

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



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

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：1354)

截至2026年6月30日止六個月之中期業績公告

財務摘要

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
收益	588,537	471,473
毛利	87,941	79,302
毛利率	14.94%	16.82%
期內利潤	32,961	32,098
淨利潤率	5.60%	6.81%
本公司擁有人應佔利潤	32,758	30,855
每股基本盈利(人民幣元/股)	0.49	0.46

截至2026年6月30日止六個月，本集團的總收益約為人民幣588.54百萬元，較2025年同期的約人民幣471.47百萬元增加約24.83%。

截至2026年6月30日止六個月，本集團的毛利約為人民幣87.94百萬元，較2025年同期的約人民幣79.30百萬元增加約10.90%。

截至2026年6月30日止六個月，本集團的利潤約為人民幣32.96百萬元，較2025年同期的約人民幣32.10百萬元增加約2.68%。

於2026年6月30日，本集團的總合約面積約為34.86百萬平方米，包括在管面積約34.32百萬平方米。

董事會議決宣派截至2026年6月30日止六個月的中期股息每股人民幣0.20元，須於本公司召開的臨時股東會上批准後方可作實。

中期業績

西安經發物業股份有限公司(「**本公司**」)董事(「**董事**」)會(「**董事會**」)謹此公佈本公司及其附屬公司(「**本集團**」)截至2026年6月30日止六個月(「**報告期間**」)的未經審核綜合中期業績，連同截至2025年6月30日止六個月的比較數字。

綜合損益及其他全面收益表
截至2026年6月30日止六個月

		截至6月30日止六個月	
	附註	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
收益	3	588,537	471,473
銷售成本		<u>(500,596)</u>	<u>(392,171)</u>
毛利		<u>87,941</u>	<u>79,302</u>
其他收益淨額		629	1,252
行政及其他開支		(35,181)	(32,134)
研發成本		—	(728)
貿易及其他應收款項減值虧損		<u>(12,743)</u>	<u>(3,771)</u>
經營利潤		40,646	43,921
財務成本	4(a)	<u>(470)</u>	<u>(1,950)</u>
除稅前利潤	4	40,176	41,971
所得稅	5	<u>(7,215)</u>	<u>(9,873)</u>
期內利潤及全面收益總額		<u>32,961</u>	<u>32,098</u>
以下應佔：			
本公司權益股東		32,758	30,855
非控股權益		<u>203</u>	<u>1,243</u>
期內利潤及全面收益總額		<u>32,961</u>	<u>32,098</u>
每股盈利	6		
基本及攤薄(人民幣元)		<u>0.49</u>	<u>0.46</u>

綜合財務狀況表

於2026年6月30日

		於2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
	附註		
非流動資產			
投資物業以及其他廠房及設備	7	170,394	105,771
無形資產		8,896	7,107
商譽		1,769	1,769
非即期預付款項		—	2,315
遞延稅項資產		17,610	15,409
		198,669	132,371
流動資產			
存貨		108	255
貿易及其他應收款項	8	486,619	386,055
預付款項		9,779	7,840
銀行及手頭現金	9	281,774	445,515
		778,280	839,665
流動負債			
貿易及其他應付款項	10	552,090	587,637
合約負債		50,895	48,421
租賃負債		827	1,366
即期稅項		5,943	2,226
		609,755	639,650

	附註	於 2026 年 6 月 30 日 人民幣千元 (未經審核)	於 2025 年 12 月 31 日 人民幣千元 (經審核)
流動資產淨值		<u>168,525</u>	<u>200,015</u>
總資產減流動負債		<u>367,194</u>	<u>332,386</u>
非流動負債			
長期應付款項		2,603	2,603
遞延收益		2,313	743
租賃負債		<u>1,039</u>	<u>762</u>
		<u>5,955</u>	<u>4,108</u>
淨資產		<u><u>361,239</u></u>	<u><u>328,278</u></u>
資本及儲備			
股本	11	66,667	66,667
儲備		<u>286,051</u>	<u>253,293</u>
本公司權益股東應佔權益總額		352,718	319,960
非控股權益		<u>8,521</u>	<u>8,318</u>
權益總額		<u><u>361,239</u></u>	<u><u>328,278</u></u>

