



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

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)
股份代號：2376



2024
年報

目錄

2	公司資料
4	釋義
9	主席報告
12	管理層討論及分析
22	董事、監事及高級管理層
33	企業管治報告
48	董事會報告
72	監事會報告
74	審計報告
80	合併資產負債表
82	合併利潤表
84	合併現金流量表
86	合併股東權益變動表
88	財務報表附註
185	五年財務摘要



公司 資料

董事會

執行董事

王忠武先生(董事長)
寧道舉先生(於2024年11月22日獲委任)
邵萌先生

非執行董事

李璐女士(於2024年11月22日辭任)
羅曄女士
李涵女士

獨立非執行董事

梁碧珊女士
陳曉靜女士
馬濤先生

董事委員會

審核委員會

梁碧珊女士(主席)
李涵女士
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)
寧道舉先生
馬濤先生

戰略與ESG委員會

王忠武先生(主席)
邵萌先生
陳曉靜女士

監事會

監事

王洪濤先生(主席)
張向乾先生
潘萌女士

聯席公司秘書

楊振先生
黃偉超先生

授權代表

王忠武先生
黃偉超先生



公司資料

中國註冊辦事處

中國山東省
濟南市歷下區
經十路9777號
魯商國奧城2號樓202室

中國總部

中國山東省
濟南市歷下區
經十路9777號
魯商國奧城2號樓202室

香港主要營業地點

香港
灣仔皇后大道東248號
大新金融中心40樓

H股股份過戶登記處

卓佳證券登記有限公司

香港
夏慤道16號
遠東金融中心17樓

法律顧問

有關香港法例

麥家榮律師行

有關中國法律

通商律師事務所

主要往來銀行

中信銀行濟南歷下支行
中國農業銀行開元支行

公司網站

www.lushangfuwu.com

股份代號

2376



釋義

於本年報內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

2024年股東週年大會	指	本公司將於2024年6月27日召開及舉行的2024年股東週年大會
收購事項	指	如收購事項公告所述，收購達安通的股權
收購事項公告	指	本公司日期為2024年2月27日的公告，內容有關(其中包括)收購事項及股權轉讓協議
組織章程細則	指	本公司組織章程細則
聯繫人	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
審核委員會	指	本公司審核委員會
董事會	指	董事會
董事會多元化政策	指	本公司董事會多元化政策
中國企業會計準則	指	中國企業會計準則
中指院	指	中國指數研究院
中國	指	中華人民共和國
商業財務	指	山東省商業集團財務有限公司
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C1所載的企業管治守則

釋義

達安通	指	達安通(山東)機電設備工程有限責任公司，原山東魯健產業管理有限公司，一家於中國成立的有限公司，於收購事項公告日期由魯商福瑞達擁有其100%股權
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
股權轉讓協議	指	如收購事項公告所述，內容有關(其中包括)收購事項的股權轉讓協議
股權出售協議	指	本公司、山東省城鄉發展集團有限公司與城發裝飾就本公司出售城發裝飾的100%股權訂立的日期為2024年2月27日的股權轉讓協議
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
哈爾濱魯商	指	哈爾濱魯商置業有限公司
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
魯商設計	指	山東省魯商建築設計有限公司，本公司的全資子公司
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
魯商福瑞達聯繫人	指	魯商福瑞達的聯繫人
魯商福瑞達集團	指	魯商福瑞達及其附屬公司，就本年報而言，除文義另有所指外，不包括本集團
2023年至2025年存款服務總協議	指	本公司與商業財務於2023年6月9日訂立的存款服務總協議
2024年至2025年設計服務總協議	指	本公司與山東商業於2023年11月20日訂立的設計服務總協議
2024年至2025年工程服務總協議	指	本公司與山東商業於2023年11月20日訂立的工程服務總協議
2024年至2025年停車場委託管理服務總協議	指	本公司與山東商業於2023年11月20日訂立的停車場委託管理服務總協議
2024年至2025年物業代理服務總協議	指	本公司與山東商業於2023年11月20日訂立的物業代理服務總協議
2024年至2025年物業管理及相關服務總協議	指	本公司與山東商業於2023年11月20日訂立的物業管理及相關服務總協議
主板	指	聯交所主板
標準守則	指	上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則

釋義

所得款項淨額	指	上市所得款項淨額約138百萬港元
提名委員會	指	本公司提名委員會
招股章程	指	本公司日期為2022年6月27日的招股章程
薪酬委員會	指	本公司薪酬委員會
人民幣	指	中國法定貨幣人民幣
國家稅務總局	指	中華人民共和國國家稅務總局
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(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
山東商業聯繫人	指	山東商業的聯繫人(不包括魯商福瑞達聯繫人)
山東商業集團	指	山東商業及其附屬公司，就本年報而言，除文義另有所指外，不包括本集團
股東	指	本公司股東
信永中和	指	信永中和會計師事務所(特殊普通合夥)，本公司核數師
平方米	指	平方米
聯交所	指	香港聯合交易所有限公司
戰略與ESG委員會	指	本公司戰略與ESG委員會

釋義

監事	指	本公司監事
庫存股份	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
城發裝飾	指	山東省城鄉發展集團裝飾有限公司，原山東省匯邦達裝飾工程有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司，於本年報日期及緊接本公司根據股權出售協議完成出售其100%股權前，為本公司全資附屬公司
本年度	指	截至2024年12月31日止年度

主席報告

回顧2024

2024年，本公司錨定「提速提質提效」工作目標，以「品牌建設年」為抓手，全力以赴提品質、抓配套、強特色、謀發展，實現「內外協同」一體化、「軟硬服務」雙提升，多項工作取得新成效、新突破，成功邁出了堅實的發展步伐。

2024年本公司相繼獲評「山東省誠信企業」、「山東省物業管理協會2023年度最佳會員單位」稱號、「2024山東省物業服務市場地位領先企業第二名」、山東省「技能興魯」職業技能大賽第五屆山東省物業管理行業職業技能大賽「優秀組織獎」、濟南市物業服務綜合實力領先企業、營業收入領先企業、履行社會責任領先企業以及管理面積領先企業等榮譽。本公司管理的濟南銀座花園項目被中國中央電視台財經頻道《經濟半小時》等媒體專題報道，成為全國一刻鐘便民生活圈的標桿項目。2024年本公司在新場景搭建、業態創新、品牌建設等方面取得全新突破。

堅持用心「煥新」，新場景不斷湧現

一是搭建分級服務場景，修訂標準化、差異化服務制度，推廣落位大管家服務試點。針對住宅業態，圍繞歸家動線、休閒動線，提升觸點服務；針對商寫業態，落位樓宇更新、場景佈置、綠植補種等提升舉措；針對高校業態，積極參與「三全育人」，建立魯商服務高校特色服務模式。

二是構建全齡友好場景，開展銀髮活動、童趣嘉年華、萌寵生活節等。

三是打造社區消費場景，生活日用品、時令水果、家居產品等增值業務。

主席報告

堅持落實「三搶」，新業態加速聚集

一是搶佔市場份額，中標多個國央企物業服務項目。

二是搶攬客戶資源，構建「物業+」生態圈，收購達安通機電公司，承接電梯安裝及維修維保業務；發力餐飲服務，新開門店4家、續簽門店1家、打造智慧餐廳2個，服務約7,500人，營收同比增長101%。

三是搶抓市場機遇，緊盯政策紅利，獲得政府補助人民幣952.38萬元。

堅持模式創新，新潛能持續釋放

一是聚焦模式創新，高標準打造一刻鐘便民生活圈，共建魯商特色標準、模式，多個試點項目通過濟南市驗收，銀座花園項目獲評優秀，亮相CCTV2《經濟半小時》欄目；深入研究HCH營養健康服務模式，與山東農業工程學院簽訂「醫院－社區－家庭」(HCH)試點合作協議。

二是聚焦科技創新，加大與魯商生活平台的業務協同，

三是聚焦文化創新，加強全域媒體矩陣打造，搭建視頻主題板塊，被省市媒體、行業協會等推送；開展「短視頻+直播」帶貨活動。

展望未來

在未來發展中，本公司將秉持「服務美好、幸福與共」的企業使命，深度拓展「一體兩翼」業務架構，精準踐行「品質深耕、區域深耕、特色發展」三大行動策略，全力錘煉「服務創新力、團隊協同力、數字驅動力、品質管控力」四大核心競爭力，矢志秉持「真心、熱心、安心、放心、舒心」的五心服務準則，始終以客戶需求為中心，以服務品質進階為靶向，傾盡全力為消費者構築高品質生活場景，奮楫成為區域領銜的綜合物業標桿企業與城市服務典範品牌。

主席報告

致謝

在過去的2024年，通過全體員工的辛勤工作和無私奉獻，本集團各項工作開展井然有序，各項成績得到了社會各界的肯定。我謹代表公司董事會，向過去一年付出巨大努力的全體員工、股東、投資者、客戶、合作夥伴等致以衷心的感謝，謝謝大家一年來的支持與信任！

2025年，本公司將緊抓品質提升與管理升級關鍵環節，以「品質躍升年」為戰略主軸，強管理、優服務、拓市場、增效益，達成公司「管理精益、服務卓越、品質一流、有一定文化特色」的全新突破，全速驅動公司邁向高質量發展新巔峰，持續為廣大客戶、股東、投資者、員工、合作夥伴以及全社會創造更多價值。

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。於本年度，本集團收入為人民幣608.9百萬元，較2023年同期人民幣621.0百萬元減少1.9%。於本年度，本公司的淨利潤為人民幣45.1百萬元，較2023年同期的人民幣40.3百萬元增加12.1%。截至2024年12月31日，本集團在管項目97個，在管總建築面積23.6百萬平方米(2023年12月31日：23.1百萬平方米)，增長2.3%。其亦有合約項目97個，總合約面積26.6百萬平方米(2023年12月31日：26.5百萬平方米)，與2023年同期基本一致。我們的總部位於山東省濟南市，自2006年成立以來，經過18年的發展，我們的業務範圍已覆蓋山東省幾乎所有地級市以及北京和哈爾濱。我們深深植根於山東省，根據中指院的資料，山東省是中國人口最多、經濟最繁榮的省份之一，一直是並將繼續是我們的戰略發展重心。根據國家統計局的資料，於2024年12月31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準。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。

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

本公司業務模式

於本年度內，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54.8%

於本年度，本集團來自物業管理服務的收入約為人民幣333.7百萬元，較2023年同期增加約5.2%，主要是由於本年度優化項目組合及戰略性拓展綜合體業務。

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**54.8%**(續)

下表載列本集團於所示期間在管建築面積的變動：

項目來源	2024年		於12月31日 2023年		變動	
	在管 建築面積 千平方米	在管建築 面積佔比 %	在管 建築面積 千平方米	在管建築 面積佔比 %	在管 建築面積 千平方米	增長率 %
關聯方	16,141	68.5	14,961	64.9	1,180	7.9
第三方	7,437	31.5	8,090	35.1	-653	-8.1
總計	23,578	100	23,051	100	527	-2.3

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

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

項目來源	截至12月31日止年度／於12月31日									
	收入		2024年 在管建築面積		在管項目數目	收入		2023年 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	184,952	55.4	12,920	54.8	37	182,570	57.5	13,105	56.8	40
非住宅物業										
(1)商業物業	96,128	28.8	4,105	17.4	40	77,923	24.6	2,925	12.7	33
(2)其他	52,608	15.8	6,553	27.8	20	56,797	17.9	7,021	30.5	22
總計	333,688	100	23,578	100.0	97	317,290	100.0	23,051	100	95

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。截至2024年12月31日，我們共管理60個非住宅物業，非住宅物業在管總建築面積為10.7百萬平方米。我們多元化的在管物業組合幫助我們實現收入來源的多元化。

管理層討論及分析

業務回顧(續)

本公司業務模式(續)

非業主增值服務：佔總收入約**21.3%**

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	截至12月31日止年度			
	2024年	收入佔比	2023年	收入佔比
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
設計服務	39,079	30.1	35,636	21.2
景觀美化服務	74,606	57.5	109,831	65.4
前期物業管理服務	11,530	8.9	14,489	8.6
交付前服務	2,520	1.9	4,645	2.8
其他定製服務	2,060	1.6	3,340	2.0
總計	129,795	100.0	167,941	100.0

於本年度，本集團來自非業主增值服務的收入約為人民幣129.8百萬元，較於2023年同期減少約22.7%，主要是由於(i)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，令交付前服務的收入減少；(ii)處置子公司令景觀美化服務收入減少。

我們的非業主增值服務(涵蓋房地產開發全週期)通過深度參與，為項目規劃、開發及運營全流程提供服務，我們不僅與開發商構建戰略協同關係，更在物業交付前即通過精準需求對接和定制化服務方案，與未來業主建立深度互動，從而在項目全生命週期中持續提升客戶價值認同與品牌忠誠度。

社區增值服務：佔總收入約**23.9%**

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			
	2024年	收入佔比	2023年	收入佔比
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
停車位管理服務	44,047	30.3	41,874	30.8
社區生活服務	61,524	42.3	50,745	37.4
水電管理服務	31,700	21.8	32,959	24.3
社區空間及資源管理服務	8,165	5.6	10,212	7.5
總計	145,436	100.0	135,790	100.0

管理層討論及分析

業務回顧(續)

本公司業務模式(續)

社區增值服務：佔總收入約**23.9%**(續)

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145.4百萬元，較2023年同期增加約7.1%，主要是由於我們的社區銷售及社區團餐業務規模增加導致。

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	2024年		截至12月31日止年度 2023年		增長率 %
	人民幣千元	收入佔比 %	人民幣千元	收入佔比 %	
物業管理服務	333,688	54.8	317,290	33.2	5.2
非業主增值服務	129,795	21.3	167,941	17.6	-22.7
社區增值服務	145,435	23.9	135,790	14.2	7.1
房產置業 ¹	—	—	310,932	32.5	—
租賃 ¹	—	—	24,650	2.6	—
總計	608,919	100.0	956,603	100.0	-36.3

