

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)

**重續
持續關連交易
及新持續關連交易**

**獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問**



概要

茲提述本公司日期為2024年6月24日之招股章程及10月公告，內容有關本集團與經發控股集團訂立之先前持續關連交易協議。

由於(i)先前持續關連交易協議之期限將於2025年12月31日屆滿，而本公司預期該等交易將於其後繼續進行；及(ii)本集團擬訂立新勞務派遣服務總框架協議，以滿足其業務需要，董事會宣佈，於2025年12月12日(交易時段後)，本集團與經發控股訂立新持續關連交易協議。

上市規則的涵義

於本公告日期，本公司由(i)經發集團擁有約67.5%權益，而經發集團則由經發控股(由西安市人民政府的行政機關西安經濟技術開發區管理委員會全資擁有的公司)擁有約88.5%權益；及(ii)由經發控股擁有約7.5%。據此，經發控股為本公司的控股股東及關連人士(定義見上市規則)。因此，根據上市規則，新持續關連交易協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

由於第一類交易建議年度上限的一項或多項上市規則第14.07條項下所規定的適用百分比率超過0.1%但均低於5%，故第一類交易構成本公司部分豁免持續關連交易，須遵守申報、公告及年度審核規定，惟獲豁免遵守上市規則第十四A章項下之獨立股東批准規定。

由於第二類交易建議年度上限的一項或多項上市規則第14.07條項下所規定的適用百分比率超過5%，且按年度基準計算的應付年度總代價超過10.0百萬港元，故第二類交易構成本公司非豁免持續關連交易。第二類交易及相關建議年度上限因此須遵守上市規則第十四A章項下之申報、公告、年度審核及獨立股東批准規定。

一般事項

董事(就非豁免持續關連交易而言，不包括獨立非執行董事)已確認，新持續關連交易協議乃由本集團與相關訂約方按公平原則磋商達成，並由本集團於其日常及一般業務過程中訂立，且符合以下任一條件：(i)按正常商業條款或更優惠條款訂立；或(ii)條款對本集團而言不遜於獨立第三方可取得或可從獨立第三方取得者(視情況而定)。董事(就非豁免持續關連交易而言，不包括獨立非執行董事)認為，新持續關連交易協議、新持續關連交易及相關建議年度上限的條款均屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。概無董事於新持續關連交易協議項下的交易中擁有任何重大權益，亦無董事須就相關董事會決議案放棄投票。

臨時股東大會將予召開並舉行，以供獨立股東審議及酌情批准非豁免持續關連交易。經發控股及經發集團將於臨時股東大會上就與非豁免持續關連交易有關之決議案放棄投票。據董事於作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，除經發控股及經發集團外，概無股東於有關非豁免持續關連交易之決議案中擁有重大權益，亦無須於臨時股東大會上就將予提呈之決議案放棄投票。

本公司已成立獨立董事委員會，包括獨立非執行董事(即林兆榮先生、姜力博士及曹陽先生)，以向獨立股東提供意見，並已委聘同人融資有限公司就非豁免持續關連交易及相關建議年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一份載有(其中包括)(i)非豁免持續關連交易(包括相關建議年度上限)的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會就非豁免持續關連交易及相關建議年度上限致獨立股東的函件；(iii)獨立財務顧問就非豁免持續關連交易及相關建議年度上限致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；及(iv)臨時股東大會通告之通函，將於2026年1月7日或之前寄發予股東。

澄清事項

茲提述10月公告，內容有關加泰物業(本公司全資附屬公司)與經發供應鏈(經發集團全資附屬公司，根據上市規則為本公司關連人士)所訂立的先前食品供應總框架協議。

董事會謹此澄清，根據先前食品供應總框架協議，加泰物業集團同意於先前食品供應總框架協議期限內向經發供應鏈供應若干食材，例如肉類。10月公告中所有提及加泰物業集團應向經發供應鏈「採購」食材之處，均應修正為加泰物業集團向經發供應鏈「供應」食材。10月公告中所有提及「經發供應鏈」應向經發供應鏈供應食材之處，均應修正為「加泰物業集團」向經發供應鏈供應食材。凡提及先前食品供應總框架協議條款「不遜於獨立第三方所提供之處，均應修正為「按正常商業條款或更優惠條款訂立」。

除上述所披露者外，10月公告中的所有其他資料均維持不變。

I. 緒言

茲提述本公司日期為2024年6月24日之招股章程及10月公告，內容有關本集團與經發控股集團訂立之先前持續關連交易協議。

由於(i)先前持續關連交易協議之期限將於2025年12月31日屆滿，而本公司預期該等交易將於其後繼續進行；及(ii)本集團擬新勞務派遣服務總框架協議，以滿足其業務需要，董事會宣佈，於2025年12月12日(交易時段後)，本公司與經發控股訂立新持續關連交易協議。