綜合權益變動表

截至2026年6月30日止六個月

	本公司權益股東應佔					非控股	
	股本	資本儲備	法定儲備		總計	權益	權益總額
			盈餘	保留盈利			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2025年1月1日的結餘 (經審核)	66,667	63,397	10,545	115,391	256,000	7,043	263,043
截至2025年6月30日止六個月 的權益變動							
期內利潤及全面收益總額	—	—	—	30,855	30,855	1,243	32,098
購買少數股東股權	—	12	—	—	12	(965)	(953)
於2025年6月30日的結餘 (未經審核)	<u>66,667</u>	<u>63,409</u>	<u>10,545</u>	<u>146,246</u>	<u>286,867</u>	<u>7,321</u>	<u>294,188</u>
於2026年1月1日的結餘 (經審核)	66,667	63,409	13,796	176,088	319,960	8,318	328,278
截至2026年6月30日止六個月 的權益變動							
期內利潤及全面收益總額	—	—	—	32,758	32,758	203	32,961
於2026年6月30日的結餘 (未經審核)	<u>66,667</u>	<u>63,409</u>	<u>13,796</u>	<u>208,846</u>	<u>352,718</u>	<u>8,521</u>	<u>361,239</u>

綜合現金流量表

截至2026年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動			
經營所用現金		(75,812)	(39,799)
已付稅項		(10,102)	(13,950)
經營活動所用現金淨額		(85,914)	(53,749)
投資活動			
購買物業、廠房及設備的付款		(70,070)	(8,795)
投資活動產生的其他現金流量		3	34
投資活動所用現金淨額		(70,067)	(8,761)
融資活動			
融資活動所用的其他現金流量		(7,760)	(1,402)
融資活動所用現金淨額		(7,760)	(1,402)
現金及現金等價物減少淨額		(163,741)	(63,912)
於1月1日的現金及現金等價物		445,501	424,534
於6月30日的現金及現金等價物	9	281,760	360,622

綜合財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

1. 編製基準

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

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

本集團截至2026年6月30日止六個月的中期財務資料乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄D2的適用披露條文規定及國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的國際會計準則(「國際會計準則」)第34號「中期財務報告」而編製。

本中期財務資料包括簡明綜合財務報表及經選定解釋附註。附註包括對了解自本集團截至2025年12月31日止年度的年度綜合財務報表以來本集團財務狀況及表現變動而言屬重大的事件及交易的闡釋。中期財務資料並不包括就根據國際會計準則理事會頒佈的國際會計準則編製的完整財務報表所需的所有資料。

本中期財務資料未經審核。

2. 會計政策變動

除下文所述者外，簡明綜合財務報表所採用之會計政策與編製本集團截至2025年12月31日止年度之年度綜合財務報表所應用者一致。

本集團已於本中期期間首次應用以下由國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則會計準則修訂本，該等修訂本於本集團自2026年1月1日開始的財務年度生效：

國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具分類與計量的修訂
國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第7號(修訂本)	涉及依賴自然能源生產電力的合約
國際財務報告準則會計準則(修訂本)	國際財務報告準則會計準則的年度改進—第11冊

於本中期期間應用國際財務報告準則會計準則修訂本對本集團於本期間及過往期間的財務表現及狀況及／或對該等簡明綜合財務報表的披露並無重大影響。

3. 收入及分部報告

(a) 收入

本集團的主要活動為城市服務、住宅物業管理服務及商業物業管理服務。

收入分類

(i) 客戶合約收入按收入確認時間及主要活動分類如下：

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
按收入確認的時間分類		
隨時間	533,519	448,048
某一時間點	55,018	23,425
總計	588,537	471,473
國際財務報告準則第15號範圍內的客戶合約 收入		
城市服務	375,565	293,752
住宅物業管理服務	115,067	103,615
商業物業管理服務	96,555	72,416
	587,187	469,783
其他來源的收入		
總租金收入	1,350	1,690
總計	588,537	471,473

(b) 分部報告

截至2026年6月30日止六個月，本集團主要從事在中國提供城市服務、住宅物業管理服務及商業物業管理服務。管理層將業務的經營業績視為一個分部，以就將予分配的資源作出決策。因此，本公司管理層認為用於作出戰略決策的分部僅有一個。

本集團所有收入均產生於中國，且本集團並無非流動資產位於中國以外，因此，並無呈列地域資料分析。

4. 除稅前利潤

除稅前利潤經扣除／(計入)以下各項後得出：

(a) 財務成本

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
租賃負債利息	90	35
銀行及其他費用	380	571
匯兌收益淨額	—	1,344
	<u>470</u>	<u>1,950</u>

(b) 其他項目

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
攤銷	874	927
折舊費用		
—自有物業、廠房及設備	6,823	5,740
—投資物業	813	176
—使用權資產	419	548
利息收益	(242)	(557)
	<u>(242)</u>	<u>(557)</u>

5. 所得稅

綜合損益表中的稅項為：

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
即期稅項—中國企業所得稅	9,416	10,628
遞延稅項	(2,201)	(755)
	<u>7,215</u>	<u>9,873</u>