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

於本年度，本集團總收入為約人民幣608.9百萬元(2023年：約人民幣956.6百萬元)，較2023年同期減少約36.3%，主要是因為收購事項後數據重列導致，較2023年同期重列前減少約1.9%(本集團於截至2023年重列前的總收入約為人民幣621.0百萬元)，主要由於非業主增值服務收入減少。

非業主增值服務：我們的非業主增值服務收入由2023年同期的人民幣167.9百萬元減少22.7%至本年度的人民幣129.8百萬元，主要是由於(i)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，令交付前服務的收入減少；(ii)處置子公司令景觀美化服務收入減少。

管理層討論及分析

財務回顧(續)

收入(續)

社區增值服務：我們的社區增值服務收入由2023年同期的人民幣135.8百萬元增加7.1%至本年度的人民幣145.4百萬元，主要是由於我們的社區銷售及社區團餐業務規模增加導致。

物業管理服務：我們的物業管理服務收入由2023年同期的人民幣317.3百萬元增加5.2%至本年度的人民幣333.7百萬元，主要是由於本年度優化項目組合及戰略性拓展綜合體業務。

銷售成本

於本年度，本集團銷售成本約為人民幣493百萬元（2023年：約人民幣826.3百萬元），較2023年同期減少約40.3%，主要是因為收購事項後數據重列導致，較2023年同期重列前減少約2.2%（集團於截至2023年重列前的銷售成本約為人民幣504百萬元），主要由於(i)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，令交付前服務的成本減少；(ii)處置子公司令景觀美化服務成本減少。

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			
	2024年		2023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	53,950	16.2	57,049	18.0
非業主增值服務	24,070	18.5	23,376	13.9
社區增值服務	37,918	26.1	36,640	27.0
房產置業	—	—	6,379	2.1
租賃	—	—	6,816	27.7
總計	115,938	19.0	130,260	13.6

本年度，本集團毛利約為人民幣115.9百萬元，較2023年同期人民幣130.3百萬元減少11%。主要是因為收購事項後數據重列導致，較2023年同期重列前減少約1%（集團於截至2023年重列前的毛利約為人民幣117.1百萬元），主要本期物業管理服務毛利下滑所致。本集團毛利率由2023年同期約13.6%增加至約19%。主要是因為收購事項後數據重列導致，較2023年同期重列前毛利率同期穩定（集團於截至2023年重列前的毛利約為18.9%）。

管理層討論及分析

財務回顧(續)

毛利及毛利率(續)

本年度，本集團物業管理服務的毛利率約為16.2%(2023年：約18%)，較同期有所下滑，主要原因系本期拓展的綜合體業務毛利率相對較低，較同期有所下滑，拉低整體毛利率。

本集團非業主增值服務的毛利率約為18.5%(2023年：約13.9%)，非業主增值服務毛利率較同期有所上升，主要原因系高毛利的設計收入增加及低毛利的景觀美化類業務收入減少所致。

本集團社區增值服務的毛利率約為26.1%(2023年：約27.0%)，較同期有所下滑，由於創新業務模式，增加客戶粘性，擴大低毛利的社區團餐業務規模導致。

行政及其他費用

於本年度，本集團總行政費用約為人民幣55.3百萬元，較2023年同期約人民幣59.5百萬元減少約7.2%，主要由於本期優化管理人員結構及中介機構費用減少所致。

其他收入

於本年度，其他收入約為人民幣1.4百萬元，較2023年同期約人民幣2.8百萬元減少約50%，主要由於免徵增值稅減少。

營業外收入

於本年度，營業外收入約為人民幣8.3百萬元，較2023年同期約人民幣0.1百萬元增加約人民幣8.2百萬元，主要由於本期收到關於企業掛牌上市的政府補助。

年內利潤

我們的年內利潤約為人民幣45.1百萬元，較2023年同期約人民幣45.9百萬元減少約1.7%，主要是因為收購事項後數據重列導致，較2023年同期重列前增加約12.1%(集團於截至2023年重列前的年內利潤約為人民幣40.3百萬元)。

流動資產

截至2024年12月31日，本集團流動資產約為人民幣825.3百萬元，較截至2023年12月31日約人民幣803.1百萬元增加2.8%。截至2024年12月31日，本集團流動比率(流動資產除以流動負債)約為2.3倍(2023年12月31日：約2.1倍)。

管理層討論及分析

財務回顧(續)**固定資產、使用權資產**

我們的固定資產、使用權資產主要包括廠房及樓宇、機器及其他設備及汽車。於2024年12月31日，本集團的固定資產、使用權資產約為人民幣49.7百萬元，較於2023年12月31日約人民幣52.5百萬元減少約人民幣2.8百萬元，主要由於固定資產、使用權資產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2023年12月31日人民幣313.4百萬元增加至截至2024年12月31日人民幣322.8百萬元，主要由於受中國房地產市場低迷導致期末收到的還未到承兌期的應收票據增加。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、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。

截至2024年12月31日，預付款項、按金及其他應收款項約為人民幣6.5百萬元，較截至2023年12月31日約人民幣9.5百萬元減少約人民幣3百萬元，主要原因是由於我們加強其他應收款項管理，及時催收到期繳納的按金及履約保證金。

貿易應付款項

截至2024年12月31日，貿易應付款項約為人民幣165.8百萬元，較截至2023年12月31日約人民幣201.7百萬元減少約人民幣35.9百萬元，主要由於本期處置子公司減少景觀美化外包費及減少物業管理服務的外包費，導致貿易應付款項規模縮小。

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2024年12月31日，應計費用及其他應付款項約為人民幣84.2百萬元，較截至2023年12月31日約人民幣88.6百萬元減少約人民幣4.4百萬元，與上一期間相比較為穩定。

流動資金及資本資源

我們的現金主要用作營運資金。我們流動資金的主要來源為經營所得現金流量。

現金及現金等價物

於2024年12月31日，本集團的現金及現金等價物為約人民幣425.2百萬元，較於2023年12月31日約人民幣412.1百萬元增加3.2%，主要由於我們本年度加強應收賬款管理，物業費和設計費款項回收增加。

有關現金及現金等價物包括以人民幣計值的約人民幣425.2百萬元(2023年12月31日：人民幣412.1百萬元)及以港元計值的約人民幣0.024百萬元(2023年12月31日：人民幣0.003百萬元)，以2024年12月31日匯率計算。

管理層討論及分析

財務回顧(續)

計息借款

我們於截至2024年12月31日的計息借款為人民幣8.01百萬元，均以人民幣計值，而借款於2025年3月25日到期，借款固定年利率3.5%。

資產抵押

於2024年12月31日，我們並無抵押任何資產(2023年12月31日：人民幣2.3百萬元)。

資產負債率

資產負債率是根據相應日期的負債總額(流動負債及非流動負債之和)除以資產總額(流動資產及非流動資產之和)再乘以100%計算得出。我們的資產負債率於2024年12月31日為38.8%(2023年12月31日：41.6%)。

重大投資、重大收購及出售

有關收購達安通股權的關連交易

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

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

收購事項已於2024年3月4日完成。

有關出售城發裝飾100%股權的須予披露及關連交易

於2024年2月27日(聯交所交易時段後)，本公司(作為賣方)與山東省城鄉發展集團有限公司(「山東城發」)(一家於中國成立的有限公司及本公司控股股東山東商業的全資附屬公司)(作為買方)及城發裝飾(作為目標公司)訂立股權出售協議，據此，本公司有條件同意出售及山東城發有條件同意收購城發裝飾100%股權(「城發裝飾出售事項」)，現金代價為人民幣21,864,000.00元(相當於約23,765,217.39港元)。

緊隨股權出售協議完成後，城發裝飾100%股權由山東城發持有，而本公司根據股權出售協議出售城發裝飾100%股權後，本公司不再持有城發裝飾任何權益，因此，城發裝飾的財務業績不再併入本集團的賬目。

財務回顧(續)

重大投資、重大收購及出售(續)

有關出售城發裝飾100%股權的須予披露及關連交易(續)

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

城發裝飾出售事項已於2024年5月9日完成。

除本年報所披露者外，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。

就重大投資及資金資產的未來計劃

於本年度，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

我們於截至2024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」一節及本公司最新的年度報告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2024年12月31日，本集團有1,405名(截至2023年12月31日：1,437名)僱員。本年度，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必要的調整以切合行業薪酬水平。

管理層討論及分析

財務回顧(續)

僱員和薪酬政策(續)

本年度，本公司以「制度築基、人才強企、培訓賦能」為戰略導向，構建三位一體管理體系。通過深化市場化改革全面落地管理人員競爭上崗機制，創新實施「星級評定」人才三通道發展模式，建立「一人一表兩合同」深化契約化管理體系，形成效能薪酬雙掛鉤機制，充分釋放組織效能與人才潛能。聚焦團隊建設維度，創新打造「家文化·快樂文化」雙驅動模式，構建覆蓋全員的立體式培養體系，通過分層分類的定制化培訓項目，驅動組織學習力與員工勝任力雙提升。

有關僱員退休計劃的詳情，請參閱綜合財務報表附註5.20.3。

截至2024年12月31日，並無任何已沒收供款可用作減低本集團目前應付供款水平。

報告期後事項

有關增資及視作出售一間附屬公司股權的須予披露及關連交易

於2025年3月21日(聯交所交易時段後)，本公司與山東省城發建設管理有限公司(「山東省城發建設」)(作為投資者)及山東藍岸園林工程有限公司(「山東藍岸」)(作為目標公司)訂立增資協議(「增資協議」)，據此，山東省城發建設有條件同意以註冊資本及資本公積形式向山東藍岸注資人民幣36,320,000.00元(相當於約39,053,763.00港元)，其中人民幣20,820,000.00元(相當於約22,387,097.00港元)及人民幣15,500,000.00元(相當於約16,666,666.00港元)將分別確認為山東藍岸的註冊股本及資本公積(「增資」)。

根據增資協議進行的增資構成本公司須予披露及關連交易，因此須遵守上市規則的申報、公告、通函、獨立財務建議及獨立股東批准規定。

有關增資的詳情，請參閱本公司日期為2025年3月21日內容有關增資的公告。

除上文所披露者外，本集團於2024年12月31日後及直至本年報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。

董事、監事 及高級管理層

董事

董事長兼執行董事

王忠武先生，50歲，於2010年8月加入本集團，現時擔任執行董事兼董事長。彼主要負責本集團日常業務運營和制定戰略決策。

加入本集團之前，王先生於1995年7月至2001年8月擔任山東世界貿易中心物業管理部經理，主要負責監督公共區域的整體管理和電力設備系統的運行。2001年8月至2005年11月，彼擔任物業開發商山東銀座久信房地產開發有限公司工程副經理，主要負責管理其工程運營。2005年11月至2009年5月，彼先後擔任物業開發商泰安銀座房地產開發有限公司工程經理、副總經理及常務副總經理，主要負責工程項目營運以及制定和實施行政管理。2009年5月至2010年6月，王先生擔任物業開發商重慶魯商地產有限公司副總經理，主要負責項目營運以及執行該公司的發展規劃。2010年6月至2010年8月，王先生擔任山東省魯商置業有限公司（魯商福瑞達的一間全資附屬公司，「魯商置業」）國奧城項目總經理，主要負責項目的整體監督及管理。

王先生於2010年8月藉監管我們的物業管理業務加入本集團。彼於2010年8月至2018年1月擔任魯商福瑞達於濟寧開發的一個項目的總經理，主要負責該項目的整體管理（包括監管我們於濟寧的物業管理業務）。王先生亦於2016年4月至2017年9月擔任魯商福瑞達的間接全資附屬公司荷澤魯商置業有限公司總經理，主要負責該公司日常業務運營的整體管理及確保物業管理項目順利運營。2018年1月至2019年12月，彼擔任魯商置業青島區域總經理，主要負責該公司日常業務運營的整體管理（包括監管我們於青島的物業管理業務）。2019年2月至2021年3月，王先生擔任魯商福瑞達總經理助理，主要負責魯商福瑞達集團的整體業務運營（包括本集團的業務）。自2022年12月起，王先生獲委任為山東省城鄉發展集團有限公司董事並於2024年4月起擔任董事長。

王先生於2007年7月通過遠程教育在中國完成中國地質大學土木工程本科課程，並於2018年3月取得中國西北工業大學工商管理碩士學位。於2004年11月，彼獲山東省商業集團總公司工程專業技術職務中級評審委員會認證為工程師。王先生於2017年6月被山東國資委評為山東省省管企業優秀共產黨員，並於2013年2月被濟寧市市中區南苑街道辦事處及中共濟寧市市中區南苑街道工作委員會評為經濟工作先進個人。

董事、監事及高級管理層

董事(續)

執行董事

寧道舉先生，40歲，於2024年11月22日獲委任為執行董事。彼亦於2024年11月1日獲委任為本公司總經理。

彼於2009年8月至2016年9月在山東省司法廳工作。2016年9月至2020年1月期間，寧先生在中共山東省委宣傳部先後擔任多個職務。2020年1月至2024年8月，寧先生在本公司控股股東山東省商業集團有限公司先後擔任政策研究與戰略發展部(東西部扶貧協作產業合作聯盟副秘書處)副部長(副秘書長)、辦公室(黨委辦公室、董事會監事會辦公室)副主任、政策研究與戰略發展部部長。2024年11月至今，寧先生擔任本公司黨委副書記、執行董事、總經理。

寧先生於2007年7月自山東師範大學取得理學學士學位，並於2016年7月自中共中央黨校取得法學碩士學位。彼於2021年9月取得高級政工師職稱證書。

邵萌先生，36歲，於2021年3月30日獲委任為我們的執行董事。彼亦為我們的財務總監、董事會秘書，主要負責本集團財務管理。

邵先生於2011年7月藉參與我們物業管理業務運營加入本集團。自2011年7月至2020年11月，邵先生先後擔任一家物業開發商及魯商福瑞達的附屬公司哈爾濱魯商會計師及財務經理，主要負責監管本集團於黑龍江省哈爾濱的物業管理業務的財務事宜。自2020年12月至2021年1月，邵先生擔任一家物業開發商及魯商福瑞達的附屬公司淄博魯商置業有限公司財務經理，主要負責監管本集團於山東省淄博的物業管理業務的財務事宜。

