



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



2024
中期報告

目錄

2	公司資料
4	釋義
7	管理層討論及分析
18	企業管治及其他資料
28	中期財務資料審閱報告
29	中期合併資產負債表
32	中期合併利潤表
34	中期合併現金流量表
36	中期合併股東權益變動表
38	未經審核中期財務報表附註



公司 資料

董事會

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
羅曄女士
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

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

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

股份代號

2376



釋義

於本中期報告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

收購事項	指	如收購事項公告所述，本公司收購達安通100%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)收購事項和股權轉讓協議
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
中國	指	中華人民共和國
本公司或公司	指	魯商生活服務股份有限公司(前稱山東魯商物業服務有限公司)，一家於2006年3月24日於中國成立的有限責任公司，並於2021年3月12日轉制為股份有限公司，其H股於聯交所上市(股份代號：2376)
控股股東	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
企業管治守則	指	上市規則附錄C1所載的企業管治守則
董事	指	本公司董事
出售事項	指	如出售事項公告所述，本公司出售山東匯邦達100%股權
出售事項公告	指	本公司日期為2024年2月27日的公告，內容有關(其中包括)出售事項及股權出讓協議
股權轉讓協議	指	內容有關(其中包括)收購事項公告中提及的收購事項的股權轉讓協議
股權出讓協議	指	內容有關(其中包括)出售事項公告中提及的出售事項的股權出讓協議
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
達安通	指	達安通(山東)機電設備工程有限責任公司(前稱山東魯健產業管理有限公司)，一間於中國成立之有限公司，於收購事項完成後為本公司之全資附屬公司

釋義

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
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
魯商福瑞達	指	魯商福瑞達醫藥股份有限公司(前稱魯商健康產業發展股份有限公司)，一家於1993年4月21日在中國成立的股份有限公司，其股份於上海證券交易所上市(股票代碼：600223)並為本公司的控股股東
魯商福瑞達集團	指	魯商福瑞達連同其附屬公司
主板	指	聯交所主板
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
本期間	指	截至2024年6月30日止六個月
招股章程	指	本公司日期為2022年6月27日的招股章程
人民幣	指	中國法定貨幣人民幣
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
山東商業集團	指	山東商業連同其附屬公司

釋義

山東匯邦達	指	山東省匯邦達裝飾工程有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，為本公司於出售事項完成前之全資附屬公司
股東	指	本公司股東
信永中和	指	信永中和會計師事務所(特殊普通合夥)(「信永中和」)，本公司核數師
平方米	指	平方米
聯交所	指	香港聯合交易所有限公司
監事	指	本公司監事
庫存股份	指	具有上市規則賦予該詞之涵義

管理層 討論及分析

業務回顧

概覽

我們是一家在山東省具有領先市場地位並擁有快速增長良好往績記錄的綜合性物業管理服務提供商。於本期間，本集團收入為人民幣308.6百萬元，較截至2023年6月30日止六個月人民幣314.0百萬元減少1.7%。於本期間，本公司歸屬於母公司所有者的淨利潤為人民幣21.7百萬元，較去年同期的人民幣30.0百萬元減少27.7%。截至2024年6月30日，本集團在管項目97個，在管總建築面積（「建築面積」）23.5百萬平方米（「平方米」）（2023年6月30日：23.8百萬平方米），減少1.3%。其亦有合約項目97個，總合約面積26.8百萬平方米（2023年6月30日：27.4百萬平方米），減少2.2%。我們的總部位於山東省濟南市，自2006年成立以來，經過18年的發展，我們的業務範圍已覆蓋山東省幾乎所有地級市以及北京和哈爾濱。我們深深植根於山東省，根據中指院的資料，山東省是中國人口最多、經濟最繁榮的省份之一，一直是並將繼續是我們的戰略發展重心。根據國家統計局的資料，於2024年6月30日山東省的國內生產總值總量居中國各省第3位，且山東省的居民人均年可支配收入高於中國平均水平。在我們的整個發展過程中，我們秉持「美好生活服務商」的願景來開展業務。我們相信，我們對客戶滿意度的承諾和以客戶為中心的文化塑造了我們的品牌形象，並幫助我們在山東省確立領先的市場地位。

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

本公司業務模式

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

物業管理服務：佔總收入約53.6%

於本期間，本集團來自物業管理服務的收入約為人民幣165.5百萬元，較2023年同期增加約0.4%，保持相對穩定。

我們與山東商業集團維持密切和長期的關係。山東商業為一家大型控股公司，在商貿及電子商務業、醫藥與美妝產業、生活服務業、教育等領域具有廣泛的投資。截至2024年6月30日，我們的67個在管物業由山東商業集團開發，在管總建築面積為15.7百萬平方米，較於2023年6月30日增加0.9百萬平方米。

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**53.6%**(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	2024年		2023年		變動	
	在管 建築面積 千平方米	在管 建築面積 佔比 %	在管 建築面積 千平方米	在管 建築面積 佔比 %	在管 建築面積 千平方米	增長率 %
關聯方	15,691	66.7	14,822	62.2	869	5.9
第三方	7,818	33.3	9,008	37.8	-1,190	-13.2
總計	23,509	100.0	23,830	100.0	-321	-1.3

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

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

項目類型	2024年					2023年				
	收入		在管建築面積		在管項目 數目	收入		在管建築面積		在管項目 數目
	人民幣千元	%	千平方米	%		人民幣千元	%	千平方米	%	
住宅物業	92,393	55.8	13,106	55.8	39	96,026	58.2	13,981	58.7	46
非住宅物業										
(1)商業物業	44,135	26.7	3,915	16.6	39	39,558	24.0	2,536	10.6	25
(2)其他	28,991	17.5	6,486	27.6	19	29,274	17.8	7,313	30.7	25
總計	165,519	100.0	23,509	100.0	97	164,858	100.0	23,830	100.0	96

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2024年6月30日，我們共管理58個非住宅物業，非住宅物業在管總建築面積約為10.4百萬平方米。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。

管理層討論及分析

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**24.6%**

下表載列本集團於所示期間按服務類型劃分來自非業主增值服務的收入明細：

服務類型	於6月30日			
	2024年	收入佔比	2023年	收入佔比
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
設計服務	17,188	22.7	28,445	32.0
景觀美化服務	49,994	66.0	45,646	51.4
前期物業管理服務	5,983	7.9	7,687	8.7
交付前服務	1,641	2.2	4,957	5.6
其他定製服務	932	1.2	2,047	2.3
總計	75,738	100.0	88,782	100.0

於本期間，本集團來自非業主增值服務的收入約為人民幣75.7百萬元，較於2023年同期減少約14.7%，主要是由於中國房地產市場低迷導致物業開發商交付的項目數目減少，令前期物業管理服務、交付前服務、設計服務的收入減少。

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。

業務回顧(續)

本公司業務模式(續)

社區增值服務：佔總收入約**21.8%**

下表載列本集團於所示期間按服務類型劃分產生自社區增值服務的收入明細：

服務類型	於6月30日			
	2024年	收入佔比	2023年	收入佔比
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
停車位管理服務	18,757	27.9	19,741	32.7
社區生活服務	29,292	43.5	19,923	33.0
水電管理服務	14,439	21.5	15,085	25.0
社區空間及資源管理服務	4,804	7.1	5,625	9.3
總計	67,292	100.0	60,374	100.0

我們致力向業主及住戶提供廣泛的社區增值服務，以提高彼等的生活質量。於本期間，本集團來自社區增值服務的收入約為人民幣67.3百萬元，較2023年同期增加約11.5%，主要由於我們的社區銷售及社區團餐業務規模增加導致。

管理層討論及分析

財務回顧

收入

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

收入	2024年		截至6月30日止六個月 2023年		增長率 %
	人民幣千元	收入佔比 %	人民幣千元	收入佔比 %	
物業管理服務	165,519	53.6	164,858	26.3	0.4
非業主增值服務	75,738	24.6	88,782	14.2	-14.7
社區增值服務	67,292	21.8	60,374	9.6	11.5
房產置業 ¹	—	—	298,483	47.6	-100.0
租賃 ¹	—	—	14,765	2.4	-100.0
總計	308,549	100.0	627,262	100.0	-50.8

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

於本期間，本集團總收入為約人民幣308.5百萬元(2023年6月30日：約人民幣627.3百萬元)，較2023年同期減少約50.8%，主要是因為收購事項後數據重列導致，較2023年同期重列前減少約1.7%(集團於截至2023年6月30日止六個月重列前的總收入約為人民幣314.0百萬元)，主要由於非業主增值服務收入減少。

物業管理服務：我們的物業管理服務收入由截至2023年6月30日止六個月的人民幣164.9百萬元增加0.4%至本期間的人民幣165.6百萬元，保持相對穩定。

非業主增值服務：我們的非業主增值服務收入由截至2023年6月30日止六個月的人民幣88.8百萬元減少14.7%至本期間的人民幣75.7百萬元，主要是由於中國房地產市場低迷導致物業開發商交付的項目數目減少，令前期物業管理服務、交付前服務、設計服務的收入減少。

社區增值服務：我們的社區增值服務收入由截至2023年6月30日止六個月的人民幣60.4百萬元增加11.5%至本期間的人民幣67.3百萬元，主要是由於我們的社區銷售及社區團餐業務規模增加導致。

管理層討論及分析

財務回顧(續)

銷售成本

於本期間，本集團銷售成本約為人民幣248.1百萬元(2023年6月30日：約人民幣549.4百萬元)，較2023年同期減少約54.9%，主要是因為收購事項後數據重列導致，較2023年同期重列前增加約0.8%(集團於截至2023年6月30日止六個月重列前的銷售成本約為人民幣246.1百萬元)，保持相對穩定。

毛利及毛利率

下表載列本集團於所示期間按服務類型劃分的毛利及毛利率明細：

	截至6月30日止六個月			
	2024年 毛利 (人民幣千元)	毛利率 %	2023年 毛利 (人民幣千元)	毛利率 %
物業管理服務	32,202	19.5	31,535	19.1
非業主增值服務	10,737	14.1	19,182	21.6
社區增值服務	17,516	26.0	17,208	28.5
房產置業	—	—	7,020	2.4
租賃	—	—	2,876	19.5
總計	60,455	19.6	77,822	12.4

於本期間，本集團毛利約為人民幣60.5百萬元，較2023年同期人民幣77.8百萬元減少22.3%。本集團毛利率由2023年同期約12.4%增加至約19.6%。

於本期間，本集團物業管理服務的毛利率約為19.5%(2023年6月30日：約19.1%)。

本集團非業主增值服務的毛利率約為14.1%(2023年6月30日：約21.6%)，非業主增值服務毛利率較上年同期有所下滑，主要是由於房地產市場低迷，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26.0%(2023年6月30日：約28.5%)，由於擴大低毛利的社區團餐業務規模導致。

管理層討論及分析

財務回顧(續)

管理及研發費用

於本期間，本集團管理及研發費用約為人民幣26.0百萬元，較截至2023年6月30日止六個月約人民幣22.3百萬元增加約16.6%，主要由於我們的社區銷售及社區團餐業務規模增加導致。