II. 新持續關連交易協議之詳情

有關新持續關連交易協議、建議年度上限，以及先前持續關連交易協議之實際歷史交易金額及現有年度上限之詳情載列如下。

下表載列新持續關連交易協議之背景：

關連人士名稱	關連人士與本集團之關係	新持續關連交易協議
經發控股	於本公告日期，本公司由(i)經發集團擁有約67.5%權益，而經發集團則由經發控股(由西安市人民政府的行政機關西安經濟技術開發區管理委員會全資擁有的公司)擁有約88.5%權益；及(ii)經發控股擁有約7.5%權益。因此，經發控股為本公司的控股股東(定義見上市規則)之一。	(a) 新綠化維護服務總框架協議 (b) 新餐飲服務總框架協議 (c) 新停車場委託管理服務總框架協議 (d) 新勞務派遣服務總框架協議 (e) 新物業管理服務總框架協議 (f) 新食品供應總框架協議

新持續關連交易協議各自之建議年度上限概要載列如下：

持續關連交易	截至12月31日止年度的 建議年度上限		
	2026年	2027年	2028年
	(人民幣百萬元)		
部分豁免持續關連交易			
(1) 綠化維護服務	3.1	3.4	3.7
(2) 餐飲服務	7.0	7.8	8.6
(3) 停車場委託管理服務	5.7	6.0	6.4
(4) 勞務派遣服務	3.1	3.3	3.5
非豁免持續關連交易			
(5) 物業管理服務	64.7	74.5	82.2
(6) 食品供應	45.0	50.0	51.5

第一類交易—部分豁免持續關連交易

A. 新綠化維護服務總框架協議

1. 主要條款

日期 : 2025年12月12日(交易時段後)

訂約方 : (1) 本公司；及
(2) 經發控股

期限 : 自2026年1月1日至2028年12月31日止(訂約雙方可相互協定重續協議，惟須遵守上市規則第十四A章以及所有其他適用法律及法規的規定)。

標的事項 : 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。

- 交易原則** : 由於新綠化維護服務總框架協議僅載列將予進行之交易之框架，本集團與經發控股集團須按正常商業條款另行訂立個別協議。個別協議之範圍不得超過新綠化維護服務總框架協議訂明之範圍。倘個別協議之條款與新綠化維護服務總框架協議有所衝突，應以新綠化維護服務總框架協議之條款為準。
- 定價原則** : 本集團根據新綠化維護服務總框架協議將支付的費用應參照公開市場上類似物業類型的同類服務的現行市價及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)。
- 結算方法** : 結算方法須由訂約方根據個別協議另行協定。

2. 歷史數據及建議年度上限

下表概述先前綠化維護服務總框架協議項下之歷史交易金額及現有年度上限：

	2024年 (人民幣 百萬元)	2025年 (人民幣 百萬元)
現有年度上限	2.75	2.77
實際交易金額(概約)	2.70	2.40 ⁽¹⁾

附註：

- (1) 該數字代表根據本集團管理賬目計算之相關期間之未經審核歷史交易金額。

下文載列新綠化維護服務總框架協議項下之建議年度上限：

	2026年 (人民幣 百萬元)	2027年 (人民幣 百萬元)	2028年 (人民幣 百萬元)
建議年度上限	3.1	3.4	3.7

建議年度上限乃經考慮(其中包括)以下因素釐定：

- (i) 歷史交易金額；
- (ii) 同類服務的現行市價；
- (iii) 根據現有合約，截至2028年12月31日止三個年度將予確認的綠化維護服務的估計交易金額；及
- (iv) 我們就截至2028年12月31日止三個年度本集團所管理並將購買綠化維護服務的物業的公共區域總建築面積作出的估計。

3. 進行交易的原因及裨益

經考慮(其中包括)(i)本集團的持續業務需求；(ii)經發控股集團於綠化維護服務領域的專業知識及專業能力；及(iii)新綠化維護服務總框架協議為本集團於日常及一般業務過程中按正常商業條款或更優惠條款訂立，董事認為與經發控股訂立新綠化維護服務總框架協議符合本集團及股東的整體利益。

B. 新餐飲服務總框架協議

1. 主要條款

日期 : 2025年12月12日(交易時段後)

訂約方 : (1) 本公司；及

(2) 經發控股

期限 : 自2026年1月1日至2028年12月31日止(訂約雙方可相互協定重續協議，惟須遵守上市規則第十四A章以及所有其他適用法律及法規的規定)。

標的事項 : 本集團同意向經發控股集團提供餐飲服務。

- 交易原則** : 由於新餐飲服務總框架協議僅載列將予進行之交易之框架，本集團與經發控股集團須按正常商業條款另行訂立個別協議。個別協議之範圍不得超過新餐飲服務總框架協議訂明之範圍。倘個別協議之條款與新餐飲服務總框架協議有所衝突，應以新餐飲服務總框架協議之條款為準。
- 定價原則** : 本集團根據餐飲服務總框架協議將支付的費用應參照(i)我們向獨立第三方提供可比服務時普遍採用之費用標準；(ii)市場上類似服務之費用；及(iii)預期營運成本(包括但不限於勞工成本、行政成本及材料成本)並按公平原則釐定。提供餐飲服務的費用為將預計購買該等服務的總人數乘以我們根據相應協議收取的每人服務費用計算得出。
- 結算方法** : 結算方法須由訂約方根據個別協議另行協定。