邵先生於2013年12月取得中國山東財經大學企業管理學士學位。彼於2017年10月被中國人力資源和社會保障部及財政部認證為中級統計師。彼於2023年12月被山東省人力資源和社會保障廳認證為高級會計師。

董事、監事及高級管理層

董事(續)**非執行董事**

羅曄女士，37歲，於2022年11月30日獲委任為非執行董事。

羅女士於2015年4月至2016年8月擔任山東省經濟開發投資公司基金業務部職員、於2016年8月至2018年7月擔任山東省財金投資集團有限公司資本運營部業務經理、於2018年7月至2020年11月擔任山東省新動能基金管理有限公司投融資部部門經理。於2020年11月至2023年6月，羅女士一直擔任山東省新動能投資管理有限公司副總經理。自2023年6月起，羅曄女士擔任山東省新動能投資管理有限公司總經理。

羅女士於2008年7月自山東大學取得金融數學與金融工程學士學位、於2009年12月自英國拉夫堡大學(Loughborough University)取得金融數學碩士學位及於2014年12月自英國拉夫堡大學取得數學科學博士學位。

李涵女士，39歲，於2023年6月30日獲委任為非執行董事。

李女士自2006年7月起於山東商業集團擔任多個職位，包括於2006年7月至2008年3月擔任東營銀座房地產有限公司財務部會計師、於2008年3月至2010年9月擔任青島魯商地產有限公司財務部副經理，以及於2010年9月至2010年11月擔任魯商置業股份有限公司財務管理部副科長。於2010年11月至2014年5月，李女士先後擔任濟南金藝林房地產開發有限公司副經理及經理。於2014年5月至2016年1月，彼擔任山東省魯商置業有限公司財務部科長。於2016年1月至2018年2月，李女士獲調職至山東商業財務管理部，彼隨後於2018年3月至2020年6月擔任經理、於2020年7月至2023年3月擔任高級經理，並於2023年3月至今擔任部長助理。

李女士於2006年7月自山東財經大學取得管理學學士學位，並於2013年12月自山東大學取得工程學碩士學位。彼於2019年8月獲山東省會計專業資格高級評審委員會評定為高級會計師。

董事、監事及高級管理層

董事(續)

獨立非執行董事

梁碧珊女士，54歲，於2022年6月6日獲委任為獨立非執行董事。梁女士負責就本集團的營運及管理提供獨立意見。

梁女士於資本市場、監管合規及企業融資領域積累逾28年經驗。1993年2月至1997年1月，梁女士先後擔任會計師事務所Grant Thornton Byrne Hong Kong的審計助理、中級審計員、高級審計員、高級審計監察師及審計主管，主要負責提供審計服務。1997年1月至2001年4月，梁女士擔任一家國際會計師事務所畢馬威會計師事務所經理，主要負責編製審計管理及財務報告。2001年4月至2009年10月，梁女士於一家投資銀行Fox-Pitt Kelton (Asia) Limited任職，最後職位為首席運營官，主要負責監督業務營運。2009年11月至2012年12月，梁女士於一家投資銀行Keefe, Bruyette & Woods Asia Limited任職，擔任首席運營官，主要負責監督整體營運及制定業務策略。自2013年1月起，梁女士一直於一家金融服務公司加通(香港)有限公司任職，擔任首席財務官，主要負責亞太地區的整體財務及營運管理。

梁女士於1993年4月取得澳大利亞新南威爾士大學商業學士學位，並於2009年6月取得英國華威大學工商管理碩士學位。梁女士於1996年5月獲澳大利亞會計師公會認可為註冊會計師，並於1996年9月獲香港會計師公會認可為會計師。

陳曉靜女士，55歲，於2022年6月6日獲委任為獨立非執行董事。彼主要負責向董事會提供獨立意見。

加入本集團之前，陳女士於1994年2月至2000年6月擔任一家物業管理公司濟南高新技術產業開發區物業管理總公司培訓經理，主要負責招聘及培訓僱員。於2000年7月至2019年11月，彼擔任山東房地產教育培訓中心常務副主任，主要負責日常業務運營管理。自2020年1月起擔任中房職教院管理中心有限公司總經理，2020年4月至今擔任中房職教(濟南)教育諮詢有限公司總經理，主要負責綜合管理和運營。

陳女士於2002年12月取得中國山東省委黨校經濟管理學文憑。彼於2002年9月被天津人事局認證為助教，於2020年3月被山東省物業管理協會聘請為山東省物業管理協會副秘書長，於2020年12月任中國物業管理協會人力資源發展委員會第二屆委員。

董事、監事及高級管理層

董事(續)**獨立非執行董事(續)**

馬濤先生(曾用名馬新愛)，67歲，於2022年6月6日獲委任為獨立非執行董事。彼主要負責向董事會提供獨立意見。

加入本集團之前，彼於1985年至1993年9月擔任河北師範大學歷史專業講師。自1998年1月至2001年2月，彼擔任同濟大學經濟與管理學院教授。自2001年4月至今，彼擔任復旦大學經濟學院教授。自2015年6月起，彼擔任魯商福瑞達獨立非執行董事，主要負責向董事會提供獨立意見。自2021年1月起，彼擔任山東聖陽電源股份有限公司(於深圳證券交易所上市的公司，股票代碼：002580，主要從事製造鉛酸電池)獨立非執行董事，主要負責向董事會提供獨立意見。自2021年5月31日起，彼擔任巨匠建設集團股份有限公司(香港聯交所股份代號：1459)獨立非執行董事。

馬先生於1982年7月取得中國西北大學歷史學學士學位，於1985年6月取得中國河北師範大學(前稱河北師範學院)歷史學碩士學位，於1996年1月取得中國復旦大學哲學博士學位。於1998年1月，彼完成於中國復旦大學的經濟學博士後研究。馬先生於2000年7月獲得同濟大學教授任職資格。

監事

根據中國公司法，所有持股公司須成立監事會，負責監察董事及高級管理人員履行其各自職務、財務表現、內部控制管理及風險管理。監事會由三名成員組成。

董事、監事及高級管理層

監事(續)

王洪濤先生，50歲，於2021年3月2日獲委任為監事及監事會主席。王先生主要負責監督監事會、董事會和本集團高級管理人員的工作。

加入本集團之前，王先生於1995年7月至2003年12月先後擔任山東世界貿易中心財務部僱員和財務經理，主要負責制定財務計劃，確保公司財務工作正常進行。2003年12月至2006年2月，王先生擔任一家主要從事藥品研發的公司青島海盾福瑞達生物工程有限公司(前稱青島銀座海尊生物工程有限公司)財務部部長，主要負責會計事務。2006年2月至2006年10月，彼擔任一家製鞋公司東莞市銀升鞋業有限公司財務總監，主要負責制定財務計劃及領導會計相關業務。2006年10月至2008年11月，王先生擔任一家商業中心運營商濟寧銀座商城有限公司財務部部長，主要負責領導財務和會計業務。2008年11月至2010年8月，王先生擔任山東商業戰略管理中心運營管理部高級經理，主要負責管理業務運營以及制定業務目標。2010年8月至2013年10月，王先生擔任一家酒店發展公司青島海景(國際)大酒店發展有限公司財務總監，主要負責制定財務計劃和領導會計相關業務。2013年10月至2016年12月，王先生先後擔任山東省魯商建設管理有限公司財務部經理和副總經理，主要負責領導財務和會計業務。2016年12月至2017年4月，王先生擔任魯商福瑞達集團的齊魯賓館項目財務總監，主要負責制定財務計劃，確保公司財務工作正常展開。2017年4月至2019年7月，王先生先後擔任一家物業開發商及魯商福瑞達的附屬公司魯商置業青島有限公司總會計師和財務總監，主要負責財務和會計相關業務。2019年7月至2020年5月，王先生兼任魯商福瑞達審計部部長和法務部部長，主要負責制定和管理內部審計程序以及處理法律事務。2020年5月至2020年10月，王先生擔任魯商福瑞達紀委副書記，主要負責協助紀委書記處理紀委日常事務、審計工作、法務工作等。2020年10月至2023年5月，王先生擔任魯商福瑞達金融科技中心總經理，主要負責財務、會計及資金管理。2023年5月起，王先生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。

王先生於2009年1月在中國完成煙台大學會計學本科課程，並於2015年7月取得中國西安科技大學工商管理碩士學位。王先生於2017年6月被山東省會計專業資格高級評審委員會認證為高級會計師。

董事、監事及高級管理層

監事(續)

張向乾先生，51歲，於2021年3月2日獲委任為監事。彼主要負責監督董事會和本集團高級管理人員。張先生於2009年5月加入本集團。

加入本集團之前，張先生於1996年7月至1999年10月擔任山東世界貿易中心財務部經理，主要負責管理會計工作。1999年10月至2000年5月，張先生擔任山東文旅酒店管理集團有限公司(前稱山東銀座大飯店有限公司)財務部經理，主要負責管理會計工作。2000年5月至2005年12月，張先生擔任山東世界貿易中心審計部經理，主要負責管理審計業務及協助審計部部長制定審計政策。2005年12月至2009年5月，張先生擔任青島銀座地產有限公司財務部經理及總經理助理，主要負責管理財務工作。

最初於2009年5月20日加入本集團後，張先生擔任本公司總會計師，直至2009年8月止，主要負責內部協調和財務管理工作。2009年8月至2010年1月，張先生擔任山東藝林房地產開發有限公司副總經理、總會計師、財務負責人，主要負責協助總經理處理日常事務。2010年1月至2010年6月，張先生擔任山東省魯商置業有限公司總經理助理、財務負責人，主要負責協助總經理制定財務計劃及管理財務團隊。2010年6月至2010年8月，張先生擔任臨沂魯商地產有限公司副總經理、總會計師，主要負責協助總經理制定財務計劃及管理財務團隊。2010年8月至2019年12月，張先生先後擔任濟寧魯商置業有限公司及濟寧魯商地產有限公司副總經理、總會計師、財務負責人，主要負責(財務、資金)內外部協調和處理會計事務。2019年12月至2020年11月，張先生擔任魯商福瑞達濟南區域財務總監，主要負責內外部協調和處理會計事務。2021年1月至2021年3月，張先生擔任魯商福瑞達綜合管理部部長助理，主要負責處理審計事務。2021年3月起至2022年8月，張先生擔任魯商福瑞達審計法務與安全管理中心總經理助理，主要負責處理審計事務。2022年8月至2023年5月，張先生擔任魯商福瑞達濟南城市公司財務總監，負責處理財務事務。2023年5月起，張先生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。

張先生於2004年7月完成中國南京理工大學會計學本科課程。彼於2003年9月被中國財政部認證為中級會計師，並於2017年6月被山東省會計專業資格高級評審委員會認證為高級會計師。

董事、監事及高級管理層

監事(續)

潘萌女士，36歲，於2023年2月27日獲委任為監事。彼主要負責監督董事會及本集團高級管理人員。潘女士於2010年加入本集團。於2010年8月至2015年4月，彼擔任本公司御龍灣項目客服管理部總監，主要負責項目客戶關係管理及物業費管理。於2015年4月至2018年4月，潘女士先後擔任本公司魯商廣場項目服務中心項目經理及本公司銀座花園項目服務中心項目經理。於2018年4月至2021年10月，潘女士擔任本公司行政及人力資源部總監，且自2021年11月起，彼擔任本公司人力資源中心總監。潘女士於2016年1月修畢山東師範大學工商管理本科課程。

高級管理層

劉加朋先生，48歲，本公司副總經理，主要負責本公司人力資源、資金管理、基礎業務管理、電梯運營等業務。劉先生最初於2011年1月加入本集團，擔任財務部經理。

加入本集團之前，劉先生於1996年7月至2002年5月擔任山東世界貿易中心會計主管，主要負責監察日常會計業務。2002年5月至2007年1月，劉先生擔任山東銀座商城股份有限公司(一家主要從事零售業務的公司)會計師，主要負責處理會計事務。2007年1月至2007年8月，劉先生擔任魯商置業財務部副經理，主要負責審計工作及管理財務部的日常運營工作。2007年8月至2009年12月，彼先後擔任泰安銀座房地產開發有限公司財務部副經理和經理，主要職責為制定財務計劃。2009年12月至2010年7月，劉先生擔任魯商發展資產管理中心財務經理，主要職責為制定財務計劃。2010年7月至2011年1月，劉先生擔任泰安銀座房地產開發有限公司總經理助理兼財務負責人，主要負責內部協調及溝通，協助總經理管理公司，並監督財務部日常工作。

於2011年1月加入本集團後，劉先生先後擔任哈爾濱魯商財務部經理、總會計師、常務副總經理，直至2019年9月止。除上述管理財務、會計事務以及監察日常運營等職務外，劉先生亦負責本集團位於黑龍江省哈爾濱的物業管理業務的整體管理。2019年9月至2021年3月，劉先生擔任本公司總經理。2021年3月到2023年4月，劉先生擔任本公司副總經理。2023年4月至今任本公司黨委委員、副總經理。

劉先生於2009年7月完成中國山東財政學院會計學本科課程。彼於2005年5月被中國財政部認證為中級會計師。於2018年1月被哈爾濱市總工會評為建設者標兵，於2019年12月經山東省物業管理協會聘請為山東省物業管理協會副會長。於2022年9月30日獲山東省企業思想政治工作人員專業職務評定工作辦公室認證為高級政工師。

董事、監事及高級管理層

高級管理層(續)

