

# 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



2023  
年報

# 目錄

- 2 公司資料
- 4 釋義
- 9 企業大事記
- 11 主席報告
- 14 管理層討論及分析
- 23 董事、監事及高級管理層
- 34 企業管治報告
- 49 董事會報告
- 73 監事會報告
- 75 獨立核數師報告
- 78 合併資產負債表
- 80 合併利潤表
- 82 合併現金流量表
- 84 合併股東權益變動表
- 86 財務報表附註
- 192 五年財務摘要



# 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2023年6月30日辭任)

### 非執行董事

李璐女士  
羅擘女士  
李涵女士(於2023年6月30日獲委任)

### 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

### 審核委員會

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

## 戰略與ESG委員會(於2023年12月28日更名)

王忠武先生(主席)  
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  
潘萌女士

## 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

卓佳證券登記有限公司

香港  
夏慤道16號  
遠東金融中心17樓

### 法律顧問

有關香港法例  
麥家榮律師行

### 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：

2023年股東週年大會	指	本公司將於2024年6月21日召開及舉行的2023年股東週年大會
收購事項	指	如收購事項公告所述，收購山東魯健的股權
收購事項公告	指	本公司日期為2024年2月27日的公告，內容有關(其中包括)收購事項及股權轉讓協議
組織章程細則	指	本公司組織章程細則
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
董事會多元化政策	指	本公司董事會多元化政策
中國企業會計準則	指	中國企業會計準則
中指院	指	中國指數研究院
中國	指	中華人民共和國
商業財務	指	山東省商業集團財務有限公司
本公司	指	魯商生活服務股份有限公司(前稱山東魯商物業服務有限公司)，一家於2006年3月24日於中國成立的有限責任公司，並於2021年3月12日轉制為股份有限公司，其H股於聯交所上市(股份代號：2376)
控股股東	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
企業管治守則	指	上市規則附錄C1所載的企業管治守則
大華	指	大華會計師事務所(特殊普通合夥)，本公司核數師
董事	指	本公司董事

## 釋義

出售事項	指	魯商福瑞達出售其房地產業務予本公司控股股東山東商業的全資附屬公司山東省城鄉發展集團有限公司
內資股	指	本公司每股面值人民幣1.00元的已發行普通股，相關股份乃以人民幣認購及繳足
股權轉讓協議	指	如收購事項公告所述，內容有關(其中包括)收購事項的股權轉讓協議
股權出售協議	指	本公司、山東省城鄉發展集團有限公司與山東匯邦達就本公司出售山東匯邦達的100%股權訂立的日期為2024年2月27日的股權轉讓協議
股東特別大會	指	於2023年8月3日召開及舉行之本公司第二次股東特別大會
建築面積	指	建築面積
綠色發展	指	山東省城鄉綠色產業發展投資有限公司(前稱山東魯商創新發展有限公司)
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
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
國際財務報告準則	指	國際財務報告準則
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

## 釋義

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
魯商福瑞達	指	魯商福瑞達醫藥股份有限公司(前稱魯商健康產業發展股份有限公司)，一家於1993年4月21日在中國成立的股份有限公司，其股份於上海證券交易所上市(股票代碼：600223)並為本公司的控股股東
魯商福瑞達	指	魯商福瑞達的聯繫人
魯商福瑞達集團	指	魯商福瑞達及其附屬公司，就本年報而言，除文義另有所指外，不包括本集團
新存款服務總協議	指	本公司與商業財務於2023年6月9日訂立的存款服務總協議
新設計服務總協議	指	本公司與山東商業於2023年11月20日訂立的设计服務總協議
新工程服務總協議	指	本公司與山東商業於2023年11月20日訂立的工程服務總協議
新停車場委託管理服務總協議	指	本公司與山東商業於2023年11月20日訂立的停車場委託管理服務總協議
新物業代理服務總協議	指	本公司與山東商業於2023年11月20日訂立的物業代理服務總協議
新物業管理及相關服務總協議	指	本公司與山東商業於2023年11月20日訂立的物業管理及相關服務總協議
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日的設計服務總協議
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

## 釋義

停車場委託管理服務總協議	指	本公司與魯商福瑞達訂立日期為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	本公司與魯商福瑞達訂立日期為2022年6月22日的物業代理服務總協議
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C3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	中國法定貨幣人民幣
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
山東商業聯繫人	指	山東商業的聯繫人(不包括魯商福瑞達聯繫人)
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
山東匯邦達	指	山東省匯邦達裝飾工程有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司，於本公告日期及緊接本公司根據股權出售協議完成出售其100%股權前，為本公司全資附屬公司

## 釋義

山東魯健	指	山東魯健產業管理有限公司，一家於中國成立的有限公司，於收購事項公告日期由魯商福瑞達擁有其100%股權
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
戰略與ESG委員會	指	本公司戰略與ESG委員會
監事	指	本公司監事
補充設計服務總協議	指	本公司與山東商業訂立的日期為2023年11月20日的設計服務總協議之補充協議
補充工程服務總協議	指	本公司與山東商業訂立的日期為2023年11月20日的工程服務總協議之補充協議
補充停車場委託管理服務總協議	指	本公司、魯商福瑞達與山東商業訂立的日期為2023年11月20日的停車場委託管理服務總協議之補充協議
補充物業代理服務總協議	指	本公司、魯商福瑞達與山東商業訂立的日期為2023年11月20日的物業代理服務總協議之補充協議
補充物業管理及相關服務總協議	指	本公司與山東商業訂立的日期為2023年11月20日的物業管理及相關服務總協議之補充協議
本年度	指	截至2023年12月31日止年度

# 企業大事記

## 2023年1月

1月，本公司榮獲「2022山東省物業服務力TOP10企業」第五名、「2022山東省住宅物業服務力TOP5」第三名、「2022物業服務力濟南TOP5」第三名、魯商國奧城獲「2022山東省物業服務力寫字樓標桿項目」，共四項榮譽。

## 2023年1月

1月，本公司榮獲「山東省物業管理協會2022年度優秀會員單位」。

## 2023年2月

2月，本公司獲評「2022政府採購20年·百強物業管理服務商」稱號。

## 2023年4月

4月，本公司順利通過標準化等級、質量管理體系、環境管理體系、職業健康安全管理体系、履約能力達標測評、售後服務、誠信管理體系、安全風險管理體系、培訓管理體系九個管理體系認證。

## 2023年4月

4月，本公司被評為「齊魯紅色物業」星級服務企業。

## 2023年4月

4月，本公司榮獲「2023中國物業服務百強企業」，位列第35位。

## 2023年5月

5月，本公司濟南魯商鳳凰城項目榮獲濟南市節約用水獎勵一等獎。

## 2023年6月

6月，本公司獲評「泉城最美物業人」，企業個人雙入選。

## 2023年7月

7月，國務院國資委正式發佈「2022年度國有企業品牌建設典型案例和優秀品牌故事名單」，本公司祺服品牌入選國務院國資委品牌優秀案例，是山東省屬國有企業唯一入選案例。

## 2023年9月

9月，本公司員工分別被授予「見義勇為模範」和「見義勇為積極分子」榮譽稱號，以表彰他們挺身而出、見義勇為的英勇事跡。

## 2023年10月

10月，本公司黨建品牌「光源」成功入選山東省屬企業150個優秀黨建品牌建設成果。

## 2023年11月

11月，《2022濟南物業管理行業年鑒》正式發佈，本公司喜獲「2022年濟南市物業服務綜合實力領先企業」、「2022年濟南市物業服務管理面積領先企業」、「2022年濟南市物業服務營業收入領先企業」和「2022年濟南市物業服務行業履行社會責任領先企業」四項榮譽。

## 2023年11月

11月，本公司濟南國奧城項目被評為4A級物業項目。

## 2023年12月

12月，本公司榮獲「山東省物業服務市場地位領先企業」榜單第三名。

# 主席報告

## 回顧2023

2023年，本公司秉持「人民美好生活綜合服務商」的企業使命，以「服務建設年」為抓手，打造服務真心、待客熱心、守護安心、保障放心、環境舒心的「五心」服務理念，提升服務品質、創新服務模式、優化業務鏈條、深耕城市服務、搶抓外部市場機遇，推進公司高質量發展。

2023年公司相繼獲評為「2023中國物業服務百強企業(第35位)」「山東省物業服務市場地位領先企業(第3名)」「齊魯紅色物業星級服務企業」，祺服品牌入選國務院國資委2022年度國有企業品牌建設典型案例。公司在服務能力提升、品質建設、標準化運營、精細化管理、新模式／新業態培育、業務拓展等方面取得顯著成效。

## 強服務、創特色，提升品質建設

一是打造樣板項目，樹標桿。2023年，公司通過「對標、樹標、達標」為抓手，打造《星級服務標準手冊》梳理服務內容，根據不同業態打造樣板項目推進項目開展自查整改工作，現場服務品質得到了整體提升。

二是開展內外對標，補短板。通過內部向標桿項目學習對標，內部開展學習經驗分享及亮點推廣培訓；外部向行業內不同企業、不同業態的管理項目學習，歸納總結了各優秀企業的工作亮點等方式，切實助力服務品質的長效提升，踐行「五心」服務理念，提升了魯商服務的品牌影響力。

三是從業主需求出發，提升服務水平。從還原業主畫像的基礎角度出發，重點關注業主基礎性需求，以品質提升為抓手，以星級物業服務標準為切入點，從業主角度開展差異化增值服務，細化產品內容，滿足客戶對服務產品的不同需求。通過開放日、接待日、社區活動等多種形式提升與業主的互動水平，公司服務滿意度持續提升。

## 建機制、強隊伍，激發人才活力

公司持續開展內外部培訓，先後啟動了「星火計劃」、「鑄金計劃」、「頭雁計劃」等人才發展項目，賦能員工成長，提升服務能力。通過優化內部機制，提升學習氛圍、技能比武等形式優化人員結構，提升專業能力。

## 立標準、抓創新，增強發展質效

一是建立服務標準。根據不同的業態，升級優化不同的服務標準，根據業主客戶的不同需求，提供差異化服務。2023年公司順利通過九大管理體系認證。

二是推進數智升級。通過整合不同系統平台，實現互聯互通，有效增強業主報修、停車繳費等需求渠道；持續加強網絡安全，提升信息保護力度；提升400雲軟系統優化，提高業主諮詢回復效率；完善智慧社區監控建設，有效提升安全管理水平；提升智慧環衛項目，有效降低燃油消耗，節能減排。

## 優佈局、促轉型，提升產業活力

積極貫徹落實黨中央重大決策部署，協同構建「一刻鐘便民生活圈」；優化整合資源，配齊社區購物、餐飲、家政、快遞、維修等基本保障類業態；持續外拓業務，增加港口業態，持續優化「物業+餐飲」服務模式等。

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「社區消夏晚會」、「軍民一家親」、「悅享中秋節」、「健康夕陽紅」系列社區文化活動450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

魯商服務堅守自身發展戰略，秉承人民美好生活綜合服務商的使命，依託基礎服務樹品牌、增值服務創價值，專業服務謀發展的業務發展格局，踐行產品精細、區域聚焦、錯位發展三個業務舉措，鍛造產品力、組織力、科技力、運營力四個關鍵能力，永葆「五心」服務理念，以客戶為導向，以提升服務品質為目標，致力於為消費者提供有品質的生活方式，打造成為山東省龍頭型綜合物業服務商和城市空間服務商。

## 主席報告

### 致謝

公司2023年的發展離不開全體員工的共同努力及社會各界的大力支持，我謹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。

2024年，我們將繼續穩中求進，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2023中國物業服務百強企業中綜合實力排名第35名，並被評為山東省物業管理協會2022年度「優秀會員單位」、「2022山東省物業服務力TOP10企業」第五名、「2022山東省住宅物業服務力TOP5」第三名、「2022物業服務力濟南TOP5」第三名、「2022政府採購20年·百強物業管理服務商」、「齊魯紅色物業」星級服務企業。國務院國資委正式發佈「2022年度國有企業品牌建設典型案例和優秀品牌故事名單」，魯商服務「祺服」品牌入選國務院國資委品牌優秀案例，是山東省屬國有企業唯一入選案例。於本年度，本集團收入為人民幣621.0百萬元，較截至2022年12月31日人民幣627.7百萬元減少1.1%。於本年度，本公司歸屬於母公司所有者的淨利潤為人民幣39.4百萬元，較2022年同期的人民幣76.9百萬元減少48.7%。截至2023年12月31日，本集團在管項目95個，在管總建築面積23.1百萬平方米(2022年12月31日：22.2百萬平方米)，增長4.1%。其亦有合約項目95個，總合約面積26.5百萬平方米(2022年12月31日：26.1百萬平方米)，增長1.5%。我們的總部位於山東省濟南市，自2006年成立以來，經過17年的發展，我們的業務範圍已覆蓋山東省幾乎所有地級市以及北京和哈爾濱。我們深深植根於山東省，根據中指院的資料，山東省是中國人口最多、經濟最繁榮的省份之一，一直是並將繼續是我們的戰略發展重心。根據國家統計局的資料，於2023年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51.1%*

於本年度，本集團來自物業管理服務的收入約為人民幣317.3百萬元，較2022年同期增加約7.9%，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

## 業務回顧(續)

## 本公司業務模式(續)

物業管理服務：佔總收入約51.1%(續)

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	2023年		於12月31日 2022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 %		
魯商福瑞達集團	251 <sup>(1)</sup>	1.1	12,620	57.0	-12,369	-98.0
其他關聯方	14,709 <sup>(1)</sup>	63.8	1,095	4.9	13,614	1243.3
小計	14,961	64.9	13,715	61.9	1,246	9.1
第三方	8,090	35.1	8,437	38.1	-347	-4.1
<b>總計</b>	<b>23,051</b>	<b>100</b>	<b>22,152</b>	<b>100.0</b>	<b>899</b>	<b>4.1</b>

附註(1)：於出售事項後，在管總建築面積約13,634千平方米的若干項目由魯商福瑞達集團轉移至山東商業集團。

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

項目來源	截至12月31日止年度/於12月31日									
	2023年		在管項目			2022年		在管項目		
	收入		在管建築面積		數目	收入		在管建築面積		數目
	人民幣千元	%	千平方米	%		人民幣千元	%	千平方米	%	
住宅物業	182,570	57.5	13,105	56.8	40	173,138	58.9	12,301	55.5	43
非住宅物業										
(1)商業物業	77,923	24.6	2,925	12.7	33	75,965	25.8	2,555	11.5	26
(2)其他	56,797	17.9	7,021	30.5	22	44,996	15.3	7,296	33.0	18
<b>總計</b>	<b>317,290</b>	<b>100.0</b>	<b>23,051</b>	<b>100</b>	<b>95</b>	<b>294,099</b>	<b>100.0</b>	<b>22,152</b>	<b>100.0</b>	<b>87</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、產業園及航空基地物業。截至2023年12月31日，我們共管理55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。

**業務回顧(續)****本公司業務模式(續)****非業主增值服務：佔總收入約27.0%**

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			
	2023年		2022年	
	人民幣千元	收入佔比 %	人民幣千元	收入佔比 %
設計服務	35,636	21.2	73,423	39.1
景觀美化服務	109,831	65.4	75,243	40.0
前期物業管理服務	14,489	8.6	16,595	8.8
交付前服務	4,645	2.8	10,440	5.6
其他定製服務	3,340	2.0	12,207	6.5
<b>總計</b>	<b>167,941</b>	<b>100.0</b>	<b>187,908</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167.9百萬元，較於2022年同期減少約10.6%，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，令設計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21.9%**

下表載列本集團於所示期間按服務類型劃分產生自社區增值服務的收入明細：

服務類型	截至12月31日止年度			
	2023年		2022年	
	人民幣千元	收入佔比 %	人民幣千元	收入佔比 %
停車位管理服務	41,874	30.8	39,041	26.8
社區生活服務	50,745	37.4	60,457	41.5
水電管理服務	32,959	24.3	36,594	25.1
社區空間及資源管理服務	10,212	7.5	9,635	6.6
<b>總計</b>	<b>135,790</b>	<b>100.0</b>	<b>145,727</b>	<b>100.0</b>

## 管理層討論及分析

## 業務回顧(續)

## 本公司業務模式(續)

## 社區增值服務：佔總收入約21.9%(續)

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135.8百萬元，較2022年同期減少約6.8%，主要原因是我們的社區銷售業務減少。

## 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	2023年		截至12月31日止年度 2022年		增長率 %
	人民幣千元	收入佔比 %	人民幣千元	收入佔比 %	
物業管理服務	317,290	51.1	294,099	46.9	7.9
非業主增值服務	167,941	27.0	187,908	29.9	-10.6
社區增值服務	135,790	21.9	145,727	23.2	-6.8
<b>總計</b>	<b>621,022</b>	<b>100.0</b>	627,734	100.0	-1.1

於本年度，本集團總收入為約人民幣621.0百萬元(2022年：約人民幣627.7百萬元)，較2022年同期減少約1.1%，主要由於我們兩種服務類型產生的收入有所下降，如下所述：

**非業主增值服務：**我們的非業主增值服務收入由截至2022年12月31日止年度的人民幣187.9百萬元減少10.6%至本年度的人民幣167.9百萬元，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，令設計服務及交付前服務的收入減少。

**社區增值服務：**我們的社區增值服務收入由截至2022年12月31日止年度的人民幣145.7百萬元減少6.8%至本年度的人民幣135.8百萬元，主要是由於我們的社區銷售業務減少。

**物業管理服務：**我們的物業管理服務收入由截至2022年12月31日止年度的人民幣294.1百萬元增加7.9%至本年度的人民幣317.3百萬元，主要是由於本年度優化項目組合及戰略性拓展城市服務。

## 財務回顧(續)

### 銷售成本

於本年度，本集團銷售成本約為人民幣504.0百萬元(2022年：約人民幣478.3百萬元)，較2022年同期增加約5.4%，主要由於(i)勞工成本因我們將景觀美化服務分包給第三方分包商時產生額外的勞工成本而增加；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。

### 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			
	2023年 毛利 人民幣千元	毛利率 %	2022年 毛利 人民幣千元	毛利率 %
物業管理服務	57,049	18.0	54,370	18.5
非業主增值服務	23,376	13.9	54,283	28.9
社區增值服務	36,640	27.0	40,759	28.0
<b>總計</b>	<b>117,066</b>	<b>18.9</b>	149,412	23.8

於本年度，本集團毛利約為人民幣117.1百萬元，較2022年同期人民幣149.4百萬元減少21.6%。本集團毛利率由2022年同期約23.8%減少至約18.9%。

於本年度，本集團物業管理服務的毛利率約為18.0%，較2022年同期穩定。

本集團非業主增值服務的毛利率約為13.9%(2022年：約28.9%)，非業主增值服務毛利率較同期有所下滑，主要原因系房地產市場低迷，導致高毛利的設計服務收入減少；及低毛利的景觀美化類業務收入增加，拉低整體毛利率。

本集團社區增值服務的毛利率約為27.0%(2022年：約28.0%)，與2022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59.5百萬元，較截至2022年12月31日止年度約人民幣55.3百萬元增加約7.6%，與2022年同期相比保持穩定。

## 管理層討論及分析

### 財務回顧(續)

#### 其他收入

於本年度，其他收入約為人民幣2.8百萬元，較截至2022年12月31日止年度約人民幣3.8百萬元減少約25.5%，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。

#### 年內利潤

我們的年內利潤約為人民幣40.3百萬元，較截至2022年12月31日止年度約人民幣78.4百萬元減少約48.7%。

#### 流動資產

截至2023年12月31日，本集團流動資產約為人民幣798.2百萬元，較截至2022年12月31日約人民幣793.1百萬元增加0.7%。截至2023年12月31日，本集團流動比率(流動資產除以流動負債)約為2.1倍(2022年12月31日：約2.2倍)。

#### 固定資產、使用權資產

我們的固定資產、使用權資產主要包括廠房及樓宇、機器及其他設備及汽車。於2023年12月31日，本集團的固定資產、使用權資產約為人民幣52.5百萬元，較於2022年12月31日約人民幣55.4百萬元減少約人民幣2.9百萬元，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2022年12月31日人民幣284.0百萬元增加至截至2023年12月31日人民幣313.4百萬元，主要由於受中國房地產市場低迷及不利經濟狀況導致收回貿易應收款項有所放緩。我們將繼續加大各項措施以確保及時收回貿易應收款項及應收票據。

#### 預付款項、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2023年12月31日，預付款項、按金及其他應收款項約為人民幣5.7百萬元，較截至2022年12月31日約人民幣8.4百萬元減少約人民幣2.7百萬元，主要是由於我們根據實際使用能源向供應商據實結算，減少向能源供應商預付大額款項。

#### 貿易應付款項

截至2023年12月31日，貿易應付款項約為人民幣201.7百萬元，較截至2022年12月31日約人民幣177.0百萬元增加約人民幣24.7百萬元，主要由於物業管理服務的外包費及景觀美化服務的勞務費，尚未達到付款節點，導致貿易應付款項規模擴大。

## 財務回顧(續)

### 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2023年12月31日，應計費用及其他應付款項約為人民幣88.6百萬元，較截至2022年12月31日約人民幣99.8百萬元減少約人民幣11.2百萬元，主要由於2023年業績預期存在偏差，薪酬績效減少所致。

### 流動資金及資本資源

我們的現金主要用作營運資金。我們流動資金的主要來源為經營所得現金流量。

### 現金及現金等價物

於2023年12月31日，本集團的現金及現金等價物為約人民幣411.1百萬元，較於2022年12月31日約人民幣428.8百萬元減少4.1%，主要由於我們本年度加大日常維修、保養樓宇設施設備的投入，提升服務品質。

有關現金及現金等價物包括以人民幣計值的約人民幣411.1百萬元(2022年12月31日：人民幣399.4百萬元)及以港元計值的約人民幣0.003百萬元(2022年12月31日：人民幣29.4百萬元)，以2023年12月31日匯率計算。

### 計息借款

我們於截至2023年12月31日的計息借款為人民幣0.1百萬元，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2023年12月31日的抵押物資產為人民幣2.3百萬元(2022年12月31日：人民幣3.0百萬元)，作為計息借款的抵押。

### 資產負債率

資產負債率是根據相應日期的負債總額(流動負債及非流動負債之和)除以資產總額(流動資產及非流動資產之和)再乘以100%計算得出。我們的資產負債率於2023年12月31日為41.9%(2022年12月31日：41.4%)。

### 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

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。

## 管理層討論及分析

### 財務回顧(續)

#### 或然負債及承擔

我們於截至2023年12月31日並無任何其他未償付擔保或其他重大或然負債。

#### 上市的所得款項

H股於2022年7月8日於聯交所成功上市，並已發行33,340,000股H股。經扣除包銷費用及有關開支後，上市的所得款項淨額為約138百萬港元。除董事會報告所披露者外，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。

#### 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2023年12月31日，本集團有1,437名僱員(截至2022年12月31日：1,644名僱員)。於本年度，我們根據行業情況調整了薪酬構成，增強了增值經營、投資拓展等專項業務獎勵力度，全面激勵僱員。本集團僱員薪酬是根據市場以及工作性質、個人表現作出。本集團定期對薪酬政策及待遇作出適當調整以切合行業薪酬水平。

為倡導「以人為本」的企業文化，本公司結合公司自身實際情況，考慮物業行業薪資現狀，秉持「公平、公正」原則，修訂《薪酬管理辦法》。在滿足本公司發展要求的基礎上，建立具有一定外部競爭性，保證內部公平和自我公平的薪酬管理體系；本公司努力實現員工在薪酬分配上「責任與利益一致、能力與價值一致、業績與收益一致」的目標，將個人收益和企業效益有效結合，充分發揮薪酬的激勵作用，促進本公司持續、穩定和健康發展。

### 報告期後事項

#### 有關收購山東魯健股權的關連交易

於2024年2月27日(聯交所交易時段後)，本公司(作為買方)與魯商福瑞達(作為賣方)及山東魯健(作為目標公司)就買賣山東魯健總股權的100%訂立股權轉讓協議。股權轉讓協議項下的代價為人民幣4,878,300.00元(相當於約5,302,500.00港元)。

截至收購事項公告日期，山東魯健由魯商福瑞達擁有其100%股權，故山東魯健為魯商福瑞達的全資附屬公司。股權轉讓協議完成後，山東魯健將成為本公司的直接全資附屬公司，且山東魯健的財務業績將併入本集團的綜合財務報表。

有關詳情，請參閱收購事項公告。

## 報告期後事項(續)

### 有關出售山東匯邦達100%股權的須予披露及關連交易

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

於股權出售協議完成後，山東匯邦達100%股權將由山東省城鄉發展集團有限公司持有，而本公司根據股權出售協議出售山東匯邦達100%股權後，本公司將不再持有山東匯邦達任何權益，因此，山東匯邦達的財務業績將不再併入本集團的賬目。

有關詳情，請參閱本公司日期為2024年2月27日的公告、本公司日期為2024年3月22日的通函及本公司日期為2024年4月19日的公告。

除上文所披露者外，本集團於2023年12月31日後及直至本公告日期並無發生可能對本集團的經營及財務表現造成重大影響的須予披露事項。

## 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，49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(魯商福瑞達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月擔任魯商福瑞達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月擔任魯商福瑞達的間接全資附屬公司菏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，王先生擔任魯商福瑞達總經理助理，主要負責魯商福瑞達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**，35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、董事會秘書，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福瑞達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。彼於2023年12月被山東省人力資源和社會保障廳認證為高級會計師。

**非執行董事**

**李璐女士**，48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2023年8月，李女士於魯商福瑞達擔任多個職務，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，及自2020年4月至2023年8月擔任魯商福瑞達總經理助理、董事會秘書、紀委副書記、董事會辦公室主任及辦公室主任及工會主席。自2023年，李女士擔任山東省城鄉發展集團有限公司副總經理、工會主席，負責人力資源管理、投資管理、資產管理等事務。

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。

## 董事、監事及高級管理層

**董事(續)****非執行董事(續)**

**羅曄女士**，36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。於2020年11月至2023年6月，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。自2023年6月起，羅曄女士擔任山東省新動能投資管理有限公司總經理。

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。

**李涵女士**，38歲，於2023年6月30日獲委任為非執行董事。

李女士自2006年7月起於山東商業集團擔任多個職位，包括於2006年7月至2008年3月擔任東營銀座房地產有限公司財務部會計師、於2008年3月至2010年9月擔任青島魯商地產有限公司財務部副經理，以及於2010年9月至2010年11月擔任魯商置業股份有限公司財務管理部副科長。於2010年11月至2014年5月，李女士先後擔任濟南金藝林房地產開發有限公司副經理及經理。於2014年5月至2016年1月，彼擔任山東省魯商置業有限公司財務部科長。於2016年1月至2018年2月，李女士獲調職至山東商業財務管理部，彼隨後於2018年3月至2020年6月擔任經理、於2020年7月至2023年3月擔任高級經理，並於2023年3月至今擔任部長助理。

李女士於2006年7月自山東財經大學取得管理學學士學位，並於2013年12月自山東大學取得工程學碩士學位。彼於2019年8月獲山東省會計專業資格高級評審委員會評定為高級會計師。

## 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**，53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會計師。

**陳曉靜女士**，54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**(曾用名馬新愛)，66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，彼擔任魯商福瑞達獨立非執行董事，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。自2021年5月31日起，彼擔任巨匠建設集團股份有限公司(香港聯交所股份代號：1459)獨立非執行董事。

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**，49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(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，王先生擔任魯商福瑞達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福瑞達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，王先生擔任魯商福瑞達紀委副書記，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月至2023年5月，王先生擔任魯商福瑞達金融科技中心總經理，主要負責財務、會計及資金管理。2023年5月起，王先生擔任山東省城鄉發展集團有限公司資產管理中心總經理，負責資產管理事務。

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，50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，張先生擔任魯商福瑞達濟南區域財務總監，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，張先生擔任魯商福瑞達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，張先生擔任魯商福瑞達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。2022年8月至2023年5月，張先生擔任魯商福瑞達濟南城市公司財務總監，負責處理財務事務。2023年5月起，張先生擔任山東省城鄉發展集團有限公司臨沂城市公司財務總監，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，35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**

朱思立先生，43歲，本公司副總經理，主要負責公司市政環衛、投資管理、審計法務、信息化建設等工作。

朱先生於2006年7月進入山東銀座商城股份有限公司八一店百貨商場；2007年3月至2007年10月任山東銀座商城股份有限公司淄博店百貨商場組長；2007年10月至2007年12月任山東銀座商城股份有限公司淄博店百貨商場主管；2007年12月至2008年11月任山東銀座商城股份有限公司淄博店超市新品引進科買手；2008年11月至2009年2月任山東銀座商城股份有限公司超市促銷管理部促銷品類科長；2009年2月至2011年3月任山東銀座商城股份有限公司戰略管理科科長；2011年3月至2011年5月任山東銀座商城股份有限公司總經理辦公室經營管理部副部長；2011年5月至2012年12月任銀座集團股份有限公司總經理辦公室副主任；2012年12月至2015年7月任銀座集團股份有限公司超市事業部總經理辦公室副主任；2015年7月至2017年4月任銀座集團股份有限公司總經理辦公室戰略管理部部長；2017年4月至2018年10月任銀座集團股份有限公司奧特萊斯運營本部副總監；2018年10月至2020年2月任銀座集團股份有限公司奧特萊斯部部長；2020年2月至2021年9月任銀座集團股份有限公司總經理助理；2021年9月起任本公司黨委委員。

朱先生於2002年7月獲得山東經濟學院經濟資訊管理學學士學位，於2006年7月獲得山東經濟學院企業管理學碩士學位。

## 董事、監事及高級管理層

### 高級管理層(續)

**劉加朋先生**，47歲，本公司副總經理，主要負責本公司人力資源管理、基礎業務管理等業務。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)

李海燕女士，47歲，本公司副總經理，主要負責公司增值業務管理、招標採購、品牌建設等工作。

李女士於2001年7月至2003年6月任濟南匯統房地產開發有限公司戰略規劃部銷售策劃；2003年6月至2005年4月任山東省商業房地產開發有限公司銷售部策劃；2005年4月至2007年1月任臨沂尚城置業有限公司銷售部主管；2007年1月至2008年1月任山東省魯商置業有限公司開發行銷部副科長；2008年1月至2008年6月任山東省魯商置業有限公司開發行銷部科長；2008年6月至2010年4月任魯商置業全民健身中心項目公司銷售部經理；2010年4月至2010年11月任魯商置業濟南魯商廣場項目分公司行銷部總經理助理；2010年11月至2011年4月任魯商置業魯商國奧城項目公司總經理助理；2011年4月至2013年4月任魯商置業魯商國奧城項目公司副總經理兼銷售部經理；2013年4月至2015年7月任魯商置業行銷管理部副部長；2015年7月至2017年4月任魯商福瑞達健康投資有限公司副總經理兼行銷部部長；2017年4月至2018年1月任魯商置業行銷管理部常務副部長；2018年1月至2019年7月任魯商置業行銷管理部部長；2019年7月至2021年3月任魯商健康產業發展股份有限公司行銷管理部部長；2021年3月至2021年10月任魯商健康產業發展股份有限公司品牌行銷中心總經理，兼任品牌行銷中心行銷管理部部長；2021年10月至2022年2月任魯商健康產業發展股份有限公司品牌行銷中心行銷條線總監兼任品牌條線總監；2022年2月至2023年4月任本公司增值經營事業部總經理；2023年4月起任本公司黨委委員。

李女士生於2001年7月獲得山東大學工商管理學學士學位，於2019年12月獲得山東大學項目管理領域工程碩士學位。

## 董事、監事及高級管理層

### 聯席公司秘書

**楊振先生**，37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。

**黃偉超先生**，69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

董事會謹此提呈截至2023年12月31日止年度的企業管治報告。

## 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第2部的守則條文作為其本身的企業管治守則。

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

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

## 遵守證券交易的標準守則

自上市日期起，本公司已採納上市規則附錄C3所載標準守則作為董事及監事進行證券交易的行為守則。

於進行具體諮詢後，所有董事及監事確認，於本年度，彼等已遵守標準守則。

## 企業管治報告

### 董事會

#### 董事會組成

於2023年12月31日，董事會由八名董事組成，包括兩名執行董事、三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。董事會目前由五名女性董事和三名男性董事組成。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2023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

#### 非執行董事

李璐女士  
羅擘女士  
李涵女士

#### 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

獨立非執行董事憑借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。

截至2023年12月31日止年度，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2023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35至66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

#### 戰略與ESG委員會

董事會已成立戰略與ESG委員會並制定書面職權範圍。戰略與ESG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與ESG委員會主席。戰略與ESG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；
- 針對ESG重要性評估得出的重大議題、策略及方針，細化和落實ESG相關工作；
- 統籌每年環境、社會及管治(ESG)報告工作；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。

截至2023年12月31日止年度，戰略與ESG委員會已舉行一次會議。

## 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。

截至2023年12月31日止年度，審計委員會舉行了四次會議，審閱公司2022年年度綜合財務資料，2023年度中期綜合財務資料，持續關連交易的有關資料等。

### 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。

截至2023年12月31日止年度，薪酬委員會已舉行一次會議，以檢討本公司的薪酬政策及架構以及釐定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。

截至2023年12月31日止年度，提名委員會已舉行一次會議，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提名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。截至2023年12月31日止年度，本公司共召開四次股東大會，即本公司於2023年6月30日召開的2022年股東週年大會及2023年度第一次股東特別大會，本公司於2023年8月3日召開的2023年度第二次股東特別大會，本公司於2023年12月28日召開的2023年度第三次股東特別大會，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。

截至2023年12月31日止年度，董事會召開五次會議。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					戰略與ESG 委員會	股東大會
	董事會	審計委員會	薪酬委員會	提名委員會			
王忠武先生	5/5	-	1/1	-	1/1	4/4	
邵萌先生	5/5	-	-	-	1/1	4/4	
楊雲龍先生 <sup>(附註1)</sup>	2/2	-	-	-	-	-	
李璐女士	5/5	4/4	-	1/1	-	4/4	
羅擘女士	5/5	-	-	-	-	1/4	
李涵女士 <sup>(附註2)</sup>	3/3	-	-	-	-	4/4	
梁碧珊女士	5/5	4/4	-	-	-	4/4	
陳曉靜女士	5/5	4/4	1/1	1/1	1/1	4/4	
馬濤先生	5/5	-	1/1	1/1	-	4/4	

附註：

1. 楊雲龍先生於2023年6月30日辭任。
2. 李涵女士於2023年6月30日獲委任。李女士於2023年6月30日已取得上市規則3.09D條所述的法律意見，且她確認明白其作為上市發行人董事的責任。

## 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。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(即王忠武先生、邵萌先生、楊雲龍先生(於2023年6月30日辭任)、李璐女士、羅曄女士、李涵女士(於2023年6月30日獲委任)、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2023年12月31日止年度，董事接受的培訓情況：

