

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之內容概不負責，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2024年12月31日止年度
全年業績公告**

財務概要

	截至12月31日止年度		
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元 (經重列)	2023年 人民幣千元
收入	608,919	956,604	621,022
毛利	115,938	130,261	117,066
毛利率	19.0%	13.6%	18.9%
年內溢利	45,125	45,907	40,260
淨利率	7.4	4.8	6.5
本公司權益股東應佔利潤	45,091	45,078	39,432
每股基本盈利(人民幣元)	0.34	0.34	0.30
現金及現金等價物	425,172	412,095	411,062
建議每股末期股息(人民幣元)	0.1080	—	—

本年度，本集團的總收入約為人民幣608.9百萬元，較截至2023年12月31日止年度約人民幣621.0百萬元減少約1.9%。

本年度，本集團毛利約為人民幣115.9百萬元，較2023年同期約人民幣117.1百萬元減少1.0%。本集團的毛利率為19.0%，較截至2023年12月31日止年度的毛利率18.9%增加0.1%。

本年度，本集團溢利約為人民幣45.1百萬元，較截至2023年12月31日止年度約人民幣40.3百萬元增加約12.1%。

截至2024年12月31日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣425.2百萬元，較截至2023年12月31日增加約3.4%。

截至2024年12月31日，本集團在管建築面積為23.6百萬平方米，較2023年12月31日增長2.3%。

董事會議決建議以現金派發本公司截至2024年12月31日止年度的末期股息每股人民幣0.1080元(除稅前)。

1. 茲提述收購事項公告(定義見下文)。達安通(山東)機電設備工程有限責任公司(「**達安通**」)100%權益的買賣(「**收購事項**」)於2024年3月4日完成，公司從其控股股東魯商福瑞達醫藥股份有限公司(「**魯商福瑞達**」)收購達安通100%的總權益。由於收購事項涉及同一控制下的實體，並已按合併會計法列賬，根據《企業會計準則第33號—合併財務報表》及相關規定，公司需對以前年度的比較財務數據進行追溯調整。
2. 收購事項後，由於收購事項公告(定義見下文)所披露進行收購事項的理由，為與集團業務發展一致，達安通的原房地產業務不再開展，而收購事項後達安通將專注於電梯維保、安裝等新設業務，故截至2023年12月31日止年度重列後數據與截至2024年12月31日止年度數據無可比性。本公告的財務概要使用重列前的截至2023年12月31日止年度數據進行對比，能更準確體現公司實際運營狀態。
3. 除另有指明外，本公告「管理層討論及分析」一節所用於截至2023年12月31日止年度的數據經已重列。

全年業績

本公司董事會謹此宣佈本集團本年度的年度經審核綜合業績，連同截至2023年12月31日止年度的比較數字。

綜合損益及其他全面收入表
截至2024年12月31日止年度
(以人民幣(「人民幣」)呈列)

項目	附註	2024年 人民幣元	2023年 人民幣元 (經重列)
一、營業收入	13	608,918,623.83	956,603,758.64
減：營業成本	13	492,980,558.28	826,342,630.54
税金及附加		3,706,061.02	15,143,269.28
銷售費用		-	12,582,942.63
管理費用		50,257,784.64	55,326,230.08
研發費用		5,088,420.03	4,225,020.70
財務費用		-4,593,060.63	-4,860,228.72
其中：利息費用		287,299.69	168,474.84
利息收入		6,386,971.69	7,046,780.64
加：其他收益		1,441,137.27	2,821,209.20
投資收益(損失以「-」號填列)		-379,945.42	16,700,521.00
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)		-11,451,424.70	-9,241,076.41
資產減值損失(損失以「-」號填列)		-80,771.13	-1,118,631.67
資產處置收益(損失以「-」號填列)		-	-
二、營業利潤(虧損以「-」號填列)		51,007,856.51	57,005,916.25
加：營業外收入	14	8,327,613.45	147,037.48
減：營業外支出		232,410.31	448,200.48
三、利潤總額(虧損以「-」號填列)		59,103,059.65	56,704,753.25
減：所得稅費用	15	13,978,453.58	10,797,975.76
四、淨利潤(淨虧以「-」號填列)		45,124,606.07	45,906,777.49
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)		45,124,606.07	45,906,777.49
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		45,091,464.06	45,078,035.41
少數股東權益		33,142.01	828,742.08
五、其他綜合收益的稅後淨額		-	-

項目	附註	2024年 人民幣元	2023年 人民幣元 (經重列)
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		-	-
六、 綜合收益總額		45,124,606.07	45,906,777.49
歸屬於母公司所有者的綜合收益總額		45,091,464.06	45,078,035.41
歸屬於少數股東的綜合收益總額		33,142.01	828,742.08
七、 每股收益：		-	-
(一) 基本每股收益		0.34	0.34
(二) 稀釋每股收益		0.29	0.21

綜合財務狀況表

於2024年12月31日

(以人民幣呈列)

資產	附註	於2024年 12月31日 人民幣元	於2023年 12月31日 人民幣元 (經重列)
流動資產：			
貨幣資金		426,558,420.34	412,656,582.99
交易性金融資產		—	—
衍生金融資產		—	—
應收票據	3	46,441,738.61	17,917,933.62
應收賬款	4	276,364,740.99	295,434,336.15
應收款項融資		—	200,000.00
預付款項		3,125,684.05	1,897,975.45
其他應收款		3,332,573.58	7,614,437.01
存貨		7,112,992.27	3,424,031.97
合同資產	5	61,756,374.04	61,128,423.11
持有待售資產		—	—
一年內到期的非流動資產		—	—
其他流動資產		603,223.87	2,840,033.47
流動資產合計		825,295,747.75	803,113,753.77