期內利潤

於本期間，我們的期內利潤約為人民幣21.9百萬元，較2023年同期約人民幣22.0百萬元減少約0.3%。

流動資產

於2024年6月30日，本集團流動資產約為人民幣800.6百萬元，較於2023年12月31日約人民幣803.1百萬元減少約0.3%。於2024年6月30日，本集團流動比率(流動資產除以流動負債)約為2.3倍(2023年12月31日：約2.1倍)。

固定資產、使用權資產

我們的固定資產、使用權資產主要包括廠房及樓宇、機器及其他設備及汽車。於2024年6月30日，本集團的固定資產、使用權資產約為人民幣50.9百萬元，較於2023年12月31日約人民幣52.5百萬元減少約人民幣1.6百萬元，主要由於固定資產、使用權資產於本期間的折舊所致。

貿易應收款項及應收票據

我們的貿易應收款項及應收票據由截至2023年12月31日人民幣313.4百萬元增加至截至2024年6月30日人民幣313.6百萬元，與2023年期末相比保持穩定。

預付款項及其他應收款

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

截至2024年6月30日，預付款項及其他應收款約為人民幣9.0百萬元，較於2023年12月31日約人民幣9.5百萬元減少約人民幣0.5百萬元，與2023年期末相比保持穩定。

管理層討論及分析

財務回顧(續)**貿易應付款項**

於2024年6月30日，貿易應付款項約為人民幣184.0百萬元，較於2023年12月31日約人民幣201.7百萬元減少約人民幣17.7百萬元，主要由於本公司於本期間結束前在2024年5月9日完成出售事項，故2024年6月的貿易應付款項不包括山東匯邦達的貿易應付款項，導致貿易應付款項較2023年期末減少。

其他應付款項

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

截至2024年6月30日，其他應付款項約為人民幣91.7百萬元，較於2023年12月31日約人民幣88.6百萬元增加約人民幣3.1百萬元，保持相對穩定。

流動資金及資本資源

我們的現金主要用作營運資金。我們流動資金的主要來源為經營所得現金流量。

現金及現金等價物

於2024年6月30日，本集團的現金及現金等價物為約人民幣385.0百萬元，較於2023年12月31日約人民幣412.09百萬元減少6.6%，主要由於我們於本期間加大日常維修、保養樓宇設施設備的投入，提升服務品質。

有關現金及現金等價物包括以人民幣計值的約人民幣385.0百萬元(2023年12月31日：人民幣412.09百萬元)及以港元計值的約人民幣0.003百萬元(2023年12月31日：人民幣0.003百萬元)，以2024年6月30日匯率計算。

計息借款

我們於2024年6月30日的計息借款為人民幣8.01百萬元(2023年12月31日：人民幣0.1百萬元)，均以人民幣計值，於2025年3月25日到期，並以固定年利率3.5%計息。

管理層討論及分析

財務回顧(續)

資產抵押

於2023年12月31日，我們抵押人民幣2.3百萬元的資產作為計息借款的抵押。於本期間，該等已抵押資產經已解押。

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2024年6月30日為39.5%(2023年12月31日：41.6%)。

重大投資、重大收購及出售

有關收購達安通股權的關連交易

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

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

收購事項已於2024年3月4日完成。

有關出售山東匯邦達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(「山東城發」)(一家於中國成立的有限公司及本公司控股股東山東商業的全資附屬公司)(作為買方)及山東匯邦達(作為目標公司)訂立股權出讓協議，據此，本公司有條件同意出售及山東城發有條件同意收購山東匯邦達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)。

財務回顧(續)

重大投資、重大收購及出售(續)

有關出售山東匯邦達100%股權的須予披露及關連交易(續)

緊接股權出讓協議完成後，山東匯邦達100%股權即由山東城發持有，而出售事項後，本公司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不再併入本集團的賬目。

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

出售事項已於2024年5月9日完成。

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

就重大投資及資金資產的未來計劃

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

或然負債及承擔

我們於2024年6月30日並無任何其他未償付擔保或其他重大或然負債。

上市的所得款項

本公司H股於上市日期已於聯交所成功上市，並已發行33,340,000股H股。經扣除包銷費用及有關開支後，上市的所得款項淨額為約138百萬港元。本集團擬根據於本公司招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節及本公司截至2023年12月31日止年度的年度報告載列的方法及計劃使用所得款項淨額。

外匯風險

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

管理層討論及分析

財務回顧(續)

僱員和薪酬政策

於2024年6月30日，本集團有1,364名僱員(於2023年12月31日：1,437名)。在此期間我們根據行業情況調整了薪酬構成，增強了增值經營、投資拓展等專項業務獎勵力度，全面激勵僱員。本集團僱員薪酬是根據市場以及工作性質、個人表現作出。本集團定期對薪酬政策及待遇作出適當調整以切合行業薪酬水平。

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

更換核數師

大華會計師事務所(特殊普通合夥)(「大華」)已辭任本公司核數師，自2024年5月28日起生效。信永中和已獲委聘為本公司新核數師，自2024年6月3日起生效。有關更換核數師的詳情，請參閱本公司日期為2024年5月28日及2024年6月3日的公告。

報告期後事項

於2024年6月30日後至本報告日期並無發生其他可能對本集團的經營及財務表現造成重大影響的須予披露事項。

企業管治及其他資料

遵守企業管治守則

我們旨在實現高標準的企業管治，其對我們發展和維護股東利益至關重要。本集團已採納企業管治守則第2部分守則條文作為其本身的企業管治守則。

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

企業管治守則守則條文第C.2.1條規定，董事長與行政總裁的角色應分開，且不應由一人同時兼任。自2024年1月1日起至2024年4月25日止期間，王忠武先生（「王先生」）現時兼任本公司董事長及總經理。董事會認為，由一人同時兼任本公司董事長及總經理能確保本集團具有一致的領導能力以及有效制定、實施本集團整體戰略的能力。董事會相信，此架構不會損害董事會與本公司管理層之間的權力及授權平衡。董事會已定期審查此架構的有效性，以確保其適合本集團的情況。

自2024年4月26日起，王先生辭任本公司總經理一職。此後，於董事會聘任新總經理前，本公司副總經理劉加朋先生已暫行總經理職責。本公司將盡快按照法定程序選聘新任總經理。因此，自2024年4月26日起，本公司已遵守企業管治守則守則條文第C.2.1條的規定。

遵守證券交易的標準守則

自上市日期起，本公司已採納標準守則作為董事及監事進行證券交易的行為守則。

於進行具體諮詢後，所有董事及監事確認，於本期間，彼等已遵守標準守則。

企業管治及其他資料

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2024年6月30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 ⁽¹⁾	0.0099%
李璐女士	魯商福瑞達	實益擁有人	195,900 ⁽²⁾	0.0193%
王洪濤先生	魯商福瑞達	實益擁有人	78,000 ⁽³⁾	0.0077%
張向乾先生	魯商福瑞達	實益擁有人	26,667 ⁽⁴⁾	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195,900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2024年6月30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根據證券及期貨條例第352條須予登記或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉。

企業管治及其他資料

權益披露(續)

(b) 主要股東

就董事所深知，截至2024年6月30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／或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 ⁽¹⁾	相關股份類別 持股概約 百分比 ⁽²⁾	股份總數 持股概約 百分比 ⁽³⁾
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 ⁽⁴⁾	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 ⁽⁵⁾	H股	4,680,000 (L)	14.04%	3.51%
路敦科 ⁽⁶⁾	受控制法團權益	H股	3,650,000 (L)	10.95%	2.74%

企業管治及其他資料

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 ⁽¹⁾	相關股份類別 持股概約 百分比 ⁽²⁾	股份總數 持股概約 百分比 ⁽³⁾
汶上縣科進建安勞務 有限責任公司 ⁽⁶⁾	實益擁有人	H股	3,650,000 (L)	10.95%	2.74%
范欽元 ⁽⁷⁾	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 ⁽⁷⁾	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 ⁽⁷⁾	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2024年6月30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2024年6月30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2024年6月30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2024年6月30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。

企業管治及其他資料

上市的所得款項

H股於上市日期已於聯交所主板成功上市，並已發行33,340,000股H股。經扣除包銷費用及有關開支後，上市的所得款項淨額為約138百萬港元。

本集團擬根據於招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節及本公司截至2023年12月31日止年度的年度報告載列的方法及計劃使用所得款項淨額：

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 2024年6月30日 已動用 所得款項淨額 (百萬港元)	截至 2024年6月30日 尚未動用 所得款項淨額 (百萬港元)	悉數動用 預期時間
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	

企業管治及其他資料

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 2024年6月30日 已動用 所得款項淨額 (百萬港元)	截至 2024年6月30日 尚未動用 所得款項淨額 (百萬港元)	悉數動用 預期時間
主要類別(續) 子類別及具體計劃(續)					
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	
(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	
(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	

企業管治及其他資料

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 2024年6月30日 已動用 所得款項淨額 (百萬港元)	截至 2024年6月30日 尚未動用 所得款項淨額 (百萬港元)	悉數動用 預期時間
主要類別(續) 子類別及具體計劃(續)					
(i) 進一步改善我們的傳統物業管理服務以提升客戶體驗：(續)					
—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	
(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	

企業管治及其他資料

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 2024年6月30日 已動用 所得款項淨額 (百萬港元)	截至 2024年6月30日 尚未動用 所得款項淨額 (百萬港元)	悉數動用 預期時間
主要類別(續) 子類別及具體計劃(續)					
投資於技術 系統及標準 化業務運營	15.0	20.70	2.83	17.87	2026年12月31日
(i) 開發我們的線上服務平台以提升與客戶的互動	2.2	3.04	0.50	2.54	
開發技術支持 社區平台	9.8	13.52	0.85	12.17	
(ii) 在我們的在管物業採購及升級智能設備及設施，其中：					
(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	
(iii) 開發及升級我們的內部管理系統，其中：	3.0	4.14	1.48	2.66	
(a) 內部管理系統營運及數據保護；及		2.50	1.48	1.02	
(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	13.80	6.62	7.18 2024年12月31日
總計	100.0	138			

上市的所得款項(續)

截至2024年6月30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。

董事、監事及最高行政人員的資料變動

根據上市規則第13.51B(1)條，於本期間及直至本中期報告日期，董事、監事及本公司最高行政人員的資料變動載列如下：

董事資料變動：

王忠武先生已辭任本公司總經理，自2024年4月26日起生效。此外，王先生自2024年4月起擔任山東省城鄉發展集團有限公司董事長。

除上文所披露者外，董事確認，於本期間及直至本中期報告日期，概無其他資料須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於本期間，本公司及任何其附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券(包括出售庫存股份)。截至期末，本公司並無持有庫存股份。

中期股息

董事會議決不派發於本期間的任何中期股息(截至2024年6月30日止六個月：無)。

企業管治及其他資料

審核委員會

本公司遵守上市規則附錄C1成立審核委員會。審核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。審核委員會主席為梁碧珊女士，彼具備上市規則第3.10(2)條規定的適當專業資格、會計及財務管理專長。

