

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



**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)

**截至2022年12月31日止年度  
全年業績公告**

**財務概要**

|                | 截至12月31日止年度    |                |
|----------------|----------------|----------------|
|                | 2022年<br>人民幣千元 | 2021年<br>人民幣千元 |
| 收入             | <b>627,734</b> | 582,803        |
| 毛利             | <b>144,700</b> | 147,849        |
| 毛利率            | <b>23.1%</b>   | 25.4%          |
| 年內溢利           | <b>78,297</b>  | 77,017         |
| 淨利率            | <b>12.5%</b>   | 13.2%          |
| 本公司權益股東應佔利潤    | <b>76,742</b>  | 75,810         |
| 每股基本盈利(人民幣元)   | <b>0.66</b>    | 0.76           |
| 現金及現金等價物       | <b>428,812</b> | 275,486        |
| 建議每股末期股息(人民幣元) | <b>0.1074</b>  | —              |

截至2022年12月31日止年度，本集團的總收入約為人民幣627.7百萬元，較截至2021年12月31日止年度約人民幣582.8百萬元增加約7.7%。

截至2022年12月31日止年度，本集團毛利約為人民幣144.7百萬元，較2021年同期約人民幣147.8百萬元減少2.1%。本集團的毛利率為23.1%，較截至2021年12月31日止年度的毛利率25.4%減少2.3%。

截至2022年12月31日止年度，本集團年內溢利約為人民幣78.3百萬元，較截至2021年12月31日止年度約人民幣77.0百萬元增加約1.7%。

截至2022年12月31日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣428.8百萬元，較截至2021年12月31日增長約55.7%。

截至2022年12月31日，本集團在管建築面積為22.2百萬平方米，較2021年12月31日減少3.1%。

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

## 全年業績

魯商生活服務股份有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)謹此宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」、「我們」、「我們的」或「我們」)截至2022年12月31日止年度(「本年度」)的年度經審核綜合業績，連同截至2021年12月31日止年度的比較數字。

綜合損益及其他全面收入表  
截至2022年12月31日止年度

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

## 綜合財務狀況表

於2022年12月31日

|                 | 附註 | 2022年<br>12月31日<br>人民幣千元 | 2021年<br>12月31日<br>人民幣千元 |
|-----------------|----|--------------------------|--------------------------|
| <b>非流動資產</b>    |    |                          |                          |
| 物業、廠房及設備        |    | 55,379                   | 57,398                   |
| 無形資產            |    | 1,459                    | 1,806                    |
| 遞延稅項資產          |    | 8,616                    | 9,617                    |
| 其他長期資產          |    | 601                      | –                        |
|                 |    | <u>66,055</u>            | <u>68,821</u>            |
| <b>流動資產</b>     |    |                          |                          |
| 存貨              |    | 43,130                   | 42,245                   |
| 合約資產            |    | 26,264                   | 15,576                   |
| 貿易應收款項及應收票據     | 9  | 284,007                  | 196,887                  |
| 預付款項、按金及其他應收款項  |    | 8,357                    | 33,264                   |
| 應收關聯方款項         |    | –                        | 2,117                    |
| 現金及現金等價物        |    | 428,812                  | 275,486                  |
|                 |    | <u>790,570</u>           | <u>565,575</u>           |
| <b>流動負債</b>     |    |                          |                          |
| 貿易應付款項          | 10 | 192,677                  | 137,530                  |
| 應計費用及其他應付款項     | 11 | 92,728                   | 125,281                  |
| 合約負債            |    | 54,972                   | 60,846                   |
| 租賃負債            |    | 1,655                    | 731                      |
| 即期稅項            |    | 7,921                    | 6,529                    |
| 計息借款            |    | 1,632                    | –                        |
| 應付關聯方款項         |    | –                        | 595                      |
|                 |    | <u>351,585</u>           | <u>331,512</u>           |
| <b>流動資產淨值</b>   |    | <u>438,985</u>           | <u>234,063</u>           |
| <b>總資產減流動負債</b> |    | <u>505,040</u>           | <u>302,884</u>           |