2. 歷史數據及建議年度上限

下表概述先前餐飲服務總框架協議項下之歷史交易金額及現有年度上限：

	2024年 (人民幣 百萬元)	2025年 (人民幣 百萬元)
現有年度上限	6.5	6.7
實際交易金額(概約)	6.3	5.3 ⁽¹⁾

附註：

- (1) 該數字代表根據本集團管理賬目計算之相關期間之未經審核歷史交易金額。

下文載列新餐飲服務總框架協議項下之建議年度上限：

	2026年 (人民幣 百萬元)	2027年 (人民幣 百萬元)	2028年 (人民幣 百萬元)
建議年度上限	7.0	7.8	8.6

建議年度上限乃經考慮(其中包括)以下因素釐定：

- (i) 歷史交易金額；
- (ii) 根據現有合約，經發控股集團就餐飲服務於截至2028年12月31日止三個年度的估計交易金額；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。

3. 進行交易的原因及裨益

經考慮(其中包括)(i)本集團在其日常業務過程中向其客戶(包括經發控股集團)提供餐飲服務；(ii)經發控股集團的持續業務需求；(iii)本集團在該領域的專業知識及專業能力；及(iv)新餐飲服務總框架協議為本集團於日常及一般業務過程中按正常商業條款或更優惠條款訂立，董事認為與經發控股訂立新餐飲服務總框架協議符合本集團及股東的整體利益。

C. 新停車場委託管理服務總框架協議

1. 主要條款

日期 : 2025年12月12日(交易時段後)

訂約方 : (1) 本公司；及
(2) 經發控股

期限 : 自2026年1月1日至2028年12月31日止(訂約雙方可相互協定重續協議，惟須遵守上市規則第十四A章以及所有其他適用法律及法規的規定)。

標的事項 : 本集團同意向經發控股集團提供停車場經營管理服務。根據該安排，我們獲委託全權經營及管理停車場，有權收取經發控股集團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。

交易原則	: 由於新停車場委託管理服務總框架協議僅載列將予進行之交易之框架，本集團與經發控股集團須按正常商業條款另行訂立個別協議。個別協議之範圍不得超過新停車場委託管理服務總框架協議訂明之範圍。倘個別協議之條款與新停車場委託管理服務總框架協議有所衝突，應以新停車場委託管理服務總框架協議之條款為準。
定價原則	: 經發控股集團根據新停車場委託管理服務總框架協議將支付的費用應參照以下因素後按公平原則釐定：(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)新停車場委託管理服務估計所得總收益，此乃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。
結算方法	: 結算方法須由訂約方根據個別協議另行協定。

2. 歷史數據及建議年度上限

下表概述先前停車場委託管理服務總框架協議項下之歷史交易金額及現有年度上限：

	2024年 (人民幣 百萬元)	2025年 (人民幣 百萬元)
現有年度上限	5.1	5.3
實際交易金額(概約)	4.5	4.2 ⁽¹⁾

附註：

- (1) 該數字代表根據本集團管理賬目計算之相關期間之未經審核歷史交易金額。

下文載列先前停車場委託管理服務總框架協議項下之建議年度上限：

	2026年 (人民幣 百萬元)	2027年 (人民幣 百萬元)	2028年 (人民幣 百萬元)
建議年度上限	5.7	6.0	6.4

建議年度上限乃經考慮(其中包括)以下因素釐定：

- (i) 歷史交易金額；
- (ii) 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之性質、數量及規模；
- (iii) 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
- (iv) 截至2028年12月31日止三個年度我們提供停車場委託管理服務的估計能力及經營成本，包括估計人工成本上升。

3. 進行交易的原因及裨益

經考慮(其中包括)(i)本集團在其日常業務過程中向其客戶(包括經發控股集團)提供停車場管理服務；(ii)經發控股集團的持續業務需求；(iii)本集團在該領域的專業知識及專業能力；及(iv)新停車場委託管理服務總框架協議為本集團於日常及一般業務過程中按正常商業條款或更優惠條款訂立，董事認為與經發控股訂立新停車場委託管理服務總框架協議符合本集團及股東的整體利益。

D. 新勞務派遣服務總框架協議

1. 主要條款

日期 : 2025年12月12日(交易時段後)