審閱中期報告

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

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

承董事會命
魯商生活服務股份有限公司
王忠武先生
董事長兼執行董事

中國濟南，2024年8月23日

中期財務資料審閱報告

審閱報告XYZH/2024QDAA3B0135

魯商生活服務股份有限公司

魯商生活服務股份有限公司全體股東：

我們審閱了後附的魯商生活服務股份有限公司(以下簡稱魯商服務)合併及母公司財務報表，包括2024年6月30日的資產負債表，2024年1-6月的利潤表、現金流量表和股東權益變動表以及財務報表附註。這些財務報表的編制是魯商服務管理層的責任，我們的責任是在實施審閱工作的基礎上對這些財務報表出具審閱報告。

我們按照《中國註冊會計師審閱準則第2101號——財務報表審閱》的規定執行了審閱業務。該准則要求我們計劃和實施審閱工作，以對財務報表是否不存在重大錯報獲取有限保證。審閱主要限於詢問公司有關人員和對財務數據實施分析程序，提供的保證程度低於審計。我們沒有實施審計，因而不發表審計意見。

根據我們的審閱，我們沒有注意到任何事項使我們相信財務報表沒有按照企業會計準則的規定編制，未能在所有重大方面公允反映被審閱單位的財務狀況、經營成果和現金流量。

信永中和會計師事務所(特殊普通合夥)
中國北京

中國註冊會計師：李祝善
中國註冊會計師：姚雪飛

二〇二四年八月二十三日

中期合併資產負債表

截至2024年6月30日止六個月－未經審核
(以人民幣(「人民幣」)呈列)

單位：人民幣元

項目	附註	2024年 6月30日	2023年 12月31日
流動資產：			
貨幣資金	4	387,140,221.89	412,656,582.99
結算備付金		—	—
拆出資金		—	—
交易性金融資產		—	—
衍生金融資產		—	—
應收票據	5	17,348,629.82	17,917,933.62
應收賬款	6	296,293,673.20	295,434,336.15
應收款項融資	7	—	200,000.00
預付款項	8	2,381,830.47	1,897,975.45
應收保費		—	—
應收分保賬款		—	—
應收分保合同準備金		—	—
其他應收款	9	6,576,866.91	7,614,437.01
其中：應收利息		—	—
應收股利		—	—
買入返售金融資產		—	—
存貨	10	15,753,983.95	3,424,031.97
合同資產	11	74,750,228.41	61,128,423.11
持有待售資產		—	—
一年內到期的非流動資產		—	—
其他流動資產	12	369,555.25	2,840,033.47
流動資產合計		800,614,989.90	803,113,753.77
非流動資產：			
發放貸款和墊款		—	—
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	13	38,629,067.70	39,504,900.36
固定資產	14	49,494,503.41	50,711,300.46
在建工程		—	—
生產性生物資產		—	—
油氣資產		—	—
使用權資產	15	1,367,894.94	1,758,722.04
無形資產	16	876,497.88	1,083,758.01
開發支出		—	—
商譽		—	—
長期待攤費用	17	3,069,882.29	2,898,728.72
遞延所得稅資產	18	7,615,077.52	6,611,673.12
其他非流動資產		—	—
非流動資產合計		101,052,923.74	102,569,082.71
資產總計		901,667,913.64	905,682,836.48

中期合併資產負債表

截至2024年6月30日止六個月－未經審核
(以人民幣(「人民幣」)呈列)

項目	附註	2024年 6月30日	2023年 12月31日
流動負債：			
短期借款	19	8,007,561.64	—
向中央銀行借款		—	—
拆入資金		—	—
交易性金融負債		—	—
衍生金融負債		—	—
應付票據		—	—
應付賬款	20	184,008,621.21	201,696,808.99
預收款項	21	399,533.00	336,976.79
合同負債	22	62,676,128.40	71,800,943.11
賣出回購金融資產款		—	—
吸收存款及同業存放		—	—
代理買賣證券款		—	—
代理承銷證券款		—	—
應付職工薪酬	23	21,046,445.46	25,395,648.20
應交稅費	24	5,215,695.25	2,958,675.69
其他應付款	25	65,425,036.93	60,213,944.23
其中：應付利息		—	—
應付股利		10,213,740.00	10,740,000.00
應付手續費及佣金		—	—
應付分保賬款		—	—
持有待售負債		—	—
一年內到期的非流動負債	26	834,439.96	952,518.46
其他流動負債	27	6,657,266.79	12,002,961.85
流動負債合計		354,270,728.64	375,358,477.32
非流動負債：			
保險合同準備金		—	—
長期借款		—	—
應付債券		—	—
其中：優先股		—	—
永續債		—	—
租賃負債	28	1,763,804.47	1,740,952.23
長期應付款		—	—
長期應付職工薪酬		—	—
預計負債		—	—
遞延收益		—	—
遞延所得稅負債		—	—
其他非流動負債		—	—
非流動負債合計		1,763,804.47	1,740,952.23
負債合計		356,034,533.11	377,099,429.55

中期合併資產負債表

截至2024年6月30日止六個月－未經審核
(以人民幣(「人民幣」)呈列)

項目	附註	2024年 6月30日	2023年 12月31日
股東權益：			
股本	29	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	30	213,924,223.38	218,802,523.38
減：庫存股		—	—
其他綜合收益		—	—
專項儲備		—	—
盈餘公積	31	13,003,776.37	13,003,776.37
一般風險準備		—	—
未分配利潤	32	181,154,249.68	159,487,525.92
歸屬於母公司股東權益合計		541,422,249.43	524,633,825.67
少數股東權益		4,211,131.10	3,949,581.26
股東權益合計		545,633,380.53	528,583,406.93
負債和股東權益總計		901,667,913.64	905,682,836.48

中期合併利潤表

於2024年6月30日－未經審核
(以人民幣呈列)

單位：人民幣元

項目	附註	2024年 1-6月	2023年 1-6月
一、營業總收入		308,549,283.42	627,262,148.58
其中：營業收入	33	308,549,283.42	627,262,148.58
利息收入		-	-
已賺保費		-	-
手續費及佣金收入		-	-
二、營業總成本		273,752,104.98	591,249,391.19
其中：營業成本	33	248,094,201.19	549,440,623.48
利息支出		-	-
手續費及佣金支出		-	-
退保金		-	-
賠付支出淨額		-	-
提取保險責任準備金淨額		-	-
保單紅利支出		-	-
分保費用		-	-
稅金及附加	34	1,911,464.60	11,880,999.16
銷售費用	35	-	9,899,467.06
管理費用	36	23,572,203.44	20,121,039.12
研發費用	37	2,463,604.88	2,206,520.39
財務費用	38	-2,289,369.13	-2,299,258.02
其中：利息費用		119,646.17	103,605.47
利息收入		3,124,338.97	3,694,264.42
加：其他收益	39	431,874.61	925,813.03
投資收益(損失以「-」號填列)	40	-379,945.42	-
其中：對聯營企業和合營企業的投資收益		-	-
以攤餘成本計量的金融資產終止確認收益		-	-
匯兌收益(損失以「-」號填列)		-	-
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)	41	-7,158,903.19	-6,028,035.56
資產減值損失(損失以「-」號填列)	42	-203,624.53	-356,616.38
資產處置收益(損失以「-」號填列)		-	-
三、營業利潤(虧損以「-」號填列)		27,486,579.91	30,553,918.48
加：營業外收入	43	1,524,199.05	63,278.09
減：營業外支出	44	114,156.18	186,296.78
四、利潤總額(虧損總額以「-」號填列)		28,896,622.78	30,430,899.79
減：所得稅費用	45	6,968,349.18	8,430,112.61
五、淨利潤(淨虧損以「-」號填列)		21,928,273.60	22,000,787.18
(一)按經營持續性分類		21,928,273.60	22,000,787.18
持續經營淨利潤(淨虧損以「-」號填列)		21,928,273.60	22,000,787.18
終止經營淨利潤(淨虧損以「-」號填列)		-	-
(二)按所有權歸屬分類		21,928,273.60	22,000,787.18
歸屬於母公司所有者的淨利潤(淨虧損以「-」號填列)		21,666,723.76	21,219,595.17
少數股東損益(淨虧損以「-」號填列)		261,549.84	781,192.01

中期合併利潤表

於2024年6月30日－未經審核

(以人民幣呈列)

項目	附註	2024年 1-6月	2023年 1-6月
六、其他綜合收益的稅後淨額		-	-
歸屬母公司所有者的其他綜合收益的稅後淨額		-	-
（一）不能重分類進損益的其他綜合收益		-	-
1.重新計量設定受益計劃變動額		-	-
2.權益法下不能轉損益的其他綜合收益		-	-
3.其他權益工具投資公允價值變動		-	-
4.企業自身信用風險公允價值變動		-	-
5.其他		-	-
（二）將重分類進損益的其他綜合收益		-	-
1.權益法下可轉損益的其他綜合收益		-	-
2.其他債權投資公允價值變動		-	-
3.金融資產重分類計入其他綜合收益的金額		-	-
4.其他債權投資信用減值準備		-	-
5.現金流量套期儲備（現金流量套期損益的有效部分）		-	-
6.外幣財務報表折算差額		-	-
7.其他		-	-
歸屬於少數股東的其他綜合收益的稅後淨額		-	-
七、綜合收益總額		21,928,273.60	22,000,787.18
歸屬於母公司股東的綜合收益總額		21,666,723.76	21,219,595.17
歸屬於少數股東的綜合收益總額		261,549.84	781,192.01
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元／股）		0.16	0.16
（二）稀釋每股收益（元／股）		0.16	0.16

中期合併現金流量表

截至2024年6月30日止六個月－未經審核
(以人民幣呈列)

單位：人民幣元

項目	附註	2024年 1-6月	2023年 1-6月
一、經營活動產生的現金流量：			
銷售商品、提供勞務收到的現金		272,742,063.76	483,779,828.72
收到的稅費返還		1,709,276.06	—
收到其他與經營活動有關的現金	46	25,216,167.27	113,229,341.44
經營活動現金流入小計		299,667,507.09	597,009,170.16
購買商品、接受勞務支付的現金		223,625,983.56	304,228,368.00
支付給職工以及為職工支付的現金		73,754,612.75	91,623,591.47
支付的各項稅費		18,200,873.68	72,466,129.74
支付其他與經營活動有關的現金	46	36,989,138.76	162,987,154.37
經營活動現金流出小計		352,570,608.75	631,305,243.58
經營活動產生的現金流量淨額		-52,903,101.66	-34,296,073.42
二、投資活動產生的現金流量：			
收回投資收到的現金		—	—
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		450.00	—
處置子公司及其他營業單位收到的現金淨額		24,959,508.38	—
收到其他與投資活動有關的現金		—	—
投資活動現金流入小計		24,959,958.38	—
購建固定資產、無形資產和其他長期資產支付的現金		1,597,690.61	3,342,836.92
投資支付的現金		—	—
質押貸款淨增加額		—	—
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		1,597,690.61	3,342,836.92
投資活動產生的現金流量淨額		23,362,267.77	-3,342,836.92

中期合併現金流量表

截至2024年6月30日止六個月－未經審核
(以人民幣呈列)