|               | 附註 | 2022年<br>12月31日<br>人民幣千元 | 2021年<br>12月31日<br>人民幣千元 |
|---------------|----|--------------------------|--------------------------|
| 非流動負債         |    |                          |                          |
| 租賃負債          |    | 1,670                    | 2,440                    |
| 計息借款          |    | <u>140</u>               | <u>—</u>                 |
| 淨資產           |    | <u>503,230</u>           | <u>300,444</u>           |
| 資本及儲備         |    |                          |                          |
| 股本            |    | 133,340                  | 100,000                  |
| 儲備            |    | <u>366,768</u>           | <u>198,877</u>           |
| 本公司權益股東應佔權益總額 |    | 500,108                  | 298,877                  |
| 非控股權益         |    | <u>3,122</u>             | <u>1,567</u>             |
| 權益總額          |    | <u>503,230</u>           | <u>300,444</u>           |

# 綜合財務報表附註

## 1 公司資料

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

本公司H股於2022年7月8日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要從事在中國提供物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務。本公司的直接控股公司為魯商健康產業發展股份有限公司(「魯商發展」)受控於山東省商業集團有限公司。本公司的最終控股公司為山東省商業集團有限公司(「最終控股公司」),由山東省人民政府國有資產監督管理委員會控制。

除另有說明外,該等綜合財務報表均以人民幣(「人民幣」)呈列。

## 2 重大會計政策

本集團已將國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的下列國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)修訂本應用於當前會計期間的該等財務報告:

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

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

本集團並無於本會計期間應用尚未生效之任何新準則或詮釋。

### 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分類及按主要服務線劃分的收入分類如下：

|                        | 2022年<br>人民幣千元 | 2021年<br>人民幣千元 |
|------------------------|----------------|----------------|
| 國際財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收入 |                |                |
| — 隨時間                  | 460,731        | 407,446        |
| — 某一時間點                | 167,003        | 175,357        |
| 總計                     | <u>627,734</u> | <u>582,803</u> |
|                        | 2022年<br>人民幣千元 | 2021年<br>人民幣千元 |
| 服務類型                   |                |                |
| — 物業管理服務               | 294,099        | 255,485        |
| — 社區增值服務               | 145,727        | 122,502        |
| — 非業主增值服務              | 187,908        | 204,816        |
| 總計                     | <u>627,734</u> | <u>582,803</u> |

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

#### (b) 分部報告

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

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

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

#### 4 其他收入

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

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：

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



(b) 員工成本

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

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

本集團除上述供款外，概無其他退休福利付款方面的進一步責任。

(c) 其他項目

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

## 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：

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

(b) 稅項開支和會計利潤按適用稅率計算的對賬：

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

附註：

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

## 7 每股盈利

### (a) 每股基本盈利

截至2022年12月31日止年度的每股基本盈利乃根據本公司權益股東應佔溢利人民幣76,742,000元及年內已發行普通股之加權平均數116,076,000股計算如下：

|                  | 2022年              | 2021年              |
|------------------|--------------------|--------------------|
| 於1月1日的已發行普通股     | 100,000,000        | –                  |
| 通過首次公開發售發行股份的影響  | <u>16,076,000</u>  | <u>100,000,000</u> |
| 於12月31日的普通股加權平均數 | <u>116,076,000</u> | <u>100,000,000</u> |

截至2022年12月31日止年度的普通股加權平均數116,076,000股包括通過首次公開發售發行之33,340,000股普通股以及於2021年3月12日轉制為股份有限公司後已發行之100,000,000股普通股的加權平均數。