資 產	附 註	於 2024 年 12 月 31 日 人 民 幣 元	於 2023 年 12 月 31 日 人 民 幣 元 (經重列)
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		39,774,869.79	39,504,900.36
固定資產	6	48,738,575.11	50,711,300.46
在建工程		—	—
生產性生物資產		—	—
油氣資產		—	—
使用權資產		977,067.84	1,758,722.04
無形資產		655,580.50	1,083,758.01
開發支出		—	—
商譽		—	—
長期待攤費用		6,075,173.52	2,898,728.72
遞延所得稅資產		7,575,650.42	6,611,673.12
其他非流動資產		—	—
		-----	-----
非流動資產合計		<u>103,796,917.18</u>	<u>102,569,082.71</u>
資產總計		<u>929,092,664.93</u>	<u>905,682,836.48</u>

負債和股東權益	附註	於2024年 12月31日 人民幣元	於2023年 12月31日 人民幣元 (經重列)
流動負債：			
短期借款		8,008,317.81	—
交易性金融負債		—	—
衍生金融負債		—	—
應付票據		—	—
應付賬款	7	165,827,631.03	201,696,808.99
預收款項		316,079.43	336,976.79
合同負債	8	80,569,022.21	71,800,943.11
應付職工薪酬		18,792,540.15	25,395,648.20
應交稅費		5,771,049.10	2,958,675.69
其他應付款	9	59,668,177.43	60,213,944.23
持有待售負債		—	—
一年內到期的非流動負債		2,624,841.77	952,518.46
其他流動負債		18,685,293.00	12,002,961.85
流動負債合計		360,262,951.93	375,358,477.32
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		—	1,740,952.23
長期應付款		—	—
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		—	—
非流動負債合計		—	1,740,952.23
負債合計		360,262,951.93	377,099,429.55

負債和股東權益	附註	於2024年 12月31日 人民幣元	於2023年 12月31日 人民幣元 (經重列)
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	213,924,223.38	218,802,523.38
減：庫存股		—	—
其他綜合收益		—	—
專項儲備		—	—
盈餘公積	12	16,964,526.57	13,003,776.37
未分配利潤		200,618,239.78	159,487,525.92
歸屬於母公司股東權益合計		<u>564,846,989.73</u>	<u>524,633,825.67</u>
少數股東權益		<u>3,982,723.27</u>	<u>3,949,581.26</u>
股東權益合計		<u>568,829,713.00</u>	<u>528,583,406.93</u>
負債和股東權益總計		<u>929,092,664.93</u>	<u>905,682,836.48</u>

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。

於本年度，本公司完成從其控股股東魯商福瑞達收購達安通100%總權益。由於收購事項涉及同一控制下的實體，並已按合併會計法列賬，根據《企業會計準則第33號—合併財務報表》及相關規定，公司需對以前年度同期的比較財務數據進行追溯調整。

(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，未發現對本公司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	2024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	46,779,839.39	100.00	338,100.78	0.72	46,441,738.61
其中：銀行承兌組合	—	—	—	—	—
關聯方組合	40,274,536.11	86.09	120,823.65	0.30	40,153,712.46
賬齡組合	6,505,303.28	13.91	217,277.13	3.34	6,288,026.15

類別	2023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	18,040,920.49	100.00	122,986.87	0.68	17,917,933.62
其中：銀行承兌組合	—	—	—	—	—
關聯方組合	14,743,920.49	81.72	40,261.45	0.27	14,703,659.04
賬齡組合	3,297,000.00	18.28	82,725.42	2.51	3,214,274.58

4 應收賬款

類別	2024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(%)		
按組合計提壞賬準備	306,041,337.37	100.00	29,676,596.38	9.70	276,364,740.99	
其中：賬齡組合	173,145,812.24	56.58	27,406,152.80	15.83	145,739,659.44	
關聯方組合	132,895,525.13	43.42	2,270,443.58	1.71	130,625,081.55	

類別	2023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(%)		
按組合計提壞賬準備	314,598,063.90	100.00	19,163,727.75	6.09	295,434,336.15	
其中：賬齡組合	177,084,911.10	56.29	18,083,691.86	10.21	159,001,219.24	
關聯方組合	137,513,152.80	43.71	1,080,035.89	0.79	136,433,116.91	

根據交易日期的應收賬款賬齡分析如下：

賬齡組合	2024年12月31日
1年以內(含1年)	181,445,322.17
1-2年	63,133,604.85
2-3年	48,509,746.68
3年以上	<u>12,952,663.67</u>
合計	<u>306,041,337.37</u>

5 合同資產

項目	2024年12月31日			2023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	37,450,053.23	162,143.81	37,287,909.42	33,819,901.18	159,420.92	33,660,480.26
設計服務	6,748,998.07	2,213.28	6,746,784.79	4,798,998.07	1,094.11	4,797,903.96
精裝工程	<u>17,809,616.71</u>	<u>87,936.88</u>	<u>17,721,679.83</u>	<u>22,711,653.20</u>	<u>41,614.31</u>	<u>22,670,038.89</u>
合計	<u>62,008,668.01</u>	<u>252,293.97</u>	<u>61,756,374.04</u>	<u>61,330,552.45</u>	<u>202,129.34</u>	<u>61,128,423.11</u>