附註：

- (i) 中國所得稅撥備乃按根據中國相關所得稅規則及規例所釐定的本公司的中國大陸附屬公司應課稅收入的法定稅率25%計算。
- (ii) 本公司若干在中國成立的附屬公司享有適用於中國西部大開發計劃第三階段下的實體的稅務優惠，並於2021年至2030年的曆年享有15%的中國企業所得稅優惠稅率。
- (iii) 本公司若干附屬公司滿足小微企業普惠性稅收減免政策，並於截至2025年及2026年6月30日止六個月有權分別按5%的優惠所得稅率繳稅。
- (iv) 本公司若干附屬公司就其聘用殘疾人士所產生的成本享有額外100%的扣減。

6. 每股盈利

(a) 每股基本及攤薄盈利

計算本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃基於下列數據：

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
本公司擁有人應佔利潤	<u>32,758</u>	<u>30,855</u>

普通股的加權平均數

	截至6月30日止六個月	
	2026年 千股 (未經審核)	2025年 千股 (未經審核)
於6月30日普通股的加權平均數	<u>66,667</u>	<u>66,667</u>

(b) 每股攤薄盈利

截至2026年及2025年6月30日止六個月，由於本集團並無具有潛在攤薄影響的普通股，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

7. 投資物業以及其他物業、廠房及設備

(a) 使用權資產

截至2026年6月30日止六個月，本集團訂立多項新租賃協議(包括人防工程停車位)，租期一般為20年。因此，本集團確認使用權資產添置總原值約人民幣7,771,000元。

倉庫、辦公樓宇及停車場的租賃按固定租賃付款條款達成，於中期報告期間的固定付款金額概述如下：

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
倉庫	112	114
辦公樓宇	469	697
停車場	7,390	—
	<u>7,971</u>	<u>811</u>

(b) 收購及出售自有資產

截至2026年6月30日止六個月，本集團收購位於西安總初始成本約人民幣59,770,000元的投資物業。該等收購事項主要包括商業單元及標準停車位(截至2025年6月30日止六個月：物業、廠房及機器人民幣4,836,000元)。

截至2026年6月30日止六個月，本集團出售賬面淨值人民幣5,000元的廠房及機器(截至2025年6月30日止六個月：人民幣2,589,000元)。兩個期間並無就出售事項確認收益或虧損。

8. 貿易及其他應收款項

截至報告期末，基於收入確認日期的貿易應收款項及應收票據(計入貿易及其他應收款項)的賬齡分析如下：

	於2026年 6月30日	於2025年 12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核)
1年內	369,473	271,721
1至2年	39,375	34,177
2至3年	10,498	7,125
貿易應收款項及應收票據，扣除虧損撥備	<u>419,346</u>	<u>313,023</u>
其他應收款項，扣除虧損撥備	<u>63,478</u>	<u>69,117</u>
按攤銷成本計量的金融資產	482,824	382,140
可收回稅項	<u>3,795</u>	<u>3,915</u>
	<u>486,619</u>	<u>386,055</u>

9. 現金及現金等價物

	於2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
手頭現金	10	2
銀行現金	<u>281,764</u>	<u>445,513</u>
於財務狀況表中呈列的現金及現金等價物	281,774	445,515
減：受限制銀行現金	<u>(14)</u>	<u>(14)</u>
於現金流量表中的現金及現金等價物	<u><u>281,760</u></u>	<u><u>445,501</u></u>

10. 貿易及其他應付款項

截至報告期末，基於發票日期的貿易應付款項及應付票據(計入貿易及其他應付款項)的賬齡分析如下：

	於2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年內	248,728	231,638
1年以上	<u>1,748</u>	<u>34,095</u>
貿易應付款項總額	<u>250,476</u>	<u>265,733</u>
應付關聯方款項	915	1,642
其他應付款項及應計開支	<u>299,607</u>	<u>314,528</u>
按攤銷成本計量的金融負債	550,998	581,903
其他應付稅項	<u>1,092</u>	<u>5,734</u>
	<u><u>552,090</u></u>	<u><u>587,637</u></u>

於2026年6月30日，貿易應付款項人民幣71,544,000元涉及供應商融資安排(2025年12月31日：人民幣85,184,000元)。

於2026年6月30日及2025年12月31日，該安排項下的所有應付款項均分類為流動負債。本集團已訂立逆向保理安排，據此，本集團的供應商可選擇向銀行申請提前支付發票金額。在發票到期日前向供應商支付的款項由銀行處理。根據該安排，銀行同意就本集團所欠發票支付應付參與供應商之款項，並由本集團在較晚日期償還銀行。此安排的主要目的乃促進高效的付款處理，並為自願供應商提供比相關發票付款到期日較早的付款期限。

於2026年6月30日，該等供應商融資安排的付款到期日介乎發票日期後60至120日之間(2025年12月31日：介乎60至120日之間)，與未納入供應商融資安排的可資比較貿易應付款項的付款到期日範圍相若。於2026年6月30日及2025年12月31日，該安排項下的所有應付款項均已由銀行向供應商結清。

