

---

## 此乃要件 請即處理

---

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。

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商或註冊證券機構、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，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格交予買方或承讓人，或送交經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購任何證券的邀請或要約。

---



### 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)

- (1)有關收購及租賃物業及停車位的重大及關連交易；
- (2)臨時股東大會通告；及
- (3)暫停辦理股份過戶登記手續

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)上午十時正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。大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。

本通函亦隨附用於臨時股東大會的代表委任表格。有關代表委任表格亦刊載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.xajfwy.com](http://www.xajfwy.com))。

欲委任代表出席臨時股東大會的股東，務請按照隨附的代表委任表格上印備的指示填妥表格，並於臨時股東大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間最少24小時前交回本公司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。填妥並交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席臨時股東大會或其任何續會並於會上投票，而在此情況下，代表委任表格將被視作已撤回論。

2026年1月14日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件.....	6
獨立董事委員會函件 .....	33
獨立財務顧問函件 .....	35
附錄一 — 本集團財務資料 .....	I-1
附錄二A — 目標資產的估值報告 .....	IIA-1
附錄二B — 目標資產的中國估值報告.....	IIB-1
附錄三 — 本集團未經審核備考財務資料.....	III-1
附錄四 — 一般資料.....	IV-1
臨時股東大會通告 .....	EGM-1

---

## 釋 義

---

於本通函中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該公告」	指	本公司日期為2025年12月5日的公告，內容有關該等交易
「資產收購」	指	本公司根據資產收購協議向經發地產收購物業單位的建議收購
「資產收購協議」	指	本公司與經發地產於2025年12月5日就資產收購訂立之資產收購協議
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「人防停車場租賃協議」	指	本公司與經發地產於2025年12月5日就租賃訂立之租賃協議
「人防停車位」	指	根據人防停車場租賃協議，經發地產擬向本公司出租該物業內共計2,038.64平方米的37個人防項目停車位
「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，其股份於聯交所主板上市（股份代號：01354）
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「內資股」	指	本公司股本中的普通股，每股面值人民幣1.00元，以人民幣認購及繳足
「內資股股東」	指	內資股持有人

---

## 釋 義

---

「臨時股東大會」	指	本公司將於2026年1月30日(星期五)上午十時正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室舉行的臨時股東大會，以考慮及酌情批准(其中包括)該等交易文件及其項下擬進行的交易(即該等交易)
「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
「香港估值師」	指	戴德梁行有限公司，乃本集團委聘的獨立專業估值師，負責根據上市規則第5章對目標資產進行估值
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	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，旨在就該等交易是否屬公平合理、符合本公司及股東整體利益，以及有關投票事宜向獨立股東提供意見
「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)受規管活動的持牌法團，為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，以就該等交易是否屬公平合理及有關投票事宜提供意見

---

## 釋 義

---

「獨立股東」	指	根據上市規則須於臨時股東大會上放棄投票以外的股東
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士的第三方
「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（為一名獨立第三方）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之一，由西安經濟技術開發區管理委員會（為西安市人民政府轄下負責管理西安經濟技術開發區之行政機關）全資擁有
「經發地產」	指	西安經發地產有限公司，一間於1997年3月15日在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12日（星期一），即本通函付印前用以確認其中所載若干資料的最後實際可行日期
「租賃」	指	本公司根據人防停車場租賃協議擬租賃的人防停車位
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

---

## 釋 義

---

「機械停車位轉讓協議」	指	本公司與經發地產於2025年12月5日就使用權轉讓訂立之機械停車位使用權轉讓協議
「機械停車位」	指	根據機械停車位轉讓協議，將該物業地下二層共計60個機械停車位(總面積1,467.96平方米)予以轉讓
「標準守則」	指	上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「中國評估價值」	指	由中國估值師釐定相關資產於2025年10月31日的市值
「中國估值師」	指	新蘭特房地產資產評估有限公司，乃本集團委聘的獨立專業估值師，負責根據中國估值準則對目標資產進行估值
「該物業」	指	位於中國西安市未央路132號，名為經發大廈A座的建築物
「物業單位」	指	(i) 該物業內指定用作商業用途的14個物業單位，包括該物業F108號、F109號、F110號、F111號、F112號、F114號、F118號、F120號、F121號、F122號、F123號、F124號及F126號，以及202號單位，總建築面積為3,267.13平方米；及  (ii) 該物業地下層的224個標準停車位，總建築面積為8,743.12平方米，  在各種情況下均須遵守資產收購協議
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)，經不時修訂

---

## 釋 義

---

「股份」	指	本公司股本中的普通股，每股面值人民幣1.00元，包括內資股及H股
「股東」	指	股份持有人
「信永中和」	指	信永中和(香港)會計師事務所有限公司
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標資產」	指	物業單位、人防停車位及機械停車位的統稱
「交易文件」或 「該等交易文件」	指	分別指資產收購協議、人防停車場租賃協議及機械停車位轉讓協議(視情況而定)或其統稱
「該等交易」	指	資產收購、租賃及使用權轉讓
「使用權轉讓」	指	根據機械停車位轉讓協議擬將機械停車位的使用權由經發地產轉讓予本公司
「%」	指	百分比

於本通函中，所列人民幣金額已按人民幣1元兌0.90906港元的匯率轉換為港元，僅作說明之用。有關匯率僅於適用時作說明用途，並不構成任何金額曾經或可能按此匯率或其他匯率兌換或可獲兌換的陳述。



**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

**非執行董事：**

趙軍平先生  
楊剛先生  
李凌霄女士

**獨立非執行董事：**

林兆榮先生  
姜力博士  
曹陽先生

**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

**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

敬啟者：

**有關收購及租賃物業及停車位的重大及關連交易**

**緒言**

於2025年12月5日，本公司與經發地產訂立該等交易文件，據此：(i)本公司有條件地同意向經發地產收購物業單位；(ii)本公司有條件地同意向經發地產租賃人防停車位；及(iii)經發地產有條件地同意將機械停車位的使用權轉讓予本公司，總代價為人民幣63,007,500元(相當於約69,310,600港元)。



---

## 董事會函件

---

本通函旨在向閣下提供(其中包括)：(i)有關該等交易的進一步資料；(ii)獨立董事委員會就該等交易發出的推薦建議函件；(iii)獨立財務顧問就該等交易向獨立董事委員會及獨立股東發出的意見函；(iv)有關目標資產的估值報告；及(v)上市規則規定的其他資料，連同臨時股東大會通告及代表委任表格。

### 該等交易

該等交易文件及該等交易的條款詳情載列如下：

#### 資產收購協議

日期：2025年12月5日

訂約方：

- (i) 本公司(作為物業單位的買方)
- (ii) 經發地產(作為物業單位的賣方)

標的事項：根據資產收購協議，本公司有條件地同意收購，而經發地產有條件地同意出售物業單位，包括14個指定用作商業用途的物業單位，總建築面積為3,267.13平方米，以及224個地下層標準停車位，總建築面積為8,743.12平方米，其各自均位於中國西安市未央路132號，名為經發大廈A座的該物業內。

先決條件：資產收購協議須待下列各項獲達成後，方告生效：

- (i) 本公司及經發地產的法定代表或授權簽署人簽立協議，並在協議上加蓋其各自公司的印章；及
- (ii) 本公司及經發地產已遵守有關協議的適用法律、規則以及法定、政府及監管機關(包括但不限於聯交所及香港證券及期貨事務監察委員會)的規定，並已取得一切必要的監管、法定及政府同意及／或豁免，包括但不限於就協議取得獨立股東批准。

---

## 董事會函件

---

代價： 資產收購的代價為人民幣55,247,500元（相當於約60,774,300港元），據此代價將按以下方式分期支付：

- (a) 第一期人民幣11,049,500元（相當於約12,154,900港元）將於物業單位通過檢驗後5日內支付（即資產收購完成日期）。檢驗將於資產收購協議生效後5日內進行，並須確認物業單位並無損壞、遺失或未能符合正常使用要求等缺陷；及
- (b) 第二期人民幣44,198,000元（相當於約48,619,500港元）將於資產收購協議生效後15日內支付。經發地產須於收到第二期款項後30日內，促使更新物業單位現有租賃協議的所有權予本公司。

資產收購的代價乃根據中國估值師按於2025年10月31日物業單位的中國評估價值（即約人民幣55,247,500元（相當於約60,774,300港元））釐定。估值乃按市場比較法及收入法編製。中國估值師編製的物業單位估值報告載於本通函附錄二B。由於有關估值報告乃根據中國估值準則編製，股東務請注意，有關估值報告並不符合上市規則第5章的規定，故應審慎閱讀，並應與本通函附錄二A所載由香港估值師編製的估值報告一併閱讀。

完成： 資產收購完成將於物業單位通過檢驗當日落實。

### 人防停車場租賃協議

日期： 2025年12月5日

- 訂約方：
- (i) 本公司（作為人防停車位的承租人）
  - (ii) 經發地產（作為人防停車位的出租人）

標的事項： 根據人防停車場租賃協議，本公司有條件地同意向經發地產租賃人防停車位，包括位於該物業的37個人防停車位，總建築面積為2,038.64平方米，為期自人防停車場租賃協議生效日期起20年。

於20年期屆滿後，經發地產承諾自動免費重續租賃，直至人防停車位所在地塊的土地使用權屆滿為止。

根據本公司中國法律顧問的意見，在適用中國法例下，人防停車位不可出售，但可出租。此外，根據中國民法典，商業物業租賃協議的最長期限不得超過20年，任何超過20年的租賃期，其超出規定期限的部分均屬無效，惟訂約方可重續租賃協議以延長租賃期。鑒於上述法律限制，本公司認為租賃安排符合本公司及股東整體利益，尤須注意(i)該租賃安排使本集團得以享有適用中國法例允許的人防停車位最長租賃期限；及(ii)經發地產已承諾自動免費重續租賃，直至該地塊的土地使用權屆滿為止。

先決條件： 人防停車場租賃協議須待下列各項獲達成後，方告生效：

- (i) 本公司及經發地產的法定代表或授權簽署人簽立協議，並在協議上加蓋其各自公司的印章；及
- (ii) 本公司及經發地產已遵守有關協議的適用法律、規則以及法定、政府及監管機關(包括但不限於聯交所及香港證券及期貨事務監察委員會)的規定，並已取得一切必要的監管、法定及政府同意及／或豁免，包括但不限於就協議取得獨立股東批准。

---

## 董事會函件

---

代價： 租賃的代價為人民幣2,960,000元(相當於約3,256,100港元)(包括管理及維護費)，據此代價將按以下方式分期支付：

- (a) 第一期人民幣592,000元(相當於約651,200港元)將於人防停車位通過檢驗後5日內支付。檢驗將於人防停車場租賃協議生效後5日內進行，並須確認人防停車位並無損壞、遺失或未能符合正常使用要求等缺陷；及
- (b) 第二期人民幣2,368,000元(相當於約2,604,900港元)將於人防停車場租賃協議生效後15日內支付。經發地產須於收到第二期款項後10日內，促使更新人防停車位現有租賃協議的所有權予本公司。

租賃的代價乃根據中國估值師按於2025年10月31日人防停車位的中國評估價值(即人民幣2,960,000元(約3,256,100港元))釐定。估值乃按收入法編製。中國估值師編製的人防停車位估值報告載於本通函附錄二B。由於有關估值報告乃根據中國估值準則編製，股東務請注意，有關估值報告並不符合上市規則第5章的規定，故應審慎閱讀，並應與本通函附錄二A所載由香港估值師編製的估值報告一併閱讀。

### 機械停車位轉讓協議

日期： 2025年12月5日

- 訂約方：
- (i) 本公司(作為轉讓機械停車位使用權的承讓人)
  - (ii) 經發地產(作為轉讓機械停車位使用權的轉讓人)

標的事項： 根據機械停車位轉讓協議，經發地產有條件地同意向本公司轉讓機械停車位的使用權，包括位於該物業地下二層的60個機械停車位，為期自機械停車位轉讓協議生效日期起20年。

於20年期屆滿後，經發地產承諾自動免費延長使用期，直至機械停車位所在地塊的土地使用權屆滿為止。

根據本公司中國法律顧問的意見，中國相關主管機關不會就機械停車位授予地產所有權證，因此機械停車位的所有權無法如其他形式的地產物業般轉讓。然而，機械停車位的使用權可予轉讓及交易。此外，誠如上文所述，根據中國民法典，商業物業租賃協議的最長期限不得超過20年，任何超過20年的租賃期，其超出規定期限的部分均屬無效，惟訂約方可重續租賃協議以延長租賃期。鑒於中國司法體系普遍將使用權轉讓實質認定為租賃行為，並考量上述租賃期限的法律限制，本公司認為使用權轉讓安排符合本公司及股東整體利益，尤須注意(i)該使用權轉讓安排使本集團得以享有適用中國法例允許的機械停車位最長使用期限；及(ii)經發地產已承諾將自動免費延長使用期，直至該地塊的土地使用權屆滿為止。

先決條件： 機械停車位轉讓協議須待下列各項獲達成後，方告生效：

- (i) 本公司及經發地產的法定代表或授權簽署人簽立協議，並在協議上加蓋其各自公司的印章；及

- (ii) 本公司及經發地產已遵守有關協議的適用法律、規則以及法定、政府及監管機關(包括但不限於聯交所及香港證券及期貨事務監察委員會)的規定，並已取得一切必要的監管、法定及政府同意及／或豁免，包括但不限於就協議取得獨立股東批准。

代價：

使用權轉讓的代價為人民幣4,800,000元(相當於約5,280,200港元)(包括停車位使用費、管理及設備維護費)，據此代價將按以下方式分期支付：

- (a) 第一期人民幣960,000元(相當於約1,056,000港元)將於機械停車位通過檢驗後5日內支付。檢驗將於機械停車位轉讓協議生效後5日內進行，並須確認機械停車位並無損壞、遺失或未能符合正常使用要求等缺陷；及
- (b) 第二期人民幣3,840,000元(約4,224,100港元)將於更新機械停車位現有租賃協議的所有權予本公司完成後5日內支付。

使用權轉讓的代價乃根據中國估值師按於2025年10月31日機械停車位的中國評估價值(即約人民幣4,800,000元(相當於約5,280,200港元))釐定。中國估值師的估值乃按收入法編製。中國估值師編製的機械停車位估值報告載於本通函附錄二B。由於有關估值報告乃根據中國估值準則編製，股東務請注意，有關估值報告並不符合上市規則第5章的規定，故應審慎閱讀，並應與本通函附錄二A所載由香港估值師編製的估值報告一併閱讀。

### 使用權資產

根據國際財務報告準則第16號租賃，租賃及使用權轉讓將於本集團綜合財務報表中確認為使用權資產。因此，根據上市規則，人防停車場租賃協議及機械停車位轉讓協議項下擬進行的交易將視為本集團收購資產。

### 該物業資料

物業單位、人防停車位及機械停車位均位於該物業，地址為中國西安市未央區未央路132號，屬於西安經濟技術開發區之內。該物業指定用途為辦公室及商業發展綜合體。

目標資產的初步開發成本(由經發地產作為開發商投入)為人民幣50,030,000元(相當於約55,034,900港元)。

### 該等交易訂約方資料

#### 本公司

本公司連同其附屬公司，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。本公司由經發集團持有約67.5%權益，而經發集團則由經發控股持有約96.29%權益。

#### 經發地產

經發地產為一間於中國註冊成立的公司，由經發集團直接全資擁有，而經發集團則由經發控股持有約96.29%權益。經發控股由西安經濟技術開發區管理委員會(西安市人民政府轄下負責管理西安經濟技術開發區之行政機關)全資擁有。

經發地產主要從事物業發展、投資及管理業務，並為該物業的開發商。

### 訂立該等交易的原因及裨益

本集團主要從事提供城市服務及物業管理服務。為實現收入組合多元化，本集團一直在識別投資物業組合的機會，以期獲得穩定的租金收入及其他物業相關收益。

本集團一直為該物業提供物業管理服務，並對目標資產的現況及潛在投資價值擁有充分理解。經計及(i)該物業位於西安的戰略位置；及(ii)目標資產能夠產生穩定租金收入，本公司認為該等交易將有利於本集團，原因為其將使本集團的收入組合多元化，並使其對目前管理的該物業的營運及改進擁有更大控制權。

本集團注意到，目標資產的未經審核租金總收入已從2023年約人民幣2百萬元顯著下降至2024年約人民幣745,000元，並於2025年略為回升至人民幣757,200元，主要由於(i)三個物業單位租約未有重續(該等單位先前出租予健身中心租戶，租賃期於2023年12月屆滿)，以及(ii)2024年消費市場復甦疲弱導致零售空間需求減少，加上周邊其他空置消費物業的競爭加劇。本集團認為，目標資產的過往租金總收入(尤其是2024年及2025年)未能全面反映目標資產的潛在投資價值及回報，原因如下：

- (a) 經發地產將目標資產擬定並列賬為待售存貨，而非投資物業，顯示經發地產與本集團對目標資產的意向存在實質差異，過往經發地產的主要意向為出售目標資產，而本集團現時則擬將目標資產持有作投資物業，藉以使本集團的收入組合多元化及賺取穩定的租金收入。

具體而言，董事會注意到：(i)經發地產並無成立任何專責團隊管理目標資產的租賃活動；及(ii)物業單位當中14個商業單位於2024年及2025年的整體出租率分別約為8.7%及14.3%，相比董事會在作出合理查詢後所理解，同期西安市內該物業附近的零售物業之出租率估計為70–85%，顯示目標資產的出租率異常偏低。董事會認為，上述兩項情況均顯示經發地產未有充分開發或善用目標資產的租賃潛力，而董事會相信這是源於經發地產(作為該物業的發展商)的主要意向為物色合適機會出售目標資產，而非將其出租。

- (b) 本集團為經驗豐富的物業管理公司，於2025年6月30日管理合共48個商業物業項目，並與多名商業物業租戶(包括位於西安市的租戶)建立緊密聯繫及合作關係，故本集



團有信心能夠物色合適租戶進駐目標資產(尤其是商業單位)。就此而言，董事會已著手籌備詳細方案，擬從本集團現時管理的其他商業物業中，物色及邀請合適的潛在租戶，以擴展至該物業及租賃目標資產。

- (c) 自第二十屆中央委員會第四次全體會議以來，提升居民消費率已成為第十五個五年規劃期間的關鍵目標之一。本集團有信心，政府將持續加強對消費支出的政策支持，有望帶動2026年商業及零售空間需求。此外，本集團注意到，西安市人民政府近期已推出多項有利於商業物業投資活動的政策，包括(i)自2025年6月起，豁免地下停車位的土地出讓金分攤及為收購作投資物業的零售物業提供稅務補貼；及(ii)支持商業物業及社區停車位翻新的政策。董事會認為，該等政策將有助本集團於適當時候以較低成本進一步升級目標資產，並於未來提高其租金回報。

基於上述原因，本集團認為，在目標資產的租賃潛力尚未被其現時擁有人充分發揮或善用的情況下將其收購及／或租賃，可讓本集團短期內受惠於租金收入的大幅增長，並長遠從目標資產的資本價值預期提升中獲益。

董事會(包括獨立非執行董事，彼等已考慮獨立財務顧問的意見)經考慮上述資料，並經審閱獨立估值報告、該物業的策略性位置、西安現行市況、可比交易證據、該物業的收益潛力及整體經濟的樂觀前景預期後，認為該等交易條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

### 該等交易的財務影響

於該等交易完成後，(i)物業單位將由本集團持有，並於本集團的綜合財務報表中分類為投資物業；及(ii)人防停車位及機械停車位將由本集團持有，並於本集團的綜合財務報表中分類為使用權資產。

基於(i)物業單位的代價人民幣55,247,500元(相當於約60,774,300港元)；及(ii)人防停車位及機械停車位的總代價人民幣7,760,000元(相當於約8,536,300港元)，本集團的投資物業及使用權資產賬面值預期將分別確認增加約人民幣54,933,600元(相當於約60,429,000港元)及人民幣

## 董事會函件

2,819,000元(相當於約3,101,100港元)，乃該等交易的總代價扣除相關成本後得出的金額。該等交易將由本集團內部資源撥付。

由於非流動資產項下物業、廠房及設備的增加，將被流動資產項下銀行結餘及現金的相應減少所抵銷，預期本集團的總資產及淨資產將因該等交易而大致維持不變。

預期該等交易不會對本集團的盈利產生即時重大影響。然而，董事會預期，在目標資產的現有租賃協議完成更新後，該等交易將以穩定租金收入的形式為本集團帶來經濟效益。

根據本集團的會計政策，(i)物業單位將列賬為投資物業，以及(ii)人防停車位及機械停車位將列賬為使用權資產，將於後續報告期末按成本(包括任何直接應佔開支)初步計量。初步確認後，目標資產將按成本減累計折舊及任何累計減值虧損列賬。

### 目標資產的財務資料

以下為截至2025年12月31日止三個年度，可識別淨收入流中歸屬於目標資產之未經審核損益表：

	截至12月31日止年度		
	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
收益(附註)	2,008.1	745.0	757.2
所得稅開支前溢利(附註)	2,008.1	745.0	757.2
所得稅開支後溢利(附註)	2,008.1	745.0	757.2

附註：目標資產之收益代表該等資產於截至2025年12月31日止三個年度內出租所產生之租金總收入。由於目標資產被經發地產視為待售存貨，故並未設立專責團隊管理該等資產之租賃事務。據此，經發地產並未就目標資產分配任何專屬營運或行政成本。

儘管目標資產被經發地產視為待售存貨，但考慮到該等交易前產生的租金收入，根據上市規則第14.67(6)(b)(i)條，目標資產被視為具有可識別收入流的收益資產。因此，本公司須嚴格遵守上市規則第14.67(6)(b)(i)條的規定，於本通函內載列目標資產可識別淨收入流於過去三個財政

年度的損益表，且有關損益表須經核數師或申報會計師審閱。就本公司而言，有關期間涵蓋截至2023年、2024年及2025年12月31日止三個財政年度（「**相關期間**」）。

本公司就上市規則第14.67(6)(b)(i)條規定所需的財務資料，一直與經發地產保持緊密溝通，並在蒐集及彙整所有所需財務資料以編製目標資產於相關期間的損益表（「**損益表**」）時，遭遇以下實際困難：

- a. 根據經發地產提供的資料，目標資產僅構成經發地產於中國物業組合中的一部分資產，且該等資產進一步被分類為待售存貨。根據適用會計準則，經發地產僅按個別法律實體編製損益表，並無就個別資產所產生的成本、負債、債務、收入或開支作出獨立呈報的會計規定。因此，經發地產將該物業視為整體處理，並無就各目標資產單獨編製財務資料或安排成本分配；及
- b. 儘管經發地產已向本集團及其核數師提供所有與目標資產有關的可得數據及記錄，經與經發地產進行多次討論後，本集團理解，且本集團核數師同意，由於在編製及分配目標資產的相關行政及營運成本方面存在實際困難，目標資產的損益表無法按照上市規則第14.67(6)(b)(i)條編製。

就此而言，本集團自經發地產獲悉，由於目標資產屬待售存貨，經發地產(i)並無成立或安排任何專責團隊經營或管理該等目標資產的租賃活動及(ii)並無就目標資產分配任何專項營運成本。相反，經發地產的銷售團隊以附帶性質處理及經營目標資產的租賃活動，而銷售團隊的成本已分配為經發地產物業發展活動的銷售成本。經審閱經發地產提供的相關記錄及資料，並與經發地產進行討論後，董事會理解，且本集團核數師同意，經發地產並無足夠記錄以分攤或分配與目標資產租賃活動的行政及營運成本，因此，目標資產的損益表無法按照上市規則第14.67(6)(b)(i)條編製。