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
一、賬面原值				
1. 期初餘額	41,793,419.69	14,484,448.05	15,544,897.68	71,822,765.42
2. 本期增加金額	—	879,780.34	3,219,528.15	4,099,308.49
購置	—	879,780.34	3,219,528.15	4,099,308.49
3. 本期減少金額	—	54,229.47	911,295.27	965,524.74
處置或報廢	—	54,229.47	911,295.27	965,524.74
4. 期末餘額	41,793,419.69	15,309,998.92	17,853,130.56	74,956,549.17
二、累計折舊				
1. 期初餘額	4,292,928.36	6,566,344.99	10,252,191.61	21,111,464.96
2. 本期增加金額	992,593.68	2,644,533.32	2,380,070.31	6,017,197.31
本期計提	992,593.68	2,644,533.32	2,380,070.31	6,017,197.31
3. 本期減少金額	—	52,380.54	858,307.67	910,688.21
處置或報廢	—	52,380.54	858,307.67	910,688.21
4. 期末餘額	5,285,522.04	9,158,497.77	11,773,954.25	26,217,974.06
三、減值準備				
1. 期初餘額	—	—	—	—
2. 本期增加金額	—	—	—	—
3. 本期減少金額	—	—	—	—
4. 期末餘額	—	—	—	—
四、賬面價值				
1. 期末賬面價值	36,507,897.65	6,151,501.15	6,079,176.31	48,738,575.11
2. 期初賬面價值	<u>37,500,491.33</u>	<u>7,918,103.06</u>	<u>5,292,706.07</u>	<u>50,711,300.46</u>

7 應付賬款

(a) 應付賬款列示

項目	2024年12月31日	2023年12月31日
應付材料款	659,547.79	9,657,093.08
應付工程款	72,234,232.98	93,194,280.36
暫估應付賬款	1,705,399.10	780,864.97
應付費用款	–	1,975,297.20
應付項目成本	83,817,728.39	89,371,698.92
其他	7,410,722.77	6,717,574.46
合計	<u>165,827,631.03</u>	<u>201,696,808.99</u>

(b) 應付賬款(包括關聯方應付賬款)賬齡分析

根據交易日期的應付賬款賬齡分析如下：

賬齡	2024年12月31日	2023年12月31日
1年以內	119,403,058.28	152,737,044.34
1-2年	26,315,674.51	38,495,716.53
2-3年	11,887,664.11	9,296,755.27
3年以上	8,221,234.13	1,167,292.85
合計	<u>165,827,631.03</u>	<u>201,696,808.99</u>

8 合同負債

項目	2024年12月31日	2023年12月31日
物業費	79,092,601.23	67,504,491.47
社區增值服務	1,476,420.98	4,164,548.01
景觀綠化設計服務	—	131,903.63
合計	<u>80,569,022.21</u>	<u>71,800,943.11</u>

9 其他應付款

按款項性質列示的其他應付款

款項性質	2024年12月31日	2023年12月31日
押金及保證金	28,084,358.15	26,692,561.67
代墊款項	1,275,996.35	1,807,743.52
代管基金	8,553,839.88	7,519,181.24
黨建	1,738,150.24	1,904,958.76
公共維修基金	2,555,731.04	2,970,899.28
能源費	1,301,186.49	1,595,214.83
中介機構費	4,354,918.26	4,261,616.05
其他	1,590,257.02	2,721,768.88
合計	<u>49,454,437.43</u>	<u>49,473,944.23</u>

10 股本

項目	2023年 12月31日	本期變動增(+)減(-)					2024年 12月31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	2023年12月31日	本期增加	本期減少	2024年12月31日
資本溢價(股本溢價)	218,802,523.38	—	4,878,300.00	213,924,223.38
其他資本公積	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
合計	<u>218,802,523.38</u>	<u>—</u>	<u>4,878,300.00</u>	<u>213,924,223.38</u>

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	13,003,776.37	3,960,750.20	—	16,964,526.57
合計	13,003,776.37	3,960,750.20	—	16,964,526.57

13 營業收入、營業成本

(a) 營業收入和營業成本情況

項目	2024年1月-12月		2023年1月-12月	
	收入	成本	收入	成本
主營業務	607,769,943.85	492,648,255.60	930,811,392.53	808,342,788.52
其他業務	1,148,679.98	332,302.68	25,792,366.11	17,999,842.02
合計	608,918,623.83	492,980,558.28	956,603,758.64	826,342,630.54

(b) 合同產生的收入的情況

合同分類	2024年1月-12月	2023年1月-12月
商品類型	—	—
其中：物業管理服務	333,688,367.92	317,289,600.53
非業主增值服務	129,795,013.30	167,941,788.23
社區增值服務	145,435,242.61	135,790,475.31
房產置業	—	310,932,033.46
租賃	—	24,649,861.11
合計	608,918,623.83	956,603,758.64
按經營地區分類	2024年1月-12月	2023年1月-12月
其中：中國國內	608,918,623.83	956,603,758.64
按合同期限分類	—	—
其中：在某一時點確認	136,882,225.18	432,379,779.47
在某一時間段內確認	472,036,398.65	524,223,979.17
合計	608,918,623.83	956,603,758.64

14 營業外收入

項目	2024年1月-12月	2023年1月-12月
非流動資產報廢利得	450.00	60.00
政府補助	8,270,000.00	—
其他收入	57,163.45	146,977.48
合計	<u>8,327,613.45</u>	<u>147,037.48</u>

15 所得稅費用

項目	2024年1月-12月	2023年1月-12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	15,042,733.94	12,289,664.46
遞延所得稅費用	-1,064,280.36	-1,491,688.70
合計	<u>13,978,453.58</u>	<u>10,797,975.76</u>

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。

16 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	8.29	0.34	0.34
扣除非經常性損益後歸屬於母公司 普通股股東的淨利潤	<u>7.14</u>	<u>0.29</u>	<u>0.29</u>