董事	培訓類型 <sup>(附註)</sup>
王忠武先生	A,B
邵萌先生	A,B
楊雲龍先生	A,B
李璐女士	A,B
羅曄女士	A,B
李涵女士	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：已參加培訓課程，包括但不限於推介會、講座、會議。

B：已閱覽相關新聞重點、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2023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合併財務報表附註13。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2023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2023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2023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守則的情況。

### 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2023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2023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2023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大華支付的2023年酬金為人民幣0.45百萬元。除此之外，本公司外聘核數師大華未向本公司提供非核數服務。

## 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2023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

### 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2023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2023年12月31日，本集團共有1,437名僱員。

2023年度本集團僱員相關指標如下：

指標名稱	2023年末 (人)	佔2023年末 僱員總人數 百分比
男性僱員	770	53.6
女性僱員	667	46.4
30歲及以下僱員	341	23.7
31歲至50歲僱員	887	61.7
51歲或以上僱員	209	14.6

本集團鼓勵其工作場所的性別多元化。於2023年12月31日，我們員工維持男女比例為54:46。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

截至2023年12月31日止年度，本公司已於2023年8月3日舉行的股東特別大會上採納本公司修訂組織章程細則。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2023年12月31日止年度的董事會報告及經審核合併財務報表。

## 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

董事會議決不建議就本年度派發任何末期股息(截至2022年12月31日止年度：每股本公司股份人民幣0.1074元(除稅前))。

## 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2023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5.26。

## 債權證

截至2023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2023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。

## 董事、監事及最高行政人員的資料變動

截至2023年12月31日止年度及直至本年報日期，董事確認，並無其他資料須根據上市規則第13.51B(1)條披露。

## 儲備及可分派儲備

截至2023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2023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164.6百萬元。

## 董事

於2023年12月31日及截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、邵萌先生

非執行董事： 李璐女士、羅擘女士、李涵女士

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。

## 上市的所得款項

H股於上市日期已於主板成功上市，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138百萬港元且每股H股淨價格為約4.14港元。

## 董事會報告

除下文所披露者外，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2023年12月31日已動用所得款項淨額 (百萬港元)	截至2023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 <sup>(1)</sup>
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	82.80	0	82.80	2025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	48.0	66.24	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	12.0	16.56	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	20.70	0	20.70	2026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：	10.0	13.80	0	13.80	
	— 就培訓計劃而言，其中：		5.06	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2023年	截至2023年	悉數動用 預期時間 <sup>(1)</sup>
			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；		3.60	0	3.60	
(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2023年 12月31日 已動用 所得款項 淨額 (百萬港元)	截至2023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 <sup>(1)</sup>
(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2023年12月31日已動用所得款項淨額 (百萬港元)	截至2023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 <sup>(1)</sup>
(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	6.90	0	6.90	
投資於技術系統及標準化業務運營	15.0	20.70	8.53	12.17	2026年 12月31日
開發技術支持社區平台					
(i) 開發我們的線上服務平台以提升與客戶的互動	2.2	3.04	0.45	2.59	
(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	13.52	0.85	12.67	
(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	0.70	2.38	
(c) 智能系統，假設每個社區開發及更新該等系統。		9.14	0.15	8.99	

## 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2023年	截至2023年	悉數動用 預期時間 <sup>(1)</sup>
			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)	
(iii) 開發及升級我們的內部管理系統，其中：	3.0	4.14	0.61	3.53	
(a) 內部管理系統營運及數據保護；及		2.50	0.61	1.89	
(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	6.62	7.18	2024年 12月31日
總計		100.0	138		

附註：

- (1) 本公司預期(i)於2025年12月31日前悉數動用未動用所得款項淨額用於戰略合作、收購或投資以擴大業務規模及多元化物業組合，較其2022年年報及2023年中期報告所披露的預期時間推遲一年；(ii)於2026年12月31日前悉數動用未動用所得款項淨額用於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，較其2022年年報及2023年中期報告所披露的預期時間推遲三年；(iii)於2026年12月31日前悉數動用未動用所得款項淨額用於投資於技術系統及標準化業務運營以及開發技術支持社區平台，較其2022年年報及2023年中期報告所披露的預期時間推遲三年；及(iv)於2024年12月31日前悉數動用未動用所得款項淨額用作營運資金，較其2022年年報及2023年中期報告所披露的預期時間推遲一年。相關推遲主要由於中國宏觀經濟環境受社會、經濟及環境影響，本公司因而調整業務發展策略。

除上文就更新未動用所得款項淨額的預期時間而作出的披露外，截至2023年12月31日，董事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。

如本公司日期為2023年7月17日的公告所披露，由於本公司已通過動用其內部資源預付部分相關上市開支，本公司擬將所得款項總額中的相應部分(即原本擬用於支付上市開支的所得款項總額的剩餘金額46.1百萬港元)(並計及利息與匯兌收益)轉為本公司一般營運資金。

## 投資物業

本集團截至2023年12月31日止年度的投資物業詳情載於合併財務報表附註5.10。

## 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2023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2023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2023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2023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	魯商福瑞達	實益擁有人	100,000 <sup>(1)</sup>	0.0099%
李璐女士	魯商福瑞達	實益擁有人	200,000 <sup>(2)</sup>	0.0197%
王洪濤先生	魯商福瑞達	實益擁有人	78,000 <sup>(3)</sup>	0.0077%
張向乾先生	魯商福瑞達	實益擁有人	26,667 <sup>(4)</sup>	0.0026%

附註：

- (1) 王忠武先生於100,000股魯商福瑞達股份中擁有權益。
- (2) 李璐女士於200,000股魯商福瑞達股份中擁有權益。
- (3) 王洪濤先生於78,000股魯商福瑞達股份中擁有權益。
- (4) 張向乾先生於26,667股魯商福瑞達股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於2023年12月31日，概無董事、監事及本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團的股份、相關股份及債權證中擁有任何記錄於根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

**權益披露(續)****(b) 主要股東**

就董事所深知，截至2023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>
魯商福瑞達	實益擁有人	內資股	95,100,000 (L)	95.10%	71.32%
山東商業 <sup>(4)</sup>	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 <sup>(7)</sup>	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2023年12月31日已發行內資股100,000,000股或H股33,340,000股為基準計算。
- (3) 於2023年12月31日已發行的總股份數目133,340,000股為基準計算。
- (4) 魯商福瑞達由山東商業擁有51.62%及由魯商集團有限公司(一間由山東商業擁有68.15%的公司)擁有1.69%。根據證券及期貨條例，山東商業被視為於魯商福瑞達持有的股份中擁有權益。綠色發展持有4,900,000股股份，佔已發行股份總數的3.67%。於2023年12月31日，綠色發展由山東省城鄉發展集團有限公司全資擁有，其由山東商業全資擁有。根據證券及期貨條例，山東商業被視為於綠色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2023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2023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2023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2023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、魯商福瑞達及綠色發展(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2023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2023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2023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2023年12月31日止年度總收入的31.3%及24.2%。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2023年12月31日止年度採購總額的21.1%及6.3%。

截至2023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實益權益。

## 董事會報告

## 控股股東於重大合約的權益

截至2023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

截至2023年12月31日止年度，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，我們同意向魯商福瑞達集團及魯商福瑞達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。

魯商福瑞達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)
魯商福瑞達聯繫人	64.4	72.0
山東商業聯繫人	7.6	8.0
總計	72.0	80.0

## 持續關連交易 (續)

### 1. 工程服務總協議 (續)

#### 修訂年度上限

於2023年11月20日(交易時段後)，本公司訂立補充工程服務總協議，以修訂截至2023年12月31日止年度的現有年度上限及擴展服務範疇，從而納入工程服務總協議項下的裝飾工程服務。

根據補充工程服務總協議，向山東商業聯繫人提供的工程服務截至2023年12月31日止年度的年度上限修訂至人民幣87.0百萬元。補充工程服務總協議項下的經修訂年度上限載列如下：

	截至2023年 12月31日止年度 (人民幣百萬元)
魯商福瑞達聯繫人	72.0
山東商業聯繫人	87.0
總計	159.0

有關詳情，請參閱本公司日期為2023年11月20日的公告、本公司日期為2023年12月11日的通函及本公司日期為2023年12月28日的公告。

#### 續新年度上限

於2023年11月20日(交易時段後)，本公司亦訂立新工程服務總協議，期限為自2024年1月1日起至2025年12月31日。

新工程服務總協議項下截至2025年12月31日止兩個年度的年度上限如下：

	截至2024年 12月31日止年度 (人民幣百萬元)	截至2025年 12月31日止年度 (人民幣百萬元)
魯商福瑞達聯繫人	10.0	10.0
山東商業聯繫人	100.0	110.0
總計	110.0	120.0

有關詳情，請參閱本公司日期為2023年11月20日的公告、本公司日期為2023年12月11日的通函及本公司日期為2023年12月28日的公告。

截至2023年12月31日止年度，本集團向魯商福瑞達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15.4百萬元及人民幣59.1百萬元，均未超過上述年度上限。

## 董事會報告

## 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，我們同意向魯商福瑞達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。

魯商福瑞達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)
魯商福瑞達聯繫人	53.9	70.0
山東商業聯繫人	14.5	19.3
總計	68.4	89.3

## 修訂年度上限

於2023年11月20日(交易時段後)，本公司訂立補充設計服務總協議，以修訂設計服務總協議項下截至2023年12月31日止年度的現有年度上限。

根據補充設計服務總協議，向山東商業聯繫人提供的設計服務截至2023年12月31日止年度的年度上限修訂至人民幣36.0百萬元。補充設計服務總協議項下的設計服務總年度上限載列如下：

	截至2023年 12月31日止年度 (人民幣百萬元)
魯商福瑞達聯繫人	70.0
山東商業聯繫人	36.0
總計	106.0

有關詳情，請參閱本公司日期為2023年11月20日的公告、本公司日期為2023年12月11日的通函及本公司日期為2023年12月28日的公告。

## 持續關連交易 (續)

### 2. 設計服務總協議 (續)

#### 續新年度上限

於2023年11月20日(交易時段後)，本公司亦訂立新設計服務總協議，期限為自2024年1月1日起至2025年12月31日。

新設計服務總協議項下截至2025年12月31日止兩個年度的年度上限如下：

	截至2024年 12月31日止年度 (人民幣百萬元)	截至2025年 12月31日止年度 (人民幣百萬元)
魯商福瑞達聯繫人	4.0	5.0
山東商業聯繫人	42.0	48.0
總計	<b>46.0</b>	<b>53.0</b>

有關詳情，請參閱本公司日期為2023年11月20日的公告、本公司日期為2023年12月11日的通函及本公司日期為2023年12月28日的公告。

截至2023年12月31日止年度，本集團向魯商福瑞達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3.7百萬元及人民幣11.9百萬元，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，本公司與魯商福瑞達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福瑞達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。

#### 條款的重大變動

於2023年11月20日(交易時段後)，魯商福瑞達、山東商業與本公司訂立補充物業代理服務總協議，據此，魯商福瑞達(作為更替人)已同意更替其於物業代理服務總協議項下的權利及責任予山東商業(作為被更替人)。

有關詳情，請參閱本公司日期為2023年11月20日的公告、本公司日期為2023年12月11日的通函及本公司日期為2023年12月28日的公告。

## 董事會報告

## 持續關連交易(續)

## 3. 物業代理服務總協議(續)

## 續新年度上限

於2023年11月20日(交易時段後)，本公司亦訂立新物業代理服務總協議，期限為自2024年1月1日起至2025年12月31日。

新物業代理服務總協議項下截至2025年12月31日止兩個年度的年度上限分別為人民幣6.2百萬元及人民幣6.2百萬元。

有關詳情，請參閱本公司日期為2023年11月20日的公告、本公司日期為2023年12月11日的通函及本公司日期為2023年12月28日的公告。

截至2023年12月31日止年度，本集團向魯商福瑞達聯繫人及山東商業聯繫人提供的物業代理服務的實際交易金額為零及零，未超過上述年度上限。

## 4. 停車場委託管理服務總協議

於2022年6月22日，本公司與魯商福瑞達訂立停車場委託管理服務總協議，據此，我們同意向魯商福瑞達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，以及將向魯商福瑞達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福瑞達聯繫人的年度最高費用分別不得超過人民幣1.8百萬元及人民幣2.2百萬元。

## 條款的重大變動

於2023年11月20日(交易時段後)，魯商福瑞達、山東商業與本公司訂立補充停車場委託管理服務總協議，據此，魯商福瑞達(作為更替人)已同意更替其於停車場委託管理服務總協議項下的權利及責任予山東商業(作為被更替人)。

有關詳情，請參閱本公司日期為2023年11月20日的公告、本公司日期為2023年12月11日的通函及本公司日期為2023年12月28日的公告。

## 持續關連交易 (續)

### 4. 停車場委託管理服務總協議 (續)

#### 續新年度上限

於2023年11月20日(交易時段後)，本公司亦訂立新停車場委託管理服務總協議，期限為自2024年1月1日起至2025年12月31日。

新停車場委託管理服務總協議項下截至2025年12月31日止兩個年度的年度上限分別為人民幣0.8百萬元及人民幣0.8百萬元。

有關詳情，請參閱本公司日期為2023年11月20日的公告、本公司日期為2023年12月11日的通函及本公司日期為2023年12月28日的公告。

截至2023年12月31日止年度，魯商福瑞達聯繫人及山東商業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零及零，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，我們同意向魯商福瑞達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)魯商福瑞達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。

截至2023年12月31日止兩個年度各年，魯商福瑞達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)
魯商福瑞達聯繫人	78.0	82.4
山東商業聯繫人	14.0	16.0
總計	92.0	98.4

## 董事會報告

## 持續關連交易(續)

## 5. 物業管理及相關服務總協議(續)

## 修訂年度上限

於2023年11月20日(交易時段後)，本公司訂立補充物業管理及相關服務總協議，以修訂物業管理及相關服務總協議項下截至2023年12月31日止年度的年度上限。

根據補充物業管理及相關服務總協議，向山東商業聯繫人提供的物業管理及相關服務截至2023年12月31日止年度的年度上限修訂至人民幣52.0百萬元。補充物業管理及相關服務總協議項下的總年度上限載列如下：

	截至2023年 12月31日止年度 (人民幣百萬元)
魯商福瑞達聯繫人	82.4
山東商業聯繫人	52.0
總計	134.4

有關詳情，請參閱本公司日期為2023年11月20日的公告、本公司日期為2023年12月11日的通函及本公司日期為2023年12月28日的公告。

## 續新年度上限

於2023年11月20日(交易時段後)，本公司亦訂立新物業管理及相關服務總協議，期限為自2024年1月1日起至2025年12月31日。

新物業管理及相關服務總協議項下截至2025年12月31日止兩個年度的年度上限如下：

	截至2024年 12月31日止年度 (人民幣百萬元)	截至2025年 12月31日止年度 (人民幣百萬元)
魯商福瑞達聯繫人	5.0	6.0
山東商業聯繫人	75.0	86.0
總計	80.0	92.0

有關詳情，請參閱本公司日期為2023年11月20日的公告、本公司日期為2023年12月11日的通函及本公司日期為2023年12月28日的公告。

截至2023年12月31日止年度，本集團向魯商福瑞達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17.4百萬元及人民幣43.0百萬元，未超過上述年度上限。

## 持續關連交易 (續)

### 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。

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。

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。

#### 修訂年度上限

於2023年6月9日(交易時段後)，本公司訂立新存款服務總協議，期限為自2023年7月1日(即本公司於2023年6月30日召開及舉行的2023年第一次股東特別大會翌日(「生效日期」)起至2025年12月31日。

新存款服務總協議項下自生效日期至2023年12月31日期間及截至2025年12月31日止兩個年度的年度上限分別載列如下：

	自生效日期 至2023年 12月31日期間 (人民幣千元)	截至2024年 12月31日止年度 (人民幣千元)	截至2025年 12月31日止年度 (人民幣千元)
每日存款最高結餘	350,000	350,000	350,000
最高利息收入	7,040	7,040	7,040

## 董事會報告

### 持續關連交易(續)

#### 6. 存款服務總協議(續)

有關詳情，請參閱本公司日期為2023年6月9日的公告、本公司日期為2023年6月15日的通函及本公司日期為2023年6月30日的公告。

截至2023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277.5百萬元，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，根據上市規則第14A章，存款服務總協議項下的交易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，並符合本公司及股東的整體利益。

### 核數師發出的確認書

根據上市規則第14A.56條，本公司核數師大華已獲董事會聘用，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：

- (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；
- (2) 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在所有重大方面未根據本公司的定價策略提供貨品或服務；
- (3) 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
- (4) 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。

## 關聯方交易

本集團於截至2023年12月31日止年度期間訂立的關聯方交易的詳情載於合併財務報表附註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2023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。

## 會計準則變動

根據聯交所於2010年12月刊發的《有關接受在香港上市的內地註冊成立公司採用內地的會計及審計準則以及聘用內地會計師事務所的諮詢總結》，在中國內地註冊成立的香港上市發行人已獲准採用中國企業會計準則編製其財務報表，而獲中國財政部及中國證券監督管理委員會認可的國內會計師事務所獲准為該等發行人提供服務時採用中國企業會計準則。

本公司在中國註冊成立，其境外上市外資股自上市日期起在聯交所上市，並採用國際財務報告準則編製其招股章程內的會計師報告及其往後的財務報表。

為提升工作效率及減低根據中國會計準則及國際財務報告準則編製兩份財務報表的成本，於2023年7月17日，董事會審議並通過自本公司截至2023年6月30日止六個月的中期報告起根據中國企業會計準則編製本公司的財務報表及披露相關財務資料（「建議採納」）。

為（其中包括）反映建議採納，董事會建議修訂本公司組織章程細則的若干條文，有關修訂已獲股東於股東特別大會上藉特別決議案批准。

董事會認為，根據中國企業會計準則編製本公司的財務報表將不會對本公司的財務狀況及經營業績構成任何重大影響。

## 董事會報告

### 核數師

鑒於建議採納，於2023年7月17日，董事會亦已決議(i)不續聘畢馬威會計師事務所為本公司核數師；及(ii)委任大華為本公司新核數師。相關決議案已獲股東於股東特別大會上藉普通決議案批准。董事會及審核委員會確認本公司與畢馬威會計師事務所之間並無分歧或未解決事項，且並無有關畢馬威會計師事務所退任的其他事項或情況須敦請股東及本公司債權人垂注。

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

截至2023年12月31日止年度的綜合財務報表已由大華審核。

### 公眾持股量

根據已公佈資料及據董事所知，截至2023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。

### 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合併財務報表附註13。

## 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C2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。

## 2023年股東週年大會

2023年股東週年大會將於2024年6月21日(星期五)召開舉行。2023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

為釐定股東出席2023年股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於2024年6月18日(星期二)至2024年6月21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2023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2024年6月17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2024年6月21日(星期五)名列本公司股東名冊的股東有權出席2023年股東週年大會並於會上投票。

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，2024年3月22日

# 監事會報告

本公司監事會欣然提呈本集團截至2023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2023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2023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)

## 2023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2023年12月31日止年度，本公司監事會共召開了三次監事會會議，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2023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，並有效監督本公司的決策程序、依法運作情況、財務狀況及董事、管理層於本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。

## 2023年監事會主要工作情況(續)

### 對2023年董事會、高級管理人員行為的評價

於2023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2023年內，本公司重大經營決策的程序合法有效，本公司董事、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本公司利益的行為。

## 監事會對本公司運作的獨立意見

### 本公司依法運作情況

本公司依法經營、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；本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2023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2024年度重點工作

2024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，且密切關注本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2024年度各項工作目標的順利實現。

# 獨立核數師報告

魯商生活服務股份有限公司全體股東：

## 一、審計意見

我們審計了魯商生活服務股份有限公司(以下簡稱「魯商服務」)財務報表，包括2023年12月31日的合併及母公司資產負債表，2023年度的合併及母公司利潤表、合併及母公司現金流量表、合併及母公司股東權益變動表以及相關財務報表附註。

我們認為，後附的財務報表在所有重大方面按照企業會計準則的規定編製，公允反映了魯商服務2023年12月31日的合併及母公司財務狀況以及2023年度的合併及母公司經營成果和現金流量。

## 二、形成審計意見的基礎

我們按照中國註冊會計師審計準則的規定執行了審計工作。審計報告的「註冊會計師對財務報表審計的責任」部分進一步闡述了我們在這些準則下的責任。按照中國註冊會計師職業道德守則，我們獨立於魯商服務，並履行了職業道德方面的其他責任。我們相信，我們獲取的審計證據是充分、適當的，為發表審計意見提供了基礎。

## 三、關鍵審計事項

關鍵審計事項是我們根據職業判斷，認為對本期財務報表審計最為重要的事項。這些事項的應對以對財務報表整體進行審計並形成審計意見為背景，我們不對這些事項單獨發表意見。

我們確定應收賬款預期信用損失是需要審計報告中溝通的關鍵審計事項。

### 1. 事項描述

請參閱後附魯商服務財務報表附註3.12，以及附註5.3。

截至2023年12月31日，魯商服務應收賬款賬面餘額為31,459.81萬元，計提的預期信用損失金額為1,916.37萬元。

魯商服務應收賬款金額重大，管理層評估應收賬款整個存續期內預期信用損失時，需結合歷史違約損失經驗及日前經濟狀況並考慮前瞻性信息，涉及管理層運用重大會計估計和判斷且應收賬款對於財務報表具有重要性。因此，我們將應收賬款預期信用損失認定為關鍵審計事項。

### 三、關鍵審計事項(續)

#### 2. 審計應對

針對應收賬款預期信用損失，我們實施的審計程序主要包括：

- (1) 了解、評價與應收賬款組合劃分以及預期信用損失估計相關的內部控制，並測試了關鍵控制執行的有效性；
- (2) 對於單項計提的應收賬款，覆核管理層評估信用風險及預期信用損失金額的依據，包括管理層結合客戶背景、經營現狀、市場環境、歷史還款情況、違約記錄等對信用風險作出的評估；
- (3) 對於按照信用風險特徵組合計提壞賬準備的應收賬款，獲取預期信用損失模型，並對應收賬款遷徙率、歷史損失率、預期損失率以及前瞻性信息等數據進行覆核，對管理層的應收賬款預期信用損失計算執行重新計算；
- (4) 結合應收賬款函證回函情況以及期後回款情況，評價應收賬款預期信用損失計提的合理性；
- (5) 評估管理層於資產負債表日對應收賬款預期信用損失的會計處理及披露。

基於已執行的審計工作，我們認為，管理層對應收賬款預期信用損失的計提與披露是適當的。

### 四、其他信息

魯商服務管理層對其他信息負責。其他信息包括2023年度報告中涵蓋的信息，但不包括財務報表和我們的審計報告。

我們對財務報表發表的審計意見不涵蓋其他信息，我們也不對其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與財務報表或我們在審計過程中了解的情況存在重大不一致或者似乎存在重大錯報。

基於我們已執行的工作，如果我們確定其他信息存在重大錯報，我們應當報告該事實。在這方面，我們無任何事項需要報告。

### 五、管理層和治理層對財務報表的責任

魯商服務管理層負責按照企業會計準則的規定編製財務報表，使其實現公允反映，並設計、執行和維護必要的內部控制，以使財務報表不存在由於舞弊或錯誤導致的重大錯報。

在編製財務報表時，魯商服務管理層負責評估魯商服務的持續經營能力，披露與持續經營相關的事項(如適用)，並運用持續經營假設，除非管理層計劃清算魯商服務、終止運營或別無其他現實的選擇。

治理層負責監督魯商服務的財務報告過程。

## 獨立核數師報告

## 六、註冊會計師對財務報表審計的責任

我們的目標是對財務報表整體是否不存在由於舞弊或錯誤導致的重大錯報獲取合理保證，並出具包含審計意見的審計報告。合理保證是高水平的保證，但並不能保證按照審計準則執行的審計在某一重大錯報存在時總能發現。錯報可能由於舞弊或錯誤導致，如果合理預期錯報單獨或匯總起來可能影響財務報表使用者依據財務報表作出的經濟決策，則通常認為錯報是重大的。

在按照審計準則執行審計工作的過程中，我們運用職業判斷，並保持職業懷疑。同時，我們也執行以下工作：

- 1· 識別和評估由於舞弊或錯誤導致的財務報表重大錯報風險，設計和實施審計程序以應對這些風險，並獲取充分、適當的審計證據，作為發表審計意見的基礎。由於舞弊可能涉及串通、偽造、故意遺漏、虛假陳述或凌駕於內部控制之上，未能發現由於舞弊導致的重大錯報的風險高於未能發現由於錯誤導致的重大錯報的風險。
- 2· 了解與審計相關的內部控制，以設計恰當的審計程序，但目的並非對內部控制的有效性發表意見。
- 3· 評價管理層選用會計政策的恰當性和作出會計估計及相關披露的合理性。
- 4· 對管理層使用持續經營假設的恰當性得出結論。同時，根據獲取的審計證據，就可能導致對魯商服務持續經營能力產生重大疑慮的事項或情況是否存在重大不確定性得出結論。如果我們得出結論認為存在重大不確定性，審計準則要求我們在審計報告中提請報告使用者注意財務報表中的相關披露；如果披露不充分，我們應當發表非無保留意見。我們的結論基於截至審計報告日可獲得的信息。然而，未來的事項或情況可能導致魯商服務不能持續經營。
- 5· 評價財務報表的總體列報、結構和內容，並評價財務報表是否公允反映相關交易和事項。
- 6· 就魯商服務中實體或業務活動的財務信息獲取充分、適當的審計證據，以對財務報表發表意見。我們負責指導、監督和執行集團審計，並對審計意見承擔全部責任。

我們與治理層就計劃的審計範圍、時間安排和重大審計發現等事項進行溝通，包括溝通我們在審計中識別出的值得關注的內部控制缺陷。

我們還就已遵守與獨立性相關的職業道德要求向治理層提供聲明，並與治理層溝通可能被合理認為影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及相關的防範措施(如適用)。

從與治理層溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期財務報表審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在審計報告中描述這些事項，除非法律法規禁止公開披露這些事項，或在極少數情形下，如果合理預期在審計報告中溝通某事項造成的負面後果超過在公眾利益方面產生的益處，我們確定不應在審計報告中溝通該事項。

大華會計師事務所(特殊普通合夥)  
中國·北京

中國註冊會計師：王鑫(項目合夥人)  
中國註冊會計師：祝冬梅

二〇二四年三月二十二日

# 合併資產負債表

截至2023年12月31日止年度  
(以人民幣(「人民幣」)呈列)

資產	附註	期末餘額	上年年末餘額
<b>流動資產：</b>			
貨幣資金	5.1	411,624,018.91	428,811,504.41
交易性金融資產		-	-
衍生金融資產		-	-
應收票據	5.2	17,917,933.62	23,585,685.07
應收賬款	5.3	295,434,336.15	260,421,279.00
應收款項融資	5.4	200,000.00	-
預付款項	5.5	1,897,975.45	3,041,904.12
其他應收款	5.6	3,767,892.22	5,314,816.95
存貨	5.7	3,424,031.97	43,129,891.14
合同資產	5.8	61,128,423.11	26,264,353.23
持有待售資產		-	-
一年內到期的非流動資產		-	-
其他流動資產	5.9	2,840,033.47	2,497,073.14
<b>流動資產合計</b>		<b>798,234,644.90</b>	793,066,507.06
<b>非流動資產：</b>			
債權投資		-	-
其他債權投資		-	-
長期應收款		-	-
長期股權投資		-	-
其他權益工具投資		-	-
其他非流動金融資產		-	-
投資性房地產	5.10	39,504,900.36	-
固定資產	5.11	50,711,300.46	52,838,522.26
在建工程		-	-
生產性生物資產		-	-
油氣資產		-	-
使用權資產	5.12	1,758,722.04	2,540,376.24
無形資產	5.13	1,083,758.01	1,458,966.80
開發支出		-	-
商譽		-	-
長期待攤費用	5.14	2,898,728.72	600,609.43
遞延所得稅資產	5.15	6,611,673.12	8,732,203.31
其他非流動資產		-	-
<b>非流動資產合計</b>		<b>102,569,082.71</b>	66,170,678.04
<b>資產總計</b>		<b>900,803,727.61</b>	859,237,185.10

## 合併資產負債表

截至2023年12月31日止年度  
(以人民幣(「人民幣」)呈列)

負債和股東權益	附註	期末餘額	上年年末餘額
<b>流動負債：</b>			
短期借款		—	—
交易性金融負債		—	—
衍生金融負債		—	—
應付票據		—	—
應付賬款	5.16	201,696,808.99	177,027,304.04
預收款項	5.17	336,976.79	—
合同負債	5.18	71,800,943.11	54,971,683.36
應付職工薪酬	5.19	25,395,648.20	35,222,573.33
應交稅費	5.20	2,957,855.94	9,303,595.09
其他應付款	5.21	60,213,944.23	55,307,310.07
持有待售負債		—	—
一年內到期的非流動負債	5.22	952,518.46	2,402,744.17
其他流動負債	5.23	12,002,961.85	18,961,830.51
<b>流動負債合計</b>		<b>375,357,657.57</b>	353,197,040.57
<b>非流動負債：</b>			
長期借款		—	—
應付債券		—	—
其中：優先股		—	—
永續債		—	—
租賃負債	5.24	1,740,952.23	2,553,478.24
長期應付款	5.25	—	139,992.44
長期應付職工薪酬		—	—
預計負債		—	—
遞延收益		—	—
遞延所得稅負債		—	—
其他非流動負債		—	—
<b>非流動負債合計</b>		<b>1,740,952.23</b>	2,693,470.68
<b>負債合計</b>		<b>377,098,609.80</b>	355,890,511.25
<b>股東權益：</b>			
股本	5.26	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	5.27	208,802,523.38	214,329,955.14
減：庫存股		—	—
其他綜合收益		—	—
專項儲備		—	—
盈餘公積	5.28	13,003,776.37	9,755,021.62
未分配利潤	5.29	164,609,236.80	142,800,857.91
<b>歸屬於母公司股東權益合計</b>		<b>519,755,536.55</b>	500,225,834.67
少數股東權益		3,949,581.26	3,120,839.18
<b>股東權益合計</b>		<b>523,705,117.81</b>	503,346,673.85
<b>負債和股東權益總計</b>		<b>900,803,727.61</b>	859,237,185.10

# 合併利潤表

截至2023年12月31日止年度  
(以人民幣呈列)

項目	附註	本期金額	上期金額
<b>一、營業收入</b>	5.30	<b>621,021,864.07</b>	627,733,930.87
減：營業成本	5.30	<b>503,956,096.60</b>	478,322,257.56
税金及附加	5.31	<b>5,039,986.85</b>	4,712,466.30
銷售費用		-	-
管理費用	5.32	<b>55,298,315.39</b>	50,199,458.88
研發費用	5.33	<b>4,225,020.70</b>	5,122,298.21
財務費用	5.34	<b>-4,576,744.30</b>	-13,152,856.50
其中：利息費用	5.34	<b>168,474.84</b>	-154,812.46
利息收入	5.34	<b>6,724,090.70</b>	4,915,716.76
加：其他收益	5.35	<b>2,806,605.97</b>	3,767,798.42
投資收益(損失以「-」號填列)		-	-
其中：對聯營企業和合營企業的投資收益		-	-
以攤餘成本計量的金融資產終止確認收益		-	-
淨敞口套期收益(損失以「-」號填列)		-	-
公允價值變動收益(損失以「-」號填列)		-	-
信用減值損失(損失以「-」號填列)	5.36	<b>-8,341,428.45</b>	-5,282,915.45
資產減值損失(損失以「-」號填列)	5.37	<b>-202,129.34</b>	-
資產處置收益(損失以「-」號填列)		-	-
<b>二、營業利潤(虧損以「-」號填列)</b>		<b>51,342,237.01</b>	101,015,189.39
加：營業外收入	5.38	<b>78,087.87</b>	217,432.05
減：營業外支出	5.39	<b>362,097.78</b>	63,761.99
<b>三、利潤總額(虧損總額以「-」號填列)</b>		<b>51,058,227.10</b>	101,168,859.45
減：所得稅費用	5.40	<b>10,797,975.76</b>	22,736,736.11
<b>四、淨利潤(淨虧損以「-」號填列)</b>		<b>40,260,251.34</b>	78,432,123.34
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(淨虧損以「-」號填列)		<b>40,260,251.34</b>	78,432,123.34
終止經營淨利潤(淨虧損以「-」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(淨虧損以「-」號填列)		<b>39,431,509.26</b>	76,877,759.38
少數股東損益(淨虧損以「-」號填列)		<b>828,742.08</b>	1,554,363.96

## 合併利潤表

截至2023年12月31日止年度  
(以人民幣呈列)

項目	附註	本期金額	上期金額
五、其他綜合收益的稅後淨額		-	-
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淨變動額		-	-
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		-	-
(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. 現金流量套期儲備		-	-
6. 外幣財務報表折算差額		-	-
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>40,260,251.34</b>	78,432,123.34
歸屬於母公司所有者的綜合收益總額		<b>39,431,509.26</b>	76,877,759.38
歸屬於少數股東的綜合收益總額		<b>828,742.08</b>	1,554,363.96
七、每股收益：			
(一)基本每股收益		<b>0.30</b>	0.66
(二)稀釋每股收益		<b>0.30</b>	0.66

# 合併現金流量表

截至2023年12月31日止年度  
(以人民幣呈列)

項目	附註	本期金額	上期金額
<b>一、經營活動產生的現金流量：</b>			
銷售商品、提供勞務收到的現金		<b>644,495,311.70</b>	487,118,351.63
收到的稅費返還		<b>480,579.23</b>	1,117,886.93
收到其他與經營活動有關的現金	5.41	<b>65,457,687.52</b>	64,521,609.72
經營活動現金流入小計		<b>710,433,578.45</b>	552,757,848.28
購買商品、接受勞務支付的現金		<b>442,913,480.26</b>	237,816,642.09
支付給職工以及為職工支付的現金		<b>160,505,605.80</b>	180,260,865.49
支付的各项稅費		<b>51,202,426.83</b>	54,619,538.46
支付其他與經營活動有關的現金	5.41	<b>61,737,903.24</b>	84,253,049.17
經營活動現金流出小計		<b>716,359,416.13</b>	556,950,095.21
<b>經營活動產生的現金流量淨額</b>		<b>-5,925,837.68</b>	-4,192,246.93
<b>二、投資活動產生的現金流量：</b>			
收回投資所收到的現金		-	-
取得投資收益收到的現金		-	-
處置固定資產、無形資產和其他長期資產收回的現金淨額		<b>30,025.00</b>	473,010.58
處置子公司及其他營業單位收到的現金淨額		-	-
收到其他與投資活動有關的現金	5.41	-	5,196,408.00
投資活動現金流入小計		<b>30,025.00</b>	5,669,418.58
購建固定資產、無形資產和其他長期資產支付的現金		<b>5,603,625.29</b>	5,880,972.39
投資支付的現金		-	-
取得子公司及其他營業單位支付的現金淨額		-	-
支付其他與投資活動有關的現金		-	-
投資活動現金流出小計		<b>5,603,625.29</b>	5,880,972.39
<b>投資活動產生的現金流量淨額</b>		<b>-5,573,600.29</b>	-211,553.81

