

		西安經開區管委會			經發控股集團			獨立第三方		
		平均物業	提供的		平均物業	提供的		平均物業	提供的	
在管物業	管理服務費	管理服務費	主要增值	在管物業	管理服務費	主要增值	在管物業	管理服務費	主要增值	在管物業
主要類型	範圍	範圍	服務	主要類型	範圍	服務	主要類型	範圍	服務	主要類型
		(人民幣元／平方米)			(人民幣元／平方米)			(人民幣元／平方米)		
住宅物業 管理服務	住宅物業	1.42-1.61	不適用	住宅物業 (包括 安置房 項目)	1.42-2.20	售樓處 管理服務	住宅物業 (包括安 置房項 目)	1.42-2.20	私人停車 收費服務	
商業物業 管理服務	產業園	1.81-2.01	餐飲服務及 其他服務	辦公樓 產業園 廠房	7.42-9.67 1.81-2.01 0.72-1.19	餐飲服務及 售樓處 管理服務	辦公樓 產業園	7.42-9.67 1.81-2.01	私人停車 收費服務 及餐飲 服務	

附註：

- (1) 政府機構或公共機關通常對向政府大樓提供公共物業管理服務的員工的資歷及資格有特定要求，例如政府頒發的物業管理證書及特種設備保安員證書。
- (2) 於往績記錄期間，我們在管的公共設施主要包括公園、醫院、一個文化活動中心、一個高鐵站客戶服務中心及一間歌劇院，其為我們在管的公共物業中平均建築面積最大的公共設施。
- (3) 我們向教育機構（如小學及中學）提供的物業管理服務相對基礎，對員工資歷或資格並無特定要求。

更多詳情請參閱「一 在管物業組合 — 我們的定價政策 — 按物業類型劃分的平均每月服務費同業比較」。

### 公共物業

於往績記錄期間，我們向西安經開區管委會收取的平均每月公共物業管理服務費高於向西安經開區管委會以外的獨立第三方收取的費用，而向西安經開區管委會以外的獨立第三方收取的費用則高於向經發控股集團收取的費用。

---

## 業 務

---

於往績記錄期間，我們向西安經開區管委會收取的平均每月公共物業管理服務費持續大幅高於向經發控股集團及其他獨立第三方收取的費用，主要是因為(i)我們為西安經開區管委會管理的公共物業的主要類型為政府大樓，我們為其他獨立第三方管理的公共物業的主要類型為政府大樓及教育機構，以及我們為經發控股集團管理的公共物業的主要類型為公共設施；及(ii)於整個往績記錄期間，我們向政府大樓收取的每月平均公共物業管理服務費遠高於向公共設施及教育機構收取的費用。

於往績記錄期間，我們向西安經開區管委會以外的獨立第三方收取的平均每月公共物業管理服務費持續大幅高於向經發控股集團收取的費用，主要是因為(i)我們為西安經開區管委會以外的獨立第三方所管理公共物業的主要類型為政府大樓及教育機構，其中大部分為政府大樓，而我們為經發控股集團管理的公共物業的主要類型為公共設施；及(ii)於整個往績記錄期間，我們向政府大樓收取的每月平均公共物業管理服務費遠高於向公共設施收取的費用。

於2021年至2022年，我們向西安經開區管委會收取的平均每月公共物業管理服務費由每平方米人民幣10.69元增加至每平方米人民幣17.32元，主要是因為我們於2022年開始為2021年12月承接的某高鐵站客戶服務中心提供服務(包括客戶引導服務)，有關服務要求員工具備特定資格，包括大專學歷及英語會話能力。於2022年至2023年，我們向西安經開區管委會收取的平均每月公共物業管理服務費由每平方米人民幣17.32元減少至每平方米人民幣13.63元，主要是因為(i)我們於2023年5月新承接一個劇院項目，而由於我們提供的基礎公共物業管理服務範圍相對有限，主要包括清潔及秩序維護服務，因此我們收取的物業管理服務費相對較低，及(ii)我們提供的服務僅實現八個月的收入。

於2022年至2023年，我們向經發控股集團收取的平均每月公共物業管理服務費由每平方米人民幣1.56元減少至每平方米人民幣1.45元，主要是因為我們於2022年已訂約管理的一間文化活動中心的在管建築面積於2023年有所增加，由於場地的擴大面積(作為地下室)不需要額外員工管理。

---

## 業 務

---

### 住宅物業

於往績記錄期間，我們向西安經開區管委會及西安經開區管委會以外的獨立第三方收取的平均每月住宅物業管理服務費持續大幅高於向經發控股集團收取的費用，主要是因為我們向經發控股集團收取的物業管理服務費包括已竣工但尚未交付的住宅物業單位的空置費，低於我們的常規住宅物業管理服務費。更多詳情請參閱「－在管物業組合－我們的定價政策」。於2021年、2022年及2023年，我們收取空置費的住宅物業應佔的收入分別為人民幣2.6百萬元、人民幣3.4百萬元及人民幣3.2百萬元，其中獨立第三方應佔收入分別為零、人民幣0.3百萬元及人民幣65,000元。

於往績記錄期間，我們亦向四個安置房項目提供住宅物業管理服務，總建築面積為1.0百萬平方米，有關項目分別為四季陽光（七組團）、四季陽光（八組團）、四季陽光（姬家新社區一期）及涇吳新社區。於2021年、2022年及2023年，我們分別自該等項目產生收入人民幣9.8百萬元、人民幣12.1百萬元及人民幣2.0百萬元。於往績記錄期間，上述安置房項目中分別有兩個、三個及兩個錄得虧損，而我們已於2023年退出所有四個安置房項目。

於2021年至2022年，我們向經發控股集團收取的平均每月住宅物業管理服務費由每平方米人民幣0.81元增加至每平方米人民幣1.38元，主要是因為相比2021年，經發控股集團一個安置房項目的住宅物業管理服務費相對較低，已於2022年由獨立第三方全數負責。於2023年，我們退出所有四個安置房項目。於2022年至2023年，我們向經發控股集團平均每月收取的住宅物業管理服務費其後則由每平方米人民幣1.38元減少至每平方米人民幣0.77元，主要是因為2023年我們承接一個建築面積相對較大的新住宅項目，而該項目尚未完全交付予業主，我們向其收取的空置費低於我們的常規住宅物業管理服務費。更多詳情請參閱「－在管物業組合－我們的定價政策」。

於2022年，我們向西安經開區管委會收取的平均每月住宅物業管理服務費為每平方米人民幣1.45元，主要是因為我們於2022年向西安經開區管委會的唯一住宅項目提供物業管理服務，而我們於2023年退出該項目以將我們的資源分配至更大規模的項目。

---

## 業 務

---

### 商業物業

於往績記錄期間，我們向西安經開區管委會以外的獨立第三方收取的平均每月商業物業管理服務費持續高於向西安經開區管委會及經發控股集團收取的費用，主要因為(i)我們為西安經開區管委會以外獨立第三方管理的商業物業的主要類型包括辦公樓及產業園，為西安經開區管委會管理的商業物業的主要類型包括產業園，而為經發控股集團管理的商業物業的主要類型則為辦公樓、產業園及廠房；(ii)於整個往績記錄期間，我們向辦公樓收取的每月平均商業物業管理服務費遠高於向產業園及廠房收取的費用，而向產業園收取的每月平均商業物業管理服務費亦高於向廠房收取的費用；及(iii)我們於往績記錄期間向經發控股集團收取的物業管理服務費包括已竣工但尚未交付的商業物業的空置費，低於我們的常規商業物業管理服務費。更多詳情請參閱「在管物業組合－我們的定價政策」。

於2021年至2022年，我們向西安經開區管委會收取的平均每月商業物業管理服務費由每平方米人民幣1.83元減少至每平方米人民幣1.63元，主要由於我們向產業園提供的基礎商業物業管理服務的收入減少，因為2022年隨著COVID-19疫情逐步消退，我們不再需要為產業園內的疫苗接種亭提供清潔及維護服務。

於2021年至2022年，我們向經發控股集團收取的平均每月商業物業管理服務費由每平方米人民幣1.46元減少至每平方米人民幣1.30元，主要因為我們於2022年新承接經發控股集團的產業園，而我們收取的物業管理服務費相對較低。於2022年至2023年，我們向經發控股集團收取的平均每月商業物業管理服務費由每平方米人民幣1.30元增加至每平方米人民幣1.64元，部分是由於我們向一個商業項目收取的物業管理服務費增加，因為我們應要求調派額外的員工管理該項目。

於2022年至2023年，我們向西安經開區管委會以外的獨立第三方收取的平均每月商業物業管理服務費由每平方米人民幣2.00元增加至每平方米人民幣2.78元，主要是因為我們的商業物業管理服務收益於2023年增加，原因是我們僅於2022年下半年向兩幢辦公樓提供物業管理服務並實現相關收益，而我們於2023年全年為該兩個項目提供物業管理服務。

## 業 務

### 按物業類型劃分的平均每月服務費同業比較

下表載列按物業組合劃分我們及同業於2021年、2022年及2023年提供服務的平均物業管理服務費及平均建築面積的比較：

物業類型	截至12月31日／截至該日止年度									
	2021年			2022年			2023年			
	本集團		同業 <sup>(6)</sup>	本集團		同業 <sup>(6)</sup>	本集團		同業 <sup>(6)</sup>	
平均物業管理服務費 (人民幣元／平方米)	平均建築面積 <sup>(7)</sup> (平方米)	平均物業管理服務費 (人民幣元／平方米)	平均物業管理服務費 (人民幣元／平方米)	平均物業管理服務費 (人民幣元／平方米)	平均物業管理服務費 (人民幣元／平方米)	平均物業管理服務費 (人民幣元／平方米)	平均物業管理服務費 (人民幣元／平方米)	平均物業管理服務費 (人民幣元／平方米)	平均物業管理服務費 (人民幣元／平方米)	
<b>公共物業</b>										
- 政府大樓 <sup>(1)</sup>	7.11	54,906	8.85	3.2-16.93	50,646	7.36	52,254	8.80	3.2-17.38	47,993
- 教育機構 <sup>(2)</sup>	2.81	36,105	2.36	1.0-7.4	35,775	2.86	36,589	2.58	1.15-7.4	34,569
- 公共設施 <sup>(3)</sup>	2.59	52,404	3.18	1.0-16.25	44,440	4.39	68,797	3.26	1.0-16.7	48,560
<b>住宅物業</b>										
- 中型至大型 <sup>(4)</sup>	2.20	594,876	2.01	0.6-2.10	803,255	2.15	594,876	2.10	0.60-2.20	809,224
- 小型 <sup>(5)</sup>	1.51	135,618	1.58	0.4-2.10	326,689	1.61	151,892	1.64	0.4-2.20	356,777
<b>商業物業</b>										
- 廠房	1.19	180,417	1.38	0.7-1.8	165,578	0.72	186,945	1.26	0.7-1.8	179,467
- 產業園	1.81	308,745	1.76	0.7-6.0	287,635	2.01	216,299	1.85	1.0-6.0	189,660
- 辦公樓	7.42	48,503	8.05	1.2-8.37	47,826	9.67	48,731	9.09	1.5-9.49	49,150

附註：

- (1) 政府大樓主要包括(i)省、市、區政府辦公樓；及(ii)各種公共機構及行政組織的辦公樓。
- (2) 教育機構主要包括大學、中學、小學及幼兒園。
- (3) 公共設施主要包括公共博物館、公園及醫院。
- (4) 指建築面積0.4百萬平方米或以上的住宅項目。
- (5) 指建築面積0.4百萬平方米以下的住宅項目。
- (6) 數據來源：中指院編製的行業報告
- (7) 平均建築面積按截至年末物業組合的總建築面積除以該物業組合截至同年末的項目數目計算。

---

## 業 務

---

### 公共物業

我們於往績記錄期間管理的公共物業主要包括政府大樓、教育機構及公共設施。

根據中指院的資料，管理政府大樓的服務費通常取決於提供服務的範圍及要求，而這會因政府級別而異。例如，(i)向位於碑林區建築面積約21,000平方米的政府辦公樓提供清潔、保養及維修服務收取每平方米人民幣3.06元的每月公共物業管理服務費；及(ii)向位於西咸新區建築面積約2,400平方米的政府辦公樓提供清潔、秩序維護、消防安全、保養、垃圾及廢棄物收集服務收取每平方米人民幣16.09元的每月公共物業管理服務費。

根據中指院的資料，管理教育機構的服務費通常取決於提供的服務範圍及教育機構類別。例如，(i)向位於閩良區建築面積約3,500平方米的幼兒園提供清潔、綠化、秩序維護、保養維修及垃圾收集服務收取每平方米人民幣6.75元的每月公共物業管理服務費；及(ii)向位於鄠邑區建築面積約384,000平方米的公立大學提供清潔、秩序維護及保養服務收取每平方米人民幣1.33元的每月公共物業管理服務費。

根據中指院的資料，管理公共設施的服務費通常取決於提供的服務範圍以及公共設施的類別、地理位置及竣工時間。例如，(i)向西安城牆管委會提供建築面積約7,000平方米的清潔、接待、秩序維護、消防及停車場管理服務收取每平方米人民幣16.26元的每月公共物業管理服務費；及(ii)向位於未央區建築面積約42,600平方米的博物館提供清潔、保養、秩序維護及安全服務收取每平方米人民幣1.29元的每月公共物業管理服務費。

就公共物業而言，我們於往績記錄期間收取的平均每月物業管理服務費大致與同業的收費相近並處於其範圍內，有關收費涉及以下各項：(i)(a)政府機構及公共機關的政府大樓；(b)位於陝西省內年齡組別相近的教育機構，包括公私立幼兒園以至大學；(c)位於陝西省內具有類似物業性質的公共廣場、公共場館及車站等公共設施；及(d)相近建築面積建築物；及(ii)類似的服務範圍（主要包括清潔、秩序維護以及公共區域設施維修及保養服務）。

---

## 業 務

---

我們就政府大樓收取的平均每月物業管理服務費由2022年的每平方米人民幣7.36元增加至2023年的每平方米人民幣9.92元，主要是因為我們自若干在管政府大樓獲得的收入於2023年有所增加，而我們的在管建築面積保持不變，這主要是因為(i)一幢政府大樓的服務範圍擴大至包括水、電、熱設施和設備的日常檢查、維修和保養及樓宇工程，同時包括其文化體育場館、衛生間的日常管理、運行和維護；及(ii) 2023年我們向西安經開區管委會的辦公樓收取的公共物業管理服務費有所增加，這是因為其服務標準較高，需要我們負責提供設施維修及保養服務的員工擁有政府核發的各種證書，如高壓及低壓電工證、特種設備安全管理人員證等。

我們就教育機構收取的平均每月物業管理服務費由2022年的每平方米人民幣2.86元減少至2023年的每平方米人民幣2.57元，主要是因為我們於2023年開始管理一所中學，由於我們提供的基礎公共物業管理服務範圍相對有限(主要包括清潔、秩序維護、維修保養服務)，我們向該校收取相對較低的公共物業管理服務費。

我們就公共設施收取的平均每月物業管理服務費由2021年的每平方米人民幣2.59元增加至2022年的每平方米人民幣4.39元，主要是因為我們於2022年承接了多個新公共項目，例如高鐵站客戶服務中心，而我們就有關項目收取較高的物業管理服務費，原因是我們提供的服務範圍廣泛，包括清潔、秩序維護、設施維修及保養、泊車管理及客戶指導。

### 住宅物業

管理住宅物業的服務費通常取決於政府指導價、將提供的服務範圍、在管建築面積以及住宅物業的項目定位及地理位置。

就住宅物業而言，我們於往績記錄期間收取的平均每月物業管理服務費大致與同業的收費相近並處於其範圍內，有關收費涉及以下各項：(i)(a)位於陝西省；(b)交付時間相近；(c)建築面積相近；及(d)包括商品住房及經濟適用房屋的住宅項目；及(ii)類似的服務範圍(主要包括清潔服務、秩序維護服務、公共區域設施維修及保養服務以及交付前服務)。



---

## 業 務

---

於往績記錄期間，我們向中型至大型住宅物業收取的平均每月物業管理服務費保持相對穩定，由2022年的每平方米人民幣2.15元稍微下降至2023年的每平方米人民幣1.98元，主要是由於於2023年一個中型至大型住宅項目的物業單位已竣工並交付予我們管理，導致中型至大型住宅項目的在管建築面積增加。

於往績記錄期間，我們就小型住宅物業收取的平均月度物業管理服務費由2022年的每平方米人民幣1.61元稍微下降至2023年的每平方米人民幣1.42元，主要是因為自2022年下半年起，一個小型住宅項目的物業單位已竣工並分階段交付予我們管理，導致2023年小型住宅項目的在管建築面積增加。

### 商業物業

我們於往績記錄期間管理的商業物業主要包括廠房、產業園及辦公樓。

廠房及產業園主要用於生產及倉儲用途。根據中指院的資料，管理產業園及廠房的服務費通常取決於將提供的服務範圍及在管建築面積。辦公樓主要包括甲級辦公樓及普通辦公樓。根據中指院的資料，管理辦公樓的服務費通常取決於將提供服務的範圍和要求、在管建築面積、設施的完整性以及辦公樓的水平、地理位置和租金水平。

就商業物業而言，我們於2021年收取的平均每月物業管理服務費大致與同業的收費相近並處於其範圍內，有關收費涉及以下各項：(i)(a)於陝西省類似地點；(b)建築面積相近；及(c)類似等級的辦公樓的商業項目；及(ii)類似的服務範圍（主要包括清潔服務、秩序維護服務、公共區域設施維修及保養服務以及交付前服務）所收取的費用。

2022年，我們向辦公樓收取的商業物業管理服務費平均每月為每平方米人民幣9.67元，略高於同業收費區間上限每平方米人民幣9.49元，主要是因為我們在管的兩幢辦公樓分別為國家級及省級示範項目，我們向其收取相對較高的服務費。截至2023年12月31日，國家級示範項目及甲級辦公樓經發大廈的在管建築面積約為113,000平方米，我們向其提供基礎商業物業管理服務（包括清潔、秩序維護以及公共區域設施維修及保養服務）及增值服務（包括私人停車收費服務）。於2021年、2022年及2023年，我們向經發大廈收取的每月商業物業管理服務費相對較高，分別為每平方米人民幣10.34元、每平方米人民幣11.69元及每平方米人民幣10.03元，主要因為該示範項目

---

## 業 務

---

(i)包括兩幢辦公樓及一個美食廣場，以及租予商業銀行、咖啡館及其他零售業務的配套單位；(ii)位於經開區，其為西安市的核心區域及國家級經濟開發區；(iii)毗鄰地鐵站及國際連鎖酒店旗下酒店；及(iv)對我們的服務提出了較高要求，例如保持電梯至少95%時間正常運行，定期及緊急維修請求須分別在15分鐘及5分鐘內回應，並在24小時內完成維修工作。截至2023年12月31日，省級示範項目及甲級辦公樓白樺林國際的在管建築面積約為144,000平方米，我們向其提供基礎商業物業管理服務（包括清潔、秩序維護以及公共區域設施維修及保養服務）及增值服務（包括私人停車收費服務）。於2021年、2022年及2023年，我們向白樺林國際收取的每月商業物業管理服務費相對較高，分別為每平方米人民幣12.43元、每平方米人民幣14.68元及每平方米人民幣15.60元，主要因為該示範項目(i)包括兩幢辦公樓及租予零售業務的配套單位；(ii)位於未央區，其為西安市的核心區域及行政中心；及(iii)毗鄰多個購物廣場及國際連鎖酒店。有關經發大廈及白樺林國際於往績記錄期間各自的收益貢獻，請參閱「一住宅及商業物業管理服務－物業管理服務費－主要項目」。

我們向廠房收取的平均每月物業管理服務費由2021年的每平方米人民幣1.19元減少至2022年的每平方米人民幣0.72元，主要是因為我們於2022年新獲聘為一個建築面積相對較大的倉庫提供基礎物業管理服務，該倉庫僅需要兩名員工提供巡邏及清潔服務。

我們向辦公樓收取的平均每月物業管理服務費由2021年的每平方米人民幣7.42元增加至2022年的每平方米人民幣9.67元，主要是由於我們向辦公樓收取的每月物業管理服務費增幅超過2022年辦公樓應佔我們在管建築面積的增幅，此乃由於(i)我們於2021年年中方開始管理的若干主要項目（包括一幢辦公樓及兩個產業園）於2022年實現商業物業管理服務收入；及(ii)我們於2022年開始向若干新項目提供服務，而我們向該等項目收取相對較高的服務費。我們向辦公樓收取的平均每月物業管理服務費其後由2022年的每平方米人民幣9.67元減少至2023年的每平方米人民幣8.74元，主要是因為我們於2023年承接了兩幢新辦公樓，我們向其收取相對較低的商業物業管理服務費，原因是(i)我們向一幢辦公樓提供的物業管理服務範圍相對有限，主要包括清潔服務；及(ii)另一幢辦公樓有22層，其中部分樓層閒置。

## 業 務

更多資料請參閱「－ 在管物業組合 － 我們的定價政策」。

### 按物業類型劃分的平均每月服務費範圍比較

下表載列於所示年度我們收取的平均每月物業管理費與陝西其他物業管理公司就類似服務及服務標準收取的每月物業管理費範圍（按物業類型劃分）的比較。

	截至12月31日止年度					
	2021年		2022年		2023年	
	本集團	其他	本集團	其他	本集團	其他
	(人民幣元／平方米)					
公共物業	4.76	1.00-16.93	5.11	1.00-17.38	5.69	1.00-17.60
住宅物業	1.94	0.40-2.10	1.89	0.40-2.20	1.69	0.40-2.20
商業物業	2.98	0.70-8.37	3.51	0.70-9.49	3.26	0.70-9.80

據中指院所告知，於2021年、2022年及2023年，我們收取的平均物業管理費總體處於陝西其他物業管理公司就類似服務及服務標準所收取物業管理費的範圍內。

於2021年至2022年，我們的公共物業管理服務的平均每月服務費由每平方米人民幣4.76元增加至每平方米人民幣5.11元，主要因為我們於2021年有兩項建築面積相對較大的在管新公共物業，就此我們於提供服務初期收取相對較低的服務費；隨著我們工作計劃的展開，於2022年動用更多員工管理該等物業，我們收取的服務費便隨之上升。

於2021年至2022年，我們的商業物業管理服務的平均每月服務費由每平方米人民幣2.98元增加至每平方米人民幣3.51元，主要因為我們於2021年新承接建築面積相對較大的一個產業園及一幢辦公樓，就此我們於提供服務初期收取相對較低的服務費；隨著我們工作計劃的展開，於2022年動用更多員工管理這兩個項目，我們收取的服務費便隨之上升。於2022年至2023年，我們商業物業管理服務的平均每月服務費由每平方米人民幣3.51元下降至每平方米人民幣3.26元，主要是因為我們於2023年新承接一個建築面積相對較大的產業園，而在提供服務的早期階段，我們對該產業園收取的服務費相對較低。

## 業 務

下表載列所示年度我們各業務線的毛利率與陝西其他物業管理公司自陝西相同業務線達成的毛利率範圍的比較。

	截至12月31日止年度					
	2021年		2022年		2023年	
	本集團	其他	本集團	其他	本集團	其他
	(%)					
城市服務	11.0	8-24	10.0	7-24	11.0	6-24
住宅物業管理服務	16.7	5-29	16.8	4-28	14.7	4-27
商業物業管理服務	24.0	7-29	25.3	6-27	21.8	6-27

據中指院所告知，於往績記錄期間，我們各業務線的平均毛利率總體處於陝西其他物業管理公司的毛利率範圍內。

### 付款

根據物業管理服務協議的條款，我們一般按季度或按月收取物業管理費。我們通常會在相關服務費到期時致電或拜訪客戶並發出賬單和催款函。我們亦可能向物業管理服務費逾期的物業開發商、業主、住戶或租戶發出律師函。在中國法律允許的範圍內，我們按照業主和住戶所佔用在管總建築面積的比例，除約定的住宅物業管理服務費外，亦向彼等收取與公共區域所消耗的水電有關的公用事業費。

我們主要通過銀行轉賬、微信支付和支付寶等第三方平台以及信用卡接受城市服務和物業管理費的支付。為便於我們及時收取服務費和其他款項，我們可能會定期通過電話、短信和當面通知等渠道提醒客戶按照相關服務協議進行付款。對於逾期未付的款項，我們可能會發出催款函，並提起訴訟，要求支付未付款項。

### 我們的品牌

憑藉在提供優質城市服務、物業管理服務和增值服務方面的豐富經驗，我們成功在市場上建立了「經發物業」品牌，「經發物業」現已成為西安和陝西的知名品牌。

## 業 務

在致力於為客戶創造最佳生活體驗的同時，我們秉承「讓生活更美好」的品牌理念。我們相信我們的品牌價值及認可度在業務增長中發揮著關鍵作用。我們力求培養品牌價值，使得我們的客戶及行業參與者將其與優質服務聯繫在一起。例如，我們推出地鐵廣告以覆蓋更廣泛的受眾群體。我們亦頻繁使用我們的官方微信社交媒體賬號宣傳我們的服務、與我們的客戶交流及發佈與我們業務有關的新聞稿。

截至2023年12月31日，我們管理的多個項目被評為「物業管理優秀示範項目」，包括截至2023年12月31日的三個國家級項目、五個省級項目以及一個市級項目。隨著業務的擴展，我們打算推廣我們的品牌，進一步優化業務模式，提高服務質量。同時，我們的目標是通過進一步豐富我們的服務組合，加強我們作為綜合城市服務和物業管理服務提供商的作用。

### 我們與經發控股集團的戰略業務關係

#### 概覽

我們的母集團經發控股集團是西安市具有聲譽的城市開發運營商之一，隸屬於西安經開區管委會。根據其日期為2024年4月19日的2023年審計報告，經發控股於2023年的綜合收入、毛利及淨利潤分別為人民幣10,796.8百萬元、人民幣331.9百萬元及人民幣93.4百萬元。據中指院所告知，截至2023年12月31日，按2023年銷售收益計，經發控股集團於陝西物業開發行業的市場份額為0.7%，及按2023年在陝西的銷售收益計，其在陝西物業開發商中排名第23位。

截至2023年12月31日，經發控股集團(i)擁有作未來發展的土地儲備總量0.6百萬平方米；(ii)已完成28個住宅及商業項目，總銷售面積3.8百萬平方米，其中包括四個產業園及一個保障性住房項目；及(iii)八個在建住宅及商業項目，規劃總建築面積超過2.1百萬平方米，其中包括兩個產業園及一個保障性住房項目。所有項目均位於西安。

我們與經發控股集團保持長期戰略合作關係，經發控股集團的多樣化物業組合為我們提供了潛在商機。自2002年以來，我們一直為經發控股集團開發的物業提供物業管理服務和增值服務。於往績記錄期間，經發控股集團為我們的第二大客戶。據經發控股確認，截至2023年12月31日，除產生虧損或我們收取相對較低物業管理服務費的四個安置房項目（我們已於2023年退出該等項目）外，我們管理經發控股集團開發的所有物業。於2021年、2022年及2023年，我們為經發控股集團提供服務的收益

---

## 業 務

---

分別為人民幣45.4百萬元、人民幣52.6百萬元及人民幣53.7百萬元，分別佔我們總收益的7.6%、7.4%及6.2%，其中(i)為經發控股集團提供的城市服務收益分別為人民幣6.6百萬元、人民幣6.8百萬元及人民幣6.1百萬元，分別佔我們總收益的1.1%、1.0%及0.7%；(ii)為經發控股集團提供的住宅物業管理服務收益分別為人民幣14.9百萬元、人民幣19.0百萬元及人民幣16.8百萬元，分別佔我們總收益的2.5%、2.7%及1.9%；及(iii)為經發控股集團提供的商業物業管理服務收益分別為人民幣24.0百萬元、人民幣26.8百萬元及人民幣30.7百萬元，分別佔我們總收益的4.0%、3.8%及3.6%。詳情請參閱「客戶－我們於往績記錄期間各年度的五大客戶」。此外，於2021年、2022年及2023年，我們向經發控股集團租賃物業以及採購綠化及其他服務，金額分別為人民幣4.4百萬元、人民幣5.4百萬元及人民幣14.8百萬元，分別佔我們總採購額的3.2%、3.1%及5.1%。詳情請參閱「－供應商－我們於往績記錄期間各年度的五大供應商」。

於往績記錄期間，由經發控股集團開發的物業所帶來的收益如下。

- **公共物業管理及城市增值服務。**於往績記錄期間，我們來自城市服務且歸因於經發控股集團所開發物業的所有收益均來自公共物業管理服務及城市增值服務。於2021年、2022年及2023年，我們為經發控股集團開發的公共物業提供公共物業管理服務及城市增值服務的收益分別為人民幣37.7百萬元、人民幣41.2百萬元及人民幣44.6百萬元，分別佔我們此業務線收益的21.5%、17.4%及13.2%，或佔我們總收益的6.4%、5.8%及5.2%。
- **住宅物業管理服務。**於2021年、2022年及2023年，我們為經發控股集團開發的住宅物業提供住宅物業管理服務的收益分別為人民幣106.1百萬元、人民幣109.3百萬元及人民幣104.3百萬元，分別佔我們該業務線收益的66.7%、61.9%及56.6%，或佔我們總收益的17.9%、15.5%及12.1%。
- **商業物業管理服務。**於2021年、2022年及2023年，我們為經發控股集團開發的商業物業提供商業物業管理服務的收益分別為人民幣79.9百萬元、人民幣91.3百萬元及人民幣104.0百萬元，分別佔我們該業務線收益的86.8%、76.4%及69.4%，或佔我們總收益的13.5%、12.9%及12.1%。

---

## 業 務

---

### 與經發控股集團互利互補的關係

我們相信，本集團與經發控股集團之間的業務關係互利互補，為可持續業務模式。經過二十多年的合作，本集團與經發控股集團對彼此的業務運營相互有深入的了解，並擁有相似的服務理念。憑藉我們與經發控股集團的長期合作以及為經發控股集團提供服務的良好往績，我們得以熟悉其標準及要求，這使我們能夠與經發控股集團降低溝通成本並建立互信，不斷提供符合其要求及規定的優質服務，進而為經發控股集團所開發物業的適銷性增值，並鞏固我們現有的市場地位，提高我們於物業管理行業的競爭力。我們亦相信，我們與經發控股集團密切長期的關係有助其於全國範圍內成功建立傑出的公認品牌形象。往績記錄期間，我們的在管物業能夠保持較高的保留率，亦表明客戶對我們高質量服務的滿意程度，證明我們通過不斷為經發控股集團所開發物業的業主、住戶和租戶提供高質量的物業管理服務，為其品牌形象做出了貢獻。

考慮到我們與經發控股集團的長期合作，以及需要投放時間和精力選聘具有類似經驗、能夠提供類似標準及範圍的服務的新服務提供商，我們的董事認為，我們與經發控股集團的互利互補關係將使我們未來繼續獲得經發控股集團聘用，而其選擇和聘用新的服務提供商來替代我們將相對困難。

展望未來，我們預計本集團與經發控股集團之間互利互補的業務關係將繼續下去，亦不太可能發生重大或不利的變化，乃考慮到我們與經發控股集團的歷史及長期合作、雙方建立的相互了解以及我們於經發控股集團開發的物業中保持高中標率的能力。詳情請參閱「與控股股東的關係－與經發控股集團的互惠互補關係」。在保持與經發控股集團的業務合作的同時，為使我們的客戶群多樣化，我們亦一直在不斷努力，利用我們日益增強的品牌知名度和市場地位，將我們的業務擴展到管理獨立第三方以及我們的客戶群開發的項目。展望未來，我們打算透過以下途徑擴大業務規模及市場份額，其中包括：(a)透過大力參與由潛在客戶（如獨立第三方物業開發商）組織的更多

## 業 務

招標；及(b)追求策略性收購物業管理公司，我們認為這將使我們能夠多樣化服務組合及客戶群，正如「未來計劃及所得款項用途」所詳述。我們相信上述的戰略合作及收購將進一步鞏固我們的市場地位，有助於擴大所管理物業的規模及類別，並有助於增強我們從不同來源獲得服務委聘的市場開發能力，從而減少對經發控股集團的依賴。請參閱「與控股股東的關係－獨立於我們的控股股東－經營獨立」。

### 與西安經開區管委會的關係

西安經開區管委會於整個往績記錄期間一直是我們最大的單一客戶及經發控股的唯一股東，經發控股是一家政府機構，於1993年由西安市人民政府成立，以代西安市人民政府管理西安經濟技術開發區。西安經開區管委會主要為西安經濟技術開發區的居民及公司提供公司註冊、稅務註冊、土地供應及投資項目批准等行政服務。於2021年、2022年及2023年，我們向西安經開區管委會提供服務所產生的收益分別為人民幣201.5百萬元、人民幣224.5百萬元及人民幣233.4百萬元，分別佔我們總收益的33.9%、31.8%及27.1%，其中(i)我們為西安經開區管委會提供的城市服務收益分別為人民幣193.9百萬元、人民幣217.7百萬元及人民幣224.1百萬元，分別佔我們總收益的32.6%、30.8%及26.0%；及(ii)為西安經開區管委會提供的商業物業管理服務收益分別為人民幣7.7百萬元、人民幣6.4百萬元及人民幣6.9百萬元，分別佔我們總收益的1.3%、0.9%及0.8%。詳情請參閱「客戶－我們於往績記錄期間各年度的五大客戶」。

我們與西安經開區管委會的業務關係始於2005年。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們提供予西安經開區管委會的服務並無發生任何中斷或出現爭議，我們與西安經開區管委會的服務協議亦無出現任何終止。於2021年、2022年及2023年，我們對西安經開區管委會為最終付費客戶的項目的協議續約率分別為100.0%、75.0%及78.6%；及對西安經開區管委會為最終付費客戶的項目的協議保留率維持於100.0%。我們以西安經濟技術開發區管委會為最終付費客戶的協議續約率由2021年的100.0%降至2022年的75.0%，主要是由於我們獲西安經開區管委會委聘，在COVID-19疫情期間為若干政府機構提供送餐服務；隨著政府於2022年下半年放寬COVID-19限制後，則不再需要該服務，且相關服務協議並無重續。於2023年，我們對西安經開區管委會為最終付費客戶的協議續約率為約78.6%，主要是由於西安經開區管委會與我們並無就我們的餐飲服務續訂若干協議。據董事所知，有關安排是由於西安經開區管委



---

## 業 務

---

會的內部需求變動所致。於往績記錄期間，我們就西安經開區管委會項目的中標率維持於100.0%。考慮到多年來，(i)我們對西安經開區管委會的業務需求已建立深入的相互了解；及(ii)我們與西安經開區管委會的長期合作及為其提供服務的良好往績記錄令我們深諳西安經開區管委會的標準及要求，這使我們能夠與西安經開區管委會降低溝通成本並建立互信，持續提供符合其需求及要求的優質服務，董事認為且獨家保薦人經審慎周詳的查詢後亦同意，我們於可見將來終止與西安經開區管委會的業務關係的可能性不大。

### 銷售及營銷

我們的市場拓展部主要負責承接各種城市服務和物業管理服務項目，談判相關服務協議及其續約，以及實現我們的年度業務擴張計劃。

截至2023年12月31日，我們有一支由24名市場拓展人員組成的團隊。預計彼等在各自的區域探索和建立信息渠道，用於業務發展和市場研究。相關信息渠道的例子包括客戶問卷調查和電話訪談，通過推薦或與客戶和其他行業參與者頻繁溝通的方式發現商業機會，以及組織宣傳活動以展示我們的服務產品。

我們努力與潛在客戶（特別是物業開發商）建立新業務關係，並維持現有業務關係。例如，利用我們與現有客戶的關係，我們積極尋求彼等的建議及推薦以獲得新的商機；我們亦關注公共平台及網站上的招標信息。於節假日或其他我們認為合適的場合，我們亦會不定期地組織活動來推廣或展示我們的服務系列。

### 標準化運營、數字化及信息技術

為增強我們的競爭力、提升客戶滿意度及黏性，以及降低我們對人力的依賴及成本，我們專注於實施標準化運營、數字化及信息技術。我們評價我們的服務並制定流程，旨在以改善經營效率、確保服務質量始終如一、有助於開發可擴展業務模式及緩解人工成本上漲壓力的方式提供該等服務。

我們已在服務的關鍵領域實現運營規範化，包括環境管理、職業健康與安全管理以及質量管理。我們於2007年獲得國際質量管理體系ISO9001:2000認證，於2021年獲得國際環境管理體系ISO14001:2015認證，於2021年獲得職業健康與安全體系ISO45001:2018認證，於2022年獲得HACCP認證，並於2013年獲得物業服務企業一級資質。此外，我們在若干業務中採用一致的標準，其中包括環境及秩序維護、設備和設施的維修和保養以及客戶服務。我們亦應用並整合智能系統，使我們能夠更有效地運營。

---

## 業 務

---

我們於往績記錄期間使用的信息技術主要包括：(i)企業資源規劃或ERP系統，該系統(a)涵蓋客戶服務、服務費管理、設備維護以及對我們在管物業的巡邏和檢查；(b)連接我們的呼叫中心系統；及(c)記錄客戶從我們的微信小程序經發甄選發送的反饋；(ii)呼叫中心系統；(iii)倉庫管理系統，實時協調我們項目的不同資料的儲存和交付；(iv)自主驅動系統，制定不同內部檢查工作分配至不同部門，以確保遵守我們的服務標準及內部政策；(v)促進線上報賬的報賬系統；及(vi)人力資源管理系統，包括涵蓋僱員管理整個生命週期的不同模塊。

### 數據安全及隱私

我們已採取多項內部控制措施，以確保有關內部運營數據及外部數據（例如通過經發甄選獲取的客戶數據）的數據安全及隱私保護。我們可就提供服務所需而收集及保存業主、住戶及租戶的機密個人數據，主要包括彼等的姓名、電話號碼、地址及其他信息。業主、住戶及租戶仍為我們管理物業的業主及住戶或租戶時，我們會保留彼等的相關個人信息。我們已成立一支由管理層團隊領導的特別小組，小組由多個部門的員工組成，以監督我們的網絡安全。該小組主要負責制定網絡及信息安全的整體規劃及規範、確保我們的網絡及信息系統的安全運營，及應對以及糾正網絡及信息安全突發事件。

我們的中國法律顧問表示，根據相關主管部門出具的證明及經作出公共信息搜索，並無任何結果顯示於往績記錄期間及直至最後實際可行日期我們曾面臨任何有關個人信息數據保護事項的行政處罰。基於上文所述，中國法律顧問認為，我們於往績記錄期間在所有重大方面均符合中國適用個人資料保護的法律及法規。請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－未能保護客戶的保密資料及防止我們的網絡違反安全規定，我們或第三方任何在實際上或被認為未能遵守適用的數據保護法律及法規或私隱政策的情況，可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成損害」。

## 業 務

### 客戶

#### 概覽

我們的客戶主要包括政府機構、公共機關、物業開發商、業主、住戶及租戶。下表載列我們三個業務線各自主要客戶。

業務線	主要客戶
城市服務	政府機構及公共機關
住宅物業管理服務	物業開發商、業主及住戶
商業物業管理服務	物業開發商、業主及租戶

於2021年、2022年及2023年，我們向各年度五大客戶銷售產生的收益分別為人民幣291.2百萬元、人民幣328.0百萬元及人民幣354.5百萬元，分別佔我們總收益的49.0%、46.4%及41.1%。於2021年、2022年及2023年，我們向往績記錄期間的單一最大客戶西安經開區管委會銷售的收益分別為人民幣201.5百萬元、人民幣224.5百萬元及人民幣233.4百萬元，分別佔我們總收益的33.9%、31.8%及27.1%。我們於往績記錄期間各年度的所有五大客戶（經發控股集團除外）均為獨立第三方。於往績記錄期間各年度，我們一般授予五大客戶30天以內的信貸期。於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，除西安經開區管委會及經發控股集團外，概無董事、彼等的緊密聯繫人或據董事所知擁有總股本5.0%以上的任何股東於往績記錄期間各年度於任何五大客戶中持有任何權益。

經發控股集團於2021年及2023年亦為我們的五大供應商之一。我們主要向經發控股集團租賃物業及將綠化及其他服務分包給經發控股集團。於2021年及2023年，我們自經發控股集團的採購額分別為人民幣4.4百萬元及人民幣14.8百萬元，分別佔我們總採購額的3.2%及5.1%。詳情請參閱「— 供應商」。

## 業 務

### 我們於往績記錄期間各年度的五大客戶

#### 2023年

排名	客戶	我們提供的 主要服務	開展業務 關係年份	交易額	佔總收益 百分比	與我們的關係
				(人民幣千元)	(%)	
1	西安經開區管委會	城市服務及商業物業管理服務	2005年	233,400	27.1	政府機構 <sup>(5)</sup>
2	經發控股集團	城市服務、住宅物業管理服務及 商業物業管理服務	2002年	53,680 <sup>(4)</sup>	6.2	關聯方
3	西安市紅會醫院	城市服務	2023年	26,917	3.1	獨立第三方
4	西安市機關事務管理局 <sup>(6)</sup>	城市服務	2011年	25,308	2.9	獨立第三方
5	客戶A <sup>(1)</sup>	城市服務	2018年	15,177	1.8	獨立第三方
				<b>354,482</b>	<b>41.1</b>	

## 業 務

### 2022年

排名	客戶	我們提供的 主要服務	開展業務 關係年份	交易額	佔總收益 百分比	與我們的關係
				(人民幣千元)	(%)	
1	西安經開區管委會	城市服務、住宅物業管理服務及 商業物業管理服務	2005年	224,529	31.8	政府機構 <sup>(5)</sup>
2	經發控股集團	城市服務、住宅物業管理服務及 商業物業管理服務	2002年	52,596 <sup>(4)</sup>	7.4	關聯方
3	西安市機關事務管理局 <sup>(6)</sup>	城市服務及商業物業管理服務	2011年	24,000	3.4	獨立第三方
4	客戶A <sup>(1)</sup>	城市服務	2018年	15,051	2.1	獨立第三方
5	客戶B <sup>(2)</sup>	城市服務	2021年	11,843	1.7	獨立第三方
				<b>328,019</b>	<b>46.4</b>	

## 業 務

### 2021年

排名	客戶	我們提供的 主要服務	開展業務 關係年份	交易額	佔總收益	與我們的關係
				(人民幣千元)	(%)	
1	西安經開區管委會	城市服務及商業物業管理服務	2005年	201,502	33.9	政府機構 <sup>(5)</sup>
2	經發控股集團	城市服務、住宅物業管理服務及 商業物業管理服務	2002年	45,405 <sup>(4)</sup>	7.7	關聯方
3	西安市機關事務管理局 <sup>(6)</sup>	城市服務及商業物業管理服務	2011年	22,886	3.9	獨立第三方
4	客戶A <sup>(1)</sup>	城市服務	2018年	13,149	2.2	獨立第三方
5	客戶C <sup>(3)</sup>	城市服務	2021年	8,234	1.4	獨立第三方
				<b>291,176</b>	<b>49.1</b>	

附註：

- (1) 客戶A是中國共產黨（「中共」）西安市委員會下屬位於西安的中國政府機構，負責協助中共西安市委員會工作。客戶A為獨立第三方，於西安經開區管委會並無股權，反之亦然，經我們的中國法律顧問確認，其並非西安經開區管委會的附屬實體或與經發控股集團有關連（定義見上市規則）。
- (2) 客戶B是西安市公安局下屬位於西安的中國政府機構，主要負責監控交通相關事件及維持道路運輸的安全及有效使用。客戶B為獨立第三方，於西安經開區管委會並無股權，反之亦然，經我們的中國法律顧問確認，其並非西安經開區管委會的附屬實體或與經發控股集團有關連（定義見上市規則）。
- (3) 客戶C是西安市人民政府下屬位於西安的中國政府機構，負責西安市未央區市政廳的日常管理。客戶C為獨立第三方，於西安經開區管委會並無股權，反之亦然，經我們的中國法律顧問確認，其並非西安經開區管委會的附屬實體或與經發控股集團有關連（定義見上市規則）。
- (4) 指自經發控股集團直接產生的收益。
- (5) 西安經開區管委會是一家行政機構，於1993年由西安市人民政府成立，以代西安市人民政府管理西安經濟技術開發區。

## 業 務

- (6) 西安市機關事務管理局是位於西安負責提供行政服務的中國政府機構，由西安市人民政府成立。西安市機關事務管理局為獨立第三方，於西安經開區管委會並無股權，反之亦然，經我們的中國法律顧問確認，其並非西安經開區管委會的附屬實體或與經發控股集團有關連（定義見上市規則）。

西安經開區管委會於整個往績記錄期間一直是我們最大的單一客戶。有關我們與西安經開區管委會的關係的更多資料，請參閱「與西安經開區管委會的關係」。於2021年、2022年及2023年，我們向西安經開區管委會提供的服務所產生的收益分別為人民幣201.5百萬元、人民幣224.5百萬元及人民幣233.4百萬元。然而，考慮到我們來自西安經開區管委會的收益佔我們總收益的百分比持續由2021年的33.9%下降至2022年的31.8%，並進一步下降至2023年的27.1%，我們對其並無重大依賴。

為進一步減少我們對西安經開區管委會的依賴，我們同時通過專業的業務開發團隊加強業務開發工作，積極自西安經開區管委會以外的獨立第三方取得項目及產生收益，藉以擴大我們的市場版圖。於2021年、2022年及2023年，我們有79個、113個及134個城市服務、住宅物業管理服務及商業物業管理服務項目乃來自西安經開區管委會以外的獨立第三方，分別佔我們項目總數的62.7%、66.9%及70.9%。我們亦計劃通過在中國西北地區的戰略併購去增加市場份額和觸及西安以外更廣泛的客戶群。更多詳情請參閱「未來計劃及所得款項用途」。

## 供應商

### 概覽

除經發控股集團外，我們於往績記錄期間各年度的五大供應商均為獨立第三方。於2021年、2022年及2023年，我們自各年度五大供應商的採購額分別為人民幣33.5百萬元、人民幣40.4百萬元及人民幣62.3百萬元，分別佔我們總採購額的24.5%、23.1%及21.3%。於2021年、2022年及2023年，我們自各年度單一最大供應商的採購額分別為人民幣11.2百萬元、人民幣15.2百萬元及人民幣14.8百萬元，分別佔我們總採購額的8.2%、8.7%及5.1%。我們於往績記錄期間各年度的五大供應商通常會授予我們介乎5至30天的信貸期。於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，除經發控股集團外，概無董事、彼等的緊密聯繫人或據董事所知擁有我們已發行股本5%以上的任何股東於我們於往績記錄期間各年度任何五大供應商中持有任何權益。除下文及「客戶－我們於往績記錄期間各年度的五大客戶」所披露者外，我們於往績記錄期間各年度的五大供應商均非我們於往績記錄期間的客戶，反之亦然。

## 業 務

於整個往績記錄期間，經發控股集團亦為我們的第二大客戶。我們主要向經發控股集團提供城市服務、住宅物業管理服務及商業物業管理服務，主要由於(i)我們與經發控股集團維持長期戰略關係，並自2002年起一直向其提供物業管理服務；及(ii)我們相信該關係起互利互補作用，並展現可持續的業務模式。有關與經發控股集團的長期關係帶來的業務利益的更多詳情，請參閱「一 我們與經發控股集團的戰略業務關係」。於往績記錄期間，我們向經發控股集團提供的服務（包括城市服務、住宅物業管理服務及商業物業管理服務）與經發控股集團提供給我們的服務（包括物業租賃、供應綠化及其他服務）並不相同；相關服務協議乃按個別基準訂立，並非互為條件。我們與經發控股集團（分別作為我們的客戶及供應商）進行的交易乃經公平獨立磋商並按正常商業條款進行。於2021年、2022年及2023年，我們向經發控股集團提供服務產生的收益分別為人民幣45.4百萬元、人民幣52.6百萬元及人民幣53.7百萬元，分別佔我們總收益的7.6%、7.4%及6.2%。有關詳情，請參閱「一 客戶」。於2021年、2022年及2023年，我們向經發控股集團提供服務產生的毛利分別為人民幣10.2百萬元、人民幣12.1百萬元及人民幣9.2百萬元。

### 我們於往績記錄期間各年度的五大供應商

#### 2023年

排名	供應商	向我們提供的主要服務	開展業務關係年份	交易額	佔總採購額百分比	與我們的關係
				(人民幣千元)	(%)	
1	經發控股集團	物業租賃、供應綠化及其他服務	2002年	14,788	5.1	關聯方
2	供應商B <sup>(2)</sup>	供應電力	2014年	14,198	4.8	獨立第三方
3	供應商A <sup>(1)</sup>	供應燃料	2006年	12,504	4.3	獨立第三方
4	供應商C <sup>(3)</sup>	供應秩序維護服務	2021年	12,439	4.2	獨立第三方
5	供應商F <sup>(6)</sup>	供應食材	2021年	8,418	2.9	獨立第三方
				<b>62,347</b>	<b>21.3</b>	



## 業 務

### 2022年

排名	供應商	向我們提供的 主要服務	開展業務 關係年份	交易額	佔總 採購額 百分比	與我們的關係
				(人民幣千元)	(%)	
1	供應商A <sup>(1)</sup>	供應燃料	2006年	15,171	8.7	獨立第三方
2	供應商B <sup>(2)</sup>	供應電力	2014年	7,425	4.3	獨立第三方
3	供應商C <sup>(3)</sup>	供應秩序 維護服務	2021年	5,984	3.4	獨立第三方
4	供應商D <sup>(4)</sup>	供應食材	2018年	5,980	3.4	獨立第三方
5	供應商E <sup>(5)</sup>	供應食材	2018年	5,802	3.3	獨立第三方
				<b>40,362</b>	<b>23.1</b>	

### 2021年

排名	供應商	向我們提供的 主要服務	開展業務 關係年份	交易額	佔總 採購額 百分比	與我們的關係
				(人民幣千元)	(%)	
1	供應商A <sup>(1)</sup>	供應燃料	2006年	11,230	8.2	獨立第三方
2	供應商B <sup>(2)</sup>	供應電力	2014年	7,548	5.5	獨立第三方
3	供應商E <sup>(5)</sup>	供應食材	2018年	6,141	4.5	獨立第三方
4	經發控股集團	物業租賃、供應 綠化及其他服 務	2002年	4,382	3.2	關聯方
5	供應商D <sup>(4)</sup>	供應食材	2018年	4,240	3.1	獨立第三方
				<b>33,541</b>	<b>24.5</b>	

---

## 業 務

---

附註：

- (1) 供應商A為一家聯交所上市公司(截至2023年12月31日的市值為人民幣1.2萬億元)的西安分公司。供應商A主要從事汽油銷售。
- (2) 供應商B為一家位於西安的國有企業，註冊資本為人民幣353億元。供應商B主要從事電力供應。
- (3) 供應商C為一家位於西安的民營公司，註冊資本為人民幣10.0百萬元。供應商C主要從事提供秩序維護服務。
- (4) 供應商D為一家位於西安的民營公司，註冊資本為人民幣3.0百萬元。供應商D主要從事餐飲管理服務。
- (5) 供應商E為一家位於西安的民營公司，註冊資本為人民幣15.0百萬元。供應商E主要從事食材銷售。
- (6) 供應商F為一家位於西安的民營公司，註冊資本為人民幣2.0百萬元。供應商F主要從事食材銷售。

### 分包商

一般而言，我們的項目服務中心及企業管理與質量部負責監督及審查分包商參與項目的選擇、管理及評估，並在我們的業務運營方面做出相關的政策決策。我們與分包商的業務關係可追溯至2014年。於往績記錄期間，除我們向其外包綠化及其他服務的經發控股集團外，我們的所有分包商均為獨立第三方。

### 分包商的選擇

我們僱用合格的分包商主要是為了代我們提供清潔、秩序維護以及公共區域設施維修及保養服務，以優化我們的銷售成本。我們根據(i)彼等的服務範圍；(ii)提供服務的設施及設備；(iii)彼等的客戶服務；及(iv)彼等與我們的整體溝通等標準評估分包商。我們可能會進行盡職調查並評估分包商自身的環境、社會及管治相關常規，例如使用環保材料、制定有關僱員委聘的平等機會政策及實施反貪污措施。只有符合我們要求的分包商才會添加到我們的預先批准名單中。

在僱用分包商時，我們可向我們存置的預先批准名單上的分包商發出投標邀請，並根據服務質量、行業聲譽、價格、過往表現及合作性等標準評估彼等的投標申請書。

---

## 業 務

---

### 分包商的管理

我們定期監督和評估分包商。各項目的經理預期會每日檢查分包商的工作，並記錄彼等發現的任何問題。我們亦已制定內部政策和程序，以管理有關分包商所提供服務的投訴。

我們至少每年一次正式審查及評估我們的分包商。我們的項目服務中心將對分包商作出年度評估報告。每年我們更新預先批准的分包商名單時，我們的項目服務中心亦將根據評估報告作出推薦建議。倘我們發現若干分包商一直提供不合格服務，我們將終止有關分包協議。

### 分包協議的主要條款

我們的分包協議通常包括以下主要條款：

- *期限*。典型的分包協議具有固定期限，並可經雙方同意後續簽。我們將基於分包商的服務費及服務質量考慮再次聘用分包商。
- *履約範圍及標準*。典型的分包協議載列分包商服務的範圍及預期標準，包括分包服務相關領域、服務頻率及我們要求的檢查類型。我們亦要求分包商遵守分包協議所訂明的質量標準、安全、報告時間、制服及禮儀指引。
- *分包費*。我們一般按照相關分包協議按月或按季支付分包費。我們一般會在每個月或季度末檢討分包商所提供服務的質量。如果分包商的服務符合我們的標準，我們將全額支付每月或季度分包費；否則我們將從每月或季度分包費中扣除分包協議中規定的罰款。
- *我們的權利及義務*。通常，我們有權利及義務監督及評估我們的分包商。我們亦負責為彼等提供完成服務的必要支持。我們一般按照合約中協議的內容，按月或季度支付分包費。根據相關分包協議，如果我們的分包商未能遵守我們的履約範圍及標準，則我們有權收取罰款或扣除分包費。

---

## 業 務

---

- *分包商的權利及義務*。我們的分包商負責獲取進行業務運營所需的執照、許可證及證書。彼等亦承諾根據相關分包協議規定的範圍、頻率及質量標準提供服務。
- *風險分擔*。我們的分包商管理彼等的僱員。我們的分包商負責根據相關分包協議支付內部員工的工資、保險及勞工福利。我們的分包商亦負責為其自有僱員在提供合約服務過程中遭受的人身或財產損害提供賠償。彼等亦負責對其僱員在提供合約服務過程中所造成的人身或財產損害承擔責任。
- *原材料採購*。我們的分包商通常將自行採購彼等提供合約服務所需的工具及其他原材料。
- *終止及續約*。我們定期監察及評估分包商的表現。一般而言，如果我們的分包商未能遵守其義務，我們有權終止分包協議。

### COVID-19 疫情的影響

根據中指院的資料，於往績記錄期間，COVID-19 疫情的爆發對城市服務及物業管理服務提供商帶來短期壓力，因為服務提供商(i)因購買口罩、消毒劑和其他消毒設備而產生更多運營成本，以及(ii)因在疫情期間恢復正常工作時間而向其員工及分包商支付額外津貼。此外，據中指院所告知，與住宅物業相比，對商業物業(如辦公樓)收益的影響相對更為不利，因為持續遭受財務損失的辦公樓租戶可能會終止其租賃協議，以避免任何進一步財務損失。

然而，根據中指院的資料，預期COVID-19 疫情長遠將為城市服務及物業管理行業帶來機遇。我們相信，我們控制疫情的努力贏得了政府機構、公共機關、物業開發商、業主、居民和租戶的高度信任和依賴。許多地區實施的封鎖措施亦導致業主及居民越來越依賴我們所管理住宅小區的增值服務來滿足其日常生活需求，我們認為這為我們提供了拓展相關服務的重要機會。我們亦預計政府可能會不時頒佈有關物業管理行業的新法規，這為我們的長期業務運營提供了更高程度的監管確定性。

## 業 務

儘管爆發了COVID-19，我們於往績記錄期間仍取得穩定增長。我們的在管物業數量由截至2021年12月31日的98個增加至截至2022年12月31日的121個，並於2023年12月31日進一步增加至148個。我們的收益由2021年的人民幣593.7百萬元增加至2022年的人民幣706.8百萬元，並進一步增加至2023年的人民幣862.2百萬元。

### 近期監管動態

#### 「三條紅線」政策

於2020年8月，住房和城鄉建設部與中國人民銀行聯合頒佈「三條紅線」政策，旨在控制主要房地產開發商的計息債務規模，促進中國房地產行業可持續發展。根據「三條紅線」政策，(i)房地產開發商剔除預付款項後的資產負債率不得超過70%；(ii)房地產開發商的淨資產負債率不得超過100%；及(iii)房地產開發商的現金佔短期計息貸款比率不得低於1.0倍。

