

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：1354)

截至2025年12月31日止年度之年度業績公告

年度業績

西安經發物業股份有限公司董事會宣佈，本公司及其附屬公司截至2025年12月31日止年度之經審核綜合年度業績，連同截至2024年12月31日止年度之比較數字。

財務摘要

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

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

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

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

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

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

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	
		2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
收益	3	1,049,218	951,527
銷售成本		<u>(886,978)</u>	<u>(808,307)</u>
毛利		<u>162,240</u>	<u>143,220</u>
其他收益淨額	4	7,479	8,531
行政及其他開支		(72,808)	(65,093)
研發成本		(2,103)	(469)
貿易及其他應收款項減值虧損		<u>(9,947)</u>	<u>(11,364)</u>
經營利潤淨額		84,861	74,825
財務成本	5(a)	<u>(1,268)</u>	<u>(443)</u>
除稅前利潤		83,593	74,382
所得稅開支	6	<u>(17,405)</u>	<u>(13,290)</u>
年內利潤及全面收益總額		<u><u>66,188</u></u>	<u><u>61,092</u></u>
以下應佔：			
本公司權益股東		63,948	59,031
非控股權益		<u>2,240</u>	<u>2,061</u>
年內利潤及全面收益總額		<u><u>66,188</u></u>	<u><u>61,092</u></u>
每股盈利	7		
基本及攤薄(人民幣)		<u><u>0.96</u></u>	<u><u>1.01</u></u>

綜合財務狀況表

(以人民幣列示)

		於12月31日	
	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
非流動資產			
投資物業及其他廠房及設備		105,771	95,847
無形資產		7,107	7,465
商譽		1,769	1,769
非流動預付款		2,315	–
遞延稅項資產		15,409	13,059
		<u>132,371</u>	<u>118,140</u>
流動資產			
存貨		255	330
貿易及其他應收款項	8	386,055	252,674
預付款項		7,840	8,631
銀行及手頭現金		445,515	426,892
		<u>839,665</u>	<u>688,527</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	9	587,637	497,081
合約負債		48,421	37,312
租賃負債		1,366	1,205
應付稅項		2,226	4,433
		<u>639,650</u>	<u>540,031</u>
流動資產淨值		<u>200,015</u>	<u>148,496</u>
總資產減流動負債		<u>332,386</u>	<u>266,636</u>
非流動負債			
長期應付款項		2,603	2,603
遞延收益		743	909
租賃負債		762	81
		<u>4,108</u>	<u>3,593</u>
淨資產		<u>328,278</u>	<u>263,043</u>

於12月31日
2025年 2024年
 人民幣千元 人民幣千元

資本及儲備

股本	66,667	66,667
儲備	253,293	189,333
	319,960	256,000
本公司權益股東應佔權益總額		
非控股權益	8,318	7,043
	328,278	263,043
權益總額	328,278	263,043

綜合財務報表附註

(以人民幣列示，惟另有指明除外)

1 企業資料

西安經發物業股份有限公司(「本公司」)於2000年12月5日根據《中華人民共和國(「中國」)公司法》在中國成立為有限責任公司，並於2020年12月29日改制為股份有限公司。本集團的直接母公司及最終控制方分別為西安經發集團有限責任公司及西安經發控股(集團)有限責任公司。本公司的註冊辦事處地址為中國陝西省西安市經濟技術開發區鳳城二路51號西安金融創新中心3幢1單元10701室。本公司的H股股份於2024年7月3日於香港聯合交易所有限公司主板上市。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要從事在中國提供城市服務、住宅物業管理服務及商業物業管理服務。

2 重大會計政策

(a) 合規聲明

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

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

(b) 綜合財務報表之編製基準

截至2025年12月31日止年度的綜合財務報表包括本公司及其附屬公司。

編製綜合財務報表採用以每個報告期末的歷史成本為基準。

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

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

(c) 應用經修訂國際財務報告準則會計準則

在當前會計期間生效經修訂國際財務報告準則會計準則

本集團已於當前會計期間對該等財務報表應用以下由國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則會計準則修訂本：

