
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函或應採取之行動有任何疑問，應諮詢股票經紀、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下全部西安經發物業股份有限公司的股份，應立即將本通函交予買方或承讓人，或送交經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

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通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部分內容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
(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
臨時股東大會通告**

**獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問**



Alliance Capital Partners Limited
同人融資有限公司

西安經發物業股份有限公司將於2026年1月30日(星期五)上午十時三十分於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室召開臨時股東大會，大會通告載於本通函第49至50頁。本通函亦隨附用於臨時股東大會的代表委任表格。該代表委任表格亦刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.xajfwy.com)。

欲委託代理人出席臨時股東大會的股東須於舉行臨時股東大會或其任何續會(視情況而定)的指定舉行時間最少24小時之前按代表委任表格印列的指示填妥及交回隨附代表委任表格至本公司H股證券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17M樓。填妥及交回代表委任表格後，倘股東有意願，仍可親身出席臨時股東大會或其任何續會，並於會上投票，在此情況下，相關代表委任表格將被視為撤銷論。

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	6
獨立董事委員會函件	21
獨立財務顧問函件	23
附錄 — 一般資料	44
臨時股東大會通告	49

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，以下詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「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股於聯交所主板上市（股份代號：1354）
「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
「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	本公司將於2026年1月30日（星期五）上午十時三十分於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室舉行臨時股東大會或其任何續會，相關通告載於本通函第49至50頁
「現有年度上限」	指	先前持續關連交易之現有年度上限
「總建築面積」	指	總建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

釋 義

「H股」	指	本公司普通股股本中每股面值人民幣1.00元的境外上市外資股，有關股份以港元認購和買賣並在聯交所主板上市
「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

釋 義

「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
「最後實際可行日期」	指	2026年1月13日，即本通函刊發前可確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「新持續關連交易協議」	指	新物業管理服務總框架協議及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日之食品供應服務框架協議，內容有關本集團向經發控股集團供應若干食材

釋 義

「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
「先前持續關連交易協議」	指	先前物業管理服務總框架協議及先前食品供應總框架協議
「先前食品供應總框架協議」	指	加泰物業與經發供應鏈所訂立日期為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，該協議於2025年12月31日屆滿
「先前物業管理服務總框架協議」	指	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，該協議於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，其中詳情載於本通函「新持續關連交易協議」一節
「招股章程」	指	本公司日期為2024年6月24日之招股章程
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例(經不時修訂或補充)
「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

釋義

「西安經濟技術開發區管理委員會」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

「%」指百分比

本通函提述的時間及日期均為香港時間及日期。

本通函所載之若干金額及百分比數字已作四捨五入之調整。任何表格所列總數與數額總和的任何差異皆因約整所致。



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)

執行董事：

吳鎖正先生(主席)

孫琦先生

成宏讓先生

中國總部及註冊辦事處：

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

非執行董事：

趙軍平先生

楊剛先生

李凌霄女士

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

獨立非執行董事：

林兆榮先生

姜力博士

曹陽先生

敬啟者：

重續持續關連交易

及

臨時股東大會通告

緒言

茲提述(i)招股章程，內容有關(其中包括)，先前物業管理服務總框架協議；(ii)本公司日期為2025年10月30日之公告，內容有關(其中包括)，先前食品供應總框架協議；及(iii)本公司日期為2025年12月12日之公告，內容有關(其中包括)，新持續關連交易協議項下擬進行之交易及建議年度上限。

董事會函件

由於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，本公司訂立新持續關連交易協議，以重續先前持續關連交易協議及其項下建議年度上限。

本通函旨在向閣下發出臨時股東大會通告，並向股東提供(其中包括)(i)新持續關連交易協議項下擬進行之交易詳情及建議年度上限；(ii)獨立財務顧問就新持續關連交易協議項下擬進行之交易及建議年度上限致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；(iii)獨立董事委員會就新持續關連交易協議項下擬進行之交易及建議年度上限的推薦意見；及(iv)臨時股東大會通告。

新持續關連交易協議

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
(1) 物業管理服務	64.7	74.5	82.2
(2) 食品供應	45.0	50.0	51.5

新持續關連交易協議的主要條款概要如下：

A. 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

董事會函件

- 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)。
- 標的事項** : 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經公平磋商後另行協定。

本集團通常會根據新物業管理服務總框架協議項下所提供的服務，向經發控股集團發出季度付款通知書，而經發控股集團須於收到付款通知書當日起計一個月內透過銀行轉帳向本集團支付款項。個別協議所載的付款方式的條款須參考不少於三份本集團向獨立第三方提供類似服務的協議所訂明的付款方式條款而釐定，以確保符合市場慣例。

鑑於上述因素，董事會認為付款方式乃經公平磋商後達成，且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，亦屬公平合理，符合本公司及其股東的整體利益。

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自2025年1月1日起至2025年10月31日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，包括與經發控股集團訂立的現有合約，以管理九個未交付項目，合計總建築面積約1,265,397.14平方米，其中三個、五個及一個新物業分別預計於2026年、2027年及2028年交付；以及參考經發控股集團業務增長所致物業總樓面面積預期增加，預期將帶動本集團服務需求增長；
- (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(特別是預計人工成本將達至年增長約 6.4%)。

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，此乃本公司營運的核心環節及主要收入來源。為經發控股集團提供此類服務符合本公司既有的商業模式；(ii)與經發控股集團合作有助建立穩定管理規模與收入基礎，從而攤薄固定成本並產生顯著規模經濟效益；(iii)透過提供統一專業服務，本公司既能持續滿足經發控股集團業務需求，亦可維持符合本公司管理目標的品牌形象與服務標準，實現互惠互利；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。

B. 新食品供應總框架協議

茲提述本公司日期為2025年10月30日之公告，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，以及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，以及本公司日期為2025年12月12日之公告「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於其後繼續進行，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個別採購訂單，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** : 出售予經發控股集團的貨品價格須以成本加成方式釐定，參照成本加不低於10%的平均加成幅度。平均加成百分比須處於同類肉類的市場批發價與市場售價間之價差範圍。
- 貨品價格須按以下方式釐定：(i)根據交付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。

董事會函件

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) 於2025年11月的歷史交易金額；
- (ii) 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；
- (iii) 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。隨著經發控股集團獲授予西安經濟技術開發區教育局的學校食堂營運招標(包括2026年底前新增九所學校及2027

