

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2025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	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
收入	<b>570,699</b>	608,919
毛利	<b>120,811</b>	115,938
毛利率	<b>21.2%</b>	19.0%
年內溢利	<b>34,196</b>	45,125
淨利率	<b>6.0</b>	7.4
本公司權益股東應佔利潤	<b>33,949</b>	45,091
每股基本盈利(人民幣元)	<b>0.25</b>	0.34
現金及現金等價物	<b>418,083</b>	425,172
建議每股末期股息(人民幣元)	<b>0.0815</b>	0.1080

本年度，本集團的總收入約為人民幣570.7百萬元，較截至2024年12月31日止年度約人民幣608.9百萬元減少約6.3%。

本年度，本集團毛利約為人民幣120.8百萬元，較2024年同期約人民幣115.9百萬元增加4.2%。本集團的毛利率為21.2%，較截至2024年12月31日止年度的毛利率19.0%增加2.1%。

本年度，本集團溢利約為人民幣34.2百萬元，較截至2024年12月31日止年度約人民幣45.1百萬元減少約24.2%。

截至2025年12月31日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣418.1百萬元，較截至2024年12月31日減少約1.7%。

截至2025年12月31日，本集團在管建築面積為23.1百萬平方米，較2024年12月31日減少2.1%。

董事會議決建議以現金派發本公司本年度的末期股息每股人民幣0.0815元(除稅前)。

## 全年業績

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2024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2025年12月31日止年度  
(以人民幣(「人民幣」)呈列)

項目	附註	2025年 人民幣元	2024年 人民幣元
一、營業收入	13	570,698,759.11	608,918,623.83
減：營業成本	13	449,887,330.95	492,980,558.28
税金及附加		3,264,120.60	3,706,061.02
銷售費用		-	-
管理費用		50,757,192.58	50,257,784.64
研發費用		7,462,620.42	5,088,420.03
財務費用		-5,039,538.98	-4,593,060.63
其中：利息費用		287,929.19	287,299.69
利息收入		6,160,404.95	6,386,971.69
加：其他收益		609,919.81	1,441,137.27
投資收益(損失以「-」號填列)		1,594,871.79	-379,945.42
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)		-20,594,251.85	-11,451,424.70
資產減值損失(損失以「-」號填列)		-395,852.99	-80,771.13
資產處置收益(損失以「-」號填列)		-	-
二、營業利潤(虧損以「-」號填列)		45,581,720.30	51,007,856.51
加：營業外收入	14	183,948.74	8,327,613.45
減：營業外支出		149,713.35	232,410.31
三、利潤總額(虧損以「-」號填列)		45,615,955.69	59,103,059.65
減：所得稅費用	15	11,420,322.95	13,978,453.58
四、淨利潤(淨虧以「-」號填列)		34,195,632.74	45,124,606.07
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)		34,195,632.74	45,124,606.07
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		33,948,762.31	45,091,464.06
少數股東權益		246,870.43	33,142.01
五、其他綜合收益的稅後淨額		-	-

項目	附註	2025年 人民幣元	2024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		-	-
六、 綜合收益總額		<b>34,195,632.74</b>	<b>45,124,606.07</b>
歸屬於母公司所有者的綜合收益總額		<b>33,948,762.31</b>	45,091,464.06
歸屬於少數股東的綜合收益總額		<b>246,870.43</b>	33,142.01
七、 每股收益：		-	-
(一) 基本每股收益		<b>0.25</b>	0.34
(二) 稀釋每股收益		<b>0.25</b>	0.34

綜合財務狀況表  
於2025年12月31日  
(以人民幣呈列)

資產	附註	於2025年 12月31日 人民幣元	於2024年 12月31日 人民幣元
流動資產：			
貨幣資金		<b>420,605,756.35</b>	426,558,420.34
交易性金融資產		—	—
衍生金融資產		—	—
應收票據	3	<b>25,599,910.64</b>	46,441,738.61
應收賬款	4	<b>221,944,895.83</b>	276,364,740.99
應收款項融資		—	—
預付款項		<b>2,401,057.86</b>	3,125,684.05
其他應收款		<b>9,598,906.10</b>	3,332,573.58
存貨		<b>6,654,880.49</b>	7,112,992.27
合同資產	5	<b>22,855,078.09</b>	61,756,374.04
持有待售資產		—	—
一年內到期的非流動資產		—	—
其他流動資產		<b>1,105.21</b>	603,223.87
		-----	-----
<b>流動資產合計</b>		<b><u>709,661,590.57</u></b>	<b><u>825,295,747.75</u></b>

