

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
中期報告

目錄

- 2 公司資料
- 4 釋義
- 6 管理層討論及分析
- 15 企業管治及其他資料
- 26 中期財務資料審閱報告
- 27 中期合併資產負債表
- 30 中期合併利潤表
- 32 中期合併現金流量表
- 34 中期合併股東權益變動表
- 36 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
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

香港中央證券登記有限公司

香港灣仔
皇后大道東183號
合和中心17樓
1712至1716號舖

法律顧問

有關香港法例
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

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：

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
中國企業會計準則	指	中國企業會計準則
中國	指	中華人民共和國
中指院	指	中國指數研究院
本公司或公司	指	魯商生活服務股份有限公司(前稱山東魯商物業服務有限公司)，一家於2006年3月24日於中國成立的有限責任公司，並於2021年3月12日轉制為股份有限公司，其H股於聯交所上市(股份代號：2376)
控股股東	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
企業管治守則	指	上市規則附錄十四所載的企業管治守則
大華	指	大華會計師事務所(特殊普通合伙)，本公司核數師
董事	指	本公司董事
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
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

釋義

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	上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則
所得款項淨額	指	上市所得款項淨額約138百萬港元
本期間	指	截至2023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
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
監事	指	本公司監事

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。於本期間，本集團收入為人民幣314.0百萬元，較截至2022年6月30日止六個月人民幣324.4百萬元減少3.2%。於本期間，本公司歸屬於母公司所有者的淨利潤為人民幣30.0百萬元，較去年同期的人民幣40.1百萬元減少25.2%。截至2023年6月30日，本集團在管項目96個，在管總建築面積23.8百萬平方米(2022年6月30日：23.5百萬平方米)，增長1.5%。其亦有合約項目96個，總合約面積27.4百萬平方米(2022年6月30日：27.2百萬平方米)，增長1.0%。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6月30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。

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52.5%

於本期間，本集團來自物業管理服務的收入約為人民幣164.9百萬元，較2022年同期增加約9.8%，主要由於本集團在管物業項目建築面積增加。

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**52.5%**(續)

我們與本公司控股股東魯商福瑞達擁有長期密切的持續戰略關係，魯商福瑞達是一家在上海證券交易所上市的公司(股票代碼：600223)。

於編製本集團於本期間的中期業績時，董事會注意到，魯商福瑞達正在向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出售其房地產業務(「出售事項」)，且出售事項已於2023年4月底或之前部分完成。於本報告日期，董事會了解到出售事項將於2023年10月或前後全部完成。

同時，我們與山東商業維持密切和長期的關係。山東商業為一家大型控股公司，在零售、醫療保健、金融、教育等領域具有廣泛的投資。截至2023年6月30日，我們的58個在管物業由山東商業集團與魯商福瑞達集團開發，在管總建築面積為14.82百萬平方米，較於2022年6月30日增加1.02百萬平方米。

下表載列本集團於所示期間在管建築面積的變動：

項目來源	於6月30日						變動 增長率 %
	2023年		2022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 %	
魯商福瑞達集團	1,067⁽¹⁾	4.5	12,574	53.6	-11,507	-91.5	
關聯方	13,755⁽¹⁾	57.7	1,228	5.2	12,527	1,020	
小計	14,822	62.2	13,802	58.8	1,020	7.4	
第三方	9,008	37.8	9,674	41.2	-666	-6.9	
總計	23,830	100.0	23,476	100.0	354	1.5	

附註(1)：於出售事項後，在管總建築面積約12,643千平方米的若干項目由魯商福瑞達集團變為山東商業集團。

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52.5%(續)

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	於6月30日									
	2023年					2022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	96,026	58.2	13,981	58.7	46	91,753	61.1	12,015	51.2	38
非住宅物業										
(1)商業物業	39,558	24.0	2,536	10.6	25	38,666	25.8	2,543	10.8	27
(2)其他	29,274	17.8	7,313	30.7	25	19,727	13.1	8,918	38.0	15
總計	164,858	100.0	23,830	100.0	96	150,146	100.0	23,476	100.0	80

截至2023年6月30日，我們已簽約管理46個住宅物業，在管總建築面積為14.0百萬平方米，較於2022年同期的12.0百萬平方米增加約16.7%。於本期間，我們亦持續拓展了城市環衛項目，增加了我們的物業管理服務收入。

非業主增值服務：佔總收入約28.3%

下表載列本集團於所示期間按服務類型劃分來自非業主增值服務的收入明細：

服務類型	於6月30日			
	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	28,445	32.0	39,366	33.3
景觀美化服務	45,646	51.4	54,716	46.3
前期物業管理服務	7,687	8.7	8,523	7.2
交付前服務	4,957	5.6	7,268	6.2
其他定製服務	2,047	2.3	8,295	7.0
總計	88,782	100.0	118,168	100.0

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**28.3%**(續)

於本期間，本集團來自非業主增值服務的收入約為人民幣88.8百萬元，較於2022年同期減少約24.9%，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、景觀美化服務的收入減少。

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**19.2%**

下表載列本集團於所示期間按服務類型劃分產生自社區增值服務的收入明細：

服務類型	於6月30日			
	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	19,741	32.7	19,080	34.0
社區生活服務	19,923	33.0	18,308	32.7
水電管理服務	15,085	25.0	12,677	22.6
社區空間及資源管理服務	5,625	9.3	5,982	10.7
總計	60,374	100.0	56,047	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60.4百萬元，較2022年同期增加約7.7%，主要由於住宅物業在管建築面積增加帶來服務用戶增加，及向客戶提供服務內容多樣化所致。

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	2023年		截至6月30日止六個月 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	164,858	52.5	150,146	46.3	9.8
非業主增值服務	88,782	28.3	118,168	36.4	-24.9
社區增值服務	60,374	19.2	56,047	17.3	7.7
總計	314,014	100.0	324,361	100.0	-3.2

於本期間，本集團總收入為約人民幣314.0百萬元(2022年6月30日：約人民幣324.4百萬元)，較2022年同期減少約3.2%，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2022年6月30日止六個月的人民幣150.1百萬元增加9.8%至本期間的人民幣164.9百萬元，主要是由於我們的在管總建築面積由截至2022年6月30日的約23.5百萬平方米增加至截至2023年6月30日的約23.8百萬平方米及公司持續拓展城市環衛項目(按照行業慣例，城市環衛項目未計入在管面積)。

非業主增值服務：我們的非業主增值服務收入由截至2022年6月30日止六個月的人民幣118.2百萬元減少24.9%至本期間的人民幣88.8百萬元，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、景觀美化服務的收入減少。

社區增值服務：我們的社區增值服務收入由截至2022年6月30日止六個月的人民幣56.0百萬元增加7.7%至本期間的人民幣60.4百萬元，主要是由於住宅物業在管建築面積增加帶來服務用戶增加，及向客戶提供服務內容多樣化所致。