根據中指院的資料，於2022年初，中國金融機構告知若干大型房地產開發商，放寬「三條紅線」政策，將房地產開發商為併購目的獲得的短期計息貸款排除在相關比率計算之外。據中指院所告知，倘有關政策正式放寬，無論從短期還是長期來看，均對房地產行業上游公司（如房地產開發商及房地產建築公司）有利，尤其是財務表現穩健的房地產開發商。財務表現穩健的房地產開發商將能夠(i)在短期內，通過收購面臨財務困難的房地產開發商的項目來擴展業務；及(ii)從長遠來看，在遵守有關政策放寬規定的同時，可維持其市場份額或通過併購擴大業務。因此，董事認為「三條紅線」政策及其可能放寬不會對經發控股集團造成重大不利影響。

由於物業管理服務提供商通常(i)自其現有在管物業項目中獲得相當一部分收入，及(ii)自不同來源（如業主及業主委員會）採購新的物業管理項目，而非僅依賴自物業開發商採購的新物業項目，中指院認為，「三條紅線」政策及可能放寬整體上並不會對物業管理服務提供商產生重大不利影響。

為確保持續遵守相關法律法規，我們已實施多項內部控制措施，其中我們的風險管理團隊將對監管合規進行內部檢查，並列出待糾正的未決問題（如有）。我們(i)不擬直接或間接使用[編纂]所得款項為物業開發提供資金；及(ii)計劃根據相關司法權區的相關法律法規使用「未來計劃及所得款項用途」中所述的[編纂]所得款項淨額，並按照聯交所及證監會相關法律法規的規定作出披露。經發控股集團亦承諾，我們不會將

---

## 業 務

---

[編纂]所得款項淨額直接或間接用於房地產開發，亦不會將該等所得款項淨額以任何形式用於違反固定資產投資管理規定的項目。更多詳情請參閱「未來計劃及所得款項用途」。此外，於往績記錄期間，經發控股集團的收益貢獻佔我們各年總收益的比例不足10%。基於上文所述，並在相關部門可能不時進一步實施的相關法律法規的規限下，我們的董事認為且獨家保薦人同意，「三條紅線」政策將不會對我們的業務營運及與經發控股集團的合作造成任何重大不利影響。

### 質量控制

我們在服務中優先考慮質量，並相信質量控制對我們業務的長期成功至關重要。我們的企業管理與質量部由我們的首席質量官領導，主要負責監督我們的業務運營，專注於維持質量標準、標準化我們的內部政策及程序及監控遵守該等標準。截至2023年12月31日，我們擁有由24名成員組成的專業質量控制團隊。我們實行三級質量檢測制度。我們的項目分別由業務主管、項目服務中心及相關部門每日、每週及每月進行現場檢查。

### 對服務的質量控制

我們按照ISO9001:2000認證（為我們自2007年以來從方圓標誌認證集團獲得的認證）的標準從事經營。我們已制定一套服務質量監控制度，包括一系列針對滿意度調查、服務質量控制及監督及客戶投訴的標準化內部政策及程序。

### 對分包商的質量控制

我們通常在分包協議內闡明預期的質量標準。我們定期評估分包商的表現，並可能要求彼等對表現未達標準的事件採取適當及必要的改正措施。如果我們的分包商未能根據我們的質量標準履約，則我們保留收取罰款、扣除分包費甚至終止合約的權利，並基於我們的評估結果決定是否續簽分包協議。

---

## 業 務

---

### 反饋及投訴管理

在我們的日常業務過程中，我們尋求並接收客戶對我們服務的反饋及投訴。客戶可通過撥打我們的服務熱線或與我們物業管理項目的駐場僱員溝通，向我們提供反饋及投訴。舉例而言，客戶的反饋及投訴可能與分包商提供的服務不達標有關。

我們已建立內部政策及程序以應對及記錄客戶反饋及投訴，並回訪客戶以評價我們的回應。該等內部政策及程序適用於我們所有的物業管理項目。我們要求僱員及時回應所有客戶反饋及投訴，並在收到後的兩個小時內跟進有關情況。彼等亦須獲得客戶的聯絡信息，並於24小時內回覆客戶。與客戶的所有聯絡情況均須以圖文形式記錄在案。負責個案的僱員須與客戶進行建設性聯絡，直到解決為止。

我們將在個案辦結後回訪客戶以評價我們的回應。倘客戶對其反饋或投訴的處理方式表示不滿意，我們將要求僱員再次處理。在設計該反饋及投訴管理制度時，我們力求維護客戶的信任和信心。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並未就服務或產品收到任何可能對我們的經營或財務業績造成重大不利影響的客戶投訴。

### 知識產權

我們認為，知識產權對我們持續的成功至關重要。我們主要依靠有關商標及商業機密的法律及法規以及僱員及第三方的保密及不競爭契據承諾來保護我們的知識產權。截至最後實際可行日期，我們已在中國註冊28個商標、20項專利、4個域名及20個版權，我們認為其對我們的業務至關重要。我們的專利主要包括配備用戶圖形界面(GUI)的物業設備顯示面板、化糞池沼氣洩漏報警裝置、消防管壓力檢測裝置、供排水預警裝置、車庫防洪報警裝置、雨水收集井過濾裝置、牆面清潔裝置、機房防鼠擋板結構及三類壓力表自檢平台。我們亦於2023年獲陝西省科學技術廳、陝西省財政廳及陝西省稅務局頒發高新技術企業證書。截至最後實際可行日期，據我們所知，我們並無嚴重侵犯第三方擁有的任何知識產權，亦無任何第三方嚴重侵犯我們的知識產權。

## 業 務

有關我們已註冊知識產權的進一步資料，請參閱「附錄五 – 法定及一般資料 – B.有關我們業務的進一步資料 – 2.本集團的知識產權」。

### 獎項及認可

下表載列於往績記錄期間及直至最後實際可行日期我們獲得的主要獎項及認可。

頒獎年度	獎項／認可名稱	頒獎機構
2024年	2024中國物業服務百強企業	中指院
2024年	2024中國物業服務百強滿意度領先企業	中指院
2024年	2024中國物業國有企業50強	中物智庫
2024年	2024中國物業服務西北20強	中物智庫
2023年	2023中國物業服務百強企業	中指院
2023年	2023中國特色物業服務領先企業 — 政府物業服務	中指院
2023年	2023中國物業服務百強企業	中指院
2023年	2023中國特色物業服務領先企業 — 政府物業服務	中指院
2023年	政府採購20年：百強物業管理服務商 (2022年度)	中國政府採購委員會



## 業 務

頒獎年度	獎項／認可名稱	頒獎機構
2023年	高新技術企業	陝西省科學技術廳、 陝西省財政廳及 陝西省稅務局
2023年	2023中國物業服務專業化運營領先品牌企業	中指院
2023年	2023西安住宅物業十大品牌物業服務企業	北京中物匯智科技 有限公司及 中物研究院
2022年	2022陝西省物業服務企業綜合實力50強	克而瑞及中物研協
2022年	2022中國國有物業服務企業綜合實力50強	克而瑞及中物研協
2022年	2022陝西省住宅物業細分業態領先企業	克而瑞及中物研協
2022年	2022陝西省物業社會責任貢獻領先企業	克而瑞及中物研協

## 業 務

頒獎年度	獎項／認可名稱	頒獎機構
2022年	2022商業物業服務力Top 20企業	克而瑞及易居
2022年	第三屆副會長單位	陝西省物業管理協會
2022年	2021年度全國政府採購百強物業管理服務商	中國政府採購委員會
2022年	2021年生活垃圾分类優秀單位	經開區城管執法局 及經開區生活垃圾分类服務中心
2021年	第三屆會長單位	西安市物業管理協會
2021年	2020年度全國政府採購百強物業管理服務商	中國政府採購委員會

### 競爭

截至2023年12月31日，中國物業管理行業競爭激烈，有超過200,000家物業管理公司在該行業經營。中國物業管理行業亦高度分散，根據中指院的資料，按在管建築面積計物業服務百強企業的市場份額於2020年至2023年間持續增加。有關競爭格局的更多資料，請參閱「行業概覽－中國物業管理行業發展趨勢－市場集中度提高及競爭加劇」。根據中指院的資料，按截至2023年12月31日的陝西省在管建築面積計，我們的市場份額約為1.8%，於2023年在陝西省運營的物業管理服務提供商中排名第三。

根據中指院的資料，中國物業管理行業的增長歸因於與日俱增的供需及有利的政府政策等主要驅動力。近年來，中國經濟快速發展導致城市化日益加深，並逐漸形成中高收入階層消費者群體，且城市人口的人均可支配收入持續增長。我們預計，上述

---

## 業 務

---

中高收入階層的消費者將更願意為優質服務支付溢價，並增加彼等除基本必需品外的商品及服務的個人可支配開支。例如，對更好的生活條件的需求可能與日俱增，因此對更優質物業管理服務的相應需求亦增加。中國快速城市化造成商品房供應增加，我們可向其提供物業管理服務並滿足該需求。

根據中指院的資料，為緊貼上述趨勢，於2018年至2023年間物業服務百強企業管理物業的平均建築面積及平均數量也在增加。我們主要與物業服務百強企業競爭，尤其是與中國聲譽良好的城市開發運營商相關聯的公司，而經發控股集團作為聲譽良好的物業開發商為我們的自身成長奠定了堅實基礎。然而，於往績記錄期間，我們所佔經發控股集團物業開發項目的在管建築面積的比例出現下滑，而所佔第三方物業開發商物業開發項目的在管建築面積的比例卻有所增加。此反映我們能夠得享一間聯屬公司的支援，同時亦能獨自物色並把握市場機遇。

我們相信，憑藉我們的競爭優勢，我們能繼續與其他行業參與者競爭。此外，市場新晉公司面臨品牌價值、資本要求、管理質量以及獲取人才及技術專長等入行門檻，我們相信我們已擁有並將持續克服此等方面的問題。請參閱「行業概覽」及「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－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」。

### 社會、健康、安全及環境事宜

我們受有關勞工及安全事宜的中國法律規限。於往績記錄期間，我們按照分別於2007年、2021年及2022年獲得的國際質量管理體系ISO9001:2000認證、職業健康安全體系ISO45001:2018認證及HACCP認證的標準從事經營。我們向僱員提供處理特定應急事件的培訓。於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，我們並無遭遇任何涉及人員受傷或財產損失的重大事故。董事確認往績記錄期間並不存在重大勞資糾紛或針對我們的重大勞動相關法律程序。

我們通常按照《質量環境職業健康安全體系管理規範》的要求，識別僱員職業健康方面的危害，如操作設備和焊接的噪音，並(i)在僱員入職前、培訓期間及簽署僱傭

---

## 業 務

---

協議時，告知彼等有關危害及對彼等健康的潛在影響；(ii)為我們的僱員組織年度職業健康體檢，以監察其健康狀況；及(iii)根據需要調整僱員的工作時間，並發放勞動及職業防護用品，以保障僱員的健康及工作安全。

我們根據僱員的工作範圍、工作強度及相關職業危害採購並向其發放勞動及職業防護用品。我們發放的勞動及職業防護用品必須(i)符合國家安全生產監督管理總局的相關法規；及(ii)符合國家職業健康標準。倘任何勞動及職業防護用品的質量不符合相關法規的要求並引發事故，採購人員將被追究責任。每個項目均需開展勞動及職業防護用品日常檢查，並教育及督促僱員按照我們的內部規章制度佩戴或使用該等用品。此外，我們的安全生產團隊及安全人員可能會開展不定期檢查。

我們亦已實施內部政策及程序規範事故報告。對於重大事故，相關項目負責人應在10分鐘內向管理層及質量控制團隊負責人口頭報告；對於一般事故，相關項目負責人應在20分鐘內向管理層和質量控制團隊負責人口頭報告，並在24小時內通過ERP系統上報；對於輕微事故，相關項目負責人應在24小時內通過ERP系統上報。事故報告必須全面，且至少應包括(i)事故概況；(ii)事故發生的時間和地點；(iii)事故的簡要經過；(iv)事故造成的傷亡和經濟損失；(v)已經採取的緊急措施；及(vi)其他應當報告的情況。

我們根據僱員的才能加以聘用，且我們的公司政策要求向我們的僱員提供平等機會，而不考慮其性別、年齡、種族、宗教信仰或任何其他社會或個人特徵。據董事確認，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們在所有重大方面均已遵守中國有關工作場所安全的法律，且並無發生任何對我們的營運造成重大不利影響的事件。

我們致力環境保護並採納及實施有關措施確保我們符合自2021年獲得的國際環境管理體系ISO14001:2015認證的標準。考慮到我們運營的性質，我們認為我們並不面臨與環境問題有關的重大風險。根據相關政府部門出具的證明及經作出公共信息搜索，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並未因違反中國環境法律而受到任何重大行政處罰。

---

## 業 務

---

### 環境、社會及管治和氣候相關風險及機遇

#### 我們有關環境、社會及管治和氣候相關風險及機遇的管治及政策

董事認為，建立及實施良好的環境、社會及管治（「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，董事會將負責監督我們的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。董事會的主要職責包括制定我們的整體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。我們亦將成立ESG委員會，作為董事會下屬委員會，負責抽查ESG相關指標、識別及評估潛在的ESG相關風險，並編製ESG報告以供董事會審閱。

ESG委員會將由我們的主席吳鎖正先生領導，彼在陝西物業管理服務行業擁有廣泛的管理經驗，並對我們的業務運營具有深刻見解，讓其能夠識別與我們僱員的健康、安全及工作條件以及本集團的管理架構、行政人員薪酬及政治捐款有關的議題。ESG委員會亦將由來自不同部門的僱員組成，以建立一個具包容性及行之有效的團隊。董事會及ESG委員會的成員在(i)我們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問題作出貢獻，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。我們亦可能視需要聘請在能源使用及效率、溫室氣體排放以及減少廢物和碳足跡方面擁有經驗及專業知識的專家，協助我們排查整改ESG相關的風險。我們認為，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。

我們的ESG政策旨在預先識別和發現與ESG和氣候相關的風險，以便我們採取必要的預防措施以降低風險並減少損失。對於已發生的風險，我們將首先設法控制受影響的範圍以及人員或資產數目，然後採取補救措施以控制此類風險造成的損失。我們的ESG及氣候相關風險管理遵循風險評估、風險監控、風險報告以及預警、危機處理和事後改進的程序。

---

## 業 務

---

我們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)整合我們的持份者及專家的意見，以編製重大ESG事項矩陣；(iv)對重大ESG事項進行研究；及(v)將重大ESG事項與我們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。

我們計劃參考聯交所發佈的《環境、社會及管治報告指引》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。

我們的董事會及ESG委員會亦致力以合法、道德及負責任的方式開展業務，並已採納及實施《反舞弊及舉報投訴管理辦法》。更多詳情請參閱「一 風險管理及內部控制」。此外，於往績記錄期間，我們(i)通過鷹巢計劃每兩個月為我們的新僱員舉辦合規培訓，及(ii)通過菁發工坊每年為其他僱員舉辦合規培訓。

### 環境、社會及氣候相關問題及機遇帶來的影響

我們承認，環境、社會及氣候相關問題對我們構成一定程度的威脅。由於我們的業務運營主要在中國西北，我們已識別三個將對我們的業務、戰略及財務表現產生潛在影響的主要環境、社會及氣候相關問題：

- 洪水。由於靠近河流，我們在中國西北的業務運營易受洪水的影響。倘意外爆發洪水，我們員工的健康及安全將受到威脅，且我們的設備及基礎設施將受到水害。因此，我們可能面臨人工及保險成本、資本支出及經營開支的增加，且我們的服務可能中斷，引致收益減少。為降低該等風險，我們已為營運員工購買僱員責任保險，於往績記錄期間，該等保險的平均年保費為約人民幣346,000元。
- 旱災。我們於中國西北的業務營運易受旱災（中國西北部常見的自然災害之一）影響。當旱災及洪水交替出現時，我們員工的安全將受到威脅，且我們的設備及基礎設施可能會直接或連帶受損。因此，我們可能面臨人工及保險成本、資本支出及經營開支的增加，且我們的服務可能中斷，引致收益減少。為降低該等風險，我們已為營運員工購買僱員責任保險，於往績記錄期間，該等保險的平均年保費為約人民幣346,000元。

---

## 業 務

---

- **碳中和及碳達峰。**為遵守碳中和及碳達峰規定，我們鼓勵僱員使用公共交通工具通勤，並計劃採購更多的環保材料及資源，這可能導致我們的資本支出及經營開支增加。倘未遵守，我們亦可能受到處罰。

自成立以來，我們始終堅持服務經營所在小區，並實施下列措施履行社會責任。

- **COVID-19疫情防控。**COVID-19疫情爆發以來，我們的僱員全天候守衛在疫情聯防聯控的第一線，用實際行動守護著業主、住戶及租戶的健康安全。2020年至2022年，我們已對在管物業採取一套衛生和預防措施，包括與相關政府部門溝通、出入口管控、消毒、垃圾收集以及現場檢查。於2022年2月，我們在管的兩個住宅小區獲西安市住房和城鄉建設局評為「西安市物業行業新冠疫情防控工作先進項目」。於往績記錄期間，我們為抗擊COVID-19疫情而採取的預防措施耗資合共約人民幣989,000元。
- **環保。**我們已制訂多項政策節能及達致低碳足跡，帶動僱員履行。我們還積極帶動業主、住戶及租戶參與節能環保工作。例如，我們在本集團內宣傳並實施垃圾分類的規則，並於2022年獲經開區城管執法局、經開區生活垃圾分類服務中心評為2021年生活垃圾分類優秀單位。我們亦實施節能管控措施，例如在公共區域為多個項目進行照明設施翻新、安裝節能燈等，從而降低公共區域的用電量，耗資合共約人民幣253,000元。
- **僱員福利。**我們真心感激僱員的服務，關懷僱員的福祉。就此，我們提供膳食津貼及生日禮物等員工福利。我們亦舉辦了多項活動，豐富員工業餘生活，並通過提供婦女節福利、舉辦女性權利講座，努力加強女性僱員的歸屬感。

## 業 務

### 環境、社會及氣候相關風險的指標及目標

我們已考慮反映我們管理環境、社會及氣候相關風險（包括溫室氣體排放及資源消耗）的量化資料。溫室氣體排放包括範圍1、範圍2及範圍3排放。範圍1排放包括公司擁有或直接控制的來源的排放，例如固定燃燒源及車輛的溫室氣體排放。範圍2排放包括公司間接造成的排放以及來自其購買及使用能源生產地的排放，例如使用購買的電力產生的溫室氣體排放。範圍3排放包括非公司本身產生的排放，亦非公司擁有或控制的資產活動的結果，而是公司對其價值鏈上下游負有間接責任的排放。我們已將我們收益貢獻最高的附屬公司計入定量資料計算範圍。

指標	2021年	2022年	2023年
溫室氣體排放總量（噸）	7,975.81	11,854.89	11,849.43
溫室氣體排放密度 （噸／百萬平方米建築面積）	566.87	842.57	842.34
直接排放量（範圍1）（噸）	20.45	17.70	16.00
間接排放量（範圍2）（噸溫室氣體）	7,950.03	11,832.40	11,833.43
間接排放量（範圍3）（噸）	5.33	4.79	5.17
總能源消耗（兆瓦時）	12,578.59	18,666.71	18,660.94
直接能源消耗（兆瓦時）	87.48	75.47	68.08
間接能源消耗（電力）（兆瓦時）	<b>12,491.21</b>	<b>18,591.25</b>	<b>18,592.86</b>
購電量（兆瓦時）	12,491.21	18,591.25	18,592.86
能源消耗密度 （兆瓦時／百萬平方米建築面積）	<b>887.97</b>	<b>1,326.97</b>	<b>1,326.56</b>
耗水量（立方米）	<b>796,600</b>	<b>999,600</b>	<b>683,042</b>
耗水密度（立方米／百萬平方米 建築面積）	<b>56,657.18</b>	<b>71,095.31</b>	<b>48,580.51</b>

為提高能源效益及減少用水量，我們已制定多項措施，包括(i)將普通燈更換為節能燈；(ii)在公共區域張貼標誌及海報，以提醒僱員並加強其節水意識；(iii)促進僱員減少用電及用水；(iv)推廣無紙化工作環境；及(v)檢查辦公場所，以確保辦公場所的電源在下班後關閉。

為提高ESG管理的成效，我們識別潛在氣候相關風險及機遇，並參考氣候相關財務披露工作小組(TCFD)提出的框架制定相應的ESG措施。我們計劃於2024年12月31日



---

## 業 務

---

前實現四個主要目標，涉及溫室氣體減排、提供環保服務、節能及節水。具體而言：

- 在溫室氣體排放方面，我們計劃以2023年為基準年，到2024年將溫室氣體排放密度（每單位收入）降低5.0%。該目標旨在提高我們的溫室氣體排放密度，以支持國家的「雙碳」戰略及應對氣候變化。於2022年至2023年，我們的溫室氣體排放密度保持穩定；
- 在提供環保服務方面，相較2023年，我們計劃於2024年前委聘合資格供應商處理100.0%的有害廢棄物。該目標旨在提供對環境影響最微的服務，以促進可持續的綠色經濟；
- 在能源消耗方面，我們計劃以2023年為基準年，到2024年將能源密度（每單位收入的能源消耗）降低5.0%。該目標旨在提高我們的能源效率，以支持國家的「雙碳」戰略及應對氣候變化。於2022年至2023年，我們的每單位收入能源密度保持穩定；及
- 在用水量方面，我們計劃以2023年為基準年，到2024年將用水密度（每單位收入）降低5.0%。該目標旨在優化我們的用水效率，以促進節約及保護水資源。於2022年至2023年，我們的用水密度呈下降趨勢。

## 僱員

我們相信，僱員的專業知識、經驗及專業發展可推動我們成長。我們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，以支持我們業務的可持續發展。我們向僱員提供各種培訓計劃，以促進彼等的職業發展。

我們嚴格遵守相關勞動法律法規，主動識別影響工作場所健康與安全的潛在因素，定期對主要崗位進行職業健康檢查，並密切監察僱員的職業健康狀況。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無錄得任何工傷或死亡事故。

我們的職位空缺可供公眾人士申請，我們的招聘過程嚴格遵守用人唯才原則，且我們的僱傭政策並無基於種族、宗教、性別、殘疾或年齡而對合資格員工及應徵者作出歧視。下表載列截至所示日期我們的員工組成。

## 業 務

	截至12月31日					
	2021年		2022年		2023年	
	(僱員數目，百分比除外)					
僱員總數	7,617	100.0	7,680	100.0	7,939	100.0
按性別劃分						
– 男性	4,109	53.9	4,164	54.2	4,150	52.3
– 女性	3,508	46.1	3,516	45.8	3,789	47.7
按年齡劃分						
– 30歲以下	1,123	14.7	1,226	16.0	1,155	14.5
– 31歲至50歲	3,082	40.5	3,278	42.7	3,199	40.3
– 50歲以上	3,412	44.8	3,176	41.3	3,585	45.2

我們與僱員訂立僱傭協議，並列明(i)薪酬(通常包括基本薪金及花紅)，以及薪酬所依據的資格、行業經驗、職位及表現；(ii)僱員福利(通常包括在戶外高溫環境工作的僱員(如保安巡邏員、管理員、清潔員工及垃圾收集員)的補貼以及年度體檢)；及(iii)嚴格遵守《中華人民共和國勞動法》及其他相關政策及法規的解僱政策。

我們亦為僱員的職涯發展制定兩項計劃，一項針對管理層僱員，另一項針對其他職級僱員。該兩項計劃為我們不同職位及不同公司層面的僱員提供持續成長及平等晉升機會的在職發展渠道。

截至2023年12月31日，我們在中國共有7,939名全職僱員。下表載列我們按職能劃分的全職僱員人數及明細：

	僱員人數	佔總人數的百分比
行政管理	240	3.0
項目管理	481	6.1
技術支援	688	8.7
客戶服務	1,279	16.1
現場服務	5,251	66.1
<b>總計</b>	<b>7,939</b>	<b>100.0</b>

## 業 務

下表載列截至2023年12月31日我們按地理位置劃分的全職僱員明細：

	僱員人數	佔總人數的百分比
陝西 <sup>(1)</sup>	7,777	98.0
新疆 <sup>(2)</sup>	162	2.0
<b>總計</b>	<b>7,939</b>	<b>100.0</b>

附註：

(1) 包括西安、銅川及韓城。

(2) 包括石河子。

截至最後實際可行日期，我們的僱員已成立工會。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無經歷任何重大罷工、工作安全事故或與僱員的勞資糾紛，亦無收到相關政府部門發出任何可能對我們的業務經營及財務狀況造成重大影響的投訴、通知或命令。有關我們的職業安全措施、事故記錄及處理系統以及保護僱員健康及工作安全的政策的更多詳情，請參閱「—社會、健康、安全及環境事宜」。

### 社會保險及住房公積金供款

根據相關中國法律法規，我們須為中國僱員的利益對社會保險基金（包括養老金、醫療保險、失業保險、工傷保險及生育保險）及住房公積金作出供款。我們並無為部分僱員足額繳納社會保險和住房公積金供款，主要是因為(i)部分僱員為當月新入職或仍處於試用期的員工，我們將在後續月份為其足額繳納社會保險及住房公積金供款；(ii)部分僱員為退休返聘員工，我們無需為該等員工繳納社會保險或住房公積金供款；及(iii)部分僱員已申請相關居民保險或放棄繳納社保，我們無法為其繳納社會保險供款。截至2021年、2022年及2023年12月31日，我們於往績記錄期間的社會保險及住房公積金供款差額累計分別為人民幣11.1百萬元、人民幣13.6百萬元及人民幣13.6百萬元。

## 業 務

據中國法律顧問所告知，根據有關社會保險供款的相關中國法律法規，倘我們未按規定足額繳納社會保險供款，則有關部門或會要求我們於其規定的期限內繳納未支付的社會保險供款，且我們可能須就延遲支付按日支付相當於未繳金額萬分之五的滯納金。倘我們未能於規定期限內支付該等款項，則我們可能被處以未繳供款金額一至三倍的罰款；及根據《住房公積金管理條例》，對於我們未在規定期限內支付住房公積金供款，住房公積金管理中心可責令我們限期繳存未繳存的住房公積金；如我們逾期未繳存，住房公積金管理中心可向人民法院申請強制執行。於2021年、2022年及2023年，我們就因社會保險及住房公積金供款不足而產生的潛在負債計提全額撥備，分別為人民幣4.0百萬元、人民幣2.5百萬元及零。我們的其中一名控股股東經發集團亦承諾，其將就我們因未足額繳納社會保險及住房公積金供款而產生的潛在責任，對我們所作的任何撥備差額及任何滯納金、罰款或賠償作出彌償。

董事在評估與社會保險及住房公積金供款有關的風險時已考慮以下因素：(i)截至最後實際可行日期，我們尚未收到有關政府部門要求我們支付社會保險及住房公積金差額或罰款的任何通知；(ii)於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無涉及任何行政處罰、重大訴訟及法律程序，且據我們所知，並無任何重大僱員投訴或與僱員就社會保險及住房公積金發生重大勞動糾紛；(iii)我們已獲得地方政府主管部門的確認，當中確認我們於往績記錄期間並無就社會保險及住房公積金受到處罰；(iv)於2021年、2022年及2023年我們分別就社會保險及住房公積金供款作出撥備人民幣4.0百萬元、人民幣2.5百萬元及零；(v)倘有關政府部門要求，我們將在規定時間內全額繳納供款或支付任何差額；及(vi)我們的其中一名控股股東經發集團承諾，其將就我們因未足額繳納社會保險及住房公積金供款而產生的潛在責任，對我們所作的任何撥備差額及任何滯納金、罰款或賠償作出彌償。經考慮上述原因，我們認為社會保險及住房公積金供款的撥備充足。

此外，截至最後實際可行日期，我們已制定多項內部政策及程序，確保我們足額繳納社會保險及住房公積金供款。該等內部政策及程序包括(i)鼓勵已申請居民保險的

---

## 業 務

---

僱員轉出，以便我們代其繳納社會保險及住房公積金供款；(ii)項目服務中心須及時提供有關人員變動的最新信息；及(iii)指定社會保險專員應加強對社會保險供款的調查。

截至最後實際可行日期，(i)我們獲當地政府主管部門確認，我們於往績記錄期間內未曾因社會保險及住房公積金繳納事項受到任何行政處罰；(ii)主要政府主管部門已確認，彼等於往績記錄期間內未收到需要我們補繳社會保險及住房公積金的信息；(iii)董事確認，我們並無涉及任何有關社會保險及住房公積金事宜的重大僱員投訴或勞動糾紛，相關政府部門並無通知或要求我們結清任何未繳社會保險及住房公積金或支付罰款或滯納金；及(iv)《人力資源社會保障部辦公廳關於貫徹落實國務院常務會議精神切實做好穩定社保費徵收工作的緊急通知》規定，嚴禁政府部門自行組織對企業社會保險及住房公積金供款的歷史欠費進行集中清繳。考慮到上述因素，我們的中國法律顧問認為相關政府部門要求我們補繳社會保險及住房公積金供款歷史欠費的可能性較小。

因此，我們的董事認為，我們未能足額繳納社會保險及住房公積金款項將不會對我們的業務經營及財務狀況產生任何重大不利影響。

### 招聘

我們致力於吸引最優秀及最突出的人才加入我們的人才庫。除招聘有經驗的專業人士外，我們亦招聘應屆畢業生。作為羅致業內翹楚工作的一部分，我們已設立詳盡的內部政策及程序，指導各階段的工作。

雖然我們已確定各職位的理想人選所需的資質及特點，但我們竭力招聘契合我們職業道德及企業文化的候選人。我們的招聘流程主要包括以下階段：

- **發佈招聘信息。**用人部門申請招聘，填補職位空缺。由人力資源部的招聘人員在多個外部平台發佈招聘廣告，對要求的資質作出說明。
- **審核簡歷。**人力資源部及用人部門參照內部準則審核申請書及簡歷。

---

## 業 務

---

- *面試*。我們從簡歷庫中篩選應聘者，安排面試。由人力資源部進行首輪面試，進入第二輪的候選人則由相關部門主管進行面試。
- *內部評估*。我們選中候選人後，會根據我們的預算及候選人個人的資質確定薪資。我們亦會啟動新人招聘的內部審核及審批流程，該等流程由相關級別的管理層進行。
- *聘用*。我們將會發出錄用通知書並協助候選人填報所需文件和完成入職培訓流程。

### 培訓及發展

我們認為僱員對我們的服務質量及客戶體驗至關重要。為僱員提供職業晉升前景及開展業務所需的專業技能培訓是我們挽留並激勵人才的長期舉措之一。

我們為不同層級的僱員提供全面的培訓計劃，支持並鼓勵彼等持續提升彼等的運營、執行及管理能力。通過菁發工坊，我們已培訓具有紮實技術技能的僱員，可以支持我們未來的發展。此外，為激動我們的僱員，我們通過鷹巢計劃向僱員提供針對工作要求定制的系統化專業技能發展培訓。我們組織物業管理人員及經理參加相關專業證書考試，並為彼等提供學習相關課程的機會。我們的人力資源部門亦不時就內部政策、流程和日常運營所使用的軟件系統的更新進行內部培訓。我們也會根據各部門及各物業管理服務中心的需求，制定外部培訓計劃，及與相關機構合作，以提供多樣化的培訓方案。

為促進僱員的成長及發展，我們已在培訓方案中引入提供指導、考核、反饋及評估程序。我們相信，我們全面的培訓計劃結合在職學習將有助於我們的僱員進步。

### 保險

於往績記錄期間，我們已為運營員工購買僱主責任險。一般而言，我們明確要求分包商與其僱員建立僱傭關係，倘分包商的僱員於提供服務的過程中遭受人身或財產損害，一般由分包商負責賠償。

---

## 業 務

---

我們亦對因我們的業務運營引起或與之相關的第三方財產損失或人身傷害而投購責任險。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無投購任何業務中斷險或訴訟險，據中指院所告知此舉符合中國的慣例。董事認為，我們現有的保險範圍符合行業標準，對我們的現有業務而言屬充分。然而，概不保證我們投購的保單足以覆蓋我們的所有運營風險。請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們的保險未必能充分涵蓋或根本無法涵蓋我們在日常業務過程中可能遭致的相關損失及負債」。

### 證書、執照及許可

我們須取得及持有運營相關的各種證書、執照及許可。據中國法律顧問所告知，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們已取得對我們業務運營至關重要的證書、許可及執照，包括我們的營業執照、食品經營許可證及保安服務許可證，且截至最後實際可行日期所有有關證書、許可及執照均在各自有效年限內。我們須不時續領有關證書、執照及許可，且我們計劃於所有重要執照及許可到期後續領。於往績記錄期間，我們在續領有關證書、執照及許可方面並無面臨任何重大困難，而只要我們滿足相關法律法規規定的適用要求和條件，預計在續領時不會遇到任何困難。

### 物業

截至最後實際可行日期，我們在中國擁有11項物業，總建築面積為5,235.5平方米。於往績記錄期間，我們將建築面積3,078.6平方米的其中一項物業（「出租物業」）出租予獨立第三方以賺取租金收入。截至最後實際可行日期，我們已取得出租物業的產權證，但尚未根據中國法律將租賃協議向當地房屋管理部門備案，且我們並未獲得其他十項自有物業的產權證。

截至最後實際可行日期，我們亦於中國租賃了20項物業（「租賃物業」），總建築面積為6,095.0平方米，其中4,470.7平方米來自控股股東及／或其聯繫人的物業，主要用作我們的辦公室、員工宿舍及食堂。在該等租賃物業中，(i)我們持有總建築面積為4,114.9平方米的13項物業的必要產權證，其中2,944.9平方米的物業乃自我們的控股股東及／或其聯繫人租賃；及(ii)總建築面積為1,980.1平方米的七項物業的業主無法提供產權證，而這情況超出我們控制範圍。截至最後實際可行日期，我們尚未按照中國

---

## 業 務

---

法律的規定將租賃物業的租賃協議向當地房屋管理部門登記或備案。為了減輕因未備案租賃協議而產生的潛在風險，我們已指派團隊(i)通過主動與租賃物業的業主溝通，以獲得其合作並收集相關登記文件，從而辦理租賃登記；及(ii)處理租賃登記相關文件的提交並緊跟登記進度。根據我們的中國法律顧問的意見，未備案租賃協議不會影響該等租賃的有效性或可執行性，但我們可能會被主管部門責令糾正這種不合規行為，如果我們未在規定期限內糾正，我們可能因就此等不備案被處以人民幣1,000元至人民幣10,000元的罰款。請參閱「風險因素－與我們的業務及行業相關的風險－我們的租賃協議均未在相關政府機構辦理登記，這可能使我們面臨潛在罰款」。

此外，我們使用其中一項租賃物業（為住宅物業）作為我們的辦公室。根據我們中國法律顧問的意見，相關中國法律及法規要求租戶在將租賃住宅物業用於商業用途前取得利益可能受到影響的其他業主同意，否則可能導致租賃協議無法繼續被履行。截至最後實際可行日期，我們尚未取得有關同意。因此，我們可能無法繼續租賃該物業，並可能需要尋找替代場所。

考慮到(i)我們的董事確認，我們並無收到任何監管機構關於我們未能備案上述租賃協議而可能作出的行政處罰或執法行動的通知；(ii)我們的控股股東已承諾其將就我們因資產使用不當而產生的任何損失向我們作出彌償；(iii)董事預計在物色替代物業（在距離及租金方面與租賃物業可資比較）以取代租賃物業方面將不會有任何實際困難；及(iv)遷往替代物業的估計時間及成本分別約為一週及人民幣80,000元，我們的董事認為，有關未有備案事宜將不會對我們的業務營運造成重大影響。

### 法律程序及合規

#### 過往不合規事件

我們於日常業務過程中可能不時捲入法律、仲裁或行政程序。截至最後實際可行日期，並無尚未了結或針對我們或我們任何董事提出而可能對我們的業務、財務狀況或經營業績造成重大不利影響的法律、仲裁或行政程序。



---

## 業 務

---

據中國法律顧問所告知，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無因違反與我們業務有關的任何中國法律法規而遭受任何可能對我們的業務造成重大不利影響的行政處罰，且董事確認，我們已於所有重大方面遵守中國所有相關法律法規。

下文概述於往績記錄期間對適用法規的過往不合規事件。我們的董事認為，以下不合規事件不會對我們產生任何重大運營或財務影響。

### 社會保險及住房公積金

於往績記錄期間，我們並無為部分僱員足額繳納社會保險和住房公積金供款。截至2021年、2022年及2023年12月31日，我們於往績記錄期間的社會保險及住房公積金供款差額累計分別為人民幣11.1百萬元、人民幣13.6百萬元及人民幣13.6百萬元。更多詳情請參閱「一 僱員 — 社會保險及住房公積金供款」。

### 租賃協議登記及備案

截至最後實際可行日期，我們尚未按照中國法律的規定將(i)我們擁有並出租予獨立第三方的一項物業的租賃協議；及(ii)我們租賃的20項物業的租賃協議向當地房屋管理部門登記或備案。更多詳情請參閱「一 物業」。

### 僱用派遣員工

我們在正常業務過程中僱用派遣員工。根據《勞務派遣暫行規定》（「勞務派遣暫行規定」，於2014年3月1日起生效），僱主須嚴格控制所僱用的派遣員工數目，不得超過其員工總數的10%（「限額」）。員工總數指(i)與僱主訂立僱傭合約的僱員人數；及(ii)有關僱主僱用的派遣員工人數的總和。

倘公司違反勞務派遣暫行規定，相關勞動行政部門將向該公司發出通知，指令其整改有關違反情況。倘於指定期限內該公司未能作出整改，將就其超出限額的每名派遣員工徵收人民幣5,000元至人民幣10,000元的罰款。此外，該公司於現有派遣員工數目減少至限額以下前，其不得僱用額外派遣員工。

---

## 業 務

---

截至2022年12月31日，我們的三家附屬公司（「該等附屬公司」）分別僱用93名、162名及151名派遣員工，分別佔其截至同日員工總數的23.4%、94.7%及20.4%，主要是由於對中國相關勞動法律法規的了解不足。自2022年發現我們使用超額派遣員工以來，我們已積極採取整改措施，減少派遣員工的使用，且我們的人力資源部門負責監控我們使用的派遣員工的人數及比例，以確保遵守相關法律法規。截至2023年12月31日，我們已將該等附屬公司僱用的派遣員工人數分別減少至零人、14人及39人，佔其截至同日員工總數的零、4.7%及5.7%，遠低於限額。

考慮到截至最後實際可行日期，(i)我們已採取整改措施，將僱用的派遣員工數目減少至限額以下；(ii)我們並無接到相關勞動行政部門就超額僱用派遣員工發出的任何通知；(iii)我們已獲得地方政府主管部門的確認，表示我們並無收到任何行政處罰或通知以糾正有關違反勞動及僱傭法律法規的事件，我們的中國法律顧問認為，相關勞動行政部門因我們於往績記錄期間及直至最後實際可行日期使用超出限額的派遣員工而對我們施加行政處罰的可能性極低。因此，董事認為我們使用派遣員工不會對我們的業務、財務狀況或經營業績造成任何重大不利影響。

### 風險管理及內部控制

我們在經營過程中面臨各種風險。更多資料請參閱「風險因素」。我們已建立風險管理系統，其中包含我們認為適合我們業務運營的相關政策及程序。我們的主要風險管理目標包括(i)識別與我們營運相關的不同風險；(ii)評估已識別的風險並確定其優先次序；(iii)為不同的風險制定適當的風險管理策略；(iv)監控和管理風險以及我們的風險承受能力；及(v)採取措施應對該等風險。

董事會監督及管理與我們業務相關的風險。我們已成立審核委員會，以審閱及監督我們的財務報告程序及內部控制系統。審核委員會由三名成員組成，即林兆榮先生（擔任委員會主席）、曹陽先生及楊剛先生。請參閱「董事、監事及高級管理層」。

---

## 業 務

---

為改善我們的企業管治，我們已採納或預期於[編纂]前採納一系列內部控制政策、程序及計劃，旨在為實現有效及高效營運、取得可靠財務報告及遵守適用法律法規等目標方面提供合理的保證。我們的內部控制系統主要包括以下方面：

- 我們的董事及高級管理層於2023年6月25日參加了與上市規則相關規定及香港上市公司董事職責有關的培訓課程；
- 我們已委任徐飛先生為財務總監，李修遠先生及馮寶婷女士為聯席公司秘書，以確保我們遵守相關法律及法規。有關彼等的履歷詳情，請參閱本文件「董事、監事及高級管理層」；
- 我們已委任光銀國際資本有限公司為我們的合規顧問，就遵守上市規則事宜向我們提供意見；及
- 我們已採納多項政策以確保遵守上市規則，包括與風險管理、持續關連交易及信息披露有關的政策。

具體而言，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）：

1. 嚴格禁止所有董事、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、濫用職權或腐敗行為；
2. 將反舞弊政策及程序納入員工手冊；
3. 對於所有有欺詐行為的僱員，我們的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
4. 我們制立了舉報機制，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腐敗行為。

更多資料請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們面臨與未能發現並防止我們的僱員、分包商或其他第三方作出的欺詐、疏忽或其他不當行為（意外或其他）有關的風險」。

---

## 業 務

---

為籌備[編纂]，我們已委聘獨立內部控制顧問基於協定範疇對我們的內部控制系統進行審查，涵蓋以下各方面的控制及程序：銷售收入及應收賬款管理、採購及應付賬款管理、現金及庫務管理、人力資源管理、會計及財務報告管理、稅務管理、信息技術整體控制、無形資產管理等整體控制措施。我們的內部控制顧問根據其調查結果推薦內部控制系統的各種整改及改進措施。因此，我們針對該等調查結果及推薦意見開始實施整改及改進措施。我們的內部控制顧問亦已跟進我們對內部控制系統所採取的行動，而截至最後實際可行日期，我們並沒有從內部控制顧問接獲任何額外建議。經計及上文所述，董事認為我們經改善的內部控制措施就目前的業務環境而言屬足夠及有效。

---

## 與控股股東的關係

---

### 概覽

緊隨[編纂]後（未計[編纂]獲行使），本公司將由(i)經發集團擁有約[編纂]%，而經發集團由西安市人民政府的行政機構西安經開區管委會全資擁有的公司經發控股擁有約88.5%，及(ii)經發控股擁有約[編纂]%。因此，根據上市規則，經發集團及經發控股將成為本公司的一組控股股東。

### 業務劃分

本集團主要從事提供城市服務、住宅物業管理服務及商業物業管理服務（「**核心業務**」）。

除我們的業務外，我們的控股股東還投資於其他業務（「**其他業務**」），主要包括：

- (a) 城市市政工程運營及基礎設施；
- (b) 供熱；
- (c) 物業開發、建設和銷售；
- (d) 商品貿易，包括有色金屬、鋼製品、建築材料、煤炭、機械設備、醫療設備、運動器材及服裝；
- (e) 教育；及
- (f) 資產管理、股權投資及股權投資基金管理金融相關服務。

本集團秉持的策略為專注於核心業務。控股股東所持有的其他業務獨立於我們的核心業務，及與後者分開。因為董事認為其他業務並不構成我們核心業務的一部分，亦不符合我們成為知名城市服務及物業管理服務提供商的策略，其他業務並無注入本集團。

考慮到控股股東所持有的其他業務與核心業務之間的差異，董事認為，核心業務與其他業務之間存在明確的業務劃分。截至最後實際可行日期，我們概無控股股東、董事及彼等各自的緊密聯繫人於對本公司業務構成直接或間接競爭或可能競爭的任何業務中擁有權益，而須根據上市規則第8.10條予以披露。

---

## 與控股股東的關係

---

為確保日後不會產生競爭，我們的各位控股股東[已]以本公司為受益人[訂立]不競爭契據，從而令彼等各自將不會及將促使彼等各自的緊密聯繫人不會直接或間接參與可能與本集團的業務構成競爭的任何業務或於當中擁有任何權利或權益，或以其他方式涉足其中。更多資料請參閱本節「一 不競爭契據」一段。

### 與經發控股集團的互惠互補關係

受益於我們與經發集團公司的淵源及長期合作關係，我們自2002年以來一直向由經發控股集團開發的物業提供物業管理服務及增值服務。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，經發控股集團從未終止與本集團的任何合約。我們相信，我們與經發控股集團的持續業務關係互惠互補。

高質量的物業管理服務可提高客戶滿意度，並為物業開發商所開發物業的市場聲譽增值。因此，物業開發商會選擇值得信賴、資源豐富並能夠以高標準提供全面服務的物業管理公司並與其緊密合作。通過多年的合作，本集團與經發控股集團相互對彼此的業務運營有了深入的了解，並擁有相似的服務理念和地理覆蓋範圍。我們相信，能夠就經發控股集團開發的物業保持高中標準，歸功於我們與經發控股集團合作的長久及優良的往績以及對其需求的熟悉，使我們能夠降低溝通成本並提供符合經發控股集團要求的服務。有關我們與經發控股集團之間長期合作關係所帶來商業裨益的更多詳情，請參閱「業務－我們與經發控股集團的戰略業務關係」。

經發控股集團是西安市一家城市建設及運營服務國有提供商。根據獨立第三方核數師根據中國公認會計原則編製的經發控股集團2023年經審核報告，截至2023年12月31日止年度，經發控股的綜合收益、毛利及淨利潤分別為人民幣10,796.8百萬元、人民幣331.9百萬元及人民幣93.4百萬元。據中指院所告知，截至2023年12月31日，按2023年銷售收益計，經發控股集團於陝西物業開發行業的市場份額為0.7%，又按2023年在陝西的銷售收益計，在陝西物業開發商中排名第23位。截至2023年12月31日，經發控股集團已完成(i)28個住宅及商業項目，總銷售面積3.8百萬平方米，其中包括四個產業園及一個保障性住房項目；及(ii)八個開發中住宅及商業項目，規劃總建築面積2.1百萬平方米，其中包括兩個產業園及一個保障性住房項目。所有項目均位於西安。

---

## 與控股股東的關係

---

截至2021年、2022年及2023年12月31日，我們在管總建築面積的約53.3%、46.1%及38.0%分別由經發控股集團開發。截至2021年、2022年及2023年12月31日，經發控股集團開發的物業全部均由本集團管理。於往績記錄期間，我們就經發控股集團開發的物業的中標率為100%。截至2023年12月31日止三個年度，我們由經發控股集團所開發物業產生的收益分別為人民幣224.2百萬元、人民幣242.3百萬元及人民幣253.4百萬元，分別佔我們總收益的37.8%、34.3%及29.4%，而由經發控股集團直接產生的收益分別為人民幣45.4百萬元、人民幣52.6百萬元及人民幣53.7百萬元，分別佔我們總收益的7.6%、7.4%及6.2%。

我們相信，我們與經發控股集團的長期緊密合作關係有助於其成功建立全國知名的卓越品牌形象，同時使我們能夠鞏固現有市場地位並增強我們在中國物業管理行業的競爭力。同時，我們能夠於往績記錄期間保持對在管物業的高保留率亦反映客戶對我們優質服務的滿意度，表明本集團通過向經發控股集團所開發物業的業主及住戶持續提供優質物業管理服務，為經發控股集團的品牌形象貢獻良多。於往績記錄期間，經發控股集團所開發物業的保留率分別為100.0%、100.0%及88.3%。

經計及上述因素，包括(a)本集團與經發控股集團的長期合作關係；(b)本集團熟悉經發控股集團的特定需求及對所得服務的預期以及本集團提供優質服務的能力；及(c)本集團與經發控股集團維持該互惠關係的共同利益，董事認為，我們與經發控股集團的業務關係發生重大或不利變動或被終止的可能有限。展望未來，基於(i)我們互惠互補的業務關係；(ii)經發控股集團物色其他能夠有類似服務水準及範疇的服務提供商所需的時間與精力以及當中涉及的不確定性；(iii)我們管理商業物業及住宅小區的經驗及對向公共基礎設施提供多元化城市服務的要求的了解，有助於我們滿足經發控股集團的業務需要；及(iv)我們穩定且經驗豐富的管理團隊，具有交付優質城市服務及物業管理服務的出色往績記錄，董事認為，我們具備競爭優勢，在競爭對手中脫穎而出，讓我們未來繼續受聘於經發控股集團，不會輕易被其他服務提供商取代。我們向經發控股集團提供的物業管理服務將構成本公司[編纂]後的持續關連交易，詳情請參閱「關連交易」。

---

## 與控股股東的關係

---

我們在獲得經發控股集團支持的同時，我們亦有能力獨立物色並把握市場機會。於整個往績記錄期間，我們一直努力通過吸納更多獨立第三方來擴大我們的客戶群，並擴充收益來源。因此，於往績記錄期間，我們來自獨立第三方開發物業的在管建築面積及由獨立第三方產生的收益整體均有所增長。截至2021年、2022年及2023年12月31日，由西安經開區管委會以外的獨立第三方開發的物業的在管建築面積分別為5.1百萬平方米、7.1百萬平方米及9.1百萬平方米。於2021年、2022年及2023年，自西安經開區管委會以外的獨立第三方產生的收益分別為人民幣346.2百萬元、人民幣429.2百萬元及人民幣574.2百萬元，分別佔我們總收益的58.3%、60.7%及66.6%。

### 獨立於我們的控股股東

我們相信，於[編纂]後，我們能夠獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人（除本集團外）開展業務，理由如下：

#### 管理獨立

我們的董事會由三名執行董事、三名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。截至最後實際可行日期，所有三名非執行董事趙軍平先生、楊剛先生及李凌霄女士均於經發控股集團擔任管理職務。有關彼等於經發集團公司僱傭的詳細資料，請參閱「董事、監事及高級管理層」。所有該三名非執行董事將不參與我們業務的日常管理或事務及業務運營。除該三名非執行董事外，概無董事或高級管理層團隊成員於控股股東或彼等各自的緊密聯繫人中擔任任何職務。

倘重疊董事被要求於本公司任何董事會會議上就任何可能產生潛在利益衝突的事項避席，餘下董事（包括三名執行董事及三名獨立非執行董事）將擁有足夠專業知識及經驗以充分考慮任何該等事宜。儘管存在重疊董事，我們的董事（包括獨立非執行董事）認為，董事會有能力獨立於控股股東管理我們的業務，理由如下：

- (a) 控股股東及彼等緊密聯繫人所擁有公司之業務概無與我們的業務構成競爭或可能構成競爭，且我們已採取企業管治措施應對現有及潛在利益衝突，因此，重疊董事擔任的雙重職責於多數情況下將不會影響我們的董事在履行彼等對本公司應盡職責時所必要的公正性；



## 與控股股東的關係

- (b) 我們擁有三名獨立非執行董事，而本公司若干事宜（包括持續關連交易及不競爭契據（詳情載於下文「一 不競爭契據」一段）中所述的其他事宜）必須交由獨立非執行董事審閱，且彼等將於我們的年報中確認，該等持續關連交易乃於日常及一般業務過程中按一般商業條款或更佳條款訂立，且該等條款屬公平合理並符合股東的整體利益；及
- (c) 我們各董事均知悉彼作為董事的受信責任，即要求（其中包括）彼必須為本公司的利益及最佳利益行事，而不得使身為董事的職責與彼個人利益之間出現任何衝突。董事不得就批准彼或彼任何緊密聯繫人擁有個人重大權益的任何合約或安排或任何其他建議的任何董事會決議案表決，且不得計入出席該特定董事會會議的法定人數中。因此，倘發生利益衝突，相關董事將放棄投票，亦不會參與董事會的審議。於是，概無董事能夠影響董事會對彼擁有或可能擁有利益的事宜作出的決定。我們相信，我們並非重疊董事身份的董事均具備必要的資格、誠信及經驗，以維持董事會的有效運作，並於發生利益衝突時履行彼等的受信責任。有關董事的相關經驗及資格，請參閱本文件「董事、監事及高級管理層 — 董事會」。

### 經營獨立

本集團的業務運營與控股股東運營的業務獨立進行。我們擁有充分的權利、持有所有相關牌照並從中獲益以及擁有充足的資本及僱員，可獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人就自身的業務運營作出所有決策及進行有關業務運營，且於[編纂]後亦將繼續如此。

此外，在預售及交付前階段，我們有關經發控股集團所開發項目的相當一部分前期物業管理服務協議是經過標準的招標投標程序取得，有關投標會由按照《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》設立的評標委員會評估。招標程序為完善、競爭性及有序的過程，經發控股集團、其合營企業及／或聯營公司與本集團均不能在評選過程中施加影響力。本集團不會純粹因為我們與經發控股集團、其合營企業及／或聯營公司的關係而自動獲得物業管理服務協議，在招標過程中，我們的投標與其他物業管理服務提供商提交的投標一同看待。就特定項目挑選物業管理服務提供商時考慮眾多因素，包括物業管理費、服務質量及範圍、相關經驗及符合服務要求及標準的能力。我們就提

---

## 與控股股東的關係

---

供物業管理服務收取的費用乃經公平磋商釐定，並由我們的市場拓展部經計及以下因素後制定及審核：項目規模及位置、服務範圍及要求、預期營運成本、預期回報及我們就獨立第三方物業開發商所開發的類似項目收取的服務費及條款。對於獨立第三方物業開發商所開發的住宅物業項目，我們經過相同的招標程序取得前期物業管理服務協議。有關招標過程的詳情，請參閱本文件「業務－在管物業組合－招標程序」。

在物業開發商交付物業後，我們直接向業主或住戶提供物業管理服務，業主或住戶可由業主委員會代表。業主委員會由業主運營，有權與物業管理服務提供商訂立物業管理合約。業主委員會獨立於經發控股集團，在審查及評估我們的表現後，有權聘任或解聘我們作為物業管理服務提供商。根據中國《物業管理條例》，物業的業主大會通過擁有物業一半以上總建築面積且人數佔業主總人數一半以上的業主的贊成票，可以聘任或解聘物業管理服務提供商。業主大會可以根據一定的選擇標準，包括服務期限、整體服務質量和服務費，通過公開招標程序選擇新的物業管理服務提供商，或直接與特定物業管理服務提供商訂立合約。取得業主大會的批准後，業主委員會將與選定的物業管理服務提供商訂立合約。經發控股集團對業主或其業主委員會聘任或解聘物業管理服務提供商的決定並無任何決定性影響。我們必須為物業的住戶／業主提供優質服務，以確保業主委員會對我們的持續聘任。就物業管理服務提供商的選擇而言，業主委員會選擇不與另外一家物業管理服務提供商訂立新的管理合約，可以被認為是業主對前期物業管理公司所提供服務感到滿意的證明。於往績記錄期間，我們並無因本集團於業主委員會成立後未能獲聘用為物業管理服務提供商而遭提早終止住宅物業管理合約。

我們一直能夠保持一個多樣化的客戶群。我們的大部分收益來自身為政府機構及公共機關、第三方業主及／或住戶，以及獨立於控股股東或彼等各自緊密聯繫人的第三方物業開發商的客戶。

---

## 與控股股東的關係

---

董事認為，本集團對經發控股集團的依賴並不嚴重，此乃鑒於(i)本集團的大多數客戶為西安經開區管委會以外的獨立第三方，且為本集團截至2023年12月31日止三個年度各年的總收益分別貢獻58.3%、60.7%及66.7%；及(ii)來自獨立第三方所開發物業的物業管理服務收益分別佔本集團截至2023年12月31日止三個年度各年物業管理服務總收益的45.8%、52.9%及60.7%。

我們一直積極從獨立客戶獲取物業管理項目。截至2023年12月31日止年度，我們已開始為29個由西安經開區管委會以外的獨立第三方開發的新項目提供物業管理服務，在管總建築面積增加約1.9百萬平方米。展望未來，我們擬通過(其中包括)以下方式擴大我們的業務規模及市場份額：(a)大力參與更多由潛在客戶(例如作為獨立第三方的物業開發商)組織的招標投標；及(b)尋求對物業管理公司進行戰略收購及投資，我們認為此舉將使我們的服務組合及客戶群多樣化。此外，如「未來計劃及所得款項用途」所詳述，我們計劃尋求選擇性收購其他物業管理公司。我們認為，上述戰略合作和收購將進一步鞏固我們的市場地位，擴大所管理物業的規模及類別，及有助於增強我們的市場開發能力，從不同來源獲得服務委聘。

我們自信，憑藉強大的業務發展能力及作為知名城市服務及物業管理服務提供商的市場聲譽，政府機構及公共機關以及獨立第三方業主及／或住戶及獨立第三方物業開發商貢獻的收益佔總收益的比重將繼續增加，因為(i)來自經發控股集團目前正在開發項目(我們獲委聘為該等項目提供物業管理服務)的獨立第三方業主之收益增加；(ii)來自政府及公共機關的收益增加(因本集團不斷努力開拓與政府及公共機關的業務機會)；(iii)本集團加大力度參與其他物業開發商及潛在客戶(為獨立第三方)開展的遴選或招標程序，使得來自獨立第三方物業開發商的收益增加；及(iv)「未來計劃及所得款項用途」所詳述我們對物業管理公司的戰略收購及投資產生的收益增加。

### 運營所需牌照

我們持有對我們業務運營屬重大的所有相關牌照及許可證，並享有其帶來的裨益。

---

## 與控股股東的關係

---

### 與客戶／供應商／業務夥伴聯繫

我們擁有一個龐大而多元化的獨立第三方客戶基礎。本集團的大多數客戶為地方政府、政府機構及公共機關以及獨立於控股股東所控制公司的業主及住戶。有關詳情，請參閱「業務－客戶」。我們亦可獨立接觸有關客戶、供應商及其他業務合作夥伴。