項目	附註	2024年 1-6月	2023年 1-6月
三、籌資活動產生的現金流量：			
吸收投資收到的現金		—	—
其中：子公司吸收少數股東投資收到的現金		—	—
取得借款所收到的現金		8,000,000.00	—
收到其他與籌資活動有關的現金		—	—
籌資活動現金流入小計		8,000,000.00	—
償還債務所支付的現金		—	—
分配股利、利潤或償付利息所支付的現金		526,260.00	658,536.97
其中：子公司支付給少數股東的股利、利潤		—	—
支付其他與籌資活動有關的現金	46	5,018,910.79	766,590.80
籌資活動現金流出小計		5,545,170.79	1,425,127.77
籌資活動產生的現金流量淨額		2,454,829.21	-1,425,127.77
四、匯率變動對現金及現金等價物的影響		16.58	-682,292.70
五、現金及現金等價物淨增加額		-27,085,988.10	-39,746,330.81
加：期初現金及現金等價物餘額		412,094,874.66	428,224,768.89
六、期末現金及現金等價物餘額		385,008,886.56	388,478,438.08

中期合併股東權益變動表

截至2024年6月30日止六個月－未經審核
(以人民幣呈列)

單位：人民幣元

2024年1-6月															
項目	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	一般風險準備	未分配利潤	其他			小計
		優先股	永續債	其他											
一、上年年末餘額	133,340,000.00	-	-	-	218,802,523.38	-	-	-	13,003,776.37	-	159,487,525.92	-	524,633,825.67	3,949,581.26	528,583,406.93
加：會計政策變更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差錯更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企業合併	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初餘額	133,340,000.00	-	-	-	218,802,523.38	-	-	-	13,003,776.37	-	159,487,525.92	-	524,633,825.67	3,949,581.26	528,583,406.93
三、本年增減變動金額 (減少以「-」號填列)	-	-	-	-	-4,878,300.00	-	-	-	-	-	21,666,723.76	-	16,788,423.76	261,549.84	17,049,973.60
(一)綜合收益總額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21,666,723.76	-	21,666,723.76	261,549.84	21,928,273.60
(二)股東投入和減少資本	-	-	-	-	-4,878,300.00	-	-	-	-	-	-	-	-4,878,300.00	-	-4,878,300.00
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-4,878,300.00	-	-	-	-	-	-	-	-4,878,300.00	-	-4,878,300.00
(三)利潤分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈餘公積	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 提取一般風險準備	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 對股東的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 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. 本年提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本年使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六)其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末餘額	133,340,000.00	-	-	-	213,924,223.38	-	-	-	13,003,776.37	-	181,154,249.68	-	541,422,249.43	4,211,131.10	545,633,380.53

中期合併股東權益變動表
截至2024年6月30日止六個月－未經審核
(以人民幣呈列)

單位：人民幣元

2023年1-6月															
項目	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	一般風險 準備	未分配 利潤			其他	小計
		優先股	永續債	其他											
一、上年年末餘額	133,340,000.00	-	-	-	214,329,955.14	-	-	-	9,755,021.62	-	142,800,857.91	-	500,225,834.67	3,120,839.18	503,346,673.85
加：會計政策變更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差錯更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企業合併	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-10,768,237.03	-	-10,768,237.03	-	-10,768,237.03
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初餘額	133,340,000.00	-	-	-	214,329,955.14	-	-	-	9,755,021.62	-	132,032,620.88	-	489,457,597.64	3,120,839.18	492,578,436.82
三、本年增減變動金額															
（減少以「-」號填列）	-	-	-	-	156,091.83	-	-	-	-	-	21,219,595.17	-	21,375,687.00	781,192.01	22,156,879.01
（一）綜合收益總額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21,219,595.17	-	21,219,595.17	781,192.01	22,000,787.18
（二）股東投入和減少資本	-	-	-	-	156,091.83	-	-	-	-	-	-	-	156,091.83	-	156,091.83
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	-	-	-	-	156,091.83	-	-	-	-	-	-	-	156,091.83	-	156,091.83
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利潤分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈餘公積	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 提取一般風險準備	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 對股東的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 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. 本年提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本年使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末餘額	133,340,000.00	-	-	-	214,486,046.97	-	-	-	9,755,021.62	-	153,252,216.05	-	510,833,284.64	3,902,031.19	514,735,315.83

未經審核中期財務報表附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

1 公司的基本情況

魯商生活服務股份有限公司(以下簡稱本公司，在包含子公司時統稱本集團)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。本公司所發行H股於2022年7月8日在香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)主板上市，股票代碼為2376.HK。

截至2024年6月30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，控股股東的母公司為山東省商業集團有限公司，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。

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。

本財務報表於2024年8月23日由本公司董事會批准報出。

2 財務報表的編制基礎

2.1 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集團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。

本集團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，本集團還按照《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。

2.2 持續經營

本集團對自報告期末起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和情況。本財務報表以持續經營為基礎列報。

未經審核中期財務報表附註
(除另有指明外，以人民幣呈列)

3 重要會計政策和會計估計變更

3.1 重要會計政策變更

本集團報告期內未發生會計政策變更。

3.2 重要會計估計變更

本集團報告期內未發生會計估計變更。

3.3 同一控制下企業合併追溯調整

根據公司2024年2月27日第一屆董事會第十五次會議審議通過的《關於協議受讓山東魯健產業管理有限公司股權的議案》，公司與控股股東魯商福瑞達醫藥股份有限公司簽署《股權轉讓協議書》，公司受讓魯商福瑞達醫藥股份有限公司所持有的山東魯健產業管理有限公司(2024年3月4日名稱變更為「達安通(山東)機電設備工程有限責任公司」，以下簡稱「**達安通**」)100%的股權。上述交易於2024年3月4日完成，為便於計算，將2024年2月29日作為合併日。

由於本公司和達安通同受山東省商業集團有限公司控制，且該控制是非暫時的。因此公司收購達安通構成同一控制下的企業合併。根據《企業會計準則第33號—合併財務報表》及相關規定，公司在報告期內因同一控制下企業合併增加子公司，應視同合併後的報告主體在以前期間一直存在，公司需對以前年度的各項財務報表數據進行追溯調整。即，公司在編製合併資產負債表時，應當調整並資產負債表的期初數；編製合併利潤表及現金流量表時應當將達安通合併當期期初至報告期期末的項目納入合併利潤表及合併現金流量表；同時應當對上述報表比較期間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。

未經審核中期財務報表附註
(除另有指明外，以人民幣呈列)

3 重要會計政策和會計估計變更(續)

3.3 同一控制下企業合併追溯調整(續)

本公司對比較期間財務報表追溯調整如下：

3.3.1 合併資產負債表

單位：人民幣元

項目	2023年12月31日 (追溯調整前)	2023年12月31日 (追溯調整後)	調整數
流動資產：			
貨幣資金	411,624,018.91	412,656,582.99	1,032,564.08
應收票據	17,917,933.62	17,917,933.62	
應收賬款	295,434,336.15	295,434,336.15	
應收款項融資	200,000.00	200,000.00	
預付款項	1,897,975.45	1,897,975.45	
其他應收款	3,767,892.22	7,614,437.01	3,846,544.79
存貨	3,424,031.97	3,424,031.97	
合同資產	61,128,423.11	61,128,423.11	
其他流動資產	2,840,033.47	2,840,033.47	
流動資產合計	798,234,644.90	803,113,753.77	4,879,108.87
非流動資產：			
投資性房地產	39,504,900.36	39,504,900.36	
固定資產	50,711,300.46	50,711,300.46	
使用權資產	1,758,722.04	1,758,722.04	
無形資產	1,083,758.01	1,083,758.01	
長期待攤費用	2,898,728.72	2,898,728.72	
遞延所得稅資產	6,611,673.12	6,611,673.12	
非流動資產合計	102,569,082.71	102,569,082.71	
資產總計	900,803,727.61	905,682,836.48	4,879,108.87
流動負債：			
應付賬款	201,696,808.99	201,696,808.99	
預收款項	336,976.79	336,976.79	
合同負債	71,800,943.11	71,800,943.11	
應付職工薪酬	25,395,648.20	25,395,648.20	
應交稅費	2,957,855.94	2,958,675.69	819.75
其他應付款	60,213,944.23	60,213,944.23	
一年內到期的非流動負債	952,518.46	952,518.46	
其他流動負債	12,002,961.85	12,002,961.85	
流動負債合計	375,357,657.57	375,358,477.32	819.75
非流動負債：			
租賃負債	1,740,952.23	1,740,952.23	
非流動負債合計	1,740,952.23	1,740,952.23	
負債合計	377,098,609.80	377,099,429.55	819.75

未經審核中期財務報表附註
(除另有指明外，以人民幣呈列)

3 重要會計政策和會計估計變更(續)

3.3 同一控制下企業合併追溯調整(續)

本公司對比較期間財務報表追溯調整如下：(續)

3.3.1 合併資產負債表(續)

項目	2023年12月31日 (追溯調整前)	2023年12月31日 (追溯調整後)	調整數
股東權益：			
股本	133,340,000.00	133,340,000.00	
資本公積	208,802,523.38	218,802,523.38	10,000,000.00
盈餘公積	13,003,776.37	13,003,776.37	
未分配利潤	164,609,236.80	159,487,525.92	-5,121,710.88
歸屬於母公司所有者權益合計	519,755,536.55	524,633,825.67	4,878,289.12
少數股東權益	3,949,581.26	3,949,581.26	
股東權益合計	523,705,117.81	528,583,406.93	4,878,289.12
負債和股東權益總計	900,803,727.61	905,682,836.48	4,879,108.87

未經審核中期財務報表附註
(除另有指明外，以人民幣呈列)

3 重要會計政策和會計估計變更(續)

3.3 同一控制下企業合併追溯調整(續)

3.3.2 合併利潤表

單位：人民幣元

項目	2023年1-6月 (追溯調整前)	2023年1-6月 (追溯調整後)	調整數
一、營業總收入	314,013,921.18	627,262,148.58	313,248,227.40
其中：營業收入	314,013,921.18	627,262,148.58	313,248,227.40
二、營業總成本	269,297,623.43	591,249,391.19	321,951,767.76
其中：營業成本	246,088,169.69	549,440,623.48	303,352,453.79
税金及附加	2,990,805.92	11,880,999.16	8,890,193.24
銷售費用	—	9,899,467.06	9,899,467.06
管理費用	20,104,328.30	20,121,039.12	16,710.82
研發費用	2,206,520.39	2,206,520.39	—
財務費用	-2,092,200.87	-2,299,258.02	-207,057.15
其中：利息費用	103,605.47	103,605.47	—
利息收入	3,461,980.08	3,694,264.42	232,284.34
加：其他收益	911,209.80	925,813.03	14,603.23
信用減值損失 (損失以「-」號填列)	-6,028,035.56	-6,028,035.56	—
資產減值損失 (損失以「-」號填列)	-356,616.38	-356,616.38	—
資產處置收益 (損失以「-」號填列)	—	—	—
三、營業利潤(虧損以「-」號填列)	39,242,855.61	30,553,918.48	-8,688,937.13
加：營業外收入	53,278.09	63,278.09	10,000.00
減：營業外支出	185,574.86	186,296.78	721.92
四、利潤總額(虧損總額以「-」號填列)	39,110,558.84	30,430,899.79	-8,679,659.05
減：所得稅費用	8,314,496.12	8,430,112.61	115,616.49
五、淨利潤(淨虧損以「-」號填列)	30,796,062.72	22,000,787.18	-8,795,275.54
(一)按經營持續性分類			
1. 持續經營淨利潤 (淨虧損以「-」號填列)	30,796,062.72	22,000,787.18	-8,795,275.54
2. 終止經營淨利潤 (淨虧損以「-」號填列)	—	—	—
(二)按所有權歸屬分類			
1. 歸屬於母公司所有者的淨利潤 (淨虧損以「-」號填列)	30,014,870.71	21,219,595.17	-8,795,275.54
2. 少數股東損益 (淨虧損以「-」號填列)	781,192.01	781,192.01	—