作為替代方案，經發地產建議其僅能提供目標資產的相關租金總收入概要及租賃協議，以符合上市規則第14.67(6)(b)(i)條的規定。

---

## 董事會函件

---

由於本公司未能根據上市規則第14.67(6)(b)(i)條的規定編製損益表以供載入本通函，故本公司已向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.67(6)(b)(i)條的規定。

董事會認為，基於以下理由，省略損益表不會導致本通函在實質上不完整或具誤導或欺詐成份，亦不會對股東帶來不必要的風險：

- a. 於相關期間內，目標資產所產生的租金收入相較於本集團的收入並不顯著。截至2024年12月31日止年度，目標資產的租金總收入約為人民幣745,000元，僅佔本集團截至2024年12月31日止年度收入的約0.08%。因此，目標資產的租金收入應對本集團的盈利或盈利能力產生即時重大影響；
- b. 將目標資產的歷史損益數據納入考量，對本集團釐定收購事項的代價亦無實質助益，因收購事項的代價乃經該等交易的訂約方經參考(其中包括)中國估值師根據估值日期為2025年10月31日對目標資產進行的估值後，經公平磋商而釐定，有關估值報告載於本通函附錄二B；及
- c. 考慮到下文所載的相關租金總收入概要、租賃協議的主要條款以及與目標資產租賃活動相關的成本及開支估算(「**替代披露資料**」)，連同本通函附錄二A及二B所載的估值報告，以及本通函附錄三所載為說明該等交易對本集團資產及負債的影響而編製的本集團未經審核備考財務資料，將為股東提供充分且具意義的資料，以評估該等交易及目標資產。

關於替代披露資料，本公司已從經發地產取得(i)經發地產與租戶於相關期間內就目標資產簽訂的租賃協議副本(如適用)(「**租賃協議**」)；及(ii)目標資產現有租賃的基本資料清單，包括(其中包括)租戶身份、月租及租賃條款(與租賃協議統稱「**租賃資料**」)，本公司已根據相關租賃協議核實該等資料，其概要載於下文。

## 董事會函件

### 目標資產於相關期間的租賃資料及租金總收入概要

#### 相關期間物業單位的租金總收入概要

物業類型	概述及總建築面積	租戶	租賃期	截至12月31日止年度			月租 (約人民幣千元)
				2023年 (約人民幣千元)	2024年 (約人民幣千元)	2025年 (約人民幣千元)	
商業物業	該物業F118-1號 (131平方米)	租戶1	2021年6月8日至 2023年7月7日	93.5	–	–	13.4
商業物業	該物業F120號 (180.84平方米)	租戶2	2018年12月31日至 2023年12月15日	1,225.0	–	–	102.1
商業物業	該物業F121號 (1,280.83平方米)	租戶2	2018年12月31日至 2023年12月15日	1,225.0	–	–	102.1
商業物業	該物業F123號及F124號 (380.72平方米)	租戶2	2018年12月31日至 2023年12月15日	1,225.0	–	–	102.1
商業物業	該物業F126號 (103.55平方米)	租戶3	2018年12月24日至 2023年2月26日	35.9	–	–	18.0
商業物業	該物業F114號 (88.18平方米)	租戶4	2022年10月18日至 2023年9月17日	97.5	–	–	10.8
商業物業	該物業F118-2號 (131.12平方米)	租戶5	2022年11月15日至 2024年6月15日	164.4	72.1	–	13.9
商業物業	該物業F202號 (85.46平方米)	租戶6	2023年5月15日至 2031年7月15日	29.1	83.3	79.6	6.9
商業物業	該物業F118-1號 (131平方米)	租戶7	2024年4月20日至 2025年10月31日	–	90.6	165.1	12.6
商業物業	該物業F109號 (447.48平方米)	租戶8	2025年3月1日至 2030年3月30日	–	–	142.3	13.8
商業物業	該物業F126號 (103.55平方米)	租戶9	2025年4月1日至 2028年3月31日	–	–	32.6	3.5
商業物業	該物業F109-1號 (95平方米)	租戶9	2024年5月20日至 2025年1月31日	–	51.2	5.8	6.0
租金總收入				1,645.4	297.2	425.4	
租金總收入 (不含增值稅)				1,567.0	283.0	405.1	

# 董事會函件

## 相關期間停車位租金總收入概要

物業類型	租戶	租賃的 停車位 數目 (附註1)	租賃期	截至12月31日止年度(附註2)		
				2023年 (約人民幣 千元)	2024年 (約人民幣 千元)	2025年 (約人民幣 千元)
停車位	租戶1	2	2023年1月5日至2024年5月4日	1.8	1.2	—
停車位	租戶2	2	2023年1月4日至2023年7月3日	1.8	—	—
停車位	租戶3	1	2023年2月2日至2023年8月1日	1.8	—	—
停車位	租戶4	5	2023年2月2日至2025年9月30日	3.6	2.4	1.4
停車位	租戶5	4	2023年1月31日至2024年1月31日	7.2	—	—
停車位	租戶6	1	2023年2月3日至2023年8月2日	1.8	—	—
停車位	租戶7	1	2023年2月7日至2023年8月6日	1.8	—	—
停車位	租戶8	1	2023年2月7日至2023年5月6日	0.9	—	—
停車位	租戶9	1	2023年1月10日至2023年7月9日	1.8	—	—
停車位	租戶10	1	2023年2月8日至2023年8月7日	1.8	—	—
停車位	租戶11	1	2023年2月17日至2023年8月16日	1.8	—	—
停車位	租戶12	1	2023年2月18日至2023年8月17日	1.8	—	—
停車位	租戶13	1	2023年3月1日至2023年5月31日	0.9	—	—
停車位	租戶14	1	2023年2月16日至2023年8月15日	1.8	—	—
停車位	租戶15	2	2023年3月2日至2023年9月5日	1.8	—	—
停車位	租戶16	1	2023年3月1日至2023年8月31日	1.8	—	—
停車位	租戶17	1	2023年2月15日至2023年8月14日	1.8	—	—
停車位	租戶18	2	2023年3月7日至2024年3月7日	3.6	—	—
停車位	租戶19	22	2023年3月23日至2025年12月31日	18.0	25.1	11.6
停車位	租戶20	1	2023年3月16日至2023年9月15日	1.8	—	—
停車位	租戶21	1	2023年3月16日至2023年9月15日	1.8	—	—
停車位	租戶22	1	2023年3月13日至2023年9月12日	1.8	—	—
停車位	租戶23	4	2023年3月27日至2024年11月30日	5.1	2.1	—
停車位	租戶24	3	2023年4月3日至2024年11月30日	3.6	2.1	—
停車位	租戶25	1	2023年4月11日至2023年10月10日	1.8	—	—
停車位	租戶26	6	2023年5月1日至2025年4月30日	10.8	12.5	—
停車位	租戶27	4	2023年4月18日至2024年11月30日	3.6	2.5	—
停車位	租戶28	1	2023年4月18日至2023年9月17日	1.8	—	—
停車位	租戶29	7	2023年5月6日至2025年12月31日	3.6	4.5	2.5
停車位	租戶30	1	2023年4月23日至2023年10月22日	1.8	—	—
停車位	租戶31	6	2023年5月1日至2025年11月30日	1.8	2.2	3.5
停車位	租戶32	1	2023年5月4日至2023年11月3日	1.8	—	—
停車位	租戶33	1	2023年6月1日至2024年5月31日	3.6	—	—
停車位	租戶34	1	2023年5月6日至2023年11月5日	1.8	—	—

# 董事會函件

物業類型	租戶	租賃的 停車位 數目 (附註1)	租賃期	截至12月31日止年度(附註2)		
				2023年 (約人民幣 千元)	2024年 (約人民幣 千元)	2025年 (約人民幣 千元)
停車位	租戶35	4	2023年5月10日至2024年11月30日	1.8	4.7	–
停車位	租戶36	1	2023年5月19日至2023年11月18日	1.8	–	–
停車位	租戶37	3	2023年5月21日至2024年12月31日	1.8	2.5	–
停車位	租戶38	2	2023年5月13日至2025年4月30日	3.6	4.0	–
停車位	租戶39	8	2023年5月20日至2026年5月19日	18.0	–	7.8
停車位	租戶40	2	2023年5月12日至2024年12月31日	3.6	2.6	–
停車位	租戶41	7	2023年5月18日至2025年9月30日	3.6	2.6	3.2
停車位	租戶42	37	2023年5月22日至2025年12月31日	9.0	13.4	19.6
停車位	租戶43	1	2023年5月24日至2023年8月23日	0.9	–	–
停車位	租戶44	9	2023年6月1日至2025年12月31日	1.8	4.0	4.2
停車位	租戶45	7	2023年5月26日至2025年5月31日	1.8	2.5	1.8
停車位	租戶46	5	2023年6月1日至2025年12月31日	3.6	4.2	2.7
停車位	租戶47	13	2023年5月26日至2025年12月31日	7.2	4.9	5.3
停車位	租戶48	11	2023年5月26日至2025年12月31日	3.6	5.7	6.2
停車位	租戶49	80	2023年5月13日至2025年5月12日	124.8	144.0	–
停車位	租戶50	1	2023年6月1日至2023年11月30日	1.8	–	–
停車位	租戶51	8	2023年6月1日至2025年12月31日	7.2	8.4	4.9
停車位	租戶52	1	2023年6月1日至2024年5月31日	3.6	–	–
停車位	租戶53	3	2023年6月1日至2025年5月31日	1.8	2.1	0.7
停車位	租戶54	2	2023年6月1日至2024年12月31日	3.6	2.5	–
停車位	租戶55	7	2023年6月2日至2025年9月30日	3.3	2.6	3.2
停車位	租戶56	3	2023年6月1日至2024年11月30日	3.6	2.1	–
停車位	租戶57	1	2023年6月2日至2023年12月1日	1.8	–	–
停車位	租戶58	1	2023年6月1日至2023年11月30日	1.8	–	–
停車位	租戶59	1	2023年6月1日至2023年11月30日	1.8	–	–
停車位	租戶60	4	2023年6月1日至2025年12月31日	3.3	1.2	0.9
停車位	租戶61	1	2023年6月5日至2023年12月4日	1.8	–	–
停車位	租戶62	1	2023年6月5日至2023年12月4日	1.8	–	–
停車位	租戶63	16	2023年7月1日至2024年12月31日	7.2	6.1	–
停車位	租戶64	3	2023年6月12日至2024年11月30日	1.8	3.8	–
停車位	租戶65	3	2023年6月1日至2024年1月13日	5.4	–	–
停車位	租戶66	14	2023年6月12日至2025年12月31日	3.6	5.1	8.4
停車位	租戶67	1	2023年6月19日至2023年12月18日	1.8	–	–
停車位	租戶68	9	2023年6月1日至2025年5月31日	11.7	8.4	–
停車位	租戶69	1	2023年6月13日至2023年12月12日	1.8	–	–
停車位	租戶70	16	2023年6月15日至2025年7月31日	1.8	4.6	6.9



# 董事會函件

物業類型	租戶	租賃的 停車位 數目 (附註1)	租賃期	截至12月31日止年度(附註2)		
				2023年 (約人民幣 千元)	2024年 (約人民幣 千元)	2025年 (約人民幣 千元)
停車位	租戶71	1	2023年6月15日至2023年12月14日	1.8	—	—
停車位	租戶72	1	2023年6月19日至2023年12月18日	1.8	—	—
停車位	租戶73	5	2023年6月25日至2025年9月30日	3.3	8.4	1.4
停車位	租戶74	1	2023年6月26日至2023年12月25日	1.8	—	—
停車位	租戶75	2	2023年6月28日至2025年5月31日	3.6	3.9	—
停車位	租戶76	3	2023年7月1日至2024年5月30日	5.1	—	—
停車位	租戶77	2	2023年6月29日至2024年5月28日	3.6	—	—
停車位	租戶78	5	2023年7月1日至2025年7月31日	3.3	2.5	1.5
停車位	租戶79	1	2023年7月3日至2023年10月2日	0.9	—	—
停車位	租戶80	1	2023年7月3日至2023年10月2日	0.9	—	—
停車位	租戶81	2	2023年7月3日至2024年4月6日	2.7	—	—
停車位	租戶82	1	2023年7月5日至2024年1月4日	1.8	—	—
停車位	租戶83	2	2023年7月10日至2024年5月9日	1.8	1.2	—
停車位	租戶84	22	2023年7月5日至2025年12月31日	3.6	10.9	12.6
停車位	租戶85	4	2023年7月14日至2024年5月31日	1.8	1.4	—
停車位	租戶86	1	2023年8月4日至2023年11月3日	0.9	—	—
停車位	租戶87	1	2023年7月18日至2024年1月17日	1.8	—	—
停車位	租戶88	1	2023年7月25日至2023年10月24日	0.9	—	—
停車位	租戶89	3	2023年8月15日至2025年1月20日	1.8	3.8	—
停車位	租戶90	3	2023年8月15日至2024年8月17日	0.9	1.9	—
停車位	租戶91	1	2023年8月16日至2024年2月15日	1.8	—	—
停車位	租戶92	1	2023年8月15日至2023年11月14日	0.9	—	—
停車位	租戶93	1	2023年9月4日至2024年3月3日	1.8	—	—
停車位	租戶94	3	2023年9月16日至2024年9月15日	9.0	—	—
停車位	租戶95	2	2023年9月18日至2024年2月17日	1.5	—	—
停車位	租戶96	1	2023年9月13日至2024年9月12日	2.4	—	—
停車位	租戶97	1	2023年6月20日至2023年12月19日	1.8	—	—
停車位	租戶98	1	2023年9月8日至2023年12月7日	0.9	—	—
停車位	租戶99	1	2023年9月20日至2024年3月19日	1.8	—	—
停車位	租戶100	7	2023年9月11日至2025年12月31日	1.8	2.5	4.2
停車位	租戶101	1	2023年9月6日至2023年12月5日	0.9	—	—
停車位	租戶102	3	2023年10月31日至2025年12月31日	1.8	0.6	0.6
停車位	租戶103	3	2023年11月6日至2024年12月31日	1.8	2.7	—
停車位	租戶104	1	2023年11月9日至2024年2月8日	0.9	—	—
停車位	租戶105	1	2023年11月15日至2024年2月14日	0.9	—	—
停車位	租戶106	2	2023年12月1日至2025年9月30日	1.8	—	1.4



# 董事會函件

物業類型	租戶	租賃的 停車位 數目 (附註1)	租賃期	截至12月31日止年度(附註2)		
				2023年 (約人民幣 千元)	2024年 (約人民幣 千元)	2025年 (約人民幣 千元)
停車位	租戶107	1	2023年11月29日至2024年5月28日	1.8	—	—
停車位	租戶108	1	2023年12月3日至2024年3月2日	0.9	—	—
停車位	租戶109	1	2023年12月1日至2024年5月31日	1.8	—	—
停車位	租戶110	2	2023年12月4日至2024年5月31日	1.5	0.3	—
停車位	租戶111	1	2023年11月24日至2024年2月23日	0.9	—	—
停車位	租戶112	1	2023年12月11日至2024年5月10日	1.5	—	—
停車位	租戶113	1	2023年12月8日至2024年3月7日	0.9	—	—
停車位	租戶114	2	2023年12月12日至2024年8月16日	0.9	1.0	—
停車位	租戶115	2	2023年12月18日至2024年12月31日	1.5	2.6	—
停車位	租戶116	7	2024年1月1日至2025年12月31日	1.5	3.5	3.2
停車位	租戶117	4	2023年12月20日至2025年8月31日	0.9	1.0	1.3
停車位	租戶118	1	2023年12月19日至2024年4月18日	1.2	—	—
停車位	租戶119	1	2023年12月18日至2024年5月17日	1.5	—	—
停車位	租戶120	1	2023年2月23日至2023年8月22日	1.8	—	—
停車位	租戶121	1	2023年12月22日至2024年5月21日	1.5	—	—
停車位	租戶122	1	2023年12月25日至2024年5月24日	1.5	—	—
停車位	租戶123	1	2023年12月27日至2024年3月26日	0.9	—	—
停車位	租戶124	15	2023年12月27日至2026年1月8日	1.5	3.2	10.4
停車位	租戶125	1	2023年12月11日至2024年5月10日	—	1.5	—
停車位	租戶126	9	2024年1月29日至2025年12月31日	—	3.7	3.5
停車位	租戶127	2	2024年2月18日至2024年9月23日	—	2.0	—
停車位	租戶128	2	2024年2月18日至2025年9月30日	—	0.9	1.5
停車位	租戶129	1	2024年2月19日至2024年3月18日	—	0.3	—
停車位	租戶130	4	2024年2月19日至2024年12月31日	—	7.0	—
停車位	租戶131	3	2024年3月1日至2025年8月31日	—	5.1	1.1
停車位	租戶132	1	2024年2月26日至2024年5月25日	—	0.9	—
停車位	租戶133	1	2024年2月26日至2024年5月25日	—	0.9	—
停車位	租戶134	1	2024年2月26日至2024年5月25日	—	0.9	—
停車位	租戶135	1	2024年2月28日至2024年5月27日	—	0.9	—
停車位	租戶136	4	2024年2月21日至2025年9月30日	—	3.5	2.5
停車位	租戶137	1	2024年3月7日至2024年5月31日	—	0.8	—
停車位	租戶138	1	2024年3月12日至2024年5月31日	—	0.8	—
停車位	租戶139	1	2024年3月1日至2024年5月31日	—	0.9	—
停車位	租戶140	3	2024年2月29日至2024年11月30日	—	5.1	—
停車位	租戶141	1	2024年2月28日至2024年5月27日	—	0.9	—
停車位	租戶142	2	2024年3月20日至2024年12月2日	—	2.8	—

# 董事會函件

物業類型	租戶	租賃的 停車位 數目 (附註1)	租賃期	截至12月31日止年度(附註2)		
				2023年 (約人民幣 千元)	2024年 (約人民幣 千元)	2025年 (約人民幣 千元)
停車位	租戶143	9	2024年3月15日至2025年12月31日	–	3.2	4.2
停車位	租戶144	4	2024年3月20日至2025年12月31日	–	0.7	2.2
停車位	租戶145	2	2024年3月18日至2024年12月2日	–	2.8	–
停車位	租戶146	1	2024年3月29日至2024年5月31日	–	0.6	–
停車位	租戶147	1	2024年3月30日至2024年5月31日	–	0.6	–
停車位	租戶148	1	2024年4月9日至2024年5月8日	–	0.3	–
停車位	租戶149	7	2024年4月15日至2025年12月31日	–	2.9	4.2
停車位	租戶150	4	2024年4月22日至2025年3月31日	–	2.5	0.5
停車位	租戶151	1	2024年4月28日至2024年7月31日	–	1.0	–
停車位	租戶152	2	2024年5月7日至2024年8月31日	–	1.3	–
停車位	租戶153	2	2024年5月6日至2024年12月31日	–	2.7	–
停車位	租戶154	2	2024年5月10日至2024年12月31日	–	2.7	–
停車位	租戶155	6	2024年5月13日至2025年12月31日	–	2.6	2.9
停車位	租戶156	5	2024年5月20日至2025年5月19日	–	20.9	–
停車位	租戶157	1	2024年5月17日至2024年11月30日	–	2.2	–
停車位	租戶158	1	2024年5月20日至2024年11月30日	–	2.2	–
停車位	租戶159	2	2024年5月25日至2024年12月31日	–	1.4	–
停車位	租戶160	2	2024年5月29日至2024年12月31日	–	2.5	–
停車位	租戶161	6	2024年5月29日至2025年12月31日	–	2.5	3.6
停車位	租戶162	1	2024年6月3日至2024年9月2日	–	1.1	–
停車位	租戶163	2	2024年6月3日至2024年12月31日	–	2.3	–
停車位	租戶164	1	2024年6月4日至2024年12月3日	–	2.1	–
停車位	租戶165	1	2024年6月3日至2024年12月2日	–	2.1	–
停車位	租戶166	1	2024年6月11日至2024年12月10日	–	2.1	–
停車位	租戶167	4	2024年6月18日至2025年5月31日	–	2.3	1.8
停車位	租戶168	2	2024年6月24日至2025年3月31日	–	2.1	0.5
停車位	租戶169	1	2024年7月3日至2025年1月2日	–	2.1	–
停車位	租戶170	1	2024年7月8日至2025年1月7日	–	2.1	–
停車位	租戶171	1	2024年6月7日至2024年7月8日	–	0.4	–
停車位	租戶172	7	2024年7月5日至2025年7月31日	–	2.0	2.5
停車位	租戶173	1	2024年7月18日至2025年1月17日	–	2.1	–
停車位	租戶174	2	2024年8月1日至2024年12月31日	–	1.8	–
停車位	租戶175	5	2024年8月6日至2025年9月30日	–	2.1	3.3
停車位	租戶176	2	2024年9月16日至2025年5月15日	–	5.6	–
停車位	租戶177	6	2024年9月2日至2025年12月31日	–	1.3	4.1
停車位	租戶178	1	2024年9月1日至2024年11月30日	–	1.1	–

# 董事會函件

物業類型	租戶	租賃的 停車位 數目 (附註1)	租賃期	截至12月31日止年度(附註2)		
				2023年 (約人民幣 千元)	2024年 (約人民幣 千元)	2025年 (約人民幣 千元)
停車位	租戶179	1	2024年9月10日至2024年12月9日	–	1.1	–
停車位	租戶180	1	2024年10月1日至2024年12月31日	–	1.1	–
停車位	租戶181	1	2024年10月28日至2024年11月30日	–	0.4	–
停車位	租戶182	1	2024年10月16日至2024年12月31日	–	0.9	–
停車位	租戶183	1	2024年10月6日至2024年12月31日	–	1.0	–
停車位	租戶184	1	2024年11月27日至2024年12月31日	–	0.4	–
停車位	租戶185	5	2024年12月1日至2025年12月31日	–	0.4	2.1
停車位	租戶186	5	2024年12月3日至2025年9月30日	–	0.3	3.2
停車位	租戶187	2	2024年12月2日至2025年3月31日	–	0.3	1.0
停車位	租戶188	3	2024年12月1日至2024年12月31日	–	1.1	–
停車位	租戶189	1	2024年12月16日至2025年2月28日	–	0.9	–
停車位	租戶190	2	2025年1月1日至2025年12月31日	–	–	2.1
停車位	租戶191	10	2025年1月1日至2025年12月31日	–	–	10.9
停車位	租戶192	1	2025年1月1日至2025年3月31日	–	–	1.1
停車位	租戶193	3	2025年2月10日至2025年9月30日	–	–	2.7
停車位	租戶194	5	2024年12月11日至2025年12月31日	–	–	4.4
停車位	租戶195	2	2025年2月20日至2025年3月31日	–	–	1.0
停車位	租戶196	6	2025年1月10日至2025年12月31日	–	–	4.4
停車位	租戶197	1	2025年3月5日至2025年5月31日	–	–	1.0
停車位	租戶198	1	2025年3月11日至2025年5月31日	–	–	0.9
停車位	租戶199	1	2025年3月3日至2025年3月31日	–	–	0.3
停車位	租戶200	2	2025年4月1日至2025年5月31日	–	–	2.1
停車位	租戶201	1	2025年4月1日至2025年5月31日	–	–	0.7
停車位	租戶202	2	2025年4月1日至2025年9月30日	–	–	2.1
停車位	租戶203	2	2025年5月16日至2026年5月15日	–	–	5.3
停車位	租戶204	1	2025年4月27日至2025年7月31日	–	–	1.1
停車位	租戶205	2	2025年3月3日至2025年12月31日	–	–	2.1
停車位	租戶206	3	2025年5月1日至2026年4月30日	–	–	8.5
停車位	租戶207	4	2025年10月1日至2025年12月31日	–	–	3.3
停車位	租戶208	3	2025年6月1日至2025年10月31日	–	–	2.1
停車位	租戶209	1	2025年5月20日至2025年11月19日	–	–	2.1
停車位	租戶210	40	2025年5月13日至2026年5月12日	–	–	91.9
停車位	租戶211	1	2025年5月22日至2025年9月30日	–	–	1.5
停車位	租戶212	4	2025年6月1日至2025年9月30日	–	–	1.4
停車位	租戶213	3	2025年6月1日至2025年12月31日	–	–	4.9
停車位	租戶214	2	2025年6月1日至2025年8月31日	–	–	2.1

