

# LSFW 魯商服務

Lushang Life Services Co., Ltd.  
魯商生活服務股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)  
股份代號：2376



2022  
中期報告

# 目錄

- 2 公司資料
- 4 管理層討論及分析
- 13 企業管治及其他資料
- 18 中期財務資料審閱報告
- 19 綜合損益及其他全面收入表
- 20 綜合財務狀況表
- 21 綜合權益變動表
- 22 綜合現金流量表
- 23 未經審核中期財務報告附註



# 公司 資料

## 董事會

### 執行董事

包松先生(董事長)(於2022年9月15日委任)  
王忠武先生  
張鐵波先生  
邵萌先生  
楊雲龍先生(於2022年9月15日委任)

### 非執行董事

趙衍峰先生(董事長)(於2022年9月15日辭任)  
李璐女士

### 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  
馬濤先生

### 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

包松先生(主席)(於2022年9月15日委任)  
趙衍峰先生(主席)(於2022年9月15日辭任)  
王忠武先生  
陳曉靜女士

## 監事會

### 監事

王洪濤先生(監事會主席)  
張向乾先生  
王品女士

## 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  
盛德律師事務所

有關中國法律  
通商律師事務所

### 合規顧問

中泰國際融資有限公司

### 主要往來銀行

中信銀行濟南歷下支行  
中國農業銀行開元支行

### 公司網站

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

### 股份代號

2376



# 管理層 討論及分析

## 業務回顧

### 概覽

魯商生活服務股份有限公司(「本公司」)及其附屬公司(「本集團」或「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。根據中國指數研究院(「中指院」)的資料，我們在2022中國物業服務百強企業中綜合實力排名第41位，並被評為「2021物業管理行業多元化運營優秀企業」及「2021物業服務專業化運營領先品牌企業」之一。截至2022年6月30日止六個月(「本期間」)，本集團收入為人民幣324.4百萬元，較截至2021年6月30日止六個月人民幣270.0百萬元增長20.1%。於本期間，本公司擁有人應佔利潤為人民幣40.1百萬元，較去年同期的人民幣38.1百萬元增長5.3%。截至2022年6月30日，本集團在管項目80個，在管總建築面積(「建築面積」)23.5百萬平方米(「平方米」)(2021年6月30日：18.4百萬平方米)，增長27.7%。其亦有合約項目80個，總合約面積27.2百萬平方米(2021年6月30日：21.8百萬平方米)，增長24.8%。我們的總部位於山東省濟南市，自2006年成立以來，經過16年的發展，我們的業務範圍已覆蓋山東省幾乎所有地級市以及北京和哈爾濱。我們深深植根於山東省，根據中指院的資料，山東省是中國人口最多、經濟最繁榮的省份之一，一直是並將繼續是我們的戰略發展重心。根據國家統計局的資料，於2022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「健康為民，幸福為家」的願景來開展業務。我們相信，我們對客戶滿意度的承諾和以客戶為中心的文化塑造了我們的品牌形象，並幫助我們在山東省確立領先的市場地位。

### 本公司業務模式

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

#### 物業管理服務：佔總收入約46.3%

於本期間，本集團來自物業管理服務的收入約為人民幣150.1百萬元，較2021年同期增加約22.5%，主要由於本集團在管物業項目面積增加。

## 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**46.3%**(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	於6月30日					
	2022年		2021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 %
魯商發展集團	<b>12,574</b>	<b>53.6</b>	12,035	65.4	539	4.48
關聯方	<b>1,228</b>	<b>5.2</b>	951	5.2	277	29.13
小計	<b>13,802</b>	<b>58.8</b>	12,986	70.6	816	6.28
第三方	<b>9,674</b>	<b>41.2</b>	5,399	29.4	4,275	79.18
總計	<b>23,476</b>	<b>100.0</b>	18,384	100.0	5,092	27.70

我們與本公司控股股東魯商健康產業發展股份有限公司(「魯商發展」，連同其附屬公司統稱「魯商發展集團」)擁有長期密切的持續戰略關係。魯商發展是一家在上海證券交易所上市的綜合物業開發商(股票代碼：600223)，已開發多元化的優質物業組合，涵蓋購物中心、商業步行街、住宅樓、寫字樓和酒店。截至2022年6月30日，我們的46個在管物業由魯商發展集團開發，在管總建築面積為12.6百萬平方米，較於2021年6月30日增加0.5百萬平方米。

此外，我們與本公司控股股東山東省商業集團有限公司(「山東商業」，連同其附屬公司統稱「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，在零售、醫療保健、金融、商業旅遊及酒店管理等領域具有廣泛的投資。截至2022年6月30日，我們的6個在管物業由山東商業集團開發，在管總建築面積為1.2百萬平方米，較於2021年6月30日增加0.3百萬平方米。

## 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46.3%(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	截至6月30日止六個月/ 於6月30日									
	2022年					2021年				
	收入		在管建築面積		在管項目	收入		在管建築面積		在管項目
	人民幣千元	%	千平方米	%	數目	人民幣千元	%	千平方米	%	數目
住宅物業	91,753	61.1	12,015	51.2	38	82,340	67.2	11,790	64.1	36
非住宅物業										
(1)商業物業	38,666	25.8	2,543	10.8	27	34,301	28.0	2,351	12.8	23
(2)其他	19,727	13.1	8,918	38.0	15	5,907	4.8	4,243	23.1	11
總計	150,146	100.0	23,476	100.0	80	122,548	100.0	18,384	100.0	70

我們為多元化的物業組合提供物業管理，包括住宅物業和非住宅物業，如商業綜合體、市政設施、寫字樓、公寓、學校、主題小鎮、醫院、銀行、產業園及航空基地物業。截至2022年6月30日，我們共管理42個非住宅物業，非住宅物業在管總建築面積為11.5百萬平方米，較於2021年同期的6.6百萬平方米增加約74.2%。我們多元化的在管物業組合幫助我們實現收入來源的多元化。

非業主增值服務：佔總收入約36.4%

下表載列本集團於所示期間按服務類型劃分來自非業主增值服務的收入明細：

服務類型	截至6月30日止六個月			
	2022年		2021年	
	人民幣千元	收入佔比 %	人民幣千元	收入佔比 %
設計服務	39,366	33.3	29,452	29.0
景觀美化服務	54,716	46.3	43,726	43.0
前期物業管理服務	8,523	7.2	11,531	11.3
交付前服務	7,268	6.2	9,437	9.3
其他定製服務	8,295	7.0	7,538	7.4
總計	118,168	100.0	101,684	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**36.4%**(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118.2百萬元，較於2021年同期增加約16.2%，主要是由於景觀美化服務及設計服務收入隨著我們持續在山東省更多城市擴展園林工程服務及在山東省多個城市承接更多的設計項目而增加。