未經審核中期財務報表附註
(除另有指明外，以人民幣呈列)

3 重要會計政策和會計估計變更(續)

3.3 同一控制下企業合併追溯調整(續)

3.3.2 合併利潤表(續)

項目	2023年1-6月 (追溯調整前)	2023年1-6月 (追溯調整後)	調整數
六、其他綜合收益的稅後淨額			
歸屬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			
(二) 將重分類進損益的其他綜合收益歸屬於少數股東的其他綜合收益的稅後淨額			
歸屬於少數股東的其他綜合收益的稅後淨額			
七、綜合收益總額	30,796,062.72	22,000,787.18	-8,795,275.54
歸屬於母公司股東的綜合收益總額	30,014,870.71	21,219,595.17	-8,795,275.54
歸屬於少數股東的綜合收益總額	781,192.01	781,192.01	
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)	0.23	0.16	-0.07
(二) 稀釋每股收益(元/股)	0.23	0.16	-0.07

未經審核中期財務報表附註
(除另有指明外，以人民幣呈列)

3 重要會計政策和會計估計變更(續)

3.3 同一控制下企業合併追溯調整(續)

3.3.3 合併現金流量表

單位：人民幣元

項目	2023年1-6月 (追溯調整前)	2023年1-6月 (追溯調整後)	調整數
一、經營活動產生的現金流量：			
銷售商品、提供勞務收到的現金	270,688,486.64	483,779,828.72	213,091,342.08
收到的稅費返還			
收到其他與經營活動有關的現金	6,747,427.37	113,229,341.44	106,481,914.07
經營活動現金流入小計	277,435,914.01	597,009,170.16	319,573,256.15
購買商品、接受勞務支付的現金	192,764,030.55	304,228,368.00	111,464,337.45
支付給職工以及為職工支付的現金	89,217,620.29	91,623,591.47	2,405,971.18
支付的各項稅費	24,283,497.85	72,466,129.74	48,182,631.89
支付其他與經營活動有關的現金	6,191,556.31	162,987,154.37	156,795,598.06
經營活動現金流出小計	312,456,705.00	631,305,243.58	318,848,538.58
經營活動產生的現金流量淨額	-35,020,790.99	-34,296,073.42	724,717.57
二、投資活動產生的現金流量：			
收回投資收到的現金			
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			
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			
投資活動現金流入小計			
購建固定資產、無形資產和其他長期 資產支付的現金	3,342,836.92	3,342,836.92	
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	3,342,836.92	3,342,836.92	
投資活動產生的現金流量淨額	-3,342,836.92	-3,342,836.92	

未經審核中期財務報表附註
(除另有指明外，以人民幣呈列)

3 重要會計政策和會計估計變更(續)

3.3 同一控制下企業合併追溯調整(續)

3.3.3 合併現金流量表(續)

項目	2023年1-6月 (追溯調整前)	2023年1-6月 (追溯調整後)	調整數
三、籌資活動產生的現金流量：			
吸收投資收到的現金			
其中：子公司吸收少數股東投資收到的現金			
取得借款所收到的現金			
收到其他與籌資活動有關的現金			
籌資活動現金流入小計			
償還債務所支付的現金			
分配股利、利潤或償付利息所支付的現金	38,536.97	658,536.97	620,000.00
其中：子公司支付給少數股東的股利、利潤			
支付其他與籌資活動有關的現金	766,590.80	766,590.80	
籌資活動現金流出小計	805,127.77	1,425,127.77	620,000.00
籌資活動產生的現金流量淨額	-805,127.77	-1,425,127.77	-620,000.00
四、匯率變動對現金及現金等價物的影響	-682,292.70	-682,292.70	
五、現金及現金等價物淨增加額	-39,851,048.38	-39,746,330.81	104,717.57
加：期初現金及現金等價物餘額	428,206,054.07	428,224,768.89	18,714.82
六、期末現金及現金等價物餘額	388,355,005.69	388,478,438.08	123,432.39

未經審核中期財務報表附註
(除另有指明外，以人民幣呈列)

4 貨幣資金

項目	期末餘額	期初餘額
庫存現金	8,827.65	5,455.50
商業銀行存款	122,563,152.38	134,582,458.09
存放財務公司存款	262,436,906.53	277,506,961.07
未到期利息	2,131,335.33	561,708.33
合計	387,140,221.89	412,656,582.99

5 應收票據

5.1 應收票據分類列示

項目	期末餘額	期初餘額
銀行承兌匯票	49,829.11	
商業承兌匯票	17,298,800.71	17,917,933.62
合計	17,348,629.82	17,917,933.62

5.2 按壞賬計提方法分類列示

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(%)	
按單項計提壞賬準備					
按組合計提壞賬準備	17,460,546.28	100.00	111,916.46	0.64	17,348,629.82
其中：					
銀行承兌組合	50,000.00	0.29	170.89	0.34	49,829.11
關聯方組合	15,208,245.84	87.10	51,978.44	0.34	15,156,267.40
賬齡組合	2,202,300.44	12.61	59,767.13	2.71	2,142,533.31
合計	17,460,546.28	100.00	111,916.46	0.64	17,348,629.82

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

未經審核中期財務報表附註
(除另有指明外，以人民幣呈列)

5 應收票據(續)

5.3 應收票據本期計提、收回或轉回的壞賬準備情況

類別	期初餘額	計提	本期變動金額			其他減少	期末餘額
			收回或轉回	轉銷或核銷			
銀行承兌組合		170.89					170.89
關聯方組合	40,261.45	22,175.41				10,458.42	51,978.44
賬齡組合	82,725.42	50,315.67				73,273.96	59,767.13
合計	122,986.87	72,661.97				83,732.38	111,916.46

註：其他減少系處置子公司轉出的金額。

5.4 期末已經背書或貼現且在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		50,000.00
商業承兌匯票		2,840,254.31
合計		2,890,254.31

6 應收賬款

6.1 應收賬款按賬齡列示

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	190,998,006.95	200,600,530.37
1-2年	93,590,040.14	94,489,849.97
2-3年	26,723,339.61	11,553,291.83
3年以上	10,916,543.27	7,954,391.73
小計	322,227,929.97	314,598,063.90
減：壞賬準備	25,934,256.77	19,163,727.75
合計	296,293,673.20	295,434,336.15

未經審核中期財務報表附註
(除另有指明外，以人民幣呈列)

6 應收賬款(續)

6.2 應收賬款按壞賬計提方法分類列示

類別	賬面餘額		期末餘額		賬面價值 金額
	金額	比例(%)	金額	壞賬準備 計提比例(%)	
按單項計提壞賬準備					
按組合計提壞賬準備	322,227,929.97	100.00	25,934,256.77	8.05	296,293,673.20
其中：賬齡組合	195,995,277.37	60.83	24,179,610.81	12.34	171,815,666.56
關聯方組合	126,232,652.60	39.17	1,754,645.96	1.39	124,478,006.64
合計	322,227,929.97	100.00	25,934,256.77	8.05	296,293,673.20

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

6.3 應收賬款按組合計提壞賬準備

6.3.1 賬齡組合

賬齡	賬面餘額	期末餘額 壞賬準備	計提比例(%)
1年以內	124,754,217.93	3,381,325.34	2.71
1-2年	48,696,004.74	5,200,733.30	10.68
2-3年	11,951,664.41	5,004,161.88	41.87
3年以上	10,593,390.29	10,593,390.29	100.00
合計	195,995,277.37	24,179,610.81	12.34

未經審核中期財務報表附註
(除另有指明外，以人民幣呈列)

6 應收賬款(續)

6.3 應收賬款按組合計提壞賬準備(續)

6.3.2 關聯方組合

賬齡	賬面餘額	期末餘額 壞賬準備	計提比例(%)
1年以內	66,243,789.02	225,228.89	0.34
1-2年	44,894,035.40	413,025.13	0.92
2-3年	14,771,675.20	793,238.96	5.37
3年以上	323,152.98	323,152.98	100.00
合計	126,232,652.60	1,754,645.96	1.39

6.3.3 應收賬款本期計提、收回或轉回的壞賬準備情況

類別	期初餘額	計提	本期變動金額 收回或轉回	轉銷或核銷	其他減少	期末餘額
按單項計提壞賬準備						
按組合計提壞賬準備	19,163,727.75	7,014,882.01			244,352.99	25,934,256.77
其中：賬齡組合	18,083,691.86	6,305,668.67			209,749.72	24,179,610.81
關聯方組合	1,080,035.89	709,213.34			34,603.27	1,754,645.96
合計	19,163,727.75	7,014,882.01			244,352.99	25,934,256.77

註：其他減少系處置子公司轉出的金額。

6.3.4 按欠款方歸集的期末餘額前五名的應收賬款情況

單位名稱	期末餘額	賬齡	占應收賬款 期末餘額合計數 的比例(%)	壞賬準備 期末餘額
泰山佑鄉村振興生態旅遊發展 (山東)有限公司	10,675,571.79	1年以內，1年-2年	3.31	61,601.49
青島魯商置地發展有限公司	10,539,026.35	1年以內，1年-2年， 2年-3年	3.27	69,176.74
濟南市歷城區人民政府唐 冶街道辦事處	9,657,246.11	1年以內，1年-2年	3.00	345,845.98
青島魯商藍谷健康產業 有限公司	9,586,374.86	1年以內，1年-2年， 2年-3年	2.98	179,095.68
淄博魯商置業有限公司	9,246,941.11	1年以內，1年-2年	2.87	36,222.28
合計	49,705,160.22		15.43	691,942.17

未經審核中期財務報表附註
(除另有指明外，以人民幣呈列)

7 應收款項融資

項目	期末餘額	期初餘額
銀行承兌匯票	—	200,000.00
合計	—	200,000.00

8 預付款項

8.1 預付款項賬齡

項目	期末餘額		期初餘額	
	金額	比例(%)	金額	比例(%)
1年以內	2,176,056.46	91.36	1,897,975.45	100.00
1—2年	205,774.01	8.64		
合計	2,381,830.47	100.00	1,897,975.45	100.00

8.2 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	賬齡	占預付款項 期末餘額合計數 的比例(%)
國網山東省電力公司臨沂供電公司	383,768.08	1年以內	16.11
山東曹州市政工程有限公司	346,736.33	1年以內	14.56
山東翊安貝信息諮詢有限公司	194,937.38	1-2年	8.18
山東魯商科技集團有限公司	178,584.91	1年以內	7.50
金蝶軟件(中國)有限公司	124,626.10	1年以內	5.23
合計	1,228,652.80	—	51.58