訂約方 : (1) 本公司；及
(2) 經發控股

期限 : 自2026年1月1日至2028年12月31日止(訂約雙方可相互協定重續協議，惟須遵守上市規則第十四A章以及所有其他適用法律及法規的規定)。

標的事項 : 經發控股集團同意向本集團提供勞務派遣服務。

交易原則	：由於新勞務派遣服務總框架協議僅載列將予進行之交易之框架，本集團與經發控股集團須按正常商業條款另行訂立個別協議。個別協議之範圍不得超過新勞務派遣服務總框架協議訂明之範圍。倘個別協議之條款與新勞務派遣服務總框架協議有所衝突，應以新勞務派遣服務總框架協議之條款為準。
定價原則	：將予收取之服務費應參照(i)經發控股集團與獨立第三方進行相同或類似交易時收取之費用；(ii)提供類似服務的現行市場利率；及(iii)預期營運成本(包括但不限於勞務成本及行政開支)而釐定。
結算方法	：結算方法須由訂約方根據個別協議另行協定。

2. 歷史數據及建議年度上限

下表概述本集團與經發控股集團之間的勞務派遣服務的歷史交易金額：

	2024年 (人民幣 百萬元)	2025年 (人民幣 百萬元)
現有年度上限 ⁽¹⁾	零	零
實際交易金額(概約)	零	2.9 ⁽²⁾

附註：

(1) 經發控股集團提供的勞務派遣服務並無現有年度上限。

(2) 該數字代表根據本集團管理賬目計算之相關期間之未經審核歷史交易金額。

下文載列新勞務派遣服務總框架協議項下之建議年度上限：

	2026年 (人民幣 百萬元)	2027年 (人民幣 百萬元)	2028年 (人民幣 百萬元)
建議年度上限	3.1	3.3	3.5

建議年度上限乃經考慮(其中包括)以下因素釐定：

(i) 於2025年的歷史交易金額；

(ii) 獨立第三方所提供的同類服務的現行市價；

(iii) 根據現有合約，截至2028年12月31日止三個年度將予確認的勞務派遣服務相關預計交易金額，以及有關該等服務的相關成本及市場價格的預期增長，其中包括人工成本的估計增長；及

(iv) 本集團的業務增長。

3. 進行交易的原因及裨益

經考慮(其中包括)(i)透過以勞務派遣模式將非核心的基礎服務人員外包予具備資格的關連方，本集團可將其管理資源及成本集中於高價值業務，例如高端資產管理及智慧社區服務，從而提升本集團的核心競爭力及整體盈利能力，推動戰略轉型至現代生活服務平台；(ii)經發控股集團可於新項目交付等關鍵時期迅速提供合資格人員，從而有效將本集團的固定勞務成本轉化為可變動成本，提升本集團的營運彈性並降低僱傭風險；及(iii)新勞務派遣服務總框架協議為本集團於日常及一般業務過程中按正常商業條款或更優惠條款訂立，董事認為新勞務派遣服務總框架協議項下擬進行之交易對本集團的業務營運有利，因此訂立新勞務派遣服務總框架協議符合本集團及股東的整體利益。

第二類交易－非豁免持續關連交易

E. 新物業管理服務總框架協議

1. 主要條款

日期 : 2025年12月12日(交易時段後)

訂約方 : (1) 本公司；及

(2) 經發控股

期限	: 自2026年1月1日或自獨立股東批准新物業管理服務總框架協議及新物業管理服務總框架協議項下交易的建議年度上限日期(以較晚者為準)起至2028年12月31日止(訂約雙方可相互協定重續協議,惟須遵守上市規則第十四A章以及所有其他適用法律及法規的規定)。
標的項目	: 本集團同意向經發控股集團提供物業管理服務,包括但不限於(i)經發控股集團擁有或使用的住宅及非住宅物業的物業管理服務;(ii)增值服務,包括但不限於售樓處管理服務、初步規劃及設計諮詢服務、前介驗房服務、定制清潔、維修保養服務及垃圾收集服務。
交易原則	: 由於新物業管理服務總框架協議僅載列將予進行之交易之框架,本集團與經發控股集團須按正常商業條款另行訂立個別協議。個別協議之範圍不得超過新物業管理服務總框架協議訂明之範圍。倘個別協議之條款與新物業管理服務總框架協議有所衝突,應以新物業管理服務總框架協議之條款為準。

定價原則 : 新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。

結算方法 : 結算方法須由訂約方根據個別協議另行協定。

2. 歷史數據及建議年度上限

下表概述先前物業管理服務總框架協議項下之歷史交易金額及現有年度上限：

	2024年 (人民幣 百萬元)	2025年 (人民幣 百萬元)
現有年度上限	65.4	69.2
實際交易金額(概約)	53.5	47.0 ⁽¹⁾

附註：

(1) 該數字代表根據本集團管理賬目計算之相關期間之未經審核歷史交易金額。

下文載列新物業管理服務總框架協議項下之建議年度上限：

	2026年 (人民幣 百萬元)	2027年 (人民幣 百萬元)	2028年 (人民幣 百萬元)
建議年度上限	64.7	74.5	82.2

建議年度上限乃經考慮(其中包括)以下因素釐定：

- (i) 過往年度的歷史交易金額；
- (ii) 根據與經發控股集團簽訂的現有合約，截至2028年12月31日止三個年度有關新物業管理服務的估計交易金額；
- (iii) 截至2028年12月31日止三個年度經發控股集團將交付的物業的估計總建築面積及數目，乃根據經發控股集團正在開發的物業的總建築面積及數目及交付時間表計算得出；
- (iv) 就經發控股集團擁有或使用的物業及設施收取的估計管理費及相關監管機構指定的標準費用；
- (v) 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
- (vi) 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。