朱思立先生，44歲，本公司副總經理，主要負責公司工會、數字信息化、投拓、市政環衛、餐飲經營等工作。

朱先生於2006年7月進入山東銀座商城股份有限公司八一店百貨商場；2007年3月至2007年10月任山東銀座商城股份有限公司淄博店百貨商場組長；2007年10月至2007年12月任山東銀座商城股份有限公司淄博店百貨商場主管；2007年12月至2008年11月任山東銀座商城股份有限公司淄博店超市新品引進科買手；2008年11月至2009年2月任山東銀座商城股份有限公司超市促銷管理部促銷品類科長；2009年2月至2011年3月任山東銀座商城股份有限公司戰略管理科科長；2011年3月至2011年5月任山東銀座商城股份有限公司總經理辦公室經營管理部副部長；2011年5月至2012年12月任銀座集團股份有限公司總經理辦公室副主任；2012年12月至2015年7月任銀座集團股份有限公司超市事業部總經理辦公室副主任；2015年7月至2017年4月任銀座集團股份有限公司總經理辦公室戰略管理部部長；2017年4月至2018年10月任銀座集團股份有限公司奧特萊斯運營本部副總監；2018年10月至2020年2月任銀座集團股份有限公司奧特萊斯部部長；2020年2月至2021年9月任銀座集團股份有限公司總經理助理；2021年9月起任本公司黨委委員；2023年4月起任本公司黨委委員、副總經理。

朱先生於2002年7月獲得山東經濟學院經濟資訊管理學學士學位，於2006年7月獲得山東經濟學院企業管理學碩士學位。

董事、監事及高級管理層

高級管理層(續)

李海燕女士，48歲，本公司副總經理，主要負責公司黨的建設、群團、信訪穩定、意識形態、招標採購、資本運作。

李女士於2001年7月至2003年6月任濟南匯統房地產開發有限公司戰略規劃部銷售策劃；2003年6月至2005年4月任山東省商業房地產開發有限公司銷售部策劃；2005年4月至2007年1月任臨沂尚城置業有限公司銷售部主管；2007年1月至2008年1月任山東省魯商置業有限公司開發行銷部副科長；2008年1月至2008年6月任山東省魯商置業有限公司開發行銷部科長；2008年6月至2010年4月任魯商置業全民健身中心項目公司銷售部經理；2010年4月至2010年11月任魯商置業濟南魯商廣場項目分公司行銷部總經理助理；2010年11月至2011年4月任魯商置業魯商國奧城項目公司總經理助理；2011年4月至2013年4月任魯商置業魯商國奧城項目公司副總經理兼銷售部經理；2013年4月至2015年7月任魯商置業行銷管理部副部長；2015年7月至2017年4月任魯商福瑞達健康投資有限公司副總經理兼行銷部部長；2017年4月至2018年1月任魯商置業行銷管理部常務副部長；2018年1月至2019年7月任魯商置業行銷管理部部長；2019年7月至2021年3月任魯商健康產業發展股份有限公司行銷管理部部長；2021年3月至2021年10月任魯商健康產業發展股份有限公司品牌行銷中心總經理，兼任品牌行銷中心行銷管理部部長；2021年10月至2022年2月任魯商健康產業發展股份有限公司品牌行銷中心行銷條線總監兼任品牌條線總監；2022年2月至2023年4月任本公司增值經營事業部總經理；2023年4月起任本公司黨委委員、副總經理。

李女士生於2001年7月獲得山東大學工商管理學學士學位，於2019年12月獲得山東大學項目管理領域工程碩士學位。

董事、監事及高級管理層

聯席公司秘書

楊振先生，38歲，本公司的聯席公司秘書，主要負責處理公司秘書事宜。楊先生於2014年5月1日加入本集團，並自2022年11月起擔任董事會辦公室主任，主要負責管理董事會資本市場事務及日常業務運營。

加入本集團前，2011年6月至2012年6月期間，楊先生任職於一家基礎設施公司中鐵五局集團建築工程有限責任公司，擔任招聘專員，主要負責員工招聘。自2012年7月至2014年5月，彼任魯商置業研究設計部成員，主要負責設計管理工作。

於2014年5月加入本集團後，楊先生先後擔任魯商設計綜合部人事主管、綜合部副經理及市場部經理，直至2021年1月止，主要負責管理人力資源事務、市場擴展及業務運營並根據市場變化制定營銷計劃。自2021年1月至2021年5月，彼任本公司綜合管理部副部長，主要負責管理資本市場事務及日常業務運營。

楊先生於2011年7月獲得中國貴州大學人力資源管理學士學位。

黃偉超先生，70歲，於2021年6月24日獲委任為我們的聯席公司秘書。彼主要負責處理公司秘書事務。黃先生為方圓企業服務集團(香港)有限公司的聯席董事。彼在合規及秘書相關工作方面擁有豐富經驗。黃先生於1977年10月在香港獲得香港大學社會科學學士學位。彼於1990年5月獲得澳大利亞悉尼科技大學(University of Technology Sydney)應用科學碩士學位，於2010年11月在香港獲得香港理工大學公司治理碩士學位及於2007年11月獲得香港城市大學仲裁及糾紛解決碩士學位。彼於2018年9月獲香港公司治理公會認證為特許秘書，並於2010年12月獲澳大利亞會計師公會認證為註冊會計師。黃先生亦於2019年9月獲接納為香港信託人公會認可信託專業人員。

企業管治報告

董事會謹此提呈截至2024年12月31日止年度的企業管治報告。

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部的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，於本年度，本集團已應用良好企業管治的原則及已遵守企業管治守則第2部所載的守則條文。

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

自2024年4月26日起，王先生辭任本公司總經理一職。於2024年4月26日至2024年10月31日，於委任寧道舉先生為本公司總經理（自2024年11月1日起生效）前，本公司副總經理劉加朋先生已暫行總經理職責。因此，自2024年4月26日起，本公司已遵守企業管治守則守則條文第C.2.1條的規定。

遵守證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3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，於本年度，彼等已遵守標準守則。

企業文化

企業使命：	服務美好幸福與共
企業願景：	打造全國一流的現代化服務企業
品牌理念：	用心守護美好生活
核心價值觀：	履信尚義 共享共贏
企業精神：	拼搏奉獻、守正創新、自強自立、達人達己
企業服務觀：	服務真心／待客熱心／守護安心／保障放心／環境舒心
企業學習觀：	持續學習、知行合一、想到盡美、做到極致
企業行為準則：	維護魯商、愛戴魯商、奉獻魯商

董事會

董事會組成

於2024年12月31日，董事會由八名董事組成，包括三名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事。就董事會性別多元化而言，我們認同性別多元化尤為重要。董事會目前由四名女性董事和四名男性董事組成。因此，我們認為，董事會已實現性別多元化。我們將繼續採取措施在本公司各個層面（包括但不限於董事會及高級管理層層面）推廣及維持性別多元化。

於2024年12月31日及直至本年報日期的董事會組成的詳情載列如下：

執行董事

王忠武先生(董事長)
寧道舉先生
邵萌先生

非執行董事

李涵女士
羅曄女士

獨立非執行董事

梁碧珊女士
陳曉靜女士
馬濤先生

董事的個人簡歷資料載列於本年報「董事、監事及高級管理層」一節。各董事會成員與其他董事、監事及高級管理層之間均無存有任何關係，包括財務、業務、家屬或其他重大／相關關係。

董事會及管理層的職責

董事會對股東大會負責，負責本集團統管，制定本集團業務和管理的戰略及發展方向，監督和控制經營和財務表現，以最大限度地提升長期股東價值。董事會職責包括但不限於召集股東大會會議，並向股東大會報告工作；執行股東大會的決議；決定本公司經營計劃和投資方案，制訂本公司發展戰略；制訂本公司年度財務預算方案、決算方案；制訂本公司利潤分配方案和彌補虧損方案；決定本公司內部機構的設置；制定本公司基本管理制度；聘任或解聘高級管理層並釐定其薪酬；聽取總經理的工作匯報並檢查總經理的工作；及履行有關法律、法規及組織章程細則所賦予的其他職責及權力等。

與本集團日常營運及管理相關的事務由董事會授權管理層負責處理。董事會就管理團隊的管理權力及管理團隊應匯報的情況作出清晰指引，所授權職能、權力及工作均定期檢討，以確保仍然適合。

企業管治報告

獨立非執行董事

獨立非執行董事憑借其獨立的專業判斷在董事會中擔當重要角色，及其觀點對董事會的決定產生重要的作用。彼等豐富的經驗對提升董事會的決策能力及實現本集團可持續及均衡發展作出了重要的貢獻。

截至2024年12月31日止年度，董事會已遵守上市規則第3.10A條有關委任相當於董事會成員至少三分之一的獨立非執行董事規定，亦遵守上市規則第3.10(1)及3.10(2)條委任至少三名獨立非執行董事(其中一名具備適當專業資格或會計或相關財務管理專長)的規定。

本公司已收到獨立非執行董事各自就其獨立性出具的上市規則第3.13條所載書面年度確認書。本公司認為所有獨立非執行董事均具有獨立性。

董事會已建立機制以確保董事會取得獨立意見，包括向董事提供充足資源以履行其職責及應尋求獨立專業意見以履行其職責(倘必要)，費用由本公司承擔。截至2024年12月31日止年度，董事會已檢討上述機制的實施，並認為該機制屬合適及有效。

董事的委任

企業管治守則守則條文B.2.2規定，每名董事(包括有指定任期的董事)應輪流退任，至少每三年一次。每名董事任期為三年或至第一屆董事會任期屆滿時為止。其連選連任須遵守組織章程細則的條文。

提名政策

提名委員會物色具備合適資格的人選並向董事會推薦提名擔任董事，確保董事會成員具備切合本公司業務所需的技巧、經驗及多元觀點。提名委員會將根據本公司的業務模式和具體需要並參考以下因素，包括但不限於組織章程細則的條文、職業、教育背景、職稱及工作經驗等評估人選。

董事的提名程序如下：

- (i) 為進行提名，提名委員會應根據本公司的發展需求全面評估及分析現有董事、提出需求建議及制定工作描述。
- (ii) 提名委員會隨後應根據需求廣泛搜索候選人。
- (iii) 提名委員會隨後應確認候選人的職業、教育背景、職稱及工作經驗。
- (iv) 根據法律、法規以及組織章程細則的條文，提名委員會應就董事提名尋求候選人的同意。
- (v) 提名委員會隨後舉行會議審閱候選人的資格。
- (vi) 隨後，提名委員會應向董事會提出候選人建議及相關材料。
- (vii) 根據董事會意見開展其他後續工作。

企業管治報告

董事會多元化政策

本公司已採納董事會多元化政策，該政策載列實現董事會多元化的方法。本公司認同並重視擁有多元化董事會的裨益，並認為董事會層面日益多元化是支持實現本公司戰略目標和可持續發展的一項重要因素。本公司尋求通過考慮若干因素實現董事會多元化，包括但不限於才能、技能、性別、年齡、文化及教育背景、種族、職業經驗、獨立性、知識和服務年限。我們將基於其才幹及可能為董事會帶來的貢獻，並同時考慮我們本身的業務模式和不斷的具體需求選拔有潛力的董事會候選人。

董事會的所有委任均將基於才幹，並根據客觀標準，經適當考慮董事會多元化的裨益後，對候選人加以考慮。

董事擁有均衡的知識、技能和經驗組合，包括物業管理、業務管理、工程運營、建築設計、審計、財務和投資。彼等取得公共管理、工商管理、工程、商業及經濟等各個專業的學位。我們有三名具備不同行業背景的獨立非執行董事，佔董事會成員逾三分之一。此外，董事會的年齡層廣泛，介乎36至67歲。考慮到我們現有的業務模式和具體需求，以及董事的不同背景，本公司認為，董事會的組成符合董事會多元化政策。

提名委員會負責確保董事會成員多元化並將不時審閱董事會多元化政策，以確保其持續有效性。

董事委員會

戰略與ESG委員會

董事會已成立戰略與ESG委員會並制定書面職權範圍。戰略與ESG委員會由三名董事組成，即王忠武先生、邵萌先生及陳曉靜女士。王忠武先生現任戰略與ESG委員會主席。戰略與ESG委員會的主要職責包括：

- 審閱我們的業務目標、整體戰略發展規劃及具體戰略發展規劃，並就此向董事會提出建議；
- 根據國內外經濟及金融形勢及市場發展趨勢，評估可能影響我們戰略發展規劃及其實施的因素，並及時就我們戰略發展規劃的調整向董事會提出建議；
- 評估各項金融業務相關的整體發展情況，並及時就我們戰略發展規劃的調整向董事會提出建議；
- 審閱我們的戰略資本分配及資產負債管理目標，並向董事會提出建議；
- 審閱我們的業務發展規劃、高級管理層提交的主要投資及融資方案，並向董事會提出建議；
- 審閱我們內部機構、一級分公司、直屬分公司或其他直屬機構或海外附屬機構的設立或調整方案，並向董事會提出建議；
- 監督及檢查我們業務規劃及投資計劃的實施；
- 審閱高級管理層提交的年度財務預算及決算方案，並向董事會提出建議；
- 審閱關於成立法律實體的計劃或併購方案，並向董事會提出建議；
- 審閱外部投資、資產收購、資產處置、資產撤銷及提供擔保相關事宜，並向董事會提出建議；
- 評估我們的企業管治，並向董事會提出建議；
- 針對ESG重要性評估得出的重大議題、策略及方針，細化和落實ESG相關工作；
- 統籌每年環境、社會及管治(ESG)報告工作；及
- 法律、行政法規及部門規定所要求及經董事會授權的其他事宜。

截至2024年12月31日止年度，戰略與ESG委員會已舉行一次會議。

企業管治報告

董事委員會(續)

