

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



**Lushang Life Services Co., Ltd.**

**魯商生活服務股份有限公司**

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2376)

**截至2023年6月30日止六個月  
中期業績公告**

**財務概要**

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
收入	<b>314,014</b>	324,361
毛利	<b>67,926</b>	77,386
毛利率	<b>21.6%</b>	23.9%
利潤總額	<b>39,111</b>	52,224
淨利潤	<b>30,796</b>	40,814
歸屬於母公司所有者的淨利潤	<b>30,015</b>	40,133
基本每股收益(人民幣元)	<b>0.23</b>	0.40

註：

- 1 本集團截止2023年6月30日止六個月的財務報表及中期業績已根據中國企業會計準則(「中國企業會計準則」)編製，涉及2022年之比較數據已根據中國企業會計準則作出適當之調整。
- 2 本公告《管理層討論及分析》一節所用2022年的同比數據均為經重列後的數據。

於本期間，本集團收入約為人民幣314.0百萬元，較2022年同期約人民幣324.4百萬元減少約3.2%。

於本期間，本集團毛利約為人民幣67.9百萬元，較2022年同期約人民幣77.4百萬元減少12.2%。本集團的毛利率為21.6%，較2022年同期毛利率23.9%減少2.3%。

於本期間，本集團淨利潤約為人民幣30.8百萬元，較2022年同期人民幣40.8百萬元減少24.5%。

於2023年6月30日，本集團在管建築面積為23.8百萬平方米，較2022年6月30日增加1.5%。

董事會議決不派發於本期間的中期股息。

## 中期業績

魯商生活服務股份有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)謹此宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」或「我們」)截至2023年6月30日止六個月(「本期間」)的未經審核綜合中期業績，連同2022年同期比較數字。

## 中期綜合損益及其他全面收入表

截至2023年6月30日止六個月－未經審核

(以人民幣(「人民幣」)呈列)

項目	附註	截至6月30日止六個月	
		2023年 人民幣元	2022年 人民幣元
一、營業收入	13	314,013,921.18	324,361,468.93
減：營業成本	13	246,088,169.69	246,975,158.79
税金及附加		2,990,805.92	1,860,184.07
銷售費用			
管理費用		20,104,328.30	19,209,410.61
研發費用		2,206,520.39	2,364,377.76
財務費用		-2,092,200.87	-1,276,099.45
其中：利息費用		103,605.47	145,328.24
利息收入		3,461,980.08	2,007,568.26
加：其他收益		911,209.80	1,348,869.01
投資收益(損失以「-」號填列)		-	-
其中：對聯營企業和合營企業的投資收益			
以攤餘成本計量的金融資產終止			
確認收益		-	-
淨敞口套期收益(損失以「-」號填列)		-	-
公允價值變動收益(損失以「-」號填列)		-	-
信用減值損失(損失以「-」號填列)		-6,028,035.56	-4,447,083.77
資產減值損失(損失以「-」號填列)		-356,616.38	-
資產處置收益(損失以「-」號填列)		-	-
二、營業利潤(虧損以「-」號填列)		39,242,855.61	52,130,222.39
加：營業外收入		53,278.09	119,767.71
減：營業外支出		185,574.86	26,215.72
三、利潤總額(虧損以「-」號填列)		39,110,558.84	52,223,774.38
減：所得稅費用	14	8,314,496.12	11,410,022.65
四、淨利潤(淨虧以「-」號填列)		30,796,062.72	40,813,751.73
其中：同一控制下企業合併被合併方			
在合併前實現的淨利潤			
(一) 按經營持續性分類			
持續經營淨利潤(淨虧以「-」號填列)		30,796,062.72	40,813,751.73
終止經營淨利潤(淨虧以「-」號填列)		-	-
(二) 按所有權歸屬分類			
歸屬於母公司所有者的淨利潤		30,014,870.71	40,133,359.89
少數股東權益		781,192.01	680,391.84
五、其他綜合收益的稅後淨額		-	-

項目	附註	截至6月30日止六個月	
		2023年 人民幣元	2022年 人民幣元
歸屬於母公司所有者的其他綜合收益的稅後淨額		-	-
(一) 不能重分類進損益的其他綜合收益		-	-
1. 重新計量設定受益計劃變動淨額		-	-
2. 權益法下不能轉損益的其他綜合收益		-	-
3. 其他權益工具投資公允價值變動		-	-
4. 企業自身信用風險公允價值變動		-	-
5. 其他		-	-
(二) 將重分類進損益的其他綜合收益		-	-
1. 權益法下可轉損益的其他綜合收益		-	-
2. 其他債權投資公允價值變動		-	-
3. 金融資產重分類計入其他綜合收益的金額		-	-
4. 其他債權投資信用減值準備		-	-
5. 現金流量套期準備		-	-
6. 外幣財務報表折算差額		-	-
7. 一攬子處置子公司在喪失控制權之前產生的處置收益		-	-
8. 其他資產轉換為公允價值模式計量的投資性房地產		-	-
9. 其他		-	-
歸屬於少數股東的其他綜合收益的稅後淨額		-	-
<b>六、 綜合收益總額</b>		<b>30,796,062.72</b>	<b>40,813,751.73</b>
歸屬於母公司所有者的綜合收益總額		<b>30,014,870.71</b>	40,133,359.89
歸屬於少數股東的綜合收益總額		<b>781,192.01</b>	680,391.84
<b>七、 每股收益：</b>		-	-
(一) 基本每股收益		<b>0.23</b>	<b>0.40</b>
(二) 稀釋每股收益		<b>0.23</b>	<b>0.40</b>