# 董事會函件

物業類型	租戶	租賃的 停車位 數目 (附註1)	租賃期	截至12月31日止年度(附註2)		
				2023年 (約人民幣 千元)	2024年 (約人民幣 千元)	2025年 (約人民幣 千元)
停車位	租戶215	2	2025年6月16日至2025年9月30日	—	—	2.5
停車位	租戶216	1	2025年6月17日至2025年9月30日	—	—	1.2
停車位	租戶217	2	2025年6月23日至2025年12月31日	—	—	1.4
停車位	租戶218	2	2025年7月8日至2025年12月31日	—	—	1.8
停車位	租戶219	1	2025年7月1日至2025年9月30日	—	—	1.1
停車位	租戶220	1	2025年8月1日至2025年9月30日	—	—	0.7
停車位	租戶221	1	2025年8月1日至2025年9月30日	—	—	0.7
停車位	租戶222	8	2025年8月1日至2025年12月31日	—	—	4.9
停車位	租戶223	1	2025年8月1日至2025年9月30日	—	—	0.7
停車位	租戶224	2	2025年8月19日至2025年10月31日	—	—	1.5
停車位	租戶225	2	2025年8月11日至2025年12月31日	—	—	1.6
停車位	租戶226	2	2025年8月19日至2025年12月11日	—	—	0.8
停車位	租戶227	1	2025年8月7日至2025年9月30日	—	—	0.6
停車位	租戶228	1	2025年9月10日至2025年12月9日	—	—	1.1
停車位	租戶229	1	2025年9月10日至2025年11月30日	—	—	0.9
停車位	租戶230	1	2025年8月26日至2025年11月25日	—	—	1.1
停車位	租戶231	1	2025年10月9日至2026年1月8日	—	—	1.0
停車位	租戶232	1	2025年10月9日至2025年12月31日	—	—	1.0
停車位	租戶233	1	2025年10月7日至2025年12月31日	—	—	1.0
停車位	租戶234	1	2025年9月19日至2025年12月31日	—	—	1.2
停車位	租戶235	1	2025年9月24日至2025年12月31日	—	—	1.1
停車位	租戶236	1	2025年10月9日至2025年12月31日	—	—	1.0
停車位	租戶237	1	2025年10月9日至2025年12月31日	—	—	1.0
停車位	租戶238	1	2025年10月9日至2025年11月8日	—	—	0.4
停車位	租戶239	1	2025年10月11日至2025年12月31日	—	—	0.9
停車位	租戶240	1	2025年10月20日至2025年12月31日	—	—	0.8
停車位	租戶241	1	2025年12月1日至2025年12月31日	—	—	0.4
停車位	租戶242	1	2025年11月24日至2025年12月31日	—	—	0.4
停車位	租戶243	1	2025年12月16日至2025年12月31日	—	—	0.2
停車位	租戶244	1	2025年12月11日至2025年12月31日	—	—	0.2
停車位	租戶245	1	2025年12月9日至2025年12月31日	—	—	0.3
停車位	租戶246	1	2025年12月22日至2026年2月28日	—	—	0.1
租金總收入				463.2	485.1	369.7
租金總收入(不含增值稅)				441.1	462.0	352.1

附註：

1. 上述停車位租賃記錄反映於往績記錄期間內，所有在該等交易項下將予轉讓及／或租賃的停車位(包括構成物業單位一部分的標準停車位、人防停車位及機械停車位)的租賃記錄。有關停車位乃根據租賃協議出租，並無指定個別租戶可停泊的特定停車位。
2. 每個獨立停車位的租金為(i)於2023年1月1日至2024年5月31日期間每月人民幣300元；及(ii)於2024年6月1日至2025年12月31日期間每月人民幣350元。

據董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，租賃協議項下的各租戶均為獨立第三方。

#### 目標資產相關成本及開支估算

根據相關租賃協議，在租賃期內，商業物業租戶須承擔租賃期間的所有物業管理費及公用事業費用(包括水電費)，而停車位租戶則須承擔租賃期間的所有物業管理費。此外，停車位物業管理人(即本集團)負責停車位的電費。

對於空置商業單位及停車位，由於空置，公用事業費用(包括水電費)可忽略不計。經發地產(作為擁有人)須向本集團(作為物業管理人)支付空置商業單位的物業管理費，但可豁免支付空置停車位的物業管理費。

## 董事會函件

據本集團在作出合理查詢後所了解，本集團估算截至2025年12月31日止三個年度各年度，經發地產就其對目標資產的擁有權應佔的成本及開支如下：

		截至12月31日止各年度 估算年度開支		
		二零二三年 (約人民幣千元)	二零二四年 (約人民幣千元)	二零二五年 (約人民幣千元)
物業管理費(含增值稅)	(附註1)	35.1	89.4	82.6
行政費	(附註2)	26.4	26.4	26.4
房產稅	(附註3)	235.3	92.3	108.2
城市土地使用稅	(附註4)	40.6	40.6	40.6
總計		<u>337.4</u>	<u>248.7</u>	<u>257.8</u>

附註：

1. 此為按本集團所記錄，經發地產於截至2025年12月31日止三個年度各年度就目標資產項下的空置商業單位向本集團(作為物業管理人)支付的物業管理費。物業管理費按空置商業單位建築面積每月每平方米人民幣2.615元收取。截至2025年12月31日止三個年度各年度的物業管理費淨額(不含增值稅)約為人民幣33,100元、人民幣84,300元及人民幣77,900元。
2. 截至2025年12月31日止三個年度各年度，每年估算行政費人民幣26,400元乃本集團對租賃活動相關行政費用的估算而得出，主要包括(i)機械停車位估算維護費每月人民幣1,200元，用於機械停車位的修理及維護；及(ii)估算勞動及其他行政費用每月人民幣1,000元，用於分攤租賃目標資產相關的人員成本及辦公室行政成本及開支，其中計及2025年12月31日止三個年度各年度簽立的商業物業及停車位租賃協議的數量。
3. 此為經發地產於截至2025年12月31日止三個年度各年度估算應付的房產稅。根據《中華人民共和國房產稅暫行條例》，未有租賃安排之物業的房產稅稅率為物業成本的1.2%，有租賃安排之物業的房產稅稅率為租金收入的12%。經發地產可享有20%的稅收減免。
4. 此為經發地產於截至2025年12月31日止三個年度各年度估算應付的城鎮土地使用稅。根據《中華人民共和國城市土地使用稅暫行條例》，按目標資產的土地使用面積計算，適用稅率為每年每平方米人民幣14元。

## 上市規則的涵義

由於該等交易與收購及／或租賃該物業內多個不同單位及／或停車位有關，故應將該等交易合併處理，猶如其為一項交易。

由於該等交易的最高適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）合計超過25%但低於100%，故該等交易構成本公司的主要交易，並須遵守上市規則第14章項下的匯報、公告、通函及股東批准規定。

於最後實際可行日期，經發集團為本公司的控股股東，持有本公司已發行股本總額約67.5%。經發地產則由經發集團直接全資擁有，故此為本公司的關連人士。因此，該等交易構成上市規則第14A章項下本公司的關連交易。由於該等交易的最高適用百分比率超過5%，該等交易亦須遵守上市規則第14A章項下的匯報、公告及獨立股東批准規定。

根據上市規則，任何股東如於該等交易及其項下擬進行的交易中擁有重大權益（其作為股東的權益除外），則應連同該名股東的聯繫人於臨時股東大會上就所提呈的相同事項的決議案放棄投票。

由於經發地產由經發集團全資擁有，而經發集團則由經發控股持有約96.29%權益，故經發集團及經發控股合計持有本公司已發行股本約75%，於該等交易中擁有重大權益，而經發控股、經發集團及其各自的聯繫人各自將於臨時股東大會上就所提呈的批准該等交易文件及其項下擬進行的交易的相關決議案放棄投票。除上文所披露者外，據董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無其他股東或其任何聯繫人於該等交易中擁有重大權益，因此，根據上市規則，概無其他股東須就批准該等交易文件及其項下擬進行的交易的相關決議案放棄投票。

除趙軍平先生因擔任經發地產董事兼總經理而放棄投票外，概無董事於該等交易中擁有重大權益或須就本公司相關董事會決議案放棄投票。

### 獨立董事委員會及委任獨立財務顧問

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已告成立，以就該等交易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，以就該等交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。有關委任已根據上市規則獲獨立董事委員會批准。

### 暫停辦理股份過戶登記手續

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，期間不會進行股份過戶登記，以釐定有權參加臨時股東大會的股東資格。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，所有已填妥的股份過戶登記表格連同相關H股股票必須於2026年1月26日(星期一)下午四時三十分前交回本公司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將有權出席臨時股東大會並於會上投票。

### 臨時股東大會及通函

臨時股東大會將於2026年1月30日(星期五)上午十時正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，以考慮及酌情批准(其中包括)通過臨時股東大會通告所載的決議案，該通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。

倘閣下擬委任代表出席臨時股東大會，務請按照隨附的代表委任表格上印備的指示填妥表格，並於臨時股東大會或其任何續會指定舉行時間最少24小時前以親身遞交或郵寄方式交回。H股股東須將代表委任表格交回本公司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，而內資股股東須將代表委任表格交回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



---

## 董事會函件

---

單元10701室。填妥並交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席臨時股東大會或其任何續會並於會上投票，而在此情況下，代表委任表格將被視作已撤回論。

本通函載有臨時股東大會通告(請參閱本通函第EGM-1至EGM-2頁)以及供臨時股東大會使用的代表委任表格。

### 投票

根據上市規則及本公司組織章程細則，臨時股東大會通告所載決議案將以投票方式表決。於投票表決時，每名親身出席的股東(或倘股東為法團，則由其正式授權代表出席)或委任代表，每持有一股繳足股份可投一票。親身出席(或倘股東為法團，則由其正式授權代表出席)或委任代表出席而享有超過一票投票權的股東，毋須使用其所有票數或將所有票數投於同一意向。於臨時股東大會結束後，投票結果將於聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)及本公司網站[www.xajfwy.com](http://www.xajfwy.com)刊載。

根據上市規則，任何股東於任何該等交易文件及其項下擬進行的交易中擁有重大權益(其作為股東的權益除外)，則應連同該名股東的聯繫人須於臨時股東大會上就批准所提呈的相同事項的決議案放棄投票。於最後實際可行日期，經發控股及其各自聯繫人持有本公司已發行股本約75%，故將於臨時股東大會上就批准該等交易文件及其項下擬進行的交易之決議案放棄投票。

除上文披露者外，據董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無其他股東須根據上市規則就批准該等交易文件及其項下擬進行的交易之相關決議案放棄投票。

### 推薦建議

務請閣下審慎閱讀本通函第33至34頁所載的獨立董事委員會函件。獨立董事委員會經考慮獨立財務顧問的意見(全文載於本通函第35至55頁)後，認為本公司該等交易乃於本集團日常及一般業務過程中訂立，該等交易文件及其項下擬進行的交易之條款均屬正常商業條款，對獨立股東而言屬公平合理，訂立該等交易符合本公司及股東整體利益。因此，獨立董事委員會建議獨立股東於臨時股東大會上投票贊成決議案，以批准該等交易文件及其項下擬進行的交易。

---

## 董事會函件

---

董事會認為，該等交易文件及其項下擬進行的交易之條款均屬正常商業條款，對獨立股東而言屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益，故建議獨立股東投票贊成於臨時股東大會上提呈的相關決議案。

股東及本公司潛在投資者務請注意，該等交易須待先決條件獲達成後，方告作實，因此該等交易未必落實進行。因此，股東及本公司潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

### 補充資料

謹請參閱本通函附錄所載的補充資料。

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  
謹啟

2026年1月14日

以下為獨立董事委員會函件全文，當中載有其就該等交易文件及其項下擬進行的交易致獨立股東的推薦建議。



**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)

敬啟者：

**有關收購及租賃物業及停車位的重大及關連交易**

吾等提述本公司日期為2026年1月14日的通函(「**通函**」)，本函件為其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會，以就下列事項向獨立股東提供意見：(1)該等交易文件及其項下擬進行的交易(即該等交易)的條款及條件是否屬正常商業條款、對獨立股東而言是否屬公平合理，以及是否符合本公司及股東整體利益；及(2)於考慮獨立財務顧問的推薦建議後，如何就於臨時股東大會上提呈以批准該等交易文件及其項下擬進行的交易之決議案進行投票。

吾等謹此提請閣下垂注(i)獨立財務顧問的意見函件。獨立財務顧問的意見詳情，連同其考慮的主要因素及理由，載於通函第33至34頁；及(ii)董事會函件，載於通函第35至55頁。

---

## 獨立董事委員會函件

---

經審閱該等交易文件及其項下擬進行的交易之條款，以及獨立財務顧問於其意見函件所載的主要考慮因素、理由及意見後，吾等認為該等交易乃於本集團日常及一般業務過程中訂立，該等交易文件及其項下擬進行的交易之條款均屬正常商業條款，對獨立股東而言屬公平合理，訂立該等交易符合本公司及股東整體利益。

因此，吾等建議獨立股東於臨時股東大會上投票贊成決議案，以批准該等交易文件及其項下擬進行的交易。

此 致

列位獨立股東 台照

為及代表  
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  
謹啟

獨立非執行董事  
曹陽先生

2026年1月14日

---

## 獨立財務顧問函件

---

以下為同人融資就有關資產收購協議、人防停車場租賃協議及機械停車位轉讓協議的重大及關連交易致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文，以供載入本通函而編製。



**Alliance Capital Partners Limited**  
同人融資有限公司

同人融資有限公司  
香港  
德輔道中19號  
環球大廈7樓03室

敬啟者：

### 有關收購及租賃物業及停車位的重大及關連交易

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就該等交易（即資產收購、租賃及使用權轉讓）向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司日期為2026年1月14日的通函（「**通函**」）內所載的董事會函件（「**董事會函件**」），本函件構成通函其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

誠如董事會函件所載，於2025年12月5日， 貴公司與經發地產訂立該等交易文件，據此：  
(i) 貴公司有條件地同意向經發地產收購物業單位；(ii) 貴公司有條件地同意向經發地產租賃人防停車位；及(iii)經發地產有條件地同意將機械停車位的使用權轉讓予 貴公司。

由於該等交易的最高適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）合計超過25%但低於100%，故該等交易構成 貴公司的主要交易，並須遵守上市規則第14章項下的匯報、公告、通函及股東批准規定。

於最後實際可行日期，經發控股為 貴公司的控股股東，持有 貴公司已發行股本總額約75%。經發地產由經發集團全資擁有，而經發集團則由經發控股持有約96.29%。經發集團及經

---

## 獨立財務顧問函件

---

發控股合計持有 貴公司已發行股本總額的75%，故經發地產為 貴公司的關連人士。因此，該等交易構成上市規則第14A章項下 貴公司的關連交易。由於該等交易的最高適用百分比率超過5%，該等交易亦須遵守上市規則第14A章項下的匯報、公告及獨立股東批准規定。

有關該等交易(即資產收購、租賃及使用權轉讓)的詳情載於 貴公司日期為2026年1月14日的通函(「**通函**」)內所載的董事會函件。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以就與關連人士進行的該等交易(即資產收購、租賃及使用權轉讓)是否屬 貴公司日常及一般業務過程、按正常商業條款訂立、條款對獨立股東而言是否屬公平合理，以及是否符合 貴公司及股東整體利益而向獨立股東提供意見。

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，以就該等交易(即資產收購、租賃及使用權轉讓)是否按正常商業條款訂立並屬 貴集團日常及一般業務過程、其條款是否公平合理並符合 貴公司及股東整體利益，以及如何就於臨時股東大會上提呈的決議案進行投票而向獨立股東提供推薦建議。

在制定吾等致獨立董事委員會及獨立股東的意見時，吾等依賴通函所述的聲明、資料及陳述，以及 貴公司向吾等提供的資料及陳述。吾等已假設 貴公司所提供的所有相關資料及陳述(董事須對此負全責)於作出時乃屬真實及準確。吾等亦假設 貴公司所有有關信念、意見、預期及意向之聲明均於審慎查詢及仔細考慮後合理地作出。於撰寫本函件時，吾等並無理由懷疑向吾等提供的資料及聲明之真實性及準確性，並已獲 貴公司告知，通函所提供及／或提述的資料並無隱瞞或遺漏任何重大事實。然而，吾等並無就 貴集團、經發地產及彼等各自聯繫人的業務及事務進行獨立深入調查，亦無就向吾等提供的資料進行任何獨立核實。

---

## 獨立財務顧問函件

---

吾等認為，吾等已審閱足夠資料以達致知情意見，並為吾等依賴通函所載資料的準確性提供合理依據，從而為吾等的意見提供合理基礎。然而，吾等並無就是次委聘工作對通函所述及／或 貴公司向吾等提供的資料進行任何獨立核實，亦無對 貴集團的業務及事務進行任何形式的調查。

於最後實際可行日期，吾等與 貴集團概無任何關係或於其中擁有任何權益，而可被合理視作與吾等之獨立性相關。此外，於緊接最後實際可行日期前過去兩年內，吾等概無於 貴公司或其任何聯繫人中擁有任何權益，而可被合理視作與吾等之獨立性相關。因此，吾等認為，吾等就此擔任 貴公司的獨立財務顧問而言屬獨立。

### 所考慮的主要因素及理由

在達致吾等就資產收購、租賃及使用權轉讓的意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

#### 貴集團的背景資料

貴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。

於最後實際可行日期，貴集團已訂約向中國216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。

## 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資料摘要，乃摘錄自 貴公司截至2024年12月31日止年度的年報（「**2024年年報**」）及截至2025年6月30日止六個月的中期報告（「**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	<b>862,247</b>	<b>951,527</b>	<b>463,330</b>	<b>471,473</b>
年／期內除稅後利潤	<b>51,018</b>	<b>61,092</b>	<b>31,003</b>	<b>32,098</b>

資料來源：2024年年報及2025年中期報告

### 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。

### 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



## 獨立財務顧問函件

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 貴集團醫院項目產生的城市服務收入增加，以及 貴集團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日的財務狀況表的主要資料摘要，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
<b>總資產</b>	<b>818,499</b>
流動負債	520,903
非流動負債	3,408
<b>總負債</b>	<b>524,311</b>
<b>淨資產</b>	<b>294,188</b>

資料來源：2025年中期報告

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653.2百萬元，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476.7百萬元，佔總負債約90.8%。

### 經發地產的背景資料

經發地產為一間於中國註冊成立的公司，由西安經發集團有限責任公司直接全資擁有，而西安經發集團有限責任公司則由經發控股持有約96.29%權益。經發控股由西安經濟技術開發區管理委員會(西安市人民政府轄下負責管理西安經濟技術開發區之行政機關)全資擁有。

經發地產主要從事物業發展、投資及管理業務，並為該物業(包括該等資產、人防停車位及機械停車位)的開發商。

### 該物業的背景資料

物業單位、人防停車位及機械停車位(統稱「**目標資產**」)位於中國西安市未央區未央路132號經發大廈A座(「**該物業**」)，屬西安經濟技術開發區範圍內。該物業坐落於未央路，該道路為全長8.1公里的主要南北向幹道，構成西安市中軸的北段，並為市內經濟開發區的主要商業幹道，該物業的地理位置策劃性處於西安市行政及經濟活動的核心區域。

未央路位於西安市未央區，是市內重要幹道，橫跨城市的北部，是連接北部市區與市中心的重要交通樞紐。未央路亦為未央區的主要街道之一，承載大量交通流及商業活動。

該物業規劃作辦公及商業綜合發展用途。

目標資產包括14個商業單位及321個停車位(包括標準停車位、人防停車位及機械停車位)，總建築面積(「**總建築面積**」)約15,516.85平方米，其中商業單位位於該物業地下一層及第二層，停車位位於地下層。部分目標資產已出租，其餘部分為空置。

## 獨立財務顧問函件

目標資產詳情載列如下：

	物業單位	標準停車位	人防停車位	機械停車位
單位數目：	14個物業單位	224個	37個	60個
單位／位置：	(F108號、F109號、 F110號、F111號、 F112號、F114號、 F118號、F120號、 F121號、F122號、 F123號、F124號、 F126號及202號 單位)位於地下一層 及第二層			
用途：	商業	停車位	停車位	停車位
總建築面積(平方米)：	3,267.13	8,743.12	2,038.64	1,467.96
備註：	為資產收購協議項下的目標資產		為人防停車場租賃協議項下的目標資產	為機械停車位轉讓協議項下的目標資產

該物業由經發地產開發，於2018年竣工並作出租用途。經發地產作為開發商對位於該物業內的目標資產投入的初始開發成本為人民幣50,030,000元。

根據香港估值師編製的獨立估值報告，就物業單位而言(其中包括)：(i)經發地產對物業單位擁有合法有效的業權，並無涉及任何業權爭議；及(ii)物業單位並無作抵押用途。

於估值參考日，目標資產尚未取得房屋產權證，但已取得國有土地使用證、建設工程規劃許可證及不動產登記簿等相關文件。目標資產的業權清晰，未有抵押、查封、訴訟或其他權屬瑕疵。

根據 貴公司中國法律顧問的意見，在適用中國法例下，人防停車位及機械停車位屬國有及不可出售。此外，相關停車位的租賃期限不得超過20年，任何超過20年的租賃

期，其超出規定期限的部分均屬無效，惟訂約方可重續租賃協議以延長租賃期。鑒於上述法律限制，貴公司認為租賃安排符合貴公司及股東整體利益，尤須注意(i)該租賃安排使貴集團得以享有適用中國法例允許的人防停車位最長租賃期限；及(ii)經發地產已承諾自動免費重續租賃，直至該地塊的土地使用權屆滿為止。

### **位置及周邊環境**

該物業位於西安市未央區未央路132號，未央區是西安市北部其中一個核心市區，並為該市的新行政中心。未央區匯聚了主要市政設施、商業大廈群及大型住宅社區，並已發展成為支持西安市城市結構擴展的重要副中心。

未央路為連接傳統市中心與快速發展的北部區域的主要南北向幹道，該走廊日常交通流量龐大，聚集大量商業、辦公及住宅發展項目。西安地鐵2號線大致沿未央路佈局，進一步提升了該區的交通可達性，可直達鐘樓核心商圈及西安北站(市內主要交通樞紐之一)等的市中心核心區域。

目標資產為經發大廈的一部分，該大廈為商業綜合體，包括辦公及零售單位，並配備停車設施。大廈位於發展成熟的商業走廊上，區內有多個中至大型的購物中心及生活消閒設施，包括未央路沿線的榮民時代廣場及鳳城區內的西安大融城IMIXPARK。上述發展項目連同高密度住宅區及公共設施(如西安市人民政府及西安市體育中心)，建立起成熟而穩定的商業環境，並為周邊地區帶來龐大的消費及通勤人流。

綜上所述，吾等認為，該物業座落於成熟而配套齊備的優越市區地段，並受益於完善的交通基建及成熟的商業活動。

### 西安市及中國物業市場概況

根據公開可得資料，西安市宏觀經濟指標保持穩定。市級經濟概況顯示，西安市2024年本地生產總值同比增長約4.6%<sup>1</sup>，其中服務業佔地方經濟總量超過60%，反映疫情後經濟活動逐步復甦及第三產業基礎堅實。

西安亦持續位列中國「新一線城市」之一，受益於持續的人口流入及科技與服務業的擴張。根據第一財經發佈的《2024中國城市商業魅力排行榜》<sup>2</sup>，西安位列15個新一線城市之一，並在整體商業魅力指標中排名第六。