年新增六所學校)，對食材的需求大幅增加。經發控股集團目前正面臨食材供應短缺問題，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經發控股集團相對穩定的食材採購訂單；

- (iv) 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
- (v) 食材成本按年估計增幅。

3. 進行交易的原因及裨益

本集團的核心業務聚焦於城市服務、住宅物業管理服務及商業物業管理服務。本集團於2025年11月與經發控股集團開展食品供應業務，此前經發控股集團已於2025年9月開展其學校食堂營運管理服務。

本集團透過旗下其他附屬公司經營其餐飲業務，在食品的採購、品質控制、倉儲及交付方面具備經驗及營運能力。憑藉本集團的餐飲業務(主要涉及透過旗下營運的食堂為政府機關及公共機構、大眾，以及物業業主及地產發展商的員工或租戶準備食品)，本集團已建立可靠的食品採購網絡，並在食品品質控制、採購及倉儲方面具備經驗。拓展食材供應業務標誌著本集團現有增值服務的延伸。本集團擁有具備相關食品安全監督員證書的人員。

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集團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。

有關新持續關聯交易協議訂約方的資料

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國有城市建設及營運服務供應商。

內部監控及風險管理程序

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. 財務部門將每月收集新持續關連交易協議項下持續關連交易的統計數據，並透過本集團的內部網上系統每半年監察該等交易，以確保不會超出已批准的年度上限；

3. 業務部門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每月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(如有)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；
6. 合規部門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，每年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；及
7. 財務部門負責追蹤付款。會計部門將每月向管理層提交賬齡報告以供審閱。倘任何餘額逾期未付超過一個月，財務部門將發出催繳通知。

上市規則的涵義

於最後實際可行日期，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(一間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及關連人士。因此，根據上市規則，新持續關連交易協議項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。

董事會函件

由於各新持續關連交易協議項下擬進行之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，故新持續關連交易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。

概無董事於新持續關連交易協議中擁有重大權益，亦無須就批准有關新持續關連交易協議的交易的董事會決議案放棄投票。

獨立財務顧問及獨立董事委員會

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)，以就於臨時股東大會上如何就有關新持續關連交易協議之決議案進行投票向獨立股東提供意見及作出推薦意見。概無獨立董事委員會成員於新持續關連交易協議及其項下擬進行之交易中擁有任何重大權益。

同人融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，向獨立董事委員會及獨立股東就新持續關連交易協議條款是否屬公平合理，以及新持續關連交易條款是否符合正常商業條款，於本公司日常及一般業務過程中進行，並符合本公司及股東整體利益，以及如何就新持續關連交易協議及其項下擬進行之交易進行投票提供意見。

臨時股東大會、委任安排及暫停辦理股份過戶登記手續

隨函附上臨時股東大會的代表委任表格。

如 閣下欲委託代表出席臨時股東大會， 閣下須按隨附的代表委任表格上所載之指示填妥及須最遲於臨時股東大會或其任何續會指定舉行時間前24小時以專人送達或郵寄方式交回表格。H股股東須將代表委任表格交回至本公司H股證券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17M樓，而內資股股東須將代表委任表格交回至本公司的中國主要營業地點，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。填妥及交回代表委任表格後，倘 閣下有意願，仍可親身出席臨時股東大會或其任何續會，並於會上投票，在此情況下，代表委任表格將被視為撤銷論。

董事會函件

為釐定股東出席臨時股東大會(及其任何續會)並於會上投票的資格，本公司將於2026年1月27日(星期二)至2026年1月30日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，該期間將不予辦理任何股份過戶登記。為確認H股股東符合資格出席臨時股東大會並於會上投票，所有填妥的股份過戶表格連同有關H股股票須於2026年1月26日(星期一)下午四時三十分前送達本公司H股證券登記處香港中央證券登記有限公司以供登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712–1716號舖。於2026年1月30日(星期五)(即臨時股東大會記錄日期)名列本公司股東名冊的股東有權出席臨時股東大會並於會上投票。

根據上市規則第14A.36條，任何於擬議交易中擁有重大權益的股東，必須於相關股東大會上就相關決議案放棄投票。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，概無股東於有關新持續關連交易協議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。

以投票方式表決

根據上市規則第13.39(4)條，除大會主席真誠准許就純粹與程序或行政事宜有關的決議案以舉手方式表決外，將於臨時股東大會提呈的決議案應以投票方式表決。

以投票方式表決時，親身出席或委派代表出席的每名股東(倘股東為法團則由正式授權代表代為出席)，就其持有的每股股份擁有一票投票權。擁有多於一票投票權的股東毋須盡投其票或以相同方式投票。

推薦意見

經考慮本通函所載各項新持續關連交易協議的理由及裨益後，董事會(包括獨立非執行董事於考慮獨立財務顧問意見後)認為(i)新持續關連交易協議及其項下擬進行之交易；及(ii)建議年度上限符合本公司及股東的整體最佳利益。因此，董事建議獨立股東投票贊成將於臨時股東大會上提呈之相關決議案，以批准(i)新持續關連交易協議；及(ii)建議年度上限。

董事會函件

進一步資料

謹請 閣下垂注本通函第21至22頁所載的獨立董事委員會函件、本通函第23至43頁所載的獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的函件、本通函附錄所載的額外資料以及臨時股東大會通告。

此 致

列位股東 台照

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

2026年1月14日

獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會函件全文，當中載有其就新持續關連交易協議及建議年度上限致獨立股東之推薦意見：



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)
(股份代號：1354)

敬啟者：

重續持續關連交易

吾等提述本公司於2026年1月14日向其股東刊發之通函（「通函」），本函件為其中一部分。除文義另有所指外，本通函所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會，以審議及就新持續關連交易協議項下擬進行之交易及建議年度上限向獨立股東提供意見。

同人融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就該事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見及推薦意見。獨立財務顧問之獨立意見詳情，連同獨立財務顧問所考慮之主要因素及理由，載於通函第23至43頁。

吾等謹此提請閣下垂注董事會函件及獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東函件載有其就新持續關連交易協議項下擬進行之交易及建議年度上限向吾等提供的意見。另請閣下垂注本通函附錄所載之額外資料。

經考慮獨立財務顧問的意見及推薦意見，吾等認為：(i)新持續關連交易協議的條款屬公平合理且符合正常商業條款，新持續關連交易協議符合本公司及股東整體利益，而據此擬進行之交