- 國際會計準則第21號(修訂本)，缺乏可交換性

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

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

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

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

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

國際財務報告準則第18號－財務報表的列報和披露

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

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

3 收入及分部報告

(a) 收入

本集團的主要活動為城市服務、住宅物業管理服務及商業物業管理服務。

客戶合約收入按收入確認時間及主要活動分類如下：

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
國際財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收入		
城市服務	654,749	594,309
住宅物業管理服務	229,020	200,914
商業物業管理服務	162,431	153,056
	1,046,200	948,279
其他來源的收入		
總租金收入	3,018	3,248
總計	1,049,218	951,527
按收入確認的時間分類		
隨時間	987,709	905,366
某一時間點	61,509	46,161
總計	1,049,218	951,527

截至2025年及2024年12月31日止年度，來自西安經濟技術開發區管理委員會（「西安經開區管委會」）的收入分別佔本集團收入的22%及25%。除西安經開區管委會外，本集團具有多元化的客戶群，彼等概無佔本集團收入的10%或以上。

(b) 分部報告

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

就財務報告而言，個別重大的經營分部不會進行匯總，除非該等分部具有相似經濟特徵，且在產品及服務性質、生產流程性質、客戶類型或類別、分銷產品或提供服務所採用的方法以及監管環境性質方面相似。不符合個別重大標準的經營分部若符合上述大部分標準，則可進行匯總。

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

4 其他收益淨額

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
利息收入	990	1,214
政府補助(附註(i))	6,594	6,448
增值稅進項加計扣除所得收入	-	62
匯兌虧損淨額	(2,171)	-
政府補助攤銷	171	291
其他	1,895	516
	<u>7,479</u>	<u>8,531</u>

附註：

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

5 除稅前利潤

除稅前利潤經扣除／(計入)以下各項後得出：

(a) 財務成本淨額

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
租賃負債利息	97	63
銀行及其他費用	1,171	1,396
匯兌收益淨額	-	(1,016)
	<u>1,268</u>	<u>443</u>

(b) 員工成本

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	512,320	481,491
定額供款退休計劃供款	46,682	46,051
	<u>559,002</u>	<u>527,542</u>

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

本集團除上述供款外，概無其他退休福利付款方面的進一步責任。

(c) 其他項目

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
折舊費用		
—自有物業及設備	11,393	10,715
—使用權資產	1,357	1,176
	<u>12,750</u>	<u>11,891</u>
無形資產的攤銷成本	<u>1,673</u>	<u>1,482</u>
貿易及其他應收款項減值虧損確認／(撥回)		
—貿易應收款項	9,805	5,827
—應收票據	(38)	75
—其他應收款項	180	5,462
	<u>9,947</u>	<u>11,364</u>
核數師酬金		
—審計服務	<u>1,774</u>	<u>2,150</u>
出售其他物業、廠房及設備的淨虧損	<u>103</u>	<u>15</u>
存貨成本	<u>91,593</u>	<u>84,461</u>

6 所得稅開支

綜合損益及其他全面收益表中的所得稅開支為：

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
即期稅項—中國企業所得稅 年內撥備	19,755	13,961
遞延稅項 產生暫時差額	<u>(2,350)</u>	<u>(671)</u>
	<u>17,405</u>	<u>13,290</u>

7 每股盈利

(a) 每股基本盈利

計算本公司權益股東應佔每股基本盈利乃基於下列數據：

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

普通股的加權平均數

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

(b) 每股攤薄盈利

截至2025年及2024年12月31日止年度，由於本集團並無具有潛在攤薄影響的普通股，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

8 貿易及其他應收款項

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
應收票據	5,711	8,936
貿易應收款項		
—關聯方	64,000	37,899
—第三方	268,984	187,246
	<u>338,695</u>	<u>234,081</u>
減：呆賬撥備	(25,672)	(15,905)
	<u>313,023</u>	<u>218,176</u>
貿易應收款項及應收票據，扣除虧損撥備		
應收關聯方款項		
—非貿易性質	293	293
按金	19,811	6,839
代業主收款及付款	42,865	27,581
其他	17,554	9,765
減：其他應收款項撥備	(11,406)	(11,226)
	<u>69,117</u>	<u>33,252</u>
其他應收款項，扣除虧損撥備		
按攤銷成本計量的金融資產	382,140	251,428
可收回稅項	3,915	1,246
	<u>386,055</u>	<u>252,674</u>