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

### (b) 每股攤薄盈利

截至2022年及2021年12月31日止年度概無未償付攤薄潛在股份。

## 8 股息

本年度應佔應付本公司權益股東的股息：

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

於報告期後提交股東批准的建議末期股息並未於報告期末確認為負債。

## 9 貿易應收款項及應收票據

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

本集團所有貿易應收款項及應收票據(扣除撥備)預期將於一年內收回。

### (a) 賬齡分析

截至2022年及2021年12月31日，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：

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

## 10 貿易應付款項

截至2022年及2021年12月31日，根據發票日期的貿易應付款項之賬齡分析如下：

|      | 2022年<br>人民幣千元 | 2021年<br>人民幣千元 |
|------|----------------|----------------|
| 一年內  | 161,959        | 125,496        |
| 一年以上 | <u>30,718</u>  | <u>12,034</u>  |
|      | <u>192,677</u> | <u>137,530</u> |

## 11 應計費用及其他應付款項

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

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

## 12 報告期後非調整事項

於2023年3月30日，本公司董事建議派發末期股息。進一步詳情於附註8披露。

## 主席報告

### 回顧2022

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

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

## 綜合實力保持多維提升

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

## 梳理業務服務線，健全全業態服務產業鏈

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

公司2022年，公司多個業務服務業態積極佈局，大膽探索：

- 一、成立山東立誠膳鄰餐飲管理有限公司，積極探索團膳增值業務、零售服務；
- 二、積極佈局城市服務業態，目前已在青島、淄博、荷澤、濱州等城市開展城市服務業務，管理模式日趨成熟，服務品質獲得市場認可，多次獲得當地政府的表彰；及

三、發揮專業優勢，深度探索服務鏈延伸。公司全資子公司山東省魯商建築設計有限公司通過延伸產業鏈，佈局精裝業務，實行「精裝施工一體化模式」積極拓展新利潤增長點；增項城鄉規劃編製乙級資質等多個資質，為拓展新業務、承攬大型項目提供有力支撐；加大科研力度，促進「產學研」深度融合，獲評山東省「瞪羚企業」，被納入省科技型中小企業名單。

### **基礎服務品質提升初見成效**

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

### **企業社會責任與可持續發展工作**

本集團秉承人民美好生活綜合服務商的願景，積極履行企業社會責任。

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

新的一年公司將繼續致力於為環境和社會的可持續發展貢獻力量，踐行國企擔當。

## 展望未來

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

## 致謝

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

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



## 管理層討論及分析

### 業務回顧

#### 概覽

我們是一家在山東省具有領先市場地位並擁有快速增長良好往績記錄的綜合性物業管理服務提供商。根據中指院的資料，我們在2022中國物業服務百強企業中綜合實力排名第41位，並被評為「2021物業管理行業多元化運營優秀企業」及「2021物業服務專業化運營領先品牌企業」之一。我們亦被評為「山東知名品牌(服務)企業」之一及「山東省物業管理協會2022年度優秀會員單位」。於本年度，本集團收入為人民幣627.7百萬元，較截至2021年12月31日止年度人民幣582.8百萬元增長7.7%。於本年度，純利為人民幣78.3百萬元，較去年同期的人民幣77.0百萬元增長1.7%。截至2022年12月31日，本集團在管項目87個，在管總建築面積22.2百萬平方米。我們亦有合約項目87個，總合約面積26.1百萬平方米。我們的總部位於山東省濟南市，自2006年成立以來，經過16年的發展，我們的業務範圍已覆蓋山東省幾乎所有地級市以及北京和哈爾濱。我們深深植根於山東省，根據中指院的資料，山東省是中國人口最多、經濟最繁榮的省份之一，一直是並將繼續是我們的戰略發展重心。根據國家統計局的資料，截至2022年12月31日止年度，山東省的國內生產總值(GDP)總量居中國各省第三位，且山東省的居民人均年可支配收入高於中國平均水平。在我們的整個發展過程中，我們秉持「健康為民，幸福為家」的願景來開展業務。我們相信，我們對客戶滿意度的承諾和以客戶為中心的文化塑造了我們的品牌形象，並幫助我們在山東省確立領先的市場地位。

## 本公司業務模式

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

物業管理服務：佔總收入約46.9%

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

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

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

此外，我們與本公司控股股東山東商業維持密切和長期的關係。山東商業為一家大型控股公司，在零售、醫療保健、金融、商業旅遊及酒店管理等領域具有廣泛的投資。截至2022年12月31日，我們的6個在管物業由山東商業集團開發，在管總建築面積為1.1百萬平方米，較於2021年12月31日增加0.2百萬平方米。