在政策層面，《國民經濟社會發展第十四個五年規劃和2035年遠景目標綱要》中強調需完善住房制度、建立房地產行業新發展模式及促進其穩健發展，形成旨在避免房地產市場無序波動的總體政策框架。

國際房地產顧問機構的研究顯示，西安市的商業物業市場整體保持穩定，部分細分市場在早前調整後已逐步出現企穩跡象。舉例而言，第一太平戴維斯於其《西安2024年第一季度辦公室市場報告》<sup>3</sup>中指出，市場活動維持穩定，空置面積較2023年第一季度有所下降，而淨吸納量則有所上升，顯示甲級寫字樓市場的吸納能力正逐步改善。較早前有關西安零售物業市場的評論亦顯示，經過租金調整期後，該市仍持續吸引國內外品牌進駐其主要購物中心，反映核心地段的租戶需求仍然堅韌。

經考慮以上各項並基於上述公開可得的數據及研究，吾等認為西安物業市場整體保持穩定，並無跡象顯示核心商業資產的基本面出現重大惡化。此為評估收購及／或租賃目標資產的商業理據提供了相關參考。

<sup>1</sup> 香港貿發局經貿研究<https://research.hktdc.com/tc/data-and-profiles/mcpc/provinces/shaanxi/xian>

<sup>2</sup> <https://govt.chinadaily.com.cn/s/202405/31/WS66598e88498ed2d7b7eaeefb/xian-ranks-6th-among-top-new-first-tier-cities-in-china.html>

<sup>3</sup> <https://pdf.savills.asia/asia-pacific-research/china-research/xian-research/24q1-xa-office-en.pdf>

### 訂立該等交易的原因及裨益

貴集團主要從事提供城市服務及物業管理服務。為實現收入組合多元化，貴集團一直在識別投資物業組合的機會，以期獲得穩定的租金收入及其他物業相關收益。

該物業位於中國西安市未央區未央路132號，屬西安經濟技術開發區範圍內。未央路為全長8.1公里的主要南北向幹道，構成西安市中軸的北段，並為市內經濟開發區的主要商業幹道。由於該物業的地理位置策劃性處於未央區的中心區域，且交通配套成熟，貴公司相信其將受益於該物業的所在位置。

未央路位於西安市未央區，是市內重要幹道，橫跨城市的北部，是連接北部市區與市中心的重要交通樞紐。未央路亦為未央區的主要街道之一，承載大量交通流及商業活動。

在《2024中國城市商業魅力排行榜》中，西安在15個新一線城市中排名第六。該排行榜對337個主要城市的商業資源、交通、城市活力、經濟競爭力及未來潛力等方面進行評估。根據中國國家統計局公佈的官方統計數據<sup>4</sup>，西安2024年的本地生產總值約為人民幣1.33萬億元，較2023年約人民幣1.20萬億元有所增加，按年增長率約為5.2%，顯示西安的經濟增長與國家步調一致，保持穩定發展。西安具備優越的交通及地理優勢，位處中國中心以及中部與西部的交界地區，一直為連接中國西北與其他地區的重要門戶及交通樞紐。

董事認為，在具備經濟增長潛力的位址進一步建立於西安的業務據點，將有助貴集團提升其未來在提供物業管理及相關增值服務方面的業務發展能力。

貴集團注意到，目標資產的未經審核租金總收入已從2023年約人民幣2百萬元顯著下降至2024年約人民幣745,000元，並於2025年略為回升至人民幣757,200元，主要由於(i)三個物業單位租約未有重續(該等單位先前出租予健身中心租戶，租賃期於2023年12月屆

<sup>4</sup> <https://data.stats.gov.cn/english/easyquery.htm?cn=E0102>  
<https://research.hktdc.com/en/data-and-profiles/mcpc/provinces/shaanxi/xian>

滿)，以及(ii)2024年消費市場復甦疲弱導致零售空間需求減少，加上周邊其他空置消費物業的競爭加劇。貴集團認為，目標資產的過往租金總收入(尤其是2024年及2025年)未能全面反映目標資產的潛在投資價值及回報，原因如下：

然而，貴集團認為該等數字未能反映目標資產的真實潛力，原因如下：

- **管理意向不同：**經發地產過往將目標資產列賬為待售存貨，而非長期投資，導致租賃管理不足，出租率與鄰近物業相比大幅偏低(2024年為8.7%，2025年為14.3%)。
- **貴集團的物業管理能力：**作為管理48個項目的資深物業管理公司，貴集團與商業物業租戶建立緊密聯繫，並已著手籌備方案吸納合適租戶以提升出租率及租金回報。
- **有利的「十五五」政策環境：**在第十五個五年規劃下，政府加強對消費支出的政策支持，加上西安市的新增激勵措施(如稅務補貼及物業翻新成本減免)，預期將可提升目標資產的投資吸引力。

總括而言，貴集團預期於現階段收購或租賃尚未充分發揮價值的目標資產，將可帶來租金收入的大幅提升及長遠的資本增值。

吾等認為：(i)該等交易符合貴集團的業務策略，即實現收入組合多元化、賺取穩定租金收入，同時更有效運用貴集團的內部資源(由於貴集團一直向該物業提供物業管理服務)；(ii)該等交易可為貴集團帶來穩定的租金收入；及(iii)貴集團長遠或可受惠於西安商業房地產市場的潛在增長。因此，吾等同意董事的觀點，認為貴公司訂立該等交易具有商業理據。

#### 資產收購協議的主要條款

資產收購協議的主要條款概述如下：

日期：2025年12月5日

訂約方：

- (i) 貴公司(作為物業單位的買方)
- (ii) 經發地產(作為物業單位的賣方)

標的事項：

根據資產收購協議，貴公司有條件地同意收購，而經發地產有條件地同意出售物業單位，包括14個指定用作商業用途的物業單位，總建築面積為3,267.13平方米，以及224個地下層標準停車位，總建築面積為8,743.12平方米，其各自均位於中國西安市未央路132號，名為經發大廈A座的該物業內。

代價：

資產收購的代價為人民幣55,247,500元，據此代價將按以下方式分期支付：

- (a) 第一期人民幣11,049,500元(相當於代價的20%)將於物業單位通過檢驗後5日內支付(即資產收購完成日期)。檢驗將於資產收購協議生效後5日內進行，並須確認物業單位並無損壞、遺失或未能符合正常使用要求等缺陷；及
- (b) 第二期人民幣44,198,000元(相當於代價的80%)將於資產收購協議生效後15日內支付。經發地產須於收到第二期款項後30日內，促使更新物業單位現有租賃協議的所有權予貴公司。



資產收購的代價乃根據中國估值師按於2025年10月31日物業單位的評估價值(即約人民幣55,247,500元)釐定。目標資產的估值報告載於通函附錄二B。

先決條件：

資產收購協議須待下列各項獲達成後，方告生效：

- (i) 貴公司及經發地產的法定代表或授權簽署人簽立協議，並在協議上加蓋其各自公司的印章；及
- (ii) 貴公司及經發地產已遵守有關協議的適用法律、規則以及法定、政府及監管機關(包括但不限於香港聯合交易所有限公司及香港證券及期貨事務監察委員會)的規定，並已取得一切必要的監管、法定及政府同意及／或豁免，包括但不限於就協議取得獨立股東批准。

#### 人防停車場租賃協議

日期：

2025年12月5日

訂約方：

- (i) 貴公司(作為人防停車位的承租人)
- (ii) 經發地產(作為人防停車位的出租人)

標的事項：

根據人防停車場租賃協議，貴公司有條件地同意向經發地產租賃人防停車位，包括37個停車位，總建築面積為2,038.64平方米，為期自人防停車場租賃協議生效日期起20年。

於20年期屆滿後，經發地產承諾自動免費重續租賃，直至人防停車位所在地塊的土地使用權屆滿為止。

先決條件：

人防停車場租賃協議須待下列各項獲達成後，方告生效：

- (i) 貴公司及經發地產的法定代表或授權簽署人簽立協議，並在協議上加蓋其各自公司的印章；及
- (ii) 貴公司及經發地產已遵守有關協議的適用法律、規則以及法定、政府及監管機關(包括但不限於香港聯合交易所有限公司及香港證券及期貨事務監察委員會)的規定，並已取得一切必要的監管、法定及政府同意及／或豁免，包括但不限於就協議取得獨立股東批准。

代價：

租賃的代價為人民幣2,960,000元(包括管理及維護費)，據此代價將按以下方式分期支付：

- (a) 第一期人民幣592,000元(相當於代價的20%)將於人防停車位通過檢驗後5日內支付。檢驗將於人防停車場租賃協議生效後5日內進行，並須確認人防停車位並無損壞、遺失或未能符合正常使用要求等缺陷；及
- (b) 第二期人民幣2,368,000元(相當於代價的80%)將於人防停車場租賃協議生效後15日內支付。經發地產須於收到第二期款項後10日內，促使更新人防停車位現有租賃協議的所有權予 貴公司。

租賃的代價乃根據中國估值師按於2025年10月31日人防停車位的評估價值(即人民幣2,960,000元)釐定。人防停車位的估值報告載於通函附錄二B。

機械停車位轉讓協議

日期：2025年12月5日

訂約方：

- (i) 貴公司(作為轉讓機械停車位使用權的承讓人)
- (ii) 經發地產(作為轉讓機械停車位使用權的轉讓人)

標的事項：根據機械停車位轉讓協議，經發地產有條件地同意向 貴公司轉讓機械停車位的使用權，包括位於該物業地下二層的60個機械停車位，為期自機械停車位轉讓協議生效日期起20年。

於20年期屆滿後，經發地產承諾自動免費延長使用期，直至機械停車位所在地塊的土地使用權屆滿為止。

先決條件：機械停車位轉讓協議須待下列各項獲達成後，方告生效：

- (i) 貴公司及經發地產的法定代表或授權簽署人簽立協議，並在協議上加蓋其各自公司的印章；及

- (ii) 貴公司及經發地產已遵守有關協議的適用法律、規則以及法定、政府及監管機關(包括但不限於香港聯合交易所有限公司及香港證券及期貨事務監察委員會)的規定，並已取得一切必要的監管、法定及政府同意及／或豁免，包括但不限於就協議取得獨立股東批准。

代價：

使用權轉讓的代價為人民幣4,800,000元(包括停車位使用費、管理及設備維護費)，據此代價將按以下方式分期支付：

- (a) 第一期人民幣960,000元(相當於代價的20%)將於機械停車位通過檢驗後5日內支付。檢驗將於機械停車位轉讓協議生效後5日內進行，並須確認機械停車位並無損壞、遺失或未能符合正常使用要求等缺陷；及
- (b) 第二期人民幣3,840,000元(相當於代價的80%)將於完成更新現有租賃後5日內支付。

使用權轉讓的代價乃根據中國估值師按於2025年10月31日機械停車位的評估價值(即約人民幣4,800,000元)釐定。機械停車位的估值報告載於通函附錄二B。

有關上述協議條款的進一步詳情，請參閱董事會函件。

代價乃由 貴公司與經發地產於考慮中國估值師於2025年10月31日對目標資產作出的估值約人民幣63,007,500元後，經公平磋商而釐定，有關估值報告乃根據中國估值方法而編製。

貴公司已委聘一名獨立物業估值師(「香港估值師」)，按估值日期2025年11月30日對目標資產進行估值。有關估值報告已遵守上市規則第5章及第12項應用指引所載之規定以及香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則(2024年)而編製。香港估值師於2025年11月30日作出的評估價值約為人民幣63,070,000元。

代價相當於中國估值師於2025年10月31日評估的市值，而該估值與香港估值師於2025年11月30日作出的估值(載於通函附錄二A)並無重大差異。代價將由 貴公司就各項該等交易分兩期支付。

經考慮代價乃根據獨立估值師於2025年11月30日評估的市值而釐定，吾等認為代價及付款安排乃公平釐定。

### 物業估值報告

為評估代價是否公平合理，吾等已審閱由香港估值師發出的估值報告，並就達致估值的過程中所採用的方法及其估值基礎及假設與獨立估值師進行討論。吾等注意到，獨立估值師在對物業單位進行估值時採用投資法，以現有租賃(如有)所產生之租金收入作資本化計算，並就該等物業單位各個組成部分之潛在復歸價值作出適當考慮，並採用合適之資本化率。由於部分物業單位透過租賃安排產生租金收入，且相關可資比較租金資料最為充足，香港估值師認為投資法為評估該等物業單位之最適當方法。吾等注意到香港估值師在評估停車位的租金收入時採用市場法。

獨立估值師分析了多項在面積、特性及位置方面相若的可比物業，並就各項物業的優點及缺點作出審慎比較，以達致資本值的公平比較。香港估值師進一步確認，上述方法為評估此類用作出租用途的商業物業時普遍採用的估值方法，符合市場慣例。吾等已審閱其他上市公司於聯交所刊發的類似物業估值，並注意到該等方法屬常見的物業估值方法。因此，吾等同意獨立估值師就本次估值採用該等比較方法。

吾等亦已審閱香港估值師於達致估值的過程中所採用的方法及參數。誠如上文所述，獨立估值師選取了多項可比物業以評估物業單位的市值。吾等從獨立估值師了解到，可比物業：(i)位於西安市未央區，處於基本狀況／室內裝修簡單；(ii)作商業用途；及(iii)目前正在市場上放租(就物業單位而言)或放售(就停車位而言)。吾等已審閱香港估值師所採納可比物業的性質及達致該物業市值的計算方式。吾等亦已就估值中所作出的調整之性質及理據與香港估值師進行討論，並注意到對可比物業作出的該等調整乃為補足物業單位與可比物業在樓層、面積、狀況及其他特徵方面的差異而作出。基於吾等對可比物業的審閱，以及與獨立估值師就其選取準則及計算基礎的討論，吾等認為於達致估值的過程中所採用的基礎及假設屬公平合理。

為作交叉核對，吾等已審閱西安市未央區類似商業物業的相關租賃憑證(摘錄自與商業房地產租賃相關的公開網站)。相關商業物業的平均單位租金約為每平方米人民幣60元，視乎樓層、景觀、面積、裝修及內部狀況等因素而有所差異。香港估值師對物業單位評估的市值約為每平方米人民幣44元至人民幣60元，與吾等所識別的上述單位價格範圍相近並處於該範圍內。

於對該物業的停車位進行估值時，香港估值師已採用市場比較法，考慮到停車位出租或許可的短期性質，假設按其現況且於空置管有的情況下出售，並參考相關市場可得的可資比較銷售憑證，惟須作出合適調整，包括但不限於位置、交通情況、大小及其他相關因素。該方法符合市場慣例。

根據西安市未央區(如大明宮一帶、太華路、太元路及鳳城路走廊)住宅及商住混合項目中停車位的公開可得資料，地下停車位的一般售價約為每個人民幣80,000元至人民幣150,000元不等，視乎相關項目的年期、交通情況及質素而定。近期公開資料顯示，同區部分較低價項目的停車位售價約為每個人民幣80,000元至人民幣85,000元，而較成熟項目的成交價則達到每個人民幣100,000元或以上。香港估值師評估的停車位市值約為每個人民幣74,000元至人民幣120,000元，與吾等所識別的上述單位價格範圍相近並處於該範圍內。

由於與上述例子相關的項目均位於與該物業相同的地區，故屬直接可比的市場證據。因此，該物業標準停車位每個約人民幣74,000元至人民幣120,000元的評估價值處於現行市價人民幣80,000元至人民幣150,000元的範圍內，並無存在高估情況。

在中國法規下，人防停車位僅獲賦予法定使用權，並無完整所有權。儘管其在日常使用上與一般停車位相若，惟受相關業權性質所限，其價值相比其他類型停車位一般處於較低價值範圍。因此，在考慮人防停車位的特性後，對該等停車位所採用的估值乃屬合理。吾等認為可比物業及停車位的選取屬合理可行。

此外，吾等就香港估值師的專業資格、經驗、獨立性以及獨立估值師在編製估值報告過程中所採取的盡職審查措施向其作出查詢。根據吾等與獨立估值師的討論，吾等並無察覺其在專業資格、獨立性或工作方面存在任何不當情況。

經考慮：(i)香港估值師所採用的估值方法為評估類似物業時普遍採用的方法；(ii)對目標資產進行估值時所依據的假設及基礎屬適當；及(iii)可比物業的選取準則屬合理，吾等認為釐定代價所依據的估值方法屬公平合理。

有關估值基礎及假設的進一步詳情，載於通函附錄二A所載的物業估值報告內。然而，股東務請注意，物業估值通常涉及若干假設，故估值未必能準確反映該物業的實際市值。

### 收購事項的潛在財務影響

#### 淨資產

由於目標資產乃收購作出租用途，目標資產將確認為 貴集團的投資物業(就物業單位而言)及使用權資產(就停車位租賃及機械停車位使用權而言)。鑒於合共約人民幣63,007,500元的代價相當於目標資產於2025年10月31日的市值，預期於該等交易完成後，新增的目標資產將不會對 貴集團的淨資產造成重大影響，惟倘目標資產的價值與其於2025年10月31日的估值出現重大偏差者則另作別論。



## 獨立財務顧問函件

### 現金及現金等價物

由於代價人民幣63,007,500元將以現金支付，預期貴集團的流動資產將按該金額相應減少。根據2025年中期報告，貴集團於2025年6月30日的現金及現金等價物約為人民幣360.6百萬元，足夠以現金支付代價。

務請注意，上述分析僅供說明用途，並不旨在反映該等交易完成後貴集團的財務狀況。

### 推薦建議

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為(i)訂立該等交易乃屬貴集團日常及一般業務過程；(ii)該等交易的條款屬正常商業條款，對獨立股東而言屬公平合理；及(iii)訂立該等交易符合貴公司及股東整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會向獨立股東建議，並建議獨立股東投票贊成於臨時股東大會上提呈的決議案，以批准資產收購協議、人防停車場租賃協議及機械停車位轉讓協議及其項下擬進行的交易。

此 致

獨立董事委員會及獨立股東 台照

為及代表

同人融資有限公司

董事

經理

丘燕丹

黎彥汶

證監會中央編號：BFW878 證監會中央編號：BRB007

謹啟

2026年1月14日

丘燕丹女士乃證券及期貨事務監察委員會註冊之第1類及第6類持牌人士，且為同人融資有限公司之負責人員，可根據證券及期貨條例從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，並於機構融資行業(包括涉及香港上市公司首次公開發售及交易)以及提供獨立財務顧問服務方面擁有約10年經驗。

黎彥汶女士乃證券及期貨事務監察委員會註冊之第1類及第6類持牌人士，且為同人融資有限公司之代表，可根據證券及期貨條例從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，並於機構融資行業(包括涉及香港上市公司首次公開發售及交易)以及提供獨立財務顧問服務方面擁有約4年經驗。

## I. 本集團財務資料

本集團截至2022年、2023年及2024年12月31日止三個財政年度各年度的經審核綜合財務報表已於下列文件披露，該等文件刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.xajfwy.com)，參考頁次如下：

- 本公司於2024年6月24日刊發的招股章程(第I-5至I-66頁)：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk.2024/0624/2024062400008\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk.2024/0624/2024062400008_c.pdf)

- 本公司於2025年4月29日刊發截至2024年12月31日止年度的年報(第103至153頁)：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0429/2025042903226\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0429/2025042903226_c.pdf)

- 本公司於2025年9月16日刊發截至2025年6月30日止六個月的中期報告(第19至30頁)：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0916/2025091600464\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0916/2025091600464_c.pdf)

## II. 債務聲明

於2025年11月30日營業時間結束時(即本通函付印前釐定本集團債務狀況的最後實際可行日期)，本集團尚有未償還租賃負債約人民幣647,000元，有關負債屬無抵押及無擔保。

除上文所述、集團內公司間負債以及日常業務過程中的正常貿易應付款項外，於2025年11月30日營業時間結束時，本集團並無任何其他已發行而未償還、或已授權或以其他方式增設但未發行的債務證券、定期貸款、其他借款或屬借款性質的債項(包括銀行透支、承兌負債、承兌信貸或租購承擔)、或未償還的按揭及押記、或任何或然負債或擔保。

## III. 營運資金充足性

董事經審慎查詢及考慮後，認為在計及該等交易的影響以及本集團可動用的財務資源(包括內部產生資金)後，本集團擁有充足營運資金以應付自本通函日期起計至少12個月的需求。

#### IV. 重大不利變動

於本通函日期，董事確認自2024年12月31日（即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表的編製日期）以來，本集團的財務或貿易狀況或前景並無任何重大不利變動。

#### V. 本集團的財務及貿易前景

本公司連同其附屬公司，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。

2025年上半年，本集團延續過往積累的動能，鞏固其在陝西省及中國西北地區物業管理及城市服務供應商的領先地位。收入較2024年上半年溫和增長約1.8%，主要反映本集團業務基礎日趨成熟。然而，本集團透過聚焦成本管控、營運效率及拓展高毛利分部，成功提升盈利能力，並維持穩健的財務狀況。

於2025年下半年，本公司對規模擴張提出更高要求，持續以「深耕物業管理，拓展城市服務」為主線，特別是中國西北地區，以加強其市場地位。於2025年下半年，本公司持續深入分析市場需求，探索藍海市場以令業務營運多元化，提高中標率，擴大現有服務範圍。本公司亦同時探索其他拓展方式，包括透過該等交易收購目標資產，以擴大及令其收入來源多元化。

未來，本集團將繼續完善其標準化服務系統及優化顧客體驗，並將透過精準掌握市場趨勢與需求及靈活調整其經營策略，更深入實行其市場化發展模式，務求拓展多元化業務分部及收入來源，探索新的商業模式，實現業務協調發展與資源最佳分配。本集團將繼續建立本公司的品牌聲譽，並利用其品牌形象，將其物業管理服務擴展至其他物業項目。

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就其對本集團於2025年11月30日將於中國收購之目標物業權益之市場估值意見而編製之函件及估值報告全文，以供載入本通函。



香港  
鰂魚涌  
華蘭路18號  
太古坊  
港島東中心27樓

敬啟者：

### 指示、目的及估值日期

戴德梁行有限公司（「**戴德梁行**」）遵照西安經發物業股份有限公司（「**貴公司**」）的指示，對 貴公司及／或其附屬公司（統稱為「**貴集團**」）於中華人民共和國（「**中國**」）將予收購之若干物業權益進行估值，吾等確認已視察該物業、作出相關查詢和取得吾等認為必要的進一步資料，以就該物業於2025年11月30日（「**估值日期**」）的價值向 閣下提供意見。

### 估值基準

吾等對該物業之估值指其市值，根據香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則（2024年），市值之定義為「資產或負債經適當市場推銷後，由自願買賣雙方在知情、審慎及並無強迫的情況下，於估值日期進行公平交易的估計金額」。

對該物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「**上市規則**」）第5章及第12項應用指引所載之規定以及香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則（2024年）。

吾等對該物業的估值以全部權益作為基礎。

### 估值假設

吾等對該物業的估值並無考慮特別條款或情況(例如非典型融資、售後租回安排、銷售相關人士給予的特殊代價或優惠或僅特定擁有人或買方可得之任何價值因素)所引致的估價升跌。

吾等於該物業估值時倚賴 貴集團及 貴公司的中國法律顧問泰和泰(西安)律師事務所(「**中國法律顧問**」)就該物業業權所提供的資料及建議。除法律意見另有說明者外，於該物業估值時，吾等基於該物業擁有人於各獲批土地使用年期尚未屆滿，且已悉數繳清任何應付地價的整個期間內，擁有該物業的可強制執行業權，並有權自由及不受干預地使用、佔用或出讓該物業而編製吾等的估值。

根據 貴公司提供的資料，業權狀況及主要證書、批文及執照的批授情況載於估值報告附註。吾等假設該等發展項目已獲得相關政府機關的所有同意書、批文及執照，且並無任何繁苛條件或延誤。吾等亦假設該物業的設計及建設符合當地規劃規定，並已得到相關機關的批准。