審計委員會

我們已於2022年6月6日根據上市規則第3.21條成立審計委員會，並遵照企業管治守則第D.3段制訂書面職權範圍。

審計委員會的主要職責為審閱及監督財務報告流程及本集團的內部控制系統、風險管理及內部審計、為董事會提供建議及意見，並履行董事會可能指派的其他職責及責任。

審計委員會由三名成員組成，即梁碧珊女士、李涵女士及陳曉靜女士。審計委員會主席為梁碧珊女士，其為具備適當專業資格或會計或相關財務管理專業知識的獨立非執行董事。

截至2024年12月31日止年度，審計委員會舉行了三次會議，審閱公司2023年年度綜合財務資料，2024年度中期綜合財務資料，關於聘任2024年度審計機構的議案的有關資料等。

薪酬委員會

我們已於2022年6月6日根據上市規則第3.25條成立薪酬委員會，並遵照企業管治守則第E.1段制訂書面職權範圍。薪酬委員會的主要職責為(i)訂立與檢討有關董事及高級管理人員薪酬的政策，以及就制定有關薪酬政策建立正式和透明的程序，並就此向董事會提出意見；(ii)釐定各執行董事及高級管理層的具體薪酬待遇條款；(iii)參考董事不時議決的公司目標和宗旨審閱及批准績效薪酬；及(iv)根據上市規則第17章審閱及／或批准與股份計劃有關的事宜。

薪酬委員會由三名成員組成，即馬濤先生、王忠武先生及陳曉靜女士。薪酬委員會主席為馬濤先生。

截至2024年12月31日止年度，薪酬委員會已舉行一次會議，以檢討本公司的薪酬政策及架構以及釐定獲委任新董事的具體薪酬方案。

提名委員會

我們已於2022年6月6日根據上市規則第3.27A條成立提名委員會，並遵照企業管治守則第B.3條制訂書面職權範圍。提名委員會的主要職責為(i)定期檢討董事會的架構、規模和組成，並就有關董事會組成的任何建議變動提出推薦建議；(ii)物色、挑選或就提名董事人選向董事會提出推薦建議，並確保董事會多元化；及(iii)評估獨立非執行董事的獨立性，以及就委任、重新委任和罷免董事以及繼任計劃事宜提出推薦建議。

提名委員會由三名成員組成，即陳曉靜女士、馬濤先生及寧道舉先生。提名委員會主席為陳曉靜女士。

截至2024年12月31日止年度，提名委員會已舉行一次會議，以經參考本公司的提名政策及董事會多元化政策審議新董事候選人提名並就此提出推薦建議。

股東大會、董事會及董事委員會會議

股東大會為本公司的最高權力機構，為股東與董事會、高級管理層的直接溝通並建立良好的關係提供機會。本公司高度重視股東大會。截至2024年12月31日止年度，本公司共召開三次股東大會，即本公司於2024年4月19日召開的2024年度第一次股東特別大會，本公司於2024年6月28日召開的2023年度股東大會，以及本公司於2024年11月22日召開的2024年度第二次股東特別大會，所有提交股東大會的議案均獲得通過。

董事會每年至少召開四次定期會議，由董事長召集。定期董事會會議須提前至少十四天向全體董事和監事發出通知。對於其他董事會和董事會專門委員會會議，將發出合理通知。

截至2024年12月31日止年度，董事會召開七次會議。下表載列各董事於上述期間之董事會會議及各董事會專門委員會會議及股東大會的出席情況：

董事姓名	出席次數／會議舉行次數				戰略與ESG 委員會	股東大會
	董事會	審計委員會	薪酬委員會	提名委員會		
王忠武先生	7/7	-	1/1	-	1/1	3/3
寧道舉先生(附註2)	1/1	-	-	-	-	-
邵萌先生	7/7	-	-	-	1/1	3/3
李璐女士(附註1)	6/6	3/3	-	1/1	-	3/3
羅曄女士	6/7	-	-	-	-	2/3
李涵女士	7/7	-	-	-	-	3/3
梁碧珊女士	7/7	3/3	-	-	-	3/3
陳曉靜女士	7/7	3/3	1/1	1/1	1/1	3/3
馬濤先生	7/7	-	1/1	1/1	-	3/3

附註：

1. 李璐女士於2024年11月22日辭任。
2. 寧道舉先生於2024年11月22日獲委任。寧先生於2024年11月22日已取得上市規則3.09D條所述的法律意見，且彼確認明白其作為上市發行人董事的責任。

企業管治報告

董事培訓與職業發展

董事參與適當的持續專業發展以提升及更新其知識和技能。本公司為董事安排培訓，並向董事提供相關課題的閱讀材料。每名獲委任新董事於首次委任時均已獲提供正式及全面的就任須知，以確保其充分理解本公司業務及營運情況。全體董事均已就董事之職務及責任、適用於董事的相關法律法規及利益披露責任獲得培訓，閱讀與本公司業務或董事之職權及責任相關材料。

所有董事(即王忠武先生、寧道舉先生(於2024年11月22日獲委任)、邵萌先生、李璐女士(於2024年11月22日辭任)、羅曄女士、李涵女士、梁碧珊女士、陳曉靜女士及馬濤先生)均已遵守企業管治守則守則條文C.1.4條並參與持續專業發展以提升及更新其知識和技能。

截至2024年12月31日止年度，董事接受的培訓情況：

董事	培訓類型(附註)
王忠武先生	A,B
寧道舉先生	A,B
邵萌先生	A,B
李璐女士	A,B
羅曄女士	A,B
李涵女士	A,B
梁碧珊女士	A,B
陳曉靜女士	A,B
馬濤先生	A,B

附註：

A：已參加培訓課程，包括但不限於推介會、講座、會議。

B：已閱覽相關新聞重點、報章、期刊、雜誌及相關刊物。

高級管理層薪酬

截至2024年12月31日止年度，董事、監事及最高行政人員及五位最高薪酬人士的各自薪酬詳情載於合併財務報表附註10。基於彼等各自的經驗、資格、職位及資歷釐定及建議薪酬。截至2024年12月31日止年度，概無董事及監事放棄或同意放棄收取任何薪酬。

截至2024年12月31日止年度，本公司高級管理人員（不包括董事及監事）的薪酬水平範圍載列如下：

薪酬水平（人民幣）	人數
0-500,000	4

企業管治職能

董事會有責任履行企業管治守則之守則條文A.2.1條所載的職能。自上市日期起至2024年12月31日止期間，董事會已制定及檢討本公司的企業管治政策及常規；檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展以及本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；制定、檢討及監察僱員及董事的操守準則及合規手冊；及檢討本公司遵守企業管治守則的情況。

董事及高級職員保險

針對董事及高級職員因本公司業務而招致的任何法律訴訟責任，本公司已安排為董事及高級職員作出適當投保，投保範圍將每年進行檢討。

內部控制及風險管理

我們已實施各項風險管理政策及措施以識別、評估、管理及監控我們營運產生的風險。我們管理團隊已識別的風險、內外部報告機制、補救措施及應急管理已編入我們的政策。

為監控我們的風險管理政策和企業管治措施的持續實施，我們已採取（其中包括）以下風險管理和內部控制措施：

- 我們已採取各種質量控制和監督措施及程序，以防止與我們的服務有關的風險；
- 我們已成立審計委員會，負責監督我們的財務記錄和風險管理以及內部控制程序和政策；及
- 我們的人力資源部門負責監控員工對我們內部規則和程序的遵守情況，以確保我們遵守相關監管要求和適用法律，從而降低我們的法律風險。

企業管治報告

內部控制及風險管理(續)

我們努力在僱員中樹立強大的合規文化。為實現這種合規文化並為本集團內的個人行為設定期望值，我們已採取程序和政策以確保對每個僱員進行嚴格的問責，並定期進行內部合規檢查和調查及進行合規培訓。

本集團由本公司各部門及附屬公司分別收集風險信息，進行風險識別、分析與評估；其次，上述各單位的風險評估結果匯總至本公司風險管理牽頭部門，經過排序整理後形成本集團的重大風險清單(或稱重大風險庫)，報總經理批准後作為本集團內部控制的重點。戰略風險、財務風險、市場風險、運營風險、合規風險與法律風險等六大類風險，是本集團風險管理的主要對象，也是內部控制體系構建的引導和方向。在風險管理策略方面，按風險程度從重大到輕微，本集團分別採取迴避、管控和接受的策略。

本集團通過內部控制體系的運行來管控企業運營中的採用管控與接受策略來管理的風險。本公司各業務部門及所屬附屬公司，是上述風險管理的第一道防線，在業務處理、操作中落實風險管控措施。本公司法律合規部作為風險管理綜合職能部門，與其他職能部門共同組成第二道防線，開展專業風險管理工作，既賦能又監督，發揮風控的查漏補缺作用。本公司還建立風險管理的內審機制，同時也是內部控制監督評估機制，即由審計部門來執行對風險管理與內部控制的監督評估。這是本集團風險管理的第三道防線。

就財務風險，本公司通過制定並執行財務報告管理制度、採取內部審批、外部審計等一系列控制措施，合理地保證了財務報告內部控制的有效，使得財務報告風險可控。就運營方面的安全生產管理風險，通過建立安全生產管理體系，制定安全事故防控措施，嚴格落實企業主體責任；對於物業管理服務的不合規風險，通過建立服務標準體系來明確合規義務，實現合規運營。

董事會認為，本集團2024年度風險管理及內部監控系統屬有效及充分，總體風險水平在本集團可承受範圍內。

內部控制及風險管理(續)

董事會確認對本集團風險管理及內部監控系統負責，並至少每年定期檢討該等制度的有效性；承認該風險管理及內部監控系統旨在管理與達成業務目標相關的風險，而非消除未能達成業務目標的風險；且只能就不會由重大失實陳述或損失做出合理而非絕對的保證。

本公司亦維持嚴格的反貪污政策，以辨識及處理賄賂和貪污問題以及處理本集團的公司捐贈及贊助活動，適用於所有僱員及與本集團交易的關聯方。本公司已制定舉報政策，為本公司僱員及其他相關外部人士建立舉報程序，以報告及上呈任何可疑的不當行為。根據該政策，我們保護所有舉報人士免受任何形式的報復。我們將嚴格保密舉報人士提供的所有資料。

處理及發放內幕消息的程序

本公司參照證券及期貨事務監察委員會發佈的《內幕消息披露指引》，備有內幕消息披露政策。該政策載有以適當及時的方式處理及發放內幕消息的程序及內部監控，例如，採取步驟以確定足夠細節，對該事項及其對本公司的可能影響進行內部評估，在需要時尋求專業意見，並核實事實。在消息完全向公眾披露之前，任何掌握有關消息的任何人士必須確保嚴格保密，不得買賣任何本公司的證券。

董事有關財務報表的財務申報責任

董事明白彼等須編製本公司截至2024年12月31日止年度的財務報表的責任，以真實公平地反映本公司及本集團狀況以及本集團業績及現金流量。

管理層已向董事會提供必要的闡釋及資料，使董事會能對提呈予董事會批准的本公司財務報表進行知情的評估。董事並不知悉與可能對本集團持續經營構成重大疑問的任何重大不確定因素。

核數師就彼等有關本集團綜合財務報表的申報責任作出的聲明載於本年報的獨立核數師報告。

主要風險及不明朗因素

本集團於本年度的業務回顧(包括本集團面臨的主要風險及不明朗因素的討論、本年度影響本集團的重要事件詳情及本集團業務未來可能發展的跡象)載於本年報「主席報告」、「管理層討論及分析」及「企業管治報告」章節。有關回顧及討論構成董事會報告的一部分。

企業管治報告

核數師酬金

截至2024年12月31日止年度，本公司就核數服務向本公司外聘核數師信永中和支付的2024年酬金為人民幣0.28百萬元。除此之外，本公司外聘核數師信永中和就2024年中期業績審查提供非核數服務，費用為人民幣0.07百萬元。

聯席公司秘書

楊振先生及黃偉超先生(外部服務供應商方圓企業服務集團(香港)有限公司的聯席董事)已獲委任為本公司的聯席公司秘書。

楊振先生獲指定為本公司主要聯絡人，會就本公司企業管治事務與黃偉超先生進行合作及溝通。

截至2024年12月31日止年度，楊振先生及黃偉超先生已遵照上市規則第3.29條分別接受不少於15小時的相關專業培訓。

股東權利

為保障股東之利益及權利，本公司會於股東大會上就各重大事項(包括選舉個別董事)提呈獨立決議案。所有於股東大會上提呈之決議案將根據上市規則以投票表決方式進行，而投票結果將於各股東大會結束後於本公司及聯交所網站刊登。

股東大會的召集

根據組織章程細則，股東大會會議通常由董事會召集。

兩名或以上獨立非執行董事有權向董事會提議召開股東特別大會。對獨立非執行董事要求召開股東特別大會的提議，董事會應當根據法律、行政法規和組織章程細則的規定，在收到提議後十日內提出同意或不同意召開股東特別大會的書面回饋意見。

監事會有權向董事會提議召開股東特別大會，並應當以書面形式向董事會提出。董事會應當根據法律、行政法規和組織章程細則的規定，在收到提案後十日內提出同意或不同意召開股東特別大會的書面回饋意見。

單獨或者合計持有本公司百分之十以上股份的股東有權向董事會請求召開股東特別大會，並應當以書面形式向董事會提出。董事會應當根據法律、行政法規和組織章程細則的規定，在收到請求後十日內提出同意或不同意召開股東特別大會的書面回饋意見。

股東權利(續)

股東大會的提案

本公司召開股東大會，董事會、監事會以及單獨或者合併持有本公司百分之三以上股份的股東，有權向股東大會提出提案。

單獨或者合計持有本公司百分之三以上股份的股東，可以在股東大會召開十日前提出臨時提案並書面提交召集人。召集人應當在收到提案後兩日內發出股東大會補充通知，公告臨時提案的內容，並將提案中屬於股東大會職責範圍內的事項，列入該次會議的議程提交股東大會審議。除前款規定的情形外，召集人在發出股東大會通知後，不得修改股東大會通知中已列明的提案或增加新的提案。