中期綜合財務狀況表  
 於2023年6月30日－未經審核  
 (以人民幣呈列)

資產	附註	於2023年 6月30日 人民幣元	於2022年 12月31日 人民幣元
流動資產：			
貨幣資金		<b>390,603,860.14</b>	428,811,504.41
交易性金融資產		—	—
衍生金融資產		—	—
應收票據	3	<b>30,055,590.55</b>	23,585,685.07
應收賬款	4	<b>321,364,676.02</b>	260,421,279.00
應收款項融資		<b>116,000.00</b>	—
預付款項		<b>2,113,225.24</b>	3,041,904.12
其他應收款		<b>5,405,218.90</b>	5,314,816.95
存貨		<b>43,415,934.79</b>	43,129,891.14
合同資產	5	<b>48,701,256.73</b>	26,264,353.23
持有待售資產		—	—
一年內到期的非流動資產		—	—
其他流動資產		<b>1,633,188.08</b>	2,497,073.14
<b>流動資產合計</b>		<b><u>843,408,950.45</u></b>	<b><u>793,066,507.06</u></b>

資產	附註	於2023年 6月30日 人民幣元	於2022年 12月31日 人民幣元
非流動資產：			
債權投資		—	—
其他債權投資		—	—
長期應收款		—	—
長期股權投資		—	—
其他權益工具投資		—	—
其他非流動金融資產		—	—
投資性房地產		—	—
固定資產	6	<b>51,952,013.28</b>	52,838,522.26
在建工程		—	—
生產性生物資產		—	—
油氣資產		—	—
使用權資產		<b>2,149,549.14</b>	2,540,376.24
無形資產		<b>1,278,550.87</b>	1,458,966.80
開發支出		—	—
商譽		—	—
長期待攤費用		<b>491,407.69</b>	600,609.43
遞延所得稅資產		<b>9,726,525.15</b>	8,616,586.82
其他非流動資產		—	—
		-----	-----
<b>非流動資產合計</b>		<b><u>65,598,046.13</u></b>	<u>66,055,061.55</u>
<b>資產總計</b>		<b><u>909,006,996.58</u></b>	<u>859,121,568.61</u>

負債和股東權益	附註	於2023年	於2022年
		6月30日	12月31日
		人民幣元	人民幣元
流動負債：			
短期借款		-	-
交易性金融負債		-	-
衍生金融負債		-	-
應付票據		<b>1,965,009.38</b>	-
應付賬款	7	<b>209,366,280.35</b>	177,027,304.04
預收款項		-	-
合同負債	8	<b>54,372,328.68</b>	54,971,683.36
應付職工薪酬		<b>22,082,328.27</b>	35,222,573.33
應交稅費		<b>10,714,291.04</b>	9,303,595.09
其他應付款	9	<b>53,145,824.50</b>	55,307,310.07
持有待售負債		-	-
一年內到期的非流動負債		<b>2,641,800.69</b>	3,286,633.70
其他流動負債		<b>18,821,566.87</b>	18,961,830.51
<b>流動負債合計</b>		<b>373,109,429.78</b>	354,080,930.10
非流動負債：			
長期借款		-	-
應付債券		-	-
其中：優先股		-	-
永續債		-	-
租賃負債		<b>1,714,354.89</b>	1,669,588.71
長期應付款		-	139,992.44
長期應付職工薪酬		-	-
預計負債		-	-
遞延收益		-	-
遞延所得稅負債		-	-
其他非流動負債		-	-
<b>非流動負債合計</b>		<b>1,714,354.89</b>	1,809,581.15
<b>負債合計</b>		<b>374,823,784.67</b>	355,890,511.25

負債和股東權益	附註	於2023年 6月30日 人民幣元	於2022年 12月31日 人民幣元
股東權益：			
股本	10	133,340,000.00	133,340,000.00
其他權益工具		-	-
其中：優先股		-	-
永續債		-	-
資本公積	11	226,482,824.76	226,326,732.93
減：庫存股		-	-
其他綜合收益		-	-
專項儲備		-	-
盈餘公積	12	9,755,021.62	9,755,021.62
未分配利潤		160,703,334.34	130,688,463.63
歸屬於母公司股東權益合計		<u>530,281,180.72</u>	<u>500,110,218.18</u>
少數股東權益		<u>3,902,031.19</u>	<u>3,120,839.18</u>
股東權益合計		<u>534,183,211.91</u>	<u>503,231,057.36</u>
負債和股東權益總計		<u>909,006,996.58</u>	<u>859,121,568.61</u>



## 中期綜合財務報表附註

### 1 公司資料

本公司(前稱山東魯商物業服務有限公司)於2006年3月24日在中華人民共和國(「中國」)根據中國公司法成立為有限責任公司，並於2021年3月12日轉制為股份有限公司。本公司的註冊辦事處地址為中國山東省濟南市歷下區經十路9777號魯商國奧城2號樓202室。

本集團主要從事在中國提供物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務。本公司的直接母公司為魯商福瑞達醫藥股份有限公司(「魯商福瑞達」)，及本公司的最終母公司為山東省商業集團有限公司。