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**17.3%**

下表載列本集團於所示期間按服務類型劃分產生自社區增值服務的收入明細：

服務類型	截至6月30日止六個月			
	2022年		2021年	
	人民幣千元	收入佔比 %	人民幣千元	收入佔比 %
停車位管理服務	19,080	34.0	16,150	35.3
社區生活服務	18,308	32.7	14,447	31.5
水電管理服務	12,677	22.6	11,014	24.1
社區空間及資源管理服務	5,982	10.7	4,160	9.1
總計	56,047	100.0	45,771	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56.0百萬元，較2021年同期增加約22.5%，主要由於我們擴大在管建築面積引起停車場服務、空間服務增加。



## 財務回顧

### 收入

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

收入	2022年		截至6月30日止六個月 2021年		變動 人民幣千元	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	150,146	46.3	122,548	45.4	27,598	22.5
非業主增值服務	118,168	36.4	101,684	37.7	16,484	16.2
社區增值服務	56,047	17.3	45,771	16.9	10,276	22.5
總計	324,361	100.0	270,003	100.0	54,358	20.1

於本期間，本集團總收入為約人民幣324.4百萬元（2021年：約人民幣270.0百萬元），較2021年同期增加約20.1%，主要由於我們三種服務類型產生的收入均有所增長，如下所述：

**物業管理服務：**我們的物業管理服務收入由截至2021年6月30日止六個月的人民幣122.5百萬元增加22.5%至本期間的人民幣150.1百萬元，主要是由於我們的在管總建築面積由截至2021年6月30日的約18.4百萬平方米增加至截至2022年6月30日的約23.5百萬平方米，這是由於我們的持續業務擴張所致。

**非業主增值服務：**我們的非業主增值服務收入由截至2021年6月30日止六個月的人民幣101.7百萬元增加16.2%至本期間的人民幣118.2百萬元，主要是由於擴大我們的景觀美化服務和設計服務。

**社區增值服務：**我們的社區增值服務收入由截至2021年6月30日止六個月的人民幣45.8百萬元增加22.5%至本期間的人民幣56.0百萬元，主要是由於我們的整體業務擴張及在管建築面積不斷增長致停車場服務、空間服務增加。

## 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248.8百萬元(2021年：約人民幣202.5百萬元)，較2021年同期增加約22.9%，主要由於(i)勞工成本因我們的持續業務擴張而增加；及(ii)維護、綠化、保潔、秩序維護及垃圾處理費用因我們在管物業數目增加而增加。

## 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			
	2022年 毛利 (人民幣千元)	毛利率 %	2021年 毛利 (人民幣千元)	毛利率 %
物業管理服務	27,661	18.4	20,574	16.8
非業主增值服務	32,368	27.4	34,086	33.5
社區增值服務	15,497	27.6	12,849	28.1
總計	75,526	23.3	67,509	25.0

於本期間，本集團毛利約為人民幣75.5百萬元，較2021年同期人民幣67.5百萬元增加11.9%。本集團毛利率由2021年同期約25.0%減少至約23.3%。

於本期間，本集團物業管理服務的毛利率約為18.4%(2021年：約16.8%)。本集團物業管理服務的毛利率較去年同期繼續上升，主要由於魯商發展集團開發的物業應佔毛利增加。毛利增加主要由於(i)在管建築面積由截至2021年6月30日的18.4百萬平方米增加至截至2022年6月30日的23.5百萬平方米；及(ii)我們的持續業務擴張。

本集團非業主增值服務的毛利率約為27.4%(2021年：約33.5%)，非社區增值服務毛利率較上年同期有所下滑，主要原因系我們開展設計工程服務，我們將設計工程服務分包給第三方分包商時產生額外的勞工成本。

本集團社區增值服務的毛利率約為27.6%(2021年：約28.1%)，較去年同期相對穩定。

## 財務回顧(續)

### 行政及其他費用

於本期間，本集團總行政費用約為人民幣22.2百萬元，較截至2021年6月30日止六個月約人民幣18.4百萬元增加約20.4%，主要由於我們僱用更多的管理人員來應對持續業務擴張，導致行政人員產生的僱員福利費用增加。

### 其他收入

於本期間，其他收入約為人民幣1.4百萬元，較截至2021年6月30日止六個月約人民幣0.7百萬元增加約117.5%，主要由於就創造及維持當地就業獲得由當地政府授出的政府補助增加及免徵增值稅增加。

### 期內利潤

於本期間，我們的期內利潤約為人民幣40.7百萬元，較2021年同期約人民幣39.0百萬元增加約4.5%。

### 流動資產

於2022年6月30日，本集團流動資產約為人民幣648.4百萬元，較於2021年12月31日約人民幣565.6百萬元增加約14.6%。於2022年6月30日，本集團流動比率(流動資產除以流動負債)約為1.7倍(2021年12月31日：約1.7倍)。

### 物業、廠房及設備

我們的物業、廠房及設備主要包括廠房及樓宇、機器及其他設備及汽車。於2022年6月30日，本集團的物業、廠房及設備約為人民幣55.6百萬元，較於2021年12月31日約人民幣57.4百萬元減少約人民幣1.8百萬元，主要由於物業、廠房及設備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2021年12月31日約人民幣196.9百萬元增加至截至2022年6月30日約人民幣229.7百萬元，主要由於業務擴張導致我們應收第三方客戶款項增加所致。

### 預付款項、按金及其他應收款項

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

截至2022年6月30日，預付款項、按金及其他應收款項約為人民幣41.5百萬元，較於2021年12月31日約人民幣33.3百萬元增加約人民幣8.2百萬元，主要是由於我們已付上市開支增加。

### 貿易應付款項

於2022年6月30日，貿易應付款項約為人民幣173.6百萬元，較於2021年12月31日約人民幣137.5百萬元增加約人民幣36.1百萬元，主要由於我們的景觀美化服務擴張導致支付予供應商的費用增加。

## 管理層討論及分析

### 財務回顧(續)

#### 應計費用及其他應付款項

我們的應計費用及其他應付款項主要包括(i)應計薪資及其他福利；(ii)按金；(iii)代業主收款及付款；及(iv)其他應付款項及應計費用。

截至2022年6月30日，應計費用及其他應付款項約為人民幣123.0百萬元，較於2021年12月31日約人民幣125.3百萬元減少約人民幣2.3百萬元，主要由於我們於2022年第一季度支付2021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2022年6月30日，本集團的現金及現金等價物為約人民幣312.1百萬元，均以人民幣計值，較於2021年12月31日約人民幣275.5百萬元增加13.3%，主要由於我們於2022年第二季度結算關聯方貿易應收款所致。