向董事會作出查詢

本公司設有網站(www.lushangfuwu.com)可供公眾人士瀏覽有關本公司業務及項目、主要企業管治政策及公告、財務報告及其他資料的信息。股東及投資者可按以下方式向本公司發出書面查詢或請求：

地址：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
電郵：lsfwlx@163.com

與股東溝通及投資者關係

本公司認為，與股東有效溝通對加強投資者關係及讓投資者了解本集團業務表現及策略至關重要。本公司與股東建立多種及不同通訊渠道，包括股東大會、年度業績及中期業績、年報及中期報告、公告與通函及業績發佈會。為促進本公司與投資者之間的溝通，本公司不時與投資者及分析員舉行會議、簡報及路演。除此之外，本公司亦不時邀請投資者、業務相關者到本公司管理現場參觀，讓其有機會與本地的管理人員見面，並目睹公司的設施。本公司在參觀活動中同時收集來訪者對本公司表達的意見以及理解他們的期望。股東可通過上述渠道隨時向本公司做出提問，及向董事或管理層提供意見和建議。收到股東的書面查詢後，本公司將盡快做出實質回應。

此外，本公司不時更新其網站，為股東提供本公司近期發展的最新資料。本公司致力於與股東保持持續對話。於股東週年大會上，董事(或其代表，如適當)將與股東見面並回答其詢問。經考慮上述已建立的多種溝通渠道，本公司認為於2024年期間實施的股東通訊政策屬有效。

企業管治報告

股息政策

本公司現時未設定任何預先釐定股息派付率。股息(如有)的支付及金額取決於我們的經營業績、現金流量、財務狀況、對我們支付的股息施加的法定及監管限制、未來前景以及我們認為相關的其他因素。我們可酌情決定股息的宣派、派付及金額。建議派付股息亦由董事會全權酌情決定，而宣派任何年度末期股息將須獲股東批准，方可作實。

僱員多元化

本集團在招聘中堅持公平自願的原則，不對性別、民族、國籍、地區等條件提出限制性要求。為避免童工及強制勞工的情況，我們嚴格依照《中華人民共和國勞動法》第十五條規定，禁止用人單位招用未滿十六歲的未成年人，並以檢查身份證件等形式嚴格審核候選人的實際年齡是否符合錄用標準。截至2024年12月31日，本集團共有1,405名僱員。

2024年度本集團僱員相關指標如下：

指標名稱	2024年末 (人)	佔2024年末 僱員總人數 百分比
男性僱員	765	54.4%
女性僱員	640	45.6%
30歲及以下僱員	355	25.3%
31歲至50歲僱員	898	63.9%
51歲或以上僱員	152	10.8%

本集團鼓勵其工作場所的性別多元化。於2024年12月31日，我們員工維持男女比例為54:46。董事會認為，已實現董事會及員工(包括高級管理層)的性別多元化。

組織章程細則

截至2024年12月31日止年度，組織章程細則並無任何變動。組織章程細則的最新版本可於本公司網站(www.lushangfuwu.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)查閱。

董事會報告

董事會欣然提呈本公司截至2024年12月31日止年度的董事會報告及經審核合併財務報表。

一般資料及首次公開發售

本公司於2006年3月24日在中國成立，並於2021年3月12日轉制為股份有限公司。本公司每股面值為人民幣1.00元的33,340,000股H股於2022年7月8日在聯交所主板上市，發行價為每股H股5.92港元。經扣除包銷費用及相關開支後，上市所得款項淨額為約138百萬港元。因此，每股H股的淨價為約4.14港元。

主要業務

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。

末期股息

董事會議決建議以現金派發本公司截至2024年12月31日止年度的末期股息每股人民幣0.1080元(除稅前)(截至2023年12月31日止年度：無)。

於2024年12月31日，概無股東放棄或同意放棄任何股息的安排。

股息稅項

根據《中華人民共和國個人所得稅法》及其實施條例，非中國居民個人須就其自本公司收到的股息和出售或以其他方式買賣其所持H股後變現的收益繳納稅率為20%的中國個人所得稅。除非適用於中國與外國人士所在司法權區的稅收協議，減免或就有關稅務責任提供豁免，否則我們必須自股息中預扣此類稅款。

根據《國家稅務總局關於國稅法[1993]045號文件廢止後有關個人所得稅徵管問題的通知》，一般而言，香港上市公司向非中國居民個人支付的股息適用10%的稅率。對稅率不屬於10%的情況：(i)如適用稅率低於10%，扣繳公司應依照相關程序退還多扣繳稅款；(ii)如適用稅率在10%至20%之間，扣繳公司應按適用稅率扣繳外國個人應繳付的所得稅；及(iii)如雙重稅收協議均不適用，扣繳公司應按20%的稅率扣繳外國個人所得稅。

另外，儘管根據《中華人民共和國個人所得稅法》及其實施條例，非中國居民個人須就出售或以其他方式買賣H股後變現的收益繳納稅率為20%的個人所得稅，但根據中華人民共和國財政部及國家稅務總局頒發的《關於個人轉讓股票所得繼續暫免徵收個人所得稅的通知》，對個人轉讓上市公司股票取得的所得繼續暫免徵收個人所得稅。

董事會報告

股息稅項(續)

根據《企業所得稅法》，在中國境內未設立機構、場所，或者在中國境內設立機構、場所，但所得與該等機構、場所無關的非中國居民企業，我們支付的股息及有關非中國居民企業通過出售或以其他方式買賣H股方式變現的收益須按20%的稅率繳納中國企業所得稅。根據《企業所得稅法實施條例》及國家稅務總局頒發的《關於中國居民企業向境外H股非居民企業股東派發股息代扣代繳企業所得稅有關問題的通知》，有關稅率已降低至10%，且根據中國與相關非中國居民企業所在司法權區之間的適用協議或特別安排，可獲得進一步減免。於2006年8月21日，中國和香港簽署了《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》，據此，直接持有本公司至少25%股份的香港居民企業，在滿足若干條件，如相關中國稅務機關批准的情況下，就我們所宣派及派付的股息按5%的稅率繳納企業所得稅。

股東務須向彼等的稅務顧問諮詢有關擁有及處置H股所涉及的中國、香港及其他稅務影響的意見。

股本

本公司於2022年7月8日就上市按每股H股5.92港元發行33,340,000股H股。H股的面值為每股人民幣1.00元。上市時已發行H股的總面值為人民幣33,340,000元。

截至2024年12月31日止年度，本公司股本變動的詳情載於財務報表附註5.26。

債權證

截至2024年12月31日止年度，本公司未有發行任何債權證。

遵守相關法律及法規

就董事會及管理層所知，本集團已在所有重大方面遵守對本公司業務及營運有重大影響的相關法律及法規。截至2024年12月31日止年度，本集團並無嚴重違反或不遵守適用法律及法規的情況。

董事、監事及最高行政人員的資料變動

截至2024年12月31日止年度及直至本年報日期，董事確認，並無其他資料須根據上市規則第13.51B(1)條披露。

儲備及可分派儲備

截至2024年12月31日止年度，本集團的儲備變動詳情載於綜合權益變動表及本年報「綜合權益變動表」一節。

於2024年12月31日，我們可供分派予本公司權益股東的儲備金總額約為人民幣200.6百萬元。

董事

於2024年度及截至本年報日期的董事會組成的詳情載列如下：

執行董事： 王忠武先生、寧道舉先生(於2024年11月22日獲委任)、邵萌先生

非執行董事： 李璐女士(於2024年11月22日辭任)、李涵女士、羅曄女士

獨立非執行董事： 梁碧珊女士、陳曉靜女士、馬濤先生

董事的個人簡歷資料載列於本年報「董事、監事及高級管理層」一節。

董事會報告

上市的所得款項

H股於上市日期已於主板成功上市，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138百萬港元且每股H股淨價格為約4.14港元。

除下文所披露者外，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：

招股章程所載 所得款項淨額 擬定用途		財務補充	佔所得款項 淨額的概約 百分比	所得款項 淨額的 擬定用途 (百萬港元)	截至2024年 12月31日 已動用 所得款項 淨額 (百萬港元)	截至2024年 12月31日 尚未動用 所得款項 淨額 (百萬港元)	悉數動用 預期時間 ⁽¹⁾
主要類別	子類別及具體計劃						
戰略合作、收購及 投資以擴大業務規模 及多元化物業組合			60.0	82.80	0	82.80	2025年 12月31日
	(i)	戰略收購及投資於專注於 管理住宅項目的物業管理公司	48.0	66.24	0	66.24	
	(ii)	戰略收購及投資於專注於管理 非住宅項目的物業管理公司以進 一步多元化我們的在管物業組合	12.0	16.56	0	16.56	
加強物業管理服務及 進一步開發我們的 多元化社區增值服 務，以進一步提升 客戶體驗及滿意度			15.0	20.70	0	20.70	2026年 12月31日
	(i)	進一步改善我們的傳統物業管理 服務以提升客戶體驗：	10.0	13.80	0	13.80	
	—	就培訓計劃而言，其中：		5.06	0	5.06	

上市的所得款項(續)

招股章程所載 所得款項淨額 擬定用途	財務補充	佔所得款項 淨額的概約 百分比	所得款項 淨額的 擬定用途 (百萬港元)	截至2024年 12月31日 已動用 所得款項 淨額 (百萬港元)	截至2024年 12月31日 尚未動用 所得款項 淨額 (百萬港元)	悉數動用 預期時間 ⁽¹⁾
(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	

董事會報告

上市的所得款項(續)

招股章程所載 所得款項淨額 擬定用途	財務補充	佔所得款項 淨額的概約 百分比	所得款項 淨額的 擬定用途 (百萬港元)	截至2024年 12月31日 已動用 所得款項 淨額 (百萬港元)	截至2024年 12月31日 尚未動用 所得款項 淨額 (百萬港元)	悉數動用 預期時間 ⁽¹⁾
	(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	
	一 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	

上市的所得款項(續)

招股章程所載 所得款項淨額 擬定用途	財務補充	佔所得款項 淨額的概約 百分比	所得款項 淨額的 擬定用途 (百萬港元)	截至2024年 12月31日 已動用 所得款項 淨額 (百萬港元)	截至2024年 12月31日 尚未動用 所得款項 淨額 (百萬港元)	悉數動用 預期時間 ⁽¹⁾
	(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	
投資於技術系統及 標準化業務運營		15.0	20.70	4.19	16.51	2026年 12月31日
開發技術支持社區平台	(i) 開發我們的線上服務平台以提升 與客戶的互動	2.2	3.04	0.50	2.54	
	(ii) 在我們的在管物業採購及升級智 能設備及設施，其中：	9.8	13.52	1.23	12.29	
	(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	0.97	2.11	
	(c) 智能系統，假設每個社區開 發及更新該等系統。		9.14	0.26	8.88	

董事會報告

上市的所得款項(續)

招股章程所載 所得款項淨額 擬定用途	財務補充	佔所得款項 淨額的概約 百分比	所得款項 淨額的 擬定用途 (百萬港元)	截至2024年 12月31日 已動用 所得款項 淨額 (百萬港元)	截至2024年 12月31日 尚未動用 所得款項 淨額 (百萬港元)	悉數動用 預期時間 ⁽¹⁾
	(iii) 開發及升級我們的內部管理系統，其中：	3.0	4.14	2.46	1.68	
	(a) 內部管理系統營運及數據保護；及		2.50	2.46	0.04	
	(b) 內部管理人力資源。		1.64	0	1.64	
營運資金	營運資金及其他一般公司目的。	10.0	13.80	8.37	5.43	2025年 12月31日
總計		100.0	138			

附註：

- (1) 本公司預期(i)於2025年12月31日前悉數動用未動用所得款項淨額用於戰略合作、收購或投資以擴大業務規模及多元化物業組合，較其2022年年報及2023年中期報告所披露的預期時間推遲一年；(ii)於2026年12月31日前悉數動用未動用所得款項淨額用於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，較其2022年年報及2023年中期報告所披露的預期時間推遲三年；(iii)於2026年12月31日前悉數動用未動用所得款項淨額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，較其2022年年報及2023年中期報告所披露的預期時間推遲三年；及(iv)於2025年12月31日前悉數動用未動用所得款項淨額用作營運資金，較其2023年年報及2024年中期報告所披露的預期時間推遲一年。相關推遲主要由於中國宏觀經濟環境受社會、經濟及環境影響，本公司因而調整業務發展策略。

除上文就更新未動用所得款項淨額的預期時間而作出的披露外，截至2024年12月31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。

投資物業

本集團截至2024年12月31日止年度的投資物業詳情載於合併財務報表附註5.10。

優先購買權

根據中國法律及組織章程細則，概無任何優先購買權安排。

上市證券持有人的稅務優惠及豁免

本公司並不知悉本公司股東因持有本公司證券而享有任何稅務優惠或豁免的情況。

股權掛鈎協議

截至2024年12月31日止年度，本集團並無訂立股權掛鈎協議或有關協議仍然生效。

董事及監事服務合約

各董事及監事均已與本公司簽訂服務合約及董事及監事服務合約的主要詳情包括(a)服務期限；(b)可根據彼等各自的條款終止；及(c)爭議解決條文。服務合約及委任函可不時根據我們的組織章程細則及適用法律、規則及法規予以重續。

全體董事的委任自各自委任日期起至第一屆董事會任期屆滿為止。

全體監事的委任自各自委任日期起至第一屆監事會任期屆滿為止。

除上述所披露者外，概無董事或監事已或擬與本集團任何成員公司簽訂服務合約（於一年內屆滿或可由相關僱主於一年內免付賠償（法定賠償除外）終止的合約除外）。

董事及監事於重大交易、安排或合約中的重大權益

截至2024年12月31日止年度，概無本公司的董事、監事或與董事或監事有關連的任何實體於本公司或其任何附屬公司為訂約方的有關本公司業務的任何重大交易、安排或合約中直接或間接擁有重大權益。