獨立董事委員會函件

易乃於本集團一般及日常業務過程中進行；及(ii)就獨立股東而言，建議年度上限屬公平合理。因此，吾等推薦獨立股東投票贊成將於臨時股東大會上提呈之決議案，以批准(i)新持續關連交易協議及(ii)建議年度上限。

此致

列位獨立股東 台照

代表

西安經發物業股份有限公司
獨立董事委員會

獨立非執行董事

林兆榮先生

獨立非執行董事

姜力博士

獨立非執行董事

曹陽先生

2026年1月14日



Alliance Capital Partners Limited
同人融資有限公司

香港
中環德輔道中
環球大廈7樓
03室

敬啟者：

重續持續關連交易

A. 緒言

吾等提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就 貴公司與經發控股集團訂立的新持續關連交易協議（即新物業管理服務總框架協議及新食品供應總框架協議）項下擬進行之持續關連交易的條款、據此擬進行的交易以及相關建議年度上限是否屬公平合理、按正常商業條款訂立且符合 貴公司及其股東的整體利益而向 貴公司獨立董事委員會及獨立股東提供意見。有關詳情載於日期為2025年12月12日的公告（「該公告」）。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與該公告所界定者具有相同涵義。

於該公告日期，經發控股為 貴公司控股股東，持有 貴公司約67.5%權益，故根據上市規則第十四A章屬 貴公司的關連人士。因此，新持續關連交易項下的物業管理服務及食品供應服務各自構成 貴公司的持續關連交易。由於各新持續關連交易及相關建議年度上限的一項或多項適用百分比率超過5%，故須遵守上市規則第十四A章項下的申報、公告、年度審核及獨立股東批准規定。

貴公司已成立由全體獨立非執行董事（即林兆榮先生、姜力博士及曹陽先生）組成的獨立董事委員會，以就新持續關連交易協議的條款及相關建議年度上限向獨立股東提供意見及作出推薦建議。

於緊接吾等獲委任為獨立財務顧問日期前過去兩年內及直至該日期為止，吾等乃獨立於 貴公司或經發控股集團任何其他各方，或彼等各自的主要股東或其他關連人士（定義見上市規則），且與上述各方概無關聯，因此被視為符合資格就新持續關連交易的條款及相關建議年度

上限提供獨立意見。除就吾等獲委任為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問而應付予吾等的正常顧問費外，吾等與 貴公司或經發控股集團任何其他各方或彼等各自的任何聯繫人，以及任何其他可能被合理視為與吾等獨立性有關的人士概無任何關係或權益。此外，吾等過往並無擔任 貴公司或上述任何公司的財務顧問。因此，吾等認為，根據上市規則第13.84條，吾等就擔任獨立財務顧問而言屬獨立。

B. 吾等意見的基準

於達致吾等致獨立董事委員會的意見及推薦建議時，吾等已審閱(其中包括)：

- (i) 貴公司截至2024年12月31日止年度的年報(「**2024年年報**」)；
- (ii) 貴公司截至2025年6月30日止期間的中期報告(「**2025年中期報告**」)；
- (iii) 貴公司日期為2024年6月24日的招股章程；
- (iv) 貴公司日期為2025年10月30日的公告；
- (v) 貴公司日期為2025年12月12日的公告；
- (vi) 新物業管理服務總框架協議；
- (vii) 新食品供應總框架協議；及
- (viii) 該公告所載的其他資料。

吾等已依賴(i)該公告所載或提述的資料及／或董事及／或 貴公司管理層(「管理層」)向吾等提供的資料及聲明；及(ii)吾等對相關公開資料的審查。吾等已假設管理層提供的所有資料及聲明於作出時在各重大方面均屬真實、完整及準確，且於該公告寄發日期仍屬真實、完整及準確，而彼等個別及共同對該等資料及聲明負責。吾等亦假設管理層於該公告內所作有關信念、意見、預期及意向的所有陳述，乃經審慎查詢及周詳考慮後合理作出。

董事對該公告所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，並無遺漏其他事實致令該公告中任何陳述有所誤導。吾等並無理由懷疑任何重大事實或資料已遭隱瞞，或質疑該公告所載資料及事實的真實性、準確性及完整性，或 貴公司、其顧問及／或董事所表達並已向吾等提供的意見的合理性。

吾等認為，吾等已審閱足夠資料以達致知情意見，並為吾等依賴該公告所載的資料提供合理依據，從而根據上市規則第13.80條為吾等的推薦建議提供合理基礎。然而，吾等並無對該等資料進行任何獨立核證，亦無對 貴公司或其各附屬公司或聯營公司的業務、事務、營運、財務狀況或未來前景進行任何形式的深入調查。

本函件純粹供獨立董事委員會於有關考慮新物業管理服務總框架協議及新食品供應總框架協議、該等協議項下擬進行的交易以及建議年度上限時作為參考而發出。

C. 所考慮的主要因素及理由

在達致吾等就新持續關連交易協議項下的持續關連交易的意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 貴公司及經發控股的背景資料

1.1 貴集團的附屬公司

貴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。

獨立財務顧問函件

下表載列 貴集團截至2024年12月31日止兩個年度及截至2025年6月30日止六個月的損益及其他全面收益表的主要財務資料摘要，乃摘錄自2024年年報及2025年中期報告。

	截至12月31日止年度		截至6月30日止六個月	
	2023年	2024年	2024年	2025年
	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
收入				
－城市服務	524,908	594,309	289,143	293,752
－住宅物業管理服務	184,170	200,914	97,620	103,615
－商業物業管理服務	149,844	153,056	74,740	72,416
－總租金收入	3,325	3,248	1,827	1,690
總計	862,247	951,527	463,330	471,473
年／期內除稅後利潤	51,018	61,092	31,003	32,098

截至2024年12月31日止年度

貴集團的收入主要來自城市服務及物業管理及相關服務分部，該分部佔截至2024年12月31日止年度總收入約99.7%。該分部錄得收入較上一財政年度增加約10.4%。

截至2024年12月31日止年度的除稅後利潤約為人民幣61.0百萬元，較截至2023年12月31日止年度的約人民幣51.0百萬元增加約19.8%。根據2024年年報，該增加主要歸因於(i) 貴集團於2024年12月31日的合約總建築面積約為18.1百萬平方米，較2023年12月31日增加約20.7%，令收入有所增加；及(ii)由於 貴集團採取有效的成本控制措施，毛利因而有所提升。