本公司H股於2022年7月8日於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

除另有註明外，本公司財務資料乃以人民幣(「人民幣」)呈列，人民幣為本公司記賬本位幣。

### 2 主要會計政策概要

#### (a) 編製基礎

本公司在中國註冊成立，境外上市外資股自2022年7月8日在聯交所主板上市，並採用《國際財務報告準則》(「《國際財務報告準則》」)編製截止日期為2022年12月31日的財務報表。為提升工作效率及降低根據中國企業會計準則及國際財務報告準則編製兩份財務報表的成本，於2023年7月17日，董事會審議並通過自截至2023年6月30日止中期報告起根據中國企業會計準則編製本公司的財務報表及披露相關財務資料，股東特別大會已於2023年8月3日舉行並批准對公司章程作出相應改動。詳情請參閱本公司日期為2023年7月17日的公告。

本公司根據實際發生的交易和事項，按照財政部頒佈的《企業會計準則—基本準則》和具體企業會計準則、企業會計準則應用指南、企業會計準則解釋及其他相關規定(以下合稱「企業會計準則」)進行確認和計量，編製財務報表，本公司還按照《香港公司條例》和《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》之要求披露有關財務信息。

本公司2022年6月同期數據根據中國企業會計準則與國際財務報告準則披露的財務報告中淨資產、淨利潤不存在差異。

## (b) 持續經營

本公司對報告期末起未來12個月的持續經營能力進行了評價，未發現對持續經營能力產生重大懷疑的事項或情況。因此，本財務報表系在持續經營假設的基礎上編製。

## 3 應收票據

類別	2023年6月30日				
	賬面餘額		壞賬準備		賬面價值
	金額	比例(%)	金額	計提比例(%)	
按單項計提壞賬準備	-	-	-	-	-
按組合計提壞賬準備	30,090,032.03	100.00	34,441.48	0.11	30,055,590.55
其中：銀行承兌組合	870,000.00	2.89	-	-	870,000.00
關聯方組合	28,984,832.03	96.33	28,984.84	0.10	28,955,847.19
賬齡組合	235,200.00	0.78	5,456.64	2.32	229,743.36

類別	2022年12月31日				
	賬面餘額		壞賬準備		賬面價值
	金額	比例(%)	金額	計提比例(%)	
按單項計提壞賬準備	-	-	-	-	-
按組合計提壞賬準備	23,585,685.07	100.00	-	-	23,585,685.07
其中：銀行承兌組合	-	-	-	-	-
關聯方組合	23,585,685.07	100.00	-	-	23,585,685.07
賬齡組合	-	-	-	-	-

## 4 應收賬款

類別	2023年6月30日				
	賬面餘額		壞賬準備		賬面價值
	金額	比例(%)	金額	計提比例(%)	
按組合計提壞賬準備	338,306,066.93	100.00	16,941,390.91	5.01	321,364,676.02
其中：賬齡組合	196,700,439.25	58.14	16,799,785.28	8.54	179,900,653.97
關聯方組合	141,605,627.68	41.86	141,605.63	0.10	141,464,022.05

類別	賬面餘額		2022年12月31日		賬面價值
	金額	比例(%)	金額	壞賬準備 計提比例(%)	
按組合計提壞賬準備	271,412,900.63	100.00	10,991,621.63	4.05	260,421,279.00
其中：賬齡組合	147,701,160.74	54.42	10,991,621.63	7.44	136,709,539.11
關聯方組合	123,711,739.89	45.58	-	-	123,711,739.89

根據交易日期的應收賬款賬齡分析如下：

賬齡組合	2023年6月30日
1年以內(含1年)	262,267,505.37
1-2年	59,721,393.92
2-3年	8,336,461.11
3年以上	<u>7,980,706.53</u>
合計	<b><u>338,306,066.93</u></b>

## 5 合同資產

項目	2023年6月30日			2022年12月31日		
	賬面餘額	減值準備	賬面價值	賬面餘額	減值準備	賬面價值
景觀綠化工程	27,628,675.18	111,426.81	27,517,248.37	24,223,976.18	-	24,223,976.18
設計服務	7,171,328.82	104,511.89	7,066,816.93	731,387.27	-	731,387.27
精裝工程	<u>14,257,869.11</u>	<u>140,677.68</u>	<u>14,117,191.43</u>	<u>1,308,989.78</u>	<u>-</u>	<u>1,308,989.78</u>
合計	<b><u>49,057,873.11</u></b>	<b><u>356,616.38</u></b>	<b><u>48,701,256.73</u></b>	<b><u>26,264,353.23</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>26,264,353.23</u></b>

## 6 固定資產

### 固定資產情況

項目	房屋及 建築物	運輸工具	機械及 其他設備	合計
<b>一、賬面原值</b>				
1. 期初餘額	41,793,419.69	13,699,051.10	13,528,544.03	69,021,014.82
2. 本期增加金額	-	2,909,109.81	1,333,363.45	4,242,473.26
購置	-	2,909,109.81	1,333,363.45	4,242,473.26
3. 本期減少金額	-	2,192,479.03	492,015.49	2,684,494.52
處置或報廢	-	2,192,479.03	492,015.49	2,684,494.52
4. 期末餘額	41,793,419.69	14,415,681.88	14,369,891.99	70,578,993.56
<b>二、累計折舊</b>				
1. 期初餘額	3,300,418.20	4,075,734.00	8,806,340.36	16,182,492.56
2. 本期增加金額	496,255.08	1,855,848.21	1,129,529.74	3,481,633.03
本期計提	496,255.08	1,855,848.21	1,129,529.74	3,481,633.03
3. 本期減少金額	-	683,025.25	354,120.06	1,037,145.31
處置或報廢	-	683,025.25	354,120.06	1,037,145.31
4. 期末餘額	3,796,673.28	5,248,556.96	9,581,750.04	18,626,980.28
<b>三、減值準備</b>				
1. 期初餘額	-	-	-	-
2. 本期增加金額	-	-	-	-
3. 本期減少金額	-	-	-	-
4. 期末餘額	-	-	-	-
<b>四、賬面價值</b>				
1. 期末賬面價值	<b>37,996,746.41</b>	<b>9,167,124.92</b>	<b>4,788,141.95</b>	<b>51,952,013.28</b>
2. 期初賬面價值	38,493,001.49	9,623,317.10	4,722,203.67	52,838,522.26