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

| 項目來源      | 截至12月31日止年度/於12月31日 |              |               |              |           |                |              |               |              |           |
|-----------|---------------------|--------------|---------------|--------------|-----------|----------------|--------------|---------------|--------------|-----------|
|           | 收入                  |              | 2022年         |              | 在管項目數目    | 收入             |              | 2021年         |              | 在管項目數目    |
|           |                     |              | 在管建築面積        |              |           |                |              | 在管建築面積        |              |           |
|           | 人民幣                 |              | 千平            | %            | 千平        | %              | 人民幣          |               | 千平           | %         |
| 千元        | %                   | 方米           | %             |              |           | 千元             | %            | 方米            | %            |           |
| 住宅物業      | 173,138             | 58.9         | 12,301        | 55.5         | 43        | 170,633        | 66.8         | 12,153        | 53.2         | 38        |
| 非住宅物業     |                     |              |               |              |           |                |              |               |              |           |
| (1)商業物業   | 75,965              | 25.8         | 2,555         | 11.5         | 26        | 69,762         | 27.3         | 2,405         | 10.5         | 27        |
| (2)其他     | 44,996              | 15.3         | 7,296         | 33.0         | 18        | 15,090         | 5.9          | 8,311         | 36.3         | 17        |
| <b>總計</b> | <b>294,099</b>      | <b>100.0</b> | <b>22,152</b> | <b>100.0</b> | <b>87</b> | <b>255,485</b> | <b>100.0</b> | <b>22,869</b> | <b>100.0</b> | <b>82</b> |

我們為多元化的物業組合提供物業管理，包括住宅物業和非住宅物業，如商業綜合體、市政設施、寫字樓、公寓、學校、主題小鎮、醫院、銀行、產業園及航空基地物業。截至2022年12月31日，我們共管理44個非住宅物業，非住宅物業在管總建築面積為9.9百萬平方米。我們多元化的在管物業組合幫助我們實現收入來源的多元化。

非業主增值服務：佔總收入約29.9%

下表載列本集團於所示期間按服務類型劃分來自非業主增值服務的收入明細：

| 服務類型      | 截至12月31日止年度    |              |                |              |
|-----------|----------------|--------------|----------------|--------------|
|           | 2022年          |              | 2021年          |              |
|           | 人民幣千元          | 收入佔比<br>%    | 人民幣千元          | 收入佔比<br>%    |
| 設計服務      | 73,423         | 39.1         | 67,728         | 33.1         |
| 景觀美化服務    | 75,243         | 40.0         | 65,848         | 32.1         |
| 前期物業管理服務  | 16,595         | 8.8          | 24,881         | 12.1         |
| 交付前服務     | 10,440         | 5.6          | 28,469         | 14.0         |
| 其他定製服務    | 12,207         | 6.5          | 17,890         | 8.7          |
| <b>總計</b> | <b>187,908</b> | <b>100.0</b> | <b>204,816</b> | <b>100.0</b> |

於本年度，本集團來自非業主增值服務的收入約為人民幣187.9百萬元，較於2021年同期減少約8.3%，主要是由於房地產市場低迷導致本年度物業開發商交付的項目數目減少，令前期物業管理服務及交付前服務的收入減少。

我們的非業主(包括物業開發商)增值服務涵蓋房地產開發的整個行業價值鏈。通過提供該等服務，我們可與物業開發商建立深入廣泛的合作關係，同時與業主開展溫馨互動，以在較早階段增加客戶黏性。