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

預期所有貿易及其他應收款項將於一年內收回。

賬齡分析

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

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
1年內	271,721	182,324
1至2年	34,177	30,904
2至3年	7,125	4,948
	<u>313,023</u>	<u>218,176</u>

9 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
貿易應付款項(附註i)		
—關聯方	9,922	8,407
—第三方	170,627	133,173
—供應商融資安排	85,184	15,876
	<u>265,733</u>	<u>157,456</u>
應付關聯方款項		
—非貿易性質	1,642	6,624
其他應付款項及應計開支：		
—應計薪資及其他福利	158,045	149,020
—按金	23,503	25,611
—代業主收款及付款	91,983	98,404
—代住戶／租戶收款	17,999	16,983
—有關建議本公司H股首次上市所產生開支的應付款項	189	1,049
—維修改造的應付款項	6,038	13,458
—其他	16,771	23,219
	<u>314,528</u>	<u>327,744</u>
按攤銷成本計量的金融負債	581,903	491,824
其他應付稅項	5,734	5,257
	<u>587,637</u>	<u>497,081</u>

附註：

(i) 於報告期末，基於發票日期的應付賬款(包括供應商融資安排)賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
1年內	231,638	139,831
超過1年	<u>34,095</u>	<u>17,625</u>
	<u>265,733</u>	<u>157,456</u>

10 股息

本公司或其組成本集團的附屬公司於年內並無派付或宣派股息(2024年：無)。

管理層討論與分析

概覽

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

H股於2024年7月3日以全球發售方式在聯交所主板上市。

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

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

於2025年12月31日，本集團已訂約向中國201個項目提供公共物業管理服務、基礎住宅物業管理服務及基礎商業物業管理服務，總合約面積約為32.4百萬平方米(包括總合約室外面積約12.7百萬平方米以及總合約室內建築面積約19.7百萬平方米)及在管面積約為31.9百萬平方米(包括總在管室外面積約12.7百萬平方米以及總在管室內建築面積約19.2百萬平方米)。

業務回顧

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

在管物業組合

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

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

附註：

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

城市服務

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

公共物業管理服務

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

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

城市環衛服務

本集團的城市環衛服務包括(i)清潔和保養服務，以確保本集團的在管公共設施和基礎設施(包括城市道路、立交橋、地下通道和公共廁所)的清潔和正常運行；(ii)城市垃圾收集服務，於據此，本集團透過本集團於2025年12月31日運營的三個垃圾壓縮站收集、運輸、分類、壓縮及處置城市垃圾，主要包括公眾丟棄的垃圾及固體廢物；及(iii)生活垃圾收集服務，據此，於2025年12月31日，本集團收集、運輸及處置來自西安企業、住宅小區、政府機構及公共機關的生活垃圾。

城市增值服務

本集團提供廣泛的城市增值服務，包括(i)政務輔助服務，本集團受政府機構委託代其於市政廳為當地市民提供若干政務服務；(ii)餐飲服務，本集團提供餐飲服務，為客戶的定期團體餐準備主菜和配菜；及(iii)公共停車管理服務，本集團受委託管理經開區街道泊車位及公共設施內停車位，並收取停車費。

住宅物業管理服務

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

於2025年12月31日，本集團為在管總建築面積約8.0百萬平方米的42個住宅物業提供基礎住宅物業管理服務。

商業物業管理服務

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

於2025年12月31日，本集團為在管總建築面積約3.3百萬平方米的42個商業物業提供基礎商業物業管理服務。

前景

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

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

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

財務回顧

收益

下表載列所示年度本集團按業務線劃分的收益明細：

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

附註：指租賃本集團擁有的投資物業及若干車輛產生的租金收入。

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

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

銷售成本

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

毛利及毛利率

下表載列所示年度本集團按業務線劃分的毛利及毛利率：

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

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

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

(iv) 其他(即租賃本集團擁有的投資物業及若干車輛產生的租金收入)的毛利由報告期間的約人民幣1.0百萬元減少19.1%至報告期間的約人民幣0.8百萬元，主要由於收益減少所致。