## 7 應付賬款

### (a) 應付賬款列示

項目	2023年6月30日	2022年12月31日
應付材料款	<b>3,798,104.88</b>	2,000,279.26
應付工程款	<b>92,721,465.44</b>	81,589,203.75
暫估應付賬款	<b>1,368,121.12</b>	1,467,007.88
應付費用款	<b>5,698,750.47</b>	1,701,508.25
應付項目成本	<b>97,749,002.96</b>	82,388,136.66
其他	<b>8,030,835.48</b>	7,881,168.24
合計	<b><u>209,366,280.35</u></b>	<b><u>177,027,304.04</u></b>

### (b) 應付賬款(包括關聯方應付賬款)賬齡分析

賬齡	2023年6月30日	2022年12月31日
1年以內	<b>167,924,952.37</b>	141,962,901.42
1-2年	<b>34,171,020.55</b>	29,847,207.34
2-3年	<b>3,923,083.05</b>	2,416,847.27
3年以上	<b>3,347,224.38</b>	2,800,348.01
合計	<b><u>209,366,280.35</u></b>	<b><u>177,027,304.04</u></b>

## 8 合同負債

項目	2023年6月30日	2022年12月31日
物業費	<b>50,307,273.59</b>	49,999,588.92
社區增值服務	<b>3,890,621.12</b>	4,797,660.47
景觀綠化設計服務	<b>174,433.97</b>	174,433.97
合計	<b>54,372,328.68</b>	54,971,683.36

## 9 其他應付款

按款項性質列示的其他應付款

款項性質	2023年6月30日	2022年12月31日
押金及保證金	<b>31,280,118.09</b>	26,888,791.07
代墊款項	<b>3,485,770.38</b>	1,867,040.67
代管基金	<b>8,071,234.96</b>	7,652,580.44
黨建	<b>1,842,712.82</b>	1,771,267.15
公共維修基金	<b>1,135,353.25</b>	1,391,131.66
能源費	<b>3,677,236.10</b>	6,537,865.10
中介機構費	-	4,200,809.72
其他	<b>3,653,398.90</b>	4,997,824.26
合計	<b>53,145,824.50</b>	55,307,310.07

## 10 股本

項目	2022年 12月31日	本期變動增(+)-減(-)					2023年 6月30日
		發行新股	送股	公積金轉股	其他	小計	
股份總數	<u>133,340,000.00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>133,340,000.00</u>

## 11 資本公積

項目	2022年12月31日	本期增加	本期減少	2023年6月30日
資本溢價(股本溢價)	220,799,301.17	-	-	<b>220,799,301.17</b>
其他資本公積	<u>5,527,431.76</u>	<b>156,091.83</b>	-	<b>5,683,523.59</b>
合計	<u>226,326,732.93</u>	<b>156,091.83</b>	-	<b>226,482,824.76</b>

## 12 盈餘公積

項目	期初餘額	本期增加	本期減少	期末餘額
法定盈餘公積	<u>9,755,021.62</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>9,755,021.62</u>
合計	<u>9,755,021.62</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>9,755,021.62</u>

## 13 營業收入、營業成本

### (a) 營業收入和營業成本情況

項目	2023年1-6月		2022年1-6月	
	收入	成本	收入	成本
主營業務	<b>313,771,331.21</b>	<b>246,088,169.69</b>	324,249,038.86	246,975,158.79
其他業務	<u>242,589.97</u>	<u>-</u>	<u>112,430.07</u>	<u>-</u>
合計	<u><b>314,013,921.18</b></u>	<u><b>246,088,169.69</b></u>	<u>324,361,468.93</u>	<u>246,975,158.79</u>

### (b) 合同產生的收入的情況

合同分類	2023年1-6月	2022年1-6月
商品類型	-	-
其中：物業管理服務	<b>164,858,288.27</b>	150,145,634.67
非業主增值服務	<b>88,781,534.79</b>	118,168,982.46
社區增值服務	<u><b>60,374,098.12</b></u>	<u>56,046,851.80</u>
合計	<u><b>314,013,921.18</b></u>	<u>324,361,468.93</u>
按經營地區分類	2023年1-6月	2022年1-6月
其中：中國國內	<u><b>314,013,921.18</b></u>	<u>324,361,468.93</u>
按合同期限分類	-	-
其中：在某一時點確認	<b>58,020,382.98</b>	69,916,522.14
在某一時間段內確認	<u><b>255,993,538.20</b></u>	<u>254,444,946.79</u>
合計	<u><b>314,013,921.18</b></u>	<u>324,361,468.93</u>

## 14 所得稅費用

項目	2023年1-6月	2022年1-6月
按稅法及相關規定計算的當期所得稅	-	-
—中國大陸企業所得稅	<b>9,386,073.31</b>	13,013,324.32
遞延所得稅費用	<b>-1,071,577.19</b>	-1,603,301.67
合計	<b><u>8,314,496.12</u></b>	<b><u>11,410,022.65</u></b>