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246.1百萬元(2022年6月30日：約人民幣247.0百萬元)，較2022年同期減少約0.4%，保持相對隱定。

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			
	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	31,535	19.1	28,660	19.1
非業主增值服務	19,182	21.6	32,856	27.8
社區增值服務	17,208	28.5	15,870	28.3
總計	67,926	21.6	77,386	23.9

於本期間，本集團毛利約為人民幣67.9百萬元，較2022年同期人民幣77.4百萬元減少12.2%。本集團毛利率由2022年同期約23.9%減少至約21.6%。

於本期間，本集團物業管理服務的毛利率約為19.1%(2022年6月30日：約19.1%)。

本集團非業主增值服務的毛利率約為21.6%(2022年6月30日：約27.8%)，非業主增值服務毛利率較上年同期有所下滑，主要是由於中國房地產市場低迷導致新增及新交付項目減少，設計服務收入、景觀美化服務收入較同期減少導致。

本集團社區增值服務的毛利率約為28.5%(2022年6月30日：約28.3%)，保持相對穩定。

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22.3百萬元，較截至2022年6月30日止六個月約人民幣21.6百萬元增加約3.4%，主要由於我們優化管理人員結構，導致行政人員產生的僱員福利費用減少，及上市(定義見下文)初期增加中介機構諮詢服務，導致中介機構服務費增加。

期內利潤

於本期間，我們的期內利潤約為人民幣30.8百萬元，較2022年同期約人民幣40.8百萬元減少約24.5%。

流動資產

於2023年6月30日，本集團流動資產約為人民幣843.4百萬元，較於2022年12月31日約人民幣793.1百萬元增加約6.3%。於2023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(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6月30日，本集團的固定資產、使用權資產約為人民幣54.1百萬元，較於2022年12月31日約人民幣55.4百萬元減少約人民幣1.3百萬元，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2022年12月31日人民幣284.0百萬元增加至截至2023年6月30日人民幣351.5百萬元，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2023年6月30日，預付款項及其他應收款約為人民幣7.5百萬元，較於2022年12月31日約人民幣8.4百萬元減少約人民幣0.9百萬元，主要是由於我們根據實際使用能源向供應商預付，減少向能源供應商預付大額款項。

管理層討論及分析

財務回顧(續)

貿易應付款項

於2023年6月30日，貿易應付款項約為人民幣209.4百萬元，較於2022年12月31日約人民幣177.0百萬元增加約人民幣32.4百萬元，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。

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2023年6月30日，其他應付款項約為人民幣85.9百萬元，較於2022年12月31日約人民幣99.8百萬元減少約人民幣13.9百萬元，主要由於我們於2023年第一季度支付2022年年終獎金所致。

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6月30日，本集團的現金及現金等價物為約人民幣388.4百萬元，較於2022年12月31日約人民幣428.2百萬元減少9.3%，主要由於我們本期加大日常維修、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385.7百萬元(2022年12月31日：人民幣398.8百萬元)及以港元計值的約人民幣2.7百萬元(2022年12月31日：人民幣29.4百萬元)，以2023年6月30日匯率計算。

計息借款

我們於2023年6月30日的計息借款為人民幣1.0百萬元(2022年12月31日：人民幣1.8百萬元)，均以人民幣計值，於2024年1月15日到期，固定年利率為5.0%。

資產抵押

我們於2023年6月30日的抵押物資產為人民幣2.7百萬元(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6月30日為41.2%(2022年12月31日：41.4%)。

財務回顧(續)

重大投資、重大收購及出售

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2023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2022年7月8日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日期為2022年6月27日的招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節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。

僱員和薪酬政策

於2023年6月30日，本集團有1,581名僱員(於2022年12月31日：1,644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。

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。王忠武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將繼續確保本集團具有一致的領導能力以及有效制定、實施本集團整體戰略的能力。董事會相信，此架構不會損害董事會與本公司管理層之間的權力及授權平衡。董事會將定期審查此架構的有效性，以確保其適合本集團的情況。

遵守證券交易的標準守則

自上市日期起，本公司已採納標準守則作為董事及監事進行證券交易的行為守則。

於進行具體諮詢後，所有董事及監事確認，於本期間，彼等已遵守標準守則。

報告期後事項

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。

更換核數師

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。

除上文所披露者外，於2023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

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	200,000 ⁽¹⁾	0.0197%
李璐女士	魯商福瑞達	實益擁有人	300,000 ⁽²⁾	0.0295%
邵萌先生	魯商福瑞達	實益擁有人	2,681 ⁽³⁾	0.0003%
王洪濤先生	魯商福瑞達	實益擁有人	130,000 ⁽⁴⁾	0.0128%
張向乾先生	魯商福瑞達	實益擁有人	73,334 ⁽⁵⁾	0.0072%

附註：

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

除上文所披露者外，於2023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2023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2023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2023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2023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2023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。

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	截至	悉數動用 預期時間
			2023年6月30日 已動用 所得款項淨額 (百萬港元)	2023年6月30日 尚未動用 所得款項淨額 (百萬港元)	
主要類別		子類別及具體計劃			
戰略合作、收購及投資以擴大業務規模及多元化物業組合	60.0	82.80	0	82.80	2024年12月31日
	(i)	戰略收購及投資於專注於管理住宅項目的物業管理公司	0	66.24	
	(ii)	戰略收購及投資於專注於管理非住宅項目的物業管理公司以進一步多元化我們的在管物業組合	0	16.56	

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2023年6月30日已動用所得款項淨額 (百萬港元)	截至2023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	2023年12月31日
(i) 進一步改善我們的傳統物業管理服務以提升客戶體驗：	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	

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6月30日已動用所得款項淨額 (百萬港元)	截至2023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2023年6月30日已動用所得款項淨額 (百萬港元)	截至2023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	0.56	20.14	2023年12月31日
(i) 開發我們的線上服務平台以提升與客戶的互動	2.2	3.04	0.28	2.76	
開發技術支持社區平台	9.8	13.52	0.28	13.24	
(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	0.28	2.80	
(c) 智能系統，假設每個社區開發及更新該等系統。		9.14	0	9.14	
(iii) 開發及升級我們的內部管理系統，其中：	3.0	4.14	0	4.14	
(a) 內部管理系統營運及數據保護；及		2.50	0	2.50	
(b) 內部管理人力資源。		1.64	0	1.64	
營運資金	10.0	13.80	3.88	9.92	2023年12月31日
總計	100.0	138			

上市的所得款項(續)

截至2023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，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：

楊雲龍先生已辭任本公司執行董事，自2023年6月30日起生效。

李涵女士已獲委任為本公司非執行董事，自2023年6月30日起生效。

羅曄女士自2023年06月起擔任山東省新動能投資管理有限公司總經理。

監事資料變動：

王洪濤先生自2023年5月起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，不再擔任魯商發展金融科技中心總經理職務。