資產	附註	於2025年 12月31日 人民幣元	於2024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		<b>36,931,107.62</b>	—
其他權益工具投資		—	—
其他非流動金融資產		—	—
投資性房地產		<b>37,925,631.87</b>	39,774,869.79
固定資產	6	<b>48,297,578.99</b>	48,738,575.11
在建工程		—	—
生產性生物資產		—	—
油氣資產		—	—
使用權資產		<b>918,032.17</b>	977,067.84
無形資產		<b>1,008,184.62</b>	655,580.50
開發支出		—	—
商譽		—	—
長期待攤費用		<b>5,446,420.68</b>	6,075,173.52
遞延所得稅資產		<b>10,252,752.15</b>	7,575,650.42
其他非流動資產		—	—
		-----	-----
<b>非流動資產合計</b>		<b><u>140,779,708.10</u></b>	<b><u>103,796,917.18</u></b>
<b>資產總計</b>		<b><u>850,441,298.67</u></b>	<b><u>929,092,664.93</u></b>

負債和股東權益	附註	於2025年	於2024年
		12月31日	12月31日
		人民幣元	人民幣元
流動負債：			
短期借款		<b>8,006,888.89</b>	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	<b>86,376,849.02</b>	165,827,631.03
預收款項		<b>280,935.15</b>	316,079.43
合同負債	8	<b>79,922,530.22</b>	80,569,022.21
應付職工薪酬		<b>17,185,214.85</b>	18,792,540.15
應交稅費		<b>8,399,493.86</b>	5,771,049.10
其他應付款	9	<b>55,476,176.84</b>	59,668,177.43
持有待售負債		-	-
一年內到期的非流動負債		<b>97,338.19</b>	2,624,841.77
其他流動負債		<b>3,827,459.51</b>	18,685,293.00
<b>流動負債合計</b>		<b><u>259,572,886.53</u></b>	<u>360,262,951.93</u>
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>580,716.43</b>	-
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		<b>31,540.25</b>	-
其他非流動負債		-	-
<b>非流動負債合計</b>		<b><u>612,256.68</u></b>	<u>-</u>
<b>負債合計</b>		<b><u>260,185,143.21</u></b>	<u>360,262,951.93</u>

負債和股東權益	附註	於2025年 12月31日 人民幣元	於2024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	215,555,753.10	213,924,223.38
減：庫存股		-	-
其他綜合收益		-	-
專項儲備		-	-
盈餘公積	12	20,861,119.73	16,964,526.57
未分配利潤		216,269,688.93	200,618,239.78
歸屬於母公司股東權益合計		<u>586,026,561.76</u>	<u>564,846,989.73</u>
少數股東權益		<u>4,229,593.70</u>	<u>3,982,723.27</u>
股東權益合計		<u>590,256,155.46</u>	<u>568,829,713.00</u>
負債和股東權益總計		<u>850,441,298.67</u>	<u>929,092,664.93</u>



## 綜合財務報表附註

### 1 公司資料

魯商生活服務股份有限公司(「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，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(「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日舉行並批准對本公司之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(香港法例第622章)》和《聯交所證券上市規則》之要求披露有關財務信息。

(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，本財務報表乃在持續經營假設的基礎上編製。

3 應收票據

類別	2025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	25,790,502.73	100.00	190,592.09	0.74	25,599,910.64
其中：銀行承兌組合	-	-	-	-	-
關聯方組合	22,771,523.30	88.29	43,265.89	0.19	22,728,257.41
賬齡組合	3,018,979.43	11.71	147,326.20	4.88	2,871,653.23

  

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

#### 4 應收賬款

類別	2025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	270,846,116.49	100.00	48,901,220.66	18.05	221,944,895.83	
其中：賬齡組合	177,154,345.20	65.41	43,293,694.70	24.44	133,860,650.50	
關聯方組合	93,691,771.29	34.59	5,607,525.96	5.99	88,084,245.33	

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	

根據交易日期的應收賬款賬齡分析如下：

賬齡組合	2025年12月31日
1年以內(含1年)	152,887,281.46
1-2年	56,546,620.72
2-3年	29,356,889.05
3年以上	32,055,325.26
合計	<u>270,846,116.49</u>