由於本集團於年度內在香港無應納稅收入，故並無香港所得稅。

## 15 淨資產收益率及每股收益

報告期利潤	淨資產收益率(%)	基本每股收益	稀釋每股收益
歸屬於母公司普通股股東的淨利潤	<b>5.97</b>	<b>0.23</b>	<b>0.23</b>
扣除非經常性損益後歸屬於母公司 普通股股東的淨利潤	<b><u>5.93</u></b>	<b><u>0.23</u></b>	<b><u>0.23</u></b>



## 管理層討論及分析

### 業務回顧

#### 概覽

我們是一家在山東省具有領先市場地位並擁有快速增長良好往績記錄的綜合性物業管理服務提供商。根據中國指數研究院(「中指院」)的資料，我們在2023中國物業服務百強企業中綜合實力排名第35名，並被評為山東省物業管理協會2022年度「優秀會員單位」、「2022山東省物業服務力TOP10企業」第五名、「2022山東省住宅物業服務力TOP5」第三名、「2022物業服務力濟南TOP5」第三名、「2022政府採購20年·百強物業管理服務商」、「齊魯紅色物業」星級服務企業。於本期間，本集團收入為人民幣314.0百萬元，較截至2022年6月30日止六個月人民幣324.4百萬元減少3.2%。於本期間，本公司歸屬於母公司所有者的淨利潤為人民幣30.0百萬元，較去年同期的人民幣40.1百萬元減少25.2%。截至2023年6月30日，本集團在管項目96個，在管總建築面積(「**建築面積**」)23.8百萬平方米(「**平方米**」)(2022年6月30日：23.5百萬平方米)，增長1.5%。其亦有合約項目96個，總合約面積27.4百萬平方米(2022年6月30日：27.2百萬平方米)，增長1.0%。我們的總部位於山東省濟南市，自2006年成立以來，經過17年的發展，我們的業務範圍已覆蓋山東省幾乎所有地級市以及北京和哈爾濱。我們深深植根於山東省，根據中指院的資料，山東省是中國人口最多、經濟最繁榮的省份之一，一直是並將繼續是我們的戰略發展重心。根據國家統計局的資料，於2023年6月30日山東省的國內生產總值總量居中國各省第三位，且山東省的居民人均年可支配收入高於中國平均水平。在我們的整個發展過程中，我們秉持「美好生活服務商」的願景來開展業務。我們相信，我們對客戶滿意度的承諾和以客戶為中心的文化塑造了我們的品牌形象，並幫助我們在山東省確立領先的市場地位。

## 本公司業務模式

於本期間內，我們的收入主要來自三大服務線：(i)物業管理服務；(ii)非業主增值服務；及(iii)社區增值服務。

*物業管理服務：佔總收入約52.5%*

於本期間，本集團來自物業管理服務的收入約為人民幣164.9百萬元，較2022年同期增加約9.8%，主要由於本集團在管物業項目建築面積增加。

我們與本公司控股股東魯商福瑞達醫藥股份有限公司(前稱魯商健康產業發展股份有限公司)(「魯商福瑞達」，連同其附屬公司統稱「魯商福瑞達集團」)擁有長期密切的持續戰略關係，魯商福瑞達是一家在上海證券交易所上市的公司(股票代碼：600223)。

於編製本集團截至2023年6月30日止六個月的中期業績時，董事會注意到，魯商福瑞達正在向本公司控股股東山東省商業集團有限公司(「山東商業」，連同其附屬公司統稱「山東商業集團」)的全資附屬公司山東省城鄉發展集團有限公司出售其房地產業務(「出售事項」)，且出售事項已於2023年4月底或之前部分完成。於本公告日期，董事會了解到出售事項將於2023年10月或前後全部完成。

同時，我們與山東商業維持密切和長期的關係。山東商業為一家大型控股公司，在零售、醫療保健、金融、教育等領域具有廣泛的投資。截至2023年6月30日，我們的58個在管物業由山東商業集團與魯商福瑞達集團開發，在管總建築面積為14.82百萬平方米，較於2022年6月30日增加1.02百萬平方米。

下表載列本集團於所示期間在管建築面積的變動：

項目來源	於6月30日						變動 增長率 %
	2023年			2022年			
	在管		在管 建築面積 佔比 %	在管		在管 建築面積 佔比 %	
	在管 建築面積 千平方米	建築面積 佔比 %		在管 建築面積 千平方米	建築面積 佔比 %		
魯商福瑞達集團	<b>1,067<sup>(1)</sup></b>	<b>4.5</b>	12,574	53.6	-11,507	-91.5	
關聯方	<b>13,755<sup>(1)</sup></b>	<b>57.7</b>	<u>1,228</u>	<u>5.2</u>	<u>12,527</u>	<u>1,020</u>	
小計	<b>14,822</b>	<b>62.2</b>	13,802	58.8	1,020	7.4	
第三方	<b>9,008</b>	<b>37.8</b>	<u>9,674</u>	<u>41.2</u>	<u>-666</u>	<u>6.9</u>	
總計	<b>23,830</b>	<b>100.0</b>	<u>23,476</u>	<u>100.0</u>	<u>354</u>	<u>1.5</u>	