本集團並未終止確認與該安排相關的原貿易應付款項，原因為於訂立該安排時，既未獲得合法解除，原負債亦未出現重大修改。

從本集團的角度來看，該安排並未大幅延長付款期限，以致超出與其他未參與供應商協定的正常期限；然而，該安排確實為自願供應商提供提前收取付款的利益。此外，本集團並無就應付供應商款項向銀行承擔任何額外利息或抵押。因此，本集團將該安排涉及的金額納入貿易應付款項中，原因為有關應付款項的性質和功能仍與其他貿易應付款項相同。

11. 股本、儲備及股息

股息

截至2025年及2026年6月30日止六個月，本公司或本集團成員附屬公司概無派付或宣派股息。

於2026年6月30日之後，董事會議決宣派截至2026年6月30日止六個月的中期股息每股人民幣0.20元，共計人民幣13,333,360元。派付中期股息須待本公司股東於臨時股東會上批准後方可作實。

12. 金融工具的公平值計量

並非按公平值列賬的金融資產及負債的公平值

於2025年12月31日及2026年6月30日，本集團分別以成本或攤銷成本列賬的金融工具的賬面值與其公平值並無重大差異。

13. 重大關聯方交易

(a) 主要管理人員酬金

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
薪金、津貼及實物福利	3,901	3,829
退休計劃供款	347	354
	<u>4,248</u>	<u>4,183</u>

(b) 重大關聯方交易

截至2026年6月30日止六個月，本集團與其關聯方訂立以下交易：

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
關聯方交易性質		
提供服務	41,751	26,660
購買服務	5,794	4,529
收購資產之付款(附註)	60,555	—
有關短期租賃的開支	745	547

附註：於2025年12月5日，本集團與一名關聯方西安經發地產有限公司訂立多項協議，以收購西安一幢辦公室及商業發展綜合體的商業物業單元以及取得停車場的租賃及使用權。於收購事項在2026年1月完成後，本集團分別就租賃停車場及收購物業單元於綜合財務狀況表中確認使用權資產約人民幣7,390,000元(除稅後)及投資物業約人民幣53,165,000元(除稅後)。

(c) 與關聯方的結餘

	於2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
關聯方結餘		
貿易性質(附註(i))		
貿易應收款項	58,965	64,000
預付款項	2,800	701
貿易應付款項	8,599	9,922
合約負債	386	293
非貿易性質		
其他應收款項	886	293
其他應付款項	915	1,642

附註：

(i) 與關聯方的貿易相關結餘源自向關聯方銷售或購買商品或服務。

管理層討論及分析

概覽

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

本公司H股(「H股」)於2024年7月3日以全球發售(「全球發售」)方式在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市(「上市」)。

下表載列(i)本集團的三項主要業務線；(ii)本集團在各業務線下提供的主要服務；(iii)本集團在各業務線下提供服務的物業類型；及(iv)於本公告日期各業務線的主要客戶：

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

截至2026年6月30日止，本集團已訂約向中國247個項目提供公共物業管理服務、基礎住宅物業管理服務及基礎商業物業管理服務，總合約面積約為34.86百萬平方米(包括總合約室外面積約12.71百萬平方米及總合約室內建築面積(「**建築面積**」)約22.15百萬平方米)，當中本集團於中國有243個在管項目，含在管面積約34.32百萬平方米(包括總在管室外面積約12.71百萬平方米及總在管室內建築面積約21.61百萬平方米)。

業務回顧

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

在管物業組合

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

	於6月30日			
	2026年		2025年	
	項目數量	在管面積 千平方米 (附註1)	項目數量	在管面積 千平方米 (附註1)
城市服務	148	21,802.6 (附註2)	115	6,543.0 (附註3)
住宅物業管理服務	50	8,681.7	29	7,007.0
商業物業管理服務	45	3,837.5	48	3,948.0
總計	243	34,321.8	192	17,498.0

附註：

- (1) 就城市服務而言，包括在管室外面積及在管室內建築面積；就住宅物業管理服務及商業物業管理服務而言，指在管室內建築面積。
- (2) 包括總在管室外面積約12,706,700平方米以及總在管室內建築面積約9,095,900平方米。

(3) 包括總在管室外面積約0平方米以及總在管室內建築面積約6,543,000平方米。

城市服務

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

公共物業管理服務

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

截至2026年6月30日止，本集團為148個公共物業提供公共物業管理服務，總在管面積約為21.80百萬平方米，其中建築物總面積約為9.09百萬平方米及公共區域面積約為12.71百萬平方米。