購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司或其任何附屬公司於本年度內概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券（包括出售或轉讓庫存股份）。截至本年末，本公司並無持有任何庫存股份。

董事會報告

董事及監事在競爭業務中的權益

截至2024年12月31日止年度，概無董事、監事或彼等各自的任何聯繫人（定義見上市規則）於任何根據上市規則第8.10條須披露的與本公司業務競爭或可能競爭的業務中擁有任何權益。

權益披露

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

於2024年12月31日，董事、監事或本公司最高行政人員於本公司相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有的根據證券及期貨條例第352條須知會本公司及聯交所的權益及淡倉，或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

姓名	相聯法團名稱	權益性質	擁有權益的股份數目	持股概約百分比
王忠武先生	魯商福瑞達	實益擁有人	100,000 ⁽¹⁾	0.0099%
王洪濤先生	魯商福瑞達	實益擁有人	70,000 ⁽²⁾	0.0069%
張向乾先生	魯商福瑞達	實益擁有人	26,667 ⁽³⁾	0.0026%

附註：

- (1) 王忠武先生於100,000股魯商福瑞達股份中擁有權益。
- (2) 王洪濤先生於70,000股魯商福瑞達股份中擁有權益。
- (3) 張向乾先生於26,667股魯商福瑞達股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於2024年12月31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記錄於根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

權益披露(續)

(b) 主要股東

就董事所深知，截至2024年12月31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／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⁾
山東商業 ⁽⁴⁾	受控制法團權益	內資股	100,000,000 (L)	100%	75.0%
魯商福瑞達	實益擁有人	內資股	95,100,000 (L)	95.10%	71.32%
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%
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%

董事會報告

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⁾
范欽元 ⁽⁷⁾	受控制法團權益	H股	3,025,000 (L)	9.07%	2.27%
南通辰運建築勞務有限公司 ⁽⁷⁾	實益擁有人	H股	3,025,000 (L)	9.07%	2.27%
山東天齊創業投資有限公司 ⁽⁷⁾	實益擁有人	H股	2,254,500 (L)	6.76%	1.69%

附註：

- (1) 字母「L」表示該名人士在股份上的好倉。
- (2) 以本公司於2024年12月31日已發行內資股100,000,000股或H股33,340,000股為基準計算。
- (3) 於2024年12月31日已發行的總股份數目133,340,000股為基準計算。
- (4) 魯商福瑞達由山東商業擁有51.62%及由魯商集團有限公司(一間由山東商業擁有68.15%的公司)擁有1.69%。根據證券及期貨條例，山東商業被視為於魯商福瑞達持有的股份中擁有權益。綠色發展持有4,900,000股股份，佔已發行股份總數的3.67%。於2024年12月31日，綠色發展由山東省城鄉發展集團有限公司全資擁有，其由山東商業全資擁有。根據證券及期貨條例，山東商業被視為於綠色發展持有的股份中擁有權益。
- (5) 根據中國國際經貿有限公司於2022年7月11日(載述的有關事件的日期為上市日期)呈交的股份權益申報表。
- (6) 汶上縣科進建安勞務有限責任公司為一間由路敦科實益全資擁有的公司。
- (7) 南通辰運建築勞務有限公司為一間由范欽元實益全資擁有的公司。

除以上所披露者外，於2024年12月31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。

購買股份或債權證的安排

截至2024年12月31日止年度概無向任何董事或彼等各自配偶或未滿18歲子女授出可透過購買本公司股份或債權證而獲益的權利，彼等亦無行使相關權利。本公司、其控股公司、其任何附屬公司或同系附屬公司亦概無任何存續安排致使董事可獲得任何其他法人團體的有關權利。

獲准許的彌償條文

本公司已為董事、監事及高級管理人員投保責任保險，以就彼等可能需要承擔任何因企業活動產生的對第三方的法律責任而向彼等提供保障。

管理合約

截至2024年12月31日止年度，概無訂立或存在任何有關本公司全部或絕大部分業務管理與行政的合約。

慈善捐款

截至2024年12月31日止年度未進行慈善捐款。

遵守不競爭契約

山東商業、魯商福瑞達及綠色發展(均為本公司控股股東)各自訂立日期為2022年6月22日以本公司為受益人的不競爭契約。有關更多詳情，請參閱招股章程「與控股股東的關係—不競爭契約」一節。

截至2024年12月31日止年度，上述各控股股東確認彼已遵守不競爭承諾。截至2024年12月31日止年度，獨立非執行董事已審閱有關彼等遵守不競爭承諾的確認函。

主要客戶及供應商

截至2024年12月31日止年度，本集團五大客戶及最大客戶應佔收入分別佔本集團截至2024年12月31日止年度總收入的31.2%及26.4%。本集團五大供應商及最大供應商應佔採購額分別佔本集團截至2024年12月31日止年度採購總額的27.9%及10.1%。

截至2024年12月31日止年度，概無董事、監事或彼等任何緊密聯繫人(定義見上市規則)或據董事所深知及確信擁有本公司已發行股本總額超過5%的任何股東，在本集團的五大供應商及客戶中擁有任何實益權益。

董事會報告

控股股東於重大合約的權益

截至2024年12月31日止年度，除「一次性關連交易」及「持續關連交易」段落披露者外，本公司或其任何附屬公司與本公司控股股東或其任何附屬公司概無訂立任何重大合約。

一次性關連交易

截至2024年12月31日止年度，本集團與其關連人士訂立以下一次性關連交易：

1. 達安通股權收購事項

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

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

收購事項已於2024年3月4日完成。

2. 城發裝飾100%股權出售事項

於2024年2月27日（聯交所交易時段後），本公司（作為賣方）與山東省城鄉發展集團有限公司（「山東城發」）（一家於中國成立的有限公司及本公司控股股東山東商業的全資附屬公司）（作為買方）及城發裝飾（作為目標公司）訂立股權出售協議，據此，本公司有條件同意出售及山東城發有條件同意收購城發裝飾100%股權（「城發裝飾出售事項」），現金代價為人民幣21,864,000.00元（相當於約23,765,217.39港元）。

緊隨股權出售協議完成後，城發裝飾100%股權由山東城發持有，而本公司根據股權出售協議出售城發裝飾100%股權後，本公司不再持有城發裝飾任何權益，因此，城發裝飾的財務業績不再併入本集團的賬目。

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

城發裝飾出售事項已於2024年5月9日完成。

山東商業及魯商福瑞達均為本公司的控股股東，故根據上市規則均為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，收購事項及城發裝飾出售事項項下的交易構成本公司的關連交易。

持續關連交易

截至2024年12月31日止年度，本集團與其關連人士訂立以下不獲豁免持續關連交易：

1. 工程服務總協議

於2023年11月20日(交易時段後)，本公司與山東商業訂立2024年至2025年工程服務總協議，期限為自2024年1月1日起至2025年12月31日止，該協議可由訂約方相互同意續期，惟須遵守上市規則第14A章及所有其他適用法律及法規的規定。

根據2024年至2025年工程服務總協議，本集團同意提供若干工程服務，包括但不限於(i)園林建設工程服務；(ii)保養工程服務；及(iii)園林科技工程服務(「**工程服務**」)，主要向山東商業聯繫人提供。由於在魯商福瑞達將房地產業務出售予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(「**魯商福瑞達出售事項**」)後，魯商福瑞達聯繫人仍需要本集團就其持有自用的商業物業提供工程服務，故本集團將繼續就此向魯商福瑞達聯繫人提供工程服務。雙方相關成員將根據2024年至2025年工程服務總協議規定的原則，另行簽訂協議，列明具體條款及條件。

根據2024年至2025年工程服務總協議，截至2025年12月31日止兩個年度各年，魯商福瑞達聯繫人及山東商業聯繫人應付予本集團的最高年度金額如下：

	截至2024年 12月31日止年度 (人民幣百萬元)	截至2025年 12月31日止年度 (人民幣百萬元)
魯商福瑞達聯繫人	10.0	10.0
山東商業聯繫人	100.0	110.0
總計	110.0	120.0

截至2024年12月31日止年度，本集團向魯商福瑞達聯繫人及山東商業聯繫人提供工程服務的實際交易金額分別為人民幣2.6百萬元及人民幣60.1百萬元，均未超過上述年度上限。

董事會報告

持續關連交易(續)

2. 設計服務總協議

於2023年11月20日(交易時段後)，本公司與山東商業訂立2024年至2025年設計服務總協議，期限為自2024年1月1日起至2025年12月31日止，該協議可由訂約方相互同意續期，惟須遵守上市規則第14A章及所有其他適用法律及法規的規定。

根據2024年至2025年設計服務總協議，本集團同意提供若干設計服務，包括但不限於(i)建築設計服務；(ii)園林設計服務；(iii)裝飾設計服務；及(iv)裝飾管理服務(「設計服務」)，主要向山東商業聯繫人提供。由於在魯商福瑞達出售事項後，魯商福瑞達聯繫人仍需要本集團就其持有自用的商業物業提供設計服務，故本集團將繼續就此向魯商福瑞達聯繫人提供設計服務。雙方相關成員將根據2024年至2025年設計服務總協議規定的原則，另行簽訂協議，列明具體條款及條件。

根據2024年至2025年設計服務總協議，截至2025年12月31日止兩個年度各年，魯商福瑞達聯繫人及山東商業聯繫人應付予本集團的最高年度金額如下：

	截至2024年 12月31日止年度 (人民幣百萬元)	截至2025年 12月31日止年度 (人民幣百萬元)
魯商福瑞達聯繫人	4.0	5.0
山東商業聯繫人	42.0	48.0
總計	46.0	53.0

截至2024年12月31日止年度，本集團向魯商福瑞達聯繫人及山東商業聯繫人提供設計服務的實際交易金額分別為人民幣0.2百萬元及人民幣27.3百萬元，均未超過上述年度上限。

持續關連交易 (續)

3. 物業代理服務總協議

於2023年11月20日(交易時段後)，本公司亦與山東商業訂立2024年至2025年物業代理服務總協議，期限為自2024年1月1日起至2025年12月31日止，該協議可由訂約方相互同意續期，惟須遵守上市規則第14A章及所有其他適用法律及法規的規定。

根據2024年至2025年物業代理服務總協議，本集團同意就銷售未售出物業及停車位向山東商業聯繫人提供銷售協助服務(「物業代理服務」)。雙方相關成員將根據2024年至2025年物業代理服務總協議規定的原則，另行簽訂協議，列明具體條款及條件。

根據2024年至2025年物業代理服務總協議，截至2025年12月31日止兩個年度各年，山東商業聯繫人就物業代理服務應付予本集團的最高年度金額分別為人民幣6.2百萬元及人民幣6.2百萬元。

截至2024年12月31日止年度，本集團向山東商業聯繫人提供的物業代理服務的實際交易金額為零，未超過上述年度上限。

4. 停車場委託管理服務總協議

於2023年11月20日(交易時段後)，本公司亦與山東商業訂立2024年至2025年停車場委託管理服務總協議，期限為自2024年1月1日起至2025年12月31日止，該協議可由訂約方相互同意續期，惟須遵守上市規則第14A章及所有其他適用法律及法規的規定。

根據2024年至2025年停車場委託管理服務總協議，本集團同意向山東商業聯繫人提供山東商業聯繫人所擁有的若干停車場的運營管理服務(「停車場委託管理服務」)。根據該安排，本集團獲全權委託運營及管理停車場並有權收取自停車場委託管理服務產生的收入，並將向山東商業聯繫人支付相等於停車場委託管理服務所產生收入(經扣除運營成本)的預先議定百分比的金額。雙方相關成員將根據2024年至2025年停車場委託管理服務總協議規定的原則，另行簽訂協議，列明具體條款及條件。

根據2024年至2025年停車場委託管理服務總協議，截至2025年12月31日止兩個年度各年，本集團就停車場委託管理服務應付予山東商業聯繫人的最高年度金額分別為人民幣0.8百萬元及人民幣0.8百萬元。

截至2024年12月31日止年度，本集團向山東商業聯繫人提供的停車場委託管理服務的實際交易金額為人民幣0.03百萬元，未超過上述年度上限。

董事會報告

持續關連交易(續)

5. 物業管理及相關服務總協議

於2023年11月20日(交易時段後)，本公司亦與山東商業訂立2024年至2025年物業管理及相關服務總協議，期限為自2024年1月1日起至2025年12月31日止。

根據2024年至2025年物業管理及相關服務總協議，本集團同意提供若干物業管理及相關服務，包括但不限於(i)物業交付前服務，包括但不限於(a)銷售案場及樣板間的管理服務；(b)驗房服務；(c)交付前保潔服務；及(d)交付前籌備工作；(ii)魯商福瑞達聯繫人及山東商業聯繫人所擁有或使用的物業(包括但不限於未售出住宅物業單位、寫字樓、學校及商用物業)的物業管理服務；及(iii)其他相關服務(「物業管理及相關服務」)，主要向山東商業聯繫人提供。由於在魯商福瑞達出售事項後，魯商福瑞達聯繫人仍需要本集團就其持有自用的商業物業提供物業管理及相關服務，故本集團將繼續就此向魯商福瑞達聯繫人提供物業管理及相關服務。

根據2024年至2025年物業管理及相關服務總協議，截至2025年12月31日止兩個年度各年，魯商福瑞達聯繫人及山東商業聯繫人應付予本集團的最高年度金額如下：

	截至2024年 12月31日止年度 (人民幣百萬元)	截至2025年 12月31日止年度 (人民幣百萬元)
魯商福瑞達聯繫人	5.0	6.0
山東商業聯繫人	75.0	86.0
總計	80.0	92.0

