

# LSFW 魯商服務

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



2022  
年報

# 目錄

- 2 公司資料
- 4 釋義
- 7 企業大事記
- 9 主席報告
- 11 管理層討論及分析
- 20 董事、監事及高級管理層
- 30 企業管治報告
- 45 董事會報告
- 65 監事會報告
- 67 獨立核數師報告
- 75 財務報表附註
- 120 四年財務摘要



# 公司 資料

## 董事會

### 執行董事

王忠武先生(董事長)  
邵萌先生  
楊雲龍先生(於2022年9月15日獲委任)  
包松先生(於2022年9月15日獲委任及  
於2022年11月30日辭任)  
張鐵波先生(於2022年11月30日辭任)

### 非執行董事

李璐女士  
羅曄女士(於2022年11月30日獲委任)  
趙衍峰先生(於2022年9月15日辭任)

### 獨立非執行董事

梁碧珊女士  
陳曉靜女士  
馬濤先生

## 董事委員會

### 審計委員會

梁碧珊女士(主席)  
李璐女士  
陳曉靜女士

### 薪酬委員會

馬濤先生(主席)  
王忠武先生  
陳曉靜女士

### 提名委員會

陳曉靜女士(主席)  
李璐女士  
馬濤先生

## 戰略委員會

王忠武先生(主席)  
趙衍峰先生(主席)(於2022年9月15日辭任)  
包松先生(於2022年9月15日獲委任及  
於2022年11月30日辭任)  
邵萌先生  
陳曉靜女士

## 監事會

### 監事

王洪濤先生(主席)  
張向乾先生  
王品女士(於2023年2月27日辭任)  
潘萌女士(於2023年2月27日獲委任)

## 聯席公司秘書

楊振先生  
黃偉超先生

## 授權代表

王忠武先生  
黃偉超先生

## 公司資料

### 中國註冊辦事處

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

### 中國總部

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

### 香港主要營業地點

香港  
灣仔皇后大道東248號  
大新金融中心40樓

### H股股份過戶登記處

香港中央證券登記有限公司

香港灣仔  
皇后大道東183號  
合和中心17樓  
1712至1716號舖

### 法律顧問

有關香港法例：

盛德律師事務所

有關中國法律：

通商律師事務所

### 合規顧問

中泰國際融資有限公司

### 主要往來銀行

中信銀行濟南歷下支行  
中國農業銀行開元支行

### 公司網站

[www.lushangfuwu.com](http://www.lushangfuwu.com)

### 股份代號

2376



# 釋義

於本年報內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

2022年股東週年大會	指	本公司將於2023年6月30日召開及舉行的2022年股東週年大會
組織章程細則	指	本公司組織章程細則
審計委員會	指	本公司審計委員會
聯繫人	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
董事會	指	董事會
董事會多元化政策	指	本公司董事會多元化政策
中指院	指	中指研究院
商業財務	指	山東省商業集團財務有限公司
本公司或公司	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	上市規則附錄十四所載的企業管治守則
中國	指	中華人民共和國
內資股	指	本公司內資股
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
哈爾濱魯商	指	哈爾濱魯商置業有限公司
香港	指	香港特別行政區

## 釋義

港元	指	香港法定貨幣港元
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股於主板上市
上市日期	指	上市日期，即2022年7月8日
上市規則	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
魯商設計	指	山東省魯商建築設計有限公司，本公司的全資子公司
魯商發展	指	魯商健康產業發展股份有限公司(前稱山東淄博萬傑實業股份有限公司、山東萬傑高科技股份有限公司及魯商置業股份有限公司)，一家於1993年4月21日在中國成立的股份有限公司，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之一
魯商發展聯繫人	指	魯商發展的聯繫人
魯商發展集團	指	魯商發展及其附屬公司，就本年報而言，除文義另有所指外，不包括本集團
魯商創新	指	山東魯商創新發展有限公司
主板	指	聯交所主板
存款服務總協議	指	本公司與商業財務訂立日期為2022年6月22日的存款服務總協議
設計服務總協議	指	本公司與山東商業訂立日期為2022年6月22日的设计服務總協議
工程服務總協議	指	本公司與山東商業訂立日期為2022年6月22日的工程服務總協議
停車場委託管理服務總協議	指	本公司與魯商發展訂立日期為2022年6月22日的停車場委託管理服務總協議
物業代理服務總協議	指	本公司與魯商發展訂立日期為2022年6月22日的物業代理服務總協議

## 釋義

物業管理及相關服務總協議	指	本公司與山東商業訂立日期為2022年6月22日的物業管理及相關服務總協議
標準守則	指	上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則
所得款項淨額	指	上市所得款項淨額約138百萬港元
提名委員會	指	本公司提名委員會
招股章程	指	本公司日期為2022年6月27日的招股章程
薪酬委員會	指	本公司薪酬委員會
人民幣	指	中國法定貨幣
國家稅務總局	指	中華人民共和國國家稅務總局
證券及期貨條例	指	香港法例第571章證券及期貨條例
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之一
山東商業聯繫人	指	山東商業的聯繫人(不包括魯商發展聯繫人)
山東商業集團	指	山東商業及其附屬公司，就本年報而言，除文義另有所指外，不包括本集團
股東	指	本公司股東
平方米	指	平方米
聯交所	指	香港聯合交易所有限公司
戰略委員會	指	本公司戰略委員會
監事	指	本公司監事
監事會	指	本公司監事會
本年度	指	截至2022年12月31日止年度

# 企業大事記

## 年度大事記

### 2022年1月，順利通過三體系認證

1月，本公司連續第七年通過環境管理體系、職業健康安全管理体系、質量管理體系認證。

### 2022年2月，獲評3A級企業信用

2月，本公司再次被濟南市住房和城鄉建設局評價為物業服務企業信用AAA級(最高級別)。

### 2022年3月，(2021政府採購百強物業管理服務商)

3月，本公司在2021政府採購百強物業管理服務商企業評選會上榮膺「2021政府採購百強物業管理服務商」獎項。

### 2022年3月，(2022年中國物業服務百強企業)

3月，本公司不斷夯實服務能力，升級品質服務，拓寬服務邊界，榮獲「2022年中國物業服務百強企業」第41位。

### 2022年7月，本公司在聯交所主板成功掛牌上市

7月，本公司在聯交所主板成功掛牌上市，成為山東商業集團旗下第三家上市公司，是山東省第一家物管上市公司。

### 2022年10月，新設子公司

10月，本公司設立全資子公司山東立誠膳鄰餐飲管理有限公司，整合餐飲管理類增值服務業務，積極探索社區團膳業務、零售服務。

### 2022年11月，新獲取專業資質

11月，經山東省住房和城鄉建設廳批准，魯商設計成功獲批電子與智能化工程專業承包二級資質。

### 2022年11月，(2022年度省屬企業文明單位)

11月，本公司榮獲2022年度省屬企業文明單位。



**2022年12月，基礎服務提升卓有成效**

12月，經濟南市物業管理行業協會評估，本公司管理的濟南鳳凰城項目被評選為2022年物業服務標準化項目。2022年，是本公司基礎建設年，基礎服務品質提升是年度重點工作，公司標準化建設工作取得了良好的效果。

**2022年12月，（2022年度省屬企業文明單位）**

12月，本公司榮獲「2021年濟南市物業服務綜合實力領先企業」、「2021年濟南市物業管理面積領先企業」、「2021年濟南市物業服務營業收入領先企業」和「2021年濟南市物業服務行業履行社會責任領先企業」等四項榮譽。

# 主席報告

## 回顧2022

2022年，本公司以「基礎服務提升」為主線，通過提升服務品質，創新服務模式，優化業務鏈條，深耕城市服務，推進公司高質量發展。

截至2022年12月31日止年度，公司整體實現營收人民幣627.7百萬元(2021年為人民幣582.8百萬元)，較截至2021年12月31日止年度的整體營收增加7.7%；2022年的除稅前利潤為人民幣101.2百萬元，較截至2021年12月31日止年度的除稅前利潤增加3.4%；本年度的淨利潤為人民幣78.3百萬元，較截至2021年12月31日止年度的淨利潤增加1.7%。

## 綜合實力保持多維提升

2022年7月公司H股在聯交所主板成功上市，成為山東省內第一家物管上市公司。躋身2022中國物業服務百強企業第41位，榮獲：物業管理行業多元化運營優秀企業、物業服務專業化運營領先品牌企業、山東知名品牌(服務)企業、山東省物業管理協會2022年度優秀會員單位等稱號。成為中國物業管理協會會員單位、山東省物業管理行業協會副會長單位。展示了公司風采和集團實力，樹立了國企改革和融合發展的標桿。

## 梳理業務服務線，健全全業態服務產業鏈

聚焦公司戰略發展，建立了清晰的業務鏈條、服務體系和管理機制，形成覆蓋城市、社區、園區全業態，貫穿前端設計-中端服務-後端維護的上下游服務產業鏈。

2022年，公司多個業務服務業態積極佈局，大膽探索：

- 一、 成立山東立誠膳鄰餐飲管理有限公司，積極探索團膳增值業務、零售服務；
- 二、 積極佈局城市服務業態，目前已在青島、淄博、菏澤、濱州等城市開展城市服務業務，管理模式日趨成熟，服務品質獲得市場認可，多次獲得當地政府的表彰；及
- 三、 發揮專業優勢，深度探索服務鏈延伸。魯商設計通過延伸產業鏈，佈局精裝業務，實行「精裝施工一體化模式」積極拓展新利潤增長點；增項城鄉規劃編製乙級資質等多個資質，為拓展新業務、承攬大型項目提供有力支撐；加大科研力度，促進「產學研」深度融合，獲評山東省「瞪羚企業」，被納入省科技型中小企業名單。

### 基礎服務品質提升初見成效

完成了質量管理體系、環境管理體系、職業健康安全管理体系、安全風險管理體系等九大體系認證，規範一線管理流程；立足服務本質，關注客戶高端需求「新常態」，形成差異化服務體系；圍繞業務賦能、品檢督導，開展五個專項系統工作，形成「稽核—整改—提升—覆核—整改—提升」的現場品質提升的閉環模式。

### 企業社會責任與可持續發展工作

本集團秉承人民美好生活綜合服務商的願景，積極履行企業社會責任。

公司年內開展服務節、鄰里節等社區活動400餘場次，極大豐富了管理區域內業主生活。

新的一年公司將繼續致力於為環境和社會的可持續發展貢獻力量，踐行國企擔當。

### 展望未來

公司將保持高質量發展，聚焦人民美好生活綜合服務商的願景，全面貫通「全生活一體業務鏈」和「全資產管理運維鏈」，鍛造產品力、組織力、科技力、運營力四個關鍵能力，打造「6+N」服務模式，以物業服務、增值經營服務、城市服務、設計服務、精裝服務、園林服務六大主要服務業態為依托，覆蓋住宅、商寫、公建、產業園、醫院、學校等N種業態，通過「夯基礎」、「塑品牌」、「促發展」三步走戰略，致力於成為山東省龍頭型綜合物業服務商和智慧城市空間服務商。

### 致謝

2022年，是本集團發展歷史中具有里程碑意義的一年，H股於2022年7月8日在聯交所成功上市，離不開全體員工的共同努力及社會各界的大力支持，我僅代表董事會向公司全體員工、投資者、客戶、合作夥伴等致以衷心的感謝。

2023年，我們將穩中求進，進中提質，夯根基、塑品牌、謀發展、提效益，全面推動公司高質量發展，持續為客戶、股東、員工、合作方等創造更多價值。

# 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。根據中指院的資料，我們在2022中國物業服務百強企業中綜合實力排名第41位，並被評為「2021物業管理行業多元化運營優秀企業」及「2021物業服務專業化運營領先品牌企業」之一。我們亦被評為「山東知名品牌(服務)企業」之一及「山東省物業管理協會2022年度優秀會員單位」。於本年度，本集團收入為人民幣627.7百萬元，較截至2021年12月31日止年度人民幣582.8百萬元增長7.7%。於本年度，純利為人民幣78.3百萬元，較去年同期的人民幣77.0百萬元增長1.7%。截至2022年12月31日，本集團在管項目87個，在管總建築面積22.2百萬平方米。我們亦有合約項目87個，總合約面積26.1百萬平方米。我們的總部位於山東省濟南市，自2006年成立以來，經過16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，截至2022年12月31日止年度，山東省的國內生產總值(GDP)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「健康為民，幸福為家」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46.9%

於本年度，本集團來自物業管理服務的收入約為人民幣294.1百萬元，較2021年同期增加約15.1%，主要由於本年度優化項目組合及戰略性拓展城市服務。

## 管理層討論及分析

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	2022年		於12月31日 2021年		變動 在管建築 面積 千平方米	增長率 %
	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 %		
魯商發展集團	12,620	57.0	12,424	54.3	196	1.6
其他關聯方	1,095	4.9	918	4.0	177	19.3
小計	13,715	61.9	13,342	58.3	373	2.8
第三方	8,437	38.1	9,527	41.7	-1,090	-11.4
總計	22,152	100.0	22,869	100.0	-717	-3.1

我們與本公司控股股東魯商發展擁有長期密切的持續戰略關係。魯商發展是一家在上海證券交易所上市的綜合物業開發商(股票代碼：600223)，已開發多元化的優質物業組合，涵蓋購物中心、商業步行街、住宅樓、寫字樓和酒店。截至2022年12月31日，我們的53個在管物業由魯商發展集團開發，在管總建築面積為12.6百萬平方米，較於2021年12月31日增加0.2百萬平方米。

此外，我們與本公司控股股東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、商業旅遊及酒店管理等领域具有廣泛的投資。截至2022年12月31日，我們的6個在管物業由山東商業集團開發，在管總建築面積為1.1百萬平方米，較於2021年12月31日增加0.2百萬平方米。

## 管理層討論及分析

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									
	收入		2022年 在管建築面積		在管項目數目	收入		2021年 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	173,138	58.9	12,301	55.5	43	170,633	66.8	12,153	53.2	38
非住宅物業										
(1)商業物業	75,965	25.8	2,555	11.5	26	69,762	27.3	2,405	10.5	27
(2)其他	44,996	15.3	7,296	33.0	18	15,090	5.9	8,311	36.3	17
總計	294,099	100.0	22,152	100.0	87	255,485	100.0	22,869	100.0	82

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、產業園及航空基地物業。截至2022年12月31日，我們共管理44個非住宅物業，非住宅物業在管總建築面積為9.9百萬平方米。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**29.9%**

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			
	2022年		2021年	
	人民幣千元	收入佔比 %	人民幣千元	收入佔比 %
設計服務	73,423	39.1	67,728	33.1
景觀美化服務	75,243	40.0	65,848	32.1
前期物業管理服務	16,595	8.8	24,881	12.1
交付前服務	10,440	5.6	28,469	14.0
其他定製服務	12,207	6.5	17,890	8.7
總計	187,908	100.0	204,816	100.0

## 管理層討論及分析

於本年度，本集團來自非業主增值服務的收入約為人民幣187.9百萬元，較於2021年同期減少約8.3%，主要是由於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，令前期物業管理服務及交付前服務的收入減少。

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23.2%**

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	截至12月31日止年度			
	2022年		2021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	39,041	26.8	34,256	28.0
社區生活服務	60,457	41.5	53,735	43.9
水電管理服務	36,594	25.1	26,881	21.9
社區空間及資源管理服務	9,635	6.6	7,630	6.2
總計	145,727	100.0	122,502	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145.7百萬元，較2021年同期增加約19.0%，主要原因是住宅物業及商業物業的在管建築面積增加。

## 管理層討論及分析

## 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	2022年		截至12月31日止年度 2021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	294,099	46.9	255,485	43.8	15.1
非業主增值服務	187,908	29.9	204,816	35.1	-8.3
社區增值服務	145,727	23.2	122,502	21.1	19.0
總計	627,734	100.0	582,803	100.0	7.7

於本年度，本集團總收入為約人民幣627.7百萬元(2021年：約人民幣582.8百萬元)，較2021年同期增加約7.7%，主要由於我們兩種服務類型產生的收入有所增長，如下所述：

**物業管理服務**：我們的物業管理服務收入由截至2021年12月31日止年度的人民幣255.5百萬元增加15.1%至本年度的人民幣294.1百萬元，主要是由於本年度優化項目組合及戰略性拓展城市服務。

**社區增值服務**：我們的社區增值服務收入由截至2021年12月31日止年度的人民幣122.5百萬元增加19.0%至本年度的人民幣145.7百萬元，主要是由於住宅物業及商業物業的在管建築面積增加。

我們的非業主增值服務收入由截至2021年12月31日止年度的人民幣204.8百萬元減少8.3%至本年度的人民幣187.9百萬元，主要是由於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，令前期物業管理服務及交付前服務的收入減少。

## 銷售成本

於本年度，本集團銷售成本約為人民幣483.0百萬元(2021年：約人民幣435.0百萬元)，較2021年同期增加約11.0%，主要由於(i)勞工成本因我們的持續業務擴張而增加；及(ii)維護、綠化、保潔、秩序維護及垃圾處理費用因我們在管物業數目增加而增加。



## 管理層討論及分析

## 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			
	2022年		2021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	51,851	17.6	44,875	17.6
非業主增值服務	53,337	28.4	72,672	35.5
社區增值服務	39,512	27.1	30,301	24.7
總計	144,700	23.1	147,849	25.4

於本年度，本集團毛利約為人民幣144.7百萬元，較2021年同期人民幣147.8百萬元減少2.1%。本集團毛利率由2021年同期約25.4%減少至約23.1%。

於本年度，本集團物業管理服務的毛利率約為17.6%，較同期穩定。

本集團非業主增值服務的毛利率約為28.4%（2021年：約35.5%），非業主增值服務毛利率較同期有所下滑，主要原因系設計工程服務的毛利率較低，我們將設計工程服務分包給第三方分包商時產生額外的勞工成本。

本集團社區增值服務的毛利率約為27.1%（2021年：約24.7%）。本集團社區增值服務的毛利率較同期增加，主要是由於我們擴大了社區空間及資源管理服務的服務範圍，以解決客戶多樣化的需求。社區空間及資源管理服務的勞動密集度較低，因此具有較高的毛利率。

## 行政及其他費用

於本年度，本集團總行政費用約為人民幣56.4百萬元，較截至2021年12月31日止年度約人民幣52.7百萬元增加約7.0%，主要由於我們僱用更多的管理人員來應對持續業務擴張，導致行政人員產生的僱員福利費用增加。

## 其他收入

於本年度，其他收入約為人民幣3.9百萬元，較截至2021年12月31日止年度約人民幣3.3百萬元增加約18.9%，主要由於就創造及維持當地就業獲得由當地政府授出的政府補助增加及免徵增值稅增加。

## 管理層討論及分析

### 年內利潤

我們的年內利潤約為人民幣78.3百萬元，較截至2021年12月31日止年度約人民幣77.0百萬元增加約1.7%。

### 流動資產

截至2022年12月31日，本集團流動資產約為人民幣790.6百萬元，較截至2021年12月31日約人民幣565.6百萬元增加39.8%。截至2022年12月31日，本集團流動比率(流動資產除以流動負債)約為2.2倍(2021年12月31日：約1.7倍)。

### 物業、廠房及設備

我們的物業、廠房及設備主要包括廠房及樓宇、機器及其他設備及汽車。截至2022年12月31日，本集團的物業、廠房及設備約為人民幣55.4百萬元，較截至2021年12月31日約人民幣57.4百萬元減少約人民幣2.0百萬元，主要由於物業、廠房及設備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2021年12月31日約人民幣196.9百萬元增加至截至2022年12月31日約人民幣284.0百萬元，主要由於業務擴張導致我們應收第三方客戶款項增加所致。

### 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；(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；及(iii)有關上市的預付款項。

截至2022年12月31日，預付款項、按金及其他應收款項約為人民幣8.4百萬元，較截至2021年12月31日約人民幣33.3百萬元減少約人民幣24.9百萬元，主要是由於上市開支於上市後轉入權益中的資本儲備。

### 貿易應付款項

截至2022年12月31日，貿易應付款項約為人民幣192.7百萬元，較截至2021年12月31日約人民幣137.5百萬元增加約人民幣55.2百萬元，主要由於我們的景觀美化服務及設計服務擴張導致支付予供應商的費用增加。

### 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2022年12月31日，應計費用及其他應付款項約為人民幣92.7百萬元，較截至2021年12月31日約人民幣125.3百萬元減少約人民幣32.6百萬元，主要由於我們於2022年第一季度支付2021年年終獎金及支付上市開支所致。

## 管理層討論及分析

**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**

截至2022年12月31日，本集團的現金及現金等價物為約人民幣428.8百萬元，較截至2021年12月31日約人民幣275.5百萬元增加55.6%，主要由於我們發行H股所得款項所致。現金及現金等價物以人民幣計值。

**計息借款**

我們於截至2022年12月31日的計息借款為人民幣1.8百萬元，均以人民幣計值，而借款於2024年1月15日到期，借款固定年利率5.0%。

**資產抵押**

我們於截至2022年12月31日的抵押物資產為人民幣3.0百萬元，作為計息借款的抵押。

**資產負債率**

資產負債率以於各期間末的債務淨額(債務總額減現金及現金等價物及受限制現金)除以於同日的權益總額計算。我們的資產負債率於截至2022年12月31日為0.4%(2021年12月31日：零)。

**所持重大投資，重大收購及出售**

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**

除於招股章程「業務」及「未來計劃及所得款項用途」等節所披露計劃外，於本年度，本集團概無就重大投資或資金資產的未來承諾。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2022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。

## 管理層討論及分析

### 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2022年12月31日，本集團有1,644名僱員(截至2021年12月31日：1,448名僱員)。我們以具競爭力的薪酬計劃、以表現為基礎的獎勵及事業發展機會全方位推動我們的僱員。本集團僱員薪酬乃根據市場以及個人表現及貢獻作出。本集團定期審閱薪酬政策及待遇及作出適當調整以切合行業薪酬水平。

為保留及推動我們的員工，本集團亦根據不同職位的需要為僱員提供職業晉升前景及專業培訓。例如，我們開展「凌雲計劃」以向我們的高級管理層團隊提供重要的專項培訓，及開展「向陽計劃」向管理培訓生及初級員工提供培訓，以使彼等熟悉本公司的歷史、公司文化、內部規則和政策以及有關物業管理服務的相關知識。

有關僱員退休計劃的詳情，請參閱綜合財務報表附註6(b)。截至2022年12月31日，並無任何已沒收供款可用作減低本集團當前應付供款水平。

### 報告期後事項

本集團於2022年12月31日後至本年報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。

## 董事、監事 及高級管理層

### 董事

#### 董事長兼執行董事

**王忠武先生**，48歲，於2010年8月加入本集團，現時擔任執行董事、董事長兼總經理。彼主要負責本集團日常業務運營和制定戰略決策。

加入本集團之前，王先生於1995年7月至2001年8月擔任山東世界貿易中心物業管理部經理，主要負責監督公共區域的整體管理和電力設備系統的運行。2001年8月至2005年11月，彼擔任物業開發商山東銀座久信房地產開發有限公司工程部副經理，主要負責管理其工程運營。2005年11月至2009年5月，彼先後擔任物業開發商泰安銀座房地產開發有限公司工程部經理、副總經理及常務副總經理，主要負責工程項目營運以及制定和實施行政管理。2009年5月至2010年6月，王先生擔任物業開發商重慶魯商地產有限公司副總經理，主要負責項目營運以及執行該公司的發展規劃。2010年6月至2010年8月，王先生擔任山東省魯商置業有限公司(魯商發展的一間全資附屬公司，「魯商置業」)國奧城項目總經理，主要負責項目的整體監督及管理。

王先生於2010年8月藉監管我們的物業管理業務加入本集團。彼於2010年8月至2018年1月擔任魯商發展於濟寧開發的一個項目的總經理，主要負責該項目的整體管理(包括監管我們於濟寧的物業管理業務)。王先生亦於2016年4月至2017年9月擔任魯商發展的間接全資附屬公司荷澤魯商置業有限公司總經理，主要負責該公司日常業務運營的整體管理及確保物業管理項目順利運營。2018年1月至2019年12月，彼擔任魯商置業青島區域總經理，主要負責該公司日常業務運營的整體管理(包括監管我們於青島的物業管理業務)。2019年2月至2021年3月，王先生擔任魯商發展總經理助理，主要負責魯商發展集團的整體業務運營(包括本集團的業務)。自2022年12月起，王先生獲委任為山東省城鄉發展集團有限公司董事。