社區增值服務：佔總收入約23.2%

下表載列本集團於所示期間按服務類型劃分產生自社區增值服務的收入明細：

| 服務類型        | 截至12月31日止年度    |              |                |              |
|-------------|----------------|--------------|----------------|--------------|
|             | 2022年          |              | 2021年          |              |
|             | 人民幣千元          | 收入佔比<br>%    | 人民幣千元          | 收入佔比<br>%    |
| 停車位管理服務     | 39,041         | 26.8         | 34,256         | 28.0         |
| 社區生活服務      | 60,457         | 41.5         | 53,735         | 43.9         |
| 水電管理服務      | 36,594         | 25.1         | 26,881         | 21.9         |
| 社區空間及資源管理服務 | 9,635          | 6.6          | 7,630          | 6.2          |
| 總計          | <u>145,727</u> | <u>100.0</u> | <u>122,502</u> | <u>100.0</u> |

我們致力向業主及住戶提供廣泛的社區增值服務，以提高彼等的生活質量。於本年度，本集團來自社區增值服務的收入約為人民幣145.7百萬元，較2021年同期增加約19.0%，主要原因是住宅物業及商業物業的在管建築面積增加。

## 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        | 截至12月31日止年度    |              |                |              |            |
|-----------|----------------|--------------|----------------|--------------|------------|
|           | 2022年          |              | 2021年          |              | 增長率        |
|           | 收入佔比           | 收入佔比         | 收入佔比           | 收入佔比         |            |
| 人民幣千元     | %              | 人民幣千元        | %              | %            |            |
| 物業管理服務    | <b>294,099</b> | <b>46.9</b>  | 255,485        | 43.8         | 15.1       |
| 非業主增值服務   | <b>187,908</b> | <b>29.9</b>  | 204,816        | 35.1         | -8.3       |
| 社區增值服務    | <b>145,727</b> | <b>23.2</b>  | 122,502        | 21.1         | 19.0       |
| <b>總計</b> | <b>627,734</b> | <b>100.0</b> | <b>582,803</b> | <b>100.0</b> | <b>7.7</b> |

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

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

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

我們的非業主增值服務收入由截至2021年12月31日止年度的人民幣204.8百萬元減少8.3%至本年度的人民幣187.9百萬元，主要是由於房地產市場低迷導致本年度物業開發商交付的項目數目減少，令前期物業管理服務及交付前服務的收入減少。

## 銷售成本

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

## 毛利及毛利率

下表載列本集團於所示期間按服務類型劃分的毛利及毛利率明細：

|           | 截至12月31日止年度    |             |                |             |
|-----------|----------------|-------------|----------------|-------------|
|           | 2022年          |             | 2021年          |             |
|           | 毛利             | 毛利率         | 毛利             | 毛利率         |
|           | 人民幣千元          | %           | 人民幣千元          | %           |
| 物業管理服務    | 51,851         | 17.6        | 44,875         | 17.6        |
| 非業主增值服務   | 53,337         | 28.4        | 72,672         | 35.5        |
| 社區增值服務    | 39,512         | 27.1        | 30,301         | 24.7        |
| <b>總計</b> | <b>144,700</b> | <b>23.1</b> | <b>147,849</b> | <b>25.4</b> |

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

於本年度，本集團物業管理服務的毛利率約為17.6%，較同期穩定。

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

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

### 行政及其他費用

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

### 其他收入

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

### 年內利潤

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



## 流動資產

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

## 物業、廠房及設備

我們的物業、廠房及設備主要包括廠房及樓宇、機器及其他設備及汽車。截至2022年12月31日，本集團的物業、廠房及設備約為人民幣55.4百萬元，較截至2021年12月31日約人民幣57.4百萬元減少約人民幣2.0百萬元，主要由於物業、廠房及設備於本年度的折舊所致。

## 貿易應收款項及應收票據

我們的貿易應收款項及應收票據由截至2021年12月31日約人民幣196.9百萬元增加至截至2022年12月31日約人民幣284.0百萬元，主要由於業務擴張導致我們應收第三方客戶款項增加所致。