城市管理服務

本集團的城市管理服務包括(i)清潔和保養服務，以確保本集團的在管公共設施和基礎設施(包括城市道路、立交橋、地下通道和公共廁所)的清潔和正常運行；(ii)城市垃圾收集服務，據此，本集團透過本集團於2026年6月30日運營的三個垃圾壓縮站收集、運輸、分類、壓縮及處置城市垃圾，主要包括公眾丟棄的垃圾及固體廢物；及(iii)生活垃圾收集服務，據此，於2026年6月30日，本集團收集、運輸及處置來自西安企業、住宅小區、政府機構及公共機關的生活垃圾。

城市增值服務

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

住宅物業管理服務

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

於2026年6月30日，本集團為在管總建築面積約8.68百萬平方米的50個住宅物業提供基礎住宅物業管理服務。

商業物業管理服務

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

於2026年6月30日，本集團為在管總建築面積約3.84百萬平方米的45個商業物業提供基礎商業物業管理服務。

前景

於2026年下半年，本公司對規模擴張提出更高要求，將持續以「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。拓展方式主要以合資合作、收購兼併、項目拓展多驅並行。於2026年下半年，本公司將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，提高投標中標率，擴大現有服務區域範圍。

同時，本集團將完善標準化服務系統及優化顧客體驗。本集團亦將透過精準掌握市場趨勢與需求及靈活調整經營策略，更深入貫徹實行市場化發展模式，務求拓展多元化業務板塊及收入來源，探索新的商業模式，實現業務協調發展與資源最佳分配。

本集團將進一步擴大和優化專業發展團隊，招募專業人才，參加有針對行業的專業培訓，提升發展團隊的專業水平。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。本集團將積極尋求其母公司經發控股集團業務覆蓋範圍擴大帶來的發展機遇，積極參與投標，擴大其經營半徑，確保規模穩定增長。

財務回顧

收益

下表載列所示期間本集團按業務線劃分的收益明細：

	截至6月30日止六個月			
	2026年		2025年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
城市服務	375,565	63.8	293,752	62.3
—公共物業管理服務	197,932	33.6	160,018	33.9
—城市管理服務	90,391	15.4	96,020	20.4
—城市增值服務	87,242	14.8	37,714	8.0
住宅物業管理服務	115,067	19.6	103,615	22.0
—基礎住宅物業管理服務	84,040	14.3	71,276	15.1
—住宅增值服務	31,027	5.3	32,339	6.9
商業物業管理服務	96,555	16.4	72,416	15.3
—基礎商業物業管理服務	58,385	9.9	55,326	11.7
—商業增值服務	38,170	6.5	17,090	3.6
其他 ^(附註)	1,350	0.2	1,690	0.4
總計	<u>588,537</u>	<u>100.0</u>	<u>471,473</u>	<u>100.0</u>

附註：指租賃本集團擁有的投資物業及若干車輛產生的租金收入。

本集團的收益由截至2025年6月30日止六個月的約人民幣471.5百萬元增加約24.83%至報告期間的約人民幣588.5百萬元，主要反映了以下情況：

- (i) 來自城市服務的收益由截至2025年6月30日止六個月的約人民幣293.8百萬元增加約27.85%至報告期間的約人民幣375.6百萬元，主要由於公共物業在管項目增加所致；
- (ii) 來自住宅物業管理服務的收益由截至2025年6月30日止六個月的約人民幣103.6百萬元增加約11.1%至報告期間的約人民幣115.1百萬元，主要由於在管項目數量及在管面積增加所致；
- (iii) 來自商業物業管理服務的收益由截至2025年6月30日止六個月的約人民幣72.4百萬元增加約33.33%至報告期間的約人民幣96.6百萬元，主要由於在管項目數量、在管面積及增值服務增加所致；及
- (iv) 來自其他的收益由截至2025年6月30日止六個月的約人民幣1.7百萬元減少約20.12%至報告期間的約人民幣1.4百萬元，主要由於租賃車輛數量減少所致。

銷售成本

本集團的銷售成本由截至2025年6月30日止六個月的約人民幣392.2百萬元增加約27.64%至報告期間的約人民幣500.6百萬元，主要由於本集團業務規模增加，相應成本增加所致。

毛利及毛利率

下表載列所示期間本集團按業務線劃分的毛利及毛利率：

	截至6月30日止六個月			
	2026年		2025年	
	毛利 人民幣千元	毛利率 %	毛利 人民幣千元	毛利率 %
城市服務	47,036	12.5	44,917	15.3
住宅物業管理服務	22,827	19.8	19,759	19.1
商業物業管理服務	17,781	18.4	14,030	19.4
其他	297	22.0	596	35.3
總計	<u>87,941</u>	<u>14.9</u>	<u>79,302</u>	<u>16.8</u>