吾等的估值並無考慮該物業的任何抵押、質押或欠款，或出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明者外，估值乃基於該物業概不附帶可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

### 估值方法

於達成吾等對該物業商業部分的市值的意見時，吾等已採用投資法，以現有租賃(如有)所產生之租金收入作資本化計算，並就該等物業單位各個組成部分之潛在復歸價值作出適當考慮，並採用合適之資本化率。由於該等物業單位透過租賃安排產生租金收入，且相關可比租金資料最為充足，吾等認為投資法為評估該等物業單位之最適當方法，而此方法亦為評估投資用途物業時普遍採用之估值方法。

於採用投資法時，吾等主要參考該等物業單位的出租情況及用途相若物業的其他相關可比租金憑證作出，惟須作出合適調整，包括但不限於位置、交通情況、樓齡、質量、大小、時間及其他相關因素。吾等進行估值時採用的資本化率乃基於吾等經適當調整後對分析用途相若物業的收益率而計算所得。有關資本化率乃參考市場對用途相若的可比物業的一般預期收益率而估計所得，其隱含反映出該等物業單位的類型及質量、預期潛在未來租金增長、資本增值及相關風險因素。經考慮相關用途交易的經分析收益率，所採用的資本化率屬合理，並符合市場慣例。

於對該物業的停車位進行估值時，吾等已採納市場比較法，考慮到停車位出租或許可的短期性質，假設按其現況且於空置管有的情況下出售，並參考相關市場可得的可比銷售憑證，惟須作出合適調整，包括但不限於位置、交通情況、大小及其他相關因素。該方法符合市場慣例。

### 資料來源

吾等進行估值時相當依賴 貴集團提供之資料，並已接納 貴集團就有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、土地及樓宇憑證、佔用詳情、租賃詳情、完成日期、地盤及建築面積，以及所有其他相關事項提供之意見。

估值報告所載的尺寸、量度及面積乃基於吾等獲提供的資料，故僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供對估值而言屬重大之資料的真實性及準確性。吾等亦獲 貴集團告知，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，且吾等並無理由懷疑任何重大資料已遭隱瞞。

### 業權調查

吾等已獲 貴公司提供有關該物業的現有業權文件摘要，但並無進行查冊。吾等亦未能確定該物業的業權，故吾等倚賴 貴集團或 貴集團的中國法律顧問就該物業權益性質所提供的建議。於進行估值時，吾等在很大程度上倚賴 貴公司及其中國法律顧問提供有關該物業業權的資料。

然而，吾等並無查閱文件正本，以核實擁有權或確定任何修訂。所有文件僅作參考用途，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

### 實地視察

吾等於西安辦事處的估值師Cara Xue(助理估價師，於物業估值方面擁有4年經驗)已於2025年12月24日視察該物業的外部及盡可能視察其內部。吾等並無進行結構測量，惟在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。概無對任何服務進行測試。

除另有說明者外，吾等並無進行實地測量以核證該物業的地盤及建築面積，並假設吾等提供的文檔副本所示面積均屬準確。

### 貨幣

除另有指明者外，吾等估值中所述的所有貨幣金額均以中國法定貨幣人民幣（「人民幣」）呈列。

### 其他披露

吾等謹此確認戴德梁行及進行估值的估值師並無金錢或其他利益而可能對該物業進行適當估值構成衝突，或可能合理地被認為會影響吾等提供不偏不倚意見之能力。吾等確認，吾等為上市規則第5.08條所述的獨立合資格估值師。

隨函附奉吾等的估值報告，以供閣下垂注。

此 致

西安經發物業股份有限公司  
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  
董事會 台照

為及代表  
**戴德梁行有限公司**  
大中華區估價及顧問服務部  
高級董事  
**林淑敏**  
*MHKIS, MRICS, R.P.S. (GP)*  
謹啟

2026年1月14日

附註：林淑敏女士為英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員及註冊專業測量師（產業測量）。林女士於大中華區及多個海外國家之專業物業估值及諮詢服務方面擁有逾30年經驗。林女士擁有勝任估值工作所需的現有國內市場知識、技能及理解。



## 估值報告

## 貴集團將於中國收購及擬持作投資的物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	於2025年11月30日 現況下的市值
中國陝西省西安市未央區 未央路132號西安經發大廈 多個商業單位及常規停車 位，及非常規停車位的使 用權	<p>西安經發大廈建於三幅土地上，總佔地面積約為26,011.30平方米，由三幢住宅及商業樓宇組成，並於2018年竣工。</p> <p>該物業包括位於地庫一層及二層的14個商業單位、224個常規停車位、60個機械停車位及37個人防停車位，總建築面積(「<b>總建築面積</b>」)約為15,516.85平方米，詳情如下：</p>	<p>於估值日期，該物業可出租面積906.63平方米的商業部分已出租予多名租戶，最新租約將於2031年7月屆滿，產生每月總租金約為人民幣57,000元(不含增值稅(「<b>增值稅</b>」)及物業管理費)，而其餘部分則為空置。</p> <p>該物業的停車位部分以短期按月方式出租，而該物業的其餘部分則按小時計租方式出租。</p>	<p>人民幣63,070,000元 (人民幣 陸仟叁佰零柒萬元整)</p>
	<p>該物業位於西安經濟技術開發區核心區域，距離著名歷史景區大明宮國家遺址公園約3公里。鄰近的綜合商業項目包括熙地港、萬達廣場(大明宮店)及西安大融城。</p>		
	<p>該物業的土地使用權獲授作商業服務及其他用途，使用年期至2046年5月1日屆滿。</p>		



附註：

- (1) 根據西安市不動產信息檔案管理中心發出的不動產登記冊，該物業之建築物所有權歸屬於西安經發地產有限公司，總建築面積約為15,516.85平方米，作商業、其他及停車位用途。
- (2) 根據西安市人民政府於2004年11月30日頒發的(2004)第54號國有土地使用權證，該物業的土地使用權歸屬於西安經發地產有限公司，總佔地面積約為14,878.5平方米，土地使用年期至2046年5月屆滿，作綜合用途。

根據西安市人民政府於2004年11月30日頒發的(2004)第53號國有土地使用權證，該物業的土地使用權歸屬於西安經發地產有限公司，總佔地面積約為4,287.2平方米，土地使用年期至2066年5月屆滿，作住宅用途。

根據西安市人民政府於2004年11月30日頒發的(2004)第52號國有土地使用權證，該物業的土地使用權歸屬於西安經發地產有限公司，總佔地面積約為6,845.6平方米，土地使用年期至2066年5月屆滿，作住宅用途。

- (3) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
- a) 根據《中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》第12條，土地使用權的最長年期按以下準則釐定：(1)住宅用地為七十年；(2)綜合或其他用地為五十年。該物業的登記用途為「商業服務」，因此，上述目標資產的土地使用年期至2046年5月屆滿。
- b) 西安經發地產有限公司已合法取得並依法持有上述目標資產的土地使用權。在土地使用權證所載有效期內，西安經發地產有限公司依法享有該土地及其地上建築物的擁有、使用、出售及出租權利。
- c) 上述由該房地產公司持有的目標資產不存在任何按揭等負擔，亦未被司法機關查封，且不存在法律法規禁止或限制買賣的情況。該物業亦無違反國家法律法規的強制性規定。
- d) 根據《中華人民共和國民法典》第254條，國防資產屬國家所有。由於人防停車位用於國防目的，因此屬國家所有。《中華人民共和國人民防空法》第5條第2段規定「國家鼓勵和支持企業、事業組織、社會團體和個人通過多種途徑投資建設人民防空工程；人民防空工程在和平時期由投資者使用和管理，其收益歸投資者所有」。《中華人民共和國民法典》第705條規定：「租賃期限不得超過二十年」。因此，貴公司租賃人防停車位並無違反相關法律法規的規定，且協定的租賃期限亦無違反法律的強制性規定。

(4) 吾等在估值過程中採納的主要參數為：

部分	資本化率	採納單位費率
商業	5.50%	每月每平方米租金人民幣44-60元
停車位	不適用	每個停車位人民幣74,000-120,000元

就物業商業部分的資本化率而言，吾等參考西安市房地產市場上商業物業的銷售及租賃可比數據。通過分析該等可比商業物業的價格及淨收益，可比物業的資本化率範圍介乎5.23%至5.85%。

於對物業的停車位進行估值時，吾等採用市場比較法。吾等已考慮西安市的可比銷售。可比物業的選取準則如下：(i)成交於估值日期前一年內錄得；(ii)可比物業位於西安市未央區；及(iii)可比物業的性質與物業相若。吾等認為根據上述準則所識別的目前市場可比物業已盡列無遺，有關詳情載列如下：

可比物業的單位售價介乎每個停車位人民幣120,000元至每個停車位人民幣135,000元(不含增值稅及樓宇管理費)。

可比物業	可比物業1	可比物業2	可比物業3
物業	位於未央路的 停車位	位於玄武路的 停車位	位於方新路的 停車位
地區	未央區	未央區	未央區
用途	停車位	停車位	停車位
樓層	地下一層	地下一層	地下三層
單位租金(每個停車位人民幣)	120,000	120,000	135,000
交易狀況	成交	成交	成交
<b>調整</b>			
自然及環境	與該物業相若	優於該物業	與該物業相若
物業類型	優於該物業	優於該物業	優於該物業
樓層	優於該物業	優於該物業	遜於該物業
停車位比例	遜於該物業	遜於該物業	與該物業相若
剩餘土地使用權年期	優於該物業	優於該物業	優於該物業

對於遜於該物業的屬性，已作向上調整；對於優於該物業的屬性，已作向下調整。對於與該物業相若的屬性，則不作調整。

主要調整列示如下：

調整	範圍
自然及環境	-2%~0%
物業類型	-1%
樓層	-2%~2%
停車位比例	0%~5%
剩餘土地使用權年期	-2%~0%

吾等基於上述市場可比物業及調整，釐定出物業常規停車位的基準單位市值。經進一步對該物業停車位的個別樓層及物業類型作出調整後，吾等最終評估該物業停車位的市值介乎每個停車位人民幣74,000元至人民幣120,000元。

以下為獨立物業估值師新蘭特房地產資產評估有限公司就其對目標資產於2025年10月31日之估值意見，按中國估值準則而編製的估值報告全文。由於該估值報告乃根據中國估值準則編製，股東務請注意，該估值報告並不符合上市規則第5章的規定，故應審慎閱讀，並應與本通函附錄二A所載由香港估值師編製的估值報告一併閱讀。

#### 資產評估報告聲明

- 一、 本資產評估報告依據財政部發佈的資產評估基本準則和中國資產評估協會發佈的資產評估執業準則和職業道德準則編製。
- 二、 委託人或者其他資產評估報告使用人應當按照法律、行政法規規定和資產評估報告載明的使用範圍使用資產評估報告；委託人或者其他資產評估報告使用人違反前述規定使用資產評估報告的，資產評估機構及其資產評估專業人員不承擔責任。
- 三、 本資產評估報告僅供委託人、資產評估委託合同中約定的其他資產評估報告使用人和法律、行政法規規定的資產評估報告使用人使用；除此之外，其他任何機構和個人不能成為資產評估報告的使用人。
- 四、 本資產評估機構及資產評估師提示資產評估報告使用人應當正確理解評估結論，評估結論不等同於評估對象可實現價格，評估結論不應當被認為是對評估對象可實現價格的保證。
- 五、 本資產評估機構及資產評估師遵守法律、行政法規和資產評估準則，堅持獨立、客觀、公正的原則，並對所出具的資產評估報告依法承擔責任。
- 六、 評估對象涉及的資產清單由委託人暨產權持有人申報並經其採用簽名、蓋章或法律允許的其他方式確認；委託人和其他相關當事人依法對其提供資料的真實性、完整性、合法性負責。

- 七、 本資產評估機構及資產評估師與資產評估報告中的評估對象沒有現存或者預期的利益關係；與相關當事人沒有現存或者預期的利益關係，對相關當事人不存在偏見。
- 八、 資產評估師已經對資產評估報告中的評估對象及其所涉及資產進行現場調查；已經對評估對象及其所涉及資產的法律權屬狀況給予必要的關注，對評估對象及其所涉及資產的法律權屬資料進行了查驗，對已經發現的問題進行了如實披露，並且已提請委託人及其他相關當事人完善產權以滿足出具資產評估報告的要求。
- 九、 本資產評估機構出具的資產評估報告中的分析、判斷和結果受資產評估報告中假設和限制條件的限制，資產評估報告使用人應當充分考慮資產評估報告中載明的假設、限制條件、特別事項說明及其對評估結論的影響。

**西安經發物業股份有限公司擬資產收購涉及的西安經發地產有限公司持有的房產及車位價值  
項目資產評估報告摘要**

新蘭特評報字[2025]第663號

新蘭特房地產資產評估有限公司接受西安經發物業股份有限公司的委託，對西安經發地產有限公司申報的房產及車位價值進行了評估。現將資產評估報告正文中的主要信息及評估結論摘要如下。

經濟行為：西安經發物業股份有限公司擬資產收購。

評估目的：西安經發物業股份有限公司擬資產收購。本次評估目的是對該經濟行為所涉及的西安經發地產有限公司申報的房產及車位進行評估，提供其截至評估基準日的市場價值，為資產收購工作提供價值參考。

評估對象：為委託人所指定的應用於本次經濟行為所涉及的西安經發地產有限公司持有的房產及車位。

評估範圍：評估範圍為與評估對象相關的西安經發地產有限公司持有的位於西安市未央區未央路132號的房產及車位，房屋用途為商業，建築面積共計15,516.85平方米，具體以評估申報明細表為準。

價值類型：市場價值。

評估基準日：2025年10月31日。

評估方法：採用市場法、收益法。

評估結論：西安經發地產有限公司申報的房產及車位評估價值63,007,500.00元（含增值稅）。

具體評估結果見下表：

序號	建築物名稱	用途	建築面積 ( $m^2$ )	評估價值 (元)
1	經發大廈A座房產	商業	3,267.13	36,067,500.00
2	標準車位	車位	8,743.12	19,180,000.00
3	人防車位	車位	2,038.64	2,960,000.00
4	機械車位	車位	1,467.96	4,800,000.00
合計			15,516.85	63,007,500.00

評估結論使用有效期：自評估基準日至經濟行為實現日相距不超過一年，即自2025年10月31日起至2026年10月30日止。超過一年，需重新進行資產評估。

對評估結論產生影響的特別事項內容：資產評估報告的使用人應注意本報告正文中的特別事項對評估結論所產生的影響。

特別事項說明：

1. 納入本次評估範圍的房產及車位均未辦理房屋所有權證，產權持有人已提供西安市不動產信息檔案管理中心出具的《不動產登記清冊》，不存在產權爭議。本次評估是在假設上述房地產不存在產權糾紛的前提條件下做出的，亦未考慮將來辦理房地產

證等需要支付的費用。對尚未辦理房地產證的房地產，建築面積主要依據企業提供的確權證明等資料並結合現場勘查確定，房屋的建築面積及產權的最終確定應當以當地房地產管理部門通過測繪頒發的產權證為準。具體詳見下表：

序號	建築物名稱	用途	建成年月	所在層數／ 結構層數	建築面積 ( $m^2$ )
1	經發大廈A座—地下商業—F108	商業	2018年9月	-1/-1	139.14
2	經發大廈A座—地下商業—F109	商業	2018年9月	-1/-1	447.48
3	經發大廈A座—地下商業—F114	商業	2018年9月	-1/-1	88.18
4	經發大廈A座—地下商業—F118	商業	2018年9月	-1/-1	262.12
5	經發大廈A座—地下商業—F120	商業	2018年9月	-1/-1	180.84
6	經發大廈A座—地下商業—F121	商業	2018年9月	-1/-1	1,280.83
7	經發大廈A座—地下商業—F122	商業	2018年9月	-1/-1	112.77
8	經發大廈A座—地下商業—F123	商業	2018年9月	-1/-1	184.13
9	經發大廈A座—地下商業—F124	商業	2018年9月	-1/-1	196.59
10	經發大廈A座—地下商業—F126	商業	2018年9月	-1/-1	103.55
11	經發大廈A座—202	商業	2018年9月	2/16	85.46
12	經發大廈A座—地下其他—F110	其他	2018年9月	-1/-1	48.32



序號	建築物名稱	用途	建成年月	所在層數／ 結構層數	建築面積 ( $m^2$ )
13	經發大廈A座—地下其他—F111	其他	2018年9月	-1/-1	89.40
14	經發大廈A座—地下其他—F112	其他	2018年9月	-1/-1	48.32
15	經發大廈地下標準車位	車位	2018年9月	-2—3/16	8,743.12
16	經發大廈人防車位	車位	2018年9月	-3/16	2,038.64
17	經發大廈機械車位	車位	2018年9月	-2/16	1,467.96
合計					<b><u>15,516.85</u></b>

2. 納入本次評估範圍的37個人防車位，根據《中華人民共和國民法典》第二百五十四條規定：「國防資產屬於國家所有。人防車位用於國防目的，應屬國家所有。」《中華人民共和國民法典》第七百零五條規定：「租賃期限不得超過二十年。超過二十年的，超過部分無效。租賃期限屆滿，當事人可以續訂租賃合同；但是，約定的租賃期限自續訂之日起不得超過二十年。」另外，根據《中華人民共和國人民防空法》第五條第二款規定：「國家鼓勵、支持企業事業組織、社會團體和個人，通過多種途徑，投資進行人民防空工程建設；人民防空工程平時由投資者使用管理，收益歸投資者所有。」因此，根據以上法律條款，本次評估僅為該人防車位的使用權價值，其權屬為國家所有，特提請報告使用者注意。

以上內容摘自資產評估報告正文，欲了解本評估業務的詳細情況和正確理解評估結論，應當閱讀資產評估報告正文。

**西安經發物業股份有限公司擬資產收購涉及的西安經發地產有限公司持有的房產及車位價值  
項目資產評估報告正文**

新蘭特評報字[2025]第663號

西安經發物業股份有限公司：

新蘭特房地產資產評估有限公司接受 貴公司的委託，根據法律、行政法規和資產評估準則的規定，堅持獨立、客觀和公正的原則，採用市場法、收益法，按照必要的評估程序，對西安經發物業股份有限公司擬資產收購行為涉及的西安經發地產有限公司申報的房產及車位在2025年10月31日的市場價值進行了評估。現將資產評估情況報告如下。

**一、委託人及產權持有人、其他資產評估報告使用人**

本次評估的委託人為西安經發物業股份有限公司，產權持有人為西安經發地產有限公司。其他資產評估報告使用人為資產評估委託合同中約定的使用人和法律、行政法規規定的使用人。

**(一) 委託人**

名稱：西安經發物業股份有限公司

法定住所：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

經營場所：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

法定代表人：吳鎖正

註冊資本：6,666.68萬元

實繳資本：6,666.68萬元

成立日期：2000年12月5日

經營範圍：一般項目：農產品的生產、銷售、加工、運輸、貯藏及其他相關服務；園林綠化工程施工；食品銷售(僅銷售預包裝食品)；日用百貨銷售；家用電器銷售；充電

椿銷售；國內貿易代理；保健食品(預包裝)銷售；家居用品銷售；集中式快速充電站；食用農產品零售；針紡織品銷售；化妝品零售；禮品花卉銷售；母嬰用品銷售；文具用品零售；汽車零配件零售；機動車充電銷售；五金產品零售；傢俱銷售；建築裝飾材料銷售；二手車經紀；汽車裝飾用品銷售；配電開關控制設備銷售；電子產品銷售；音響設備銷售；衛生陶瓷製品銷售；特種陶瓷製品銷售；貨物進出口；停車場服務；軟件開發；信息系統集成服務；數據處理和存儲支持服務；物業管理；房地產評估；房地產經紀；房地產諮詢；非居住房地產租賃；機械設備租賃；小微型客車租賃經營服務；建築工程機械與設備租賃；計算機及通訊設備租賃；運輸設備租賃服務；辦公設備租賃服務；文化用品設備出租；倉儲設備租賃服務；充電控制設備租賃；信息諮詢服務(不含許可類信息諮詢服務)；健康諮詢服務(不含診療服務)；廣告設計、代理；廣告發佈；人力資源服務(不含職業中介活動、勞務派遣服務)；會議及展覽服務；商務代理代辦服務；廣告製作；勞務服務(不含勞務派遣)；電動汽車充電基礎設施運營；規劃設計管理；不動產登記代理服務；家政服務；洗染服務；禮儀服務；代駕服務；住宅水電安裝維護服務；家用電器安裝服務；日用電器修理；專業保潔、清洗、消毒服務；業務培訓(不含教育培訓、職業技能培訓等需取得許可的培訓)；護理機構服務(不含醫療服務)；養老服務；康復輔具適配服務；母嬰生活護理(不含醫療服務)；外賣遞送服務；餐飲管理；新鮮水果批發；新鮮水果零售；食用農產品批發；新鮮蔬菜批發；新鮮蔬菜零售；鮮肉批發；鮮肉零售；食品互聯網銷售(僅銷售預包裝食品)；水產品批發；水產品零售；低溫倉儲(不含危險化學品等需許可審批的項目)；普通貨物倉儲服務(不含危險化學品等需許可審批的項目)；食品進出口。(除依法須經批准的項目外，憑營業執照依法自主開展經營活動)許可項目：食品生產；特種設備安裝改造修理；供電業務；建設工程施工；住宅室內裝飾裝修；食品銷售；酒類經營；道路旅客運輸經營；餐飲服務；職業中介活動；勞務派遣服務；旅遊業務；城市配送運輸服務

(不含危險貨物)；食品互聯網銷售。(依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動，具體經營項目以審批結果為準。)

## (二) 產權持有人

名稱：西安經發地產有限公司

法定住所：西安市未央路132號經發大廈

經營場所：西安市未央路132號經發大廈

法定代表人：趙軍平

註冊資本：400,000.00萬元

實繳資本：250,000.00萬元

成立日期：1997年3月15日

經營範圍：一般項目：停車場服務；房地產諮詢；信息諮詢服務(不含許可類信息諮詢服務)；非居住房地產租賃；租賃服務(不含許可類租賃服務)；房地產經紀；市場營銷策劃；會議及展覽服務；禮儀服務；園林綠化工程施工；廣告設計、代理；圖文設計製作；廣告製作；廣告發佈；小微型客車租賃經營服務；建築材料銷售；棋牌室服務；日用百貨銷售；體育場地設施經營(不含高危險性體育運動)；體育用品及器材零售；企業管理；工程管理服務。(除依法須經批准的項目外，憑營業執照依法自主開展經營活動)許可項目：房地產開發經營；住宅室內裝飾裝修；餐飲服務；出版物零售；洗浴服務。(依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動，具體經營項目以審批結果為準。)

## (三) 其他資產評估報告使用人

本資產評估報告僅供委託人、資產評估委託合同中約定的其他資產評估報告使用人和法律、行政法規規定的資產評估報告使用人使用；除此之外，其他任何機構和個人不能成為資產評估報告的使用人。

## 二、 評估目的

西安經發物業股份有限公司擬資產收購。本次評估目的是對該經濟行為所涉及的西安經發地產有限公司申報的房產及車位進行評估，提供其截至評估基準日的市場價值，為資產收購工作提供價值參考。

本次經濟行為已獲批准，相關經濟行為文件為：《西安經發物業股份有限公司會議紀要—總支委員會紀要(三十七)》2025年11月12日。

## 三、 評估對象和評估範圍

根據本次評估目的，本次評估對象為委託人所指定的應用於本次經濟行為所涉及的西安經發地產有限公司持有的房產及車位。

評估範圍為與評估對象相關的西安經發地產有限公司持有的位於西安市未央區未央路132號的房產及車位，房屋用途為商業，建築面積共計15,516.85平方米，具體以評估申報明細表為準。

