
歷史、重組及公司架構

概覽

我們的歷史可追溯至2000年，當時本公司在陝西省西安市成立為國有企業。我們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，我們在陝西省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。截至2023年12月31日，我們已訂約向中國149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，總合約建築面積為15.0百萬平方米，在管建築面積14.6百萬平方米。

公司及業務里程碑

下表載列本集團的重大公司及業務發展里程碑：

年份	事件
2000年	本公司成立。
2002年	我們開始為西安一個獨立第三方提供住宅物業管理服務。
2004年	我們開始提供城市服務。
2005年	我們開始向商業物業提供物業管理服務。
2006年	我們被評為陝西省質量服務信譽AAA級單位。
2007年	我們獲得ISO 9001:2000質量管理體系認證。
2010年	我們成為西安市物業管理行業協會副會長單位。 我們開始向西安市人民政府辦公大院提供公共物業管理服務。
2011年	我們獲得住房和城鄉建設部頒發的物業服務企業一級資質。

歷史、重組及公司架構

年份	事件
2017年	我們向經開區本地居民推出政務輔助服務。
2020年	本公司由有限責任公司改制為股份有限公司。 我們在新疆成立了一家附屬公司，作為業務擴展的一部分。
2021年	我們成為西安市物業管理協會第三屆會長單位。
2022年	我們成為陝西省物業管理協會第三屆副會長單位。 我們完成從一名獨立第三方收購陝西日行。
2023年	我們將公共管理服務的業務範圍擴展至醫院，並開始向西安市中心醫院（為西安市一家三級甲等公立醫院）、韓城市人民醫院（為韓城市一家二級甲等公立醫院）及西安市紅會醫院（為西安市一家三級甲等公立醫院）提供公共物業管理服務。 本公司全資附屬公司經發智慧獲陝西省科學技術廳、陝西省財政廳及國家稅務總局陝西省稅務局認定為高新技術企業。
2024年	我們開始為中共陝西省委機關辦公廳提供公共物業管理服務。

歷史、重組及公司架構

公司發展

對我們於往績記錄期間的表現屬重要的本公司及主要附屬公司的主要發展載列如下。

本公司

本公司於2000年12月5日在中國成立為有限公司，初期註冊資本為人民幣3,000,000元。於成立當日，本公司由西安經濟技術開發區建設有限責任公司（「**西安建設**」，其分別由經發控股及經發集團擁有約83.7%及約16.3%股權）擁有約73.3%股權，並由西安經濟技術開發區長城物資供應有限公司（「**西安物資**」）及西安經濟技術開發區長城廣告裝飾有限公司（「**西安廣告**」）（兩者均為西安建設的非全資附屬公司）擁有約13.3%及約13.3%股權。

於2004年7月1日，西安物資及西安廣告將彼等各自於本公司的13.3%及13.3%股權轉讓予西安經發地產有限公司（「**經發地產**」，經發集團的全資附屬公司），代價分別為人民幣400,000元及人民幣400,000元，有關代價乃參考本公司當時的實繳註冊資本並經公平磋商後釐定。上述轉讓完成後，本公司由西安建設及經發地產分別擁有約73.3%及約26.7%股權。

於2008年6月11日，西安建設將其於本公司的20%股權轉讓予西安經發景觀綠化有限公司（「**經發景觀**」，經發集團的間接全資附屬公司），並將於本公司約53.3%股權轉讓予經發地產（經發集團的全資附屬公司），代價分別為人民幣600,000元及人民幣1,600,000元，有關代價乃參考本公司當時的實繳註冊資本並經公平磋商後釐定。上述轉讓完成後，本公司由經發地產及經發景觀分別擁有80%及20%股權。

於2009年12月31日，通過經發地產注資人民幣17,000,000元，本公司的註冊資本由人民幣3,000,000元增至人民幣20,000,000元。上述注資完成後，本公司由經發地產擁有97%股權及由經發景觀擁有3%股權。

於2013年5月24日，經發景觀將其於本公司的3%股權轉讓予經發集團，代價為人民幣294,533.50元，而經發地產則將其於本公司的17%及40%股權分別轉讓予經發集

歷史、重組及公司架構

團及西安經發置業有限公司（「經發置業」，一家由經發集團及經發地產分別擁有70%及30%股權的公司），代價分別為人民幣1,669,023.19元及人民幣3,927,113.39元。有關代價乃參考本公司截至2013年3月31日的資產淨值並經公平磋商後釐定。上述轉讓完成後，本公司由經發地產、經發置業及經發集團分別擁有40%、40%及20%股權。