## 合併現金流量表

截至2023年12月31日止年度

(以人民幣呈列)

項目	附註	本期金額	上期金額
<b>三、籌資活動產生的現金流量：</b>			
吸收投資收到的現金		-	168,743,875.36
其中：子公司吸收少數股東投資收到的現金		-	-
取得借款收到的現金		-	-
收到其他與籌資活動有關的現金	5.41	-	1,521,202.64
籌資活動現金流入小計		-	170,265,078.00
<b>償還債務支付的現金</b>			
分配股利、利潤或償付利息支付的現金		-	1,432,039.92
其中：子公司支付給少數股東的股利、利潤		3,634,375.62	394,371.93
支付其他與籌資活動有關的現金	5.41	-	-
		2,615,413.48	20,015,138.34
籌資活動現金流出小計		6,249,789.10	21,841,550.19
<b>籌資活動產生的現金流量淨額</b>		<b>-6,249,789.10</b>	148,423,527.81
<b>四、匯率變動對現金及現金等價物的影響</b>			
		33.24	9,306,214.94
<b>五、現金及現金等價物淨增加額</b>		<b>-17,749,193.83</b>	153,325,942.01
加：期初現金及現金等價物餘額		428,811,504.41	275,485,562.40
<b>六、期末現金及現金等價物餘額</b>		<b>411,062,310.58</b>	428,811,504.41

# 合併股東權益變動表

截至2023年12月31日止年度  
(以人民幣呈列)

項目	本期金額											
	歸屬於母公司股東權益										少數股東權益	股東權益合計
	股本	優先股	永續債	其他	資本公積	減：庫存股	其他綜合收益	專項儲備	盈餘公積	未分配利潤		
一、上年年末餘額	133,340,000.00	-	-	-	214,329,955.14	-	-	-	9,755,021.62	142,683,276.13	3,120,839.18	503,229,092.07
加：會計政策變更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	117,581.78	-	117,581.78
前期差錯更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企業合併	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初餘額	133,340,000.00	-	-	-	214,329,955.14	-	-	-	9,755,021.62	142,800,857.91	3,120,839.18	503,346,673.85
三、本年增減變動金額	-	-	-	-	-5,527,431.76	-	-	-	3,248,754.75	21,808,378.89	828,742.08	20,358,443.96
(一)綜合收益總額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	39,431,509.26	828,742.08	40,260,251.34
(二)股東投入和減少資本	-	-	-	-	-5,527,431.76	-	-	-	-	-	-	-5,527,431.76
1：股東投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2：其他權益工具持有者投入資本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3：股份支付計入股東權益的金額	-	-	-	-	-5,527,431.76	-	-	-	-	-	-	-5,527,431.76
4：其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(三)利潤分配	-	-	-	-	-	-	-	-	3,248,754.75	-17,623,130.37	-	-14,374,375.62
1：提取盈餘公積	-	-	-	-	-	-	-	-	3,248,754.75	-3,248,754.75	-	-
2：對股東的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-14,374,375.62	-	-14,374,375.62
3：其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四)股東權益內部結轉	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1：資本公積轉增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2：盈餘公積轉增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3：盈餘公積彌補虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4：設定受益計劃變動額結轉留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5：其他綜合收益結轉留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6：其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五)專項儲備	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1：本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2：本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六)其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年期末餘額	133,340,000.00	-	-	-	208,802,523.38	-	-	-	13,003,776.37	164,609,236.80	3,949,581.26	523,705,117.81

## 合併股東權益變動表

截至2023年12月31日止年度

(以人民幣呈列)

項目	上期金額											
	歸屬於母公司股東權益										少數股東權益	股東權益合計
	股本	其他權益工具			資本公積	減：庫存股	其他綜合收益	專項儲備	盈餘公積	未分配利潤		
	優先股	永續債	其他									
一、上年年末餘額	100,000,000.00	-	-	-	123,180,204.28	-	-	-	4,648,389.40	71,052,339.24	1,566,475.22	300,447,408.14
加：會計政策變更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-22,608.49	-	-22,608.49
前期差錯更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企業合併	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初餘額	100,000,000.00	-	-	-	123,180,204.28	-	-	-	4,648,389.40	71,029,730.75	1,566,475.22	300,424,799.65
三、本年增減變動金額	33,340,000.00	-	-	-	91,149,750.86	-	-	-	5,106,632.22	71,771,127.16	1,554,363.96	202,921,874.20
(一)綜合收益總額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	76,877,759.38	1,554,363.96	78,432,123.34
(二)股東投入和減少資本	33,340,000.00	-	-	-	91,149,750.86	-	-	-	-	-	-	124,489,750.86
1. 股東投入的普通股	33,340,000.00	-	-	-	91,117,311.15	-	-	-	-	-	-	124,457,311.15
2. 其他權益工具持有者投入資本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付計入股東權益的金額	-	-	-	-	32,439.71	-	-	-	-	-	-	32,439.71
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(三)利潤分配	-	-	-	-	-	-	-	-	5,106,632.22	-5,106,632.22	-	-
1. 提取盈餘公積	-	-	-	-	-	-	-	-	5,106,632.22	-5,106,632.22	-	-
2. 對股東的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四)股東權益內部結轉	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 資本公積轉增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈餘公積轉增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈餘公積彌補虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 設定受益計劃變動額結轉留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他綜合收益結轉留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五)專項儲備	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六)其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末餘額	133,340,000.00	-	-	-	214,329,955.14	-	-	-	9,755,021.62	142,800,857.91	3,120,839.18	503,346,673.85

# 財務報表附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

## 1. 公司基本情況

### 1.1 公司註冊地、組織形式和總部地址

魯商生活服務股份有限公司(「本公司」，前身為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號魯商國奧城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，股票代碼為2376.HK。

截止2023年12月31日，本公司股本為13,334.00萬元，控股股東為魯商福瑞達醫藥股份有限公司，集團母公司為山東省商業集團有限公司，集團最終實際控制人為山東省人民政府國有資產監督管理委員會。

### 1.2 公司業務性質和主要經營活動

本公司屬物業服務及管理行業，主要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。

### 1.3 合併財務報表範圍

本公司本期納入合併範圍的子公司共5戶，詳見附註七、在其他主體中的權益。本期納入合併財務報表範圍的主體較上期相比，增加1戶，合併範圍變更主體的具體信息詳見附註六、合併範圍的變更。

### 1.4 財務報表的批准報出

本財務報表業經公司董事會於2024年3月22日批准報出。

## 2. 財務報表的編製基礎

### 2.1 財務報表的編製基礎

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》編製截止日期為2022年12月31日的財務報表。為提升工作效率及降低根據中國企業會計準則及國際財務報告準則編製兩份財務報表的成本，於2023年7月17日，董事會審議並通過自截至2023年6月30日止中期報告起根據中國企業會計準則編製本公司的財務報表及披露相關財務資料，股東特別大會已於2023年8月3日舉行並批准對公司章程作出相應改動。

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

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

## 財務報表附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

## 2. 財務報表的編製基礎(續)

### 2.2 持續經營

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

### 2.3 記賬基礎和計價原則

本公司會計核算以權責發生制為記賬基礎。除某些金融工具以公允價值計量外，本財務報表以歷史成本作為計量基礎。資產如果發生減值，則按照相關規定計提相應的減值準備。

## 3. 重要會計政策、會計估計

### 3.1 遵循企業會計準則的聲明

本公司所編製的財務報表符合企業會計準則的要求，真實、完整地反映了報告期公司的財務狀況、經營成果、現金流量等有關信息。

### 3.2 會計期間

自公歷1月1日至12月31日止為一個會計年度。

### 3.3 營業週期

營業週期是指企業從購買用於加工的資產起至實現現金或現金等價物的期間。本公司以12個月作為一個營業週期，並以其作為資產和負債的流動性劃分標準。

### 3.4 記賬本位幣

採用人民幣為記賬本位幣。

### 3.5 同一控制下和非同一控制下企業合併的會計處理方法

**3.5.1 分步實現企業合併過程中的各項交易的條款、條件以及經濟影響符合以下一種或多種情況，將多次交易事項作為一攬子交易進行會計處理**

- (1) 這些交易是同時或者在考慮了彼此影響的情況下訂立的；
- (2) 這些交易整體才能達成一項完整的商業結果；
- (3) 一項交易的發生取決於其他至少一項交易的發生；
- (4) 一項交易單獨看是不經濟的，但是和其他交易一併考慮時是經濟的。

**3.5.2 同一控制下的企業合併**

參與合併的企業在合併前後均受同一方或相同多方最終控制，且該控制並非暫時性的，為同一控制下的企業合併。

本公司在企業合併中取得的資產和負債，按照合併日在被合併方資產、負債(包括最終控制方收購被合併方而形成的商譽)在最終控制方合併財務報表中的賬面價值計量。在合併中取得的淨資產賬面價值與支付的合併對價賬面價值(或發行股份面值總額)的差額，調整資本公積中的股本溢價，資本公積中的股本溢價不足沖減的，調整留存收益。

### 3. 重要會計政策、會計估計(續)

#### 3.5 同一控制下和非同一控制下企業合併的會計處理方法(續)

##### 3.5.2 同一控制下的企業合併(續)

如果存在或有對價並需要確認預計負債或資產，該預計負債或資產金額與後續或有對價結算金額的差額，調整資本公積(資本溢價或股本溢價)，資本公積不足的，調整留存收益。

對於通過多次交易最終實現企業合併的，屬於一攬子交易的，將各項交易作為一項取得控制權的交易進行會計處理；不屬於一攬子交易的，在取得控制權日，長期股權投資初始投資成本，與達到合併前的長期股權投資賬面價值加上合併日進一步取得股份新支付對價的賬面價值之和的差額，調整資本公積；資本公積不足沖減的，調整留存收益。對於合併日之前持有的股權投資，因採用權益法核算或金融工具確認和計量準則核算而確認的其他綜合收益，暫不進行會計處理，直至處置該項投資時採用與被投資單位直接處置相關資產或負債相同的基礎進行會計處理；因採用權益法核算而確認的被投資單位淨資產中除淨損益、其他綜合收益和利潤分配以外的所有者權益其他變動，暫不進行會計處理，直至處置該項投資時轉入當期損益。

##### 3.5.3 非同一控制下的企業合併

購買日是指本公司實際取得對被購買方控制權的日期，即被購買方的淨資產或生產經營決策的控制權轉移給本公司的日期。同時滿足下列條件時，本公司一般認為實現了控制權的轉移：

- (1) 企業合併合同或協議已獲本公司內部權力機構通過。
- (2) 企業合併事項需要經過國家有關主管部門審批的，已獲得批准。
- (3) 已辦理了必要的財產權轉移手續。
- (4) 本公司已支付了合併價款的大部分，並且有能力、有計劃支付剩餘款項。
- (5) 本公司實際上已經控制了被購買方的財務和經營政策，並享有相應的利益、承擔相應的風險。

參與合併的企業在合併前後不受同一方或相同多方最終控制，為非同一控制下的企業合併。

## 財務報表附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

### 3. 重要會計政策、會計估計(續)

#### 3.5 同一控制下和非同一控制下企業合併的會計處理方法(續)

##### 3.5.3 非同一控制下的企業合併(續)

本公司在購買日對作為企業合併對價付出的資產、發生或承擔的負債按照公允價值計量，公允價值與其賬面價值的差額，計入當期損益。

本公司對合併成本大於合併中取得的被購買方可辨認淨資產公允價值份額的差額，確認為商譽；合併成本小於合併中取得的被購買方可辨認淨資產公允價值份額的，首先對取得的被購買方各項可辨認資產、負債及或有負債的公允價值以及合併成本的計量進行覆核，覆核後合併成本仍小於合併中取得的被購買方可辨認淨資產公允價值份額的，計入當期損益。

通過多次交換交易分步實現的非同一控制下企業合併，屬於一攬子交易的，將各項交易作為一項取得控制權的交易進行會計處理；不屬於一攬子交易的，合併日之前持有的股權投資採用權益法核算的，以購買日之前所持被購買方的股權投資的賬面價值與購買日新增投資成本之和，作為該項投資的初始投資成本；購買日之前持有的股權投資因採用權益法核算而確認的其他綜合收益，在處置該項投資時採用與被投資單位直接處置相關資產或負債相同的基礎進行會計處理。合併日之前持有的股權投資採用金融工具確認和計量準則核算的，以該股權投資在合併日的公允價值加上新增投資成本之和，作為合併日的初始投資成本。原持有股權的公允價值與賬面價值之間的差額以及原計入其他綜合收益的累計公允價值變動應全部轉入合併日當期的投資收益。

##### 3.5.4 為合併發生的相關費用

為企業合併發生的審計、法律服務、評估諮詢等中介費用以及其他直接相關費用，於發生時計入當期損益；為企業合併而發行權益性證券的交易費用，可直接歸屬於權益性交易的從權益中扣減。

## 財務報表附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

### 3.6 合併財務報表的編製方法

#### 3.6.1 合併範圍

本公司合併財務報表的合併範圍以控制為基礎確定，所有子公司(包括本公司所控制的單獨主體)均納入合併財務報表。

#### 3.6.2 合併程序

本公司以自身和各子公司的財務報表為基礎，根據其他有關資料，編製合併財務報表。本公司編製合併財務報表，將整個企業集團視為一個會計主體，依據相關企業會計準則的確認、計量和列報要求，按照統一的會計政策，反映本企業集團整體財務狀況、經營成果和現金流量。

所有納入合併財務報表合併範圍的子公司所採用的會計政策、會計期間與本公司一致，如子公司採用的會計政策、會計期間與本公司不一致的，在編製合併財務報表時，按本公司的會計政策、會計期間進行必要的調整。

合併財務報表時抵銷本公司與各子公司、各子公司相互之間發生的內部交易對合併資產負債表、合併利潤表、合併現金流量表、合併股東權益變動表的影響。如果站在企業集團合併財務報表角度與以本公司或子公司為會計主體對同一交易的認定不同時，從企業集團的角度對該交易予以調整。

子公司所有者權益、當期淨損益和當期綜合收益中屬於少數股東的份額分別在合併資產負債表中所有者權益項目下、合併利潤表中淨利潤項目下和綜合收益總額項目下單獨列示。子公司少數股東分擔的當期虧損超過了少數股東在該子公司期初所有者權益中所享有份額而形成的餘額，沖減少數股東權益。

對於同一控制下企業合併取得的子公司，以其資產、負債(包括最終控制方收購該子公司而形成的商譽)在最終控制方財務報表中的賬面價值為基礎對其財務報表進行調整。

對於非同一控制下企業合併取得的子公司，以購買日可辨認淨資產公允價值為基礎對其財務報表進行調整。

## 財務報表附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

## 3. 重要會計政策、會計估計(續)

## 3.6 合併財務報表的編製方法(續)

## 3.6.2 合併程序(續)

## (1) 增加子公司或業務

在報告期內，若因同一控制下企業合併增加子公司或業務的，則調整合併資產負債表的期初數；將子公司或業務合併當期期初至報告期末的收入、費用、利潤納入合併利潤表；將子公司或業務合併當期期初至報告期末的現金流量納入合併現金流量表，同時對比較報表的相關項目進行調整，視同合併後的報告主體自最終控制方開始控制時點起一直存在。

因追加投資等原因能夠對同一控制下的被投資方實施控制的，視同參與合併的各方在最終控制方開始控制時即以目前的狀態存在進行調整。在取得被合併方控制權之前持有的股權投資，在取得原股權之日與合併方和被合併方同處於同一控制之日孰晚日起至合併日之間已確認有關損益、其他綜合收益以及其他淨資產變動，分別沖減比較報表期間的期初留存收益或當期損益。

在報告期內，若因非同一控制下企業合併增加子公司或業務的，則不調整合併資產負債表期初數；將該子公司或業務自購買日至報告期末的收入、費用、利潤納入合併利潤表；該子公司或業務自購買日至報告期末的現金流量納入合併現金流量表。

因追加投資等原因能夠對非同一控制下的被投資方實施控制的，對於購買日之前持有的被購買方的股權，本公司按照該股權在購買日的公允價值進行重新計量，公允價值與其賬面價值的差額計入當期投資收益。購買日之前持有的被購買方的股權涉及權益法核算下的其他綜合收益以及除淨損益、其他綜合收益和利潤分配之外的其他所有者權益變動的，與其相關的其他綜合收益、其他所有者權益變動轉為購買日所屬當期投資收益，由於被投資方重新計量設定受益計劃淨負債或淨資產變動而產生的其他綜合收益除外。

## (2) 處置子公司或業務

## 1) 一般處理方法

在報告期內，本公司處置子公司或業務，則該子公司或業務期初至處置日的收入、費用、利潤納入合併利潤表；該子公司或業務期初至處置日的現金流量納入合併現金流量表。

因處置部分股權投資或其他原因喪失了對被投資方控制權時，對於處置後的剩餘股權投資，本公司按照其在喪失控制權日的公允價值進行重新計量。處置股權取得的對價與剩餘股權公允價值之和，減去按原持股比例計算應享有原有子公司自購買日或合併日開始持續計算的淨資產的份額與商譽之和的差額，計入喪失控制權當期的投資收益。與原有子公司股權投資相關的其他綜合收益或除淨損益、其他綜合收益及利潤分配之外的其他所有者權益變動，在喪失控制權時轉為當期投資收益，由於被投資方重新計量設定受益計劃淨負債或淨資產變動而產生的其他綜合收益除外。

### 3. 重要會計政策、會計估計(續)

#### 3.6 合併財務報表的編製方法(續)

##### 3.6.2 合併程序(續)

##### (2) 處置子公司或業務(續)

##### 2) 分步處置子公司

通過多次交易分步處置對子公司股權投資直至喪失控制權的，處置對子公司股權投資的各項交易的條款、條件以及經濟影響符合以下一種或多種情況，通常表明應將多次交易事項作為一攬子交易進行會計處理：

- A. 這些交易是同時或者在考慮了彼此影響的情況下訂立的；
- B. 這些交易整體才能達成一項完整的商業結果；
- C. 一項交易的發生取決於其他至少一項交易的發生；
- D. 一項交易單獨看是不經濟的，但是和其他交易一併考慮時是經濟的。

處置對子公司股權投資直至喪失控制權的各項交易屬於一攬子交易的，本公司將各項交易作為一項處置子公司並喪失控制權的交易進行會計處理；但是，在喪失控制權之前每一次處置價款與處置投資對應的享有該子公司淨資產份額的差額，在合併財務報表中確認為其他綜合收益，在喪失控制權時一併轉入喪失控制權當期的損益。

處置對子公司股權投資直至喪失控制權的各項交易不屬於一攬子交易的，在喪失控制權之前，按不喪失控制權的情況下部分處置對子公司的股權投資的相關政策進行會計處理；在喪失控制權時，按處置子公司一般處理方法進行會計處理。

##### (3) 購買子公司少數股權

本公司因購買少數股權新取得的長期股權投資與按照新增持股比例計算應享有子公司自購買日(或合併日)開始持續計算的淨資產份額之間的差額，調整合併資產負債表中的資本公積中的股本溢價，資本公積中的股本溢價不足沖減的，調整留存收益。

##### (4) 不喪失控制權的情況下部分處置對子公司的股權投資

在不喪失控制權的情況下因部分處置對子公司的長期股權投資而取得的處置價款與處置長期股權投資相對應享有子公司自購買日或合併日開始持續計算的淨資產份額之間的差額，調整合併資產負債表中的資本公積中的股本溢價，資本公積中的股本溢價不足沖減的，調整留存收益。

## 財務報表附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

### 3. 重要會計政策、會計估計(續)

#### 3.7 合營安排分類及共同經營會計處理方法

##### 3.7.1 合營安排的分類

本公司根據合營安排的結構、法律形式以及合營安排中約定的條款、其他相關事實和情況等因素，將合營安排分為共同經營和合營企業。共同經營，是指合營方享有該安排相關資產且承擔該安排相關負債的合營安排。合營企業是指合營方僅對該安排的淨資產享有權利的合營安排。

##### 3.7.2 共同經營會計處理方法

本公司確認共同經營中利益份額中與本公司相關的下列項目，並按照相關企業會計準則的規定進行會計處理：

- (1) 確認單獨所持有的資產，以及按其份額確認共同持有的資產；
- (2) 確認單獨所承擔的負債，以及按其份額確認共同承擔的負債；
- (3) 確認出售其享有的共同經營產出份額所產生的收入；
- (4) 按其份額確認共同經營因出售產出所產生的收入；
- (5) 確認單獨所發生的費用，以及按其份額確認共同經營發生的費用。

本公司向共同經營投出或出售資產等(該資產構成業務的除外)，在該資產等由共同經營出售給第三方之前，僅確認因該交易產生的損益中歸屬於共同經營其他參與方的部分。投出或出售的資產發生符合《企業會計準則第8號—資產減值》等規定的資產減值損失的，本公司全額確認該損失。

本公司自共同經營購買資產等(該資產構成業務的除外)，在將該資產等出售給第三方之前，僅確認因該交易產生的損益中歸屬於共同經營其他參與方的部分。購入的資產發生符合《企業會計準則第8號—資產減值》等規定的資產減值損失的，本公司按承擔的份額確認該部分損失。

本公司對共同經營不享有共同控制，如果本公司享有該共同經營相關資產且承擔該共同經營相關負債的，仍按上述原則進行會計處理，否則，應當按照相關企業會計準則的規定進行會計處理。

#### 3.8 現金及現金等價物的確定標準

在編製現金流量表時，本公司將庫存現金以及可以隨時用於支付的存款確認為現金，將同時具備期限短(一般從購買日起三個月內到期)、流動性強、易於轉換為已知金額的現金、價值變動風險很小四個條件的投資，確定為現金等價物。

### 3. 重要會計政策、會計估計(續)

#### 3.9 外幣業務

外幣業務交易在初始確認時，採用交易發生日的即期匯率作為折算匯率折合成人民幣記賬。

資產負債表日，外幣貨幣性項目按資產負債表日即期匯率折算，由此產生的匯兌差額，除屬於與購建符合資本化條件的資產相關的外幣專門借款產生的匯兌差額按照借款費用資本化的原則處理外，均計入當期損益。以歷史成本計量的外幣非貨幣性項目，仍採用交易發生日的即期匯率折算，不改變其記賬本位幣金額。

以公允價值計量的外幣非貨幣性項目，採用公允價值確定日的即期匯率折算，折算後的記賬本位幣金額與原記賬本位幣金額的差額，作為公允價值變動(含匯率變動)處理，計入當期損益或確認為其他綜合收益。

#### 3.10 金融工具

本公司在成為金融工具合同的一方時確認一項金融資產或金融負債。

實際利率法是指計算金融資產或金融負債的攤餘成本以及將利息收入或利息費用分攤計入各會計期間的方法。

實際利率，是指將金融資產或金融負債在預計存續期的估計未來現金流量，折現為該金融資產賬面餘額或該金融負債攤餘成本所使用的利率。在確定實際利率時，在考慮金融資產或金融負債所有合同條款(如提前還款、展期、看漲期權或其他類似期權等)的基礎上估計預期現金流量，但不考慮預期信用損失。

金融資產或金融負債的攤餘成本是以該金融資產或金融負債的初始確認金額扣除已償還的本金，加上或減去採用實際利率法將該初始確認金額與到期日金額之間的差額進行攤銷形成的累計攤銷額，再扣除累計計提的損失準備(僅適用於金融資產)。

##### 3.10.1. 金融資產的分類、確認和計量

本公司根據所管理金融資產的業務模式和金融資產的合同現金流量特徵，將金融資產劃分為以下三類：

- (1) 以攤餘成本計量的金融資產。
- (2) 以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產。
- (3) 以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產。

金融資產在初始確認時以公允價值計量，但是因銷售商品或提供服務等產生的應收賬款或應收票據未包含重大融資成分或不考慮不超過一年的融資成分的，按照交易價格進行初始計量。

對於以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產，相關交易費用直接計入當期損益，其他類別的金融資產相關交易費用計入其初始確認金額。

金融資產的後續計量取決於其分類，當且僅當本公司改變管理金融資產的業務模式時，才對所有受影響的相關金融資產進行重分類。

## 財務報表附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

## 3. 重要會計政策、會計估計(續)

## 3.10 金融工具(續)

## 3.10.1. 金融資產的分類、確認和計量(續)

## (1) 分類為以攤餘成本計量的金融資產

金融資產的合同條款規定在特定日期產生的現金流量僅為對本金和以未償付本金金額為基礎的利息的支付，且管理該金融資產的業務模式是以收取合同現金流量為目標，則本公司將該金融資產分類為以攤餘成本計量的金融資產。本公司分類為以攤餘成本計量的金融資產包括貨幣資金、應收票據、應收賬款、其他應收款等。

本公司對此類金融資產採用實際利率法確認利息收入，按攤餘成本進行後續計量，其發生減值時或終止確認、修改產生的利得或損失，計入當期損益。除下列情況外，本公司根據金融資產賬面餘額乘以實際利率計算確定利息收入：

- 1) 對於購入或源生的已發生信用減值的金融資產，本公司自初始確認起，按照該金融資產的攤餘成本和經信用調整的實際利率計算確定其利息收入。
- 2) 對於購入或源生的未發生信用減值、但在後續期間成為已發生信用減值的金融資產，本公司在後續期間，按照該金融資產的攤餘成本和實際利率計算確定其利息收入。若該金融工具在後續期間因其信用風險有所改善而不再存在信用減值，本公司轉按實際利率乘以該金融資產賬面餘額來計算確定利息收入。

## (2) 分類為以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產

金融資產的合同條款規定在特定日期產生的現金流量僅為對本金和以未償付本金金額為基礎的利息的支付，且管理該金融資產的業務模式既以收取合同現金流量為目標又以出售該金融資產為目標，則本公司將該金融資產分類為以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產。

本公司對此類金融資產採用實際利率法確認利息收入。除利息收入、減值損失及匯兌差額確認為當期損益外，其餘公允價值變動計入其他綜合收益。當該金融資產終止確認時，之前計入其他綜合收益的累計利得或損失從其他綜合收益中轉出，計入當期損益。

以公允價值計量且變動計入其他綜合收益的應收票據及應收賬款列報為應收款項融資，其他此類金融資產列報為其他債權投資，其中：自資產負債表日起一年內到期的其他債權投資列報為一年內到期的非流動資產，原到期日在一年以內的其他債權投資列報為其他流動資產。

### 3. 重要會計政策、會計估計(續)

#### 3.10 金融工具(續)

##### 3.10.1 金融資產的分類、確認和計量(續)

- (3) 指定為以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產  
在初始確認時，本公司可以單項金融資產為基礎不可撤銷地將非交易性權益工具投資指定為以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產。

此類金融資產的公允價值變動計入其他綜合收益，不需計提減值準備。該金融資產終止確認時，之前計入其他綜合收益的累計利得或損失從其他綜合收益中轉出，計入留存收益。本公司持有該權益工具投資期間，在本公司收取股利的權利已經確立，與股利相關的經濟利益很可能流入本公司，且股利的金額能夠可靠計量時，確認股利收入並計入當期損益。本公司對此類金融資產在其他權益工具投資項目下列報。

權益工具投資滿足下列條件之一的，屬於以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產：取得該金融資產的目的主要是為了近期出售；初始確認時屬於集中管理的可辨認金融資產工具組合的一部分，且有客觀證據表明近期實際存在短期獲利模式；屬於衍生工具(符合財務擔保合同定義的以及被指定為有效套期工具的衍生工具除外)。

- (4) 分類為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產  
不符合分類為以攤餘成本計量或以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產條件、亦不指定為以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產均分類為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產。

本公司對此類金融資產採用公允價值進行後續計量，將公允價值變動形成的利得或損失以及與此類金融資產相關的股利和利息收入計入當期損益。

本公司對此類金融資產根據其流動性在交易性金融資產、其他非流動金融資產項目列報。

- (5) 指定為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產  
在初始確認時，本公司為了消除或顯著減少會計錯配，可以單項金融資產為基礎不可撤銷地將金融資產指定為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產。

混合合同包含一項或多項嵌入衍生工具，且其主合同不屬於以上金融資產的，本公司可以將其整體指定為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融工具。但下列情況除外：

## 財務報表附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

### 3. 重要會計政策、會計估計(續)

#### 3.10 金融工具(續)

##### 3.10.1. 金融資產的分類、確認和計量(續)

(5) 指定為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產(續)

- 1) 嵌入衍生工具不會對混合合同的現金流量產生重大改變。
- 2) 在初次確定類似的混合合同是否需要分拆時，幾乎不需分析就能明確其包含的嵌入衍生工具不應分拆。如嵌入貸款的提前還款權，允許持有人以接近攤餘成本的金額提前償還貸款，該提前還款權不需要分拆。

本公司對此類金融資產採用公允價值進行後續計量，將公允價值變動形成的利得或損失以及與此類金融資產相關的股利和利息收入計入當期損益。

本公司對此類金融資產根據其流動性在交易性金融資產、其他非流動金融資產項目列報。

##### 3.10.2. 金融負債的分類、確認和計量

本公司根據所發行金融工具的合同條款及其所反映的經濟實質而非僅以法律形式，結合金融負債和權益工具的定義，在初始確認時將該金融工具或其組成部分分類為金融負債或權益工具。金融負債在初始確認時分類為：以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債、其他金融負債、被指定為有效套期工具的衍生工具。

金融負債在初始確認時以公允價值計量。對於以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債，相關的交易費用直接計入當期損益；對於其他類別的金融負債，相關交易費用計入初始確認金額。

金融負債的後續計量取決於其分類：

(1) 以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債

此類金融負債包括交易性金融負債(含屬於金融負債的衍生工具)和初始確認時指定為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債。

滿足下列條件之一的，屬於交易性金融負債：承擔相關金融負債的目的主要是為了在近期內出售或回購；屬於集中管理的可辨認金融工具組合的一部分，且有客觀證據表明企業近期採用短期獲利方式模式；屬於衍生工具，但是，被指定且為有效套期工具的衍生工具、符合財務擔保合同的衍生工具除外。交易性金融負債(含屬於金融負債的衍生工具)，按照公允價值進行後續計量，除與套期會計有關外，所有公允價值變動均計入當期損益。

在初始確認時，為了提供更相關的會計信息，本公司將滿足下列條件之一的金融負債不可撤銷地指定為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債：

### 3. 重要會計政策、會計估計(續)

#### 3.10 金融工具(續)

##### 3.10.2.金融負債的分類、確認和計量(續)

(1) 以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債(續)

- 1) 能夠消除或顯著減少會計錯配。
- 2) 根據正式書面文件載明的企業風險管理或投資策略，以公允價值為基礎對金融負債組合或金融資產和金融負債組合進行管理和業績評價，並在企業內部以此為基礎向關鍵管理人員報告。

本公司對此類金融負債採用公允價值進行後續計量，除由本公司自身信用風險變動引起的公允價值變動計入其他綜合收益之外，其他公允價值變動計入當期損益。除非由本公司自身信用風險變動引起的公允價值變動計入其他綜合收益會造成或擴大損益中的會計錯配，本公司將所有公允價值變動(包括自身信用風險變動的影響金額)計入當期損益。

(2) 其他金融負債

除下列各項外，公司將金融負債分類為以攤餘成本計量的金融負債，對此類金融負債採用實際利率法，按照攤餘成本進行後續計量，終止確認或攤銷產生的利得或損失計入當期損益：

- 1) 以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債。
- 2) 金融資產轉移不符合終止確認條件或繼續涉入被轉移金融資產所形成的金融負債。
- 3) 不屬於本條前兩類情形的財務擔保合同，以及不屬於本條第1)類情形的以低於市場利率貸款的貸款承諾。

財務擔保合同是指當特定債務人到期不能按照最初或修改後的債務工具條款償付債務時，要求發行方向蒙受損失的合同持有人賠付特定金額的合同。不屬於指定為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債的財務擔保合同，在初始確認後按照損失準備金額以及初始確認金額扣除擔保期內的累計攤銷額後的餘額孰高進行計量。

##### 3.10.3.金融資產和金融負債的終止確認

(1) 金融資產滿足下列條件之一的，終止確認金融資產，即從其賬戶和資產負債表內予以轉銷：

- 1) 收取該金融資產現金流量的合同權利終止。
- 2) 該金融資產已轉移，且該轉移滿足金融資產終止確認的規定。

## 財務報表附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

### 3. 重要會計政策、會計估計(續)

#### 3.10 金融工具(續)

##### 3.10.3. 金融資產和金融負債的終止確認(續)

##### (2) 金融負債終止確認條件

金融負債(或其一部分)的現時義務已經解除的，則終止確認該金融負債(或該部分金融負債)。

本公司與借出方之間簽訂協議，以承擔新金融負債方式替換原金融負債，且新金融負債與原金融負債的合同條款實質上不同的，或對原金融負債(或其一部分)的合同條款做出實質性修改的，則終止確認原金融負債，同時確認一項新金融負債，賬面價值與支付的對價(包括轉出的非現金資產或承擔的負債)之間的差額，計入當期損益。

本公司回購金融負債一部分的，按照繼續確認部分和終止確認部分在回購日各自的公允價值佔整體公允價值的比例，對該金融負債整體的賬面價值進行分配。分配給終止確認部分的賬面價值與支付的對價(包括轉出的非現金資產或承擔的負債)之間的差額，應當計入當期損益。

##### 3.10.4. 金融資產轉移的確認依據和計量方法

本公司在發生金融資產轉移時，評估其保留金融資產所有權上的風險和報酬的程度，並分別下列情形處理：

- (1) 轉移了金融資產所有權上幾乎所有風險和報酬的，則終止確認該金融資產，並將轉移中產生或保留的權利和義務單獨確認為資產或負債。
- (2) 保留了金融資產所有權上幾乎所有風險和報酬的，則繼續確認該金融資產。
- (3) 既沒有轉移也沒有保留金融資產所有權上幾乎所有風險和報酬的(即除本條(1)、(2)之外的其他情形)，則根據其是否保留了對金融資產的控制，分別下列情形處理：
  - 1) 未保留對該金融資產控制的，則終止確認該金融資產，並將轉移中產生或保留的權利和義務單獨確認為資產或負債。
  - 2) 保留了對該金融資產控制的，則按照其繼續涉入被轉移金融資產的程度繼續確認有關金融資產，並相應確認相關負債。繼續涉入被轉移金融資產的程度，是指本公司承擔的被轉移金融資產價值變動風險或報酬的程度。

在判斷金融資產轉移是否滿足上述金融資產終止確認條件時，採用實質重於形式的原則。公司將金融資產轉移區分為金融資產整體轉移和部分轉移。

### 3. 重要會計政策、會計估計(續)

#### 3.10 金融工具(續)

##### 3.10.4. 金融資產轉移的確認依據和計量方法(續)

(1) 金融資產整體轉移滿足終止確認條件的，將下列兩項金額的差額計入當期損益：

- 1) 被轉移金融資產在終止確認日的賬面價值。
- 2) 因轉移金融資產而收到的對價，與原直接計入其他綜合收益的公允價值變動累計額中對應終止確認部分的金額(涉及轉移的金融資產為以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產)之和。