其他收益淨額

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

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

行政開支及研發成本

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

貿易及其他應收款項的減值虧損

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

財務成本

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

所得稅開支

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

年內利潤

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

投資物業以及其他物業、廠房及設備

本集團的投資物業以及其他廠房及設備主要包括為一間幼稚園的投資物業、機械及其他設備、車輛及使用權資產。

本集團投資物業以及其他廠房及設備的價值由2024年12月31日的約人民幣95.8百萬元增加10.4%至2025年12月31日的約人民幣105.8百萬元，主要由於本期為擴大生產經營而購置了垃圾清運車輛等設備所致。

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

貿易及其他應收款項

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

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

預付款項

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

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

銀行及手頭現金

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

貿易及其他應付款項

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

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

合約負債

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

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

流動資產淨值

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

流動資金及資本資源

本集團的現金主要用作營運資金。本集團流動資金的主要來源為經營所得現金流量。於2025年12月31日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣445.5百萬元，當中80.8%以人民幣計值(2024年12月31日：約人民幣424.5百萬元)。展望未來，本集團將密切監察現金的使用情況，並致力維持穩健的流動資金以應付營運需要。

銀行借款

於2025年12月31日，本集團並無借款(2024年12月31日：無)。

其他負債

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

資產抵押

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

資產負債比率

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

或然負債

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

資本開支

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

市場風險

本集團面臨多種市場風險，包括下文所載的利率風險、信貸風險及流動資金風險。本集團管理及監控該等風險，以確保及時有效地採取適當措施。於報告期間，本集團並無對沖或認為有必要對沖任何該等風險。

利率風險

本集團面臨的市場利率變動風險主要與其計息存款有關。本集團並無使用衍生金融工具對沖利率風險。

外匯風險

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

信貸風險

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

就非貿易性質的應收關聯方款項、按金及其他應收款項而言，本集團已評定，基於歷史結算記錄及前瞻性資料，根據12個月預期虧損法計算該等應收款項預期信貸虧損，以個別評估方式提列的撥備人民幣11,004,000元(2024年12月31日：人民幣11,004,000元)除外。

就應收第三方及關聯方的貿易應收款項而言，本集團基於歷史結算記錄及前瞻性資料按相當於全期預期信貸虧損的金額計量虧損撥備。本集團擁有大量客戶，且並無集中信貸風險。此外，本集團設有監控程序，以確保採取跟進行動收回逾期債務。本集團認為，當服務費收取率大幅下降時，即發生違約事件，並估計報告期間的預期信貸虧損率。一般而言，本集團不會向客戶收取抵押品。

就現金及現金等價物而言，由於其大部分存放於國有銀行或其他大中型銀行，故本集團預期並無重大信貸風險。本集團預計不會因該等對手方不履約而產生任何重大虧損。

流動資金風險

本集團旨在通過使用計息借款在資金的連續性與靈活性之間保持平衡。本集團持續密切監察現金流量。

企業管治及其他資料

附屬公司、聯營公司及合營企業的重大投資、收購及出售

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

重大投資或資本資產的未來計劃

除本節「上市所得款項用途」一段所披露者外，於2025年12月31日，本公司並無任何重大投資或增加資本資產的未來計劃。

上市所得款項用途

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

	估所得款項 總淨額 的百分比	全球發售 所得款項 淨額 (百萬港元)	於2025年 12月31日 實際 已動用 金額 (百萬港元)	於2025年 12月31日 未動用金額 (百萬港元)	悉數動用預期 時間表
選擇性收購其他物業管理 公司	53.8	48.7	-	48.7	不遲於2026年12月 31日
購買新能源汽車	20.6	18.6	-	18.6	不遲於2026年12月 31日
進一步開發我們的智慧 物業管理系統	10.5	9.5	2.3	7.2	不遲於2026年12月 31日
改善我們的人力資源管理	5.1	4.6	0.0	4.6	不遲於2026年12月 31日
營運資金	10.0	9.1	-	9.1	不遲於2026年12月 31日
總計	<u>100.0</u>	<u>90.5</u>	<u>2.3</u>	<u>88.2</u>	