#### 5 合同資產

項目	2025年12月31日			2024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
設計服務	9,858,393.82	-	9,858,393.82	6,748,998.07	2,213.28	6,746,784.79
精裝工程	13,120,517.04	123,832.77	12,996,684.27	17,809,616.71	87,936.88	17,721,679.83
合計	<u>22,978,910.86</u>	<u>123,832.77</u>	<u>22,855,078.09</u>	<u>62,008,668.01</u>	<u>252,293.97</u>	<u>61,756,374.04</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
<b>一、賬面原值</b>				
1. 期初餘額	41,793,419.69	15,309,998.92	17,853,130.56	74,956,549.17
2. 本期增加金額	-	1,951,998.22	3,681,352.27	5,633,350.49
購置	-	1,951,998.22	3,681,352.27	5,633,350.49
3. 本期減少金額	-	348,487.83	957,508.68	1,305,996.51
處置或報廢	-	348,487.83	957,508.68	1,305,996.51
4. 期末餘額	41,793,419.69	16,913,509.31	20,576,974.15	79,283,903.15
<b>二、累計折舊</b>				
1. 期初餘額	5,285,522.04	9,158,497.77	11,773,954.25	26,217,974.06
2. 本期增加金額	992,593.68	2,441,780.96	2,517,970.78	5,952,345.42
本期計提	992,593.68	2,441,780.96	2,517,970.78	5,952,345.42
3. 本期減少金額	-	283,364.70	900,630.62	1,183,995.32
處置或報廢	-	283,364.70	900,630.62	1,183,995.32
4. 期末餘額	6,278,115.72	11,316,914.03	13,391,294.41	30,986,324.16
<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	35,515,303.97	5,596,595.28	7,185,679.74	48,297,578.99
2. 期初賬面價值	<u>36,507,897.65</u>	<u>6,151,501.15</u>	<u>6,079,176.31</u>	<u>48,738,575.11</u>

## 7 應付賬款

### (a) 應付賬款列示

項目	2025年12月31日	2024年12月31日
應付材料款	2,956,760.48	659,547.79
應付工程款	9,492,285.38	72,234,232.98
暫估應付賬款	2,056,621.45	1,705,399.10
應付項目成本	67,228,827.22	83,817,728.39
其他	4,642,354.49	7,410,722.77
合計	<u>86,376,849.02</u>	<u>165,827,631.03</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	2025年12月31日	2024年12月31日
1年以內	64,350,592.61	119,403,058.28
1-2年	11,460,272.41	26,315,674.51
2-3年	3,005,712.75	11,887,664.11
3年以上	7,560,271.25	8,221,234.13
合計	<u>86,376,849.02</u>	<u>165,827,631.03</u>

## 8 合同負債

項目	2025年12月31日	2024年12月31日
物業費	71,149,881.46	79,092,601.23
社區增值服務	8,772,648.76	1,476,420.98
景觀綠化設計服務	—	—
合計	<u>79,922,530.22</u>	<u>80,569,022.21</u>

## 9 其他應付款

按款項性質列示的其他應付款

款項性質	2025年12月31日	2024年12月31日
押金及保證金	27,070,721.15	28,084,358.15
代墊款項	1,329,070.71	1,275,996.35
代管基金	10,872,246.11	8,553,839.88
黨建	1,481,633.17	1,738,150.24
公共維修基金	1,223,590.91	2,555,731.04
能源費	1,361,967.16	1,301,186.49
中介機構費	-	4,354,918.26
其他	1,866,147.63	1,590,257.02
合計	<u>45,205,376.84</u>	<u>49,454,437.43</u>

## 10 股本

項目	2024年 12月31日	本期變動增(+)-減(-)				小計	2025年 12月31日
		發行新股	送股	公積金轉股	其他		
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	2024年12月31日	本期增加	本期減少	2025年12月31日
資本溢價(股本溢價)	213,924,223.38	1,631,529.72	-	215,555,753.10
其他資本公積	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
合計	<u>213,924,223.38</u>	<u>1,631,529.72</u>	<u>-</u>	<u>215,555,753.10</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	<u>16,964,526.57</u>	<u>3,896,593.16</u>	<u>-</u>	<u>20,861,119.73</u>
合計	<u>16,964,526.57</u>	<u>3,896,593.16</u>	<u>-</u>	<u>20,861,119.73</u>

## 13 營業收入、營業成本

### (a) 營業收入和營業成本情況

項目	2025年1月-12月		2024年1月-12月	
	收入	成本	收入	成本
主營業務	<u>570,591,840.76</u>	<u>449,887,330.95</u>	607,769,943.85	492,648,255.60
其他業務	<u>106,918.35</u>	<u>-</u>	1,148,679.98	332,302.68
合計	<u>570,698,759.11</u>	<u>449,887,330.95</u>	<u>608,918,623.83</u>	<u>492,980,558.28</u>

### (b) 合同產生的收入的情況

合同分類	2025年1月-12月	2024年1月-12月
商品類型	-	-
其中：物業管理服務	<u>352,746,818.82</u>	333,688,367.92
非業主增值服務	<u>78,150,600.36</u>	129,795,013.30
社區增值服務	<u>139,801,339.93</u>	145,435,242.61
合計	<u>570,698,759.11</u>	<u>608,918,623.83</u>
按經營地區分類	2025年1月-12月	2024年1月-12月
其中：中國國內	<u>570,698,759.11</u>	<u>608,918,623.83</u>
按合同期限分類	-	-
其中：在某一時點確認	<u>129,004,245.79</u>	136,882,225.18
在某一時間段內確認	<u>441,694,513.32</u>	472,036,398.65
合計	<u>570,698,759.11</u>	<u>608,918,623.83</u>