附註(1)：於出售事項後，在管總建築面積約12,643平方米的若干項目由魯商福瑞達集團變為山東商業集團。

下表載列本集團於所示期間按物業類型劃分的收入、在管建築面積及在管項目數目明細：

項目類型	於6月30日									
	2023年					2022年				
	收入		在管建築面積		在管項目 數目	收入		在管建築面積		在管項目 數目
	人民幣 千元	%	千平方米	%		人民幣 千元	%	千平方米	%	
住宅物業	<b>96,026</b>	<b>58.2</b>	<b>13,981</b>	<b>58.7</b>	<b>46</b>	91,753	61.1	12,015	51.2	38
非住宅物業										
(1)商業物業	<b>39,558</b>	<b>24.0</b>	<b>2,536</b>	<b>10.6</b>	<b>25</b>	38,666	25.8	2,543	10.8	27
(2)其他	<b>29,274</b>	<b>17.8</b>	<b>7,313</b>	<b>30.7</b>	<b>25</b>	<u>19,727</u>	<u>13.1</u>	<u>8,918</u>	<u>38.0</u>	<u>15</u>
總計	<b>164,858</b>	<b>100.0</b>	<b>23,830</b>	<b>100.0</b>	<b>96</b>	<u>150,146</u>	<u>100.0</u>	<u>23,476</u>	<u>100.0</u>	<u>80</u>

截至2023年6月30日，我們已簽約管理46個非住宅物業，在管總建築面積為14.0百萬平方米，較於2022年同期的12.0百萬平方米增加約16.7%。於本期間，我們亦持續拓展了城市環衛項目，增加了我們的物業管理服務收入。

非業主增值服務：佔總收入約28.3%

下表載列本集團於所示期間按服務類型劃分來自非業主增值服務的收入明細：

服務類型	於6月30日			
	2023年		2022年	
	人民幣千元	收入佔比 %	人民幣千元	收入佔比 %
設計服務	28,445	32.0	39,366	33.3
景觀美化服務	45,646	51.4	54,716	46.3
前期物業管理服務	7,687	8.7	8,523	7.2
交付前服務	4,957	5.6	7,268	6.2
其他定製服務	2,047	2.3	8,295	7.0
<b>總計</b>	<b>88,782</b>	<b>100.0</b>	<b>118,168</b>	<b>100.0</b>

於本期間，本集團來自非業主增值服務的收入約為人民幣88.8百萬元，較於2022年同期減少約24.9%，主要是由於中國房地產市場低迷導致物業開發商交付的項目數目減少，令前期物業管理服務、交付前服務、設計服務、景觀美化服務的收入減少。

我們的非業主(包括物業開發商)增值服務涵蓋房地產開發的整個行業價值鏈。通過提供該等服務，我們可與物業開發商建立深入廣泛的合作關係，同時與業主開展溫馨互動，以在較早階段增加客戶黏性。

社區增值服務：佔總收入約19.2%

下表載列本集團於所示期間按服務類型劃分產生自社區增值服務的收入明細：

服務類型	於6月30日			
	2023年		2022年	
	人民幣千元	收入佔比 %	人民幣千元	收入佔比 %
停車位管理服務	19,741	32.7	19,080	34.0
社區生活服務	19,923	33.0	18,308	32.7
水電管理服務	15,085	25.0	12,677	22.6
社區空間及資源管理服務	5,625	9.3	5,982	10.7
<b>總計</b>	<b>60,374</b>	<b>100.0</b>	<b>56,047</b>	<b>100.0</b>

我們致力向業主及住戶提供廣泛的社區增值服務，以提高彼等的生活質量。於本期間，本集團來自社區增值服務的收入約為人民幣60.4百萬元，較2022年同期增加約7.7%，主要由於住宅物業在管建築面積增加帶來服務用戶增加，及向客戶提供服務內容多樣化所致。

## 財務回顧

### 收入

本集團收入來自三大主要服務線：(i)物業管理服務；(ii)非業主增值服務；及(iii)社區增值服務。下表載列於所示期間按業務線劃分的收入明細：

收入	截至6月30日止六個月				
	2023年		2022年		增長率
	人民幣千元	收入佔比 %	人民幣千元	收入佔比 %	
物業管理服務	<b>164,858</b>	<b>52.5</b>	150,146	46.3	9.8
非業主增值服務	<b>88,782</b>	<b>28.3</b>	118,168	36.4	-24.9
社區增值服務	<b>60,374</b>	<b>19.2</b>	56,047	17.3	7.7
<b>總計</b>	<b>314,014</b>	<b>100.0</b>	324,361	100.0	-3.2

於本期間，本集團總收入為約人民幣314.0百萬元(2022年6月30日：約人民幣324.4百萬元)，較2022年同期減少約3.2%，主要由於非業主增值服務收入減少。

**物業管理服務**：我們的物業管理服務收入由截至2022年6月30日止六個月的人民幣150.1百萬元增加9.8%至本期間的人民幣164.9百萬元，主要是由於我們的在管總建築面積由截至2022年6月30日的約23.5百萬平方米增加至截至2023年6月30日的約23.8百萬平方米及公司持續拓展城市環衛項目，按照行業慣例，城市環衛項目未計入在管面積。

**非業主增值服務**：我們的非業主增值服務收入由截至2022年6月30日止六個月的人民幣118.2百萬元減少24.9%至本期間的人民幣88.8百萬元，主要是由於中國房地產市場低迷導致物業開發商交付的項目數目減少，令前期物業管理服務、交付前服務、設計服務、景觀美化服務的收入減少。