3. 進行交易的原因及裨益

經考慮(其中包括)(i)本集團在其日常業務過程中向其客戶提供物業管理服務，包括但不限於：(1)為經發控股集團擁有或使用的住宅及非住宅物業提供物業管理服務；及(2)增值服務，包括但不限於銷售處管理服務、初步規劃及設計諮詢服務、交樓前驗收服務、定制清潔、維修及保養服務，以及垃圾收集服務，此乃本公司營運的核心環節及主要收入來源。向經發控股集團提供該等服務符合本公司長期確立的業務模式；(ii)與經發控股集團合作將有

助於建立穩定的管理規模及收益基礎，從而攤薄固定成本並創造顯著的規模經濟；(iii)透過提供統一且專業的服務，本公司可確保經發控股集團的持續業務需求獲得滿足，同時維持符合本公司管理目標的品牌形象及服務標準，可謂互惠互利；及(iv)新物業管理服務總框架協議為本集團於日常及一般業務過程中按正常商業條款或更優惠條款訂立，董事認為與經發控股訂立新物業管理服務總框架協議符合本集團及股東的整體利益。

F. 新食品供應總框架協議

茲提述10月公告，內容有關加泰物業(本公司全資附屬公司)與經發供應鏈(經發集團全資附屬公司，根據上市規則為本公司關連人士)所訂立的先前食品供應總框架協議，以及本公告「VII. 澄清事項」一段。

根據先前食品供應總框架協議，加泰物業集團同意於2025年11月1日至2025年12月31日期間向經發供應鏈供應若干食材。鑑於先前食品供應總框架協議將於2025年12月31日屆滿，且本公司預期該等交易將持續進行，故本公司與經發集團於2025年12月12日訂立新食品供應總框架協議。

1. 主要條款

日期 : 2025年12月12日(交易時段後)

訂約方 : (1) 本公司；及

(2) 經發控股

期限	：自2026年1月1日或自獨立股東批准新食品供應總框架協議及新食品供應總框架協議項下交易的建議年度上限日期(以較晚者為準)起至2028年12月31日止，除非經雙方協議提前終止，而任何一方須於終止前向另一方發出不少於30日的書面通知。
標的事項	：根據新食品供應總框架協議，本集團同意於新食品供應總框架協議期限內向經發控股集團供應若干食材，例如肉類。
交易原則	：本集團與經發控股集團將訂立獨立採購訂單，根據新食品供應總框架協議所載原則載列具體條款(包括具體價格、報價有效期及付款條款)。
定價原則	：貨品價格須按以下方式釐定：(i)根據交貨地點當地一級批發市場同一時間相同或類似類型及質量貨品的市場價格；(ii)根據相關產品市場資訊網站於同一時間發佈的相同或類似類型及質量貨品價格；或(iii)倘(i)及(ii)不可行，則根據上述定價原則，以公平合理基準及按一般商業條款於日常業務過程中釐定。

透過上述方法釐定的價格須於特定期間(例如一週或一個月,將於個別採購訂單中協定)內保持有效。於報價有效期內,倘供應貨品的市場價格出現重大變動,任何一方可要求重新磋商價格。

結算方法 : 付款時間及方式將由雙方於個別採購訂單中確定。該等交易一般將以每月現金付款方式結算,並須與市場上的付款條款一致。

2. 歷史數據及建議年度上限

下表概述先前食品供應總框架協議項下之歷史交易金額及現有年度上限:

	2024年⁽¹⁾ (人民幣 百萬元)	2025年⁽²⁾ (人民幣 百萬元)
現有年度上限	零	9.0
實際交易金額(概約)	零	4.5 ⁽³⁾

附註:

- (1) 2025年前並無年度上限及歷史交易金額。
- (2) 食材供應交易的年度上限自2025年11月1日起至2025年12月31日止生效。
- (3) 該數字代表根據本集團管理賬目計算自2025年11月1日起至2025年11月30日之未經審核歷史交易金額。

下文載列新食品供應總框架協議項下之建議年度上限：

	2026年 (人民幣 百萬元)	2027年 (人民幣 百萬元)	2028年 (人民幣 百萬元)
建議年度上限	45.0	50.0	51.5

建議年度上限乃經考慮(其中包括)以下因素釐定：

- (i) 根據現有簽訂合約，經發控股集團於截至2028年12月31日止三個年度所需相關食材的估計數量；
- (ii) 根據經發控股所提供的資料，經發控股集團採購該等食材的目的為向若干學校提供增值食材配送服務。經發控股集團在獲得西安經濟技術開發區教育局的學校食堂營運招標後，對食材的需求大幅增加，目前其正面臨食材供應短缺，並正積極尋求可靠且穩定的供應商。因此，本集團預期將持續獲得來自經發控股集團相對穩定的食材採購訂單；
- (iii) 類似食材於市場上的近期及歷史市場價格指當地市場批發價格及相關監管機構的歷史指導價格；及
- (iv) 食材成本按年估計增幅。