### 運營設施

截至本文件日期，我們已與控股股東的緊密聯繫人訂立七項租賃協議，據此，我們向控股股東的緊密聯繫人租賃總建築面積為4,470.7平方米的物業，且我們將於[編纂]後繼續租賃有關物業。有關租賃協議的主要條款載列如下：

- (i) **期限**。租賃協議的期限介乎兩年至三年。
- (ii) **用途**。我們租賃總建築面積為418平方米的物業用於提供食堂服務及總建築面積為4,052.7平方米的物業作辦公室用途。
- (iii) **位置**。租賃物業位於陝西西安。
- (iv) **租金**。租金主要根據各租賃物業的建築面積乘以每月每平方米的單位租金計算，並參考物業所在地區可比物業的現行市場租金釐定。
- (v) **付款**。我們須每年或每半年支付租金。

除上文所披露者外，我們業務運營所需的所有物業、設施及設備均獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人。

### 僱員

我們擁有本身的僱員負責運營及管理人力資源、會計及財務。截至最後實際可行日期，我們的所有全職僱員均主要透過招聘網站、校園招聘計劃、招聘會、招聘公司以及內部轉介而獨立招聘。

---

## 與控股股東的關係

---

### 與控股股東的關連交易

本文件「關連交易」一節載列本集團與控股股東或彼等各自的聯繫人在[編纂]後將繼續進行的持續關連交易。所有該等交易均經公平磋商後按一般商業條款釐定。在釐定本集團與控股股東或彼等各自的聯繫人之間的服務費時，會考慮項目的位置及狀況、服務範圍、人工及其他成本等因素（如適用）。其後，我們會參考現行市場費率釐定費用。

截至2023年12月31日止三個年度，向經發控股集團及其聯繫人提供的餐飲服務及物業管理和增值服務的總交易金額分別佔我們收益的7.6%、7.4%及6.2%。截至2023年12月31日止三個年度，向經發控股集團購買的綠化維護服務及停車場的經營管理服務的總交易金額分別佔我們銷售成本的0.5%、0.4%及1.0%。有關本集團與經發控股集團之間持續關連交易的更多詳情，請參閱「關連交易」一節。

### 財務獨立

所有並非於日常業務過程中產生的應付或應收控股股東或彼等各自的緊密聯繫人的所有貸款、墊款及結餘將於[編纂]前悉數結清。截至最後實際可行日期，我們並無就本集團或控股股東及彼等各自的緊密聯繫人的借款，而提供予控股股東及彼等各自的緊密聯繫人或由控股股東及彼等各自的緊密聯繫人所提供的任何股份質押或擔保。

此外，我們擁有自身的內部監控及會計系統、會計及財務部門、獨立的現金收付庫務職能及取得第三方融資的獨立渠道。因此，我們自信能夠在財務上保持獨立於我們的控股股東及彼等各自的緊密聯繫人。

### 不競爭契據

各控股股東[已]以本公司為受益人[訂立]不競爭契據，據此，各控股股東已無條件及不可撤回地向本公司承諾，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或承辦與我們的業務（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」）或於當中直接或間接擁有權益，或於任何直接或間接與我們不時從事的

---

## 與控股股東的關係

---

業務構成競爭或可能構成競爭的公司或業務中持有股份或權益，或進行任何受限制業務，惟我們的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業務的公司權益不足30%者及彼等並不具有該公司董事會之控制權除外。上述限制亦不適用於本集團從事並非受限制業務的新業務及該新業務開展當時，任何控股股東已進行或參與相關業務或於相關業務擁有權益。

此外，各控股股東[已承諾]，倘其或其任何緊密聯繫人物色到／獲得任何與受限制業務有關的新業務投資／其他商業機會（「**競爭商業機會**」），其將並將促使其緊密聯繫人及時於30個營業日內以書面通知（「**要約通知**」）將該競爭商業機會轉介予本公司，列明物色目標公司（如有關）、競爭商業機會的性質、投資或收購成本及所有其他對本公司考慮是否爭取有關競爭商業機會而言屬合理必要的詳情。

於接獲要約通知後，我們應就是否爭取或放棄競爭商業機會尋求於競爭商業機會中並無任何權益的董事委員會（「**獨立董事會**」）批准。任何於競爭商業機會中擁有實際或潛在權益的董事均不能出席為考慮有關競爭商業機會而召開的任何會議（除非獨立董事會特別要求彼出席會議）及須放棄表決，且不應計入法定人數。獨立董事會應考慮爭取獲提呈競爭商業機會的財務影響，競爭商業機會的性質是否符合我們的策略及發展計劃，以及我們業務的整體市場狀況。若有適當的需要，獨立董事會可委任獨立財務顧問及法律顧問協助有關該競爭商業機會的決策過程。獨立董事會應於接獲要約通知後30個營業日內代表我們以書面形式通知我們的控股股東，有關其爭取或放棄競爭商業機會的決定。

倘相關控股股東接獲獨立董事會通知放棄有關競爭商業機會或倘獨立董事會未能在上述30個營業日期間內回應，其將有權（但並非有責任）爭取有關競爭商業機會。倘相關控股股東爭取的有關競爭商業機會的性質、條款或條件有任何重大變動，其應將有關經修改的競爭商業機會轉介予我們，猶如該機會為新的競爭商業機會。

---

## 與控股股東的關係

---

倘我們的控股股東共同停止控制（不論直接或間接）我們30%或以上具有投票權的股份或我們的H股不再於聯交所[編纂]，則不競爭契據將自動失效。我們的各控股股東已向我們進一步承諾，其將提供及促使其緊密聯繫人盡力提供獨立非執行董事就執行不競爭契據進行年度審閱所需的一切資料。其將依循企業管治報告中的自願披露原則，在我們的年報內作出有關遵守不競爭契據情況的年度聲明。

為推行良好的企業管治常規及改善透明度，不競爭契據包括以下條文：

- 獨立非執行董事須至少每年審閱控股股東遵守不競爭契據的情況；
- 我們將按照上市規則的規定，於年報內或以向公眾刊發公告的方式披露有關獨立非執行董事所審閱事項的決定（包括不爭取轉介予本公司的競爭商業機會的原因）以及獨立非執行董事就不競爭契據的遵守及執行情況所進行的審閱；及
- 根據組織章程細則的適用條文，倘任何董事及／或彼等各自的緊密聯繫人於董事會所審議有關遵守及執行不競爭契據的任何事宜中擁有重大利益，則彼不可就批准該事宜的董事會決議案投票，且不得計入投票的法定人數。

### 企業管治措施

根據不競爭契據所規定，我們的各控股股東及彼等各自的緊密聯繫人不得與我們競爭。我們的各控股股東已確認，其完全理解其必須以股東整體的最佳利益行事的責任。董事相信，本公司已制定足夠的企業管治措施，以應對現有及潛在利益衝突。為進一步避免潛在利益衝突，我們已實施下列措施：

- (a) 作為籌備[編纂]的一部分，我們已修訂組織章程細則以符合上市規則。具體而言，我們的組織章程細則規定，除另有規定者外，董事不得在批准彼自身或彼任何聯繫人具有重大權益的任何合約或安排或任何其他建議的任何決議案中表決，該董事亦不應被計入大會的法定人數之內；

---

## 與控股股東的關係

---

- (b) 擁有重大權益的董事須就與我們的任何利益可能存在衝突或存在潛在衝突的事宜作出全面披露，並在董事會會議上，就該董事或彼聯繫人擁有重大權益的事宜避席，除非大多數獨立非執行董事特別要求該名董事出席該董事會會議或參與其中，則作別論；
- (c) 我們承諾，董事會應由執行董事、非執行董事及獨立非執行董事均衡組成。我們已委任三名獨立非執行董事，並相信獨立非執行董事具備充足經驗，且彼等無任何可嚴重干預彼等行使獨立判斷的任何業務關係或其他關係，將可提供公正外部意見，以保障公眾股東的利益。有關獨立非執行董事的詳情，請參閱本文件「董事、監事及高級管理層－董事會－獨立非執行董事」；
- (d) 我們已委任光銀國際資本有限公司作為我們的合規顧問，其將依照適用的法律及上市規則（包括對董事職責及企業管治的不同規定）向我們提供意見及指引；
- (e) 誠如上市規則所規定，獨立非執行董事須每年審閱任何關連交易，並於我們年報中確認該等交易乃於我們的日常及一般業務過程中按正常的商業條款或不遜於給予獨立第三方或獨立第三方給予的條款訂立，條款屬公平合理，且符合股東的整體利益；及
- (f) 獨立非執行董事將會每年審閱我們的控股股東作出的不競爭承諾以及彼等每年遵守有關承諾的情況。



## 關 連 交 易

本集團已與完成[編纂]後將成為我們關連人士的各方訂立多項協議，而本節所披露交易將於[編纂]後根據上市規則第十四A章構成本公司的持續關連交易。

### 我們的持續關連交易概要

持續關連交易	適用上市規則	已尋求的豁免	截至12月31日止年度 建議年度上限	
			2024年	2025年
(人民幣百萬元)				
<b>全面豁免持續關連交易</b>				
(1) 綠化維護服務	第14A.76(1)(c)條	不適用	2.5	2.6
<b>部分豁免持續關連交易</b>				
(2) 餐飲服務	第14A.36條 第14A.105條	獨立股東批准	6.5	6.7
(3) 停車場委託管理服務	第14A.36條 第14A.105條	獨立股東批准	5.1	5.3
<b>非豁免持續關連交易</b>				
(4) 物業管理服務	第14A.35-36條 第14A.49條 第14A.105條	公告、通函及 獨立股東批准	65.4	69.2
<b>(A) 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</b>				

#### 1. 綠化維護服務

於[●]，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」），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[編纂]起至2025年12月31日止，訂約雙方可相互協定重續協議，惟須遵守上市規則第十四A章以及所有其他適用法律法規的規

---

## 關連交易

---

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。

截至2023年12月31日止三個年度各年，本集團就綠化維護服務應付經發控股集團的費用分別為人民幣2.4百萬元、人民幣2.7百萬元及人民幣2.0百萬元，分別佔我們總銷售成本的0.5%、0.4%及0.3%。

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

董事估計，截至2025年12月31日止兩個年度各年，有關綠化維護服務的最高年度費用將分別不超過人民幣2.5百萬元及人民幣2.6百萬元。

在釐定上述年度上限時，董事已考慮以下因素：

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

經發控股為我們的控股股東之一，故就上市規則而言為本公司的關連人士。因此，於[編纂]後，根據綠化維護服務總協議進行的交易將構成上市規則第十四A章項下本公司的持續關連交易。

---

## 關連交易

---

根據上市規則，由於與綠化維護服務總協議年度上限有關的各項適用百分比率（盈利比率除外）按年計算預期將超過0.1%但低於5%且總代價少於3,000,000港元，故綠化維護服務總協議項下的交易構成本公司的持續關連交易，根據上市規則第十四A章的規定，該等交易獲豁免遵守申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定。

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

#### 1. 餐飲服務

於[●]，本公司與經發控股訂立餐飲服務總協議（「餐飲服務總協議」），據此，本集團同意向經發控股集團提供餐飲服務（「餐飲服務」）。餐飲服務總協議期限為自[編纂]起至2025年12月31日止，訂約雙方可相互協定重續協議，惟須遵守上市規則第十四A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，列明具體的條款及條件。

截至2023年12月31日止三個年度各年，經發控股集團就本集團提供餐飲服務應付本集團的費用總額分別為人民幣3.5百萬元、人民幣5.4百萬元及人民幣5.6百萬元，分別佔我們總收益的0.6%、0.8%及0.7%。

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

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

---

## 關連交易

---

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

經發控股為我們的控股股東之一，故就上市規則而言為本公司的關連人士。因此，於[編纂]後，根據餐飲服務總協議進行的交易將構成上市規則第十四A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，根據上市規則第十四A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。

### 2. 停車場委託管理服務

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

停車場委託管理服務總協議期限為自[編纂]起至2025年12月31日止，訂約雙方可相互協定重續協議，惟須遵守上市規則第十四A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，列明具體的條款及條件。

---

## 關連交易

---

截至2022年12月31日止兩個年度，根據本集團與經發控股集團的商業磋商，我們並無向經發控股集團支付停車場委託管理服務產生的任何利潤，而本集團將所有停車費用確認為截至2022年12月31日止兩個年度的收益。然而，考慮到市場上提供停車場委託管理服務的行業慣例及正常商業條款，以及根據本集團與經發控股集團近期的商業磋商，本集團自2023年1月1日起開始與經發控股集團分攤停車場委託管理服務產生的利潤。截至2023年12月31日止年度，本集團根據停車場委託管理服務應付經發控股集團的交易金額為人民幣5.3百萬元，佔銷售成本的0.7%。本集團根據停車場委託管理服務總協議將支付的費用應參照(i)項目周邊同類服務的現行市價，經計及停車場的位置及類型；(ii)我們經營管理下的估計經營成本；及(iii)停車場委託管理服務估計所得總收益，按公平原則將停車場委託管理服務產生的估計利潤乘以須向經發控股集團支付的協定利潤百分比計算得出。

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

在釐定上述年度上限時，董事已考慮以下因素：

- 根據與經發控股集團簽訂的現有合約，將由我們管理的停車場的性質、數目及面積；
- 將向經發控股集團支付停車場委託管理服務所得利潤的預定百分比；
- 相關政府部門批准的停車費及停車場項目周邊同類服務的現行市價，經計及停車場的位置及類型；及
- 截至2025年12月31日止兩個年度我們提供停車場委託管理服務的估計能力及經營成本。

經發控股為我們的控股股東之一，故就上市規則而言為本公司的關連人士。因此，於[編纂]後，根據停車場委託管理服務總協議進行的交易將構成上市規則第十四A章項下本公司的持續關連交易。

## 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比率（盈利比率除外）按年計算預期將超過0.1%但低於5%，故停車場委託管理服務總協議項下的交易構成本公司的持續關連交易，根據上市規則第十四A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。

### (C) 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[●]，本公司與經發控股訂立物業管理服務總協議（「物業管理服務總協議」），據此，本集團同意向經發控股集團提供物業管理服務，包括但不限於(i)經發控股集團擁有或使用的住宅及非住宅物業的物業管理服務；(ii)增值服務，包括但不限於售樓處管理服務、初步規劃及設計諮詢服務、前介驗房服務、定制清潔、維修保養及垃圾收集服務（「物業管理服務」）。物業管理服務總協議期限為自[編纂]起至2025年12月31日止，訂約雙方可相互協定重續協議，惟須遵守上市規則第十四A章以及所有其他適用法律法規的規定。

截至2023年12月31日止三個年度各年，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分別為人民幣42.1百萬元、人民幣47.5百萬元及人民幣48.4百萬元，分別佔我們總收益的7.1%、6.7%及5.6%。

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。

---

## 關連交易

---

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

在釐定上述年度上限時，董事已考慮以下合理因素：

- 往績記錄期間的歷史交易金額；
- 根據與經發控股集團簽訂的現有合約，截至2025年12月31日止兩個年度的物業管理服務估計交易金額；
- 截至2025年12月31日止兩個年度經發控股集團將交付的物業的估計建築面積及數目，此乃根據經發控股集團正在開發的物業的建築面積及數目及交付時間表計算得出。截至2025年12月31日止兩個年度各年，我們預期可能獲經發控股集團委聘就5個和8個項目的額外總建築面積分別約為0.6百萬平方米和0.8百萬平方米提供物業管理服務；
- 就經發控股集團所擁有或使用的物業及設施收取的估計管理費及相關監管部門指定的標準費用；
- 就將向經發控股集團提供的增值服務收取的估計服務費；及
- 就物業管理服務所產生成本的估計同比增幅，包括人工成本、行政成本及材料成本。

經發控股為我們的控股股東之一，故就上市規則而言為本公司的關連人士。因此，於[編纂]後，根據物業管理服務總協議進行的交易將構成上市規則第十四A章項下本公司的持續關連交易。

---

## 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，根據上市規則第十四A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。

### 申請豁免

本節「(B)須遵守申報、年度審核及公告規定但獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」所述交易根據上市規則構成我們的持續關連交易，獲豁免遵守上市規則的通函及獨立股東批准規定，但須遵守申報、年度審核及公告規定。

本節「(C)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」所述交易根據上市規則構成我們的持續關連交易，須遵守上市規則的申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定。

就該等持續關連交易而言，根據上市規則第14A.105條，我們已申請而聯交所[已授出]，豁免本集團嚴格遵守(i)上市規則第十四A章項下有關本節「(B)須遵守申報、年度審核及公告規定但獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」所披露持續關連交易的公告規定；及(ii)有關本節「(C)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」所披露持續關連交易的公告、通函及獨立股東批准規定，惟須視乎各財政年度的持續關連交易總額不得超過相關年度上限（見上文所述）所載相關數額的條件達成與否而定。除上述已尋求豁免嚴格遵守公告、通函及獨立股東批准規定外，我們將遵守上市規則第十四A章的相關規定。

倘上述協議項下擬進行的任何交易條款有所更改，或倘我們日後與任何關連人士訂立任何新協議，我們將全面遵守上市規則第十四A章的相關規定，惟我們向聯交所申請並獲得單獨豁免則作別論。



---

## 關連交易

---

### 董事意見

董事（包括獨立非執行董事）認為，本節所述全部持續關連交易已經且將會：(i) 於我們的日常及一般業務過程中；(ii) 按正常商業條款或更佳條款；及(iii) 根據公平合理且符合本公司及股東整體利益各條款進行。

董事（包括獨立非執行董事）亦認為，本節所述持續關連交易的建議年度上限屬公平合理且符合股東整體利益。

### 獨家保薦人觀點

獨家保薦人認為，(i) 本節所述持續關連交易協議已經且據此擬進行的交易將於日常及一般業務過程中，按公平合理且符合本公司及股東整體利益的正常商業條款或更佳條款訂立及進行；及(ii) 該等持續關連交易的建議年度上限屬公平合理且符合本公司及股東整體利益。

## 董事、監事及高級管理層

### 董事會

董事會由九名董事組成，包括三名執行董事、三名非執行董事及三名獨立非執行董事。董事會的權力及職責包括召開股東大會並在股東大會上報告董事會的工作、決定我們的業務及投資計劃、編製年度財務預算及決算報告、制定利潤分配方案及行使細則所賦予的其他權力、職能及職責。我們[已]與各執行董事[訂立]服務合約。我們[亦已]與各非執行董事及獨立非執行董事[訂立]委任函。

### 董事會成員

下表載列有關董事會成員的若干資料：

姓名	年齡	於本集團職位	加入本集團日期	獲委任為董事日期	主要職責
<b>執行董事</b>					
吳鎖正先生	[55歲]	執行董事兼 董事會主席	2009年 4月14日	2013年 1月18日	負責本集團的業務方向及策略規劃
孫琦先生	[42歲]	執行董事兼 總經理	2006年 8月8日	2020年 12月28日	負責本集團的整體運營及管理
成宏讓先生	[50歲]	執行董事兼 經發城市 服務總經理	2005年 8月13日	2023年 5月15日	負責本集團城市服務業務的運營及管理
<b>非執行董事</b>					
趙軍平先生	[47歲]	非執行董事	2020年 12月28日	2022年 8月25日	負責監督管理團隊及為本集團的整體運營及業務發展提供指導

---

## 董事、監事及高級管理層

---

姓名	年齡	於本集團職位	加入本集團日期	獲委任為董事日期	主要職責
楊剛先生	[39歲]	非執行董事	2023年 5月15日	2023年 5月15日	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
李凌霄女士	[35歲]	非執行董事	2023年 5月15日	2023年 5月15日	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
<b>獨立非執行董事</b>					
林兆榮先生	[63歲]	獨立非執行董事	2024年 5月23日	2024年 5月23日	負責向董事會提供獨立意見
姜力博士	[49歲]	獨立非執行董事	2024年 5月23日	2024年 5月23日	負責向董事會提供獨立意見
曹陽先生	[68歲]	獨立非執行董事	2024年 5月23日	2024年 5月23日	負責向董事會提供獨立意見

---

## 董事、監事及高級管理層

---

### 執行董事

吳鎖正先生，[55]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。彼主要負責本集團的業務方向及策略規劃。

於2009年4月加入本集團後，吳先生擔任本公司總經理直至2016年4月，彼主要負責我們的整體運營及管理以及監督業務發展戰略、投資計劃、人力資源及財務。自2013年2月起，彼一直擔任董事會主席。

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（為一家物業管理公司）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，彼擔任經發景觀（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

---

## 董事、監事及高級管理層

---

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。

**孫琦先生**，[42]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。

於2006年8月加入本集團後，孫先生擔任本公司協防部經理至2007年3月，主要負責項目安保管理及秩序維護。2008年3月至2009年4月，彼擔任由本公司管理的經發大廈物業管理處主任，主要負責物業管理服務。2009年4月至2010年9月，彼擔任本公司總經理助理、經發大廈物業管理處經理及行政物業分公司總經理，主要負責協助總經理開展本公司的運營及管理。2010年9月至2014年3月，彼擔任本公司副總經理兼行政物業分公司總經理，負責協助總經理開展日常管理及市政府項目的日常運營及管理。2014年3月至2016年4月，彼擔任本公司副總經理，主要負責協助總經理處理本公司的日常運營及管理。孫先生自2016年4月起擔任本公司總經理，主要負責我們的整體運營及管理。

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

---

## 董事、監事及高級管理層

---

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

成宏讓先生，[50歲]，於2005年8月13日加入本集團。彼於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。

於2005年8月加入本集團後，成先生擔任本公司副總經理直至2006年8月，主要負責協助總經理進行本公司的整體管理。自2006年8月起，成先生一直擔任經發城市服務的總經理，主要負責其戰略規劃以及整體運營及管理。

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

成先生於2006年1月自中國陝西工運學院取得電子數據處理會計文憑。

---

## 董事、監事及高級管理層

---

### 非執行董事

趙軍平先生，[47]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，主要負責監督管理團隊及為本集團的整體運營及業務發展提供指導。

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

趙先生於1999年7月自中國的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管理碩士學位。

楊剛先生，[39]歲，彼於2023年5月15日獲委任為非執行董事。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。

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

---

## 董事、監事及高級管理層

---

委任為中電科瑞志電源技術(西安)有限公司財務資產部主任，該公司為中電科的附屬公司，屬一家計算機、通訊及其他電子設備製造商，彼主要負責其整體財務管理。自2023年3月起，彼一直擔任經發集團財務部副部長，主要負責其整體財務管理。

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

**李凌霄女士**，[35]歲，於2023年5月15日獲委任為非執行董事。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。

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審查經理，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。

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。



---

## 董事、監事及高級管理層

---

### 獨立非執行董事

林兆榮先生，[63]歲，於2024年5月23日獲委任為獨立非執行董事。彼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（特殊普通合伙）（前稱普華永道中天會計師事務所），並於2004年7月出任審計合夥人，主要負責向公司提供會計及審計服務。自2022年6月起，彼一直擔任上海格派鎳鈷材料股份有限公司的獨立非執行董事，該公司主要從事鎳及鈷的生產及新能源電池材料的供應，彼負責向董事會提供獨立意見。於2023年5月，彼獲委任為上海復旦張江生物醫藥股份有限公司的獨立非執行董事，該公司為一家醫藥公司，其於聯交所（股份代號：1349）及上海證券交易所（股票代碼：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。

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。

---

## 董事、監事及高級管理層

---

姜力博士，[49]歲，於2024年5月23日獲委任為獨立非執行董事。彼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，68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。

自2005年6月起，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，彼現任協會法定代表人，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。

---

## 董事、監事及高級管理層

---

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（股票代碼：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（股票代碼：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項培訓課程結業證書。於2018年4月，彼自深圳證券交易所取得獨立董事資格證書。

除本節及「與控股股東的關係」一節所披露者外，各董事已確認，彼與本公司任何其他董事、高級管理層、主要股東或控股股東概無其他關係，亦無董事於緊接本文件日期前三年內於上市公司擔任任何其他董事職務。除本節所披露者外，各董事已確認，概無有關其獲委任為董事的其他事宜須提請股東垂注，亦無有關其獲委任的其他資料須根據上市規則第13.51(2)條予以披露。

各董事均已確認，彼已於2023年6月25日就適用於彼根據上市規則作為上市發行人董事的要求以及上市規則第3.09D條所載向聯交所作出虛假陳述或提供虛假資料可能會產生的後果獲取法律意見，且彼了解其作為上市發行人董事的義務。

各獨立非執行董事已確認彼於上市規則第3.13(1)至(8)條所載各項因素的獨立性，且在彼獲委任時並無其他可能影響其獨立性的因素。

## 董事、監事及高級管理層

### 監事

根據《中華人民共和國公司法》，所有股份有限公司均須成立監事會，負責監督董事會及高級管理層履行各自的職責、財務表現、內部控制管理及風險管理。監事會由三名成員組成，包括一名職工代表監事及兩名股東代表監事。

下表載列關於監事的若干資料：

姓名	年齡	於本公司 現有職位	加入本集團 日期	獲委任為 監事日期	職責
李剛先生	[53]歲	監事會主席	2024年 4月2日	2024年 4月2日	負責主持監事會 工作、監督本 集團的董事會 及高級管理層
白雄先生	[36]歲	監事	2020年 12月28日	2020年 12月28日	負責監督本集團 的董事會及高 級管理層
耿何翔先生	[41]歲	職工代表監事	2007年 4月18日	2020年 12月24日	負責監督本集團 的董事會及高 級管理層

李剛先生，[53]歲，於2024年4月2日獲委任為監事兼監事會主席。李先生主要負責主持監事會的工作、監督本集團的董事會及高級管理層。

自1988年8月至1997年，李先生於一家製藥廠西安大慶製藥廠先後擔任多個職務，最後職位為財務部主任。自1997年2月至2003年，彼於一家會計師事務所西安希格瑪會計師事務所先後擔任項目經理及部門副經理。自2004年1月至2007年4月，彼

---

## 董事、監事及高級管理層

---

先後於經發集團擔任多個職位，最後擔任會計部副主任，主要負責其日常財務運作及協助部門管理。自2007年4月至2010年9月，彼擔任經發地產（經發集團的全資附屬公司，主要從事物業開發）的財務總監，主要負責其財務管理。自2010年9月至2011年6月，李先生於西安博通資訊股份有限公司（前稱西安交大博通資訊股份有限公司）擔任財務總監，該公司為一家主要從事軟件開發及信息技術業務的公司，其股份於上海證券交易所上市（股份代號：600455），而經發集團為其單一最大股東，彼主要負責整體財務管理。自2011年7月至2013年4月，彼擔任西安草灘集團有限公司（前稱西安現代農業綜合開發總公司）的財務總監，該公司為一家主要從事農業的公司，彼主要負責其整體財務管理。自2013年4月至2023年8月，彼擔任經發置業（一家由經發集團擁有70%及由經發地產擁有30%股權的物業開發商）的財務總監，彼主要負責財務部日常及業務管理。自2023年8月起，彼擔任經發控股及經發集團的資金財務部總監，主要負責財務會計、基金營運及基金管理工作。

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

白雄先生，[36]歲，於2020年12月28日獲委任為監事，主要負責監督本集團的董事會及高級管理團隊。

自2010年9月至2012年2月，白先生任職於航空貨運公司西部機場集團漢中機場有限責任公司。2016年4月至2021年8月，彼於經發集團擔任黨群綜合部及行政部管理人員，主要負責其行政及黨務工作。自2020年6月起，彼一直擔任經發控股的監事，主要負責監督其董事會及高級管理層。自2021年9月起，彼於經發控股一直擔任黨群綜合部副部長，主要負責執行黨委相關事務。

白先生於2010年7月在中國的西北政法大學取得新聞學學士學位。

---

## 董事、監事及高級管理層

---

耿何翔先生，[41]歲，於2020年12月24日獲委任為監事，主要負責監督本集團的董事會及高級管理團隊。

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

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

除本節所披露者外，各監事已確認，彼與本公司任何董事、高級管理層、主要股東或控股股東概無其他關係，亦無監事於緊接本文件日期前三年內於上市公司擔任任何其他董事職務。除本節所披露者外，各監事已確認，概無有關彼獲委任為監事的其他事宜須提請股東垂注，亦無有關彼獲委任的其他資料須根據上市規則第13.51(2)條予以披露。

---

## 董事、監事及高級管理層

---

### 高級管理層

本集團總經理及高級管理層其他成員連同執行董事，負責本集團業務的日常運營及管理。有關吳鎖正先生、孫琦先生及成宏讓先生的履歷詳情，請參閱「執行董事」一段。本集團的高級管理層成員亦包括以下人士：

姓名	年齡	於本集團 現有職位	加入本集團 日期	獲委任為高級 管理層日期	主要職責
王剛先生	[55]歲	副總經理	2004年 8月10日	2009年 4月20日	負責運營及管理 本集團高端住 宅物業的物業 管理項目
劉焯先生	[45]歲	副總經理	2004年 6月18日	2009年 4月14日	負責運營及管理 本集團市政行 政服務項目
任寶斌先生	[49]歲	副總經理	2015年 6月26日	2015年 6月26日	負責運營及管理 本集團住宅物 業、辦公樓、 大學、學校及 產業園的物業 管理項目

## 董 事 、 監 事 及 高 級 管 理 層

姓名	年 齡	於本集團 現有職位	加入本集團 日期	獲委任為高級 管理層日期	主要職責
楊偉鋒先生	[42]歲	副總經理	2005年 4月1日	2019年 7月5日	負責運營及管理 本集團辦公樓 及醫院的物業 管理項目
王力鵬先生	[50]歲	副總經理兼質量 總監	2010年 6月9日	2020年 12月28日	負責管理本集團 的質量體系及 市場拓展
徐飛先生	[40]歲	財務總監	2023年 3月6日	2023年 3月6日	負責本集團的整 體財務管理
朱可女士	[41]歲	副總經理、 行政總監兼辦 公室主任	2010年 8月4日	2020年 12月28日	負責本集團的整 體行政事務及 辦公室管理
李修遠先生	[36]歲	董事會秘書兼 聯席公司秘書	2013年 7月1日	2020年 12月28日	負責本集團的企 業管治及公司 秘書事務



---

## 董事、監事及高級管理層

---

王剛先生，[55]歲，於2009年4月20日獲委任為副總經理，主要負責運營及管理本集團高端住宅物業的物業管理項目。

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

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

王先生於1994年7月自中國的西安電子科技大學取得無線電技術文憑。彼於2004年12月在中國的國家開放大學（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，[45]歲，於2009年4月14日獲委任為副總經理。彼主要負責運營及管理本集團市政行政服務項目。

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

---

## 董事、監事及高級管理層

---

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

**任寶斌先生**，[49]歲，於2015年6月26日獲委任為副總經理。彼主要負責運營及管理本集團住宅物業、辦公樓、大學、學校及產業園的物業管理項目。

加入本集團之前，任先生在供熱服務提供商西安經濟技術開發區熱力中心擔任生產科科長，主要負責生產科的日常營運及管理。於2005年12月，彼獲委任為西安經發新能源有限責任公司（「經發新能源」）生產部部長，該公司為一家城市供熱服務提供商，彼主要負責其整體生產、運營及部門管理。2005年12月至2011年10月，彼於經發新能源兼任總經理助理及生產部部長，主要負責整體生產、運營、安全管理及技術管理。2011年10月至2015年6月，彼於經發新能源擔任副總經理，主管生產部及保安技術管理辦公室。2018年12月至2022年8月，彼於西安經發市政建設有限公司（前稱西安經發基礎設施建設工程有限責任公司）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月自中國的西安建築科技大學取得暖通空調工程學士學位。

---

## 董事、監事及高級管理層

---

楊偉鋒先生，[42]歲，於2019年7月5日獲委任為副總經理。彼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月自中國的陝西省電子信息學校（前稱陝西第二工業學校）取得文憑。彼於2017年6月自中國的陝西科技大學取得物業管理學士學位。

王力鵬先生，[50]歲，於2020年12月28日獲委任為副總經理。彼主要負責管理本集團的質量體系及市場發展。

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。

---

## 董事、監事及高級管理層

---

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月在中國的暨南大學取得物業管理文憑。於2004年5月，彼獲頒建設部人事教育司及住宅與房地產業司的國家物業管理企業經理培訓結業證書。於2007年7月，彼獲北京大陸航星質量認證中心認證為ISO9001：2000及ISO14001：2004內部審核員。於2009年2月，彼完成環境及職業健康安全管理体系內部審核員(ISO14001:2004/OHSAS18001:2007)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，[40]歲，於2023年3月6日獲委任為財務總監，主要負責本集團的整體財務管理。

於加入本集團之前，徐先生於2008年9月至2017年7月在普華永道中天會計師事務所(特殊普通合夥)擔任審計部經理，主要負責審計相關工作。2017年7月至2020年7月，彼於陝西長安航空旅遊有限公司擔任財務部總經理，該公司為一家投資航空行業的公司，彼主要負責其整體財務管理。2020年7月至2023年3月，彼於供銷大集集團股份有限公司擔任財務部經理及財務總監助理，該公司為一家深圳證券交易所上市公司(股票代碼：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月在澳洲的蒙納士大學(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。

---

## 董事、監事及高級管理層

---

朱可女士，[41]歲，於2020年12月28日獲委任為行政總監兼副總經理，彼主要負責本集團的行政事務及辦公室管理。

朱女士於2010年8月加入本集團，自2012年2月至2017年2月，朱女士先後擔任行政物業分公司客戶服務部經理助理、副經理及經理，主要負責客戶服務、日常經營管理及協調政府事務及客戶維護。2017年2月至2020年12月，彼擔任本公司辦公室主任，負責行政事務、品牌推廣及辦公室管理。2020年12月至2023年1月，彼擔任本公司副總經理及辦公室主任，負責行政事務及辦公室管理。自2023年1月起，彼一直兼任本公司副總經理、行政總監及辦公室主任，彼負責整體行政事務及辦公室管理。

於加入本集團之前，朱女士於報業及傳媒業工作，並先後在新聞及媒體公司西安報業傳媒集團擔任見習記者，並於媒體及出版公司西安市金葉實業總公司旗下《新視窗》雜誌社擔任總編輯，主要負責編輯及審閱文章和報道。

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2014年4月獲住房和城鄉建設部認證為註冊物業管理師。

李修遠先生，[36]歲，於2020年12月28日獲委任為董事會秘書，並於2023年6月25日獲委任為本公司的聯席公司秘書。彼主要負責本集團的企業管治及公司秘書事務。

於2013年7月加入本集團後，李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。

---

## 董事、監事及高級管理層

---

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，彼獲住房和城乡建设部認定為「全國住房和城鄉建設行業技術能手」。

### 聯席公司秘書

李修遠先生，[36]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」。

馮寶婷女士，於2023年6月25日獲委任為聯席公司秘書。馮女士目前擔任達盟香港有限公司上市服務部經理，負責為上市公司提供企業秘書及合規服務。彼於企業秘書領域具有逾12年經驗。

馮女士分別於2020年及2016年取得香港都會大學（前稱香港公開大學）的企業管治碩士及企業工商管理學士學位。彼為香港公司治理公會會員以及英國特許公司治理公會會員。

### 董事委員會

#### 審核委員會

我們根據上市規則第3.21條[已]於2024年5月23日成立審核委員會，其書面職權範圍符合上市規則附錄C1所載企業管治守則（「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，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。

---

## 董事、監事及高級管理層

---

### 薪酬委員會

我們根據上市規則第3.25條已於2024年5月23日成立薪酬委員會，其書面職權範圍符合上市規則附錄C1所載企業管治守則第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人員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十七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。

### 提名委員會

我們根據上市規則第3.27A條已於2024年5月23日成立提名委員會，其書面職權範圍符合上市規則附錄C1所載企業管治守則第2部B.3段的規定。提名委員會的主要職責是(i)定期檢討董事會的架構、規模及組成，並就董事會組成的任何變動方案提出建議，(ii)物色、甄選或向董事會建議出任董事的提名人選，並確保董事會多元化；及(iii)評估獨立非執行董事的獨立性，並就董事的委任、續任、罷免及繼任規劃有關的事宜提出建議。

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

### 董事會多元化政策

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。我們會考慮自身的業務模式及不時的特定需要，根據個人優點及對董

---

## 董事、監事及高級管理層

---

事會可作出的潛在貢獻來甄選具潛質的董事會候選人。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。我們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[68]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。我們的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[編纂]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，以便我們於未來有女性高級管理人員及董事會潛在繼任者。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[編纂]後董事會的組成符合我們的董事會多元化政策。

我們的提名委員會負責確保董事會成員的多元化。[編纂]後，我們的提名委員會將不時檢討我們的董事會多元化政策，以確保其持續有效，且我們將每年在企業管治報告中披露董事會多元化政策的實施情況。

### 董事、監事及高級管理人員的薪酬

我們的董事及監事以袍金、薪金、津貼及實物福利、酌情花紅及退休計劃供款的形式向本公司收取報酬。

截至2023年12月31日止三個年度各年，向董事及監事支付或應付的酬金（包括袍金、薪金、津貼及實物福利、酌情花紅及退休計劃供款）總額分別約為人民幣1.6百萬元、人民幣1.9百萬元及人民幣2.8百萬元。



---

## 董事、監事及高級管理層

---

截至2023年12月31日止三個年度各年，向本集團五名最高薪酬人士支付的酬金（包括薪金及其他酬金、酌情花紅及退休計劃供款）總額分別約為人民幣3.2百萬元、人民幣3.5百萬元及人民幣3.7百萬元。

於往績記錄期間，我們並無向董事、監事或五名最高薪酬人士支付任何酬金作為招攬加入或於加入本集團時的獎勵或作為離職補償。

於往績記錄期間，概無董事或監事放棄或同意放棄收取任何酬金。根據截至本文件日期目前有效的現有安排，截至2024年12月31日止年度我們應付董事及監事的酬金（包括袍金、薪金、津貼及實物福利、酌情花紅及退休計劃供款）估計合共不超過約人民幣3.2百萬元。

董事會將審閱及釐定董事、監事及高級管理層的酬金及薪酬待遇，並將於[編纂]後聽取薪酬委員會的建議，該建議將考慮可資比較公司所支付的薪金、董事及監事的時間投入及責任，以及本集團的業績。

除上文所披露者外，於往績記錄期間，本集團任何成員公司概無向董事或監事支付或應付任何其他款項。有關往績記錄期間董事及監事酬金的其他資料以及有關最高薪酬人士的資料，請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註8及9。

### 合規顧問

本公司已根據上市規則第3A.19條委任光銀國際資本有限公司為我們的合規顧問。本公司與合規顧問訂立的合規顧問協議的重要條款如下：

- (a) 合規顧問須向本公司提供服務，包括有關遵守上市規則及其他適用法律、規則、守則及指引的指導及意見，並陪同本公司出席聯交所的任何會議；

---

## 董事、監事及高級管理層

---

- (b) 本公司可通過發出不少於30天的事先書面通知終止合規顧問的委任。本公司將根據上市規則第3A.26條行使有關權利。合規顧問將有權在若干特定情況下及在通知聯交所其辭任原因後終止擔任合規顧問；及
- (c) 於委任期內，在下列情況下，本公司必須及時諮詢合規顧問並在必要時尋求其意見：
- i. 在刊發任何監管公告、通函或財務報告前；
  - ii. 擬進行一項可能屬須予公佈或關連交易的交易，包括股份發行及股份回購；
  - iii. 倘我們擬以不同於本文件所詳述的方式使用[編纂]所得款項，或我們的業務活動、發展或業績與本文件所載任何預測、估計或其他資料存在重大差異；及
  - iv. 聯交所就我們的股份價格或成交量出現不尋常變動向本公司作出查詢。

任期由[編纂]開始至我們就[編纂]後開始的首個完整財政年度的財務業績刊發年報當日為止。

### 企業管治守則

我們旨在實現高標準的企業管治，這對我們的發展及保障股東的利益至關重要。為此，我們預期於[編纂]後遵守上市規則附錄C1所載的企業管治守則及相關上市規則。

## 主要股東

就董事所知悉，截至最後實際可行日期以及緊接[編纂]完成前及緊隨[編纂]完成後（未計及因[編纂]獲行使可能發行的任何股份），下列人士將於我們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及第3分部的條文須向我們披露的權益或淡倉，或直接或間接於本集團任何成員公司附帶表決權的任何類型已發行股份面值中擁有10%或以上的權益：

### 於本公司股份的權益

股東名稱	權益性質	股份說明 <sup>(2)</sup>	截至最後實際可行日期及 緊接[編纂]完成前所持股份 <sup>(1)</sup>			緊隨[編纂]完成後所持股份 <sup>(1)</sup>			
			數目	於相關 類別股份		數目	於相關 類別股份		於已發行 股本總額 持股百分比 (概約)
				持股比例	股份類別 <sup>(2)</sup>		持股比例	股份類別 <sup>(2)</sup>	
經發控股 <sup>(3)</sup>	實益擁有人	[編纂]股	5,000,000(L)	10%	[編纂]股	[編纂](L)	[編纂]%	[編纂]%	
	受控制法團權益	[編纂]股	45,000,000(L)	90%	[編纂]股	[編纂](L)	[編纂]%	[編纂]%	
經發集團	實益擁有人	[編纂]股	45,000,000(L)	90%	[編纂]股	[編纂](L)	[編纂]%	[編纂]%	

附註：

- (1) 字母「L」代表該人士於我們股份的好倉。
- (2) 為免生疑問，[編纂]股及H股均為本公司股本中的普通股，並被視為一類股份。
- (3) 截至最後實際可行日期，本公司由經發集團擁有90%及由經發控股擁有10%。經發集團由經發控股擁有約88.5%。根據證券及期貨條例，經發控股被視為於經發集團持有的股份中擁有權益。

## 主要股東

### 於本集團成員公司股權的好倉

股東名稱	本集團成員公司	權益性質	截至最後實際	緊隨[編纂]
			可行日期及 緊接[編纂] 完成前所持 股權 百分比	完成後 所持股權 百分比
瀋陽輝山現代服務有限公司	沈陽經發	實益擁有人	40%	[40]%
西安美迪特商貿有限公司	陝西日行	實益擁有人	49%	[49]%
新疆賽德投資發展有限公司	新疆經發	實益擁有人	49%	[49]%
韓城市城市空間開發運營管理 有限公司	韓城經發	實益擁有人	49%	[49]%
西安六潮品牌運營管理 有限責任公司	西安經開	實益擁有人	35%	[35]%
西安瀚盈普益資本管理有限公司	西安經開	實益擁有人	25%	[25]%

除上文所披露者外，董事並不知悉任何人士將於緊接[編纂]完成前及緊隨[編纂]完成後（未計及因[編纂]獲行使可能發行的任何股份），在任何股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向我們披露的權益或淡倉，或直接或間接於本集團任何成員公司附帶表決權的任何類型已發行股份面值中擁有10%或以上的權益。董事並不知悉任何安排可能在日後將導致本公司的控制權發生變動。

## 股 本

截至最後實際可行日期，本公司股本為人民幣50,000,000元，分為50,000,000股每股面值人民幣1.00元的股份。

假設[編纂]並無獲行使，本公司於緊隨[編纂]完成後的股本將如下：

股份數目	股份說明	佔股本總額 概約百分比
[50,000,000]股	[編纂]股	[編纂]
<u>[編纂]股</u>	根據[編纂]將予發行的H股	<u>[編纂]</u>
<u>[編纂]股</u>	總計	<u>100%</u>

假設[編纂]獲悉數行使，本公司於緊隨[編纂]完成後的股本將如下：

股份數目	股份說明	佔股本總額 概約百分比
[50,000,000]股	[編纂]股	[編纂]
<u>[編纂]股</u>	根據[編纂]將予發行的H股	<u>[編纂]</u>
<u>[編纂]股</u>	總計	<u>100%</u>

### 公眾持股量規定

上市規則第8.08條規定，尋求上市的證券必須有一個公開市場，且發行人的上市證券須維持足夠的公眾持股量。這一般指(i)無論何時，發行人的已發行股份總數至少有25%由公眾人士持有；及(ii)倘發行人除正尋求上市的證券類別外，亦擁有一類或以上證券，其上市時由公眾人士持有的證券總數(於所有受監管市場(包括聯交所))至少須佔發行人已發行股份總數的25%。然而，正尋求上市的證券類別不得少於發行人已發行股份總數的15%，且其上市時的預期市值不得少於125百萬港元。

---

## 股 本

---

根據上表的資料，本公司將於[編纂]完成後符合上市規則的公眾持股量規定（不論[編纂]是否獲悉數行使）。我們將於[編纂]後在連續多份年報內就我們的公眾持股量作出適當披露，確定維持足夠的公眾持股量。

上表假設[編纂]成為無條件並已完成。

### 股份類別

於[編纂]完成後，本公司股份將包括[編纂]股及H股。[編纂]股及H股均屬於本公司股本中的普通股，根據組織章程細則被視為相同類別股份。除若干中國合資格境內機構投資者、滬港通或深港通合資格中國投資者或其他根據中國有關法律法規或經任何主管機關批准有權持有H股的人士外，中國法人或自然人一般不可認購或買賣H股。另一方面，[編纂]股可由中國法人或自然人及合資格境外機構投資者認購及買賣。我們將分別以港元及人民幣支付H股及[編纂]股現金股息。

[編纂]股及H股在所有其他方面享有相同權利，特別是在本文件日期後宣派、派付或作出的所有股息或分派方面（以人民幣支付的[編纂]股股息及以港元支付的H股股息除外）享有同地位。然而，轉讓[編纂]股須受中國法律可能不時施加的限制所規限。除[編纂]外，我們不擬在進行[編纂]的同時或[編纂]後六個月內進行任何公開或非公開發行或配售證券。我們並未批准[編纂]以外的任何股份發行計劃。

### [編纂]股轉換為H股

根據國務院證券監督管理機構規定的法規及組織章程細則的規定，[編纂]股可轉換為境外上市股份。在有關經轉換股份轉換及買賣前妥為完成必要的內部批准程序，並向有關監管機構（包括中國證監會，其要求就該等經轉換股份的轉換及交易辦理行政備案手續）辦理所有備案程序後，有關經轉換股份可於境外證券交易所上市或買賣。此外，該等轉換及買賣須遵守相關境外證券交易所的法規、規定及程序。倘任何[編纂]股將轉換為H股並於聯交所上市及買賣，有關轉換、上市及買賣將需要向中國相關監管機構（包括中國證監會）辦理備案程序，以及聯交所的批准。

---

## 股 本

---

### 轉讓[編纂]前已發行的股份

公司法規定，就公司的公開發售而言，公開發售前已發行的股份自公開發售股份在任何證券交易所上市之日起一年內不得轉讓。因此，本公司於[編纂]前已發行的股份須受此法定限制規限，並自[編纂]起一年內不得轉讓。

有關控股股東向聯交所作出禁售承諾的詳情，請參閱「[編纂]—根據上市規則向聯交所作出的承諾」。有關控股股東根據[編纂]作出的禁售承諾詳情，請參閱「[編纂]—根據[編纂]作出的承諾」。

### 增加股本

據中國法律顧問所告知，根據組織章程細則及中國相關法律法規的規定，本公司於H股[編纂]後合資格通過發行新H股、新[編纂]股擴大其股本，條件是有關建議發行須經股東於根據組織章程細則條文舉行的股東大會上以特別決議案批准，以及有關發行符合上市規則及香港其他有關法例及法規。股東特別決議案須獲出席股東大會的股東（包括受委代表）所代表的三分之二以上票數贊成，方獲採納。

### 並非於境外證券交易所上市的股份的登記

根據中國證監會發出的《關於境外上市公司非境外上市股份集中登記存管有關事宜的通知》，境外上市公司須於上市後15個工作日內向中國證券登記結算有限責任公司登記其未於境外證券交易所上市的股份，並向中國證監會提供關於其非上市內資股集中登記存管以及股份發售及上市情況的書面報告。

### 須召開股東大會的情況

有關我們須召開股東大會的情況的詳情，請參閱本文件「附錄四—組織章程細則概要」。

## 財務資料

閣下應將以下討論及分析連同本文件附錄一會計師報告所載我們的歷史財務資料(包括隨附附註)一併閱讀。會計師報告所載歷史財務資料乃根據國際財務報告準則編製，而國際財務報告準則在重大方面或會有別於其他司法權區的公認會計原則。

以下討論及分析以及本文件的其他部分載有前瞻性陳述，反映我們現時對涉及風險及不確定性的未來事件及財務表現的觀點。該等陳述乃基於我們根據對過往事件的經驗及認知、現時狀況及預計未來發展以及我們認為在有關情況下屬適當的其他因素作出的假設及分析。在評估我們的業務時，閣下務請審慎考慮本文件「風險因素」、「前瞻性陳述」及其他章節所載的資料。

### 概覽

我們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，我們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。根據中指院的資料，按截至2023年12月31日的陝西省在管建築面積計，我們佔市場份額約1.8%，於2023年在陝西省運營的物業管理服務提供商中排名第三。憑藉我們在陝西省的市場地位，我們亦已將足跡擴展到中國西北部。截至最後實際可行日期，我們的業務覆蓋西安、銅川、韓城及石河子。

截至2023年12月31日，我們已訂約向中國149個項目提供公共物業管理服務、基礎住宅物業管理服務及基礎商業物業管理服務，總合約建築面積為15.0百萬平方米及在管建築面積為14.6百萬平方米。於往績記錄期間，我們向陝西省各級政府機構及公共機關提供公共物業管理服務。截至2021年、2022年及2023年12月31日，我們為城市道路、立交橋及地下通道(總面積分別為10.7百萬平方米、11.1百萬平方米及11.3百萬平方米)提供清潔和保養服務。

於往績記錄期間，我們的業務規模及財務表現均實現穩定增長。我們的在管建築面積由截至2021年12月31日的10.8百萬平方米增至截至2022年12月31日的13.2百萬平方米，再增至截至2023年12月31日的14.6百萬平方米，2021年至2023年複合年增長率為16.0%。我們的收益由2021年的人民幣593.7百萬元增加19.1%至2022年的人民幣706.8百萬元，再增加22.0%至2023年的人民幣862.2百萬元。我們的淨利潤由2021年的人民幣31.2百萬元增加19.9%至2022年的人民幣37.4百萬元，再增加36.4%至2023年的人民幣51.0百萬元。



---

## 財務資料

---

### 編製基準

我們的歷史財務資料乃根據國際會計準則理事會（「國際會計準則理事會」）頒佈的所有適用國際財務報告準則會計準則編製。所採納的重大會計政策的進一步詳情載於本文件附錄一會計師報告附註2。

國際會計準則理事會頒佈了多項新訂及經修訂國際財務報告準則會計準則。就編製此歷史財務資料而言，我們已採納所有於往績記錄期間生效的適用新訂及經修訂國際財務報告準則會計準則，惟尚未於2023年1月1日開始的會計期間生效的任何新訂準則或詮釋除外。已頒佈但尚未於2023年1月1日開始的會計年度生效的經修訂及新訂會計準則及詮釋載於本文件附錄一會計師報告附註30。

### 影響我們經營業績的關鍵因素

我們的經營業績及財務狀況過去及將來會持續受諸多因素影響，包括本文件「風險因素」所載者及下文所討論者：

#### 我們的在管建築面積

我們的業務及經營業績取決於我們能否維持及增加在管建築面積，而後者又受我們新簽及續簽現有物業管理服務協議的能力影響。於往績記錄期間，我們的在管建築面積穩步增長，截至2021年、2022年及2023年12月31日，分別為10.8百萬平方米、13.2百萬平方米及14.6百萬平方米。我們的收益由2021年的人民幣593.7百萬元增至2022年的人民幣706.8百萬元，並進一步增至2023年的人民幣862.2百萬元，與在管建築面積增幅一致。

於往績記錄期間，我們管理由經發控股集團開發的項目。於2021年、2022年及2023年，向由經發控股集團開發的物業提供物業管理服務產生的收益分別為人民幣160.6百萬元、人民幣171.7百萬元及人民幣180.5百萬元，分別佔同年物業管理服務總收益的52.3%、44.9%及36.5%。於2021年、2022年及2023年，由經發控股集團開發的物業的在管建築面積分別佔我們在管總建築面積的53.3%、46.1%及38.0%。我們不斷努力將我們的客戶群擴大至包括獨立第三方，以從其他來源產生額外的收益，並使我們的項目組合多元化。因此，於往績記錄期間，我們來自由獨立第三方開發的物業的在管建築面積整體有所增長。因而，於往績記錄期間，自獨立第三方產生的收益佔我們物業管理服務總收益的百分比整體有所增加。我們由獨立第三方開發的項目越來越多，使我們的項目組合多元化，並將有助於推動收益及利潤的持續增長。更多資料請參閱「業務－在管物業組合」。

## 財務資料

### 我們的品牌力及定價能力

我們的財務狀況及經營業績受我們持續維持或提高服務收費費率的能力影響，而後者在一定程度上受我們在陝西省物業管理市場的品牌知名度及定位影響。我們利用我們的品牌力為服務定價，並計及政府指引價格、項目規模、地點、市場價格、我們的預算、目標利潤率、業主及住戶的情況以及我們服務的範圍及質量等因素。此外，我們亦權衡多種考慮因素，包括競爭力、盈利能力以及塑造及維持我們作為優質物業管理服務提供商形象的能力。我們有效權衡上述考慮因素的能力對我們的財務狀況及經營業績至關重要。

我們的定價能力可對我們的經營業績產生重大影響。為便於說明，下文載列於往績記錄期間參考住宅、商業及公共物業管理服務的平均物業管理費的波動相對各年度的收益及利潤及全面收入總額進行的敏感度分析。以下敏感度分析說明在所有其他因素保持不變的情況下，假設住宅、商業及公共物業管理服務的平均物業管理費下降對我們的收益及利潤及全面收入總額的影響：

	截至12月31日止年度		
	2021年 (人民幣千元)	2022年 (人民幣千元)	2023年 (人民幣千元)
物業管理服務業務收益	306,838	382,060	494,012
年內利潤及全面收入總額	31,155	37,439	51,018
<b>假設平均物業管理費下降5%</b>			
物業管理服務業務收益減少	15,342	19,103	24,701
年內利潤及全面收入總額減少	1,558	1,872	2,551
<b>假設平均物業管理費下降10%</b>			
物業管理服務業務收益減少	30,684	38,206	49,401
年內利潤及全面收入總額減少	3,116	3,744	5,102

---

## 財務資料

---

我們致力不斷標準化及加強我們的住宅、商業及公共物業管理服務，而我們的成本可能會不時增加。為此，我們在續簽即將到期的物業管理服務協議時，努力維持或提高物業管理費率，以維持或提高我們的利潤率。我們提高費率的能力將受到我們維持及加強品牌力的能力以及中國有關部門實施的任何定價控制影響。我們亦致力提高管理效率以降低成本。

### 業務組合

於往績記錄期間，我們的財務狀況及經營業績受業務組合影響。我們的三條業務線（即城市服務、住宅物業管理服務及商業物業管理服務）的毛利率各不相同。我們三條業務線收益貢獻結構的任何變化或任何業務線利潤率的變化，均可能對我們的整體毛利率產生相應的影響。

總體而言，於往績記錄期間，我們商業物業管理服務的毛利率高於我們城市服務及住宅物業管理服務的毛利率。此外，我們的整體毛利率由2022年的14.3%下降至2023年的13.7%，主要是由於(i)我們的住宅物業管理服務毛利率由2022年的16.8%下降至2023年的14.7%，及(ii)我們的商業物業管理服務毛利率由2022年的25.3%下降至2023年的21.8%。有關往績記錄期間毛利率波動的更多論述，請參閱「若干綜合損益及其他全面收益表項目的說明－毛利及毛利率」。

### 減輕人工及分包成本上升所造成影響的能力

由於物業管理屬於勞動密集型行業，勞工及分包成本佔我們銷售成本的很大一部分。於往績記錄期間，由於業務擴張、員工平均工資提高以及員工及分包商人數增加，我們的人工及分包成本大幅增加。於2021年、2022年及2023年，我們銷售成本中的人工成本及分包成本分別為人民幣391.8百萬元、人民幣472.9百萬元及人民幣564.5百萬元，分別佔同年我們銷售成本的77.2%、78.1%及75.9%。為應對不斷增加的人工成本，我們繼續實施一系列成本控制措施，包括(i)採用技術解決方案取代人工及控制人工成本；(ii)利用內部運營平台優化運營效率及(iii)優化資源配置以降低人均成本。

---

## 財務資料

---

### 稅項政策變化

我們的業務須繳納中國企業所得稅、增值稅及其他地方稅。於2021年、2022年及2023年，我們的實際所得稅稅率（按所得稅開支除以除稅前利潤計算）分別為19.9%、22.6%及19.2%。中國的一般企業所得稅稅率為25%。自2011年起，本集團位於中國的若干成員公司有權享受優惠所得稅稅率。更多資料請參閱「一 若干綜合損益及其他全面收益表項目的說明 — 所得稅開支」。倘有關附屬公司目前享受的所得稅優惠待遇出現任何重大不利變化，我們的盈利能力可能會受到重大不利影響。

### 競爭

根據中指院報告，作為物業管理細分市場的知名參與者，我們主要與大型全國品牌及地方物業管理公司競爭。於往績記錄期間，我們由經發控股集團所開發物業的在管建築面積百分比由2021年的53.3%下降至2022的46.1%，並進一步下降至2023年的38.0%，而我們由獨立第三方所開發物業的在管建築面積百分比由2021年的46.7%上升至2022的53.9%，並進一步上升至2023年的62.0%。這表明我們能夠得到經發控股集團的支持的同時，我們亦有能力獨立尋找及把握市場機會。更多資料請參閱「業務 — 競爭」及「行業概覽」。我們能否有效與競爭對手競爭及不斷鞏固我們的市場地位，取決於我們增強競爭優勢及成功實施增長策略的能力。倘我們未能有效競爭及擴大我們的在管建築面積，我們可能會失去現有的市場地位以及經歷收益減少及盈利能力減弱。