未經審核中期財務報表附註
(除另有指明外，以人民幣呈列)

9 其他應收款

9.1 其他應收款按款項性質分類

款項性質	期末餘額	期初餘額
保證金、押金	1,383,836.02	1,909,769.79
備用金	—	3,150.00
代墊社保公積金	190,413.49	155,138.45
代墊工程款	406,666.79	400,850.00
關聯方往來	1,651,204.64	5,237,909.43
其他	3,208,409.78	161,199.62
小計	6,840,530.72	7,868,017.29
減：壞賬準備	263,663.81	253,580.28
合計	6,576,866.91	7,614,437.01

9.2 其他應收款按賬齡列示

賬齡	期末餘額	期初餘額
1年以內	4,532,274.11	6,054,333.91
1-2年	1,040,177.23	678,341.34
2-3年	232,255.97	625,941.04
3年以上	1,035,823.41	509,401.00
小計	6,840,530.72	7,868,017.29
減：壞賬準備	263,663.81	253,580.28
合計	6,576,866.91	7,614,437.01

9.3 其他應收款按壞賬計提方法分類列示

類別	賬面餘額		期末餘額		賬面價值
	金額	比例(%)	金額	計提比例(%)	
按單項計提壞賬準備	246,252.71	3.60	246,252.71	100.00	—
按組合計提壞賬準備	6,594,278.01	96.40	17,411.10	0.26	6,576,866.91
其中：關聯方組合	1,651,204.64	24.14	17,411.10	1.05	1,633,793.54
低風險組合	4,943,073.37	72.26			4,943,073.37
合計	6,840,530.72	100.00	263,663.81	3.85	6,576,866.91

未經審核中期財務報表附註
(除另有指明外，以人民幣呈列)

9 其他應收款(續)

9.3 其他應收款按壞賬計提方法分類列示(續)

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(%)	
按單項計提壞賬準備	248,804.91	3.16	248,804.91	100.00	
按組合計提壞賬準備	7,619,212.38	96.84	4,775.37	0.06	7,614,437.01
其中：關聯方組合	5,237,909.43	66.57	4,775.37	0.09	5,233,134.06
低風險組合	2,381,302.95	30.27			2,381,302.95
合計	7,868,017.29	100.00	253,580.28	3.22	7,614,437.01

9.3.1 其他應收款按單項計提壞賬準備

名稱	期末餘額		期初餘額		計提比例(%)	計提理由
	賬面餘額	壞賬準備	賬面餘額	壞賬準備		
泰安市房管局物業科	51,855.80	51,855.80	51,855.80	51,855.80	100.00	預計難以收回
山東衡昌律師事務所	17,093.00	17,093.00	17,093.00	17,093.00	100.00	預計難以收回
業主維修費	3,750.00	3,750.00	3,750.00	3,750.00	100.00	預計難以收回
濟南紅警安全技術服務有限公司	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	100.00	預計難以收回
泰安市明珠健身有限公司			2,552.20	2,552.20	100.00	預計難以收回
其他	171,553.91	171,553.91	171,553.91	171,553.91	100.00	預計難以收回
合計	246,252.71	246,252.71	248,804.91	248,804.91	100.00	—

未經審核中期財務報表附註
(除另有指明外，以人民幣呈列)

9 其他應收款(續)

9.3 其他應收款按壞賬計提方法分類列示(續)

9.3.2 其他應收款按組合計提壞賬準備

9.3.2.1 關聯方組合

賬齡	賬面餘額	期末餘額	
		壞賬準備	計提比例(%)
1年以內	936,231.21	3,183.18	0.34
1-2年	543,551.79	5,000.68	0.92
2-3年	171,421.64	9,227.24	5.38
合計	1,651,204.64	17,411.10	1.05

9.3.2.2 低風險組合

賬齡	賬面餘額	期末餘額	
		壞賬準備	計提比例(%)
1年以內	3,595,897.93		
1-2年	496,625.44		
2-3年	22,700.00		
3年以上	827,850.00		
合計	4,943,073.37		-

9.3.3 其他應收款按照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	4,775.37		248,804.91	253,580.28
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	71,359.21			71,359.21
本期轉回				
本期轉銷				
本期核銷			2,552.20	2,552.20
其他變動	58,723.48			58,723.48
期末餘額	17,411.10		246,252.71	263,663.81

未經審核中期財務報表附註
(除另有指明外，以人民幣呈列)

9 其他應收款(續)

9.4 其他應收款本期計提、收回或轉回的壞賬準備情況

類別	期初餘額	計提	本期變動金額		其他減少	期末餘額
			收回或轉回	轉銷或核銷		
按單項計提壞賬準備	248,804.91			2,552.20		246,252.71
按組合計提壞賬準備	4,775.37	71,359.21			58,723.48	17,411.10
其中：關聯方組合	4,775.37	71,161.95			58,526.22	17,411.10
低風險組合						
賬齡組合		197.26			197.26	
合計	253,580.28	71,359.21		2,552.20	58,723.48	263,663.81

註：其他減少系處置子公司轉出的金額，詳見附註「六、合併範圍的變更」。

9.5 本期度實際核銷的其他應收款

項目	核銷金額
泰安市明珠健身有限公司	2,552.20

9.6 按欠款方歸集的期末餘額前五名的其他應收款情況

單位名稱	款項性質	期末餘額	賬齡	佔其他應收款期末餘額合計數的比例(%)	壞賬準備期末餘額
山東省魯商置業有限公司	資金往來	818,425.70	1年以內，1年-2年， 2年-3年	11.96	10,544.60
淄博博山綠顏園林工程有限公司	代收代付款項	400,850.00	3年以上	5.86	
國網山東省電力公司 東營供電公司	押金	400,000.00	3年以上	5.85	
胡世花	保證金	300,000.00	1年-2年	4.39	
魯商福瑞達醫藥股份有限公司	資金往來	214,400.03	1年以內，1年-2年	3.13	1,853.55
合計	—	2,133,675.73	—	31.19	12,398.15

未經審核中期財務報表附註
(除另有指明外，以人民幣呈列)

10 存貨

項目	賬面餘額	期末餘額	賬面價值
		存貨 跌價準備	
原材料	1,098,787.14		1,098,787.14
庫存商品	14,509,179.11		14,509,179.11
周轉材料	146,017.70		146,017.70
合計	15,753,983.95		15,753,983.95

項目	賬面餘額	期初餘額	賬面價值
		存貨 跌價準備	
原材料	620,617.80		620,617.80
庫存商品	2,407,321.04		2,407,321.04
周轉材料	396,093.13		396,093.13
合計	3,424,031.97		3,424,031.97

11 合同資產

11.1 合同資產情況

項目	賬面餘額	期末餘額	賬面價值
		壞賬準備	
景觀綠化工程	43,655,034.66	352,820.94	43,302,213.72
設計服務	18,745,532.15	497.36	18,745,034.79
精裝工程	12,724,808.97	21,829.07	12,702,979.90
合計	75,125,375.78	375,147.37	74,750,228.41

項目	賬面餘額	期初餘額	賬面價值
		壞賬準備	
景觀綠化工程	33,819,901.18	159,420.92	33,660,480.26
設計服務	4,798,998.07	1,094.11	4,797,903.96
精裝工程	22,711,653.20	41,614.31	22,670,038.89
合計	61,330,552.45	202,129.34	61,128,423.11

未經審核中期財務報表附註
(除另有指明外，以人民幣呈列)

11 合同資產(續)

11.2 合同資產按壞賬計提方法分類列示

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(%)	
按單項計提壞賬準備					
按組合計提壞賬準備	75,125,375.78	100.00	375,147.37	0.50	74,750,228.41
其中：關聯方組合	59,863,559.49	79.68	55,125.30	0.09	59,808,434.19
第三方組合	15,261,816.29	20.32	320,022.07	2.10	14,941,794.22
合計	75,125,375.78	100.00	375,147.37	0.50	74,750,228.41

類別	賬面餘額		期初餘額		賬面價值
	金額	比例(%)	壞賬準備 金額	計提比例(%)	
按單項計提壞賬準備					
按組合計提壞賬準備	61,330,552.45	100.00	202,129.34	0.33	61,128,423.11
其中：關聯方組合	41,789,912.14	68.17	98,529.18	0.24	41,691,382.96
第三方組合	19,540,640.31	31.83	103,600.16	0.53	19,437,040.15
合計	61,330,552.45	100.00	202,129.34	0.33	61,128,423.11

11.3 合同資產本期計提、收回或轉回的壞賬準備情況

項目	期初餘額	本期計提	本期收回 或轉回	本期 轉銷／核銷	本期 其他減少	期末餘額
關聯方組合	98,529.18	-24,000.12			19,403.76	55,125.30
第三方組合	103,600.16	227,624.65			11,202.74	320,022.07
合計	202,129.34	203,624.53			30,606.50	375,147.37

註：其他減少系處置子公司轉出的金額。

未經審核中期財務報表附註
(除另有指明外，以人民幣呈列)

12 其他流動資產

項目	期末餘額	期初餘額
增值稅留抵稅額	180,251.91	2,537,402.59
預繳其他稅費	189,303.34	302,630.88
合計	369,555.25	2,840,033.47

13 投資性房地產

13.1 採用成本計量模式的投資性房地產

項目	房屋建築物	合計
一、賬面原值		
1. 期初餘額	39,504,900.36	39,504,900.36
2. 本期增加金額		
3. 本期減少金額		
4. 期末餘額	39,504,900.36	39,504,900.36
二、累計折舊和累計攤銷		
1. 期初餘額		
2. 本期增加金額	875,832.66	875,832.66
(1) 計提或攤銷	875,832.66	875,832.66
3. 本期減少金額		
4. 期末餘額	875,832.66	875,832.66
三、減值準備		
四、賬面價值		
1. 期末賬面價值	38,629,067.70	38,629,067.70
2. 期初賬面價值	39,504,900.36	39,504,900.36

13.2 未辦妥產權證書的投資性房地產

項目	賬面價值	未辦妥 產權證書原因
濟南銀座晶都人防車位	31,191,346.09	人防車位

未經審核中期財務報表附註
(除另有指明外，以人民幣呈列)

14 固定資產

項目	期末餘額			期初餘額
固定資產	49,494,503.41			50,711,300.46
固定資產清理				
合計	49,494,503.41			50,711,300.46

項目	房屋建築物	運輸工具	機械及其他設備	合計
一、賬面原值				
1. 期初餘額	41,793,419.69	14,484,448.05	15,544,897.68	71,822,765.42
2. 本期增加金額	—	562,856.26	1,317,159.85	1,880,016.11
(1) 購置	—	562,856.26	1,317,159.85	1,880,016.11
3. 本期減少金額	—	—	581,386.30	581,386.30
(1) 處置或報廢	—	—	535,244.72	535,244.72
(2) 處置子公司減少	—	—	46,141.58	46,141.58
4. 期末餘額	41,793,419.69	15,047,304.31	16,280,671.23	73,121,395.23
二、累計折舊				
1. 期初餘額	4,292,928.36	6,566,344.99	10,252,191.61	21,111,464.96
2. 本期增加金額	496,296.84	1,794,108.94	776,090.14	3,066,495.92
(1) 計提	496,296.84	1,794,108.94	776,090.14	3,066,495.92
3. 本期減少金額	—	—	551,069.06	551,069.06
(1) 處置或報廢	—	—	519,977.42	519,977.42
(2) 處置子公司減少	—	—	31,091.64	31,091.64
4. 期末餘額	4,789,225.20	8,360,453.93	10,477,212.69	23,626,891.82
三、減值準備				
四、賬面價值				
1. 期末賬面價值	37,004,194.49	6,686,850.38	5,803,458.54	49,494,503.41
2. 期初賬面價值	37,500,491.33	7,918,103.06	5,292,706.07	50,711,300.46