17 股息

本年度應佔應付本公司權益股東的股息：

	2024年 人民幣萬元	2023年 人民幣萬元
於報告期末後建議末期股息每股普通股 人民幣0.1080元(2023年：無)	<u>1,440.07</u>	<u>—</u>

於報告期末後提交股東批准的建議末期股息並未於報告期末確認為負債。

18. 報告期後非調整事項

- (i) 於2025年3月21日，本公司董事建議派發末期股息。進一步詳情於附註17披露。
- (ii) 於2025年3月21日(聯交所交易時段後)，本公司與山東省城發建設管理有限公司(「山東省城發建設」)(作為投資者)及山東藍岸園林工程有限公司(「山東藍岸」)(作為目標公司)訂立增資協議(「增資協議」)，據此，山東省城發建設有條件同意以註冊資本及資本公積形式向山東藍岸注資人民幣36,320,000.00元(相當於約39,053,763.00港元)，其中人民幣20,820,000.00元(相當於約22,387,097.00港元)及人民幣15,500,000.00元(相當於約16,666,666.00港元)將分別確認為山東藍岸的註冊股本及資本公積(「增資」)。

根據增資協議進行的增資構成本公司須予披露及關連交易，因此須遵守上市規則的申報、公告、通函、獨立財務建議及獨立股東批准規定。

有關增資的詳情，請參閱本公司日期為2025年3月21日內容有關增資的公告。

主席報告

回顧2024

2024年，本公司錨定「提速提質提效」工作目標，以「品牌建設年」為抓手，全力以赴提品質、抓配套、強特色、謀發展，實現「內外協同」一體化、「軟硬服務」雙提升，多項工作取得新成效、新突破，成功邁出了堅實的發展步伐。

2024年本公司相繼獲評「山東省誠信企業」、「山東省物業管理協會2023年度最佳會員單位」稱號、「2024山東省物業服務市場地位領先企業第二名」、山東省「技能興魯」職業技能大賽第五屆山東省物業管理行業職業技能大賽「優秀組織獎」、濟南市物業服務綜合實力領先企業、營業收入領先企業、履行社會責任領先企業以及管理面積領先企業等榮譽。本公司管理的濟南銀座花園項目被中國中央電視台財經頻道《經濟半小時》等媒體專題報道，成為全國一刻鐘便民生活圈的標桿項目。2024年本公司在新場景搭建、業態創新、品牌建設等方面取得全新突破。

堅持用心「煥新」，新場景不斷湧現

一是搭建分級服務場景，修訂標準化、差異化服務制度，推廣落位大管家服務試點。針對住宅業態，圍繞歸家動線、休閒動線，提升觸點服務；針對商寫業態，落位樓宇更新、場景佈置、綠植補種等提升舉措；針對高校業態，積極參與「三全育人」，建立魯商服務高校特色服務模式。

二是構建全齡友好場景，開展銀髮活動、童趣嘉年華、萌寵生活節等。

三是打造社區消費場景，生活日用品、時令水果、家居產品等增值業務。

堅持落實「三搶」，新業態加速聚集

一是搶佔市場份額，中標多個國央企物業服務項目。

二是搶攬客戶資源，構建「物業+」生態圈，收購達安通機電公司，承接電梯安裝及維修維保業務；發力餐飲服務，新開門店4家、續簽門店1家、打造智慧餐廳2個，服務約7,500人，營收同比增長101%。

三是搶抓市場機遇，緊盯政策紅利，獲得政府補助人民幣952.38萬元。

堅持模式創新，新潛能持續釋放

一是聚焦模式創新，高標準打造一刻鐘便民生活圈，共建魯商特色標準、模式，多個試點項目通過濟南市驗收，銀座花園項目獲評優秀，亮相CCTV2《經濟半小時》欄目；深入研究HCH營養健康服務模式，與山東農業工程學院簽訂「醫院—社區—家庭」(HCH)試點合作協議。

二是聚焦科技創新，加大與魯商生活平台的業務協同，

三是聚焦文化創新，加強全域媒體矩陣打造，搭建視頻主題板塊，被省市媒體、行業協會等推送；開展「短視頻+直播」帶貨活動。

展望未來

在未來發展中，本公司將秉持「服務美好、幸福與共」的企業使命，深度拓展「一體兩翼」業務架構，精準踐行「品質深耕、區域深耕、特色發展」三大行動策略，全力錘煉「服務創新力、團隊協同力、數字驅動力、品質管控力」四大核心競爭力，矢志秉持「真心、熱心、安心、放心、舒心」的五心服務準則，始終以客戶需求為中心，以服務品質進階為靶向，傾盡全力為消費者構築高品質生活場景，奮楫成為區域領銜的綜合物業標桿企業與城市服務典範品牌。

致謝

在過去的2024年，通過全體員工的辛勤工作和無私奉獻，本集團各項工作開展井然有序，各項成績得到了社會各界的肯定。我謹代表公司董事會，向過去一年付出巨大努力的全體員工、股東、投資者、客戶、合作夥伴等致以衷心的感謝，謝謝大家一年來的支持與信任！

2025年，本公司將緊抓品質提升與管理升級關鍵環節，以「品質躍升年」為戰略主軸，強管理、優服務、拓市場、增效益，達成公司「管理精益、服務卓越、品質一流、有一定文化特色」的全新突破，全速驅動公司邁向高質量發展新巔峰，持續為廣大客戶、股東、投資者、員工、合作夥伴以及全社會創造更多價值。