### 重大會計政策資料、判斷及估計

於審閱我們的歷史財務資料時，閣下應考慮(i)我們的重大會計政策資料、(ii)影響該等政策應用的判斷及其他不確定性及(iii)呈報業績對條件及假設變化的敏感度。我們的重大會計政策資料、判斷及估計對了解我們的財務狀況及經營業績十分重要，分別詳載於本文件附錄一會計師報告附註2及3。下文載列我們認為編製財務報表時涉及最重大估計及判斷的會計政策及估計。

---

## 財務資料

---

### 收益確認

收益於產品或服務的控制權轉移予客戶時按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）確認。收益不包括增值稅或其他銷售稅，並經扣除任何商業折扣。

我們主要提供城市服務、住宅物業管理服務及商業物業管理服務。

- (i) **城市服務**。城市服務主要包括(i)公共物業管理服務，我們為政府大樓、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，其中我們提供(a)公共設施及基礎設施的清潔和保養服務，(b)城市垃圾收集服務，及(c)生活垃圾收集服務；及(iii)城市增值服務，包括政務輔助服務、餐飲服務及公共停車收費服務。就城市環衛服務而言，我們按直線基準確認預定期間的收益，因為客戶同時獲得和消耗本集團提供的利益。就公共物業管理服務而言，我們有權在指定期間按直線基準獲取收益。就城市增值服務而言，我們按時間或提供相關服務時的某個時間點確認收益。
- (ii) **住宅物業管理服務**。住宅物業管理服務主要包括基礎物業管理服務及住宅增值服務。就物業管理服務而言，我們將在指定期間內按直線基準向業主及物業開發商收取的全部物業管理費確認為收益。對於增值服務，視乎收費模式而定，由於客戶同時獲得並消耗我們提供的利益，因此收益在預定期間內按直線基準確認，或在提供相關增值服務的時間點確認。
- (iii) **商業物業管理服務**。商業物業管理服務主要包括基礎物業管理服務及商業增值服務。就物業管理服務而言，我們將在指定期間內按直線基準向業主及物業開發商收取的全部物業管理費確認為收益。對於增值服務，根據收費模式，由於客戶同時獲得並消耗我們提供的利益，因此收益在預定期間內按直線基準確認，或在提供相關增值服務的時間點確認。
- (iv) **其他**。我們將投資物業出租予第三方租戶，並將車輛出租予西安經濟技術開發區管理委員會以獲得租金收入。對於租金收入，我們在租賃期內以等額分期方式於損益中確認。

---

## 財務資料

---

### 利息收入

利息收入於產生時按實際利率法確認。就按攤銷成本計量且並無信貸減值的金融資產而言，實際利率適用於資產的賬面總值。就信貸減值的金融資產而言，實際利率適用於資產攤銷成本（即賬面總值扣除虧損撥備）。

### 政府補助

政府補助於合理確定將會收取且我們符合隨附條件時初步在財務狀況表內確認。有關補償我們所產生開支的補助於開支產生相同期間按有系統基準在損益確認為收入。有關補償我們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以於其他收入確認的方式按直線法於損益內攤銷。

### 金融工具及合約資產的信貸虧損

我們就按攤銷成本計量的金融資產（包括現金及現金等價物、貿易應收款項及應收票據、其他應收款項、應收關聯方款項及合約資產）的預期信貸虧損（「**預期信貸虧損**」）確認虧損撥備。

預期信貸虧損是信貸虧損的概率加權估計。信貸虧損計量為所有預期現金差額（即我們根據合約應收的現金流量與我們預期收取的現金流量之間的差額）的現值。

如貼現影響屬重大，則預期現金差額使用下列貼現率進行貼現：

- 固定利率金融資產、貿易應收款項及應收票據、其他應收款項及合約資產：初始確認時釐定的實際利率或其概約數；
- 可變利率金融資產：即期實際利率。

估計預期信貸虧損時所考慮的最長期限為我們面臨信貸風險的最長合約期間。

於計量預期信貸虧損時，我們考慮毋須付出不必要成本或努力即可獲得的合理及可支持的資料，包括有關過去事件、當前狀況及未來經濟狀況預測的資料。

---

## 財務資料

---

預期信貸虧損按下列其中一個基準計量：

- 12個月預期信貸虧損：該等虧損為預期自報告日期後12個月內可能發生的違約事件產生的虧損；及
- 整個存續期預期信貸虧損：該等虧損為預期自應用預期信貸虧損模型的項目的預期可使用年內可能發生的所有違約事件產生的虧損。

貿易應收款項及合約資產的虧損撥備總是按等於整個存續期預期信貸虧損的金額計量。該等金融資產的預期信貸虧損於報告日期根據我們的歷史信貸虧損經驗採用撥備矩陣進行估計，並就債務人特有的因素及對當前和預測整體經濟狀況的評估作出調整。

對於所有其他金融工具，除非金融工具自初始確認以來信貸風險出現大幅增加，否則我們確認等於12個月預期信貸虧損金額的虧損撥備，而如信貸風險出現大幅增加，則虧損撥備按等於整個存續期預期信貸虧損的金額計量。

### 所得稅

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

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

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

## 財務資料

### 若干綜合損益及其他全面收益表項目的說明

下表載列我們於所示年度的綜合損益及其他全面收益表概要。我們於下表呈列的過往業績不一定代表任何未來年度的預期業績。

	截至12月31日止年度					
	2021年		2022年		2023年	
	金額	佔收益的百分比	金額	佔收益的百分比	金額	佔收益的百分比
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
收益	593,660	100.0	706,816	100.0	862,247	100.0
銷售成本	(507,434)	(85.5)	(605,819)	(85.7)	(744,211)	(86.3)
毛利	86,226	14.5	100,997	14.3	118,036	13.7
其他收入	5,437	0.9	4,281	0.6	3,833	0.4
行政及其他開支	(48,721)	(8.2)	(49,937)	(7.1)	(53,137)	(6.2)
研發成本	-	-	-	-	(191)	(0.02)
貿易及其他應收款項減值虧損	(1,162)	(0.2)	(5,187)	(0.7)	(3,871)	(0.4)
經營利潤	41,780	7.0	50,154	7.1	64,670	7.5
財務成本	(2,893)	(0.5)	(1,755)	(0.2)	(1,496)	(0.2)
除稅前利潤	38,887	6.6	48,399	6.8	63,174	7.3
所得稅	(7,732)	(1.3)	(10,960)	(1.6)	(12,156)	(1.4)
年內利潤及全面收入總額	<u>31,155</u>	<u>5.2</u>	<u>37,439</u>	<u>5.3</u>	<u>51,018</u>	<u>5.9</u>



## 財務資料

於往績記錄期間，我們的收益主要來自三條業務線，即(i)城市服務、(ii)住宅物業管理服務及(iii)商業物業管理服務。下表載列所示年度我們按業務線及最終付費客戶類型劃分的收入明細：

	截至12月31日止年度					
	2021年		2022年		2023年	
	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)
城市服務	<b>342,064</b>	<b>57.6</b>	<b>410,002</b>	<b>58.0</b>	<b>524,908</b>	<b>60.9</b>
— 西安經開區管委會	193,852	32.7	217,703	30.8	224,124	26.0
— 經發控股集團	6,560	1.1	6,762	1.0	6,113	0.7
— 西安經開區管委會 以外的獨立第三方	141,652	23.9	185,537	26.2	294,671	34.2
住宅物業管理服務 <sup>(1)</sup>	<b>159,081</b>	<b>26.8</b>	<b>176,419</b>	<b>25.0</b>	<b>184,170</b>	<b>21.3</b>
— 西安經開區管委會	—	—	7	—	—	—
— 經發控股集團	14,872	2.5	19,047	2.7	16,825	1.9
— 西安經開區管委會 以外的獨立第三方	144,209	24.3	157,365	22.3	167,345	19.4
商業物業管理服務	<b>91,995</b>	<b>15.5</b>	<b>119,467</b>	<b>16.9</b>	<b>149,844</b>	<b>17.4</b>
— 西安經開區管委會	7,650	1.3	6,411	0.9	6,893	0.8
— 經發控股集團	23,973	4.0	26,787	3.8	30,742	3.6
— 西安經開區管委會 以外的獨立第三方	60,372	10.2	86,269	12.2	112,209	13.0
其他 <sup>(2)</sup>	<b>520</b>	<b>0.1</b>	<b>928</b>	<b>0.1</b>	<b>3,325</b>	<b>0.4</b>
— 西安經開區管委會	—	—	408	0.1	2,383	0.3
— 西安經開區管委會 以外的獨立第三方	520	0.1	520	0.1	942	0.1
<b>總計</b>	<b><u>593,660</u></b>	<b><u>100.0</u></b>	<b><u>706,816</u></b>	<b><u>100.0</u></b>	<b><u>862,247</u></b>	<b><u>100.0</u></b>

附註：

- (1) 於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們管理的所有住宅物業均受相關法律及法規的價格管控。
- (2) 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。

## 財務資料

### 城市服務收益

我們主要向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。我們的城市服務主要包括(i)公共物業管理服務，我們為政府大樓、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，其中我們提供(a)公共設施及基礎設施（如城市道路、立交橋、地下通道及公共廁所）的清潔和保養服務；(b)通過我們運營的垃圾壓縮站提供的城市廢物收集服務；及(c)向企業、住宅小區、政府機構及公共機關提供生活垃圾收集服務；及(iii)城市增值服務，包括餐飲服務、公共停車收費服務及政務輔助服務。詳情請參閱本文件「業務－城市服務」。於2021年、2022年及2023年，我們來自城市服務的收益分別為人民幣342.1百萬元、人民幣410.0百萬元及人民幣524.9百萬元，分別佔我們總收益的57.6%、58.0%及60.9%。下表載列於所示年度我們的城市服務收益明細：

	截至12月31日止年度					
	2021年		2022年		2023年	
	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)
公共物業管理服務	131,103	22.1	174,776	24.7	259,982	30.2
城市環衛服務	166,703	28.1	173,647	24.6	187,344	21.7
城市增值服務	44,258	7.4	61,579	8.7	77,582	9.0
<b>總計</b>	<b>342,064</b>	<b>57.6</b>	<b>410,002</b>	<b>58.0</b>	<b>524,908</b>	<b>60.9</b>

我們的城市服務收益於往績記錄期間有所增加，主要是由於公共物業管理服務及城市增值服務收益增加所致。

我們的城市服務收益由2021年的人民幣342.1百萬元增加至2022年的人民幣410.0百萬元。增加的主要原因是(i)公共物業管理服務收益由2021年的人民幣131.1百萬元增加至2022年的人民幣174.8百萬元，主要是由於我們為更多公共設施（包括政府大樓、公共體育館及學校）提供管理服務，新增建築面積為0.3百萬平方米；及(ii)城市增值服務收益由2021年的人民幣44.3百萬元增至2022年的人民幣61.6百萬元，主要由於(a)政

## 財務資料

務輔助服務擴充，此乃由於更多政府機構委託我們提供政務輔助服務、(b)餐飲服務擴充，此乃由於相較2021年，2022年對若干政府機構的服務期較長，以及(c)新類型的城市增值服務(即街道泊車位管理服務)於2022年下半年啟動。

我們的城市服務收益由2022年的人民幣410.0百萬元增加至2023年的人民幣524.9百萬元。增加的主要原因是(i)公共物業管理服務收益由2022年的人民幣174.8百萬元增加至2023年的人民幣260.0百萬元，主要是由於我們為更多公共設施(包括政府大樓及學校)提供物業管理服務，新增建築面積為1.1百萬平方米；(ii)城市環衛服務收益由2022年的人民幣173.6百萬元增加至2023年的人民幣187.3百萬元，主要是由於新客戶及與獨立第三方訂立的城市環衛服務合約金額增加；及(iii)城市增值服務收益由2022年的人民幣61.6百萬元增加至2023年的人民幣77.6百萬元，主要是由於街道泊車位管理服務於2022年下半年啟動，因此於2022年上半年概無有關收益，而我們於2023年全年自該等服務產生收益。

有關我們平均每月公共物業管理費的討論，亦請參閱「業務－在管物業組合－我們的定價政策」。

### 住宅物業管理服務收益

我們的住宅物業管理服務包括(i)基礎物業管理服務；及(ii)住宅增值服務。於2021年、2022年及2023年，我們的住宅物業管理服務收益分別為人民幣159.1百萬元、人民幣176.4百萬元及人民幣184.2百萬元，分別佔我們總收益的26.8%、25.0%及21.3%。下表載列於所示年度我們的住宅物業管理服務收益明細：

	截至12月31日止年度					
	2021年		2022年		2023年	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
基礎住宅物業管理服務	108,388	18.3	116,349	16.5	120,733	14.0
住宅增值服務	50,693	8.5	60,070	8.5	63,437	7.3
<b>總計</b>	<b>159,081</b>	<b>26.8</b>	<b>176,419</b>	<b>25.0</b>	<b>184,170</b>	<b>21.3</b>

## 財務資料

我們來自住宅物業管理服務的收益由2021年的人民幣159.1百萬元增加至2022年的人民幣176.4百萬元，並進一步增至2023年的人民幣184.2百萬元，主要是由於基礎住宅物業管理服務及住宅增值服務的收益增加。住宅物業管理服務收益的增長是由於(i)在管建築面積及在管項目數量增加使基礎住宅物業管理服務收益增加；及(ii)獲取新訂約及擴展服務範圍使住宅增值服務收益增加。我們的基礎住宅物業管理服務收益由2021年的人民幣108.4百萬元增加至2022年的人民幣116.3百萬元，主要是因為我們的在管住宅物業總建築面積由截至2021年12月31日的約5.6百萬平方米增加至截至2022年12月31日的約6.8百萬平方米。我們的基礎物業管理服務收益由2022年的人民幣116.3百萬元增加至2023年的人民幣120.7百萬元，主要是因為我們於2023年獲委聘管理四個新住宅物業，新增建築面積為0.5百萬平方米。

我們的住宅增值服務收益由2021年的人民幣50.7百萬元增加至2022年的人民幣60.1百萬元，主要是由於(i)售樓處管理服務收益增加，因為(a)我們於2022年管理若干現有住宅物業售樓處的時間較2021年為長；及(b)我們於2022年開始管理住宅物業的一個新售樓處及(ii)水電管理服務收益增加，乃由於我們管理更多住宅社區。我們的住宅增值服務收益由2022年的人民幣60.1百萬元增加至2023年的人民幣63.4百萬元，主要原因是我們於2022年年底開始為兩個新住宅項目提供服務導致收入增加所致。

於往績記錄期間，我們大部分住宅物業管理服務收益來自管理由經發控股集團開發的住宅物業。於2021年、2022年及2023年，管理由經發控股集團開發的住宅物業的收益分別為人民幣106.1百萬元、人民幣109.3百萬元及人民幣104.3百萬元，分別佔該等年度住宅物業管理服務總收益的66.7%、61.9%及56.6%。我們管理由經發控股集團開發的物業的收益於2021年、2022年及2023年維持相對穩定。於2021年、2022年及2023年，我們管理由獨立第三方開發的住宅物業的收益分別為人民幣53.0百萬元、人民幣67.1百萬元及人民幣79.9百萬元。我們管理由獨立第三方開發的物業的收益整體增加主要是由於我們不斷努力擴大客戶群及物業類型令我們由獨立第三方開發的在管物業數目整體增加所致。更多資料請參閱「業務－我們的業務模式」。

有關我們平均每月住宅物業管理費的討論，亦請參閱「業務－在管物業組合－我們的定價政策」。

## 財務資料

### 商業物業管理服務收益

我們的商業物業管理服務包括(i)基礎物業管理服務；及(ii)商業增值服務。於2021年、2022年及2023年，我們來自商業物業管理服務收益分別為人民幣92.0百萬元、人民幣119.5百萬元及人民幣149.8百萬元，分別佔我們總收益的15.5%、16.9%及17.4%。下表載列於所示年度我們的商業物業管理服務收益明細：

	截至12月31日止年度					
	2021年		2022年		2023年	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
基礎商業物業管理服務	67,347	11.3	90,935	12.9	113,297	13.2
商業增值服務	24,648	4.2	28,532	4.0	36,547	4.2
<b>總計</b>	<b>91,995</b>	<b>15.5</b>	<b>119,467</b>	<b>16.9</b>	<b>149,844</b>	<b>17.4</b>

我們來自商業物業管理服務的收益由2021年的人民幣92.0百萬元增加至2022年的人民幣119.5百萬元，並進一步增至2023年的人民幣149.8百萬元，主要是由於基礎商業物業管理服務及商業增值服務的收益增加。商業物業管理服務收益的增長是由於(i)商業物業建築面積及在管商業物業的數量增加使基礎商業物業管理服務收益增加；及(ii)我們的服務量增加及服務範圍擴展使商業增值服務收益增加。我們來自基礎商業物業管理服務收益由2021年的人民幣67.3百萬元增加至2022年的人民幣90.9百萬元，再增加至2023年的人民幣113.3百萬元。增加的主要原因是我們受聘為更多商業物業(包括辦公樓及產業園)提供服務。截至2021年、2022年及2023年12月31日，我們管理的商業物業總建築面積分別為2.3百萬平方米、3.2百萬平方米及3.4百萬平方米。

我們來自商業增值服務的收益由2021年的人民幣24.6百萬元增加至2022年的人民幣28.5百萬元，這主要是由於(i)我們的餐飲服務收益因向客戶指定地點提供餐飲外送服務增多而增加；及(ii)售樓處管理服務收益因2022年對商業物業的一個售樓處的服務期較長而增加。我們的商業增值服務收益由2022年的人民幣28.5百萬元增加至2023年的人民幣36.5百萬元，主要是由於中國放寬COVID限制措施導致商業物業的訪客增加，使停車收費服務及餐飲服務收益增加。

## 財務資料

於往績記錄期間，我們大部分商業物業管理服務收益來自管理由經發控股集團開發的商業物業。於2021年、2022年及2023年，我們管理由經發控股集團開發的商業物業的收益分別為人民幣79.9百萬元、人民幣91.3百萬元及人民幣104.0百萬元，分別佔該等年度我們商業物業管理服務總收益的86.8%、76.4%及69.4%。於2021年、2022年及2023年，我們管理由獨立第三方開發的商業物業的收益分別為人民幣12.1百萬元、人民幣28.2百萬元及人民幣45.8百萬元。我們管理由獨立第三方開發的商業物業的收益整體增加主要是由於我們不斷努力擴大客戶群及物業類型令我們由獨立第三方開發的在管物業總建築面積增加。更多資料請參閱「業務－我們的業務模式」。

有關我們平均每月商業物業管理費的討論，亦請參閱「業務－在管物業組合－我們的定價政策」。

### 銷售成本

我們的銷售成本主要包括(i)人工成本，(ii)水電燃料費、(iii)綠化、清潔、維修及保養費用、(iv)食物成本、(v)辦公費用及消耗品以及(vi)分包成本。

下表載列於所示年度我們銷售成本組成部分：

	截至12月31日止年度					
	2021年		2022年		2023年	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
人工成本	375,060	73.9	434,904	71.8	453,271	60.9
水電燃料費	31,166	6.1	36,715	6.1	47,927	6.4
綠化、清潔、維修及保養費用	26,476	5.2	29,554	4.9	35,668	4.8
食物成本	21,915	4.3	26,831	4.4	43,897	5.9
辦公費用及消耗品	26,901	5.3	28,202	4.7	29,847	4.1
分包成本	16,721	3.3	37,960	6.3	111,256	14.9
折舊及攤銷	6,055	1.2	7,488	1.2	9,347	1.3
其他 <sup>(1)</sup>	3,140	0.6	4,165	0.7	12,998	1.7
<b>總計</b>	<b>507,434</b>	<b>100.0</b>	<b>605,819</b>	<b>100.0</b>	<b>744,211</b>	<b>100.0</b>

(1) 主要指停車場委託管理服務相關費用、電信成本、在社區建立或更換標誌的成本以及社區活動的臨時成本。

## 財務資料

於往績記錄期間，人工成本是我們銷售成本的最大組成部分。我們的人工成本由2021年的人民幣375.1百萬元增加至2022年的人民幣434.9百萬元，再增加至2023年的人民幣453.3百萬元。增加的主要原因是員工人數及員工薪酬水平上升。截至2021年、2022年及2023年12月31日，我們分別擁有7,617名、7,680名及7,939名員工。

我們的分包成本主要包括清潔、秩序維護以及公共區域設施保養及維修服務等勞動密集型服務的外包成本。我們的分包成本由2021年的人民幣16.7百萬元增加至2022年的人民幣38.0百萬元，再增加至2023年的人民幣111.3百萬元。分包成本增加的原因是我們的業務擴充，以及由於我們逐步將部分勞動密集型服務分包予分包商以優化成本架構及提高我們的成本效益。我們的分包成本由2022年的人民幣38.0百萬元大幅增加至2023年的人民幣111.3百萬元，主要由於(i)我們繼續分包勞動密集型服務，尤其是清潔、秩序維護及餐飲服務，以優化我們的成本架構及提高我們的成本效益；及(ii)由於我們的業務擴張，我們獲聘為更多新項目提供服務，且我們於2023年逐漸增加分包成本，以優化我們的成本架構。我們已降低項目中自有員工的比例，並相應提高分包安排的比例。其他成本(包括水電燃料費)的增加與我們的業務擴張基本一致。

我們於往績記錄期間的絕大部分銷售成本為可變成本。我們認為，於往績記錄期間的所有銷售成本(折舊及攤銷費用除外)均為可變成本。於2021年、2022年及2023年，折舊及攤銷費用分別佔我們銷售成本總額的1.2%、1.2%及1.3%。

下表載列於所示年度按業務線劃分的銷售成本明細：

	截至12月31日止年度					
	2021年		2022年		2023年	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
城市服務	304,548	60.0	369,108	60.9	467,137	62.8
住宅物業管理服務	132,570	26.1	146,767	24.2	157,175	21.1
商業物業管理服務	69,957	13.8	89,202	14.7	117,176	15.7
其他 <sup>(1)</sup>	359	0.1	742	0.1	2,723	0.4
<b>總計</b>	<b>507,434</b>	<b>100.0</b>	<b>605,819</b>	<b>100.0</b>	<b>744,211</b>	<b>100.0</b>

附註：

(1) 指租賃本集團擁有的投資物業及若干車輛產生的租金收入。

## 財務資料

### 毛利及毛利率

於2021年、2022年及2023年，我們的整體毛利率分別為14.5%、14.3%及13.7%。我們的整體毛利率受我們各個業務線所得綜合收益的影響。下表載列於所示年度我們按業務線及最終付費客戶類型劃分的毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度					
	2021年		2022年		2023年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)
城市服務	<b>37,516</b>	<b>11.0</b>	<b>40,894</b>	<b>10.0</b>	<b>57,771</b>	<b>11.0</b>
— 西安經開區管委會	31,472	16.2	25,529	11.7	30,230	13.5
— 經發控股集團	1,466	22.3	1,125	16.6	1,385	22.7
— 西安經開區管委會 以外的獨立第三方	4,578	3.2	14,240	7.7	26,156	8.9
住宅物業管理服務	<b>26,511</b>	<b>16.7</b>	<b>29,652</b>	<b>16.8</b>	<b>26,995</b>	<b>14.7</b>
— 西安經開區管委會	—	—	1	14.3	—	—
— 經發控股集團	3,921	26.4	4,765	25.0	3,995	23.7
— 西安經開區管委會 以外的獨立第三方	22,590	15.7	24,886	15.8	23,000	13.7
商業物業管理服務	<b>22,038</b>	<b>24.0</b>	<b>30,265</b>	<b>25.3</b>	<b>32,668</b>	<b>21.8</b>
— 西安經開區管委會	1,727	22.6	1,506	23.5	1,533	22.2
— 經發控股集團	4,843	20.2	6,239	23.3	3,799	12.4
— 西安經開區管委會 以外的獨立第三方	15,468	25.6	22,520	26.1	27,336	24.4
其他 <sup>(1)</sup>	<b>161</b>	<b>31.0</b>	<b>186</b>	<b>20.0</b>	<b>602</b>	<b>18.1</b>
— 西安經開區管委會	—	—	18	4.4	399	16.7
— 西安經開區管委會 以外的獨立第三方	161	31.0	168	32.3	203	21.5
<b>總計</b>	<b><u>86,226</u></b>	<b>14.5</b>	<b><u>100,997</u></b>	<b>14.3</b>	<b><u>118,036</u></b>	<b>13.7</b>

附註：

(1) 指租賃本集團擁有的投資物業及若干車輛產生的租金收入。



## 財務資料

我們的整體毛利率受到城市服務、住宅物業管理服務及商業物業管理服務三條業務線的共同影響。任何一條業務線毛利率的變化，均可能對我們的整體毛利率產生相應的影響。於2021年及2022年，我們的整體毛利率保持穩定，分別為14.5%及14.3%。我們的整體毛利率由2022年的14.3%下降至2023年的13.7%，主要由於(i)我們的住宅物業管理服務毛利率由2022年的16.8%下降至2023年的14.7%，及(ii)我們的商業物業管理服務毛利率由2022年的25.3%下降至2023年的21.8%。

### 城市服務

我們城市服務的毛利由2021年的人民幣37.5百萬元增加至2022年的人民幣40.9百萬元，並進一步增加至2023年的人民幣57.8百萬元，主要是由於公共物業管理服務毛利增加，而此乃由於公共物業管理服務收益大幅增加所致。

我們城市服務的毛利率由2021年的11.0%輕微下降至2022年的10.0%，主要由於(i)提供城市服務的僱員人數增加導致人工成本增加；及(ii)2022年油價總體上升導致燃料費用增加。城市服務的毛利率由2022年的10.0%增加至2023年的11.0%，主要因為我們分包勞動密集型服務，尤其是清潔及秩序維護服務，以優化我們的成本架構及提高我們的成本效益。我們城市服務的毛利率普遍低於其他業務線，主要是由於城市環衛服務的毛利率較低以及城市服務下的若干虧損項目所致。於2021年、2022年及2023年，我們分別有30個、39個及40個項目出現虧損，其中分別有17個、21個及19個項目來自我們的城市服務。詳情請參閱「業務－在管物業組合－虧損項目」。

我們應佔西安經開區管委會的城市服務的毛利率由2021年的16.2%下降至2022年的11.7%，主要是由於我們投入更多人力為一個配備新建停車場的火車站項目提供服務，為此我們產生額外的管理服務啟動成本，導致向西安經開區管委會提供服務產生的成本增加。我們應佔西安經開區管委會的城市服務的毛利率由2022年的11.7%上升至2023年的13.5%，主要因為我們在2023年為上述火車站項目提供服務所產生的成本由於服務範圍變動而相對較少，且與2022年相比，我們並無產生任何相若的啟動成本。

我們應佔經發控股集團的城市服務毛利率由2021年的22.3%下降至2022年的16.6%，主要由於政府COVID-19限制措施逐步放緩，我們的員工配置水平恢復正常。我們應佔經發控股集團的城市服務毛利率由2022年的16.6%上升至2023年的22.7%，主要因為我們有效採取成本控制措施，例如採用智慧設備及裝置來提高我們的勞動效

## 財務資料

率，並通過分包安排提高毛利率。我們的智慧設備及裝置包括(i)洗地機及除雪車，在提供清潔服務時由清潔員工駕駛；及(ii)航拍無人機，用於定期檢查我們在管物業的外牆。我們採用這些智慧設備及裝置，減少對人手的倚賴，從而提高成本效益。例如，使用航拍無人機可以讓我們在不需要人工高空作業的情況下發現外牆的破損情況，從而我們可以及時採取維護行動。我們通常採用該等智慧設備及裝置，旨在為區域相對寬敞整潔且邊界更清晰的物業提供清潔及檢查工作。這些智慧設備及裝置並無對整體能源耗用造成重大影響。

與往後年度相比，我們於2021年錄得的應佔獨立第三方的城市服務毛利率較低，為3.2%，主要由於銷售成本增加，原因是(i)提供清潔服務的員工的工資及社會保障基數上升導致人工成本增加；(ii)政府機構要求擴大服務範圍導致其若干項目成本增加，但我們通過成本控制措施，例如採用智慧設備和裝置來提高我們的勞動效率，以及將若干勞動密集型服務分包予分包商以提高成本效益，在隨後數年有效控制成本，而我們通常採用該等智慧設備及裝置，旨在為區域相對寬敞整潔且邊界更清晰的物業提供清潔及檢查工作及(iii)我們於2021年管理若干虧損項目。我們的毛利率由2021年的3.2%增加至2022年的7.7%，主要是由於(i)於2022年，我們成功降低了一些在2021年虧損的城市服務項目的虧損；及(ii)我們採用上述成本控制措施以提高成本效益。於2022年及2023年，我們應佔獨立第三方的城市服務毛利率維持相對穩定，分別為7.7%及8.9%。

我們應佔獨立第三方的毛利率低於應佔西安經開區管委會及經發控股集團的毛利率，這是因為(i)獨立第三方的若干項目為虧損項目，這是因為我們以相對具有競爭力的價格獲得其中一些特色項目，以發展與既有客戶的業務關係，從而提升我們的產品組合及品牌形象，且我們花費額外員工成本提供現場服務以符合服務標準。詳情請參閱「業務－在管物業組合－虧損項目」；(ii)我們根據公共物業管理服務管理獨立第三方的若干教育機構，如小學及中學。管理小學及中學收取的平均物業管理費相對低於其他公共物業。有關不同類型物業的平均月服務費的更多詳情，請參閱「業務－在管物業組合－我們的定價政策」。於往績記錄期間，我們就教育機構產生若干虧損。詳情請參閱「業務－在管物業組合－虧損項目」；及(iii)鑑於獨立第三方客戶的多樣性及

---

## 財務資料

---

彼等各自在不同項目中的需求，我們傾向於花費更多時間及資源來協調合適的員工及安排以滿足該等客戶的要求，旨在擴大我們的客戶群並減少對西安經開區管委會及經發控股集團的依賴，這通常導致該等項目產生的成本更高。

### 住宅物業管理服務

我們住宅物業管理服務的毛利率主要受應佔經發控股集團以及獨立第三方收益百分比及在管建築面積的影響。我們住宅物業管理服務的毛利率亦受我們就住宅物業管理服務收取的物業管理費及提供有關服務承擔的銷售成本的綜合影響。

住宅物業管理服務的毛利率於2021年及2022年保持穩定，分別為16.7%及16.8%，並於2023年下降至14.7%。有關下降主要由於(i)為保養相關住宅物業而產生的前期成本(如清潔、維修及保養費用)大幅增加，以確保有關物業在最佳條件下交付及入住；及(ii)由於我們於2023年獲聘管理若干新項目，在開始管理該等項目時產生相對較高的辦公費用，而收入隨時間確認。

於往績記錄期間，我們向西安經開區管委會一個規模相對較小的項目提供住宅物業管理服務。該等住宅物業管理服務的毛利率並不能代表我們的業績，因為收益或銷售成本的輕微變化可能會導致毛利率顯著變化。

我們應佔經發控股集團的住宅物業管理服務毛利率由2021年的26.4%下降至2022年的25.0%，主要由於2022年交付予我們管理的額外建築面積產生的人工成本、辦公費用及消耗品以及維護成本增加。我們應佔經發控股集團的住宅物業管理服務毛利率由2022年的25.0%下降至2023年的23.7%，主要是因為我們於2023年在管理售樓處方面產生較高人工成本。此增加乃為應對因COVID-19社交距離限制措施取消而導致售樓處訪客增加的情況。

我們應佔獨立第三方的住宅物業管理服務毛利率於2021年及2022年維持相對穩定，分別為15.7%及15.8%。我們應佔獨立第三方的住宅物業管理服務毛利率由2022年的15.8%下降至2023年的13.7%，主要由於(i)我們受聘為若干新住宅項目提供服務，而在該等項目中我們為保養相關住宅物業而產生相對較高的前期成本(如清潔、維修及保

---

## 財務資料

---

養費用)，以確保有關物業在最佳條件下交付及入住；及(ii)該等新住宅項目的出租率相對較低。我們向尚未交付予業主的物業單位收取常規住宅物業管理服務費的30%至50%的貼現率。因此，當該等物業項目未完全入住時，我們錄得較低收入，但仍產生大量管理成本。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們所有在管住宅物業均受相關法律法規的價格管制所規限。然而，應佔獨立第三方毛利低於應佔經發控股集團毛利，這是因為我們於往績記錄期間向若干安置房項目（其中大部分為虧損項目）提供服務。於往績記錄期間，安置房項目的業主不願並拒絕根據物業管理服務協議支付物業管理費。鑑於該等業主拒絕付款，該等安置房項目的收入金額尚未確認。然而，我們已投入資源為該等安置房項目提供物業管理服務並產生成本，導致該等項目出現虧損。於2023年3月，鑑於難以收取物業管理費，我們已終止管理該等安置房項目。更多資料請參閱「業務－在管物業組合－虧損項目」。

根據中國法律法規，住宅物業開發商須通過招投標程序聘請合資格物業管理服務提供商。更多資料請參閱「監管概覽－中國有關物業管理服務的法律監管－物業服務企業的聘任」。該等程序旨在確保交易按正常商業條款及公平基準訂立。我們與西安經開區管委會及經發控股集團合作的大部分基本住宅物業管理項目通過招投標程序授予我們，在招投標程序中，其從多個物業管理服務提供商中評估及選擇我們。相關合約的條款視乎招投標程序而定。因此，該等合約乃按正常商業條款訂立，而我們向在管的西安經開區管委會及經發控股集團住宅物業提供的服務乃按公平基準進行。有關我們進行的招標程序的詳情，請參閱「業務－在管物業組合－招標程序」。

### 商業物業管理服務

我們商業物業管理服務的毛利率亦受我們就商業物業管理服務收取的物業管理費及提供有關服務承擔的銷售成本的綜合影響。

我們商業物業管理服務的毛利率由2021年的24.0%上升至2022年的25.3%，主要因為(i)對於面積相對寬敞、整潔的商業物業，我們通常採用智慧設備及裝置來提高勞

## 財務資料

動效率，並使用環保材料及裝置來節省能源及減少水電消耗；及(ii)我們於2022年將部分勞動密集型服務分包予分包商以提高我們的成本效益。我們商業物業管理服務的毛利率由2022年的25.3%減少至2023年的21.8%，主要由於(i)因應客戶要求而修訂工作範圍，從一般清潔及秩序維護服務擴展至涵蓋客戶服務、綠化、維護等綜合物業管理服務，導致與商業物業管理項目員工部署增加相關的成本大幅增加。此外，我們通過增加清潔人員以提高清潔服務的頻率及質量以及增加接待人員為訪客提供服務。同時，相關收益僅小幅增長；及(ii)虧損的凱瑞大廈餐廳虧損金額增加。

我們應佔西安經開區管委會的商業物業管理服務的毛利率於2021年及2022年維持相對穩定，分別為22.6%及23.5%。我們應佔西安經開區管委會的商業物業管理服務的毛利率由2022年的23.5%降至2023年的22.2%，主要是因為我們於2023年就西安經開區管委會一個項目的消防維保服務產生額外成本。

我們應佔經發控股集團的商業物業管理服務的毛利率由2021年的20.2%增至2022年的23.3%。此增長主要由於我們自若干項目新獲得的收入增加，歸因於(i)相關現有項目在管建築面積增加及我們參與若干新項目；以及(ii)我們通過分包勞動密集型服務採取有效的成本控制措施，以優化成本結構並提高成本效益。我們應佔經發控股集團的商業物業管理服務的毛利率由2022年的23.3%下降至2023年的12.4%，主要是因為(i)在取消COVID-19限制措施後，我們不再需要向經發控股集團的COVID-19防控點運送食物，而本集團能夠利用其現有的員工及設施提供該等運送服務，於2022年為本集團帶來額外收入；及(ii)虧損的凱瑞大廈餐廳虧損金額增加。

我們應佔獨立第三方的商業物業管理服務的毛利率於2021年及2022年維持相對穩定，分別為25.6%及26.1%。我們應佔獨立第三方的商業物業管理服務的毛利率由2022年的26.1%下降至2023年的24.4%，主要由於工作範圍從一般清潔及秩序維護服務修訂為涵蓋客戶服務、綠化、維護等綜合物業管理服務，導致與商業物業管理項目員工部署增加相關的成本大幅增加。此外，我們通過增加清潔人員以提高清潔服務的頻率及質量以及增加接待人員為訪客提供服務。同時，相關收益僅小幅增長。

## 財務資料

我們應佔獨立第三方的商業物業管理服務的毛利率略高於應佔西安經開區管委會及經發控股集團的毛利率，主要是由於我們管理獨立第三方的辦公樓的數量較多，可收取較高的服務費並通常可實現較高的毛利率。

### 其他收入

我們的其他收入主要包括(i)利息收入、(ii)政府補助及(iii)增值稅進項加計抵減所得收入。於往績記錄期間，我們自向經發集團借出的計息借款貸款(作為其融資安排的一部分)產生利息收入。詳情請參閱「債務－借款」。我們亦自銀行及手頭現金產生利息收入。我們的增值稅進項加計抵減所得收入主要涉及根據財政部、國家稅務總局及海關總署所發佈《關於深化增值稅改革有關政策的公告》(2019年第39號)(「2019年公告」)允許增值稅進項加計抵減。根據2019年公告，本集團可就提供日常服務獲得若干增值稅抵減。因此，我們錄得有關增值稅抵減所得收入。

下表載列我們於所示年度的其他收入明細：

	截至12月31日止年度					
	2021年		2022年		2023年	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
利息收入	1,424	26.2	1,384	32.3	614	16.0
政府補助	2,345	43.1	1,385	32.4	1,745	45.5
增值稅進項加計抵減所得收入	1,184	21.8	1,381	32.3	890	23.2
按公平值計入損益的						
金融資產的公平值變動	413	7.6	-	-	-	-
其他	71	1.3	131	3.1	584	15.3
	<b>5,437</b>	<b>100.0</b>	<b>4,281</b>	<b>100.0</b>	<b>3,833</b>	<b>100.0</b>

我們的其他收入由2021年的人民幣5.4百萬元減少至2022年的人民幣4.3百萬元，主要是由於我們的政府補助減少，因2021年收受的與僱員培訓有關的政府補助屬一次性性質。我們的其他收入由2022年的人民幣4.3百萬元減少至2023年的人民幣3.8百萬元，乃主要由於(i)利息收入減少，因為銀行現金及向關聯方提供的借款減少，及(ii)增值稅

## 財務資料

進項加計抵減所得收入減少，因為根據財政部及國家稅務總局所頒佈並於2023年生效的《關於明確增值稅小規模納稅人減免增值稅等政策的公告》(2023年第1號) (「2023年公告」)，我們有權享有較低的增值稅進項抵減率。詳情請參閱「債務－借款－銀行貸款」。

### 行政及其他開支

我們的行政及其他開支主要包括(i)行政及營銷人員的人工成本、(ii)辦公費用及(iii)諮詢、營銷、競標及租賃開支。於2021年、2022年及2023年，我們的行政開支分別為人民幣48.7百萬元、人民幣49.9百萬元及人民幣53.1百萬元。

下表載列我們於所示年度按性質劃分的行政開支明細：

	截至12月31日止年度					
	2021年		2022年		2023年	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
人工成本	33,891	69.6	34,084	68.3	36,676	69.0
辦公費用	4,232	8.7	3,744	7.5	4,199	7.9
諮詢、營銷、競標及租賃開支	5,398	11.1	5,366	10.7	5,328	10.0
折舊及攤銷費用	2,407	4.9	2,523	5.1	2,491	4.7
殘疾人法定就業基金	2,304	4.7	2,933	5.9	3,228	6.1
其他 <sup>(1)</sup>	489	1.0	1,287	2.6	1,215	2.3
<b>總計</b>	<b>48,721</b>	<b>100.0</b>	<b>49,937</b>	<b>100.0</b>	<b>53,137</b>	<b>100.0</b>

(1) 包括防疫及團建活動開支以及我們出售資產的收益／(虧損)。

## 財務資料

### 貿易及其他應收款項減值虧損

貿易及其他應收款項減值虧損主要歸因於貿易及其他應收款項的預期信貸虧損。預期信貸虧損金額的任何變動於損益中確認為減值收益或虧損。於2021年、2022年及2023年，我們確認貿易及其他應收款項減值虧損分別為人民幣1.2百萬元、人民幣5.2百萬元及人民幣3.9百萬元。

### 財務成本

我們的財務成本包括計息借款利息、租賃負債利息以及銀行及其他費用。下表載列我們於所示年度的財務成本明細：

	截至12月31日止年度					
	2021年		2022年		2023年	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
租賃負債利息	119	4.1	43	2.5	47	3.1
計息借款利息	1,868	64.6	702	40.0	194	13.0
銀行及其他費用	906	31.3	1,010	57.5	1,255	83.9
<b>總計</b>	<b>2,893</b>	<b>100.0</b>	<b>1,755</b>	<b>100.0</b>	<b>1,496</b>	<b>100.0</b>

我們的財務成本由2021年的人民幣2.9百萬元輕微減少至2022年的人民幣1.8百萬元，主要是由於償還我們附屬公司（經發城市服務及西安經建）的計息借款。我們的財務成本由2022年的人民幣1.8百萬元減少至2023年的人民幣1.5百萬元，乃主要由於我們的計息借款利息減少，部分被銀行及其他費用增加所抵銷。

### 所得稅開支

於2021年、2022年及2023年，我們的實際所得稅稅率（按所得稅開支除以除稅前利潤計算）分別為19.9%、22.6%及19.2%。於往績記錄期間，本集團若干成員公司（包括本公司、西安加泰及西安經建）因符合中國西部大開發計劃實體資格而享有15%的優惠所得稅稅率。有關該等稅收政策的更多資料，請參閱「監管概覽－有關稅收的法律法規－所得稅」。於往績記錄期間，我們於中國的其餘附屬公司須按25%的法定所得稅稅率繳納所得稅。於2021年、2022年及2023年，我們支付的稅項分別為人民幣8.5百萬元、人民幣7.2百萬元及人民幣21.7百萬元。



---

## 財務資料

---

### 經營業績

#### 2023年與2022年比較

#### 收益

我們的總收益由2022年的人民幣706.8百萬元增加22.0%至2023年的人民幣862.2百萬元，主要是由於我們下述三條業務線各自產生的收益增長：

- **城市服務**。我們的城市服務收益由2022年的人民幣410.0百萬元增加28.0%至2023年的人民幣524.9百萬元。該增加主要歸因於(i)公共物業管理服務收益由2022年的人民幣174.8百萬元增加至2023年的人民幣260.0百萬元，這主要是由於我們為更多公共設施(包括政府大樓及學校)提供管理服務，新增建築面積為1.1百萬平方米，及(ii)城市增值服務收益由2022年的人民幣61.6百萬元增加至2023年的人民幣77.6百萬元，這主要是由於於2022年下半年才啟動街道泊車位管理服務，因此於2022年上半年概無有關收益，而我們於2023年全年自該等服務產生收益。
- **住宅物業管理服務**。我們的住宅物業管理服務收益由2022年的人民幣176.4百萬元增加4.4%至2023年的人民幣184.2百萬元。該增加主要是因為(i)基礎物業管理服務收益由2022年的人民幣116.3百萬元增加至2023年的人民幣120.7百萬元，而這又主要是由於我們於2023年獲委聘管理四個新住宅物業，新增建築面積為0.5百萬平方米；及(ii)增值服務收益由2022年的人民幣60.1百萬元增加至2023年的人民幣63.4百萬元，主要是因為我們於2022年年底開始為兩個新住宅項目提供服務，令我們的收益增加。
- **商業物業管理服務**。我們的商業物業管理服務收益由2022年的人民幣119.5百萬元增加25.4%至2023年的人民幣149.8百萬元。該增加主要是因為(i)來自基礎商業物業管理服務的收益由2022年的人民幣90.9百萬元增加至2023年的人民幣113.3百萬元，而這又主要是因為我們受聘為更多商業物業(包括辦公樓及產業園)提供服務，及(ii)商業增值服務收益由2022年的人民幣28.5百萬元增加至2023年的人民幣36.5百萬元，主要是因為中國放寬COVID限制措施導致商業物業的訪客增加，令來自停車收費服務及餐飲服務收益增加。

---

## 財務資料

---

### 銷售成本

我們的總銷售成本由2022年的人民幣605.8百萬元增加22.8%至2023年的人民幣744.2百萬元，主要由於我們的分包成本增加，尤其是清潔及秩序維護分包成本，以優化我們的成本架構及提高我們的成本效益。

### 毛利及毛利率

由於上述原因，我們的毛利總額由2022年的人民幣101.0百萬元增加16.9%至2023年的人民幣118.0百萬元，其與我們的業務擴展一致。我們的毛利率由2022年的14.3%下跌至2023年的13.7%，乃由於以下項目的綜合影響所致。

- *城市服務*。我們城市服務的毛利率由2022年的10.0%增加至2023年的11.0%，主要由於我們分包勞動密集型服務，尤其是清潔及秩序維護服務，以優化我們的成本架構及提高我們的成本效益。
- *住宅物業管理服務*。我們住宅物業管理服務的毛利率由2022年的16.8%下降至2023年的14.7%，主要是由於(i)為保養相關住宅物業而產生的前期成本(如清潔、維修及保養費用)大幅增加，以確保有關物業在最佳條件下交付及入住；及(ii)我們於2023年獲聘管理若干新項目，當中我們在開始管理該等項目時產生相對較高的辦公費用，而收入隨時間確認。
- *商業物業管理服務*。我們商業物業管理服務的毛利率由2022年的25.3%下降至2023年的21.8%，主要由於(i)工作範圍從一般清潔及秩序維護服務修訂為涵蓋客戶服務、綠化、維護等綜合物業管理服務，導致與商業物業管理項目員工部署增加相關的成本大幅增加。此外，我們通過增加清潔人員以提高清潔服務的頻率及質量以及增加接待人員為訪客提供服務。同時，相關收益僅小幅增長；及(ii)虧損的凱瑞大廈餐廳虧損金額增加。

### 其他收入

我們的其他收入由2022年的人民幣4.3百萬元減少至2023年的人民幣3.8百萬元，主要由於(i)利息收入減少，因為銀行現金及向關聯方提供的借款減少，及(ii)增值稅進項加計抵減所得收入減少，因為根據2023年公告，我們於2023年有權享有較低的增值稅進項抵減率。

---

## 財務資料

---

### 行政及其他開支

我們的行政及其他開支由2022年的人民幣49.9百萬元增加6.4%至2023年的人民幣53.1百萬元，主要是由於(i)我們聘用更多行政人員以支持擴展業務營運，使行政方面的人工成本增加；及(ii)因擴展業務而產生的辦公費用增加。

### 貿易及其他應收款項減值虧損

我們的貿易及其他應收款項減值虧損由2022年的人民幣5.2百萬元減少至2023年的人民幣3.9百萬元，主要由於收回貿易應收款項。

### 財務成本

我們的財務成本由2022年的人民幣1.8百萬元減少至2023年的人民幣1.5百萬元，主要由於我們的計息借款利息減少，部分被銀行及其他費用增加所抵銷。

### 所得稅

我們的所得稅由2022年的人民幣11.0百萬元增加至2023年的人民幣12.2百萬元，主要由於我們於2023年的除稅前利潤增加。

### 年內利潤

由於上述原因，我們的年內利潤由2022年的人民幣37.4百萬元增加至2023年的人民幣51.0百萬元。

## 2022年與2021年比較

### 收益

我們的總收益由2021年的人民幣593.7百萬元增加19.1%至2022年的人民幣706.8百萬元，主要是由於我們下述三條業務線各自產生的收益增長：

- **城市服務**。我們的城市服務收益由2021年的人民幣342.1百萬元增加19.9%至2022年的人民幣410.0百萬元。該增加主要是由於(i)公共物業管理服務的收益由2021年的人民幣131.1百萬元增加至2022年的人民幣174.8百萬元，這主要是由於我們為更多公共設施(包括政府大樓、公共體育館及學校)提供管理服務，新增建築面積為0.3百萬平方米；及(ii)城市增值服務收益由2021年的人民幣44.3百萬元增至2022年的人民幣61.6百萬元，這主要由於(a)政務輔助服務擴充，此乃由於更多政府機構委託我們提供政務服務，(b)

---

## 財務資料

---

餐飲服務的服務期延長，此乃由於相較2021年，2022年我們對若干政府機構的服務期較長，以及(c)新類型的城市增值服務（即街道泊車位管理服務）於2022年下半年啟動。

- *住宅物業管理服務*。我們的住宅物業管理服務收益由2021年的人民幣159.1百萬元增加10.9%至2022年的人民幣176.4百萬元，主要是由於(i)來自基礎住宅物業管理服務的收益增加，而這又歸因於我們的在管總建築面積由截至2021年12月31日的約5.6百萬平方米增至截至2022年12月31日的約6.8百萬平方米；及(ii)來自住宅增值服務的收益增加，乃由於(a)售樓處管理服務收益增加，因為我們於2022年管理若干現有住宅物業售樓處的時間較2021年為長，並因我們於2022年開始管理住宅物業的一個新售樓處，以及(b)水電管理服務收益增加，乃由於我們管理更多住宅社區。
- *商業物業管理服務*。我們的商業物業管理服務收益由2021年的人民幣92.0百萬元增加29.9%至2022年的人民幣119.5百萬元，主要是由於(i)來自基礎商業物業管理服務的收益增加，而這又歸因於我們的在管總建築面積由截至2021年12月31日的約2.3百萬平方米增至截至2022年12月31日的約3.2百萬平方米；及(ii)來自商業增值服務的收益增加，乃由於服務期較長及向客戶的指定地點提供餐飲外送服務增加而導致餐飲服務收益增加以及因2022年對一個售樓處的服務期較長而令售樓處管理服務收益增加。

### 銷售成本

我們的總銷售成本由2021年的人民幣507.4百萬元增加19.4%至2022年的人民幣605.8百萬元，主要由於(i)我們聘用更多員工以支持擴展業務營運令人工成本增加；(ii)分包成本增加，因為我們委託分包商執行更多勞動密集型服務以提高我們的成本效益；及(iii)水電燃料費增加，因為我們開始提供車輛租賃服務以及燃料價格上升引致清潔車的燃料成本上升。

---

## 財務資料

---

### 毛利及毛利率

由於上述原因，我們的毛利總額由2021年的人民幣86.2百萬元增加17.1%至2022年的人民幣101.0百萬元，主要是由於我們持續擴大業務。我們的毛利率由2021年的14.5%輕微下降至2022年的14.3%，乃由於以下項目的綜合影響所致。

- *城市服務*。我們的城市服務毛利率由2021年的11.0%輕微下跌至2022年的10.0%，主要由於(i)城市服務的僱員人數增加而導致人工成本增加；及(ii)2022年油價總體上升導致燃料成本增加。
- *住宅物業管理服務*。我們的住宅物業管理服務的毛利率於2021年及2022年分別維持穩定於16.7%及16.8%。
- *商業物業管理服務*。我們的商業物業管理服務的毛利率由2021年的24.0%增至2022年的25.3%，主要因為(i)我們一般為面積相對寬敞及整潔的商業物業採用智慧設備及裝置提升人員效率，並使用環保物料及裝置來節約能源及減少水電消耗，及(ii)我們於2022年將部分勞動密集型服務外包予分包商以提高我們的成本效益。因此，2021年至2022年所提供的整體商業物業管理服務應佔銷售成本增幅較慢，為27.5%，而2021年至2022年整體商業物業管理服務的收益增幅為29.9%。

### 其他收入

我們的其他收入由2021年的人民幣5.4百萬元減少至2022年的人民幣4.3百萬元，主要是由於政府補助減少，因於2021年取得的僱員培訓有關政府補助屬一次性性質。

### 行政及其他開支

我們的行政及其他開支由2021年的人民幣48.7百萬元增加2.5%至2022年的人民幣49.9百萬元，主要由於(i)我們聘用更多行政人員以支持擴展業務營運使行政方面的人工成本增加；及(ii)我們需要為殘疾人繳納的法定就業基金增加。

## 財務資料

### 貿易及其他應收款項減值虧損撥回／(確認)

我們確認的貿易及其他應收款減值虧損由2021年的人民幣1.2百萬元增加至2022年的人民幣5.2百萬元，主要是由於我們的業務擴張導致貿易及其他應收款項增加。有關貿易及其他應收款項的詳情，請參閱「若干綜合財務狀況表項目的說明－貿易及其他應收款項」。

### 財務成本

我們的財務成本由2021年的人民幣2.9百萬元減少至2022年的人民幣1.8百萬元，主要是由於償還我們附屬公司（經發城市服務及西安經建）的計息借款。

### 所得稅

我們的所得稅由2021年的人民幣7.7百萬元增加至2022年的人民幣11.0百萬元，主要是由於2022年的除稅前利潤增加。

### 年內利潤

由於上述原因，我們的年內利潤由2021年的人民幣31.2百萬元增加至2022年的人民幣37.4百萬元。

### 若干綜合財務狀況表項目的說明

下表載列我們截至所示日期的綜合財務狀況表概要：

	截至12月31日		
	2021年 (人民幣千元)	2022年 (人民幣千元)	2023年 (人民幣千元)
<b>非流動資產</b>			
投資性物業及其他廠房及設備	56,972	60,418	62,940
無形資產	4,379	5,810	7,415
商譽	—	1,769	1,769
其他應收款項的非流動部分	7,463	—	—
收購物業預付款項	—	—	36,611
遞延稅項資產	9,807	11,518	12,388
<b>非流動資產總值</b>	<b>78,621</b>	<b>79,515</b>	<b>121,123</b>

## 財務資料

	截至12月31日		
	2021年 (人民幣千元)	2022年 (人民幣千元)	2023年 (人民幣千元)
<b>流動資產</b>			
存貨	1,188	1,316	840
貿易及其他應收款項	138,815	243,373	262,307
預付款項	6,194	7,010	7,125
銀行及手頭現金	249,240	207,870	258,478
<b>流動資產總值</b>	<b>395,437</b>	<b>459,569</b>	<b>528,750</b>
<b>流動負債</b>			
計息借款	2,000	12,000	—
貿易及其他應付款項	309,868	402,051	466,515
合約負債	24,303	25,883	38,977
租賃負債	1,339	—	676
即期稅項	7,133	12,879	4,204
<b>流動負債總額</b>	<b>344,643</b>	<b>452,813</b>	<b>510,372</b>
<b>流動資產淨值</b>	<b>50,794</b>	<b>6,756</b>	<b>18,378</b>
<b>總資產減流動負債</b>	<b>129,415</b>	<b>86,271</b>	<b>139,501</b>
<b>非流動負債</b>			
計息借款	12,000	—	—
長期應付款項	16,062	16,062	16,062
遞延收入	856	794	1,200
租賃負債	—	—	275
<b>非流動負債總額</b>	<b>28,918</b>	<b>16,856</b>	<b>17,537</b>
<b>資產淨值</b>	<b>100,497</b>	<b>69,415</b>	<b>121,964</b>
<b>資本及儲備</b>			
資本	42,716	50,000	50,000
儲備	54,893	17,179	66,982
<b>本公司權益股東應佔權益總額</b>	<b>97,609</b>	<b>67,179</b>	<b>116,982</b>
非控股權益	2,888	2,236	4,982
<b>權益總額</b>	<b>100,497</b>	<b>69,415</b>	<b>121,964</b>

---

## 財務資料

---

### 投資物業以及其他廠房及設備

我們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。截至2021年、2022年及2023年12月31日，我們的投資物業以及其他廠房及設備分別為人民幣57.0百萬元、人民幣60.4百萬元及人民幣62.9百萬元。於往績記錄期間，投資物業以及其他廠房及設備整體增加主要是由於添置(i)用於我們的日常業務運營及汽車租賃服務的汽車；及(ii)機械設備，包括辦公室設備以及智慧設備及裝置，以提高成本效益。

### 無形資產

我們的無形資產主要為軟件及知識產權。截至2021年、2022年及2023年12月31日，我們的無形資產分別為人民幣4.4百萬元、人民幣5.8百萬元及人民幣7.4百萬元。持續增加的原因主要是我們為提高內部營運效率採購了更多標準化運營、數字化及信息化技術軟件。

### 商譽

我們錄得為擴展物業管理業務收購陝西日行產生的商譽。於2022年6月1日，我們完成陝西日行收購事項，代價為人民幣933,000元，因此確認截至2022年及2023年12月31日的商譽人民幣1,769,000元。通過上述業務合併獲得的商譽涉及我們視作現金產生單位（「現金產生單位」）的附屬公司。

截至2022年及2023年12月31日該現金產生單位的可收回金額乃按使用價值的計算方式釐定。此計算方式使用基於本公司董事所編製涵蓋五年期間財務預算的現金流量預測。現金流量預測採用介於0%至10%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。截至2022年及2023年12月31日，超過五年期間的現金流量乃使用3%及0%的估計加權平均增長率推斷，這與對中國物業管理服務市場長期增長率的市場共識一致。截至2022年及2023年12月31日，現金流量分別使用16.9%及14.0%的貼現率進行貼現。所使用貼現率尚未扣稅，反映與現金產生單位相關的特定風險。