張向乾先生自2023年5月起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，不再擔任魯商發展濟南城市公司財務總監職務。

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。

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2022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十四成立審核委員會。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(即大華)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，2023年8月25日

中期財務資料審閱報告

大華核字[2023]0014331號

魯商生活服務股份有限公司董事會：

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)財務報表，包括2023年6月30日的合併及母公司資產負債表，2023年1-6月的合併及母公司利潤表、現金流量表和股東權益變動表以及財務報表附注。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。該準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和相關會計制度的規定編制，未能在所有重大方面公允反映魯商服務的財務狀況、經營成果和現金流量。

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：許一鵬

二〇二三年八月二十五日

中期合併資產負債表

截至2023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	未經審核 2023年 6月30日	經審核 2022年 12月31日
流動資產：			
貨幣資金	4	390,603,860.14	428,811,504.41
交易性金融資產		—	—
衍生金融資產		—	—
應收票據	5	30,055,590.55	23,585,685.07
應收賬款	6	321,364,676.02	260,421,279.00
應收款項融資	7	116,000.00	—
預付款項	8	2,113,225.24	3,041,904.12
其他應收款	9	5,405,218.90	5,314,816.95
存貨	10	43,415,934.79	43,129,891.14
合同資產	11	48,701,256.73	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	12	1,633,188.08	2,497,073.14
流動資產合計		843,408,950.45	793,066,507.06
非流動資產：			
債權投資		—	—
其他債權投資		—	—
長期應收款		—	—
長期股權投資		—	—
其他權益工具投資		—	—
其他非流動金融資產		—	—
投資性房地產		—	—
固定資產	13	51,952,013.28	52,838,522.26
在建工程		—	—
生產性生物資產		—	—
油氣資產		—	—
使用權資產	14	2,149,549.14	2,540,376.24
無形資產	15	1,278,550.87	1,458,966.80
開發支出		—	—
商譽		—	—
長期待攤費用	16	491,407.69	600,609.43
遞延所得稅資產	17	9,726,525.15	8,616,586.82
其他非流動資產		—	—
非流動資產合計		65,598,046.13	66,055,061.55
資產總計		909,006,996.58	859,121,568.61

中期合併資產負債表
截至2023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	未經審核 2023年 6月30日	經審核 2022年 12月31日
流動負債：			
短期借款		-	-
交易性金融負債		-	-
衍生金融負債		-	-
應付票據	18	1,965,009.38	-
應付賬款	19	209,366,280.35	177,027,304.04
預收款項		-	-
合同負債	20	54,372,328.68	54,971,683.36
應付職工薪酬	21	22,082,328.27	35,222,573.33
應交稅費	22	10,714,291.04	9,303,595.09
其他應付款	23	53,145,824.50	55,307,310.07
持有待售負債		-	-
一年內到期的非流動負債	24	2,641,800.69	3,286,633.70
其他流動負債	25	18,821,566.87	18,961,830.51
流動負債合計		373,109,429.78	354,080,930.10
非流動負債：			
長期借款		-	-
應付債券		-	-
其中：優先股		-	-
永續債		-	-
租賃負債	26	1,714,354.89	1,669,588.71
長期應付款	27	-	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	17	-	-
其他非流動負債		-	-
非流動負債合計		1,714,354.89	1,809,581.15
負債合計		374,823,784.67	355,890,511.25

中期合併資產負債表

截至2023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	未經審核 2023年 6月30日	經審核 2022年 12月31日
股東權益：			
股本	28	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	29	226,482,824.76	226,326,732.93
減：庫存股		—	—
其他綜合收益		—	—
專項儲備		—	—
盈餘公積	30	9,755,021.62	9,755,021.62
未分配利潤	31	160,703,334.34	130,688,463.63
歸屬於母公司股東權益合計		530,281,180.72	500,110,218.18
少數股東權益		3,902,031.19	3,120,839.18
股東權益合計		534,183,211.91	503,231,057.36
負債和股東權益總計		909,006,996.58	859,121,568.61

中期合併利潤表

於2023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	未經審核 2023年 1-6月	未經審核 2022年 1-6月
一、營業收入	32	314,013,921.18	324,361,468.93
減：營業成本	32	246,088,169.69	246,975,158.79
税金及附加	33	2,990,805.92	1,860,184.07
銷售費用		-	-
管理費用	34	20,104,328.30	19,209,410.61
研發費用	35	2,206,520.39	2,364,377.76
財務費用	36	-2,092,200.87	-1,276,099.45
其中：利息費用		103,605.47	145,328.24
利息收入		3,461,980.08	2,007,568.26
加：其他收益	37	911,209.80	1,348,869.01
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)	38	-6,028,035.56	-4,447,083.77
資產減值損失(損失以「-」號填列)	39	-356,616.38	-
資產處置收益(損失以「-」號填列)		-	-
二、營業利潤(虧損以「-」號填列)		39,242,855.61	52,130,222.39
加：營業外收入	40	53,278.09	119,767.71
減：營業外支出	41	185,574.86	26,215.72
三、利潤總額(虧損以「-」號填列)		39,110,558.84	52,223,774.38
減：所得稅費用	42	8,314,496.12	11,410,022.65
四、淨利潤(淨虧以「-」號填列)		30,796,062.72	40,813,751.73
其中：同一控制下企業合併被合併方在合併前實現的淨利潤			
(一)按經營持續性分類			
持續經營淨利潤(淨虧以「-」號填列)		30,796,062.72	40,813,751.73
終止經營淨利潤(淨虧以「-」號填列)		-	-
(二)按所有權歸屬分類			
歸屬於母公司所有者的淨利潤		30,014,870.71	40,133,359.89
少數股東損益		781,192.01	680,391.84
五、其他綜合收益的稅後淨額		-	-

中期合併利潤表

於2023年6月30日－未經審核
(以人民幣呈列)

項目	附註	未經審核 2023年 1-6月	未經審核 2022年 1-6月
歸屬於母公司所有者的其他綜合收益的稅後淨額		-	-
(一)不能重分類進損益的其他綜合收益		-	-
1. 重新計量設定受益計劃變動額		-	-
2. 權益法下不能轉損益的其他綜合收益		-	-
3. 其他權益工具投資公允價值變動		-	-
4. 企業自身信用風險公允價值變動		-	-
5. 其他		-	-
(二)將重分類進損益的其他綜合收益		-	-
1. 權益法下可轉損益的其他綜合收益		-	-
2. 其他債權投資公允價值變動		-	-
3. 金融資產重分類計入其他綜合收益的金額		-	-
4. 其他債權投資信用減值準備		-	-
5. 現金流量套期準備		-	-
6. 外幣財務報表折算差額		-	-
7. 一攬子處置子公司在喪失控制權之前產生的處置收益		-	-
8. 其他資產轉換為公允價值模式計量的投資性房地產		-	-
9. 其他		-	-
歸屬於少數股東的其他綜合收益的稅後淨額		-	-
六、綜合收益總額		30,796,062.72	40,813,751.73
歸屬於母公司所有者的綜合收益總額		30,014,870.71	40,133,359.89
歸屬於少數股東的綜合收益總額		781,192.01	680,391.84
七、每股收益：			
(一)基本每股收益		0.23	0.40
(二)稀釋每股收益		0.23	0.40