王先生於2007年7月通過遠程教育在中國完成中國地質大學土木工程本科課程，並於2018年3月取得中國西北工業大學工商管理碩士學位。於2004年11月，彼獲山東省商業集團總公司工程專業技術職務中級評審委員會認證為工程師。王先生於2017年6月被山東國資委評為山東省省管企業優秀共產黨員，並於2013年2月被濟寧市市中區南苑街道辦事處及中共濟寧市市中區南苑街道工作委員會評為經濟工作先進個人。

## 董事、監事及高級管理層

### 董事(續)

#### 執行董事

**邵萌先生**，34歲，於2021年3月30日獲委任為我們的執行董事。彼亦為我們的財務總監，主要負責本集團財務管理。

邵先生於2011年7月藉參與我們物業管理業務運營加入本集團。自2011年7月至2020年11月，邵先生先後擔任一家物業開發商及魯商發展的附屬公司哈爾濱魯商會計師及財務經理，主要負責監管本集團於黑龍江省哈爾濱的物業管理業務的財務事宜。自2020年12月至2021年1月，邵先生擔任一家物業開發商及魯商發展的附屬公司淄博魯商置業有限公司財務經理，主要負責監管本集團於山東省淄博的物業管理業務的財務事宜。

邵先生於2013年12月取得中國山東財經大學企業管理學士學位。彼於2017年9月被中國人力資源和社會保障部及財政部認證為中級會計師，並於2017年10月被中國同一機構認證為中級統計師。

**楊雲龍先生**，41歲，於2022年9月15日獲委任為執行董事。彼主要負責處理本集團資本運作、經濟運行分析、招標及採購事務。

於2007年7月至2009年6月擔任廣廈建設集團有限責任公司山東公司財務及物業部會計師，主要負責處理財務賬目。於2009年7月至2021年5月，楊先生為中國電建集團山東電力管道工程有限公司(中國電力建設集團的一間成員公司)擔任若干職位，包括於2009年7月至2010年9月擔任廣州市分公司財務及物業部會計師，於2010年10月至2012年2月擔任總部財務及物業部會計師，於2012年3月至2013年2月擔任阜新市分公司財務及物業部首席會計師，於2013年3月至2015年12月擔任瀋陽市分公司財務及物業部首席會計師，於2016年1月至2016年4月擔任總部財務及物業部財務申報總監，於2016年5月至2018年2月擔任財務及物業部副總監，以及於2018年3月至2021年6月擔任財務及物業部總監。於2021年7月至2022年6月，楊先生擔任魯商發展之財務總監。

楊先生於2007年7月自山東財經大學取得管理學學士學位。於2016年12月，彼獲財政部執業會計師考核委員會認可為執業會計師，而於2017年12月，彼獲中國電力建設集團高級會計師審核委員會認可為高級會計師。

## 董事、監事及高級管理層

**董事(續)****非執行董事**

**李璐女士**，47歲，於2021年3月2日獲委任為非執行董事。彼主要負責為本集團的整體發展提供指引。

李女士於1999年7月至2009年1月先後擔任一家企業集團銀座集團股份有限公司(前稱渤海集團股份有限公司，於上海證券交易所上市的公司，股票代碼：600858)總裁辦公室秘書及證券事務代表，主要負責處理披露事宜、處理董事會行政和秘書事務以及管理公司檔案。自2009年1月至2020年4月，李女士於魯商發展擔任多個職務，包括自2009年1月至2011年6月擔任證券事務代表及董事會辦公室主任、2011年6月至2013年4月擔任董事會秘書及董事會辦公室主任、2013年4月至2017年3月擔任人力資源部部長、董事會秘書及董事會辦公室主任、2017年3月至2019年8月擔任紀委副書記、董事會秘書、董事會辦公室主任及人力資源部部長，及擔任魯商發展總經理助理、董事會秘書、紀委副書記、董事會辦公室主任及辦公室主任。自2020年4月起，李女士一直擔任魯商發展工會主席、董事會辦公室主任及董事會秘書。

李女士於1999年7月取得中國山東工業大學熱力工程學學士學位，並於2010年6月取得中國山東大學軟件工程碩士學位。彼於2008年11月被山東人事廳認證為經濟師，並於2008年11月被上海證券交易所認證為合資格公司秘書。李女士於2015年6月獲山東國資委頒發「山東省省管企業優秀共產黨員稱號」，於2016年12月獲山東上市公司協會頒發「2015年山東轄區上市公司優秀董事會秘書」並獲得第十二屆中國上市公司投資者關係論壇「最佳董秘」獎項。

**羅曄女士**，35歲，於2022年11月30日獲委任為非執行董事。

羅女士於2015年4月至2016年8月擔任山東省經濟開發投資公司基金業務部職員、於2016年8月至2018年7月擔任山東省財金投資集團有限公司資本運營部業務經理、於2018年7月至2020年11月擔任山東省新動能基金管理有限公司投融資部部門經理。自2020年11月起，羅女士一直擔任山東省新動能投資管理有限公司副總經理。

羅女士於2008年7月自山東大學取得金融數學與金融工程學士學位、於2009年12月自英國拉夫堡大學(Loughborough University)取得金融數學碩士學位及於2014年12月自英國拉夫堡大學取得數學科學博士學位。

## 董事、監事及高級管理層

### 董事(續)

#### 獨立非執行董事

**梁碧珊女士**，52歲，於2022年6月6日獲委任為獨立非執行董事。梁女士負責就本集團的營運及管理提供獨立意見。

梁女士於資本市場、監管合規及企業融資領域積累逾28年經驗。1993年2月至1997年1月，梁女士先後擔任會計師事務所Grant Thornton Byrne Hong Kong的審計助理、中級審計員、高級審計員、高級審計監察師及審計主管，主要負責提供審計服務。1997年1月至2001年4月，梁女士擔任一家國際會計師事務所畢馬威會計師事務所經理，主要負責編製審計管理及財務報告。2001年4月至2009年10月，梁女士於一家投資銀行Fox-Pitt Kelton (Asia) Limited任職，最後職位為首席運營官，主要負責監督業務營運。2009年11月至2012年12月，梁女士於一家投資銀行Keefe, Bruyette & Woods Asia Limited任職，擔任首席運營官，主要負責監督整體營運及制定業務策略。自2013年1月起，梁女士一直於一家金融服務公司加通(香港)有限公司任職，擔任首席財務官，主要負責亞太地區的整體財務及營運管理。

梁女士於1993年4月取得澳大利亞新南威爾士大學商業學士學位，並於2009年6月取得英國華威大學工商管理碩士學位。梁女士於1996年5月獲澳大利亞會計師公會認可為註冊會計師，並於1996年9月獲香港會計師公會認可為執業會計師。

**陳曉靜女士**，53歲，於2022年6月6日獲委任為獨立非執行董事。彼主要負責向董事會提供獨立意見。

加入本集團之前，陳女士於1994年2月至2000年6月擔任一家物業管理公司濟南高新技術產業開發區物業管理總公司培訓經理，主要負責招聘及培訓僱員。於2000年7月至2019年11月，彼擔任山東房地產教育培訓中心常務副主任，主要負責日常業務運營管理。自2020年1月起擔任中房職教院管理中心有限公司總經理，2020年4月至今擔任中房職教(濟南)教育諮詢有限公司總經理，主要負責綜合管理和運營。

陳女士於2002年12月取得中國山東省委黨校經濟管理學文憑。彼於2002年9月被天津人事局認證為助教，於2020年3月被山東省物業管理協會聘請為山東省物業管理協會副秘書長，於2020年12月任中國物業管理協會人力資源發展委員會第二屆委員。



## 董事、監事及高級管理層

**董事(續)****獨立非執行董事(續)**

馬濤先生，65歲，於2022年6月6日獲委任為獨立非執行董事。彼主要負責向董事會提供獨立意見。

加入本集團之前，彼於1985年至1993年9月擔任河北師範大學歷史專業講師。自1998年1月至2001年2月，彼擔任同濟大學經濟與管理學院教授。自2001年4月至今，彼擔任復旦大學經濟學院教授。自2015年6月起，彼擔任魯商發展獨立非執行董事，主要負責向董事會提供獨立意見。自2021年1月起，彼擔任山東聖陽電源股份有限公司(於深圳證券交易所上市的公司，股票代碼：002580，主要從事製造鉛酸電池)獨立非執行董事，主要負責向董事會提供獨立意見。

馬先生於1982年7月取得中國西北大學歷史學學士學位，於1985年6月取得中國河北師範大學(前稱河北師範學院)歷史學碩士學位，於1996年1月取得中國復旦大學哲學博士學位。於1998年1月，彼完成於中國復旦大學的經濟學博士後研究。馬先生於2000年7月獲得同濟大學教授任職資格。

**監事**

根據中國公司法，所有持股公司須成立監事會，負責監察董事及高級管理人員履行其各自職務、財務表現、內部控制管理及風險管理。監事會由三名成員組成，全體監事均為本公司僱員。

## 董事、監事及高級管理層

## 監事(續)

**王洪濤先生**，48歲，於2021年3月2日獲委任為監事及監事會主席。王先生主要負責監督監事會、董事會和本集團高級管理人員的工作。

加入本集團之前，王先生於1995年7月至2003年12月先後擔任山東世界貿易中心財務部僱員和財務經理，主要負責制定財務計劃，確保公司財務工作正常進行。2003年12月至2006年2月，王先生擔任一家主要從事藥品研發的公司青島海盾福瑞達生物工程有限公司(前稱青島銀座海尊生物工程有限公司)財務部部長，主要負責會計事務。2006年2月至2006年10月，彼擔任一家製鞋公司東莞市銀升鞋業有限公司財務總監，主要負責制定財務計劃及領導會計相關業務。2006年10月至2008年11月，王先生擔任一家商業中心運營商濟寧銀座商城有限公司財務部部長，主要負責領導財務和會計業務。2008年11月至2010年8月，王先生擔任山東商業戰略管理中心運營管理部高級經理，主要負責管理業務運營以及制定業務目標。2010年8月至2013年10月，王先生擔任一家酒店發展公司青島海景(國際)大酒店發展有限公司財務總監，主要負責制定財務計劃和領導會計相關業務。2013年10月至2016年12月，王先生先後擔任山東省魯商建設管理有限公司財務部經理和副總經理，主要負責領導財務和會計業務。2016年12月至2017年4月，王先生擔任魯商發展集團的齊魯賓館項目財務總監，主要負責制定財務計劃，確保公司財務工作正常展開。2017年4月至2019年7月，王先生先後擔任一家物業開發商及魯商發展的附屬公司魯商置業青島有限公司總會計師和財務總監，主要負責財務和會計相關業務。2019年7月至2020年5月，王先生兼任魯商發展審計部部長和法務部部長，主要負責制定和管理內部審計程序以及處理法律事務。2020年5月至2020年10月，王先生擔任魯商發展紀委副書記，主要負責協助紀委書記處理紀委日常事務、審計工作、法務工作等。2020年10月起，王先生擔任魯商發展金融科技中心總經理，主要負責財務、會計及資金管理。

王先生於2009年1月在中國完成煙台大學會計學本科課程，並於2015年7月取得中國西安科技大學工商管理碩士學位。王先生於2017年6月被山東省會計專業資格高級評審委員會認證為高級會計師。

## 董事、監事及高級管理層

**監事(續)**

張向乾先生，49歲，於2021年3月2日獲委任為監事。彼主要負責監督董事會和本集團高級管理人員。張先生於2009年5月加入本集團。

加入本集團之前，張先生於1996年7月至1999年10月擔任山東世界貿易中心財務部經理，主要負責管理會計工作。1999年10月至2000年5月，張先生擔任山東文旅酒店管理集團有限公司(前稱山東銀座大飯店有限公司)財務部經理，主要負責管理會計工作。2000年5月至2005年12月，張先生擔任山東世界貿易中心審計部經理，主要負責管理審計業務及協助審計部部長制定審計政策。2005年12月至2009年5月，張先生擔任青島銀座地產有限公司財務部經理及總經理助理，主要負責管理財務工作。

最初於2009年5月20日加入本集團後，張先生擔任本公司總會計師，直至2009年8月止，主要負責內部協調和財務管理工作。2009年8月至2010年1月，張先生擔任山東藝林房地產開發有限公司副總經理、總會計師、財務負責人，主要負責協助總經理處理日常事務。2010年1月至2010年6月，張先生擔任山東省魯商置業有限公司總經理助理、財務負責人，主要負責協助總經理制定財務計劃及管理財務團隊。2010年6月至2010年8月，張先生擔任臨沂魯商地產有限公司副總經理、總會計師，主要負責協助總經理制定財務計劃及管理財務團隊。2010年8月至2019年12月，張先生先後擔任濟寧魯商置業有限公司及濟寧魯商地產有限公司副總經理、總會計師、財務負責人，主要負責(財務、資金)內外部協調和處理會計事務。2019年12月至2020年11月，張先生擔任魯商發展濟南區域財務總監，主要負責內外部協調和處理會計事務。2021年1月至2021年3月，張先生擔任魯商發展綜合管理部部長助理，主要負責處理審計事務。2021年3月起至2022年8月，張先生擔任魯商發展審計法務與安全管理中心總經理助理，主要負責處理審計事務。自2022年8月起，張先生擔任魯商發展濟南城市公司財務總監，負責處理財務事務。

張先生於2004年7月完成中國南京理工大學會計學本科課程。彼於2003年9月被中國財政部認證為中級會計師，並於2017年6月被山東省會計專業資格高級評審委員會認證為高級會計師。

## 董事、監事及高級管理層

### 監事(續)

**潘萌女士**，34歲，於2023年2月27日獲委任為監事。彼主要負責監督董事會及本集團高級管理人員。潘女士於2010年加入本集團。於2010年8月至2015年4月，彼擔任本公司御龍灣項目客服管理部總監，主要負責項目客戶關係管理及物業費管理。於2015年4月至2018年4月，潘女士先後擔任本公司魯商廣場項目服務中心項目經理及本公司銀座花園項目服務中心項目經理。於2018年4月至2021年10月，潘女士擔任本公司行政及人力資源部總監，且自2021年11月起，彼擔任本公司人力資源中心總監。潘女士於2016年1月修畢山東師範大學工商管理本科課程。

### 高級管理層

**劉加朋先生**，46歲，為常務副總經理。劉先生協助總經理整體管理本集團的日常業務運營。劉先生最初於2011年1月加入本集團，擔任財務部經理。

加入本集團之前，劉先生於1996年7月至2002年5月擔任山東世界貿易中心會計主管，主要負責監察日常會計業務。2002年5月至2007年1月，劉先生擔任山東銀座商城股份有限公司(一家主要從事零售業務的公司)會計師，主要負責處理會計事務。2007年1月至2007年8月，劉先生擔任魯商置業財務部副經理，主要負責審計工作及管理財務部的日常運營工作。2007年8月至2009年12月，彼先後擔任泰安銀座房地產開發有限公司財務部副經理和經理，主要職責為制定財務計劃。2009年12月至2010年7月，劉先生擔任魯商發展資產管理中心財務經理，主要職責為制定財務計劃。2010年7月至2011年1月，劉先生擔任泰安銀座房地產開發有限公司總經理助理兼財務負責人，主要負責內部協調及溝通，協助總經理管理公司，並監督財務部日常工作。

於2011年1月加入本集團後，劉先生先後擔任哈爾濱魯商財務部經理、總會計師、常務副總經理，直至2019年9月止。除上述管理財務、會計事務以及監察日常運營等職務外，劉先生亦負責本集團位於黑龍江省哈爾濱的物業管理業務的整體管理。2019年9月至2021年3月，劉先生擔任本公司總經理，主要負責本公司的整體管理。

劉先生於2009年7月完成中國山東財政學院會計學本科課程。彼於2005年5月被中國財政部認證為中級會計師。於2018年1月被哈爾濱市總工會評為建設者標兵，於2019年12月經山東省物業管理協會聘請為山東省物業管理協會副會長。

## 董事、監事及高級管理層

## 高級管理層(續)

**李兆攀先生**，38歲，於2021年1月7日獲委任為本公司總經理助理。彼於2007年10月加入本集團，主要負責協助本公司總經理進行物業管理項目的管理及監督。

於2007年10月加入本集團後，李先生擔任本公司物業管理項目銀座花園項目的職員及工程經理，直至2012年2月止。2012年2月至2013年9月，李先生先後擔任我們青島項目的工程主管和項目副經理，主要負責監督和確保工程相關業務的質量。2013年9月至2015年7月，李先生擔任前介經理，主要負責審查我們承接的新項目並根據審查結果向本公司提供執行建議。2015年7月至2021年1月，李先生擔任本公司哈爾濱項目的常務副總經理及總經理，主要負責整體項目管理及項目的日常運營。李先生於2013年1月完成中國山東師範大學房地產開發管理本科課程。

**楊振先生**，36歲，於2022年5月20日獲委任為董事會秘書。彼亦擔任我們的聯席公司秘書，主要負責處理公司秘書事宜。楊先生於2014年5月1日加入本集團，並自2022年11月起擔任董事會辦公室主任，主要負責管理董事會資本市場事務及日常業務運營。

加入本集團前，2011年6月至2012年6月期間，楊先生任職於一家基礎設施公司中鐵五局集團建築工程有限責任公司，擔任招聘專員，主要負責員工招聘。自2012年7月至2014年5月，彼任魯商置業研究設計部成員，主要負責設計管理工作。

於2014年5月加入本集團後，楊先生先後擔任魯商設計綜合部人事主管、綜合部副經理及市場部經理，直至2021年1月止，主要負責管理人力資源事務、市場擴展及業務運營並根據市場變化制定營銷計劃。自2021年1月至2021年5月，彼任本公司綜合管理部副部長，主要負責管理資本市場事務及日常業務運營。

楊先生於2011年7月獲得中國貴州大學人力資源管理學士學位。

## 董事、監事及高級管理層

### 聯席公司秘書

**楊振先生**，36歲，於2021年6月24日獲委任為我們的聯席公司秘書，其履歷詳情請參閱本節「高級管理層」。

**黃偉超先生**，68歲，於2021年6月24日獲委任為我們的聯席公司秘書。彼主要負責處理公司秘書事務。黃先生為方圓企業服務集團(香港)有限公司的聯席董事。彼在合規及秘書相關工作方面擁有豐富經驗。黃先生於1977年10月在香港獲得香港大學社會科學學士學位。彼於1990年5月獲得澳大利亞悉尼科技大學(University of Technology Sydney)應用科學碩士學位，於2010年11月在香港獲得香港理工大學公司治理碩士學位及於2007年11月獲得香港城市大學仲裁及糾紛解決碩士學位。彼於2018年9月獲香港公司治理公會認證為特許秘書，並於2010年12月獲澳大利亞會計師公會認證為註冊會計師。黃先生亦於2019年9月獲接納為香港信託人公會認可信託專業人員。

# 企業管治報告

董事會謹此提呈自上市日期至2022年12月31日期間的企業管治報告。

## 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。自上市日期起，本集團已採納企業管治守則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，於上市日期起及直至2022年12月31日止期間，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。自2022年11月30日起，王忠武先生同時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，自上市日期起及直至2022年12月31日，彼等已遵守標準守則。

## 企業管治報告

### 董事會

#### 董事會組成

於2022年12月31日，董事會由八名董事組成，包括三名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事。就董事會性別多元化而言，我們認同性別多元化尤為重要。董事會目前由四名女性董事和四名男性董事組成。因此，我們認為，董事會已實現性別多元化。我們將繼續採取措施在本公司各個層面(包括但不限於董事會及高級管理層層面)推廣及維持性別多元化。

於2022年12月31日及直至本年報日期的董事會組成的詳情載列如下：

#### 執行董事

王忠武先生(董事長)  
邵萌先生  
楊雲龍先生

#### 非執行董事

李璐女士  
羅曄女士

#### 獨立非執行董事

梁碧珊女士  
陳曉靜女士  
馬濤先生

董事的個人簡歷資料載列於本年報「董事、監事及高級管理層」一節。各董事會成員與其他董事、監事及高級管理層之間均無存有任何關係，包括財務、業務、家屬或其他重大／相關關係。

### 董事會及管理層的職責

董事會對股東大會負責，負責本集團統管，制定本集團業務和管理的戰略及發展方向，監督和控制經營和財務表現，以最大限度地提升長期股東價值。董事會職責包括但不限於召集股東大會會議，並向股東大會報告工作；執行股東大會的決議；決定本公司經營計劃和投資方案，制訂本公司發展戰略；制訂本公司年度財務預算方案、決算方案；制訂本公司利潤分配方案和彌補虧損方案；決定本公司內部機構的設置；制定本公司基本管理制度；聘任或解聘高級管理層並釐定其薪酬；聽取總經理的工作匯報並檢查總經理的工作；及履行有關法律、法規及組織章程細則所賦予的其他職責及權力等。

與本集團日常營運及管理相關的事務由董事會授權管理層負責處理。董事會就管理團隊的管理權力及管理團隊應匯報的情況作出清晰指引，所授權職能、權力及工作均定期檢討，以確保仍然適合。



## 獨立非執行董事

獨立非執行董事憑其獨立的專業判斷在董事會中擔當重要角色，及其觀點對董事會的決定產生重要的作用。彼等豐富的經驗對提升董事會的決策能力及實現本集團可持續及均衡發展作出了重要的貢獻。

自上市日期至2022年12月31日期間，董事會已遵守上市規則第3.10A條有關委任相當於董事會成員至少三分之一的獨立非執行董事規定，亦遵守上市規則第3.10(1)及3.10(2)條委任至少三名獨立非執行董事(其中一名具備適當專業資格或會計或相關財務管理專長)的規定。

本公司已收到獨立非執行董事各自就其獨立性出具的上市規則第3.13條所載書面年度確認書。本公司認為所有獨立非執行董事均具有獨立性。

董事會已建立機制以確保董事會取得獨立意見，包括向董事提供充足資源以履行其職責及應尋求獨立專業意見以履行其職責(倘必要)，費用由本公司承擔。截至2022年12月31日止年度，董事會已檢討上述機制的實施，並認為該機制屬合適及有效。

## 董事的委任

企業管治守則守則條文B.2.2規定，每名董事(包括有指定任期的董事)應輪流退任，至少每三年一次。每名董事任期為三年或至第一屆董事會任期屆滿時為止。其連選連任須遵守組織章程細則的條文。

## 企業管治報告

### 提名政策

提名委員會物色具備合適資格的人選並向董事會推薦提名擔任董事，確保董事會成員具備切合本公司業務所需的技巧、經驗及多元觀點。提名委員會將根據本公司的業務模式和具體需要並參考以下因素，包括但不限於組織章程細則的條文、職業、教育背景、職稱及工作經驗等評估人選。

董事的提名程序如下：

- (i) 為進行提名，提名委員會應根據本公司的發展需求全面評估及分析現有董事、提出需求建議及制定工作描述。
- (ii) 提名委員會隨後應根據需求廣泛搜索候選人。
- (iii) 提名委員會隨後應確認候選人的職業、教育背景、職稱及工作經驗。
- (iv) 根據法律、法規以及組織章程細則的條文，提名委員會應就董事提名尋求候選人的同意。
- (v) 提名委員會隨後舉行會議審閱候選人的資格。
- (vi) 隨後，提名委員會應向董事會提出候選人建議及相關材料。
- (vii) 根據董事會意見開展其他後續工作。

## 董事會多元化政策

本公司已採納董事會多元化政策，該政策載列實現董事會多元化的方法。本公司認同並重視擁有多元化董事會的裨益，並認為董事會層面日益多元化是支持實現本公司戰略目標和可持續發展的一項重要因素。本公司尋求通過考慮若干因素實現董事會多元化，包括但不限於才能、技能、性別、年齡、文化及教育背景、種族、職業經驗、獨立性、知識和服務年限。我們將基於其才幹及可能為董事會帶來的貢獻，並同時考慮我們本身的業務模式和不斷的具體需求選拔有潛力的董事會候選人。