房產共14項，為經發大廈A座商業，位於西安市未央區未央路132號，建築面積3267.13m<sup>2</sup>，建成於2018年9月，鋼混結構，內部裝修為簡裝。車位共321個，包括標準車位224個，人防車位37個，機械車位60個。截至評估基準日，委估房產未辦理房屋所有權證，已取得國有土地使用證、建設工程規劃許可證、不動產登記清冊等資料，委估資產部分處於出租狀態，部分處於閒置狀態。

### (一) 委估資產情況

#### 1. 房產

委估資產包括房產及車位，房產共14項，為經發大廈A座商業，位於西安市未央區未央路132號，建築面積3267.13m<sup>2</sup>，建成於2018年9月，鋼混結構，內部裝修為簡裝。其中，13項為下沉式廣場的地下商業，1項為2層的商業。截至評估基準日，

委估房產未辦理房屋所有權證，已取得國有土地使用證、建設工程規劃許可證、不動產登記清冊等資料，權屬清晰，不存在抵押、查封、訴訟等權屬瑕疵。委估房產部分處於出租狀態，部分處於閒置狀態。

## 2. 車位

車位共321個，為經發大廈A座地下停車場，位於西安市未央區未央路132號，包括標準車位224個，人防車位37個，機械車位60個，均位於經發大廈地下停車場，建成於2018年9月。截至評估基準日，委估車位未辦理房屋所有權證，已取得國有土地使用證、建設工程規劃許可證、不動產登記清冊等資料，權屬清晰，不存在抵押、查封、訴訟等權屬瑕疵。委估房產部分處於出租狀態，部分處於閒置狀態。

(二) 本次評估對象和評估範圍與委託人擬實施本次經濟行為涉及的評估對象和評估範圍一致。

(三) 引用其他機構出具的報告的結論所涉及的資產類型、數量和金額(或者評估值)

本次評估未有引用其他機構報告結論的情況。

## 四、 價值類型

根據本次評估目的、市場條件以及評估對象自身特點等因素，確定本次評估對象的價值類型為市場價值。

市場價值是指自願買方和自願賣方在各自理性行事且未受任何強迫的情況下，評估對象在評估基準日進行正常公平交易的價值估計數額。

## 五、 評估基準日

本項目評估基準日是2025年10月31日。由委託人根據經濟行為等因素確定。

## 六、 評估依據

我們在本次評估過程中所遵循的國家、地方政府和有關部門的法律法規、準則依據、權屬依據、取價依據，以及在評估中參考的文件資料、依據主要有：

### (一) 評估行為依據

《西安經發物業股份有限公司會議紀要—總支委員會紀要(三十七)》2025年11月12日。

### (二) 法律法規依據

1. 《中華人民共和國資產評估法》(2016年7月2日第十二屆全國人民代表大會常務委員會第二十一次會議通過)；
2. 《中華人民共和國企業國有資產法》(2008年10月28日第十一屆全國人民代表大會常務委員會第五次會議通過)；
3. 《中華人民共和國企業所得稅法》(2018年12月29日第十三屆全國人民代表大會常務委員會第七次會議修訂)；
4. 《中華人民共和國城市房地產管理法》(2019年8月26日第十三屆全國人大常委會第十二次會議修訂)；
5. 《中華人民共和國民法典》(2020年5月28日第十三屆全國人民代表大會常務委員會第三次會議通過)；
6. 《國有資產評估管理辦法》(國務院第91號令，2020年11月29日根據國務院令第732號修訂)；
7. 《國有資產評估管理辦法實施細則》(國資辦發[1992]第36號)；
8. 《企業國有資產監督管理暫行條例》(國務院第378號令，2019年修訂)；
9. 《企業國有資產評估管理暫行辦法》(國資委第12號，2005年)；

10. 財政部令第14號《國有資產評估管理若干問題的規定》；
11. 《關於加強企業國有資產評估管理工作有關問題的通知》(國資委產權[2006]274號)；
12. 《企業國有資產評估項目備案工作指引》(國資發產權[2013]64號)；
13. 其他相關的法律法規。

### (三) 準則依據

1. 《資產評估基本準則》(財資[2017]43號)；
2. 《資產評估職業道德準則》(中評協[2017]30號)；
3. 《資產評估執業準則－資產評估方法》(中評協[2019]35號)；
4. 《資產評估執業準則－資產評估檔案》(中評協[2018]37號)；
5. 《資產評估執業準則－資產評估程序》(中評協[2018]36號)；
6. 《資產評估執業準則－資產評估報告》(中評協[2018]35號)；
7. 《資產評估執業準則－資產評估委託合同》(中評協[2017]33號)；
8. 《資產評估執業準則－不動產》(中評協[2017]38號)；
9. 《企業國有資產評估報告指南》(中評協[2017]42號)；
10. 《資產評估機構業務質量控制指南》(中評協[2017]46號)；
11. 《資產評估價值類型指導意見》(中評協[2017]47號)；



12. 《資產評估對象法律權屬指導意見》(中評協[2017]48號)。

#### (四) 權屬依據

1. 國有土地土地證，建設工程規劃許可證，開工許可證；
2. 不動產中心出具的《不動產登記清冊》；
3. 其他權屬證明文件。

#### (五) 取價依據

1. 《增值稅轉型改革若干問題的通知》(財稅[2008]170號)；
2. 《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》(財稅[2016]36號)；
3. 稅務總局、財政部聯合下發《財政部稅務總局關於調整增值稅稅率的通知》(財稅[2018]32號)；
4. 《關於深化增值稅改革有關政策的公告》(財政部稅務總局海關總署公告2019年第39號)；
5. 全國銀行間同業拆借中心公佈的貸款市場報價利率(LPR)；
6. 《基本建設財務規則》(財政部令[2016]第81號)；
7. 《基本建設項目建設成本管理規定》(財建[2016]504號)；
8. 《全國統一建築安裝工程工期定額》(建設部，建標[2000]38號)；
9. 建設部頒發的《房屋完損等級評定標準》；
10. 房地產市場交易案例資料；

11. 廣聯達指標網(<https://www.gldzb.com>)；

12. 其他參考資料。

#### (六) 其他參考依據

1. 產權持有人提供的資產評估申報明細表；
2. 資產評估專業人員現場勘查調查表、收集整理的其他資料；
3. 《資產評估常用方法與參數手冊》機械工業出版社2011年11月；
4. 其他有關參考資料。

### 七、評估方法

#### (一) 評估方法介紹

《資產評估基本準則》、《資產評估執業準則－資產評估方法》規定的基本評估方法包括市場法、收益法和成本法。

市場法也稱比較法、市場比較法，是指利用市場上同樣或類似資產的近期交易價格，經過直接比較或類比分析以估測資產價值的各種評估技術方法的總稱。市場法要求充分利用類似資產成交價格信息，並以此為基礎判斷和估測被評估資產的價值。基本計算公式為：

評估對象價值=參照物成交價格×修正係數1×修正係數2×…×修正係數N。

收益法是指通過將評估對象的預期收益資本化或者折現，來確定其價值的各種評估方法的總稱。該方法採用資本化或折現的途徑及其方法來判斷和估算資產價值。用數學式可表示為：

式中：

P－被評估資產價值；

R<sub>i</sub>－資產未來第i年預期收益額；

r－折現率；

i—預測收益年限；

n—預測期。

成本法是指按照重建或者重置被評估對象的思路，將重建或者重置成本作為確定評估對象價值的基礎，扣除相關貶值，以此確定評估對象價值的評估方法的總稱。資產基本公式的基本公式如下：

資產評估價值=資產的重置成本－資產實體性貶值－資產功能性貶值－資產經濟性貶值。

## （二）評估方法選用

按照《資產評估基本準則》、《資產評估執業準則－資產評估方法》、《資產評估執業準則－資產評估報告》的規定，資產評估專業人員應當熟知、理解並恰當選擇評估方法。資產評估專業人員在選擇評估方法時，應當充分考慮評估目的、價值類型、評估對象、適用條件、資料情況等影響評估方法選擇的因素，分析上述三種基本方法的適用性，依法選擇評估方法。

當滿足採用不同評估方法的條件時，資產評估專業人員應當選擇兩種或者兩種以上評估方法，通過綜合分析形成合理評估結論。當存在準則規定的情形時，資產評估專業人員可以採用一種評估方法。資產評估報告應當對評估方法的選擇及其理由進行披露。

### 1. 收益法

收益法應用的前提條件：(1)評估對象的未來收益可以合理預期並用貨幣計量；(2)預期收益所對應的風險能夠度量；(3)收益期限能夠確定或者合理預期。

本次評估對象主要包括車位，車位未來收益可以合理預期並用貨幣計量，且與預期收益相關的風險能夠度量，收益期能夠合理確定。因此，本次評估採用收益法。

## 2. 市場法

市場法應用的前提條件：(1)評估對象的可比參照物具有公開的市場，以及活躍的交易；(2)有關交易的必要信息可以獲得。

由於委估商業房產同類房地產的交易案例較多且容易獲取相關市場信息，因此適宜選用市場法評估。

## 3. 成本法

成本法應用的前提條件：(1)評估對象能正常使用或者在用；(2)評估對象能夠通過重置途徑獲得；(3)評估對象的重置成本以及相關貶值能夠合理估算。

本次評估對象主要為用於商業目的的房地產，採用成本法難以反映其真正的價值，因此本次評估不採用成本法。

### (三) 評估方法的具體運用

根據收集的房地產資料和市場調研取得的市場價格資料，結合資產的實際狀況和特點，依據資產評估準則，採用適當的評估方法進行評估。

對於適宜採用市場法評估的房地產，以房地合一含稅價值確定評估值。

對於適宜採用收益法評估的車位，以含稅價值確定評估值。

### 基於市場法的評定估算

根據本次評估目的，結合委估資產的具體情況，對於委估房地產適宜採用市場法評估，確定房地合一價值。均以含稅價確定評估價值。建築面積數量以證載面積、清查申報資料結果確定。

市場法是選擇市場上與委估房地產相類似、同區域的近期銷售的房地產作為參照物，從交易情況、交易時間、區位狀況、實物狀況和權益狀況等方面利用參照物

的交易價格，以評估對象的某一或者若干基本特徵與參照物的同一及若干基本特徵進行比較，得到兩者的基本特徵修正係數或基本特徵差額，在參照物交易價格的基礎上進行修正，確定評估價值。

評估值=參照物交易價格×交易情況修正係數×市場狀況調整係數×區位狀況調整係數×實物狀況調整係數×權益狀況調整係數

### 基於收益法的評定估算

1. 收益法原理。預測委估車位未來的預期淨收益，選用適當的資本化率將其折現到評估基準日後累加，以此確定評估對象客觀合理價格或價值的方法。
2. 收益法技術路線。根據停車場公示的收費標準，得出地下車位在評估時點正常合理的市場租金水平，扣除出租過程中應該扣減稅、費後得出正常淨收益，再選用適當的折現率將其折現到評估基準日後累加，以此得出評估對象在評估基準日的價值。
3. 收益法評估模型公式如下。

全剩餘壽命模式評估模型如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{a_i}{(1+r)^i} + A$$

其中 a：年純收益

r：折現率

n：收益期限

A：房地產餘值

p：房地產價值

- (1) 年純收益 = [月租金單價(不含稅) × (1 - 出租空置率) + 月押金利息收入 - 房產稅 - 土地使用稅 - 城市維護建設稅 - 印花稅 - 教育費附加 - 租賃管理費 - 維修費 - 保險費] × 12

其中：

- ① 月租金單價。租約內的按照租約金額確定；租約外的按照市場法確定的客觀租金確定。
- ② 出租空置率。租約內的出租空置率為100%；租約外的出租空置率根據市場調查，以該區域同類型房地產出租的市場空置率確定。
- ③ 月押金利息收入。由於委估資產為車位，不含押金，因此不考慮月押金利息收入。
- ④ 房產稅。由於委估資產為車位，因此不考慮房產稅。
- ⑤ 土地使用稅。由於委估資產為車位，因此不考慮土地使用稅。
- ⑥ 城市維護建設稅。是為籌集城市維護和建設資金而對繳納增值稅、消費稅的單位和個人，就其實際繳納的增值稅、消費稅稅額為計稅依據而徵收的一種稅。按已納增值稅稅額的7%計算繳納。
- ⑦ 印花稅。根據《中華人民共和國印花稅法》，財產租賃合同應按書立租賃合同的租金總金額0.1%計算貼花。
- ⑧ 教育費附加。其中教育費附加，根據第448號國務院令《國務院關於修改〈徵收教育費附加的暫行規定〉的決定》，按已納增值稅稅額的3%計算繳納；地方教育附加按已納增值稅稅額的2%計算繳納。

- ⑨ 租賃管理費和維修費。管理出租型不動產需要支付人員工資、辦公費用等管理費用，一般為年租金的一定比例。本次評估按租金收入(不含稅)的1.0%確定。維修費指建築物需正常的維修、維護等費用，按重置成本或租金的一定比例提取。
- ⑩ 保險費。根據我國實際情況，保險費率一般為重置成本的0.1%~0.2%，本次評估根據物業狀況，保險費率確定為0.20%。

(2) 折現率

折現率=無風險報酬率+風險調整值

無風險報酬率選用收益預測期相對應的國債利率；風險調整值根據評估對象所在市場、政策、行業和地區等風險綜合確定。

(3) 收益期限

根據建築物的剩餘經濟壽命年限與土地使用權剩餘使用年限等參數，以及法律、行政法規的規定確定收益期限。

(4) 房地產餘值

由於本項目房產剩餘經濟壽命超過土地使用權剩餘期限，且出讓合同等未約定土地使用權期間屆滿後無償收回土地使用權及地上建築物的房地產，故房產未來收益價值需加上房產在收益期結束時的價值折現到評估基準日的價值。

## 八、 評估程序實施過程和情況

整個評估工作分四個階段進行：

### （一）前期準備階段

在接受資產評估業務委託之前，採取與委託人討論、閱讀資料等方式，明確評估目的、評估對象、評估範圍、評估基準日等評估業務基本事項，並對自身專業勝任能力、獨立性和業務風險進行綜合分析和評價，決定接受委託，簽訂資產評估委託合同；根據項目具體情況，確定項目負責人，組成評估項目組，編製評估計劃；佈置資產評估工作，指導產權持有人填報資產評估申報表，準備評估所需資料。

### （二）現場工作階段

根據此次評估業務的具體情況，按照《資產評估執業準則－資產評估程序》和其他相關規定的要求，評估人員採取詢問、核對、監盤、勘查等方式，對各項資產進行必要的核查驗證，索取歷史期評估資料，了解主要資產的經濟、技術、使用狀況和法律權屬狀況，確定資產的存在性、真實性、完整性，核實申報的評估資料與提供的資料是否相符，關注資產法律權屬狀況，並根據現場勘查情況，收集與資產評估相關的政策文件、定額標準和市場信息。

### （三）評定估算階段

按照評估相關的法律、準則的規定，收集市場價格信息資料，並對收集的評估資料進行必要分析、歸納和整理，形成評定估算的依據；根據評估對象、價值類型、評估資料收集情況等，選擇適用的評估方法，選取相應的公式和參數進行分析、計算和判斷，進行評定估算，形成初步評估結果。

### （四）提交報告階段

匯總各類資產的評估結果，對形成的評估結論進行分析，確定最終評估結論，撰寫資產評估報告，形成評估報告初稿。按照法律、行政法規、資產評估準則和資產評估機構



內部質量控制制度，對初步資產評估報告進行內部審核。出具資產評估報告前，在不影響對評估結論進行獨立判斷的前提下，與委託人或者委託人同意的其他相關當事人就資產評估報告有關內容進行溝通。在完成上述資產評估程序後，出具並提交正式資產評估報告。

## 九、 評估假設

本項目評估結論是在以下假設前提、限制條件成立的基礎上得出的，如果這些前提、條件不能得到合理滿足，本報告所得出的評估結論一般會有不同程度的變化。本次評估中，評估人員遵循了以下評估假設：

### （一）前提假設

1. 交易假設：交易假設是假定所有待評估資產已經處在交易的過程中，評估師根據待評估資產的交易條件等模擬市場進行估價。交易假設是資產評估得以進行的一個最基本的前提假設。
2. 公開市場假設：公開市場假設是假定在市場上交易的資產，或擬在市場上交易的資產，資產交易雙方彼此地位平等，彼此都有獲取足夠市場信息的機會和時間，以便於對資產的功能、用途及其交易價格等作出理智的判斷。公開市場假設以資產在市場上可以公開買賣為基礎。
3. 資產持續使用假設：假設被評估資產按照規劃的用途和使用的方式、規模、頻度、環境等條件合法、有效地持續使用下去，並在可預見的使用期內，不發生重大變化。

### （二）一般假設

1. 國家現行的有關法律法規及政策、國家宏觀經濟形勢無重大變化，本次交易各方所處地區的政治、經濟和社會環境無重大變化。

2. 有關利率、賦稅基準及稅率、政策性徵收費用等不發生重大變化。
3. 除非另有說明，假設公司完全遵守所有有關的法律法規。
4. 無其他人力不可抗拒因素及不可預見因素對產權持有人造成重大不利影響。

### (三) 具體假設

1. 產權持有人的資產在評估基準日後不改變用途，仍按照企業計劃持續使用。
2. 產權持有人不存在因對外抵押、擔保、法律糾紛等事項導致企業發生損失或產生大額或有負債。
3. 假設評估對象所涉及資產的購置、取得、建造過程均符合國家有關法律法規規定。

評估人員根據資產評估的要求，認定這些假設條件在評估基準日時成立，當未來經濟環境發生較大變化時，評估人員將不承擔由於假設條件改變而推導出不同評估結論的責任。

## 十、 評估結論

我們根據國家有關資產評估的法律、行政法規和資產評估準則，本著獨立、客觀、公正的原則，履行了資產評估法定的和必要的程序，採用市場法、收益法，對西安經發地產有限公司的房產及車位於評估基準日2025年10月31日的市場價值進行了評估。評估結論如下。

西安經發地產有限公司申報的房產及車位評估價值63,007,500.00元(含增值稅)。具體評估結果見下表：

序號	建築物名稱	用途	建築面積 ( $m^2$ )	評估價值 (元)
1	經發大廈A座房產	商業	3,267.13	36,067,500.00
2	標準車位	車位	8,743.12	19,180,000.00
3	人防車位	車位	2,038.64	2,960,000.00
4	機械車位	車位	1,467.96	4,800,000.00
合計			15,516.85	63,007,500.00

評估結果詳細情況見《資產評估結果匯總表》和各項《資產評估明細表》。

本評估結論使用有效期：自評估基準日至經濟行為實現日相距不超過一年，即自2025年10月31日起至2026年10月30日止。超過一年，需重新進行資產評估。

本評估結論系根據本資產評估報告所列示的目的、假設及限制條件、依據、方法、程序得出，本評估結論只有在上述目的、依據、假設、前提存在的條件下成立，且評估結論僅為本次評估目的服務。

## 十一、特別事項說明

本評估報告中陳述的特別事項是指在已確定評估結論的前提下，評估人員已發現的可能影響評估結論，但非評估人員執業水平和能力所能評定的有關事項。

### (一) 引用其他機構出具的報告結論的情況說明

本次評估未有引用其他機構出具的報告結論的情況。

## (二) 權屬等主要資料不完整或者存在瑕疵的情形

按照《資產評估對象法律權屬指導意見》的規定，委託人和其他相關當事人委託資產評估業務，應當依法提供資產評估對象法律權屬等資料，並保證其真實性、完整性、合法性。執行資產評估業務的目的是對資產評估對象價值進行估算並發表專業意見，對資產評估對象法律權屬確認或者發表意見超出資產評估專業人員的執業範圍。本機構資產評估專業人員不對資產評估對象的法律權屬提供保證，對因產權問題發生的法律糾紛不承擔任何責任。

評估人員對委託人和產權持有人提供的有關評估對象法律權屬的資料和資料來源進行了必要的核查驗證，並對查驗的情況予以披露。經查，除下述事項外，委託人和產權持有人提供的評估對象法律權屬資料中均載明相關資產的權利人為產權持有人。

除外事項如下：

納入本次評估範圍的房產及車位均未辦理房屋所有權證，產權持有人已提供西安市不動產信息檔案管理中心出具的《不動產登記清冊》，不存在產權爭議。本次評估是在假設上述房地產不存在產權糾紛的前提條件下做出的，亦未考慮將來辦理房地產證等需要支付的費用。對尚未辦理房地產證的房地產，建築面積主要依據企業提供的確權證明等資料並結合現場勘查確定，房屋的建築面積及產權的最終確定應當以當地房地產管理部門通過測繪頒發的產權證為準。具體詳見下表：

序號	建築物名稱	用途	建成年月	所在層數／ 結構層數	建築面積 ( $m^2$ )
1	經發大廈A座—地下商業—F108	商業	2018年9月	-1/-1	139.14
2	經發大廈A座—地下商業—F109	商業	2018年9月	-1/-1	447.48

序號	建築物名稱	用途	建成年月	所在層數／ 結構層數	建築面積 ( $m^2$ )
3	經發大廈A座－地下商業－F114	商業	2018年9月	-1/-1	88.18
4	經發大廈A座－地下商業－F118	商業	2018年9月	-1/-1	262.12
5	經發大廈A座－地下商業－F120	商業	2018年9月	-1/-1	180.84
6	經發大廈A座－地下商業－F121	商業	2018年9月	-1/-1	1,280.83
7	經發大廈A座－地下商業－F122	商業	2018年9月	-1/-1	112.77
8	經發大廈A座－地下商業－F123	商業	2018年9月	-1/-1	184.13
9	經發大廈A座－地下商業－F124	商業	2018年9月	-1/-1	196.59
10	經發大廈A座－地下商業－F126	商業	2018年9月	-1/-1	103.55
11	經發大廈A座－202	商業	2018年9月	2/16	85.46
12	經發大廈A座－地下其他－F110	其他	2018年9月	-1/-1	48.32
13	經發大廈A座－地下其他－F111	其他	2018年9月	-1/-1	89.40
14	經發大廈A座－地下其他－F112	其他	2018年9月	-1/-1	48.32
15	經發大廈地下標準車位	車位	2018年9月	-2- -3/16	8,743.12
16	經發大廈人防車位	車位	2018年9月	-3/16	2,038.64
17	經發大廈機械車位	車位	2018年9月	-2/16	1,467.96
合計					<b><u>15,516.85</u></b>

**(三) 評估基準日存在的法律、經濟等未決事項**

本次評估，未發現產權持有人在評估基準日存在法律、經濟等未決事項。

**(四) 擔保、租賃及其或有負債(或有資產)等事項**

本次評估，未發現產權持有人在評估基準日存在擔保、租賃及其或有負債(或有資產)等事項。

**(五) 重大期後事項**

重大期後事項是指評估基準日至資產評估報告日之間可能對評估結論產生影響的事項。

在評估基準日至本評估報告日之間，委託人暨產權持有人未申報產生重大影響的期後事項，資產評估專業人員亦未發現產生重大影響的期後事項。

**(六) 本次資產評估對應的經濟行為中，可能對評估結論產生重大影響的瑕疵情形**

本次評估，未發現本次資產評估對應的經濟行為中，可能對評估結論產生重大影響的瑕疵情形。

**(七) 需要說明的其他事項**

1. 評估報告成立的前提條件和假設條件：本評估結論是以本報告設定的假設為前提，確定的被評估資產在評估基準日時點上的市場價值，沒有考慮將來可能承擔的抵押、擔保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的價格等對其評估價值的影響，也未考慮國家宏觀經濟政策發生重大變化以及遇有自然力和其他不可抗力對評估對象價值的影響。當前述條件以及評估中遵循的持續經營原則等其他情況發生變化時，評估結論一般會失效。評估機構不承擔由於這些條件的變化而導致評估結果失效的相關法律責任。