中期合併現金流量表

截至2023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	未經審核 2023年 1-6月	未經審核 2022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	270,688,486.64	271,310,681.64
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	2,511,316.02
經營活動現金流入小計	277,435,914.01	273,821,997.66
購買商品、接受勞務支付的現金	192,764,030.55	112,481,431.02
支付給職工以及為職工支付的現金	89,217,620.29	91,152,500.15
支付的各项稅費	24,283,497.85	21,753,553.33
支付其他與經營活動有關的現金	6,191,556.31	4,237,823.77
經營活動現金流出小計	312,456,705.00	229,625,308.27
經營活動產生的現金流量淨額	-35,020,790.99	44,196,689.39
二、投資活動產生的現金流量：		
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	-	1,107.20
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	-	2,128,858.38
投資活動現金流入小計	-	2,129,965.58
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	1,345,111.93
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	-	153,303.84
投資活動現金流出小計	3,342,836.92	1,498,415.77
投資活動產生的現金流量淨額	-3,342,836.92	631,549.81

中期合併現金流量表

截至2023年6月30日止六個月—未經審核
(以人民幣呈列)

項目	未經審核 2023年 1-6月	未經審核 2022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	-	-
取得借款收到的現金	-	-
收到其他與籌資活動有關的現金	-	281,514.80
籌資活動現金流入小計	-	281,514.80
償還債務支付的現金	-	635,657.99
分配股利、利潤或償付利息支付的現金	38,536.97	335,889.11
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	7,543,583.22
籌資活動現金流出小計	805,127.77	8,515,130.32
籌資活動產生的現金流量淨額	-805,127.77	-8,233,615.52
四、匯率變動對現金及現金等價物的影響	-682,292.70	-
五、現金及現金等價物淨增加額	-39,851,048.38	36,594,623.68
加：期初現金及現金等價物餘額	428,206,054.07	275,485,562.40
六、期末現金及現金等價物餘額	388,355,005.69	312,080,186.08

中期合併股東權益變動表

截至2023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	未經審核 2023年1-6月									
	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	少數股東權益	股東權益合計
一、上年年末餘額	133,340,000.00	-	226,326,732.93	-	-	-	9,755,021.62	130,686,498.34	3,120,839.18	503,229,092.07
加：會計政策變更	-	-	-	-	-	-	-	1,965.29	-	1,965.29
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	-	226,326,732.93	-	-	-	9,755,021.62	130,688,463.63	3,120,839.18	503,231,057.36
三、本年增減變動金額	-	-	156,091.83	-	-	-	-	30,014,870.71	781,192.01	30,952,154.55
(一)綜合收益總額	-	-	-	-	-	-	-	30,014,870.71	781,192.01	30,796,062.72
(二)股東投入和減少資本	-	-	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
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(三)利潤分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈餘公積	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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	-	226,482,824.76	-	-	-	9,755,021.62	160,703,334.34	3,902,031.19	534,183,211.91

中期合併股東權益變動表

截至2023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	未經審核 2022年1-6月									
	歸屬於母公司股東權益									
	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	少數股東權益	股東權益合計
一、上年年末餘額	100,000,000.00	-	123,180,204.28	-	-	-	4,648,389.40	70,939,287.22	1,566,575.21	300,334,456.11
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、本年初餘額	100,000,000.00	-	123,180,204.28	-	-	-	4,648,389.40	70,916,678.73	1,566,575.21	300,311,847.62
三、本年增減變動金額	-	-	-780,126.00	-	-	-	-	40,133,359.89	680,391.84	40,033,625.73
(一)綜合收益總額	-	-	-	-	-	-	-	40,133,359.89	680,391.84	40,813,751.73
(二)股東投入和減少資本	-	-	-780,126.00	-	-	-	-	-	-	-780,126.00
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	-	-	-780,126.00	-	-	-	-	-	-	-780,126.00
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(三)利潤分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈餘公積	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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、本期末餘額	100,000,000.00	-	122,400,078.28	-	-	-	4,648,389.40	111,050,038.62	2,246,967.05	340,345,473.35

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 公司資料

本公司於2006年3月24日在中國根據中國公司法成立為有限責任公司，並於2021年3月12日轉制為股份有限公司。本公司的註冊辦事處地址為中國山東省濟南市歷下區經十路9777號魯商國奧城2號樓202室。

本集團主要從事在中國提供物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務。本公司的直接母公司為魯商福瑞達，及本公司的最終母公司為山東商業。

本公司H股於2022年7月8日於聯交所主板上市。

除另有註明外，本公司財務資料乃以人民幣呈列，人民幣為本公司記賬本位幣。

2 主要會計政策概要

(a) 編製基礎

本公司在中國註冊成立，境外上市外資股自2022年7月8日在聯交所主板上市，並採用《國際財務報告準則》編製截止日期為2022年12月31日的財務報表。為提升工作效率及降低根據中國企業會計準則及國際財務報告準則編製兩份財務報表的成本，於2023年7月17日，董事會審議並通過自截至2023年6月30日止中期報告起根據中國企業會計準則編製本公司的財務報表及披露相關財務資料，股東特別大會已於2023年8月3日舉行並批准對公司章程作出相應改動。詳情請參閱本公司日期為2023年7月17日的公告。

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

本公司2022年6月同期數據根據中國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。

(b) 持續經營

本公司對報告期末起未來12個月的持續經營能力進行了評價，未發現對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。

3 重要會計政策、會計估計的變更

(a) 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)

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

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、會計估計的變更(續)

(a) 會計政策變更(續)

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
遞延所得稅負債	-	22,608.49	22,608.49

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。

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	1,965.29	8,616,586.82

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1-6月 累計影響金額	變更後
所得稅費用	11,477,413.14	-67,390.49	11,410,022.65

(b) 會計估計變更

本報告期主要會計估計未發生變更。

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	未經審核 2023年 6月30日	經審核 2022年 12月31日
庫存現金	7,584.05	13,002.70
銀行存款	388,347,421.64	428,193,051.37
未到期應收利息	2,248,854.45	605,450.34
合計	390,603,860.14	428,811,504.41
其中：存放財務公司的款項總額	217,367,855.20	248,831,135.76