董事會的所有委任均將基於才幹，並根據客觀標準，經適當考慮董事會多元化的裨益後，對候選人加以考慮。

董事擁有均衡的知識、技能和經驗組合，包括物業管理、業務管理、工程運營、建築設計、審計、財務和投資。彼等取得公共管理、工商管理、工程、商業及經濟等各個專業的學位。我們有三名具備不同行業背景的獨立非執行董事，佔董事會成員逾三分之一。此外，董事會的年齡層廣泛，介乎34至65歲。考慮到我們現有的業務模式和具體需求，以及董事的不同背景，本公司認為，董事會的組成符合董事會多元化政策。

提名委員會負責確保董事會成員多元化並將不時審閱董事會多元化政策，以確保其持續有效性。

## 企業管治報告

### 董事委員會

#### 戰略委員會

董事會已成立戰略委員會並制定書面職權範圍。戰略委員會由三名董事組成，即王忠武先生、邵萌先生及陳曉靜女士。王忠武先生現任戰略委員會主席。戰略委員會的主要職責包括：

- 審閱我們的業務目標、整體戰略發展規劃及具體戰略發展規劃，並就此向董事會提出建議；
- 根據國內外經濟及金融形勢及市場發展趨勢，評估可能影響我們戰略發展規劃及其實施的因素，並及時就我們戰略發展規劃的調整向董事會提出建議；
- 評估各項金融業務相關的整體發展情況，並及時就我們戰略發展規劃的調整向董事會提出建議；
- 審閱我們的戰略資本分配及資產負債管理目標，並向董事會提出建議；
- 審閱我們的業務發展規劃、高級管理層提交的主要投資及融資方案，並向董事會提出建議；
- 審閱我們內部機構、一級分公司、直屬分公司或其他直屬機構或海外附屬機構的設立或調整方案，並向董事會提出建議；
- 監督及檢查我們業務規劃及投資計劃的實施；
- 審閱高級管理層提交的年度財務預算及決算方案，並向董事會提出建議；
- 審閱關於成立法律實體的計劃或併購方案，並向董事會提出建議；
- 審閱外部投資、資產收購、資產處置、資產撤銷及提供擔保相關事宜，並向董事會提出建議；
- 評估我們的企業管治，並向董事會提出建議；及
- 法律、行政法規及部門規定所要求及經董事會授權的其他事宜。

自上市日期起至2022年12月31日止期間，戰略委員會並無舉行任何會議。

## 董事委員會(續)

### 審計委員會

我們已於2022年6月6日根據上市規則第3.21條成立審計委員會，並遵照企業管治守則第D.3段制訂書面職權範圍。

審計委員會的主要職責為審閱及監督財務報告流程及本集團的內部控制系統、風險管理及內部審計、為董事會提供建議及意見，並履行董事會可能指派的其他職責及責任。

審計委員會由三名成員組成，即梁碧珊女士、李璐女士及陳曉靜女士。審計委員會主席為梁碧珊女士，其為具備適當專業資格或會計或相關財務管理專業知識的獨立非執行董事。

自上市日期起至2022年12月31日止期間，審計委員會舉行一次會議，以審閱本集團截至2022年6月30日止六個月的未經審核中期簡明綜合財務資料。

### 薪酬委員會

我們已於2022年6月6日根據上市規則第3.25條成立薪酬委員會，並遵照企業管治守則第E.1段制訂書面職權範圍。薪酬委員會的主要職責為(i)訂立與檢討有關董事及高級管理人員薪酬的政策，以及就制定有關薪酬政策建立正式和透明的程序，並就此向董事會提出意見；(ii)釐定各執行董事及高級管理層的具體薪酬待遇條款；(iii)參考董事不時議決的公司目標和宗旨審閱及批准績效薪酬；及(iv)根據上市規則第17章審閱及／或批准與股份計劃有關的事宜。

薪酬委員會由三名成員組成，即馬濤先生、王忠武先生及陳曉靜女士。薪酬委員會主席為馬濤先生。

自上市日期起至2022年12月31日止期間，薪酬委員會舉行兩次會議，以檢討本公司的薪酬政策及架構以及釐定每名獲委任新董事的具體薪酬方案。

### 提名委員會

我們已於2022年6月6日根據上市規則第3.27A條成立提名委員會，並遵照企業管治守則第B.3條制訂書面職權範圍。提名委員會的主要職責為(i)定期檢討董事會的架構、規模和組成，並就有關董事會組成的任何建議變動提出推薦建議；(ii)物色、挑選或就提名董事人選向董事會提出推薦建議，並確保董事會多元化；及(iii)評估獨立非執行董事的獨立性，以及就委任、重新委任和罷免董事以及繼任計劃事宜提出推薦建議。

提名委員會由三名成員組成，即陳曉靜女士、馬濤先生及李璐女士。提名委員會主席為陳曉靜女士。

自上市日期起至2022年12月31日止期間，提名委員會舉行兩次會議，以經參考本公司的提名政策及董事會多元化政策審議新董事候選人並就此提出推薦建議。

## 企業管治報告

## 股東大會、董事會及董事委員會會議

股東大會為本公司的最高權力機構，為股東與董事會、高級管理層的直接溝通並建立良好的關係提供機會。本公司高度重視股東大會。自上市日期起至2022年12月31日止期間，本公司共召開兩次股東大會，即本公司於2022年9月15日舉行之2022年第一次股東特別大會及本公司於2022年11月30日舉行之2022年第二次股東特別大會。所有提交股東大會的議案均獲得通過。

董事會每年至少召開四次定期會議，由董事長召集。定期董事會會議須提前至少十四天向全體董事和監事發出通知。對於其他董事會和董事會專門委員會會議，將發出合理通知。

自上市日期起至2022年12月31日止期間，董事會召開四次會議。下表載列各董事於上述期間之董事會會議及各董事會專門委員會會議及股東大會的出席情況：

董事姓名	出席次數／會議舉行次數					
	董事會	審計委員會	薪酬委員會	提名委員會	戰略委員會	股東大會
趙衍峰先生 <sup>(附註1)</sup>	1/1	—	—	—	0/0	0/0
王忠武先生	4/4	—	2/2	—	0/0	2/2
邵萌先生	4/4	—	—	—	0/0	2/2
楊雲龍先生 <sup>(附註2)</sup>	3/3	—	—	—	—	2/2
包松先生 <sup>(附註3)</sup>	2/2	—	—	—	0/0	2/2
張鐵波先生 <sup>(附註4)</sup>	3/3	—	—	—	—	1/1
李璐女士	4/4	1/1	—	2/2	—	2/2
羅曄女士 <sup>(附註5)</sup>	1/1	—	—	—	—	1/1
梁碧珊女士	4/4	1/1	—	—	—	2/2
陳曉靜女士	4/4	1/1	2/2	2/2	0/0	2/2
馬濤先生	4/4	—	2/2	2/2	—	2/2

附註：

1. 趙衍峰先生於2022年9月15日辭任。
2. 楊雲龍先生於2022年9月15日獲委任。
3. 包松先生於2022年9月15日獲委任及於2022年11月30日辭任。
4. 張鐵波先生於2022年11月30日辭任。
5. 羅曄女士於2022年11月30日獲委任。

## 董事培訓與職業發展

董事參與適當的持續專業發展以提升及更新其知識和技能。本公司為董事安排培訓，並向董事提供相關課題的閱讀材料。每名獲委任新董事於首次委任時均已獲提供正式及全面的就任須知，以確保其充分理解本公司業務及營運情況。此外，為籌備上市，所有董事均已接受正式及全面的培訓，內容有關董事在上市規則及相關法律規定下的責任及義務。全體董事均已就董事之職務及責任、適用於董事的相關法律法規及利益披露責任獲得培訓，閱讀與本公司業務或董事之職權及責任相關材料。

所有董事(即趙衍峰先生、王忠武先生、邵萌先生、楊雲龍先生、包松先生、張鐵波先生、李璐女士、羅曄女士、梁碧珊女士、陳曉靜女士及馬濤先生)均已遵守企業管治守則守則條文C.1.4條並參與持續專業發展以提升及更新其知識和技能。

截至2022年12月31日止年度，董事接受的培訓情況：

董事	培訓類型 (附註)
趙衍峰先生	A,B
王忠武先生	A,B
邵萌先生	A,B
楊雲龍先生	A,B
包松先生	A,B
張鐵波先生	A,B
李璐女士	A,B
羅曄女士	A,B
梁碧珊女士	A,B
陳曉靜女士	A,B
馬濤先生	A,B

附註：

A：參加培訓課程，包括但不限於推介會、講座、會議。

B：閱覽相關新聞重點、報章、期刊、雜誌及相關刊物。

## 企業管治報告

### 高級管理層薪酬

截至2022年12月31日止年度，董事、監事及最高行政人員及五位最高薪酬人士的各自薪酬詳情載於綜合財務報表附註8及9。基於彼等各自的經驗、資格、職位及資歷釐定及建議薪酬。截至2022年12月31日止年度，概無董事及監事放棄或同意放棄收取任何薪酬。

截至2022年12月31日止年度，本公司高級管理人員(不包括董事及監事)的薪酬水平範圍載列如下：

薪酬水平(人民幣)	人數
0-500,000	3

### 企業管治職能

董事會有責任履行企業管治守則之守則條文A.2.1條所載的職能。自上市日期起至2022年12月31日止期間，董事會已制定及檢討本公司的企業管治政策及常規；檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展以及本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；制定、檢討及監察僱員及董事的操守準則及合規手冊；及檢討本公司遵守企業管治報告的情況。

### 董事及高級職員保險

針對董事及高級職員因本公司業務而招致的任何法律訴訟責任，本公司已安排為董事及高級職員作出適當投保，投保範圍將每年進行檢討。

### 內部控制及風險管理

我們已實施各項風險管理政策及措施以識別、評估、管理及監控我們營運產生的風險。我們管理團隊已識別的風險、內外部報告機制、補救措施及应急管理已編入我們的政策。

為監控我們的風險管理政策和企業管治措施的持續實施，我們已採取(其中包括)以下風險管理和內部控制措施：

- 我們已採取各種質量控制和監督措施及程序，以防止與我們的服務有關的風險；
- 我們已成立審計委員會，負責監督我們的財務記錄和風險管理以及內部控制程序和政策；及
- 我們的人力資源部門負責監控員工對我們內部規則和程序的遵守情況，以確保我們遵守相關監管要求和適用法律，從而降低我們的法律風險。



## 內部控制及風險管理(續)

我們努力在僱員中樹立強大的合規文化。為實現這種合規文化並為本集團內的個人行為設定期望值，我們已採取程序和政策以確保對每個僱員進行嚴格的問責，並定期進行內部合規檢查和調查及進行合規培訓。

本集團由本公司各部門及附屬公司分別收集風險信息，進行風險識別、分析與評估；其次，上述各單位的風險評估結果匯總至本公司風險管理牽頭部門，經過排序整理後形成本集團的重大風險清單(或稱重大風險庫)，報總經理批准後作為本集團內部控制的重點。戰略風險、財務風險、市場風險、運營風險、合規風險與法律風險等六大類風險，是本集團風險管理的主要對象，也是內部控制體系構建的引導和方向。在風險管理策略方面，按風險程度從重大到輕微，本集團分別採取迴避、管控和接受的策略。

本集團通過內部控制體系的運行來管控企業運營中的採用管控與接受策略來管理的風險。本公司各業務部門及所屬附屬公司，是上述風險管理的第一道防線，在業務處理、操作中落實風險管控措施。本公司法律合規部作為風險管理綜合職能部門，與其他職能部門共同組成第二道防線，開展專業風險管理工作，既賦能又監督，發揮風控的查漏補缺作用。本公司還建立風險管理的內審機制，同時也是內部控制監督評估機制，即由審計部門來執行對風險管理與內部控制的監督評估。這是本集團風險管理的第三道防線。

就財務風險，本公司通過制定並執行財務報告管理制度、採取內部審批、外部審計等一系列控制措施，合理地保證了財務報告內部控制的有效，使得財務報告風險可控。就運營方面的安全生產管理風險，通過建立安全生產管理體系，制定安全事故防控措施，嚴格落實企業主體責任；對於物業管理服務的不合規風險，通過建立服務標準體系來明確合規義務，實現合規運營。

董事會認為，本集團2022年度風險管理及內部監控系統屬有效及充分，總體風險水平在本集團可承受範圍內。

## 企業管治報告

### 內部控制及風險管理(續)

董事會確認對本集團風險管理及內部監控系統負責，並至少每年定期檢討該等制度的有效性；承認該風險管理及內部監控系統旨在管理與達成業務目標相關的風險，而非消除未能達成業務目標的風險；且只能就不會由重大失實陳述或損失做出合理而非絕對的保證。

本公司亦維持嚴格的反貪污政策，以辨識及處理賄賂和貪污問題以及處理本集團的公司捐贈及贊助活動，適用於所有僱員及與本集團交易的關聯方。本公司已制定舉報政策，為本公司僱員及其他相關外部人士建立舉報程序，以報告及上呈任何可疑的不當行為。根據該政策，我們保護所有舉報人士免受任何形式的報復。我們將嚴格保密舉報人士提供的所有資料。

### 處理及發放內幕消息的程序

本公司參照證券及期貨事務監察委員會發佈的《內幕消息披露指引》，備有內幕消息披露政策。該政策載有以適當及時的方式處理及發放內幕消息的程序及內部監控，例如，採取步驟以確定足夠細節，對該事項及其對本公司的可能影響進行內部評估，在需要時尋求專業意見，並核實事實。在消息完全向公眾披露之前，任何掌握有關消息的任何人士必須確保嚴格保密，不得買賣任何本公司的證券。

### 董事有關財務報表的財務申報責任

董事明白彼等須編製本公司截至2022年12月31日止年度的財務報表的責任，以真實公平地反映本公司及本集團狀況以及本集團業績及現金流量。

管理層已向董事會提供必要的闡釋及資料，使董事會能對提呈予董事會批准的本公司財務報表進行知情的評估。董事並不知悉與可能對本集團持續經營構成重大疑問的任何重大不確定因素。

核數師就彼等有關本集團綜合財務報表的申報責任作出的聲明載於本年報的獨立核數師報告。

### 主要風險及不明朗因素

本集團於本年度的業務回顧(包括本集團面臨的主要風險及不明朗因素的討論、本年度影響本集團的重要事件詳情及本集團業務未來可能發展的跡象)載於本年報「主席報告」、「管理層討論及分析」及「企業管治報告」章節。有關回顧及討論構成董事會報告的一部分。

## 核數師酬金

截至2022年12月31日止年度，本公司就核數服務向本公司外聘核數師畢馬威會計師事務所支付的2022年酬金為人民幣1.4百萬元。除此之外，本公司外聘核數師提供2022年中期報告審閱相關的非核數服務，費用為人民幣0.4百萬元。

## 聯席公司秘書

楊振先生及黃偉超先生(外部服務供應商方圓企業服務集團(香港)有限公司的聯席董事)已獲委任為本公司的聯席公司秘書。

楊振先生獲指定為本公司主要聯絡人，會就本公司企業管治事務與黃偉超先生進行合作及溝通。

截至2022年12月31日止年度，楊振先生及黃偉超先生已遵照上市規則第3.29條分別接受不少於15小時的相關專業培訓。

## 股東權利

為保障股東之利益及權利，本公司會於股東大會上就各重大事項(包括選舉個別董事)提呈獨立決議案。所有於股東大會上提呈之決議案將根據上市規則以投票表決方式進行，而投票結果將於各股東大會結束後於本公司及聯交所網站刊登。

### 股東大會的召集

根據組織章程細則，股東大會會議通常由董事會召集。

兩名或以上獨立非執行董事有權向董事會提議召開股東特別大會。對獨立非執行董事要求召開股東特別大會的提議，董事會應當根據法律、行政法規和組織章程細則的規定，在收到提議後十日內提出同意或不同意召開股東特別大會的書面回饋意見。

監事會有權向董事會提議召開股東特別大會，並應當以書面形式向董事會提出。董事會應當根據法律、行政法規和組織章程細則的規定，在收到提案後十日內提出同意或不同意召開股東特別大會的書面回饋意見。

單獨或者合計持有本公司百分之十以上股份的股東有權向董事會請求召開股東特別大會，並應當以書面形式向董事會提出。董事會應當根據法律、行政法規和組織章程細則的規定，在收到請求後十日內提出同意或不同意召開股東特別大會的書面回饋意見。

## 企業管治報告

### 股東權利(續)

#### 股東大會的提案

本公司召開股東大會，董事會、監事會以及單獨或者合併持有本公司百分之三以上股份的股東，有權向股東大會提出提案。

單獨或者合計持有本公司百分之三以上股份的股東，可以在股東大會召開十日前提出臨時提案並書面提交召集人。召集人應當在收到提案後兩日內發出股東大會補充通知，公告臨時提案的內容，並將提案中屬於股東大會職責範圍內的事項，列入該次會議的議程提交股東大會審議。除前款規定的情形外，召集人在發出股東大會通知後，不得修改股東大會通知中已列明的提案或增加新的提案。

#### 向董事會作出查詢

本公司設有網站([www.lushangfuwu.com](http://www.lushangfuwu.com))可供公眾人士瀏覽有關本公司業務及項目、主要企業管治政策及公告、財務報告及其他資料的信息。股東及投資者可按以下方式向本公司發出書面查詢或請求：

地址：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  
電郵：[lsfwlx@163.com](mailto:lsfwlx@163.com)

### 與股東溝通及投資者關係

本公司認為，與股東有效溝通對加強投資者關係及讓投資者了解本集團業務表現及策略至關重要。本公司與股東建立多種及不同通訊渠道，包括股東大會、年度業績及中期業績、年報及中期報告、公告與通函及業績發佈會。為促進本公司與投資者之間的溝通，本公司不時與投資者及分析員舉行會議、簡報及路演。除此之外，本公司亦不時邀請投資者、業務相關者到本公司管理現場參觀，讓其有機會與本地的管理人員見面，並目睹公司的設施。本公司在參觀活動中同時收集來訪者對本公司表達的意見以及理解他們的期望。股東可通過上述渠道隨時向本公司做出提問，及向董事或管理層提供意見和建議。收到股東的書面查詢後，本公司將盡快做出實質回應。

此外，本公司不時更新其網站，為股東提供本公司近期發展的最新資料。本公司致力於與股東保持持續對話。於股東週年大會上，董事(或其代表，如適當)將與股東見面並回答其詢問。經考慮上述已建立的多種溝通渠道，本公司認為於2022年期間實施的股東通訊政策屬有效。

## 股息政策

本公司現時未設定任何預先釐定股息派付率。股息(如有)的支付及金額取決於我們的經營業績、現金流量、財務狀況、對我們支付的股息施加的法定及監管限制、未來前景以及我們認為相關的其他因素。我們可酌情決定股息的宣派、派付及金額。建議派付股息亦由董事會全權酌情決定，而宣派任何年度末期股息將須獲股東批准，方可作實。

## 僱員多元化

本集團在招聘中堅持公平自願的原則，不對性別、民族、國籍、地區等條件提出限制性要求。為避免童工及強制勞工的情況，我們嚴格依照《中華人民共和國勞動法》第十五條規定，禁止用人單位招用未滿十六歲的未成年人，並以檢查身份證件等形式嚴格審核候選人的實際年齡是否符合錄用標準。截至2022年12月31日，本集團共有1,644名僱員。

2022年度本集團僱員相關指標如下：

指標名稱	2022年末 (人)	佔2022年末 僱員總人數 百分比
男性僱員	902	54.9
女性僱員	742	45.1
30歲及以下僱員	454	27.6
31歲至50歲僱員	919	55.9
51歲或以上僱員	271	16.5

本集團鼓勵其工作場所的性別多元化。於2022年12月31日，我們員工維持男女比例為55:45。董事會認為，已實現董事會及員工(包括高級管理層)的性別多元化。

## 組織章程細則

自上市日期至2022年12月31日期間，組織章程細則並無變動。組織章程細則的最新版本可於本公司網站([www.lushangfuwu.com](http://www.lushangfuwu.com))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))查閱。

# 董事會報告

董事會欣然提呈本公司截至2022年12月31日止年度的董事會報告及經審核綜合財務報表。

## 一般資料及首次公開發售

本公司於2006年3月24日在中國成立，並於2021年3月12日轉制為股份有限公司。本公司每股面值為人民幣1.00元的33,340,000股H股於2022年7月8日在聯交所主板上市，發行價為每股H股5.92港元。經扣除包銷費用及相關開支後，上市所得款項淨額為約138百萬港元。因此，每股H股的淨價為約4.14港元。

## 主要業務

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。

## 末期股息

董事會議決建議以現金派發本公司截至2022年12月31日止年度的末期股息每股人民幣0.1074元(除稅前)。

於2022年12月31日，概無股東放棄或同意放棄任何股息的安排。

## 股息稅項

根據《中華人民共和國個人所得稅法》及其實施條例，非中國居民個人須就其自本公司收到的股息和出售或以其他方式買賣其所持H股後變現的收益繳納稅率為20%的中國個人所得稅。除非適用於中國與外國人士所在司法權區的稅收協議，減免或就有關稅務責任提供豁免，否則我們必須自股息中預扣此類稅款。

根據《國家稅務總局關於國稅法[1993]045號文件廢止後有關個人所得稅徵管問題的通知》，一般而言，香港上市公司向非中國居民個人支付的股息適用10%的稅率。對稅率不屬於10%的情況：(i)如適用稅率低於10%，扣繳公司應依照相關程序退還多扣繳稅款；(ii)如適用稅率在10%至20%之間，扣繳公司應按適用稅率扣繳外國個人應繳付的所得稅；及(iii)如雙重稅收協議均不適用，扣繳公司應按20%的稅率扣繳外國個人所得稅。

另外，儘管根據《中華人民共和國個人所得稅法》及其實施條例，非中國居民個人須就出售或以其他方式買賣H股後變現的收益繳納稅率為20%的個人所得稅，但根據中華人民共和國財政部及國家稅務總局頒發的《關於個人轉讓股票所得繼續暫免徵收個人所得稅的通知》，對個人轉讓上市公司股票取得的所得繼續暫免徵收個人所得稅。

## 股息稅項(續)

根據《企業所得稅法》，在中國境內未設立機構、場所，或者在中國境內設立機構、場所，但所得與該等機構、場所無關的非中國居民企業，我們支付的股息及有關非中國居民企業通過出售或以其他方式買賣H股方式變現的收益須按20%的稅率繳納中國企業所得稅。根據《企業所得稅法實施條例》及國家稅務總局頒發的《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》，有關稅率已降低至10%，且根據中國與相關非中國居民企業所在司法權區之間的適用協議或特別安排，可獲得進一步減免。於2006年8月21日，中國和香港簽署了《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》，據此，直接持有本公司至少25%股份的香港居民企業，在滿足若干條件，如相關中國稅務機關批准的情況下，就我們所宣派及派付的股息按5%的稅率繳納企業所得稅。

股東務須向彼等的稅務顧問諮詢有關擁有及處置H股所涉及的中國、香港及其他稅務影響的意見。

## 股本

本公司於2022年7月8日就上市按每股H股5.92港元發行33,340,000股H股。H股的面值為每股人民幣1.00元。上市時已發行H股的總面值為人民幣33,340,000元。

截至2022年12月31日止年度，本公司股本變動的詳情載於財務報表附註25。

## 債權證

截至2022年12月31日止年度，本公司未有發行任何債權證。

## 遵守相關法律及法規

就董事會及管理層所知，本集團已在所有重大方面遵守對本公司業務及營運有重大影響的相關法律及法規。截至2022年12月31日止年度，本集團並無嚴重違反或不遵守適用法律及法規的情況。

## 儲備及可分派儲備

截至2022年12月31日止年度，本集團的儲備變動詳情載於綜合權益變動表及本年報「綜合權益變動表」一節。

於2022年12月31日，我們可供分派予本公司權益股東的儲備金總額約為人民幣142.7百萬元。

## 董事會報告

## 上市的所得款項

H股於2022年7月8日已於聯交所主板成功上市，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（「所得款項淨額」）且每股H股淨價格為約4.14港元。