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。於本年度，本集團收入為人民幣608.9百萬元，較2023年同期人民幣621.0百萬元減少1.9%。於本年度，本公司歸屬於母公司所有者的淨利潤為人民幣45.1百萬元，較2023年同期的人民幣40.3百萬元增加12.1%。截至2024年12月31日，本集團在管項目97個，在管總建築面積23.6百萬平方米(2023年12月31日：23.1百萬平方米)，增長2.3%。其亦有合約項目97個，總合約面積26.6百萬平方米(2023年12月31日：26.5百萬平方米)，與2023年同期基本一致。我們的總部位於山東省濟南市，自2006年成立以來，經過18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2024年12月31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準。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。

附註：收購事項後，由於收購事項公告(定義見下文)所披露進行收購事項的理由，為與集團業務發展一致，達安通的原房地產業務不再開展，而收購事項後達安通將專注於電梯維保、安裝等新設業務，故2023年同期重列後數據與2024年同期數據無可比性。本段使用重列前的2023年同期數據進行對比，能更準確體現公司實際運營狀態。

本公司業務模式

於本年度內，我們的收入主要來自：(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54.8%

於本年度，本集團來自物業管理服務的收入約為人民幣337.7百萬元，較2023年同期增加約5.2%，主要是由於本年度優化項目組合及戰略性拓展綜合體業務。

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12月31日					
	2024年		2023年		變動	
	在管建築 面積 千平方米	在管建築 面積佔比 %	在管建築 面積 千平方米	在管建築 面積佔比 %	在管建築 面積 千平方米	增長率 %
關聯方	16,141	68.5	14,961	64.9	1,180	7.9
第三方	<u>7,437</u>	<u>31.5</u>	<u>8,090</u>	<u>35.1</u>	<u>-653</u>	<u>-8.1</u>
總計	<u>23,578</u>	<u>100</u>	<u>23,051</u>	<u>100</u>	<u>527</u>	<u>-2.3</u>

附註： 本年度有關第三方項目的集團在管建築面積下降主要是因為公司退出了部分低利潤回遷房項目。

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：

項目來源	截至12月31日止年度／於12月31日									
	2024年					2023年				
	收入		在管建築面積		在管項目	收入		在管建築面積		在管項目
	人民幣 千元	%	千平 方米	%	數目	人民幣 千元	%	千平 方米	%	數目
住宅物業	184,952	55.4	12,920	54.8	37	182,570	57.5	13,105	56.8	40
非住宅物業										
(1)商業物業	96,128	28.8	4,105	17.4	40	77,923	24.6	2,925	12.7	33
(2)其他	52,608	15.8	6,553	27.8	20	56,797	17.9	7,021	30.5	22
總計	333,688	100	23,578	100.0	97	317,290	100.0	23,051	100	95

我們為多元化的物業組合提供物業管理，包括住宅物業和非住宅物業，如商業綜合體、市政設施、寫字樓、公寓、學校、主題小鎮、醫院、銀行、產業園。截至2024年12月31日，我們共管理60個非住宅物業，非住宅物業在管總建築面積為10.7百萬平方米。我們多元化的在管物業組合幫助我們實現收入來源的多元化。

非業主增值服務：佔總收入約21.3%

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	截至12月31日止年度			
	2024年		2023年	
	人民幣千元	收入佔比 %	人民幣千元	收入佔比 %
設計服務	39,079	30.1	35,636	21.2
景觀美化服務	74,606	57.5	109,831	65.4
前期物業管理服務	11,530	8.9	14,489	8.6
交付前服務	2,520	1.9	4,645	2.8
其他定製服務	2,060	1.6	3,340	2.0
總計	<u>129,795</u>	<u>100.0</u>	<u>167,941</u>	<u>100.0</u>

於本年度，本集團來自非業主增值服務的收入約為人民幣129.8百萬元，較於2023年同期減少約22.7%，主要是由於(i)房地產市場低迷導致本年度物業開發商交付的項目數目減少，令交付前服務的收入減少；(ii)處置子公司令景觀美化服務收入減少。

我們的非業主增值服務(涵蓋房地產開發全週期)通過深度參與，為項目規劃、開發及運營全流程提供服務，我們不僅與開發商構建戰略協同關係，更在物業交付前即通過精準需求對接和定制化服務方案，與未來業主建立深度互動，從而在項目全生命週期中持續提升客戶價值認同與品牌忠誠度。

社區增值服務：佔總收入約23.9%

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	截至12月31日止年度			
	2024年		2023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	44,047	30.3	41,874	30.8
社區生活服務	61,524	42.3	50,745	37.4
水電管理服務	31,700	21.8	32,959	24.3
社區空間及資源管理服務	8,165	5.6	10,212	7.5
總計	145,436	100.0	135,790	100.0

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。於本年度，本集團來自社區增值服務的收入約為人民幣145.4百萬元，較2023年同期增加約7.1%，主要是由於我們的社區銷售及社區團餐業務規模增加導致。

財務回顧

收入

本集團收入來自：(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12月31日止年度				
	2024年		2023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	333,688	54.8	317,290	33.2	5.2
非業主增值服務	129,795	21.3	167,941	17.6	-22.7
社區增值服務	145,435	23.9	135,790	14.2	7.1
房產置業 ¹	—	—	310,932	32.5	—
租賃 ¹	—	—	24,650	2.6	—
總計	<u>608,919</u>	<u>100.0</u>	<u>956,603</u>	<u>100.0</u>	<u>-36.3</u>

附註1：此處業務及數據為收購事項前達安通開展的業務，收購事項後此等業務不再開展。

於本年度，本集團總收入為約人民幣608.9百萬元(2023年：約人民幣956.6百萬元)，較2023年同期減少約36.3%，主要是因為收購事項後數據重列導致，較2023年同期重列前減少約2.0%(本集團於截至2023年重列前的總收入約為人民幣621.0百萬元)，主要由於非業主增值服務收入減少。