作為重組的一部分，於2020年12月22日，經發地產將其於本公司的40%股權轉讓予經發集團，而經發置業將其於本公司的30%及10%股權分別轉讓予經發集團及經發控股。有關詳情，請參閱本節內「一重組」。上述轉讓完成後，本公司由經發集團及經發控股分別擁有90%及10%股權。

於2020年12月29日，本公司為[編纂]目的，由有限公司轉制為股份有限公司。上述轉制後，本公司的股本為人民幣50,000,000元，分為50,000,000股每股面值人民幣1.0元的股份，當中經發集團及經發控股分別持有45,000,000股股份及5,000,000股股份，分別佔我們股本的90%及10%。

主要運營附屬公司

經發城市服務

經發城市服務於2006年9月7日在中國成立為有限公司，初步註冊資本為人民幣2,000,000元。經發城市服務成立時，經發地產及本公司分別擁有60%及40%股權。

於2009年5月21日，經發地產及本公司將其各自於經發城市服務的60%及40%股權轉讓予經發集團，代價分別為人民幣1,109,400.03元及人民幣739,600.02元。有關代價乃參考經發城市服務截至2008年12月31日的資產淨值並經公平磋商後釐定。上述轉讓完成後，經發城市服務由經發集團全資擁有。

於2012年6月14日，通過經發集團人民幣8,000,000元的注資（已以現金悉數繳足），經發城市服務的註冊資本由人民幣2,000,000元增至人民幣10,000,000元。

作為重組的一部分，於2022年12月28日，經發集團將其於經發城市服務的全部股權轉讓予本公司。上述股權轉讓後及截至最後實際可行日期，經發城市服務為本公司的全資附屬公司。有關詳情，請參閱本節內「一重組」。經發城市服務主要從事提供城市服務，包括但不限於城市道路清潔服務、生活垃圾收集服務及公共停車收費服務。

歷史、重組及公司架構

西安經建

西安經建於2010年6月8日在中國成立為有限公司，初步註冊資本為人民幣3,000,000元。西安經建成立時由西安經開城建集團有限責任公司（「經開集團」，一家由經發控股及經發集團分別擁有約53.1%及約46.9%股權的公司）全資擁有。

作為重組的一部分，於2021年12月30日，經開集團將其於西安經建的全部股權轉讓予本公司。上述股權轉讓後及截至最後實際可行日期，西安經建為本公司的全資附屬公司。有關詳情，請參閱本節內「一重組」。西安經建主要從事提供物業管理服務，基本對象為住宅物業、學校及產業園。

西安加泰

西安加泰於2004年7月1日在中國成立為有限公司，初步註冊資本為人民幣300,000元。西安加泰成立時由西安經開區管委會全資擁有。

經過2004年8月至2020年6月期間的系列股本增加及股權轉讓後，西安加泰成為由西安經開產業園發展集團有限公司（前稱為西安出口加工區投資建設有限公司（「經開產業」，一家由經發控股及經發集團分別擁有約83.7%及16.3%股權的公司）全資擁有，註冊資本為人民幣10,000,000元。

作為重組的一部分，於2021年12月30日，經開產業將其於西安加泰的全部股權轉讓予本公司。上述股權轉讓完成後及截至最後實際可行日期，西安加泰為本公司的全資附屬公司。有關詳情，請參閱本節內「一重組」。西安加泰主要從事提供物業管理服務，基本對象為產業園、辦公樓及公寓。

往績記錄期間的收購事項

陝西日行

陝西日行於2015年12月22日在中國成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣3,000,000元，主要從事提供住宅物業管理服務。緊接本公司收購陝西日行前，陝西日行由獨立第三方（除作為陝西日行的主要股東外）西安美迪特商貿有限公司（「西安美迪特」）全資擁有。