(2) 金融資產部分轉移且該被轉移部分整體滿足終止確認條件的，將轉移前金融資產整體的賬面價值，在終止確認部分和繼續確認部分(在此種情形下，所保留的服務資產應當視同繼續確認金融資產的一部分)之間，按照轉移日各自的相對公允價值進行分攤，並將下列兩項金額的差額計入當期損益：

- 1) 終止確認部分在終止確認日的賬面價值。
- 2) 終止確認部分收到的對價，與原計入其他綜合收益的公允價值變動累計額中對應終止確認部分的金額(涉及轉移的金融資產為以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產)之和。

金融資產轉移不滿足終止確認條件的，繼續確認該金融資產，所收到的對價確認為一項金融負債。

##### 3.10.5 金融資產和金融負債公允價值的確定方法

存在活躍市場的金融資產或金融負債，以活躍市場的報價確定其公允價值，除非該項金融資產存在針對資產本身的限售期。對於針對資產本身的限售的金融資產，按照活躍市場的報價扣除市場參與者因承擔指定期間內無法在公開市場上出售該金融資產的風險而要求獲得的補償金額後確定。活躍市場的報價包括易於且可定期從交易所、交易商、經紀人、行業集團、定價機構或監管機構等獲得相關資產或負債的報價，且能代表在公平交易基礎上實際並經常發生的市場交易。

初始取得或衍生的金融資產或承擔的金融負債，以市場交易價格作為確定其公允價值的基礎。

不存在活躍市場的金融資產或金融負債，採用估值技術確定其公允價值。在估值時，本公司採用在當前情況下適用並且有足夠可利用數據和其他信息支持的估值技術，選擇與市場參與者在相關資產或負債的交易中所考慮的資產或負債特徵相一致的輸入值，並盡可能優先使用相關可觀察輸入值。在相關可觀察輸入值無法取得或取得不切實可行的情況下，使用不可觀察輸入值。

## 財務報表附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

## 3. 重要會計政策、會計估計(續)

## 3.10 金融工具(續)

## 3.10.6 金融資產減值

本公司對以攤餘成本計量的金融資產、合同資產以預期信用損失為基礎進行減值會計處理並確認損失準備。

預期信用損失，是指以發生違約的風險為權重的金融工具信用損失的加權平均值。信用損失，是指本公司按照原實際利率折現的、根據合同應收的所有合同現金流量與預期收取的所有現金流量之間的差額，即全部現金短缺的現值。其中，對於本公司購買或源生的已發生信用減值的金融資產，應按照該金融資產經信用調整的實際利率折現。

對由收入準則規範的交易形成的應收款項、合同資產以及租賃應收款，本公司運用簡化計量方法，按照相當於整個存續期內預期信用損失的金額計量損失準備。

對於購買或源生的已發生信用減值的金融資產，在資產負債表日僅將自初始確認後整個存續期內預期信用損失的累計變動確認為損失準備。在每個資產負債表日，將整個存續期內預期信用損失的變動金額作為減值損失或利得計入當期損益。即使該資產負債表日確定的整個存續期內預期信用損失小於初始確認時估計現金流量所反映的預期信用損失的金額，也將預期信用損失的有利變動確認為減值利得。

除上述採用簡化計量方法和購買或源生的已發生信用減值以外的其他金融資產，本公司在每個資產負債表日評估相關金融工具的信用風險自初始確認後是否已顯著增加，並按照下列情形分別計量其損失準備、確認預期信用損失及其變動：

- (1) 如果該金融工具的信用風險自初始確認後並未顯著增加，處於第一階段，則按照相當於該金融工具未來12個月內預期信用損失的金額計量其損失準備，並按照賬面餘額和實際利率計算利息收入。
- (2) 如果該金融工具的信用風險自初始確認後已顯著增加但尚未發生信用減值的，處於第二階段，則按照相當於該金融工具整個存續期內預期信用損失的金額計量其損失準備，並按照賬面餘額和實際利率計算利息收入。
- (3) 如果該金融工具自初始確認後已經發生信用減值的，處於第三階段，本公司按照相當於該金融工具整個存續期內預期信用損失的金額計量其損失準備，並按照攤餘成本和實際利率計算利息收入。

金融工具信用損失準備的增加或轉回金額，作為減值損失或利得計入當期損益。除分類為以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產外，信用損失準備抵減金融資產的賬面餘額。對於分類為以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產，本公司在其他綜合收益中確認其信用損失準備，不減少該金融資產在資產負債表中列示的賬面價值。

## 財務報表附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

### 3. 重要會計政策、會計估計(續)

#### 3.10 金融工具(續)

##### 3.10.6. 金融工具減值(續)

本公司在前一會計期間已經按照相當於金融工具整個存續期內預期信用損失的金額計量了損失準備，但在當期資產負債表日，該金融工具已不再屬於自初始確認後信用風險顯著增加的情形的，本公司在當期資產負債表日按照相當於未來12個月內預期信用損失的金額計量該金融工具的損失準備，由此形成的損失準備的轉回金額作為減值利得計入當期損益。

##### (1) 信用風險顯著增加

本公司利用可獲得的合理且有依據的前瞻性信息，通過比較金融工具在資產負債表日發生違約的風險與在初始確認日發生違約的風險，以確定金融工具的信用風險自初始確認後是否已顯著增加。對於財務擔保合同，本公司在應用金融工具減值規定時，將本公司成為做出不可撤銷承諾的一方之日作為初始確認日。

本公司在評估信用風險是否顯著增加時會考慮如下因素：

- 1) 債務人經營成果實際或預期是否發生顯著變化；
- 2) 債務人所處的監管、經濟或技術環境是否發生顯著不利變化；
- 3) 作為債務抵押的擔保物價值或第三方提供的擔保或信用增級質量是否發生顯著變化，這些變化預期將降低債務人按合同規定期限還款的經濟動機或者影響違約概率；
- 4) 債務人預期表現和還款行為是否發生顯著變化；
- 5) 本公司對金融工具信用管理方法是否發生變化等。

於資產負債表日，若本公司判斷金融工具只具有較低的信用風險，則本公司假定該金融工具的信用風險自初始確認後並未顯著增加。如果金融工具的違約風險較低，借款人在短期內履行其合同現金流量義務的能力很強，並且即使較長時期內經濟形勢和經營環境存在不利變化，但未必一定降低借款人履行其合同現金流量義務的能力，則該金融工具被視為具有較低的信用風險。

##### (2) 已發生信用減值的金融資產

當對金融資產預期未來現金流量具有不利影響的一項或多項事件發生時，該金融資產成為已發生信用減值的金融資產。金融資產已發生信用減值的證據包括下列可觀察信息：

- 1) 發行方或債務人發生重大財務困難；
- 2) 債務人違反合同，如償付利息或本金違約或逾期等；
- 3) 債權人出於與債務人財務困難有關的經濟或合同考慮，給予債務人在任何其他情況下都不會做出的讓步；
- 4) 債務人很可能破產或進行其他財務重組；

## 財務報表附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

### 3. 重要會計政策、會計估計(續)

#### 3.10 金融工具(續)

##### 3.10.6 金融工具減值(續)

##### (2) 已發生信用減值的金融資產(續)

- 5) 發行方或債務人財務困難導致該金融資產的活躍市場消失；
- 6) 以大幅折扣購買或源生一項金融資產，該折扣反映了發生信用損失的事實。

金融資產發生信用減值，有可能是多個事件的共同作用所致，未必是可單獨識別的事件所致。

##### (3) 預期信用損失的確定

本公司基於單項和組合評估金融工具的預期信用損失，在評估預期信用損失時，考慮有關過去事項、當前狀況以及未來經濟狀況預測的合理且有依據的信息。

本公司以共同信用風險特徵為依據，將金融工具分為不同組合。本公司採用的共同信用風險特徵包括：信用風險評級、賬齡組合等。相關金融工具的單項評估標準和組合信用風險特徵詳見相關金融工具的會計政策。

本公司按照下列方法確定相關金融工具的預期信用損失：

- 1) 對於金融資產，信用損失為本公司應收取的合同現金流量與預期收取的現金流量之間差額的現值。
- 2) 對於租賃應收款項，信用損失為本公司應收取的合同現金流量與預期收取的現金流量之間差額的現值。
- 3) 對於財務擔保合同，信用損失為本公司就該合同持有人發生的信用損失向其做出賠付的預計付款額，減去本公司預期向該合同持有人、債務人或任何其他方收取的金額之間差額的現值。
- 4) 對於資產負債表日已發生信用減值但並非購買或源生已發生信用減值的金融資產，信用損失為該金融資產賬面餘額與按原實際利率折現的估計未來現金流量的現值之間的差額。

本公司計量金融工具預期信用損失的方法反映的因素包括：通過評價一系列可能的結果而確定的無偏概率加權平均金額；貨幣時間價值；在資產負債表日無須付出不必要的額外成本或努力即可獲得的有關過去事項、當前狀況以及未來經濟狀況預測的合理且有依據的信息。

##### (4) 減記金融資產

當本公司不再合理預期金融資產合同現金流量能夠全部或部分收回的，直接減記該金融資產的賬面餘額。這種減記構成相關金融資產的終止確認。

## 財務報表附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

## 3. 重要會計政策、會計估計(續)

## 3.10 金融工具(續)

## 3.10.7. 金融資產及金融負債的抵銷

金融資產和金融負債在資產負債表內分別列示，沒有相互抵銷。但是，同時滿足下列條件的，以相互抵銷後的淨額在資產負債表內列示：

- (1) 本公司具有抵銷已確認金額的法定權利，且該種法定權利是當前可執行的；
- (2) 本公司計劃以淨額結算，或同時變現該金融資產和清償該金融負債。

## 3.11. 應收票據

本公司對應收票據的預期信用損失的確定方法及會計處理方法詳見本附註(十)6. 金融工具減值。

對信用風險與組合信用風險顯著不同的應收票據，本公司按單項計提預期信用損失。

本公司參考歷史信用損失經驗，結合當前狀況以及對未來經濟狀況的判斷，依據信用風險特徵將應收票據劃分為若干組合，在組合基礎上計算預期信用損失。確定組合的依據如下：

組合名稱	確定組合的依據	計提方法
銀行承兌匯票組合	本組合以匯票的承兌人作為信用風險特徵	參考歷史信用損失經驗，結合當前狀況以及對未來經濟狀況的預測，通過違約風險敞口和整個存續期預期信用損失率
關聯方組合	本組合以應收關聯方的商業承兌匯票作為信用風險特徵	參考歷史信用損失經驗，結合當前狀況以及對未來經濟狀況的預測，通過違約風險敞口和整個存續期預期信用損失率
賬齡組合	本組合以應收第三方商業承兌匯票的賬齡作為信用風險特徵	參照應收賬款預期信用損失的會計估計，按賬齡與整個存續期預期信用損失率對照表

## 財務報表附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

## 3. 重要會計政策、會計估計(續)

## 3.12. 應收賬款

本公司對應收賬款的預期信用損失的確定方法及會計處理方法詳見本附註(十)6.金融工具減值。

對信用風險與組合信用風險顯著不同的應收賬款，本公司按單項計提預期信用損失。

本公司對在單項工具層面能以合理成本評估預期信用損失的充分證據的應收賬款單獨確定其信用損失。

當在單項工具層面無法以合理成本評估預期信用損失的充分證據時，本公司參考歷史信用損失經驗，結合當前狀況以及對未來經濟狀況的判斷，依據信用風險特徵將應收賬款劃分為若干組合，在組合基礎上計算預期信用損失。確定組合的依據如下：

組合名稱	確定組合的依據	計提方法
關聯方組合	本組合以應收關聯方的款項作為信用風險特徵	參考歷史信用損失經驗，結合當前狀況以及對未來經濟狀況的預測，通過違約風險敞口和整個存續期預期信用損失率
賬齡組合	本組合以應收非關聯方的款項賬齡作為信用風險特徵	參考歷史信用損失經驗，結合當前狀況以及對未來經濟狀況的預測，按賬齡與整個存續期預期信用損失率對照表

## 3.13. 應收款項融資

分類為以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的應收票據和應收賬款，自初始確認日起到期限在一年內(含一年)的，列示為應收款項融資；自初始確認日起到期限在一年以上的，列示為其他債權投資。其相關會計政策參見本附註(十)金融工具。

本公司對應收款項融資的預期信用損失的確定方法及會計處理方法詳見本附註(十)6.金融工具減值。

### 3. 重要會計政策、會計估計(續)

#### 3.14. 其他應收款

本公司對其他應收款的預期信用損失的確定方法及會計處理方法詳見本附註(十)6.金融工具減值。

對信用風險與組合信用風險顯著不同的其他應收款，本公司按單項計提預期信用損失。

本公司對在單項工具層面能以合理成本評估預期信用損失的充分證據的其他應收款單獨確定其信用損失。

當在單項工具層面無法以合理成本評估預期信用損失的充分證據時，本公司參考歷史信用損失經驗，結合當前狀況以及對未來經濟狀況的判斷，依據信用風險特徵將其他應收款劃分為若干組合，在組合基礎上計算預期信用損失。確定組合的依據如下：

組合名稱	確定組合的依據	計提方法
關聯方組合	本組合以應收關聯方的款項作為信用風險特徵	參考歷史信用損失經驗，結合當前狀況以及對未來經濟狀況的預測，通過違約風險敞口和未來12個月內預期信用損失率
低風險組合	本組合為日常經常活動中應收取的各類押金、保證金、備用金、代墊款等，具有相同的信用風險特徵	參考歷史信用損失經驗，結合當前狀況以及對未來經濟狀況的預測，預期未來12個月無違約風險敞口
賬齡組合	除上述組合之外的其他應收款，相同賬齡的款項具有類似的信用風險特徵	按賬齡與未來12個月或整個存續期預期信用損失率對照表

#### 3.15. 存貨

##### 3.15.1. 存貨的分類

存貨是指本公司在日常活動中持有以備出售的產成品或商品、處在生產過程中的在產品、在生產過程或提供勞務過程中耗用的材料和物料等。主要包括原材料、周轉材料、庫存商品等。

##### 3.15.2. 存貨的計價方法

存貨在取得時，按成本進行初始計量，包括採購成本、加工成本和其他成本。存貨發出時按先進先出法計價。

## 財務報表附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

## 3. 重要會計政策、會計估計(續)

## 3.15. 存貨(續)

## 3.15.3. 存貨可變現淨值的確定依據及存貨跌價準備的計提方法

期末對存貨進行全面清查後，按存貨的成本與可變現淨值孰低提取或調整存貨跌價準備。產成品、庫存商品和用於出售的材料等直接用於出售的商品存貨，在正常生產經營過程中，以該存貨的估計售價減去估計的銷售費用和相關稅費後的金額，確定其可變現淨值；需要經過加工的材料存貨，在正常生產經營過程中，以所生產的產成品的估計售價減去至完工時估計將要發生的成本、估計的銷售費用和相關稅費後的金額，確定其可變現淨值；為執行銷售合同或者勞務合同而持有的存貨，其可變現淨值以合同價格為基礎計算，若持有存貨的數量多於銷售合同訂購數量的，超出部分的存貨的可變現淨值以一般銷售價格為基礎計算。

期末按照單個存貨項目計提存貨跌價準備；但對於數量繁多、單價較低的存貨，按照存貨類別計提存貨跌價準備；與在同一地區生產和銷售的產品系列相關、具有相同或類似最終用途或目的，且難以與其他項目分開計量的存貨，則合併計提存貨跌價準備。

以前減記存貨價值的影響因素已經消失的，減記的金額予以恢復，並在原已計提的存貨跌價準備金額內轉回，轉回的金額計入當期損益。

## 3.15.4. 存貨的盤存制度

存貨盤存制度為永續盤存制。

## 3.15.5. 低值易耗品和包裝物的攤銷方法

- (1) 低值易耗品採用一次轉銷法進行攤銷；
- (2) 包裝物採用一次轉銷法進行攤銷；
- (3) 其他周轉材料採用一次轉銷法進行攤銷。

## 3.16. 合同資產

本公司已向客戶轉讓商品而有權收取對價的權利，且該權利取決於時間流逝之外的其他因素的，確認為合同資產。本公司擁有的無條件(即，僅取決於時間流逝)向客戶收取對價的權利作為應收款項單獨列示。

本公司對合同資產的預期信用損失的確定方法及會計處理方法詳見本附註(十)6.金融工具減值。

### 3. 重要會計政策、會計估計(續)

#### 3.17. 持有待售的非流動資產或處置組

##### 3.17.1. 劃分為持有待售確認標準

本公司將同時滿足下列條件的非流動資產或處置組確認為持有待售組成部分：

- (1) 根據類似交易中出售此類資產或處置組的慣例，在當前狀況下即可立即出售；
- (2) 出售極可能發生，即本公司已經就一項出售計劃作出決議，且獲得確定的購買承諾，預計出售將在一年內完成。

確定的購買承諾，是指本公司與其他方簽訂的具有法律約束力的購買協議，該協議包含交易價格、時間和足夠嚴厲的違約懲罰等重要條款，使協議出現重大調整或者撤銷的可能性極小。

##### 3.17.2. 持有待售核算方法

本公司對於持有待售的非流動資產或處置組不計提折舊或攤銷，其賬面價值高於公允價值減去出售費用後的淨額的，應當將賬面價值減記至公允價值減去出售費用後的淨額，減記的金額確認為資產減值損失，計入當期損益，同時計提持有待售資產減值準備。

對於取得日劃分為持有待售類別的非流動資產或處置組，在初始計量時比較假定其不劃分為持有待售類別情況下的初始計量金額和公允價值減去出售費用後的淨額，以兩者孰低計量。

上述原則適用於所有非流動資產，但不包括採用公允價值模式進行後續計量的投資性房地產、採用公允價值減去出售費用後的淨額計量的生物資產、職工薪酬形成的資產、遞延所得稅資產、由金融工具相關會計準則規範的金融資產、由保險合同相關會計準則規範的保險合同所產生的權利。

#### 3.18. 長期股權投資

##### 3.18.1. 初始投資成本的確定

- (1) 企業合併形成的長期股權投資，具體會計政策詳見本附註(五)同一控制下和非同一控制下企業合併的會計處理方法。

- (2) 其他方式取得的長期股權投資  
以支付現金方式取得的長期股權投資，按照實際支付的購買價款作為初始投資成本。初始投資成本包括與取得長期股權投資直接相關的費用、稅金及其他必要支出。

以發行權益性證券取得的長期股權投資，按照發行權益性證券的公允價值作為初始投資成本；發行或取得自身權益工具時發生的交易費用，可直接歸屬於權益性交易的從權益中扣減。

## 財務報表附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

### 3. 重要會計政策、會計估計(續)

#### 3.18. 長期股權投資(續)

##### 3.18.1. 初始投資成本的確定(續)

###### (2) 其他方式取得的長期股權投資(續)

在非貨幣性資產交換具備商業實質和換入資產或換出資產的公允價值能夠可靠計量的前提下，非貨幣性資產交換換入的長期股權投資以換出資產的公允價值為基礎確定其初始投資成本，除非有確鑿證據表明換入資產的公允價值更加可靠；不滿足上述前提的非貨幣性資產交換，以換出資產的賬面價值和應支付的相關稅費作為換入長期股權投資的初始投資成本。

通過債務重組取得的長期股權投資，其初始投資成本按照公允價值為基礎確定。

##### 3.18.2. 後續計量及損益確認

###### (1) 成本法

本公司能夠對被投資單位實施控制的長期股權投資採用成本法核算，並按照初始投資成本計價，追加或收回投資調整長期股權投資的成本。

除取得投資時實際支付的價款或對價中包含的已宣告但尚未發放的現金股利或利潤外，本公司按照享有被投資單位宣告分派的現金股利或利潤確認為當期投資收益。

###### (2) 權益法

本公司對聯營企業和合營企業的長期股權投資採用權益法核算；對於其中一部分通過風險投資機構、共同基金、信託公司或包括投連險基金在內的類似主體間接持有的聯營企業的權益性投資，採用公允價值計量且其變動計入損益。

長期股權投資的初始投資成本大於投資時應享有被投資單位可辨認淨資產公允價值份額的差額，不調整長期股權投資的初始投資成本；初始投資成本小於投資時應享有被投資單位可辨認淨資產公允價值份額的差額，計入當期損益。

本公司取得長期股權投資後，按照應享有或應分擔的被投資單位實現的淨損益和其他綜合收益的份額，分別確認投資收益和其他綜合收益，同時調整長期股權投資的賬面價值；並按照被投資單位宣告分派的利潤或現金股利計算應享有的部分，相應減少長期股權投資的賬面價值；對於被投資單位除淨損益、其他綜合收益和利潤分配以外所有者權益的其他變動，調整長期股權投資的賬面價值並計入所有者權益。

本公司在確認應享有被投資單位淨損益的份額時，以取得投資時被投資單位各項可辨認資產等的公允價值為基礎，對被投資單位的淨利潤進行調整後確認。本公司與聯營企業、合營企業之間發生的未實現內部交易損益按照應享有的比例計算歸屬於本公司的部分予以抵銷，在此基礎上確認投資損益。

### 3. 重要會計政策、會計估計(續)

#### 3.18. 長期股權投資(續)

##### 3.18.2. 後續計量及損益確認(續)

###### (2) 權益法(續)

本公司確認應分擔被投資單位發生的虧損時，按照以下順序進行處理：首先，沖減長期股權投資的賬面價值。其次，長期股權投資的賬面價值不足以沖減的，以其他實質上構成對被投資單位淨投資的長期權益賬面價值為限繼續確認投資損失，沖減長期應收項目等的賬面價值。最後，經過上述處理，按照投資合同或協議約定企業仍承擔額外義務的，按預計承擔的義務確認預計負債，計入當期投資損失。

被投資單位以後期間實現盈利的，公司在扣除未確認的虧損分擔額後，按與上述相反的順序處理，減記已確認預計負債的賬面餘額、恢復其他實質上構成對被投資單位淨投資的長期權益及長期股權投資的賬面價值後，恢復確認投資收益。

##### 3.18.3. 長期股權投資核算方法的轉換

###### (1) 公允價值計量轉權益法核算

本公司原持有的對被投資單位不具有控制、共同控制或重大影響的按金融工具確認和計量準則進行會計處理的權益性投資，因追加投資等原因能夠對被投資單位施加重大影響或實施共同控制但不構成控制的，按照《企業會計準則第22號—金融工具確認和計量》確定的原持有的股權投資的公允價值加上新增投資成本之和，作為改按權益法核算的初始投資成本。

按權益法核算的初始投資成本小於按照追加投資後全新的持股比例計算確定的應享有被投資單位在追加投資日可辨認淨資產公允價值份額之間的差額，調整長期股權投資的賬面價值，並計入當期營業外收入。

###### (2) 公允價值計量或權益法核算轉成本法核算

本公司原持有的對被投資單位不具有控制、共同控制或重大影響的按金融工具確認和計量準則進行會計處理的權益性投資，或原持有對聯營企業、合營企業的長期股權投資，因追加投資等原因能夠對非同一控制下的被投資單位實施控制的，在編製個別財務報表時，按照原持有的股權投資賬面價值加上新增投資成本之和，作為改按成本法核算的初始投資成本。

購買日之前持有的股權投資因採用權益法核算而確認的其他綜合收益，在處置該項投資時採用與被投資單位直接處置相關資產或負債相同的基礎進行會計處理。

購買日之前持有的股權投資按照《企業會計準則第22號—金融工具確認和計量》的有關規定進行會計處理的，原計入其他綜合收益的累計公允價值變動在改按成本法核算時轉入當期損益。

## 財務報表附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

## 3. 重要會計政策、會計估計(續)

## 3.18. 長期股權投資(續)

## 3.18.3. 長期股權投資核算方法的轉換(續)

## (3) 權益法核算轉公允價值計量

本公司因處置部分股權投資等原因喪失了對被投資單位的共同控制或重大影響的，處置後的剩餘股權改按《企業會計準則第22號—金融工具確認和計量》核算，其在喪失共同控制或重大影響之日的公允價值與賬面價值之間的差額計入當期損益。

原股權投資因採用權益法核算而確認的其他綜合收益，在終止採用權益法核算時採用與被投資單位直接處置相關資產或負債相同的基礎進行會計處理。

## (4) 成本法轉權益法

本公司因處置部分權益性投資等原因喪失了對被投資單位的控制的，在編製個別財務報表時，處置後的剩餘股權能夠對被投資單位實施共同控制或施加重大影響的，改按權益法核算，並對該剩餘股權視同自取得時即採用權益法核算進行調整。

## (5) 成本法轉公允價值計量

本公司因處置部分權益性投資等原因喪失了對被投資單位的控制的，在編製個別財務報表時，處置後的剩餘股權不能對被投資單位實施共同控制或施加重大影響的，改按《企業會計準則第22號—金融工具確認和計量》的有關規定進行會計處理，其在喪失控制之日的公允價值與賬面價值間的差額計入當期損益。

## 3.18.4. 長期股權投資的處置

處置長期股權投資，其賬面價值與實際取得價款之間的差額，應當計入當期損益。採用權益法核算的長期股權投資，在處置該項投資時，採用與被投資單位直接處置相關資產或負債相同的基礎，按相應比例對原計入其他綜合收益的部分進行會計處理。

處置對子公司股權投資的各項交易的條款、條件以及經濟影響符合以下一種或多種情況，將多次交易事項作為一攬子交易進行會計處理：

- (1) 這些交易是同時或者在考慮了彼此影響的情況下訂立的；
- (2) 這些交易整體才能達成一項完整的商業結果；
- (3) 一項交易的發生取決於其他至少一項交易的發生；
- (4) 一項交易單獨看是不經濟的，但是和其他交易一併考慮時是經濟的。

### 3. 重要會計政策、會計估計(續)

#### 3.18. 長期股權投資(續)

##### 3.18.4. 長期股權投資的處置(續)

因處置部分股權投資或其他原因喪失了對原有子公司控制權的，不屬於一攬子交易的，區分個別財務報表和合併財務報表進行相關會計處理：

- (1) 在個別財務報表中，對於處置的股權，其賬面價值與實際取得價款之間的差額計入當期損益。處置後的剩餘股權能夠對被投資單位實施共同控制或施加重大影響的，改按權益法核算，並對該剩餘股權視同自取得時即採用權益法核算進行調整；處置後的剩餘股權不能對被投資單位實施共同控制或施加重大影響的，改按《企業會計準則第22號—金融工具確認和計量》的有關規定進行會計處理，其在喪失控制之日的公允價值與賬面價值間的差額計入當期損益。
- (2) 在合併財務報表中，對於在喪失對子公司控制權以前的各項交易，處置價款與處置長期股權投資相應享有子公司自購買日或合併日開始持續計算的淨資產份額之間的差額，調整資本公積(股本溢價)，資本公積不足沖減的，調整留存收益；在喪失對子公司控制權時，對於剩餘股權，按照其在喪失控制權日的公允價值進行重新計量。處置股權取得的對價與剩餘股權公允價值之和，減去按原持股比例計算應享有原有子公司自購買日開始持續計算的淨資產的份額之間的差額，計入喪失控制權當期的投資收益，同時沖減商譽。與原有子公司股權投資相關的其他綜合收益等，在喪失控制權時轉為當期投資收益。

處置對子公司股權投資直至喪失控制權的各項交易屬於一攬子交易的，將各項交易作為一項處置子公司股權投資並喪失控制權的交易進行會計處理，區分個別財務報表和合併財務報表進行相關會計處理：

- (1) 在個別財務報表中，在喪失控制權之前每一次處置價款與處置的股權對應的長期股權投資賬面價值之間的差額，確認為其他綜合收益，在喪失控制權時一併轉入喪失控制權當期的損益。
- (2) 在合併財務報表中，在喪失控制權之前每一次處置價款與處置投資對應的享有該子公司淨資產份額的差額，確認為其他綜合收益，在喪失控制權時一併轉入喪失控制權當期的損益。

##### 3.18.5. 共同控制、重大影響的判斷標準

如果本公司按照相關約定與其他參與方集體控制某項安排，並且對該安排回報具有重大影響的活動決策，需要經過分享控制權的參與方一致同意時才存在，則視為本公司與其他參與方共同控制某項安排，該安排即屬於合營安排。

合營安排通過單獨主體達成的，根據相關約定判斷本公司對該單獨主體的淨資產享有權利時，將該單獨主體作為合營企業，採用權益法核算。若根據相關約定判斷本公司並非對該單獨主體的淨資產享有權利時，該單獨主體作為共同經營，本公司確認與共同經營利益份額相關的項目，並按照相關企業會計準則的規定進行會計處理。

## 財務報表附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

## 3. 重要會計政策、會計估計(續)

## 3.18. 長期股權投資(續)

## 3.18.5. 共同控制、重大影響的判斷標準(續)

重大影響，是指投資方對被投資單位的財務和經營政策有參與決策的權力，但並不能夠控制或者與其他方一起共同控制這些政策的制定。本公司通過以下一種或多種情形，並綜合考慮所有事實和情況後，判斷對被投資單位具有重大影響：(1)在被投資單位的董事會或類似權力機構中派有代表；(2)參與被投資單位財務和經營政策制定過程；(3)與被投資單位之間發生重要交易；(4)向被投資單位派出管理人員；(5)向被投資單位提供關鍵技術資料。

## 3.19. 投資性房地產

投資性房地產是指為賺取租金或資本增值，或兩者兼有而持有的房地產，包括已出租的土地使用權、持有並準備增值後轉讓的土地使用權、已出租的建築物。此外，對於本公司持有以備經營出租的空置建築物，若董事會作出書面決議，明確表示將其用於經營出租且持有意圖短期內不再發生變化的，也作為投資性房地產列報。

本公司的投資性房地產按其成本作為入賬價值，外購投資性房地產的成本包括購買價款、相關稅費和可直接歸屬於該資產的其他支出；自行建造投資性房地產的成本，由建造該項資產達到預定可使用狀態前所發生的必要支出構成。

本公司對投資性房地產採用成本模式進行後續計量，按其預計使用壽命及淨殘值率對建築物和土地使用權計提折舊或攤銷。投資性房地產的預計使用壽命、淨殘值率及年折舊(攤銷)率列示如下：

類別	預計使用壽命(年)	預計淨殘值率(%)	年折舊(攤銷)率(%)
房屋建築物	年限平均法	20-40	5.00

投資性房地產的用途改變為自用時，自改變之日起，本公司將該投資性房地產轉換為固定資產或無形資產。自用房地產的用途改變為賺取租金或資本增值時，自改變之日起，本公司將固定資產或無形資產轉換為投資性房地產。發生轉換時，以轉換前的賬面價值作為轉換後的入賬價值。

當投資性房地產被處置，或者永久退出使用且預計不能從其處置中取得經濟利益時，終止確認該項投資性房地產。投資性房地產出售、轉讓、報廢或毀損的處置收入扣除其賬面價值和相關稅費後的金額計入當期損益。

## 3.20. 固定資產

## 3.20.1. 固定資產確認條件

固定資產指為生產商品、提供勞務、出租或經營管理而持有，並且使用壽命超過一個會計年度的有形資產。固定資產在同時滿足下列條件時予以確認：

- (1) 與該固定資產有關的經濟利益很可能流入企業；
- (2) 該固定資產的成本能夠可靠地計量。

## 財務報表附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

## 3. 重要會計政策、會計估計(續)

## 3.20. 固定資產(續)

## 3.20.2. 固定資產初始計量

本公司固定資產按成本進行初始計量。

- (1) 外購的固定資產的成本包括買價、進口關稅等相關稅費，以及為使固定資產達到預定可使用狀態前所發生的可直接歸屬於該資產的其他支出。
- (2) 自行建造固定資產的成本，由建造該項資產達到預定可使用狀態前所發生的必要支出構成。
- (3) 投資者投入的固定資產，按投資合同或協議約定的價值作為入賬價值，但合同或協議約定價值不公允的按公允價值入賬。
- (4) 購買固定資產的價款超過正常信用條件延期支付，實質上具有融資性質的，固定資產的成本以購買價款的現值為基礎確定。實際支付的價款與購買價款的現值之間的差額，除應予資本化的以外，在信用期間內計入當期損益。

## 3.20.3. 固定資產後續計量及處置

## (1) 固定資產折舊

固定資產折舊按其入賬價值減去預計淨殘值後在預計使用壽命內計提。對計提了減值準備的固定資產，則在未來期間按扣除減值準備後的賬面價值及依據尚可使用年限確定折舊額；已提足折舊仍繼續使用的固定資產不計提折舊。

本公司根據固定資產的性質和使用情況，確定固定資產的使用壽命和預計淨殘值。並在年度終了，對固定資產的使用壽命、預計淨殘值和折舊方法進行覆核，如與原先估計數存在差異的，進行相應的調整。

各類固定資產的折舊方法、折舊年限和年折舊率如下：

類別	折舊方法	折舊年限(年)	殘值率(%)	年折舊率(%)
房屋及建築物	年限平均法	20-40	5.00	2.38-4.75
運輸設備	年限平均法	4	5.00	23.75
機械及其他設備	年限平均法	3-10	5.00	9.5-31.67

## (2) 固定資產的後續支出

與固定資產有關的後續支出，符合固定資產確認條件的，計入固定資產成本；不符合固定資產確認條件的，在發生時計入當期損益。

## (3) 固定資產處置

當固定資產被處置、或者預期通過使用或處置不能產生經濟利益時，終止確認該固定資產。固定資產出售、轉讓、報廢或毀損的處置收入扣除其賬面價值和相關稅費後的金額計入當期損益。

## 財務報表附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

## 3. 重要會計政策、會計估計(續)

## 3.21. 在建工程

## 3.21.1. 在建工程初始計量

本公司自行建造的在建工程按實際成本計價，實際成本由建造該項資產達到預定可使用狀態前所發生的必要支出構成，包括工程用物資成本、人工成本、交納的相關稅費、應予資本化的借款費用以及應分攤的間接費用等。

## 3.21.2. 在建工程結轉為固定資產的標準和時點

在建工程項目按建造該項資產達到預定可使用狀態前所發生的全部支出，作為固定資產的入賬價值。所建造的在建工程已達到預定可使用狀態，但尚未辦理竣工決算的，自達到預定可使用狀態之日起，根據工程預算、造價或者工程實際成本等，按估計的價值轉入固定資產，並按本公司固定資產折舊政策計提固定資產的折舊，待辦理竣工決算後，再按實際成本調整原來的暫估價值，但不調整原已計提的折舊額。

## 3.22. 借款費用

## 3.22.1. 借款費用資本化的確認原則

本公司發生的借款費用，可直接歸屬於符合資本化條件的資產的購建或者生產的，予以資本化，計入相關資產成本；其他借款費用，在發生時根據其發生額確認為費用，計入當期損益。