本集團擬根據於招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節載列的方法及百分比使用所得款項淨額：

招股章程所載所得款項淨額擬定用途	佔所得款項淨額的概約百分比	所得款項淨額的擬定用途 (百萬港元)	截至2022年	截至2022年	悉數動用 預期時間
			12月31日 已動用 所得款項 淨額 (百萬港元)	12月31日 尚未動用 所得款項 淨額 (百萬港元)	
主要類別		子類別及具體計劃			
戰略合作、收購及 投資以擴大業務規 模及多元化物業組合	60.0	82.8	0	82.8	2024年 12月31日
	(i)	戰略收購及投資於專注於 管理住宅項目的物業管理公司	0	66.24	
	(ii)	戰略收購及投資於專注於 管理非住宅項目的物業管理公司 以進一步多元化我們的 在管物業組合	0	16.56	
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	15.0	20.7	0	20.7	2023年 12月31日
	(i)	進一步改善我們的傳統物業管理服 務以提升客戶體驗：	0	13.8	
	—	就培訓計劃而言，其中：	0	5.06	



## 上市的所得款項(續)

招股章程所載所得款項淨額擬定用途	佔所得款項 淨額的概約 百分比	所得款項 淨額的 擬定用途 (百萬港元)	截至2022年	截至2022年	悉數動用 預期時間
			12月31日 已動用 所得款項 淨額 (百萬港元)	12月31日 尚未動用 所得款項 淨額 (百萬港元)	
(a) 為僱員提供職業培訓計劃， 以使他們取得(其中包括) 消防安全、秩序維護服務、 人力資源、財務管理 以及綠化及園林方面的 必要資格及牌照；		0.43	0	0.43	
(b) 舉辦針對不同級別僱員 (包括我們的管理培訓生、 初級僱員及高級僱員)的 培訓課程，以打造高度 專業化的工作隊伍及 確保我們的標準化經營 程序順利執行；		3.6	0	3.6	
(c) 組織內部競爭，以進一步 激勵僱員並藉此使僱員的 利益與我們的利益一致；		0.17	0	0.17	
(d) 培訓我們培訓項目的內部 導師；		0.43	0	0.43	

## 董事會報告

## 上市的所得款項(續)

招股章程所載所得款項淨額擬定用途	佔所得款項 淨額的概約 百分比	所得款項 淨額的 擬定用途 (百萬港元)	截至2022年 12月31日 已動用 所得款項 淨額 (百萬港元)	截至2022年 12月31日 尚未動用 所得款項 淨額 (百萬港元)	悉數動用 預期時間
(e) 提供物業管理行業相關 培訓課程，以幫助僱員和 管理團隊緊跟行業發展 趨勢。		0.43	0	0.43	
— 就品牌推廣而言，其中：		8.76	0	8.76	
(a) 提升我們線上平台 (如官網、抖音賬號及 微信公眾號)的內容， 以增加我們品牌的宣傳；		0.26	0	0.26	
(b) 舉行新聞發佈會和公共 關係活動，以進一步加強 我們品牌的知名度；		0.95	0	0.95	
(c) 舉行以我們的品牌形象 大使以及我們的服務和 產品為特色的公開宣傳 活動，以創造更多機會 與客戶互動和進一步 增強我們的社會影響力；		3.86	0	3.86	

## 上市的所得款項(續)

招股章程所載所得款項淨額擬定用途	佔所得款項 淨額的概約 百分比	所得款項 淨額的 擬定用途 (百萬港元)	截至2022年 12月31日 已動用 所得款項 淨額 (百萬港元)	截至2022年 12月31日 尚未動用 所得款項 淨額 (百萬港元)	悉數動用 預期時間
(d) 傳統媒體和新媒體平台 廣告；及		2.74	0	2.74	
(e) 統一全公司的視覺設計， 以整合及精簡我們的品牌 推廣管理。		0.95	0	0.95	
(ii) 進一步開發我們的多元化社區 增值服務	5.0	6.9	0	6.9	
投資於技術系統及 標準化業務運營 開發技術支持 社區平台	15.0	20.7	0	20.7	2023年 12月31日
(i) 開發我們的線上服務平台以提升與 客戶的互動	2.2	3.0	0	3.0	
(ii) 在我們的在管物業採購及升級智能 設備及設施，其中：	9.8	13.5	0	13.5	
(a) 監控及通訊設備以及管理智能 系統的人員；		1.28	0	1.28	
(b) 停車場修繕；及		3.08	0	3.08	
(c) 智能系統，假設每個社區開發 及更新該等系統。		9.14	0	9.14	

## 董事會報告

## 上市的所得款項(續)

招股章程所載所得款項淨額擬定用途	佔所得款項淨額的概約百分比	所得款項淨額的擬定用途 (百萬港元)	截至2022年12月31日 已動用 所得款項 淨額 (百萬港元)	截至2022年12月31日 尚未動用 所得款項 淨額 (百萬港元)	悉數動用 預期時間
(iii) 開發及升級我們的內部管理系統，其中：	3.0	4.14	0	4.14	
(a) 內部管理系統營運及數據保護；及		2.5	0	2.5	
(b) 內部管理人力資源。		1.64	0	1.64	
營運資金	營運資金及其他一般公司目的。	10.0	0	13.8	2023年 12月31日
總計		100.0	138		

截至2022年12月31日，董事並未使用任何所得款項淨額且並不知悉所得款項淨額的計劃用途有任何重大變動。餘下尚未動用的所得款項淨額已存放至中國內地的持牌金融機構。尚未動用的所得款項淨額及其上文擬動用時間表將以按照本公司披露的方式應用。然而，尚未動用所得款項淨額的預期時間表乃按照董事的最佳估計，當中並無計及不可預見之情況，並可按照本集團的業務及市場狀況的未來發展而變動。

## 投資物業

公司無用於投資的物業。

## 物業權益及物業估值

如招股章程所披露，獨立物業估值師戴德梁行基於若干假設對我們的物業進行估值。於對銀座晶都國際廣場的地下停車位進行估值時，戴德梁行已採用市場比較法。

戴德梁行已對我們截至2022年4月30日的地下停車位進行估值，並認為截至該日期我們於其中擁有權益的物業的市值為人民幣7.1百萬元，假設價值為人民幣35.8百萬元。有關我們地下停車位的物業估值函件全文及披露摘要載於招股章程「附錄三一估值報告」。下表列示本年報會計師報告所披露截至2022年12月31日的財務資料所反映的總額與招股章程「附錄三一估值報告」所披露截至2022年4月30日該等地下停車位的估值之間的對賬：

**物業權益及物業估值(續)**

(人民幣千元)

截至2022年12月31日本集團存貨的賬面淨值	38,302 <sup>(1)</sup>
截至2022年12月31日的估值盈餘	4,598
招股章程附錄三所載截至2022年4月30日的估值	42,900

附註：

(1) 該金額不包括於2022年12月31日賬面值為人民幣3.9百萬元的特定待售商品的賬面淨值。

**優先購買權**

根據中國法律及組織章程細則，概無任何優先購買權安排。

**上市證券持有人的稅務優惠及豁免**

本公司並不知悉本公司股東因持有本公司證券而享有任何稅務優惠或豁免的情況。

**股權掛鈎協議**

截至2022年12月31日止年度，本集團並無訂立股權掛鈎協議或有關協議仍然生效。

**董事及監事服務合約**

各董事及監事均已與本公司簽訂服務合約及董事及監事服務合約的主要詳情包括(a)服務期限；(b)可根據彼等各自的條款終止；及(c)爭議解決條文。服務合約及委任函可不時根據我們的組織章程細則及適用法律、規則及法規予以重續。

全體董事的委任自各自委任日期起至第一屆董事會任期屆滿為止。

全體監事的委任自各自委任日期起至第一屆監事會任期屆滿為止。

除上述所披露者外，概無董事或監事已或擬與本集團任何成員公司簽訂服務合約(於一年內屆滿或可由相關僱主於一年內免付賠償(法定賠償除外)終止的合約除外)。

**董事及監事於重大交易、安排或合約中的重大權益**

截至2022年12月31日止年度，概無本公司的董事、監事或與董事或監事有關連的任何實體於本公司或其任何附屬公司為訂約方的有關本公司業務的任何重大交易、安排或合約中直接或間接擁有重大權益。

## 董事會報告

## 董事及監事在競爭業務中的權益

截至2022年12月31日止年度，概無董事、監事或彼等各自的任何聯繫人(定義見上市規則)於任何根據上市規則第8.10條須披露的與本公司業務競爭或可能競爭的業務中擁有任何權益。

## 權益披露

## (a) 董事、監事及本公司最高行政人員於本公司及其相聯法團註冊資本中的權益及淡倉

於2022年12月31日，董事、監事或本公司最高行政人員於本公司相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有的根據證券及期貨條例第352條須知會本公司及聯交所的權益及淡倉，或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

姓名	相聯法團名稱	權益性質	擁有權益的股份數目	持股概約百分比
王忠武先生	魯商發展	實益擁有人	200,000 <sup>(1)</sup>	0.0198%
李璐女士	魯商發展	實益擁有人	300,000 <sup>(2)</sup>	0.0297%
邵萌先生	魯商發展	實益擁有人	2,681 <sup>(3)</sup>	0.0003%
王洪濤先生	魯商發展	實益擁有人	130,000 <sup>(4)</sup>	0.0129%
張向乾先生	魯商發展	實益擁有人	73,334 <sup>(5)</sup>	0.0073%

附註：

- (1) 王忠武先生(i)於100,000股魯商發展股份；及(ii)因根據魯商發展的一項購股權計劃向其授出的購股權而於100,000股魯商發展相關股份中擁有權益。
- (2) 李璐女士(i)於200,000股魯商發展股份；及(ii)因根據魯商發展的一項購股權計劃向其授出的購股權而於100,000股魯商發展相關股份中擁有權益。
- (3) 邵萌先生因根據魯商發展的一項購股權計劃向其授出的購股權而於2,681股魯商發展相關股份中擁有權益。
- (4) 王洪濤先生(i)於83,333股魯商發展股份；及(ii)因根據魯商發展的一項購股權計劃向其授出的購股權而於46,667股魯商發展相關股份中擁有權益。
- (5) 張向乾先生(i)於36,667股魯商發展股份；及(ii)因根據魯商發展的一項購股權計劃向其授出的購股權而於36,667股魯商發展相關股份中擁有權益。

**權益披露(續)****(b) 主要股東**

就董事所深知，截至2022年12月31日，以下人士(董事、監事及本公司最高行政人員除外)或法團於本公司股份及／相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉或記錄於根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊的權益或淡倉：

姓名／名稱	權益性質	股份類別	擁有權益的股份數目 <sup>(1)</sup>	相關股份類別持股概約百分比 <sup>(2)</sup>	股份總數持股概約百分比 <sup>(3)</sup>
魯商發展 <sup>(4)</sup>	實益擁有人	內資股	95,100,000 (L)	95.1%	71.3%
	受控制法團權益	內資股	4,900,000 (L)	4.9%	3.7%
山東商業	受控制法團權益	內資股	100,000,000 (L)	100%	75.0%
北京城建集團有限責任公司	受控制法團權益	H股	6,495,000 (L)	19.48%	4.87%
北京城建房地產開發有限公司	實益擁有人	H股	6,495,000 (L)	19.48%	4.87%
華寶信託有限責任公司	受託人	H股	6,495,000 (L)	19.48%	4.87%
中國國際經貿有限公司	不適用 <sup>(5)</sup>	H股	4,680,000 (L)	14.04%	3.51%
路敦科 <sup>(6)</sup>	受控制法團權益	H股	3,650,000 (L)	10.95%	2.74%
汶上縣科進建安勞務有限責任公司 <sup>(6)</sup>	實益擁有人	H股	3,650,000 (L)	10.95%	2.74%

## 董事會報告

## 權益披露(續)

## (b) 主要股東(續)

姓名／名稱	權益性質	股份類別	擁有權益的股份數目 <sup>(1)</sup>	相關股份類別 持股概約 百分比 <sup>(2)</sup>	股份總數 持股概約 百分比 <sup>(3)</sup>
范欽元 <sup>(7)</sup>	受控制法團權益	H股	3,025,000 (L)	9.07%	2.27%
南通辰運建築勞務有限公司 <sup>(7)</sup>	實益擁有人	H股	3,025,000 (L)	9.07%	2.27%
山東天齊創業投資有限公司	實益擁有人	H股	2,254,500 (L)	6.76%	1.69%

附註：

- (1) 字母「L」表示該名人士在股份上的好倉。
- (2) 以本公司於上市日期已發行內資股100,000,000股或H股33,340,000股為基準計算。
- (3) 於2022年12月31日已發行的總股份數目133,340,000股為基準計算。
- (4) 山東魯商創新持有4,900,000股股份，佔我們已發行股份總數約3.7%。於2022年12月31日，魯商創新由魯商發展全資擁有，其由山東商業擁有約52.0%及由魯商集團有限公司（一間由山東商業擁有約68.2%的公司）擁有1.7%。根據證券及期貨條例，魯商發展被視為於魯商創新持有的股份中擁有權益及山東商業被視為於魯商發展持有的股份中擁有權益。
- (5) 根據中國國際經貿有限公司於2022年7月11日（載述的有關事件的日期為上市日期）呈交的股份權益申報表。
- (6) 汶上縣科進建安勞務有限責任公司為一間由路敦科實益全資擁有的公司。
- (7) 南通辰運建築勞務有限公司為一間由范欽元實益全資擁有的公司。

除以上所披露者外，於2022年12月31日，董事並不知悉任何人士（除董事、監事及本公司最高行政人員外）於股份或相關股份中擁有權益或淡倉，其須根據證券及期貨條例第336條登記於根據該條例存置的名冊。



## 購買股份或債權證的安排

截至2022年12月31日止年度概無向任何董事或彼等各自配偶或未滿18歲子女授出可透過購買本公司股份或債權證而獲益的權利，彼等亦無行使相關權利。本公司、其控股公司、其任何附屬公司或同系附屬公司亦概無任何存續安排致使董事可獲得任何其他法人團體的有關權利。

## 獲准許的彌償條文

本公司已為董事、監事及高級管理人員投保責任保險，以就彼等可能需要承擔任何因企業活動產生的對第三方的法律責任而向彼等提供保障。

## 管理合約

截至2022年12月31日止年度，概無訂立或存在任何有關本公司全部或絕大部分業務管理與行政的合約。

## 慈善捐款

截至2022年12月31日止年度，本集團並無作出慈善捐款。

## 遵守不競爭契約

山東商業、魯商發展及魯商創新(均為本公司控股股東)各自訂立日期為2022年6月22日以本公司為受益人的不競爭契約。有關更多詳情，請參閱招股章程「與控股股東的關係—不競爭契約」一節。

截至2022年12月31日止年度，上述各控股股東確認彼已遵守不競爭承諾。截至2022年12月31日止年度，獨立非執行董事已審閱有關彼等遵守不競爭承諾的確認函。

## 主要客戶及供應商

截至2022年12月31日止年度，本集團五大客戶及最大客戶應佔收入分別佔本集團截至2022年12月31日止年度總收入的36.7%及29.4%。本集團五大供應商及最大供應商應佔採購額分別佔本集團截至2022年12月31日止年度採購總額的20.1%及6.0%。

截至2022年12月31日止年度，概無董事、監事或彼等任何緊密聯繫人(定義見上市規則)或據董事所深知及確信擁有本公司已發行股本總額超過5%的任何股東，在本集團的五大供應商及客戶中擁有任何重大權益。

## 董事會報告

## 控股股東於重大合約的權益

截至2022年12月31日止年度，除「持續關連交易」披露者外，本公司或其任何附屬公司與本公司控股股東或其任何附屬公司概無訂立任何重大合約。

## 持續關連交易

自上市日期起至2022年12月31日，本集團與其關連人士訂立以下非豁免持續關連交易：

### 1. 工程服務總協議

於2022年6月22日，本公司與山東商業訂立工程服務總協議，據此，我們同意向魯商發展集團及魯商發展聯繫人以及山東商業及山東商業聯繫人提供若干工程服務，包括但不限於(i)園林建設工程服務；(ii)保養工程服務；及(iii)園林科技工程服務(「**工程服務**」)。工程服務總協議自上市日期起至2023年12月31日止期間有效，該協議經雙方同意可續期，惟須遵守上市規則第14A章及所有其他適用法律法規項下的規定。訂約雙方相關成員公司將根據工程服務總協議規定的原則訂立單獨工程協議，當中列明具體條款及條件。

魯商發展聯繫人及山東商業聯繫人根據工程服務總協議於截至2023年12月31日止兩個年度各年應付本集團的最高年度金額如下：

	截至2022年 12月31日止年度 (人民幣百萬元)	截至2023年 12月31日止年度 (人民幣百萬元)
魯商發展聯繫人	64.4	<b>72.0</b>
山東商業聯繫人	7.6	<b>8.0</b>
總計	72.0	<b>80.0</b>

截至2022年12月31日止年度，本集團向魯商發展聯繫人及山東商業聯繫人提供工程服務的實際交易金額分別為人民幣60.3百萬元及人民幣1.3百萬元，均未超過上述年度上限。

## 持續關連交易 (續)

### 2. 設計服務總協議

於2022年6月22日，本公司與山東商業訂立設計服務總協議，據此，我們同意向魯商發展聯繫人及山東商業聯繫人提供若干設計服務，包括但不限於(i)建築設計服務；(ii)景觀設計服務；(iii)裝飾設計服務；及(iv)裝飾管理服務(「設計服務」)。設計服務總協議自上市日期起至2023年12月31日止期間有效，該協議經雙方同意可續期，惟須遵守上市規則第14A章及所有其他適用法律法規項下的規定。訂約雙方相關成員公司將根據設計服務總協議規定的原則訂立單獨設計協議，當中列明具體條款及條件。

魯商發展聯繫人及山東商業聯繫人根據設計服務總協議於截至2023年12月31日止兩個年度各年應付本集團的最高年度金額如下：

	截至2022年 12月31日止年度 (人民幣百萬元)	截至2023年 12月31日止年度 (人民幣百萬元)
魯商發展聯繫人	53.9	<b>70.0</b>
山東商業聯繫人	14.5	<b>19.3</b>
總計	68.4	<b>89.3</b>

截至2022年12月31日止年度，本集團向魯商發展聯繫人及山東商業聯繫人提供設計服務的實際交易金額分別為人民幣43.5百萬元及人民幣7.0百萬元，均未超過上述年度上限。

### 3. 物業代理服務總協議

於2022年6月22日，本公司與魯商發展訂立物業代理服務總協議，據此，我們同意就銷售未售出物業及停車位向魯商發展聯繫人提供銷售協助服務(「物業代理服務」)。

物業代理服務總協議自上市日期起至2023年12月31日止期間有效，該協議經雙方同意可續期，惟須遵守上市規則第14A章及所有其他適用法律法規項下的規定。訂約雙方相關成員公司將根據物業代理服務總協議規定的原則訂立單獨的物業代理服務協議，當中列明具體條款及條件。

截至2023年12月31日止兩個年度各年，魯商發展聯繫人根據物業代理服務總協議就物業代理服務應付本集團的年度最高費用將分別不超過人民幣13.0百萬元及人民幣15.0百萬元。

截至2022年12月31日止年度，本集團向魯商發展聯繫人提供的物業代理服務的實際交易金額為人民幣6.2百萬元，未超過上述年度上限。

## 董事會報告

## 持續關連交易(續)

## 4. 停車場委託管理服務總協議

於2022年6月22日，本公司與魯商發展訂立停車場委託管理服務總協議，據此，我們同意向魯商發展聯繫人所擁有的若干停車場提供運營管理服務(「停車場委託管理服務」)。根據該安排，我們獲全權委託運營及管理停車場並有權收取自停車場委託管理服務產生的收入，以及將向魯商發展聯繫人支付相等於停車場委託管理服務所產生收入(經扣除運營成本)的預先議定比例的金額。停車場委託管理服務總協議自上市日期起至2023年12月31日止期間有效，該協議經雙方同意可續期，惟須遵守上市規則第14A章及所有其他適用法律法規項下的規定。訂約雙方相關成員公司將根據停車場委託管理服務總協議規定的原則訂立單獨的停車場委託管理服務協議，當中列明具體條款及條件。

截至2023年12月31日止兩個年度各年，本集團根據停車場委託管理服務總協議就停車場委託管理服務應付魯商發展聯繫人的年度最高費用將分別不超過人民幣1.8百萬元及人民幣2.2百萬元。

截至2022年12月31日止年度，魯商發展聯繫人向本集團提供的停車場委託管理服務的實際交易金額為人民幣0.8百萬元，未超過上述年度上限。

## 5. 物業管理及相關服務總協議

於2022年6月22日，本公司與山東商業訂立物業管理及相關服務總協議，據此，我們同意向魯商發展聯繫人及山東商業聯繫人提供若干物業管理及相關服務，包括但不限於(i)物業交付前服務，包括但不限於(a)銷售案場及樣板間的管理服務；(b)驗房服務；(c)交付前保潔服務；及(d)交付前籌備工作；(ii)魯商發展聯繫人及山東商業聯繫人所擁有或使用的物業(包括但不限於未售出住宅物業單位、寫字樓、學校及商業物業)的物業管理服務；及(iii)其他相關服務(「物業管理及相關服務」)。物業管理及相關服務總協議自上市日期起至2023年12月31日止期間有效，該協議經雙方同意可續期，惟須遵守上市規則第14A章及所有其他適用法律法規項下的規定。訂約雙方相關成員公司將根據物業管理及相關服務總協議規定的原則訂立單獨協議，當中列明具體條款及條件。

## 持續關連交易 (續)

### 5. 物業管理及相關服務總協議 (續)

截至2023年12月31日止兩個年度各年，魯商發展聯繫人及山東商業聯繫人根據物業管理及相關服務總協議應付本集團的年度最高費用如下：

	截至2022年 12月31日止年度 (人民幣百萬元)	截至2023年 12月31日止年度 (人民幣百萬元)
魯商發展聯繫人	78.0	<b>82.4</b>
山東商業聯繫人	14.0	<b>16.0</b>
總計	92.0	<b>98.4</b>

截至2022年12月31日止年度，本集團向魯商發展聯繫人及山東商業聯繫人提供的物業管理及相關服務的實際交易金額分別為人民幣53.2百萬元及人民幣13.2百萬元，未超過上述年度上限。

山東商業及魯商發展各為本公司的控股股東，故就上市規則而言為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，工程服務總協議、設計服務總協議、物業代理服務總協議、停車場委託管理服務總協議及物業管理及相關服務總協議項下的交易構成本公司的持續關連交易。

### 6. 存款服務總協議

於2022年6月22日，本公司與商業財務訂立存款服務總協議，據此，我們同意使用商業財務提供的存款服務。存款服務總協議自上市日期起至(i)上市日期後一年；或(ii)上市後首次股東週年大會日期(以較早者為準)止期間(「存款豁免期」)有效，該協議經雙方同意可續期，惟須遵守上市規則第14A章及所有其他適用法律法規項下的規定。

商業財務是1996年5月成立的非銀行金融機構，信用等級為2A級(由中國銀行保險監督管理委員會所提供)。截至2022年12月31日，商業財務的資產總值約為人民幣8,490.6百萬元，註冊資本為人民幣20億元，資本充足比率為27.6%。截至2022年12月31日止年度，我們存放於商業財務的存款佔其存款總額的規模很小，因此我們並非其主要客戶。

根據存款服務總協議，我們可不時將資金存放於商業財務。為免生疑問，存款服務總協議不會限制我們使用中國其他商業銀行或獨立金融機構提供的服務。本集團可根據業務需求以及相關服務的費用及質量酌情作出選擇。本集團可(但無義務)利用商業財務提供的存款服務，以更靈活及高效的方式部署及管理其財務資源。

## 董事會報告

### 持續關連交易(續)

#### 6. 存款服務總協議(續)

截至2022年12月31日止年度及自2022年1月1日起至存款豁免期屆滿止期間，根據存款服務總協議擬存放於商業財務的每日存款最高結餘(包括已支付利息)將分別不超過人民幣250.0百萬元及人民幣250.0百萬元。

截至2022年12月31日止年度，本集團於商業財務存放的實際每日存款最高結餘(包括已支付利息)為約人民幣248.8百萬元，並未超出上述年度上限。

商業財務是山東商業(本公司的控股股東之一)的全資附屬公司，故就上市規則而言為本公司的關連人士。因此，於上市後，根據上市規則第14A章，存款服務總協議項下的交易將構成本公司的持續關連交易。

