

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6月30日止六個月  
中期業績公告**

**財務概要**

	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)
收入	<b>324,361</b>	270,003
毛利	<b>75,526</b>	67,509
毛利率	<b>23.3%</b>	25.0%
除稅前利潤	<b>52,223</b>	50,088
期內利潤及全面收入	<b>40,746</b>	38,988
本公司權益股東應佔利潤	<b>40,066</b>	38,065
每股基本盈利(人民幣元)	<b>0.40</b>	0.38

於本期間，本集團總收入約為人民幣324.4百萬元較2021年同期人民幣270.0百萬元增加約20.1%。

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%。本集團的毛利率為23.3%，較2021年同期毛利率25.0%減少1.7%。

於本期間，本集團利潤約為人民幣40.7百萬元，較2021年同期人民幣39.0百萬元增加4.5%。

於2022年6月30日，本集團在管建築面積為23.5百萬平方米，較2021年6月30日增加27.7%。

董事會議決不派發於本期間的中期股息。

## 中期業績

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」或「我們」)截至2022年6月30日止六個月(「本期間」)的未經審核綜合中期業績，連同2021年同期比較數字。

**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		<u>(248,835)</u>	<u>(202,494)</u>
毛利		<u>75,526</u>	<u>67,509</u>
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		<u>(4,447)</u>	<u>(1,229)</u>
經營利潤		<u>50,360</u>	<u>48,539</u>
財務收入		2,008	4,151
財務成本		<u>(145)</u>	<u>(2,602)</u>
財務收入淨額	5(a)	<u>1,863</u>	<u>1,549</u>
除稅前利潤		52,223	50,088
所得稅	6	<u>(11,477)</u>	<u>(11,100)</u>
期內利潤及全面收入總額		<u>40,746</u>	<u>38,988</u>
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		<u>680</u>	<u>923</u>
期內利潤及全面收入總額		<u>40,746</u>	<u>38,988</u>
每股盈利(人民幣元)	7		
—基本及攤薄		<u>0.40</u>	<u>0.38</u>

中期綜合財務狀況表  
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		55,618	57,398
無形資產		1,750	1,806
遞延稅項資產		10,286	9,617
		<u>67,654</u>	<u>68,821</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		42,386	42,245
合約資產		22,636	15,576
貿易應收款項及應收票據	8	229,686	196,887
預付款項、按金及其他應收款項		41,452	33,264
應收關聯方款項		142	2,117
現金及現金等價物		312,080	275,486
		<u>648,382</u>	<u>565,575</u>
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	9	173,638	137,530
應計費用及其他應付款項	10	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		17	595
		<u>372,160</u>	<u>331,512</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>276,222</u>	<u>234,063</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>343,876</u>	<u>302,884</u>

	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>非流動負債</b>			
租賃負債		2,499	2,440
計息借款		<u>967</u>	<u>–</u>
<b>淨資產</b>		<b><u>340,410</u></b>	<b><u>300,444</u></b>
<b>資本及儲備</b>			
股本		100,000	100,000
儲備		<u>238,163</u>	<u>198,877</u>
<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>		<u>2,247</u>	<u>1,567</u>
<b>權益總額</b>		<b><u>340,410</u></b>	<b><u>300,444</u></b>

## 中期綜合財務報表附註

### 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省商業集團有限公司。

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。

### 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本中期財務報告:

—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。

### 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	2021年 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	254,445	208,654
— 某一時間點	<u>69,916</u>	<u>61,349</u>
總計	<u>324,361</u>	<u>270,003</u>

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
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	<u>118,168</u>	<u>101,684</u>
總計	<u>324,361</u>	<u>270,003</u>

#### (b) 分部報告

截至2022年6月30日及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。

#### 4 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
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
	<u>1,442</u>	<u>663</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：

	截至6月30日止六個月	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
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
	<u>2,008</u>	<u>4,151</u>
計息借款利息開支	(67)	(2,553)
租賃負債利息開支	(78)	(49)
	<u>1,863</u>	<u>1,549</u>

(b) 員工成本

	截至6月30日止六個月	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
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	96	200
	<u>84,020</u>	<u>68,332</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

	截至6月30日止六個月	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
存貨成本	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	2021年 人民幣千元
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)
	<u>11,477</u>	<u>11,100</u>