符合資本化條件的資產，是指需要經過相當長時間的購建或者生產活動才能達到預定可使用或者可銷售狀態的固定資產、投資性房地產和存貨等資產。

借款費用同時滿足下列條件時開始資本化：

- (1) 資產支出已經發生，資產支出包括為購建或者生產符合資本化條件的資產而以支付現金、轉移非現金資產或者承擔帶息債務形式發生的支出；
- (2) 借款費用已經發生；
- (3) 為使資產達到預定可使用或者可銷售狀態所必要的購建或者生產活動已經開始。

## 3.22.2. 借款費用資本化期間

資本化期間，指從借款費用開始資本化時點到停止資本化時點的期間，借款費用暫停資本化的期間不包括在內。

當購建或者生產符合資本化條件的資產達到預定可使用或者可銷售狀態時，借款費用停止資本化。

當購建或者生產符合資本化條件的資產中部分項目分別完工且可單獨使用時，該部分資產借款費用停止資本化。

購建或者生產的資產的各部分分別完工，但必須等到整體完工後才可使用或可對外銷售的，在該資產整體完工時停止借款費用資本化。

### 3. 重要會計政策、會計估計(續)

#### 3.22. 借款費用(續)

##### 3.22.3. 暫停資本化期間

符合資本化條件的資產在購建或生產過程中發生的非正常中斷、且中斷時間連續超過3個月的，則借款費用暫停資本化；該項中斷如是所購建或生產的符合資本化條件的資產達到預定可使用狀態或者可銷售狀態必要的程序，則借款費用繼續資本化。在中斷期間發生的借款費用確認為當期損益，直至資產的購建或者生產活動重新開始後借款費用繼續資本化。

##### 3.22.4. 借款費用資本化金額的計算方法

專門借款的利息費用(扣除尚未動用的借款資金存入銀行取得的利息收入或者進行暫時性投資取得的投資收益)及其輔助費用在所購建或者生產的符合資本化條件的資產達到預定可使用或者可銷售狀態前，予以資本化。

根據累計資產支出超過專門借款部分的資產支出加權平均數乘以所佔用一般借款的資本化率，計算確定一般借款應予資本化的利息金額。資本化率根據一般借款加權平均利率計算確定。

借款存在折價或者溢價的，按照實際利率法確定每一會計期間應攤銷的折價或者溢價金額，調整每期利息金額。

#### 3.23. 使用權資產

本公司對使用權資產按照成本進行初始計量，該成本包括：

1. 租賃負債的初始計量金額；
2. 在租賃期開始日或之前支付的租賃付款額，存在租賃激勵的，扣除已享受的租賃激勵相關金額；
3. 本公司發生的初始直接費用；
4. 本公司為拆卸及移除租賃資產、復原租賃資產所在場地或將租賃資產恢復至租賃條款約定狀態預計將發生的成本(不包括為生產存貨而發生的成本)。

在租賃期開始日後，本公司採用成本模式對使用權資產進行後續計量。

能夠合理確定租賃期屆滿時取得租賃資產所有權的，本公司在租賃資產剩餘使用壽命內計提折舊。無法合理確定租賃期屆滿時能夠取得租賃資產所有權的，本公司在租賃期與租賃資產剩餘使用壽命兩者孰短的期間內計提折舊。對計提了減值準備的使用權資產，則在未來期間按扣除減值準備後的賬面價值參照上述原則計提折舊。

## 財務報表附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

### 3. 重要會計政策、會計估計(續)

#### 3.24. 無形資產與開發支出

無形資產是指本公司擁有或者控制的沒有實物形態的可辨認非貨幣性資產。

##### 3.24.1. 無形資產的初始計量

外購無形資產的成本，包括購買價款、相關稅費以及直接歸屬於使該項資產達到預定用途所發生的其他支出。購買無形資產的價款超過正常信用條件延期支付，實質上具有融資性質的，無形資產的成本以購買價款的現值為基礎確定。

債務重組取得債務人用以抵債的無形資產，以該無形資產的公允價值為基礎確定其入賬價值，並將重組債務的賬面價值與該用以抵債的無形資產公允價值之間的差額，計入當期損益。

在非貨幣性資產交換具備商業實質且換入資產或換出資產的公允價值能夠可靠計量的前提下，非貨幣性資產交換換入的無形資產以換出資產的公允價值為基礎確定其入賬價值，除非有確鑿證據表明換入資產的公允價值更加可靠；不滿足上述前提的非貨幣性資產交換，以換出資產的賬面價值和應支付的相關稅費作為換入無形資產的成本，不確認損益。

以同一控制下的企業吸收合併方式取得的無形資產按被合併方的賬面價值確定其入賬價值；以非同一控制下的企業吸收合併方式取得的無形資產按公允價值確定其入賬價值。

內部自行開發的無形資產，其成本包括：開發該無形資產時耗用的材料、勞務成本、註冊費、在開發過程中使用的其他專利權和特許權的攤銷以及滿足資本化條件的利息費用，以及為使該無形資產達到預定用途所發生的其他直接費用。

##### 3.24.2. 無形資產的後續計量

本公司在取得無形資產時分析判斷其使用壽命，劃分為使用壽命有限和使用壽命不確定的無形資產。

##### (1) 使用壽命有限的無形資產

對於使用壽命有限的無形資產，在為企業帶來經濟利益的期限內按直線法攤銷。使用壽命有限的無形資產預計壽命及依據如下：

項目	預計使用壽命	依據
軟件	3-10	預計受益期限

每期末，對使用壽命有限的無形資產的使用壽命及攤銷方法進行覆核，如與原先估計數存在差異的，進行相應的調整。

經覆核，本期期末無形資產的使用壽命及攤銷方法與以前估計未有不同。

### 3. 重要會計政策、會計估計(續)

#### 3.24. 無形資產與開發支出(續)

##### 3.24.2. 無形資產的後續計量(續)

###### (2) 使用壽命不確定的無形資產

無法預見無形資產為企業帶來經濟利益期限的，視為使用壽命不確定的無形資產。使用壽命不確定的無形資產不予攤銷。期末，對使用壽命不確定的無形資產的使用壽命進行覆核，如果有證據表明該無形資產為企業帶來經濟利益的期限是可預見的，則估計其使用壽命並按照使用壽命有限的無形資產的攤銷政策進行攤銷。

有關無形資產的減值測試，具體參見本附註(二十六)長期資產減值。

##### 3.24.3. 劃分公司內部研究開發項目的研究階段和開發階段具體標準

研究階段：為獲取並理解新的科學或技術知識等而進行的獨創性的有計劃調查、研究活動的階段。

開發階段：在進行商業性生產或使用前，將研究成果或其他知識應用於某項計劃或設計，以生產出新的或具有實質性改進的材料、裝置、產品等活動的階段。

內部研究開發項目研究階段的支出，在發生時計入當期損益。

##### 3.24.4. 開發階段支出符合資本化的具體標準

內部研究開發項目開發階段的支出，同時滿足下列條件時確認為無形資產：

- (1) 完成該無形資產以使其能夠使用或出售在技術上具有可行性；
- (2) 具有完成該無形資產並使用或出售的意圖；
- (3) 無形資產產生經濟利益的方式，包括能夠證明運用該無形資產生產的產品存在市場或無形資產自身存在市場，無形資產將在內部使用的，能夠證明其有用性；
- (4) 有足夠的技術、財務資源和其他資源支持，以完成該無形資產的開發，並有能力使用或出售該無形資產；
- (5) 歸屬於該無形資產開發階段的支出能夠可靠地計量。

不滿足上述條件的開發階段的支出，於發生時計入當期損益。以前期間已計入損益的開發支出不在以後期間重新確認為資產。已資本化的開發階段的支出在資產負債表上列示為開發支出，自該項目達到預定用途之日起轉為無形資產。

#### 3.25. 長期資產減值

本公司在資產負債表日判斷長期資產是否存在可能發生減值的跡象。如果長期資產存在減值跡象的，以單項資產為基礎估計其可收回金額；難以對單項資產的可收回金額進行估計的，以該資產所屬的資產組為基礎確定資產組的可收回金額。

## 財務報表附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

## 3. 重要會計政策、會計估計(續)

## 3.25. 長期資產減值(續)

資產可收回金額的估計，根據其公允價值減去處置費用後的淨額與資產預計未來現金流量的現值兩者之間較高者確定。

可收回金額的計量結果表明，長期資產的可收回金額低於其賬面價值的，將長期資產的賬面價值減記至可收回金額，減記的金額確認為資產減值損失，計入當期損益，同時計提相應的資產減值準備。資產減值損失一經確認，在以後會計期間不得轉回。

資產減值損失確認後，減值資產的折舊或者攤銷費用在未來期間作相應調整，以使該資產在剩餘使用壽命內，系統地分攤調整後的資產賬面價值(扣除預計淨殘值)。

因企業合併所形成的商譽和使用壽命不確定的無形資產，無論是否存在減值跡象，每年都進行減值測試。

在對商譽進行減值測試時，將商譽的賬面價值分攤至預期從企業合併的協同效應中受益的資產組或資產組組合。在對包含商譽的相關資產組或者資產組組合進行減值測試時，如與商譽相關的資產組或者資產組組合存在減值跡象的，先對不包含商譽的資產組或者資產組組合進行減值測試，計算可收回金額，並與相關賬面價值相比較，確認相應的減值損失。再對包含商譽的資產組或者資產組組合進行減值測試，比較這些相關資產組或者資產組組合的賬面價值(包括所分攤的商譽的賬面價值部分)與其可收回金額，如相關資產組或者資產組組合的可收回金額低於其賬面價值的，確認商譽的減值損失。

## 3.26. 長期待攤費用

## 3.26.1. 攤銷方法

長期待攤費用，是指本公司已經發生但應由本期和以後各期負擔的分攤期限在1年以上的各項費用。長期待攤費用在受益期內按直線法分期攤銷。

## 3.26.2. 攤銷年限

類別	攤銷年限	備註
裝修費	3	預計受益期限

## 3.27. 合同負債

本公司將已收或應收客戶對價而應向客戶轉讓商品的義務部分確認為合同負債。

## 3.28. 職工薪酬

職工薪酬，是指本公司為獲得職工提供的服務或解除勞動關係而給予的各種形式的報酬或補償。職工薪酬包括短期薪酬、離職後福利、辭退福利和其他長期職工福利。

### 3. 重要會計政策、會計估計(續)

#### 3.28. 職工薪酬(續)

##### 3.28.1. 短期薪酬

短期薪酬是指本公司在職工提供相關服務的年度報告期間結束後十二個月內需要全部予以支付的職工薪酬，離職後福利和辭退福利除外。本公司在職工提供服務的會計期間，將應付的短期薪酬確認為負債，並根據職工提供服務的受益對象計入相關資產成本和費用。

##### 3.28.2. 離職後福利

離職後福利是指本公司為獲得職工提供的服務而在職工退休或與企業解除勞動關係後，提供的各種形式的報酬和福利，短期薪酬和辭退福利除外。

本公司的離職後福利計劃分類為設定提存計劃。

離職後福利設定提存計劃主要為參加由各地勞動及社會保障機構組織實施的社會基本養老保險、失業保險等；在職工為本公司提供服務的會計期間，將根據設定提存計劃計算的應繳存金額確認為負債，並計入當期損益或相關資產成本。

本公司按照國家規定的標準和年金計劃定期繳付上述款項後，不再其他的支付義務。

離職後福利設定受益計劃主要為離退休人員支付的明確標準的統籌外福利、為去世員工遺屬支付的生活費等。對於設定受益計劃中承擔的義務，在資產負債表日由獨立精算師使用預期累計福利單位法進行精算，將設定受益計劃產生的福利義務歸屬於職工提供服務的期間，並計入當期損益或相關資產成本，其中：除非其他會計準則要求或允許職工福利成本計入資產成本，設定受益計劃服務成本和設定受益計劃淨負債或淨資產的利息淨額在發生當期計入當期損益；重新計量設定受益計劃淨負債或淨資產所產生的變動在發生當期計入其他綜合收益，且在後續會計期間不允許轉回至損益。

## 財務報表附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

### 3. 重要會計政策、會計估計(續)

#### 3.28. 職工薪酬(續)

##### 3.28.3. 辭退福利

辭退福利是指本公司在職工勞動合同到期之前解除與職工的勞動關係，或者為鼓勵職工自願接受裁減而給予職工的補償，在本公司不能單方面撤回解除勞動關係計劃或裁減建議時和確認與涉及支付辭退福利的重組相關的成本費用時兩者孰早日，確認因解除與職工的勞動關係給予補償而產生的負債，同時計入當期損益。

本公司向接受內部退休安排的職工提供內退福利。內退福利是指，向未達到國家規定的退休年齡、經本公司管理層批准自願退出工作崗位的職工支付的工資及為其繳納的社會保險費等。本公司自內部退休安排開始之日起至職工達到正常退休年齡止，向內退職工支付內部退養福利。對於內退福利，本公司比照辭退福利進行會計處理，在符合辭退福利相關確認條件時，將自職工停止提供服務日至正常退休日期間擬支付的內退職工工資和繳納的社會保險費等，確認為負債，一次性計入當期損益。內退福利的精算假設變化及福利標準調整引起的差異於發生時計入當期損益。

##### 3.28.4. 其他長期職工福利

其他長期職工福利是指除短期薪酬、離職後福利、辭退福利之外的其他所有職工福利。

對符合設定提存計劃條件的其他長期職工福利，在職工為本公司提供服務的會計期間，將應繳存金額確認為負債，並計入當期損益或相關資產成本；除上述情形外的其他長期職工福利，在資產負債表日由獨立精算師使用預期累計福利單位法進行精算，將設定受益計劃產生的福利義務歸屬於職工提供服務的期間，並計入當期損益或相關資產成本。

#### 3.29. 預計負債

##### 3.29.1. 預計負債的確認標準

當與或有事項相關的義務是本公司承擔的現時義務，且履行該義務很可能導致經濟利益流出，以及該義務的金額能夠可靠地計量，則確認為預計負債。

### 3. 重要會計政策、會計估計(續)

#### 3.29. 預計負債(續)

##### 3.29.2. 預計負債的計量方法

本公司預計負債按履行相關現時義務所需的支出的最佳估計數進行初始計量。

本公司在確定最佳估計數時，綜合考慮與或有事項有關的風險、不確定性和貨幣時間價值等因素。對於貨幣時間價值影響重大的，通過對相關未來現金流出進行折現後確定最佳估計數。

最佳估計數分別以下情況處理：

所需支出存在一個連續範圍(或區間)，且該範圍內各種結果發生的可能性相同的，則最佳估計數按照該範圍的中間值即上下限金額的平均數確定。

所需支出不存在一個連續範圍(或區間)，或雖然存在一個連續範圍但該範圍內各種結果發生的可能性不相同的，如或有事項涉及單個項目的，則最佳估計數按照最可能發生金額確定；如或有事項涉及多個項目的，則最佳估計數按各種可能結果及相關概率計算確定。

本公司清償預計負債所需支出全部或部分預期由第三方補償的，補償金額在基本確定能夠收到時，作為資產單獨確認，確認的補償金額不超過預計負債的賬面價值。

#### 3.30. 租賃負債

本公司對租賃負債按照租賃期開始日尚未支付的租賃付款額的現值進行初始計量。在計算租賃付款額的現值時，本公司採用租賃內含利率作為折現率；無法確定租賃內含利率的，採用本公司增量借款利率作為折現率。租賃付款額包括：

1. 扣除租賃激勵相關金額後的固定付款額及實質固定付款額；
2. 取決於指數或比率的可變租賃付款額；
3. 在本公司合理確定將行使該選擇權的情況下，租賃付款額包括購買選擇權的行權價格；
4. 在租賃期反映出本公司將行使終止租賃選擇權的情況下，租賃付款額包括行使終止租賃選擇權需支付的款項；
5. 根據本公司提供的擔保余值預計應支付的款項。

## 財務報表附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

### 3. 重要會計政策、會計估計(續)

#### 3.30. 租賃負債(續)

本公司按照固定的折現率計算租賃負債在租賃期內各期間的利息費用，並計入當期損益或相關資產成本。

未納入租賃負債計量的可變租賃付款額應當在實際發生時計入當期損益或相關資產成本。

#### 3.31. 股份支付

##### 3.31.1. 股份支付的種類

本公司的股份支付分為以權益結算的股份支付和以現金結算的股份支付。

##### 3.31.2. 權益工具公允價值的確定方法

對於授予的存在活躍市場的期權等權益工具，按照活躍市場中的報價確定其公允價值。對於授予的不存在活躍市場的期權等權益工具，採用期權定價模型等確定其公允價值，選用的期權定價模型考慮以下因素：(1)期權的行權價格；(2)期權的有效期；(3)標的股份的現行價格；(4)股價預計波動率；(5)股份的預計股利；(6)期權有效期內的無風險利率。

在確定權益工具授予日的公允價值時，考慮股份支付協議規定的可行權條件中的市場條件和非可行權條件的影響。股份支付存在非可行權條件的，只要職工或其他方滿足了所有可行權條件中的非市場條件(如服務期限等)，即確認已得到服務相對應的成本費用。

##### 3.31.3. 確定可行權權益工具最佳估計的依據

等待期內每個資產負債表日，根據最新取得的可行權職工人數變動等後續信息作出最佳估計，修正預計可行權的權益工具數量。在可行權日，最終預計可行權權益工具的數量與實際可行權數量一致。

##### 3.31.4. 會計處理方法

以權益結算的股份支付，按授予職工權益工具的公允價值計量。授予後立即可行權的，在授予日按照權益工具的公允價值計入相關成本或費用，相應增加資本公積。在完成等待期內的服務或達到規定業績條件才可行權的，在等待期內的每個資產負債表日，以對可行權權益工具數量的最佳估計為基礎，按照權益工具授予日的公允價值，將當期取得的服務計入相關成本或費用和資本公積。在可行權日之後不再對已確認的相關成本或費用和所有者權益總額進行調整。

以現金結算的股份支付，按照本公司承擔的以股份或其他權益工具為基礎計算確定的負債的公允價值計量。授予後立即可行權的，在授予日以本公司承擔負債的公允價值計入相關成本或費用，相應增加負債。在完成等待期內的服務或達到規定業績條件以後才可行權的以現金結算的股份支付，在等待期內的每個資產負債表日，以對可行權情況的最佳估計為基礎，按照本公司承擔負債的公允價值金額，將當期取得的服務計入成本或費用和相應的負債。在相關負債結算前的每個資產負債表日以及結算日，對負債的公允價值重新計量，其變動計入當期損益。

若在等待期內取消了授予的權益工具，本公司對取消所授予的權益性工具作為加速行權處理，將剩餘等待期內應確認的金額立即計入當期損益，同時確認資本公積。職工或其他方能夠選擇滿足非可行權條件但在等待期內未滿足的，本公司將其作為授予權益工具的取消處理。

### 3. 重要會計政策、會計估計(續)

#### 3.32. 優先股、永續債等其他金融工具

本公司按照金融工具準則的規定，根據所發行優先股、永續債等金融工具的合同條款及其所反映的經濟實質而非僅以法律形式，結合金融負債和權益工具的定義，在初始確認時將該金融工具或其組成部分分類為金融負債或權益工具：

3.32.1. 符合下列條件之一，將發行的金融工具分類為金融負債：

- (1) 向其他方交付現金或其他金融資產的合同義務；
- (2) 在潛在不利條件下，與其他方交換金融資產或金融負債的合同義務；
- (3) 將來須用或可用企業自身權益工具進行結算的非衍生工具合同，且企業根據該合同將交付可變數量的自身權益工具；
- (4) 將來須用或可用企業自身權益工具進行結算的衍生工具合同，但以固定數量的自身權益工具交換固定金額的現金或其他金融資產的衍生工具合同除外。

3.32.2. 同時滿足下列條件的，將發行的金融工具分類為權益工具：

- (1) 該金融工具不包括交付現金或其他金融資產給其他方，或在潛在不利條件下與其他方交換金融資產或金融負債的合同義務；
- (2) 將來須用或可用企業自身權益工具結算該金融工具的，如該金融工具為非衍生工具，不包括交付可變數量的自身權益工具進行結算的合同義務；如為衍生工具，企業只能通過以固定數量的自身權益工具交換固定金額的現金或其他金融資產結算該金融工具。

3.32.3. 會計處理方法

對於歸類為權益工具的金融工具，其利息支出或股利分配都應當作為發行企業的利潤分配，其回購、註銷等作為權益的變動處理，手續費、佣金等交易費用從權益中扣除；

對於歸類為金融負債的金融工具，其利息支出或股利分配原則上按照借款費用進行處理，其回購或贖回產生的利得或損失等計入當期損益，手續費、佣金等交易費用計入所發行工具的初始計量金額。

#### 3.33. 收入

本公司的收入主要來源於如下業務類型：

- (1) 物業管理服務；
- (2) 非業主增值服務；
- (3) 社區增值服務。

## 財務報表附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

### 3. 重要會計政策、會計估計(續)

#### 3.33. 收入(續)

##### 3.33.1. 收入確認的一般原則

本公司在履行了合同中的履約義務，即在客戶取得相關商品或服務控制權時，按照分攤至該項履約義務的交易價格確認收入。

履約義務，是指合同中本公司向客戶轉讓可明確區分商品或服務的承諾。

取得相關商品控制權，是指能夠主導該商品的使用並從中獲得幾乎全部的經濟利益。

本公司在合同開始日即對合同進行評估，識別該合同所包含的各單項履約義務，並確定各單項履約義務是在某一時段內履行，還是某一時點履行。滿足下列條件之一的，屬於在某一時間段內履行的履約義務，本公司按照履約進度，在一段時間內確認收入：(1)客戶在本公司履約的同時即取得並消耗本公司履約所帶來的經濟利益；(2)客戶能夠控制本公司履約過程中在建的商品；(3)本公司履約過程中所產出的商品具有不可替代用途，且本公司在整個合同期間內有權就累計至今已完成的履約部分收取款項。否則，本公司在客戶取得相關商品或服務控制權的時點確認收入。

對於在某一時段內履行的履約義務，本公司根據商品和勞務的性質，採用產出法確定恰當的履約進度。產出法是根據已轉移給客戶的商品對於客戶的價值確定履約進度(投入法是根據公司為履行履約義務的投入確定履約進度)。當履約進度不能合理確定時，公司已經發生的成本預計能夠得到補償的，按照已經發生的成本金額確認收入，直到履約進度能夠合理確定為止。

##### 3.33.2. 收入確認的具體方法

本公司主要業務為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。依據公司自身的經營模式和結算方式，各類業務銷售收入確認的具體方法披露如下：

##### (1) 物業管理服務

就物業管理服務而言，本公司按年、按季或按月就所提供服務收取固定金額並確認為收入，金額以本公司有權開具發票且直接與已完成的履約價值直接對應。

就按包干制管理物業所得的物業管理服務收入而言，本公司作為委託人負責向業主提供物業管理服務，本公司將已收或應收業主的費用確認為其收入，並將所有相關物業管理成本確認為其服務成本。

### 3. 重要會計政策、會計估計(續)

#### 3.33. 收入(續)

##### 3.33.1. 收入確認的一般原則(續)

##### (2) 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、支付前期服務及其他定制服務，如維修保養服務及物業交易協助服務。本公司與客戶商定每項服務的價格。

就景觀美化服務外的非業主增值服務，本公司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，本公司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，並視合約的性質，主要參考迄今已完成工作所產生的合約成本占各合約估計成本總額的比例；或已完成合約工作的實際比例而計量。

##### (3) 社區增值服務

就社區增值服務而言，主要涉及為本公司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，例如定制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。

#### 3.34. 合同成本

##### 3.34.1. 合同履約成本

本公司對於為履行合同發生的成本，不屬於除收入準則外的其他企業會計準則範圍且同時滿足下列條件的作為合同履約成本確認為一項資產：

- (1) 該成本與一份當前或預期取得的合同直接相關，包括直接人工、直接材料、製造費用(或類似費用)、明確由客戶承擔的成本以及僅因該合同而發生的其他成本；
- (2) 該成本增加了企業未來用於履行履約義務的資源。
- (3) 該成本預期能夠收回。

該資產根據其初始確認時攤銷期限是否超過一個正常營業週期在存貨或其他非流動資產中列報。

##### 3.34.2. 合同取得成本

本公司為取得合同發生的增量成本預期能夠收回的，作為合同取得成本確認為一項資產。增量成本是指本公司不取得合同就不會發生的成本，如銷售佣金等。對於攤銷期限不超過一年的，在發生時計入當期損益。

## 財務報表附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

### 3. 重要會計政策、會計估計(續)

#### 3.34. 合同成本(續)

##### 3.34.3. 合同成本攤銷

上述與合同成本有關的資產，採用與該資產相關的商品或服務收入確認相同的基礎，在履約義務履行的時點或按照履約義務的履約進度進行攤銷，計入當期損益。

##### 3.34.4. 合同成本減值

上述與合同成本有關的資產，賬面價值高於本公司因轉讓與該資產相關的商品預期能夠取得剩餘對價與為轉讓該相關商品估計將要發生的成本的差額的，超出部分應當計提減值準備，並確認為資產減值損失。

計提減值準備後，如果以前期間減值的因素發生變化，使得上述兩項差額高於該資產賬面價值的，轉回原已計提的資產減值準備，並計入當期損益，但轉回後的資產賬面價值不超過假定不計提減值準備情況下該資產在轉回日的賬面價值。

#### 3.35. 政府補助

##### 3.35.1. 類型

政府補助，是本公司從政府無償取得的貨幣性資產與非貨幣性資產。根據相關政府文件規定的補助對象，將政府補助劃分為與資產相關的政府補助和與收益相關的政府補助。

與資產相關的政府補助，是指本公司取得的、用於購建或以其他方式形成長期資產的政府補助。與收益相關的政府補助，是指除與資產相關的政府補助之外的政府補助。

##### 3.35.2. 政府補助的確認

對期末有證據表明公司能夠符合財政扶持政策規定的相關條件且預計能夠收到財政扶持資金的，按應收金額確認政府補助。除此之外，政府補助均在實際收到時確認。

政府補助為貨幣性資產的，按照收到或應收的金額計量。政府補助為非貨幣性資產的，按照公允價值計量；公允價值不能夠可靠取得的，按照名義金額(人民幣1元)計量。按照名義金額計量的政府補助，直接計入當期損益。

### 3. 重要會計政策、會計估計(續)

#### 3.35. 政府補助(續)

##### 3.35.3. 會計處理方法

本公司根據經濟業務的實質，確定某一類政府補助業務應當採用總額法還是淨額法進行會計處理。通常情況下，本公司對於同類或類似政府補助業務只選用一種方法，且對該業務一貫地運用該方法。

項目	核算內容
採用總額法核算的政府補助類別	除貸款貼息政府補助外的所有政府補助
採用淨額法核算的政府補助類別	貸款貼息政府補助

與資產相關的政府補助，應當沖減相關資產的賬面價值或確認為遞延收益。與資產相關的政府補助確認為遞延收益的，在所建造或購買資產使用壽命內按照合理、系統的方法分期計入損益。

與收益相關的政府補助，用於補償企業以後期間的相關費用或損失的，確認為遞延收益，在確認相關費用或損失的期間計入當期損益或沖減相關成本；用於補償企業已發生的相關費用或損失的，取得時直接計入當期損益或沖減相關成本。

與企業日常活動相關的政府補助計入其他收益或沖減相關成本費用；與企業日常活動無關的政府補助計入營業外收支。

收到與政策性優惠貸款貼息相關的政府補助沖減相關借款費用；取得貸款銀行提供的政策性優惠利率貸款的，以實際收到的借款金額作為借款的入賬價值，按照借款本金和該政策性優惠利率計算相關借款費用。

已確認的政府補助需要返還時，初始確認時沖減相關資產賬面價值的，調整資產賬面價值；存在相關遞延收益餘額的，沖減相關遞延收益賬面餘額，超出部分計入當期損益；不存在相關遞延收益的，直接計入當期損益。

#### 3.36. 遞延所得稅資產和遞延所得稅負債

遞延所得稅資產和遞延所得稅負債根據資產和負債的計稅基礎與其賬面價值的差額(暫時性差異)計算確認。於資產負債表日，遞延所得稅資產和遞延所得稅負債，按照預期收回該資產或清償該負債期間的適用稅率計量。

## 財務報表附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

### 3. 重要會計政策、會計估計(續)

#### 3.36. 遞延所得稅資產和遞延所得稅負債(續)

##### 3.36.1. 確認遞延所得稅資產的依據

本公司以很可能取得用來抵扣可抵扣暫時性差異、能夠結轉以後年度的可抵扣虧損和稅款抵減的應納稅所得額為限，確認由可抵扣暫時性差異產生的遞延所得稅資產。但是，同時具有下列特徵的交易中因資產或負債的初始確認所產生的遞延所得稅資產不予確認：(1)該交易不是企業合併；(2)交易發生時既不影響會計利潤也不影響應納稅所得額或可抵扣虧損。

對於與聯營企業投資相關的可抵扣暫時性差異，同時滿足下列條件的，確認相應的遞延所得稅資產：暫時性差異在可預見的未來很可能轉回，且未來很可能獲得用來抵扣可抵扣暫時性差異的應納稅所得額。

##### 3.36.2. 確認遞延所得稅負債的依據

公司將當期與以前期間應交未交的應納稅暫時性差異確認為遞延所得稅負債。但不包括：

- (1) 商譽的初始確認所形成的暫時性差異；
- (2) 非企業合併形成的交易或事項，且該交易或事項發生時既不影響會計利潤，也不影響應納稅所得額(或可抵扣虧損)所形成的暫時性差異；
- (3) 對於與子公司、聯營企業投資相關的應納稅暫時性差異，該暫時性差異轉回的時間能夠控制並且該暫時性差異在可預見的未來很可能不會轉回。

##### 3.36.3. 同時滿足下列條件時，將遞延所得稅資產及遞延所得稅負債以抵銷後的淨額列示

- (1) 企業擁有以淨額結算當期所得稅資產及當期所得稅負債的法定權利；
- (2) 遞延所得稅資產和遞延所得稅負債是與同一稅收征管部門對同一納稅主體徵收的所得稅相關或者對不同的納稅主體相關，但在未來每一具有重要性的遞延所得稅資產和遞延所得稅負債轉回的期間內，涉及的納稅主體體意圖以淨額結算當期所得稅資產及當期所得稅負債或是同時取得資產、清償債務。

#### 3.37. 租賃

在合同開始日，本公司評估合同是否為租賃或者包含租賃。如果合同中一方讓渡了在一定期間內控制一項或多項已識別資產使用的權利以換取對價，則該合同為租賃或者包含租賃。

##### 3.37.1. 租賃合同的分拆

當合同中同時包含多項單獨租賃的，本公司將合同予以分拆，並分別各項單獨租賃進行會計處理。

當合同中同時包含租賃和非租賃部分的，本公司將租賃和非租賃部分進行分拆，租賃部分按照租賃準則進行會計處理，非租賃部分應當按照其他適用的企業會計準則進行會計處理。

### 3. 重要會計政策、會計估計(續)

#### 3.37. 租賃(續)

##### 3.37.2. 租賃合同的合併

本公司與同一交易方或其關聯方在同一時間或相近時間訂立的兩份或多份包含租賃的合同符合下列條件之一時，合併為一份合同進行會計處理：

- (1) 該兩份或多份合同基於總體商業目的而訂立並構成一攬子交易，若不作為整體考慮則無法理解其總體商業目的。
- (2) 該兩份或多份合同中的某份合同的對價金額取決於其他合同的定價或履行情況。
- (3) 該兩份或多份合同讓渡的資產使用權合起來構成一項單獨租賃。

##### 3.37.3. 本公司作為承租人的會計處理

在租賃期開始日，除應用簡化處理的短期租賃和低價值資產租賃外，本公司對租賃確認使用權資產和租賃負債。

###### (1) 短期租賃和低價值資產租賃

短期租賃是指不包含購買選擇權且租賃期不超過12個月的租賃。低價值資產租賃是指單項租賃資產為全新資產時價值較低的租賃。

- (2) 使用權資產和租賃負債的會計政策詳見本附註(3.23)和(3.30)。

##### 3.37.4. 本公司作為出租人的會計處理

###### (1) 租賃的分類

本公司在租賃開始日將租賃分為融資租賃和經營租賃。融資租賃是指實質上轉移了與租賃資產所有權有關的幾乎全部風險和報酬的租賃，其所有權最終可能轉移，也可能不轉移。經營租賃是指除融資租賃以外的其他租賃。

一項租賃存在下列一種或多種情形的，本公司通常分類為融資租賃：

- 1) 在租賃期屆滿時，租賃資產的所有權轉移給承租人。
- 2) 承租人有購買租賃資產的選擇權，所訂立的購買價款與預計行使選擇權時租賃資產的公允價值相比足夠低，因而在租賃開始日就可以合理確定承租人將行使該選擇權。
- 3) 資產的所有權雖然不轉移，但租賃期占租賃資產使用壽命的大部分。
- 4) 在租賃開始日，租賃收款額的現值幾乎相當於租賃資產的公允價值。
- 5) 租賃資產性質特殊，如果不作較大改造，只有承租人才能使用。

## 財務報表附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

## 3. 重要會計政策、會計估計(續)

## 3.37. 租賃(續)

## 3.37.4. 本公司作為出租人的會計處理(續)

## (1) 租賃的分類(續)

一項租賃存在下列一項或多項跡象的，本公司也可能分類為融資租賃：

- 1) 若承租人撤銷租賃，撤銷租賃對出租人造成的損失由承租人承擔。
- 2) 資產余值的公允價值波動所產生的利得或損失歸屬於承租人。
- 3) 承租人有能力以遠低於市場水平的租金繼續租賃至下一期間。

## (2) 對融資租賃的會計處理

在租賃期開始日，本公司對融資租賃確認應收融資租賃款，並終止確認融資租賃資產。

應收融資租賃款初始計量時，以未擔保余值和租賃期開始日尚未收到的租賃收款額按照租賃內含利率折現的現值之和作為應收融資租賃款的入賬價值。租賃收款額包括：

- 1) 扣除租賃激勵相關金額後的固定付款額及實質固定付款額；
- 2) 取決於指數或比率的可變租賃付款額；
- 3) 合理確定承租人將行使購買選擇權的情況下，租賃收款額包括購買選擇權的行權價格；
- 4) 租賃期反映出承租人將行使終止租賃選擇權的情況下，租賃收款額包括承租人行使終止租賃選擇權需支付的款項；
- 5) 由承租人、與承租人有關的一方以及有經濟能力履行擔保義務的獨立第三方向出租人提供的擔保余值。

本公司按照固定的租賃內含利率計算並確認租賃期內各個期間的利息收入，所取得的未納入租賃投資淨額計量的可變租賃付款額在實際發生時計入當期損益。

## (3) 對經營租賃的會計處理

本公司在租賃期內各個期間採用直線法或其他系統合理的方法，將經營租賃的租賃收款額確認為租金收入；發生的與經營租賃有關的初始直接費用資本化，在租賃期內按照與租金收入確認相同的基礎進行分攤，分期計入當期損益；取得的與經營租賃有關的未計入租賃收款額的可變租賃付款額，在實際發生時計入當期損益。