截至2022年及2023年12月31日，按現金產生單位可收回金額超出賬面值部分計量的限額分別為人民幣95,000元及人民幣1,149,000元。



## 財務資料

管理層已就商譽的減值測試進行敏感度分析。截至2022年及2023年12月31日，假設貼現率變動3%及6%或年收入增長率3%及2%分別將抵銷剩餘限額。

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。管理層亦釐定其現金產生單位並無減值。

### 存貨

我們的存貨主要為原材料及耗材。截至2021年及2022年12月31日，我們的存貨維持穩定，分別為人民幣1.2百萬元及人民幣1.3百萬元，並於截至2023年12月31日略微減少至人民幣0.8百萬元。

截至2024年4月30日，我們截至2023年12月31日的存貨人民幣0.6百萬元（或72.5%）已於其後出售或使用。

截至2021年、2022年及2023年12月31日，我們的存貨平均周轉天數保持穩定為一天。我們的平均存貨周轉天數是通過將存貨期初和期末餘額的算術平均值除以相關期間的銷售成本，然後乘以相關期間的天數計算得出。

### 收購物業預付款項

截至2023年12月31日，我們錄得收購物業預付款項人民幣36.6百萬元，即收購辦公樓的預付款項。

### 貿易及其他應收款項

下表載列截至所示日期貿易及其他應收款項的明細：

	截至12月31日		
	2021年 (人民幣千元)	2022年 (人民幣千元)	2023年 (人民幣千元)
應收票據	309	502	6,329
貿易應收款項	125,567	213,088	213,455
— 關聯方	34,981	44,533	22,938
— 第三方 <sup>(1)</sup>	90,586	168,555	190,517
減：呆賬撥備	(6,570)	(10,673)	(10,003)
貿易應收款項及應收票據， 扣除虧損撥備	<u>119,306</u>	<u>202,917</u>	<u>209,781</u>

## 財務資料

	截至12月31日		
	2021年 (人民幣千元)	2022年 (人民幣千元)	2023年 (人民幣千元)
應收關聯方款項			
— 非貿易性質	8,500	7,500	—
按金	2,458	3,149	4,700
代業主收款及付款	10,444	23,854	26,891
有關建議本公司股份 [編纂]的預付款項	[編纂]	[編纂]	[編纂]
其他 <sup>(2)</sup>	5,312	6,785	7,186
減：其他應收款項撥備	(140)	(1,224)	(5,765)
<b>其他應收款項，扣除虧損撥備</b>	<b>[編纂]</b>	<b>[編纂]</b>	<b>[編纂]</b>
按攤銷成本計量的金融資產	145,880	242,981	262,059
可收回增值稅	398	392	248
<b>總計</b>	<b>[編纂]</b>	<b>[編纂]</b>	<b>[編纂]</b>

附註：

- 截至2021年、2022年及2023年12月31日，我們應收西安經開區管委會的扣除虧損撥備前的貿易及其他應收款項分別為人民幣17.6百萬元、人民幣48.2百萬元及人民幣56.4百萬元。
- 主要指應收公用事業費、預付社會保障金及應收僱員款項。

我們的貿易及其他應收款項由截至2021年12月31日的人民幣146.3百萬元增加至截至2022年12月31日的人民幣243.4百萬元，主要由於(i)我們業務擴張致來自第三方貿易應收款項增加人民幣78.0百萬元及(ii)我們管理更多項目，應收公用事業費用增加人民幣13.4百萬元。我們的貿易及其他應收款項由截至2022年12月31日的人民幣243.4百萬元增加至截至2023年12月31日的人民幣262.3百萬元，乃主要由於(i)業務擴展令我們來自第三方貿易應收款項增加人民幣22.0百萬元及(ii)有關建議H股股份[編纂]的預付款項增加人民幣[編纂]百萬元，部分被我們來自關聯方貿易應收款項減少人民幣21.6百萬元所抵銷。

## 財務資料

### 貿易應收款項

貿易應收款項主要來自日常業務過程中提供的各項服務。當我們有權無條件收取代價時，我們確認貿易應收款項。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。

我們的貿易應收款項由截至2021年12月31日的人民幣125.6百萬元增加至截至2022年12月31日的人民幣213.1百萬元，主要是由於向獨立第三方提供的服務擴大令來自獨立第三方的貿易應收款項增加。我們的貿易應收款項由截至2022年12月31日的人民幣213.1百萬元增加至截至2023年12月31日的人民幣213.5百萬元，主要是由於擴大向獨立第三方提供的服務，令來自獨立第三方的貿易應收款項增加，部分被應收經發控股集團的貿易應收款項減少所抵銷。

下表載列截至所示日期按最終付費客戶類別劃分的貿易應收款項明細（扣除減值撥備前）：

	截至12月31日		
	2021年 (人民幣千元)	2022年 (人民幣千元)	2023年 (人民幣千元)
西安經開區管委會	17,620	48,165	56,375
經發控股集團	34,981	44,533	22,938
西安經開區管委會以外的 獨立第三方	72,966	120,390	134,142
<b>總計</b>	<b>125,567</b>	<b>213,088</b>	<b>213,455</b>

我們應收西安經開區管委會的貿易應收款項由截至2021年12月31日的人民幣17.6百萬元增加至截至2022年12月31日的人民幣48.2百萬元，並進一步增加至截至2023年12月31日的人民幣56.4百萬元，主要由於西安經開區管委會於相關期間應付本集團的服務費金額增加。

我們應收經發控股集團的貿易應收款項由截至2021年12月31日的人民幣35.0百萬元增至截至2022年12月31日的人民幣44.5百萬元，主要是由於經發控股集團應付本集團的服務費金額增加，該增加與我們的業務增長一致。截至2023年12月31日，我們應收經發控股集團的貿易應收款項大幅減少至人民幣22.9百萬元，主要是由於經發控股集團經我們催收後，結清了貿易應收款項所致。截至2023年12月31日應收經發控股集團的貿易應收款項人民幣22.9百萬元中，截至2024年4月30日已結清約人民幣12.2百萬元（或53.3%）。

## 財務資料

我們應收獨立第三方的貿易應收款項由截至2021年12月31日的人民幣73.0百萬元增至截至2022年12月31日的人民幣120.4百萬元，再增至截至2023年12月31日的人民幣134.1百萬元，主要是由於我們的業務擴張所致。

下表載列截至所示日期按各類最終付費客戶劃分的貿易應收款項減值撥備明細：

	截至12月31日		
	2021年	2022年	2023年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
西安經開區管委會	180	561	761
經發控股集團	2,585	4,968	937
獨立第三方	3,805	5,144	8,235
<b>總計</b>	<b>6,570</b>	<b>10,673</b>	<b>9,933</b>

截至2021年、2022年及2023年12月31日，我們的貿易應收款項減值撥備餘額分別為人民幣6.6百萬元、人民幣10.7百萬元及人民幣9.9百萬元。截至2023年12月31日，貿易應收款項減值撥備人民幣9.9百萬元中，約人民幣0.8百萬元為應收西安經開區管委會的款項，約人民幣0.9百萬元為應收經發控股集團的款項及約人民幣8.2百萬元為應收獨立第三方的款項。

### 貿易應收款項周轉天數

下表載列於所示年度我們按最終付費客戶類型劃分的貿易應收款項周轉天數及相關明細：

	截至12月31日止年度		
	2021年	2022年	2023年
	(天)	(天)	(天)
貿易應收款項平均周轉天數 <sup>(1)</sup>	57	83	86
— 西安經開區管委會	34	53	81
— 經發控股集團	224	250	209
— 獨立第三方	49	78	77

(1) 貿易應收款項平均周轉天數等於平均貿易應收款項除以該期間的收入再乘以全年365天。平均貿易應收款項是按照期初貿易應收款項加期末貿易應收款項，再除以二計算得出。

---

## 財務資料

---

貿易應收款項平均周轉天數指我們自提供服務收取現金付款所需的平均時間。我們的貿易應收款項平均周轉天數由2021年的57天增加至2022年的83天，此乃(i)主要是由於公共部門客戶投入資源以防止COVID-19疫情並延長向我們付款及(ii)由於2022年第四季度為防止COVID-19疫情而對西安進行封城。因此，我們的員工無法在現場進行定期收費，因而延遲了2022年底的貿易應收款項結算。我們的貿易應收款項周轉天數增至2023年的86天，主要是由於我們的客戶因內部審核流程延誤而延遲付款，導致截至2023年12月31日的貿易應收款項增加。截至2024年4月30日，約人民幣127.4百萬元，或截至2023年12月31日貿易應收款項的59.7%隨後已結清。

於往績記錄期間，我們通常授予客戶自發票日期起30天內的信貸期。儘管我們在向客戶提供基礎物業管理服務時確認該等服務的收益，但相關客戶通常按每月、每季度或每半年與我們結清物業管理服務費，惟須視乎相關服務協議而定。我們通常於客戶各自的付款到期日前（而非交付該等服務時）向客戶開具發票。因此，我們的貿易應收款項平均周轉天數長於授予的信貸期，原因為發票的開具日期晚於收益確認。

於往績記錄期間，我們通常授予經發控股集團自發票日期起30天內的信貸期，這與我們提供予獨立第三方的信貸期一致。儘管我們在向經發控股集團提供基礎物業管理服務時確認該等服務的收益，但經發控股集團通常按每月或每季度與我們結清物業管理服務費，惟須視乎相關服務協議而定，這與我們與獨立第三方的交易一致。據中指院所告知，陝西省的物業管理服務提供商的慣常做法是按每月或每季度與客戶結清物業管理服務費。

我們與西安經開區管委會的貿易應收款項平均周轉天數由2021年的34天增加至2022年的53天，並進一步增加至2023年的81天，主要由於據董事所知，西安經開區管委會於2022年及2023年收緊內部審批程序，延長了其付款週期。截至2024年4月30日，西安經開區管委會已結清截至2023年12月31日人民幣51.3百萬元或91.0%的貿易應收款項。

我們向經發控股集團的貿易應收款項平均周轉天數通常長於向西安經開區管委會及獨立第三方的貿易應收款項平均周轉天數。考慮到於往績記錄期間應佔經發控股集團收入比例，我們的董事認為，相對較長的貿易應收款項周轉天數不會對我們的營運資金產生重大不利影響，因為於往績記錄期間我們的銀行及手頭現金保持穩定。我們向經發控股集團的貿易應收款項平均周轉天數由2021年的224天增加至2022年的250

## 財務資料

天。此主要由於我們於重組及[編纂]前乃屬於經發控股集團整體管理的一部分，因此我們並未主動催收集團內未償還的貿易應收款項。隨著我們加強獨立於經發控股集團以準備[編纂]，我們積極加大對經發控股集團的收款力度，以減少與經發控股集團的周轉天數。例如，我們通過每月審查相關賬款密切監控應收經發控股集團的貿易應收款項的支付狀態。若支付狀態不理想，我們將通過多種渠道及時與經發控股集團溝通及提醒經發控股集團按時付款，確保未償還的貿易應收款項正在處理中。若經發控股集團未在我們規定的時間內付款，我們將根據具體情況追打電話、發送提示消息或發送催款函。因此，我們與經發控股集團的貿易應收款項平均周轉天數減少至2023年的209天。

我們認為應收經發控股集團的貿易應收款項並無可收回性問題。據我們所知，我們並無發現任何會嚴重影響經發控股集團付款能力的重大財務困難或重大違約情況。我們亦已再度審視經發控股集團的付款頻率並重申自發票日期起30天以內的信貸期。此外，由於我們重新強調自發票日期起30天以內的信貸期，與經發控股集團的貿易應收款項周轉天數因而減少。我們擬維持與經發控股集團的信貸政策，並加強信貸政策的實施。經發控股集團將於[編纂]前結清所有應付本集團的逾期貿易應收款項，即自發票日期起計30天后仍未清償的款項。

為確保經發控股集團按時付款，我們將繼續就該等貿易應收款項與經發控股集團定期溝通並監控收回情況。為加強我們日後的資金管理，就經發控股集團的項目而言，我們將在提供服務當月開具發票，並確保經發控股集團的貿易應收款項周轉天數與獨立第三方的貿易應收款項周轉天數一致。開具發票後，我們將每週跟進並向經發控股集團發送付款提醒。倘未能按時收到付款，我們將立即與經發控股集團跟進並提醒彼等須立即結算該等款項。我們將適時向經發控股集團發送信息、電子郵件及信件，及／或如需要，致電或親自拜訪經發控股集團。倘有關付款逾期超過三個月，我們將發出律師函或考慮採取法律行動。鑒於我們與經發控股集團之間的持續合作及業務關係，我們預計於日常業務過程中對經發控股集團產生新的貿易應收款項，我們將致力按照信貸期向經發控股集團收取貿易應收款項。

## 財務資料

我們與獨立第三方的貿易應收款項平均周轉天數由2021年的49天增加至2022年的78天。應收獨立第三方的平均周轉天數的增加主要由於我們服務的客戶數量增加，與我們的業務擴張保持一致。服務客戶數量的增加涉及更多的複雜性，並需要在收款過程中投入更多的資源。我們已經進一步完善了我們的收款政策，確保未來物業管理費收款穩定。因此，我們與獨立第三方的貿易應收款項平均周轉天數由2022年的78天略微減少至2023年的77天。

於往績記錄期間，我們與西安經開區管委會及經發控股集團的延遲貿易應收款項並無涉及任何糾紛、申索及法律訴訟。就獨立第三方而言，截至最後實際可行日期，我們於往績記錄期間各年度並無與我們任何五大客戶涉及任何糾紛、申索及法律訴訟。然而，我們牽涉向若干小業主收取物業管理費的法律訴訟。該等法律訴訟涉及的總金額約為人民幣1.2百萬元。根據我們中國法律顧問的意見，該等法律訴訟並無對我們的業務營運及財務狀況造成重大不利影響。

### 收款率

下表載列物業管理費<sup>(1)</sup>的整體收款率及各類物業的收款率：

	截至12月31日止年度		
	2021年	2022年	2023年
	(%)	(%)	(%)
公共物業管理服務	75.4	72.8	80.6
基礎住宅物業管理服務	74.9	68.0	77.9
基礎商業物業管理服務	72.2	66.0	80.7
<b>總計</b>	<b>74.5</b>	<b>69.6</b>	<b>80.0</b>

(1) 我們的物業管理費收款率按(i)我們於年或期內收到的實際物業管理費除以(ii)我們於相關年度或期間有權收取的物業管理費計算。

---

## 財務資料

---

我們物業管理費的整體收款率受到公共物業管理服務、基礎住宅物業管理服務及基礎商業物業管理服務的物業管理費收款率影響。於往績記錄期間，我們的收款率低於物業服務百強企業的收款率，主要由於往績記錄期間來自經發控股集團及獨立第三方（西安經開區管委會除外）的物業管理費結算速度相對較慢。於2021年、2022年及2023年，我們的公共物業管理服務收款率相對高於基礎住宅物業管理服務及基礎商業物業管理服務，主要是因為公共物業管理服務的客戶主要包括政府機構和團體，其通常遵循有系統的付款週期。

我們的公共物業管理服務收款率由2021年的75.4%下跌至2022年的72.8%，主要由於我們公共分部的客戶投入資源，以預防COVID-19爆發，導致向我們付款的時間延長。我們的公共物業管理服務收款率由2022年的72.8%上升至2023年的80.6%，主要由於我們專注於結算未償還的貿易應收款項。

我們的基礎住宅物業管理服務收款率由2021年的74.9%下跌至2022年的67.9%，主要由於西安COVID-19封城措施所致。我們的基礎住宅物業管理服務收款率由2022年的67.9%上升至2023年的77.9%，主要由於我們專注於結算上一期間未償還的貿易應收款項。

我們的基礎商業物業管理服務收款率由2021年的72.2%下跌至2022年的66.0%，主要由於若干客戶在COVID-19疫情的持續影響下改變其付款模式，導致2022年結算款項減少。我們的基礎商業物業管理服務收款率由2022年的66.0%上升至2023年的80.7%，主要由於我們專注於結算未償還的貿易應收款項。

### 應收票據

我們的應收票據主要指城市服務及商業物業管理服務的銀行承兌匯票及商業承兌匯票。截至2021年、2022年及2023年12月31日，我們的應收票據分別為人民幣0.3百萬元、人民幣0.5百萬元及人民幣6.3百萬元。我們的應收票據由2022年的人民幣0.5百萬元增加至2023年的人民幣6.3百萬元，主要由於我們於2023年收到更多銀行承兌票據，此乃由於我們加強貿易應收款項的收款力度。



## 財務資料

### 貿易應收款項及應收票據的賬齡分析

下表載列按收入確認日期劃分並扣除貿易應收款項及應收票據減值撥備的貿易應收款項及應收票據的賬齡分析：

	截至12月31日		
	2021年	2022年	2023年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
一年內	100,066	161,103	182,289
一至兩年	16,744	34,497	18,857
兩至三年	2,496	7,317	8,635
<b>總計</b>	<b>119,306</b>	<b>202,917</b>	<b>209,781</b>

下表進一步載列截至2024年4月30日按賬齡劃分的貿易應收款項(扣除減值撥備前)的結算金額：

	截至12月31日		
	2021年	2022年	2023年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
一年內	91,129	148,698	123,371
一至兩年	16,624	25,899	3,279
兩至三年	37,748	8,346	657
超過三年	1,188	3,036	109
<b>總計</b>	<b>112,689</b>	<b>185,979</b>	<b>127,416</b>

(1) 結算金額包括先前已計提減值撥備但已透過我們的收款工作予以結算的若干貿易應收款項。

截至2024年4月30日，我們截至2021年、2022年和2023年12月31日的貿易應收款項的約人民幣112.7百萬元(或89.7%)、人民幣186.0百萬元(或87.3%)及人民幣127.4百萬元(或59.7%)分別已於其後結算。

## 財務資料

下表載列於往績記錄期間就應收第三方及關聯方的貿易應收款項及應收票據的虧損撥備賬目變動：

	截至12月31日		
	2021年 (人民幣千元)	2022年 (人民幣千元)	2023年 (人民幣千元)
截至年初	4,900	6,570	10,673
年內確認／(撥回)的減值虧損	1,670	4,103	(670)
<b>截至年末</b>	<b>6,570</b>	<b>10,673</b>	<b>10,003</b>

於釐定貿易應收款項的可收回性時，我們考慮自授信日期至報告日期貿易應收款項的信貸質素變化。我們亦會根據過往信貸虧損經驗，就債務人特有的因素及於報告日期對當時及預測整體經濟狀況的評估作出調整，估計物業管理費的可收回金額。截至2021年、2022年及2023年12月31日，我們分別錄得貿易應收款項及應收票據虧損撥備人民幣6.6百萬元、人民幣10.7百萬元及人民幣10.0百萬元。

為及時結算貿易應收款項，我們已積極加強向客戶的收款力度。我們一直每月檢討貿易應收款項的付款狀況，並加強與客戶的溝通頻率。因此，截至2024年4月30日，我們已結清截至2023年12月31日到期的大部分貿易應收款項。截至2024年4月30日，我們截至2023年12月31日的貿易應收款項的人民幣127.4百萬元(或59.7%)已於其後結算。具體而言，截至2024年4月30日，我們截至2023年12月31日的應收西安經開區管委會、應收經發控股集團及應收獨立第三方的貿易應收款項的人民幣51.3百萬元(或91.0%)、人民幣12.2百萬元(或53.3%)及人民幣63.9百萬元(或47.6%)已於其後結算。如我們的客戶未能在我們規定時限內付款，我們將視情況再次致電、發催款信息或發催款函予對方。

我們認為貿易應收款項不存在可收回性問題，因為截至2023年12月31日我們的大部分貿易應收款項人民幣182.3百萬元(或86.9%)的賬齡不足一年。我們努力加強管理及追收貿易應收款項，包括(i)密切監察貿易應收款項的狀況，(ii)定期舉行會議討論貿易應收款項的狀況及(iii)及時與相關各方溝通，提醒他們通過不同渠道按時付款。我們設有監控程序，確保採取跟進行動收回逾期債務。對於已逾期的貿易應收款項，我們將通過短信、電郵或催款函發出繳費提示，要求在規定期限內支付未付費用。如在

## 財務資料

規定時間內未收到付款，我們將致電住戶或租戶收取物業管理費。對於賬齡超過一年的貿易應收款項，我們會考慮向相關住戶或租戶寄發律師函。對於賬齡超過兩年的貿易應收款項，我們將考慮對相關客戶採取法律行動。在催收過程中，我們亦持續監控相關客戶的財務狀況。如果任何客戶的財務狀況惡化，我們將立即要求該客戶付款。

我們亦認為，我們已為貿易應收款項作出足夠撥備。我們擁有大量客戶，並無集中信貸風險。我們根據過往結算記錄及前瞻性資料，按等於全期預期信貸虧損的金額（「預期信貸虧損」）計量虧損撥備。當服務費收回率大幅下降時，我們認為發生違約事件，並估計往績記錄期間的預期信貸虧損率。我們根據貿易應收款項的賬齡採納多個預期虧損率。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、當前狀況與我們對應收款項預計年期內經濟狀況看法之間的差異。

### 應收關聯方款項

我們應收關聯方款項指應收關聯方的其他款項。有關詳情，請參閱「關聯方交易－與關聯方的結餘」。截至最後實際可行日期，應收關聯方款項已全部結清。

### 預付款項

下表載列截至所示日期我們預付款項的明細：

	截至12月31日		
	2021年	2022年	2023年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
向以下人士支付的			
預付款項：			
－ 關聯方	29	66	52
－ 第三方	6,165	6,944	7,073
	<u>6,194</u>	<u>7,010</u>	<u>7,125</u>

我們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。

---

## 財務資料

---

我們的預付款項由截至2021年12月31日的人民幣6.2百萬元增加至截至2022年12月31日的人民幣7.0百萬元，主要是由於諮詢費用、培訓費用以及公用事業費用的預付款項增加所致。諮詢費用主要涉及我們就智慧物業管理系統和技術系統購置的諮詢及技術支援服務，以提升我們的服務及內部管理效率。培訓費用主要涉及員工及管理團隊持續發展的培訓課程開支。我們的預付款項由截至2022年12月31日的人民幣7.0百萬元增加至截至2023年12月31日的人民幣7.1百萬元，主要是由於設備及軟件費以及諮詢費用增加。

### 銀行及手頭現金

我們的銀行及手頭現金由截至2021年12月31日的人民幣249.2百萬元減少至截至2022年12月31日的人民幣207.9百萬元，主要是由於(i)我們收購西安經建所用現金；及(ii)西安COVID-19封城措施導致2022年第四季度貿易及其他應收款項結算緩慢所致。我們的銀行及手頭現金由截至2022年12月31日的人民幣207.9百萬元增加至截至2023年12月31日的人民幣258.5百萬元，主要是由於我們努力實施現金管理政策並加強管理及追收貿易及其他應收款項。

我們已制定現金管理政策，詳細說明不同現金流量交易的要求及內部控制措施，包括(i)不同職級的責任、(ii)收取現金管理、(iii)現金付款管理及(iv)現金付款程序。

### 計息借款

截至2021年、2022年及2023年12月31日，我們的計息借款分別為人民幣14.0百萬元、人民幣12.0百萬元及零，相關實際利率分別為5.23%、5.23%及零。我們的計息借款由截至2021年12月31日的人民幣14.0百萬元減少至截至2022年12月31日的人民幣12.0百萬元，主要是由於償還計息借款所致。我們的計息借款由截至2022年12月31日的人民幣12.0百萬元減少至截至2023年12月31日的零，主要是由於我們於2023年償還所有借款。更多資料請參閱本文件「一 債務 — 借款」。

### 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項主要指我們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。我們通常就貿易應付款項自供應商獲授介乎5天至30天的信貸期。

## 財務資料

下表載列截至所示日期基於發票日期的貿易及其他應付款項明細：

	截至12月31日		
	2021年 (人民幣千元)	2022年 (人民幣千元)	2023年 (人民幣千元)
貿易應付款項			
— 關聯方	2,386	5,072	6,475
— 第三方	40,585	47,290	112,651
	<u>42,971</u>	<u>52,362</u>	<u>119,126</u>
應付關聯方款項			
— 非貿易性質	634	1,268	1,766
— 就共同控制下的業務合併 應付關聯方的代價	13,406	75,692	37,846
	<u>14,040</u>	<u>76,960</u>	<u>39,612</u>
其他應付款項及應計開支：			
— 應計薪資及其他福利	120,998	132,357	138,907
— 按金	20,798	23,189	23,391
— 代業主收款及付款	77,159	82,461	95,719
— 代住戶／租戶收款	14,880	17,559	18,021
— 應付股息	834	834	834
— 有關建議本公司股份 [編纂]所產生開支的 應付款項	[編纂]	[編纂]	[編纂]
— 其他	11,061	11,189	18,825
	<u>259,770</u>	<u>344,549</u>	<u>[編纂]</u>
按攤銷成本計量的金融負債	302,741	396,911	460,130
其他應付稅項	7,127	5,140	6,385
	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>

## 財務資料

我們的貿易應付款項由截至2021年12月31日的人民幣43.0百萬元增加至截至2022年12月31日的人民幣52.4百萬元，並進一步增加至截至2023年12月31日的人民幣119.1百萬元。於往績記錄期間，貿易應付款項增加主要是由於我們的業務擴張。

我們的應付關聯方款項由截至2021年12月31日的人民幣14.0百萬元增加至截至2022年12月31日的人民幣77.0百萬元，主要由於收購經發城市服務導致就共同控制下的業務合併應付經發集團的代價增加。我們的應付關聯方款項由截至2022年12月31日的人民幣77.0百萬元減少至截至2023年12月31日的人民幣39.6百萬元，主要是由於我們支付人民幣37.8百萬元作為收購經發城市服務的代價，作為我們重組的一部分。董事確認，該等應付關聯方款項將於[編纂]前結清。

我們代表業主的收款及付款主要指我們向業主及住戶收取的公用事業費用，以及應付電力、水及供熱供應商的款項。代表業主的收款及付款金額增加，主要是由於我們於往績記錄期間管理的物業數目增加。

我們代表住戶及租戶的收款主要指使用公共空間的所得款項及應付業主的款項。於往績記錄期間，代表住戶及租戶的收款金額保持相對穩定。

下表載列於所示年度的貿易應付款項周轉天數：

	截至12月31日止年度		
	2021年	2022年	2023年
	(天)	(天)	(天)
貿易應付款項			
平均周轉天數 <sup>(1)</sup>	25	29	42

(1) 某一年度的貿易應付款項平均周轉天數等於年內平均貿易應付款項除以銷售成本再乘以365。平均貿易應付款項乃按截至年初貿易應付款項加截至年末貿易應付款項再除以2計算。

我們的貿易應付款項平均周轉天數指我們向供應商作出付款所需的平均時間，於往績記錄期間總體有所增加但在授予我們的一般信貸期內。於2021年及2022年，我們的貿易應付款項平均周轉天數維持相對穩定。我們的貿易應付款項平均周轉天數由2022年的29天增至2023年的42天，主要由於我們將部分勞動密集型服務分包予分包商後，我們的信貸期由按月付款延長至按季度付款。

## 財務資料

下表載列截至所示日期基於發票日期的貿易應付款項賬齡分析：

	截至12月31日		
	2021年	2022年	2023年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
一年內	40,617	45,060	107,315
超過一年	2,354	7,302	11,811
總計	<u>42,971</u>	<u>52,362</u>	<u>119,126</u>

截至2024年4月30日，我們截至2023年12月31日的貿易應付款項中的人民幣76.0百萬元(或63.8%)已隨後結清。

### 合約負債

我們的合約負債主要包括我們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。我們的合約負債由截至2021年12月31日的人民幣24.3百萬元增加至截至2022年12月31日的人民幣25.9百萬元，主要由於我們的在管物業數目增加，因而令向客戶收取的物業管理費墊款增加。我們的合約負債由截至2022年12月31日的人民幣25.9百萬元增加至截至2023年12月31日的人民幣39.0百萬元，主要是由於我們管理的物業數量增加，因此向客戶收取的物業管理費墊款有所增加。

截至2024年4月30日，我們截至2023年12月31日的合約負債中的人民幣27.5百萬元(或70.7%)其後確認為收入。

### 即期稅項

我們的即期稅項主要包括應付所得稅。我們的即期稅項由截至2021年12月31日的人民幣7.1百萬元增加至截至2022年12月31日的人民幣12.9百萬元，主要由於我們的業務擴張導致除稅前利潤增加。我們的即期稅項由截至2022年12月31日的人民幣12.9百萬元減少至截至2023年12月31日的人民幣4.2百萬元，主要因為我們在2023年度繳納截至2022年12月31日的應付稅項。因此，截至2023年12月31日的應付稅項減少。

## 財務資料

### 流動資產及流動負債

下表載列截至所示日期的流動資產及流動負債：

	截至12月31日			截至4月30日
	2021年	2022年	2023年	2024年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
				(未經審核)
<b>流動資產</b>				
存貨	1,188	1,316	840	740
貿易及其他應收款項	138,815	243,373	262,307	301,270
預付款項	6,194	7,010	7,125	43,477
銀行及手頭現金	249,240	207,870	258,478	177,394
<b>流動資產總值</b>	<b>395,437</b>	<b>459,569</b>	<b>528,750</b>	<b>522,881</b>
<b>流動負債</b>				
計息借款	2,000	12,000	–	–
貿易及其他應付款項	309,868	402,051	466,515	431,721
合約負債	24,303	25,883	38,977	32,244
租賃負債	1,339	–	676	602
即期稅項	7,133	12,879	4,204	9,274
<b>流動負債總額</b>	<b>344,643</b>	<b>452,813</b>	<b>510,372</b>	<b>473,841</b>
<b>流動資產淨值</b>	<b>50,794</b>	<b>6,756</b>	<b>18,378</b>	<b>49,040</b>

截至2021年、2022年及2023年12月31日以及2024年4月30日，我們錄得流動資產淨值狀況。

我們的流動資產淨值由截至2021年12月31日的人民幣50.8百萬元減少至截至2022年12月31日的人民幣6.8百萬元，主要歸因於(i)貿易及其他應付款項增加人民幣92.2百萬元。有關詳情，請參閱「一 貿易及其他應付款項」；及(ii)銀行及手頭現金減少人民幣41.4百萬元。有關詳情，請參閱「一 現金及現金等價物」，部分被貿易及其他應收款項增加人民幣104.6百萬元所抵銷。有關詳情，請參閱「一 貿易及其他應收款項」。



## 財務資料

我們的流動資產淨值由截至2022年12月31日的人民幣6.8百萬元增加至截至2023年12月31日的人民幣18.4百萬元，主要由於(i)銀行及手頭現金增加人民幣50.6百萬元，(ii)貿易及其他應收款項增加人民幣18.9百萬元，主要是由於我們的業務擴張所致及(iii)計息借款減少人民幣12.0百萬元，部分被(i)貿易及其他應付款項增加人民幣64.5百萬元，及(ii)合約負債增加人民幣13.1百萬元所抵銷。詳情請參閱「一 貿易及其他應收款項」。

我們的流動資產淨值由截至2023年12月31日的人民幣18.4百萬元增加至截至2024年4月30日的人民幣49.0百萬元，主要歸因於(i)貿易及其他應收款項增加人民幣39.0百萬元，這主要是由於我們的業務擴張；(ii)預付款項增加人民幣36.4百萬元，這主要是由於我們的業務擴張及上市開支；及(iii)貿易及其他應付款項減少人民幣34.8百萬元。

### 流動資金及資本資源

我們的現金主要用作營運資金。我們流動資金的主要來源為經營所得現金流量。於可見未來，我們預期經營所得現金流量將繼續為我們流動資金的主要來源，而我們或會使用部分[編纂]所得款項為我們的部分資本需求提供資金。

### 現金流量

下表載列所示年度我們綜合現金流量表的節選現金流量數據：

	截至12月31日止年度		
	2021年	2022年	2023年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
經營所得／(所用)現金	68,725	(17,557)	182,285
已付所得稅	(8,498)	(7,206)	(21,701)
經營活動所得／(所用)現金淨額	<b>60,227</b>	<b>(24,763)</b>	<b>160,584</b>
投資活動所得／(所用)現金淨額	9,890	(11,429)	(43,361)
融資活動所用現金淨額	(50,332)	(9,516)	(62,670)

## 財務資料

	截至12月31日止年度		
	2021年	2022年	2023年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	19,785	(45,708)	54,553
年初現金及現金等價物	228,800	248,585	202,877
年末現金及現金等價物	248,585	202,877	257,430

### 經營活動所得／(所用)現金淨額

我們的經營活動所得現金流量主要反映(i)除所得稅前利潤、(ii)營運資金變動的影響及(iii)已付所得稅。

於2023年，我們的經營活動所得現金淨額為人民幣160.6百萬元，包括經營所得現金人民幣182.3百萬元及已付所得稅人民幣21.7百萬元。營運資金變動前的經營現金流入為人民幣78.5百萬元，主要歸因於(i)除稅前利潤人民幣63.2百萬元；及(ii)折舊及攤銷人民幣11.9百萬元，部分被利息收入人民幣0.6百萬元所抵銷。營運資金變動主要由於貿易及其他應付款項增加人民幣97.4百萬元。

於2022年，我們的經營活動所用現金淨額為人民幣24.8百萬元，包括經營所用現金人民幣17.6百萬元及已付所得稅人民幣7.2百萬元。營運資金變動前的經營現金流入為人民幣63.0百萬元，主要歸因於(i)除稅前利潤人民幣48.4百萬元；及(ii)折舊及攤銷人民幣10.0百萬元，部分被利息收入人民幣1.4百萬元所抵銷。營運資金變動主要歸因於(i)西安COVID-19封城措施導致2022年第四季度應收獨立第三方貿易及其他應收款項結算緩慢，令貿易及其他應收款項增加人民幣99.9百萬元及(ii)受限制銀行現金增加人民幣4.3百萬元，部分被貿易及其他應付款項增加人民幣23.8百萬元所抵銷。

於2021年，我們的經營活動所得現金淨額為人民幣60.2百萬元，包括經營所得現金人民幣68.7百萬元，部分被已付所得稅人民幣8.5百萬元所抵銷。營運資金變動前的經營現金流入為人民幣48.6百萬元，主要歸因於(i)除稅前利潤人民幣38.9百萬元；及

---

## 財務資料

---

(ii)折舊及攤銷人民幣8.5百萬元，部分被利息收入人民幣1.4百萬元所抵銷。營運資金變動主要歸因於(i)貿易及其他應付款項增加人民幣66.2百萬元及(ii)合約負債增加人民幣7.1百萬元，部分被貿易及其他應收款項增加人民幣52.3百萬元所抵銷。

### 投資活動所得／(所用)現金淨額

於往績記錄期間，我們的投資活動所用現金主要包括購買廠房及設備項目以及收購物業預付款項。我們的投資活動所得現金主要包括關聯方還款。

於2023年，我們的投資活動所用現金淨額為人民幣43.4百萬元。現金流出淨額主要歸因於(i)收購物業作為辦公樓付款人民幣36.6百萬元；及(ii)購買其他廠房及設備付款人民幣14.7百萬元，部分被關聯方還款人民幣7.5百萬元所抵銷。

於2022年，我們的投資活動所用現金淨額為人民幣11.4百萬元。現金流出淨額主要歸因於購買廠房及設備付款人民幣14.7百萬元，部分被收取利息人民幣1.4百萬元及收取關聯方還款人民幣1.0百萬元所抵銷。

於2021年，我們的投資活動所得現金淨額為人民幣9.9百萬元。現金流入淨額主要歸因於(i)關聯方還款人民幣32.5百萬元，及(ii)按公平值計入損益的金融工具所得款項人民幣7.8百萬元，部分被(i)購買其他廠房及設備付款人民幣21.5百萬元及(ii)向關聯方墊款人民幣10.5百萬元所抵銷。

### 融資活動所用現金淨額

於2023年，我們的融資活動所用現金淨額為人民幣62.7百萬元，主要反映(i)收購共同控制的附屬公司人民幣37.8百萬元；(ii)已付[編纂]人民幣[編纂]百萬元；及(iii)計息借款還款人民幣12.0百萬元，部分被不會導致喪失附屬公司控制權的擁有權權益變動人民幣1.0百萬元所抵銷。

於2022年，我們的融資活動所用現金淨額為人民幣9.5百萬元，主要反映收購共同控股附屬公司人民幣13.4百萬元，部分被發行新股份人民幣7.3百萬元所抵銷。

於2021年，我們的融資活動所用現金淨額為人民幣50.3百萬元，主要反映(i)償還計息借款人民幣41.5百萬元，及(ii)向關聯方付款人民幣9.3百萬元，部分被本集團一家附屬公司非控股權益持有人注資的所得款項人民幣3.7百萬元所抵銷。

## 財務資料

### 營運資金

我們的董事認為，經計及我們可用的財務資源，包括[編纂]估計所得款項淨額及我們內部產生的資金，我們有充足營運資金以滿足本文件日期後未來至少12個月的需求。

### 債務

我們的債務包括(i)計息借款；(ii)租賃負債；及(iii)應付關聯方款項。

下表載列我們截至所示日期的債務：

	截至12月31日			截至
	2021年	2022年	2023年	4月30日
				2024年
	(人民幣千元)			(未經審核)
計息借款	14,000	12,000	–	–
租賃負債	1,339	–	951	1,226
應付關聯方款項	14,040	76,960	39,612	14,585
總計	<u>29,379</u>	<u>88,960</u>	<u>40,563</u>	<u>15,811</u>

董事進一步確認，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們在取得計息或其他借款方面並無遇到任何困難。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們亦無拖欠任何計息或其他借款或違反任何計息或其他借款的契諾。

### 借款

#### 計息借款

截至2021年、2022年及2023年12月31日以及2024年4月30日，我們的計息借款分別為人民幣14.0百萬元、人民幣12.0百萬元、零及零。該等計息借款為無抵押。更多資料請參閱本文件附錄一會計師報告附註19。

## 財務資料

### 銀行貸款

作為經發集團融資安排的一部分，我們於2020年獲得本金總額為人民幣30.0百萬元的銀行貸款，年利率為5.23%，並按相同利率轉貸予經發集團。我們以自經發集團取得的相應款項償還該等銀行貸款及相關利息。截至2023年12月31日，我們與經發集團之間的銀行貸款及轉貸交易已悉數結清。下表載列截至所示日期該等銀行貸款的未償還金額、利息收入及財務成本：

	截至			
	4月30日			
	截至12月31日及／或截至該日止年度			及／或截至 該日止期間
	2021年	2022年	2023年	2024年
	(人民幣千元) (人民幣千元) (人民幣千元) (人民幣千元)			
	(未經審核)			
向經發集團轉貸的銀行貸款	8,500	7,500	-	-
利息收入	586	432	107	-
財務成本	586	432	107	-

我們上述銀行貸款旨在支持經發集團透過利用我們未來收取由我們所管理若干物業的物業管理費的權利來探索新的融資方式，並向經發集團提供流動資金支持。我們並無因此獲利。銀行貸款轉貸交易亦無對我們於往績記錄期間的財務表現造成財務影響。就前述銀行貸款而言，董事確認我們日後將不會訂立任何其他類似安排。據中國法律顧問所告知，根據由中國人民銀行頒佈的《貸款通則》第61條，其禁止非金融機構之間進行任何融資安排或貸款交易。儘管有《貸款通則》，根據《最高人民法院關於審理民間借貸案件適用法律若干問題的規定》，最高人民法院確認非金融機構之間的融資安排和借貸交易的有效性和合法性，僅需滿足某些條件（例如所收取年息不得超過一年期貸款最優惠利率的四倍）及沒有違反法律法規的強制性規定。

截至最後實際可行日期，考慮到(i)銀行貸款轉貸交易已於截至2023年12月31日悉數結清及終止，且與相關金融機構並無任何爭議；(ii)董事確認，我們並無接獲有關政府部門的任何索償通知，亦無就向經發集團進行銀行貸款轉貸而被處以任何行政罰則；及(iii)根據我們的中國法律顧問進行的公開查詢，並經董事確認，我們並無因違反

---

## 財務資料

---

有關銀行業監督管理的法律、法規及規則而受到向經發集團進行銀行貸款轉貸有關的任何行政處罰，我們的中國法律顧問認為，我們向經發集團提供計息貸款並不構成重大違反法律法規的行為，且不會對[編纂]產生重大不利影響，而我們因相關監管機構根據《貸款通則》就該等計息貸款向我們處以任何行政罰則的風險甚微。

### 其他借款

截至2021年、2022年及2023年12月31日以及2024年4月30日，我們其他借款(上述銀行貸款除外)分別為人民幣5.5百萬元、人民幣4.5百萬元、零及零。

截至最後實際可行日期，我們並無未動用的融資額度。

### 或然負債及承擔

截至2021年、2022年及2023年12月31日以及2024年4月30日，我們並無任何其他未結擔保或其他重大或然負債。

### 租賃負債

截至2021年、2022年及2023年12月31日以及2024年4月30日，我們分別錄得租賃物業產生的租賃負債人民幣1.3百萬元、零、人民幣1.0百萬元及人民幣1.2百萬元。由於我們為租賃物業預付租金，截至2022年12月31日我們的租賃負債為零，故截至2022年12月31日並無任何未償還租賃負債。

### 應付關聯方款項

截至2021年、2022年及2023年12月31日以及2024年4月30日，我們分別錄得應付關聯方款項人民幣14.0百萬元、人民幣77.0百萬元、人民幣39.6百萬元及人民幣14.6百萬元。有關詳情請參閱「一 貿易及其他應付款項」。

除集團內公司間負債外，截至2024年4月30日(即就債務報表而言的最近期實際可行日期)，我們並無任何未償還借貸資本、債務證券、債權證、銀行透支、承兌負債或承兌信貸或租購承擔擔保或其他重大或然負債或任何與之有關的契諾。截至同日，我們並無為任何獨立第三方的債務提供擔保。董事確認，自2023年12月31日起及直至本文件日期，我們的債務、資本承擔及或然負債並無任何重大變動。

## 財務資料

### 資本開支

我們的資本開支指添置物業、廠房及設備以及無形資產。於2021年、2022年及2023年，我們的資本開支總額分別為人民幣21.5百萬元、人民幣14.7百萬元及人民幣51.3百萬元。截至2021年、2022年及2023年12月31日止三個年度，我們資本開支的主要資金來源為我們的經營活動所得現金。

截至2024年12月31日止年度，我們的估計資本開支總額為人民幣12.3百萬元，此乃歸因於購買新能源汽車及進一步開發智能物業管理系統。

我們的實際資本開支可能因各種因素而與上述金額有所不同，包括我們的未來現金流量、經營業績及財務狀況、中國的經濟狀況、能否按我們可接受的條款獲得融資、獲取或安裝設備時出現的技術或其他問題、中國監管環境的變化及其他因素。

### 資本承擔

於往績記錄期間及直至2024年4月30日，我們並無任何重大資本承擔。

### 資產負債表外安排

截至2023年12月31日（即我們最近期財務報表的日期）及截至最後實際可行日期，我們並無重大資產負債表外安排。

### 主要財務比率

下表載列我們截至所示日期或年度的主要財務比率：

	截至12月31日及／或截至該日止年度		
	2021年	2022年	2023年
股本回報率 <sup>(1)</sup> (%)	31.0	53.9	41.8
總資產回報率 <sup>(2)</sup> (%)	6.6	6.9	7.9
流動比率 <sup>(3)</sup> (倍)	1.1	1.0	1.0
資產負債比率 <sup>(4)</sup> (%)	13.9	17.3	— <sup>(5)</sup>
速動比率 <sup>(6)</sup>	1.1	1.0	1.0
利息覆蓋率 <sup>(7)</sup>	14.4	28.6	43.2
毛利率 <sup>(8)</sup> (%)	14.5	14.3	13.7
淨利潤率 <sup>(9)</sup> (%)	5.2	5.3	5.9

## 財務資料

- (1) 股本回報率按年內利潤除以截至該年末的權益總額再乘以100%計算，並對結果進行算術年化。
- (2) 總資產回報率按年內利潤除以截至該年末的總資產再乘以100%計算，並對結果進行算術年化。
- (3) 流動比率按截至有關日期的流動資產除以流動負債計算。
- (4) 資產負債比率按截至有關日期的計息借款總額除以截至相同日期的權益總額再乘以100%計算。
- (5) 我們於所示日期並無任何計息借款，因此資產負債比率並不適用。
- (6) 速動比率按截至有關日期的流動資產減存貨再除以流動負債計算。
- (7) 利息覆蓋率按除稅及財務成本前利潤除以財務成本計算。
- (8) 毛利率按毛利除以收入再乘以100%計算。
- (9) 淨利潤率按年內利潤及全面收入總額除以收入再乘以100%計算。

### 股本回報率

我們的股本回報率由2021年的31.0%大幅增加至2022年的53.9%，主要是由於年內利潤增加及經發城市服務共同控制下的業務合併導致股本總額減少。我們的股本回報率其後輕微減少至2023年的41.8%，主要是由於股本總額由截至2022年12月31日的人民幣69.4百萬元增加至截至2023年12月31日的人民幣122.0百萬元。

### 總資產回報率

我們的總資產回報率由2021年的6.6%輕微增加至2022年的6.9%，主要是由於年內利潤增加。我們的總資產回報率由2022年的6.9%增加至2023年的7.9%，主要是由於我們的年內利潤增加。

### 流動比率

我們截至2021年、2022年及2023年12月31日的流動比率保持相對穩定，分別為1.1、1.0及1.0。

### 資產負債比率

我們的資產負債比率由截至2021年12月31日的13.9%增加至截至2022年12月31日的17.3%，主要是由於股本總額減少。我們的資產負債比率由截至2022年12月31日的17.3%減少至截至2023年12月31日的零，主要因為我們已於2023年3月及4月償還銀行借款。



---

## 財務資料

---

### 速動比率

截至2021年、2022年及2023年12月31日，我們的速動比率保持相對穩定，分別為1.1、1.0及1.0。

### 利息覆蓋率

我們的利息覆蓋率由2021年的14.4增加至2022年的28.6，主要是由於(i)我們的淨利潤由2021年的人民幣31.2百萬元增加20.2%至2022年的人民幣37.4百萬元；及(ii)我們的財務成本由2021年的人民幣2.9百萬元減少39.3%至2022年的人民幣1.8百萬元。我們的利息覆蓋率由2022年的28.6增加至2023年的43.2，主要是由於(i)我們的淨利潤由2022年的人民幣37.4百萬元增加36.3%至2023年的人民幣51.0百萬元；及(ii)我們的財務成本由2022年的人民幣1.8百萬元減少14.8%至2023年的人民幣1.5百萬元。

### 毛利率

於2021年、2022年及2023年，我們分別錄得14.5%、14.3%及13.7%的毛利率。詳情請參閱「若干綜合損益及其他全面收益表項目的說明－毛利及毛利率」。

### 淨利潤率

於2021年、2022年及2023年，我們分別錄得5.2%、5.3%及5.9%的淨利潤率。我們的淨利潤率於2021年及2022年保持穩定。於2023年，我們的淨利潤率輕微上升至5.9%，主要是由於我們的業務擴張令我們的收入增加。

### 市場風險

我們面臨多種市場風險，包括下文所載的利率風險、信貸風險及流動資金風險。我們管理及監控該等風險，以確保及時有效地採取適當措施。截至最後實際可行日期，我們並無對沖或認為有必要對沖任何該等風險。更多資料請參閱本文件附錄一會計師報告附註26。

### 利率風險

我們面臨的市場利率變動風險主要與我們的計息借款有關。我們並無使用衍生金融工具對沖利率風險。

## 財務資料

### 信貸風險

我們面臨與貿易及其他應收款項、借款、應收關聯方利息以及現金及現金等價物有關的信貸風險。我們的貿易及其他應收款項、借款、應收關聯方利息以及現金及現金等價物的賬面值是我們與金融資產有關的最大信貸風險。

就非貿易性質的應收關聯方款項、按金及其他應收款項而言，我們已評定，基於歷史結算記錄及前瞻性資料，根據12個月預期虧損法計算的該等應收款項的預期信貸虧損率並不重大。因此，於往績記錄期間，我們因該等應收款項產生的信貸風險乃按0.5%的預期虧損率計算。

就應收第三方及關聯方的貿易應收款項而言，我們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。我們擁有大量客戶，且並無集中信貸風險。此外，我們設有監控程序，以確保採取跟進行動收回逾期債務。我們認為，當服務費收取率大幅下降時，即發生違約事件，並估計往績記錄期間的預期信貸虧損率。一般而言，我們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，故我們預期並無重大信貸風險。我們預計不會因該等對手方不履約而產生任何重大損失。

### 流動資金風險

我們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。

下表載列截至2021年、2022年及2023年12月31日基於合約未貼現付款的金融負債到期情況：

	少於一年	一至兩年	兩至五年	五年以上	總計
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
<b>金融負債</b>					
截至2021年12月31日					
計息借款	2,104	12,209	–	–	14,313
貿易及其他應付款項	302,741	–	–	–	302,741
租賃負債	1,385	–	–	–	1,385
	<u>306,230</u>	<u>12,209</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>318,439</u>

## 財務資料

	少於一年	一至兩年	兩至五年	五年以上	總計
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
<b>金融負債</b>					
截至2022年12月31日					
計息借款	12,209	-	-	-	12,209
貿易及其他應付款項	396,911	-	-	-	396,911
	<u>409,120</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>409,120</u>
<b>金融負債</b>					
截至2023年12月31日					
貿易及其他應付款項	460,130	-	-	-	460,130
租賃負債	702	282	-	-	984
	<u>460,832</u>	<u>282</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>461,114</u>

### 關聯方交易

#### 重大關聯方交易

於往績記錄期間，我們與關聯方進行以下重大交易：

#### 提供服務

於2021年、2022年及2023年，我們分別錄得向經發控股集團提供城市服務、住宅物業管理服務及商業物業管理服務的收益人民幣45.7百萬元、人民幣52.9百萬元及人民幣54.0百萬元。

#### 採購服務

於2021年、2022年及2023年，我們錄得服務採購金額分別為人民幣4.4百萬元、人民幣5.4百萬元及人民幣14.8百萬元。我們向關聯方採購服務主要指向經發控股集團租賃物業，以及採購綠化及其他服務。

#### 關聯方墊款

於2021年、2022年及2023年，我們分別錄得向經發控股集團支付的墊款人民幣10.5百萬元、零及零。於2021年，我們已結清所有關聯方墊款。

## 財務資料

### 關聯方還款

於2021年、2022年及2023年，我們分別錄得經發控股集團的還款人民幣32.5百萬元、人民幣1.0百萬元及人民幣7.5百萬元。

### 代表關聯方收款

代表關聯方收款主要指代表關聯方向業主、住戶或其他居住者收取的公用事業費用。於2021年、2022年及2023年，我們分別錄得代表關聯方收款人民幣13.1百萬元、零及人民幣0.5百萬元。

### 與關聯方的結餘

下表載列截至所示日期與關聯方的結餘：

	截至12月31日		
	2021年 (人民幣千元)	2022年 (人民幣千元)	2023年 (人民幣千元)
<b>貿易相關</b>			
貿易應收款項	34,981	44,533	22,938
預付款項	29	66	52
貿易應付款項	2,386	5,072	6,475
合約負債	71	140	109
租賃負債	–	–	951
<b>非貿易相關</b>			
其他應收款項	8,500	7,500	–
其他應付款項	14,040	76,960	39,612
關聯方提供的擔保	14,000	12,000	–
收購物業預付款項	–	–	36,611
	<u>74,007</u>	<u>146,271</u>	<u>106,748</u>

截至2021年、2022年及2023年12月31日，我們擁有非貿易性質的關聯方結餘。特別是，其他應收款項指應收我們直接母公司款項的結餘，利率為5.23%，到期日為2023年5月5日。其他應收款項結餘人民幣7.5百萬元已於2023年悉數結清。截至2024年4月30日，我們已結清非貿易性質的其他應付款項人民幣25.0百萬元。

於2023年1月18日，我們與關聯方（即西安金融中心建設開發有限公司）訂立收購協議，以總代價人民幣36.6百萬元購買商業物業。我們擬將該等商業物業用作辦公室，以適應我們的業務擴張。我們已於2023年預付所有代價。該收購預計將於2024年6月完成。

---

## 財務資料

---

董事確認，關聯方交易乃按正常商業條款進行，整體而言屬公平合理。董事確認，所有其他屬非貿易性質且並非於日常業務過程中產生的關聯方結餘（包括我們應付關聯方的款項）將於[編纂]前結清。

### 股息政策

於往績記錄期間，我們並無宣派或分派股息。股份持有人將有權根據已繳足或入賬列為繳足股份的金額按比例收取該等股息，惟須視乎股東大會的決議而定。截至最後實際可行日期，我們並無於[編纂]後設定任何預先釐定的派息比率。股息派付及金額（如有）取決於我們的經營業績、現金流量、財務狀況、對我們派付股息的法定及監管限制、未來前景及我們認為相關的其他因素。股息的宣派、派付及金額將由我們酌情決定。建議派付股息亦由董事會全權酌情決定，而於[編纂]後，宣派任何年度末期股息須經股東批准。

### 可分派儲備

截至2023年12月31日，本集團保留利潤人民幣59.9百萬元，作為可供分派予權益股東的儲備。

### 根據上市規則第13.13至13.19條作出的披露

除本文件另有披露外，我們確認，截至最後實際可行日期，我們並不知悉任何須根據上市規則第13.13條至第13.19條規定作出披露的情況。

### [編纂]

我們將就[編纂]承擔的[編纂]總額（包括[編纂]）估計為[編纂]百萬港元（人民幣[編纂]百萬元），包括但不限於[編纂]及[編纂]相關開支約[編纂]百萬港元（人民幣[編纂]百萬元）以及[編纂]相關開支約[編纂]百萬港元（人民幣[編纂]百萬元）（包括法律顧問及申報會計師的費用及開支約[編纂]百萬港元（人民幣[編纂]百萬元）以及其他費用及開支約[編纂]百萬港元（人民幣[編纂]百萬元）），佔本公司自[編纂]收取的所得款項總額（按指示性[編纂]範圍的中位數計算）約[編纂]%，其中[編纂]百萬港元（人民幣[編纂]百萬元）將直接歸因於我們的股份發行，預期將於[編纂]完成後入賬列作權益扣

## 財務資料

減。餘下費用及開支[編纂]百萬港元(人民幣[編纂]百萬元)預期將於往績記錄期間後計入我們的損益及其他全面收益。與籌備[編纂]有關的專業費用及其他開支(如有)目前均屬估計，僅供參考，而將予確認的實際金額可根據審核及當時變量及假設的變動作出調整。董事預期我們的[編纂]將不會對我們截至2024年12月31日止年度的財務表現產生重大不利影響。

### 物業權益及物業估值

於最後實際可行日期，我們擁有一項出租予第三方租戶的投資物業。根據上市規則第5.01A及5.01B條，倘構成申請人物業業務一部分的物業權益(定義見上市規則第5.01(3)條)的賬面值(定義見上市規則第5.01(1)條)佔申請人總資產的1%或以上，則文件必須載有該物業權益的估值報告全文。截至2023年12月31日(即本集團最近期經審核綜合財務狀況表的日期)，我們投資物業的賬面值超過我們總資產的1%。獨立物業估值師亞太資產評估及顧問有限公司(「亞太資產評估及顧問有限公司」)根據若干假設對我們的投資物業進行估值。亞太資產評估及顧問有限公司已參考相關市場上可得的可資比較銷售憑證，並在適當情況下根據本公司租賃協議所示的資本化租金收入就投資物業進行估值。

亞太資產評估及顧問有限公司已對我們截至2024年4月30日的投資物業進行估值，並認為截至該日我們擁有權益的物業的市值為人民幣11.0百萬元。有關我們地下停車場的物業估值函件全文及披露摘要載於本文件「附錄三－估值報告」。下表列示本文件附錄一會計師報告所披露截至2023年12月31日的歷史財務資料所反映的總額與本文件「附錄三－估值報告」所披露截至2024年4月30日該等投資物業的估值的對賬：

(人民幣千元)

本集團截至2023年12月31日的投資物業賬面淨值	9,928
自2023年12月31日至2024年4月30日期間的變動	(117)
本集團截至2024年4月30日的投資物業賬面淨值	9,811
截至2024年4月30日的估值盈餘	1,189
	<hr/>
本文件附錄三所載截至2024年4月30日的估值	11,000
	<hr/> <hr/>

---

## 財務資料

---

### 未經審核備考經調整有形資產淨值

有關本集團未經審核備考經調整有形資產淨值報表，請參閱本文件附錄二，載列於其中以說明[編纂]對截至2023年12月31日本公司權益持有人應佔本集團有形資產淨值的影響，猶如[編纂]已於2023年12月31日進行。

### 董事確認無重大不利變動

董事確認，直至本文件日期，自2023年12月31日以來，我們的財務及交易狀況或前景並無重大不利變動，且自2023年12月31日以來並無發生會對會計師報告（全文載於本文件附錄一）所示資料產生重大影響的事件。