5 應收票據

(a) 應收票據分類列示

項目	未經審核 2023年 6月30日	經審核 2022年 12月31日
銀行承兌匯票	870,000.00	—
商業承兌匯票	29,185,590.55	23,585,685.07
合計	30,055,590.55	23,585,685.07

(b) 應收票據壞賬準備分類列示

類別	賬面餘額		未經審核2023年6月30日 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	30,090,032.03	100.00	34,441.48	0.11	30,055,590.55
其中：銀行承兌組合	870,000.00	2.89	—	—	870,000.00
關聯方組合	28,984,832.03	96.33	28,984.84	0.10	28,955,847.19
賬齡組合	235,200.00	0.78	5,456.64	2.32	229,743.36
合計	30,090,032.03	100.00	34,441.48	0.11	30,055,590.55

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)

(b) 應收票據壞賬準備分類列示(續)

類別	賬面餘額 金額	比例(%)	經審核2022年12月31日		賬面價值
			壞賬準備 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

6 應收賬款

(a) 按賬齡披露應收賬款

依交易日期並扣除壞賬準備的應收賬款賬齡分析如下：

賬齡	未經審核 2023年 6月30日	經審核 2022年 12月31日
1年以內	262,267,505.37	231,914,253.81
1-2年	59,721,393.92	25,823,900.04
2-3年	8,336,461.11	8,643,893.28
3年以上	7,980,706.53	5,030,853.5
小計	338,306,066.93	271,412,900.63
減：壞賬準備	16,941,390.91	10,991,621.63
合計	321,364,676.02	260,421,279.00

未經審核中期財務報表附註
(除另有指明外，以人民幣呈列)

6 應收賬款(續)

(b) 按壞賬準備計提方法分類披露

類別	賬面餘額		未經審核2023年6月30日 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	338,306,066.93	100.00	16,941,390.91	5.01	321,364,676.02
其中：賬齡組合	196,700,439.25	58.14	16,799,785.28	8.54	179,900,653.97
關聯方組合	141,605,627.68	41.86	141,605.63	0.10	141,464,022.05
合計	338,306,066.93	100.00	16,941,390.91	5.01	321,364,676.02

類別	賬面餘額		經審核2022年12月31日 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

7 應收款項融資

項目	未經審核 2023年 6月30日	經審核 2022年 12月31日
應收票據	116,000.00	-
合計	116,000.00	-

註：於2023年6月30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。

未經審核中期財務報表附註
(除另有指明外，以人民幣呈列)

8 預付款項

(a) 預付款項按賬齡列示

賬齡	未經審核 2023年6月30日		經審核 2022年12月31日	
	金額	比例(%)	金額	比例(%)
1年以內	2,094,005.71	99.09	3,034,244.12	99.75
1至2年	19,019.53	0.90	7,460.00	0.25
2至3年	200.00	0.01	200.00	0.00
合計	2,113,225.24	100.00	3,041,904.12	100.00

9 其他應收款

(a) 按賬齡披露

賬齡	未經審核 2023年 6月30日	經審核 2022年 12月31日
1年以內	3,410,610.55	3,527,064.47
1-2年	345,806.62	1,481,250.55
2-3年	1,386,124.60	1,850.01
3年以上	513,746.75	511,896.74
小計	5,656,288.52	5,522,061.77
減：壞賬準備	251,069.62	207,244.82
合計	5,405,218.90	5,314,816.95

(b) 按款項性質分類情況

款項性質	未經審核 2023年 6月30日	經審核 2022年 12月31日
保證金、押金	2,429,556.31	2,122,569.55
備用金	178,000.00	898,000.00
代墊社保公積金	287,293.28	37,613.84
代墊工程款	400,850.00	400,850.00
關聯方往來	2,113,928.99	1,800,858.80
其他	246,659.94	262,169.58
合計	5,656,288.52	5,522,061.77

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)

(c) 其他應收款壞賬準備計提情況

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	2,148.33	-	41,676.47	43,824.80
本期轉回	-	-	-	-
本期轉銷	-	-	-	-
本期核銷	-	-	-	-
其他變動	-	-	-	-
期末餘額	2,148.33	-	248,921.29	251,069.62

10 存貨

項目	未經審核2023年6月30日			經審核2022年12月31日		
	賬面餘額	存貨跌價準備 /合同履約 成本減值準備	賬面價值	賬面餘額	存貨跌價準備 /合同履約 成本減值準備	賬面價值
原材料	722,884.15	-	722,884.15	787,447.18	-	787,447.18
庫存商品	42,232,479.55	-	42,232,479.55	42,165,452.80	-	42,165,452.80
周轉材料	460,571.09	-	460,571.09	176,991.16	-	176,991.16
合計	43,415,934.79	-	43,415,934.79	43,129,891.14	-	43,129,891.14

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

(a) 合同資產情況

項目	未經審核2023年6月30日			經審核2022年12月31日		
	賬面餘額	減值準備	賬面價值	賬面餘額	減值準備	賬面價值
景觀綠化工程	27,628,675.18	111,426.81	27,517,248.37	24,223,976.18	-	24,223,976.18
設計服務	7,171,328.82	104,511.89	7,066,816.93	731,387.27	-	731,387.27
精裝工程	14,257,869.11	140,677.68	14,117,191.43	1,308,989.78	-	1,308,989.78
合計	49,057,873.11	356,616.38	48,701,256.73	26,264,353.23	-	26,264,353.23

(b) 本期合同資產計提減值準備情況

項目	經審核 2022年 12月31日		本期變動情況			未經審核 2023年 6月30日
	計提		轉回	轉銷或核銷	其他變動	
關聯方項目	-	38,246.08	-	-	-	38,246.08
第三方項目	-	318,370.30	-	-	-	318,370.30
合計	-	356,616.38	-	-	-	356,616.38

12 其他流動資產

項目	未經審核 2023年 6月30日	經審核 2022年 12月31日
增值稅留抵扣額	1,632,793.62	2,496,678.68
預繳其他稅費	394.46	394.46
合計	1,633,188.08	2,497,073.14

未經審核中期財務報表附註
(除另有指明外，以人民幣呈列)