### 3. 重要會計政策、會計估計(續)

#### 3.38. 終止經營

本公司將滿足下列條件之一的，且該組成部分已經處置或劃歸為持有待售類別的、能夠單獨區分的組成部分確認為終止經營組成部分：

- (1) 該組成部分代表一項獨立的主要業務或一個單獨的主要經營地區。
- (2) 該組成部分是擬對一項獨立的主要業務或一個單獨的主要經營地區進行處置的一項相關聯計劃的一部分。
- (3) 該組成部分是專為轉售而取得的子公司。

終止經營的減值損失和轉回金額等經營損益及處置損益作為終止經營損益在利潤表中列示。

本公司在資產負債表中區別於其他資產單獨列示持有待售的非流動資產或持有待售的處置組中的資產，區別於其他負債單獨列示持有待售的處置組中的負債。持有待售的非流動資產或持有待售的處置組中的資產與持有待售的處置組中的負債不予相互抵銷，分別作為流動資產和流動負債列示。本公司在利潤表中分別列示持續經營損益和終止經營損益。對於當期列報的終止經營，本公司在當期財務報表中，將原來作為持續經營損益列報的信息重新作為可比會計期間的終止經營損益列報。終止經營不再滿足持有待售類別劃分條件的，本公司在當期財務報表中，將原來作為終止經營損益列報的信息重新作為可比會計期間的持續經營損益列報。

#### 3.39. 重要會計政策、會計估計的變更

##### 3.39.1. 會計政策變更

會計政策變更的內容和原因	審批程序	備註
本公司自2023年1月1日起執行財政部2022年發佈的《企業會計準則解釋第16號》「關於單項交易產生的資產和負債相關的遞延所得稅不適用初始確認豁免的會計處理」。	董事會	(1)

## 財務報表附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

### 3. 重要會計政策、會計估計(續)

#### 3.39. 重要會計政策、會計估計的變更(續)

##### 3.39.1. 會計政策變更(續)

會計政策變更說明：

##### (1) 執行企業會計準則解釋第16號對本公司的影響

2022年12月13日，財政部發佈了《企業會計準則解釋第16號》(財會[2022]31號，以下簡稱「解釋16號」)，解釋16號「關於單項交易產生的資產和負債相關的遞延所得稅不適用初始確認豁免的會計處理」自2023年1月1日起施行，允許企業自發佈年度提前執行。本公司於本年度施行該事項相關的會計處理。

對於在首次施行解釋16號的財務報表列報最早期間的期初(即2022年1月1日)因適用解釋16號單項交易而確認的租賃負債和使用權資產，以及確認的棄置義務相關預計負債和對應的相關資產，產生應納稅暫時性差異和可抵扣暫時性差異的，本公司按照解釋16號和《企業會計準則第18號——所得稅》的規定，將累積影響數調整財務報表列報最早期間的期初(即2022年1月1日)留存收益及其他相關財務報表項目。

根據解釋16號的相關規定，本公司對財務報表相關項目累積影響調整如下：

項目	2022年1月1日 原列報金額	累積影響金額	2022年1月1日 調整後列報金額
遞延所得稅資產	10,831,178.13	-22,608.49	10,808,569.64
未分配利潤	71,052,339.24	-22,608.49	71,029,730.75

對於在首次施行本解釋的財務報表列報最早期間的期初(即2022年1月1日)至解釋施行日(2023年1月1日)之間發生的適用解釋16號的單項交易而確認的租賃負債和使用權資產，以及確認的棄置義務相關預計負債和對應的相關資產，本公司按照解釋16號的規定進行處理。

財務報表附註  
(除另有指明外，以人民幣呈列)

### 3. 重要會計政策、會計估計(續)

#### 3.39.重要會計政策、會計估計的變更(續)

##### 3.39.1. 會計政策變更(續)

根據解釋16號的規定，本公司對資產負債表相關項目調整如下：

資產負債表項目	變更前	2022年12月31日	
		累計影響金額	變更後
遞延所得稅資產	8,614,621.53	117,581.78	8,732,203.31
未分配利潤	142,683,276.13	117,581.78	142,800,857.91

根據解釋16號的規定，本公司對損益表相關項目調整如下：

損益表項目	變更前	2022年度	
		累計影響金額	變更後
所得稅費用	22,876,926.38	-140,190.27	22,736,736.11
淨利潤	78,291,933.07	140,190.27	78,432,123.34

##### 3.39.2. 會計估計變更

本報告期主要會計估計未發生變更。

## 財務報表附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

## 4. 稅項

## 4.1. 公司主要稅種和稅率

稅種	計稅依據/收入類型	稅率	備註
增值稅	應稅貨物銷售額、應稅勞務銷售額、 不動產租賃服務銷售額	13%、6%、9%	—
	簡易計稅方法	3%	—
城市維護建設稅	實繳流轉稅稅額	7%、5%	—
企業所得稅	應納稅所得額	5%、15%、25%	—
房產稅	按照房產原值的70%(或租金收入) 為納稅基準	1.2%、12%	—

不同納稅主體所得稅稅率說明：

納稅主體名稱	所得稅稅率
魯商生活服務股份有限公司	25%
山東藍岸園林工程有限公司	25%
山東省魯商建築設計有限公司	15%
山東省匯邦達裝飾工程有限公司	5%
山東立誠膳鄰餐飲管理有限公司	5%
山東魯商唐安物業有限公司	5%

## 4.2. 稅收優惠政策及依據

4.2.1 《財政部稅務總局關於進一步實施小微企業所得稅優惠政策的公告》：對小型微利企業年應納稅所得額超過100萬元但不超過300萬元的部分，減按25%計入應納稅所得額，按20%的稅率繳納企業所得稅。《財政部稅務總局公告2023年第6號》：對小型微利企業年應納稅所得額不超過100萬元的部分，減按25%計入應納稅所得額，按20%的稅率繳納企業所得稅。《財政部稅務總局公告2023年第12號》對小型微利企業減按25%計算應納稅所得額，按20%的稅率繳納企業所得稅政策，延續執行至2027年12月31日。

4.2.2 《國家稅務總局公告2022年第3號》：小規模納稅人、小型微利企業和個體工商戶實施「六稅兩費」(資源稅、城市維護建設稅、房產稅、城鎮土地使用稅、印花稅不含證券交易印花稅、耕地佔用稅和教育費附加、地方教育附加)按50%稅額減征。

4.2.3 《財政部稅務總局公告2023年第7號》：企業開展研發活動中實際發生的研發費用，未形成無形資產計入當期損益的，在按規定據實扣除的基礎上，自2023年1月1日起，再按照實際發生額的100%在稅前加計扣除；形成無形資產的，自2023年1月1日起，按照無形資產成本的200%在稅前攤銷。

財務報表附註  
(除另有指明外，以人民幣呈列)

## 5. 合併財務報表主要項目註釋

(以下金額單位若未特別註明者均為人民幣元，期末指2023年12月31日，期初指2023年1月1日，上期期末指2022年12月31日)

### 5.1. 貨幣資金

項目	期末餘額	期初餘額
庫存現金	5,455.50	13,002.70
銀行存款	411,056,855.08	428,193,051.37
未到期應收利息	561,708.33	605,450.34
<b>合計</b>	<b>411,624,018.91</b>	428,811,504.41
其中：存放財務公司的款項總額	277,506,961.07	248,831,135.76

本公司參與了山東省商業集團財務有限公司的資金集中管理計劃。截止2023年12月31日，存放於財務公司的款項總額為277,506,961.07元。

### 5.2. 應收票據

#### 5.2.1. 應收票據分類列示

項目	期末餘額	期初餘額
銀行承兌匯票		
商業承兌匯票	17,917,933.62	23,585,685.07
<b>合計</b>	<b>17,917,933.62</b>	23,585,685.07

#### 5.2.2. 應收票據壞賬準備分類列示

類別	賬面餘額		期末餘額 壞賬準備		賬面價值
	金額	比例 (%)	金額	計提比例 (%)	
單項計提壞賬準備的應收票據	-	-	-	-	-
按組合計提壞賬準備的應收票據	18,040,920.49	100.00	122,986.87	0.68	17,917,933.62
其中：銀行承兌組合	-	-	-	-	-
關聯方組合	14,743,920.49	81.72	40,261.45	0.27	14,703,659.04
賬齡組合	3,297,000.00	18.28	82,725.42	2.51	3,214,274.58
<b>合計</b>	<b>18,040,920.49</b>	<b>100.00</b>	<b>122,986.87</b>	<b>0.68</b>	<b>17,917,933.62</b>

## 財務報表附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

## 5. 合併財務報表主要項目註釋(續)

## 5.2. 應收票據(續)

## 5.2.2. 應收票據壞賬準備分類列示(續)

類別	賬面餘額		期初餘額 壞賬準備		賬面價值
	金額	比例 (%)	金額	計提比例 (%)	
單項計提壞賬準備的應收票據					
按組合計提壞賬準備的應收票據	23,585,685.07	100.00	-	-	23,585,685.07
其中：銀行承兌組合	-	-	-	-	-
關聯方組合	23,585,685.07	100.00	-	-	23,585,685.07
賬齡組合	-	-	-	-	-
合計	23,585,685.07	100.00	-	-	23,585,685.07

## 5.2.3. 本期計提、收回或轉回的壞賬準備情況

類別	期初餘額	本期變動金額				期末餘額
		計提	收回或轉回	核銷	其他變動	
按單項計提壞賬準備	-	-	-	-	-	-
按組合計提壞賬準備	-	-	-	-	-	-
其中：關聯方組合	-	40,261.45	-	-	-	40,261.45
賬齡組合	-	82,725.42	-	-	-	82,725.42
合計	-	122,986.87	-	-	-	122,986.87

## 5.2.4. 本期無實際核銷的應收票據情況

## 5.2.5. 期末公司無已質押的應收票據

## 5.2.6. 期末公司已背書或貼現且資產負債表日尚未到期的應收票據

項目	期末終止 確認金額	期末未終止 確認金額
銀行承兌匯票	-	-
商業承兌匯票	-	7,692,236.13
合計	-	7,692,236.13

## 5.2.7. 期末公司無因出票人未履約而將其轉應收賬款的票據

財務報表附註  
(除另有指明外，以人民幣呈列)

## 5. 合併財務報表主要項目註釋(續)

### 5.3. 應收賬款

5.3.1. 根據交易日期的應收賬款賬齡分析如下：

賬齡	期末餘額	期初餘額
1年以內	200,600,530.37	235,044,253.81
1-2年	94,489,849.97	25,823,900.04
2-3年	11,553,291.83	5,513,893.28
3年以上	7,954,391.73	5,030,853.50
小計	314,598,063.90	271,412,900.63
減：壞賬準備	19,163,727.75	10,991,621.63
合計	295,434,336.15	260,421,279.00

5.3.2. 按壞賬準備計提方法分類披露

類別	賬面餘額		期末餘額 壞賬準備		賬面價值
	金額	比例 (%)	金額	計提比例 (%)	
單項計提壞賬準備的應收賬款	-	-	-	-	-
按組合計提壞賬準備的應收賬款	314,598,063.90	100.00	19,163,727.75	6.09	295,434,336.15
其中：賬齡組合	177,084,911.10	56.29	18,083,691.86	10.21	159,001,219.24
關聯方組合	137,513,152.80	43.71	1,080,035.89	0.79	136,433,116.91
合計	314,598,063.90	100.00	19,163,727.75	6.09	295,434,336.15

類別	賬面餘額		期初餘額 壞賬準備		賬面價值
	金額	比例 (%)	金額	計提比例 (%)	
單項計提壞賬準備的應收賬款	-	-	-	-	-
按組合計提壞賬準備的應收賬款	271,412,900.63	100.00	10,991,621.63	4.05	260,421,279.00
其中：賬齡組合	147,701,160.74	54.42	10,991,621.63	7.44	136,709,539.11
關聯方組合	123,711,739.89	45.58	-	-	123,711,739.89
合計	271,412,900.63	100.00	10,991,621.63	4.05	260,421,279.00

財務報表附註  
(除另有指明外，以人民幣呈列)

## 5. 合併財務報表主要項目註釋(續)

### 5.3. 應收賬款(續)

#### 5.3.2. 按壞賬準備計提方法分類披露(續)

##### 按組合計提壞賬準備的應收賬款

##### (1) 賬齡組合

賬齡組合	期末餘額		計提比例 (%)
	賬面餘額	壞賬準備	
1年以內	118,087,587.41	2,962,949.71	2.51
1-2年	42,168,280.03	4,350,190.27	10.32
2-3年	8,874,651.93	2,816,160.15	31.73
3年以上	7,954,391.73	7,954,391.73	100.00
<b>合計</b>	<b>177,084,911.10</b>	<b>18,083,691.86</b>	<b>10.21</b>

##### (2) 關聯方組合

關聯方組合	期末餘額		計提比例 (%)
	賬面餘額	壞賬準備	
1年以內	82,512,942.96	233,228.66	0.28
1-2年	52,321,569.94	661,413.64	1.26
2-3年	2,678,639.90	185,393.59	6.92
<b>合計</b>	<b>137,513,152.80</b>	<b>1,080,035.89</b>	<b>0.79</b>

#### 5.3.3. 本期計提、收回或轉回的壞賬準備情況

類別	期初餘額	計提	本期變動情況			期末餘額
			收回或轉回	核銷	其他變動	
單項計提壞賬準備的應收賬款	-	-	-	-	-	-
按組合計提壞賬準備的應收賬款	10,991,621.63	8,172,106.12	-	-	-	19,163,727.75
其中：賬齡組合	10,991,621.63	7,092,070.23	-	-	-	18,083,691.86
關聯方組合	-	1,080,035.89	-	-	-	1,080,035.89
<b>合計</b>	<b>10,991,621.63</b>	<b>8,172,106.12</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>19,163,727.75</b>

財務報表附註  
(除另有指明外，以人民幣呈列)

## 5. 合併財務報表主要項目註釋(續)

### 5.3. 應收賬款(續)

5.3.4. 本報告期無實際核銷的應收賬款

5.3.5. 按欠款方歸集的期末餘額前五名應收賬款

單位名稱	期末餘額	占應收賬款 期末餘額的比例 (%)	已計提壞賬準備
濟南市歷城區人民政府唐冶街道辦事處	11,272,930.99	3.58	282,850.45
淄博市博山區市政園林環衛服務中心	7,815,471.77	2.48	196,098.93
菏澤魯商置業有限公司	7,350,206.59	2.34	35,943.96
齊魯醫藥教育發展(新泰)有限公司	6,785,860.00	2.16	85,782.22
泰山佑鄉村振興生態旅遊發展(山東)有限公司	6,691,136.95	2.13	46,701.43
<b>合計</b>	<b>39,915,606.30</b>	<b>12.69</b>	<b>647,376.99</b>

5.3.6. 期末無金融資產轉移而終止確認的應收賬款

5.3.7. 期末無轉移應收賬款且繼續涉入而形成的資產、負債的金額

### 5.4. 應收款項融資

項目	期末餘額	期初餘額
應收票據	200,000.00	-
應收賬款		
<b>合計</b>	<b>200,000.00</b>	<b>-</b>

於2023年12月31日，本公司認為所持有的應收款項融資不存在重大的信用風險，不會因違約而產生重大損失。

財務報表附註  
(除另有指明外，以人民幣呈列)

## 5. 合併財務報表主要項目註釋(續)

### 5.5. 預付款項

#### 5.5.1. 預付款項按賬齡列示

賬齡	期末餘額		期初餘額	
	金額	比例 (%)	金額	比例 (%)
1年以內	1,885,338.99	99.33	3,034,244.12	99.75
1至2年	12,636.46	0.67	7,460.00	0.25
2至3年	-	-	200.00	0.00
合計	1,897,975.45	100.00	3,041,904.12	100.00

#### 5.5.2. 期末無賬齡超過一年且金額重要的預付款項

#### 5.5.3. 按預付對象歸集的期末餘額前五名的預付款情況

單位名稱	期末餘額	占預付款項總額的比例 (%)	預付款時間	未結算原因
山東曹州市政工程有限公司	346,736.33	18.27	2023年8月	服務未提供
國網山東省電力公司臨沂供電公司	343,636.51	18.11	2023年10月	服務未提供
山東翊安貝信息諮詢有限公司	194,937.38	10.27	2023年6月	服務未提供
山東魯商科技集團有限公司	178,584.91	9.41	2023年12月	服務未提供
五常市彩橋米業有限公司	88,900.00	4.68	2023年10月	服務未提供
合計	1,152,795.13	60.74		

### 5.6. 其他應收款

#### 5.6.1. 按賬齡披露

賬齡	期末餘額	期初餘額
1年以內	2,207,789.12	3,527,064.47
1-2年	678,341.34	1,481,250.55
2-3年	625,941.04	1,850.01
3年以上	509,401.00	511,896.74
小計	4,021,472.50	5,522,061.77
減：壞賬準備	253,580.28	207,244.82
合計	3,767,892.22	5,314,816.95

財務報表附註  
(除另有指明外，以人民幣呈列)

## 5. 合併財務報表主要項目註釋(續)

### 5.6. 其他應收款(續)

#### 5.6.2. 按款項性質分類情況

款項性質	期末餘額	期初餘額
保證金、押金	1,909,769.79	2,122,569.55
備用金	3,150.00	898,000.00
代墊社保公積金	155,138.45	37,613.84
代墊工程款	400,850.00	400,850.00
關聯方往來	1,391,364.64	1,800,858.80
其他	161,199.62	262,169.58
小計	4,021,472.5	5,522,061.77
減：壞賬準備	253,580.28	207,244.82
合計	3,767,892.22	5,314,816.95

#### 5.6.3. 按壞賬準備計提方法分類披露

類別	賬面餘額		期末餘額		賬面價值
	金額	比例 (%)	金額	壞賬準備 計提比例 (%)	
單項計提壞賬準備的其他應收款	248,804.91	6.19	248,804.91	100.00	-
按組合計提壞賬準備的其他應收款	3,772,667.59	93.81	4,775.37	0.13	3,767,892.22
其中：關聯方組合	1,391,364.64	34.60	4,775.37	0.34	1,386,589.27
低風險組合	2,381,302.95	59.21	-	-	2,381,302.95
合計	4,021,472.50	100.00	253,580.28	6.31	3,767,892.22

類別	賬面餘額		期初餘額		賬面價值
	金額	比例 (%)	金額	壞賬準備 計提比例 (%)	
單項計提壞賬準備的其他應收款	207,244.82	3.75	207,244.82	100.00	-
按組合計提壞賬準備的其他應收款	5,314,816.95	96.25	-	-	5,314,816.95
其中：關聯方組合	1,800,858.80	32.62	-	-	1,800,858.80
低風險組合	3,513,958.15	63.63	-	-	3,513,958.15
合計	5,522,061.77	100.00	207,244.82	3.75	5,314,816.95

財務報表附註  
(除另有指明外，以人民幣呈列)

## 5. 合併財務報表主要項目註釋(續)

### 5.6. 其他應收款(續)

#### 5.6.3. 按壞賬準備計提方法分類披露(續)

##### 按單項計提壞賬準備

單位名稱	期末餘額			計提理由
	賬面餘額	壞賬準備	計提比例 (%)	
泰安市房管局物業科	51,855.80	51,855.80	100.00	預計存在收回風險
山東衡昌律師事務所	17,093.00	17,093.00	100.00	預計存在收回風險
業主維修費	3,750.00	3,750.00	100.00	預計存在收回風險
泰安市明珠健身有限公司	2,552.20	2,552.20	100.00	預計存在收回風險
濟南紅警安全技術服務有限公司	2,000.00	2,000.00	100.00	預計存在收回風險
其他	171,553.91	171,553.91	100.00	預計存在收回風險
合計	248,804.91	248,804.91	100.00	

##### 按組合計提壞賬準備

#### 5.6.3.1. 關聯方組合

關聯方組合	期末餘額		
	賬面餘額	壞賬準備	計提比例 (%)
1年以內	1,336,064.64	3,776.48	0.28
1-2年	50,000.00	632.07	1.26
2-3年	5,300.00	366.82	6.92
合計	1,391,364.64	4,775.37	0.34

#### 5.6.3.2. 低風險組合

低風險組合	期末餘額		
	賬面餘額	壞賬準備	計提比例 (%)
1年以內	868,572.95	-	-
1-2年	586,457.00	-	-
2-3年	490,373.00	-	-
3年以上	435,900.00	-	-
合計	2,381,302.95	-	-

財務報表附註  
(除另有指明外，以人民幣呈列)

## 5. 合併財務報表主要項目註釋(續)

### 5.6. 其他應收款(續)

#### 5.6.3. 按壞賬準備計提方法分類披露(續)

##### 5.6.3.2. 低風險組合(續)

##### 按預期信用損失一般模型計提壞賬準備

壞賬準備	第一階段	第二階段	第三階段	合計
	未來12個月 預期信用損失	整個存續期 預期信用損失 (未發生 信用減值)	整個存續期 預期信用損失 (已發生 信用減值)	
期初餘額	-	-	207,244.82	207,244.82
期初餘額在本期				
—轉入第二階段	-	-	-	-
—轉入第三階段	-	-	-	-
—轉回第二階段	-	-	-	-
—轉回第一階段	-	-	-	-
本期計提	4,775.37	-	41,560.09	46,335.46
本期轉回	-	-	-	-
本期轉銷	-	-	-	-
本期核銷	-	-	-	-
其他變動	-	-	-	-
期末餘額	4,775.37	-	248,804.91	253,580.28

#### 5.6.4. 本期計提、收回或轉回的壞賬準備的情況

類別	期初餘額	本期變動金額				期末餘額
		計提	收回或轉回	核銷	其他變動	
按單項計提壞賬準備	207,244.82	41,560.09	-	-	-	248,804.91
按組合計提壞賬準備	-	4,775.37	-	-	-	4,775.37
其中：關聯方組合	-	4,775.37	-	-	-	4,775.37
低風險組合	-	-	-	-	-	-
合計	207,244.82	46,335.46	-	-	-	253,580.28

## 財務報表附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

## 5. 合併財務報表主要項目註釋(續)

## 5.6. 其他應收款(續)

5.6.5. 本報告期無實際核銷的其他應收款

5.6.6. 按欠款方歸集的期末餘額前五名的其他應收款

單位名稱	款項性質	期末餘額	賬齡	佔其他應收款 期末餘額 的比例 (%)	壞賬準備 期末餘額
山東省魯商置業有限公司	關聯方往來	756,052.65	1年以內	18.80	2,137.04
胡世花	保證金	500,000.00	1-2年	12.43	-
淄博博山綠顏園林工程 有限公司	代付款	400,850.00	2-3年	9.97	-
國網山東省電力公司 東營供電公司	保證金	400,000.00	3年以上	9.95	-
魯商福瑞達醫藥股份有限公司	關聯方往來	214,400.03	1年以內	5.33	606.02
<b>合計</b>		<b>2,271,302.68</b>		<b>56.48</b>	<b>2,743.06</b>

5.6.7. 期末無涉及政府補助的其他應收款

5.6.8. 期末無因金融資產轉移而終止確認的其他應收款項情況

5.6.9. 期末無轉移其他應收款且繼續涉入而形成的資產、負債的金額

## 5.7. 存貨

項目	賬面餘額	期末餘額		賬面餘額	期初餘額	
		存貨跌價 準備/合同 履約成本 減值準備	賬面價值		存貨跌價 準備/合同 履約成本 減值準備	賬面價值
原材料	620,617.80	-	620,617.80	787,447.18	-	787,447.18
庫存商品	2,407,321.04	-	2,407,321.04	42,165,452.80	-	42,165,452.80
周轉材料	396,093.13	-	396,093.13	176,991.16	-	176,991.16
<b>合計</b>	<b>3,424,031.97</b>	<b>-</b>	<b>3,424,031.97</b>	<b>43,129,891.14</b>	<b>-</b>	<b>43,129,891.14</b>

財務報表附註  
(除另有指明外，以人民幣呈列)

## 5. 合併財務報表主要項目註釋(續)

### 5.8. 合同資產

#### 5.8.1. 合同資產情況

項目	期末餘額			期初餘額		
	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	33,819,901.18	159,420.92	33,660,480.26	24,223,976.18	-	24,223,976.18
設計服務	4,798,998.07	1,094.11	4,797,903.96	731,387.27	-	731,387.27
精裝工程	22,711,653.20	41,614.31	22,670,038.89	1,308,989.78	-	1,308,989.78
合計	61,330,552.45	202,129.34	61,128,423.11	26,264,353.23	-	26,264,353.23

#### 5.8.2. 報告期內賬面價值發生重大變動的金額和原因

項目	變動金額	變動原因
景觀綠化工程	9,436,504.08	受地產行業大環境低迷的影響，客戶結算週期延長；設計公司業務轉型，由原來的設計服務轉為設計加工程裝修，工程類項目結算週期較長
精裝工程	21,361,049.11	
合計	30,797,553.19	

#### 5.8.3. 按壞賬準備計提方法分類披露

類別	賬面餘額		期末餘額		賬面價值
	金額	比例 (%)	壞賬準備 金額	計提比例 (%)	
單項計提壞賬準備的合同資產	-	-	-	-	-
按組合計提壞賬準備的合同資產	61,330,552.45	100.00	202,129.34	0.33	61,128,423.11
其中：關聯方組合	41,811,529.24	68.17	98,529.18	0.24	41,713,000.06
第三方組合	19,519,023.21	31.83	103,600.16	0.53	19,415,423.05
合計	61,330,552.45	100.00	202,129.34	0.33	61,128,423.11

財務報表附註  
(除另有指明外，以人民幣呈列)

## 5. 合併財務報表主要項目註釋(續)

### 5.8. 合同資產(續)

#### 5.8.4. 本期合同資產計提減值準備情況

項目	期初餘額	計提	本期變動情況			期末餘額
			轉回	轉銷或核銷	其他變動	
關聯方項目	-	98,529.18	-	-	-	98,529.18
第三方項目	-	103,600.16	-	-	-	103,600.16
合計	-	202,129.34	-	-	-	202,129.34

#### 5.8.5. 本期無實際核銷的合同資產情況

### 5.9. 其他流動資產

項目	期末餘額	期初餘額
增值稅留抵扣額	2,520,906.02	2,496,678.68
預繳其他稅費	319,127.45	394.46
合計	2,840,033.47	2,497,073.14

### 5.10. 投資性房地產

#### 5.10.1. 投資性房地產情況

項目	房屋建築物	合計
<b>I. 賬面原值</b>		
1. 期初餘額	-	-
2. 本期增加金額	39,504,900.36	39,504,900.36
存貨轉入	39,504,900.36	39,504,900.36
3. 本期減少金額	-	-
4. 期末餘額	-	-
<b>II. 累計折舊</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>III. 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>IV. 賬面價值</b>		
1. 期末賬面價值	39,504,900.36	39,504,900.36
2. 期初賬面價值	-	-

## 財務報表附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

## 5. 合併財務報表主要項目註釋(續)

## 5.10. 投資性房地產(續)

## 5.10.2. 未辦妥產權證書的投資性房地產情況

項目	賬面價值	未辦妥產權證書原因
濟南銀座晶都產權車位	1,157,894.78	申請辦理中
濟南銀座晶都人防車位	31,950,162.45	人防車位
合計	33,108,057.23	

## 5.10.3. 投資性房地產的說明

2023年12月28日，本公司第一屆董事會第十四次會議審議通過存貨轉投資性房地產的議案，將原用於出售的濟南銀座晶都車位轉變為經營出租，作為投資性房地產核算並採用成本模式計量，轉換日賬面價值39,504,900.36元。

## 5.11. 固定資產

## 5.11.1. 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>I. 賬面原值</b>				
1. 期初餘額	41,793,419.69	13,699,051.10	13,528,544.03	69,021,014.82
2. 本期增加金額	-	861,411.38	2,971,082.56	3,832,493.94
購置	-	861,411.38	2,971,082.56	3,832,493.94
3. 本期減少金額	-	76,014.43	954,728.91	1,030,743.34
處置或報廢	-	76,014.43	954,728.91	1,030,743.34
4. 期末餘額	41,793,419.69	14,484,448.05	15,544,897.68	71,822,765.42
<b>II. 累計折舊</b>				
1. 期初餘額	3,300,418.20	4,075,734.00	8,806,340.36	16,182,492.56
2. 本期增加金額	992,510.16	2,549,716.82	2,172,089.32	5,714,316.30
本期計提	992,510.16	2,549,716.82	2,172,089.32	5,714,316.30
3. 本期減少金額	-	59,105.83	726,238.07	785,343.90
處置或報廢	-	59,105.83	726,238.07	785,343.90
4. 期末餘額	4,292,928.36	6,566,344.99	10,252,191.61	21,111,464.96
<b>III. 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>IV. 賬面價值</b>				
1. 期末賬面價值	37,500,491.33	7,918,103.06	5,292,706.07	50,711,300.46
2. 期初賬面價值	38,493,001.49	9,623,317.10	4,722,203.67	52,838,522.26

## 財務報表附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

## 5. 合併財務報表主要項目註釋(續)

## 5.11. 固定資產(續)

5.11.2. 期末暫時無閒置的固定資產

5.11.3. 期末無未辦妥產權證書的固定資產

## 5.12. 使用權資產

項目	房屋及建築物	合計
<b>I. 賬面原值</b>		
1. 期初餘額	3,908,271.10	3,908,271.10
2. 本期增加金額	—	—
3. 本期減少金額	—	—
4. 期末餘額	3,908,271.10	3,908,271.10
<b>II. 累計折舊</b>		
1. 期初餘額	1,367,894.86	1,367,894.86
2. 本期增加金額	781,654.20	781,654.20
3. 本期計提	781,654.20	781,654.20
4. 本期減少金額	—	—
5. 期末餘額	2,149,549.06	2,149,549.06
<b>III. 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>IV. 賬面價值</b>		
1. 期末賬面價值	1,758,722.04	1,758,722.04
2. 期初賬面價值	2,540,376.24	2,540,376.24

## 5.13. 無形資產

項目	軟件	合計
<b>I. 賬面原值</b>		
1. 期初餘額	2,752,414.89	2,752,414.89
2. 本期增加金額	505,878.08	505,878.08
購置	505,878.08	505,878.08
3. 本期減少金額	—	—
4. 期末餘額	3,258,292.97	3,258,292.97
<b>II. 累計攤銷</b>		
1. 期初餘額	1,293,448.09	1,293,448.09
2. 本期增加金額	881,086.87	881,086.87
本期計提	881,086.87	881,086.87
3. 本期減少金額	—	—
4. 期末餘額	2,174,534.96	2,174,534.96
<b>III. 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>IV. 賬面價值</b>		
1. 期末賬面價值	1,083,758.01	1,083,758.01
2. 期初賬面價值	1,458,966.80	1,458,966.80

財務報表附註  
(除另有指明外，以人民幣呈列)

## 5. 合併財務報表主要項目註釋(續)

### 5.14. 長期待攤費用

項目	期初餘額	本期增加額	本期攤銷額	其他減少額	期末餘額
裝修費	600,609.43	2,684,687.12	386,567.83	-	<b>2,898,728.72</b>
合計	600,609.43	2,684,687.12	386,567.83	-	<b>2,898,728.72</b>

### 5.15. 遞延所得稅資產和遞延所得稅負債

#### 5.15.1. 未經抵銷的遞延所得稅資產

項目	期末餘額		期初餘額	
	可抵扣 暫時性差異	遞延所得稅 資產	可抵扣 暫時性差異	遞延所得稅 資產
資產減值準備	<b>202,129.34</b>	<b>44,641.18</b>	-	-
信用減值損失	<b>19,540,294.90</b>	<b>4,494,399.90</b>	11,198,866.45	2,705,287.15
應付職工薪酬	<b>9,416,789.34</b>	<b>1,953,418.61</b>	13,611,643.81	3,044,163.46
股權激勵	-	-	15,477,830.69	2,865,170.92
租賃負債	<b>2,553,478.25</b>	<b>383,021.74</b>	3,324,254.76	498,638.22
合計	<b>31,712,691.83</b>	<b>6,875,481.43</b>	43,612,595.71	9,113,259.75

#### 5.15.2. 未經抵銷的遞延所得稅負債

項目	期末餘額		期初餘額	
	應納稅 暫時性差異	遞延所得稅 負債	應納稅 暫時性差異	遞延所得稅 負債
使用權資產	<b>1,758,722.04</b>	<b>263,808.31</b>	2,540,376.27	381,056.44
合計	<b>1,758,722.04</b>	<b>263,808.31</b>	2,540,376.27	381,056.44

#### 5.15.3. 以抵銷後淨額列示的遞延所得稅資產或負債

項目	遞延所得稅 資產和負債 期末互抵金額	抵銷後遞延 所得稅資產或 負債期末餘額	遞延所得稅 資產和負債 期初互抵金額	抵銷後遞延 所得稅資產或 負債期初餘額
	遞延所得稅資產	<b>263,808.31</b>	<b>6,611,673.12</b>	381,056.44
遞延所得稅負債	<b>263,808.31</b>	-	381,056.44	-

5.15.4. 本公司於2023年12月31日無未確認遞延所得稅資產的可抵扣暫時性差異及可抵扣虧損。

財務報表附註  
(除另有指明外，以人民幣呈列)

## 5. 合併財務報表主要項目註釋(續)

### 5.16. 應付賬款

項目	期末餘額	期初餘額
應付項目成本	89,371,698.92	82,388,136.66
應付工程款	93,194,280.36	81,589,203.75
應付費用款	1,975,297.20	1,701,508.25
應付材料款	9,657,093.08	2,000,279.26
暫估應付賬款	780,864.97	1,467,007.88
其他	6,717,574.46	7,881,168.24
<b>合計</b>	<b>201,696,808.99</b>	177,027,304.04

#### 賬齡超過一年的重要應付賬款

單位名稱	期末餘額	未償還或結轉原因
山東昌世建築工程有限公司	2,392,875.53	未結算
山東棟材園林工程有限公司	1,355,787.89	未結算
青島汀牧溪園林綠化工程有限公司	2,313,603.70	未結算
青島上境景觀工程有限公司	8,405,639.34	未結算
山東齊魯風景園林有限公司	9,286,779.49	未結算
山東國瑞市政園林工程有限公司	8,928,039.40	未結算
中國中元國際工程有限公司	1,329,005.60	未結算
山東省建築設計研究院有限公司	1,916,000.00	未結算
山東展鴻華商裝飾工程有限公司	1,122,566.93	未結算
<b>合計</b>	<b>37,050,297.88</b>	-

根據交易日期的應付賬款賬齡分析如下：

賬齡	期末餘額	期初餘額
1年以內	152,737,044.34	141,962,901.42
1-2年	38,495,716.53	29,847,207.34
2-3年	9,296,755.27	2,416,847.27
3年以上	1,167,292.85	2,800,348.01
<b>合計</b>	<b>201,696,813.99</b>	177,027,304.04