## 未來計劃及所得款項用途

### 未來計劃及所得款項用途

有關我們未來計劃的詳細描述，請參閱「業務 — 業務戰略」。

### 所得款項用途

我們預計，扣除[編纂]及我們就[編纂]應付的其他估計開支後，並假設[編纂]未獲行使及假設[編纂]為每股股份[編纂]港元（即本文件封面頁所載指示性[編纂]範圍的中位數），我們將自[編纂]收取所得款項淨額約[編纂]百萬港元。我們擬按下文所載金額將有關[編纂]所得款項淨額用作以下用途：

類別	估所得 款項總淨額		具體計劃	時段		
	百分比	金額		2024年	2025年	2026年
		(百萬港元)		(百萬港元)		
選擇性收購其他物業 管理公司	[編纂]%	[編纂]	我們計劃收購專注於向公共、住宅及商業物業（如學校、醫院、政府大樓、商業綜合樓及產業園）提供城市服務及物業管理服務的物業管理公司。有關詳細討論，請參閱「— 選擇性收購計劃」。	我們計劃於2026年12月31日前完成收購事項。		
購買新能源汽車	[編纂]%	[編纂]	我們計劃將我們用於提供城市服務的洗街車、垃圾車、灑水車及巡邏車等汽油車替換為新能源車輛以降低我們的燃油成本。我們計劃購買25輛新能源洗街車、21輛新能源垃圾車、三輛新能源灑水車及四輛新能源巡邏車。	[編纂]	[編纂]	[編纂]
進一步開發我們的智 慧物業管理系統	[編纂]%	[編纂]	我們計劃： (i) 開發以樓宇信息模型（BIM）為核心的完善管理體系，提升物聯網設備設施的運營效率；	[編纂]	[編纂]	[編纂]



## 未來計劃及所得款項用途

類別	估所得 款項總淨額		具體計劃	時段		
	百分比	金額 (百萬港元)		2024年	2025年	2026年
			(ii) 利用機器人，例如能夠進行吸塵、拖地及巡邏的機器人，以減少我們對體力勞動的依賴並提高我們的效率；			
			(iii) (a)連接我們信息系統的數據庫以促進數據分析、預測及報告；及(b)為我們的數據監控系統進行升級，該系統能夠以儀表板格式顯示綜合數據，將使我們能夠監控我們在管住宅社區的基本資料，如客戶反饋及各種設施的運作情況；			
			(iv) 改善(a)經發甄選微信小程序的客戶反饋模塊，令客戶反饋更便捷；及(b)後台系統，以展示歷史數據及實現客戶反饋全週期管理；及			
			(v) 通過對呼叫中心進行多項升級，提高客戶服務的效率，如連接我們的客戶服務熱線及客戶關係管理(CRM)系統的數據庫以實現自動識別居民電話號碼、利用人工智能回答居民的若干簡單直白的問題，以及設置自動呼叫分配程序以提高現有客服人員使用率及減少客戶服務熱線的等候時間。			

## 未來計劃及所得款項用途

類別	估所得 款項總淨額		具體計劃	時段		
	百分比	金額 (百萬港元)		2024年	2025年	2026年
加強我們的人力資源 管理	[編纂]%	[編纂]	我們計劃： (i) 尋求多元化的人才招聘渠道，如招聘網站和手機應用程序；及 (ii) 擴大我們對具備行業經驗及執行力的管理人才、具備專業技能組合的專家（如電氣專業工程師及維修人員）及適合若干崗位的其他人才進行招聘。	[編纂]	[編纂]	[編纂]
營運資金	[編纂]%	[編纂]	我們預期，由於我們的預計內生增長及服務邁向多元，我們預期對營運資金的需求將不斷增加。	[編纂]	[編纂]	[編纂]

我們（連同各控股股東）承諾，我們不會將[編纂]所得款項淨額直接或間接用於房地產開發，我們亦不會將該等所得款項淨額以任何形式用於違反固定資產投資管理規定的項目。

倘所得款項淨額並未即時用於上述用途，且在相關法律法規允許的情況下，我們會將[編纂]所得款項淨額存入香港或中國持牌商業銀行及／或其他認可金融機構（定義見證券及期貨條例或中國適用法律法規）的短期計息賬戶。倘我們從[編纂]收到的所得款項淨額少於所需資本開支，我們擬動用內部資金。

### 選擇性收購計劃

我們對潛在目標公司的挑選準則包括但不限於符合以下標準的公司：(i)位於中國西北地區（包括陝西及新疆）；(ii)在管建築面積超過1百萬平方米；(iii)最近財政年度的年度收益超過人民幣20百萬元或年度除稅後淨利潤超過人民幣2百萬元；(iv)遵守相關法律及法規；及(v)在管物業組合多樣化。截至最後實際可行日期，我們尚未確定任何收購或投資目標，亦沒有就收購任何公司訂立任何最終協議。

根據中指院的資料，截至2023年12月31日，市場上有超過100家物業管理公司符合我們的標準。因此，我們的董事認為，在市場上有數量充足的合適目標公司可供我們進行擴張計劃。該等標準可根據市況變動及我們的策略需要作出調整。然而，概不

---

## 未來計劃及所得款項用途

---

保證我們將可收購或投資我們所青睞的目標。請參閱「風險因素 – 與我們的業務及行業有關的風險 – 我們未來的收購未必會成功，而我們在將所收購業務與我們現有業務進行整合方面或會面臨困難」。

基於上述甄選標準，我們計劃於2026年12月31日前完成對一至兩家物業管理公司的收購。特別是，我們計劃(i)於2024年進行市場調查，重點專注於陝西省的潛在目標公司；(ii)於2025年啟動與目標公司的討論，對目標公司進行業務及法律盡職調查，並與目標公司就交易框架進行磋商；及(iii)於2026年最終確定交易框架(包括代價)，並與目標公司訂立收購協議。

我們的企業戰略部將通過選擇性收購來支持擴大外部業務發展範圍，(i)對潛在收購及合作目標的規模、地域覆蓋範圍、業務運營、債務、財務狀況及法律合規狀況進行初步研究；及(ii)完成招標、合約談判及簽署以及後續擴充過程。

倘[編纂]獲悉數行使，扣除[編纂]及我們就[編纂]應付的其他估計開支後，並假設[編纂]為每股股份[編纂]港元(即指示性[編纂]範圍的中位數)，我們預計[編纂]該等額外股份的額外所得款項淨額將約為[編纂]百萬港元。我們擬按相同的比例將有關額外所得款項淨額用於上述用途。

倘[編纂]釐定為每股[編纂][編纂]港元(即本文件所述指示性[編纂]範圍的上限)，我們將收取的額外所得款項淨額約為[編纂]百萬港元。倘[編纂]定為每股[編纂][編纂]港元(即本文件所述指示性[編纂]範圍的下限)，我們收取的所得款項淨額將減少約[編纂]百萬港元。倘[編纂]設定為高於指示性[編纂]範圍的中位數，我們擬將額外金額按相同的比例用於上述用途。倘[編纂]設定為低於指示性[編纂]範圍的中位數，我們擬減少分配金額以按比例減少分配至上述用途之所得款項淨額。

倘我們對所得款項淨額的使用發生任何變動而有別於上述用途或上述所得款項淨額的分配比例，我們將刊發正式公告。

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]



---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]



---

## [ 編纂 ] 的 架 構

---

[ 編 纂 ]

---

## [ 編纂 ] 的 架 構

---

[ 編 纂 ]

---

## [ 編纂 ] 的 架 構

---

[ 編 纂 ]

---

## [ 編纂 ] 的 架 構

---

[ 編 纂 ]

---

## [ 編纂 ] 的 架 構

---

[ 編 纂 ]

---

## [ 編纂 ] 的 架 構

---

[ 編 纂 ]

---

## [ 編纂 ] 的 架 構

---

[ 編 纂 ]

---

## [ 編纂 ] 的 架 構

---

[ 編 纂 ]



---

## [ 編纂 ] 的 架 構

---

[ 編 纂 ]

---

## [ 編纂 ] 的 架 構

---

[ 編 纂 ]

---

## [ 編纂 ] 的 架 構

---

[ 編 纂 ]

---

## [ 編纂 ] 的 架 構

---

[ 編 纂 ]

---

## 如何申請 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]

---

## 如何申請 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]

---

## 如何申請 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]

---

## 如何申請 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]



---

## 如何申請 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]

---

## 如何申請 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]

---

## 如何申請 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]

---

## 如何申請 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]

---

## 如何申請 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]

---

## 如何申請 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]

---

## 如何申請 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]

---

## 如何申請 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]



---

## 如何申請 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]

---

## 如何申請 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]

---

## 如何申請 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]

---

## 如何申請 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]

---

## 如何申請 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]

---

## 如何申請 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]

---

## 如何申請 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]

下文第I-1至I-[64]頁所載的報告全文乃本公司的申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)為收錄於本文件而發出。



## 致西安經發物業股份有限公司列位董事及光銀國際資本有限公司的有關歷史財務資料的會計師報告

### 緒言

我們謹此就西安經發物業股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)的歷史財務資料(載於第I-4至I-[74]頁)作出報告，此等歷史財務資料包括於2021年、2022年及2023年12月31日 貴集團綜合財務狀況表及 貴公司財務狀況表，以及截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度各年(「往績記錄期間」)的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及重大會計政策資料及其他說明資料(統稱為「歷史財務資料」)。第I-3至I-[64]頁所載的歷史財務資料為本報告的組成部分，本報告乃為收錄於 貴公司於[編纂]就 貴公司H股在香港聯合交易所有限公司主板[編纂]而刊發的文件(「文件」)內而編製。

### 董事就歷史財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註1所載的編製及呈列基準編製真實而公平的歷史財務資料，以及實施 貴公司董事認為必要的內部控制，以使歷史財務資料的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

### 申報會計師的責任

我們的責任為就歷史財務資料發表意見，並向 閣下匯報。我們根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」執行工作。該準則規定我們須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就歷史財務資料是否不存在重大錯誤陳述獲得合理保證。



我們的工作涉及執程序以獲取與歷史財務資料金額及披露事項有關的憑證。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤導致歷史財務資料出現重大錯誤陳述的風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮與實體根據歷史財務資料附註1所載編製及呈列基準編製真實及公平的歷史財務資料相關的內部控制，以設計適當程序，但目的並非對實體內部控制是否有效發表意見。我們的工作亦包括評價董事所採用會計政策是否恰當及作出會計估計是否合理，以及評價歷史財務資料的整體列報方式。

我們相信，我們所取得的憑證可充足及適當地為我們的意見提供基礎。

## 意見

我們認為，就會計師報告而言，歷史財務資料已根據歷史財務資料附註1所載的編製及呈列基準真實及公平地反映 貴公司及 貴集團於2021年、2022年及2023年12月31日的財務狀況以及 貴集團於往績記錄期間的財務表現及現金流量。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則及公司（清盤及雜項條文）條例須呈報的事宜

## 調整

於編製歷史財務資料時，概無對相關財務報表（定義見第I-3頁）作出調整。

## 股息

我們提述歷史財務資料附註25(d)，當中說明 貴公司並無就往績記錄期間派付股息。

## 畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

[編纂]

## 歷史財務資料

下文所載歷史財務資料為本會計師報告的組成部分。

貴集團於往績記錄期間的綜合財務報表（作為歷史財務資料的基準）（「相關財務報表」）乃由畢馬威華振會計師事務所（特殊普通合伙）根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。

附錄一

會計師報告

綜合損益及其他全面收益表

(以人民幣(「人民幣」)列示)

	附註	截至12月31日止年度		
		2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
收益	4	593,660	706,816	862,247
銷售成本		<u>(507,434)</u>	<u>(605,819)</u>	<u>(744,211)</u>
毛利		<u>86,226</u>	<u>100,997</u>	<u>118,036</u>
其他收入	5	5,437	4,281	3,833
行政及其他開支		(48,721)	(49,937)	(53,137)
研發成本		–	–	(191)
貿易及其他應收款項減值虧損		<u>(1,162)</u>	<u>(5,187)</u>	<u>(3,871)</u>
經營利潤		41,780	50,154	64,670
財務成本	6(a)	<u>(2,893)</u>	<u>(1,755)</u>	<u>(1,496)</u>
除稅前利潤		38,887	48,399	63,174
所得稅	7	<u>(7,732)</u>	<u>(10,960)</u>	<u>(12,156)</u>
年內利潤及全面收入總額		<u>31,155</u>	<u>37,439</u>	<u>51,018</u>
以下應佔：				
貴公司權益股東		32,187	37,501	49,726
非控股權益		<u>(1,032)</u>	<u>(62)</u>	<u>1,292</u>
年內利潤及全面收入總額		<u>31,155</u>	<u>37,439</u>	<u>51,018</u>
每股盈利	10			
基本及攤薄(人民幣分)		<u>75.4</u>	<u>79.3</u>	<u>99.5</u>

附錄一

會計師報告

綜合財務狀況表  
(以人民幣列示)

	附註	2021年 人民幣千元	於12月31日 2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>				
投資物業及其他廠房及設備	11	56,972	60,418	62,940
無形資產	12	4,379	5,810	7,415
商譽	13	–	1,769	1,769
其他應收款項非流動部分	16	7,463	–	–
收購物業預付款項	14	–	–	36,611
遞延稅項資產	23(b)	9,807	11,518	12,388
		78,621	79,515	121,123
<b>流動資產</b>				
存貨	15	1,188	1,316	840
貿易及其他應收款項	16	138,815	243,373	262,307
預付款項	17	6,194	7,010	7,125
銀行及手頭現金	18	249,240	207,870	258,478
		395,437	459,569	528,750
<b>流動負債</b>				
計息借款	19	2,000	12,000	–
貿易及其他應付款項	20	309,868	402,051	466,515
合約負債	21	24,303	25,883	38,977
租賃負債	22	1,339	–	676
即期稅項	23(a)	7,133	12,879	4,204
		344,643	452,813	510,372
<b>流動資產淨值</b>		<b>50,794</b>	<b>6,756</b>	<b>18,378</b>
<b>總資產減流動負債</b>				
<b>非流動負債</b>				
計息借款	19	12,000	–	–
長期應付款項	24	16,062	16,062	16,062
遞延收入		856	794	1,200
租賃負債	22	–	–	275
		28,918	16,856	17,537
<b>資產淨值</b>		<b>100,497</b>	<b>69,415</b>	<b>121,964</b>
<b>資本及儲備</b>				
股本	25	42,716	50,000	50,000
儲備		54,893	17,179	66,982
<b>貴公司權益股東應佔權益總額</b>		<b>97,609</b>	<b>67,179</b>	<b>116,982</b>
<b>非控股權益</b>		<b>2,888</b>	<b>2,236</b>	<b>4,982</b>
<b>權益總額</b>		<b>100,497</b>	<b>69,415</b>	<b>121,964</b>

隨附附註構成歷史財務資料的一部分。

附錄一

會計師報告

貴公司財務狀況表

(以人民幣列示)

		於12月31日		
	附註	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>				
投資物業及其他廠房及設備	11	19,351	23,062	22,956
無形資產	12	4,329	4,239	5,985
遞延稅項資產	23(b)	4,104	5,022	4,611
收購物業預付款項	14	–	–	36,611
於附屬公司的投資	1	8,678	92,109	91,660
		<u>36,462</u>	<u>124,432</u>	<u>161,823</u>
<b>流動資產</b>				
存貨	15	579	479	225
貿易及其他應收款項	16	65,209	124,807	152,373
預付款項	17	4,527	5,089	5,050
銀行及手頭現金	18	142,428	88,810	96,949
		<u>212,743</u>	<u>219,185</u>	<u>254,597</u>
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款項	20	182,001	243,022	280,282
合約負債	21	21,191	19,285	26,709
租賃負債	22	1,339	–	261
即期稅項	23(a)	5,764	8,284	2,584
		<u>210,295</u>	<u>270,591</u>	<u>309,836</u>
流動資產淨值／(負債淨額)		<u>2,448</u>	<u>(51,406)</u>	<u>(55,239)</u>
<b>總資產減流動負債</b>				
<b>非流動負債</b>				
遞延收入		336	294	252
租賃負債	22	–	–	275
		<u>336</u>	<u>294</u>	<u>527</u>
資產淨值		<u>38,574</u>	<u>72,732</u>	<u>106,057</u>
<b>資本及儲備</b>				
股本	25	42,716	50,000	50,000
儲備		(4,142)	22,732	56,057
權益總額		<u>38,574</u>	<u>72,732</u>	<u>106,057</u>

隨附附註構成歷史財務資料的一部分。

附錄一

會計師報告

綜合權益變動表

(以人民幣列示)

	貴公司權益股東應佔						
	股本	資本儲備	法定儲備	保留盈利	總計	非控股權益	權益總額
	人民幣千元 (附註25(b))	人民幣千元 (附註25(c)(i))	人民幣千元 (附註25(c)(ii))	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2021年1月1日的結餘	42,716	31,526	(818)	5,404	78,828	200	79,028
年內權益變動：							
年內利潤及全面收入總額	-	-	-	32,187	32,187	(1,032)	31,155
劃撥至儲備	-	-	2,153	(2,153)	-	-	-
貴集團非控股權益持有人注資	-	-	-	-	-	3,720	3,720
視作分派 (附註1)	-	(13,406)	-	-	(13,406)	-	(13,406)
於2021年12月31日的結餘	<u>42,716</u>	<u>18,120</u>	<u>1,335</u>	<u>35,438</u>	<u>97,609</u>	<u>2,888</u>	<u>100,497</u>
於2022年1月1日的結餘	42,716	18,120	1,335	35,438	97,609	2,888	100,497
年內權益變動：							
年內利潤及全面收入總額	-	-	-	37,501	37,501	(62)	37,439
劃撥至儲備	-	-	3,119	(3,119)	-	-	-
貴集團非控股權益持有人注資	-	-	-	-	-	690	690
發行新股份	7,284	-	-	-	7,284	-	7,284
收購一家附屬公司 (附註27)	-	-	-	-	-	(803)	(803)
視作分派 (附註1)	-	(18,120)	(792)	(56,303)	(75,215)	(477)	(75,692)
於2022年12月31日的結餘	<u>50,000</u>	<u>-</u>	<u>3,662</u>	<u>13,517</u>	<u>67,179</u>	<u>2,236</u>	<u>69,415</u>

隨附附註構成歷史財務資料的一部分。

附錄一

會計師報告

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

隨附附註構成歷史財務資料的一部分。

附錄一

會計師報告

綜合現金流量表

(以人民幣列示)

	附註	截至12月31日止年度		
		2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
<b>經營活動</b>				
除稅前利潤		38,887	48,399	63,174
就以下項目所作調整：				
折舊及攤銷	6(c)	8,469	10,023	11,856
貿易及其他應收款項減值虧損	6(c)	1,162	5,187	3,871
出售其他廠房及設備的(收益)/虧損		(42)	28	19
財務成本	6(a)	1,987	745	241
利息收入	5	(1,424)	(1,384)	(614)
按公平值計入損益的金融資產的公平值變動	5	(413)	-	-
<b>營運資金變動：</b>				
受限制銀行現金(增加)/減少		(629)	(4,338)	3,945
貿易及其他應收款項增加		(52,296)	(99,941)	(11,039)
預付款項增加		(185)	(814)	(115)
存貨(增加)/減少		(115)	(128)	476
貿易及其他應付款項增加		66,197	23,787	97,377
合約負債增加		7,127	879	13,094
經營所得/(所用)現金		68,725	(17,557)	182,285
已付所得稅	23(a)	(8,498)	(7,206)	(21,701)
經營活動所得/(所用)現金淨額		60,227	(24,763)	160,584

隨附附註構成歷史財務資料的一部分。



附錄一

會計師報告

	附註	截至12月31日止年度		
		2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
<b>投資活動</b>				
出售其他廠房及設備的所得款項		143	2	21
購買其他廠房及設備的付款		(21,498)	(14,654)	(14,699)
收購物業的付款	14	–	–	(36,611)
出售按公平值計入損益的 金融工具所得款項		7,821	–	–
向關聯方墊款	28(b)	(10,500)	–	–
關聯方還款	28(b)	32,500	1,000	7,500
收購一家附屬公司時獲得的 現金淨額	27	–	839	–
收購附屬公司的應付代價付款		–	–	(186)
已收利息	5	1,424	1,384	614
<b>投資活動所得／(所用) 現金淨額</b>		<u>9,890</u>	<u>(11,429)</u>	<u>(43,361)</u>
<b>融資活動</b>				
償還計息借款	18(b)	(41,500)	(2,000)	(12,000)
向關聯方付款	28(b)	(9,293)	–	–
貴集團附屬公司非控股權益持有人注資的所得款項		3,720	690	490
發行新股份	25(b)	–	7,284	–
注資		–	–	84
收購共同控股附屬公司 不會導致喪失附屬公司控制權的 擁有權權益變動	28(b)	–	(13,406)	(37,846)
已付[編纂]		[編纂]	[編纂]	[編纂]
已付租賃租金的利息部分	18(b)	(119)	(43)	(47)
已付租賃租金的本金部分	18(b)	(1,272)	(1,339)	(373)
已付利息	18(b)	(1,868)	(702)	(194)
<b>融資活動所用現金淨額</b>		<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>
現金及現金等價物增加／(減少) 淨額		19,785	(45,708)	54,553
於年初的現金及現金等價物		228,800	248,585	202,877
於年末的現金及現金等價物	18(a)	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>

隨附附註構成歷史財務資料的一部分。

## 歷史財務資料附註

### 1 歷史財務資料的編製及呈列基準

西安經發物業股份有限公司（「貴公司」）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。貴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。

貴公司及其附屬公司（統稱「貴集團」）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（「編纂」業務）。於2023年12月31日，貴公司的直接母公司為西安經發集團有限責任公司（「經發集團」），及貴公司的最終母公司為西安經發控股（集團）有限責任公司（「經發控股」）。

根據貴集團於2022年12月30日完成的重組（「重組」，詳情載於文件「歷史、重組及公司架構」一節），貴公司成為現時組成貴集團的各公司的控股公司。作為重組的一部分，貴公司於2021年12月30日分別自貴公司的同系附屬公司西安經濟技術開發區建設有限責任公司（「西安建設」）、西安出口加工區投資建設有限公司（「西安出口」）及西安經開城建集團有限責任公司（「西安經開城建」）收購西安經開物業管理有限責任公司（「西安經開」）、西安加泰物業管理服務有限公司（「西安加泰」）及西安經建物業管理有限責任公司（「西安經建」）的全部股權，總現金代價為約人民幣13,406,000元。貴公司於2022年12月28日自經發集團收購西安經發城市服務有限公司（「經發城市服務」，前稱西安經發保潔有限公司）的全部股權，現金代價約為人民幣75,692,000元。

由於貴公司、西安經開、西安加泰、西安經建及經發城市服務在重組前後均受經發控股（「控股股東」）的共同控制，且控股並非臨時性，因此在重組前存在的控股股東的風險及利益一直持續。因此，重組已根據合併會計原則作為共同控制下業務的重組入賬。歷史財務資料指貴集團的綜合業績及財務狀況，猶如現行集團架構在整個往績記錄期間或自合併實體首次受控股股東控制之日起（以較短期間為準）一直存在並保持不變。參與重組的實體的資產及負債從控股股東的角度按現有賬面值進行併表處理。在控股股東持續擁有權益的情況下，重組時並未確認任何額外商譽或收購方於被收購方的可識別資產、負債及或然負債的公平淨值的權益超出成本的部分。集團內部結餘、交易及集團內部交易的未變現收益／虧損乃於編製歷史財務資料時悉數抵銷。

貴公司截至2021年及2022年12月31日止財政年度的財務報表乃根據中國財政部頒佈的企業會計準則編製，並經希格瑪會計師事務所（特殊普通合伙）（「希格瑪會計師事務所」）審核。

## 附錄一

## 會計師報告

於重組完成後及於本報告日期，貴公司於以下主要附屬公司中擁有直接權益，所有該等附屬公司均為國有公司：

公司名稱	註冊成立／ 成立地點及日期	已發行及 繳足資本 詳情	貴公司所持 擁有權益 比例	主要業務	法定核數師名稱
西安經開物業管理 有限責任公司*	中國 2009年7月15日	人民幣3,000,000元	40% (附註(a))	物業管理服務	截至2021年、2022年及2023年 12月31日止年度為希格瑪 會計師事務所
西安加泰物業管理 服務有限公司*	中國 2004年7月1日	人民幣1,000,000元	100%	物業管理服務	截至2021年、2022年及2023年 12月31日止年度為希格瑪 會計師事務所
西安經建物業管理 有限責任公司*	中國 2010年6月8日	人民幣3,000,000元	100%	物業管理服務	截至2021年、2022年及2023年 12月31日止年度為希格瑪 會計師事務所
西安經發城市服務 有限公司*	中國 2006年9月7日	人民幣10,000,000元	100%	城市保潔服務	截至2021年12月31日止年度 為中審亞太會計師事務所； 截至2022年及2023年12月 31日止年度為希格瑪會計師 事務所
西安經發環境有限公司*	中國 2009年4月27日	人民幣4,000,000元	100%	城市保潔服務	截至2021年12月31日止年度 為中審亞太會計師事務所； 截至2022年及2023年12月 31日止年度為希格瑪會計師 事務所
陝西日行物業管理 服務有限公司*	中國 2022年6月1日	人民幣3,000,000元	51%	物業管理服務	2022年6月1日至 2022年及2023年12月31日 期間為希格瑪會計師事務所
瀋陽經發輝山物業 管理有限公司*	中國 2022年12月22日	人民幣500,000元	60%	物業管理服務	並無就2022年12月22日至 2022年12月31日期間 編製法定財務報表 截至2023年12月31日止 年度為希格瑪會計師事務所
韓城市城投經發物業 服務有限公司*	中國 2021年6月24日	人民幣5,000,000元	51%	物業管理服務	2021年6月24日至 2021年12月31日期間及 截至2022年及2023年12月 31日止年度為希格瑪會計 師事務所
新疆賽德經發物業 管理有限公司*	中國 2020年12月29日	人民幣5,000,000元	51%	物業管理服務	截至2021年、2022年及2023年 12月31日止年度為希格瑪 會計師事務所

附註：

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

\* 該等實體根據中國法律法規註冊為有限責任公司，且該等實體的正式名稱為中文。英文名稱僅供識別。

該等實體截至各期間的財務報表是根據中國財政部頒佈的企業會計準則編製。

組成 貴集團的所有公司均採用12月31日作為其財政年度日期。

歷史財務資料已根據國際會計準則理事會（「國際會計準則理事會」）頒佈的所有適用的國際財務報告準則會計準則編製。所採納的重大會計政策資料的進一步詳情載列於附註2。

國際會計準則理事會頒佈了多項新訂及經修訂的國際財務報告準則會計準則。就編製該歷史財務資料之目的而言， 貴集團已採納於往績記錄期間生效的所有適用的新訂及經修訂國際財務報告準則會計準則，惟尚未於2023年1月1日開始的會計期間生效的新訂準則或詮釋除外。已頒佈但尚未於2023年1月1日開始的會計年度生效的經修訂及新訂會計準則及詮釋載列於附註30。

歷史財務資料亦遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則的適用披露條文。

下文載列的會計政策已於歷史財務資料所呈列的所有期間內貫徹應用。

## 2 重大會計政策資料

### (a) 計量基準

除債務及股本證券投資外（見附註2(f)），編製歷史財務資料所使用的計量基準為歷史成本基準。除另有說明外，歷史財務資料以人民幣呈列，約整至最接近的千位數。

### (b) 運用估計及判斷

根據國際財務報告準則會計準則編製歷史財務資料需要管理層作出影響政策應用及資產、負債、收入及開支呈列金額的判斷、估計及假設。估計及相關假設乃基於歷史經驗及其他各種在當時情形下被認為是合理的因素而作出，其結果將作為判斷不能從其他來源即時獲得的資產及負債賬面值的基準。實際結果可能與該等估計有所不同。

估計及相關假設按持續基準進行審閱。會計估計的修訂如僅影響估計修訂的期間，則於修訂期間確認；或如修訂同時影響當前及未來期間，則於修訂期間及未來期間確認。

管理層在應用國際財務報告準則會計準則時作出的對歷史財務資料及估計不確定性主要來源有重大影響的判斷於附註3進行討論。

### (c) 共同控制下的業務合併

歷史財務資料納入發生共同控制合併的實體或業務的財務報表項目，猶如其自該等實體或業務首次受控制方控制之日起已綜合入賬。

合併實體或業務的資產淨值從控制方的角度按現有賬面值綜合入賬。在控制方持續擁有權益的情況下，概無就商譽或收購方於被收購方的可識別資產、負債及或有負債的公平值淨額超過於共同控制合併時的成本的金額確認任何金額。

綜合損益及其他全面收益表包括合併實體或業務自最早呈列日期起或自該等合併實體或業務首次受共同控制之日起（以較短期間為準，而不論共同控制合併日期）的業績。

該等實體採用一套統一的會計政策。所有集團內公司間交易、結餘及合併實體或業務間交易的未變現收益均於合併時對銷。

### (d) 附屬公司及非控股權益

附屬公司為 貴集團控制的實體。如 貴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 貴集團控制該實體。評估 貴集團是否對實體擁有權力時，僅考慮 貴集團及其他人士所持有的實質權利。

於附屬公司的投資（透過共同控制下的業務合併收購的附屬公司除外）自控制之日起併入歷史財務資料，直至控制終止當日為止。集團內公司間結餘、交易及現金流量以及集團內公司間交易產生的任何未變現利潤於編製歷史財務資料時悉數對銷。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。

非控股權益是指並非由 貴公司直接或間接應佔的附屬公司權益，而 貴集團並無就此與該等權益的持有人訂立任何可導致 貴集團整體就該等權益承擔符合金融負債定義的合約義務的額外條款。就每項業務合併而言， 貴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。

非控股權益在綜合財務狀況表內的權益項目中與 貴公司權益股東應佔的權益分開呈報。非控股權益所佔 貴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 貴公司權益股東之間的年內損益總額及全面收入總額分配。非控股權益持有人提供的貸款及向該等持有人承擔的其他合約責任乃根據附註2(p)或(q) (視乎負債的性質) 於綜合財務狀況表列作金融負債。

貴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，並對綜合權益內控股及非控股權益的金額作出調整以反映相關權益之變動，惟並不會對商譽作出調整，亦不會確認收益或虧損。

當 貴集團失去對一家附屬公司的控制權，則入賬列作出售該附屬公司的全部權益，因此產生的收益或虧損會於損益確認。於失去控制權之日在該前附屬公司保留的任何權益按公平值確認，且有關金額視為初步確認金融資產時的公平值，或 (如適用) 初步確認於聯營公司或合營企業投資時的成本。

於 貴公司的財務狀況表中，除非有關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)，否則於附屬公司的投資按成本減去減值虧損列賬 (見附註2(k))。

(e) 商譽

商譽指

- (i) 所轉讓代價的公平值、被收購方的任何非控股權益的金額與 貴集團過往持有的被收購方的股權的公平值的總和；超過
- (ii) 被收購方的可識別資產及負債於收購日的公平值淨值的部分。

當(ii)大於(i)時，則超出部分立即在損益中確認為議價購買的收益。

商譽按成本減累計減值虧損列報。業務合併產生的商譽被分配至各現金產生單位或現金產生單位組別，有關單位預期將從合併的協同效應中受益，並每年進行減值測試 (見附註2(k))。

年內出售現金產生單位時，所購入商譽的任何應佔金額計入出售損益的計算中。

**(f) 其他債務及股本證券投資**

貴集團關於債務及股本證券投資（於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資除外）的政策載列如下。

債務及股本證券投資於 貴集團承諾購買／出售投資時確認／終止確認。該等投資的初始價值是以公平值（另加直接應佔交易成本）列賬，除非該等投資為按公平值計入損益，其交易成本直接於損益確認。有關 貴集團如何釐定金融工具公平值的說明，見附註26。隨後，該等投資視乎分類列賬如下。

**(i) 股本投資以外的投資**

貴集團持有的非股本投資歸入以下其中一個計量類別：

- 按攤銷成本，倘持有投資的目的為收取合約現金流量，即純粹為獲得本金及利息付款。投資所得利息收入乃使用實際利率法計算（見附註2(u)(iv)）。
- 按公平值計入其他全面收入－可撥回，倘投資的合約現金流量僅包括本金及利息付款，且投資乃於其目的為同時收取合約現金流量及出售的業務模式中持有。公平值變動於其他全面收入確認，惟預期信貸虧損、利息收入（使用實際利率法計算）及外匯損益於損益確認。當投資被終止確認，於其他全面收入累計的金額從權益劃撥至損益。
- 按公平值計入損益，倘投資不符合按攤銷成本計量或按公平值計入其他全面收入（可撥回）的標準。投資的公平值變動（包括利息）於損益確認。

**(g) 投資物業**

投資物業是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(j)）。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(k)）。投資物業的租金收入按附註2(u)(vi)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。

**(h) 其他廠房及設備**

下列廠房及設備項目按成本減累計折舊及減值虧損列賬（見附註2(k)）。

- 貴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(j)）。

廠房及設備自建項目的成本包括材料成本、直接人工成本、拆除及移除項目以及還原項目所在地盤的初始估計成本（如相關），以及適當比例的生產費用及借貸成本（見附註2(v)）。

報廢或出售廠房及設備項目所產生的收益或虧損按出售所得款項淨額與該項目賬面值之間的差額釐定，並於報廢或出售日期於損益確認。

廠房及設備項目的折舊按下文所列其估計可使用年期，在扣除其估計剩餘價值（如有）後，以直線法撇銷其成本計算：

— 投資物業	40年
— 機械及設備	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

倘物業、廠房及設備項目各部分的可使用年期不同，則該項目的成本按合理基準於各部分之間分配，且各部分個別折舊。資產的可使用年期及其剩餘價值（如有）將每年進行審閱。

**(i) 無形資產（商譽除外）**

研究活動支出於產生期間確認為開支。如產品或工藝在技術及商業上可行且 貴集團擁有足夠資源及意願完成開發，則開發活動支出予以資本化。資本化支出包括材料成本、直接人工成本及適當比例的間接費用及借貸成本（如適用）。資本化開發成本按成本減累計攤銷及減值虧損列賬（見附註2(k)）。其他開發支出於產生期間確認為開支。

其他由 貴集團收購的無形資產按成本減累計攤銷（如估計可使用年期屬有限）及減值虧損（見附註2(k)）列賬。

可使用年期有限的無形資產攤銷按直線法基準在資產的估計可使用年期內計入損益。下列可使用年期有限的無形資產自可供使用之日起予以攤銷，及其估計可使用年期如下：

— 軟件	5至10年
— 知識產權	10年

軟件的估計可使用年期按軟件技術或商業可用性的預期期間釐定。知識產權的估計可使用年期乃根據有關資產為 貴集團帶來經濟裨益的各期間而釐定。

攤銷期間及方法每年進行審閱。

如無形資產被評估為擁有無限的可使用年期，則不對無形資產進行攤銷。每年對有關無形資產擁有無限可使用年期的結論進行檢討，以釐定事件及情形是否繼續支持將該資產評估為擁有無限的可使用年期。如不支持，則可使用年期由無限變為有限的評估變動自變動之日起及根據上文所載的有限可使用年期的無形資產攤銷政策前瞻性地入賬處理。

**(j) 租賃資產**

於合約初始生效時， 貴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，貴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，貴集團確認使用權資產和租賃負債，惟租賃期為12個月或更短的短期租賃和低價值資產（就貴集團而言，主要為筆記本電腦及辦公家具）的租賃除外。當貴集團就低價值資產訂立租賃時，貴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（倘該利率不可直接釐定）使用相關的增量借款利率折現。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比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支銷。

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，該成本須折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(h)及2(k)(ii)）。

可退還租賃按金的初步公平值根據適用於按攤銷成本計值的債務證券投資的會計政策與使用權資產分開入賬（見附註2(f)(i)、2(u)(iv)及2(k)(i)）。初步公平值與按金名義價值之間的任何差額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比率的變化而改變，或貴集團剩餘價值擔保下預期應付金額的估計發生變化，或當重新評估貴集團是否將合理確定行使購買、延長或終止選擇權而產生變動，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（「租賃修改」），且未作為單獨的租賃入賬時，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。唯一的例外是因COVID-19疫情而直接產生的租金減免，且符合國際財務報告準則第16號租賃第46B段所載的條件。在該情況下，貴集團利用實際權宜之計不會評估租金減免是否為租賃修改，並於發生觸發租金減免的事件或條件的期間內在損益中確認代價變動為負可變租賃付款。

在綜合財務狀況表中，長期租賃負債的流動部分釐定為報告期後十二個月內到期結算的合約付款的現值。

*(ii) 作為出租人*

如貴集團為出租人，其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，否則分類為經營租賃。

如合約包含租賃及非租賃部分，貴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(u)(vi)確認。

如 貴集團為出租中介，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。如主租賃為 貴集團採用附註2(j)(i)所述豁免的短期租賃，則 貴集團將分租賃分類為經營租賃。

**(k) 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**

貴集團就以下項目的預期信貸虧損確認虧損撥備：

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

按公平值計量的其他金融資產(包括按公平值計入損益的其他非權益工具)不受限於預期信貸虧損評估。

**預期信貸虧損計量**

預期信貸虧損是信貸虧損的概率加權估計。信貸虧損計量為所有預期現金差額(即 貴集團根據合約應收的現金流量與 貴集團預期收取的現金流量之間的差額)的現值。

如貼現影響屬重大，則預期現金差額使用下列貼現率進行貼現：

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

估計預期信貸虧損時所考慮的最大期間為 貴集團面臨信貸風險的最大合約期間。

於計量預期信貸虧損時， 貴集團考慮毋須付出不必要成本或努力即可獲得的合理及可支持的資料。該等資料包括有關過去事件、當前狀況及未來經濟狀況預測的資料。

預期信貸虧損按下列基準之一計量：

- 12個月預期信貸虧損：該等虧損為預期自報告日期後12個月內可能發生的違約事件產生的虧損；及
- 整個存續期預期信貸虧損：該等虧損為預期自應用預期信貸虧損模型的項目的預期可使用年內可能發生的所有違約事件產生的虧損。

貿易應收款項、租賃應收款項及合約資產的虧損撥備始終按等於整個存續期預期信貸虧損的金額計量。該等金融資產的預期信貸虧損於報告日期根據 貴集團歷史信貸虧損經驗逐個進行估計，並就債務人特有的因素及當前和預測整體經濟狀況的評估作出調整。

對於所有其他金融工具，除非金融工具自初始確認以來信貸風險出現大幅增加，否則 貴集團確認等於12個月預期信貸虧損金額的虧損撥備，而如信貸風險出現大幅增加，則虧損撥備按等於整個存續期預期信貸虧損的金額計量。

**信貸風險大幅增加**

在評估金融工具的信貸風險自初始確認以來是否大幅增加時， 貴集團將報告日期評估的金融工具發生違約的風險與初始確認日期評估的違約風險進行比較。在進行該重新評估時，當 貴集團並無追索採取諸如變現擔保(如持有任何擔保)之類的行動時，借款人不大可能向 貴集團悉數支付信貸債務時， 貴集團認為發生違約事件。 貴集團同時考慮毋須付出不必要成本或努力即可獲得的合理及可支持的定量及定性資料，包括歷史經驗及前瞻性資料。

具體而言，下列資料會在評估信貸風險自初始確認以來是否已大幅增加時納入考慮：

- 於合約到期日未能償還本金或利息；
- 金融工具的外部或內部信用評級（如可獲得）實際或預期發生重大惡化；
- 債務人的經營業績實際或預期發生重大惡化；及
- 對債務人向 貴集團還款的能力造成重大不利影響的技術、市場、經濟或法律環境的現有或預測變動。

信貸風險是否大幅增加的評估按個別基準或組合基準進行，取決於金融工具的性質。當評估按組合基準進行時，金融工具按共同的信貸風險特徵及信貸風險評級分組。

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。 貴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，惟按公平值計入其他全面收益的債務證券投資（可撥回）除外，其虧損撥備於其他全面收益中確認並在公平值儲備中累計（可撥回）。

#### 利息收入的計算基準

除非金融資產出現信貸減值，否則根據附註2(u)(iv)確認的利息收入按該金融資產的賬面總值計算；而如該金融資產出現信貸減值，則利息收入按金融資產的攤銷成本（即賬面總值減虧損撥備）計算。

於各報告日期， 貴集團評估金融資產是否出現信貸減值。如一個或多個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；
- 借款人有可能將進入破產或其他財務重組程序；
- 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。

#### 撤銷政策

金融資產、租賃應收款項或合約資產的賬面總值（部分或全部）撤銷至實際上無希望收回時止。此一般是 貴集團釐定債務人並無資產或收入來源可產生足夠的現金流量以償還待撤銷金額時的做法。

資產先前已撤銷但其後收回的部分於收回期間於損益確認為減值撥回。

(ii) 其他非流動資產減值

內部及外部資料源於各報告期末進行審閱，以識別下列資產是否存在可能出現減值或（除商譽外）先前確認的減值虧損已不復存在或已可能減少的跡象：

- 廠房及設備，包括使用權資產；
- 按成本列賬的投資物業；
- 無形資產；
- 商譽；及
- 貴公司財務狀況表中於附屬公司的投資。

如有任何有關跡象存在，則估計資產的可收回金額。此外，就商譽而言，無論是否存在任何減值跡象，每年均會估計其可收回金額。

— 可收回金額的計算

資產的可收回金額為其公平值減出售成本與使用價值兩者中的較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量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。如一項資產產生的現金流入量大體上並非獨立於其他資產，則可收回金額按產生獨立現金流入量的最小資產組別（即現金產生單位）釐定。在能按合理一致的基準作出分配的情況下，企業資產（例如總部大樓）賬面值的一部分會分配至個別現金產生單位，否則分配至最小的現金產生單位組別。

— 減值虧損的確認

如資產（或其所屬的現金產生單位）的賬面值超出其可收回金額，則於損益中確認減值虧損。就現金產生單位確認的減值虧損首先分配減去任何分配至該現金產生單位（或單位組別）的商譽的賬面值，然後再按比例減去單位（或單位組別）中其他資產的賬面值，惟資產的賬面值不可減少至低於其自身的公平值減去出售成本（如可計量）或使用價值（如可釐定）。

— 減值虧損的撥回

就商譽以外的資產而言，如用以釐定可收回金額的估計出現有利變動，則撥回減值虧損。商譽減值虧損不予撥回。

減值虧損的撥回以假設資產於過往年度並無確認減值虧損而會釐定的賬面值為限。減值虧損的撥回於撥回確認的年度計入損益。

(1) 存貨

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

存貨按成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬，如下所示：

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

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

出售存貨時，該等存貨的賬面值於相關收益確認的期間確認為開支。

將任何存貨撇減至可變現淨值的金額及所有存貨虧損於撇減或虧損產生期間確認為開支。任何存貨撇減金額的撥回於撥回期間確認為已確認為開支的存貨金額的扣減。

**(m) 合約資產及合約負債**

合約資產於 貴集團確認收入（見附註2(u)）但未成為無條件有權根據合約所載支付條款收取代價時確認。合約資產根據附註2(k)(i)所載的政策評估預期信貸虧損，並於收取代價的權利成為無條件時重新分類為應收款項（見附註2(n)）。

合約負債於客戶支付不可退還的代價但 貴集團未確認相關收入時確認（見附註2(u)）。如 貴集團於確認相關收入前有無條件權利收取不可退還的代價，亦會確認合約負債。在該情況下，亦將確認相應的應收款項（見附註2(n)）。

對於與客戶訂立的一份單一合約，呈列合約資產淨值或合約負債淨額。對於多份合約，不相關合約的合約資產及合約負債不按淨額基準呈列。

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(u)）。

**(n) 貿易及其他應收款項**

應收款項於 貴集團有無條件權利收取代價時確認。在代價到期付款前僅需時間推移的情況下，收取代價的權利方會成為無條件。如收入於 貴集團有無條件權利收取代價前已確認，則金額呈列為合約資產（見附註2(m)）。

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使用實際利率法減信貸虧損撥備列賬（見附註2(k)(i)）。

**(o) 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、存放於銀行及其他金融機構的活期存款、律師所持有用於滿足短期現金承擔的物業預售所得款項，以及可隨時兌換為已知金額現金且價值變動風險很小的短期高流動性投資（購入時於三個月內到期）。現金及現金等價物根據附註2(k)(i)所載的政策評估預期信貸虧損。

**(p) 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。

**(q) 計息借款**

計息借款初步按公平值減交易成本計量。於初步確認後，計息借款採用實際利率法按攤銷成本列賬。利息開支根據 貴集團有關借款成本的會計政策確認（見附註2(v)）。

(r) 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。倘貴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

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

(s) 所得稅

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

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

即期稅項資產及負債僅於符合若干標準時抵銷。

遞延稅項乃就財務申報用途的資產及負債的賬面值與用作稅項用途的金額之間的暫時差額確認。以下情況不確認遞延稅項：

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

貴集團就租賃負債及使用權資產分別確認遞延稅項資產及遞延稅項負債。

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

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

遞延稅項資產及負債僅於符合若干條件時予以抵銷。

**(t) 撥備及或然負債**

當貴集團因過往事件而須承擔法律或推定責任可能會導致需要經濟利益流出以清償責任，且有關金額能可靠估計，則確認撥備。倘貨幣的時間價值重大，則有關撥備按清償責任的預期開支的現值列賬。

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。

倘結算撥備所需的部分或全部支出預期由另一方償還，則就幾乎確定的任何預期償還確認一項單獨的資產。就償還確認的金額以撥備的賬面值為限。

**(u) 收入及其他收入**

當於貴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約使用貴集團的資產產生收入時，貴集團將有關收入分類為收入。

收入於產品或服務的控制權轉移予客戶時按貴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）確認。收入不包括增值稅（「增值稅」）或其他銷售稅，並經扣除任何商業折扣。

倘合約載有向客戶提供重大融資福利超過12個月的融資部分，收入按應收款項的現值計量，並採用將於與客戶的單獨融資交易中反映的貼現率進行貼現，而利息收入則按實際利率法單獨應計。倘合約載有向貴集團提供重大融資福利的融資部分，則根據合約確認的收入包括採用實際利率法就合約負債應計的利息開支。貴集團利用國際財務報告準則第15號第63段的實際權宜方法，且在融資期間為12個月或以下的情況下不就重大融資部分的任何影響調整代價。

有關貴集團收入及其他收入確認政策的進一步詳情如下：

**(i) 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，其包括城市環衛服務、公共物業管理服務及城市增值服務。

城市環衛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，以及為住戶社區及企業提供生活垃圾收集服務。提供城市環衛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貴集團提供的福利。

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、秩序維護以及公共區域設施維修及保養服務。對於物業管理服務，貴集團有權全額留存已收取的物業管理費。貴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、秩序維護及涵蓋公共區域的一般間接費用相關的開支。在合約期內，如果貴集團收取的物業管理費不足以支付所產生的全部開支，貴集團無權要求業主補足差額部分。因此，貴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。

城市增值服務主要包括政務輔助服務、餐飲服務及公共停車收費服務。增值服務的收入在一段時間內或在提供相關服務時確認。

**(ii) 住宅物業管理服務**

在住宅物業管理服務項下，貴集團向業主及住戶提供(a)基礎住宅物業管理服務及(b)增值服務，例如停車收費服務、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，貴集團有權全額保留已收取的物業管理費。貴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、秩序維護及涵蓋公共區域的一般間接費用相關的開支。在合約期內，如果貴集團收取的物業管理費不足以支付所產生的全部開支，貴集團無權要求業主補足差額部分。因此，貴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收費服務及資源管理服務，因為客戶同時收取及消費貴集團提供的福利。

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

**(iii) 商業物業管理服務**

在商業物業管理服務項下，貴集團提供(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，例如停車收費服務、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，貴集團有權保留全額收取的物業管理費。貴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、秩序維護及涵蓋公共區域的一般間接費用相關的開支。在合約期內，如果貴集團收取的物業管理費不足以支付所產生的全部開支，貴集團無權要求業主補足差額部分。因此，貴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收費服務及資源管理服務，因為客戶同時收取及消費貴集團提供的福利。

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



**(iv) 利息收入**

利息收入於產生時按實際利率法確認。就按攤銷成本計量且並無信貸減值的金融資產而言，實際利率適用於資產的賬面總值。就信貸減值的金融資產而言，實際利率適用於資產攤銷成本（即賬面總值扣除虧損撥備）（見附註2(k)(i)）。

**(v) 政府補助**

政府補助於合理確定將會收取且 貴集團符合隨附條件時初步在財務狀況表內確認。有關補償 貴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 貴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以於其他收入確認的方式按直線法於損益內攤銷。

**(vi) 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比率的可變租賃付款於其產生的會計期間確認為收入。

**(v) 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。

當有關合資格資產產生開支、產生借款成本及正在準備資產作擬定用途或銷售所需的活動時，開始將借款成本資本化為該項合資格資產成本的一部分。當準備將合資格資產作擬定用途或銷售所需的絕大部分活動中止或完成時，將會暫停或終止資本化借款成本。

**(w) 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 貴集團有關聯：

- (i) 控制或共同控制 貴集團；
- (ii) 對 貴集團有重大影響；或
- (iii) 為 貴集團或 貴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 貴集團有關聯：

- (i) 該實體與 貴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 貴集團或與 貴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 貴集團或 貴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。

#### (x) 分部報告

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

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

### 3 會計判斷及估計

估計不確定因素的主要來源如下：

#### (i) 金融資產的預期信貸虧損

貿易應收款項及應收票據、合約資產及其他金融資產(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。貴集團根據 貴集團過往的收回歷史、現有的市況及於各報告期末的前瞻性估計，運用判斷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會嚴重影響評估結果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。

### 4 收入及分部報告

#### (a) 收入

貴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。

## 附錄一

## 會計師報告

### (i) 收入分類

客戶合約收入按收入確認時間及主要活動分類如下：

	截至12月31日止年度		
	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
<b>按收入確認的時間分類</b>			
隨時間	567,715	677,542	813,551
某一時間點	25,945	29,274	48,696
總計	<u>593,660</u>	<u>706,816</u>	<u>862,247</u>
<b>國際財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收入</b>			
城市服務	342,064	410,002	524,908
住宅物業管理服務	159,081	176,419	184,170
商業物業管理服務	91,995	119,467	149,844
	<u>593,140</u>	<u>705,888</u>	<u>858,922</u>
<b>其他來源的收入</b>			
總租金收入	520	928	3,325
總計	<u>593,660</u>	<u>706,816</u>	<u>862,247</u>

截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度，來自西安經開區管委會的收益分別佔 貴集團收入的34%、32%及27%。除西安經開區管委會外，貴集團具有多元化的客戶群，且於往績記錄期間，彼等概無佔 貴集團收入的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) 預期於日後確認的來自於報告日期存在的客戶合約的收入

就基本住宅、商業及公共物業管理服務及城市環衛服務而言，貴集團可於按月提供服務時確認收入，並確認 貴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。貴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 貴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。

### (b) 分部報告

於往績記錄期間，貴集團主要從事在中國提供城市服務、住宅物業管理服務及商業物業管理服務。管理層將業務的經營業績視為一個分部，以就將予分配的資源作出決策。因此，貴公司管理層認為用於作出戰略決策的分部僅有一個。

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

附錄一

會計師報告

5 其他收入

	截至12月31日止年度		
	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
利息收入	1,424	1,384	614
政府補助 (附註(i))	2,345	1,385	1,745
按公平值計入損益計量的金融資產公平值變動	413	-	-
增值稅進項加計扣除所得收入 (附註(ii))	1,184	1,381	890
其他	71	131	584
	<u>5,437</u>	<u>4,281</u>	<u>3,833</u>

附註：

- (i) 政府補助指來自多個中國有關部門的補貼。概無有關該等補貼的未滿足條件或未來義務。
- (ii) 該金額為 貴集團根據財政部、國家稅務總局及海關總署所發佈《關於深化增值稅改革有關政策的公告》(2019年第39號)而享有的增值稅進項加計扣減。此類增值稅進項加計扣減的權利不存在任何未滿足的條件或未來義務。

6 除稅前利潤

除稅前利潤經扣除／(計入)以下各項後達成：

(a) 財務成本

	截至12月31日止年度		
	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
租賃負債利息 (附註18(b))	119	43	47
計息借款利息 (附註18(b))	1,868	702	194
銀行及其他費用	906	1,010	1,255
	<u>2,893</u>	<u>1,755</u>	<u>1,496</u>

(b) 員工成本

	截至12月31日止年度		
	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	381,453	434,657	449,655
定額供款退休計劃供款	27,499	34,332	40,420
	<u>408,952</u>	<u>468,989</u>	<u>490,075</u>

附錄一

會計師報告

貴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。貴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。

貴集團除上述供款外，概無其他退休福利付款方面的進一步責任。

(c) 其他項目

	截至12月31日止年度		
	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
折舊費用 (附註11)			
— 自有物業及設備	6,475	7,877	9,620
— 使用權資產	1,317	1,317	1,181
	<u>7,792</u>	<u>9,194</u>	<u>10,801</u>
無形資產的攤銷成本 (附註12)	<u>677</u>	<u>829</u>	<u>1,055</u>
貿易及其他應收款項減值虧損確認／(撥回)			
— 貿易應收款項 (附註26(a))	1,670	4,103	(740)
— 應收票據 (附註26(a))	—	—	70
— 其他應收款項	(508)	1,084	4,541
	<u>1,162</u>	<u>5,187</u>	<u>3,871</u>
核數師酬金			
— 審計服務	<u>682</u>	<u>653</u>	<u>570</u>
出售其他廠房及設備的淨(收益)／虧損	<u>(42)</u>	<u>28</u>	<u>19</u>
存貨成本 (附註15(b))	<u>61,309</u>	<u>67,726</u>	<u>73,214</u>

7 綜合損益及其他全面收益表中的所得稅

(a) 綜合損益及其他全面收益表中的稅項為：

	截至12月31日止年度		
	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
即期稅項 — 中國企業所得稅			
年內撥備 (附註23(a))	8,607	12,671	13,026
遞延稅項			
產生及撥回暫時差額 (附註23(b))	(875)	(1,711)	(902)
稅率變動對1月1日遞延稅項結餘的影響 (附註23(b))	—	—	32
	<u>7,732</u>	<u>10,960</u>	<u>12,156</u>

附錄一

會計師報告

(b) 所得稅開支和會計利潤按適用稅率計算的對賬：

	截至12月31日止年度		
	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
除稅前利潤	38,887	48,399	63,174
除稅前利潤的名義稅項，按有關稅務司法 權區利潤的適用稅率計算 (附註(i))	9,722	12,099	15,793
稅收減免 (附註(ii))	(1,860)	(3,308)	(3,438)
小型微利企業額外扣稅的稅務抵免 (附註(iii))	(420)	(781)	(926)
不可扣稅開支的稅務影響	410	553	808
視作分派的稅務影響	-	2,505	-
與聘用殘疾人士的額外扣稅有關的 稅務抵免 (附註(iv))	(120)	(108)	(113)
稅率變動對1月1日遞延稅項結餘的影響	-	-	32
<b>實際稅項開支</b>	<b>7,732</b>	<b>10,960</b>	<b>12,156</b>

附註：

- (i) 中國所得稅撥備乃按根據中國相關所得稅規則及規例所釐定的 貴公司的中國大陸附屬公司應課稅收入的法定稅率25%計算。
- (ii) 貴集團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二階段下的實體的相關稅務減免，並於2011年至2020年曆年享受15%的優惠中國企業所得稅稅率。於2020年，國家稅務總局發佈中國西部大開發第三階段實體中國企業所得稅優惠政策（「政策」），自2021年1月1日起至2030年12月31日生效。貴集團若干在中國成立的附屬公司享有適用於政策項下實體的稅務優惠，並於2021年至2030年的曆年享有15%的中國企業所得稅優惠稅率。
- (iii) 若干附屬公司已獲批准為小型微利企業。於往績記錄期間，符合資格的附屬公司有權按2.5%、5%或10%的優惠所得稅率繳稅。
- (iv) 若干附屬公司就其聘用殘疾人士所產生的成本享有額外100%的扣減。

附錄一

會計師報告

8 董事及監事酬金

	截至2021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	—	552	144	53	749
孫琦先生	—	507	128	49	684
<b>非執行董事</b>					
Yuan Hua女士	—	—	—	—	—
Zhang Zhonggang先生	—	—	—	—	—
Yin Hua女士	—	—	—	—	—
<b>監事</b>					
趙軍平先生	—	—	—	—	—
白雄先生	—	—	—	—	—
耿何翔先生	—	164	21	22	207
	<u>—</u>	<u>1,223</u>	<u>293</u>	<u>124</u>	<u>1,640</u>

	截至2022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	—	559	196	73	828
孫琦先生	—	514	171	63	748
<b>非執行董事</b>					
Yuan Hua女士	—	—	—	—	—
Zhang Zhonggang先生	—	—	—	—	—
趙軍平先生 (於2022年8月25日 調任為董事)	—	—	—	—	—
Yin Hua女士 (於2022年8月25日 辭任)	—	—	—	—	—
<b>監事</b>					
趙軍平先生 (於2022年8月25日 調任為董事)	—	—	—	—	—
李利女士 (於2022年8月25日 獲委任)	—	128	11	7	146
白雄先生	—	—	—	—	—
耿何翔先生	—	161	30	32	223
	<u>—</u>	<u>1,362</u>	<u>408</u>	<u>175</u>	<u>1,945</u>