13 固定資產

(a) 固定資產情況

項目	房屋及建築物	運輸工具	機械及其他設備	合計
一、賬面原值				
1. 2022年12月31日餘額	41,793,419.69	13,699,051.10	13,528,544.03	69,021,014.82
2. 本期增加金額	—	2,909,109.81	1,333,363.45	4,242,473.26
購置	—	2,909,109.81	1,333,363.45	4,242,473.26
3. 本期減少金額	—	2,192,479.03	492,015.49	2,684,494.52
處置或報廢	—	2,192,479.03	492,015.49	2,684,494.52
4. 2023年6月30日餘額	41,793,419.69	14,415,681.88	14,369,891.99	70,578,993.56
二、累計折舊				
1. 2022年12月31日餘額	3,300,418.20	4,075,734.00	8,806,340.36	16,182,492.56
2. 本期增加金額	496,255.08	1,855,848.21	1,129,529.74	3,481,633.03
本期計提	496,255.08	1,855,848.21	1,129,529.74	3,481,633.03
3. 本期減少金額	—	683,025.25	354,120.06	1,037,145.31
處置或報廢	—	683,025.25	354,120.06	1,037,145.31
4. 2023年6月30日餘額	3,796,673.28	5,248,556.96	9,581,750.04	18,626,980.28
三、減值準備				
1. 2022年12月31日餘額	—	—	—	—
2. 本期增加金額	—	—	—	—
3. 本期減少金額	—	—	—	—
4. 2023年6月30日餘額	—	—	—	—
四、賬面價值				
1. 期末賬面價值	37,996,746.41	9,167,124.92	4,788,141.95	51,952,013.28
2. 期初賬面價值	38,493,001.49	9,623,317.10	4,722,203.67	52,838,522.26

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 使用權資產

項目	房屋及建築物	合計
一、賬面原值		
1. 2022年12月31日餘額	3,908,271.10	3,908,271.10
2. 本期增加金額	—	—
3. 本期減少金額	—	—
4. 2023年6月30日餘額	3,908,271.10	3,908,271.10
二、累計折舊		
1. 2022年12月31日餘額	1,367,894.86	1,367,894.86
2. 本期增加金額	390,827.10	390,827.10
本期計提	390,827.10	390,827.10
3. 本期減少金額	—	—
4. 2023年6月30日餘額	1,758,721.96	1,758,721.96
三、減值準備		
1. 2022年12月31日餘額	—	—
2. 本期增加金額	—	—
3. 本期減少金額	—	—
4. 2023年6月30日餘額	—	—
四、賬面價值		
1. 期末賬面價值	2,149,549.14	2,149,549.14
2. 期初賬面價值	2,540,376.24	2,540,376.24

15 無形資產

項目	軟件	合計
一、賬面原值		
1. 2022年12月31日餘額	2,752,414.89	2,752,414.89
2. 本期增加金額	237,014.07	237,014.07
購置	237,014.07	237,014.07
3. 本期減少金額	—	—
4. 2023年6月30日餘額	2,989,428.96	2,989,428.96
二、累計攤銷		
1. 2022年12月31日餘額	1,293,448.09	1,293,448.09
2. 本期增加金額	417,430.00	417,430.00
本期計提	417,430.00	417,430.00
3. 本期減少金額	—	—
4. 2023年6月30日餘額	1,710,878.09	1,710,878.09
三、減值準備		
1. 2022年12月31日餘額	—	—
2. 本期增加金額	—	—
3. 本期減少金額	—	—
4. 2023年6月30日餘額	—	—
四、賬面價值		
1. 期末賬面價值	1,278,550.87	1,278,550.87
2. 期初賬面價值	1,458,966.80	1,458,966.80

未經審核中期財務報表附註
(除另有指明外，以人民幣呈列)

16 長期待攤費用

項目	經審核	本期增加額	本期攤銷額	其他減少額	未經審核
	2022年 12月31日				2023年 6月30日
裝修費	600,609.43	-	109,201.74	-	491,407.69
合計	600,609.43	-	109,201.74	-	491,407.69

17 遞延所得稅資產和遞延所得稅負債

(a) 未經抵銷的遞延所得稅資產

項目	未經審核 2023年6月30日		經審核 2022年12月31日	
	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	356,616.38	63,528.13	-	-
信用減值損失	17,226,902.01	4,129,681.37	11,198,866.45	2,705,287.15
應付職工薪酬	11,215,854.22	2,570,277.11	13,611,643.81	3,044,163.46
股權激勵	15,588,875.11	2,895,734.25	15,477,830.69	2,865,170.92
租賃負債	2,598,244.40	389,736.66	2,553,478.20	383,021.73
合計	46,986,492.12	10,048,957.52	42,841,819.15	8,997,643.26

(b) 未經抵銷的遞延所得稅負債

項目	未經審核 2023年6月30日		經審核 2022年12月31日	
	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	2,149,549.13	322,432.37	2,540,376.27	381,056.44
合計	2,149,549.13	322,432.37	2,540,376.27	381,056.44

(c) 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	322,432.37	9,726,525.15	381,056.44	8,616,586.82
遞延所得稅負債	322,432.37	-	381,056.44	-

未經審核中期財務報表附註
(除另有指明外，以人民幣呈列)

18 應付票據

種類	未經審核 2023年 6月30日	經審核 2022年 12月31日
銀行承兌匯票	-	-
商業承兌匯票	1,965,009.38	-
合計	1,965,009.38	-

19 應付賬款

(a) 應付賬款列示

項目	未經審核 2023年 6月30日	經審核 2022年 12月31日
應付項目成本	97,749,002.96	82,388,136.66
應付工程款	92,721,465.44	81,589,203.75
應付費用款	5,698,750.47	1,701,508.25
應付材料款	3,798,104.88	2,000,279.26
暫估應付賬款	1,368,121.12	1,467,007.88
其他	8,030,835.48	7,881,168.24
合計	209,366,280.35	177,027,304.04

(b) 應付賬款(包括關聯方應付賬款)賬齡分析

根據交易日期的應付款項賬齡分析如下：

賬齡	未經審核 2023年 6月30日	經審核 2022年 12月31日
1年以內	167,924,952.37	141,962,901.42
1-2年	34,171,020.55	29,847,207.34
2-3年	3,923,083.05	2,416,847.27
3年以上	3,347,224.38	2,800,348.01
合計	209,366,280.35	177,027,304.04

20 合同負債

項目	未經審核 2023年 6月30日	經審核 2022年 12月31日
物業費	50,307,273.59	49,999,588.92
社區增值服務	3,890,621.12	4,797,660.47
景觀綠化設計服務	174,433.97	174,433.97
合計	54,372,328.68	54,971,683.36

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 應付職工薪酬

(a) 應付職工薪酬列示

項目	經審核 2022年			未經審核 2023年
	12月31日餘額	本期增加	本期減少	6月30日餘額
短期薪酬	32,681,706.20	67,540,457.92	81,180,659.86	19,041,504.26
離職後福利-設定提存計劃	2,540,867.13	8,243,696.07	7,743,739.19	3,040,824.01
辭退福利	-	293,221.24	293,221.24	-
合計	35,222,573.33	76,077,375.23	89,217,620.29	22,082,328.27