未經審核中期財務報表附註
(除另有指明外，以人民幣呈列)

15 使用權資產

15.1 使用權資產情況

項目	房屋建築物	合計
一、賬面原值		
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
二、累計折舊		
1. 期初餘額	2,149,549.06	2,149,549.06
2. 本期增加金額	390,827.10	390,827.10
(1) 計提	390,827.10	390,827.10
3. 本期減少金額		
4. 期末餘額	2,540,376.16	2,540,376.16
三、減值準備		
四、賬面價值		
1. 期末賬面價值	1,367,894.94	1,367,894.94
2. 期初賬面價值	1,758,722.04	1,758,722.04

未經審核中期財務報表附註
(除另有指明外，以人民幣呈列)

16 無形資產

16.1 無形資產明細

項目	軟件	合計
一、賬面原值		
1. 期初餘額	3,258,292.97	3,258,292.97
2. 本期增加金額	268,511.89	268,511.89
(1) 購置	268,511.89	268,511.89
3. 本期減少金額		
4. 期末餘額	3,526,804.86	3,526,804.86
二、累計攤銷		
1. 期初餘額	2,174,534.96	2,174,534.96
2. 本期增加金額	475,772.02	475,772.02
(1) 計提	475,772.02	475,772.02
3. 本期減少金額		
4. 期末餘額	2,650,306.98	2,650,306.98
三、減值準備		
四、賬面價值		
1. 期末賬面價值	876,497.88	876,497.88
2. 期初賬面價值	1,083,758.01	1,083,758.01

17 長期待攤費用

項目	期初餘額	本期增加	本期攤銷	本期其他減少	期末餘額
裝修費	2,898,728.72	639,585.79	468,432.22		3,069,882.29
合計	2,898,728.72	639,585.79	468,432.22		3,069,882.29

未經審核中期財務報表附註
(除另有指明外，以人民幣呈列)

18 遞延所得稅資產和遞延所得稅負債

18.1 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
壞賬準備	26,309,837.04	6,078,742.26	19,540,294.90	4,494,399.90
資產減值準備	375,147.37	91,554.20	202,129.34	44,641.18
應付職工薪酬	6,143,444.85	1,260,228.64	9,416,789.34	1,953,418.61
租賃負債	2,598,244.43	389,736.66	2,553,478.25	383,021.74
合計	35,426,673.69	7,820,261.76	31,712,691.83	6,875,481.43

18.2 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	1,367,894.94	205,184.24	1,758,722.04	263,808.31
合計	1,367,894.94	205,184.24	1,758,722.04	263,808.31

18.3 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	遞延抵銷稅 資產或負債期初 餘額
遞延所得稅資產	205,184.24	7,615,077.52	263,808.31	6,611,673.12
遞延所得稅負債	205,184.24		263,808.31	

未經審核中期財務報表附註
(除另有指明外，以人民幣呈列)

19 短期借款

19.1 短期借款分類

借款類別	期末餘額	期初餘額
信用借款	8,007,561.64	
合計	8,007,561.64	

20 應付賬款

20.1 應付賬款列示

項目	期末餘額	期初餘額
應付項目成本	71,685,444.25	89,371,698.92
應付工程款	91,788,752.30	93,194,280.36
應付費用款	1,307,789.86	1,975,297.20
應付材料款	10,421,876.71	9,657,093.08
暫估應付賬款	1,730,261.48	780,864.97
其他	7,074,496.61	6,717,574.46
合計	184,008,621.21	201,696,808.99

20.2 應付賬款(包括關聯方應付賬款)賬齡分析

根據交易日期的應付賬款賬齡分析如下：

賬齡	2024年6月30日	2023年12月31日
1年以內	123,077,275.84	152,737,044.34
1-2年	38,844,274.26	38,495,716.53
2-3年	17,905,468.13	9,296,755.27
3年以上	4,181,602.98	1,167,292.85
合計	184,008,621.21	201,696,808.99

20.3 賬齡超過1年的重要應付賬款

單位名稱	期末餘額	未償還或結轉的原因
山東齊魯風景園林有限公司	8,996,779.49	未結算
青島上境景觀工程有限公司	6,033,316.47	未結算
青島隆德市政園林建設有限公司	4,560,497.20	未結算
山東國瑞市政園林工程有限公司	4,376,275.00	未結算
山東華邁融慧信息科技有限公司	3,811,650.40	未結算
合計	27,778,518.56	—

未經審核中期財務報表附註
(除另有指明外，以人民幣呈列)

21 預收款項

類別	期末餘額	期初餘額
租賃費	399,533.00	336,976.79
合計	399,533.00	336,976.79

22 合同負債

項目	期末餘額	期初餘額
物業費	57,421,635.15	67,504,491.47
社區增值服務	5,254,493.25	4,164,548.01
景觀綠化設計服務		131,903.63
合計	62,676,128.40	71,800,943.11

23 應付職工薪酬

23.1 應付職工薪酬分類

項目	期初餘額	本期增加	本期減少	期末餘額
短期薪酬	21,854,669.02	61,445,807.94	64,643,355.57	18,657,121.39
離職後福利-設定提存計劃	3,540,979.18	6,415,889.21	7,567,544.32	2,389,324.07
合計	25,395,648.20	67,861,697.15	72,210,899.89	21,046,445.46

23.2 短期薪酬

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	9,163,943.52	48,893,383.30	49,488,857.12	8,568,469.70
職工福利費	—	5,712,348.44	5,598,560.44	113,788.00
社會保險費	2,230,542.85	3,449,973.03	3,966,364.16	1,714,151.72
其中：醫療保險費	1,988,007.60	3,260,120.47	3,742,900.12	1,505,227.95
工傷保險費	242,535.25	189,852.56	223,464.04	208,923.77
住房公積金	3,645,267.21	2,425,202.15	4,006,555.34	2,063,914.02
工會經費和職工教育經費	6,814,915.44	944,093.02	1,562,210.51	6,196,797.95
短期累積帶薪缺勤	—	20,808.00	20,808.00	—
合計	21,854,669.02	61,445,807.94	64,643,355.57	18,657,121.39

未經審核中期財務報表附註
(除另有指明外，以人民幣呈列)

23 應付職工薪酬(續)

23.3 設定提存計劃

項目	期初餘額	本期增加	本期減少	期末餘額
基本養老保險	3,386,179.30	6,191,969.71	7,257,966.23	2,320,182.78
失業保險費	154,799.88	223,919.50	309,578.09	69,141.29
企業年金繳費				
合計	3,540,979.18	6,415,889.21	7,567,544.32	2,389,324.07

24 應交稅費

項目	期末餘額	期初餘額
增值稅	287,109.03	440,443.82
企業所得稅	4,558,953.03	1,823,746.17
城市維護建設稅	121,684.78	152,328.12
教育費附加	54,943.20	64,633.57
地方教育附加	33,566.74	45,650.29
個人所得稅	34,654.58	28,720.77
房產稅	123,078.96	379,812.45
土地使用稅	581.22	581.22
印花稅	1,123.71	22,759.28
合計	5,215,695.25	2,958,675.69

未經審核中期財務報表附註
(除另有指明外，以人民幣呈列)

25 其他應付款

項目	期末餘額	期初餘額
應付股利	10,213,740.00	10,740,000.00
其他應付款	55,211,296.93	49,473,944.23
合計	65,425,036.93	60,213,944.23

25.1 應付股利

項目	期末餘額	期初餘額
普通股股利	10,213,740.00	10,740,000.00
合計	10,213,740.00	10,740,000.00

25.2 其他應付款

25.2.1 按款項性質列示其他應付款

款項性質	期末餘額	期初餘額
押金及保證金	32,412,053.58	26,692,561.67
代墊款項	1,460,389.40	1,807,743.52
代管基金	9,070,488.90	7,519,181.24
黨建	1,849,958.75	1,904,958.76
公共維修基金	1,671,346.98	2,970,899.28
能源費	453,696.51	1,595,214.83
中介機構費	5,760,607.06	4,261,616.05
其他	2,532,755.75	2,721,768.88
合計	55,211,296.93	49,473,944.23

25.2.2 賬齡超過1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	4,292,183.81	未結算
合計	4,292,183.81	—

未經審核中期財務報表附註
(除另有指明外，以人民幣呈列)

26 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
一年內到期的租賃負債	834,439.96	812,526.02
合計	834,439.96	952,518.46

27 其他流動負債

項目	期末餘額	期初餘額
已背書未終止確認的票據款	2,890,254.31	7,692,236.13
待轉銷項稅額	3,767,012.48	4,310,725.72
合計	6,657,266.79	12,002,961.85

28 租賃負債

項目	期末餘額	期初餘額
1年以內	883,889.52	883,889.52
1-2年	883,889.54	883,889.54
2-3年	883,889.54	883,889.54
3-4年		
租賃付款額總額小計	2,651,668.60	2,651,668.60
減：未確認的融資費用	53,424.17	98,190.35
租賃付款額現值小計	2,598,244.43	2,553,478.25
減：一年內到期的租賃負債	834,439.96	812,526.02
合計	1,763,804.47	1,740,952.23

未經審核中期財務報表附註
(除另有指明外，以人民幣呈列)

29 股本

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

30 資本公積

項目	期初餘額	本期增加	本期減少	期末餘額
股本溢價	218,802,523.38	—	4,878,300.00	213,924,223.38
合計	218,802,523.38	—	4,878,300.00	213,924,223.38

本期資本公積減少4,878,300.00元系支付同一控制下企業合併的合併對價造成。

31 盈餘公積

項目	期初餘額	本期增加	本期減少	期末餘額
法定盈餘公積	13,003,776.37	—	—	13,003,776.37
合計	13,003,776.37	—	—	13,003,776.37

未經審核中期財務報表附註
(除另有指明外，以人民幣呈列)

32 未分配利潤

項目	本期	上期
調整前上年末未分配利潤	159,487,525.92	142,800,857.91
調整年初未分配利潤合計數(調增+，調減-)	-	-10,768,237.03
其中：同一控制下企業合併	-	-10,768,237.03
調整後年初未分配利潤	159,487,525.92	132,032,620.88
加：本期歸屬於母公司所有者的淨利潤	21,666,723.76	21,219,595.17
減：提取法定盈餘公積		
提取任意盈餘公積		
應付普通股股利		
轉作股本的普通股股利		
本期期末餘額	181,154,249.68	153,252,216.05