附錄一

會計師報告

	截至2023年12月31日止年度				
	薪金、津貼及 董事袍金 人民幣千元	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	—	644	151	76	871
孫琦先生	—	603	138	66	807
成宏讓先生 (於2023年5月15日 獲委任)	—	348	120	42	510
<b>非執行董事</b>					
趙軍平先生	—	—	—	—	—
楊剛先生 (於2023年5月15日 獲委任)	—	—	—	—	—
李凌霄女士 (於2023年5月15日 獲委任)	—	—	—	—	—
Yuan Hua女士 (於2023年5月15日 辭任)	—	—	—	—	—
Zhang Zhonggang先生 (於2023年5月15日 辭任)	—	—	—	—	—
<b>監事</b>					
李利女士 (於2024年4月2日 辭任)	—	307	32	17	356
白雄先生	—	—	—	—	—
耿何翔先生	—	164	30	35	229
	<u>—</u>	<u>2,066</u>	<u>471</u>	<u>236</u>	<u>2,773</u>

於2013年1月18日，吳鎖正先生獲委任為 貴公司執行董事。於2020年12月28日，孫琦先生獲委任為 貴公司執行董事。於2023年5月15日，成宏讓先生獲委任為 貴公司執行董事。於2020年12月28日，Yuan Hua女士、Zhang Zhonggang先生及Yin Hua女士獲委任為 貴公司的非執行董事。於2023年5月15日，楊剛先生及李凌霄女士獲委任為非執行董事，而Yuan Hua女士及Zhang Zhonggang先生則辭任 貴公司非執行董事。於2020年12月24日，耿何翔先生獲委任為 貴公司的監事。2020年12月28日，趙軍平先生及白雄先生獲委任為 貴公司的監事。於2022年8月25日，趙軍平先生由監事調任為董事，Yin Hua女士辭任非執行董事，以及李利女士獲委任為 貴公司監事。於2024年4月2日，李利女士辭任 貴公司監事，以及李剛先生獲委任為 貴公司監事。

於往績記錄期間，除吳鎖正先生、孫琦先生、成宏讓先生、李利女士及耿何翔先生外，其他董事或監事就彼等向擴大集團(包括 貴集團)提供的服務並不由 貴集團直接支付但自 貴集團的控股公司或 貴公司同系附屬公司收取薪酬。由於彼等向 貴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。

於往績記錄期間，概無 貴集團向董事、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 貴集團或於加入 貴集團後的獎勵或作為離職補償。



## 附錄一

## 會計師報告

### 9 最高薪酬人士

於往績記錄期間，截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度的五名最高薪酬人士中，分別有2名、2名及2名為貴公司董事，其薪酬於附註8披露。於往績記錄期間，其餘3名、3名及3名人士的薪酬總額如下：

	截至12月31日止年度		
	2021年	2022年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
薪金及其他酬金	1,312	1,331	1,471
酌情花紅	296	414	333
退休計劃供款	146	199	208
	<u>1,754</u>	<u>1,944</u>	<u>2,012</u>

	截至12月31日止年度		
	2021年	2022年	2023年
	人數	人數	人數
零港元－1,000,000港元	3	3	3

### 10 每股盈利

#### (a) 每股基本及攤薄盈利

截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度，每股基本及攤薄盈利分別按貴公司的權益股東應佔利潤人民幣32,187,000元、人民幣37,501,000元及人民幣49,726,000元及於往績記錄期間內各年度已發行的普通股的加權平均數42,716,000股、47,269,000股及50,000,000股計算。

#### 普通股的加權平均數

	截至12月31日止年度		
	2021年	2022年	2023年
	千股	千股	千股
於1月1日視為已發行普通股	42,716	42,716	50,000
已發行普通股的影響	<u>—</u>	<u>4,553</u>	<u>—</u>
於12月31日普通股的加權平均數	<u>42,716</u>	<u>47,269</u>	<u>50,000</u>

附錄一

會計師報告

11 投資物業及其他廠房及設備

(a) 賬面值對賬

貴集團

	機器及設備 人民幣千元	車輛 人民幣千元	使用權資產 人民幣千元	租賃物業裝修 人民幣千元	小計 人民幣千元	投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本：							
於2021年1月1日	13,726	41,815	5,270	-	60,811	14,855	75,666
添置	2,388	16,798	-	-	19,186	-	19,186
出售	(393)	(742)	-	-	(1,135)	-	(1,135)
於2021年12月31日	15,721	57,871	5,270	-	78,862	14,855	93,717
添置	2,770	9,282	-	470	12,522	-	12,522
收購一家附屬公司(附註27)	144	4	-	-	148	-	148
出售	(174)	(61)	-	-	(235)	-	(235)
於2022年12月31日	18,461	67,096	5,270	470	91,297	14,855	106,152
添置	2,400	9,639	1,324	-	13,363	-	13,363
出售	(347)	(224)	(5,270)	-	(5,841)	-	(5,841)
於2023年12月31日	20,514	76,511	1,324	470	98,819	14,855	113,674
累計折舊：							
於2021年1月1日	(7,342)	(16,801)	(1,976)	-	(26,119)	(3,868)	(29,987)
年內扣除	(1,540)	(4,582)	(1,317)	-	(7,439)	(353)	(7,792)
出售撥回	337	697	-	-	1,034	-	1,034
於2021年12月31日	(8,545)	(20,686)	(3,293)	-	(32,524)	(4,221)	(36,745)
年內扣除	(1,619)	(5,884)	(1,317)	(21)	(8,841)	(353)	(9,194)
出售撥回	147	58	-	-	205	-	205
於2022年12月31日	(10,017)	(26,512)	(4,610)	(21)	(41,160)	(4,574)	(45,734)
年內扣除	(1,691)	(7,341)	(1,181)	(235)	(10,448)	(353)	(10,801)
出售撥回	319	212	5,270	-	5,801	-	5,801
於2023年12月31日	(11,389)	(33,641)	(521)	(256)	(45,807)	(4,927)	(50,734)
賬面值：							
於2023年12月31日	9,125	42,870	803	214	53,012	9,928	62,940
於2022年12月31日	8,444	40,584	660	449	50,137	10,281	60,418
於2021年12月31日	7,176	37,185	1,977	-	46,338	10,634	56,972

附錄一

會計師報告

貴公司

	機械及設備 人民幣千元	車輛 人民幣千元	使用權資產 人民幣千元	小計 人民幣千元	投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本：						
於2021年1月1日	8,163	3,065	5,270	16,498	14,855	31,353
添置	1,423	1,004	-	2,427	-	2,427
出售	(312)	(576)	-	(888)	-	(888)
於2021年12月31日	9,274	3,493	5,270	18,037	14,855	32,892
添置	1,606	5,054	-	6,660	-	6,660
出售	(115)	(10)	-	(125)	-	(125)
於2022年12月31日	10,765	8,537	5,270	24,572	14,855	39,427
添置	1,237	1,248	522	3,007	-	3,007
出售	(215)	(54)	(5,270)	(5,539)	-	(5,539)
於2023年12月31日	11,787	9,731	522	22,040	14,855	36,895
累計折舊：						
於2021年1月1日	(4,396)	(1,184)	(1,976)	(7,556)	(3,868)	(11,424)
年內扣除	(871)	(382)	(1,317)	(2,570)	(353)	(2,923)
出售撥回	266	540	-	806	-	806
於2021年12月31日	(5,001)	(1,026)	(3,293)	(9,320)	(4,221)	(13,541)
年內扣除	(858)	(398)	(1,317)	(2,573)	(353)	(2,926)
出售撥回	93	9	-	102	-	102
於2022年12月31日	(5,766)	(1,415)	(4,610)	(11,791)	(4,574)	(16,365)
年內扣除	(955)	(995)	(791)	(2,741)	(353)	(3,094)
出售撥回	199	51	5,270	5,520	-	5,520
於2023年12月31日	(6,522)	(2,359)	(131)	(9,012)	(4,927)	(13,939)
賬面值：						
於2023年12月31日	5,265	7,372	391	13,028	9,928	22,956
於2022年12月31日	4,999	7,122	660	12,781	10,281	23,062
於2021年12月31日	4,273	2,467	1,977	8,717	10,634	19,351

附錄一

會計師報告

(b) 使用權資產

按 貴集團及 貴公司相關資產類別分析使用權資產的賬面淨值如下：

貴集團

		於12月31日		
	附註	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
按折舊成本列值的自用租賃物業	(i)			
— 辦公樓		1,977	660	803

貴公司

		於12月31日		
	附註	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
按折舊成本列值的自用租賃物業	(i)			
— 辦公樓		1,977	660	391

於 貴集團及 貴公司損益中確認的與租賃有關的開支項目分析如下：

貴集團

		於12月31日		
		2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
按相關資產類別劃分的使用權資產折舊支出：				
— 辦公樓		1,317	1,317	1,181
租賃負債利息 (附註6(a))		119	43	47
有關短期租賃的開支		789	886	1,058

貴公司

		於12月31日		
		2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
按相關資產類別劃分的使用權資產折舊支出：				
— 辦公樓		1,317	1,317	791
租賃負債利息 (附註6(a))		119	43	—
有關短期租賃的開支		—	—	776

附錄一

會計師報告

租賃現金流出總額與租賃負債的到期情況分析之詳情分別載列於附註18(c)及附註22。

附註：

(i) 貴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至5年。

(c) 投資物業

截至2021年、2022年及2023年12月31日，投資物業的估值分別為人民幣11,400,000元、人民幣11,500,000元及人民幣11,000,000元，乃使用基於投資物業產生的已訂約及預期現金流入及流出的貼現現金流量方法進行。公平值計量分類為第三級，其中包含重大不可觀察輸入數據。估值由獨立專業合資格估值師亞太資產評估及顧問有限公司進行。

12 無形資產

貴集團

	軟件 人民幣千元	知識產權 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本：			
於2021年1月1日	5,077	—	5,077
添置	684	1,628	2,312
於2021年12月31日	5,761	1,628	7,389
添置	1,968	164	2,132
收購一家附屬公司(附註27)	128	—	128
於2022年12月31日	7,857	1,792	9,649
添置	2,660	—	2,660
於2023年12月31日	10,517	1,792	12,309
累計攤銷：			
於2021年1月1日	(2,333)	—	(2,333)
年內扣除	(528)	(149)	(677)
於2021年12月31日	(2,861)	(149)	(3,010)
年內扣除	(659)	(170)	(829)
於2022年12月31日	(3,520)	(319)	(3,839)
年內扣除	(876)	(179)	(1,055)
於2023年12月31日	(4,396)	(498)	(4,894)
賬面值：			
於2023年12月31日	6,121	1,294	7,415
於2022年12月31日	4,337	1,473	5,810
於2021年12月31日	2,900	1,479	4,379

附錄一

會計師報告

貴公司

	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2021年1月1日	4,195	–	4,195
添置	<u>684</u>	<u>1,628</u>	<u>2,312</u>
於2021年12月31日	4,879	1,628	6,507
添置	<u>689</u>	<u>–</u>	<u>689</u>
於2022年12月31日	5,568	1,628	7,196
添置	<u>2,616</u>	<u>–</u>	<u>2,616</u>
於2023年12月31日	<u>8,184</u>	<u>1,628</u>	<u>9,812</u>
<b>累計攤銷：</b>			
於2021年1月1日	(1,517)	–	(1,517)
年內扣除	<u>(512)</u>	<u>(149)</u>	<u>(661)</u>
於2021年12月31日	(2,029)	(149)	(2,178)
年內扣除	<u>(616)</u>	<u>(163)</u>	<u>(779)</u>
於2022年12月31日	(2,645)	(312)	(2,957)
年內扣除	<u>(707)</u>	<u>(163)</u>	<u>(870)</u>
於2023年12月31日	<u>(3,352)</u>	<u>(475)</u>	<u>(3,827)</u>
<b>賬面值：</b>			
於2023年12月31日	<u>4,832</u>	<u>1,153</u>	<u>5,985</u>
於2022年12月31日	<u>2,923</u>	<u>1,316</u>	<u>4,239</u>
於2021年12月31日	<u>2,850</u>	<u>1,479</u>	<u>4,329</u>

無形資產攤銷已於綜合損益及其他全面收益表中作為行政及其他開支扣除。

13 商譽

	附註	人民幣千元
成本：		
於2021年1月1日及2021年12月31日		—
添置	27	<u>1,769</u>
於2022年12月31日及2023年12月31日		<u><u>1,769</u></u>
累計減值虧損：		
於2021年1月1日、2021年12月31日、 2022年12月31日及2023年12月31日		<u><u>—</u></u>
賬面值：		
於2023年12月31日		<u><u>1,769</u></u>
於2022年12月31日		<u><u>1,769</u></u>
於2021年12月31日		<u><u>—</u></u>

含商譽的現金產生單位的減值測試

2022年6月1日，貴集團以代價人民幣933,000元完成對陝西日行物業管理服務有限公司（「陝西日行」）（見附註27）的收購，由此確認商譽人民幣1,769,000元。

就減值測試而言，貴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。

於2022年及2023年12月31日的現金產生單位的可收回金額乃根據使用價值計算法釐定。該計算使用根據貴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%至10%的年收入增長率，該增長率乃基於貴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2022年及2023年12月31日超過五年期間的現金流量乃使用3%及0%的估計加權平均增長率推斷，這與市場對中國物業管理服務市場長期增長率的觀點一致。於2022年12月31日及2023年12月31日，現金流量分別使用16.9%及14.0%的貼現率進行貼現。所使用貼現率尚未扣稅，反映與現金產生單位相關的特定風險。

截至2022年12月31日及2023年12月31日，按現金產生單位可收回金額超出賬面值部分計量的限額分別為人民幣95,000元及人民幣1,149,000元。

管理層已就商譽的減值測試進行敏感度分析。於2022年12月31日及2023年12月31日，假設貼現率增加3%及6%或年收入增長率減少3%及2%，將分別單獨消除剩餘限額。

貴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。貴集團管理層釐定其現金產生單位並無減值。

**14 收購物業預付款項**

該等款項指 貴集團就收購位於中國的商業物業所支付的款項。於2023年1月18日， 貴集團與關聯方西安金融中心建設開發有限公司訂立收購協議，以總代價人民幣36,611,000元購買部分物業。該等物業擬用作 貴集團辦公室。 貴集團董事認為該收購預計會於2024年6月完成。

**15 存貨**

(a) 綜合財務狀況表內的存貨包括：

**貴集團**

	於12月31日		
	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
原材料及消耗品	1,188	1,316	840

**貴公司**

	於12月31日		
	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
原材料及消耗品	579	479	225

(b) 已確認為開支並計入損益的存貨金額分析如下：

**貴集團**

	於12月31日		
	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
已消耗存貨賬面值	61,309	67,726	73,214

**貴公司**

	於12月31日		
	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
已消耗存貨賬面值	41,765	46,782	52,684

預期所有存貨將於一年內收回。



附錄一

會計師報告

16 貿易及其他應收款項

貴集團

	於12月31日		
	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
應收票據	309	502	6,329
貿易應收款項			
— 關聯方	34,981	44,533	22,938
— 第三方	90,586	168,555	190,517
	125,876	213,590	219,784
減：呆賬撥備 (附註26(a))	(6,570)	(10,673)	(10,003)
貿易應收款項及應收票據，扣除虧損撥備	119,306	202,917	209,781
應收關聯方款項			
— 非貿易性質 (附註28(c)(ii))	8,500	7,500	—
按金	2,458	3,149	4,700
代業主收款及付款	10,444	23,854	26,891
有關建議 貴公司H股[編纂]的 預付款項 (附註(i))	[編纂]	[編纂]	[編纂]
其他	5,312	6,785	7,186
減：其他應收款項撥備	(140)	(1,224)	(5,765)
其他應收款項，扣除虧損撥備	[編纂]	[編纂]	[編纂]
按攤銷成本計量的金融資產	145,880	242,981	262,059
可收回增值稅	398	392	248
	[編纂]	[編纂]	[編纂]
綜合財務狀況表對賬：			
非流動	7,463	—	—
流動	138,815	243,373	262,307
	146,278	243,373	262,307

附註：

- (i) 於2023年12月31日的結餘將於 貴公司股份在聯交所[編纂]後轉撥至權益內的資本儲備。
- (ii) 於2021年及2022年12月31日，除分別為人民幣8,500,000元及人民幣7,500,000元的應收關聯方款項 (到期日均為2023年5月5日，見附註28(c)(ii)) 外，預期 貴集團的貿易及其他應收款項的其他金額將於一年內收回。

附錄一

會計師報告

貴公司

	於12月31日		
	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
應收票據	–	–	4,746
貿易應收款項			
– 關聯方	12,330	18,443	11,039
– 第三方	47,228	87,394	101,174
	59,558	105,837	116,959
減：呆賬撥備	(2,654)	(4,303)	(4,827)
貿易應收款項及應收票據，扣除虧損撥備	56,904	101,534	112,132
應收關聯方款項			
– 非貿易性質	–	8,000	3,000
按金	1,861	2,496	3,769
代業主收款及付款	3,874	9,295	9,860
有關建議 貴公司H股[編纂]的 預付款項(附註(i))	[編纂]	[編纂]	[編纂]
其他	2,612	3,599	4,548
減：其他應收款項撥備	(42)	(117)	(202)
其他應收款項，扣除虧損撥備	[編纂]	[編纂]	[編纂]
按攤銷成本計量的金融資產	[編纂]	[編纂]	[編纂]

貴公司的應收關聯方款項為無抵押及免息。

預期 貴公司的所有貿易及其他應收款項(已扣除撥備)將於一年內收回。

賬齡分析

截至各報告期末，基於收入確認日及扣除減值撥備的貿易應收款項及應收票據的賬齡分析如下：

貴集團

	於12月31日		
	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
1年內	100,066	161,103	182,289
1至2年	16,744	34,497	18,857
2至3年	2,496	7,317	8,635
	119,306	202,917	209,781

附錄一

會計師報告

貴公司

	於12月31日		
	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
1年內	51,209	85,447	97,210
1至2年	5,142	13,013	10,634
2至3年	553	3,074	4,288
	<u>56,904</u>	<u>101,534</u>	<u>112,132</u>

貴集團信貸政策及貿易應收賬項產生的信貸風險的進一步詳情載於附註26(a)。

17 預付款項

貴集團

	於12月31日		
	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
向以下各方的預付款項：			
— 關聯方	29	66	52
— 第三方	6,165	6,944	7,073
	<u>6,194</u>	<u>7,010</u>	<u>7,125</u>

貴公司

	於12月31日		
	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
向以下各方的預付款項：			
— 關聯方	29	28	13
— 第三方	4,498	5,061	5,037
	<u>4,527</u>	<u>5,089</u>	<u>5,050</u>

預期所有預付款項將於一年內確認為開支。

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：

貴集團

	於12月31日		
	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
手頭現金	62	11	15
銀行現金	249,178	207,859	258,463
銀行及手頭現金	249,240	207,870	258,478
減：受限制銀行現金	(655)	(4,993)	(1,048)
現金及現金等價物	<u>248,585</u>	<u>202,877</u>	<u>257,430</u>

附錄一

會計師報告

貴公司

	於12月31日		
	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
銀行現金	142,428	88,810	96,949
減：受限制銀行現金	(2)	(2)	(3)
現金及現金等價物	<u>142,426</u>	<u>88,808</u>	<u>96,946</u>

(b) 來自融資活動的負債對賬：

下表載列 貴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 貴集團綜合現金流量表內分類為來自融資活動的現金流量的負債。

	計息借款 人民幣千元 (附註19)	應付利息開支 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元 (附註22)	應付關聯方款項 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2021年1月1日	55,500	-	2,611	85,516	143,627
融資現金流量變動：					
償還計息借款	(41,500)	-	-	-	(41,500)
向關聯方付款	-	-	-	(9,293)	(9,293)
已付利息	-	(1,868)	-	-	(1,868)
已付租賃租金的利息部分	-	-	(119)	-	(119)
已付租賃租金的本金部分	-	-	(1,272)	-	(1,272)
融資現金流量變動總額	<u>(41,500)</u>	<u>(1,868)</u>	<u>(1,391)</u>	<u>(9,293)</u>	<u>(54,052)</u>
其他變動：					
計息借款利息 (附註6(a))	-	1,868	-	-	1,868
租賃負債利息 (附註6(a))	-	-	119	-	119
其他變動 (附註(i))	-	-	-	(76,223)	(76,223)
其他變動總額	<u>-</u>	<u>1,868</u>	<u>119</u>	<u>(76,223)</u>	<u>(74,236)</u>
於2021年12月31日	<u>14,000</u>	<u>-</u>	<u>1,339</u>	<u>-</u>	<u>15,339</u>

附註：

- (i) 該金額指根據西安加泰、西安出口與西安出口的兩家附屬公司簽訂的協議，以應收款項抵銷而非以現金抵銷的應付款項。

附錄一

會計師報告

	計息借款 人民幣千元 (附註19)	應付利息開支 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元 (附註22)	總計 人民幣千元
於2022年1月1日	14,000	–	1,339	15,339
融資現金流量變動：				
償還計息借款	(2,000)	–	–	(2,000)
已付利息	–	(702)	–	(702)
已付租賃租金的利息部分	–	–	(43)	(43)
已付租賃租金的本金部分	–	–	(1,339)	(1,339)
融資現金流量變動總額	(2,000)	(702)	(1,382)	(4,084)
其他變動：				
計息借款的利息 (附註6(a))	–	702	–	702
租賃負債利息 (附註6(a))	–	–	43	43
其他變動總額	–	702	43	745
於2022年12月31日	12,000	–	–	12,000
	計息借款 人民幣千元 (附註19)	應付利息開支 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元 (附註22)	總計 人民幣千元
於2023年1月1日	12,000	–	–	12,000
融資現金流量變動：				
償還計息借款	(12,000)	–	–	(12,000)
已付利息	–	(194)	–	(194)
已付租賃租金的利息部分	–	–	(47)	(47)
已付租賃租金的本金部分	–	–	(373)	(373)
融資現金流量變動總額	(12,000)	(194)	(420)	(12,614)
其他變動：				
計息借款的利息 (附註6(a))	–	194	–	194
租賃負債利息 (附註6(a))	–	–	47	47
年內訂立新租賃導致 租賃負債增加	–	–	1,324	1,324
其他變動總額	–	194	1,371	1,565
於2023年12月31日	–	–	951	951

附錄一

會計師報告

(c) 租賃現金流出總額

計入綜合現金流量表內的租賃金額包括以下各項：

	截至12月31日止年度		
	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
於經營現金流量內	789	886	1,058
於融資現金流量內	1,391	1,382	420
	<u>2,180</u>	<u>2,268</u>	<u>1,478</u>

該等金額與以下項目有關：

	截至12月31日止年度		
	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
已付租賃租金	<u>2,180</u>	<u>2,268</u>	<u>1,478</u>

19 計息借款

於2021年、2022年及2023年12月31日，計息借款如下：

貴集團

	於12月31日		
	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
銀行貸款，無抵押及由經發集團提供擔保	8,500	7,500	—
銀行貸款，無抵押及由 貴公司同系 附屬公司提供擔保	<u>5,500</u>	<u>4,500</u>	<u>—</u>
	<u>14,000</u>	<u>12,000</u>	<u>—</u>

	於12月31日		
	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
一年內或按要求	2,000	12,000	—
一年後	<u>12,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>14,000</u>	<u>12,000</u>	<u>—</u>

附錄一

會計師報告

20 貿易及其他應付款項

貴集團

	於12月31日		
	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
貿易應付款項			
— 關聯方	2,386	5,072	6,475
— 第三方	40,585	47,290	112,651
	<u>42,971</u>	<u>52,362</u>	<u>119,126</u>
應付關聯方款項 (附註28(c)(iii))			
— 非貿易性質	634	1,268	1,766
— 就共同控制下的業務合併 應付關聯方的代價	13,406	75,692	37,846
	<u>14,040</u>	<u>76,960</u>	<u>39,612</u>
其他應付款項及應計開支：			
— 應計薪資及其他福利	120,998	132,357	138,907
— 按金	20,798	23,189	23,391
— 代業主收款及付款	77,159	82,461	95,719
— 代住戶／租戶收款	14,880	17,559	18,021
— 應付股息	834	834	834
— 有關建議 貴公司H股[編纂]所產生開支的 應付款項	[編纂]	[編纂]	[編纂]
— 其他	11,061	11,189	18,825
	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>
按攤銷成本計量的金融負債	302,741	396,911	460,130
其他應付稅項	7,127	5,140	6,385
	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>

貴公司

	於12月31日		
	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
貿易應付款項			
— 關聯方	2,221	4,981	3,658
— 第三方	8,723	11,231	71,998
	<u>10,944</u>	<u>16,212</u>	<u>75,656</u>

附錄一

會計師報告

	於12月31日		
	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
應付關聯方款項			
– 非貿易性質	–	–	527
– 就共同控制下的業務合併應付關聯方的代價	13,406	86,005	37,846
	<u>13,406</u>	<u>86,005</u>	<u>38,373</u>
其他應付款項及應計開支：			
– 應計薪資及其他福利	66,127	71,107	69,973
– 按金	13,808	14,985	15,839
– 代業主收款及付款	53,514	34,577	48,626
– 代住戶／租戶收款	14,880	13,922	14,329
– 有關建議 貴公司H股[編纂]所產生開支的應付款項	[編纂]	[編纂]	[編纂]
– 其他	6,303	4,408	8,254
	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>
按攤銷成本計量的金融負債	178,982	241,216	276,745
其他應付稅項	3,019	1,806	3,537
	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>

截至各報告期末，基於發票日期的貿易應付款項賬齡分析如下：

貴集團

	於12月31日		
	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
一年內	40,617	45,060	107,315
超過一年	2,354	7,302	11,811
	<u>42,971</u>	<u>52,362</u>	<u>119,126</u>

貴公司

	於12月31日		
	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
一年內	10,684	15,493	75,299
超過一年	260	719	357
	<u>10,944</u>	<u>16,212</u>	<u>75,656</u>

於2021年、2022年及2023年12月31日，貴集團及貴公司的所有貿易及其他應付款項預期將於一年內結算或按要求償還。



附錄一

會計師報告

21 合約負債

貴集團

	於12月31日		
	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
合約負債			
就提供服務收取的預付款項			
— 關聯方	71	140	109
— 第三方	24,232	25,743	38,868
	<u>24,303</u>	<u>25,883</u>	<u>38,977</u>

貴公司

	於12月31日		
	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
合約負債			
就提供服務收取的預付款項			
— 關聯方	23	17	—
— 第三方	21,168	19,268	26,709
	<u>21,191</u>	<u>19,285</u>	<u>26,709</u>

合約負債變動

貴集團

	於12月31日		
	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
於1月1日的結餘	17,176	24,303	25,883
因提前開票導致合約負債增加	24,303	25,182	38,977
因收購附屬公司導致合約負債增加 (附註27)	—	701	—
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	(17,176)	(24,303)	(25,883)
於12月31日的結餘	<u>24,303</u>	<u>25,883</u>	<u>38,977</u>

附錄一

會計師報告

貴公司

	於12月31日		
	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
於1月1日的結餘	12,268	21,191	19,285
因提前開票導致合約負債增加	21,191	19,285	26,709
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	(12,268)	(21,191)	(19,285)
於12月31日的結餘	<u>21,191</u>	<u>19,285</u>	<u>26,709</u>

貴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2021年、2022年及2023年12月31日，預期 貴集團及 貴公司的合約負債金額均不會於超過一年確認為收入。

22 租賃負債

於2021年、2022年及2023年12月31日，應償還租賃負債如下：

貴集團

	於12月31日		
	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
一年內	1,339	–	676
一年後但兩年內	–	–	275
	<u>1,339</u>	<u>–</u>	<u>951</u>

貴公司

	於12月31日		
	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
一年內	1,339	–	261
一年後但兩年內	–	–	275
	<u>1,339</u>	<u>–</u>	<u>536</u>

附錄一

會計師報告

23 綜合財務狀況表中的所得稅

(a) 綜合財務狀況表中的即期稅項指：

貴集團

	於12月31日		
	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
中國企業所得稅			
於1月1日	7,024	7,133	12,879
自損益扣除 (附註7(a))	8,607	12,671	13,026
收購一家附屬公司 (附註27)	–	281	–
年內付款	(8,498)	(7,206)	(21,701)
於12月31日	<u>7,133</u>	<u>12,879</u>	<u>4,204</u>

貴公司

	於12月31日		
	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
中國企業所得稅			
於1月1日	1,869	5,764	8,284
自損益扣除	4,610	6,999	5,890
年內付款	(715)	(4,479)	(11,590)
於12月31日	<u>5,764</u>	<u>8,284</u>	<u>2,584</u>

(b) 已確認遞延稅項資產

於往績記錄期間，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：

貴集團

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2021年1月1日	841	8,091	–	8,932
計入損益 (附註7(a))	<u>168</u>	<u>614</u>	<u>93</u>	<u>875</u>
於2021年12月31日及2022年1月1日	1,009	8,705	93	9,807
計入損益 (附註7(a))	<u>790</u>	<u>890</u>	<u>31</u>	<u>1,711</u>
於2022年12月31日及2023年1月1日	1,799	9,595	124	11,518
計入損益 / (自損益扣除) (附註7(a))	<u>579</u>	<u>(501)</u>	<u>824</u>	<u>902</u>
稅率變動對遞延稅項結餘的影響 (附註7(a))	<u>9</u>	<u>32</u>	<u>(73)</u>	<u>(32)</u>
於2023年12月31日	<u>2,387</u>	<u>9,126</u>	<u>875</u>	<u>12,388</u>

附錄一

會計師報告

貴公司

遞延稅項產生自：	信貸虧損撥備	撥備及 應計開支	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2021年1月1日	356	3,330	3,686
計入損益	<u>48</u>	<u>370</u>	<u>418</u>
於2021年12月31日及2022年1月1日	404	3,700	4,104
計入損益	<u>260</u>	<u>658</u>	<u>918</u>
於2022年12月31日及2023年1月1日	664	4,358	5,022
計入損益／(自損益扣除)	<u>90</u>	<u>(501)</u>	<u>(411)</u>
於2023年12月31日	<u><u>754</u></u>	<u><u>3,857</u></u>	<u><u>4,611</u></u>

24 長期應付款項

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

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

25 股本、儲備及股息

(a) 權益組成部分變動

貴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。貴公司個別權益組成部分的變動詳情載列如下：

	股本	資本儲備	法定儲備	(累計虧損)／ 保留盈利	總計
	人民幣千元 (附註25(b))	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2021年1月1日的結餘	42,716	-	818	(14,688)	28,846
年內權益變動：					
年內利潤及全面收入總額	-	-	-	21,535	21,535
劃撥至儲備	-	-	2,153	(2,153)	-
視作分派	-	-	-	(11,807)	(11,807)

附錄一

會計師報告

	股本 人民幣千元 (附註25(b))	資本儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	(累計虧損)/ 保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2021年12月31日及2022年1月1日的結餘	42,716	-	2,971	(7,113)	38,574
年內權益變動：					
年內利潤及全面收入總額	-	-	-	31,190	31,190
劃撥至儲備	-	-	3,119	(3,119)	-
發行新股份	7,284	-	-	-	7,284
視作分派	-	-	(792)	(3,524)	(4,316)
於2022年12月31日及2023年1月1日的結餘	50,000	-	5,298	17,434	72,732
年內權益變動：					
年內利潤及全面收入總額	-	-	-	33,241	33,241
劃撥至儲備	-	-	3,324	(3,324)	-
注資	-	84	-	-	84
於2023年12月31日的結餘	<u>50,000</u>	<u>84</u>	<u>8,622</u>	<u>47,351</u>	<u>106,057</u>

(b) 股本

貴集團綜合財務狀況表中的股本指 貴公司於2021年、2022年及2023年12月31日的股本，分別為人民幣42,716,000元、人民幣50,000,000元及人民幣50,000,000元。變動如下：

	股份數目	股本 人民幣千元
於2021年1月1日、2021年12月31日及2022年1月1日	42,716,000	42,716
發行新股份 (附註(i))	<u>7,284,000</u>	<u>7,284</u>
於2022年12月31日、2023年1月1日及2023年12月31日	<u>50,000,000</u>	<u>50,000</u>

附註：

(i) 於2022年5月20日，貴公司以代價人民幣7,284,000元向經發集團發行7,284,000股普通股。

(c) 儲備的性質及用途

(i) 資本儲備

就歷史財務資料而言，資本儲備主要為實繳資本與於各日期對銷於附屬公司的投資後目前組成 貴集團的公司的儲備總額。

(ii) 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

於往績記錄期間，貴公司或其組成貴集團的附屬公司概無派付或宣派股息。

(e) 資本管理

貴集團管理資本的主要目標是保障貴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。貴集團的總體戰略於整個有關往績記錄期間保持不變。

貴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。貴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。

於整個往績記錄期間，貴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

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

貴集團面臨的該等風險及貴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貴集團承受財務虧損的風險。貴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。貴集團所承受的來自現金及現金等價物以及應收票據的信貸風險有限，原因是對手方為貴集團管理層所指定具有良好信譽的銀行，就此而言，貴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，貴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。貴集團通過評估違約機率、違約虧損及違約風險敞口以確定有關資產的預期信貸虧損。

貴集團不提供任何可能導致貴集團面臨信貸風險的擔保。

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，貴集團已評定，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，貴集團因該等應收款項產生的信貸風險乃於往績記錄期間使用0.5%的預期虧損率計算。於2021年、2022年及2023年12月31日，根據貴集團的評估，其他應收款項已確認虧損撥備人民幣140,000元、人民幣1,224,000元及人民幣5,765,000元。

於往績記錄期間，貴集團一般向客戶授予自發票日期起計30天內的信貸期。就應收第三方及關聯方的貿易應收款項而言，貴集團基於歷史結算記錄及前瞻性資料按等於全期預期信貸虧損的金額計量虧損撥備。為計量預期信貸虧損，貿易應收款項已以個別基準及逾期天數進行評估。貴集團擁有大量客戶，且並無集中信貸風險。此外，貴集團設有監控程序，以確保採取跟進行動收回逾期債務。貴集團認為，當服務費收取率大幅下降時，即發生違約事件，並估計往績記錄期間的預期信貸虧損率。一般而言，貴集團不會向客戶收取抵押品。

附錄一

會計師報告

下表提供有關 貴集團於2021年、2022年及2023年12月31日面臨的應收票據及貿易應收款項的信  
貸風險及預期信貸虧損的資料。

	於2021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
一年內	1.02%	100,787	(1,030)
一至兩年	8.35%	18,269	(1,525)
兩至三年	36.40%	3,924	(1,428)
超過三年	100.00%	2,587	(2,587)
		<u>125,567</u>	<u>(6,570)</u>
	於2022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
一年內	0.98%	162,193	(1,592)
一至兩年	5.88%	36,651	(2,154)
兩至三年	24.48%	9,689	(2,372)
超過三年	100.00%	4,555	(4,555)
		<u>213,088</u>	<u>(10,673)</u>
	於2023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
一年內	1.09%	177,975	(1,945)
一至兩年	6.67%	20,205	(1,348)
兩至三年	21.41%	10,988	(2,353)
超過三年	100.00%	4,287	(4,287)
		<u>213,455</u>	<u>(9,933)</u>
應收票據	1.09%	<u>6,329</u>	<u>(70)</u>
		<u>219,784</u>	<u>(10,003)</u>

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 貴集團對應收款項預計年期內經濟狀況的意見之間的差異。

附錄一

會計師報告

於往績記錄期間，有關應收第三方及關聯方的應收票據及貿易應收款項的虧損撥備賬變動如下：

	於12月31日		
	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
於1月1日的結餘	4,900	6,570	10,673
年內確認／(撥回)的減值虧損	1,670	4,103	(670)
於12月31日的結餘	<u>6,570</u>	<u>10,673</u>	<u>10,003</u>

(b) 流動資金風險

貴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。貴集團的政策旨在定期監控其流動資金需求，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。

下表列示貴集團的金融負債於各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)按各報告期末的現行利率計算的利息付款)以及貴集團須進行支付的最早日期釐定：

	於2021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					
	一年內或 按要求 人民幣千元	超過一年 但少於兩年 人民幣千元	超過兩年 但少於五年 人民幣千元	超過五年 人民幣千元	總計 人民幣千元	
計息借款(附註19)	2,104	12,209	-	-	14,313	14,000
貿易及其他應付款項(附註20)	302,741	-	-	-	302,741	302,741
租賃負債(附註22)	1,385	-	-	-	1,385	1,339
	<u>306,230</u>	<u>12,209</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>318,439</u>	<u>318,080</u>



附錄一

會計師報告

	於2022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					
	一年內或 按要求 人民幣千元	超過一年但 少於兩年 人民幣千元	超過兩年但 少於五年 人民幣千元	超過五年 人民幣千元	總計 人民幣千元	
計息借款 (附註19)	12,209	-	-	-	12,209	12,000
貿易及其他應付款項 (附註20)	396,911	-	-	-	396,911	396,911
	<u>409,120</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>409,120</u>	<u>408,911</u>

	於2023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					
	一年內或 按要求 人民幣千元	超過一年 但少於兩年 人民幣千元	超過兩年 但少於五年 人民幣千元	超過五年 人民幣千元	總計 人民幣千元	
貿易及其他應付款項 (附註20)	460,130	-	-	-	460,130	460,130
租賃負債 (附註22)	702	282	-	-	984	951
	<u>460,832</u>	<u>282</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>461,114</u>	<u>461,081</u>

(c) 利率風險

貴集團的利率風險主要來自計息借款。按浮動利率及固定利率發放的借款令 貴集團分別面臨現金流量利率風險及公平值利率風險。

(i) 利率概況

下表詳述 貴集團於2021年、2022年及2023年12月31日的計息借款利率概況。

	於2021年12月31日		於2022年12月31日		於2023年12月31日	
	實際利率 %	人民幣千元	實際利率 %	人民幣千元	實際利率 %	人民幣千元
固定利率金融工具：						
應收關聯方款項	5.23%	8,500	5.23%	7,500	-	-
計息借款	5.23%	(14,000)	5.23%	(12,000)	-	-
租賃負債	5.23%	(1,339)	-	-	5.23%	(951)
		<u>(6,839)</u>		<u>(4,500)</u>		<u>(951)</u>

於2021年、2022年及2023年12月31日，由於浮動利率的借款結餘為零，利率的上升／下降將不會對 貴集團的除稅後利潤、保留盈利及綜合權益的其他組成部分造成影響。

## 附錄一

## 會計師報告

### (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2021年、2022年及2023年12月31日，貴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 收購一家附屬公司

於2022年5月30日，貴公司與一名第三方訂立買賣協議，以總代價人民幣933,000元收購陝西日行的51%股權。概無遞延或或然代價。該交易已於2022年6月1日 貴集團取得陝西日行董事會的控制權時完成。代價中的人民幣747,000元及人民幣186,000元已分別於2022年6月及2023年6月結付。陝西日行的主要業務為提供物業管理服務及相關增值服務。貴集團收購陝西日行使其得以壯大 貴集團物業管理業務。商譽包括未來收益機遇及經整合的勞動力(包括營銷及專門技術知識)。已確認商譽的金額預計不會在稅務方面獲得扣減。自預期實體特定協同效應產生的商譽為人民幣1,769,000元。

於收購日期所收購可識別淨資產的公平值及交易產生的商譽如下：

	陝西日行 人民幣千元
廠房及設備	148
無形資產	128
貿易及其他應收款項	3,341
預付款項	2
現金及現金等價物	1,586
貿易及其他應付款項	(5,862)
合約負債	(701)
即期稅項	(281)
	<hr/>
所收購合共可識別負債淨額	(1,639)
減：收購陝西日行產生的非控股權益	(803)
	<hr/>
所收購與股權有關的已識別負債淨額的公平值	<u>(836)</u>
收購產生的商譽：	
總現金代價	933
加：所收購與股權有關的已識別負債淨額的公平值	836
	<hr/>
收購陝西日行產生的商譽(附註13)	<u>1,769</u>
收購陝西日行涉及的現金及現金等價物於收購日期的現金流出淨額分析：	
	人民幣千元
總現金代價	933
減：應付代價	186
	<hr/>
以現金支付的代價	747
減：於收購日期取得的現金	1,586
	<hr/>
計入投資活動現金流量的收購一家附屬公司現金流入淨額	<u>839</u>

截至2022年12月31日止七個月，陝西日行為 貴集團業績貢獻收益人民幣6,680,000元及利潤人民幣264,000元。倘收購於2022年1月1日發生，管理層估計綜合收益將為人民幣11,256,000元，及年內綜合利潤將為人民幣176,000元。於釐定有關金額時，管理層假設，於收購日期暫時釐定的公平值調整將與倘若收購於2022年1月1日發生時所作出的公平值調整相同。

## 28 重大關聯方交易

### (a) 主要管理人員酬金

貴集團主要管理人員的酬金(包括支付予 貴公司董事(如附註8所披露)及最高薪酬僱員(如附註9所披露)的款項)如下：

	截至12月31日止年度		
	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	5,295	5,350	6,441
退休計劃供款	393	532	672
	<u>5,688</u>	<u>5,882</u>	<u>7,113</u>

總酬金計入「員工成本」(見附註6(b))。

### (b) 重大關聯方交易

於往績記錄期間， 貴集團與其關聯方訂立以下交易。

關聯方交易性質	截至12月31日止年度		
	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
提供服務	45,716	52,915	54,041
購買服務	4,382	5,375	14,788
向關聯方墊款	10,500	–	–
關聯方還款	32,500	1,000	7,500
向關聯方付款	9,293	–	–
代表關聯方收款	13,106	–	500
代表關聯方付款	11,074	–	219
就共同控制下的業務合併付款	–	13,406	37,846
利息收入	621	432	107
有關短期租賃的開支	634	634	814

附錄一

會計師報告

(c) 與關聯方的結餘

關聯方結餘

	於12月31日		
	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
<b>貿易性質 (附註(i))</b>			
貿易應收款項	34,981	44,533	22,938
預付款項	29	66	52
貿易應付款項	2,386	5,072	6,475
合約負債	71	140	109
租賃負債	–	–	951
<b>非貿易性質</b>			
收購物業預付款項	–	–	36,611
其他應收款項 (附註(ii))	8,500	7,500	–
其他應付款項 (附註(iii))	14,040	76,960	39,612
關聯方提供的擔保	14,000	12,000	–

附註：

- (i) 與關聯方的貿易相關結餘產生自向關聯方銷售或購買商品或服務。
- (ii) 該款項指應收 貴公司直接母公司款項結餘，按5.23%計息，為無抵押且到期日為2023年5月5日。
- (iii) 應付 貴集團關聯方款項為非貿易性質、無抵押、免息及無固定還款期，惟於2021年、2022年及2023年12月31日應付 貴集團同系附屬公司款項結餘包括共同控制交易下的業務合併產生的金額人民幣13,406,000元、人民幣75,692,000元及人民幣37,846,000元除外。就上述共同控制交易下的業務合併產生的金額而言，截至2021年12月31日的結餘人民幣13,406,000元已於2022年4月償還， 貴集團於2023年1月已償還人民幣37,846,000元，而截至2023年12月31日的餘下結餘人民幣37,846,000元將於 貴公司H股[編纂]前支付。

(d) 關聯方名稱及與關聯方的關係

除上文所披露與關聯方的交易外， 貴集團亦於其日常業務過程中與西安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。於往績記錄期間， 貴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，且於往績記錄期間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， 貴公司董事認為就了解該等交易對歷史財務資料的影響而言，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。

於往績記錄期間，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 貴集團的關係
西安經發控股(集團)有限責任公司	貴公司控股股東
西安經發集團有限責任公司	貴公司股東，由經發控股控制
西安市金鵬塑膠異型材製造有限公司	一家由控股股東控制的公司
西安經新置業有限責任公司	一家由控股股東控制的公司
西安經開金融控股有限公司	一家由控股股東控制的公司
西安經開城建集團有限責任公司	一家由控股股東控制的公司
西安經開城建城市更新有限公司	一家由控股股東控制的公司
西安經開產業園發展集團有限公司	一家由控股股東控制的公司
西安經勁實業有限責任公司	一家由控股股東控制的公司
西安經建景觀綠化有限責任公司	一家由控股股東控制的公司
西安經濟技術開發區人力資源開發有限公司	一家由控股股東控制的公司
西安經濟技術開發區建設有限責任公司	一家由控股股東控制的公司
西安經發資產管理有限公司	一家由控股股東控制的公司
西安經發置業有限公司	一家由控股股東控制的公司
西安經發印染設備有限公司	一家由控股股東控制的公司
西安經發新能源有限責任公司	一家由控股股東控制的公司
西安經發新景致地產有限公司	一家由控股股東控制的公司
西安經發水務有限公司	一家由控股股東控制的公司
西安經發市政建設有限公司	一家由控股股東控制的公司
西安經發綠康建材有限責任公司	一家由控股股東控制的公司
西安經發科技產業發展有限公司	一家由控股股東控制的公司
西安經發景怡投資管理有限公司	一家由控股股東控制的公司

關聯方名稱	與 貴集團的關係
西安經發景觀綠化有限公司	一家由控股股東控制的公司
西安經發供應鏈運營貿易有限公司	一家由控股股東控制的公司
西安經發灃渭地產有限公司	一家由控股股東控制的公司
西安經發風景地產有限公司	一家由控股股東控制的公司
西安經發地產有限公司	一家由控股股東控制的公司
西安經發城運文化體育產業有限公司	一家由控股股東控制的公司
西安經發城市更新建設投資有限公司	一家由控股股東控制的公司
西安經發城市發展有限公司	一家由控股股東控制的公司
西安經發誠品建築裝飾有限公司	一家由控股股東控制的公司
西安涇渭水淨化有限公司	一家由控股股東控制的公司
西安涇渭開發建設有限公司	一家由控股股東控制的公司
西安金融中心建設開發有限公司	一家由控股股東控制的公司
西安交通大學城市學院	一家由控股股東控制的公司
西安產發產業園住房租賃運營有限責任公司	一家由控股股東控制的公司
西安博通資訊股份有限公司	一家由控股股東控制的公司
西安啟融科技實業發展有限公司	一家由控股股東控制的公司
西安經開投建綜合保稅區產業發展有限公司	一家由控股股東控制的公司

## 29 直接及最終控制方

於2023年12月31日，董事認為 貴集團的直接母公司及最終控制方分別為經發集團及經發控股。

### 30 已頒佈但尚未於2023年1月1日開始的會計期間生效的修訂本、新準則及詮釋的潛在影響

直至本報告日期，國際會計準則理事會已頒佈多個修訂本及一項新準則，該等修訂本及準則尚未於2023年1月1日開始的年度生效，亦並無於歷史財務資料中採納。

	於下列日期或 之後開始的 會計期間生效
國際會計準則第1號(修訂本)，將負債分類為流動或非流動	2024年1月1日
國際會計準則第1號(修訂本)，附帶契諾的非流動負債	2024年1月1日
國際財務報告準則第16號(修訂本)，售後租回的租賃負債	2024年1月1日
國際會計準則第7號及國際財務報告準則第7號(修訂本)，供應商融資安排	2024年1月1日
國際會計準則第21號(修訂本)，缺乏可兌換性	2025年1月1日
國際財務報告準則第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注資	待釐定

貴集團現正評估該等修訂本、新準則及詮釋於初始應用期間預計造成的影響。迄今為止，貴集團認為採納該等修訂本、新準則及詮釋不大可能會造成重大影響。

### 31 報告期後事項

於報告期後直至本報告日期，概無重大非調整事項。

### 期後財務報表

貴公司及其附屬公司並無就2023年12月31日後的任何期間編製經審核財務報表。

## 附錄二

## 未經審核備考財務資料

下列資料並不構成本文件附錄一所載由本公司申報會計師畢馬威會計師事務所（香港執業會計師）發出的會計師報告一部分，且載入本文件僅供說明用途。未經審核備考財務資料應與本文件「財務資料」一節及本文件附錄一會計師報告所載的歷史財務資料一併閱讀。

### A. 未經審核備考經調整有形資產淨值

以下本集團未經審核備考經調整有形資產淨值報表根據上市規則第4.29條編製，並載於下文以說明[編纂]對於2023年12月31日的本公司權益股東應佔本集團綜合有形資產淨值的影響，猶如[編纂]已於2023年12月31日進行。

編製未經審核備考經調整有形資產淨值報表僅供說明用途，且基於其假設性質，未必能真實反映倘[編纂]於2023年12月31日或任何未來日期完成的本集團財務狀況。

	於2023年 12月31日的 本公司 權益股東 應佔綜合 有形資產 淨值 <sup>(1)</sup> 人民幣千元	[編纂] 估計所得 款項淨額 <sup>(2)</sup> 人民幣千元	本公司 權益股東 應佔未經 審核備考 經調整 有形資產 淨值 人民幣千元	本公司 權益股東 應佔未經 審核備考 經調整 每股股份 有形資產淨值 人民幣元 <sup>(3)</sup>	港元 <sup>(4)</sup>
基於[編纂]每股 股份[編纂]港元	107,824	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
基於[編纂]每股 股份[編纂]港元	107,824	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]



## 附錄二

## 未經審核備考財務資料

附註：

- (1) 於2023年12月31日的本公司權益股東應佔綜合有形資產淨值乃根據於2023年12月31日的本公司權益股東應佔綜合權益總額人民幣116,982,000元中(i)經扣除商譽人民幣1,769,000元及無形資產人民幣7,415,000元；及(ii)調整非控股權益應佔無形資產份額人民幣26,000元後得出，摘錄自本文件附錄一所載會計師報告。
- (2) [編纂]估計所得款項淨額乃基於預期發行[編纂]股股份及指示性[編纂]每股股份[編纂]港元（即最低[編纂]）及每股股份[編纂]港元（即最高[編纂]）計算，經扣除估計[編纂]及與[編纂]有關的其他開支（除於往績記錄期間已自損益扣除的[編纂]外），且並不計及因[編纂]獲行使而可能發行的任何股份。  
  
[編纂]估計所得款項淨額已按中國人民銀行於最後實際可行日期的現行匯率1港元兌人民幣0.91元換算為人民幣。概不表示港元金額已經、可能已經或可能按該匯率或任何其他匯率換算為人民幣，反之亦然。
- (3) 本公司權益股東應佔未經審核備考經調整每股股份有形資產淨值乃經前段所述調整，並基於緊隨[編纂]完成後預期已發行[編纂]股股份而得出，且並不計及因[編纂]獲行使而可能發行的任何股份。
- (4) 本公司權益股東應佔未經審核備考經調整每股股份有形資產淨值的人民幣金額已按中國人民銀行於最後實際可行日期的現行匯率人民幣1.00元兌1.10港元換算為港元。概不表示人民幣金額已經、可能已經或可能按該匯率或任何其他匯率換算為港元，反之亦然。
- (5) 本集團於2024年4月30日的物業權益已由獨立物業估值師及顧問亞太資產評估及顧問有限公司進行估值。上述備考經調整有形資產淨值報表並無計及本集團物業權益重估產生的盈餘約人民幣1,189,000元。由於本集團的投資物業按成本減累計折舊及減值虧損（如有）列賬，故重估盈餘並無計入本集團的歷史財務資料，亦不會於本集團未來期間的綜合財務報表中列賬。倘重估盈餘計入本集團的綜合財務報表，則額外年度折舊約人民幣39,000元將自未來期間的利潤中扣除。
- (6) 概無對本公司權益股東應佔未經審核備考經調整有形資產淨值作出調整，以反映本集團於2023年12月31日後訂立的任何交易結果或其他交易。

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

以下為自獨立物業估值師亞太資產評估及顧問有限公司接獲之物業估值報告全文，內容有關其對本集團持有之該物業截至[2024年4月30日]之估值，乃編製以供載入本文件。



亞太資產評估及顧問有限公司

香港德輔道中243-247號德祐大廈5樓

電話：(852) 2357 0059

傳真：(852) 2951 0799

敬啟者：

**有關：中華人民共和國陝西省西安未央區鳳城九路  
白樺林居38幢20101單元(「該物業」)的估值**

吾等遵照西安經發物業股份有限公司(「貴公司」)之指示，對 貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)所持有的位於中華人民共和國(「中國」)之該物業進行估值，吾等確認已作出相關查詢及取得吾等認為必需之有關進一步資料，以便向 閣下提供吾等對該物業截至[2024年4月30日](「估值日期」)之市值之意見，以供載入 貴公司刊發之文件。

**估值基準**

吾等對該物業作出之估值乃吾等對其市值之意見，而吾等將其市值定義為「在自願買方與自願賣方達成公平交易，經進行適當市場推廣後，雙方均在知情、審慎及非強迫情況下，資產或負債於估值日期預計可交換之金額」。

市值乃理解為並無考慮買賣(或交易)成本，亦無扣減任何相關稅項或潛在稅項的資產或負債之估計價值。

吾等乃獨立於 貴公司，且吾等的估值乃根據香港測量師學會頒佈之「香港測量師學會估值準則2020年版」以及香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第5章及第12項應用指引所載之規定所編製。

## 估值假設

吾等於作出估值時已假設業主於並無會影響該物業價值之遞延租期合同、租回、合營公司、管理協議或任何類似安排之利益或負擔之情況下在公開市場出售該物業。

吾等之估值報告並無就該物業之任何抵押、按揭或欠款，或出售時可能產生之任何開支或稅項計提撥備。除另有說明外，吾等假設該物業並無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

## 估值方法

在對 貴集團於中國持作投資的該物業進行估值時，吾等已參考可於相關市場得到的可資比較銷售憑證，並於適當時按 貴公司呈交予吾等之租約所示該物業資本化租金收入評估該物業。

## 業權及假設

吾等已獲提供有關該物業之業權文件副本或摘要。然而，吾等並無於中國有關政府部門查詢該物業之業權，亦無檢查文件正本以核實擁有權、產權負擔或是否存在吾等所獲副本未有顯示之任何其後修訂。於對位於中國的該物業進行估值時，吾等依賴 貴公司中國法律顧問北京國楓律師事務所對該物業業權及其他法律事宜提供的法律意見。

## 資料來源

吾等極為倚賴由 貴公司所提供的資料，且已接納就有關事宜（如規劃批文或法定通告、地役權、年期、地盤及樓面面積及所有其他相關事宜）所給予吾等之意見。吾等並無進行實地測量。估值報告所載之尺寸、量度及面積僅為約數。吾等在檢查提供予吾等的資料及作出相關查詢時已採取一切合理審慎措施。吾等並無理由懷疑 貴公司提供予吾等的資料之真實及準確性，而該等資料之真實及準確性對吾等之估值至關重要。吾等亦已獲 貴公司告知，提供予吾等的資料並無遺漏任何重大事實。

## 實地視察

該物業的實地視察已由Kathy Lau女士(工商管理學士(榮譽))於2023年7月進行。吾等已視察該物業之外部及(如可能)內部。吾等未有視察該物業被遮蓋、未暴露或無法進入之部分，並假設該等部分乃處於合理狀態。吾等並無進行詳細測量以核實該物業面積是否正確。然而，吾等假設提交予吾等之業權文件上所顯示之面積屬正確。所有文件及合同僅作參考用途，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行任何結構測量，因此無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。

## 貨幣

除另有指明外，於吾等之估值所列全部貨幣金額均以人民幣為單位。

隨函附奉吾等之估值報告。

此 致

中華人民共和國  
陝西省西安  
未央區  
鳳城二路51號  
白樺林金融創新中心  
西安經發物業股份有限公司 台照

為及代表  
亞太資產評估及顧問有限公司  
董事  
彭健輝  
MHKIS, MRICS, RPS (GP)

[編纂]

附註：彭健輝先生為產業測量組之註冊專業測量師，於香港及中國擁有逾26年物業估值經驗。



估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	截至2024年4月30日 現況下之市值
中國 陝西省 西安 未央區 鳳城九路 白樺林居 38幢 20101單元	<p>白樺林居（「該發展項目」）為建於兩幅土地上的住宅發展項目，總佔地面積約為306,343.40平方米。</p> <p>該發展項目位於未央區文景路西側及鳳城九路南側。周圍為一住宅區，以不同屋齡及高度的住宅建築為主。</p> <p>該物業為該發展項目內的一所幼兒園，總建築面積約為3,078.59平方米。其建於一幅地盤面積約9,511.40平方米的土地上，並於2007年前後竣工。</p> <p>該物業的土地使用權已同時獲授兩個年期，用作行政及辦公用途的土地使用權將於2050年3月21日屆滿，而用作住宅用途的土地使用權將於2074年7月屆滿。</p>	<p>根據 貴公司提供的資料，該物業的租約將於2024年8月31日屆滿，年租金為人民幣550,000元。</p>	人民幣11,000,000元

附註：

1. 根據兩份日期均為2011年11月14日的國有土地使用權證－西經國用（2011出）第030號及第032號，該發展項目總佔地面積約為306,343.40平方米的土地使用權已授予西安經發地產有限公司（「西安經發」），用作行政及辦公用途的土地使用權將於2050年3月21日屆滿，而用作住宅用途的土地使用權將於2074年7月屆滿。
2. 根據日期為2023年7月6日的不動產權證－陝(2023)西安市不動產權第0343149號，該物業總建築面積約為3,078.59平方米的房屋所有權已授予 貴公司，用作教育用途。
3. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就該物業發出的法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
  - i. 貴公司已合法取得該物業的權益並有權租賃該物業；
  - ii. 貴公司所簽訂的租約乃合法、有效且具法律約束力；及
  - iii. 該物業概無任何按揭、凍結或任何其他形式的產權負擔。