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

僱員及薪酬政策

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

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

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

於2025年12月31日，本公司並無採納任何股份激勵計劃。

遵守企業管治守則

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

董事會認為，於報告期間，本公司已遵守企業管治守則所載的所有適用守則條文。董事會將繼續檢討及監察本公司的企業管治常規，務求維持高水平的企業管治。

遵守標準守則

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

購買、出售或贖回本公司的上市證券

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

末期股息

董事會不建議派發報告期間的末期股息(2024年：無)。

報告期後事項

除本公司於2026年1月30日舉行之股東特別大會上通過下列決議案外：

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

於2025年12月31日後及直至本公告日期，本集團並無發生任何重大事項。

審閱財務資料

審核委員會

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

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

核數師的工作範圍

本集團核數師信永中和(香港)會計師事務所有限公司已就本集團報告期間的初步公告所載的綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表以及相關附註中的數據與本集團年內的綜合財務報表所載的數據核對一致。信永中和(香港)會計師事務所有限公司在此方面進行的工作並不構成鑒證業務，因此信永中和(香港)會計師事務所有限公司不對初步公告發表意見或出具鑒證結論。

股東週年大會及暫停辦理股份過戶登記手續

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

為釐定股東出席擬於2026年6月25日(星期四)舉行的2025年股東週年大會並於會上投票之資格，本公司股東名冊將於2026年6月18日(星期四)至2026年6月25日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理H股過戶登記手續。為符合資格出席2025年股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票及過戶表格最遲須於2026年6月17日(星期三)下午4時30分(香港時間)前送交本公司之H股過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，以辦理登記手續。釐定有權出席2025年股東週年大會並於會上投票的股東資格的記錄日期為2026年6月25日(星期四)。

刊發年度業績及2025年年度報告

本公告刊載於本公司網站(www.xajfwy.com)及聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)。2025年年度報告將適時於本公司及聯交所網站查閱。

釋義

在本公告中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義。

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予該詞之涵義
「審核委員會」	指	董事會審核委員會
「董事會」	指	董事會

「中國」	指	中華人民共和國，但就本公告而言及僅供地區參考，除文義另有所指外，不包括台灣、澳門特別行政區及香港
「本公司」	指	西安經發物業股份有限公司，一家於2000年12月5日在中華人民共和國註冊成立的有限責任公司，並於2020年12月29日轉制為股份有限公司
「企業管治守則」	指	上市規則附錄C1第2部分所載的《企業管治守則》
「董事」	指	本公司董事
「建築面積」	指	建築面積
「全球發售」	指	與招股章程中所界定者具有相同涵義
「本集團」或「我們」	指	本公司及其附屬公司
「H股」	指	本公司所發行的每股面值人民幣1.00元的普通股，在聯交所上市及交易
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「經發控股」	指	西安經發控股(集團)有限責任公司，本公司的控股股東(定義見上市規則)之一
「上市」	指	H股於聯交所主板上市
「上市日期」	指	2024年7月3日，H股於主板首次開始買賣的日期

「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「標準守則」	指	上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「招股章程」	指	本公司日期為2024年6月24日的招股章程
「人民幣」	指	中國法定貨幣
「報告期間」	指	截至2025年12月31日止年度
「股份」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的普通股，包括H股及非上市內資股
「股東」	指	股份持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「監事」	指	本公司監事
「庫存股份」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「非上市內資股」	指	本公司每股面值人民幣1.00元的已發行普通股，有關股份並無於任何證券交易所上市
「%」	指	百分比

承董事會命
西安經發物業股份有限公司
 董事長兼執行董事
吳鎖正先生

香港，2026年3月25日

於本公告日期，董事會包括：(i)執行董事吳鎖正先生、孫琦先生及成宏讓先生；(ii)非執行董事趙軍平先生、楊剛先生及李凌霄女士；及(iii)獨立非執行董事林兆榮先生、姜力博士及曹陽先生。