### (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	2021年 人民幣千元
除稅前利潤	<u>52,223</u>	<u>50,088</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))	<u>(405)</u>	<u>(562)</u>
實際稅項開支	<u>11,477</u>	<u>11,100</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6月30日及2021年6月30日止六個月概無未償付攤薄潛在股份。

## 8 貿易應收款項及應收票據

	於2022年 6月30日 人民幣千元	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
	239,807	202,561
減：虧損撥備	(10,121)	(5,674)
	<u>229,686</u>	<u>196,887</u>

### 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如下：

	於2022年 6月30日 人民幣千元	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
	<u>229,686</u>	<u>196,887</u>

## 9 貿易應付款項

於報告期末，根據發票日期的貿易應付款項之賬齡分析如下：

	於2022年 6月30日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
一年內	161,973	125,496
一年以上	<u>11,665</u>	<u>12,034</u>
	<u>173,638</u>	<u>137,530</u>

於2022年6月30日及2021年12月31日，預期本集團所有貿易應付款項將於一年內清付或須按  
要求償還。

## 10 應計費用及其他應付款項

	於2022年 6月30日 人民幣千元	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
有關本公司股份建議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	<u>10,966</u>	<u>16,418</u>
	<u>122,994</u>	<u>125,281</u>

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

## 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。於本期間，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270.0人民幣百萬元增長20.1%。於本期間，本集團的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(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。

## 本集團業務模式

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。

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	12,574	53.6	12,035	65.4	539	4.48
關聯方	1,228	5.2	951	5.2	277	29.13
小計	13,802	58.8	12,986	70.6	816	6.28
第三方	9,674	41.2	5,399	29.4	4,275	79.18
總計	23,476	100.0	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「山東省商業集團」)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。

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									
	2022年					2021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	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	<u>150,146</u>	<u>100.0</u>	<u>23,476</u>	<u>100.0</u>	<u>80</u>	<u>122,548</u>	<u>100.0</u>	<u>18,384</u>	<u>100.0</u>	<u>70</u>

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	於6月30日			
	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	<b>118,168</b>	<b>100.0</b>	<b>101,684</b>	<b>100.0</b>

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	於6月30日			
	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	<b>56,047</b>	<b>100.0</b>	<b>45,771</b>	<b>100.0</b>

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	截至6月30日止六個月					
	2022年		2021年		變動	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	<u>324,361</u>	<u>100.0</u>	<u>270,003</u>	<u>100.0</u>	<u>54,358</u>	<u>20.1</u>

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。

## 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		2021年	
	毛利 (人民幣 千元)	毛利率 %	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	<u>75,526</u>	<u>23.3</u>	<u>67,509</u>	<u>25.0</u>

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交上年同期有所下滑，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。

### 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。

### **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，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。

## 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。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。

## 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日至本公告日期，本公司並不知悉任何其他重大報告期後事項。

## 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，本集團已採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄14第2部分的載企業管治守則(「企業管治守則」)守則條文作為其本身的企業管治守則。

由於本公司股份於2022年6月30日並未於聯交所上市，因此，於本期間，企業管治守則並不適用於本集團。本集團將持續審閱及監察其企業管治慣例以確保遵守企業管治守則。自上市日期起及直至本公告日期，本集團已遵守企業管治守則。

## 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」)作為本公司董事及監事(「監事」)進行證券交易的行為守則。

由於本公司股份於2022年6月30日並未於聯交所上市，故於本期間，標準守則不適用於本集團。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本公告日期，彼等已遵守標準守則。

## 購買、銷售或贖回本公司上市證券

自上市日期起至直至本公告日期止期間，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。

## 審閱中期業績

本公司遵照上市規則附錄14成立審核委員會(「審核委員會」)。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慣例。

本公司獨立核數師(即畢馬威會計師事務所)已根據《香港審閱委聘準則》第2410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。

## 中期股息

董事會議決不派發於本期間的中期股息(截至2021年6月30日止六個月：零)。

## 發佈中期業績及2022年中期報告

本公告於本公司網站([www.lushangfuwu.com](http://www.lushangfuwu.com))及聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)發佈。2022年中期報告將於2022年9月寄發予股東及將於本公司及聯交所網站可供查閱。

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

於本公告日期，執行董事為王忠武先生、張鐵波先生及邵萌先生，非執行董事為趙衍峰先生及李璐女士及獨立非執行董事為梁碧珊女士、陳曉靜女士及馬濤先生。