2. 對企業存在的可能影響資產評估值的其他瑕疵事項，在企業未作特殊說明而評估人員根據專業經驗一般不能獲悉的情況下，評估機構和評估人員不承擔相關責任。
3. 本次評估中，對實物資產的技術鑒定主要採用目測觀察，未使用儀器進行測試和查驗，未對其內部結構(非肉眼所能觀察的部分)做技術檢測。評估師在假定產權持有人提供的有關評估資料是真實有效的前提下，在未借助任何檢測儀器的條件下，通過實地勘查做出的判斷。
4. 對納入評估範圍的隱蔽工程和不具備現場勘查條件的資產，因受客觀條件限制，評估專業人員未能進行現場勘查、測量，而是依據產權持有人提供的數據、資料及現場調查了解的情況做出的判斷。
5. 評估對象涉及的資產清單由委託人暨產權持有人申報並經其採用簽名、蓋章或法律允許的其他方式確認；委託人和其他相關當事人依法對其提供資料的真實性、完整性、合法性負責。
6. 本評估結論未考慮評估對象評估增減值所引起的稅收責任，最終應承擔的稅負應以當地稅務機關核定的稅負金額為準。
7. 在評估報告日至評估報告有效期內如資產數量發生重大變化，應對資產數額進行相應調整；若資產價格標準發生變化，並對評估結論產生明顯影響時，應重新評估。
8. 納入本次評估範圍的37個人防車位，根據《中華人民共和國民法典》第二百五十四條規定規定：「國防資產屬於國家所有。人防車位用於國防目的，應屬國家所有。」《中華人民共和國民法典》第七百零五條規定：「租賃期限不得超過二十年。超過二十年的，超過部分無效。租賃期限屆滿，當事人可以續訂租賃合同；但是，約定的租賃期限自續訂之日起不得超過二十年。」另外，根

據《中華人民共和國人民防空法》第五條第二款規定：「國家鼓勵、支持企業事業組織、社會團體和個人，通過多種途徑，投資進行人民防空工程建設；人民防空工程平時由投資者使用管理，收益歸投資者所有。」因此，根據以上法律條款，本次評估僅為該人防車位的使用權價值，其權屬為國家所有，特提請報告使用者注意。

9. 本次評估未考慮委估房產現有既有租約的影響。對上述特別事項的處理方式、特別事項對評估結論可能產生的影響，提請資產評估報告使用人關注其對經濟行為的影響。

## 十二、資產評估報告使用限制說明

- (一) 本資產評估報告僅用於本評估報告載明的評估目的和用途，不能用於其他目的和用途。
- (二) 委託人或者其他資產評估報告使用人未按照法律、行政法規規定和資產評估報告載明的使用範圍使用資產評估報告的，資產評估機構及其資產評估師不承擔責任。
- (三) 除委託人、資產評估委託合同中約定的其他資產評估報告使用人和法律、行政法規規定的資產評估報告使用人之外，其他任何機構和個人不能成為資產評估報告的使用人。
- (四) 資產評估報告使用人應當正確理解評估結論，評估結論不同於評估對象可實現價格，評估結論不應當被認為是對評估對象可實現價格的保證。
- (五) 未徵得資產評估機構同意，資產評估報告的內容不得被摘抄、引用或者披露於公開媒體，法律、行政法規規定以及相關當事人另有約定的除外。



- (六) 本資產評估報告的評估結論使用有效期自評估基準日至經濟行為實現日相距不超過一年，即自2025年10月31日起至2026年10月30日止。超過一年，需重新進行資產評估。
- (七) 本報告中對前述評估對象價值的分析只適用於評估報告中所陳述的特定使用方式。其中任何組成部分資產的個別價值將不適用於其他任何用途，並不得與其他評估報告混用。
- (八) 本評估報告包含若干備查文件及評估明細表，亦為本報告之組成部分，與本報告正文是一個完整的整體，且備查文件、評估明細表均不能單獨使用，只能與評估報告正文配套使用方為有效。

### 十三、資產評估報告日

資產評估報告日為2025年11月21日。

(本頁無正文，僅為資產評估報告簽字蓋章頁)

十四、簽名蓋章

新蘭特房地產資產評估有限公司

資產評估師：

資產評估師：

2025年11月21日

(本報告需在評估結論頁和本簽章頁同時蓋章時生效)

固定資產評估明細表

被評估單位名稱：西安經發地產有限公司

評估基準日：2025年10月31日

表4-10-1金額  
單位：人民幣元

序號	房屋權證編號	土地權證編號	詳細地址	建築物名稱	結構類型	XXXX年XX月	建築面積 (m <sup>2</sup> )	數量	用途	結構層數	層高 (米)	建築裝修		評估價值		評估單價 (元/m <sup>2</sup> )	備註
												情況	原值	淨值			
1	無	西經國用(2004 出字)第52號、 53號	西安市未央區 未央路132號	經發大廈A座— 地下商業— F108	鋼混	2018年9月	139.14	/	商業	-1/-1	4.5	簡裝	1,740,600.00	1,740,600.00	12,510.00		
2	無	西經國用(2004 出字)第52號、 53號	西安市未央區 未央路132號	經發大廈A座— 地下商業— F109	鋼混	2018年9月	447.48	/	商業	-1/-1	4.5	簡裝	5,430,000.00	5,430,000.00	12,135.00		
3	無	西經國用(2004 出字)第52號、 53號	西安市未央區 未央路132號	經發大廈A座— 地下商業— F114	鋼混	2018年9月	88.18	/	商業	-1/-1	4.5	簡裝	992,800.00	992,800.00	11,259.00		
4	無	西經國用(2004 出字)第52號、 53號	西安市未央區 未央路132號	經發大廈A座— 地下商業— F118	鋼混	2018年9月	262.12	/	商業	-1/-1	4.5	簡裝	3,246,300.00	3,246,300.00	12,385.00		

序號	房屋權證 編號	土地權證編號	詳細地址	建築物名稱	結構類型	XXXX年XX月	建築面積 ( $m^2$ )	數量	用途	結構層數	層高 (米)	建築裝修 情況	評估價值		評估單價 (元/ $m^2$ )	備註
													原值	淨值		
5	無	西經國用(2004 出字/第52號、 53號	西安市未央區 未央路132號	經發大廈A座— 地下商業— FI20	鋼混	2018年9月	180.84	/	商業	-1/-1	4.5	簡裝	2,239,700.00	2,239,700.00	12,385.00	
6	無	西經國用(2004 出字/第52號、 53號	西安市未央區 未央路132號	經發大廈A座— 地下商業— FI21	鋼混	2018年9月	1,280.83	/	商業	-1/-1	4.5	簡裝	12,567,300.00	12,567,300.00	9,812.00	
7	無	西經國用(2004 出字/第52號、 53號	西安市未央區 未央路132號	經發大廈A座— 地下商業— FI22	鋼混	2018年9月	112.77	/	商業	-1/-1	4.5	簡裝	1,269,700.00	1,269,700.00	11,259.00	
8	無	西經國用(2004 出字/第52號、 53號	西安市未央區 未央路132號	經發大廈A座— 地下商業— FI23	鋼混	2018年9月	184.13	/	商業	-1/-1	4.5	簡裝	2,188,300.00	2,188,300.00	11,885.00	
9	無	西經國用(2004 出字/第52號、 53號	西安市未央區 未央路132號	經發大廈A座— 地下商業— FI24	鋼混	2018年9月	196.59	/	商業	-1/-1	4.5	簡裝	2,242,900.00	2,242,900.00	11,409.00	

序號	房屋權證 編號	土地權證編號	詳細地址	建築物名稱	結構類型	XXXX年XX月	建築面積 ( $m^2$ )	數量	用途	結構層數	層高 (米)	建築裝修 情況	評估價值		評估單價 (元/ $m^2$ )	備註
													原值	淨值		
10	無	西經國用(2004 出字/第52號、 53號	西安市未央區 未央路132號	經發大廈A座— 地下商業— FI26	鋼混	2018年9月	103.55	/	商業	-1/-1	4.5	簡裝	1,181,400.00	1,181,400.00	11,409.00	
11	無	西經國用(2004 出字/第52號、 53號	西安市未央區 未央路132號	經發大廈A座— 202	鋼混	2018年9月	85.46	/	商業	2/16	3.5	簡裝	934,400.00	934,400.00	10,934.00	
12	無	西經國用(2004 出字/第52號、 53號	西安市未央區 未央路132號	經發大廈A座— 地下其他— FI10	鋼混	2018年9月	48.32	/	其他	-1/-1	4.5	簡裝	528,300.00	528,300.00	10,933.00	
13	無	西經國用(2004 出字/第52號、 53號	西安市未央區 未央路132號	經發大廈A座— 地下其他— FI11	鋼混	2018年9月	89.40	/	其他	-1/-1	4.5	簡裝	977,500.00	977,500.00	10,934.00	
14	無	西經國用(2004 出字/第52號、 53號	西安市未央區 未央路132號	經發大廈A座— 地下其他— FI12	鋼混	2018年9月	48.32	/	其他	-1/-1	4.5	簡裝	528,300.00	528,300.00	10,933.00	
15	無	西經國用(2004 出字/第52號、 53號、54號	西安市未央區 未央路132號	地下二層— 1區-01	鋼混	2018年9月	38.94	1	車位	-2/16	/	/	100,000.00	100,000.00	100,000.00	

序號	房屋權證 編號	土地權證編號	詳細地址	建築物名稱	結構類型	XXXX年XX月	建築面積 ( $m^2$ )	數量	用途	結構層數	層高 (米)	建築裝修 情況	評估價值		評估單價 (元/ $m^2$ )	備註
													原值	淨值		
16	無	西經國用(2004 出字)第52號、 53號、54號	西安市未央區 未央路132號	地下二層— 1區—02	鋼混	2018年9月	38.94	1	車位	-2/16	/	/	100,000.00	100,000.00	100,000.00	
17	無	西經國用(2004 出字)第52號、 53號、54號	西安市未央區 未央路132號	地下二層— 1區—03	鋼混	2018年9月	38.94	1	車位	-2/16	/	/	100,000.00	100,000.00	100,000.00	
18	無	西經國用(2004 出字)第52號、 53號、54號	西安市未央區 未央路132號	地下二層— 1區—04	鋼混	2018年9月	38.94	1	車位	-2/16	/	/	100,000.00	100,000.00	100,000.00	
19	無	西經國用(2004 出字)第52號、 53號、54號	西安市未央區 未央路132號	地下二層— 1區—05	鋼混	2018年9月	38.94	1	車位	-2/16	/	/	100,000.00	100,000.00	100,000.00	
20	無	西經國用(2004 出字)第52號、 53號、54號	西安市未央區 未央路132號	地下二層— 1區—06	鋼混	2018年9月	38.94	1	車位	-2/16	/	/	100,000.00	100,000.00	100,000.00	
21	無	西經國用(2004 出字)第52號、 53號、54號	西安市未央區 未央路132號	地下二層— 1區—07	鋼混	2018年9月	38.94	1	車位	-2/16	/	/	100,000.00	100,000.00	100,000.00	
22	無	西經國用(2004 出字)第52號、 53號、54號	西安市未央區 未央路132號	地下二層— 1區—08	鋼混	2018年9月	38.94	1	車位	-2/16	/	/	100,000.00	100,000.00	100,000.00	
23	無	西經國用(2004 出字)第52號、 53號、54號	西安市未央區 未央路132號	地下二層— 1區—09	鋼混	2018年9月	38.94	1	車位	-2/16	/	/	100,000.00	100,000.00	100,000.00	

序號	房屋權證 編號	土地權證編號	詳細地址	建築物名稱	結構類型	XXXX年XX月	建築面積 ( $m^2$ )	數量	用途	結構層數	層高 (米)	建築裝修 情況	評估價值		評估單價 (元/ $m^2$ )	備註
													原值	淨值		
24	無	西經國用(2004 出字)第52號、 53號、54號	西安市未央區 未央路132號	地下二層— 1區—10	鋼混	2018年9月	38.94	1	車位	-2/16	/	/	100,000.00	100,000.00	100,000.00	
25	無	西經國用(2004 出字)第52號、 53號、54號	西安市未央區 未央路132號	地下二層— 1區—11	鋼混	2018年9月	38.94	1	車位	-2/16	/	/	100,000.00	100,000.00	100,000.00	
26	無	西經國用(2004 出字)第52號、 53號、54號	西安市未央區 未央路132號	地下二層— 1區—12	鋼混	2018年9月	38.94	1	車位	-2/16	/	/	100,000.00	100,000.00	100,000.00	
27	無	西經國用(2004 出字)第52號、 53號、54號	西安市未央區 未央路132號	地下二層— 1區—13	鋼混	2018年9月	38.94	1	車位	-2/16	/	/	100,000.00	100,000.00	100,000.00	
28	無	西經國用(2004 出字)第52號、 53號、54號	西安市未央區 未央路132號	地下二層— 1區—14	鋼混	2018年9月	38.94	1	車位	-2/16	/	/	100,000.00	100,000.00	100,000.00	
29	無	西經國用(2004 出字)第52號、 53號、54號	西安市未央區 未央路132號	地下二層— 1區—15	鋼混	2018年9月	38.94	1	車位	-2/16	/	/	100,000.00	100,000.00	100,000.00	
30	無	西經國用(2004 出字)第52號、 53號、54號	西安市未央區 未央路132號	地下二層— 1區—16	鋼混	2018年9月	38.94	1	車位	-2/16	/	/	100,000.00	100,000.00	100,000.00	
31	無	西經國用(2004 出字)第52號、 53號、54號	西安市未央區 未央路132號	地下二層— 1區—17	鋼混	2018年9月	38.94	1	車位	-2/16	/	/	100,000.00	100,000.00	100,000.00	

序號	房屋權證 編號	土地權證編號	詳細地址	建築物名稱	結構類型	XXXX年XX月	建築面積 ( $m^2$ )	數量	用途	結構層數	層高 (米)	建築裝修 情況	評估價值		備註
													原值	淨值	評估單價 ( $\text{元}/m^2$ )
32	無	西經國用(2004 出字)第52號、 53號、54號	西安市未央區 未央路132號	地下二層— 1區—18	鋼混	2018年9月	38.94	1	車位	-2/16	/	/	100,000.00	100,000.00	100,000.00
33	無	西經國用(2004 出字)第52號、 53號、54號	西安市未央區 未央路132號	地下二層— 1區—19	鋼混	2018年9月	38.94	1	車位	-2/16	/	/	100,000.00	100,000.00	100,000.00
34	無	西經國用(2004 出字)第52號、 53號、54號	西安市未央區 未央路132號	地下二層— 1區—20	鋼混	2018年9月	38.94	1	車位	-2/16	/	/	100,000.00	100,000.00	100,000.00
35	無	西經國用(2004 出字)第52號、 53號、54號	西安市未央區 未央路132號	地下二層— 1區—21	鋼混	2018年9月	38.94	1	車位	-2/16	/	/	100,000.00	100,000.00	100,000.00
36	無	西經國用(2004 出字)第52號、 53號、54號	西安市未央區 未央路132號	地下二層— 1區—22	鋼混	2018年9月	38.94	1	車位	-2/16	/	/	100,000.00	100,000.00	100,000.00
37	無	西經國用(2004 出字)第52號、 53號、54號	西安市未央區 未央路132號	地下二層— 1區—23	鋼混	2018年9月	38.94	1	車位	-2/16	/	/	100,000.00	100,000.00	100,000.00
38	無	西經國用(2004 出字)第52號、 53號、54號	西安市未央區 未央路132號	地下二層— 1區—24	鋼混	2018年9月	38.94	1	車位	-2/16	/	/	100,000.00	100,000.00	100,000.00
39	無	西經國用(2004 出字)第52號、 53號、54號	西安市未央區 未央路132號	地下二層— 1區—25	鋼混	2018年9月	38.94	1	車位	-2/16	/	/	100,000.00	100,000.00	100,000.00



序號	房屋權證 編號	土地權證編號	詳細地址	建築物名稱	結構類型	XXXX年XX月	建築面積 ( $m^2$ )	數量	用途	結構層數	層高 (米)	建築裝修 情況	評估價值		備註
													原值	淨值	評估單價 ( $\text{元}/m^2$ )
40	無	西經國用(2004 出字)第52號、 53號、54號	西安市未央區 未央路132號	地下二層— 1區—26	鋼混	2018年9月	38.94	1	車位	-2/16	/	/	100,000.00	100,000.00	100,000.00
41	無	西經國用(2004 出字)第52號、 53號、54號	西安市未央區 未央路132號	地下二層— 1區—27	鋼混	2018年9月	38.94	1	車位	-2/16	/	/	100,000.00	100,000.00	100,000.00
42	無	西經國用(2004 出字)第52號、 53號、54號	西安市未央區 未央路132號	地下二層— 1區—28	鋼混	2018年9月	38.94	1	車位	-2/16	/	/	100,000.00	100,000.00	100,000.00
43	無	西經國用(2004 出字)第52號、 53號、54號	西安市未央區 未央路132號	地下二層— 1區—29	鋼混	2018年9月	38.94	1	車位	-2/16	/	/	100,000.00	100,000.00	100,000.00
44	無	西經國用(2004 出字)第52號、 53號、54號	西安市未央區 未央路132號	地下二層— 1區—30	鋼混	2018年9月	38.94	1	車位	-2/16	/	/	100,000.00	100,000.00	100,000.00
45	無	西經國用(2004 出字)第52號、 53號、54號	西安市未央區 未央路132號	地下二層— 1區—31	鋼混	2018年9月	38.94	1	車位	-2/16	/	/	100,000.00	100,000.00	100,000.00
46	無	西經國用(2004 出字)第52號、 53號、54號	西安市未央區 未央路132號	地下二層— 1區—32	鋼混	2018年9月	38.94	1	車位	-2/16	/	/	100,000.00	100,000.00	100,000.00
47	無	西經國用(2004 出字)第52號、 53號、54號	西安市未央區 未央路132號	地下二層— 1區—33	鋼混	2018年9月	38.94	1	車位	-2/16	/	/	100,000.00	100,000.00	100,000.00

序號	房屋權證 編號	土地權證編號	詳細地址	建築物名稱	結構類型	XXXX年XX月	建築面積 ( $m^2$ )	數量	用途	結構層數	層高 (米)	建築裝修 情況	評估價值		備註
													原值	淨值	評估單價 ( $\text{元}/m^2$ )
48	無	西經國用(2004 出字)第52號、 53號、54號	西安市未央區 未央路132號	地下二層— 1區—34	鋼混	2018年9月	38.94	1	車位	-2/16	/	/	100,000.00	100,000.00	100,000.00
49	無	西經國用(2004 出字)第52號、 53號、54號	西安市未央區 未央路132號	地下二層— 1區—35	鋼混	2018年9月	38.94	1	車位	-2/16	/	/	100,000.00	100,000.00	100,000.00
50	無	西經國用(2004 出字)第52號、 53號、54號	西安市未央區 未央路132號	地下二層— 1區—36	鋼混	2018年9月	38.94	1	車位	-2/16	/	/	100,000.00	100,000.00	100,000.00
51	無	西經國用(2004 出字)第52號、 53號、54號	西安市未央區 未央路132號	地下二層— 1區—37	鋼混	2018年9月	38.94	1	車位	-2/16	/	/	100,000.00	100,000.00	100,000.00
52	無	西經國用(2004 出字)第52號、 53號、54號	西安市未央區 未央路132號	地下二層— 1區—38	鋼混	2018年9月	38.94	1	車位	-2/16	/	/	100,000.00	100,000.00	100,000.00
53	無	西經國用(2004 出字)第52號、 53號、54號	西安市未央區 未央路132號	地下二層— 1區—39	鋼混	2018年9月	38.94	1	車位	-2/16	/	/	100,000.00	100,000.00	100,000.00
54	無	西經國用(2004 出字)第52號、 53號、54號	西安市未央區 未央路132號	地下二層— 1區—40	鋼混	2018年9月	38.94	1	車位	-2/16	/	/	100,000.00	100,000.00	100,000.00
55	無	西經國用(2004 出字)第52號、 53號、54號	西安市未央區 未央路132號	地下二層— 1區—41	鋼混	2018年9月	38.94	1	車位	-2/16	/	/	100,000.00	100,000.00	100,000.00

序號	房屋權證 編號	土地權證編號	詳細地址	建築物名稱	結構類型	XXXX年XX月	建築面積 ( $m^2$ )	數量	用途	結構層數	層高 (米)	建築裝修 情況	評估價值		備註
													原值	淨值	評估單價 (元/ $m^2$ )
56	無	西經國用(2004 出字)第52號、 53號、54號	西安市未央區 未央路132號	地下二層— 1區—42	鋼混	2018年9月	38.94	1	車位	-2/16	/	/	100,000.00	100,000.00	100,000.00
57	無	西經國用(2004 出字)第52號、 53號、54號	西安市未央區 未央路132號	地下二層— 1區—43	鋼混	2018年9月	38.94	1	車位	-2/16	/	/	100,000.00	100,000.00	100,000.00
58	無	西經國用(2004 出字)第52號、 53號、54號	西安市未央區 未央路132號	地下二層— 1區—44	鋼混	2018年9月	38.94	1	車位	-2/16	/	/	100,000.00	100,000.00	100,000.00
59	無	西經國用(2004 出字)第52號、 53號、54號	西安市未央區 未央路132號	地下二層— 1區—52	鋼混	2018年9月	38.94	1	車位	-2/16	/	/	100,000.00	100,000.00	100,000.00
60	無	西經國用(2004 出字)第52號、 53號、54號	西安市未央區 未央路132號	地下二層— 1區—53	鋼混	2018年9月	38.94	1	車位	-2/16	/	/	100,000.00	100,000.00	100,000.00
61	無	西經國用(2004 出字)第52號、 53號、54號	西安市未央區 未央路132號	地下二層— 1區—54	鋼混	2018年9月	38.94	1	車位	-2/16	/	/	100,000.00	100,000.00	100,000.00
62	無	西經國用(2004 出字)第52號、 53號、54號	西安市未央區 未央路132號	地下二層— 1區—73	鋼混	2018年9月	38.94	1	車位	-2/16	/	/	100,000.00	100,000.00	100,000.00
63	無	西經國用(2004 出字)第52號、 53號、54號	西安市未央區 未央路132號	地下二層— 1區—74	鋼混	2018年9月	38.94	1	車位	-2/16	/	/	100,000.00	100,000.00	100,000.00

序號	房屋權證 編號	土地權證編號	詳細地址	建築物名稱	結構類型	XXXX年XX月	建築面積 ( $m^2$ )	數量	用途	結構層數	層高 (米)	建築裝修 情況	評估價值		備註
													原值	淨值	評估單價 ( $\text{元}/m^2$ )
64	無	西經國用(2004 出字)第52號、 53號、54號	西安市未央區 未央路132號	地下二層— 1區—75	鋼混	2018年9月	38.94	1	車位	-2/16	/	/	100,000.00	100,000.00	100,000.00
65	無	西經國用(2004 出字)第52號、 53號、54號	西安市未央區 未央路132號	地下二層— 1區—80	鋼混	2018年9月	38.94	1	車位	-2/16	/	/	100,000.00	100,000.00	100,000.00
66	無	西經國用(2004 出字)第52號、 53號、54號	西安市未央區 未央路132號	地下二層— 1區—81	鋼混	2018年9月	38.94	1	車位	-2/16	/	/	100,000.00	100,000.00	100,000.00
67	無	西經國用(2004 出字)第52號、 53號、54號	西安市未央區 未央路132號	地下二層— 1區—83	鋼混	2018年9月	38.94	1	車位	-2/16	/	/	100,000.00	100,000.00	100,000.00
68	無	西經國用(2004 出字)第52號、 53號、54號	西安市未央區 未央路132號	地下二層— 1區—86	鋼混	2018年9月	38.94	1	車位	-2/16	/	/	100,000.00	100,000.00	100,000.00
69	無	西經國用(2004 出字)第52號、 53號、54號	西安市未央區 未央路132號	地下二層— 1區—F197	鋼混	2018年9月	44.08	1	車位	-2/16	/	/	100,000.00	100,000.00	100,000.00
70	無	西經國用(2004 出字)第52號、 53號、54號	西安市未央區 未央路132號	地下二層— 2區—05	鋼混	2018年9月	38.94	1	車位	-2/16	/	/	100,000.00	100,000.00	100,000.00
71	無	西經國用(2004 出字)第52號、 53號、54號	西安市未央區 未央路132號	地下二層— 2區—06	鋼混	2018年9月	38.94	1	車位	-2/16	/	/	100,000.00	100,000.00	100,000.00