3. 進行交易的原因及裨益

為配合本集團的多元化發展策略及突破其收入增長瓶頸，本集團正積極推進各項增值服務業務。其中，供應食材為核心舉措之一。

本集團於2025年10月首次訂立先前食品供應總框架協議，以開拓及發展此項新服務。基於先前食品供應總框架協議所奠下的經驗及基礎，本集團現正訂立新食品供應總框架協議。此舉將使本集團得以進一步優化及升級其業務結構，擴大食品供應業務規模，最終推動收入持續增長。本集團預期將持續獲得來自為若干學校提供食材配送服務的經發控股關連人士的相對穩定採購訂單。新食品供應總框架協議乃於本集團日常及一般業務過程中按正常商業條款或更優惠條款訂立。因此，董事認為與經發控股訂立新食品供應總框架協議符合本集團及股東的整體利益。

III. 有關訂約方的資料

本公司

本公司及其附屬公司主要於中國從事提供城市服務、住宅物業管理服務及商業物業管理服務。

經發控股

經發控股為一間於2010年5月4日於中國成立的有限責任公司，為我們的控股股東之一，由西安經濟技術開發區管理委員會全資擁有。經發控股為西安市一家城市建設及運營服務國有提供商。

加泰物業

加泰物業主要於中國西安市從事為工業園區、保稅區、工業廠房及辦公大樓等設施提供物業管理服務及相關增值服務。於本公告日期，加泰物業由本公司全資擁有，其控股股東(定義見上市規則)為經發集團及經發控股。於本公告日期，經發集團由經發控股擁有約96.29%權益，而經發控股由西安經濟技術開發區管理委員會全資擁有。

經發供應鏈

經發供應鏈主要從事多種產品(包括鋼鐵、能源產品、有色金屬、通訊設備、化工產品及農副產品)的採購、物流及銷售。於本公告日期，經發供應鏈由經發集團全資擁有。於本公告日期，經發集團由經發控股擁有約96.29%權益，而經發控股由西安經濟技術開發區管理委員會全資擁有。

IV. 內部監控措施

為確保持續遵守建議年度上限及上市規則第十四A章項下的相關規定，本公司已採取以下內部監控措施：

1. 訂立及監察持續關連交易將按照本集團的內部監控手冊進行；
2. 本集團將定期收集新持續關連交易協議項下持續關連交易的實時統計數據，並透過本集團的內部網上系統監察該等交易，以確保不會超出已批准的年度上限；
3. 本集團收集市場資訊並按月追蹤行業最新變化，尤其是透過不同來源持續收集類似貨品的採購價格，包括至少兩份來自其他獨立第三方供應商及／或信譽良好的行業來源的市場報價；
4. 獨立非執行董事就上一個財政年度的持續關連交易進行年度審核，以確保交易乃按一般商業條款訂立、屬公平合理，並根據規管持續關連交易的相關協議條款進行且符合本公司股東的整體利益；
5. 本公司核數師按上市規則項下的年度申報及審核規定，每年審核持續關連交易的統計數據；及

6. 本公司就上述內部監控政策及上市規則第十四A章項下有關持續關連交易的相關規定，向董事及相關人員提供培訓，以加強其對合規要求的意識，並定期進行上述培訓，確保所有上述各方保持對持續關連交易合規要求的意識。

V. 上市規則的涵義

於本公告日期，本公司由(i)經發集團擁有約67.5%權益，而經發集團則由經發控股(由西安市人民政府的行政機關西安經濟技術開發區管理委員會全資擁有的公司)擁有約88.5%權益；及(ii)由經發控股擁有約7.5%。因此，經發控股為本公司的控股股東及關連人士(定義見上市規則)。

由於第一類交易建議年度上限的一項或多項上市規則第14.07條項下所規定的適用百分比率超過0.1%但均低於5%，故第一類交易構成本公司部分豁免持續關連交易，須遵守申報、公告及年度審核規定，惟獲豁免遵守上市規則第十四A章項下之獨立股東批准規定。

由於第二類交易建議年度上限的一項或多項上市規則第14.07條項下所規定的適用百分比率超過5%，且按年度基準計算的應付年度總代價超過10.0百萬港元，故第二類交易構成本公司非豁免持續關連交易。第二類交易及相關建議年度上限因而須遵守上市規則第十四A章項下之申報、公告、年度審核及獨立股東批准規定。

VI. 一般事項

董事(就非豁免持續關連交易而言，不包括獨立非執行董事)已確認，新持續關連交易協議乃由本集團與相關訂約方按公平原則磋商達成，並由本集團於其日常及一般業務過程中訂立，且符合以下任一條件：(i)按正常商業條款或更優惠條款訂立；或(ii)條款對本集團而言不遜於獨立第三方可取得或可從獨立第三方取得者(視情況而定)。董事(就非豁免持續關連交