**社區增值服務**：我們的社區增值服務收入由截至2022年6月30日止六個月的人民幣56.0百萬元增加7.7%至本期間的人民幣60.4百萬元，主要是由於住宅物業在管建築面積增加帶來服務用戶增加，及向客戶提供服務內容多樣化所致。

## 銷售成本

於本期間，本集團銷售成本約為人民幣246.1百萬元(2022年6月30日：約人民幣247.0百萬元)，較2022年同期減少約0.4%，保持相對隱定。

## 毛利及毛利率

下表載列本集團於所示期間按服務類型劃分的毛利及毛利率明細：

	截至6月30日止六個月			
	2023年		2022年	
	毛利 (人民幣 千元)	毛利率 %	毛利 (人民幣 千元)	毛利率 %
物業管理服務	31,535	19.1	28,660	19.1
非業主增值服務	19,182	21.6	32,856	27.8
社區增值服務	17,208	28.5	15,870	28.3
<b>總計</b>	<b>67,926</b>	<b>21.6</b>	<b>77,386</b>	<b>23.9</b>

於本期間，本集團毛利約為人民幣67.9百萬元，較2022年同期人民幣77.4百萬元減少12.2%。本集團毛利率由2022年同期約23.9%減少至約21.6%。

於本期間，本集團物業管理服務的毛利率約為19.1%(2022年6月30日：約19.1%)。

本集團非業主增值服務的毛利率約為21.6%(2022年6月30日：約27.8%)，非業主增值服務毛利率較上年同期有所下滑，主要是由於中國房地產市場低迷導致新增及新交付項目減少，設計服務收入、景觀美化服務收入較同期減少導致。

本集團社區增值服務的毛利率約為28.5%(2022年6月30日：約28.3%)，保持相對穩定。

### **管理及研發費用**

於本期間，本集團管理及研發費用約為人民幣22.3百萬元，較截至2022年6月30日止六個月約人民幣21.6百萬元增加約3.4%，主要由於我們優化管理人員結構，導致行政人員產生的僱員福利費用減少，及上市(定義見下文)初期增加中介機構諮詢服務，導致中介機構服務費增加。

### **期內利潤**

於本期間，我們的期內利潤約為人民幣30.8百萬元，較2022年同期約人民幣40.8百萬元減少約24.5%。

### **流動資產**

於2023年6月30日，本集團流動資產約為人民幣843.4百萬元，較於2022年12月31日約人民幣793.1百萬元增加約6.3%。於2023年6月30日，本集團流動比率(流動資產除以流動負債)約為2.3倍(2022年12月31日：約2.2倍)。



## 固定資產、使用權資產

我們的固定資產、使用權資產主要包括廠房及樓宇、機器及其他設備及汽車。於2023年6月30日，本集團的固定資產、使用權資產約為人民幣54.1百萬元，較於2022年12月31日約人民幣55.4百萬元減少約人民幣1.3百萬元，主要由於固定資產、使用權資產於本期間的折舊所致。

## 貿易應收款項及應收票據

我們的貿易應收款項及應收票據由截至2022年12月31日人民幣284.0百萬元增加至截至2023年6月30日人民幣351.5百萬元，主要由於受中國房地產市場低迷及不利經濟狀況導致收回貿易應收款項有所放緩。我們將繼續加大各項措施以確保及時收回貿易應收款項及應收票據。

## 預付款項及其他應收款

我們的預付款項及其他應收款主要包括(i)預付款項，主要為我們代業主和住戶向能源供應商支付的預付款項；及(ii)按金，主要指為參與招標流程取得項目而繳納的按金及履約保證金。

截至2023年6月30日，預付款項及其他應收款約為人民幣7.5百萬元，較於2022年12月31日約人民幣8.4百萬元減少約人民幣0.9百萬元，主要是由於我們根據實際使用能源向供應商預付，減少向能源供應商預付大額款項。

## 貿易應付款項

於2023年6月30日，貿易應付款項約為人民幣209.4百萬元，較於2022年12月31日約人民幣177.0百萬元增加約人民幣32.4百萬元，主要由於物業管理服務的外包費及景觀美化服務的勞務費，尚未達到付款節點，導致貿易應付款項規模擴大。

## 其他應付款項

我們的其他應付款項主要包括(i)應計薪酬；(ii)其他應納稅款；及(iii)其他應付賬款。

截至2023年6月30日，其他應付款項約為人民幣85.9百萬元，較於2022年12月31日約人民幣99.8百萬元減少約人民幣13.9百萬元，主要由於我們於2023年第一季度支付2022年年終獎金所致。

## 流動資金及資本資源

我們的現金主要用作營運資金。我們流動資金的主要來源為經營所得現金流量。

## 現金及現金等價物

於2023年6月30日，本集團的現金及現金等價物為約人民幣388.4百萬元，較於2022年12月31日約人民幣428.2百萬元減少9.3%，主要由於我們本期加大日常維修、保養樓宇設施設備的投入，提升服務品質。

有關現金及現金等價物包括以人民幣計值的約人民幣385.7百萬元(2022年12月31日：人民幣398.8百萬元)及以港元計值的約人民幣2.7百萬元(2022年12月31日：人民幣29.4百萬元)，以2023年6月30日匯率計算。

## 計息借款

我們於2023年6月30日的計息借款為人民幣1.0百萬元(2022年12月31日：人民幣1.8百萬元)，均以人民幣計值，於2024年1月15日到期，固定年利率為5.0%。

## 資產抵押

我們於2023年6月30日的抵押物資產為人民幣2.7百萬元(2022年12月31日：人民幣3.0百萬元)，作為計息借款的抵押。

## 資產負債率

資產負債率是根據相應日期的負債總額(流動負債及非流動負債之和)除以資產總額(流動資產及非流動資產之和)再乘以100%計算得出。我們的資產負債率於2023年6月30日為41.2% (2022年12月31日：41.4%)。