#### 計息借款

我們於2022年6月30日的計息借款為人民幣2.6百萬元，均以人民幣計值，而借款於2024年1月15日到期，借款固定年利率5.3%。

#### 資產抵押

我們於2022年6月30日的抵押物資產為人民幣3.3百萬元，作為計息借款的抵押。

#### 資產負債率

資產負債率以於各期間末的債務淨額(債務總額減現金及現金等價物及受限制現金)除以於同日的權益總額計算。我們的資產負債率於2022年6月30日為0.8%(2021年12月31日：零)。

#### 所持重大投資，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、收購及出售。

#### 就重大投資及重大資金資產的未來計劃

除於本公司日期為2022年6月27日的招股章程(「招股章程」)「業務」及「未來計劃及所得款項用途」等節所披露計劃外，於本期間，本集團概無就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2022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。

## 財務回顧(續)

### 上市的所得款項

本公司H股於2022年7月8日(「上市日期」)已於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板成功上市(「上市」)，並已發行33,340,000股本公司H股(「H股」)。經扣除包銷費用及有關開支後，上市的所得款項淨額為約138百萬港元(「所得款項淨額」)。於上市日期，所得款項淨額尚未應用及動用。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：

- 約60%(或約82.8百萬港元)將用於戰略合作、收購及投資以擴大業務規模及多元化物業組合；
- 約15%(或約20.7百萬港元)將用於加強物業管理服務及進一步開發多元化社區增值服務，以提升本集團客戶體驗及滿意度；
- 約15%(或約20.7百萬港元)將用於投資於技術系統及標準化業務運營以及開發技術支持社區平台；及
- 約10%(或約13.8百萬港元)將用作營運資金。

預期所得款項淨額的未動用金額於2023年12月31日前使用。

### 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2022年6月30日，本集團有1,635名僱員(於2021年12月31日：1,448名僱員)。我們以具競爭力的薪酬計劃、以表現為基礎的獎勵及事業發展機會全方位推動我們的僱員。本集團僱員薪酬乃根據市場以及個人表現及貢獻作出。本集團定期審閱薪酬政策及待遇及作出適當調整以切合行業薪酬水平。

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

### 報告期後事項

2022年7月8日，公司以每股5.92港元的發行價配發及發行了共計33,340,000股H股，並在聯交所主板上市。

除所披露者外，由2022年6月30日至本報告刊發日期，本公司並不知悉任何其他重大報告期後事項。



# 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。自上市日期起本集團已採納香港聯交所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四第二部份所載之企業管治守則(「企業管治守則」)之條文作為其自身的企業管治守則。

由於本公司於2022年6月30日並未於聯交所上市，故於本期間，企業管治守則並不適用於本集團。本集團將繼續審閱及監察其企業管治常規以確保遵守企業管治守則。自上市日期及直至本中期報告刊發日期起，本集團已遵守企業管治守則。

## 遵守證券交易標準守則

自上市日期起，本公司已採納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(「標準守則」)作為本公司董事(「董事」)及本公司監事(「監事」)的證券交易行為守則。

由於本公司於2022年6月30日並未於聯交所上市，故於本期間，標準守則並不適用於本集團。於具體諮詢後，自上市日期及直至本中期報告刊發日期起，所有董事及監事確認彼等已遵守標準守則。

## 權益披露

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

於2022年6月30日，本公司尚未於聯交所上市，因此，證券及期貨條例第XV部第7及第8分部及證券及期貨條例第352條並不適用於本公司。

於上市日期，本公司董事、監事或本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的本公司股份(「股份」)、相關股份及債券中，擁有根據證券及期貨條例第352條須予登記的任何權益及淡倉，或根據上市規則附錄十所載標準守則所規定以其他方式須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

姓名	相聯法團名稱	權益性質	擁有權益的股份數目	持股概約百分比
王忠武先生	魯商發展	實益擁有人	300,000 <sup>(1)</sup>	0.03%
李璐女士	魯商發展	實益擁有人	300,000 <sup>(2)</sup>	0.03%
張鐵波先生	魯商發展	實益擁有人	133,334 <sup>(3)</sup>	0.01%
邵萌先生	魯商發展	實益擁有人	5,363 <sup>(4)</sup>	0.0005%
王洪濤先生	魯商發展	實益擁有人	130,000 <sup>(5)</sup>	0.01%
張向乾先生	魯商發展	實益擁有人	73,334 <sup>(6)</sup>	0.007%

附註：

於上市日期，

- (1) 王忠武先生(i)於100,000股魯商發展股份；及(ii)因根據魯商發展的一項購股權計劃向其授出的購股權而於200,000股魯商發展相關股份中擁有權益。
- (2) 李璐女士(i)於100,000股魯商發展股份；及(ii)因根據魯商發展的一項購股權計劃向其授出的購股權而於200,000股魯商發展相關股份中擁有權益。
- (3) 張鐵波先生因根據魯商發展的一項購股權計劃向其授出的購股權而於133,334股魯商發展相關股份中擁有權益。
- (4) 邵萌先生因根據魯商發展的一項購股權計劃向其授出的購股權而於5,363股魯商發展相關股份中擁有權益。
- (5) 王洪濤先生(i)於36,666股魯商發展股份；及(ii)因根據魯商發展的一項購股權計劃向其授出的購股權而於93,334股魯商發展相關股份中擁有權益。
- (6) 張向乾先生因根據魯商發展的一項購股權計劃向其授出的購股權而於73,334股魯商發展相關股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於上市日期，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，於上市日期，以下人士(董事、監事及本公司最高行政人員除外)或法團於本公司股份及／相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及第3分部規定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	權益性質	股份類別	擁有權益的股份數目 <sup>(1)</sup>	相關股份類別 持股概約 百分比 <sup>(2)</sup>	股份總數 持股概約 百分比 <sup>(3)</sup>
魯商發展 <sup>(4)</sup>	實益擁有人	內資股	95,100,000 (L)	95.10%	71.32%
	受控制法團權益	內資股	4,900,000 (L)	4.90%	3.68%
山東省商業集團有限公司 (「山東商業」)	受控制法團權益	內資股	100,000,000 (L)	100.00%	75.00%
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) 5,001,000 (S)	19.48% 15.00%	4.87% 3.75%
北京城建房地產開發 有限公司	實益擁有人	H股	6,495,000 (L) 5,001,000 (S)	19.48% 15.00%	4.87% 3.75%
HWABAO TRUST CO., LTD	受託人	H股	6,495,000 (L)	19.48%	4.87%
中國國際經貿有限公司	不適用 <sup>(5)</sup>	H股	4,680,000 (L)	14.04%	3.51%
LU DUNKE <sup>(6)</sup>	受控制法團權益	H股	3,650,000 (L)	10.95%	2.74%
汶上縣科進建安勞務 有限責任公司 <sup>(6)</sup>	實益擁有人	H股	3,650,000 (L)	10.95%	2.74%
FAN QINYUAN <sup>(7)</sup>	受控制法團權益	H股	3,025,000 (L)	9.07%	2.27%
南通辰運建築勞務有限公司 <sup>(7)</sup>	實益擁有人	H股	3,025,000 (L)	9.07%	2.27%
山東天齊創業投資有限公司 <sup>(7)</sup>	實益擁有人	H股	2,254,500 (L)	6.76%	1.69%