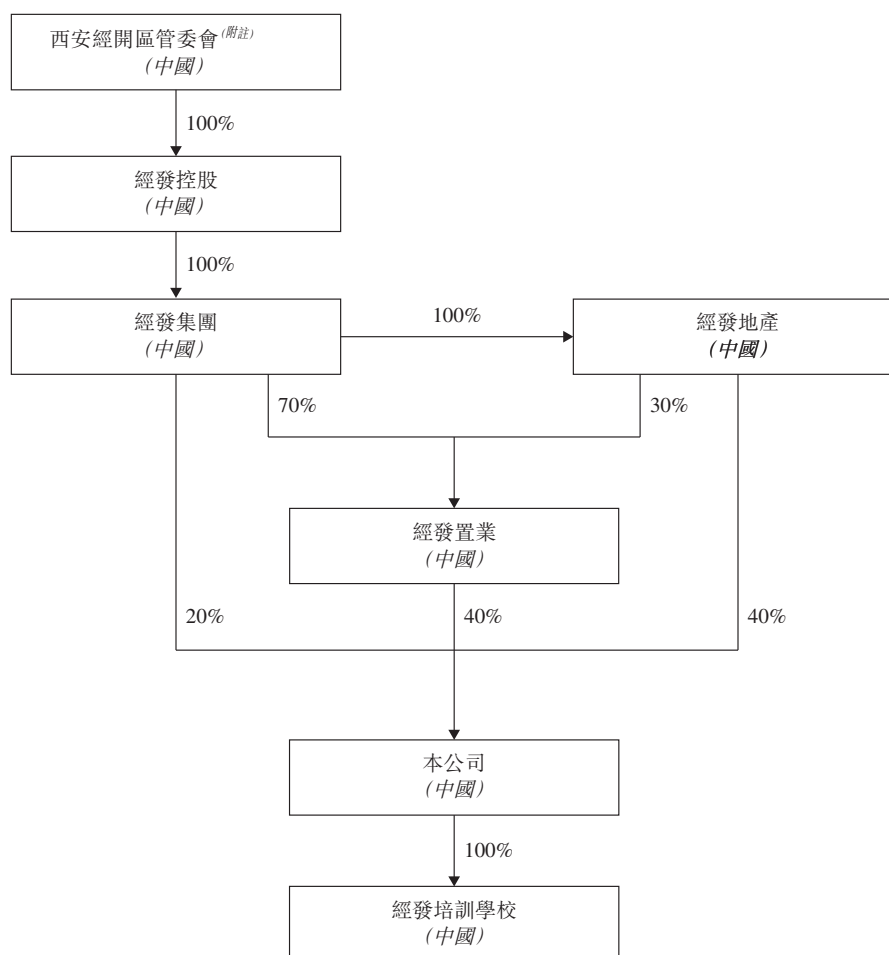
歷史、重組及公司架構

本公司收購陝西日行前，其管理總建築面積約為0.4百萬平方米的一個住宅項目。為了擴充我們的物業管理業務，於2022年6月1日，我們以人民幣933,300元的代價從西安美迪特收購了陝西日行的51%股權，該代價乃參考獨立估值師以折現現金流量法對陝西日行截至2021年8月31日的股權價值進行的評估經公平磋商後釐定，已經悉數結清。於轉讓完成後及截至最後實際可行日期，陝西日行由本公司擁有51%及西安美迪特擁有49%股權。

董事確認，有關收購陝西日行的適用百分比率（定義見上市規則）概無超過25%。因此，根據上市規則第4.05A條，無須披露陝西日行的收購前財務資料。

重組

下圖列示我們於重組前的股權結構：



附註：

西安經開區管委會為西安市人民政府的行政機構，代表西安市人民政府管理西安經濟技術開發區，不從事商業業務或經營商業實體。

歷史、重組及公司架構

為籌備[編纂]，進行了以下的主要重組步驟，以建立本集團的公司架構：

1. 出售經發培訓學校

經發培訓學校於2020年7月28日在中國成立為有限公司，以從事課外語言培訓。為了專注發展我們的核心業務，於2020年12月7日，本公司以人民幣500,000元的代價將經發培訓學校的全部股權轉讓予西安經發城運文化體育產業有限公司（為經發集團的全資附屬公司），該代價乃參考經發培訓學校當時的實繳資本並經公平磋商後釐定。轉讓完成後，經發培訓學校不再為我們的附屬公司。

經董事確認，於出售前，經發培訓學校概無涉及任何訴訟或違反相關及適用中國法律法規。

2. 本公司的股權轉讓

為優化我們的股權結構，於2020年12月22日，經發地產將其於本公司的40%股權轉讓予經發集團，代價為人民幣17,974,380.67元，而經發置業將其於本公司的30%及10%股權分別以人民幣13,480,785.50元及人民幣4,493,595.17元的代價轉讓予經發集團及經發控股。有關代價乃參考本公司截至2019年12月31日的經審核資產淨值及本公司截至2020年10月31日的未經審核資產淨值並經公平磋商後釐定。於有關轉讓完成後，本公司由經發集團擁有90%股權及經發控股擁有10%股權。