### 獨立非執行董事對持續關連交易審閱

根據上市規則第14A.55條的規定，全體獨立非執行董事已審閱了持續關連交易，並確認持續關連交易乃：

- (1) 於本集團的日常業務中訂立；
- (2) 按照一般商務條款或更佳條款進行；及
- (3) 根據有關交易的協議進行，條款公平合理，並符合本公司股東的整體利益。

### 核數師發出的確認書

根據上市規則第14A.56條，本公司核數師畢馬威會計師事務所已獲董事會聘用，根據香港會計師公會頒佈的香港鑒證業務準則第3000號(經修訂)「歷史財務資料審核或審閱以外的鑒證工作」，並參照實務說明第740號(經修訂)「關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件」就本集團的持續關連交易作出匯報。

根據所執行的工作，本公司核數師向本公司董事會確認上述持續關連交易：

- (1) 核數師並無注意到任何事項令彼等相信上述持續關連交易未獲董事會批准；

### 核數師發出的確認書(續)

- (2) 核數師概無注意到任何事項令彼等相信上述持續關連交易在所有重大方面並未根據規管有關交易的相關協議訂立；及
- (3) 就上述持續關連交易的總金額而言，核數師並無注意到任何事項令彼等相信上文所披露的持續關連交易已超出本公司設定的年度上限。

本公司已將有關核數師函件的副本送交聯交所。

### 關聯方交易

本集團於截至2022年12月31日止年度期間訂立的重大關聯方交易的詳情載於綜合財務報表附註27。除上文所披露者外，上述附註所載的關聯方交易並不歸入上市規則第14A章有關「關連交易」或「持續關連交易」的定義。本公司已就上述持續關連交易遵守上市規則第14A章的披露要求。

### 重大訴訟

截至2022年12月31日止年度，本集團並無牽涉可能對財務狀況或經營業績產生重大影響的任何重大訴訟或仲裁。據董事所知，概無未決或令本集團面臨威脅的重大訴訟、仲裁。

### 核數師

自上市日期以來，並無核數師變動。截至2022年12月31日止年度的綜合財務報表已由執業會計師畢馬威會計師事務所審核。

### 公眾持股量

根據已公佈資料及據董事所知，截至2022年12月31日止年度及於本年報日期，本公司已維持符合上市規則規定的充足公眾持股量。

## 董事會報告

### 與利益相關者的關係

本公司深明在可持續發展的路上，員工、客戶和業務夥伴是我們可持續發展里程的關鍵。本公司致力於員工緊密聯繫，為客戶提供優質服務，同時與業務夥伴協力同心，支持社會公益事務，以達至企業可持續發展。

本公司重視人力資源，為員工提供公平的工作環境，提倡共融及多元文化背景。本公司提供具競爭力的薪酬待遇，並按照員工的表現，提供不同的晉升機會。本公司管理其僱員健康及安全管理系統，確保本公司採納各項原則落實執行。本公司為員工提供定期培訓，包括內部培訓和由外部專業機構提供的進修課程，從而使員工對市場及行業的最新發展有所了解。

本公司非常重視客戶的意見，透過日常溝通等調查了解他們的想法。此外，本公司亦訂立了處理客戶服務和支援的機制。當提供客戶服務時，本公司會將其視作改善與客戶關係的良機，迅速做出反應。

本公司深信若要提供優質的服務，供應商的角色亦同樣重要。因此本公司積極與業務夥伴合作，以提供優質可持續的服務。

### 董事、監事及五名最高薪酬人士的薪酬

董事、監事及五名最高薪酬人士於有關年度的薪酬詳情載於綜合財務報表附註8及9。

### 環境、社會及管治報告

本集團致力於其經營所在的環境及社區的長期可持續性。本集團遵照適用環境保護法律及法規開展業務，並已按照適用中國法律及法規的要求標準實施相關的環境保護措施。

為展示本集團對利益相關者作出的透明度及問責性方面之承擔，本公司將根據上市規則附錄二十七的《環境、社會及管治報告指引》發表一份獨立的環境、社會及管治報告。該報告將展示本公司於回顧年度內對可持續發展之承擔，亦將涉及本公司及其合營企業之活動所產生之重大經濟、環境及社會成就及影響。



## 2022年股東週年大會

2022年股東週年大會將於2023年6月30日(星期五)召開舉行。2022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))，並向股東寄發。

### 暫停辦理股份過戶登記

#### (i) 出席2022年股東週年大會

為釐定股東出席2022年股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於2023年6月27日(星期二)至2023年6月30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2022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2023年6月26日(星期一)下午4時30分前送達本公司H股股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖(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2023年6月30日(星期五)名列本公司股東名冊的股東有權出席2022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股息的權利，本公司將於2023年7月6日(星期四)至2023年7月13日(星期四)(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2023年7月5日(星期三)下午4時30分前送達本公司H股股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司以供登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖(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2022年股東週年大會上批准，預期建議末期股息將於2023年8月31日(星期四)或之前派付予於2023年7月13日(星期四)名列本公司股東名冊的股東。

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，2023年3月30日

## 監事會報告

本公司監事會欣然提呈本集團截至2022年12月31日止年度的監事會報告。

於2022年內，監事會根據上市規則、組織章程細則及監事會議事規則等規定，本着對股東負責的精神，全體監事通過召開監事會會議、參加股東大會、董事會會議等多種方式，認真履行各項職責和義務，對本公司財務賬目進行檢查並對本公司的管理及運營狀況、股東大會決議執行情況、董事及管理層行使其各自職責時對法律、行政法規及組織章程細則的遵守情況等進行了監督。

監事會認為，於2022年內，本公司嚴格按照上市規則等相關法律法規及組織章程細則等內控管理制度的要求規範運作，本公司的董事、高級管理人員在履行職責時，勤勉盡職，忠實履行了法律、法規及組織章程細則規定的職責，有效維護了本公司和股東的利益。

### 監事會成員

截至2022年12月31日止年度至本報告日期，本公司的監事包括：

王洪濤先生

張向乾先生

王品女士(於2023年2月27日辭任)

潘萌女士(於2023年2月27日獲委任)

### 2022年監事會主要工作情況

#### 依法召開監事會會議，認真履行監事職責

截至2022年12月31日止年度，本公司監事會共召開了兩次監事會會議，審核了本公司財務狀況及本公司監事會議事規則。監事在參加監事會會議之前，認真審閱會議材料，對議案進行充分的研究與討論，並親身出席所有監事會會議，認真履行監事職責。

截至2022年12月31日止年度，監事會成員還通過列席股東大會和董事會會議，對會議的程序和內容實施監督，並有效監督公司的決策程序、依法運作情況、財務狀況及董事、管理層於公司日常經營中的職務行為，較好地維護了本公司和股東的合法權益。

## 2022年監事會主要工作情況(續)

### 對2022年董事會、高級管理人員行為的評價

於2022年內，本公司董事會及高級管理人員勤勉盡職、依法經營，全面深入了解本公司運營情況，並充分討論，集體決策本公司有關事項，推進董事會通過的各項決議的執行。

於2022年內，本公司重大經營決策的程序合法有效，公司董事、高級管理人員能夠嚴格遵守國家法律法規及組織章程細則的有關規定和股東大會及董事會各項決議，兢兢業業、開拓進取地履行職責；監事會並未發現本公司董事、高級管理人員有關違反法律法規、組織章程細則或損害股東及公司利益的行為。

## 監事會對本公司運作的獨立意見

### 本公司依法運作情況

公司依法經營、規範管理、經營業績客觀真實；內控管理工作逐步提升，內控制度合理、有效；公司經營決策程序合法，董事及高級管理人員在業務經營及管理過程中謹慎、認真、勤勉，未發現任何違法違規違章行為和損害股東利益行為。

### 本公司的財務報告

本公司監事會對本公司的財務狀況進行了認真、細緻的檢查，並審閱本集團截至2022年12月31日止年度之經審計財務報告及其他財務資料，認為該財務報告全面、真實、客觀反映了本公司的經營成果和財務狀況，財務賬目清楚，會計核算和財務管理符合有關規定，並無發現問題，亦未發現參與年度報告編製和審議的人員有違反有關會計準則及法律規定的行為；審計機構出具的無保留意見財務報告客觀公正。

## 監事會2023年度重點工作

2023年，監事會將依據上市規則、組織章程細則、監事會議事規則等有關規定，勤勉誠信，對本公司董事及高級管理人員實施有效監督，且密切關注公司的營運及管理情況，並關注本公司的任何重大發展，以促進本公司的持續發展，並忠實維護全體股東及本公司的利益。同時，監事會將進一步整合監督資源，促進管理提升，助力和保障本公司2023年度各項工作目標的順利實現。

# 獨立核數師報告

## 致魯商生活服務股份有限公司股東的獨立核數師報告

(於中國註冊成立的有限公司)

### 意見

吾等已審核載於第6至62頁的魯商生活服務股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)之綜合財務報表，此綜合財務報表包括於2022年12月31日之綜合財務狀況表、截至該日止年度之綜合損益及其他全面收入表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

吾等認為，綜合財務報表已按照國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈之國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)真實而公平地反映貴集團於2022年12月31日之綜合財務狀況以及其截至該日止年度之綜合財務表現及綜合現金流量。

### 意見基礎

吾等按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港審計準則(「香港審計準則」)執行審核工作。吾等於該等準則項下之責任於本報告核數師就審核綜合財務報表須承擔之責任一節中詳述。根據香港會計師公會頒佈之職業會計師道德守則(「守則」)，吾等獨立於貴集團，並已根據該等要求及守則履行其他職業道德責任。吾等相信，吾等所獲得之審核憑證能充足及適當地為吾等之意見提供基礎。

### 關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據吾等的專業判斷，認為對本期綜合財務報表之審核最為重要之事項。該事項是在對綜合財務報表整體進行審核並形成意見的背景下來進行處理，吾等不對此事項提供單獨的意見。

#### 貿易應收款項預期信貸虧損撥備

請參閱綜合財務報表附註15及附註2(h)的會計政策。

關鍵審計事項	審計時處理方法
<p>於2022年12月31日，貴集團的第三方的貿易應收款項及預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)的虧損撥備分別為人民幣147.70百萬元及人民幣10.99百萬元。</p> <p>貴集團的貿易應收款項主要包括業主及物業開發商的應收款項。</p> <p>貴集團按不同客戶於各報告期末根據共有之信貸風險特徵、貿易應收款項賬齡、過往虧損率、當前經濟狀況及前瞻性資料分組的虧損模式按相等於全期預期信貸虧損的金額計量預期信貸虧損撥備。</p> <p>由於貿易應收款項對貴集團而言屬重大，且預期信貸虧損撥備的評估本質上具有主觀性，需要管理層作出重大判斷，故我們將貿易應收款項之預期信貸虧損撥備確認為關鍵審計事項。</p>	<p>我們評估貿易應收款項之預期信貸虧損撥備的審計程序包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>了解並評估就信貸控制、貿易應收款項劃分、賬齡分析檢討及預期信貸虧損撥備評估的關鍵內部監控的設計、實施及運行有效性；</li> <li>參照現行會計準則的要求評估貴集團估計預期信貸虧損撥備的政策；</li> <li>了解管理層採用的預期信貸虧損模型的關鍵數據及假設，包括貿易應收款項劃分的基準、過往違約數據及管理層估計虧損率；</li> </ul>

**關鍵審計事項(續)****貿易應收款項預期信貸虧損撥備**

請參閱綜合財務報表附註15及附註2(h)的會計政策。

關鍵審計事項	審計時處理方法
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 評估管理層對虧損撥備估計的適當性及審查管理層為得出該等判斷所用的資料，包括測試過往違約數據的準確性及評估過往虧損率是否根據當前經濟狀況及前瞻性資料進行適當調整；</li> <li>• 透過抽樣選取樣本與要求付款通知書、發票及其他相關文件對比，評估貿易應收款項賬齡報告內的項目是否分類至適當的時期分類；</li> <li>• 根據貴集團預期信貸虧損撥備政策，重新計算於2022年12月31日的虧損撥備；及</li> <li>• 參照現行會計準則的要求評估綜合財務報表內有關貿易應收款項預期信貸虧損撥備的披露的合理性。</li> </ul>

**綜合財務報表及就其發出的核數師報告以外的資料**

董事須對其他資料負責。其他資料包括年報內所載的資料，但不包括綜合財務報表及吾等就其發出的核數師報告。

吾等就綜合財務報表發出的意見並不涵蓋其他資料，吾等亦不對該等資料發表任何形式的鑒證結論。

就吾等對綜合財務報表的審計而言，吾等的責任是細閱其他資料，並在過程中考慮其他資料與綜合財務報表或吾等於審計過程中所瞭解的情況是否有重大抵觸，或似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於吾等已執行的工作，倘吾等認為其他資料存在重大錯誤陳述，吾等需要報告有關事實。就此而言，吾等並無任何事項需要報告。

**董事就綜合財務報表承擔的責任**

董事須負責根據國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則編製真實而中肯的綜合財務報表，以及落實其認為屬必要的內部控制，以使所編製的綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

於編製綜合財務報表時，董事負責評估貴集團繼續以持續基準經營的能力，並在適用情況下披露與以持續基準經營有關的事項，以及使用持續經營的會計基礎，惟董事有意將貴集團清盤或停止經營，或除此以外別無其他實際的替代方案則除外。

董事在審計委員會協助下履行彼等監督貴集團財務報告流程的職責。

## 獨立核數師報告

### 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

吾等的目標為對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並向閣下發出載有吾等意見的核數師報告。本報告僅向閣下整體發出，除此之外別無其他目的。吾等不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

合理保證乃高水平的保證，但不能保證按照香港審計準則進行的審計總能發現已存在的重大錯誤陳述。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，倘合理預期有關錯誤陳述(個別或共同)會影響使用者根據綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關錯誤陳述被視為重大。

在根據香港審計準則進行審計的過程中，吾等會作出專業判斷，並保持專業懷疑態度。吾等亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對該等風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為吾等意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、失實陳述，或凌駕內部控制，因此，未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計有關的內部控制，以設計適用於有關情況的審計程序，但並非旨在對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評估董事所採用會計政策是否恰當，以及董事所作出的會計估計及相關披露是否合理。
- 就董事採用持續經營會計基礎是否恰當作出結論，並根據已獲取的審計憑證，就是否有對貴集團繼續以持續基準經營的能力構成重大疑問的事件或情況的相關重大不確定因素作出結論。倘吾等認為存在重大不確定因素，則吾等須於核數師報告中提請注意綜合財務報表內的相關披露，或倘有關披露不足，則吾等需要發表非無保留意見。吾等的結論以截至核數師報告日期所獲得的審計憑證為基礎。然而，貴集團可能因未來事件或情況而不再持續經營。
- 評估綜合財務報表的整體呈列方式、結構及內容(包括披露資料)，以及綜合財務報表是否以達致公平呈列的方式反映相關交易及事件。
- 就貴集團內各實體或業務活動的財務資料獲得充足的合適審計憑證，以對綜合財務報表發表意見。吾等負責貴集團審計的方向、監督和執行。吾等為審計意見承擔全部責任。

吾等與審計委員會就(其中包括)審計工作的計劃範圍、時間安排及重大審計發現(包括吾等於審計期間識別出的內部控制的任何重大缺陷)進行溝通。

吾等亦向審計委員會提交聲明，說明吾等已符合有關獨立性的相關職業道德要求，並就所有被合理認為可能影響吾等獨立性的關係及其他事宜及(如適用)，為消除威脅而採取的行動或相關的防範措施，與彼等進行溝通。

### 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

從與審計委員會溝通的事項中，吾等確定對本期綜合財務報表的審計工作最為重要的事項，而有關事項因而釐定為關鍵審計事項。除非法律或法規不容許公開披露此等事項，或於極罕見的情況下，吾等認為由於可合理預期披露此等事項的不良後果將超越公眾知悉此等事項的利益，因而不應於報告中披露，否則吾等會於核數師報告中說明此等事項。

本獨立核數師報告的審計項目合夥人為楊家俊。

執業會計師  
香港中環  
遮打道10號  
太子大廈8樓

2023年3月30日

## 綜合損益及其他全面收入表

截至2022年12月31日止年度  
(以人民幣(「人民幣」)呈列)

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
收入	4(a)	<b>627,734</b>	582,803
銷售成本		<b>(483,034)</b>	(434,954)
毛利		<b>144,700</b>	147,849
其他收入淨額	5	<b>3,921</b>	3,296
行政及其他費用		<b>(56,388)</b>	(52,724)
確認金融資產的預期信貸虧損		<b>(5,282)</b>	(3,757)
經營利潤		<b>86,951</b>	94,664
財務收入		<b>14,503</b>	5,845
財務成本		<b>(280)</b>	(2,700)
財務收入淨額	6(a)	<b>14,223</b>	3,145
除稅前利潤		<b>101,174</b>	97,809
所得稅	7	<b>(22,877)</b>	(20,792)
年內利潤及全面收入總額		<b>78,297</b>	77,017
下列各方應佔利潤及全面收入總額：			
本公司權益股東		<b>76,742</b>	75,810
非控股權益		<b>1,555</b>	1,207
年內利潤及全面收入總額		<b>78,297</b>	77,017
每股盈利(人民幣元)	10		
— 基本及攤薄		<b>0.66</b>	0.76

第75至118頁中的附註構成該等財務報表的一部分。年內溢利應佔的應付本公司權益股東股息的詳情載於附註25(c)。



# 綜合財務狀況表

於2022年12月31日  
(以人民幣呈列)

	附註	2022年 12月31日 人民幣千元	2021年 12月31日 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	11	55,379	57,398
無形資產	12	1,459	1,806
遞延稅項資產	23(b)	8,616	9,617
其他長期資產		601	-
		<b>66,055</b>	68,821
<b>流動資產</b>			
存貨	14	43,130	42,245
合約資產	20(a)	26,264	15,576
貿易應收款項及應收票據	15	284,007	196,887
預付款項、按金及其他應收款項	16	8,357	33,264
應收關聯方款項		-	2,117
現金及現金等價物	17	428,812	275,486
		<b>790,570</b>	565,575
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	18	192,677	137,530
應計費用及其他應付款項	19	92,728	125,281
合約負債	20(b)	54,972	60,846
租賃負債	22	1,655	731
即期稅項	23(a)	7,921	6,529
計息借款	21	1,632	-
應付關聯方款項		-	595
		<b>351,585</b>	331,512
<b>流動資產淨值</b>		<b>438,985</b>	234,063
<b>總資產減流動負債</b>		<b>505,040</b>	302,884
<b>非流動負債</b>			
租賃負債	22	1,670	2,440
計息借款	21	140	-
<b>淨資產</b>		<b>503,230</b>	300,444
<b>資本及儲備</b>	25		
股本		133,340	100,000
儲備		366,768	198,877
<b>本公司權益股東應佔權益總額</b>		<b>500,108</b>	298,877
<b>非控股權益</b>		<b>3,122</b>	1,567
<b>權益總額</b>		<b>503,230</b>	300,444

第71至118頁的綜合財務報表已獲董事會於2023年3月30日通過及授權發行，並由以下人士代表簽署：

王忠武  
董事

邵萌  
董事

第75至118頁中的附註構成該等綜合財務報表的一部分。

# 綜合權益變動表

截至2022年12月31日止年度  
(以人民幣呈列)

附註	本公司權益股東應佔						
	實繳資本/ 股本 人民幣千元 (附註25(b))	資本儲備 人民幣千元 (附註25(d)(i))	法定儲備 盈餘 人民幣千元 (附註25(d)(ii))	保留利潤 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於2021年1月1日的結餘	100,000	27,406	11,720	118,703	257,829	60	257,889
<b>2021年權益變動：</b>							
期內利潤及全面收入總額	-	-	-	75,810	75,810	1,207	77,017
撥款至儲備	-	-	4,648	(4,648)	-	-	-
重組產生的視作分派	-	(37,850)	-	-	(37,850)	-	(37,850)
本公司由有限責任公司改制 為股份有限公司的影響	-	130,536	(11,720)	(118,816)	-	-	-
本集團一間附屬公司的 非控股權益持有人的注資	-	-	-	-	-	300	300
以權益結算以股份為基礎的付款 24	-	3,088	-	-	3,088	-	3,088
於2021年12月31日及 2022年1月1日的結餘	<b>100,000</b>	<b>123,180</b>	<b>4,648</b>	<b>71,049</b>	<b>298,877</b>	<b>1,567</b>	<b>300,444</b>
<b>2022年權益變動：</b>							
期內利潤及全面收入總額	-	-	-	76,742	76,742	1,555	78,297
通過首次公開發售發行股份	33,340	91,117	-	-	124,457	-	124,457
撥款至儲備	-	-	5,107	(5,107)	-	-	-
以權益結算以股份為基礎的付款 24	-	32	-	-	32	-	32
於2022年12月31日的結餘	<b>133,340</b>	<b>214,329</b>	<b>9,755</b>	<b>142,684</b>	<b>500,108</b>	<b>3,122</b>	<b>503,230</b>

第75至118頁中的附註構成該等綜合財務報表的一部分。

# 綜合現金流量表

截至2022年12月31日止年度  
(以人民幣呈列)

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>經營活動</b>			
除稅前利潤		101,174	97,809
就下列各項作出調整：			
折舊及攤銷	6(c)	7,143	4,971
確認金融資產的預期信貸虧損		5,282	3,757
出售物業、廠房及設備虧損淨額	5	30	51
財務收入淨額	6(a)	(14,223)	(3,145)
以權益結算以股份為基礎的交易		234	449
營運資金的變動：			
存貨(增加)/減少		(885)	8,329
貿易應收款項及應收票據增加		(92,438)	(66,123)
合約資產增加		(10,688)	(11,395)
預付款項、按金及其他應收款項(增加)/減少		(4,158)	1,102
貿易應付款項增加		55,147	54,025
應計開支及其他應付款項(減少)/增加		(24,251)	7,706
合約負債減少		(5,874)	(20,027)
<b>經營所得現金</b>		<b>16,493</b>	<b>77,509</b>
已付所得稅	23(a)	(20,686)	(48,513)
<b>經營活動所得現金淨額</b>		<b>(4,193)</b>	<b>28,996</b>
<b>投資活動</b>			
購買物業、廠房及設備以及無形資產付款		(5,881)	(39,433)
出售物業、廠房及設備所得款項		473	(4)
付予關聯方墊款		-	(116,474)
已收關聯方還款		2,117	390,624
已收利息		5,197	21,118
<b>投資活動所得現金淨額</b>		<b>1,906</b>	<b>255,831</b>
<b>融資活動</b>			
已付租賃租金的本金部分	17(b)	-	(737)
通過首次公開發售發行股份所得款項，扣除股份發行開支		168,743	-
償還計息借款	17(b)	(1,433)	(110,000)
已付租賃租金的利息部分	17(b)	-	(147)
已付利息	17(b)	(394)	(2,866)
本集團一間附屬公司非控股權益持有人注資所得款項		-	300
來自關聯方墊款		-	311
向關連方付款	17(b)	(595)	(2,706)
收購共同控制下附屬公司		-	(37,850)
已付上市開支		(20,014)	(20,071)
<b>融資活動所得/(所用)現金淨額</b>		<b>146,307</b>	<b>(173,766)</b>
<b>現金及現金等價物增加淨額</b>		<b>144,020</b>	<b>111,061</b>
<b>於1月1日的現金及現金等價物</b>		<b>275,486</b>	<b>164,425</b>
<b>匯率變動影響</b>		<b>9,306</b>	<b>-</b>
<b>於12月31日的現金及現金等價物</b>	17(a)	<b>428,812</b>	<b>275,486</b>

第75至118頁中的附註構成該等綜合財務報表的一部分。

# 財務報表附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

## 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日改制為股份有限公司。本公司註冊辦事處的地址為中國山東省濟南市歷下區經十路9777號魯商奧城2號樓202室。本公司H股於2022年7月8日於香港聯合交易所有限公司主板上市。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要從事在中國提供物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務。

## 2 重大會計政策

### (a) 合規聲明

該等財務報表乃按照國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的所有適用國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)(此統稱包括所有適用的個別國際財務報告準則、國際會計準則及詮釋)、香港公認會計原則以及香港公司條例的披露規定編製。該等財務報表亦遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露條文的規定。本集團採納的重大會計政策於下文披露。