## 企業管治及其他資料

## 權益披露(續)

## (b) 主要股東(續)

姓名	權益性質	股份類別	擁有權益的股份數目 <sup>(1)</sup>	相關股份類別 持股概約 百分比 <sup>(2)</sup>	股份總數 持股概約 百分比 <sup>(3)</sup>
華泰證券股份有限公司 <sup>(6)</sup>	受控制法團權益	H股	2,031,500 (L)	6.09%	1.52%
中央匯金投資有限責任公司 <sup>(9)</sup>	受控制法團權益	H股	5,001,000 (L) 5,001,000 (S)	15.00% 15.00%	3.75% 3.75%
中國農業銀行股份有限公司 <sup>(9)</sup>	受控制法團權益	H股	5,001,000 (L) 5,001,000 (S)	15.00% 15.00%	3.75% 3.75%
農銀國際證券有限公司 <sup>(9)</sup>	包銷商	H股	5,001,000 (L) 5,001,000 (S)	15.00% 15.00%	3.75% 3.75%
農銀國際融資有限公司 <sup>(9)</sup>	其他	H股	5,001,000 (L)	15.00%	3.75%
農銀國際控股有限公司 <sup>(9)</sup>	受控制法團權益	H股	5,001,000 (L) 5,001,000 (S)	15.00% 15.00%	3.75% 3.75%

附註：

- (1) 字母「L」表示該名人士在股份上的好倉，而字母「S」表示該名人士在股份上的淡倉。
- (2) 以本公司於上市日期已發行內資股100,000,000股(「內資股」)或H股33,340,000股為基準計算。
- (3) 於上市日期已發行的總股份數目133,340,000股為基準計算。
- (4) 山東魯商創新發展有限公司(「魯商創新」)持有4,900,000股股份，佔我們已發行股份總數約3.7%。於上市日期，魯商創新由魯商發展全資擁有，其由山東商業擁有約52.0%及由魯商集團有限公司(「魯商集團」)擁有1.7%(一間由山東商業擁有約68.2%的公司)。根據證券及期貨條例，魯商發展被視為由魯商創新持有的股份中擁有權益及山東商業被視為由魯商發展持有的股份中擁有權益。
- (5) 根據中國國際經貿有限公司於2022年7月11日(載述的有關事件的日期為上市日期)呈交的股份權益申報表。
- (6) 汶上縣科進建安勞務有限責任公司為一間由路敦科實益全資擁有的公司。
- (7) 南通辰運建築勞務有限公司為一間由范欽元實益全資擁有的公司。
- (8) 2,031,500股股份由華泰金融控股(香港)有限公司持有，其由華泰國際金融控股有限公司全資擁有，而其由華泰證券股份有限公司全資擁有。根據證券及期貨條例，華泰證券股份有限公司被視為於由華泰金融控股(香港)有限公司持有的股份中擁有權益。
- (9) 農銀國際證券有限公司就上市擔任包銷商及穩定價格操作人。農銀國際證券有限公司由農銀國際控股有限公司全資擁有，而其由中國農業銀行股份有限公司全資擁有，而其由中央匯金投資有限責任公司擁有40.03%。穩定價格操作人通過延遲交付安排補足國際發售超額分配的5,001,000股H股。根據包銷協議，農銀國際融資有限公司(為其本身及代表國際包銷商)有權行使超額配股權，以要求本公司按發售價發行及配發額外最多合共5,001,000股H股。根據證券及期貨條例，中央匯金投資有限責任公司被視為於各由農銀國際證券有限公司及農銀國際融資有限公司擁有權益的股份中擁有權益。

誠如以上所披露者外，於上市日期，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

### 董事、監事及最高行政人員的資料變動

趙衍峰先生已辭任本公司非執行董事、董事長以及戰略委員會主席，自2022年9月15日生效。

包松先生及楊雲龍先生已獲委任為執行董事，其中包松先生已獲委任為董事長及戰略委員會主席，自2022年9月15日生效。

除上文披露者外，直至本報告刊發日期，根據上市規則第13.51B(1)條，概無由董事、監事及本公司最高行政人員須予披露的資料變動。

### 購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司及其任何附屬公司自上市日期起及直至本中期報告刊發日期止期間內概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

### 中期股息

截至2022年6月30日止六個月，董事會(「**董事會**」)議決不派發任何中期股息(截至2021年6月30日止六個月：零)。

### 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**」)。審核委員會由三名獨立非執行董事組成，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

截至2022年6月30日止六個月，審核委員會已審閱本集團的未經審核綜合財務資料，及與管理層及本公司核數師討論會計原則及本集團採納的常規。

本公司的獨立核數師(為畢馬威會計師事務所)已根據香港審閱準則第2410號「實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」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  
趙衍峰先生  
董事長兼非執行董事

香港，2022年8月26日



# 中期財務資料審閱報告

## 引言

吾等已審閱魯商生活服務股份有限公司(「貴集團」)載於第19頁至第38頁的中期財務報告，此中期財務報告包括截至2022年6月30日的綜合財務狀況表，以及截至當日止六個月期間的相關綜合損益表及其他全面收入表、權益變動表及簡明綜合現金流量表以及說明性附註。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定中期財務報告須根據證券上市規則相關條文及國際會計準則理事會頒佈的國際會計準則第34號*中期財務報告*進行編製。董事負責根據國際會計準則第34號編製及呈列中期財務報告。

吾等的責任為根據吾等的審閱對中期財務報告作出結論並根據雙方協定的委聘條款僅向閣下(作為整體)報告結論，除此之外本報告不作其他用途。吾等概不就本報告內容向任何其他人士負責或承擔責任。