## 14 營業外收入

項目	2025年1月-12月	2024年1月-12月
非流動資產報廢利得	545.68	450.00
政府補助	–	8,270,000.00
其他收入	<u>183,403.06</u>	<u>57,163.45</u>
合計	<u>183,948.74</u>	<u>8,327,613.45</u>

## 15 所得稅費用

項目	2025年1月-12月	2024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	14,443,864.07	15,042,733.94
遞延所得稅費用	<u>-3,023,541.12</u>	<u>-1,064,280.36</u>
合計	<u>11,420,322.95</u>	<u>13,978,453.58</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	5.82	0.25	0.25
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>6.12</u>	<u>0.27</u>	<u>0.27</u>



## 17 股息

本年度應佔應付本公司權益股東的股息：

	2025年 人民幣萬元	2024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0.0815元(2024年：人民幣0.1080元)	<u>1,086.72</u>	<u>1,440.07</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

於2026年3月27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。

## 主席報告

### 回顧2025

2025年是集團踐行「品質躍升年」戰略主軸的關鍵一年，也是推動高質量發展的攻堅之年。本年度，集團緊緊圍繞「拓市場、提質效、促改革、樹品牌」核心方向，全力推進各項工作落地見效，多項工作取得突破性進展，為未來發展奠定了堅實基礎。

### 業務結構持續優化

積極拓展第三方業務，成功新增多個中央企業和國有企業的重要供應商平台入庫；優化業務組合，退出低盈利項目，以提升整體盈利水平；專業服務能力持續增強，社區餐飲、電梯維保等業務保持良好發展態勢，為集團整體收入增長增添新動力。

### 服務模式創新提升

推動一刻鐘「多圈融合」，聯合省市區人社局，在銀座花園、魯商鳳凰城開展「15分鐘就業服務圈」與「一刻鐘便民生活圈」雙圈融合試點，其中銀座花園項目已通過市、區兩級驗收；輸出一刻鐘「魯商模式」，全運村、石河嶺項目高質量驗收，首次實現一刻鐘「魯商模式」從本土實踐向外部複製的關鍵突破；構建「HCH營養健康模式」，協同省、市衛健委及山東農業工程學院共同建立「健康干預+餐飲服務+科普教育」閉環模式。

## 數智轉型穩步推進

以「心服務·新智能」為理念，推動人工智能在服務與管理雙端落地。對外推出智能客服「魯小服」，實現報事報修、費用查詢等高頻場景的「秒級響應、一鍵直達」，通過7×24小時語音交互，顯著提升服務效率與業主滿意度。對內上線知識助手「魯小智」，使內部諮詢處理效率提升明顯，制度執行準確性大幅增強。

## 黨建引領賦能有力

以「紅色物業」示範項目為載體，將黨建融入民生工程，紮實開展學習教育和「作風建設提升年」活動，持續錘煉嚴實作風、涵養優良政治生態。將黨建深度融入業務實踐，推動實踐成果入選省級典型案例，實現黨建質量與經營效能「雙提升」。

## 展望未來

魯商服務深刻洞察客戶實際需求，堅守「12345」發展戰略，依托一體兩翼業務發展格局，塑造「五心」服務理念，構建多元化品牌矩陣，不斷提升業主美好生活體驗和企業核心競爭力。在未來發展中，本公司將繼續秉持「服務美好、幸福與共」的企業使命，以黨建引領凝聚發展合力，以智慧賦能重塑服務價值，以合作協同激活民生福祉，在打造全國一流的現代服務企業的征途中闊步前行！

## 致謝

2025年，魯商服務在全體員工的不懈努力與無私付出下，各項工作得以有序推進，各項成果獲得了社會各界的認可。在此，我代表公司董事會，向過去一年中傾注巨大心血的全體員工、股東、投資者、客戶、合作夥伴等表達誠摯的謝意，感謝大家這一年的支持與信賴！

2026年是「十五五」規劃的開局之年，機遇與挑戰並存，發展任務艱巨而光榮，魯商服務全體幹部職工將心往一處想、勁往一處使，以更加堅定的信念、更加務實的作風、更加有力的舉措，共同書寫魯商服務高質量發展的新篇章。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570.7百萬元，較2024年同期人民幣608.9百萬元減少6.3%。於本年度，本公司歸屬於母公司所有者的淨利潤為人民幣33.9百萬元，較2024年同期的人民幣45.1百萬元減少24.7%。截至2025年12月31日，本集團在管項目100個，在管總建築面積23.1百萬平方米(2024年12月31日：23.6百萬平方米)，減少2.1%。其亦有合約項目100個，總合約面積25.9百萬平方米(2024年12月31日：26.6百萬平方米)，減少2.6%。我們的總部位於山東省濟南市，自2006年成立以來，經過20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，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2025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。