國際會計準則理事會已頒佈於本集團之本會計期間首次生效或可供提早採納的若干新訂及經修訂的國際財務報告準則。附註2(c)載有因初次應用該等變動導致的任何會計政策變動的資料，惟以該等財務報表所反映於本會計期間及過往會計期間與本集團有關者為限。

### (b) 財務報表編製基準

截至2022年12月31日止年度的綜合財務報表包括本公司及其附屬公司。

編製財務報表所使用的計量基準為歷史成本基準。

根據國際財務報告準則編製財務報表需要管理層作出影響政策應用及資產、負債、收入及開支呈列金額的判斷、估計及假設。估計及相關假設乃基於歷史經驗及其他各種在當時情形下被認為是合理的因素而作出，其結果將作為判斷不能從其他來源即時獲得的資產及負債賬面值的基準。實際結果可能與該等估計有所不同。

估計及相關假設按持續基準進行審閱。會計估計的修訂如僅影響估計修訂的期間，則於修訂期間確認；或如修訂同時影響當前及未來期間，則於修訂期間及未來期間確認。

管理層在應用國際財務報告準則時作出的對財務報表及估計不確定性主要來源有重大影響的判斷於附註3進行討論。

## 2 重大會計政策(續)

### (c) 會計政策變動

本集團已將國際會計準則理事會頒佈的下列國際財務報告準則修訂本應用於本會計期間的該等財務報表：

- 國際會計準則第16號修訂本，物業、廠房及設備：擬定用途前之所得款項
- 國際會計準則第37號修訂本，撥備、或然負債及或然資產：虧損合約－履行合約之成本

有關發展情況並無對編製或呈列本集團於本期間或過往期間之業績及財務狀況之方式造成重大影響。

本集團並無於本會計期間應用尚未生效之任何新準則或詮釋。

### (d) 附屬公司及非控股權益

附屬公司為本集團控制的實體。如本集團就其參與實體而對可變回報承擔風險或有權收取且有能透過其對實體的權力影響該等回報，則本集團控制該實體。評估本集團是否對實體擁有權力時，僅考慮本集團及其他人士所持有的實質權利。

於附屬公司的投資自控制之日起於綜合財務報表中綜合計算，直至控制終止當日為止。集團內公司間結餘、交易及現金流量以及集團內公司間交易產生的任何未變現利潤於編製綜合財務報表時悉數對銷。集團內公司間交易產生的未變現虧損按與未變現收益相同的方式對銷，但僅在沒有減值證據的情況下方可如此。

非控股權益是指並非由本公司直接或間接應佔的附屬公司權益，而本集團並無就此與該等權益的持有人訂立任何可導致本集團整體就該等權益承擔符合金融負債定義的合約義務的額外條款。就每項業務合併而言，本集團可選擇按公平值或非控股權益所佔附屬公司可辨別資產淨值的比例計量任何非控股權益。

非控股權益在綜合財務狀況表內的權益項目中與本公司權益股東應佔的權益分開呈報。非控股權益所佔本集團業績的部分在綜合損益及其他全面收入表中呈報為非控股權益與本公司權益股東之間的年內損益總額及全面收入總額分配。

於本公司的財務狀況表中，於附屬公司的投資按成本減減值虧損列賬(見附註2(h)(ii))。

## 財務報表附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

### 2 重大會計政策(續)

#### (e) 物業、廠房及設備

下列物業、廠房及設備項目按成本減累計折舊及減值虧損列賬(見附註2(h))：

- 本集團並非為物業權益註冊擁有人的永久或租賃物業的租賃產生的使用權資產；及
- 廠房及設備項目，包括相關廠房及設備租賃產生的使用權資產(見附註2(g))。

物業、廠房及設備自建項目的成本包括材料成本、直接勞工成本、拆除及移除項目以及平整項目所在地盤的初始估計成本(如相關)，以及適當比例的生產費用及借貸成本(見附註2(s))。

在使物業、廠房及設備項目達到管理層擬定的營運方式所需的地點及狀況的同時，亦可生產有關項目。出售任何該等項目的所得款項及相關成本於損益確認。

報廢或出售物業、廠房及設備項目所產生的收益或虧損按出售所得款項淨額與該項目賬面值之間的差額釐定，並於報廢或出售日期在損益確認。

物業、廠房及設備折舊項目按下文所列其估計可使用年期，在扣除其估計剩餘價值(如有)後，以直線法撇銷其成本或估值計算：

— 廠房及樓宇	20至40年
— 機械及其他設備	3至10年
— 汽車	4年
— 使用權資產	租賃期內

倘物業、廠房及設備項目各部分的可使用年期不同，則該項目的成本或估值按合理基準於各部分之間分配，且各部分個別折舊。資產的可使用年期及其剩餘價值(如有)將每年進行審閱。

#### (f) 無形資產

研究活動支出於產生期間確認為開支。如產品或流程在技術及商業上可行且本集團擁有足夠資源及意願完成開發，則資本化開發活動支出。資本化支出包括材料成本、直接勞工成本及適當比例的經常性成本及借款成本(如適用)。資本化開發成本按成本減累計攤銷及減值虧損列賬(見附註2(h)(ii))。其他開發支出於產生期間確認為開支。

其他由本集團收購的無形資產按成本減累計攤銷(如估計可使用年期屬有限)及減值虧損(見附註2(h)(ii))列賬。內部產生的商譽及品牌的支出於產生期間確認為開支。

可使用年期有限的無形資產攤銷按直線法基準在資產的估計可使用年期內計入損益。下列可使用年期有限的無形資產自可供使用之日起予以攤銷，及其估計可使用年期如下：

— 軟件	3至5年
------	------

攤銷期間及方法每年進行審閱。

## 2 重大會計政策(續)

### (g) 租賃資產

於合約初始生效時，本集團會評估該合約是否屬租賃或包含租賃。倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制已識別資產使用的權利，則該合約屬租賃或包含租賃。倘客戶有權主導可識別資產的用途及從該使用中獲得絕大部分經濟效益時，即表示擁有控制權。

#### (i) 作為承租人

倘合約包含租賃部分及非租賃部分，本集團已選擇不區分非租賃部分，並將各租賃部分及任何相關非租賃部分入賬，列為所有租賃的單一租賃部分。

於租賃開始日期，本集團確認使用權資產和租賃負債，惟租賃期為12個月或更短的短期租賃和低價值資產(就本集團而言，主要為辦公傢俱)的租賃除外。當本集團就低價值資產訂立租賃時，本集團按每項租賃情況決定是否將租賃資本化。與該等不作資本化租賃相關的租賃付款在租賃期內有系統地確認為開支。

當將租賃資本化時，租賃負債按租賃期內應付租賃付款的現值首次確認，並使用租賃中隱含的利率或(倘該利率不可直接釐定)使用相關的增量借款利率折現。首次確認後，租賃負債按攤銷成本計量，而利息開支則採用實際利率法計算。不取決於某一指數或比率的可變租賃付款不包括在租賃負債的計量，因此於其產生的會計期間於損益中支銷。

於租賃資本化時確認的使用權資產首次按成本計量，包括租賃負債的初始金額加上在開始日期或之前支付的任何租賃付款，以及產生的任何初始直接成本。在適用情況下，使用權資產的成本亦包括拆除及移除相關資產或還原相關資產或該資產所在地而產生的估計成本，該成本須折現至其現值並扣除任何收取的租賃優惠。使用權資產隨後按成本減去累計折舊及減值虧損列賬(參見附註2(h))。

當未來租賃付款額因指數或比率的變化而改變，或本集團剩餘價值擔保下預期應付金額的估計發生變化，或當重新評估本集團是否將合理確定行使購買、延長或終止選擇權而產生變動，則會重新計量租賃負債。當租賃負債以此方式重新計量，將對使用權資產的賬面值作出相應調整，或倘若使用權資產的賬面值已經減至零，則記入損益。

當租賃範疇發生變化或租賃合同原先並無規定的租賃代價發生變化(「租賃修改」)，且未作為單獨的租賃入賬時，則亦要對租賃負債進行重新計量。在該等情況，租賃負債根據經修訂的租賃付款和租賃期限，使用經修訂的貼現率在修改生效日重新計量。唯一的例外是因COVID-19疫情而直接產生的任何租金減免，且符合國際財務報告準則第16號租賃第46B段所載的條件。在該情況下，本集團利用實際權宜之計不會評估租金減免是否為租賃修改，並確認代價變動為觸發租金減免發生的事件或條件的期間內損益中的負可變租賃付款。

在綜合財務狀況表中，長期租賃負債的流動部分確定為報告期後十二個月內到期結算的合約付款的現值。

## 財務報表附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

### 2 重大會計政策(續)

#### (h) 資產的信貸虧損及減值

##### (i) 金融工具及合約資產的信貸虧損

本集團就按攤銷成本計量的金融資產(包括現金及現金等價物、貿易應收款項及應收票據、其他應收款項以及應收關聯方款項及合約資產)的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)確認虧損撥備。

按公平值計量的其他金融資產，包括按公平值計入損益計量的金融工具及指定為按公平價值計入其他全面收入(不可轉回)計量的權益證券，無需評估預期信貸虧損。

##### 預期信貸虧損的計量

預期信貸虧損是信貸虧損的概率加權估計。信貸虧損計量為所有預期現金差額(即本集團根據合約應收的現金流量與本集團預期收取的現金流量之間的差額)的現值。

如貼現影響屬重大，則預期現金差額使用下列貼現率進行貼現：

- 固定利率金融資產、貿易應收款項及應收票據、其他應收款項及合約資產：初始確認時釐定的實際利率或其概約數；
- 可變利率金融資產：即期實際利率；

估計預期信貸虧損時所考慮的最大期間為本集團面臨信貸風險的最大合約期間。

於計量預期信貸虧損時，本集團考慮毋須付出不必要成本或努力即可獲得的合理及可支持的資料。該等資料包括有關過去事件、當前狀況及未來經濟狀況預測的資料。

預期信貸虧損按下列基準之一計量：

- 12個月預期信貸虧損：該等虧損為預期自報告日期後12個月內可能發生的違約事件產生的虧損；及
- 整個存續期預期信貸虧損：該等虧損為預期自應用預期信貸虧損模型的項目的預期可使用年期內可能發生的所有違約事件產生的虧損。

貿易應收款項及合約資產的虧損撥備總是按等於整個存續期預期信貸虧損的金額計量。該等金融資產的預期信貸虧損於報告日期使用基於本集團歷史信貸虧損經驗的撥備矩陣進行估計，並就債務人特有的因素及當前和預測整體經濟狀況的評估作出調整。

對於所有其他金融工具，除非金融工具自初始確認以來信貸風險出現大幅增加，否則本集團確認等於12個月預期信貸虧損金額的虧損撥備，而如信貸風險出現大幅增加，則虧損撥備按等於整個存續期預期信貸虧損的金額計量。



## 2 重大會計政策(續)

### (h) 資產的信貸虧損及減值(續)

#### (i) 金融工具及合約資產的信貸虧損(續)

##### 信貸風險大幅增加

在評估金融工具的信貸風險自初始確認以來是否大幅增加時，本集團將報告日期評估的金融工具發生違約的風險與初始確認日期評估的違約風險進行比較。在進行該重新評估時，本集團將以下情形視為發生違約事件：(i)在本集團並無追索採取諸如變現擔保(如持有任何擔保)之類的行動時，借款人不大有可能向本集團悉數償還信貸借款；或(ii)金融資產逾期3年。本集團同時考慮毋須付出不必要成本或努力即可獲得的合理及可支持的定量及定性資料，包括歷史經驗及前瞻性資料。

具體而言，下列資料會在評估信貸風險自初始確認以來是否已大幅增加時納入考慮：

- 於合約到期日未能償還本金或利息；
- 金融工具的外部或內部信用評級(如可獲得)實際或預期發生重大惡化；
- 債務人的經營業績實際或預期發生重大惡化；及
- 對債務人向本集團還款的能力造成重大不利影響的技術、市場、經濟或法律環境的現有或預測變動。

信貸風險是否大幅增加的評估按個別基準或組合基準進行，取決於金融工具的性質。當評估按組合基準進行時，金融工具按共同的信貸風險特徵(例如逾期情況及信貸風險評級)分組。

預期信貸虧損於每個報告日期重新計量，以反映金融工具的信貸風險自初始確認以來的變動。預期信貸虧損金額的任何變動於損益確認為減值收益或虧損。本集團就所有金融工具確認減值收益或虧損，同時通過虧損撥備賬相應調整其賬面值。

##### 利息收入的計算基準

除非金融資產出現信貸減值，否則根據附註2(r)(iv)確認的利息收入按該金融資產的賬面總值計算；而如該金融資產出現信貸減值，則利息收入按金融資產的攤銷成本(即賬面總值減虧損撥備)計算。

於各報告日期，本集團評估金融資產是否出現信貸減值。如一個或多個對金融資產的估計未來現金流量具有不利影響的事件發生，則金融資產出現信貸減值。

證明金融資產出現信貸減值的證據包括下列可觀察事件：

- 債務人出現重大財務困難；
- 違反合約，如違約或逾期事件；
- 借款人有可能將進入破產或其他財務重組程序；
- 技術、市場、經濟或法律環境發生對債務人造成不利影響的重大變動；或
- 證券活躍市場因為發行人的財務困難而消失。

## 財務報表附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

## 2 重大會計政策(續)

## (h) 資產的信貸虧損及減值(續)

## (i) 金融工具及合約資產的信貸虧損(續)

## 撤銷政策

金融資產或合約資產的賬面總值撤銷(部分或全部)至無實際期望可收回之程度為止。此一般是本集團釐定債務人並無資產或收入來源可產生足夠的現金流量以償還待撤銷金額時的做法。

資產先前已撤銷但其後收回的部分於收回期間於損益確認為減值撥回。

## (ii) 其他非流動資產的減值

內部及外部資料來源於各報告期末進行審閱，以識別下列資產是否存在可能出現減值或(除商譽外)先前確認的減值虧損已不復存在或已可能減少的跡象：

- 物業、廠房及設備(包括使用權資產)；
- 無形資產；及
- 本公司財務狀況表中於附屬公司的投資。

如有任何有關跡象存在，則估計資產的可收回金額。

## — 可收回金額的計算

資產的可收回金額為其公平值減出售成本與使用價值兩者中的較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量使用反映當前市場對貨幣時間價值的評估及資產特有風險的稅前貼現率貼現至其現值。如一項資產產生的現金流入量大體上並非獨立於其他資產，則可收回金額按產生獨立現金流入量的最小資產組別(即現金產生單位)釐定。

## — 減值虧損的確認

如資產(或其所屬的現金產生單位)的賬面值超出其可收回金額，則於損益中確認減值虧損。就現金產生單位確認的減值虧損首先分配減去任何分配至該現金產生單位(或單位組別)的商譽的賬面值，然後再按比例減去單位(或單位組別)中其他資產的賬面值，惟資產的賬面值不可減少至低於其自身的公平值減去出售成本(如可計量)或使用價值(如可釐定)。

## — 減值虧損的撥回

如用以釐定可收回金額的估計出現有利變動，則撥回減值虧損。

減值虧損的撥回以假設資產於過往期間並無確認減值虧損而會釐定的賬面值為限。減值虧損的撥回於撥回確認的期間計入損益。

## 2 重大會計政策(續)

### (i) 存貨

存貨為於日常業務過程中持作銷售或以材料或供應品形式於提供服務過程中消耗的資產。

存貨按成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬，如下所示：

- 存貨成本包括所有採購成本、轉換成本及將存貨運至現時所在地及達致現時狀況所產生的其他成本。
- 可變現淨值為日常業務過程中的估計售價減估計完工成本及進行銷售所需的估計成本。

出售存貨時，該等存貨的賬面值於相關收益確認的期間確認為開支。

將存貨撇減至可變現淨值的任何撇減金額及所有存貨虧損於撇減或虧損產生期間確認為開支。任何存貨撇減金額的撥回於撥回期間確認為已確認為開支的存貨金額的扣減。

### (j) 合約資產及合約負債

合約資產於本集團確認收入(見附註2(r))但未成為無條件有權根據合約所載支付條款收取代價時確認。合約資產根據附註2(h)(i)所載的政策評估預期信貸虧損，並於收取代價的權利成為無條件時重新分類為應收款項(見附註2(k))。

合約負債於客戶支付不可退還的代價但本集團未確認相關收入時確認(見附註2(r))。如本集團有無條件權利收取不可退還的代價但未確認相關收入，亦將確認合約負債。在該情況下，亦將確認相應的應收款項(見附註2(k))。

對於與客戶訂立的一份單一合約，呈列合約資產淨值或合約負債淨額。對於多份合約，不相關合約的合約資產及合約負債不按淨額基準呈列。

倘合約包含重大融資成分，則合約餘額包括根據實際利率法計算的應計利息。

### (k) 貿易及其他應收款項

應收款項於本集團有無條件權利收取代價時確認。在代價到期付款前僅需時間推移的情況下，收取代價的權利方會成為無條件。如收入於本集團有無條件權利收取代價前已確認，則金額呈列為合約資產(見附註2(j))。

應收款項按攤銷成本使用實際利率法減信貸虧損撥備列賬(見附註2(h)(i))。

### (l) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行及手頭現金、存放於銀行及其他金融機構的活期存款，以及可隨時兌換為已知金額現金且價值變動風險很小的短期高流動性投資(購入時於三個月內到期)。現金及現金等價物根據附註2(h)(i)所載的政策評估預期信貸虧損。

## 財務報表附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

### 2 重大會計政策(續)

#### (m) 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項初始按公平值確認，其後除非貼現影響屬不重大，否則按攤銷成本列賬；而如貼現影響屬重大，則按成本列賬。

#### (n) 計息借款

計息借款初步按公平值減交易成本計量。於初步確認後，計息借款採用實際利率法按攤銷成本列賬。利息開支根據本集團有關借款成本的會計政策確認(見附註2(s))。

#### (o) 僱員福利

##### (i) 短期僱員福利及定額供款退休計劃供款

薪金、年度花紅、有薪年假、定額供款退休計劃供款及非貨幣福利成本於僱員提供相關服務期間累計。倘屬遞延付款或還款並可能產生重大影響，則有關金額以現值列賬。

##### (ii) 離職福利

離職福利於本集團不再能夠撤回提供該等福利時或於其確認涉及離職福利付款的重組成本時(以較早者為準)確認。

##### (iii) 以權益結算的股份支付

本公司的母公司運作一項股份計劃，旨在提供激勵及獎勵予為本集團業務運營的成功作出貢獻的本公司合資格參與者。本集團僱員(包括董事)按以股份為基礎的付款形式收取薪酬，據此，僱員提供服務作為權益工具的代價(「權益結算交易」)。

與僱員的權益結算交易成本經參考獲授當日本公司的母公司股權的公平值計量。公平值乃由一名外部估值師使用Black-Scholes期權定價模型方法釐定，以確定本公司的母公司所授出期權的公平值。

權益結算交易成本連同相應權益增長於服務條件獲達成期間在僱員福利費用中確認。

#### (p) 所得稅

期內所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產及負債的變動。即期稅項及遞延稅項資產及負債的變動乃於損益確認，惟與其他全面收入確認或直接於權益確認的項目有關則除外，在該等情況下，相關稅項金額分別於其他全面收入確認或直接於權益確認。

即期稅項為期內應課稅收入的預期應繳稅項(採用於報告期末已頒佈或實質頒佈的稅率計算)及有關往期應繳稅項的任何調整。

遞延稅項資產及負債分別由可扣稅及應課稅暫時差額產生，即就財務申報而言的資產及負債的賬面值與其稅基之間的差額。遞延稅項資產亦可由未動用稅項虧損及未動用稅項抵免產生。

## 2 重大會計政策(續)

### (p) 所得稅(續)

除若干有限的例外情況外，所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產均會確認，惟以將可能有未來應課稅溢利抵銷可動用資產者為限。可支持確認因可扣稅暫時差額產生的遞延稅項資產的未來應課稅溢利包括將由撥回現有應課稅暫時差額而產生者，惟該等差額必須與相同稅務機關及相同納稅實體有關，並預期在可扣稅暫時差額預期撥回的同一年間或遞延稅項資產所產生稅項虧損可轉回或結轉的期間撥回。該標準適用於釐定現有應課稅暫時差額可否支持確認未動用稅項虧損及抵免所產生遞延稅項資產，即該等差額尚與相同稅務機關及相同納稅實體有關時將予以計入，並預期於稅項虧損或抵免可予動用的一段期間或多段期間撥回。

確認遞延稅項資產及負債的有限例外情況為不影響會計或應課稅溢利的資產或負債的初步確認(前提是其不屬於業務合併的一部分)所產生的暫時差額，以及有關於附屬公司投資的暫時差額，惟如屬應課稅差額，則僅指本集團能控制撥回的時間且在可預見未來不大可能撥回的差額，或如屬可扣稅差額，則僅指很可能在未來撥回的差額。

已確認的遞延稅項金額乃按照資產及負債賬面值的預期變現或清償方式，使用於報告期末已頒佈或實質頒佈的稅率計量。遞延稅項資產及負債不予貼現。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末進行審閱，並在不再可能有足夠應課稅溢利以動用有關稅務利益時作扣減。若可能存在足夠應課稅溢利供動用，則任何該等扣減將被撥回。

當派發股息的負債被確認，分派相關股息產生的額外所得稅亦獲確認。

即期稅項結餘及遞延稅項結餘與其變動將各自分開列示，且不予對銷。倘本集團有依法強制執行權利以即期稅項資產抵銷即期稅項負債，且符合下列額外條件，則即期稅項資產可抵銷即期稅項負債，而遞延稅項資產則可抵銷遞延稅項負債：

- 倘為即期稅項資產及負債，本集團擬按淨額基準結算或同時變現資產及清償負債；或
- 倘為遞延稅項資產及負債，則該等資產及負債須與同一稅務機關就以下其中一項徵收的所得稅有關：
  - 同一應課稅實體；或
  - 不同應課稅實體，在預期將清償或收回大額遞延稅項負債或資產的各個未來期間，擬按淨額基準或同時變現及清償的方式變現即期稅項資產與清償即期稅項負債。

## 財務報表附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

### 2 重大會計政策(續)

#### (q) 撥備、或然負債

當本集團因過往事件而須承擔法律或推定責任可能會導致需要經濟利益流出以清償責任，且有關金額能可靠估計，則確認撥備。倘貨幣的時間價值重大，則有關撥備按清償責任的預期開支的現值列賬。

倘不大可能需要經濟利益流出，或相關金額未能可靠估計，則須披露有關責任為或然負債，惟經濟利益流出的機會極小則除外。當潛在責任僅須視乎一項或多項未來事件是否發生方可確定存在與否時，則該等責任亦披露為或然負債，惟經濟利益流出的機會極小則除外。

#### (r) 收入及其他收入

當於本集團業務的一般過程中銷售貨物、提供服務或其他人士根據租約使用本集團的資產產生收入時，本集團將有關收入分類為收入。

收入於產品或服務的控制權轉移予客戶或承租人有權使用資產時按本集團預期有權收取的承諾代價金額(不包括代表第三方收取的該等款項)確認。收入不包括增值稅或其他銷售稅，並經扣除任何商業折扣。

倘合約載有向客戶提供重大融資福利超過12個月的融資部分，收入按應收款項的現值計量，並採用將於與客戶的單獨融資交易中反映的貼現率進行貼現，而利息收入則按實際利率法單獨應計。倘合約載有向本集團提供重大融資福利的融資部分，則根據合約確認的收入包括採用實際利率法就合約負債應計的利息開支。本集團利用國際財務報告準則第15號第63段的實際權宜方法，且在融資期間為12個月或以下的情況下不就重大融資部分的任何影響調整代價。

有關本集團收入及其他收入確認政策的進一步詳情如下：

##### (i) 物業管理服務

就物業管理服務而言，本集團按年、按季或按月就所提供服務收取固定金額並確認為收入，金額以本集團有權開具發票且直接與已履約價值對應者為限。

就按包幹制管理的物業所得物業管理服務收入而言，本集團作為委託人負責向業主提供物業管理服務，並有權按已收或應收物業管理服務費的價值獲得收入，以及將所有相關物業管理成本確認為服務成本。