本集團的毛利由截至2025年6月30日止六個月的約人民幣79.3百萬元增加約10.84%至報告期間的約人民幣87.9百萬元，主要由於整體收益增加所致。

於報告期間本集團的毛利率為14.9%，較截至2025年6月30日止六個月的16.8%減少1.9%，主要反映了以下情況：

- (i) 城市服務的毛利由截至2025年6月30日止六個月的約人民幣44.9百萬元增加約4.68%至報告期間的約人民幣47.0百萬元，主要由於收益增加所致；
- (ii) 住宅物業管理服務的毛利由截至2025年6月30日止六個月的約人民幣19.8百萬元增加約15.15%至報告期間的約人民幣22.8百萬元，主要由於住宅物業業務在管面積增加、收益增加所致；
- (iii) 商業物業管理服務的毛利由截至2025年6月30日止六個月的約人民幣14.0百萬元增加約27.14%至報告期間的約人民幣17.8百萬元，主要由於在管面積及增值服務增加所致；及

(iv) 其他(即租賃本集團擁有的投資物業及若干車輛產生的租金收入)的毛利由截至2025年6月30日止六個月約人民幣0.6百萬元減少約50%至報告期間的約人民幣0.3百萬元，主要由於收益降低所致。

其他收益淨額

本集團的其他收益淨額主要包括(i)利息收入；(ii)政府補助；及(iii)增值稅進項加計抵減所得收入。

本集團的其他收益淨額由截至2025年6月30日止六個月的約人民幣1.3百萬元減少約53.85%至報告期間的約人民幣0.6百萬元，主要由於匯兌損失所致。

行政開支及研發成本

行政開支及研發成本由截至2025年6月30日止六個月的約人民幣32.9百萬元增加約6.99%至報告期間的約人民幣35.2百萬元，主要由於本集團業務規模增加導致行政開支增加所致。

貿易及其他應收款項的減值虧損

貿易及其他應收款項的減值虧損由截至2025年6月30日止六個月的約人民幣3.8百萬元增加約234.2%至報告期間的約人民幣12.7百萬元，主要由於本集團業務規模擴張與業主結算方式所致。

財務成本

財務成本由截至2025年6月30日止六個月的約人民幣2.0百萬元減少約75%至報告期間的約人民幣0.5百萬元，主要由於港幣貶值產生匯兌收益沖抵財務成本所致。

所得稅開支

所得稅開支由截至2025年6月30日止六個月的約人民幣9.9百萬元減少約27.27%至報告期間的約人民幣7.2百萬元。

報告期間利潤

由於上述原因，報告期間利潤由截至2025年6月30日止六個月的約人民幣32.1百萬元增加約2.8%至報告期間的約人民幣33.0百萬元。

投資物業以及其他物業、廠房及設備

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

本集團投資物業以及其他物業、廠房及設備的價值由截至2025年12月31日止年度的約人民幣105.8百萬元增加約61.06%至報告期間的約人民幣170.4百萬元，主要由於本期收購商舖及產權車位以及通過訂立租賃協議取得人防及機械車位使用權所致。

貿易及其他應收款項

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

本集團的貿易及其他應收款項由截至2025年12月31日止年度的約人民幣386.1百萬元增加約26.03%至報告期間的約人民幣486.6百萬元，主要由於業主結算模式，其通常會在報告期末後進行結算所致。

預付款項

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

本集團的預付款項由於2025年12月31日的約人民幣7.8百萬元增加約25.64%至於2026年6月30日的約人民幣9.8百萬元，主要由於本集團業務擴張，導致公共事業成本及採購成本增加所致。

貿易及其他應付款項

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

本集團的貿易及其他應付款項由截至2025年12月31日止年度的約人民幣587.6百萬元減少約6.04%至報告期間的約人民幣552.1百萬元，主要由於報告期間結算部分供應商款項所致。

合約負債

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

本集團的合約負債由截至2025年12月31日止年度的約人民幣48.4百萬元增加約5.17%至報告期間的約人民幣50.9百萬元，主要由於本集團在管物業數量增加，預收客戶物業費相應增加所致。

銀行及手頭現金

本集團的銀行及手頭現金由截至2025年12月31日止年度的約人民幣445.5百萬元減少約36.75%至報告期間的約人民幣281.8百萬元，主要由於報告期間收購物業支出及業務規模增加導致結算供應商款項增加所致。

流動資產淨值

本集團的流動資產淨值由截至2025年12月31日止年度的約人民幣200.0百萬元減少約15.75%至報告期間的約人民幣168.5百萬元，主要歸因於(i)貿易及其他應收款項增加約人民幣100.6百萬元；(ii)銀行及手頭現金減少約人民幣163.7百萬元；及(iii)貿易及其他應付款項減少約人民幣35.5百萬元。

流動資金及資本資源

本集團的現金主要用作營運資金。本集團流動資金的主要來源為經營所得現金流量以及自全球發售收取的所得款項淨額。於2026年6月30日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣281.8百萬元，當中約71.36%以人民幣計值(2025年12月31日：約人民幣445.5百萬元)。展望未來，本集團將密切監察現金的使用情況，並致力維持穩健的流動資金以應付營運。