獨立財務顧問函件

截至2025年6月30日止六個月

貴集團收入由截至2024年6月30日止六個月的約人民幣463.3百萬元增加約1.8%至截至2025年6月30日止六個月的約人民幣471.5百萬元，主要反映(i) 貴集團醫院項目產生的城市服務收入增加，以及 貴集團的在管總建築面積及在管住宅項目數量增長。

截至2025年6月30日止六個月的利潤約為人民幣32.1百萬元，較去年同期約人民幣31.0百萬元增加約3.5%。根據2025年中期報告，該盈利能力改善主要歸因於期內收入及毛利增長。

下表載列 貴集團於2025年6月30日的財務狀況表主要財務資料摘要，乃摘錄自2025年中期報告。

	於2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)
現金及現金等價物	360,631
貿易應收款項及應收票據	293,191
其他	47,016
 流動資產	 700,838
非流動資產	117,661
 總資產	 <u>818,499</u>
 流動負債	 520,903
非流動負債	3,408
 總負債	 <u>524,311</u>
 淨資產	 <u>294,188</u>

於2025年6月30日， 貴集團的總資產主要包括貿易應收款項及應收票據以及現金及現金等價物合共約人民幣653.8百萬元，佔總資產約79.9%。於2025

年6月30日， 貴集團的總負債主要包括貿易及其他應付款項約人民幣476.8百萬元，佔總負債約90.9%。

1.2 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 貴公司控股股東之一，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國有城市建設及營運服務供應商。

根據吾等與管理層的討論，務須注意 貴公司與經發控股集團所從事的業務活動截然不同。 貴公司主要從事於中國提供住宅及商業樓宇的物業管理服務，而經發控股集團則專注於中國住宅及商業物業的發展。因此，吾等認為， 貴公司與經發控股集團訂立新持續關連交易協議乃於其日常業務過程中進行。

2. 新持續關連交易協議

貴公司擬與經發控股集團訂立新持續關連交易協議，據此(i) 貴公司將向經發控股集團提供物業管理服務；及(ii) 貴公司將向經發控股集團供應食材(主要為肉類)。詳情載於通函內董事會函件所載的「新持續關連交易協議」一節。

2.1 進行新持續關連交易的原因及裨益

(a) 向經發控股集團提供物業管理服務

誠如管理層所告知，彼等相信 貴公司及經發控股集團均將受益於新物業管理服務總框架協議，原因如下：

- (1) 提供增值物業管理服務，包括但不限於：(i)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(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，此乃 貴公司營運的核心環節及主要收入來源。作為成熟的物業管理服務供應商，向經發控股集團提供該等服務符合 貴公司既有的商業模式；

- (2) 與經發控股集團合作將有助於建立穩定的管理規模及收入基礎，從而攤薄固定成本並產生顯著規模經濟效益；
- (3) 透過提供統一專業服務， 貴公司既能確保持續滿足經發控股集團業務需求，亦可維持符合 貴公司管理目標的品牌形象與服務標準，實現互惠互利；及
- (4) 新物業管理服務總框架協議為 貴集團於日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，符合 貴公司及股東的整體利益。

(b) 向經發控股集團供應食材

誠如管理層所告知，彼等相信 貴公司及經發控股集團均將受益於新食品供應總框架協議。

一方面， 貴集團透過旗下其他附屬公司經營的其餐飲業務，在食品的採購、品質控制、倉儲及交付方面具備經驗及營營能力。憑藉 貴集團的餐飲業務(主要涉及透過旗下營運的食堂為政府機關、公共機構及大眾準備食品)， 貴集團已建立可靠的食品採購網絡，並在食品品質控制、採購及倉儲方面具備經驗。此外， 貴集團亦擁有具備相關食品安全監督員證書的人員。拓展食材供應業務標誌著 貴集團現有增值服務的延伸，為 貴公司開拓新的收入來源，實現供應鏈協同價值，為 貴公司產生合理收入。

另一方面，經發控股集團成功獲授予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，目前正面臨食材供應短缺問題，正積極尋求可靠且穩定的供應商。透過訂立新食品供應總框架協議，經發控股集

團將獲得相對穩定的相關貨品供應及具競爭力的採購價格。因此，參與新食品供應總框架協議對 貴公司及經發控股集團而言均屬有利。

此外，經考慮 貴公司與經發控股集團已維持逾20年業務關係，期間從未發生爭議，且雙方均未曾未能履行對方要求或服務承諾，故 貴公司與經發控股集團決定訂立新持續關連交易協議。

鑑於上文所述，管理層認為且吾等亦同意，繼續與經發控股集團維持長期合作關係以確保穩定及優質服務實屬有利，而訂立新持續關連交易協議符合 貴公司及其股東的整體利益。

2.2 新持續關連交易協議的主要條款

新持續關連交易協議的主要條款概要如下：

新物業管理服務總框架協議

日期 : 2025年12月12日(交易時段後)

訂約方 : (1) 貴公司；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)。

- 標的事項** : 貴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， 貴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。

獨立財務顧問函件

結算方法 : 結算方法須由訂約方根據個別協議經公平磋商後另行協定。

貴集團通常會根據新物業管理服務總框架協議項下所提供的服務，向經發控股集團發出季度付款通知書，而經發控股集團須於收到付款通知書當日起計一個月內透過銀行轉帳向 貴集團支付款項。個別協議所載的付款方式的條款須參考不少於三份 貴集團向獨立第三方提供類似服務的協議所訂明的付款方式條款而釐定，以確保符合市場慣例。

鑑於上述因素，董事會認為付款方式乃經公平磋商後達成，且於 貴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，亦屬公平合理，符合 貴公司及其股東的整體利益。

新食品供應總框架協議

日期 : 2025年12月12日(交易時段後)

訂約方 : (1) 貴公司；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， 貴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** : 貴集團與經發控股集團將訂立個別採購訂單，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** : 出售予經發控股集團的貨品價格須以成本加成方式釐定，即參照成本加不低於10%的平均加成幅度。平均加成百分比須處於同類肉類的市場批發價與市場售價間之價差範圍。
- 貨品價格須按以下方式釐定：(i)根據交付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及信貸條款，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。