## 審閱範圍

吾等乃根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號*由實體的獨立核數師審閱中期財務資料*進行審閱。對中期財務報告的審閱包括主要對負責財務及會計事宜的人士作出查詢，及應用分析性及其他審閱程序。審閱的範圍遠小於根據香港審計準則進行的審核，故吾等不能保證吾等知悉審核中可能發現的所有重大事宜。因此，吾等並不發表審核意見。

## 結論

根據吾等的審閱，吾等並未發現任何事項使吾等認為截至2022年6月30日的中期財務報告於所有重大方面未根據國際會計準則第34號*中期財務報告*編製。

## 畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環  
遮打道10號  
太子大廈8樓

2022年8月26日

## 綜合損益及其他全面收入表

截至2022年6月30日止六個月－未經審核  
(以人民幣(「人民幣」)呈列)

	附註	截至6月30日止六個月	
		2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
收入	3	324,361	270,003
銷售成本		(248,835)	(202,494)
毛利		75,526	67,509
其他收入淨額	4	1,442	663
行政及其他費用		(22,161)	(18,404)
確認金融資產的預期信貸虧損		(4,447)	(1,229)
經營利潤		50,360	48,539
財務收入		2,008	4,151
財務成本		(145)	(2,602)
財務收入淨額	5(a)	1,863	1,549
除稅前利潤		52,223	50,088
所得稅	6	(11,477)	(11,100)
期內利潤及全面收入總額		40,746	38,988
下列各方應佔利潤及全面收入總額：			
本公司權益股東		40,066	38,065
非控股權益		680	923
期內利潤及全面收入總額		40,746	38,988
每股盈利(人民幣元)	7		
－基本及攤薄		0.40	0.38

第23至38頁中的附註構成本中期財務報告的一部分。

# 綜合財務狀況表

於2022年6月30日－未經審核  
(以人民幣呈列)

	附註	於2022年 6月30日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	8	55,618	57,398
無形資產	9	1,750	1,806
遞延稅項資產		10,286	9,617
		<b>67,654</b>	68,821
<b>流動資產</b>			
存貨	10	42,386	42,245
合約資產		22,636	15,576
貿易應收款項及應收票據	11	229,686	196,887
預付款項、按金及其他應收款項	12	41,452	33,264
應收關聯方款項	16	142	2,117
現金及現金等價物	13	312,080	275,486
		<b>648,382</b>	565,575
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	14	173,638	137,530
應計費用及其他應付款項	15	122,994	125,281
合約負債		66,097	60,846
租賃負債		750	731
即期稅項		8,664	6,529
應付關聯方款項	16	17	595
		<b>372,160</b>	331,512
<b>流動資產淨值</b>		<b>276,222</b>	234,063
<b>總資產減流動負債</b>		<b>343,876</b>	302,884
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		2,499	2,440
計息借款		967	—
<b>資產淨值</b>		<b>340,410</b>	300,444
<b>資本及儲備</b>	17		
股本		100,000	100,000
儲備		238,163	198,877
<b>本公司權益股東應佔權益總額</b>		<b>338,163</b>	298,877
<b>非控股權益</b>		<b>2,247</b>	1,567
<b>權益總額</b>		<b>340,410</b>	300,444

第23至38頁中的附註構成本中期財務報告的一部分。

## 綜合權益變動表

截至2022年6月30日止六個月－未經審核  
(以人民幣呈列)

	附註	本公司權益股東應佔						權益總額 人民幣千元
		實繳資本/ 股本 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	法定儲備盈餘 人民幣千元	保留利潤 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	
於2021年1月1日的結餘		100,000	27,406	11,720	118,703	257,829	60	257,889
截至2021年6月30日止六個月 權益變動：								
期內利潤及全面收入總額		-	-	-	38,065	38,065	923	38,988
重組產生的視作分派		-	(37,850)	-	-	(37,850)	-	(37,850)
本公司由有限責任公司改制為 股份有限公司的影響		-	130,536	(11,720)	(118,816)	-	-	-
以權益結算以股份為基礎的付款	17	-	3,043	-	-	3,043	-	3,043
於2021年6月30日及 2021年7月1日的結餘		100,000	123,135	-	37,952	261,087	983	262,070
截至2021年12月31日止六個月 權益變動：								
期內利潤及全面收入總額		-	-	-	37,745	37,745	284	38,029
撥款至儲備		-	-	4,648	(4,648)	-	-	-
本集團一間附屬公司的非控股 權益持有人的注資		-	-	-	-	-	300	300
以權益結算以股份為基礎的付款		-	45	-	-	45	-	45
於2021年12月31日的結餘	17	100,000	123,180	4,648	71,049	298,877	1,567	300,444
於2022年1月1日的結餘		100,000	123,180	4,648	71,049	298,877	1,567	300,444
截至2022年6月30日止六個月 權益變動：								
期內利潤及全面收入總額		-	-	-	40,066	40,066	680	40,746
以權益結算以股份為基礎的付款	17	-	(780)	-	-	(780)	-	(780)
於2022年6月30日的結餘		100,000	122,400	4,648	111,115	338,163	2,247	340,410

第23至38頁中的附註構成本中期財務報告的一部分。

# 綜合現金流量表

截至2022年6月30日止六個月－未經審核  
(以人民幣呈列)

	截至6月30日止六個月		
	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>經營活動</b>			
除稅前利潤		52,223	50,088
就下列各項作出調整：			
折舊及攤銷		3,155	2,070
確認金融資產的預期信貸虧損		4,447	1,229
出售物業、廠房及設備虧損淨額		24	16
財務收入淨額		(1,863)	(1,549)
以權益結算以股份為基礎的交易		96	200
營運資金的變動：			
存貨(增加)/減少		(141)	5,633
貿易應收款項及應收票據增加		(37,246)	(44,420)
合約資產增加		(7,060)	(10,184)
預付款項、按金及其他應收款項增加		(1,984)	(2,765)
貿易應付款項增加		36,108	32,128
應計開支及其他應付款項增加		63	8,157
合約負債增加/(減少)		5,251	(2,974)
<b>經營所得現金</b>		<b>53,073</b>	<b>37,629</b>
已付所得稅		(10,887)	(36,614)
<b>經營活動所得現金淨額</b>		<b>42,186</b>	<b>1,015</b>
<b>投資活動</b>			
購買物業、廠房及設備以及無形資產付款		(1,345)	(30,906)
出售物業、廠房及設備所得款項		2	3
付予關聯方墊款		(153)	(115,566)
已收關聯方還款		2,128	390,334
已收利息		2,008	18,126
<b>投資活動所得現金淨額</b>		<b>2,640</b>	<b>261,991</b>
<b>融資活動</b>			
償還計息借款		(636)	(110,000)
已付利息		(335)	(2,866)
來自關聯方墊款		283	-
向關連方付款		(861)	(2,229)
收購共同控制下附屬公司		-	(37,850)
已付上市開支		(6,683)	(7,245)
<b>融資活動所用現金淨額</b>		<b>(8,232)</b>	<b>(160,190)</b>
<b>現金及現金等價物增加淨額</b>		<b>36,594</b>	<b>102,816</b>
於1月1日的現金及現金等價物		275,486	164,425
於6月30日的現金及現金等價物		312,080	267,241