## 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61.8%

於本年度，本集團來自物業管理服務的收入約為人民幣352.7百萬元，較2024年同期增加約5.7%，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					
	2025年		2024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	16,711	72.4	16,141	68.5	570	3.5
第三方	<u>6,368</u>	<u>27.6</u>	<u>7,437</u>	<u>31.5</u>	<u>-1,069</u>	<u>-14.4</u>
總計	<u>23,079</u>	<u>100</u>	<u>23,578</u>	<u>100</u>	<u>-499</u>	<u>-2.1</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									
	2025年					2024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	191,157	54.2	13,086	56.7	38	184,952	55.4	12,920	54.8	37
非住宅物業										
(1)商業物業	101,578	28.8	4,262	18.5	40	96,128	28.8	4,105	17.4	40
(2)其他	60,012	17.0	5,731	24.8	22	52,608	15.8	6,553	27.8	20
<b>總計</b>	<b>352,747</b>	<b>100</b>	<b>23,079</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>333,688</b>	<b>100</b>	<b>23,578</b>	<b>100</b>	<b>97</b>

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2025年12月31日，我們共管理62個非住宅物業，非住宅物業在管總建築面積為10.0百萬平方米。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13.7%

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			
	2025年		2024年	
	人民幣千元	收入佔比 %	人民幣千元	收入佔比 %
設計服務	40,887	52.3	39,079	30.1
景觀美化服務	20,993	26.9	74,606	57.5
前期物業管理服務	12,512	16.0	11,530	8.9
交付前服務	2,354	3.0	2,520	1.9
其他定製服務	1,405	1.8	2,060	1.6
<b>總計</b>	<b>78,151</b>	<b>100</b>	<b>129,795</b>	<b>100.0</b>

於本年度，本集團來自非業主增值服務的收入約為人民幣78.2百萬元，較於2024年同期減少約39.8%，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及其他定制服務減少；及(ii)本年度下半年起，前附屬公司城發園林因其他股東增資，不再納入合併報表範圍，導致景觀美化服務收入同比減少。

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24.5%

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			
	2025年		2024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	49,029	35.1	44,047	30.3
社區生活服務	50,859	36.4	61,524	42.3
水電管理服務	33,393	23.9	31,700	21.8
社區空間及資源管理服務	6,520	4.6	8,165	5.6
總計	<u>139,801</u>	<u>100</u>	<u>145,436</u>	<u>100.0</u>

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139.8百萬元，較2024年同期減少約3.9%，主要由於社區生活服務資產去化業務的減少所致。



## 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。下表載列於下文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				
	2025年		2024年		增長率
	收入佔比	收入佔比	收入佔比	收入佔比	
人民幣千元	%	人民幣千元	%	%	
物業管理服務	352,747	61.8	333,688	54.8	5.7
非業主增值服務	78,151	13.7	129,795	21.3	-39.8
社區增值服務	139,801	24.5	145,435	23.9	-3.9
<b>總計</b>	<b>570,699</b>	<b>100</b>	<b>608,919</b>	<b>100.0</b>	<b>-6.3</b>

於本年度，本集團總收入為約人民幣570.7百萬元(2024年：約人民幣608.9百萬元)，較2024年同期減少約6.3%，主要由於非業主增值服務收入及社區增值服務收入減少所致。

**非業主增值服務：**我們的非業主增值服務收入由2024年同期的人民幣129.8百萬元減少39.8%至本年度的人民幣78.2百萬元，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及其他定制服務減少；及(ii)本期前附屬公司城發園林因其他股東增資後，自下半年起不再納入合併報表範圍，導致景觀美化服務收入同比減少。

**社區增值服務：**我們的社區增值服務收入由2024年同期的人民幣145.4百萬元減少3.9%至本年度的人民幣139.8百萬元，主要是由於社區生活服務資產去化業務的減少所致。

**物業管理服務：**我們的物業管理服務收入由2024年同期的人民幣333.7百萬元增加5.7%至本年度的人民幣352.7百萬元，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449.9百萬元(2024年：約人民幣493.0百萬元)，較2024年同期減少約8.7%，其乃由於(i)本年度前附屬公司城發園林因城發園林增資後，自下半年起不再納入合併報表範圍，導致非業主增值服務中景觀美化服務成本同比減少；及(ii)社區增值服務中社區生活服務資產去化業務成本同比減少。