易而言，不包括獨立非執行董事)認為，新持續關連交易協議、新持續關連交易及相關建議年度上限的條款均屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。概無董事於新持續關連交易協議項下的交易中擁有任何重大權益，亦無董事須就相關董事會決議案放棄投票。

臨時股東大會將予召開並舉行，以供獨立股東審議及酌情批准非豁免持續關連交易。經發控股及經發集團將於臨時股東大會上就與非豁免持續關連交易有關之決議案放棄投票。據董事於作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，除經發控股及經發集團外，概無股東於有關非豁免持續關連交易之決議案中擁有重大權益，亦無須於臨時股東大會上就將予提呈之決議案放棄投票。

本公司已成立獨立董事委員會，包括獨立非執行董事(即林兆榮先生、姜力博士及曹陽先生)，以向獨立股東提供意見，並已委聘同人融資有限公司就非豁免持續關連交易及相關建議年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一份載有(其中包括)(i)非豁免持續關連交易(包括相關建議年度上限)的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會就非豁免持續關連交易及相關建議年度上限致獨立股東的函件；(iii)獨立財務顧問就非豁免持續關連交易及相關建議年度上限致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；及(iv)臨時股東大會通告之通函，將於2026年1月7日或之前寄發予股東。

VII. 澄清事項

茲提述10月公告，內容有關加泰物業(本公司全資附屬公司)與經發供應鏈(經發集團全資附屬公司，根據上市規則為本公司關連人士)所訂立的先前食品供應總框架協議。

董事會謹此澄清，根據先前食品供應總框架協議，加泰物業集團同意於先前食品供應總框架協議期限內向經發供應鏈供應若干食材，例如肉類。10月公告中所有提及加泰物業集團應向經發供應鏈「採購」食材之處，均應修正為加泰物業集團向經發供應鏈「供應」食材。10月公告中所有提及「經發供應鏈」應向經發供應鏈供應食材之處，均應修正為「加泰物業集團」向經發供應鏈供應食材。凡提及先前食品供應總框架協議條款「不遜於獨立第三方所提供之處，均應修正為「按正常商業條款或更優惠條款訂立」。

除上述所披露者外，10月公告中的所有其他資料均維持不變。

VIII. 根據第14A.81條新持續關連交易不得合併計算

鑑於(i)各新持續關連交易協議涉及不同標的事項，且性質各異；(ii)各新持續關連交易協議項下擬進行的交易均由本集團內單獨的業務單位管理並獨立進行磋商，且各類新持續關連交易之間並非互為條件；及(iii)新持續關連交易乃於本集團日常及一般業務過程中訂立，並符合本集團的主要業務活動，故董事認為，就上市規則第14A.81條而言，新持續關連交易不應合併計算。

IX. 釋義

於本公告中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」 指 本公司董事會

「第一類交易」 指 以下協議項下擬進行之交易：

 (a) 新綠化維護服務總框架協議；

 (b) 新餐飲服務總框架協議；

		(c) 新停車場委託管理服務總框架協議；及
		(d) 新勞務派遣服務總框架協議
「第二類交易」	指	新物業管理服務總框架協議及新食品供應總框架協議項下擬進行之交易
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「本公司」	指	西安經發物業股份有限公司，一間於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司，其H股股份於聯交所主板上市
「董事」	指	本公司董事
「內資股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的普通股，以人民幣認購及繳足
「內資股股東」	指	內資股持有人
「臨時股東大會」	指	本公司將召開之臨時股東大會，以審議並酌情批准(其中包括)非豁免持續關連交易及相關建議年度上限
「現有年度上限」	指	先前持續關連交易之現有年度上限(如適用)
「總建築面積」	指	總建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「H股」	指	本公司普通股本中每股面值人民幣1.00元的境外上市外資股，以港元認購及交易，並於聯交所主板上市

「H股股東」	指	H股持有人
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	董事會轄下委員會，由獨立非執行董事(即林兆榮先生、姜力博士及曹陽先生)組成
「獨立財務顧問」	指	同人融資有限公司，根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，為本公司獨立財務顧問，以就新物業管理服務總框架協議及新食品供應總框架協議以及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	無須於臨時股東大會上放棄投票的股東
「獨立第三方」	指	並非上市規則項下的本公司關連人士的個人或實體
「加泰物業」	指	西安加泰物業管理服務有限公司，一間於2004年7月1日於中國成立的有限責任公司，為本公司全資附屬公司
「加泰物業集團」	指	加泰物業及其分公司、附屬公司以及加泰物業日後可能成立的任何新附屬公司