第23至38頁中的附註構成本中期財務報告的一部分。



# 未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

## 1 編製基準

魯商生活服務股份有限公司(「本公司」，前稱山東魯商物業服務有限公司)於2006年3月24日在中華人民共和國(「中國」)根據中國公司法成立為有限責任公司，並於2021年3月12日轉制為股份有限公司。本公司的註冊辦事處地址為中國山東省濟南市歷下區經十路9777號魯商國奧城2號樓202室。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要從事在中國提供物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務。本公司的直接母公司為魯商健康產業發展股份有限公司(「魯商發展」)，及本公司的最終母公司為山東商業集團。

本公司H股於2022年7月8日於香港聯合交易所有限公司主板上市。

本中期財務報告乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則適用披露條文，包括按照國際會計準則委員會(「國際會計準則委員會」)頒布的《國際會計準則》(「國際會計準則」)第34號「中期財務報告」的規定而編製。本中期財務報告於2022年8月26日獲授權刊發。

中期財務報告乃根據2021年財務報表所採用的相同會計政策編製，惟預期於2022年年度財務報表反映的會計政策變動除外。會計政策任何變動的詳情載列於附註2。

按照國際會計準則第34號編製中期財務報告需要管理層作出判斷、估計和假設，此舉會影響政策的應用和資產及負債、收入及開支於年初至今的呈報金額，實際結果可能與此等估計有所不同。

本中期財務報告包含簡明綜合財務報表及所選取的說明性附註。附註闡述了自2021年財務報表刊發以來，對瞭解本集團的財務狀況和表現變動而言屬重要的事件和交易。簡明綜合中期財務報表及其附註並不包括根據國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)編製完整財務報表所需一切資料。

中期財務報告未經審核，惟已由畢馬威會計師事務所按照香港會計師公會頒布的《香港審閱工作準則》第2410號「實體獨立核數師對中期財務資料的審閱」審閱。畢馬威會計師事務所致董事會的獨立審閱報告於第18頁。

本集團的核數師已就該等財務報表提交報告。核數師報告並無保留意見，亦無提述核數師在不就該等報告作保留的情況下以強調的方式促請有關人士注意的任何事項。

## 2 會計政策變更

本集團已將國際會計準則理事會頒布的下列國際財務報告準則修訂本應用於當前會計期間的本中期財務報告：

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

有關發展情況並無對本中期財務報告編製或呈列本集團於本期間或過往期間之業績及財務狀況之方式造成重大影響。本集團並無於本會計期間應用尚未生效之任何新準則或詮釋。

未經審核中期財務報告附註  
(除另有指明外，以人民幣呈列)

### 3 收入及分部報告

#### (a) 收入

本集團的主要活動為物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務。

##### 收入分類

客戶合約收入按收入確認時間及主要活動分類如下：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
國際財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收入		
— 隨時間	254,445	208,654
— 某一時間點	69,916	61,349
總計	324,361	270,003

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
服務類型		
— 物業管理服務	150,146	122,548
— 社區增值服務	56,047	45,771
— 非業主增值服務	118,168	101,684
總計	324,361	270,003

截至2022年及2021年6月30日止六個月，本集團的客戶群多元化且概無客戶貢獻本集團10%或以上收入。

#### (b) 分部報告

截至2022年及2021年6月30日止六個月，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。管理層將有關業務的經營業績視為一個分部，以就將予分配的資源作出決策。因此，本集團管理層認為用於作出戰略決策的分部僅有一個。

本集團所有收入均產生於中國，且本集團並無非流動資產位於中國境外，因此，並無呈列地域資料分析。

未經審核中期財務報告附註  
(除另有指明外，以人民幣呈列)

#### 4 其他淨收入

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
政府補助(附註(i))	89	220
出售物業、廠房及設備淨虧損	(24)	(16)
其他	1,377	459
	<b>1,442</b>	663

附註：

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

#### 5 除稅前利潤

除稅前利潤經(扣除)/計入：

##### (a) 財務收入淨額：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
銀行現金利息收入	380	218
金融機構利息收入/其他墊款利息收入	1,628	3,933
財務收入	2,008	4,151
計息借款利息開支	(67)	(2,553)
租賃負債利息開支	(78)	(49)
財務收入淨額	<b>1,863</b>	1,549

##### (b) 員工成本

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
薪金、工資及其他福利	67,498	54,275
定額供款退休計劃供款	16,426	13,857
以權益結算的股份支付(附註17)	96	200
	<b>84,020</b>	68,332

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

本集團除上述供款外，概無其他退休福利付款方面的進一步責任。

未經審核中期財務報告附註  
(除另有指明外，以人民幣呈列)

## 5 除稅前利潤(續)

### (c) 其他項目

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
存貨成本(附註10)	12,644	5,717
折舊及攤銷		
—自有物業、廠房及設備及無形資產	2,764	1,882
—使用權資產	391	188
核數師酬金—法定審核服務	—	10
上市開支	—	250

## 6 綜合損益及其他全面收入表內的所得稅

### (a) 綜合損益及其他全面收入表中的稅項為：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項—中國企業所得稅		
年內撥備	13,022	11,651
遞延稅項		
產生及撥回暫時差額	(1,545)	(551)
	11,477	11,100

未經審核中期財務報告附註  
(除另有指明外，以人民幣呈列)

## 6 綜合損益及其他全面收入表內的所得稅(續)

### (b) 稅項開支和會計利潤按適用稅率計算的對賬：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
除稅前利潤	52,223	50,088
除稅前利潤的名義稅項，按有關司法權區利潤的適用稅率計算(附註(i))	13,056	12,522
中國優惠稅率的稅務影響(附註(ii))	(1,009)	(1,028)
不可扣稅開支的稅務影響	84	168
小型微利企業額外扣稅的稅務抵免(附註(iii))	(249)	-
所產生研發成本額外扣稅的稅務抵免(附註(ii))	(405)	(562)
實際稅項開支	11,477	11,100