(a) 定價政策

新持續關連交易協議項下的價格應於一般及日常業務過程中根據正常商業條款按公平原則磋商的市場價格釐定。在評估新持續關連交易協議項下的定價政策是否公平合理時，吾等已審閱有關向經發控股集團提供的各項服務的文件清單。就新物業管理服務而言，吾等已取得並審閱(1) 貴公司與經發控股集團簽訂之新框架協議；(2) 貴公司與經發控股集團於截至2024年12月31日止年度（「**2024財年**」）及截至2025年10月31日止期間（「**2025年首十個月**」）所進行之交易；(3)於2024財年及2025年首十個月， 貴公司與經發控股集團前五大物業管理交易之協議（該等交易分別佔2024財年及2025年首十個月向經發控股集團提供物業管理服務總交易金額約50.6%及51.5%）；及(4) 貴公司及其獨立客戶就與經發控股集團相同服務範圍簽訂之三份個別協議。就新食材供應而言，吾等已取得並審閱(1) 貴公司與經發控股集團簽訂之新框架協議；(2) 貴公司與其下游供應商簽訂之肉類採購相關框架協議；(3)於2025年11月期間提供予經發控股集團的各類肉類的全部採購價及售價清單；及(4)當地主管機關發佈之官方公開市場定價基準（統稱「**經選定樣本**」）。詳細分析分別概述如下。

向經發控股集團提供物業管理服務

新物業管理服務收取的費用應參照(i)物業規模、位置及定位；(ii)服務類型、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)市場上類似服務及類似項目類型的收費；及(v) 貴公司向獨立第三方提供可比服務的價格按公平原則釐定。

在評估新物業管理服務總框架協議項下的定價政策是否公平合理時，吾等已取得並審閱(1) 貴公司與經發控股集團訂立的先前框架協

議；及(2)向 貴公司三名獨立客戶所提供之具備類似規模、位置及定位的相同範圍物業管理服務的框架協議(統稱為「客戶框架協議」)。

吾等注意到，客戶框架協議所載物業管理服務的服務費主要根據以下方式釐定：(i)單位每平方米服務價格，乘以(ii)將予管理物業的總建築面積，加(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)。

就此，吾等已取得並審閱由西安市市場監督管理局於2021年1月頒佈的西安市物業服務收費政府指導定價標準，該標準每五年更新一次。吾等注意到，根據西安市內物業的類型、位置及定位，每平方米的最高單位服務價格均有明確界定，其與客戶框架協議(包括經發控股集團)所訂明的單位服務價格一致。此外，吾等根據客戶框架協議所訂明的相同物業類型、位置及定位，對類似服務的人均人工成本進行審閱，且吾等認為提供予經發控股集團的人均人工成本並不遜於向 貴公司獨立客戶所提供之者。

因此，董事認為且吾等亦同意，新物業管理服務所收取的費用將不低於 貴公司向獨立客戶收取的標準費用，且符合正常商業條款。

向經發控股集團供應食材

貨品價格須按以下方式釐定：(i)根據交付地點當地一級批發市場同一時間相同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及信貸條款，以公平合理基準及按一般商業條款釐定。

在評估新食品供應總框架協議項下的定價政策是否公平合理時，吾等取得並審閱(i)西安經濟技術開發區教育局向經發控股集團發出的學校

食堂營運管理服務招標文件；(ii) 貴公司與經發控股集團所訂立有關採購肉類的框架協議；及(iii) 貴公司與其下游供應商訂立有關採購肉類的框架協議。

吾等隨後注意到，產品價格乃根據(i)經發控股集團每月肉類採購總額；及(ii)交付地點當地一級批發市場及產品市場於相近期間內相同類型及質量肉類的市價而釐定。經上述方式釐定的價格須於特定期間內保持有效(例如一週或一個月，具體期限應於個別採購訂單中協定)。在報價有效期內，倘將予供應貨品的市場價格出現重大變動，任何一方均可要求重新磋商價格。

亦須注意， 貴公司從未向任何其他獨立客戶供應食材，於經發控股集團於2025年9月開展其學校食堂營運管理服務後，方自2025年11月起開始向經發控股集團進行此項業務。就此，吾等與 貴公司就供應肉類的相關定價政策進行討論，並了解到 貴公司由於旗下其他附屬公司經營餐飲服務而擁有本身的肉類採購網絡。由於批量採購，下游肉類供應商按折扣價(即批發價)供應大量肉類，使 貴公司得以按市價向經發控股集團銷售肉類，按批發價計平均加幅不低於10%，從而賺取批發價與售價之間的差額。據吾等所知，提供予經發控股集團的肉類每公斤平均價格乃參考公開可得來源所報的類似類型及品質產品的市價而釐定。因此，加成主要取決於 貴公司下游供應商所設定的採購價格。該等價格波動，並受每月肉類總採購金額及當地一級批發市場中類似類型及品質產品近期價格所影響。換言之， 貴公司向下游供應商採購肉類的成本越低，加成幅度則越高。在任何情況下， 貴公司向經發控股集團收取的加成百分比均不得低於同期類似類型及品質產品的市場批發價與市價之間的差額。吾等隨後取得(i)於2025年11月期間提供予經發控股集團的各類

肉類的全部採購價及售價清單；及(ii)來自公開可得來源(即西安市農業農村局公佈同類肉類的最新每日市場價格)的每公斤肉類平均批發價及平均售價。吾等認為(1)向經發控股集團提供的平均售價不低於平均市價；(2)經發控股集團的平均加成百分比處於同類肉類市場批發價與市場售價之間的差額範圍；及(3)供應予經發控股集團的肉類均符合正常商業條款。

經審閱上述經選定樣本後，吾等注意到 貴公司已有效實施定價政策，且經發控股集團與 貴公司之間的交易符合現行市場價格。各經選定樣本均有 貴公司向獨立客戶提供的相應可比報價作為佐證，或以公開可得的市場數據為依據，藉此確認交易價格符合市場行情。因此，吾等同意管理層的觀點，認為新持續關連交易協議的定價政策屬公平合理。

(b) 付款條款

新持續關連交易協議項下的付款條款須按正常商業條款，並在一般及日常業務過程中符合市場慣例。為評估向經發控股集團提供物業管理服務的付款條款是否公平合理，吾等已審閱(i) 貴公司與經發控股集團於2024財年及2025年首十個月的五大物業管理交易的協議；及(ii) 貴公司與其獨立客戶就類似服務訂立的三份個別協議。吾等比較該等協議中載明的付款條款，並得出結論，即新物業管理服務總框架協議項下條款並不優於 貴公司就可比服務向獨立客戶所提供之者。