### 5.17. 預收款項

項目	期末餘額	期初餘額
租賃費	336,976.79	-
<b>合計</b>	<b>336,976.79</b>	-

財務報表附註  
(除另有指明外，以人民幣呈列)

## 5. 合併財務報表主要項目註釋(續)

### 5.18. 合同負債

#### 5.18.1. 合同負債情況

項目	期末餘額	期初餘額
物業費	67,504,491.47	49,999,588.92
社區增值服務	4,164,548.01	4,797,660.47
景觀綠化設計服務	131,903.63	174,433.97
合計	71,800,943.11	54,971,683.36

#### 5.18.2. 無賬齡超過一年的重要合同負債

#### 5.18.3. 合同負債賬面價值在本期內發生的重大變動

項目	變動金額	變動原因
物業費	17,504,902.55	本期加大對物業費的催收力度，尤其是對小業主採用上門收取的形式，導致預收物業費大幅增加
合計	17,504,902.55	

### 5.19. 應付職工薪酬

#### 5.19.1. 應付職工薪酬列示

項目	期初餘額	本期增加	本期減少	期末餘額
短期薪酬	32,681,706.20	130,755,221.99	141,582,259.17	21,854,669.02
離職後福利—設定提存計劃	2,540,867.13	18,678,568.04	17,678,455.99	3,540,979.18
辭退福利	—	1,335,783.63	1,335,783.63	—
合計	35,222,573.33	150,769,573.66	160,596,498.79	25,395,648.20

財務報表附註  
(除另有指明外，以人民幣呈列)

## 5. 合併財務報表主要項目註釋(續)

### 5.19. 應付職工薪酬(續)

#### 5.19.2. 短期薪酬列示

項目	期初餘額	本期增加	本期減少	期末餘額
工資、獎金、津貼和補貼	12,741,983.07	105,023,189.94	108,601,229.49	<b>9,163,943.52</b>
職工福利費	-	12,911,270.63	12,911,270.63	
社會保險費	3,895,650.90	6,063,642.25	7,728,750.30	<b>2,230,542.85</b>
其中：基本醫療保險費	3,655,166.04	5,639,429.54	7,306,587.98	<b>1,988,007.60</b>
工傷保險費	240,484.86	424,212.71	422,162.32	<b>242,535.25</b>
住房公積金	7,175,324.10	4,507,419.32	8,037,476.21	<b>3,645,267.21</b>
工會經費和職工教育經費	8,868,748.13	2,243,074.85	4,296,907.54	<b>6,814,915.44</b>
短期累積帶薪缺勤	-	6,625.00	6,625.00	-
<b>合計</b>	<b>32,681,706.20</b>	<b>130,755,221.99</b>	<b>141,582,259.17</b>	<b>21,854,669.02</b>

#### 5.19.3. 設定提存計劃列示

項目	期初餘額	本期增加	本期減少	期末餘額
基本養老保險	2,411,653.25	15,474,541.47	14,500,015.42	<b>3,386,179.30</b>
失業保險費	129,213.88	646,420.31	620,834.31	<b>154,799.88</b>
企業年金繳費	-	2,557,606.26	2,557,606.26	-
<b>合計</b>	<b>2,540,867.13</b>	<b>18,678,568.04</b>	<b>17,678,455.99</b>	<b>3,540,979.18</b>

### 5.20. 應交稅費

稅費項目	期末餘額	期初餘額
增值稅	<b>439,624.07</b>	669,607.28
企業所得稅	<b>1,823,746.17</b>	7,925,188.89
房產稅	<b>380,421.90</b>	351,887.57
個人所得稅	<b>28,720.77</b>	119,613.76
城市維護建設稅	<b>151,718.67</b>	137,157.66
教育費附加	<b>68,007.60</b>	61,639.43
地方教育費附加	<b>42,276.26</b>	38,030.78
印花稅	<b>22,759.28</b>	469.72
土地使用稅	<b>581.22</b>	-
<b>合計</b>	<b>2,957,855.94</b>	<b>9,303,595.09</b>

財務報表附註  
(除另有指明外，以人民幣呈列)

## 5. 合併財務報表主要項目註釋(續)

### 5.21. 其他應付款

項目	期末餘額	期初餘額
應付利息	-	-
應付股利	10,740,000.00	-
其他應付款	49,473,944.23	55,307,310.07
<b>合計</b>	<b>60,213,944.23</b>	55,307,310.07

註：上表中其他應付款指扣除應付利息、應付股利後的其他應付款。

#### 5.21.1. 應付股利

項目	期末餘額	期初餘額	超過一年未支付原因
普通股股利	10,740,000.00	-	-
<b>合計</b>	<b>10,740,000.00</b>	-	-

#### 5.21.2. 其他應付款

##### 5.21.2.1. 按款項性質列示的其他應付款

款項性質	期末餘額	期初餘額
押金及保證金	26,692,561.67	26,888,791.07
代墊款項	1,807,743.52	1,867,040.67
代管基金	7,519,181.24	7,652,580.44
黨建	1,904,958.76	1,771,267.15
公共維修基金	2,970,899.28	1,391,131.66
能源費	1,595,214.83	6,537,865.10
中介機構費	4,261,616.05	4,200,809.72
其他	2,721,768.88	4,997,824.26
<b>合計</b>	<b>49,473,944.23</b>	55,307,310.07

##### 5.21.2.2. 賬齡超過一年的重要其他應付款

單位名稱	期末餘額	未償還或結轉的原因
凸版美林印刷有限公司	4,261,616.05	未結算
<b>合計</b>	<b>4,261,616.05</b>	-

財務報表附註  
(除另有指明外，以人民幣呈列)

## 5. 合併財務報表主要項目註釋(續)

### 5.22. 一年內到期的非流動負債

項目	期末餘額	期初餘額
一年內到期的長期應付款	139,992.44	1,631,967.65
一年內到期的租賃負債	812,526.02	770,776.52
<b>合計</b>	<b>952,518.46</b>	2,402,744.17

### 5.23. 其他流動負債

項目	期末餘額	期初餘額
待轉銷項稅	4,310,725.72	3,312,312.62
已背書未終止確認的承兌匯票	7,692,236.13	15,649,517.89
<b>合計</b>	<b>12,002,961.85</b>	18,961,830.51

### 5.24. 租賃負債

項目	期末餘額	期初餘額
1年以內	883,889.52	883,889.53
1-2年	883,889.54	883,889.52
2-3年	883,889.54	883,889.54
3-4年	—	883,889.54
租賃付款額總額小計	2,651,668.60	3,535,558.13
減：未確認的融資費用	98,190.36	211,303.37
租賃付款額現值小計	2,553,478.24	3,324,254.76
減：一年內到期的租賃負債	812,526.02	770,776.52
<b>合計</b>	<b>1,740,952.23</b>	2,553,478.24

本期確認租賃負債利息費用113,113.01元。

財務報表附註  
(除另有指明外，以人民幣呈列)

## 5. 合併財務報表主要項目註釋(續)

### 5.25. 長期應付款

項目	期末餘額	期初餘額
應付融資租賃款：		
1年以內	139,992.44	1,631,967.65
1年以上	-	139,992.44
小計	139,992.44	1,771,960.09
減：一年內到期的應付融資租賃款	139,992.44	1,631,967.65
<b>合計</b>	<b>-</b>	<b>139,992.44</b>

註：該融資租賃業務的實際借款利率為4.95%，以賬面餘額3,531,858.42元的車輛為抵押物。

### 5.26. 股本

項目	期初餘額	本期變動增(+)/減(-)				小計	期末餘額
		發行新股	送股	公積金轉股	其他		
股份總數	133,340,000.00	-	-	-	-	-	133,340,000.00

### 5.27. 資本公積

項目	期初餘額	本期增加	本期減少	期末餘額
資本溢價(股本溢價)	208,802,523.38	-	-	208,802,523.38
其他資本公積	5,527,431.76	-	5,527,431.76	-
<b>合計</b>	<b>214,329,955.14</b>	<b>-</b>	<b>5,527,431.76</b>	<b>208,802,523.38</b>

資本公積的說明：本期其他資本公積減少5,527,431.76元，系由於原股票期權激勵計劃中的非市場業績條件沒有得到滿足，導致職工未能獲得授予的權益工具，作廢股權激勵沖銷以前確認的相關成本費用及資本公積。

財務報表附註  
(除另有指明外，以人民幣呈列)

## 5. 合併財務報表主要項目註釋(續)

### 5.28. 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	9,755,021.62	3,248,754.75	-	<b>13,003,776.37</b>
合計	9,755,021.62	3,248,754.75	-	<b>13,003,776.37</b>

### 5.29. 未分配利潤

項目	本期	上期
調整前上期期末未分配利潤	<b>142,683,276.13</b>	71,052,339.24
調整期初未分配利潤合計數(調增+，調減-)	<b>117,581.78</b>	-22,608.49
調整後期初未分配利潤	<b>142,800,857.91</b>	71,029,730.75
加：本期歸屬於母公司所有者的淨利潤	<b>39,431,509.26</b>	76,877,759.38
減：提取法定盈餘公積	<b>3,248,754.75</b>	5,106,632.22
提取任意盈餘公積	-	-
提取一般風險準備	-	-
應付普通股股利	<b>14,374,375.62</b>	-
轉為股本的普通股股利	-	-
加：盈餘公積彌補虧損	-	-
設定受益計劃變動額結轉留存收益	-	-
其他綜合收益結轉留存收益	-	-
所有者權益其他內部結轉	-	-
期末未分配利潤	<b>164,609,236.80</b>	142,800,857.91

註：由於會計政策變更，影響期初未分配利潤117,581.78元，詳見附註三、(三十九)重要會計政策、會計估計的變更。

財務報表附註  
(除另有指明外，以人民幣呈列)

## 5. 合併財務報表主要項目註釋(續)

### 5.30. 營業收入和營業成本

#### 5.30.1. 營業收入、營業成本

項目	本期發生額		上期發生額	
	收入	成本	收入	成本
主營業務	619,879,359.07	503,789,959.24	627,204,061.94	478,322,257.56
其他業務	1,142,505.00	166,137.36	529,868.93	-
合計	621,021,864.07	503,956,096.60	627,733,930.87	478,322,257.56

#### 5.30.2. 合同產生的收入情況

合同分類	主營業務	其他業務	合計
<b>I. 服務類型</b>			
物業管理服務	316,147,095.53	1,142,505.00	317,289,600.53
社區增值服務	135,790,475.31	-	135,790,475.31
非業主增值服務	167,941,788.23	-	167,941,788.23
合計	619,879,359.07	1,142,505.00	621,021,864.07
<b>II. 按經營地區分類</b>			
中國	619,879,359.07	1,142,505.00	621,021,864.07
合計	619,879,359.07	1,142,505.00	621,021,864.07
<b>III. 按商品轉讓的時間分類</b>			
在某一時點轉讓	120,898,449.95	549,296.06	121,447,746.01
在某一時段內轉讓	498,980,909.12	593,208.94	499,574,118.06
合計	619,879,359.07	1,142,505.00	621,021,864.07

財務報表附註  
(除另有指明外，以人民幣呈列)

## 5. 合併財務報表主要項目註釋(續)

### 5.30. 營業收入和營業成本(續)

#### 5.30.2. 合同產生的收入情況(續)

合同分類	主營業務	其他業務	合計
<b>I. 商品類型</b>			
物業管理服務	293,568,770.57	529,868.93	294,098,639.50
社區增值服務	145,727,445.75	–	145,727,445.75
非業主增值服務	187,907,845.62	–	187,907,845.62
<b>合計</b>	<b>627,204,061.94</b>	<b>529,868.93</b>	<b>627,733,930.87</b>
<b>II. 按經營地區分類</b>			
中國	627,204,061.94	529,868.93	627,733,930.87
<b>合計</b>	<b>627,204,061.94</b>	<b>529,868.93</b>	<b>627,733,930.87</b>
<b>III. 按商品轉讓的時間分類</b>			
在某一時點轉讓	167,002,923.90	–	167,002,923.90
在某一時段內轉讓	460,201,138.04	529,868.93	460,731,006.97
<b>合計</b>	<b>627,204,061.94</b>	<b>529,868.93</b>	<b>627,733,930.87</b>

### 5.31. 稅金及附加

項目	本期發生額	上期發生額
房產稅	<b>1,733,837.32</b>	1,708,698.99
城建稅	<b>1,503,044.61</b>	1,474,654.55
教育費附加	<b>652,508.28</b>	642,989.51
地方教育費附加	<b>435,005.52</b>	428,659.42
印花稅	<b>230,283.38</b>	136,016.34
土地使用稅	<b>25,775.94</b>	23,451.06
環境保護稅	<b>971.34</b>	1,145.27
車船使用稅	<b>3,060.96</b>	775.96
其他	<b>455,499.50</b>	296,075.20
<b>合計</b>	<b>5,039,986.85</b>	4,712,466.30

財務報表附註  
(除另有指明外，以人民幣呈列)

## 5. 合併財務報表主要項目註釋(續)

### 5.32. 管理費用

項目	本期發生額	上期發生額
職工薪酬	38,747,257.05	32,620,006.75
中介機構費	7,095,316.17	7,575,244.10
折舊費	1,694,571.26	1,758,814.00
差旅費	1,268,824.46	905,655.99
使用權資產折舊費	781,654.20	781,654.20
業務招待費	613,212.67	443,723.14
汽車交通費用	366,502.36	244,173.04
辦公費	714,854.61	227,450.97
無形資產攤銷	349,883.01	326,722.77
網絡通訊費	345,124.50	434,177.95
保險費	102,345.09	270,158.09
會務費	217,168.81	203,375.90
資訊服務費	18,303.17	2,251,297.44
費用性稅金	340,965.78	401,136.39
租賃費	132,416.76	176,651.00
低值易耗品攤銷	222,361.57	183,562.55
勞務費	363,547.98	212,557.89
能源費用	136,798.03	154,356.55
勞動保護費	201,274.34	132,413.86
其他	1,585,933.57	896,326.30
<b>合計</b>	<b>55,298,315.39</b>	<b>50,199,458.88</b>

### 5.33. 研發費用

項目	本期發生額	上期發生額
職工薪酬	4,172,959.20	5,098,035.58
折舊和攤銷	52,061.50	24,262.63
<b>合計</b>	<b>4,225,020.7</b>	<b>5,122,298.21</b>

### 5.34. 財務費用

項目	本期發生額	上期發生額
利息支出	168,474.84	-154,812.46
減：利息收入	6,724,090.70	4,915,716.76
匯兌損益	750,377.30	-9,306,214.94
銀行手續費	1,228,494.26	1,223,887.66
<b>合計</b>	<b>-4,576,744.30</b>	<b>-13,152,856.50</b>

財務報表附註  
(除另有指明外，以人民幣呈列)

## 5. 合併財務報表主要項目註釋(續)

### 5.35. 其他收益

#### 5.35.1. 其他收益明細情況

產生其他收益的來源	本期發生額	上期發生額
政府補助	1,006,744.20	737,843.70
增值稅加計抵減	1,276,175.19	2,482,771.71
個稅及其手續費返還	64,436.48	71,733.01
軍人及退伍軍人減免	445,500.10	463,100.00
再就業稅收優惠減免	13,750.00	12,350.00
<b>合計</b>	<b>2,806,605.97</b>	<b>3,767,798.42</b>

#### 5.35.2. 計入其他收益的政府補助

項目	本期發生額	上期發生額	與資產相關/ 與收益相關
穩崗補貼	313,680.43	423,265.10	與收益相關
工業發展扶持專項補助	40,000.00	-	與收益相關
技術創新引導計劃	100,000.00	-	與收益相關
2023年山東金融發展資金	340,000.00	-	與收益相關
2023年節水獎勵	100,000.00	-	與收益相關
垃圾分類獎勵	74,610.00	39,621.60	與收益相關
物業服務獎	23,800.00	118,457.00	與收益相關
研發補助	-	156,500.00	與收益相關
高校畢業生社保補貼	14,653.77	-	與收益相關
<b>合計</b>	<b>1,006,744.2</b>	<b>737,843.70</b>	-

### 5.36. 信用減值損失

項目	本期發生額	上期發生額
應收票據壞賬損失	-122,986.87	-
應收賬款壞賬損失	-8,172,106.12	-5,318,324.11
其他應收款壞賬損失	-46,335.46	35,408.66
<b>合計</b>	<b>-8,341,428.45</b>	<b>-5,282,915.45</b>

### 5.37. 資產減值損失

項目	本期發生額	上期發生額
合同資產減值損失	-202,129.34	-
<b>合計</b>	<b>-202,129.34</b>	<b>-</b>

財務報表附註  
(除另有指明外，以人民幣呈列)

## 5. 合併財務報表主要項目註釋(續)

### 5.38. 營業外收入

項目	本期發生額	上期發生額	計入當期非經常性損益的金額
其他	<b>78,087.87</b>	217,432.05	78,087.87
合計	<b>78,087.87</b>	217,432.05	78,087.87

### 5.39. 營業外支出

項目	本期發生額	上期發生額	計入本期非經常性損益的金額
對外捐贈	<b>2,000.00</b>	—	2,000.00
罰款及滯納金	<b>223,713.30</b>	24,977.95	223,713.30
非流動資產毀損報廢損失	<b>136,382.41</b>	30,340.50	136,382.41
其他	<b>2.07</b>	8,443.54	2.07
合計	<b>362,097.78</b>	63,761.99	362,097.78

### 5.40. 所得稅費用

#### 5.40.1. 所得稅費用表

項目	本期發生額	上期發生額
當期所得稅費用	<b>12,289,664.46</b>	22,077,451.41
遞延所得稅費用	<b>-1,491,688.70</b>	659,284.70
合計	<b>10,797,975.76</b>	22,736,736.11

財務報表附註  
(除另有指明外，以人民幣呈列)

## 5. 合併財務報表主要項目註釋(續)

### 5.40. 所得稅費用(續)

#### 5.40.2. 會計利潤與所得稅費用調整過程

項目	本期發生額
利潤總額	51,058,227.10
按法定/適用稅率計算的所得稅費用	12,764,556.78
子公司適用不同稅率的影響	-673,023.94
調整以前期間所得稅的影響	-1,043,587.59
非應稅收入的影響	-
不可抵扣的成本、費用和損失影響	383,783.62
使用前期未確認遞延所得稅資產的可抵扣虧損的影響	-
本期未確認遞延所得稅資產的可抵扣暫時性差異或可抵扣虧損的影響	-
稅法規定的額外可扣除費用	-633,753.11
<b>所得稅費用</b>	<b>10,797,975.76</b>

### 5.41. 現金流量表附註

#### 5.41.1. 收到其他與經營活動有關的現金

項目	本期發生額	上期發生額
收到往來款項及其他	<b>57,683,110.61</b>	59,473,499.60
政府補助	<b>1,006,744.20</b>	737,843.70
利息收入	<b>6,767,832.71</b>	4,310,266.42
<b>合計</b>	<b>65,457,687.52</b>	64,521,609.72

#### 5.41.2. 支付其他與經營活動有關的現金

項目	本期發生額	上期發生額
管理費用付現	<b>13,724,949.87</b>	13,700,967.19
財務費用付現	<b>1,228,494.26</b>	1,223,887.66
營業外支出	<b>225,715.37</b>	33,421.49
往來款項及其他	<b>46,558,743.74</b>	69,294,772.83
<b>合計</b>	<b>61,737,903.24</b>	84,253,049.17

財務報表附註  
(除另有指明外，以人民幣呈列)

## 5. 合併財務報表主要項目註釋(續)

### 5.41. 現金流量表附註(續)

#### 5.41.3. 收到其他與投資活動有關的現金

項目	本期發生額	上期發生額
收到理財產品利息	-	5,196,408.00
合計	-	5,196,408.00

#### 5.41.4. 收到其他與籌資活動有關的現金

項目	本期發生額	上期發生額
來自關聯方墊款	-	1,521,202.64
合計	-	1,521,202.64

#### 5.41.5. 支付其他與籌資活動有關的現金

項目	本期發生額	上期發生額
上市費用	-	20,015,138.34
融租租賃款及租賃負債	<b>2,615,413.48</b>	-
合計	<b>2,615,413.48</b>	20,015,138.34

財務報表附註  
(除另有指明外，以人民幣呈列)

## 5. 合併財務報表主要項目註釋(續)

### 5.42. 現金流量表補充資料

#### 5.42.1. 現金流量表補充資料

項目	本期金額	上期金額
1. 將淨利潤調節為經營活動現金流量		
淨利潤	40,260,251.34	78,432,123.34
加：信用減值損失	8,341,428.45	5,282,915.45
資產減值準備	202,129.34	-
固定資產折舊、油氣資產折耗、生產性生物資產折舊	5,714,316.30	5,541,835.30
使用權資產折舊	781,654.20	781,654.20
無形資產攤銷	881,086.87	765,485.09
長期待攤費用攤銷	386,567.83	54,600.87
處置固定資產、無形資產和其他長期資產的損失 (收益以「-」號填列)	-	-
固定資產報廢損失(收益以「-」號填列)	136,382.41	30,340.50
公允價值變動損失(收益以「-」號填列)	-	-
財務費用(收益以「-」號填列)	168,474.84	-9,306,214.94
投資損失(收益以「-」號填列)	-	-
遞延所得稅資產減少(增加以「-」號填列)	-1,491,688.70	659,284.70
遞延所得稅負債增加(減少以「-」號填列)	-	-
存貨的減少(增加以「-」號填列)	200,958.81	-884,953.20
經營性應收項目的減少(增加以「-」號填列)	-71,166,748.63	-102,078,961.37
經營性應付項目的增加(減少以「-」號填列)	9,659,349.26	16,529,643.13
其他	-	-
經營活動產生的現金流量淨額	-5,925,837.68	-4,192,246.93
2. 不涉及現金收支的重大投資和籌資活動		
債務轉為資本	-	-
一年內到期的可轉換公司債券	-	-
當期新增使用權資產	-	-
3. 現金及現金等價物淨變動情況		
現金的期末餘額	411,062,310.58	428,811,504.41
減：現金的期初餘額	428,811,504.41	275,485,562.40
加：現金等價物的期末餘額	-	-
減：現金等價物的期初餘額	-	-
現金及現金等價物淨增加額	-17,749,193.83	153,325,942.01

#### 5.42.2. 與租賃相關的總現金流出

本期與租賃相關的總現金流出為人民幣2,571,219.01元。

財務報表附註  
(除另有指明外，以人民幣呈列)

## 5. 合併財務報表主要項目註釋(續)

### 5.42. 現金流量表補充資料(續)

#### 5.42.3. 現金和現金等價物的構成

項目	期末餘額	期初餘額
<b>I. 現金</b>	<b>411,062,310.58</b>	428,811,504.41
其中：庫存現金	<b>5,455.50</b>	13,002.70
可隨時用於支付的銀行存款	<b>411,056,855.08</b>	428,798,501.71
可隨時用於支付的其他貨幣資金		
<b>II. 現金等價物</b>		
其中：三個月內到期的債券投資		
<b>III. 期末現金及現金等價物餘額</b>	<b>411,062,310.58</b>	428,811,504.41
其中：母公司或集團內子公司使用受限制的現金及現金等價物		

### 5.43. 所有權或使用權受到限制的資產

項目	餘額	受限原因
固定資產	<b>3,399,115.06</b>	融資租入固定資產，所有權受限
合計	<b>3,399,115.06</b>	-

### 5.44. 外幣貨幣性項目

項目	期末外幣餘額	折算匯率	期末折算 人民幣餘額
貨幣資金			
其中：港幣	2,567.14	0.9062	2,326.34
其他應付款			
其中：港幣	4,702,732.34	0.9062	4,261,616.05

### 5.45. 政府補助

政府補助種類	本期發生額	計入當期 損益的金額	備註
計入其他收益的政府補助	<b>1,006,744.20</b>	1,006,744.20	詳見本附註5.35
合計	<b>1,006,744.20</b>	1,006,744.20	-

## 財務報表附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

### 6. 合併範圍的變更

#### 6.1. 非同一控制下企業合併

無

#### 6.2. 同一控制下企業合併

無

#### 6.3. 處置子公司

無

#### 6.4. 其他原因的合併範圍變動

本期新設全資子公司山東省匯邦達裝飾工程有限公司。

### 7. 在其他主體中的權益

#### 7.1.1. 企業集團的構成

子公司名稱	註冊地及 主要經營地	註冊成立日期	註冊資本	業務性質	持股比例(%)		取得方式
					直接	間接	
山東立誠膳鄰餐飲管理 有限公司	濟南市	2022-10-18	5,000,000.00	商務服務業	100.00	-	投資設立
山東省魯商建築設計 有限公司	濟南市	2011-05-09	5,000,000.00	建築裝飾、裝修和 其他建築業	100.00	-	投資設立
山東省匯邦達裝飾工程 有限公司	濟南市	2023-01-16	20,000,000.00	建築裝飾、裝修和 其他建築業	100.00	-	投資設立
山東藍岸園林工程有限公司	濟南市	2008-12-11	20,000,000.00	房地產業	100.00	-	投資設立
山東魯商唐安物業有限公司	濟南市	2020-12-02	3,000,000.00	房地產業	41.00	-	投資設立

註：濟南尚信投資合夥企業(有限合夥)對山東魯商唐安物業有限公司的持股比例為10%，其股東權利全權委託本公司行使，本公司於股東大會上享有51%的表決權，且有權對實體的營運及管理活動行使控制權，故本公司將山東魯商唐安物業有限公司納入合併範圍。

#### 7.1.2. 重要的非全資子公司

子公司名稱	少數股東 持股比例 (%)	本期歸屬於 少數股東損益	本期向少數股東 宣告分派的股利	期末少數 股東權益餘額	備註
山東魯商唐安物業有限公司	59.00	828,742.08	-	3,949,581.26	-

財務報表附註  
(除另有指明外，以人民幣呈列)

## 7. 在其他主體中的權益(續)

### 7.1.3. 重要非全資子公司的主要財務信息

這些子公司的主要財務信息為本公司內各企業之間相互抵消前的金額：

項目	期末餘額/ 本期發生額 山東魯商唐安物業 有限公司
流動資產	12,712,898.96
非流動資產	61,508.24
資產合計	12,774,407.20
流動負債	6,288,676.25
非流動負債	-
負債合計	6,288,676.25
營業收入	11,384,152.13
淨利潤	1,404,647.60
綜合收益總額	-
經營活動現金流量	-1,450,745.82

  

項目	期初餘額/ 上期發生額 山東魯商唐安物業 有限公司
流動資產	13,424,096.44
非流動資產	80,539.95
資產合計	13,504,636.39
流動負債	8,423,553.04
非流動負債	-
負債合計	8,423,553.04
營業收入	14,890,489.40
淨利潤	2,634,515.19
綜合收益總額	-
經營活動現金流量	1,408,076.46

## 財務報表附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

### 8. 與金融工具相關的風險披露

本公司的主要金融工具包括貨幣資金、應收款項、應付款項等。在日常活動中面臨各種金融工具的風險，主要包括信用風險、流動性風險、市場風險。與這些金融工具相關的風險，以及本公司為降低這些風險所採取的風險管理政策如下所述：

董事會負責規劃並建立本公司的風險管理架構，制定本公司的風險管理政策和相關指引並監督風險管理措施的執行情況。本公司已制定風險管理政策以識別和分析本公司所面臨的風險，這些風險管理政策對特定風險進行了明確規定，涵蓋了市場風險、信用風險和流動性風險管理等諸多方面。本公司定期評估市場環境及本公司經營活動的變化以決定是否對風險管理政策及系統進行更新。本公司的風險管理由風險管理委員會按照董事會批准的政策開展。風險管理委員會通過與本公司其他業務部門的緊密合作來識別、評價和規避相關風險。本公司內部審計部門就風險管理控制及程序進行定期的審核，並將審核結果上報本公司的審計委員會。本公司通過適當的多樣化投資及業務組合來分散金融工具風險，並通過制定相應的風險管理政策減少集中於單一行業、特定地區或特定交易對手的風險。

#### 8.1. 信用風險

信用風險是指交易對手未能履行合同義務而導致本公司產生財務損失的風險，管理層已制定適當的信用政策，並且不斷監察信用風險的敞口。

本公司已採取政策只與信用良好的交易對手進行交易。另外，本公司基於對客戶的財務狀況、從第三方獲取擔保的可能性、信用記錄及其它因素諸如目前市場狀況等評估客戶的信用資質並設置相應信用期。本公司對應收票據、應收賬款餘額及收回情況進行持續監控，對於信用記錄不良的客戶，本公司會採用書面催款、縮短信用期或取消信用期等方式，以確保本公司不致面臨重大信用損失。此外，本公司於每個資產負債表日審核金融資產的回收情況，以確保相關金融資產計提了充分的預期信用損失準備。

本公司其他金融資產包括貨幣資金、其他應收款等，這些金融資產的信用風險源自於交易對手違約，最大信用風險敞口為資產負債表中每項金融資產的賬面金額。本公司沒有提供任何其他可能令本公司承受信用風險的擔保。

本公司持有的貨幣資金主要存放於國有控股銀行和其他大中型商業銀行等金融機構，管理層認為這些商業銀行具備較高信譽和資產狀況，不存在重大的信用風險，不會產生因對方單位違約而導致的任何重大損失。本公司的政策是根據各知名金融機構的市場信譽、經營規模及財務背景來控制存放當中的存款金額，以限制對任何單個金融機構的信用風險金額。

作為本公司信用風險資產管理的一部分，本公司利用賬齡來評估應收賬款和其他應收款的減值損失。本公司的應收賬款和其他應收款涉及大量客戶，賬齡信息可以反映這些客戶對於應收賬款和其他應收款的償付能力和壞賬風險。本公司根據歷史數據計算不同賬齡期間的歷史實際壞賬率，並考慮了當前及未來經濟狀況的預測，如國家GDP增速、基建投資總額、國家貨幣政策等前瞻性信息進行調整得出預期損失率。對於長期應收款，本公司綜合考慮結算期、合同約定付款期、債務人的財務狀況和債務人所處行業的經濟形勢，並考慮上述前瞻性信息進行調整後對於預期信用損失進行合理評估。

財務報表附註  
(除另有指明外，以人民幣呈列)

## 8. 與金融工具相關的風險披露(續)

### 8.1. 信用風險(續)

截止2023年12月31日，相關資產的賬面餘額與預期信用減值損失情況如下：

項目	賬面餘額	減值準備
應收票據	18,040,920.49	122,986.87
應收賬款	314,598,063.90	19,163,727.75
其他應收款	4,021,472.50	253,580.28
<b>合計</b>	<b>336,660,456.89</b>	<b>19,540,294.90</b>

本公司的主要客戶為陽信縣人民政府、齊魯醫藥學院、淄博市博山區市政園林環衛服務中心、哈爾濱魯商置業有限公司等，該等客戶具有可靠及良好的信譽，因此，本公司認為該等客戶並無重大信用風險。由於本公司的客戶廣泛，因此沒有重大的信用集中風險。

由於本公司僅與經認可的且信用良好的第三方進行交易，所以無需擔保物。信用風險集中按照客戶進行管理。截至2023年12月31日，本公司應收賬款的11.16%(2022年12月31日：8.70%)源於餘額前五名客戶。本公司對應收賬款餘額未持有任何擔保物或其他信用增級。

### 8.2. 流動性風險

流動性風險是指本公司在履行以交付現金或其他金融資產的方式結算的義務時發生資金短缺的風險。本公司下屬成員企業各自負責其現金流量預測。公司下屬財務部門基於各成員企業的現金流量預測結果，在公司層面持續監控公司短期和長期的資金需求，以確保維持充裕的現金儲備；同時持續監控是否符合借款協議的規定，從主要金融機構獲得提供足夠備用資金的承諾，以滿足短期和長期的資金需求。此外，本公司與主要業務往來銀行訂立融資額度授信協議，為本公司履行與商業票據相關的義務提供支持。

截止2023年12月31日，本公司金融負債和表外擔保項目以未折現的合同現金流量按合同剩餘期限列示如下：

項目	期末餘額		合計
	即時償還或 1年以內	1年以上	
應付賬款	201,696,808.99	-	201,696,808.99
其他應付款	60,213,944.23	-	60,213,944.23
<b>合計</b>	<b>261,910,753.22</b>	<b>-</b>	<b>261,910,753.22</b>

## 財務報表附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

### 8. 與金融工具相關的風險披露(續)

#### 8.3. 市場風險

##### 8.3.1. 匯率風險

本公司的主要經營位於中國境內，主要業務以人民幣結算。但本公司已確認的外幣資產和負債及未來的外幣交易(外幣資產和負債及外幣交易的計價貨幣主要為港幣)依然存在匯率風險。本公司財務負責監控公司外幣交易和外幣資產及負債的規模，以最大程度降低面臨的匯率風險。

- (1) 本年度公司未簽署的任何遠期外匯合約或貨幣互換合約。
- (2) 截止2023年12月31日，本公司持有的外幣金融資產和外幣金融負債折算成人民幣的金額列示如下：

項目	期末餘額	
	港幣項目	合計
外幣金融資產： 貨幣資金	2,567.14	2,567.14
小計	2,567.14	2,567.14
外幣金融負債： 其他應付款	4,702,732.34	4,702,732.34
小計	4,702,732.34	4,702,732.34

- (3) 敏感性分析：

截止2023年12月31日，對於本公司各類港幣金融資產和港幣金融負債，如果人民幣對港幣升值或貶值10%，其他因素保持不變，則本公司將減少或增加淨利潤約426,393.38元(2022年度約3,361,810.62元)。

##### 8.3.2. 利率風險

本公司的利率風險主要產生於銀行借款等。浮動利率的金融負債使本公司面臨現金流量利率風險，固定利率的金融負債使本公司面臨公允價值利率風險。本公司根據當時的市場環境來決定固定利率及浮動利率合同的相對比例。

本公司財務部門持續監控公司利率水平。利率上升會增加新增帶息債務的成本以及本公司尚未付清的以浮動利率計息的帶息債務的利息支出，並對本公司的財務業績產生重大的不利影響，管理層會依據最新的市場狀況及時做出調整。

財務報表附註  
(除另有指明外，以人民幣呈列)

## 9. 公允價值

### 9.1. 以公允價值計量的金融工具

本公司按公允價值三個層次列示了以公允價值計量的金融資產工具於2023年12月31日的賬面價值。公允價值整體歸類於三個層次時，依據的是公允價值計量時使用的各重要輸入值所屬三個層次中的最低層次。三個層次的定義如下：

第1層次：是在計量日能夠取得的相同資產或負債在活躍市場上未經調整的報價；

第2層次：是除第一層次輸入值外相關資產或負債直接或間接可觀察的輸入值；

第二層次輸入值包括：1)活躍市場中類似資產或負債的報價；2)非活躍市場中相同或類似資產或負債的報價；3)除報價以外的其他可觀察輸入值，包括在正常報價間隔期間可觀察的利率和收益率曲線、隱含波動率和信用利差等；4)市場驗證的輸入值等。