33 營業收入、營業成本

33.1 營業收入和營業成本情況

項目	本期發生額		上期發生額	
	收入	成本	收入	成本
主營業務	308,043,060.62	247,928,049.85	612,254,541.23	537,551,487.04
其他業務	506,222.80	166,151.34	15,007,607.35	11,889,136.44
合計	308,549,283.42	248,094,201.19	627,262,148.58	549,440,623.48

33.2 合同產生的收入情況

合同分類	主營業務	本期發生額 其他業務	合計
業務類型			
其中：物業管理服務	165,012,712.04	506,222.80	165,518,934.84
社區增值服務	67,292,353.35	-	67,292,353.35
非業主增值服務	75,737,995.23	-	75,737,995.23
房產置業			
租賃			
按經營地區分類			
其中：中國	308,043,060.62	506,222.80	308,549,283.42
按商品轉讓的時間分類			
其中：某一時點轉讓	63,491,416.32	-	63,491,416.32
某一時段內轉讓	244,551,644.30	506,222.80	245,057,867.10
合計	308,043,060.62	506,222.80	308,549,283.42

未經審核中期財務報表附註
(除另有指明外，以人民幣呈列)

33 營業收入、營業成本(續)

33.2 合同產生的收入情況(續)

合同分類	主營業務	上期發生額 其他業務	合計
業務類型			
其中：物業管理服務	164,615,698.30	242,589.97	164,858,288.27
社區增值服務	60,374,098.12		60,374,098.12
非業主增值服務	88,781,534.79		88,781,534.79
房產置業	298,483,210.02		298,483,210.02
租賃		14,765,017.38	14,765,017.38
按經營地區分類			
其中：中國	612,254,541.23	15,007,607.35	627,262,148.58
按商品轉讓的時間分類			
其中：某一時點轉讓	356,503,593.00		356,503,593.00
某一時段內轉讓	255,750,948.23	15,007,607.35	270,758,555.58
合計	612,254,541.23	15,007,607.35	627,262,148.58

34 稅金及附加

項目	本期發生額	上期發生額
城市維護建設稅	710,817.26	1,573,665.51
教育費附加	308,449.10	700,535.59
地方教育費附加	205,632.76	438,562.89
印花稅	58,313.73	310,629.71
房產稅	612,903.34	2,706,159.76
土地使用稅	12,597.36	12,597.36
環境保護稅	862.59	3,312.96
車船使用稅	1,888.46	840.96
水資源稅		449,307.00
其他		3,305.52
土地增值稅		5,682,081.90
合計	1,911,464.60	11,880,999.16

35 銷售費用

項目	本期發生額	上期發生額
廣告宣傳費		3,364,388.67
佣金費用		6,535,078.39
合計		9,899,467.06

未經審核中期財務報表附註
(除另有指明外，以人民幣呈列)

36 管理費用

項目	本期發生額	上期發生額
職工薪酬	16,085,790.79	12,898,443.45
中介機構費	3,393,418.65	2,986,519.75
固定資產折舊	893,638.17	929,852.24
差旅費	480,275.13	439,682.86
勞務費	471,204.35	223,003.21
辦公費	413,812.59	168,900.04
使用權資產折舊	390,827.10	390,827.10
業務招待費	303,883.27	206,063.69
無形資產攤銷	176,537.14	170,466.38
印刷出版費	166,766.08	450,213.84
長期待攤費用攤銷	121,195.80	109,201.74
網絡通訊費	76,586.13	127,587.91
黨建工作經費	18,021.96	158,198.38
宣傳招聘費	—	158,072.28
其他	580,246.28	704,006.25
合計	23,572,203.44	20,121,039.12

37 研發費用

項目	本期發生額	上期發生額
職工薪酬	2,463,604.88	2,206,520.39
合計	2,463,604.88	2,206,520.39

38 財務費用

項目	本期發生額	上期發生額
利息費用	119,646.17	103,605.47
減：利息收入	3,124,338.97	3,694,264.42
加：匯兌損失	30,551.18	682,292.70
手續費及其他	684,772.49	609,108.23
合計	-2,289,369.13	-2,299,258.02

未經審核中期財務報表附註
(除另有指明外，以人民幣呈列)

39 其他收益

產生其他收益的來源	本期發生額	上期發生額
政府補助	316,639.08	13,554.49
軍人及退伍軍人減免	74,215.88	246,000.10
增值稅加計抵減	12,580.31	574,031.32
個稅及其手續費返還	24,539.34	81,159.91
再就業稅收優惠減免	3,900.00	7,800.00
其他	—	3,267.21
合計	431,874.61	925,813.03

40 投資收益

項目	本期發生額	上期發生額
處置長期股權投資產生的投資收益	-379,945.42	
合計	-379,945.42	

41 信用減值損失

項目	本期發生額	上期發生額
應收賬款壞賬損失	-7,014,882.01	-5,949,769.28
其他應收款壞賬損失	-71,359.21	-43,824.80
應收票據壞賬損失	-72,661.97	-34,441.48
合計	-7,158,903.19	-6,028,035.56

42 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	-203,624.53	-356,616.38
合計	-203,624.53	-356,616.38

未經審核中期財務報表附註
(除另有指明外，以人民幣呈列)

43 營業外收入

43.1 營業外收入明細

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
政府補助	1,520,000.00		1,520,000.00
其他	4,199.05	63,278.09	4,199.05
合計	1,524,199.05	63,278.09	1,524,199.05

43.2 計入當期損益的政府補助

補助項目	本期發生金額	上期發生金額	與資產相關／與收益相關
2022年金九條政策補助	1,500,000.00		與收益相關
2021年度規上企業市級獎勵	20,000.00		與收益相關
合計	1,520,000.00		

44 營業外支出

項目	本期金額	上期金額	計入本期非經常性損益的金額
非流動資產處報廢損失	15,267.30	12,194.21	15,267.30
公益性捐贈支出	1,000.00	721.92	1,000.00
滯納金	97,812.01	67,837.53	97,812.01
罰款		50,200.00	
賠償金		55,341.52	
其他	76.87	1.60	76.87
合計	114,156.18	186,296.78	114,156.18

未經審核中期財務報表附註
(除另有指明外，以人民幣呈列)

45 所得稅費用

45.1 所得稅費用

項目	本期發生額	上期發生額
按稅法及相關規定計算的當期所得稅		
其中：中國大陸企業所得稅	8,072,056.63	9,386,073.31
遞延所得稅費用	-1,103,707.45	-955,960.70
合計	6,968,349.18	8,430,112.61

45.2 會計利潤與所得稅費用調整過程

項目	本期發生額
本期合併利潤總額	28,896,622.78
按法定／適用稅率計算的所得稅費用	7,224,155.70
子公司適用不同稅率的影響	-437,968.22
調整以前期間所得稅的影響	
非應稅收入的影響	
不可抵扣的成本、費用和損失的影響	24,728.70
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	
研發費用加計扣除的影響	-369,540.73
權益法確認投資收益或處置子公司合併層面投資收益調整的影響	561,048.86
稅率調整導致期初遞延所得稅資產／負債餘額的變化	-34,075.13
稅法規定的額外可扣除費用的影響	
所得稅費用	6,968,349.18

46 現金流量表項目

46.1 與經營活動有關的現金

46.1.1 收到的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	21,824,816.22	111,513,309.67
政府補助	1,836,639.08	270,621.80
利息收入	1,554,711.97	1,445,409.97
合計	25,216,167.27	113,229,341.44

未經審核中期財務報表附註
(除另有指明外，以人民幣呈列)

46 現金流量表項目(續)

46.1 與經營活動有關的現金(續)

46.1.2 支付的其他與經營活動有關的現金

項目	本期發生額	上期發生額
支付往來款項及其他	30,299,493.04	149,651,782.72
管理費用付現	5,905,984.35	4,678,527.93
財務費用付現	684,772.49	609,108.23
營業外支出	98,888.88	173,380.65
銷售費用付現		7,874,354.84
合計	36,989,138.76	162,987,154.37

46.2 與籌資活動有關的現金

46.2.1 支付的其他與籌資活動有關的現金

項目	本期發生額	上期發生額
租賃負債付現	140,610.79	766,590.80
支付同一控制下企業合併的對價款	4,878,300.00	
合計	5,018,910.79	766,590.80

未經審核中期財務報表附註
(除另有指明外，以人民幣呈列)

47 現金流量表補充資料

47.1 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	21,928,273.60	22,000,787.18
加：資產減值準備	203,624.53	356,616.38
信用減值損失	7,158,903.19	6,028,035.56
固定資產折舊、油氣資產折耗、生產性生物資產折舊	3,942,328.58	3,489,281.03
使用權資產折舊	390,827.10	390,827.10
無形資產攤銷	475,772.02	417,430.00
長期待攤費用攤銷	468,432.22	109,201.74
處置固定資產、無形資產和其他長期資產的損失 (收益以「-」填列)		
固定資產報廢損失(收益以「-」填列)	14,817.30	-
公允價值變動損失(收益以「-」填列)		
財務費用(收益以「-」填列)	150,197.35	785,898.17
投資損失(收益以「-」填列)	379,945.42	
遞延所得稅資產的減少(增加以「-」填列)	-1,103,707.45	-1,071,577.19
遞延所得稅負債的增加(減少以「-」填列)		
存貨的減少(增加以「-」填列)	-12,329,951.98	136,934,376.36
經營性應收項目的減少(增加以「-」填列)	-51,438,051.85	9,421,142.00
經營性應付項目的增加(減少以「-」填列)	-23,144,511.69	-213,275,822.43
其他	-	117,730.68
經營活動產生的現金流量淨額	-52,903,101.66	-34,296,073.42
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		
融資租入固定資產		
3. 現金及現金等價物淨變動情況：		
現金的期末餘額	385,008,886.56	388,478,438.08
減：現金的期初餘額	412,094,874.66	428,224,768.89
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	-27,085,988.10	-39,746,330.81

47.2 本期收到的處置子公司的現金淨額

項目	金額
本期處置子公司於本期收到的現金或現金等價物	21,864,000.00
減：喪失控制權日子公司持有的現金及現金等價物	722,891.62
加：以前期間處置子公司於本期收到的現金或現金等價物	3,818,400.00
處置子公司收到的現金淨額	24,959,508.38

未經審核中期財務報表附註
(除另有指明外，以人民幣呈列)

47 現金流量表補充資料(續)

47.3 現金和現金等價物的構成

項目	期末餘額	期初餘額
現金	385,008,886.56	412,094,874.66
其中：庫存現金	8,827.65	5,455.50
可隨時用於支付的銀行存款	385,000,058.91	412,089,419.16
現金等價物		
期末現金和現金等價物餘額	385,008,886.56	412,094,874.66
其中：母公司或集團內子公司使用受限制的現金和現金等價物		

48 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	—	—	2,343.07
其中：港幣	2,567.24	0.9127	2,343.07
其他應付款	—	—	4,292,183.81
其中：港幣	4,702,732.34	0.9127	4,292,183.81

49 租賃

本集團作為承租方

項目	本期發生額
租賃負債利息費用	45,384.53
計入當期損益的採用簡化處理的短期租賃費用	875,323.59
計入當期損益的採用簡化處理的低價值資產租賃費用(短期租賃除外)	
與租賃相關的總現金流出	1,455,457.79