(b) 短期薪酬列示

項目	經審核 2022年			未經審核 2023年
	12月31日餘額	本期增加	本期減少	6月30日餘額
工資、獎金、津貼和補貼	12,741,983.07	54,753,630.78	65,158,039.25	2,337,574.60
職工福利費	-	6,322,428.24	6,322,428.24	-
社會保險費	3,895,650.90	3,049,735.93	3,882,290.02	3,063,096.81
其中：基本醫療保險費	3,655,166.04	2,812,856.42	3,646,435.69	2,821,586.77
工傷保險費	240,484.86	236,879.51	235,854.33	241,510.04
住房公積金	7,175,324.10	2,262,273.35	4,027,301.78	5,410,295.67
工會經費和職工教育經費	8,868,748.13	1,152,389.62	1,790,600.57	8,230,537.18
合計	32,681,706.20	67,540,457.92	81,180,659.86	19,041,504.26

(c) 設定提存計劃列示

項目	經審核 2022年			未經審核 2023年
	12月31日餘額	本期增加	本期減少	6月30日餘額
基本養老保險	2,411,653.25	7,912,292.03	7,425,128.17	2,898,817.11
失業保險費	129,213.88	331,404.04	318,611.02	142,006.90
合計	2,540,867.13	8,243,696.07	7,743,739.19	3,040,824.01

未經審核中期財務報表附註
(除另有指明外，以人民幣呈列)

22 應交稅費

稅費項目	未經審核 2023年 6月30日	經審核 2022年 12月31日
增值稅	1,742,303.17	669,607.28
企業所得稅	8,100,743.35	7,925,188.89
房產稅	306,704.04	351,887.57
個人所得稅	61,182.50	119,613.76
城市維護建設稅	288,797.31	137,157.66
教育費附加	126,379.44	61,639.43
地方教育費附加	88,181.23	38,030.78
印花稅	-	469.72
合計	10,714,291.04	9,303,595.09

23 其他應付款

款項性質	未經審核 2023年 6月30日	經審核 2022年 12月31日
押金及保證金	31,280,118.09	26,888,791.07
代墊款項	3,485,770.38	1,867,040.67
代管基金	8,071,234.96	7,652,580.44
黨建	1,842,712.82	1,771,267.15
公共維修基金	1,135,353.25	1,391,131.66
能源費	3,677,236.10	6,537,865.10
中介機構費	-	4,200,809.72
其他	3,653,398.90	4,997,824.26
合計	53,145,824.50	55,307,310.07

24 一年內到期的非流動負債

項目	未經審核 2023年 6月30日	經審核 2022年 12月31日
一年內到期的長期應付款	1,757,911.17	2,402,744.17
一年內到期的租賃負債	883,889.52	883,889.53
合計	2,641,800.69	3,286,633.70

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 其他流動負債

項目	未經審核 2023年 6月30日	經審核 2022年 12月31日
待轉銷項稅	3,245,870.42	3,312,312.62
已背書未終止確認的承兌匯票	15,575,696.45	15,649,517.89
合計	18,821,566.87	18,961,830.51

26 租賃負債

項目	未經審核 2023年 6月30日	經審核 2022年 12月31日
1年以內	883,889.53	883,889.53
1-2年	883,889.53	883,889.53
2-3年	883,889.53	883,889.53
租賃付款額總額小計	2,651,668.59	2,651,668.59
減：未確認的融資費用	53,424.18	98,190.35
租賃付款額現值小計	2,598,244.41	2,553,478.24
減：一年內到期的租賃負債	883,889.52	883,889.53
合計	1,714,354.89	1,669,588.71

27 長期應付款

款項性質	未經審核 2023年 6月30日	經審核 2022年 12月31日
應付融資租賃款	1,757,911.17	2,542,736.61
減：一年內到期的長期應付款	1,757,911.17	2,402,744.17
合計	-	139,992.44

未經審核中期財務報表附註
(除另有指明外，以人民幣呈列)

28 股本

項目	經審核	本期變動增(+)/減(-)					未審核
	2022年 12月31日餘額	發行新股	送股	公積金轉股	其他	小計	2023年 6月30日餘額
股份總數	133,340,000.00	-	-	-	-	-	133,340,000.00

29 資本公積

項目	經審核	本期增加		未審核
	2022年 12月31日餘額	本期增加	本期減少	2023年 6月30日餘額
資本溢價(股本溢價)	220,799,301.17	-	-	220,799,301.17
其他資本公積	5,527,431.76	156,091.83	-	5,683,523.59
合計	226,326,732.93	156,091.83	-	226,482,824.76

30 盈餘公積

項目	經審核	本期增加		未審核
	2022年 12月31日餘額	本期增加	本期減少	2023年 6月30日餘額
法定盈餘公積	9,755,021.62	-	-	9,755,021.62
合計	9,755,021.62	-	-	9,755,021.62

31 未分配利潤

項目	未審核 2023年1-6月	經審核 2022年1-6月
調整前上期期末未分配利潤	130,686,498.34	70,939,287.22
調整期初未分配利潤合計數(調增+，調減-)	1,965.29	-22,608.49
調整後期初未分配利潤	130,688,463.63	70,916,678.73
加：本期歸屬於母公司所有者的淨利潤	30,014,870.71	40,133,359.89
減：提取法定盈餘公積	-	-
提取任意盈餘公積	-	-
提取一般風險準備	-	-
應付普通股股利	-	-
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	160,703,334.34	111,050,038.62

註：由於會計政策變更，影響期初未分配利潤1,965.29元，詳見附註三、(三十八)重要會計政策、會計估計的變更。

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 營業收入和營業成本

(a) 營業收入、營業成本

項目	未經審核 2023年1-6月		未經審核 2022年1-6月	
	收入	成本	收入	成本
主營業務	313,771,331.21	246,088,169.69	324,249,038.86	246,975,158.79
其他業務	242,589.97	-	112,430.07	-
合計	314,013,921.18	246,088,169.69	324,361,468.93	246,975,158.79

(b) 合同產生的收入情況

合同分類	未經審核 2023年1-6月	未經審核 2022年1-6月
一、服務類型		
物業管理服務	164,858,288.27	150,145,634.67
社區增值服務	60,374,098.12	56,046,851.80
非業主增值服務	88,781,534.79	118,168,982.46
合計	314,013,921.18	324,361,468.93
二、按經營地區分類		
中國國內	314,013,921.18	324,361,468.93
合計	314,013,921.18	324,361,468.93
三、按服務轉讓的時間分類		
在某一時點轉讓	58,020,382.98	69,916,522.14
在某一時段內轉讓	255,993,538.20	254,444,946.79
合計	314,013,921.18	324,361,468.93

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 稅金及附加

項目	未經審核 2023年1-6月	未經審核 2022年1-6月
房產稅	897,833.82	310,065.88
城市維護建設稅	870,005.08	781,845.16
資源稅	449,307.00	143,745.14
教育費附加	377,696.00	339,841.38
地方教育費附加	258,787.76	226,560.74
印花稅	119,461.08	46,904.32
土地使用稅	12,597.36	11,434.92
環境保護稅	971.34	1,145.27
車船使用稅	840.96	120.96
地方水利建設基金	-	-5,214.64
其他	3,305.52	3,734.94
合計	2,990,805.92	1,860,184.07