誠如先前所述， 貴公司從未向任何其他獨立客戶供應食材；因此，吾等無法評估就類似服務向該等客戶所提供的付款條款。在評估向經發控股集團提供食品供應的付款條款是否公平合理時，吾等透過審閱相關框架協議，將 貴公司提供予經發控股集團的付款條款與 貴公司下游肉類供應商向 貴公司所提供之者進行比較。吾等得出結論，新食品供應總框架協議項下的付款條款並不優於市場上可獲得者。

獨立財務顧問函件

鑑於上文所述，吾等同意管理層的觀點，認為新持續關連交易協議的付款條款屬公平合理，符合正常商業條款，並符合 貴公司及股東的整體利益。

(c) 年度上限

截至2028年12月31日止三個年度內，各項新持續關連交易的交易金額將不會超過下列所載金額：

	截至12月31日止年度		
	2026年 人民幣百萬元	2027年 人民幣百萬元	2028年 人民幣百萬元
向經發控股集團提供物業管理服務 (「年度上限E」)	64.7	74.5	82.2
向經發控股集團供應食材 (「年度上限F」)	45.0	50.0	51.5

以下載列 貴公司與經發控股集團之間有關新持續關連交易的歷史交易金額：

	截至2024年 12月31日 止年度 人民幣百萬元	截至2025年 10月31日 止十個月 人民幣百萬元
向經發控股集團提供物業管理服務	53.5	47.0
向經發控股集團供應食材	零	4.5 <small>(附註1)</small>

附註1：鑑於向經發控股集團供應食材自2025年11月1日起方告生效，該數字代表於2025年11月30日的歷史交易金額。

年度上限E—向經發控股集團提供物業管理服務

為評估建議年度上限E是否屬公平合理，吾等已審閱先前總協議項下截至2024年12月31日止年度及截至2025年10月31日止十個月年度上限的歷史使用情況，該等金額分別約為人民幣53.5百萬元及人民幣47.0百萬元。截至2025年12月31日止年度的預期年化年度上限將約為人民幣57.1百萬元（「**2025年年化年度上限**」），乃經考慮截至2025年10月31日止十個月的交易金額，以及從經發控股集團取得的現有物業交付時間表後得出。該等年度金額分別佔截至2025年12月31日止兩個年度的相應年度上限的約81.8%及82.5%（採用2025年年化年度上限計算）。

吾等注意到，建議年度上限略高於經發控股集團相關服務的歷史交易金額。為了解箇中理據，吾等與管理層討論年度上限乃基於以下因素釐定：(i)經發控股集團截至2024年12月31日止年度及截至2025年10月31日止十個月的相關服務歷史交易金額，分別約為人民幣53.5百萬元及人民幣47.0百萬元；(ii)經發控股集團於截至2028年12月31日止三個年度將交付的預計總建築面積及物業數量，詳情請參見自經發控股集團取得的物業交付時間表及經發控股集團現有已簽立合約；(iii)就經發控股集團擁有或使用的物業及設施將予收取的預計管理費，並參照相關監管機關指定的標準單位服務價格；(iv)就 貴公司向經發控股集團提供增值服務將予收取的估計服務費；及(v)根據國家統計局於2025年7月31日發佈的經濟數據，人工成本（作為營運成本最大組成部分）同比增長率為每年6.4%。

吾等已審閱(i)2024年年報，據此吾等注意到 貴公司的住宅物業管理服務及商業物業管理服務的收入均較上個財政年度同期逐步增加，

增幅分別為9.1%及2.1%；及(ii)2025年中期報告，據此吾等注意到 貴公司的住宅物業管理服務較上個財政年度同期逐步增加，增幅為6.1%。此外，吾等理解 貴公司計劃自2025年下半年開始擴充業務，重點深化物業管理並拓展城市服務，特別是在中國西北地區，以鞏固其市場地位。

此外，根據截至2028年12月31日止三個年度的物業交付時間表，吾等注意到經發控股集團預計將於2026年、2027年及2028年分階段分別交付約三、五及一項新物業。該等位於西安市的新物業均指定作住宅用途，總建築面積合共達約1,265,397.14平方米。預計為該等新物業提供物業管理服務所產生的估計收入分別佔截至2028年12月31日止三個年度建議年度上限的約6.9%、9.6%及11.3%。

於判定截至2028年12月31日止三個年度的物業交付時間表是否公平合理時，吾等進一步與管理層討論，管理層預期在可預見未來，根據國際貨幣基金組織的數據顯示，於2026年受國內生產總值預計增長率約為4.2%所支持，物業管理項目將會有所增加。該增長預期將由短期國內科技及基礎建設投資所驅動。事實上，根據中信證券股份有限公司於2025年11月發佈的研究報告，中國房地產市場將於2026年趨於穩定，物業週期或於2027年轉向上行。鑑於經發控股集團主要從事物業開發，而 貴公司則專注於物業管理服務， 貴公司將可從國內房地產市場的增長中獲益。因此，吾等認為經發控股集團於截至2028年12月31日止三個年度的物業交付時間表所載的預計交付物業數量屬合理。據此，建議截至2026年12月31日止年度的年度上限約為人民幣64.7百萬元，並分別於截至2028年12月31日止兩個年度進一步增加至人民幣74.5百萬元及人民幣82.2百萬元。

鑑於上文所述，吾等同意管理層的觀點，即建議年度上限E已考慮，(其中包括)歷史交易金額、將予產生的額外增加成本、現有物業交付時間表，以及靈活適應各種情況(包括營運成本波動)，該上限屬公平合理，且符合 貴公司及其股東的整體利益。

年度上限F—向經發控股提供食材

誠如管理層所告知，建議年度上限F主要基於以下因素釐定：(i)經發控股集團截至2025年11月30日止一個月的相關服務歷史交易金額約人民幣4.5百萬元；(ii)供應學校食堂數量增加導致的預期需求，從而帶動用餐人數及整體肉類消耗量增長；(iii)參照相關監管機關公佈的當地市場批發價格的相關食材近期及歷史平均市價，並假設未來數月該等相關食材價格將不會大幅波動；及(iv)根據國家統計局於2025年7月31日公佈的數據，食材成本增長率按年上升3%。

吾等注意到，建議年度上限F遠高於向經發控股提供相關服務的歷史交易金額。為了解箇中理據，吾等審閱(i)西安經濟技術開發區教育局向經發控股發出的學校食堂營運管理服務招標文件；及(ii) 貴公司與經發控股集團就有關採購肉類訂立的框架協議。吾等知悉，根據地方教育局的要求，需要供應的學校食堂數量將大幅增加，由現時的24間學校食堂增至截至2026年12月31日止年度的33間學校食堂，並進一步增至截至2028年12月31日止兩個年度的39間學校食堂。因此，預計用餐總人數亦將大幅攀升，從目前的55,000人次增至截至2026年12月31日止年度的67,500人次，並分別於截至2028年12月31日止兩個年度進一步增加至75,000人次。