##### (ii) 非業主增值服務

非業主增值服務主要包括前期物業管理服務、設計服務、景觀美化服務、交付前服務及其他定製服務，如維修保養服務及物業交易協助服務。本集團與客戶商定每項服務的價格。

就景觀美化服務以外的非業主增值服務而言，本集團於提供相關服務時的某一時間點確認收入。就景觀美化服務而言，本集團參考至完全達成履約責任的進度於合約期間確認收入。至完全達成履約責任的進度為反映預期有權享有代價的金額，並視乎合約性質，主要參考(a)迄今已完成工作所產生的合約成本佔各合約估計合約成本總額的比例；或(b)已完成合約工作的實際比例而計量。

## 2 重大會計政策(續)

### (r) 收入及其他收入(續)

#### (iii) 社區增值服務

就社區增值服務而言，主要涉及為我們管理的物業的業主及住戶提供的服務，包括社區空間及資源管理服務、停車位管理服務、水電管理服務及社區生活服務，例如定製化的垃圾清理和家政服務，收入於提供相關社區增值服務時確認。當向客戶提供社區增值服務時，交易付款立即到期。

#### (iv) 利息收入

利息收入按實際利率法確認。就按攤銷成本計量且並無信貸減值的金融資產而言，實際利率適用於資產的賬面總值。就信貸減值的金融資產而言，實際利率適用於資產攤銷成本(即賬面總值扣除虧損撥備)(見附註2(h)(i))。

#### (v) 政府補助

政府補助於合理確定將會收取且本集團符合隨附條件時初步在財務狀況表內確認。有關補償本集團開支的補助於有關開支產生期間按有系統基準在損益確認為收入。有關補償本集團資產成本的補助初步確認為遞延收入，並於資產的可使用年期以於其他收入確認的方式按直線法於損益內攤銷。

### (s) 借款成本

收購、建設或生產一項資產(需要相當長時間準備方可作擬定用途或銷售)直接應佔的借款成本資本化為該項資產成本的一部分。其他借款成本於產生期間支銷。

當有關合資格資產產生開支、產生借款成本及正在準備資產作擬定用途或銷售所需的活動時，開始將借款成本資本化為該項合資格資產成本的一部分。當準備將合資格資產作擬定用途或銷售所需的絕大部分活動中止或完成時，將會暫停或終止資本化借款成本。

### (t) 關聯方

(a) 倘屬以下人士，則該名人士或該名人士的直系親屬與本集團有關聯：

- (i) 對本集團擁有控制權或共同控制權；
- (ii) 對本集團有重大影響力；或
- (iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理人員。

## 財務報表附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

### 2 重大會計政策(續)

#### (t) 關聯方(續)

(b) 如一間實體符合以下任何條件，即與本集團有關聯：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團的成員公司(即每一間母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關聯)。
- (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合資企業(或另一實體為某集團旗下成員公司的聯營公司或合資企業)。
- (iii) 兩間實體均為同一第三方的合資企業。
- (iv) 一間實體為第三方實體的合資企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
- (v) 該實體為本集團或與本集團有關聯的實體就僱員利益設立的離職福利計劃。
- (vi) 該實體受(a)內所識別人士控制或共同控制。
- (vii) (a)(i)內所識別人士對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)的主要管理人員。
- (viii) 該實體或其所屬集團的任何成員公司向本集團或本集團母公司提供主要管理人員服務。

一名人士的親屬為可預期於該名人士與實體進行的交易中發揮影響力或受其影響的該等親屬。

#### (u) 分部報告

經營分部及於財務報表呈報的各分部項目金額按就向本集團不同業務及地理位置分配資源及評估其表現而定期向本集團最高級行政管理人員提供的財務資料確定。

就財務報告而言，除非分部具備相似的經濟特徵及在產品及服務性質、生產工序性質、客戶類型或類別、分銷產品或提供服務所用方法及監管環境的性質方面相似，否則個別重大經營分部不會進行合併。非個別重大的經營分部倘符合上述大部分標準，則可進行合併。

### 3 會計判斷及估計

#### (a) 估計不確定因素的來源

##### (i) 金融資產的預期信貸虧損

貿易應收款項及應收票據、合約資產及其他金融資產(包括其他應收款項、應收關聯方款項)的信貸虧損乃按預期虧損率的假設作出。本集團根據本集團過往的收回歷史、現有的市況及於各報告期末的前瞻性估計，運用判斷作出該等假設及選擇減值計算的輸入數據。有關所採用主要假設及輸入數據的詳情，請參閱附註26(a)。該等假設及估計的變動會嚴重影響評估結果且須於未來期間作出額外虧損撥備。



財務報表附註  
(除另有指明外，以人民幣呈列)

## 4 收入及分部報告

### (a) 收入

本集團的主要活動為物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務。

#### (i) 收入分類

客戶合約收入按收入確認時間及按主要服務線劃分的收入分類如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
國際財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收入		
— 隨時間	460,731	407,446
— 某一時間點	167,003	175,357
總計	627,734	582,803

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
服務類型		
— 物業管理服務	294,099	255,485
— 社區增值服務	145,727	122,502
— 非業主增值服務	187,908	204,816
總計	627,734	582,803

截至2022年及2021年12月31日止年度，本集團的客戶群多元化且概無客戶貢獻本集團10%或以上收入。

#### (ii) 預期於日後確認的來自於報告日期存在的客戶合約的收入

就物業管理服務而言，本集團可於按月提供服務時確認收入，並確認本集團有權就其開具發票且與已完成的履約價值直接對應的收入。本集團已選擇採用實際權宜法，不披露該類型合約的剩餘履約責任。大部分物業管理服務合約並無固定期限。

就社區增值服務及非業主增值服務而言，其通常為期一年以內，且於報告期末並無重大未履行的履約責任。

### (b) 分部報告

本公司董事已被確認為本集團最高行政管理層。經營分部乃根據本集團最高行政管理層分配分部資源及評估其表現時定期審閱的內部報告確認。

本集團的最高行政管理層根據內部管理職能作出資源分配決策，並將本集團的業務表現作為一項綜合業務(而非透過單條業務線或地理區域)進行評估。因此，本集團僅擁有一個經營分部，且因此並無呈列任何分部資料。

由於本集團的所有收入來自中國境內的業務且客戶及本集團的所有資產均位於中國，故未列示地域分部分析。

## 財務報表附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

## 5 其他收入淨額

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
政府補助(附註(i))	3,262	3,454
出售物業、廠房及設備淨虧損	(30)	(51)
其他	689	(107)
	<b>3,921</b>	3,296

附註：

(i) 政府補助指來自多個中國有關部門的補貼。概無有關該等補貼的未滿足條件或未來義務。

## 6 除稅前利潤

除稅前利潤經(扣除)/計入：

## (a) 財務收入淨額：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
銀行現金利息收入	1,420	647
金融機構利息收入/其他墊款利息收入	3,777	5,198
外匯收益淨額	9,306	-
財務收入	<b>14,503</b>	5,845
計息借款利息開支	(126)	(2,553)
租賃負債利息開支	(154)	(147)
財務收入淨額	<b>14,223</b>	3,145

財務報表附註  
(除另有指明外，以人民幣呈列)

## 6 除稅前利潤(續)

### (b) 員工成本

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	137,475	125,283
定額供款退休計劃供款	13,038	12,421
以權益結算的股份支付(附註24)	234	449
	<b>150,747</b>	<b>138,153</b>

本集團僱員須參與由地方市政府管理和運作的定額供款退休計劃。本集團經地方市政府同意向該計劃作出按照僱員平均薪金若干百分比計算的供款，為僱員的退休福利提供資金。

本集團除上述供款外，概無其他退休福利付款方面的進一步責任。

### (c) 其他項目

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
存貨成本(附註14)	37,150	25,351
折舊及攤銷		
—自有物業、廠房及設備及無形資產	6,306	4,385
—使用權資產	782	586
—其他長期資產	55	—
核數師酬金		
—審核服務	1,415	20
—審閱服務	377	—
上市開支	3,601	461

## 財務報表附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

## 7 綜合損益及其他全面收入表中的所得稅

## (a) 綜合損益及其他全面收入表中的稅項為：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
即期稅項－中國企業所得稅		
年內撥備	22,078	21,844
遞延稅項		
產生及撥回暫時差額	799	(1,052)
	<b>22,877</b>	20,792

## (b) 稅項開支和會計利潤按適用稅率計算的對賬：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
除稅前利潤	101,174	97,809
除稅前利潤的名義稅項，按有關司法權區利潤的適用稅率計算(附註(i))	25,294	24,452
中國優惠稅率的稅務影響(附註(ii))	(2,001)	(2,378)
不可扣稅開支的稅務影響	1,090	1,052
小型微利企業額外扣稅的稅務抵免(附註(iii))	(547)	(1,174)
所產生研發成本額外扣稅的稅務抵免(附註(ii))	(959)	(1,160)
實際稅項開支	<b>22,877</b>	20,792

附註：

- (i) 中國企業所得稅撥備按年度估計應課稅利潤的25%計算。
- (ii) 一間附屬公司已獲批為高新技術企業(「高新技術企業」)。符合資格的附屬公司於若干年度有權按15%的優惠所得稅率繳稅。高新技術企業認證須每三年重續。除優惠所得稅率外，該附屬公司亦就其產生的合資格研發成本享有額外75%的稅費減免。
- (iii) 若干附屬公司已獲批准為小型微利企業。於有關期間，符合資格的附屬公司有權按5%或10%的優惠所得稅率繳稅。

財務報表附註  
(除另有指明外，以人民幣呈列)

## 8 董事酬金

根據香港公司條例第383(1)條及公司(披露董事利益資料)規例第2部披露的董事酬金如下：

董事姓名	董事袍金 人民幣千元	基本薪金 及津貼 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	退休福利 供款 人民幣千元	小計 人民幣千元	以權益 結算的 股份支付 人民幣千元	2022年 總計 人民幣千元
<b>執行董事</b>							
王忠武先生	-	417	267	40	724	24	748
張鐵波先生	-	407	23	40	470	16	486
包松先生	-	144	-	13	157	-	157
楊雲龍先生	-	170	-	17	187	-	187
邵萌先生	-	166	200	22	388	1	389
<b>非執行董事</b>							
趙衍峰先生	-	260	517	28	805	-	805
羅擘女士	-	-	-	-	-	-	-
李璐女士	-	-	217	-	217	-	217
<b>獨立非執行董事</b>							
梁碧珊女士	57	-	-	-	57	-	57
陳曉靜女士	42	-	-	-	42	-	42
馬濤先生	42	-	-	-	42	-	42
<b>監事</b>							
張向乾先生	-	-	-	-	-	-	-
王品女士	-	56	15	9	80	-	80
王洪濤先生	-	-	-	-	-	-	-
	141	1,620	1,239	169	3,169	41	3,210

財務報表附註  
(除另有指明外，以人民幣呈列)

8 董事酬金(續)

董事姓名	董事袍金 人民幣千元	基本薪金 及津貼 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	退休福利 供款 人民幣千元	小計 人民幣千元	以權益 結算的 股份支付 人民幣千元	2021年 總計 人民幣千元
<b>執行董事</b>							
王忠武先生	-	283	9	25	317	52	369
張鐵波先生	-	370	298	38	706	34	740
邵萌先生	-	167	2	20	189	2	191
<b>非執行董事</b>							
李璐女士	-	-	-	-	-	-	-
趙衍峰先生	-	113	-	9	122	-	122
<b>監事</b>							
張向乾先生	-	50	-	3	53	-	53
王品女士	-	96	18	10	124	-	124
王洪濤先生	-	-	-	-	-	-	-
	-	1,079	327	105	1,511	88	1,599

於2022年6月6日，梁碧珊女士、陳曉靜女士及馬濤先生獲委任為本公司獨立非執行董事。

於2022年9月15日，趙衍峰先生辭任本公司執行董事，而包松先生及楊雲龍獲委任為本公司執行董事。

於2022年11月30日，包松先生及張鐵波先生辭任本公司執行董事，而羅擘女士獲委任為本公司非執行董事。

財務報表附註  
(除另有指明外，以人民幣呈列)

## 9 最高薪酬人士

本集團五大最高薪酬人士中，兩名(2021年：一名)為本公司董事，其薪酬於附註8披露。餘下三名(2021年：四名)人士的薪酬如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
薪金及其他酬金	1,402	1,358
酌情花紅	233	918
退休計劃供款	120	133
以權益結算的股份支付	-	96
	<b>1,755</b>	<b>2,505</b>

上述最高薪酬人士的薪酬範圍如下：

	2022年 人數	2021年 人數
零至1,000,000港元(「港元」)	3	4

## 10 每股盈利

### (a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃根據母公司普通股股東應佔溢利人民幣76,742,000元(2021年：人民幣75,810,000元)，以及於年內已發行普通股之加權平均數116,076,000股(2021年：100,000,000股)計算如下：

	2022年	2021年
於1月1日之已發行普通股	100,000,000	-
通過首次公開發售發行股份的影響(附註25(b))	16,076,000	100,000,000
於12月31日之普通股加權平均數	<b>116,076,000</b>	<b>100,000,000</b>

截至2022年12月31日止年度的普通股加權平均數116,076,000股包括緊隨配售完成後已發行之33,340,000股普通股以及100,000,000股普通股(即附註25(b)所詳述之於2021年3月12日轉制為股份有限公司後已發行之股份數目)的加權平均數。

為計算2021年每股基本及攤薄盈利，於2021年3月轉制為股份有限公司後已發行之100,000,000股普通股被視為已於2021年全年發行。

### (b) 每股攤薄盈利

截至2022年及2021年12月31日止年度，概無未償付攤薄潛在股份。

財務報表附註  
(除另有指明外，以人民幣呈列)

## 11 物業、廠房及設備

	廠房及樓宇 人民幣千元	機器及 其他設備 人民幣千元	車輛 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>成本：</b>				
於2021年1月1日	13,992	9,353	3,536	26,881
添置	31,711	2,652	8,914	43,277
出售	-	(437)	(135)	(572)
於2021年12月31日	45,703	11,568	12,315	69,586
添置	-	2,742	2,065	4,807
出售	-	(969)	(718)	(1,687)
於2022年12月31日	45,703	13,341	13,662	72,706
<b>累計折舊：</b>				
於2021年1月1日	(665)	(6,092)	(1,187)	(7,944)
年內扣除	(2,229)	(1,472)	(1,027)	(4,728)
出售撥回	-	362	122	484
於2021年12月31日	(2,894)	(7,202)	(2,092)	(12,188)
年內扣除	(1,774)	(2,791)	(1,758)	(6,323)
出售撥回	-	749	435	1,184
於2022年12月31日	(4,668)	(9,244)	(3,415)	(17,327)
<b>賬面值：</b>				
於2022年12月31日	41,035	4,097	10,247	55,379
於2021年12月31日	42,809	4,366	10,223	57,398



## 11 物業、廠房及設備(續)

## (a) 使用權資產

按本集團相關資產類別分析使用權資產的賬面淨值如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
樓宇	2,540	3,322

於本集團損益中確認的與租賃有關的開支項目分析如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
按相關資產類別劃分的使用權資產折舊支出：		
樓宇	782	586
租賃負債之利息(附註6(a))	154	147
與短期租賃有關的開支	834	972

租賃現金流出總額與租賃負債的到期情況分析之詳情分別載列於附註17(c)及附註22。

## 12 無形資產

	軟件 人民幣千元
成本：	
於2021年1月1日	491
已購買無形資產	1,843
於2021年12月31日	2,334
已購買無形資產	418
於2022年12月31日	2,752
累計攤銷：	
於2021年1月1日	(285)
年內扣除	(243)
於2021年12月31日	(528)
年內扣除	(765)
於2022年12月31日	(1,293)
賬面值：	
於2022年12月31日	1,459
於2021年12月31日	1,806

## 財務報表附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

## 13 於附屬公司之投資

下表載列本集團所有附屬公司之詳情。除另有說明外，所持股份類別為普通股：

公司名稱	註冊成立及營業地點 以及成立/註冊成立 日期	已發行及 繳足詳情	所有權百分比			主要業務
			本集團 實際權益	本公司所持	附屬公司所持	
山東省魯商建築設計有限公司 (「魯商設計」)*	中國 2011年5月9日	人民幣 5,000,000元	100%	100%	-	建築設計服務
山東藍岸園林工程有限公司 (「藍岸園林」)*	中國 2008年12月11日	人民幣 20,000,000元	100%	100%	-	園林設計施工及 維護
山東魯商唐安物業有限公司 (「魯商唐安」)(附註(i))*	中國 2020年12月2日	人民幣 3,000,000元	41%	41%	-	房地產服務及 其他相關服務
山東立誠膳鄰餐飲管理有限公司 (「立誠膳鄰」)*	中國 2022年10月18日	人民幣 5,000,000元	100%	100%	-	餐飲管理服務

附註：

\* 該等公司為於中國成立的有限公司。

(i) 本公司於股東大會上享有51%的投票權，且有權對實體的營運及管理活動行使控制權，因此，由於本公司對魯商唐安有控制權，故魯商唐安入賬為附屬公司。

下表列出擁有重大非控股權益(「非控股權益」)的本集團附屬公司魯商唐安的資料。下文呈列的財務資料概要指任何公司間對銷前的金額。

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
非控股權益百分比	59%	59%
非流動資產	81	72
流動資產	13,424	10,036
流動負債	8,424	7,661
資產淨值	5,081	2,447
非控股權益之賬面值	3,122	1,566

財務報表附註  
(除另有指明外，以人民幣呈列)

### 13 於附屬公司之投資(續)

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
收益	14,890	13,573
年內利潤	2,635	2,045
非控股權益應佔年內利潤	1,555	1,207
經營活動所得現金流量	831	(125)
投資活動所得現金流量	(4)	(15)
融資活動所得現金流量	-	177

### 14 存貨

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
原材料及消耗品	965	466
銷售停車場	42,165	41,779
	43,130	42,245

於2022年12月31日，所有銷售停車場預期將於一年後收回。

已確認為開支並計入損益的存貨金額分析如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
已消耗/出售存貨賬面值	37,150	25,351

所有存貨預期於一年內收回。

### 15 貿易應收款項及應收票據

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
應收票據	23,586	17,101
貿易應收款項(附註(a))		
— 關聯方	123,712	106,038
— 第三方	147,701	79,422
	294,999	202,561
減：虧損撥備(附註26(a))	(10,992)	(5,674)
	284,007	196,887

本集團的所有貿易應收款項及應收票據(扣除撥備)預期於一年內收回。

## 財務報表附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

## 15 貿易應收款項及應收票據(續)

## (a) 賬齡分析

於報告期末，基於收入確認日期及扣除貿易應收款項及應收票據減值撥備的貿易應收款項及應收票據賬齡分析如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
一年內	256,057	181,562
一至兩年	23,921	7,731
兩至三年	4,029	6,497
三年以上	–	1,097
	<b>284,007</b>	196,887

本集團信貸政策及貿易應收賬項產生的信貸風險的進一步詳情載於附註26(a)。

## 16 預付款項、按金及其他應收款項

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
預付款項	3,042	2,004
按金	2,579	2,130
有關建議本公司股份首次上市的預付款項	–	29,101
其他應收款項	2,943	272
	<b>(207)</b>	(243)
	<b>8,357</b>	33,264

## 17 現金及現金等價物以及其他現金流量資料

## (a) 現金及現金等價物包括

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
銀行存款及手頭現金	179,375	73,616
其他金融機構存款	249,437	201,870
	<b>428,812</b>	275,486

財務報表附註  
(除另有指明外，以人民幣呈列)

## 17 現金及現金等價物以及其他現金流量資料(續)

### (b) 來自融資活動的負債對賬：

	計息借款 人民幣千元 (附註21)	應付利息 人民幣千元 (附註19)	租賃負債 人民幣千元 (附註22)	應付 關聯方款項 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2022年1月1日	-	268	3,171	595	4,034
<b>融資現金流量變動：</b>					
已付利息	-	(394)	-	-	(394)
償還計息借款	(1,433)	-	-	-	(1,433)
向關聯方付款	-	-	-	(595)	(595)
融資現金流量變動總額	(1,433)	(394)	-	(595)	(2,422)
<b>其他變動：</b>					
計息借款之利息	-	126	-	-	126
租賃負債之利息	-	-	154	-	154
非現金交易*	3,205	-	-	-	3,205
其他變動總額	3,205	126	154	-	3,485
於2022年12月31日	1,772	-	3,325	-	5,097

\* 非現金交易指賬目的重新分類。

財務報表附註  
(除另有指明外，以人民幣呈列)

17 現金及現金等價物以及其他現金流量資料(續)

(b) 來自融資活動的負債對賬：(續)

	計息借款 人民幣千元 (附註21)	應付利息 人民幣千元 (附註19)	租賃負債 人民幣千元 (附註22)	應付 關聯方款項 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2021年1月1日	110,250	313	-	2,990	113,553
<b>融資現金流量變動：</b>					
償還計息借款	(110,000)	-	-	-	(110,000)
已付利息	-	(2,866)	-	-	(2,866)
已付租賃租金的本金部分	-	-	(737)	-	(737)
已付租賃租金的利息部分	-	-	(147)	-	(147)
已收關聯方墊款	-	-	-	311	311
向關聯方付款	-	-	-	(2,706)	(2,706)
融資現金流量變動總額	(110,000)	(2,866)	(884)	(2,395)	(116,145)
<b>其他變動：</b>					
來自年內訂立的新租賃的租賃負債增加	-	-	3,908	-	3,908
計息借款之利息	-	2,553	-	-	2,553
租賃負債之利息	-	-	147	-	147
非現金交易	(250)	268	-	-	18
其他變動總額	(250)	2,821	4,055	-	6,626
於2021年12月31日	-	268	3,171	595	4,034

財務報表附註  
(除另有指明外，以人民幣呈列)

## 17 現金及現金等價物以及其他現金流量資料(續)

### (c) 租賃現金流出總額：

計入綜合現金流量表內的租賃金額包括以下各項：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於經營現金流量內	834	891
於融資現金流量內	-	884

該等金額與以下項目有關：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
已付租賃租金	834	1,775

## 18 貿易應付款項

於報告期末，根據發票日期的貿易應付款項賬齡分析如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
一年內	161,959	125,496
超過一年	30,718	12,034
	192,677	137,530

## 19 應計費用及其他應付款項

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
應計薪資及其他福利	35,223	52,309
按金	27,082	28,362
代業主收款及付款	6,538	7,932
其他稅項及應付費用	2,199	3,481
代住戶／租戶收取的款項	7,828	7,749
購買物業、廠房及設備的應付款項	-	3,205
有關本公司股份首次公開發售所產生開支的應付款項	4,201	9,030
其他應付款項及應計費用	9,657	13,213
	92,728	125,281

於2022年及2021年12月31日，所有應計費用及其他應付款項預計於一年內結算或按要求償還。

財務報表附註  
(除另有指明外，以人民幣呈列)

## 20 合約資產及合約負債

### (a) 合約資產

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
合約資產		
來自建築合約的表現	26,264	15,576

本集團的建築合約中包括付款時間表，要求於達成里程碑時就相關建築期間作出階段性付款。此等付款時間表防止積聚重大合約資產。於建築服務完成及客戶驗收後，確認為合約資產的金額重新分類至貿易應收款項。

收回或結算於2022年及2021年12月31日的合約資產的預計時間為一年內。

### (b) 合約負債

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
已收物業管理服務的預付款項	50,000	48,578
已收社區增值服務的預付款項	4,798	10,335
已收非業主增值服務的預付款項	174	1,933
於12月31日的結餘	54,972	60,846

#### 合約負債變動

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於1月1日的結餘	60,846	80,873
因年內確認於年初已計入合約負債的收入而導致的合約負債減少	(57,736)	(78,352)
因物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務預開賬單而導致的合約負債增加	51,862	58,325
於12月31日的結餘	54,972	60,846

本集團的合約負債主要來自客戶預付款項，而相應服務尚未提供。

於2022年及2021年12月31日，本集團預期於超過一年後確認為收入的合約負債金額分別為人民幣174,000元及人民幣1,282,000元。



財務報表附註  
(除另有指明外，以人民幣呈列)

## 21 計息借款

(a) 計息借款的賬面值分析如下：

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
有抵押其他借款(附註)	1,772	-

附註：

於2022年12月31日，其他借款人民幣1,772,000元以人民幣2,973,000元的本集團汽車作抵押。

所有借款屬計息、按攤銷成本計量，償還如下：

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
一年內	1,632	-
一年後但於兩年內	140	-
	1,772	-
減：流動負債項下列示於一年內到期的金額	(1,632)	-
非流動負債項下列示的金額	140	-