34 管理費用

項目	未經審核 2023年1-6月	未經審核 2022年1-6月
職工薪酬	12,898,443.45	13,484,576.46
中介機構費用	2,986,519.75	1,203,150.24
固定資產折舊	929,852.24	867,216.96
印刷出版費	450,213.84	514,603.44
差旅費	439,682.86	342,013.64
使用權資產折舊	390,827.10	390,827.10
勞務費	223,003.21	57,256.97
業務招待費	206,063.69	208,885.93
無形資產攤銷	170,466.38	134,827.74
辦公費	168,900.04	114,215.50
宣傳招聘費	158,072.28	718,836.55
黨建工作經費	141,487.56	177,006.84
網絡通訊費	127,587.91	135,708.82
其他	813,207.99	860,284.42
合計	20,104,328.30	19,209,410.61

35 研發費用

項目	未經審核 2023年1-6月	未經審核 2022年1-6月
職工薪酬	2,206,520.39	2,364,377.76
合計	2,206,520.39	2,364,377.76

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 財務費用

項目	未經審核 2023年1-6月	未經審核 2022年1-6月
利息支出	103,605.47	145,328.24
減：利息收入	3,461,980.08	2,007,568.26
匯兌損益	682,292.70	-
銀行手續費	583,881.04	586,140.57
合計	-2,092,200.87	-1,276,099.45

37 其他收益

產生其他收益的來源	未經審核 2023年1-6月	未經審核 2022年1-6月
政府補助	270,621.80	324,445.84
增值稅減免	574,031.32	987,766.25
個稅手續費返還	66,556.68	36,656.92
合計	911,209.80	1,348,869.01

38 信用減值損失

項目	未經審核 2023年1-6月	未經審核 2022年1-6月
壞賬損失	-6,028,035.56	-4,447,083.77
合計	-6,028,035.56	-4,447,083.77

39 資產減值損失

項目	未經審核 2023年1-6月	未經審核 2022年1-6月
合同資產減值損失	-356,616.38	-
合計	-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)

40 營業外收入

項目	未經審核 2023年1-6月	未經審核 2022年1-6月	計入當期非經常性 損益的金額
與日常活動無關的政府補助	-	10,000.00	-
違約賠償收入	4,000.00	1,484.46	4,000.00
其他	49,278.09	108,283.25	49,278.09
合計	53,278.09	119,767.71	53,278.09

41 營業外支出

項目	未經審核 2023年1-6月	未經審核 2022年1-6月	計入本期非經常性 損益的金額
非流動資產毀損報廢損失	12,194.21	24,372.40	12,194.21
罰款	50,200.00	1,091.00	50,200.00
社保滯納金	67,837.53	188.74	67,837.53
違約賠償金	55,341.52	-	55,341.52
其他	1.60	563.58	1.60
合計	185,574.86	26,215.72	185,574.86

42 所得稅費用

項目	未經審核 2023年1-6月	經審核 2022年1-6月
當期所得稅費用	9,386,073.31	13,013,324.32
遞延所得稅費用	-1,071,577.19	-1,603,301.67
合計	8,314,496.12	11,410,022.65

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 現金流量表附註

(a) 收到其他與經營活動有關的現金

項目	未經審核 2023年1-6月	未經審核 2022年1-6月
利息收入	1,213,125.63	1,402,117.92
政府補助	270,621.80	324,445.84
收到往來款項及其他	5,263,679.94	784,752.26
合計	6,747,427.37	2,511,316.02

(b) 支付其他與經營活動有關的現金

項目	未經審核 2023年1-6月	未經審核 2022年1-6月
與管理費用有關的付現費用	4,678,527.93	3,487,348.24
與財務費用有關的付現費用	687,486.51	586,140.57
營業外支出	173,380.65	26,215.72
往來款項及其他	652,161.22	138,119.24
合計	6,191,556.31	4,237,823.77

(c) 收到其他與投資活動有關的現金

項目	未經審核 2023年1-6月	未經審核 2022年1-6月
已收關聯方還款	-	2,128,858.38
合計	-	2,128,858.38

(d) 支付其他與投資活動有關的現金

項目	未經審核 2023年1-6月	未經審核 2022年1-6月
付予關聯方墊款	-	153,303.84
合計	-	153,303.84

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 現金流量表附註(續)

(e) 收到其他與籌資活動有關的現金

項目	未經審核 2023年1-6月	未經審核 2022年1-6月
來自關聯方墊款	-	281,514.80
合計	-	281,514.80

(f) 支付其他與籌資活動有關的現金

項目	未經審核 2023年1-6月	未經審核 2022年1-6月
向關聯方付款	-	860,744.48
上市費用	-	6,682,838.74
長期租賃付款	766,590.80	-
合計	766,590.80	7,543,583.22

(g) 現金和現金等價物的構成

項目	未經審核 2023年 6月30日	經審核 2022年 12月31日
一、現金	388,355,005.69	428,206,054.07
其中：庫存現金	7,584.05	13,002.70
可隨時用於支付的銀行存款	388,347,421.64	428,193,051.37
可隨時用於支付的其他貨幣資金	-	-
二、現金等價物	-	-
其中：三個月內到期的債券投資	-	-
三、期末現金及現金等價物餘額	388,355,005.69	428,206,054.07
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	-	-

未經審核中期財務報表附註
(除另有指明外，以人民幣呈列)

44 關聯方交易

(a) 重大關聯方交易

交易內容	未經審核 2023年1-6月	未經審核 2022年1-6月
提供服務	81,690,170.45	108,777,742.02
購買商品及服務	8,159,488.77	7,198,519.43
租賃支出	65,068.50	152,947.59

(b) 與關聯方的結餘

(1) 本公司應收關聯方款項

項目名稱	未經審核 2023年6月30日餘額		經審核 2022年12月31日餘額	
	賬面餘額	壞賬準備	賬面餘額	壞賬準備
應收賬款	141,605,627.68	141,605.63	123,711,739.89	-
應收票據	28,984,832.03	28,984.84	23,585,685.07	-
合同資產	38,246,075.94	38,246.08	25,531,852.09	-
預付款項	213,887.61	-	8,459.91	-
其他應收款	2,113,928.99	2,113.93	1,800,858.80	-
現金及現金等價物	217,367,855.20	-	248,831,135.76	-

註：現金及現金等價物結餘為存放於山東省商業集團財務有限公司的款項。

(2) 本公司應付關聯方款項

項目名稱	未經審核 2023年 6月30日餘額	未經審核 2023年 6月30日餘額
應付賬款	8,077,124.39	7,880,183.78
合同負債	177,088.84	177,088.84
其他應付款	525,938.72	2,988,681.79

45 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	5.97	0.23	0.23
扣除非經常性損益後歸屬於公司普通股股東的 淨利潤	5.93	0.23	0.23