非業主增值服務：我們的非業主增值服務收入由2023年同期的人民幣167.9百萬元減少22.7%至本年度的人民幣129.8百萬元，主要是由於(i)房地產市場低迷導致本年度物業開發商交付的項目數目減少，令交付前服務的收入減少；(ii)處置子公司令景觀美化服務收入減少。

社區增值服務：我們的社區增值服務收入由2023年同期的人民幣135.8百萬元增加7.1%至本年度的人民幣145.4百萬元，主要是由於我們的社區銷售及社區團餐業務規模增加導致。

物業管理服務：我們的物業管理服務收入由2023年同期的人民幣317.3百萬元增加5.2%至本年度的人民幣333.7百萬元，主要是由於本年度優化項目組合及戰略性拓展綜合體業務。

銷售成本

於本年度，本集團銷售成本約為人民幣493百萬元(2023年：約人民幣826.3百萬元)，較2023年同期減少約40.3%，主要是因為收購事項後數據重列導致，較2023年同期重列前減少約2.2%(集團於截至2023年重列前的銷售成本約為人民幣504百萬元)，其乃由於(i)房地產市場低迷導致本年度物業開發商交付的項目數目減少，令交付前服務的成本減少；(ii)處置子公司令景觀美化服務成本減少。

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12月31日止年度			
	2024年		2023年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	53,950	16.2	57,049	18.0
非業主增值服務	24,070	18.5	23,376	13.9
社區增值服務	37,918	26.1	36,640	27.0
房產置業	—	—	6,379	2.1
租賃	—	—	6,816	27.7
總計	<u>115,938</u>	<u>19.0</u>	<u>130,260</u>	<u>13.6</u>

本年度，本集團毛利約為人民幣115.9百萬元，較2023年同期人民幣130.3百萬元減少11%。主要是因為收購事項後數據重列導致，較2023年同期重列前減少約1%(集團於截至2023年重列前的毛利約為人民幣117.1百萬元)，主要本期物業管理服務毛利下滑所致。本集團毛利率由2023年同期約13.6%增加至約19%。主要是因為收購事項後數據重列導致，較2023年同期重列前毛利率同期穩定(集團於截至2023年重列前的毛利約為18.9%)。

本年度，本集團物業管理服務的毛利率約為16.2% (2023年：約18%)，較同期有所下滑，主要原因系本期拓展的綜合體業務毛利率相對較低，較同期有所下滑，拉低整體毛利率。

本集團非業主增值服務的毛利率約為18.5% (2023年：約13.9%)，非業主增值服務毛利率較同期有所上升，主要原因系高毛利的設計收入增加及低毛利的景觀美化類業務收入減少所致。

本集團社區增值服務的毛利率約為26.1% (2023年：約27.0%)，較同期有所下滑，由於創新業務模式，增加客戶粘性，擴大低毛利的社區團餐業務規模導致。

行政及其他費用

於本年度，本集團總行政費用約為人民幣55.3百萬元，較2023年同期約人民幣59.5百萬元減少約7.2%，主要由於本期優化管理人員結構及中介機構費用減少所致。

其他收入

於本年度，其他收入約為人民幣1.4百萬元，較2023年同期約人民幣2.8百萬元減少約50%，主要由於免徵增值稅減少。

營業外收入

於本年度，營業外收入約為人民幣8.3百萬元，較2023年同期約人民幣0.1百萬元增加約人民幣8.2百萬元，主要由於本期收到關於企業掛牌上市的政府補助。

年內利潤

我們的年內利潤約為人民幣45.1百萬元，較2023年同期約人民幣45.9百萬元減少約1.7%，主要是因為收購事項後數據重列導致，較2023年同期重列前增加約12.1%（集團於截至2023年重列前的年內利潤約為人民幣40.3百萬元）。

流動資產

截至2024年12月31日，本集團流動資產約為人民幣825.3百萬元，較截至2023年12月31日約人民幣803.1百萬元增加2.8%。截至2024年12月31日，本集團流動比率（流動資產除以流動負債）約為2.3倍（2023年12月31日：約2.1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2024年12月31日，本集團的固定資產、使用權資產約為人民幣49.7百萬元，較於2023年12月31日約人民幣52.5百萬元減少約人民幣2.8百萬元，主要由於固定資產、使用權資產於本年度的折舊所致。

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2023年12月31日人民幣313.4百萬元增加至截至2024年12月31日人民幣322.8百萬元，主要由於受中國房地產市場低迷導致期末收到的還未到承兌期的應收票據增加。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、按金及其他應收款項

我們的預付款項、按金及其他應收款項主要包括(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；(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2024年12月31日，預付款項、按金及其他應收款項約為人民幣6.5百萬元，較截至2023年12月31日約人民幣9.5百萬元減少約人民幣3百萬元，主要原因是由於我們加強其他應收款項管理，及時催收到期繳納的按金及履約保證金。

貿易應付款項

截至2024年12月31日，貿易應付款項約為人民幣165.8百萬元，較截至2023年12月31日約人民幣201.7百萬元減少約人民幣35.9百萬元，主要由於本期處置子公司減少景觀美化外包費及減少物業管理服務的外包費，導致貿易應付款項規模縮小。

應計費用及其他應付款項

我們的應計費用及其他應付款項主要包括(i)應計薪資及其他福利；(ii)按金；(iii)代業主收款及付款；及(iv)其他應付款項及應計費用。

截至2024年12月31日，應計費用及其他應付款項約為人民幣84.2百萬元，較截至2023年12月31日約人民幣88.6百萬元減少約人民幣4.4百萬元，較2023年12月31日較為穩定。