本集團借款的實際利率範圍如下：

	實際年利率	於2022年 12月31日 人民幣千元	實際年利率	於2021年 12月31日 人民幣千元
定息借款	4.95%	1,772	-	-

## 財務報表附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

### 22 租賃負債

本集團應償還租賃負債情況如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
一年內	1,655	731
一年以上但兩年內	812	770
兩年以上但五年內	858	1,670
	<b>3,325</b>	3,171

### 23 於綜合財務狀況表的所得稅

(a) 綜合財務狀況表內的即期稅項指：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
中國企業所得稅		
於1月1日	6,529	33,198
年內撥備	22,078	21,844
於年內的付款	(20,686)	(48,513)
於12月31日	<b>7,921</b>	6,529

(b) 已確認遞延稅項資產：

	信貸 虧損撥備 人民幣千元	撥備及 應計費用 人民幣千元	以權益結算 的股份支付 人民幣千元	累計 稅項虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
遞延稅項來源：					
於2021年1月1日	536	3,606	1,394	390	5,926
計入損益／(於損益中扣除)	890	461	91	(390)	1,052
直接計入權益	-	-	2,639	-	2,639
於2021年12月31日及2022年1月1日	1,426	4,067	4,124	-	9,617
計入損益／(於損益中扣除)	1,284	(1,026)	(1,057)	-	(799)
直接計入權益	-	-	(202)	-	(202)
於2022年12月31日	2,710	3,041	2,865	-	8,616

## 24 以權益結算的股份支付

### (a) 於2018年9月20日授出的購股權

於2018年9月20日，魯商健康產業發展股份有限公司(「魯商發展」)就向本集團提供的服務有條件向本集團的主要管理層授出若干購股權。行使價為每股人民幣2.83元。購股權自2018年9月20日起生效，而自授出日期起兩年內並無歸屬任何購股權。33.33%的購股權於自授出日期起計第三年、第四年及第五年分別歸屬。每份購股權賦予持有人認購魯商發展一股普通股的權利。所有授出的購股權將於授出日期後五年內行使。

### (b) 於2018年12月5日授出的購股權

於2018年12月5日，魯商發展就向本集團提供的服務有條件向本集團的主要管理層授出若干購股權。行使價為每股人民幣3.58元。購股權自2018年12月5日起生效，而自授出日期起兩年內並無歸屬任何購股權。33.33%的購股權於自授出日期起計第三年、第四年及第五年分別歸屬。每份購股權賦予持有人認購魯商發展一股普通股的權利。所有授出的購股權將於授出日期後五年內行使。

於2018年9月20日及2018年12月5日授予收取人的購股權的期權公平值於服務條件達成期間於綜合損益及其他全面收入表確認為開支。所授出購股權的公平值估計乃根據black-scholes估值模型計量。本集團於截至2021年及2022年12月31日止年度的綜合損益及其他全面收入表中就上述本公司購股權計劃分別錄得合計人民幣449,000元及人民幣234,000元的以股份為基礎的補償開支。

財務報表附註  
(除另有指明外，以人民幣呈列)

## 25 股本、儲備及股息

### (a) 權益部分之變動

截至2022年及2021年止年度，本集團之綜合權益各部分之期初及期末結餘對賬載於綜合權益變動表。有關本公司之個別權益部分之變動詳情載列如下：

	實繳資本／ 股本 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	法定 儲備盈餘 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2021年1月1日的結餘	100,000	572	11,720	111,867	224,159
<b>截至2021年12月31日止年度權益變動：</b>					
年內利潤及全面收入總額	-	-	-	46,484	46,484
轉至儲備	-	-	4,648	(4,648)	-
收購共同控制下的附屬公司	-	(853)	-	-	(853)
本公司由有限責任公司轉制為股份公司的影響	-	130,536	(11,720)	(118,816)	-
以權益結算的股份支付(附註25)	-	868	-	-	868
<b>於2021年12月31日及2022年1月1日的結餘</b>	<b>100,000</b>	<b>131,123</b>	<b>4,648</b>	<b>34,887</b>	<b>270,658</b>
<b>截至2022年12月31日止年度權益變動：</b>					
期內利潤及全面收入總額	-	-	-	51,065	51,065
轉至儲備	-	-	5,107	(5,107)	-
透過首次公開發售發行股份	33,340	91,117	-	-	124,457
以權益結算的股份支付(附註24)	-	254	-	-	254
<b>於2022年12月31日的結餘</b>	<b>133,340</b>	<b>222,494</b>	<b>4,648</b>	<b>85,952</b>	<b>446,434</b>

財務報表附註  
(除另有指明外，以人民幣呈列)

## 25 股本、儲備及股息(續)

### (b) 實繳資本／股本

本集團綜合財務狀況表內的實繳資本／股本指本公司於2022年及2021年12月31日的實繳資本／股本，分別為人民幣100,000,000元及人民幣133,340,000元。變動如下：

	股份數目	實繳資本／股本 人民幣千元
於2021年1月1日	–	100,000
本公司由有限責任公司轉制為股份公司後發行股份(附註(i))	<b>100,000,000</b>	–
於2021年12月31日	<b>100,000,000</b>	100,000
透過首次公開發售發行股份(附註(ii))	<b>33,340,000</b>	33,340
於2022年12月31日	<b>133,340,000</b>	133,340

附註：

- (i) 本公司於2021年3月12日轉制為股份公司，根據2021年1月29日登記於該等股東名下的實繳資本向本公司各股東發行及配發100,000,000股每股面值人民幣1元的普通股。
- (ii) 於2022年7月8日，本公司首次公開發行33,340,000股普通股，每股面值人民幣1元，發行價為每股5.92港元。所得款項人民幣33,340,000元指面值，計入本公司的股本。餘下所得款項(扣除股份發行開支)約人民幣91,117,000元計入資本儲備。

### (c) 股息

- (i) 本年度應佔應付本公司權益股東的股息：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於報告期後建議末期股息每股普通股人民幣0.1074元(2021年：無)	<b>14,321</b>	–

於報告期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。

## 財務報表附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

## 25 股本、儲備及股息(續)

## (d) 儲備的性質及用途

## (i) 資本儲備

資本儲備包括以下：

- 截至2022年12月31日止年度，魯商發展向本集團若干主要管理層授出購股權，其後間接持有本集團100%股權。本集團於截至2022年12月31日止年度確認費用總額及相應資本儲備人民幣32,000元(2021年：人民幣3,088,000元)(包括遞延稅項的影響)；
- 截至2022年12月31日止年度，首次公開發售後所得款項淨額與所發行普通股的面值差額；
- 於2021年1月，本公司自山東省魯商置業有限公司(本公司的同系附屬公司)收購魯商設計及藍岸園林(實繳資本分別為人民幣5,000,000元及人民幣20,000,000元)的100%股權，總代價為人民幣37,850,000元；及
- 於2021年3月12日，本公司由有限責任公司轉制為股份有限公司。根據當局批准，本公司按本公司於2021年3月12日當時股東各自的實繳資本比例向彼等發行及配發100,000,000股每股面值人民幣1元的普通股。本公司於基準日2021年1月31日的餘下資產淨值已於轉換日期轉換為人民幣130,536,000元的資本儲備。

## (ii) 法定儲備

根據相關中國法律及法規以及本集團於中國成立的附屬公司的組織章程細則，該等附屬公司須設立若干不可分派的法定儲備，計提其純利的10%至各自的法定儲備，直至各儲備達至各註冊資本的50%。法定儲備僅可於相關機構批准後用作預定用途。

## (e) 資本管理

本集團於管理資本時之主要目的是透過為服務釐定與風險水平相符的價格及確保能以合理成本取得融資，保障本集團有能力持續經營，從而為股東持續帶來回報，並惠及其他持份者。

本集團的資本結構由計息借款減現金及現金等價物，以及本集團的權益(包括實繳資本/股本、保留溢利及其他儲備)組成。

本公司董事定期審核資本結構。作為該審核的一部分，董事考慮資本成本以及與各類資本相關的風險。本集團通過支付股息以及發行新債務或贖回現有債務來平衡整體資本結構。

截至2022年12月31日止年度，本集團毋須遵守外部施加的資本規定。

## 26 金融工具的財務風險管理及公平值

本集團在日常業務過程中面臨信貸、流動資金、利率及貨幣風險。

本集團面臨的該等風險及本集團用於管理該等風險的財務風險管理政策及慣例載述如下。

### (a) 信貸風險

信貸風險指對手方不履行合約責任而導致本集團承受財務虧損的風險。本集團的信貸風險主要來自銀行現金、合約資產、貿易應收款項及應收票據、預付款項、按金及其他應收款項以及應收關聯方款項。本集團所承受的來自現金及現金等價物以及應收票據的信貸風險有限，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及金融機構，就此而言，本集團認為信貸風險較低。

就應收關聯方款項、預付款項、按金及其他應收款項而言，本集團已評定，根據歷史結算記錄及前瞻性資料，根據12個月預期虧損法計算的該等應收款項的預期信貸虧損率不大。因此，除已計提虧損撥備人民幣207,000元(2021年：人民幣243,000元)外，截至2022年12月31日止年度並無就該等應收款項確認其他虧損撥備。

就第三方的貿易應收款項而言，本集團根據歷史結算記錄及前瞻性資料按相等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，故並無信貸集中風險。此外，本集團設有監察程序以確保採取跟進行動收回逾期債務。本集團認為服務費收款率大幅下降時即存在違約事件並估計預期信貸虧損率。一般而言，本集團不會向客戶收取抵押品。

財務報表附註  
(除另有指明外，以人民幣呈列)

## 26 金融工具的財務風險管理及公平值(續)

### (a) 信貸風險(續)

下表提供有關本集團於2022年及2021年12月31日面臨第三方的貿易應收款項的信貸風險及預期信貸虧損的資料。

	於2022年12月31日		
	預期虧損率 %	賬面總值 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元
一年內	2.15%	119,435	(2,573)
一至兩年	10.74%	17,721	(1,903)
兩至三年	26.93%	5,514	(1,485)
三年以上	100.00%	5,031	(5,031)
		147,701	(10,992)

	於2021年12月31日		
	預期虧損率 %	賬面總值 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元
一年內	1.65%	64,876	(1,069)
一至兩年	7.30%	6,148	(449)
兩至三年	14.72%	4,974	(732)
三年以上	100.00%	3,424	(3,424)
		79,422	(5,674)

預期虧損率乃基於過去3年的實際虧損經驗計算。該等利率經調整以反映收集歷史數據期間的經濟狀況、當前狀況與本集團對應收款項預計年期內經濟狀況的意見之間的差異。

截至2021年及2022年12月31日止年度，有關來自第三方的貿易應收款項的虧損撥備賬變動如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於1月1日的結餘	5,674	1,917
期內確認的減值虧損	5,318	3,757
於12月31日的結餘	10,992	5,674



財務報表附註  
(除另有指明外，以人民幣呈列)

## 26 金融工具的財務風險管理及公平值(續)

### (b) 流動資金風險

本集團內的個別經營實體負責其本身的現金管理，包括現金盈餘的短期投資及為滿足預期現金需求而籌集貸款，惟借款超過若干預定的權限水平時須獲母公司的董事會批准。本集團的政策旨在定期監控流動資金需求及其遵守借貸契約的情況，確保其維持足夠的現金儲備及隨時可變現有價證券以及自主要金融機構取得充足承諾貸款額度，以應付短期及長期流動資金需求。

下表列示本集團的非衍生金融負債於各報告期間末的剩餘合約到期情況，乃基於已訂約未貼現現金流量(包括採用合約利率或倘屬浮動利率，按於相應報告期間末通行的利率計算的利息付款)以及本集團須支付的最早日期釐定：

	2022年12月31日					於12月31日 的賬面值
	已訂約未貼現現金流出					
	一年內或 按要求 人民幣千元	一年以上 但兩年以下 人民幣千元	兩年以上 但五年以下 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元	
計息借款	1,687	141	-	-	1,828	1,772
貿易應付款項	192,677	-	-	-	192,677	192,677
應計費用及其他應付款項	92,728	-	-	-	92,728	92,728
租賃負債	1,768	884	884	-	3,536	3,325
總計	288,860	1,025	884	-	290,769	290,502

	2021年12月31日					於12月31日 的賬面值
	已訂約未貼現現金流出					
	一年內或 按要求 人民幣千元	一年以上 但兩年以下 人民幣千元	兩年以上 但五年以下 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元	
貿易應付款項	137,530	-	-	-	137,530	137,530
應計費用及其他應付款項	125,013	-	-	-	125,013	125,013
應付關聯方款項	595	-	-	-	595	595
租賃負債	884	884	1,768	-	3,536	3,171
總計	264,022	884	1,768	-	266,674	266,309

### (c) 利率風險

利率風險為金融工具的公平值或未來現金流量因市場利率的變動而波動的風險。本集團面臨的利率風險並不重大。

## 財務報表附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

## 26 金融工具的財務風險管理及公平值(續)

## (d) 貨幣風險

本集團面臨的貨幣風險主要因通過首次公開發售發行股份的所得款項引致現金結餘以外幣(即與交易有關的業務所涉及的非功能貨幣)計值而產生。引致此項風險的貨幣主要為港元。

## (i) 所面臨的貨幣風險

下表載列本集團於報告期末來自以與實體相關的功能貨幣以外的貨幣計值的已確認資產或負債的貨幣風險詳情。為方便呈列，所面臨風險的金額於年結日期按現貨匯率換算為人民幣。

	外幣風險(以人民幣呈列)	
	2022年 港元 人民幣千元	2021年 港元 人民幣千元
現金及現金等價物	29,416	-

## (ii) 敏感度分析

下表載列於報告期末對本集團有重大影響的外匯匯率出現變動(假設所有其他風險變量保持不變)時，本集團的除稅後溢利(及保留盈利)將會產生的即時變動。

	2022年			2021年		
	外匯匯率 上升/(下跌) %	除稅後溢利 及保留盈利 增加/(減少) 人民幣千元	對權益其他 組成部份 的影響 人民幣千元	外匯匯率 上升/(下跌) %	除稅後溢利 及保留盈利 增加/(減少) 人民幣千元	對權益其他 組成部份 的影響 人民幣千元
港元	5% (5%)	(1,103) 1,103	- -	5% (5%)	不適用 不適用	不適用 不適用

上表所列示的分析結果代表對各集團實體按各自的功能貨幣計量並按報告期末通行的匯率換算為人民幣以供呈列之用的除稅後溢利及保留盈利的即時影響總額。

## (e) 公平值計量

本集團按成本或攤銷成本列賬的金融工具賬面值與其於2022年及2021年12月31日的公平值並無重大差異。

## 27 重大關聯方交易

本集團於年內訂立的重大關聯方交易及於各報告期末與關聯方的結餘載列如下。

### (a) 於截至2022年及2021年12月31日止年度與本集團進行重大交易的關聯方名稱及與關聯方的關係：

關聯方名稱	關係
青島魯商置地發展有限公司	一家受控股擁有人控制的公司
臨沂魯商地產有限公司	一家受控股擁有人控制的公司
北京銀座合智房地產開發有限公司	一家受控股擁有人控制的公司
煙台魯商地產有限公司	一家受控股擁有人控制的公司
東營銀座房地產開發有限公司	一家受最終控股方控制的公司
菏澤魯商置業有限公司	一家受控股擁有人控制的公司
濟南金藝林房地產開發有限公司	一家受最終控股方控制的公司
臨沂魯商金置業有限公司	一家受控股擁有人控制的公司
魯商置業青島有限公司	一家受控股擁有人控制的公司
青島海景(國際)大酒店發展有限公司	一家受最終控股方控制的公司
青島魯商惜福置業有限公司	一家受控股擁有人控制的公司
山東省魯商置業有限公司	一家受控股擁有人控制的公司
山東省魯商置業有限公司銀座常春藤項目分公司	一家受控股擁有人控制的公司
泰安魯商置業有限公司	一家受控股擁有人控制的公司
淄博魯商置業有限公司	一家受控股擁有人控制的公司

財務報表附註  
(除另有指明外，以人民幣呈列)

## 27 重大關聯方交易(續)

(a) 於截至2022年及2021年12月31日止年度與本集團進行重大交易的關聯方名稱及與關聯方的關係：(續)

關聯方名稱	關係
哈爾濱魯商置業有限公司	一家受控股擁有人控制的公司
濟寧魯商地產有限公司	一家受控股擁有人控制的公司
青島魯商藍岸地產有限公司	一家受控股擁有人控制的公司
青島魯商藍谷健康產業有限公司	一家受控股擁有人控制的公司
泰安魯商地產有限公司	一家受控股擁有人控制的公司
青島魯商錦繡置業有限公司	一家受控股擁有人控制的公司
山東省城市服務技師學院	一家受最終控股方控制的公司
濟南魯茂置業有限公司	一家受控股擁有人控制的公司
淄博藝林房地產開發有限公司	一家受最終控股方控制的公司
濰坊魯商置業有限公司	一家受控股擁有人控制的公司
青島銀座投資開發有限公司	一家受最終控股方控制的公司
青島魯商置業青島有限公司	一家受控股擁有人控制的公司
臨沂魯商地產有限公司	一家受控股擁有人控制的公司
臨沂魯商置業有限公司	一家受控股擁有人控制的公司
青島綠富房地產開發有限公司	一家受控股擁有人控制的公司
青島魯商潤置投資開發有限公司	一家受控股擁有人控制的公司
魯商九女峰(泰安)鄉村振興有限公司	一家受最終控股方控制的公司

財務報表附註  
(除另有指明外，以人民幣呈列)

## 27 重大關聯方交易(續)

(a) 於截至2022年及2021年12月31日止年度與本集團進行重大交易的關聯方名稱及與關聯方的關係：(續)

關聯方名稱	關係
山東魯新置業有限公司	一家受控股擁有人控制的公司
煙台魯商嘉會置業有限公司	一家受控股擁有人控制的公司
泰山佑鄉村振興生態旅游發展(山東)有限公司	一家受最終控股方控制的公司
煙台魯茂置業有限公司	一家受控股擁有人控制的公司
濟寧瑞和置業發展有限公司	一家受控股擁有人控制的公司
山東富源小額貸款有限公司	一家受最終控股方控制的公司
山東省商業集團財務有限公司	一家受最終控股方控制的公司
山東銀座家居有限公司居家生活廣場	一家受最終控股方控制的公司
魯商健康產業發展股份有限公司	控股股東
山東銀座汽車貿易有限公司	一家受最終控股方控制的公司
銀座集團股份有限公司	一家受最終控股方控制的公司
臨沂居易置業有限公司	一家受最終控股方控制的公司

## 財務報表附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

## 27 重大關聯方交易(續)

## (b) 主要管理人員薪酬

本集團主要管理人員的薪酬(包括向附註8所披露的本公司董事及監事及附註9所披露的若干最高薪酬僱員支付的金額)如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
短期僱員福利	3,963	2,185
離職後福利	254	164
股本補償福利	52	112
	<b>4,269</b>	<b>2,461</b>

薪酬總額計入「員工成本」(見附註6(b))。

## (c) 重大關聯方交易

本集團與其關聯方訂立下列交易。

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
提供服務	184,644	217,696
購買商品及服務	21,835	10,926
關聯方預付款項	9,399	8,236
購買物業、廠房及設備	—	32,389
向關聯方墊款	—	116,474
已收關聯方還款	—	390,624
已收關聯方墊款	2,117	311
向關聯方付款	595	2,706
向關聯方償還借款	—	90,000
利息收入	3,777	5,198
利息開支	—	2,200

## (d) 與關聯方的結餘

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>貿易相關：(附註(a))</b>		
貿易應收款項	123,712	106,038
應收票據	23,586	17,101
合約資產	25,532	15,576
貿易應付款項	7,880	2,811
合約負債	177	1,992
購買物業、廠房及設備的應付款項	—	12
租賃負債	3,325	3,171
<b>非貿易相關：</b>		
現金及現金等價物(附註(b))	249,437	201,870
應收關聯方款項：		
直接最終母公司	—	591
同系附屬公司	—	1,526
應付關聯方款項：		
同系附屬公司	—	595

(a) 與關聯方的貿易相關結餘產生自向關聯方銷售或購買商品或服務。

(b) 現金及現金等價物結餘為存放於山東省商業集團財務有限公司(一家受本集團最終控股方控制的金融機構)的存款。

財務報表附註  
(除另有指明外，以人民幣呈列)

## 28 本公司財務狀況表

(以人民幣呈列)

	附註	2022年 12月31日 人民幣千元	2021年 12月31日 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		52,213	53,671
無形資產		1,048	1,371
遞延稅項資產		5,324	5,613
於附屬公司的投資	13	38,997	36,997
其他長期資產		601	-
		<b>98,183</b>	97,652
<b>流動資產</b>			
存貨		43,130	42,245
貿易應收款項及應收票據		145,720	112,687
預付款項、按金及其他應收款項		7,761	32,865
應收關聯方款項		-	1,693
現金及現金等價物		401,272	233,794
		<b>597,883</b>	423,284
<b>流動負債</b>			
計息借款		1,632	-
貿易應付款項		97,244	82,886
應計費用及其他應付款項		89,475	102,783
合約負債		54,533	58,687
即期稅項		6,608	5,217
應付關聯方款項		-	705
		<b>249,492</b>	250,278
<b>流動資產淨值</b>		<b>348,391</b>	173,006
<b>總資產減流動負債</b>		<b>446,574</b>	270,658
<b>非流動負債</b>			
計息借款		140	-
<b>資產淨值</b>		<b>446,434</b>	270,658
<b>資本及儲備</b>			
股本	25	133,340	100,000
儲備		313,094	170,658
<b>權益總額</b>		<b>446,434</b>	270,658

董事會於2023年3月30日批准並授權刊發。

王忠武  
董事

邵萌  
董事

## 財務報表附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

## 29 報告期間後非調整事項

於報告期末，董事建議以現金派發本公司末期股息每股人民幣0.1074元。進一步詳情於附註25(c)披露。

## 30 直接及最終控制方

於2022年12月31日，董事認為本集團的直接母公司及最終控制方分別為魯商發展及山東商業集團。

## 31 截至2022年12月31日止年度已頒佈但尚未生效的修訂本、新訂準則及詮釋的潛在影響

直至該等財務報表刊發之日，國際財務報告準則已頒佈多個新訂或經修訂準則，該等準則尚未於截至2022年12月31日止年度生效，亦並無於該等財務報表中採納。該等發展包括可能與本集團有關的下列內容。

	於下列日期或 之後開始的會計期間生效
國際財務報告準則第17號， <i>保險合約</i>	2023年1月1日
國際會計準則第1號(修訂本)， <i>財務報表之呈列：將負債分類為流動或非流動</i>	2023年1月1日
國際會計準則第1號(修訂本)， <i>財務報表之呈列及香港財務報告準則實務公告第2號，作出重要性判斷：披露會計政策</i>	2023年1月1日
國際會計準則第8號(修訂本)， <i>會計政策、會計估計變動及差錯：會計估計之定義</i>	2023年1月1日
國際會計準則第12號(修訂本)， <i>所得稅：與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項</i>	2023年1月1日
國際財務報告準則第17號， <i>保險合約</i>	2023年1月1日

本集團現正評估該等修訂本、新訂準則及詮釋預期於初始應用期間造成的影響。截至目前為止，本集團認為採納該等修訂本、新訂準則及詮釋不大可能會造成任何重大影響。



## 四年財務摘要

	截至12月31日止年度			
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收入	<b>627,734</b>	582,803	402,844	321,145
除稅前利潤	<b>101,174</b>	97,809	58,889	39,828
所得稅	<b>(22,877)</b>	(20,792)	(13,527)	(10,894)
年內利潤	<b>78,297</b>	77,017	45,362	28,934
下列各方應佔利潤				
— 本公司擁有人	<b>76,742</b>	75,810	45,302	28,934
— 非控股權益	<b>1,555</b>	1,207	60	—
	<b>78,297</b>	77,017	45,362	28,934

  

	於12月31日			
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
資產總值	<b>856,625</b>	634,396	862,352	342,572
負債總額	<b>353,395</b>	333,952	604,463	225,685
資產淨值	<b>503,230</b>	300,444	257,889	116,887