「經發集團」	指	西安經發集團有限責任公司，一間於2001年9月5日於中國成立的有限責任公司，為本公司的控股股東(定義見上市規則)之一，由經發控股擁有約96.29%權益，並由陝西金融資產管理股份有限公司(獨立第三方)擁有約3.71%權益
「經發控股」	指	西安經發控股(集團)有限責任公司，一間於2010年5月4日於中國成立的有限責任公司，為本公司的控股股東(定義見上市規則)之一，由西安經濟技術開發區管理委員會全資擁有
「經發控股集團」	指	經發控股，連同其附屬公司及聯營公司，惟不包括本集團
「經發供應鏈」	指	西安經發供應鏈運營貿易有限公司，一間於2009年9月27日於中國成立的有限責任公司，為經發集團的全資附屬公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「新持續關連交易協議」	指	以下協議： (a) 新綠化維護服務總框架協議； (b) 新餐飲服務總框架協議； (c) 新停車場委託管理服務總框架協議； (d) 新勞務派遣服務總框架協議；

		(e) 新物業管理服務總框架協議；及
		(f) 新食品供應總框架協議
「新持續關連交易」	指	新持續關連交易協議項下擬進行之交易
「新餐飲服務總框架協議」	指	本公司與經發控股所訂立日期為2025年11月28日之餐飲服務框架協議，內容有關經發控股集團向本集團提供若干餐飲服務
「新食品供應總框架協議」	指	本公司與經發控股所訂立日期為2025年12月12日之食品供應總框架協議，內容有關本集團向經發控股集團供應若干食材
「新綠化維護服務總框架協議」	指	本公司與經發控股所訂立日期為2025年11月28日之綠化維護服務框架協議，內容有關經發控股集團向本集團提供若干綠化維護服務
「新勞務派遣服務總框架協議」	指	本公司與經發控股所訂立日期為2025年12月12日之勞務派遣服務框架協議，內容有關經發控股集團向本集團提供若干勞務派遣服務
「新停車場委託管理服務總框架協議」	指	本公司與經發控股所訂立日期為2025年12月12日之停車場委託管理服務框架協議，內容有關本集團向經發控股集團提供若干停車場委託管理服務
「新物業管理服務總框架協議」	指	本公司與經發控股所訂立日期為2025年12月12日之物業管理服務總框架協議，內容有關本集團向經發控股集團提供物業管理服務

「非豁免持續關連交易」	指	即第二類交易，根據上市規則第14.07條所規定的適用百分比率超過5%，因此須遵守上市規則第十四A章項下之申報、公告、年度審核及獨立股東批准規定
「10月公告」	指	本公司日期為2025年10月30日之公告
「部分豁免持續關連交易」	指	即第一類交易，根據上市規則第14.07條規定的適用百分比率超過0.1%但不超過5%，因此須遵守申報、公告及年度審核規定，惟獲豁免遵守上市規則第十四A章項下之獨立股東批准規定
「先前持續關連交易協議」	指	以下協議： (i) 先前綠化維護服務總框架協議； (ii) 先前餐飲服務總框架協議； (iii) 先前停車場委託管理服務總框架協議； (iv) 先前物業管理服務總框架協議；及 (v) 先前食品供應總框架協議
「先前餐飲服務總框架協議」	指	本公司與經發控股所訂立日期為2024年6月13日之餐飲服務框架協議，內容有關本集團向經發控股提供餐飲服務，並已於2025年12月31日屆滿

「先前食品供應 總框架協議」	指	本公司與經發控股所訂立日期為2025年10月30日之食品供應框架協議，內容有關加泰物業集團向經發供應鏈提供食品供應服務，並已於2025年12月31日屆滿
「先前綠化維護服務 總框架協議」	指	本公司與經發控股所訂立日期為2024年6月13日之綠化維護服務框架協議，內容有關經發控股向本集團提供綠化維護服務，經經發控股與本集團所訂立日期為2024年11月27日之補充協議修訂，並已於2025年12月31日屆滿
「先前停車場委託 管理服務總框架 協議」	指	本公司與經發控股所訂立日期為2024年6月13日之停車場委託管理服務框架協議，內容有關本集團向經發控股集團提供停車場營運管理服務，並已於2025年12月31日屆滿
「先前物業管理服務 總框架協議」	指	本公司與經發控股所訂立日期為2024年6月13日之物業管理服務框架協議，內容有關本集團向經發控股集團提供物業管理服務，並已於2025年12月31日屆滿
「建議年度上限」	指	新持續關連交易的建議年度上限，其中詳情載於本公告「II. 新持續關連交易協議之詳情」一節
「相關期間」	指	自2025年1月1日起至2025年10月31日止的相關期間，即於刊發本公告前為核實其中所載若干資料的最後實際可行日期
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣

「股份」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的普通股，包括內資股及H股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「西安經濟技術開發區管理委員會」	指	西安市人民政府的行政機關西安經濟技術開發區管理委員會，以管理西安經濟技術開發區
「%」	指	百分比

於本公告中，除非文意另有所指，「聯營公司」、「關連人士」、「控股股東」、「百分比率」及「附屬公司」等詞彙具有上市規則賦予的涵義。

承董事會命
西安經發物業股份有限公司
 董事長兼執行董事
吳鎖正先生

香港，2025年12月12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。