銀行借款

於2026年6月30日，本集團並無借款(2025年12月31日：無)。

其他負債

於2026年6月30日，本集團並無其他負債(2025年12月31日：無)。

資產抵押

於2026年6月30日，本集團並無任何資產抵押(2025年12月31日：無)。

資產負債比率

資產負債比率按於有關日期的計息借款總額除以於相同日期的權益總額再乘以100%計算。本集團於2026年6月30日的資產負債比率為無(2025年12月31日：無)。

或然負債

於2026年6月30日，本集團並無任何尚未償還重大或然負債(2025年12月31日：無)。

資本開支

本集團的資本開支指添置物業、廠房及設備以及無形資產。報告期間，本集團產生資本開支約人民幣70.1百萬元(截至2025年6月30日止六個月：約人民幣8.8百萬元)。

市場風險

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

利率風險

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

外匯風險

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

信貸風險

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

就非貿易性質的應收關聯方款項、按金及其他應收款項而言，本集團已根據歷史結算記錄及前瞻性資料作出評估，該等應收款項的預期信貸虧損率在12個月預期信貸虧損法下並不重大。因此，除透過個別評估撥備人民幣11,004,000元(2025年12月31日：人民幣11,004,000元)外，本集團於報告期間因該等應收款項而產生的信貸風險乃按0.5%的預期虧損率計算。

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

就現金及現金等價物而言，由於大部分現金及現金等價物存放於國有銀行或其他中大型銀行，本集團預期不會有任何重大信貸風險。本集團預期不會因該等交易對手不履行合約而引致任何重大虧損。

流動資金風險

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

其他資料

附屬公司、聯營公司及合營企業的重大投資、收購及出售

於報告期間，本公司並無任何其他附屬公司、聯營公司及合營企業的重大投資或重大收購。

重大投資或資本資產的未來計劃

除本公告「上市所得款項用途」一段所披露者外，於2026年6月30日，本公司並無任何重大投資或增加資本資產的未來計劃。

報告期後事項

於2026年6月30日後及直至本公告日期，本集團並無發生重大事項。

上市所得款項用途

於上市日期，16,666,800股H股已於聯交所主板按每股H股7.50港元上市，經扣除本公司就全球發售應付包銷佣金及其他估計開支後，本公司自全球發售收取的所得款項淨額約為90.5百萬港元。下表載列本公司截至2026年6月30日全球發售的所得款項用途。

	佔所得款項 總淨額的 百分比	全球發售 所得款項淨額 (百萬港元)	截至2026年 1月1日 未動用金額 (百萬港元)	於報告期間 已動用 金額 (百萬港元)	截至2026年 6月30日 未動用金額 (百萬港元)	悉數動用 預期時間表
選擇性收購其他物業 管理公司	53.8	48.7	48.7	–	48.7	不遲於2026年 12月31日
購買新能源汽車	20.6	18.6	18.6	1.4	17.2	不遲於2026年 12月31日
進一步開發我們的智慧 物業管理系統	10.5	9.5	7.2	0.2	7.0	不遲於2026年 12月31日
改善我們的人力資源管理	5.1	4.6	4.6	–	4.6	不遲於2026年 12月31日
營運資金	10.0	9.1	9.1	–	9.1	不遲於2026年 12月31日
總計	100.0	90.5	88.2	1.6	86.6	

所得款項淨額已經並將會根據本公司日期為2024年6月24日的招股章程所載用途動用。所得款項餘款的預期使用時間表乃根據本公司對未來業務擴展進度及市況作出的最佳估計。有關時間表可能根據目前及未來市況發展而有所變動。於2026年6月30日，大部分未動用所得款項淨額存入中國持牌商業銀行及／或其他認可金融機構(定義見證券及期貨條例或中國適用法律法規)的短期計息賬戶。

僱員及薪酬政策

截至2026年6月30日，本集團於中國共有9,596名全職僱員(2025年12月31日：8,263名)。報告期間，本集團已確認為開支的員工成本約為人民幣337.2百萬元(截至2025年6月30日止六個月：約人民幣263.6百萬元)。

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

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

截至2026年6月30日止，本公司並無採納股份激勵計劃。

遵守企業管治守則

本公司致力維持及推廣高水平的企業管治，對本集團的發展及保障股東利益至為重要。本公司已採納聯交所證券上市規則(「**上市規則**」)附錄C1第二部分所載企業管治守則(「**企業管治守則**」)(截至2026年6月30日生效)的相關守則條文作為其企業管治常規的基礎。

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

遵守標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為董事及因其職位或受僱而可能擁有內幕消息的本集團僱員買賣本公司證券的行為守則。本公司已向全體董事作出特定查詢，而全體董事已確認，於報告期間，彼等一直遵守標準守則。於報告期間，本公司並無發現任何僱員違反標準守則的事件。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