## 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			
	2025年		2024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	55,650	15.8	53,950	16.2
非業主增值服務	28,959	37.1	24,070	18.5
社區增值服務	36,202	25.9	37,918	26.1
<b>總計</b>	<b>120,811</b>	<b>21.2</b>	<b>115,938</b>	<b>19.0</b>

本年度，本集團毛利約為人民幣120.8百萬元，較2024年同期人民幣115.9百萬元增加4.2%。本集團毛利率由2024年同期約19.0%增加至約21.2%。

本年度，本集團物業管理服務的毛利率約為15.8% (2024年：約16.2%)，較同期有所下滑，主要因為為本期拓展的綜合體業務毛利率相對較低。

本集團非業主增值服務的毛利率約為37.1% (2024年：約18.5%)，非業主增值服務毛利率較2024年同期有所上升，主要因為低毛利率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25.9% (2024年：約26.1%)。毛利率與2024年同期相比保持穩定。

### 行政及其他費用

於本年度，本集團總行政費用約為人民幣58.2百萬元，較2024年同期約人民幣55.3百萬元增加約5.2%，主要由於我們為提升管理品質及對外拓展業務導致管理成本上升。

### 其他收入

於本年度，其他收入約為人民幣0.6百萬元，較2024年同期約人民幣1.4百萬元減少約57.7%，主要由於本期收到的政府補助減少。

### 營業外收入

於本年度，營業外收入約為人民幣0.2百萬元，較2024年同期約人民幣8.3百萬元減少約人民幣8.1百萬元，主要由於上期收到關於本公司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34.2百萬元，較2024年同期約人民幣45.1百萬元減少約24.2%。

## 流動資產

截至2025年12月31日，本集團流動資產約為人民幣709.7百萬元，較截至2024年12月31日約人民幣825.3百萬元減少14.0%。截至2025年12月31日，本集團流動比率(流動資產除以流動負債)約為2.7倍(2024年12月31日：約2.3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2025年12月31日，本集團的固定資產、使用權資產約為人民幣49.2百萬元，較於2024年12月31日約人民幣49.7百萬元減少約人民幣0.5百萬元，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2024年12月31日人民幣322.8百萬元減少至截至2025年12月31日人民幣247.5百萬元，主要由於本期前附屬公司城發園林因其他股東增資後，自下半年起不再納入合併報表範圍導致應收景觀美化服務減少所致。

## 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；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2025年12月31日，預付款項、按金及其他應收款項約為人民幣12.0百萬元，較截至2024年12月31日約人民幣6.5百萬元增加約84.62%或約人民幣5.5百萬元，主要原因是(i)年底涉及保障性住房服務中心撥付維修基金的相關業務較為集中，相關款項目前尚未到賬；及(ii)我們為拓展社區增值業務繳納的按金及履約保證金增加。

### **貿易應付款項**

截至2025年12月31日，貿易應付款項約為人民幣86.4百萬元，較截至2024年12月31日約人民幣165.8百萬元減少約人民幣79.5百萬元，主要原因是(i)本期前附屬公司城發園林因其他股東增資後，自下半年起不再納入合併報表範圍導致景觀美化外包費減少；及(ii)減少物業管理服務和設計服務的外包費，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2025年12月31日，應計費用及其他應付款項約為人民幣81.1百萬元，較截至2024年12月31日約人民幣84.2百萬元減少約人民幣3.2百萬元，主要是由於本期支付上市印刷費用導致餘額減少。

### **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。

## 上市的所得款項

本公司於2022年7月8日在聯交所主板上市。扣除包銷費用、佣金及相關開支後，上市所得款項淨額約為138.40百萬港元（「**所得款項淨額**」）。

茲提述本公司於2025年12月19日刊發之變更所得款項用途公告，於變更所得款項用途公告日期，本集團嚴格將所得款項淨額用於招股章程所述用途，其中約19.05百萬港元之所得款項淨額已動用，約119.35百萬港元之所得款項淨額尚未動用（「**未動用所得款項**」）。

在物業行業進入調整期且中國物業管理競爭加劇的雙重挑戰下，本集團更加注重穩健及可持續發展。因此，本集團採取了更加審慎且與業務更緊密結合的投資策略。同時，本集團積極實施人才戰略，吸引及培養優秀人員，從而增強本集團的核心競爭力，為其長遠增長注入活力。因此，本集團綜合考慮前述因素，同時結合各用途實際使用效率的基礎上，決定調整及重新分配所得款項淨額擬定用途。

於2025年11月28日，董事會已就建議變更決議，詳情如下：

- (i) 就「戰略合作、收購及投資以擴大業務規模及多元化物業組合」類別而言，其將修訂為「戰略合作、收購及對下屬單位增資等投資，以擴大本集團的業務範圍及規模」。根據建議變更，約55.36百萬港元的所得款項淨額將指派作此用途。