附註：

- (i) 中國企業所得稅撥備按年度估計應課稅利潤的25%計算。
- (ii) 一間附屬公司已獲批為高新技術企業(「高新技術企業」)。符合資格的附屬公司於若干年度有權按15%的優惠所得稅率繳稅。高新技術企業認證須每三年重續。除優惠所得稅率外，該附屬公司亦就其產生的合資格研發成本享有額外75%的稅費減免。
- (iii) 若干附屬公司已獲批准為小型微利企業。於有關期間，符合資格的附屬公司有權按2.5%或5%的優惠所得稅率繳稅。

## 7 每股盈利

### (a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃根據母公司普通股股東應佔溢利人民幣40,066,000元(截至2021年6月30日止六個月：人民幣38,065,000元)，以及於中期期間已發行普通股之加權平均數100,000,000股(2021年：100,000,000股，於年內已發行普通股)。

### (b) 每股攤薄盈利

截至2022年及2021年6月30日止六個月，概無未償付攤薄潛在股份。

未經審核中期財務報告附註  
(除另有指明外，以人民幣呈列)

## 8 物業、廠房及設備

### (a) 賬面值對賬

	廠房及樓宇 人民幣千元	機器及其他設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>成本：</b>				
於2021年1月1日	13,992	9,353	3,536	26,881
添置	31,567	491	3,576	35,634
出售	–	(187)	(109)	(296)
於2021年6月30日	45,559	9,657	7,003	62,219
添置	144	2,161	5,338	7,643
出售	–	(250)	(26)	(276)
於2021年12月31日	45,703	11,568	12,315	69,586
添置	–	959	70	1,029
出售	–	(310)	–	(310)
於2022年6月30日	45,703	12,217	12,385	70,305
<b>累計折舊：</b>				
於2021年1月1日	(665)	(6,092)	(1,187)	(7,944)
期內扣除	(839)	(685)	(494)	(2,018)
出售撥回	–	174	103	277
於2021年6月30日	(1,504)	(6,603)	(1,578)	(9,685)
期內扣除	(1,390)	(787)	(533)	(2,710)
出售撥回	–	188	19	207
於2021年12月31日	(2,894)	(7,202)	(2,092)	(12,188)
期內扣除	(887)	(1,227)	(669)	(2,783)
出售撥回	–	284	–	284
於2022年6月30日	(3,781)	(8,145)	(2,761)	(14,687)
<b>賬面值：</b>				
於2022年6月30日(未經審核)	41,922	4,072	9,624	55,618
於2021年12月31日	42,809	4,366	10,223	57,398



未經審核中期財務報告附註  
(除另有指明外，以人民幣呈列)

## 8 物業、廠房及設備(續)

### (b) 使用權資產

按本集團相關資產類別分析使用權資產的賬面淨值如下：

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元
樓宇	2,931	3,322

於本集團損益中確認與租賃有關的開支項目分析如下：

	截至6月30日止六個月 2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元
按相關資產類別劃分的使用權資產折舊支出：		
樓宇	391	188
租賃負債之利息(附註5(a))	78	49
與短期租賃有關的開支	268	408

## 9 無形資產

	軟件 人民幣千元
成本：	
於2021年1月1日	491
已購買無形資產	93
於2021年6月30日	584
已購買無形資產	1,750
於2021年12月31日	2,334
已購買無形資產	316
於2022年6月30日	2,650
累計攤銷：	
於2021年1月1日	(285)
期內扣除	(52)
於2021年6月30日	(337)
期內扣除	(191)
於2021年12月31日	(528)
期內扣除	(372)
於2022年6月30日	(900)
賬面值：	
於2022年6月30日(未經審核)	1,750
於2021年12月31日	1,806

未經審核中期財務報告附註  
(除另有指明外，以人民幣呈列)

## 9 無形資產(續)

無形資產攤銷已於綜合損益及其他全面收入表中作為行政開支扣除。

於2022年6月30日及2021年12月31日，並無無形資產受限制或被抵押作為負債的抵押。

## 10 存貨

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元
原材料及消耗品	655	466
銷售商品	41,731	41,779
	<b>42,386</b>	42,245

已確認為開支並計入損益的存貨金額分析如下：

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元
已消耗/出售存貨賬面值	12,644	25,351

所有存貨預期於一年內收回。

## 11 貿易應收款項及應收票據

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元
應收票據	10,662	17,101
貿易應收款項		
— 關聯方	84,051	106,038
— 第三方	145,094	79,422
	<b>239,807</b>	202,561
減：虧損撥備	(10,121)	(5,674)
	<b>229,686</b>	196,887

未經審核中期財務報告附註  
(除另有指明外，以人民幣呈列)

## 11 貿易應收款項及應收票據(續)

### 賬齡分析

於報告期末，根據收入確認日期的貿易應收款項及應收票據並扣除貿易應收款項及應收票據減值撥備賬齡分析如下：

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元
一年內	209,085	181,562
一至兩年	15,553	7,731
兩至三年	5,048	6,497
三年以上	-	1,097
	<b>229,686</b>	196,887

## 12 預付款項、按金及其他應收款項

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元
預付款項	2,528	2,004
按金	2,031	2,130
有關建議本公司股份首次上市的預付款項(附註)	35,305	29,101
其他應收款項	1,831	272
減：虧損撥備	(243)	(243)
	<b>41,452</b>	33,264

附註：於2022年6月30日的結餘將於本公司股份於聯交所上市後轉移至權益內的資本儲備。

未經審核中期財務報告附註  
(除另有指明外，以人民幣呈列)

### 13 現金及現金等價物

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元
銀行存款及手頭現金	67,591	73,616
其他金融機構存款	244,489	201,870
綜合現金流量表中的現金及現金等價物	312,080	275,486

### 14 貿易應付款項

於報告期末，根據發票日期的貿易應付款項賬齡分析如下：

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元
一年內	161,973	125,496
超過一年	11,665	12,034
	173,638	137,530

於2022年6月30日至2021年12月31日，本集團的所有貿易應付款項預期將於一年內結算或按要求償還。

### 15 應計費用及其他應付款項

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元
應計薪資及其他福利	45,733	52,309
按金	28,568	28,362
代業主收款及付款	11,159	7,932
其他稅項及應付費用	8,300	3,481
代住戶／租戶收取的款項	9,717	7,749
有關建議本公司股份首次上市所產生開支的應付款項	8,551	9,030
其他應付款項及應計費用	10,966	16,418
	122,994	125,281