## 預付款項、按金及其他應收款項

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

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

## 貿易應付款項

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

## 應計費用及其他應付款項

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

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

## 流動資金及資本資源

我們的現金主要用作營運資金。我們流動資金的主要來源為經營所得現金流量。

## 現金及現金等價物

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

## 計息借款

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

## 資產抵押

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

## 資產負債率

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

## 所持重大投資，重大收購及出售

於本年度，本集團概無就附屬公司、聯繫人或合資企業的重大投資、重大收購及出售。

## 就重大投資及重大資金資產的未來計劃

除於招股章程「業務」及「未來計劃及所得款項用途」等節所披露計劃外，於本年度，本集團概無就重大投資或資金資產的未來承諾。然而，本集團將繼續識別業務發展的新機會。

## 或然負債及承擔

我們於截至2022年12月31日並無任何其他未償付擔保或其他重大或然負債。

## 上市的所得款項

H股於2022年7月8日於聯交所成功上市，並已發行33,340,000股H股。經扣除包銷費用及有關開支後，上市的所得款項淨額為約138百萬港元。本集團擬根據於招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節載列的方法及百分比使用所得款項淨額。

## 外匯風險

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

## 僱員和薪酬政策

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

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

## 報告期後事項

本集團於2022年12月31日後至本公告日期並無發生可能對本集團的經營及財務表現造成重大影響的須予披露事項。

## 遵守企業管治守則

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

除因下文所載原因而導致的偏離外，於上市日期起及直至2022年12月31日止期間，本集團已應用良好企業管治的原則及已遵守企業管治守則第2部所載的守則條文。

企業管治守則守則條文第C.2.1條規定，董事長與行政總裁的角色應分開，且不應由一人同時兼任。自2022年11月30日起，王忠武先生將同時兼任本公司董事長及總經理。董事會相信，由一人同時兼任本公司董事長及總經理將繼續確保本集團具有一致的領導能力以及有效制定、實施本集團整體戰略的能力。董事會相信，此架構不會損害董事會與本公司管理層之間的權力及授權平衡。董事會將定期審查此架構的有效性，以確保其適合本集團的情況。

### **遵守證券交易的標準守則**

自上市日期起，本公司已採納上市規則附錄10所載標準守則作為董事及監事進行證券交易的行為守則。

於進行具體諮詢後，所有董事及監事確認，自上市日期起及直至2022年12月31日，彼等已遵守標準守則。

### **購買、銷售或贖回本公司上市證券**

自上市日期起及直至2022年12月31日止期間，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

### **審閱全年業績**

本公司遵照上市規則附錄14成立審核委員會。截至2022年12月31日止年度，審核委員會已審閱年度財務業績，並認為年度財務業績遵守相關會計準則、規則及法規且已妥為作出適當披露。

## 末期股息

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

## 2022年股東週年大會

2022年股東週年大會將於2023年6月30日(星期五)召開及舉行。2022年股東週年大會通告將按上市規則規定的方式於適當時候刊載於本公司網站([www.lushangfuwu.com](http://www.lushangfuwu.com))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))，並向股東寄發。

## 暫停辦理股份過戶登記

### (i) 出席2022年股東週年大會

為釐定股東出席2022年股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於2023年6月27日(星期二)至2023年6月30日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，該期間將不予辦理任何股份過戶登記。為確認股東符合資格出席2022年股東週年大會並於會上投票，所有填妥的股份過戶表格連同有關股票須於2023年6月26日(星期一)下午4時30分前送達本公司H股股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司以供登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖(H股股東而言)，或本公司註冊辦事處，地址為中國山東省濟南市歷下區經十路9777號魯商國奧城2號樓202室(內資股股東而言)，以供登記。於2023年6月30日(星期五)名列本公司股東名冊的股東有權出席2022年股東週年大會並於會上投票。

### (ii) 派付建議末期股息

為釐定股東收取建議末期的權利，本公司將於2023年7月6日(星期四)至2023年7月13日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，該期間將不予辦理任何股份過戶登記。為確認股東符合資格收取建議末期股息，所有填妥的股份過戶表格連同有關股票須於2023年7月5日(星期三)下午4時30分前送達本公司H股股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司以供登記，地址