此外，根據國家統計局於2025年7月31日發佈的數據，食材成本預計將按年增長3%。假設每位用餐者每月平均肉類消耗量為4公斤，且每所學校食堂每年營運九個月(不包括七月、八月的暑假及一月、二月的農曆新年假期)，建議年度上限為截至2026年12月31日止年度約人民幣45.0百萬元，並分別於截至2028年12月31日止兩個年度進一步增加至人民幣50.0百萬元及人民幣51.5百萬元。

鑑於上文所述，吾等同意管理層的觀點，即建議年度上限屬公平合理，且符合 貴公司及其股東的整體利益。

綜上所述，經考慮上述各項因素後，吾等同意管理層的觀點，認為根據新持續關連交易協議項下擬進行之交易的建議年度上限屬公平合理，且符合 貴公司及股東的整體利益。

(d) 定期審核及內部監控

為確保 貴公司符合上述有關新持續關連交易協議項下擬進行之交易的定價政策，且將不會超出建議年度上限，吾等已取得並審閱 貴公司有關關連交易的內部監控政策，並注意到以下事項：

- (i) 訂立及監察持續關連交易將按照 貴集團的內部監控手冊進行；
- (ii) 財務部門將每月收集框架協議項下持續關連交易的統計數據，並透過 貴集團的內部網上系統每半年監察該等交易，以確保不會超出已批准的年度上限；
- (iii) 業務部門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每月收集類似貨品的採購價格或類似服務的服務費，包括至少兩份來自其他獨立第三方供應商或其他獨立第三方客戶及／或信譽良好的行業來源(如有)的市場報價；
- (iv) 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，以確保該等交易乃按正常商業條款訂立、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 貴公司股東的整體利益；

獨立財務顧問函件

- (v) 貴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；
- (vi) 合規部門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，每年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；及
- (vii) 財務部門負責追蹤付款。會計部門將每月向管理層提交賬齡報告以供審閱。倘任何餘額逾期未付超過一個月，財務部門將發出催繳通知。

經實施上述程序後，董事認為且吾等亦同意， 貴公司已建立充分的內部監控措施，以確保新持續關連交易協議的定價基準將符合正常商業條款、屬公平合理，並遵循 貴公司的定價政策，且符合 貴公司及股東的整體利益。

D. 推薦建議

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為訂立新持續關連交易協議乃於 貴公司日常業務過程中按正常商業條款進行，對 貴公司獨立股東而言屬公平合理，且符合 貴公司及其股東的整體利益。因此，吾等建議 貴公司獨立董事委員會批准新持續關連交易協議項下的相關持續關連交易及建議年度上限。

此 致

列位獨立董事委員會 台照

為及代表
同人融資有限公司
董事 高級顧問
丘燕丹 Naomi Lai
謹啟

2026年1月14日

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則而提供有關本公司之資料，董事願就此共同及個別地承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及確信，本通函所載資料於所有重要方面均屬準確及完備，並無誤導或欺詐成分，及並無遺漏任何其他事項，足以令致本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事及最高行政人員於本公司或其相聯法團之股份、相關股份及債權證所擁有之權益及淡倉

據董事作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，概無董事或本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉(包括董事及本公司最高行政人員根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉)；(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司存置的登記冊內的任何權益或淡倉；或(iii)根據上市規則附錄C3所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

於最後實際可行日期，除(i)非執行董事李凌霄女士(為經發集團策略投資部門副總監)及(ii)非執行董事楊剛先生(為經發集團財務部門副總監)外，概無董事為任何公司之董事或僱員，而該公司於本公司的股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之規定須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉。

(b) 主要股東於股份及相關股份的權益及淡倉

據董事作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，下列人士／實體於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部規定須向本公司及聯交所披露之權益及／或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條須記錄於本公司存置的登記冊內的權益及／或淡倉，或直接或間接持有任何類別股本面值5%或以上的權益，而該類別股本附有權利可在任何情況下於本公司或本集團任何其他成員公司的股東大會上投票：

股東名稱／姓名	權益性質	股份描述 ⁽²⁾	股份數目 ⁽¹⁾	佔非上市 內資股／H股的 概約持股	佔本公司 已發行股本 總額的 百分比 ⁽³⁾ 概約百分比 ⁽³⁾
西安經發控股(集團)					
有限責任公司	實益擁有人	非上市內資股	5,000,000 (L)	10.00%	7.50%
	受控法團權益 ⁽⁴⁾	非上市內資股	45,000,000 (L)	90.00%	67.50%
西安經發集團有限責任公司	實益擁有人	非上市內資股	45,000,000 (L)	90.00%	67.50%
西安天博診斷技術有限公司	實益擁有人	H股	4,391,100 (L)	26.35%	6.59%
蒙武軍	受控法團權益 ⁽⁵⁾	H股	4,391,100 (L)	26.35%	6.59%
西安盯準教育科技有限公司	實益擁有人	H股	1,463,700 (L)	8.78%	2.20%
丁華明	受控法團權益 ⁽⁶⁾	H股	1,463,700 (L)	8.78%	2.20%
聚鰐貿易集團(香港)有限公司	實益擁有人	H股	3,564,000 (L)	21.38%	5.35%
潘智雄	受控法團權益 ⁽⁷⁾	H股	3,564,000 (L)	21.38%	5.35%
Kaufmann & Company Pan- Asia Limited	實益擁有人	H股	1,320,000 (L)	7.92%	1.98%
The Reynold Lemkins Group (Asia) Limited	實益擁有人	H股	1,320,000 (L)	7.92%	1.98%