- (ii) 就「加強物業管理服務及進一步開發我們的多元化社區增值服務，以進一步提升客戶體驗及滿意度」類別而言，配合本公司增值業務的發展方向，並提高該等所得款項的使用效率，建議將此類別項下的所得款項淨額匯集，用於下列用途：1)完善本公司管理與服務系統；2)加強本公司標準化工作；3)提升社區服務品質，打造「15分鐘便利生活圈」；4)舉辦內部競爭與比賽，進一步激勵僱員並提升其技能；5)進一步拓展社區增值服務；及6)人才招聘與培訓。根據建議變更，約20.76百萬港元的所得款項淨額將指派作此用途。
- (iii) 根據建議變更，將10%的所得款項淨額(約13.84百萬港元)重新分配至新使用類別「推動ESG發展」，以積極回應公眾對綠色發展、節能及減排的需求與期望，更全面徹底地履行國有企業的社會責任。
- (iv) 就「投資於技術系統及標準化業務運營」類別而言，於變更所得款項用途公告日期，約14.84百萬港元的所得款項淨額尚未動用，該款項擬根據建議變更更有效運用於1)內部管理系統運作及數據保護；2)移動應用程式開發成本、相關數據通訊成本、移動應用程式維護所需之伺服器租賃費，以及線上服務平台升級成本；3)監控及通訊設備與管理智能系統升級及翻新；4)停車場設施及設備改善；及5)智能機器人及智能設備採購等用途。
- (v) 於變更所得款項用途公告日期，10%的所得款項淨額(約13.84百萬港元)已分配至「營運資金及其他一般公司目的」，而所得款項淨額中約13.00百萬港元已動用。根據建議變更，額外10%的所得款項淨額分配於此用途，此項重新分配將促進所得款項淨額的靈活運用。

有關建議變更詳情，請參閱日期為2025年12月19日的變更所得款項用途公告。

## 現金及現金等價物

於2025年12月31日，本集團的現金及現金等價物為約人民幣418.1百萬元，較於2024年12月31日約人民幣425.2百萬元減少1.7%，主要由於我們本年度加強應收賬款管理，物業費項回收增加，但本期前附屬公司城發園林因其他股東增資後，自下半年起不再納入合併報表範圍導致現金及現金等價物略有減少。

有關現金及現金等價物包括以人民幣計值的約人民幣418.06百萬元(2024年12月31日：人民幣425.2百萬元)及以港元計值的約人民幣0.022百萬元(2024年12月31日：人民幣0.024百萬元)，以2025年12月31日匯率計算。

## 計息借款

我們於截至2025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2026年3月17日到期，借款固定年利率3.1%。

## 資產抵押

於2025年12月31日，我們並無抵押任何資產(2024年12月31日：無)。

## 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2025年12月31日為30.6%(2024年12月31日：38.8%)。



## 重大投資、重大收購及出售

### 有關增資及視作出售一間附屬公司之權益的須予披露及關連交易

茲提述本公司日期為2025年3月21日之公告、本公司日期為2025年5月30日之通函及本公司日期為2025年6月27日之投票結果公告，內容有關(其中包括)增資(統稱「增資公告」)。除非另有指明，本公告所用詞彙與增資公告所界定者具有相同涵義。

於2025年3月21日(聯交所交易時段後)，本公司與投資方(山東省城發建設管理有限公司)及城發園林(作為目標公司)訂立增資協議，據此，投資方有條件同意以註冊資本及資本儲備形式向城發園林注入人民幣36,320,000.00元(相當於約39,053,763.00港元)的資本，當中，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)將分別確認為城發園林的註冊股本及資本儲備。

於完成增資後，城發園林的註冊資本將由人民幣20,000,000.00元增加至人民幣40,820,000.00元，而投資方及本公司將分別擁有城發園林經擴大權益的51%及49%，且城發園林於增資後將不再為本公司的附屬公司，因此，城發園林的財務業績將不再併入本集團的賬目。城發園林將作為本公司的聯營公司入賬。增資已於2025年7月1日完成。

有關增資的詳情，請參閱增資公告。

除本公告所披露者外，於本年度，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2025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。

## 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2025年12月31日，本集團有1,310名(截至2024年12月31日：1,405名)僱員。本年度，我們再次根據行業情況優化了薪酬構成，調整了增值經營、投資拓展等專項業務獎勵方案，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。