## 組織章程細則概要

下文載列我們組織章程細則的概要，該細則將於H股在聯交所[編纂]之日生效。由於本附錄的主要目的是為潛在投資者提供組織章程細則的概覽，其未必包含對準投資者而言屬重要的所有資料。

## 董事

### 分配及發行股份的權力

組織章程細則規定董事會及董事無權分配或發行股份。董事會應提出分配或發行股份的建議，並提交股東於股東大會以特別決議案形式批准。配股、發行應當按照適用法律、行政法規和股票上市地區監管規則規定的程序辦理。

### 處置本公司或其任何附屬公司資產的權力

董事會在組織章程細則授權範圍內或按照上市規則的規定，行使決定本公司收購、出售資產、資產抵押、對外投資、對外捐贈的職權。重大事項須報股東大會批准。

### 失去職位的補償或付款

不適用。

### 向董事提供的貸款

組織章程細則並無任何有關向董事借貸的具體規定。

然而，倘向董事提供的貸款屬於關連交易等重大事項，應當嚴格按照相關制度履行決策程序，並報董事會審議或報股東大會批准。

### 提供財務資助以購買發行人或其任何附屬公司的股份

本公司或其附屬公司不得以饋贈、墊款、擔保、補償或貸款等形式向購買或擬購買本公司股份的人提供任何財務資助。

#### 披露與發行人或其任何附屬公司的合同中的權益

董事不得違反組織章程細則或者未經股東大會同意與本公司訂立合同或者進行交易。

#### 薪酬

股東大會依法行使職權，決定非職工代表董事的薪酬事項，並以普通決議案通過。

#### 卸任、委任、免職

董事由股東大會選舉或更換。董事任期為3年，可連選連任。然而，倘獨立非執行董事的任期超過六年，該獨立非執行董事須按照上市規則的規定辦理相應的審議程序，以供後續委任。

董事任期自其獲委任之日起至本屆董事會任期屆滿為止。董事可以在任期屆滿前辭職。董事辭職，應當向董事會提交書面辭職報告。董事會將根據適用法律法規和上市規則的規定披露該等信息。董事任期屆滿未及時改選或者董事在任期內辭職導致董事會的董事人數低於法定人數，原董事應當依照法律、行政法規、部門規章、上市規則及本公司組織章程細則規定繼續履行董事職責，直至新董事就職為止。

總經理或者其他高級管理層可以兼任董事。然而，擔任高級管理職務的董事和職工代表擔任的董事總數不得超過本公司董事總數的一半。

有下列情形之一的人員，不得擔任本公司董事：

1. 無民事行為能力人或者限制民事行為能力人；
2. 因貪污、賄賂、挪用財產或者破壞社會主義市場經濟秩序，被判處刑罰，或者因刑事犯罪被剝奪政治權利，執行期滿未逾五年，或者因犯罪被剝奪政治權利，執行期滿未逾五年；

3. 曾擔任破產或清算公司、企業的前任董事、廠長、經理，並負有個人責任，自該公司、企業破產或清算結束之日起未逾三年；
4. 曾擔任因違法被吊銷營業執照、責令關閉的公司、企業的法定代表人，並負有個人責任，自該公司、企業被吊銷營業執照之日起未逾三年；
5. 個人所負數額較大的債務到期未清償；
6. 被中國證監會採取證券市場禁入措施且禁入期未滿；或
7. 法律、行政法規、部門規章或本公司股票上市地證券監督管理機構有關規則規定不得從事的人員。

倘董事的選舉、任命或者聘任違反組織章程細則，則其選舉、任命或聘任無效。倘董事在任職期間出現上述情形，將被本公司解聘。

#### 借款權

董事會有權制定本公司發行債券或其他證券的方案，發行債券須經股東於股東大會以特別決議案批准。

#### 修改章程文件

本公司根據法律、行政法規、上市規則及組織章程細則的規定，可以修改組織章程細則。

發生下列情形之一的，本公司應當修改組織章程細則：

1. 公司法、上市規則或有關法律、行政法規修改後，組織章程細則的規定與修改後的法律、行政法規或上市規則相衝突；
2. 本公司的情況發生變化，與組織章程細則記載的事項不一致；

3. 修改組織章程細則的決定已經得到股東大會審議通過。

### 現有股份或股份類別的權利變更

不適用。

### 特別決議案－需獲大多數股東通過

股東大會決議案分為普通決議案和特別決議案。普通決議案應當經出席股東大會的股東（包括股東代理人）所持表決權的二分之一以上通過。特別決議案應當經出席股東大會的股東（包括股東代理人）所持表決權的三分之二以上通過。

下列事項須於股東大會上以特別決議案方式議決：

1. 增加或者減少本公司註冊資本；
2. 發行公司債券、其他證券及上市；
3. 本公司分立、合併、解散、清算或者變更形式；
4. 修改組織章程細則；
5. 本公司於一年內收購、處置重大資產的金額超過本公司最近經審計總資產的30%；
6. 本公司連續十二個月內擔保金額超過其最近經審計總資產的30%；
7. 法律、行政法規、上市規則或組織章程細則規定需要以特別決議案批准的其他事項，以及股東大會以普通決議案認定會對本公司產生重大影響的、需要以特別決議案通過的其他事項。

### 表決權（一般和投票表決）

在股東大會上表決的股東（包括其股東代理人）按照所代表的有表決權股份數目行使表決權，每股股份享有一票表決權。然而，本公司持有的本公司股份沒有任何表決權，不計入出席股東大會的股東所代表的有表決權的股份總數。

依照適用法律、法規和本公司股票上市地證券監督管理機構的有關規則，若任何股東需就某決議案放棄表決權、或限制任何股東只能夠投票支持(或反對)某決議事項；任何違反有關規定或限制的股東投票或代表投票將不計入投票結果。

股東大會審議影響中小投資者利益的重大事項時，應當按照法律、法規和上市規則的規定及時公開披露中小投資者的表決結果。

本公司持有的股份沒有表決權，該等股份不計入出席股東大會的有表決權的股份總數。

股東大會審議關連交易時，關連股東不得參加投票，也不得代表其他股東行使表決權。其所代表的有表決權的股份數量不計入有效表決總數。股東大會決議案公告應當充分披露非關連股東的表決情況。

倘同一表決權出現重複表決，則以最先表決結果為準。

出席股東大會的股東應當對提交表決的議案發表下列意見之一：同意、反對或者棄權。未填、填錯、字跡難以辨認的投票以及未投出的選票，均視為投票人放棄表決權。投票人所持股份數目的投票結果視為「棄權」。證券登記結算機構作為內地與香港股票市場互聯互通機制股票的名義持有人，按照實際持有人的意思表示進行申報的除外。

### 股東週年大會的要求

股東大會分為股東週年大會和臨時股東大會。股東週年大會每年召開一次，並應在上一財政年度完結之後的六個月之內舉行。

臨時股東大會在必要時應當召開。發生下列情形之一的，公司應當在兩個月內召開臨時股東大會：

1. 董事人數不足公司法規定的人數或者少於組織章程細則要求的數額的三分之二時；
2. 本公司未彌補虧損達實繳股本總額的三分之一時；

3. 單獨或者合計持有本公司已發行有表決權股份百分之十以上(含百分之十)的股東以書面形式要求召開臨時股東大會時(持股股數以股東發出書面要求當日的持股股數為準)；
4. 董事會認為必要時；
5. 監事會提議召開會議時；
6. 法律、行政法規、部門規章、上市規則或者組織章程細則規定的其他情形。

## 賬目及審計

### 財務報告

本公司依照有關法律、行政法規和國務院主管財政部門制定的中國會計準則的規定，制定財務會計制度。

本公司應當在每一會計年度終了時製作財務報告，並依法經會計師事務所審計。

本公司應當依照法律、行政法規、中國證監會的規定及本公司股票上市地證券監督管理機構的有關規則，向股東提交、披露和／或向股東送達年度報告、中期報告和初步業績公告及其他文件。

本公司董事會應當在每次股東週年大會上，向股東呈交有關法律、法規、規章及規範性文件所規定由本公司準備的財務報告。

本公司的財務報告應當在召開股東週年大會的20日以前備置於本公司，供股東查閱。本公司的每個股東都有權得到本章中所提及的財務報告。

本公司至少應當在股東週年大會召開前21日將前述報告或董事會報告連同資產負債表(包括法律規定須附著的每份文件)及損益表、收支結算表或財務概要報告，以香港聯交所允許的任何方式(包括但不限於郵寄、電郵、傳真、公告等)送達每個H股

股東。倘以郵資預付的方式郵寄予H股持有人，收件人地址以股東名冊登記的地址為準。上述報告亦可根據法律、行政法規及香港證券監督管理機構的規定，以在本公司網站、聯交所網站及上市規則不時規定的其他網站發佈的形式送達H股股東。

### 股東大會及將在該等會議上進行的事項的通知

倘召開股東週年大會，應當至少在會議召開21日前將時間、地點和審議事項通知股東；倘召開臨時股東大會，應當至少在會議召開15日前通知股東。倘法律、行政法規和上市規則對上述事項另有規定的，則依照其規定。

股東大會通知應當以書面形式作出，並符合下列要求：

1. 會議的具體地點、日期和時間；
2. 說明會議將討論的事項及提案；
3. 以明顯的文字說明有資格出席股東大會及有權以書面方式委任股東代理人代為出席和表決的所有股東，而該股東代理人不必為本公司股東；
4. 有權出席會議的股東的股權登記日；
5. 會議常設聯繫人姓名及電話號碼；
6. 股東大會採用其他投票方式時，還應當在通知中註明時間及表決程序；
7. 法律、行政法規、規範性文件或上市規則規定的其他方式。

本公司召開股東大會時，董事會、監事會和單獨或者合計持有本公司3%以上股份的股東有權向本公司提出提案。

單獨或者合計持有本公司3%以上股份的股東，可在股東大會召開前按照上市規則規定的期限，提出臨時提案，並以書面形式提交召集人。召集人應當按照上市規則的規定，在收到提案後發出股東大會補充通知，告知臨時提案的內容。



此外，召集人發出股東大會通知後，不得修改股東大會通知中列明的提案，也不得增加新的提案。

股東大會不得對股東大會通知中未載列或不符合組織章程細則規定的提案進行表決或作出決議。

### 股份轉讓

根據組織章程細則，所有繳足H股均可自由轉讓。

發起人持有的本公司股份，自本公司成立之日起一年內不得轉讓。本公司公開發行股份前已發行的股份，自本公司股票在證券交易所[編纂][編纂]之日起一年內不得轉讓。

本公司董事、監事及高級管理人員應當向本公司申報其所持有的本公司的股份及其變動情況，在任職期間每年轉讓的本公司股份不得超過其所持有本公司股份總數的25%；所持本公司股份自本公司股票[編纂][編纂]之日起一年內不得轉讓。上述人員自本公司股份於聯交所[編纂][編纂]之日起半年內申請離職後18個月內不得轉讓其所持有的本公司股份。上述人員自本公司股份於聯交所[編纂][編纂]之日起7至12個月內申請離職後一年內不得轉讓其所持有的本公司股份。

持有本公司5%以上股份的股東、本公司董事、監事、高級管理人員將其持有的本公司股票或者其他具有股權性質的證券在買入後六個月內賣出，或者在賣出後六個月內又買入，由此所得收益歸本公司所有，本公司董事會將收回其所得收益。但是，證券公司因鄭重承諾購入其包銷的剩餘未售公司股票而持有百分之五以上股份的，以及有中國證監會規定的其他情形的除外。

前款所稱董事、監事、高級管理人員及自然人股東持有的股份或其他股權性質證券，包括其配偶、父母、子女及上述任何一方利用他人賬戶持有的股份或其他股權性質證券。

倘本公司董事會不遵守第一段的規定，股東可要求董事會於30日內執行。如果董事會未在上述期限內執行的，則股東有權以自身名義為本公司的利益向人民法院提起訴訟。

倘本公司董事會不執行組織章程細則第一段的規定，負責董事須依法承擔連帶責任。

### 發行人回購其股份的權力

本公司在下列情況下，可依照法律、行政法規、部門規章和組織章程細則的規定，回購發行在外的股份：

1. 減少本公司註冊資本；
2. 與持有本公司股份的其他公司合併；
3. 將股份用於員工持股計劃或者股權激勵；
4. 股東因對股東大會作出的本公司合併、分立決議持異議，要求本公司回購其股份；
5. 將股份用於轉換本公司發行的可轉換為股票的公司債券；
6. 本公司為維護其價值及股東利益所必需；
7. 法律、行政法規及上市規則規定的其他情形。

本公司應當通過公開的集中交易方式或者法律、行政法規、中國證監會和本公司股份上市地證券交易所認可的其他方式回購其股份。

本公司因前款第3項、5項、6項規定的情形回購股份的，可以通過公開的集中交易方式回購股份，並須遵守適用的法律、行政法規及中國證監會、香港證券監督管理機構的有關規定。

本公司因前款第1項、2項規定的情形回購股份的，應當經本公司股東大會審議通過決議案。本公司因前款第3項、5項、6項規定的情形回購股份的，可以依照組織章程細則的規定或者股東大會的授權，經三分之二以上董事出席的董事會會議通過決議案。

本公司按照規定回購股份後，應當在法律、行政法規及上市規則規定的期限內，註銷該部分股份，並向原公司登記機關申請辦理註冊資本變更登記。

#### 本公司任何附屬公司擁有本公司股份的權力

不適用。

#### 股息及其他分派方式

本公司分配當年稅後利潤時，應當提取利潤的百分之十列入本公司法定公積金。本公司法定公積金累計額為本公司註冊資本的百分之五十以上的，可以不再提取。

本公司的法定公積金不足以彌補以前年度虧損的，在依照前款規定提取法定公積金之前，應當先用當年利潤彌補虧損。

本公司從稅後利潤中提取法定公積金後，經股東大會決議，還可以從稅後利潤中提取任意公積金。

本公司彌補虧損和提取法定公積金後所餘稅後利潤，若進行利潤分配，則按照股東持有的股份比例分配，但組織章程細則規定不按持股比例分配的除外。

股東大會違反前款規定，在公司彌補虧損和提取法定公積金之前向股東分配利潤，股東必須將違反規定分配的利潤退還本公司。

本公司持有的本公司股份不參與分配利潤。

本公司向[編纂]股持有人派發的股息及其他款項，必須以人民幣計值、宣派並以人民幣支付。本公司向H股持有人派發的股息及其他款項必須以人民幣計值和宣派，並以港幣支付。本公司向H股持有人支付的股息及其他款項必須按照中國有關外匯管理的規定進行分配。

在遵守有關法律、法規、規章及規範性文件的前提下，本公司可以對無人認領的股息行使沒收權，但該權利只能在適用的相關時效期限屆滿後行使。

### 股東代理人

任何有權出席股東大會並有權表決的股東，有權親自出席股東大會或委任一人或者數人（該人可以不是股東）作為其股東代理人，代為出席和表決。該（等）獲委任的股東代理人依照股東的委託，可以行使下列權利：

1. 股東大會發言權；
2. 自行或者與他人共同要求以投票方式表決；
3. 除法律、法規、規範性文件、香港證券監督管理機構及上市規則另有規定外，以舉手或者投票方式行使表決權，但是委任的股東代理人超過一人時，該等股東代理人只能以投票方式行使表決權。

親自出席會議的個人股東，應當出示本人身份證或其他有效證件或身份證明文件。個人股東代理人應當出示有效身份證和股東授權書。

法人股東可以由其法定代表人或其委任的代表出席會議（將視作法人股東親身出席），以行使其權利（包括表決權）。法定代表人出席會議的，須出示本人身份證及法定代表人的有效證明。倘股東代理人出席大會，則股東代理人須出示本人身份證及證明其已獲該法人股東委任的文件（除非股東為香港法例或公司股份上市地證券監管規則不時生效的相關條例所界定的認可結算所或其代理人（以下簡稱「認可結算所」））。

倘股東為認可結算所或其代理人，則認可結算所可授權其認為合適的一名或多名人士為其代表，出席任何股東大會。然而，倘多於一名人士獲如此授權，則有關授權書須註明每名該等獲授權人士所代表的股份數目及類別，而授權書須由認可結算所的獲授權人士簽署。獲如此授權的人士可代表認可結算所出席大會（毋須出示股票、經公證的授權書及／或證明其獲正式授權的進一步證據）行使其權利，如同其為本公司個人股東（享有與其他股東相同的法定權利，包括發言權和表決權）。

#### 催繳股份和沒收股份

不適用。

#### 查閱股東名冊

本公司應當根據證券登記機構提供的憑證建立股東名冊。股東名冊為證明股東持有本公司股份的充分證據。

H股持有人名冊正本存放於香港，以供股東查閱。

本公司召開股東大會、分配股利、清算或者從事其他需要確認股東身份的行為時，應當由董事會或者股東大會召集人決定股權登記日。股權登記日收盤時，在冊股東為享有相關權益的股東。

#### 股東大會法定人數

不適用。

#### 少數股東在遭受欺詐或壓制時的權利

倘董事、高級管理人員在履行職責時違反法律、行政法規或者組織章程細則的規定，並給本公司造成損失，連續一百八十日以上單獨或者合計持有本公司百分之一以上股份的股東，有權書面請求監事會向人民法院提起訴訟；倘監事會在履行職責時違反法律、行政法規或者組織章程細則的規定，並給本公司造成損失的，前述股東可書面請求董事會向人民法院提起訴訟。倘監事會、董事會收到前款規定的股東書面請求後拒絕提起訴訟，或自收到請求之日起三十日內未提起訴訟，或情況緊急且不立即提

起訴訟將會對本公司利益造成難以彌補的損害，前述股東為了本公司的利益，有權以自己的名義直接向人民法院提起訴訟。倘他人侵犯本公司合法權益，給本公司造成損失的，上述股東可以依照前兩款的規定向人民法院提起訴訟。

本公司控股股東、實際控制人不得利用其關連關係損害本公司利益，倘彼等存在上述違規行為而給本公司造成損失，則須承擔賠償責任。

本公司的控股股東及實際控制人對本公司和其他股東負有誠信義務。控股股東應嚴格依法行使出資人的權利。控股股東不得利用利潤分配、資產重組、對外投資、資金佔用、借款擔保等方式損害本公司和其他股東的合法權益，不得利用控制地位損害本公司和其他股東的利益。

### 清算程序

本公司有下列情形之一的，應當解散並依法進行清算：

1. 組織章程細則規定的營業期限屆滿或者組織章程細則規定的其他解散事由出現；
2. 股東大會決議解散；
3. 因本公司合併或者分立需要解散本公司；
4. 依法被吊銷營業執照、責令關閉或者被撤銷；
5. 本公司經營管理發生嚴重困難，繼續存續會使股東利益受到重大損失，通過其他途徑不能解決的，持有本公司全部表決權百分之十或以上的股東，可以請求人民法院解散本公司。

本公司因前條1、2、4、5項規定解散的，應當在十五日之內成立清算組。逾期不成立清算組進行清算的，債權人可以申請人民法院指定有關人員組成清算組進行清算。

清算組應當自成立之日起十日內通知所有債權人，並於六十日內在報紙上刊發公告。債權人應當自接到通知書之日起三十日內，未接到通知書的自公告之日起四十五日內，向清算組申報其債權。

債權人申報債權，應當說明債權的有關事項，並提供證明材料。清算組應當對債權進行登記。

清算組在清算期間行使下列職權：

1. 清理本公司財產、編製資產負債表和財產清單；
2. 以通知或公告的形式知會債權人；
3. 處理與清算有關的本公司未了結的業務；
4. 清繳所欠稅款以及支付本公司清算過程中產生的稅款；
5. 清理債權、債務；
6. 處理本公司清償債務後的剩餘財產；
7. 代表本公司參與民事訴訟活動。

清算組清理本公司資產、編製資產負債表和財產清單後，應當制定清算方案，並報股東大會或者人民法院確認。

清算期間，本公司存續，但不得開展與清算無關的經營活動。

因本公司解散而清算，清算組在清理本公司資產、編製資產負債表和財產清單後，發現本公司資產不足清償債務的，應當立即向人民法院申請宣告破產。

本公司經人民法院裁定宣告破產後，清算組應當將清算事務移交給人民法院。

公司清算結束後，清算組應當編製清算報告，報股東大會或者人民法院確認，並將前述文件報送公司登記機關，申請註銷公司登記，公告公司終止。

## 對發行人或其股東重要的其他規定

### 發行股份

本公司股份採取股票的形式。本公司發行的股份以人民幣計值。每股面值為人民幣1.00元。本公司股份的發行，實行公開、公平、公正的原則，同種類的每一股份應當具有同等權利。同次發行的同種類股票，每股的發行條件和價格應當相同。任何單位或個人所認購的股份，每股應當支付相同價額。

### 增加註冊資本

本公司根據經營和發展的需要，按照相關法律法規，可以通過以下方式增加資本，惟須經股東大會分別作出決議：

1. 公開發售股份；
2. 非公開發行股份；
3. 向現有股東派送紅股；
4. 公積金轉增股本；
5. 法律、行政法規、上市規則訂明或相關監管機構批准的其他方式。

### 減少註冊資本

本公司可以減少註冊資本。本公司需要減少註冊資本時，必須編製資產負債表及財產清單。

本公司按照公司法、上市規則及其他有關規定以及組織章程細則規定的程序減少註冊資本。



## 股東的權利和義務

本公司股東享有下列權利：

1. 依照其所持有的股份份額領取股利和其他形式的分配；
2. 參加或者委派受委代表參加股東大會，並行使表決權；
3. 對本公司的業務經營活動進行監督管理，提出建議或者質詢；
4. 依照法律、行政法規、證券監督管理機構的有關規定及組織章程細則的規定轉讓、贈與及質押股份；
5. 依照組織章程細則的規定獲得有關信息，包括：
  - (1) 在繳付成本費用後得到組織章程細則的副本；
  - (2) 免費查閱，並在繳付了合理費用後有權複印：
    - i. 完整的股東名冊；
    - ii. 本公司董事、監事和高級管理人員的個人資料，包括：
      - (a) 現在及以前的姓名、別名；
      - (b) 主要地址（住所）；
      - (c) 國籍；
      - (d) 專職及其他全部兼職的職業、職務；
      - (e) 身份證明文件及其號碼；
    - iii. 顯示本公司已發行股本狀況的報告；

- iv. 顯示自上一會計年度結束以來本公司回購的各類股份的面值總額、數量、最高和最低價格，以及本公司為此支付的全部費用的報告（附H股及[編纂]股明細）；
  - v. 股東大會特別決議案；
  - vi. 本公司最近期經審計的財務報表、董事會報告、審計報告和監事會報告；
  - vii. 已向中國工商管理當局或其他主管部門備案的最近一期的年檢報告副本；
  - viii. 股東大會的會議記錄。
6. 在本公司終止或者清算時，按其所持有的股份份額參加本公司剩餘財產的分配；
7. 對股東大會作出的本公司合併或分立決議持異議的股東，有權要求本公司收購其股份；
8. 法律、行政法規、部門規章、規範性文件、本公司股票上市地證券監督管理機構的有關規則及組織章程細則規定的其他權利。

本公司股東承擔下列義務：

- 1. 遵守法律、行政法規和組織章程細則；
- 2. 依其所認購股份數目和入股方式繳納股金；
- 3. 除法律法規規定的情形外，不得退股；
- 4. 不得濫用股東權利損害本公司或者其他股東的利益；不得濫用本公司法人獨立地位和股東有限責任損害本公司債權人的利益；
- 5. 法律、行政法規、上市規則及組織章程細則規定的其他義務。

本公司股東濫用股東權利給本公司或者其他股東造成損失的，應當依法承擔賠償責任。本公司股東濫用本公司法人獨立地位和股東有限責任，逃避債務，嚴重損害本公司債權人利益的，應當對本公司債務承擔連帶責任。

#### 股東大會的一般規定

股東大會是本公司的權力機構，行使下列職權：

1. 決定本公司的經營方針和投資計劃；
2. 選舉和更換非職工代表的董事、監事，決定董事、監事的報酬事項；
3. 審議批准董事會的報告；
4. 審議批准監事會的報告；
5. 審議批准本公司的年度財務預算方案及決算方案；
6. 審議批准本公司利潤分配方案及彌補虧損方案；
7. 對本公司增加或者減少註冊資本作出決議；
8. 對發行公司債券及其他證券及本公司上市作出決議；
9. 對本公司合併、分立、解散、清算或變更形式作出決議；
10. 修改組織章程細則；
11. 對本公司聘用、解聘、不再續聘會計師事務所以及對會計師事務所的報酬事項作出決議；
12. 審議批准應提交股東大會審議的對外擔保事項；
13. 審查一年內購買及出售本公司重大資產或擔保金額超過本公司最近一期經審計資產總值百分之三十的事項；

14. 審議批准變更所得款項用途；
15. 審議批准香港上市監管規則規定須經股東大會批准的關連交易、對外投資、資產抵押、對外融資及對外捐贈；
16. 審議股份激勵計劃及員工持股計劃；
17. 審議法律、行政法規、部門規章、規範性文件、上市規則或組織章程細則規定應當由股東大會作出決議的其他事項。

股東大會審議關連交易事項時，關連股東不得參與表決程序。股東大會有關關連交易的決議，須經出席股東大會的非關連股東（包括受委代表）所持表決權的過半數通過，方為有效。

董事、總經理或任何其他高級管理層成員違反法律、行政法規或組織章程細則規定的對外擔保審批權限和審議程序，給本公司造成損失，由其承擔賠償責任，本公司可以依法對其提起訴訟。

#### 股東大會決議

股東大會決議包括普通決議和特別決議。

股東大會作出普通決議，應當由出席股東大會的股東（包括受委代表）所持表決權的二分之一以上通過。

股東大會作出特別決議，應當由出席股東大會的股東（包括受委代表）所持表決權的三分之二以上通過。

下列事項須於股東大會經普通決議通過：

1. 決定本公司的經營方針和投資計劃；
2. 選舉和更換非由職工代表擔任的董事、監事，決定有關董事、監事的報酬事項；
3. 董事會的工作報告；
4. 監事會的工作報告；

5. 本公司的年度財務預算報告、決算報告；
6. 本公司的利潤分配方案及虧損彌補方案；
7. 對本公司是否聘用、解聘、不再續聘會計師事務所以及對會計師事務所的報酬事項作出決議；
8. 審議及批准除組織章程細則第43條第4段以外須經股東大會批准的對外擔保事項；
9. 審議及批准變更募集資金用途；
10. 審議及批准香港上市監管規則規定須經股東大會批准的關連交易、對外投資、資產抵押、對外融資及對外捐贈；
11. 審核本公司的員工激勵計劃；
12. 根據法律、行政法規、部門規章、規範性文件或上市規則或組織章程細則須取得特別決議批准以外的事項。

#### 董事會

本公司設董事會，對股東大會負責。董事會由9名董事組成，包括3名獨立非執行董事。獨立非執行董事的人數不得少於三名，且在任何時候均應佔董事總數的三分之一或以上。

董事會行使下列權力：

1. 召集股東大會並向股東大會報告其工作；
2. 執行股東大會決議；
3. 決定本公司的業務計劃及投資計劃；
4. 制定本公司的年度財務預算及決算；
5. 制定本公司的利潤分配方案及虧損彌補方案；
6. 制定增加或減少本公司註冊資本、發行債券或其他證券及上市計劃的方案；

7. 制定本公司重大收購、購買股份或合併、分立、解散及變更公司形式的方案；
8. 審議及批准香港上市監管規則規定須經董事會批准的關連交易、對外投資、資產抵押、對外融資及對外捐贈；
9. 審議除須經本公司股東大會審議及批准以外的對外擔保事項；
10. 審核須經本公司股東大會批准以外的資產買賣；
11. 決定本公司內部管理機構的設置；
12. 決定聘任或解聘本公司總經理、董事會秘書及其他高級管理層，並決定其薪酬、獎懲；根據總經理的提名，決定聘任或解聘本公司副總經理、財務總監及其他高級管理層，並決定其薪酬、獎懲；
13. 制定本公司的基本管理制度；
14. 制定董事會專門委員會的設置方案，並提交股東大會批准，決定董事會專門委員會人員的選聘；
15. 制定本公司的基本管理制度；
16. 制定組織章程細則的修改提案；
17. 管理本公司的信息披露；
18. 向股東大會提議聘任或更換審計本公司的會計師事務所；
19. 聽取本公司總經理的工作報告及檢查總經理的工作；
20. 法律、行政法規、部門規章、上市規則或組織章程細則授予的其他職權。

## 附錄四

## 組織章程細則概要

組織章程細則前段所述股東大會授權範圍以外的事項，或者法律、行政法規、部門規章、上市規則或組織章程細則規定的事項，應當由董事會提交給股東大會審議及批准。

董事會會議須有過半數董事出席。董事會決議須經全體董事以簡單多數票通過。

董事會會議表決時，每名董事有一票表決權。

董事、監事、總經理及其他高級管理人員在本公司訂立或計劃訂立的合同、交易或安排中直接或間接具有重要利益（本公司與董事、監事、總經理及其他高級管理人員之間的僱傭合同除外），無論有關事項在正常情況下是否需要董事會批准，其利益的性質和程度均應盡快向董事會披露。倘董事或其聯絡人（定義見不時生效的上市規則）與董事會會議決議所涉及的事項或公司有關聯或利害關係（除非獲法律、法規及本公司股票上市地證券監管規則所允許），(i)董事不得就該決議案行使表決權，亦不得代表其他董事行使表決權；(ii)在確定出席董事會會議的法定人數時，董事不計算在內。召開董事會會議的法定人數為過半數無關連董事，董事會會議通過的決議應當由無關連董事的簡單多數票通過；(iii)出席董事會會議的無關連董事人數不足三人的，該事項須提交股東大會審議。董事會對上市規則項下的關連交易的表決應符合上市規則的相關規定。

### 董事會秘書

本公司設董事會秘書一名，負責股東大會、董事會會議的籌備、文件保存、股東資料管理、處理信息披露等事宜。

### 總經理

總經理對董事會負責及行使下列權力：

1. 負責本公司的生產、經營及管理，組織實施董事會決議，並向董事會報告工作；
2. 組織實施本公司年度經營計劃及投資計劃；

3. 起草本公司內部管理機構設置方案；
4. 起草本公司基本管理制度；
5. 制定本公司的具體規章；
6. 向董事會提議聘任或解聘本公司副總經理及財務負責人；
7. 聘任或解聘除須由董事會聘任或解聘以外的管理人員；
8. 決定無需提交股東大會、董事會和董事長批准的對外擔保、對外投資、對外融資、購買或出售資產、資產抵押、關連交易等事項；
9. 行使組織章程細則或董事會授予的其他權力。

總經理出席董事會會議。

#### 監事會

本公司設監事會。監事會由三名監事組成，設主席一名。監事會主席應由全體監事的過半數選舉產生。

監事會成員由股東代表和適當比例的公司職工代表組成，其中職工代表比例不得低於三分之一。監事會職工代表由本公司職工在職工代表大會、職工大會或者以其他形式民主選舉產生。

監事會行使下列職權：

1. 對董事會編製的本公司定期報告進行審核並提出書面審核意見；
2. 檢查本公司的財務；
3. 對董事、高級管理人員執行公司職務的行為進行監督，對違反法律、行政法規、組織章程細則或者股東大會決議的董事、高級管理人員提出罷免的建議；



4. 當董事或高級管理人員的行為損害本公司的利益時，要求其予以糾正；
5. 提議召開臨時股東大會，在董事會不履行公司法規定的召集和主持股東大會職責時召集和主持股東大會；
6. 向股東大會提出提案；
7. 依照公司法第151條的規定，對董事、高級管理人員提起訴訟；
8. 發現本公司經營情況異常的，可以進行調查，必要時，可以聘請會計師事務所、律師事務所等專業機構協助其工作，費用由本公司承擔；
9. 組織章程細則、股東大會及上市規則授予的其他職權。

監事會的決議，應當由半數以上監事通過。

## A. 有關本集團的進一步資料

### 1. 本公司成立

本公司於2000年12月5日在中國成立，並於2020年12月29日根據公司法改制為一家股份有限公司。本公司已於香港銅鑼灣勿地臣街1號時代廣場二座31樓設立香港主要營業地點，並於2023年7月25日根據公司條例第16部在香港註冊為非香港公司。馮寶婷女士獲委任為我們的授權代表，代表本公司在香港接收法律程序文件及通知。

由於我們在中國成立，我們的公司架構及組織章程細則須受中國有關法律及法規的規限。組織章程細則的相關條文概要載於本文件附錄四。

### 2. 本公司的股本變動

截至成立日期，我們的註冊資本為人民幣3,000,000元。於2020年12月29日，本公司根據中國公司法改制為一家股份有限公司。於上述改制完成後，本公司的股本為人民幣50,000,000元，分為50,000,000股每股面值人民幣1.00元的股份。

假設[編纂]未獲行使，於[編纂]完成後，我們的股本將增至人民幣[編纂]元，由悉數繳足或列賬為悉數繳足的[編纂]股及[編纂]股H股組成，分別約佔我們股本的[編纂]%及[編纂]%。我們的股本於緊接本文件日期前兩年內並無任何變動。

### 3. 股份回購限制

有關本公司股份回購限制的詳情，請參閱本文件附錄四「組織章程細則概要」。

### 4. 股東於2023年5月15日舉行的本公司臨時股東大會上通過的決議案

於2023年5月15日舉行的本公司臨時股東大會上，股東通過以下決議案（其中包括）：

- (a) 本公司發行每股面值人民幣1.00元的H股，有關H股將在聯交所[編纂]；

- (b) 待[編纂]完成後，批准及採納僅於[編纂]開始生效的組織章程細則，並授權董事會根據聯交所及中國有關監管機關的任何意見修訂組織章程細則；及
- (c) 授權董事會處理與（其中包括）執行發行H股及[編纂]有關的一切相關事宜。

## 5. 公司重組

我們已進行重組，有關詳情請參閱「歷史、重組及公司架構」。經我們的中國法律顧問確認，截至最後實際可行日期，已就重組向中國有關部門辦理所有必要的備案及登記，且已就重組獲得中國有關部門的所有必要批准及／或確認。

## 6. 附屬公司詳情

下文載列我們截至最後實際可行日期的若干附屬公司資料：

序號	附屬公司名稱	股東身份 <sup>(1)</sup>	權益百分比
1.	經發人力資源	本公司	100%
2.	經發保安服務	本公司	100%
3.	經發智慧	本公司	100%
4.	西安加泰	本公司	100%
5.	西安經建	本公司	100%
6.	經發城市服務	本公司	100%
7.	經發環境	本公司	100%
8.	瀋陽經發	本公司	60%
		瀋陽輝山現代服務有限公司	40%
9.	陝西日行	本公司	51%
		西安美迪特商貿有限公司	49%
10.	新疆經發	本公司	51%
		新疆賽德投資發展有限公司	49%

## 附錄五

## 法定及一般資料

序號	附屬公司名稱	股東身份 <sup>(1)</sup>	權益百分比
11.	韓城經發	本公司	51%
		韓城市城市空間開發運營管理有限公司	49%
12.	西安經開	本公司	40%
		西安六潮品牌運營管理有限責任公司	35%
		西安瀚盈普益資本管理有限公司	25%

附註：

- (1) 據我們作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，截至最後實際可行日期，除彼等各自於本集團相關附屬公司的有關股權外，我們非全資附屬公司各股東均為獨立第三方。

本公司附屬公司載於會計師報告，其全文載於本文件附錄一。除上文、會計師報告及「歷史、重組及公司架構」一節所述附屬公司外，本公司概無其他附屬公司。

### 7. 附屬公司的註冊資本變動

於緊接本文件日期前兩年內，我們任何附屬公司的股本概無任何變動。

## B. 有關我們業務的進一步資料

### 1. 重大合約概要

本文件日期前兩年內，我們已訂立下列屬重大或可能屬重大的合約（並非於日常業務過程中訂立的合約）：

- (a) 西安經發集團有限責任公司與本公司訂立日期為2022年12月27日的股權轉讓合同，據此，西安經發集團有限責任公司同意向本公司轉讓其於西安經發保潔有限公司的100%股權，代價為人民幣75,691,100元；

## 附錄五

## 法定及一般資料

- (b) 本公司、西安六潮品牌運營管理有限責任公司與西安瀚盈普益資本管理有限公司訂立日期為2022年12月30日的產權交易合同及日期為2023年5月23日的產權交易合同之補充協議，據此，本公司同意(i)向西安六潮品牌運營管理有限責任公司轉讓西安經開物業管理有限責任公司的35%股權，代價為人民幣557,797.45元；及(ii)向西安瀚盈普益資本管理有限公司轉讓西安經開物業管理有限責任公司的25%股權，代價為人民幣398,426.75元；
- (c) 不競爭契據；
- (d) 彌償保證契據；及
- (e) [編纂]。

### 2. 本集團的知識產權

#### (a) 商標

截至最後實際可行日期，本集團為下列董事認為對我們的業務屬重大的商標的註冊所有人：

序號	商標	註冊編號	類別	註冊所有人名稱	註冊地點	註冊日期	屆滿日期
1.		46669946	9	本公司	中國	2021年 2月7日	2031年 2月6日
2.		46664151	16	本公司	中國	2021年 2月7日	2031年 2月6日
3.		46683678	25	本公司	中國	2021年 2月7日	2031年 2月6日
4.		14293968	36	本公司	中國	2015年 5月14日	2025年 5月13日
5.		14294028	37	本公司	中國	2015年 5月14日	2025年 5月13日
6.		46647819	39	本公司	中國	2021年 2月7日	2031年 2月6日




附錄五

法定及一般資料

序號	商標	註冊編號	類別	註冊 所有人 名稱	註冊地點	註冊日期	屆滿日期
7.		46676591	43	本公司	中國	2021年 2月7日	2031年 2月6日
8.		46664408	44	本公司	中國	2021年 2月7日	2031年 2月6日
9.		46676951	45	本公司	中國	2021年 2月7日	2031年 2月6日
10.		46676905	9	本公司	中國	2021年 2月7日	2031年 2月6日
11.		46673273	16	本公司	中國	2021年 2月7日	2031年 2月6日
12.		46664287	36	本公司	中國	2021年 2月7日	2031年 2月6日
13.		46654591	37	本公司	中國	2021年 2月7日	2031年 2月6日
14.		46672365	39	本公司	中國	2021年 2月7日	2031年 2月6日
15.		46661467	43	本公司	中國	2021年 2月7日	2031年 2月6日
16.		46678006	44	本公司	中國	2021年 2月7日	2031年 2月6日
17.		46647616	45	本公司	中國	2021年 2月7日	2031年 2月6日
18.		15824547	37	西安經建	中國	2016年 1月28日	2026年 1月27日
19.		49106961	37	經發環境	中國	2021年 7月7日	2031年 7月6日
20.		49104839	45	經發環境	中國	2021年 6月21日	2031年 6月20日
21.		306236767	36、37、 39、40、 41、43、 44、45	本公司	香港	2023年 5月8日	2033年 5月7日
22.		306240492	9、35、 42	本公司	香港	2023年 5月11日	2033年 5月10日

附錄五

法定及一般資料

序號	商標	註冊編號	類別	註冊 所有人 名稱	註冊地點	註冊日期	屆滿日期
23.		73417019	45	經發城市 服務	中國	2024年 2月14日	2034年 2月13日
24.		73410068	25	經發城市 服務	中國	2024年 2月14日	2034年 2月13日
25.		73424346	44	經發城市 服務	中國	2024年 2月14日	2034年 2月13日

(b) 版權

截至最後實際可行日期，本集團已註冊下列董事認為對我們的業務屬重大的版權：

序號	版權	註冊編號	註冊所有人	註冊日期
1.	經發物業二次供水&供暖管理系統V1.0	2020SR1821576	本公司	2020年 12月15日
2.	經發物業化糞池管理系統V1.0	2020SR1821578	本公司	2020年 12月15日
3.	經發智慧物業管理系統V1.0	2020SR1821580	本公司	2020年 12月15日
4.	經發物業設備運行風險預警系統V1.0	2020SR1821577	本公司	2020年 12月15日
5.	經發物業消防管理系統V1.0	2020SR1821579	本公司	2020年 12月15日
6.	經發物業有害氣體在線連續監測系統軟件V1.0	2021SR1994407	本公司	2021年 12月3日

## 附錄五

## 法定及一般資料

序號	版權	註冊編號	註冊所有人	註冊日期
7.	經發物業發電機設備管控系統軟件V1.0	2021SR1994524	本公司	2021年 12月3日
8.	經發物業儲油箱設備安全監測系統軟件V1.0	2021SR1994440	本公司	2021年 12月3日
9.	經發物業藍牙門禁設備監控系統軟件V1.0	2021SR1994410	本公司	2021年 12月3日
10.	經發物業消防監測小程序V1.0	2022SR1527426	本公司	2022年 11月17日
11.	經發物業發電機設備監測小程序V1.0	2022SR1533014	本公司	2022年 11月17日
12.	經發物業電梯監測管理小程序V1.0	2022SR1532716	本公司	2022年 11月17日
13.	經發物業給水監測管理平台V1.0	2022SR1531333	本公司	2022年 11月17日
14.	經發物業排水管控監測軟件V1.0	2022SR1527427	本公司	2022年 11月17日
15.	經發物業暖通監測小程序V1.0	2022SR1527614	本公司	2022年 11月17日
16.	小經靈(美術作品)	國作登字-2022- F-01096839	本公司	2020年 8月24日



附錄五

法定及一般資料

序號	版權	註冊編號	註冊所有人	註冊日期
17.	經發保潔智慧環衛平台V1.0	2022SR0812370	經發城市服務	2022年 6月22日
18.	經發城服智慧停車管理平台	2023SR0627060	經發城市服務	2023年 6月12日
19.	經發環境LOGO (美術作品)	國作登字-2022- F-01113419	經發環境	2020年 10月12日
20.	經發城服LOGO	國作登字-2023- F-00211746	經發城市服務	2023年 9月22日

(c) 專利

截至最後實際可行日期，本集團已註冊下列董事認為對我們的業務屬重大的專利：

序號	專利	類型	註冊地點	專利編號	註冊 所有人 名稱	申請日期
1.	一種雨水收集井用提兜式過濾裝置	實用新型	中國	ZL 201821259368.X	本公司	2018年 8月5日
2.	會議擺台量尺(2)	外觀設計	中國	ZL 201830427864.0	本公司	2018年 8月5日
3.	帶物業設備智能化管理圖形用戶界面的顯示屏幕面板	外觀設計	中國	ZL 202030824095.5	本公司	2020年 12月31日
4.	化糞池氣體洩漏報警裝置	實用新型	中國	ZL 202023309936.2	本公司	2020年 12月31日
5.	一種消防管道壓力檢測裝置	實用新型	中國	ZL 202023303061.5	本公司	2020年 12月31日

附錄五

法定及一般資料

序號	專利	類型	註冊地點	專利編號	註冊 所有人 名稱	申請日期
6.	一種給排水預警裝置	實用新型	中國	ZL 202023303062.X	本公司	2020年 12月31日
7.	石材搬移裝置	實用新型	中國	ZL 202122922059.4	本公司	2021年 11月26日
8.	車庫用防汛報警裝置	實用新型	中國	ZL 202122891600.X	本公司	2021年 11月24日
9.	一種消防水帶收卷裝置	實用新型	中國	ZL 202222254431.3	經發智慧	2022年 8月26日
10.	一種防護面罩	實用新型	中國	ZL 202222480400.X	經發智慧	2022年 9月20日
11.	一種牆面清潔裝置	實用新型	中國	ZL 202222976587.2	本公司	2022年 11月8日
12.	一種電工培訓教學板	實用新型	中國	ZL 202223110930.1	本公司	2022年 11月23日
13.	一種消防管道收卷裝置	實用新型	中國	ZL 202223219027.9	經發智慧	2022年 12月1日
14.	一種防跑水的生活水箱	實用新型	中國	ZL 202223356625.0	本公司	2022年 12月13日
15.	一種小型電機檢測設備	實用新型	中國	ZL 202223257135.5	經發智慧	2022年 12月6日
16.	一種三類壓力錶自檢平台	實用新型	中國	ZL 202223271555.9	本公司	2022年 12月7日
17.	一種設備房防鼠擋板結構	實用新型	中國	ZL 202223397727.7	本公司	2022年 12月19日
18.	一種消防煙感測試煙槍	實用新型	中國	ZL 202223494478.3	經發智慧	2022年 12月27日
19.	一種具有收納功能的消防工 程爬梯	實用新型	中國	ZL 202320017308.1	經發智慧	2023年 1月4日

## 附錄五

## 法定及一般資料

序號	專利	類型	註冊地點	專利編號	註冊 所有人 名稱	申請日期
20.	一種清潔車進出消毒裝置	實用新型	中國	ZL 202320155849.0	本公司	2023年 2月6日

### (d) 域名

截至最後實際可行日期，本集團為以下董事認為對我們的業務屬重大的中國域名的註冊所有人：

序號	域名	註冊所有人名稱	註冊日期	屆滿日期
1.	xajfwy.com	本公司	2015年10月10日	2024年10月10日

## C. 有關董事、監事及主要股東的進一步資料

### 1. 權益披露

#### (a) 董事、監事及本公司最高行政人員於本公司及其相聯法團的註冊資本中擁有的權益及淡倉

緊隨[編纂]完成後及假設[編纂]未獲行使，概無董事、監事或本公司最高行政人員於本公司或本公司相聯法團（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（包括根據證券及期貨條例的有關條文被當作或視為擁有的權益或淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所指登記冊，或H股一經[編纂]後，根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

**(b) 主要股東**

*(i) 主要股東於股份中的權益*

除本文件「主要股東」一節所披露者外，董事概不知悉任何人士（董事、監事或本公司最高行政人員除外）於緊隨[編纂]完成後（假設[編纂]未獲行使）將於我們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及第3分部條文須向我們及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有本公司任何類別已發行有投票權股份面值10%或以上的權益。

*(ii) 本集團其他成員公司主要股東的權益*

截至最後實際可行日期，就董事所知悉，下列人士（董事、監事或本公司最高行政人員除外）於附有權利可在一切情況下於本集團其他成員公司股東大會投票的任何類別股本面值擁有10%或以上的權益：

本集團成員公司名稱	股東名稱	概約持股百分比
瀋陽經發	瀋陽輝山現代服務有限公司	40%
陝西日行	西安美迪特商貿有限公司	49%
新疆經發	新疆賽德投資發展有限公司	49%
韓城經發	韓城市城市空間開發運營管理 有限公司	49%
西安經開	西安六潮品牌運營管理有限責任公司	35%
	西安瀚盈普益資本管理有限公司	25%

**2. 有關董事及監事的進一步資料**

**(a) 董事及監事服務合約及委任函詳情**

各董事及監事已與本公司訂立服務合約或委任函。該等服務合約及委任函的主要詳情包括(a)服務任期；(b)可根據彼等各自的條款予以終止；及(c)糾紛解決方案條文。服務合約及委任函可根據我們的組織章程細則及不時適用的法律、規則及法規予以續訂。

除上文所披露者外，概無董事或監事已經或擬與本集團任何成員公司訂立服務合約（將於一年內屆滿或相關僱主可於一年內終止而毋須支付賠償（法定賠償除外）的合約除外）。

**(b) 其他**

- (i) 截至2023年12月31日止三個年度各年，董事、監事或本集團任何成員公司的任何前任董事概無獲支付任何款項，作為吸引其加入本公司或於加入本公司時的獎勵；或作為辭任本集團任何成員公司董事或監事或有關管理本集團任何成員公司事務的任何其他職務的補償。
- (ii) 截至2023年12月31日止三個年度各年，概無作出董事或監事放棄或同意放棄任何酬金或實物福利的任何安排。
- (iii) 概無董事或監事於本公司的發起中或擬收購的物業中曾經擁有或擁有權益，亦無任何人士向彼等當中的任何人士支付或同意支付現金或股份或其他代價，以誘使其出任董事或監事，或符合資格成為董事或監事，或作為其就發起或成立本公司提供服務的代價。

**3. 已收代理費或佣金**

除本節及本文件「[編纂]」所披露者外，概無董事、監事或名列本附錄「D. 其他資料－7. 專家資格及同意書」的任何人士於緊接本文件日期前兩年內，就發行或出售本集團任何成員公司的任何資本而獲得任何佣金、折扣、代理費、經紀佣金或其他特殊條款。

**4. 董事及監事薪酬**

截至2023年12月31日止三個年度各年，我們支付或應付予董事及監事的袍金、薪資、津貼及實物福利、酌情花紅及退休計劃供款的總額分別約為人民幣1.6百萬元、人民幣1.9百萬元及人民幣2.8百萬元。有關詳情，請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註8。

根據截至本文件日期生效的安排，我們於截至2024年12月31日止年度應付董事及監事的酬金（包括袍金、薪資、津貼及實物福利、酌情花紅及退休計劃供款）估計合共不超過約人民幣3.2百萬元。

5. 免責聲明

- (a) 概無董事或監事或本附錄「-D. 其他資料 - 7. 專家資格及同意書」所列的任何一方於本公司的發起中擁有任何直接或間接權益，或於緊接本文件日期前兩年內本集團任何成員公司已收購、處置或租賃或擬收購、處置或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益；
- (b) 概無董事或監事為預期於H股在聯交所[編纂]後將於股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司及聯交所披露之權益的公司之董事或僱員；
- (c) 概無董事或監事或本附錄「-D. 其他資料 - 7. 專家資格及同意書」所列任何一方於在本文件日期存續且對本集團整體業務屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益；
- (d) 除[編纂]外，本附錄「-D. 其他資料 - 7. 專家資格及同意書」所列任何一方概無：
  - (i) 於我們的任何股份或我們任何附屬公司的任何股份中擁有法定或實益權益；或
  - (ii) 擁有任何權利或購股權（不論是否可依法強制執行）認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券；
- (e) 就董事所知悉，截至最後實際可行日期，除經發控股集團外，於往績記錄期間各年，概無董事、監事或彼等各自的緊密聯繫人或本公司股東（為擁有本公司股本5%以上權益者）於我們任何一家五大供應商及五大客戶中擁有任何權益；及
- (f) 概無董事在與我們的業務直接或間接構成或可能構成競爭的任何業務（本集團業務除外）中擁有根據上市規則第8.10條須予以披露的任何權益。

## D. 其他資料

### 1. 遺產稅

根據中國法律，本公司及我們任何附屬公司不大可能就遺產稅承擔任何重大責任。

### 2. 稅項及其他彌償

我們的控股股東[已與]本公司[訂立]彌償保證契據（即上文「B.有關我們業務的進一步資料－1.重大合約概要」第(I)段中所提述的合約），以按共同及個別基準就以下各項提供彌償（其中包括）：(i)於往績記錄期間及直至[編纂]所賺取、累計或收取的收入、利潤或收益產生的稅項；及(ii)於往績記錄期間及直至[編纂]，本集團任何成員公司因或就未足額繳納社會保險和住房公積金而招致的任何申索、處罰或其他債務（倘尚未於本集團經審核綜合財務報表中就該等申索、處罰或債務作出撥備）。

### 3. 訴訟

截至最後實際可行日期，我們或任何董事並無尚未了結或面臨任何法律、仲裁或行政程序，致使我們的業務、財務狀況或經營業績可能受到重大不利影響。

### 4. 獨家保薦人

獨家保薦人已代表本公司向聯交所申請批准根據[編纂]將予發行的H股（包括因[編纂]獲行使而可能發行的額外H股）[編纂]及[編纂]。

獨家保薦人符合上市規則第3A.07條所載適用於保薦人之獨立性標準。

獨家保薦人作為[編纂]的獨家保薦人行事，將合共收取人民幣3,800,000元的費用。

### 5. 開辦費用

本公司並未產生任何開辦費用。

## 6. 發起人

本公司的發起人為經發集團及經發控股。

除「歷史、重組及公司架構」一節所披露者外，於緊接本文件日期前兩年內，概無亦不擬就[編纂]及本文件所述的相關交易向任何發起人支付、配發或給予任何現金、證券或其他福利。

## 7. 專家資格及同意書

以下為提供載於本文件意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
光銀國際資本有限公司	根據證券及期貨條例可進行第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團
畢馬威會計師事務所	執業會計師  於《會計及財務匯報局條例》下的註冊公眾利益實體核數師
北京國楓律師事務所	本公司的有關中國法律的法律顧問
中指研究院	行業顧問
亞太資產評估及顧問有限公司	物業估值師

上文指名的各專家均已就本文件的刊發分別發出書面同意書，同意以本文件所載的形式及內容轉載其報告及／或函件及／或意見及／或引述其名稱，且迄今並無撤回該等同意書。



## 8. 專家於本公司的權益

本附錄「-D.其他資料-7.專家資格及同意書」指名的人士概無於任何股份或本集團任何成員公司的股份中擁有任何實益權益或其他權益，亦不具備認購或提名他人認購本集團任何成員公司任何股份或證券的任何權利或購股權（不論是否可依法強制執行）。

## 9. H股持有人的稅項

H股的出售、購買及轉讓須繳納香港印花稅。對各個賣方和買方徵收的現行稅率為所出售或轉讓的H股的代價或公平值（以較高者為準）的0.1%。

## 10. 約束力

倘依據本文件提出申請，本文件即具效力，在適用情況下使所有有關人士須受公司（清盤及雜項條文）條例第44A條及第44B條之所有條文（罰則除外）約束。

## 11. 其他事項

(a) 於緊接本文件日期前兩年內：

- (i) 本公司或其任何附屬公司並無發行或同意發行或擬繳足或部分繳付任何股份或借貸資本以換取現金或現金以外的代價；
- (ii) 本公司或其任何附屬公司的股份或借貸資本並無附帶購股權或有條件或無條件同意附帶購股權；
- (iii) 除本文件「[編纂]」所披露者外，並無就發行或出售本公司或其任何附屬公司任何股份或借貸資本而給予或同意給予任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特殊條款；及
- (iv) 除本文件「[編纂]」所披露者外，概無就認購、同意認購、促使認購或同意促使認購本公司或其任何附屬公司的任何股份而支付或應付佣金。

- (b) 董事確認：
- (i) 自2023年12月31日（即本集團最新經審核綜合財務資料的編製日期）起及截至本文件日期，本集團的財務或貿易狀況或前景概無發生重大不利變動；及
  - (ii) 於本文件日期前12個月內，本集團業務並無出現任何中斷而可能或已經對本集團的財務狀況構成重大影響。
- (c) 本公司或我們的任何附屬公司概無任何創辦人、管理層或遞延股份或任何債權證；
- (d) 本公司已作出一切必要安排，使H股獲准納入[編纂]，以進行結算及交收；
- (e) 本集團旗下公司現時並無於任何證券交易所上市，亦無於任何交易系統買賣；
- (f) 本公司並無未贖回的可換股債務證券或債權證；
- (g) 概無訂立有關豁免或同意豁免日後股息的安排；
- (h) 本公司概無股權或債務證券（如有）在任何其他證券交易所上市或買賣，亦無尋求或擬尋求在任何其他證券交易所上市或買賣；及
- (i) 本集團旗下的附屬公司並無中外合營企業或作為或以合作經營或契約式合營企業經營業務。

## 12. 雙語文件

本文件的英文及中文版本依據香港法例第32L章《公司（豁免公司及招股章程遵從條文）公告》第4條訂明的豁免分開刊發。倘本文件的英文版本與中文版本存在任何差異，概以英文版本為準。

**A. 送呈公司註冊處處長文件**

連同本文件一併送呈香港公司註冊處處長以供註冊的文件為：

- (a) 本文件附錄五「法定及一般資料－D.其他資料－7.專家資格及同意書」所述的書面同意書；及
- (b) 本文件附錄五「法定及一般資料－B.有關我們業務的進一步資料－1.重大合約概要」所述各重大合約的副本。

**B. 展示文件**

以下文件的副本將於本文件日期起計14日（包括該日）止期間於聯交所網站 ([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.xajfwy.com](http://www.xajfwy.com))刊登：

- (a) 組織章程細則；
- (b) 畢馬威會計師事務所出具的會計師報告，其全文載於本文件附錄一；
- (c) 畢馬威會計師事務所就未經審核備考財務資料出具的報告，其全文載於本文件附錄二；
- (d) 本集團截至2023年12月31日止三個年度的經審核綜合財務報表；
- (e) 由亞太資產評估及顧問有限公司編製的有關本集團物業權益的物業估值函件及摘要披露，其全文載於本文件附錄三；
- (f) 本文件附錄五「法定及一般資料－B.有關我們業務的進一步資料－1.重大合約概要」所述的重大合約；
- (g) 本文件附錄五「法定及一般資料－C.有關董事、監事及主要股東的進一步資料－2.有關董事及監事的進一步資料－(a)董事及監事服務合約及委任函詳情」所述本公司與各董事及監事（如適用）訂立的服務合約及委任函；

- (h) 我們的中國法律顧問北京國楓律師事務所就本集團在中國的業務營運及物業權益發表的法律意見；
- (i) 本文件附錄五「法定及一般資料－D.其他資料－7.專家資格及同意書」所述的書面同意書；
- (j) 《中華人民共和國公司法》、《中華人民共和國證券法》及《境內企業境外發行證券和上市管理試行辦法》連同其非官方英文譯本；及
- (k) 中指研究院發佈的行業報告。