第3層次：是相關資產或負債的不可觀察輸入值。

### 9.2. 期末公允價值計量

#### 9.2.1. 持續的公允價值計量

項目	期末公允價值			合計
	第1層次	第2層次	第3層次	
以公允價值計量且其變動計入				
當期損益的金融資產小計	-	-	200,000.00	200,000.00
應收款項融資	-	-	200,000.00	200,000.00
資產合計	-	-	200,000.00	200,000.00

### 9.3. 不以公允價值計量的金融資產和金融負債的公允價值情況

不以公允價值計量的金融資產和負債主要包括：應收款項、應付款項、一年內到期的非流動負債。

上述不以公允價值計量的金融資產和負債的賬面價值與公允價值相差很小。

## 10. 關聯方及關聯交易

### 10.1. 本企業的母公司情況

母公司名稱	註冊地	業務性質	註冊資本 (萬元)	對本公司的 持股比例 (%)	對本公司的 表決權比例 (%)
魯商福瑞達醫藥股份有限公司	山東省	醫藥製造業	101,656.8775	71.32	71.32

註：本公司最終控制方是山東省人民政府國有資產監督管理委員會。

### 10.2. 本公司的子公司情況詳見附註七(一)在子公司中的權益

財務報表附註  
(除另有指明外，以人民幣呈列)

## 10. 關聯方及關聯交易(續)

### 10.3. 其他關聯方情況

其他關聯方名稱	其他關聯方與本公司的關係
北京銀座合智房地產開發有限公司	受集團母公司同一控制
東營銀座房地產開發有限公司	受集團母公司同一控制
福瑞達大藥房醫藥連鎖(山東)有限公司	受集團母公司同一控制
哈爾濱魯商置業有限公司	受集團母公司同一控制
菏澤魯商置業有限公司	受集團母公司同一控制
菏澤銀座頤庭酒店有限公司	受集團母公司同一控制
濟南金藝林房地產開發有限公司	受集團母公司同一控制
濟南魯茂置業有限公司	受集團母公司同一控制
濟南魯商福瑞達護理院有限公司	受集團母公司同一控制
濟南膳鄰餐飲管理有限公司	受集團母公司同一控制
濟南唐安恆業控股有限責任公司	子公司的大股東
濟南萬基置業有限公司	受集團母公司同一控制
濟南銀座北園購物廣場有限公司	受集團母公司同一控制
濟南銀座萬虹廣場有限公司	受集團母公司同一控制
濟南銀座萬虹廣場有限公司唐冶文化中心分公司	受集團母公司同一控制
濟寧魯商地產有限公司	受集團母公司同一控制
濟寧魯商置業有限公司	受集團母公司同一控制
濟寧瑞和置業發展有限公司	受集團母公司同一控制
濟寧銀座購物廣場有限責任公司	受集團母公司同一控制
濟寧銀座商城有限公司	受集團母公司同一控制

## 10. 關聯方及關聯交易(續)

## 10.3. 其他關聯方情況(續)

其他關聯方名稱	其他關聯方與本公司的關係
臨沂居易置業有限公司廣州路分公司	受集團母公司同一控制
臨沂居易置業有限公司和諧廣場分公司	受集團母公司同一控制
臨沂魯商地產有限公司	受集團母公司同一控制
臨沂魯商地產有限公司鉑爾曼大酒店	受集團母公司同一控制
臨沂魯商地產有限公司頤庭知春湖酒店	受集團母公司同一控制
臨沂魯商發展金置業有限公司	受集團母公司同一控制
臨沂魯商金置業有限公司	受集團母公司同一控制
臨沂魯商置業有限公司	受集團母公司同一控制
臨沂市蘭山區金雀山街道銀座英才鳳凰城幼兒園	受集團母公司同一控制
魯商陳角峪(新泰)鄉村發展有限公司	受集團母公司同一控制
魯商福瑞達健康投資有限公司	受集團母公司同一控制
魯商福瑞達醫藥股份有限公司	受集團母公司同一控制
魯商股權投資基金管理有限公司	受集團母公司同一控制
魯商集團有限公司	受集團母公司同一控制
魯商健康產業發展股份有限公司	受集團母公司同一控制
魯商教育控股有限公司	受集團母公司同一控制
魯商九女峰(泰安)鄉村振興有限公司	受集團母公司同一控制
魯商置業青島有限公司	受集團母公司同一控制
齊魯醫藥教育發展(新泰)有限公司	受集團母公司同一控制
齊魯醫藥學院	受集團母公司同一控制
青島北洋建築設計有限公司	受集團母公司同一控制

財務報表附註  
(除另有指明外，以人民幣呈列)

## 10. 關聯方及關聯交易(續)

### 10.3. 其他關聯方情況(續)

其他關聯方名稱	其他關聯方與本公司的關係
青島福瑞達數字科技有限公司	受集團母公司同一控制
青島海景(國際)大酒店發展有限公司	受集團母公司同一控制
青島魯商地產有限公司	受集團母公司同一控制
青島魯商錦繡置業有限公司	受集團母公司同一控制
青島魯商藍岸地產有限公司	受集團母公司同一控制
青島魯商藍谷健康產業有限公司	受集團母公司同一控制
青島魯商潤置投資開發有限公司	受集團母公司同一控制
青島魯商惜福置業有限公司	受集團母公司同一控制
青島魯商置地發展有限公司	受集團母公司同一控制
青島綠富房地產開發有限公司	受集團母公司同一控制
青島銀座投資開發有限公司	受集團母公司同一控制
青島銀座投資開發有限公司和諧廣場分公司	受集團母公司同一控制
山東百阜福瑞達製藥有限公司	受集團母公司同一控制
山東城發資產運營有限公司	受集團母公司同一控制
山東城市服務職業學院	受集團母公司同一控制
山東城鄉發展資產運營有限公司	受集團母公司同一控制
山東達康經貿有限公司	受集團母公司同一控制
山東福瑞達艾健康有限公司	受集團母公司同一控制
山東福瑞達生物股份有限公司	受集團母公司同一控制

## 10. 關聯方及關聯交易(續)

## 10.3. 其他關聯方情況(續)

其他關聯方名稱	其他關聯方與本公司的關係
山東福瑞達生物科技有限公司	受集團母公司同一控制
山東福瑞達醫藥集團有限公司	受集團母公司同一控制
山東福中福生物科技有限公司	受集團母公司同一控制
山東富源小額貸款有限公司	受集團母公司同一控制
山東觀美生物科技有限公司	受集團母公司同一控制
山東焦點福瑞達生物股份有限公司	受集團母公司同一控制
山東魯商產融控股有限公司	受集團母公司同一控制
山東魯商創新發展有限公司	受集團母公司同一控制
山東魯商科技集團有限公司	受集團母公司同一控制
山東魯商通科技有限公司	受集團母公司同一控制
山東魯商銀座商業管理有限公司	受集團母公司同一控制
山東魯商智慧科技有限公司	受集團母公司同一控制
山東魯新置業有限公司	受集團母公司同一控制
山東魯銀產業投資有限公司	受集團母公司同一控制
山東明仁福瑞達製藥股份有限公司	受集團母公司同一控制
山東商貿高級技工學校	受集團母公司同一控制
山東商業職業技術學院	受集團母公司同一控制
山東省城發建設管理有限公司	受集團母公司同一控制
山東省城市服務技師學院	受集團母公司同一控制
山東省城鄉發展集團有限公司	受集團母公司同一控制
山東省城鄉綠色產業發展投資有限公司	受集團母公司同一控制

財務報表附註  
(除另有指明外，以人民幣呈列)

## 10. 關聯方及關聯交易(續)

### 10.3. 其他關聯方情況(續)

其他關聯方名稱	其他關聯方與本公司的關係
山東省創新研究院有限公司	受集團母公司同一控制
山東省魯商集團產業投資有限公司	受集團母公司同一控制
山東省魯商建設管理有限公司	受集團母公司同一控制
山東省魯商正沅招標諮詢有限公司	受集團母公司同一控制
山東省魯商置業有限公司	受集團母公司同一控制
山東省魯商置業有限公司濟南分公司	受集團母公司同一控制
山東省魯商置業有限公司濟寧分公司	受集團母公司同一控制
山東省魯商置業有限公司青島分公司	受集團母公司同一控制
山東省魯商置業有限公司銀座常春藤項目分公司	受集團母公司同一控制
山東省魯商置業有限公司長清工業園分公司	受集團母公司同一控制
山東省商業集團財務有限公司	受集團母公司同一控制
山東省商業集團有限公司	受集團母公司同一控制
山東文旅傳媒集團有限公司	受集團母公司同一控制
山東頤蓮化妝品有限公司	受集團母公司同一控制
山東易通民間資本管理有限公司	受集團母公司同一控制
山東易通商業保理有限公司	受集團母公司同一控制
山東銀座·英才幼兒園	受集團母公司同一控制
山東銀座·英才幼兒園濟寧南池公館園	受集團母公司同一控制
山東銀座購物中心有限公司荷澤銀座和諧廣場	受集團母公司同一控制
山東銀座家居有限公司居家生活廣場	受集團母公司同一控制
山東銀座教育管理有限公司	受集團母公司同一控制
山東銀座配送有限公司	受集團母公司同一控制
山東銀座汽車貿易有限公司	受集團母公司同一控制

財務報表附註  
(除另有指明外，以人民幣呈列)

## 10. 關聯方及關聯交易(續)

### 10.3. 其他關聯方情況(續)

其他關聯方名稱	其他關聯方與本公司的關係
山東銀座汽車有限公司	受集團母公司同一控制
山東銀座泉城大酒店有限公司濟南國奧城分公司	受集團母公司同一控制
山東銀座泉城大酒店有限公司濟南魯商國奧城分公司	受集團母公司同一控制
山東銀座商城股份有限公司玉函分公司	受集團母公司同一控制
山東銀座天程汽車有限公司	受集團母公司同一控制
山東銀座天啟地產有限公司	受集團母公司同一控制
山東銀座天通汽車有限公司	受集團母公司同一控制
山東銀座天逸汽車有限公司	受集團母公司同一控制
山東銀座天尊汽車有限公司	受集團母公司同一控制
山東銀座置業有限公司	受集團母公司同一控制
山東銀座置業有限公司振興街購物中心	受集團母公司同一控制
山鄉集團(山東)九女峰鄉村振興有限公司	受集團母公司同一控制
上海魯商房地產有限公司	受集團母公司同一控制
泰安魯商地產有限公司	受集團母公司同一控制
泰安魯商置業有限公司	受集團母公司同一控制
泰安銀座商城有限公司	受集團母公司同一控制
泰安銀座商城有限公司科山分公司	受集團母公司同一控制
泰山佑鄉村振興生態旅遊發展(山東)有限公司	受集團母公司同一控制
濰坊魯商置業有限公司	受集團母公司同一控制
新泰市人民醫院	受集團母公司同一控制
煙台捷興企業管理有限公司	受集團母公司同一控制

財務報表附註  
(除另有指明外，以人民幣呈列)

## 10. 關聯方及關聯交易(續)

### 10.3. 其他關聯方情況(續)

其他關聯方名稱	其他關聯方與本公司的關係
煙台魯茂置業有限公司	受集團母公司同一控制
煙台魯商地產有限公司	受集團母公司同一控制
煙台魯商嘉會置業有限公司	受集團母公司同一控制
揚州魯蘇健康產業發展有限公司	受集團母公司同一控制
易通金服支付有限公司	受集團母公司同一控制
易通融資租賃(天津)有限公司	受集團母公司同一控制
銀座集團股份有限公司	受集團母公司同一控制
銀座集團股份有限公司荷澤銀座商城	受集團母公司同一控制
銀座集團股份有限公司濟南高新區購物廣場	受集團母公司同一控制
銀座集團股份有限公司濟南銀座北坦購物廣場	受集團母公司同一控制
銀座集團股份有限公司濟南銀座高新區購物廣場	受集團母公司同一控制
銀座集團股份有限公司濟南銀座花園購物廣場	受集團母公司同一控制
銀座集團股份有限公司濟南銀座濟瀆路購物廣場	受集團母公司同一控制
銀座集團股份有限公司濟南銀座金牛購物廣場	受集團母公司同一控制
銀座集團股份有限公司濟南銀座全運村店	受集團母公司同一控制
銀座集團股份有限公司濟南銀座中鐵逸都店	受集團母公司同一控制
銀座集團股份有限公司萊蕪銀座商城	受集團母公司同一控制
銀座集團濟南長清購物廣場有限公司	受集團母公司同一控制
淄博魯商置業有限公司	受集團母公司同一控制
淄博藝林房地產開發有限公司	受集團母公司同一控制
淄博銀座商城有限責任公司	受集團母公司同一控制
淄博銀座商城有限責任公司博山購物廣場	受集團母公司同一控制

財務報表附註  
(除另有指明外，以人民幣呈列)

## 10. 關聯方及關聯交易(續)

### 10.4. 關聯方交易

10.4.1. 存在控制關係且已納入本公司合併財務報表範圍的子公司，其相互間交易及母子公司交易已作抵銷。

#### 10.4.2. 重大關聯方交易

交易內容	本期發生額	上期發生額
提供服務	<b>150,112,353.25</b>	184,643,906.13
購買商品及服務	<b>17,601,207.40</b>	21,834,699.15
租賃支出	<b>113,113.01</b>	152,947.59
租賃收入	<b>395,095.74</b>	-

#### 10.4.3. 關鍵管理人員薪酬

項目	本期發生額	上期發生額
關鍵管理人員薪酬	<b>2,844,741.12</b>	4,268,761.25

#### 10.4.4. 與關聯方的結餘

##### (1) 本公司應收關聯方款項

項目名稱	期末餘額		期初餘額	
	賬面餘額	壞賬準備	賬面餘額	壞賬準備
應收賬款	<b>137,513,152.80</b>	<b>1,080,035.90</b>	123,711,739.89	-
應收票據	<b>14,243,920.49</b>	<b>40,261.45</b>	23,585,685.07	-
合同資產	<b>41,811,529.23</b>	<b>98,529.18</b>	25,531,852.09	-
預付款項	<b>190,592.19</b>	-	8,459.91	-
其他應收款	<b>1,391,364.64</b>	<b>4,775.37</b>	1,800,858.80	-
存放財務公司的款項總額	<b>277,506,961.07</b>	-	248,831,135.76	-

##### (2) 本公司應付關聯方款項

項目名稱	期末餘額	期初餘額
應付賬款	<b>9,718,004.89</b>	7,880,183.78
合同負債	<b>554,314.63</b>	177,088.84
租賃負債	<b>2,553,478.25</b>	3,324,254.76
其他應付款	<b>329,637.77</b>	2,988,681.79
應付股利	<b>10,740,000.00</b>	-

## 財務報表附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

### 11. 承諾及或有事項

#### 11.1. 重要承諾事項

##### 已簽訂的正在履行的租賃合同及財務影響

本公司使用權資產、租賃負債和與租賃相關的總現金流出情況詳見附註5.12、5.24和5.41。本公司作為承租人，計入損益情況如下：

交易內容	本期發生額	上期發生額
租賃負債利息	113,113.01	152,947.59
低價值資產租賃費用	655,698.76	711,539.19

本公司作為承租人其他信息如下：

租賃負債：本公司租賃類別均為房屋及建築物。

簡化處理的短期租賃或低價值資產的租賃費用：本期短期租賃或低價值租賃均為房屋及建築物。

除存在上述承諾事項外，截止2023年12月31日，本公司無其他應披露未披露的重大承諾事項。

#### 11.2. 資產負債表日存在的重要或有事項

本公司不存在需要披露的重要或有事項。

### 12. 資產負債表日後事項

2024年2月27日，本公司第一屆董事會第十五次會議審議通過《關於協議轉讓山東省匯邦達裝飾工程有限公司股權的議案》、《關於協議受讓山東魯健產業管理有限公司股權的議案》。

為聚焦及完善物業管理服務、社區增值服務等主營業務，本公司擬將持有的山東省匯邦達裝飾工程有限公司100%股權轉讓給山東省城鄉發展集團有限公司，交易價款依據評估值確定為人民幣2,186.40萬元。交易受讓方山東省城鄉發展集團有限公司與本公司系同受山東省商業集團有限公司控制，故本次交易構成關聯交易。

為發展有關電梯系統維修保養的物業管理服務，本公司擬受讓魯商福瑞達醫藥股份有限公司持有的山東魯健產業管理有限公司100%股權，交易價款依據評估值確定為人民幣487.83萬元。交易轉讓方魯商福瑞達醫藥股份有限公司系本公司的母公司，故本次交易構成關聯交易。

除存在上述資產負債表日後事項外，截至財務報告批准報出日止，本公司無其他應披露未披露的重大資產負債表日後事項。

財務報表附註  
(除另有指明外，以人民幣呈列)

### 13. 其他重要事項說明

#### 13.1. 其他對投資者決策有影響的重要交易和事項

##### 13.1.1. 董事及監事薪酬情況

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：

姓名	董事及監事津貼		基本工資、津貼及福利		應發獎金		退休福利		以股份為基礎的權益結算		合計	
	本期	上期	本期	上期	本期	上期	本期	上期	本期	上期	本期	上期
<b>執行董事</b>												
王忠武先生	-	-	454,267.36	416,582.92	-	266,500.00	43,294.95	39,877.56	-	23,985.26	497,562.31	746,945.74
楊雲龍先生	-	-	140,763.85	169,607.93	-	-	13,760.13	16,615.67	-	-	154,523.98	186,223.60
邵萌先生	-	-	192,118.44	165,755.20	1,650.00	200,000.00	25,551.00	21,543.00	-	852.75	219,319.44	388,150.95
張鐵波先生	-	-	-	407,388.48	-	23,000.00	-	39,877.56	-	15,990.25	-	486,256.29
包松先生	-	-	-	143,708.12	-	-	-	13,292.52	-	-	-	157,000.64
<b>非執行董事</b>												
羅擘女士	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
李璐女士	-	-	-	-	-	216,500.00	-	-	-	-	-	216,500.00
李涵女士	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
趙衍峰先生	-	-	-	260,069.65	-	516,500.00	-	27,520.26	-	-	-	804,089.92
<b>獨立非執行董事</b>												
梁碧珊女士	135,525.62	57,392.75	-	-	-	-	-	-	-	-	135,525.62	57,392.75
陳曉靜女士	91,663.00	41,666.00	-	-	-	-	-	-	-	-	91,663.00	41,666.00
馬濤先生	91,663.00	41,666.00	-	-	-	-	-	-	-	-	91,663.00	41,666.00
<b>監事</b>												
張向乾先生	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
王品女士	-	-	-	55,999.72	-	15,492.10	-	9,185.00	-	-	-	80,676.82
潘萌女士	-	-	161,266.24	-	-	-	20,529.00	-	-	-	181,795.24	-
王洪濤先生	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>合計</b>	<b>318,851.62</b>	<b>140,724.75</b>	<b>948,415.89</b>	<b>1,619,112.03</b>	<b>1,650.00</b>	<b>1,237,992.10</b>	<b>103,135.08</b>	<b>167,911.57</b>	<b>-</b>	<b>40,828.26</b>	<b>1,372,052.59</b>	<b>3,206,568.71</b>

註：

- 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非執行董事，而包松先生及楊雲龍先生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。
- 於2023年6月30日，楊雲龍先生辭任本公司執行董事，而李涵女士獲委任為本公司非執行董事。
- 於2023年2月27日，王品女士辭任本公司監事，而潘萌女士獲委任為本公司監事。

## 財務報表附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

### 13. 其他重要事項說明(續)

#### 13.1. 其他對投資者決策有影響的重要交易和事項(續)

##### 13.1.2. 最高薪酬人員

本公司本年度五位最高薪酬人士中，包含1位董事(2022年度：2位)已在董事及監事薪酬中反映，其他4位(2022年度：3位)的薪酬如下：

項目	本期金額	上期金額
基本工資、津貼及福利	<b>1,170,483.17</b>	1,402,068.76
退休福利	<b>133,488.99</b>	119,632.68
應發獎金	<b>338,022.54</b>	233,000.00
<b>合計</b>	<b>1,641,994.70</b>	1,754,701.44

註：2023年度，本集團概無向任何董事、監事或任何五名最高薪酬人士支付或應付任何酬金，作為彼等加入本集團或加入本集團後的獎勵或離職補償。

財務報表附註  
(除另有指明外，以人民幣呈列)

## 14. 母公司財務報表主要項目註釋

### 14.1. 應收賬款

#### 14.1.1. 按賬齡披露應收賬款

賬齡	期末餘額	期初餘額
1年以內	130,609,132.03	121,162,949.13
1-2年	38,770,508.09	20,515,878.39
2-3年	9,091,631.26	8,384,771.32
3年以上	7,515,986.77	4,834,570.50
小計	185,987,258.15	154,898,169.34
減：壞賬準備	14,983,898.29	9,920,917.81
合計	171,003,359.86	144,977,251.53

#### 14.1.2. 按壞賬準備計提方法分類披露

類別	賬面餘額		期末餘額 壞賬準備		賬面價值
	金額	比例 (%)	金額	計提比例 (%)	
單項計提壞賬準備的應收賬款	-	-	-	-	-
按組合計提壞賬準備的應收賬款	185,987,258.15	100.00	14,983,898.29	8.06	171,003,359.86
其中：賬齡組合	120,191,844.65	64.62	14,601,277.05	12.15	105,590,567.60
關聯方組合	65,795,413.50	35.38	382,621.24	0.58	65,412,792.26
合計	185,987,258.15	100.00	14,983,898.29	8.06	171,003,359.86

類別	賬面餘額		期初餘額 壞賬準備		賬面價值
	金額	比例 (%)	金額	計提比例 (%)	
單項計提壞賬準備的應收賬款	-	-	-	-	-
按組合計提壞賬準備的應收賬款	154,898,169.34	100.00	9,920,917.81	6.40	144,977,251.53
其中：賬齡組合	102,253,056.95	66.01	9,920,917.81	9.70	92,332,139.14
關聯方組合	52,645,112.39	33.99	-	-	52,645,112.39
合計	154,898,169.34	100.00	9,920,917.81	6.40	144,977,251.53

## 財務報表附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

## 14. 母公司財務報表主要項目註釋(續)

## 14.1. 應收賬款(續)

## 14.1.3 按組合計提壞賬準備

## (1) 賬齡組合

賬齡組合	期末餘額		計提比例 (%)
	賬面餘額	壞賬準備	
1年以內	81,397,228.65	2,042,347.55	2.51
1-2年	22,798,397.30	2,351,942.41	10.32
2-3年	8,480,231.93	2,691,000.32	31.73
3年以上	7,515,986.77	7,515,986.77	100.00
合計	120,191,844.65	14,601,277.05	12.15

## (2) 關聯方組合

賬齡組合	期末餘額		計提比例 (%)
	賬面餘額	壞賬準備	
1年以內	49,211,903.38	138,396.63	0.28
1-2年	15,972,110.79	201,908.54	1.26
2-3年	611,399.33	42,316.07	6.92
合計	65,795,413.50	382,621.24	0.58

## 14.1.4. 本報告期無實際核銷的應收賬款

## 14.1.5. 按欠款方歸集的期末餘額前五名應收賬款

單位名稱	期末餘額	佔應收賬款 期末餘額的比例 (%)	已計提 壞賬準備
淄博市博山區市政園林環衛服務中心	7,815,471.77	4.20	196,098.93
菏澤魯商置業有限公司	7,350,206.59	3.95	35,943.96
陽信縣人民政府	6,445,213.14	3.47	161,717.61
哈爾濱魯商置業有限公司	5,802,676.59	3.12	16,401.68
青島魯商藍谷健康產業有限公司	5,842,673.51	3.14	38,985.69
合計	33,256,241.60	17.88	449,147.87

財務報表附註  
(除另有指明外，以人民幣呈列)

## 14. 母公司財務報表主要項目註釋(續)

### 14.2. 其他應收款

#### 14.2.1. 按賬齡披露其他應收款

賬齡	期末餘額	期初餘額
1年以內	2,841,625.87	2,997,305.67
1-2年	678,341.34	1,480,300.56
2-3年	623,941.04	-
3年以上	508,601.00	511,896.74
小計	4,652,509.25	4,989,502.97
減：壞賬準備	250,088.15	207,244.82
合計	4,402,421.10	4,782,258.15

#### 14.2.2. 按款項性質分類情況

款項性質	期末賬面餘額	期初賬面餘額
備用金	-	898,000.00
保證金	1,556,340.16	2,103,069.55
關聯方往來款	2,463,123.30	1,287,800.00
代墊社保公積金	76,730.08	37,613.84
代墊工程款	400,850.00	400,850.00
其他	155,465.71	262,169.58
小計	4,652,509.25	4,989,502.97
減：壞賬準備	250,088.15	207,244.82
合計	4,402,421.10	4,782,258.15

#### 14.2.3. 按壞賬準備計提方法分類披露

類別	賬面餘額		期末餘額 壞賬準備		賬面價值
	金額	比例 (%)	金額	計提比例 (%)	
單項計提壞賬準備的其他應收款	248,804.91	5.35	248,804.91	100.00	-
按組合計提壞賬準備的其他應收款	4,403,704.34	94.65	1,283.24	0.05	4,402,421.10
其中：關聯方組合	2,463,123.30	52.94	1,283.24	0.05	2,461,840.06
低風險組合	1,940,581.04	41.71	-	-	1,940,581.04
合計	4,652,509.25	100.00	250,088.15	0.05	4,402,421.10

財務報表附註  
(除另有指明外，以人民幣呈列)

## 14. 母公司財務報表主要項目註釋(續)

### 14.2. 其他應收款(續)

#### 14.2.3. 按壞賬準備計提方法分類披露(續)

類別	賬面餘額		期初餘額		賬面價值
	金額	比例 (%)	金額	計提比例 (%)	
單項計提壞賬準備的其他應收款	207,244.82	4.15	207,244.82	100.00	-
按組合計提壞賬準備的其他應收款	4,782,258.15	95.85	-	-	4,782,258.15
其中：關聯方組合	1,267,500.00	25.40	-	-	1,267,500.00
低風險組合	3,514,758.15	70.45	-	-	3,514,758.15
合計	4,989,502.97	-	207,244.82	-	4,782,258.15

#### 按單項計提壞賬準備

單位名稱	期末餘額		計提比例 (%)	計提理由
	賬面餘額	壞賬準備		
泰安市房管局物業科	51,855.80	51,855.80	100.00	預計存在收回風險
山東衡昌律師事務所	17,093.00	17,093.00	100.00	預計存在收回風險
業主維修費	3,750.00	3,750.00	100.00	預計存在收回風險
泰安市明珠健身有限公司	2,552.20	2,552.20	100.00	預計存在收回風險
濟南紅警安全技術服務有限公司	2,000.00	2,000.00	100.00	預計存在收回風險
其他	171,553.91	171,553.91	100.00	預計存在收回風險
合計	248,804.91	248,804.91	100.00	

#### 按組合計提壞賬準備

##### (1) 關聯方組合

關聯方組合	期末餘額		計提比例 (%)
	賬面餘額	壞賬準備	
1年以內	2,407,823.30	284.35	0.01
1-2年	50,000.00	632.07	1.26
2-3年	5,300.00	366.82	6.92
合計	2,463,123.30	1,283.24	0.05

財務報表附註  
(除另有指明外，以人民幣呈列)

## 14. 母公司財務報表主要項目註釋(續)

### 14.2. 其他應收款(續)

#### 14.2.3. 按壞賬準備計提方法分類披露(續)

按組合計提壞賬準備(續)

#### (2) 低風險組合

關聯方組合	期末餘額		計提比例 (%)
	賬面餘額	壞賬準備	
1年以內	430,651.04	-	-
1-2年	586,457.00	-	-
2-3年	488,373.00	-	-
3年以上	435,100.00	-	-
<b>合計</b>	<b>1,940,581.04</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

按預期信用損失一般模型計提壞賬準備

壞賬準備	第一階段	第二階段	第三階段	合計
	未來12個月 預期信用損失	整個存續期 預期信用損失 (未發生信用減值)	整個存續期 預期信用損失 (已發生信用減值)	
期初餘額	-	-	207,244.82	207,244.82
期初餘額在本期	-	-	-	-
- 轉入第二階段	-	-	-	-
- 轉入第三階段	-	-	-	-
- 轉回第二階段	-	-	-	-
- 轉回第一階段	-	-	-	-
本期計提	1,283.24	-	41,560.09	42,843.33
本期轉回	-	-	-	-
本期轉銷	-	-	-	-
本期核銷	-	-	-	-
其他變動	-	-	-	-
期末餘額	1,283.24	-	248,804.91	250,088.15

## 財務報表附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

### 14. 母公司財務報表主要項目註釋(續)

#### 14.2. 其他應收款(續)

##### 14.2.4. 按欠款方歸集的期末餘額前五名的其他應收款

單位名稱	款項性質	期末餘額	賬齡	佔其他應收款 期末餘額的比例 (%)	壞賬準備 期末餘額
胡世花	押金保證金	500,000.00	1-2年	10.75	-
通聯支付網絡服務股份有限公司	押金	7,000.00	1年以內	0.15	-
山東分公司		30,477.00	1-2年	0.66	-
		87,523.00	2-3年	1.88	-
淄博博山綠顏園林工程有限公司	代付工程款	400,850.00	2-3年	8.61	-
國網山東省電力公司東營供電公司	押金保證金	400,000.00	3年以上	8.59	-
山東省魯商建築設計有限公司	關聯方往來款	2,233,522.63	1年以內	48.01	-
合計		3,659,372.63	-	78.65	-

#### 14.3. 長期股權投資

款項性質	期末餘額			期初餘額		
	賬面餘額	減值準備	賬面價值	賬面餘額	減值準備	賬面價值
對子公司投資	59,996,527.79	-	59,996,527.79	38,996,777.79	-	38,996,777.79
合計	59,996,527.79	-	59,996,527.79	38,996,777.79	-	38,996,777.79

##### 14.3.1. 對子公司投資

被投資單位	初始投資	期初餘額	本期增加	本期減少	期末餘額	本期計提	減值準備
	成本					減值準備	期末餘額
山東立誠膳鄰餐飲管理有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00	1,000,000.00	-	3,000,000.00	-	-
山東省魯商建築設計有限公司	17,213,765.66	17,213,765.66	-	-	17,213,765.66	-	-
山東省匯邦達裝飾工程有限公司	-	-	19,999,750.00	-	19,999,750.00	-	-
山東藍岸園林工程有限公司	19,783,012.13	19,783,012.13	-	-	19,783,012.13	-	-
合計	38,996,777.79	36,996,777.79	20,999,750.00	-	59,996,527.79	-	-

財務報表附註  
(除另有指明外，以人民幣呈列)

## 14. 母公司財務報表主要項目註釋(續)

### 14.4. 營業收入及營業成本

#### 14.4.1. 營業收入、營業成本

項目	本期發生額		上期發生額	
	收入	成本	收入	成本
主營業務	454,264,314.38	362,211,704.01	463,856,399.01	361,676,992.31
其他業務	1,142,505.00	166,137.36	529,868.93	-
合計	455,406,819.38	362,377,841.37	464,386,267.94	361,676,992.31

#### 14.4.2. 合同產生的收入情況

合同分類	本期發生額		
	主營業務	其他業務	合計
<b>I. 服務類型</b>			
物業管理服務	305,686,302.14	1,142,505.00	306,828,807.14
社區增值服務	126,103,548.68	-	126,103,548.68
非業主增值服務	22,474,463.56	-	22,474,463.56
合計	454,264,314.38	1,142,505.00	455,406,819.38
<b>II. 按經營地區分類</b>			
中國	454,264,314.38	1,142,505.00	455,406,819.38
合計	454,264,314.38	1,142,505.00	455,406,819.38
<b>III. 按商品轉讓的時間分類</b>			
在某一時點轉讓	84,431,271.37	549,296.06	84,980,567.43
在某一時段內轉讓	369,833,043.01	593,208.94	370,426,251.95
合計	454,264,314.38	1,142,505.00	455,406,819.38

## 財務報表附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

## 14. 母公司財務報表主要項目註釋(續)

## 14.4. 營業收入及營業成本(續)

## 14.4.2. 合同產生的收入情況(續)

合同分類	上期發生額		合計
	主營業務	其他業務	
<b>I. 服務類型</b>			
物業管理服務	279,869,136.63	-	279,869,136.63
社區增值服務	144,745,827.32	529,868.93	145,275,696.25
非業主增值服務	39,241,435.06	-	39,241,435.06
<b>合計</b>	<b>463,856,399.01</b>	<b>529,868.93</b>	<b>464,386,267.94</b>
<b>II. 按經營地區分類</b>			
中國	463,856,399.01	529,868.93	464,386,267.94
<b>合計</b>	<b>463,856,399.01</b>	<b>529,868.93</b>	<b>464,386,267.94</b>
<b>III. 按商品轉讓的時間分類</b>			
在某一時點轉讓	110,606,127.89	529,868.93	111,135,996.82
在某一時段內轉讓	353,250,271.12	-	353,250,271.12
<b>合計</b>	<b>463,856,399.01</b>	<b>529,868.93</b>	<b>464,386,267.94</b>

## 15. 補充資料

## 15.1. 當期非經常性損益明細表

項目	金額	說明
非流動資產處置損益	-136,382.41	-
越權審批或無正式批准文件的稅收返還、減免		
計入當期損益的政府補助(與企業業務密切相關，按照國家統一標準定額或定量享受的政府補助除外)	1,006,744.20	-
受托經營取得的托管費收入		
除上述各項之外的其他營業外收入和支出	1,652,234.27	-
其他符合非經常性損益定義的損益項目		
減：所得稅影響額	427,048.41	-
少數股東權益影響額(稅後)	1,955.77	-
<b>合計</b>	<b>2,093,591.88</b>	<b>-</b>

## 15.2. 淨資產收益率及每股收益

報告期利潤	加權平均 淨資產 收益率(%)	每股收益	
		基本 每股收益	稀釋 每股收益
歸屬於公司普通股股東的淨利潤	7.84	0.30	0.30
扣除非經常性損益後歸屬於公司普通股股東的淨利潤	7.43	0.29	0.29

## 五年財務摘要

	截至12月31日止年度				
	2023年 人民幣千元	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>621,022</b>	627,734	582,803	402,844	321,145
除稅前利潤	<b>51,058</b>	101,169	97,809	58,889	39,828
所得稅	<b>(10,798)</b>	(22,737)	(20,792)	(13,527)	(10,894)
年內利潤	<b>40,260</b>	78,432	77,017	45,362	28,934
下列各方應佔利潤					
— 本公司擁有人	<b>39,431</b>	76,878	75,810	45,302	28,934
— 非控股權益	<b>829</b>	1,554	1,207	60	—
	<b>40,260</b>	78,432	77,017	45,362	28,934

  

	於12月31日				
	2023年 人民幣千元	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>900,804</b>	859,237	634,396	862,352	342,572
負債總額	<b>377,099</b>	355,890	333,952	604,463	225,685
資產淨值	<b>523,705</b>	503,347	300,444	257,889	116,887