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2024年12月31日，本集團的現金及現金等價物為約人民幣425.2百萬元，較於2023年12月31日約人民幣412.1百萬元增加3.2%，主要由於我們本年度加強應收賬款管理，物業費和設計費款項回收增加。

有關現金及現金等價物包括以人民幣計值的約人民幣425.2百萬元(2023年12月31日：人民幣412.1百萬元)及以港元計值的約人民幣0.024百萬元(2023年12月31日：人民幣0.003百萬元)，以2024年12月31日匯率計算。

計息借款

我們於截至2024年12月31日的計息借款為人民幣8.01百萬元，均以人民幣計值，而借款於2025年3月25日到期，借款固定年利率3.5%。

資產抵押

於2024年12月31日，我們並無抵押任何資產(2023年12月31日：人民幣2.3百萬元)。

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2024年12月31日為38.8%(2023年12月31日：41.6%)。

重大投資、重大收購及出售

有關收購達安通股權的關連交易

於2024年2月27日(聯交所交易時段後)，本公司(作為買方)與魯商福瑞達(作為賣方)及達安通(作為目標公司)就收購事項訂立股權轉讓協議。股權轉讓協議項下有關收購事項的代價為人民幣4,878,300.00元(相當於約5,302,500.00港元)。

於收購事項公告日期，達安通由魯商福瑞達擁有其100%股權，故達安通為魯商福瑞達的全資附屬公司。緊隨股權轉讓協議完成後，達安通成為本公司的直接全資附屬公司，且達安通的財務業績併入本集團的綜合財務報表。有關詳情，請參閱收購事項公告。

收購事項已於2024年3月4日完成。

有關出售城發裝飾100%股權的須予披露及關連交易

於2024年2月27日(聯交所交易時段後)，本公司(作為賣方)與山東省城鄉發展集團有限公司(「**山東城發**」)(一家於中國成立的有限公司及本公司控股股東山東商業的全資附屬公司)(作為買方)及城發裝飾(作為目標公司)訂立股權出售協議，據此，本公司有條件同意出售及山東城發有條件同意收購城發裝飾100%股權(「**城發裝飾出售事項**」)，現金代價為人民幣21,864,000.00元(相當於約23,765,217.39港元)。

緊隨股權出售協議完成後，城發裝飾100%股權由山東城發持有，而本公司根據股權出售協議出售城發裝飾100%股權後，本公司不再持有城發裝飾任何權益，因此，城發裝飾的財務業績不再併入本集團的賬目。

有關城發裝飾出售事項的詳情，請參閱本公司日期為2024年2月27日的公告、本公司日期為2024年3月22日的通函及本公司日期為2024年4月19日的公告。

城發裝飾出售事項已於2024年5月9日完成。

除本公告所披露者外，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

於本年度，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

我們於截至2024年12月31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

H股於2022年7月8日於聯交所成功上市，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。本集團擬根據於招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節及本公司最新的年度報告載列的方法及百分比使用所得款項淨額。

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

截至2024年12月31日，本集團有1,405名(截至2023年12月31日：1,437名)僱員。本年度，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必要的調整以切合行業薪酬水平。

本年度，本公司以「制度築基、人才強企、培訓賦能」為戰略導向，構建三位一體管理體系。通過深化市場化改革全面落地管理人員競爭上崗機制，創新實施「星級評定」人才三通道發展模式，建立「一人一表兩合同」深化契約化管理體系，形成效能薪酬雙掛鉤機制，充分釋放組織效能與人才潛能。聚焦團隊建設維度，創新打造「家文化·快樂文化」雙驅動模式，構建覆蓋全員的立體式培養體系，通過分層分類的定制化培訓項目，驅動組織學習力與員工勝任力雙提升。

期後事項

有關增資及視作出售一間附屬公司股權的須予披露及關連交易

於2025年3月21日(聯交所交易時段後)，本公司與山東省城發建設管理有限公司(「**山東省城發建設**」)(作為投資者)及山東藍岸園林工程有限公司(「**山東藍岸**」)(作為目標公司)訂立增資協議(「**增資協議**」)，據此，山東省城發建設有條件同意以註冊資本及資本公積形式向山東藍岸注資人民幣36,320,000.00元(相當於約39,053,763.00港元)，其中人民幣20,820,000.00元(相當於約22,387,097.00港元)及人民幣15,500,000.00元(相當於約16,666,666.00港元)將分別確認為山東藍岸的註冊股本及資本公積(「**增資**」)。

根據增資協議進行的增資構成本公司須予披露及關連交易，因此須遵守上市規則的申報、公告、通函、獨立財務建議及獨立股東批准規定。

有關增資的詳情，請參閱本公司日期為2025年3月21日內容有關增資的公告。

除上文所披露者外，本集團於2024年12月31日後及直至本公告日期並無發生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。本集團已採納企業管治守則第2部的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，於本年度，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。自2024年1月1日起至2024年4月25日止期間，王忠武先生(「王先生」)擔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能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。董事會已定期審查此架構的有效性，以確保其適合本集團的情況。

自2024年4月26日起，王先生辭任本公司總經理一職。於2024年4月26日至2024年10月31日，於委任寧道舉先生為本公司總經理(自2024年11月1日起生效)前，本公司副總經理劉加朋先生已暫行總經理職責。因此，自2024年4月26日起，本公司已遵守企業管治守則守則條文第C.2.1條的規定。

遵守證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載標準守則作為董事及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，於本年度，彼等已遵守標準守則。

購買、銷售或贖回本公司上市證券

於本年度，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券(包括出售庫存股份)。截至本年度末，本公司並無持有庫存股份。