附註：

- (1) 字母「L」代表該人士於股份中的好倉。
- (2) 為免生疑問，非上市內資股及H股均為本公司股本中的普通股，且被視為一類股份。
- (3) 此乃根據截至2025年6月30日已發行股份總數66,666,800股股份(包括50,000,000股非上市內資股及16,666,800股H股)計算。
- (4) 於最後實際可行日期，西安經發集團有限責任公司由西安經發控股(集團)有限責任公司擁有約94.07%權益。根據證券及期貨條例，西安經發控股(集團)有限責任公司被視為於西安經發集團有限責任公司持有的股份中擁有權益。
- (5) 於最後實際可行日期，西安天博診斷技術有限公司由蒙武軍擁有64.10%權益。根據證券及期貨條例，蒙武軍被視為於西安天博診斷技術有限公司持有的股份中擁有權益。
- (6) 於最後實際可行日期，西安盯準教育科技有限公司由丁華明擁有66.00%權益。根據證券及期貨條例，丁華明被視為於西安盯準教育科技有限公司持有的股份中擁有權益。
- (7) 於最後實際可行日期，聚鰐貿易集團(香港)有限公司由潘智雄全資擁有。根據證券及期貨條例，潘智雄被視為於聚鰐貿易集團(香港)有限公司持有的股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無其他人士／實體於本公司的股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部規定須向本公司披露之權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條須記錄於本公司存置之登記冊內之權益或淡倉。

3. 董事於競爭業務中的權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自緊密聯繫人從事任何直接或間接與本集團業務構成或可能構成競爭的業務或於其中擁有任何權益。

4. 董事於重大交易、資產、安排或合約中的權益

於最後實際可行日期，概無董事自2024年12月31日(即本集團最近期刊發經審核賬目之編製日期)以來，於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

概無董事於本集團任何成員公司所訂立，對本集團業務而言屬重大且於最後實際可行日期仍然有效的任何合約或安排中擁有重大權益。

5. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事訂立任何不可由本公司於一年內終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)的服務合約。

6. 專家資格及同意書

獨立財務顧問已就本通函的刊發給予書面同意書，同意按本通函所載形式及涵義收錄其日期為2026年1月14日的意見函件，以供納入本通函，並引述其名稱，且迄今並無撤回有關同意書。以下為發出本通函所載觀點或意見的專家的資格：

名稱	資格
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

於最後實際可行日期，獨立財務顧問並無於本集團任何成員公司直接或間接擁有任何股權，亦無任何權利(無論可否依法強制執行)可認購或提名任何人士認購本集團任何成員公司的證券。

於最後實際可行日期，獨立財務顧問並無自2024年12月31日(即本集團最近期刊發的經審核賬目的編製日期)以來，於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃的任何資產中直接或間接擁有任何權益。

7. 重大不利變動

董事確認，本集團財務或經營狀況自2024年12月31日(即本集團最近期刊發的經審核賬目的編製日期)以來直至最後實際可行日期(包括該日)概無任何重大不利變動。

8. 展示文件

以下文件將自本通函日期起14日期間內可於(i)本公司網站(www.xajfwy.com)及(ii)聯交所網站(www.hkexnews.hk)查閱：

(a) 新物業管理服務總框架協議；及

(b) 新食品供應總框架協議。



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)

臨時股東大會通告

茲通知西安經發物業股份有限公司(「本公司」)將於2026年1月30日(星期五)上午十時三十分於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室舉行臨時股東大會(「臨時股東大會」)，以審議及酌情通過以下決議案為普通決議案：

普通決議案

- 「動議一般及無條件批准、確認及追認本公司與西安經發控股(集團)有限責任公司(「經發控股」)於2025年12月12日訂立之物業管理服務總框架協議(「新物業管理服務總框架協議」)(註有「A」字樣的新物業管理服務總框架協議副本已呈交大會，並由大會主席簽署，以資識別)項下擬進行之持續關連交易及相關建議年度上限，並授權本公司董事(共同或以委員會形式行事)或本公司任何董事(單獨行事)作出一切其認為就落實及／或令有關持續關連交易條款生效而言屬必要、適宜或權宜的進一步行動及事宜並簽署有關的進一步文件及採取一切有關步驟。」
- 「動議一般及無條件批准、確認及追認本公司與經發控股於2025年12月12日訂立之食品供應框架協議(「新食品供應總框架協議」)(註有「B」字樣的新食品供應總框架協議副本已呈交大會，並由大會主席簽署，以資識別)項下擬進行之持續關連交易及相關建議年度上限，並授權本公司董事(共同或以委員會形式行事)或本公司任何董事(單

臨時股東大會通告

獨行事)作出一切其認為就落實及／或令有關持續關連交易條款生效而言屬必要、適宜或權宜的進一步行動及事宜並簽署有關的進一步文件及採取一切有關步驟。」

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1月14日

於本通告日期，董事會成員包括：(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。

附註：

1. 根據上市規則，臨時股東大會的所有決議案將以投票方式表決(惟主席可就有關程序性或行政性事宜的決議案決定以舉手方式表決)。表決結果將於臨時股東大會後於本公司網站www.xajfwy.com及聯交所網站www.hkexnews.hk公佈。
2. 凡有權出席上述通知所召開之臨時股東大會並於會上投票的任何股東，均有權委任一位或多位代表代其出席及投票。代表毋須為本公司股東。如委任多於一名代表，則應於代表委任表格上註明每名代表所代表之股份數目。每位親自或由代表出席之本公司股東，就其持有的每股股份，均有一票投票權。
3. 為使代表委任具有效力，填妥之代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)，或經公證之副本，須於臨時股東大會(或其任何續會)不少於24小時前(即不遲於2026年1月29日(星期四)上午十時三十分)送達本公司H股股份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17M樓，適用於H股股東)或本公司於中國的主要營業地點(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，適用於內資股持有人)。填妥並交回代表委任表格後，股東仍可依願親自出席臨時股東大會並於會上投票。
4. 為釐定股東出席臨時股東大會(及其任何續會)並於會上投票的資格，本公司將於2026年1月27日(星期二)至2026年1月30日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理H股股份過戶登記手續，該期間將不辦理任何股份過戶登記。為符合資格出席臨時股東大會並於會上投票，未登記H股持有人，須於2026年1月26日(星期一)下午四時三十分前將所有過戶文件連同有關股票送交本公司H股股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司辦理登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。於2026年1月30日(星期五)(即臨時股東大會記錄日期)名列本公司股東名冊的股東有權出席臨時股東大會並於會上投票。
5. 股東召開股東大會所需之必要費用，應由本公司承擔。

臨時股東大會通告

6. 個人股東親自出席股東大會，須出示其身份證或其他有效的身份證明或憑證；由代表出席者，代表須出示其身份證明文件及股東授出的授權書。

7. 大會聯絡資料：

西安經發物業股份有限公司董事會辦公室

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

郵政編碼：710016

電話：029-86689912

電郵：JF-IPO@xajfwy.cn

8. 本通告所載時間及日期均指香港時間及日期。