於2026年6月30日，本公司並無持有庫存股份。於報告期間，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券(包括出售庫存股份)。

中期股息

董事會議決建議宣派截至2026年6月30日止六個月的中期股息每股人民幣0.20元，共計人民幣13,333,360元，須待股東於本公司召開的臨時股東會(「臨時股東會」)上批准後方可作實。本公司將適時宣佈臨時股東會的日期、股東有權收取擬派中期股息的記錄日期、暫停辦理股份過戶登記期間及有關股息分派的其他資料。

稅務安排

根據《中華人民共和國企業所得稅法》、《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》及中國國家稅務總局發佈的國家稅務總局《關於中國居民企業向境外H股非居民企業股東派發股息代扣代繳企業所得稅有關問題的通知》(國稅函[2008] 897號)等相關規定，本公司向名列本公司H股股東名冊的非居民企業股東(即以非個人H股股東名義持有H股的任何股東，包括但不限於香港中央結算(代理人)有限公司、其他代名人、受託人或以其他組織及團體名義登記的H股股東)派發中期股息時，有義務代扣代繳按10%稅率計算的企業所得稅。

根據《中華人民共和國個人所得稅法》及中國國家稅務總局發佈的《國家稅務總局關於國稅發[1993] 045號文件廢止後有關個人所得稅徵管問題的通知》(國稅函[2011] 348號)(「**348號文**」)等相關規定，本公司向名列H股股東名冊的非居民個人派發中期股息時，有義務代扣代繳個人所得稅。非居民個人H股股東可根據其居民身份所在國家與中國簽署的稅收協定以及中國內地與香港(或澳門)的稅收安排規定，享受相關稅收優惠。根據348號文，對於在香港發行股票的中國非外商投資企業派發予境外居民個人股東的股息或紅利所得，一般可按10%的稅率代扣代繳個人所得稅，無需辦理任何申請稅收優惠手續。然而，每名境外居民個人股東的稅率可能因其居所所在國家與中國簽訂的相關稅務協議而有所不同。

倘若個人H股股東為香港或澳門居民或與中國簽訂的稅收協定規定的稅率為10%的其他國家或地區的居民，本公司將代該等H股股東按10%的稅率代扣代繳個人所得稅。

倘若個人H股股東為與中國簽訂的稅收協定規定的稅率低於10%的國家或地區的居民，本公司將代該等H股股東按10%的稅率代扣代繳個人所得稅。倘該等H股股東擬申請退還超出相關稅收協定應付的個人所得稅金額，本公司可根據相關稅收協定代該等H股股東申請享受相關協定優惠待遇，前提是相關H股股東需及時提交《非居民納稅人享受協定待遇管理辦法》(國家稅務總局公告2019年第35號)及相關稅收協定規定所需的相關文件及資料。待主管稅務機關批准後，本公司將協助辦理退還多扣繳稅款的事宜。

倘若個人H股股東為與中國簽訂的稅收協定規定的稅率高於10%但低於20%的國家或地區的居民，本公司將代該等H股股東按該等稅收協定所列的適用稅率代扣代繳個人所得稅。

倘若個人H股股東為與中國簽訂的稅收協定規定的稅率為20%的國家或地區的居民，或為尚未與中國簽訂任何稅收協定的國家或地區的居民或屬其他情況，本公司將代該等H股股東按20%的稅率代扣代繳個人所得稅。

本公司對於H股股東的稅務狀況或稅務待遇，以及因延遲或未能準確釐定H股股東稅務狀況或稅務待遇而引致的任何索償，或因代扣代繳機制或安排而引起的任何爭議，概不承擔任何責任，並免除所有相關法律責任。

建議H股股東向彼等的稅務顧問諮詢有關擁有及處置股份所涉及的中國、香港及其他國家(地區)稅務影響的意見。

審核委員會

本集團已成立審核委員會(「**審核委員會**」)，其書面職權範圍符合上市規則。審核委員會的主要職責是審閱及監督本集團的財務報告程序及內部控制系統、風險管理及內部審計、向董事會提供建議及意見，以及履行董事會可能指派的其他職責及責任。

審核委員會由三名成員組成，即林兆榮先生、楊剛先生及曹陽先生。林兆榮先生為審核委員會主席，其為獨立非執行董事，具備合適專業資格。

審閱中期業績

審核委員會已審閱本集團於報告期間的未經審核簡明綜合財務資料(包括本集團所採用的適用會計政策及會計準則)，並認為該等資料乃根據適用上市規則及會計準則編製。

刊發中期業績及2026年中期報告

本公告刊載於本公司網站(www.xajfwy.com)及聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)。2026年中期報告將適時於本公司及聯交所各自網站可供查閱。

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8月20日

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