審閱全年業績

本公司遵照上市規則附錄C1成立審核委員會。本年度，審核委員會已審閱年度財務業績，並認為年度財務業績遵守相關會計準則、規則及法規且已妥為作出適當披露。

末期股息

董事會議決建議以現金派發本公司截至2024年12月31日止年度的末期股息每股人民幣0.1080元(除稅前)(2023年：無)。

2024年股東週年大會

2024年股東週年大會將於2025年6月27日(星期五)召開及舉行。2024年股東週年大會通告將按上市規則規定的方式於適當時候刊載於本公司網站(www.lushangfuwu.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)，並向股東提供。

暫停辦理股份過戶登記

- (i) 為釐定股東出席2024年股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於2025年6月24日(星期二)至2025年6月27日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，該期間將不予辦理任何股份過戶登記。為確認股東符合資格出席2024年股東週年大會並於會上投票，所有填妥的股份過戶表格連同有關股票須於2025年6月23日(星期一)下午4時30分前送達本公司H股股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司以供登記，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓(H股股東而言)，或本公司註冊辦事處，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(內資股股東而言)，以供登記。於2025年6月27日(星期五)名列本公司股東名冊的股東有權出席2024年股東週年大會並於會上投票。

(ii) 派付建議末期股息

為釐定股東收取建議末期的權利，本公司將於2025年7月4日(星期五)至2025年7月9日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，該期間將不予辦理任何股份過戶登記。為確認股東符合資格收取建議末期股息，所有填妥的股份過戶表格連同有關股票須於2025年7月3日(星期四)下午4時30分前送達本公司H股股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司以供登記，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓(H股股東而言)，或本公司註冊辦事處，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(內資股股東而言)，以供登記。倘股東於2024年股東週年大會上批准，預期建議末期股息將於2025年8月1日(星期五)或之前派付予於2025年7月9日(星期三)名列本公司股東名冊的股東。

信永中和的工作範圍

本公司獨立核數師信永中和已將本公告所載本集團於本年度有關綜合損益及其他全面收入表、綜合財務狀況表及相關附註的數字與本集團於本年度的經審核綜合財務報表所載金額核對一致。信永中和就此進行的工作並不構成核證委任，因此信永中和並無就本公告發表任何核證。

發佈全年業績及2024年年報

本公告於本公司網站(www.lushangfuwu.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)發佈。2024年年報將適時提供予股東及將於本公司及聯交所網站可供查閱。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「2024年股東週年大會」	指	本公司將於2025年6月27日召開及舉行的2024年股東週年大會
「收購事項」	指	收購事項公告提述的收購山東魯健股權
「收購事項公告」	指	本公司日期為2024年2月27日內容有關(其中包括)收購事項及股權轉讓協議的公告
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「審計委員會」	指	本公司審計委員會
「董事會」	指	董事會

「中國企業會計準則」	指 《中國企業會計準則》
「中國」	指 中華人民共和國
「中指院」	指 中指研究院
「本公司」	指 魯商生活服務股份有限公司(前稱山東魯商物業服務有限公司)，一家於2006年3月24日於中國成立的有限責任公司，並於2021年3月12日轉制為股份有限公司，其H股於聯交所上市(股份代號：2376)
「控股股東」	指 具有上市規則賦予該詞之涵義
「企業管治守則」	指 上市規則附錄C1所載的企業管治守則
「達安通」	指 達安通(山東)機電設備工程有限責任公司，原山東魯健產業管理有限公司，一家於中國成立的有限公司，於收購事項公告日期，由魯商福瑞達擁有100%股權
「董事」	指 本公司董事
「股權轉讓協議」	指 收購事項公告提述的股權轉讓協議，內容有關(其中包括)收購事項

「股權出售協議」	指 本公司、山東省城鄉發展集團有限公司與城發裝飾就本公司出售城發裝飾100%股權所訂立日期為2024年2月27日的股權轉讓協議
「建築面積」	指 建築面積
「本集團」或「我們」	指 本公司及其附屬公司
「H股」	指 本公司股本中每股面值人民幣1.00元之普通股，其於聯交所主板上市並以港元認購及買賣
「港元」	指 香港法定貨幣港元
「香港」	指 中國香港特別行政區
「上市」	指 H股於聯交所上市
「上市規則」	指 香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「魯商福瑞達」	指 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)，一家於1993年4月21日在中國成立的股份有限公司，其股份於上海證券交易所上市(股票代碼：600223)並為本公司的控股股東

「魯商福瑞達集團」	指 魯商福瑞達及其附屬公司，就本公告而言，除文義另有所指外，不包括本集團
「標準守則」	指 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
「招股章程」	指 本公司日期為2022年6月27日的招股章程
「人民幣」	指 中國法定貨幣人民幣
「國資委」	指 國有資產監督管理委員會
「山東商業」	指 山東省商業集團有限公司(前稱山東省商業集團總公司)，一家於1992年11月26日在中國成立的有限公司，由山東省人民政府國有資產監督管理委員會控制，並為本公司的控股股東
「山東商業集團」	指 山東商業及其附屬公司，就本公告而言，除文義另有所指外，不包括本集團
「股東」	指 本公司股東
「信永中和」	指 信永中和會計師事務所(特殊普通合夥)，本公司核數師
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「監事」	指 本公司監事

「庫存股份」	指 具有上市規則所賦予的涵義
「城發裝飾」	指 山東省城鄉發展集團裝飾有限公司，原山東省匯邦達裝飾工程有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司，於本公告日期及緊接本公司根據股權出售協議完成出售其100%股權前，為本公司全資附屬公司
「本年度」	指 截至2024年12月31日止年度

承董事會命
魯商生活服務股份有限公司
董事長兼執行董事
王忠武先生

中國，濟南，2025年3月21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、執行董事寧道舉先生及邵萌先生；非執行董事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。