## 其他

### 修訂章程

茲提述本公司日期為2025年6月9日的公告、本公司日期為2025年6月10日的通函以及本公司日期為2025年6月27日的投票結果公告，內容有關本公司2025年第二次股東特別大會、本公司H股股東類別股東大會及本公司內資股股東類別股東大會，召開有關大會之目的為修訂本公司章程，以遵行(i)針對在中國註冊成立的公司，就制定章程及公司管治規章之要求所實施的若干新規定；及(ii)中國經修訂公司法，要求上市公司在章程加入條文，規定設立董事會審核委員會，履行原監事會的職權，取消設置監事會或者監事。

上述修訂已於本公司2025年第二次股東特別大會、本公司H股股東類別股東大會及本公司內資股股東類別股東大會上獲股東以特別決議案方式批准，並於2025年6月27日生效。據此，本公司已於2025年6月27日廢除監事會。本公司各名監事均確認，彼等與董事會並無任何意見分歧，亦無其他須提呈聯交所或股東知悉之事宜。

有關修訂本公司章程的詳情，請參閱本公司日期為2025年6月9日的公告、本公司日期為2025年6月10日的通函以及本公司日期為2025年6月27日的投票結果公告。

### 公司秘書及授權代表

茲提述本公司日期為2025年8月22日的公告。自2025年8月22日起，黃偉超先生已辭任本公司聯席公司秘書及本公司上市規則第3.05條項下其中一名授權代表(「**授權代表**」)之職務。楊振先生符合上市規則第3.28條及第8.17條項下公司秘書之資格。自2025年8月22日起，楊振先生擔任本公司唯一公司秘書，並自同日起獲委任為授權代表。

## 報告期後事項

自2026年1月30日起，本公司之香港主要營業地點已變更至位於香港銅鑼灣禮頓道77號禮頓中心17樓。此外，(i)於本公司與方圓企業服務集團(香港)有限公司的服務協議屆滿後，黃偉超先生已終止擔任上市規則第19A.13(2)條及公司條例第16部(香港法例第622章)項下本公司於香港代表本公司接受法律程序文件的送達及通知的授權代表(「法律程序文件代理人」)；及(ii)陳樂彤女士已獲委任為法律程序文件代理人。

除上述及本公告其他部分所披露者外，自本年度結束後至本公告日期止期間，概無其他影響本公司或其任何附屬公司之重大事件須於本公告中披露。

## 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。

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部所載的所有守則條文。

## 遵守證券交易的標準守則

本公司已採納標準守則作為董事進行證券交易的行為守則。

於進行具體諮詢後，所有董事確認，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。

## 審核委員會

本公司遵照上市規則附錄C1成立審核委員會。審核委員會由兩名獨立非執行董事梁碧珊女士(審核委員會主席)、陳曉靜女士，以及一名非執行董事李涵女士組成。審核委員會的主要職責包括審閱及監督本集團的財務報告程序及風險管理以及內部監控系統。審核委員會已審閱本集團本年度的綜合財務報表，並認為該等綜合財務報表遵守相關會計準則、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2025年12月31日止年度的末期股息每股人民幣0.0815元(除稅前)(2024年：人民幣0.1080元)。

## 2025年股東週年大會

2025年股東週年大會將於2026年6月26日(星期五)召開及舉行。2025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](http://www.lushangfuwu.com))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://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2025年股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於2026年6月23日(星期二)至2026年6月26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2025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2026年6月22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2026年6月26日(星期五)名列本公司股東名冊的股東有權出席2025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2026年7月3日(星期五)至2026年7月8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2026年7月2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2025年股東週年大會上批准，預期建議末期股息將於2026年7月31日(星期五)或之前派付予於2026年7月8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2025年年報

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。本公司的本年度年報將提供予股東，並將根據上市規則的規定，於適當時候在本公司及聯交所的網站上公佈。

## 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：

「2025年股東週年大會」	指	本公司將於2026年6月26日召開及舉行的2025年股東週年大會
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「審核委員會」	指	本公司審核委員會
「董事會」	指	董事會
「變更所得款項用途公告」	指	本公司日期為2025年12月19日的公告，內容有關(其中包括)建議變更
「中國」	指	中華人民共和國
「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)
「企業管治守則」	指	上市規則附錄C1所載的企業管治守則
「董事」	指	本公司董事
「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

「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「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
「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
「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
「建議變更」	指	建議修訂或重新分配所得款項淨額擬定用途，並修訂未動用所得款項的擬定動用時間表
「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
「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
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「庫存股份」	指	具有上市規則所賦予的涵義



「城發園林」

指 山東城發園林工程有限公司(前稱山東藍岸園林工程有限公司)，一家於中國註冊成立的有限責任公司，亦為本公司前附屬公司

「本年度」

指 截至2025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  
董事長兼非執行董事  
王忠武先生

中國，濟南，2026年3月27日

於本公告日期，董事會包括執行董事寧道舉先生及邵萌先生，董事長兼非執行董事王忠武先生；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。