3. 轉制為股份有限公司

於2020年12月29日，本公司由有限公司轉制為股份有限公司。有關詳情，請參閱本節內「公司發展－本公司」一段。

4. 收購若干附屬公司

作為重組的一部分，本公司收購了下列公司的100%股權以精簡業務架構並於[編纂]後清晰劃分本集團與控股股東之間的業務。

歷史、重組及公司架構

被收購公司名稱	主要業務	轉讓人 ⁽¹⁾	受讓人	收購日期	代價	代價基準
西安經建	主要為住宅物業、學校及產業園提供物業管理服務	經開集團	本公司	2021年 12月30日	人民幣 20,648,000元	乃參考獨立估值師以折現現金流量法評估西安經建截至2021年8月31日的股權價值並經公平磋商後釐定
西安加泰	主要為產業園、辦公樓及公寓提供物業管理服務	經開產業	本公司	2021年 12月30日	人民幣 1,739,143.43元	乃參考獨立估值師以折現現金流量法評估西安加泰截至2021年8月31日的股權價值並經公平磋商後釐定
西安經開 ⁽²⁾	提供物業管理服務	西安建設	本公司	2021年 12月30日	人民幣 1,604,078.18元	乃參考獨立估值師評估西安經開截至2021年8月31日的股權價值(按西安經開截至2021年8月31日的資產淨值釐定)並經公平磋商後釐定

歷史、重組及公司架構

被收購公司名稱	主要業務	轉讓人 ⁽¹⁾	受讓人	收購日期	代價	代價基準
經發城市服務	提供城市服務包 括但不限於城 市道路清潔服 務、生活垃圾 收集服務及公 共停車收費服 務	經發集團	本公司	2022年 12月28日	人民幣 75,691,100.00元	乃參考獨立估值師以 折現現金流量法評 估經發城市服務截 至2022年10月31日 的股權價值並經公 平磋商後釐定

附註：

1. 經開集團、經開產業、西安建設及經發集團以及本公司於重組前後受經發控股的共同控制。
2. 於2023年1月17日，本公司將其於西安經開的35%及25%股權分別轉讓予西安六潮品牌運營管理有限責任公司（「西安六潮」，其為賀靖先生及賀宇先生分別擁有80%及20%的獨立第三方（作為西安經開的主要股東除外））及西安瀚盈普益資本管理有限公司（「西安瀚盈」，其為賀宇先生及姚建宇先生分別擁有70%及30%的獨立第三方（作為西安經開的主要股東除外）），代價分別為人民幣557,797.45元及人民幣398,426.75元。有關代價乃經參考獨立估值師評估的西安經開截至2022年6月30日的估值後公平釐定，已經悉數結清。根據西安六潮、西安瀚盈與本公司訂立的產權交易協議及補充協議，西安經開的董事會由五名董事組成，而本公司通過提名三名董事控制西安經開的董事會。有關股權轉讓目的主要為利用西安六潮、西安瀚盈及其股東的網絡及業務關係引進新項目及進一步發展我們的業務。

5. 經發環境的股權轉讓

於2022年12月30日，經發城市服務將其於經發環境的全部股權轉讓予本公司，代價為人民幣10,312,983.09元，代價乃參考經發環境截至2021年12月31日的經審核資產淨值並經公平磋商後釐定。於轉讓完成後，經發環境由本公司直接全資擁有。