序號	房屋權證 編號	土地權證編號	詳細地址	建築物名稱	結構類型	XXXX年XX月	建築面積 ( $m^2$ )	數量	用途	結構層數	層高 (米)	建築裝修 情況	評估價值		評估單價 (元/ $m^2$ )	備註
													原值	淨值		
72	無	西經國用(2004 出字)第52號、 53號、54號	西安市未央區 未央路132號	地下二層— 2區—07	鋼混	2018年9月	38.94	1	車位	-2/16	/	/	100,000.00	100,000.00	100,000.00	
73	無	西經國用(2004 出字)第52號、 53號、54號	西安市未央區 未央路132號	地下二層— 2區—38	鋼混	2018年9月	38.94	1	車位	-2/16	/	/	100,000.00	100,000.00	100,000.00	
74	無	西經國用(2004 出字)第52號、 53號、54號	西安市未央區 未央路132號	地下二層— 2區—39	鋼混	2018年9月	38.94	1	車位	-2/16	/	/	100,000.00	100,000.00	100,000.00	
75	無	西經國用(2004 出字)第52號、 53號、54號	西安市未央區 未央路132號	地下二層— 2區—40	鋼混	2018年9月	38.94	1	車位	-2/16	/	/	100,000.00	100,000.00	100,000.00	
76	無	西經國用(2004 出字)第52號、 53號、54號	西安市未央區 未央路132號	地下二層— 2區—44	鋼混	2018年9月	38.94	1	車位	-2/16	/	/	100,000.00	100,000.00	100,000.00	
77	無	西經國用(2004 出字)第52號、 53號、54號	西安市未央區 未央路132號	地下二層— 2區—45	鋼混	2018年9月	38.94	1	車位	-2/16	/	/	100,000.00	100,000.00	100,000.00	
78	無	西經國用(2004 出字)第52號、 53號、54號	西安市未央區 未央路132號	地下三層 1區1—80	鋼混	2018年9月	3,125.48	80	車位	-3/16	/	/	6,400,000.00	6,400,000.00	80,000.00	
79	無	西經國用(2004 出字)第52號、 53號、54號	西安市未央區 未央路132號	地下三層 2區1—81	鋼混	2018年9月	3,159.28	81	車位	-3/16	/	/	6,480,000.00	6,480,000.00	80,000.00	

序號	房屋權證 編號	土地權證編號	詳細地址	建築名稱	結構類型	XXX年XX月	建築面積 ( $m^2$ )	數量	用途	結構層數	層高 (米)	建築裝修 情況	評估價值		評估單價 (元/ $m^2$ )	備註
													原值	淨值		
80	無	西經國用(2004 出字)第52號、 53號、54號	西安市未央區 未央路132號	地下三層3區 1-37(人防)	鋼混	2018年9月	2,038.64	37	車位	-3/16	/	/	2,960,000.00	2,960,000.00	80,000.00	
81	無	西經國用(2004 出字)第52號、 53號、54號	西安市未央區 未央路132號	地下二層2區 49樓械	鋼結構	2018年9月	122.33	5	車位	-2/16	/	/	400,000.00	400,000.00	80,000.00	
82	無	西經國用(2004 出字)第52號、 53號、54號	西安市未央區 未央路132號	地下二層2區 51樓械	鋼結構	2018年9月	122.33	5	車位	-2/16	/	/	400,000.00	400,000.00	80,000.00	
83	無	西經國用(2004 出字)第52號、 53號、54號	西安市未央區 未央路132號	地下二層2區 52樓械	鋼結構	2018年9月	122.33	5	車位	-2/16	/	/	400,000.00	400,000.00	80,000.00	
84	無	西經國用(2004 出字)第52號、 53號、54號	西安市未央區 未央路132號	地下二層2區 53樓械	鋼結構	2018年9月	122.33	5	車位	-2/16	/	/	400,000.00	400,000.00	80,000.00	
85	無	西經國用(2004 出字)第52號、 53號、54號	西安市未央區 未央路132號	地下二層2區 54樓械	鋼結構	2018年9月	122.33	5	車位	-2/16	/	/	400,000.00	400,000.00	80,000.00	
86	無	西經國用(2004 出字)第52號、 53號、54號	西安市未央區 未央路132號	地下二層2區 55樓械	鋼結構	2018年9月	122.33	5	車位	-2/16	/	/	400,000.00	400,000.00	80,000.00	
87	無	西經國用(2004 出字)第52號、 53號、54號	西安市未央區 未央路132號	地下二層2區 61樓械	鋼結構	2018年9月	122.33	5	車位	-2/16	/	/	400,000.00	400,000.00	80,000.00	

序號	房屋權證編號	土地權證編號	詳細地址	建築物名稱	結構類型	XXXX年XX月	建築面積 ( <i>m<sup>2</sup></i> )	數量	用途	結構層數	層高 ( <i>米</i> )	建築裝修		評估價值		評估單價 ( <i>元/m<sup>2</sup></i> )	備註			
												情況	原值	淨值						
88	無	西經國用(2004 出字)第52號、 53號、54號	西安市未央區 未央路132號	地下二層2區 67機械	鋼結構	2018年9月	122.33	5	車位	-2/16	/	/	400,000.00	400,000.00	80,000.00					
89	無	西經國用(2004 出字)第52號、 53號、54號	西安市未央區 未央路132號	地下二層2區 68機械	鋼結構	2018年9月	122.33	5	車位	-2/16	/	/	400,000.00	400,000.00	80,000.00					
90	無	西經國用(2004 出字)第52號、 53號、54號	西安市未央區 未央路132號	地下二層2區 69機械	鋼結構	2018年9月	122.33	5	車位	-2/16	/	/	400,000.00	400,000.00	80,000.00					
91	無	西經國用(2004 出字)第52號、 53號、54號	西安市未央區 未央路132號	地下二層2區 70機械	鋼結構	2018年9月	122.33	5	車位	-2/16	/	/	400,000.00	400,000.00	80,000.00					
92	無	西經國用(2004 出字)第52號、 53號、54號	西安市未央區 未央路132號	地下二層2區 72機械	鋼結構	2018年9月	122.33	5	車位	-2/16	/	/	400,000.00	400,000.00	80,000.00					
							15,516.85											63,007,500.00		
							房屋建築物合計											63,007,500.00		
							減：減值準備													
							房屋建築物淨額											63,007,500.00		
被評估單位填表人：喬嬌																		新蘭特房地產資產評估有限公司		
評估人員：劉源、高夢雲、韓宜洋																				

填表日期：2025年11月11日

**A. 本集團未經審核備考財務資料****緒言**

以下為就(i)向西安經發地產有限公司(「經發地產」)收購位於中國西安市未央路132號經發大廈A座的建築物(「該物業」)內14個指定用作商業用途的物業單位(總建築面積為3,267.13平方米)以及位於該物業的224個地下層標準停車位(總建築面積為8,743.12平方米)；(ii)向經發地產租賃位於該物業的37個人防停車位(總面積為2,038.64平方米)；及(iii)將該物業地下二層共計60個機械停車位(總面積為1,467.96平方米)的使用權由經發地產轉讓(統稱為「收購事項」)而編製的本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)於2025年6月30日的未經審核備考簡明綜合資產負債表(「未經審核備考財務資料」)，以供說明。

下文呈列的未經審核備考財務資料旨在說明收購事項對本集團資產及負債的影響，猶如收購事項已於2025年6月30日完成。未經審核備考財務資料乃基於2025年6月30日的未經審核簡明綜合財務狀況表(摘錄自本集團截至2025年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合財務資料)編製，經就收購事項作出直接涉及收購事項且與未來事件或決定無關及有事實支持的備考調整。

未經審核備考財務資料由董事根據上市規則第4.29條而編製，僅為作說明用途，且基於多項假設、估計、不確定性及目前所得資料。因此，未經審核備考財務資料並非旨在描述本集團在收購事項已於2025年6月30日完成的情況下的實際資產及負債，亦非旨在預測本集團日後的資產及負債。未經審核備考財務資料應與本集團所刊發截至2025年6月30日止六個月的中期報告所載本集團的歷史財務資料以及本通函其他章節所載的其他財務資料一併閱讀。



## B. 於2025年6月30日的未經審核備考簡明綜合資產負債表

	本集團 於2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核) (附註1)	備考調整 人民幣千元 (附註2)	於2025年 6月30日 該等交易後 本集團備考 人民幣千元 (未經審核)
<b>非流動資產</b>			
投資物業及其他廠房及設備	94,518	57,753	152,271
無形資產	7,560	—	7,560
商譽	1,769	—	1,769
遞延稅項資產	13,814	—	13,814
	<u>117,662</u>	<u>57,753</u>	<u>175,414</u>
<b>流動資產</b>			
存貨	192	—	192
貿易及其他應收款項	328,632	5,255	333,887
預付款項	11,383	—	11,383
銀行及手頭現金	360,631	(63,008)	297,623
	<u>700,838</u>	<u>(57,753)</u>	<u>643,085</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	476,757	—	476,757
合約負債	43,413	—	43,413
租賃負債	604	—	604
即期稅項	129	—	129
	<u>520,903</u>	<u>—</u>	<u>520,903</u>
流動資產淨值	<u>179,935</u>	<u>57,753</u>	<u>122,182</u>
總資產減流動負債	<u>297,596</u>	<u>—</u>	<u>297,596</u>
<b>非流動負債</b>			
長期應付款項	2,556	—	2,556
遞延收益	823	—	823
租賃負債	29	—	29
	<u>3,408</u>	<u>—</u>	<u>3,408</u>
淨資產	<u>294,188</u>	<u>—</u>	<u>294,188</u>

附註：

1. 本集團於2025年6月30日的未經審核備考綜合資產負債表乃摘錄自本公司所刊發截至2025年6月30日止六個月中期報告所載本集團截至2025年6月30日的綜合財務狀況表(未經調整)。
2. 調整乃反映收購事項的代價人民幣63,007,500元(包括人民幣5,255,000元的收購事項應佔的增值稅)。收購事項相關的交易成本極低。

根據資產收購協議(定義見本通函)，代價將以現金支付。董事預期現金代價將全數由本集團內部資源撥付。

所收購的物業將分類為投資物業，因該等物業將由本集團持有作收取租金或資本增值或兩者兼得。投資物業初始按成本(包括交易成本)計量，隨後按成本減去其後累計折舊及任何累計減值虧損(如有)列賬。

3. 概無作出任何調整以反映本集團於2025年6月30日後進行的任何交易或其他事項。

**C. 獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料的核證報告**

致西安經發物業股份有限公司  
列位董事  
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

吾等已完成核證工作，以就西安經發物業股份有限公司（「貴公司」）董事所編製的 貴公司及其附屬公司（統稱「貴集團」）的未經審核備考財務資料（其僅供說明之用）作出報告。未經審核備考財務資料包括 貴公司就(i)向西安經發地產有限公司（「經發地產」）收購位於中國西安市未央路132號經發大廈A座的建築物（「該物業」）內14個指定用作商業用途的物業單位（總建築面積為3,267.13平方米）以及位於該物業的224個地下標準停車位（總建築面積為8,743.12平方米）；(ii)向經發地產租賃位於該物業的37個人防停車位（總面積為2,038.64平方米）；及(iii)將該物業地下二層共計60個機械停車位（總面積為1,467.96平方米）的使用權由經發地產轉讓（統稱為「收購事項」）而刊發日期為2026年1月14日的通函（「本通函」）附錄三所載於2025年6月30日的未經審核備考綜合財務狀況表及相關附註。 貴公司董事編製未經審核備考財務資料所依據的適用準則載於本通函第III-1頁。

未經審核備考財務資料由 貴公司董事編製，以說明收購事項對 貴集團於2025年6月30日的財務狀況之影響，猶如收購事項已於2025年6月30日發生。作為此過程的一部分，有關 貴集團財務狀況的資料乃由 貴公司董事摘錄自於2025年8月27日刊發 貴公司截至2025年6月30日止六個月的中期業績公告。

**董事就未經審核備考財務資料的責任**

貴公司董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4章第29段的規定，並參考香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的會計指引第7號「編製供載入投資通函內的備考財務資料」（「會計指引第7號」），編製未經審核備考財務資料。

### 吾等的獨立性及質量管理

吾等已遵守香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》的獨立性及其他道德規範，該等規範以誠信、客觀、專業能力及應有謹慎、保密性及專業行為作為基本原則。

本事務所應用香港質量管理準則（「香港質量管理準則」）第1號「會計師事務所對執行財務報表審計或審閱，或其他鑒證或相關服務業務實施的質量管理」，該準則要求本事務所設計、實施及運行一套質量管理系統，包括有關遵守道德要求、專業標準以及適用法律及監管規定的政策或程序。

### 申報會計師的責任

吾等的責任為根據上市規則第4章第29(7)段的規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下匯報吾等的意見。對於就編製未經審核備考財務資料所採用的任何財務資料而由吾等於過往發出的任何報告，除於刊發報告當日對該等報告的發出對象所承擔的責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等乃根據香港會計師公會頒佈的香港核證聘用準則第3420號「就編製章程內備考財務資料作出報告的核證委聘」進行委聘工作。該準則要求申報會計師須規劃並實程序，以就貴公司董事是否已根據上市規則第4章第29段的規定並參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料，取得合理查證。

就是次委聘而言，吾等概不負責就於編製未經審核備考財務資料時所用的任何歷史財務資料更新或重新發出任何報告或意見，吾等於是次委聘的過程中，亦無就編製未經審核備考財務資料時所用的財務資料進行審計或審閱。

本通函所載的未經審核備考財務資料，僅旨在說明收購事項對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如收購事項已於經選定較早日期發生，以作說明用途。因此，吾等概不保證收購事項於2025年6月30日的實際結果與呈列者一致。

就未經審核備考財務資料是否已按適用準則妥為編製而作出報告的合理核證委聘，涉及實行程序評估董事在編製未經審核備考財務資料時所用的適用準則，有否提供合理基準，以顯示直接歸因於事件或交易的重大影響，以及就下列各項提供充分而適當的憑證：

- 相關未經審核備考調整是否對該等準則帶來恰當影響；及
- 未經審核備考財務資料是否反映對未經調整財務資料作出的該等調整的適當應用。

所選程序視乎申報會計師的判斷，當中已考慮到申報會計師對 貴集團性質的理解、與未經審核備考財務資料的編製有關的事件或交易，以及其他相關委聘狀況。

此委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列情況。

吾等相信，吾等所得的憑證屬充分及恰當，可為吾等的意見提供基準。

## 意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所述基準妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴集團的會計政策貫徹一致；及
- (c) 就根據上市規則第4章第29(1)段所披露的未經審核備考財務資料而言，有關調整乃屬適當。

**信永中和(香港)會計師事務所有限公司**

執業會計師

**劉佳煌**

執業證書編號：P06623

香港

2026年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、相關股份及債權證的權益及淡倉

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及其相聯法團(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)；或(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戰略投資部副部長及(ii)非執行董事楊剛先生為經發集團財務部副部長外，概無董事為任何公司的董事或僱員，而該公司於本公司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分部的規定須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉。

## (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 <sup>(2)</sup>	股份數目 <sup>(1)</sup>	佔非上市 內資股／H股的 概約持股 百分比	佔本公司 已發行股本 總額的 概約百分比 <sup>(3)</sup>
西安經發控股(集團) 有限責任公司	實益擁有人 受控法團權益 <sup>(4)</sup>	非上市內資股 非上市內資股	5,000,000 (L) 45,000,000 (L)	10.00% 90.00%	7.50% 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 <sup>(5)</sup>	H股	4,391,100 (L)	26.35%	6.59%
西安盯準教育科技 有限公司	實益擁有人	H股	1,463,700 (L)	8.78%	2.20%
丁華明	受控法團權益 <sup>(6)</sup>	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 <sup>(7)</sup>	H股	3,564,000 (L)	21.38%	5.35%

股東名稱／姓名	權益性質	股份描述 <sup>(2)</sup>	股份數目 <sup>(1)</sup>	佔非上市	佔本公司
				內資股／H股的	已發行股本
				概約持股	總額的
				百分比	概約百分比 <sup>(3)</sup>
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 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立任何服務協議，或擬訂立任何將不會於一年內屆滿，或本集團任何成員公司不可於一年內終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)的其他服務協議。

### 4 董事於資產／合約中的權益及其他權益

#### 於資產中的權益

於最後實際可行日期，除趙軍平先生為經發地產的董事及總經理，而經發地產為目標資產的現時擁有人外，概無董事自2024年12月31日(即本公司最近期刊發經審核綜合財務報表的編製日期)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之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

#### 於合約中的權益

於最後實際可行日期，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仍然存續的任何合約或安排中擁有重大權益。

### 5 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於與本集團業務構成或可能構成競爭的任何業務中直接或間接擁有任何權益。

## 6 重大合約

以下為由本集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內訂立且屬或可能屬重大的合約(並非於本集團一般業務過程中訂立的合約)：

- (a) 由經發集團、經發控股及本公司簽立日期為2024年6月13日的不競爭契據，內容有關經發集團及經發控股向本公司作出的不競爭承諾；
- (b) 由經發集團、經發控股及本公司簽立日期為2024年6月13日的彌償契據；
- (c) 由本公司、西安天博診斷技術有限公司及光銀國際資本有限公司訂立日期為2024年6月20日的基石投資協議，據此，西安天博診斷技術有限公司同意認購人民幣30,000,000元等值港元金額所能購買的H股股份數目(四捨五入至最接近的每手300股H股)；
- (d) 由本公司、西安町準教育科技有限公司及光銀國際資本有限公司訂立日期為2024年6月20日的基石投資協議，據此，西安町準教育科技有限公司同意認購人民幣10,000,000元等值港元金額所能購買的H股股份數目(四捨五入至最接近的每手300股H股)；
- (e) 由本公司、The Reynold Lemkins Group (Asia) Limited及光銀國際資本有限公司訂立日期為2024年6月20日的基石投資協議，據此，The Reynold Lemkins Group (Asia) Limited同意認購9,900,000港元金額所能購買的H股股份數目(四捨五入至最接近的每手300股H股)；
- (f) 由本公司、經發集團、經發控股、光銀國際資本有限公司、招銀國際融資有限公司、建銀國際金融有限公司、農銀國際證券有限公司、工銀國際證券有限公司、民銀證券有限公司、山證國際證券有限公司、中國光大證券(香港)有限公司、中泰國際證券有限公司、中國銀河國際證券(香港)有限公司、信達國際融資有限公司、老虎證券(香港)環球有限公司、富途證券國際(香港)有限公司、利弗莫爾證券有限公司、雅利多證券有限公司、百惠證券有限公司、聖衡金融控股有限公司及瑞邦證券

有限公司就香港公開發售訂立日期為2024年6月21日的香港包銷協議，內容有關在本公司日期為2024年6月24日的招股章程所載的條款及條件規限下，本公司H股在香港提呈發售以供公眾人士認購；及

(g) 該等交易文件。

## 7 專家資格及同意書

於本通函內提供意見或建議的專家的資格如下：

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
新蘭特房地產資產評估有限公司	獨立專業估值師
戴德梁行有限公司	獨立專業估值師
信永中和(香港)會計師事務所有限公司	註冊會計師

於最後實際可行日期，獨立財務顧問、香港估值師、中國估值師及信永中和概無直接或間接擁有本集團任何成員公司之股本權益，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券之任何權利(不論是否可依法執行)，且自2024年12月31日(即本集團最近期刊發經審核財務報表的編製日期)以來，彼等概無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。

獨立財務顧問、香港估值師、中國估值師及信永中和已各自就刊發本通函發出書面同意書，同意以其所示格式及內容載入其函件及／或報告及／或提述其名稱，且迄今並無撤回其書面同意書。

## 8 重大訴訟

於最後實際可行日期，本公司及其附屬公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，而據董事所知，本公司及其附屬公司概無任何未了結或面臨任何重大訴訟或索償要求。

## 9 展示文件

以下文件的電子版本將自本通函日期起計14日內可於聯交所網站(<http://www.hkex.com.hk>)及本公司網站(<http://www.xajfwy.com>)查閱：

- (a) 該等交易文件；
- (b) 香港估值師就目標資產發出的物業估值報告，其文本載於本通函附錄二A；
- (c) 中國估值師就目標資產發出的物業估值報告，其文本載於本通函附錄二B；及
- (d) 由信永發出的本集團未經審核備考財務資料報告，其文本載於本通函附錄三。

## 10 其他事項

- (a) 本公司H股股份過戶登記處為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。
- (b) 本公司授權代表為董事長兼執行董事吳鎖正先生及聯席公司秘書梁瑞冰女士。
- (c) 本公司的聯席公司秘書為梁瑞冰女士及李修遠先生。梁女士為香港公司治理公會及英國特許公司治理公會會員。
- (d) 本通函的中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。



**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)上午十時正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(「大會」)，以審議及酌情通過(不論有否修訂)下列決議案。除文義另有所指外，本臨時股東大會通告所用詞彙與本公司日期為2026年1月14日的通函(「通函」)中所界定者具有相同涵義。

**普通決議案**

「動議：

- (a) 謹此批准、追認及確認各份交易文件以及完成其項下擬進行的交易(即該等交易)(更多詳情載於通函)並按該等交易文件所載條款及條件進行；及
- (b) 謹此授權任何一名董事為及代表本公司，完成及作出本公司、該董事或(視情況而定)董事會可能認為屬必須、需要或權宜，或符合本公司利益的所有相關行動或事宜(包括簽署及簽立所有可能所需的相關文件、文據及協議，並於適用情況下加蓋印章)，以落實交易文件項下擬進行的事項及其項下擬進行的所有交易，以及其附帶或相關的所有其他事項的條款。」

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

---

## 臨時股東大會通告

---

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

附註：

- (1) 凡有權出席大會及於大會上投票的任何股東，均有權委任一名或多名代表出席，並於投票時代其投票。代表毋須為本公司股東。
- (2) 代表委任表格須由委任人或其正式書面授權的人士親筆簽署，或倘委任人為公司，則必須加蓋公司印章或由獲正式授權的任何職員、代表或其他人士親筆簽署。
- (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（視情況而定）指定舉行時間最少24小時前交回本公司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。
- (4) 填妥並交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席大會或其任何續會（視情況而定）並於會上投票，而在此情況下，代表委任表格將被視作已撤回論。
- (5) 倘屬任何股份的聯名登記持有人，則任何一名聯名持有人均有權親身或委派代表就該等股份於大會上投票，猶如彼為唯一有權投票者，惟倘超過一名該等聯名持有人親身或委派代表出席大會，則就有關股份在本公司股東名冊排名首位的聯名登記持有人的投票將獲接納，而其他聯名登記持有人的投票將不獲受理。
- (6) 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，期間不會進行股份過戶登記。為確定有權參加本公司將於2026年1月30日（星期五）上午十時正舉行的臨時股東大會的股東資格，所有已填妥的過戶登記表格連同相關股票必須於2026年1月26日（星期一）下午四時三十分前交回本公司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將有權出席臨時股東大會並於會上投票。