## 重大投資、重大收購及出售

於本期間，本集團概無就附屬公司、聯繫人或合資企業的重大投資、重大收購及出售。

## 就重大投資及資金資產的未來計劃

於本期間，本集團並無重大投資或資金資產的未來計劃。然而，本集團將繼續識別業務發展的新機會。

## 或然負債及承擔

我們於2023年6月30日並無任何其他未償付擔保或其他重大或然負債。

## 上市的所得款項

本公司H股於2022年7月8日(「上市日期」)已於聯交所成功上市(「上市」)，並已發行33,340,000股H股。經扣除包銷費用及有關開支後，上市的所得款項淨額為約138百萬港元。本集團擬根據於本公司日期為2022年6月27日的招股章程(「招股章程」)「未來計劃及所得款項用途」一節載列的方法及計劃使用所得款項淨額。

## 外匯風險

本集團以人民幣進行其業務。本集團將繼續追蹤外匯風險及採取審慎措施以減低匯兌風險，及採取適當措施(倘需要)。本集團現時並未採納任何外幣對沖政策。

## 僱員和薪酬政策

於2023年6月30日，本集團有1,581名僱員(於2022年12月31日：1,644名)。在此期間我們根據行業情況調整了薪酬構成，增強了增值經營、投資拓展等專項業務獎勵力度，全面激勵僱員。本集團僱員薪酬是根據市場以及工作性質、個人表現作出。本集團定期對薪酬政策及待遇作出適當調整以切合行業薪酬水平。

為保留及提升我們的員工，本集團立志成為學習型自驅組織，縱深推進培訓體系落地，由高級管理人員帶頭授課，通過分層、分類的培訓計劃為人才發展立體賦能。針對高層管理人員制定領航計劃、中層管理人員制定鑄金計劃、基礎管理人員制定菁英計劃、一線崗位人員制定星火計劃，並且定期組織知識測驗，鼓勵所有員工不斷發展，在工作場所建立學習文化。

## 報告期後事項

### 會計準則變動

為提升工作效率及減低根據中國會計準則及國際財務報告準則編製兩份財務報表的成本，於2023年7月17日，董事會審議並通過自本期間的中期報告起根據中國企業會計準則編製本公司的財務報表及披露相關財務資料(「**建議採納**」)。

為(其中包括)反映建議採納，董事會建議修訂本公司組織章程細則的若干條文，有關修訂已獲本公司股東(「**股東**」)於2023年8月3日召開及舉行之本公司第二次股東特別大會(「**股東特別大會**」)上藉特別決議案批准。

## 更換核數師

鑒於建議採納，於2023年7月17日，董事會亦已決議(i)不續聘畢馬威會計師事務所為本公司核數師；及(ii)委任大華會計師事務所(特殊普通合伙)(「大華」)為本公司新核數師。相關決議案已獲股東於股東特別大會上藉普通決議案批准。

有關詳情，請參閱本公司日期為2023年7月17日的公告及本公司日期為2023年7月19日的通函。

除上文所披露者外，於2023年6月30日後至本公告日期並無發生其他可能對本集團的經營及財務表現造成重大影響的須予披露事項。

## 遵守企業管治守則

我們旨在實現高標準的企業管治，其對我們發展和維護股東利益至關重要。本集團已採納聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載的企業管治守則(「企業管治守則」)第2部分守則條文作為其本身的企業管治守則。

除因下文所載原因而導致的偏離外，於本期間，本集團已應用良好企業管治的原則及已遵守企業管治守則第2部所載的守則條文。

企業管治守則守則條文第C.2.1條規定，董事長與行政總裁的角色應分開，且不應由一人同時兼任。王忠武先生目前兼任本公司董事長及總經理。董事會認為，由一人同時兼任本公司董事長及總經理將繼續確保本集團具有一致的領導能力以及有效制定、實施本集團整體戰略的能力。董事會相信，此架構不會損害董事會與本公司管理層之間的權力及授權平衡。董事會將定期審查此架構的有效性，以確保其適合本集團的情況。

## 遵守證券交易的標準守則

自上市日期起，本公司已採納上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為本公司董事及監事（「監事」）進行證券交易的行為守則。

於進行具體諮詢後，所有董事及監事確認，於本期間，彼等已遵守標準守則。

## 購買、銷售或贖回本公司上市證券

於本期間，本公司及任何其附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

## 審閱中期業績

本期間，本公司審核委員會已審閱本集團的未經審核綜合財務資料，及與本公司管理層及核數師討論本集團採納的會計原則及慣例。

本公司獨立核數師（即大華）已根據《中國註冊會計師審閱準則》第2101號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行中期財務資料審閱。

## 中期股息

董事會議決不派發於本期間的中期股息（截至2022年6月30日止六個月：無）。

## 發佈中期業績及2023年中期報告

本公告於本公司網站([www.lushangfuwu.com](http://www.lushangfuwu.com))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))發佈。2023年中期報告將於2023年9月寄發予股東及將於本公司及聯交所網站可供查閱。

承董事會命  
魯商生活服務股份有限公司  
王忠武先生  
董事長兼執行董事

中國，濟南，2023年8月25日

於本公告日期，董事會包括董事長兼執行董事王忠武先生及執行董事邵萌先生；非執行董事李璐女士、羅曄女士及李涵女士；以及獨立非執行董事梁碧珊女士、陳曉靜女士及馬濤先生。