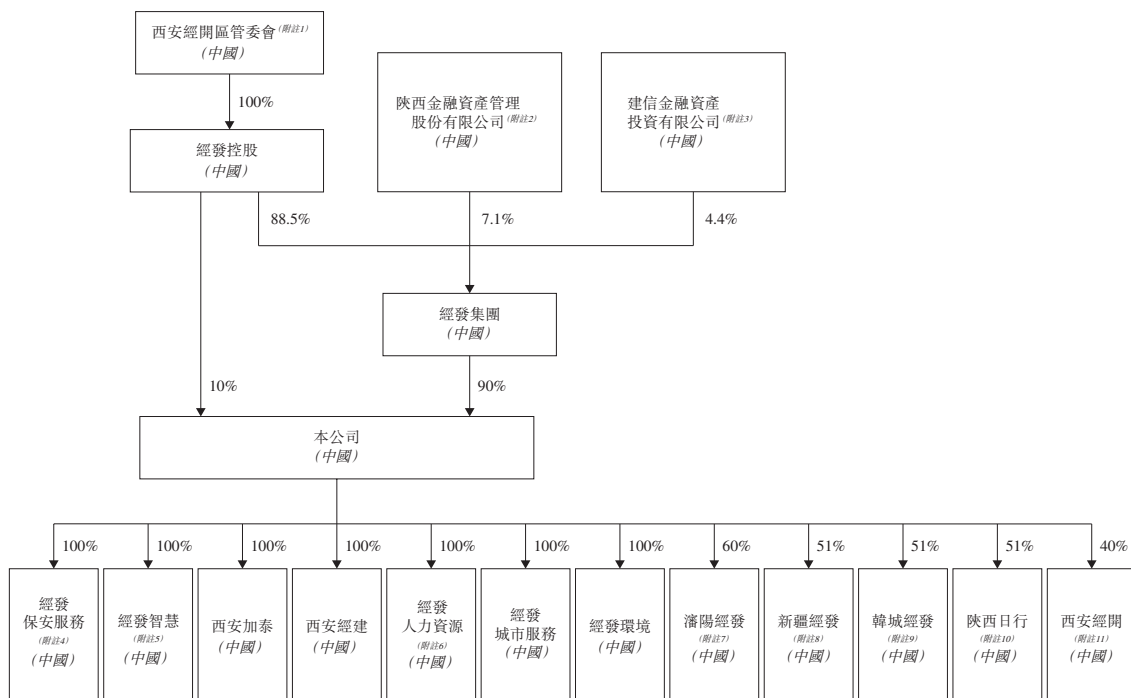
歷史、重組及公司架構

中國監管規定

我們的中國法律顧問確認，上文所述的收購、股權轉讓、出售、注資及改制為股份有限公司均已向中國相關部門辦妥所有必需的登記程序，並已自中國相關部門取得一切必需批准及／或確認。