為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖(H股股東而言)，或本公司註冊辦事處，地址為中國山東省濟南市歷下區經十路9777號魯商國奧城2號樓202室(內資股股東而言)，以供登記。倘股東於2022年股東週年大會上批准，預期建議末期股息將於2023年8月31日(星期四)或之前派付予於2023年7月13日(星期四)名列本公司股東名冊的股東。

## 畢馬威會計師事務所的工作範圍

畢馬威會計師事務所已將本公告所載本集團於本年度有關綜合損益及其他全面收入表、綜合財務狀況表及相關附註的數字與本集團於本年度的經審核綜合財務報表所載金額核對一致。畢馬威會計師事務所就此進行的工作並不構成核證委任，因此畢馬威會計師事務所並無就本公告發表任何核證。

## 發佈全年業績及2022年年報

本公告於本公司網站([www.lushangfuwu.com](http://www.lushangfuwu.com))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))發佈。2022年年報將適時寄發予股東及將於本公司及聯交所網站可供查閱。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

|               |   |                                  |
|---------------|---|----------------------------------|
| 「2022年股東週年大會」 | 指 | 本公司將於2023年6月30日召開及舉行的2022年股東週年大會 |
| 「審計委員會」       | 指 | 本公司審計委員會                         |
| 「聯繫人」         | 指 | 具有上市規則賦予該詞之涵義                    |
| 「董事會」         | 指 | 董事會                              |
| 「中指院」         | 指 | 中指研究院                            |

|            |   |
|------------|---|
| 「本公司」      | 指 魯商生活服務股份有限公司(前稱山東魯商物業服務有限公司)，一家於2006年3月24日於中國成立的有限責任公司，並於2021年3月12日轉制為股份有限公司，其H股於聯交所上市(股份代號：2376) |
| 「控股股東」     | 指 具有上市規則賦予該詞之涵義   |
| 「企業管治守則」   | 指 上市規則附錄十四所載的企業管治守則   |
| 「中國」       | 指 中華人民共和國   |
| 「董事」       | 指 本公司董事   |
| 「建築面積」     | 指 建築面積  |
| 「本集團」或「我們」 | 指 本公司及其附屬公司   |
| 「香港」       | 指 香港特別行政區   |
| 「港元」       | 指 香港法定貨幣港元  |
| 「H股」       | 指 本公司股本中每股面值人民幣1.00元之普通股，其於聯交所主板上市並以港元認購及買賣   |
| 「上市」       | 指 H股於聯交所上市  |
| 「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   |
| 「魯商發展」   | 指 | 魯商健康產業發展股份有限公司(前稱山東淄博萬傑實業股份有限公司、山東萬傑高科技股份有限公司及魯商置業股份有限公司)，一家於1993年4月21日在中國成立的股份有限公司，於上海證券交易所上市(股票代碼：600223)並為本公司的控股股東之一 |
| 「魯商發展集團」 | 指 | 魯商發展及其附屬公司，就本公告而言，除文義另有所指外，不包括本集團   |
| 「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   |
| 「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   |
| 「山東商業」   | 指 | 山東省商業集團有限公司(前稱山東省商業集團總公司)，一家於1992年11月26日在中國成立的有限公司，由山東省人民政府國有資產監督管理委員會控制，並為本公司的控股股東之一                                   |

|          |   |                                   |
|----------|---|-----------------------------------|
| 「山東商業集團」 | 指 | 山東商業及其附屬公司，就本公告而言，除文義另有所指外，不包括本集團 |
| 「股東」     | 指 | 本公司股東                             |
| 「平方米」    | 指 | 平方米                               |
| 「聯交所」    | 指 | 香港聯合交易所有限公司                       |
| 「監事」     | 指 | 本公司監事                             |
| 「本年度」    | 指 | 截至2022年12月31日止年度                  |

承董事會命  
魯商生活服務股份有限公司  
董事長兼執行董事  
王忠武先生

中國，濟南，2023年3月30日

於本公告日期，董事會包括董事長兼執行董事王忠武先生、執行董事邵萌先生及楊雲龍先生；非執行董事李璐女士及羅擘女士；以及獨立非執行董事梁碧珊女士、陳曉靜女士及馬濤先生。