於2022年6月30日至2021年12月31日，所有應計費用及其他應付款項預期將於一年內結算或按要求償還。

未經審核中期財務報告附註  
(除另有指明外，以人民幣呈列)

## 16 應收／應付關聯方款項

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元
<b>應收關聯方款項：</b>		
應收直接母公司款項	21	591
應收同系附屬公司款項	121	1,526
	<b>142</b>	<b>2,117</b>
<b>應付關聯方款項：</b>		
應付直接母公司款項	-	-
應付同系附屬公司款項	17	595
	<b>17</b>	<b>595</b>

附註：本集團的應收關聯方款項為非貿易性質、無抵押、免息及無固定還款期限。

## 17 股本、儲備及股息

### (a) 股息

截至2022年及2021年6月30日止各六個月期間，本公司並未派付或宣派任何股息。

### (b) 以權益結算的股份支付交易

#### (i) 於2018年9月20日授出的購股權

於2018年9月20日，魯商發展就向本集團提供的服務有條件向本集團的主要管理層授出若干購股權。行使價為每股人民幣2.83元。購股權自2018年9月20日起生效，而自授出日期起計兩年內並無歸屬任何購股權。33.33%的購股權於自授出日期起計第三年、第四年及第五年分別歸屬。每份購股權賦予持有人認購魯商發展一股普通股的權利。所有授出的購股權將於授出日期後五年內可予行使。

#### (ii) 於2018年12月5日授出的購股權

於2018年12月5日，魯商發展就向本集團提供的服務有條件向本集團的主要管理層授出若干購股權。行使價為每股人民幣3.58元。購股權自2018年12月5日起生效，而自授出日期起計兩年內並無歸屬任何購股權。33.33%的購股權於自授出日期起計第三年、第四年及第五年分別歸屬。每份購股權賦予持有人認購魯商發展一股普通股的權利。所有授出的購股權將於授出日期後五年內可予行使。

於2018年9月20日及2018年12月5日授予收取人的購股權的期權公平值於服務條件獲達成期間於綜合損益及其他全面收入表確認為開支。所授出購股權的公平值估計乃根據black-scholes估值模型計量。本集團於截至2021年及2022年6月30日止年度的綜合損益及其他全面收入表中就上述本公司購股權計劃分別錄得合計人民幣200,000元及人民幣96,000元的以股份為基礎的補償開支。

未經審核中期財務報告附註  
(除另有指明外，以人民幣呈列)

## 18 金融工具的公平值計量

本集團按成本或攤銷成本列賬的金融工具賬面值與於2022年6月30日及2021年12月31日的公平值並無重大差異。

## 19 重大關聯方交易

本集團於中期間訂立的重大關聯方交易及於各報告期末與關聯方的結餘載列如下。

### (a) 於中期間與本集團進行重大交易的關聯方名稱及與關聯方的關係：

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



未經審核中期財務報告附註  
(除另有指明外，以人民幣呈列)

## 19 重大關聯方交易(續)

(a) 於中期期間與本集團進行重大交易的關聯方名稱及與關聯方的關係：(續)

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

未經審核中期財務報告附註  
(除另有指明外，以人民幣呈列)

## 19 重大關聯方交易(續)

(a) 於中期期間與本集團進行重大交易的關聯方名稱及與關聯方的關係：(續)

關聯方名稱	關係
青島魯商潤置投資開發有限公司	一家受控股擁有人控制的公司
臨沂福瑞達健康投資建設有限公司	一家受控股擁有人控制的公司
魯商九女峰(泰安)鄉村振興有限公司	一家受最終控股方控制的公司
山東魯新置業有限公司	一家受控股擁有人控制的公司
煙台魯商嘉會置業有限公司	一家受控股擁有人控制的公司
泰山佑鄉村振興生態旅遊發展(山東)有限公司	一家受最終控股方控制的公司
煙台魯茂置業有限公司	一家受控股擁有人控制的公司
濟寧瑞和置業發展有限公司	一家受控股擁有人控制的公司
山東富源小額貸款有限公司	一家受最終控股方控制的公司
山東省商業集團財務有限公司	一家受最終控股方控制的公司
山東銀座家居有限公司居家生活廣場	一家受最終控股方控制的公司
魯商健康產業發展股份有限公司	控股股東
山東銀座汽車貿易有限公司	一家受最終控股方控制的公司
銀座集團股份有限公司	一家受最終控股方控制的公司
臨沂居易置業有限公司	一家受最終控股方控制的公司

未經審核中期財務報告附註  
(除另有指明外，以人民幣呈列)

## 19 重大關聯方交易(續)

### (b) 主要管理人員薪酬

本集團主要管理人員的薪酬如下：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
短期僱員福利	1,190	620
離職後福利	128	70
股本補償福利	26	51
	<b>1,344</b>	741

薪酬總額計入「員工成本」(見附註5(b))。

### (c) 重大關聯方交易

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
提供服務	108,778	108,953
購買商品及服務	7,199	5,673
關聯方預付款項	5,308	1,971
購買物業、廠房及設備	–	30,581
向關聯方墊款	153	115,566
關聯方還款	2,128	390,334
關聯方墊款	283	–
向關聯方付款	861	2,229
向關聯方償還借款	–	90,000
利息收入	1,626	3,933
利息開支	–	2,200

未經審核中期財務報告附註  
(除另有指明外，以人民幣呈列)

## 19 重大關聯方交易(續)

### (d) 與關聯方的結餘

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元
<b>貿易相關：(附註(a))</b>		
貿易應收款項	84,051	106,038
應收票據	10,662	17,101
合約資產	21,904	15,576
貿易應付款項	9,921	2,811
合約負債	1,017	1,992
購買物業、廠房及設備的應付款項	-	12
租賃負債	3,249	3,171
<b>非貿易相關：</b>		
現金及現金等價物(附註(b))	244,489	201,870
應收關聯方款項：		
直接最終母公司	21	591
同系附屬公司	121	1,526
應付關聯方款項：(附註(c))		
同系附屬公司	17	595

(a) 與關聯方的貿易相關結餘產生自向關聯方銷售或購買商品或服務。

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

(c) 應付本集團關聯方款項為非貿易性質、無抵押、免息及無固定還款期。

## 20 報告期間後非調整事項

於2022年7月8日，本公司按發售價每股5.92港元發行合共33,340,000股H股，其於香港聯合交易所有限公司主板上市。招股章程所述有關合共5,001,000股H股的超額配股權未獲行使及於7月30日失效。