重組完成後及緊接[編纂]前的公司架構

下圖列示重組完成後及緊接[編纂]前我們的簡化股權及公司架構：



歷史、重組及公司架構

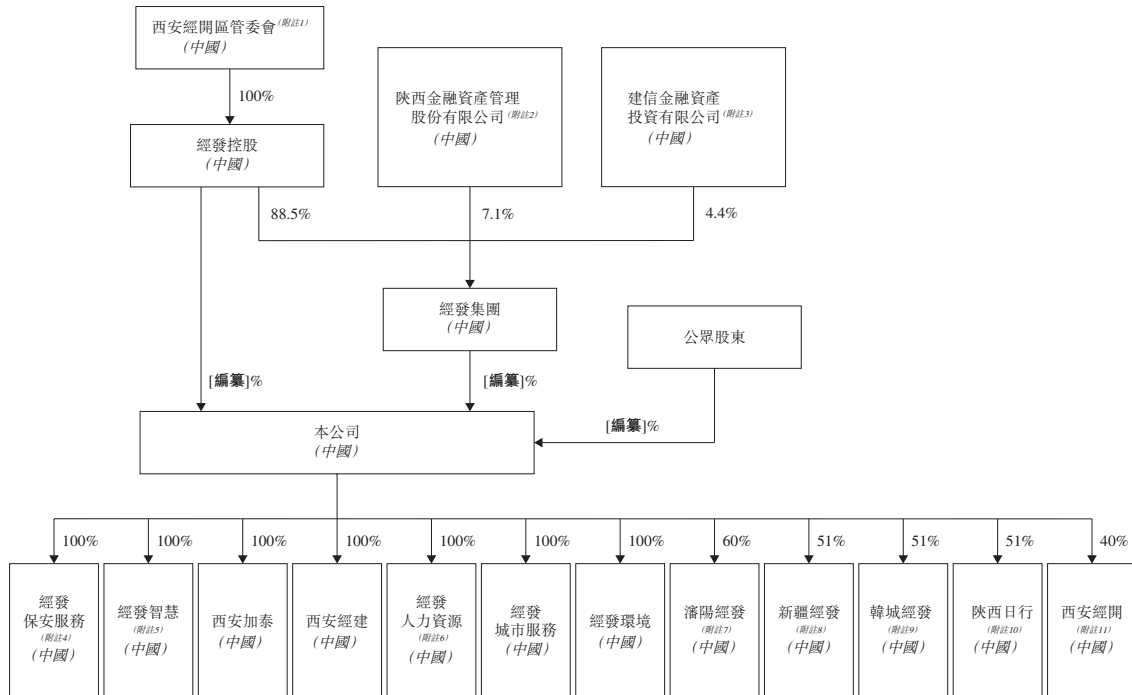
附註：

1. 西安經開區管委會為西安市人民政府的派出機構，代表西安市人民政府管理西安經濟技術開發區，不從事商業業務或經營商業實體。
2. 截至最後實際可行日期，陝西金融資產管理股份有限公司由西安經開金融控股有限公司（一家由經發控股及經發集團各自擁有50%股權的公司）擁有約11.1%股權，並由15名獨立第三方擁有約88.9%股權。
3. 建信金融資產投資有限公司為獨立第三方。
4. 經發保安服務於2022年5月25日在中國成立為有限公司，為本公司的全資附屬公司，成立以提供保安服務（為我們物業管理服務的一部分）。
5. 經發智慧於2021年6月29日在中國成立為有限公司，為本公司的全資附屬公司，主要從事提供消防技術服務（為我們物業管理服務的一部分）。
6. 經發人力資源於2021年6月29日在中國成立為有限公司，為本公司的全資附屬公司，主要從事提供物業管理服務相關培訓。
7. 瀋陽經發於2022年12月22日在中國成立為有限公司，為本公司的非全資附屬公司，成立旨在擴充本公司在瀋陽的物業管理服務。瀋陽經發的餘下40%股權由獨立第三方（除作為瀋陽經發的主要股東外）瀋陽輝山現代服務有限公司持有，而瀋陽輝山現代服務有限公司最終由瀋陽市沈北新區人民政府國有資產監督管理局全資擁有，主要從事停車場管理、軟件開發及服務器銷售行業的股權投資。
8. 新疆經發於2020年12月29日在中國成立為有限公司，為本公司的非全資附屬公司，成立旨在擴充我們在新疆的業務，主要從事提供物業管理服務。新疆經發的餘下49%股權由獨立第三方（除作為新疆經發的主要股東外）新疆賽德投資發展有限公司持有，而新疆賽德投資發展有限公司由石河子經濟技術開發區管理委員會全資擁有，主要從事提供污水及固體廢物處理、消防及維護、基礎設施發展及財務服務。
9. 韓城經發於2021年6月24日在中國成立為有限公司，為本公司的非全資附屬公司，主要從事提供物業管理服務，基本對象為辦公樓及醫院。韓城經發的餘下49%股權由獨立第三方（除作為韓城經發的主要股東外）韓城市城市空間開發運營管理有限公司持有，而韓城市城市空間開發運營管理有限由韓城市人民政府國有資產監督管理委員會最終控制，主要從事土地建設、行業整合及發展、公用設施服務、資產經營及租賃。
10. 陝西日行的餘下49%股權由獨立第三方（除作為陝西日行的主要股東外）西安美迪特持有，而西安美迪特由郝琴女士擁有87.5%及由文武先生擁有12.5%，主要從事園藝產品、專用設備、機械零部件及辦公用品的銷售。
11. 西安經開的餘下35%及25%股權分別由西安六潮及西安瀚盈持有。西安六潮及西安瀚盈均為獨立第三方（除作為西安經開的主要股東外）。西安六潮由賀靖先生擁有80%及賀宇先生擁有20%，主要從事提供包辦廣告發佈、影視製作及高端產品定制的綜合服務業務。西安瀚盈由賀宇先生擁有70%及姚建宇先生擁有30%，是一家專注於新材料、新能源及信息技術產業投資的投資公司。

歷史、重組及公司架構

[編纂]後的股權及公司架構

下圖列示緊隨[編纂]（假設[編纂]未獲行使）後我們的股權及公司架構：



附註：

1. 請參閱「一 重組完成後及緊接[編纂]前的公司架構」的附註。
2. 經發控股及經發集團持有的股份須根據中國公司法遵守自[編纂]起計的12個月禁售期。

於[編纂]完成後，除了將由公眾股東持有的H股外，境內股東持有的股份將不會被視為公眾持股量的一部分，因為該等股份屬於[編纂]股，境內股東並無申請將該等股份轉制為H股，該等股份不會於緊隨[編纂]完成後[編纂]。