截至2024年12月31日止年度，本集團向魯商福瑞達聯繫人及山東商業聯繫人提供的物業管理及相關服務的實際交易金額分別為人民幣5.5百萬元及人民幣64.9百萬元，其中，與魯商福瑞達聯繫人的實際交易金額超出年度上限約人民幣0.5百萬元，主要是由於截至2024年12月31日止年度，我們積極拓展魯商福瑞達聯繫人相關綜合體的物業業務，而且為提升客戶忠誠度及進一步豐富我們的服務生態圈，我們創新模式，引入物業運營相關的餐飲服務，迎合客戶需求，業務取得超預期增長，致使與魯商福瑞達聯繫人的實際交易金額略微超出上述年度上限。與山東商業聯繫人的實際交易金額未超出上述年度上限。

持續關連交易 (續)

5. 物業管理及相關服務總協議 (續)

為確保本公司日後遵守適用的上市規則規定及為防止該事件再次發生，本公司已採取以下措施，進一步改善及加強有關持續關連交易的內部控制：

- (a) 本公司將定期為僱員(包括業務營運、財務及公司秘書部門僱員)安排額外培訓，以加強彼等對上市規則的熟悉程度和提高對遵守與本集團持續關連交易相關的內部控制程序的認識；
- (b) 本集團將促進並推動不同部門之間及本集團成員之間的有效溝通，並明確資料收集流程，以確保遵守上市規則的所有必要規定；及
- (c) 本集團所有成員均須定期向本公司財務部門報告其持續關連交易的實際交易金額，而財務部門將密切監控該等交易金額。若實際交易金額在任何時間達到相關持續關連交易建議年度上限的80%，則該事項應立即上報本公司財務總監，而財務總監將向本公司審核委員會及董事會尋求建議，以採取適當措施，包括但不限於在必要時根據上市規則的規定修訂相關建議年度上限。

董事認為，上述加強的內部控制措施可強化本公司內部控制程序，並有效防止未來類似事件的發生。

由於2024年至2025年物業管理及相關服務總協議項下載至2024年12月31日止年度的實際交易金額超出年度上限(特別是與魯商福瑞達聯繫人交易的年度上限)，本公司須重新遵守上市規則第14A章的相關規定。

由於2024年至2025年物業管理及相關服務總協議項下實際交易金額的最高適用百分比率(盈利比率除外)(定義見上市規則)超出5%，故2024年至2025年物業管理及相關服務總協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告、通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准的規定。因此，本公司未能在超出2024年至2025年物業管理及相關服務總協議的年度上限前重新遵守上市規則第14A章項下的公告及獨立股東批准的規定。

本公司已採取額外措施，以防止將來再次發生類似違反上市規則的情況。有關詳情，請參閱上文所提及的加強的內部控制措施。

山東商業及魯商福瑞達均為本公司的控股股東，故根據上市規則均為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，2024年至2025年工程服務總協議、2024年至2025年設計服務總協議、2024年至2025年物業代理服務總協議、2024年至2025年停車場委託管理服務總協議及2024年至2025年物業管理及相關服務總協議項下的交易構成本公司的持續關連交易。

董事會報告

持續關連交易(續)

6. 存款服務總協議

於2023年6月9日(交易時段後)，本公司與商業財務訂立2023年至2025年存款服務總協議，期限為自2023年7月1日(即本公司於2023年6月30日召開及舉行的2023年第一次股東特別大會翌日(「生效日期」))起至2025年12月31日止，該協議可由訂約方相互同意續期，惟須遵守上市規則第14A章及所有其他適用法律及法規的規定。

根據2023年至2025年存款服務總協議，我們同意使用商業財務提供的存款服務。

根據2023年至2025年存款服務總協議，我們可不時將資金存入商業財務。為免生疑問，2023年至2025年存款服務總協議不會限制我們使用中國其他商業銀行或獨立金融機構提供的服務。本集團可根據業務需求以及相關服務的費用及質量酌情作出選擇。本集團可以(但無義務)使用商業財務提供的存款服務，以更靈活及高效的方式部署及管理本集團的財務資源。

自生效日期至2023年12月31日及截至2025年12月31日止兩個年度各年，存入商業財務的每日存款最高結餘(包括已付利息)分別如下：

	自生效日期 至2023年 12月31日期間 (人民幣千元)	截至2024年 12月31日止年度 (人民幣千元)	截至2025年 12月31日止年度 (人民幣千元)
每日存款最高結餘	350,000	350,000	350,000
最高利息收入	7,040	7,040	7,040

截至2024年12月31日止年度，本集團於商業財務存放的實際每日存款最高結餘為約人民幣307.4百萬元，截至2024年12月31日止年度的實際利息收入為人民幣4.6百萬元，並未超出上述年度上限。

商業財務是山東商業(本公司的控股股東之一)的全資附屬公司，故就上市規則而言為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，2023年至2025年存款服務總協議項下的交易構成本公司的持續關連交易。

獨立非執行董事對持續關連交易審閱

根據上市規則第14A.55條的規定，全體獨立非執行董事已審閱了持續關連交易，並確認持續關連交易乃：

- (1) 於本集團的日常業務中訂立；
- (2) 按照一般商務條款或更佳條款進行；及
- (3) 根據有關交易的協議進行，條款公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

核數師發出的確認書

根據上市規則第14A.56條，本公司核數師信永中和已獲董事會聘用，根據香港會計師公會頒佈的香港鑒證業務準則第3000號(經修訂)「歷史財務資料審核或審閱以外的鑒證工作」，並參照實務說明第740號(經修訂)「關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件」就本集團的持續關連交易作出匯報。

本公司核數師已依據上市規則第14A.56條就上述披露的本集團持續關連交易出具了保留意見函件，其中載有其發現及結論。保留結論之基準與截至2024年12月31日止年度根據2024年至2025年物業管理及相關服務總協議與魯商福瑞達聯繫人所達成的交易金額(超出年度上限約人民幣0.5百萬元)有關。

根據所執行的工作，本公司核數師向本公司董事會確認：

- (1) 核數師並無注意到任何事項令彼等相信上述持續關連交易未獲董事會批准；
- (2) 核數師並無注意到任何事項令彼等相信上述持續關連交易在所有重大方面未根據本公司的定價策略提供貨品或服務；
- (3) 核數師概無注意到任何事項令彼等相信上述持續關連交易在所有重大方面並未根據規管有關交易的相關協議訂立；及
- (4) 就上述持續關連交易的總金額而言，除上述2024年至2025年物業管理總協議項下與魯商福瑞達聯繫人的持續關連交易(其中截至2024年12月31日止年度與魯商福瑞達聯繫人的交易金額超出年度上限約人民幣0.5百萬元)外，核數師並未發現任何事項，以致核數師認為上述披露的持續關連交易已超出本公司所設定的年度上限。

董事會報告

關聯方交易

本集團於截至2024年12月31日止年度期間訂立的關聯方交易的詳情載於合併財務報表附註10。除上文所披露者外，上述附註所載的關聯方交易並不歸入上市規則第14A章有關「關連交易」或「持續關連交易」的定義。除上文所披露者外，本公司已就上述關連交易及持續關連交易遵守上市規則第14A章的披露要求。

重大訴訟

截至2024年12月31日止年度，本集團並無牽涉可能對財務狀況或經營業績產生重大影響的任何重大訴訟或仲裁。據董事所知，概無未決或令本集團面臨威脅的重大訴訟、仲裁。

核數師

於2023年7月17日，董事會議決(i)不續聘畢馬威會計師事務所為本公司核數師；及(ii)聘任大華會計師事務所(特殊普通合夥)(「大華」)為本公司新一任核數師。有關決議已於2023年8月3日召開及舉行的本公司第二次股東特別大會上以普通決議案方式獲股東批准。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。

於2024年6月3日，董事會議決聘任信永中和為本公司新一任核數師，以填補大華於2024年5月28日辭任後出現的臨時空缺，任期至2024年6月28日舉行的本公司股東週年大會結束時為止。在該大會上，信永中和已獲續聘為本公司核數師。有關詳情，請參閱本公司日期為2024年5月28日及2024年6月3日的公告以及本公司日期為2024年5月29日的通函。

除上文所披露者外，本公司於過去三年並無更換核數師。

截至2024年12月31日止年度的綜合財務報表已由信永中和審核。

公眾持股量

根據已公佈資料及據董事所知，截至2024年12月31日止年度及於本年報日期，本公司已維持符合上市規則規定的充足公眾持股量。

與利益相關者的關係

本公司深明在可持續發展的路上，員工、客戶和業務夥伴是我們可持續發展里程的關鍵。本公司致力於員工緊密聯繫，為客戶提供優質服務，同時與業務夥伴協力同心，支持社會公益事務，以達至企業可持續發展。

本公司重視人力資源，為員工提供公平的工作環境，提倡共融及多元文化背景。本公司提供具競爭力的薪酬待遇，並按照員工的表現，提供不同的晉升機會。本公司管理其僱員健康及安全管理系統，確保本公司採納各項原則落實執行。本公司為員工提供定期培訓，包括內部培訓和由外部專業機構提供的進修課程，從而使員工對市場及行業的最新發展有所了解。

本公司非常重視客戶的意見，透過日常溝通等調查了解他們的想法。此外，本公司亦訂立了處理客戶服務和支援的機制。當提供客戶服務時，本公司會將其視作改善與客戶關係的良機，迅速做出反應。

本公司深信若要提供優質的服務，供應商的角色亦同樣重要。因此本公司積極與業務夥伴合作，以提供優質可持續的服務。

董事、監事及五名最高薪酬人士的薪酬

董事、監事及五名最高薪酬人士於有關年度的薪酬詳情載於合併財務報表附註10。

環境、社會及管治報告

本集團致力於其經營所在的環境及社區的長期可持續性。本集團遵照適用環境保護法律及法規開展業務，並已按照適用中國法律及法規的要求標準實施相關的環境保護措施。

為展示本集團對利益相關者作出的透明度及問責性方面之承擔，本公司將根據上市規則附錄C2的《環境、社會及管治報告指引》發表一份獨立的環境、社會及管治報告。該報告將展示本公司於回顧年度內對可持續發展之承擔，亦將涉及本公司及其合營企業之活動所產生之重大經濟、環境及社會成就及影響。

2024年股東週年大會

2024年股東週年大會將於2025年6月27日(星期五)召開舉行。2024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)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)，並向股東寄發。

董事會報告

暫停辦理股份過戶登記

(i) 為釐定股東出席2024年股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於2025年6月24日(星期二)至2025年6月27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2024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2025年6月23日(星期一)下午4時30分前送達本公司H股股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司以供登記，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓(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2025年6月27日(星期五)名列本公司股東名冊的股東有權出席2024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2025年7月4日(星期五)至2025年7月9日(星期三)(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2025年7月3日(星期四)下午4時30分前送達本公司H股股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司以供登記，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓(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2024年股東週年大會上批准，預期建議末期股息將於2025年8月1日(星期五)或之前派付予於2025年7月9日(星期三)名列本公司股東名冊的股東。

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，2025年3月21日

監事會報告

本公司監事會欣然提呈本集團截至2024年12月31日止年度的監事會報告。

於2024年內，監事會根據上市規則、組織章程細則及監事會議事規則等規定，本着對股東負責的精神，全體監事通過召開監事會會議、參加股東大會、董事會會議等多種方式，認真履行各項職責和義務，對本公司財務賬目進行檢查並對本公司的管理及運營狀況、股東大會決議執行情況、董事及管理層行使其各自職責時對法律、行政法規及組織章程細則的遵守情況等進行了監督。

監事會認為，於2024年內，本公司嚴格按照上市規則等相關法律法規及組織章程細則等內控管理制度的要求規範運作，本公司的董事、高級管理人員在履行職責時，勤勉盡職，忠實履行了法律、法規及組織章程細則規定的職責，有效維護了本公司和股東的利益。

監事會成員

截至2024年12月31日止年度至本報告日期，本公司的監事包括：

王洪濤先生
張向乾先生
潘萌女士

2024年監事會主要工作情況

依法召開監事會會議，認真履行監事職責

截至2024年12月31日止年度，本公司監事會共召開了兩次監事會會議，審核了本公司財務狀況及本公司監事會議事規則。監事在參加監事會會議之前，認真審閱會議材料，對議案進行充分的研究與討論，並親身出席所有監事會會議，認真履行監事職責。

截至2024年12月31日止年度，監事會成員還通過列席股東大會和董事會會議，對會議的程序和內容實施監督，並有效監督本公司的決策程序、依法運作情況、財務狀況及董事、管理層於本公司日常經營中的職務行為，較好地維護了本公司和股東的合法權益。

監事會報告

2024年監事會主要工作情況(續)

對2024年董事會、高級管理人員行為的評價

於2024年內，本公司董事會及高級管理人員勤勉盡職、依法經營，全面深入了解本公司運營情況，並充分討論，集體決策本公司有關事項，推進董事會通過的各項決議的執行。

於2024年內，本公司重大經營決策的程序合法有效，本公司董事、高級管理人員能夠嚴格遵守國家法律法規及組織章程細則的有關規定和股東大會及董事會各項決議，兢兢業業、開拓進取地履行職責；監事會並未發現本公司董事、高級管理人員有關違反法律法規、組織章程細則或損害股東及本公司利益的行為。

監事會對本公司運作的獨立意見

本公司依法運作情況

本公司依法經營、規範管理、經營業績客觀真實；內控管理工作逐步提升，內控制度合理、有效；本公司經營決策程序合法，董事及高級管理人員在業務經營及管理過程中謹慎、認真、勤勉，未發現任何違法違規違章行為和損害股東利益行為。

本公司的財務報告

本公司監事會對本公司的財務狀況進行了認真、細緻的檢查，並審閱本集團截至2024年12月31日止年度之經審計財務報告及其他財務資料，認為該財務報告全面、真實、客觀反映了本公司的經營成果和財務狀況，財務賬目清楚，會計核算和財務管理符合有關規定，並無發現問題，亦未發現參與年度報告編製和審議的人員有違反有關會計準則及法律規定的行為；審計機構出具的無保留意見財務報告客觀公正。

監事會2025年度重點工作

2025年，監事會將依據上市規則、組織章程細則、監事會議事規則等有關規定，勤勉誠信，對本公司、董事及高級管理人員實施有效監督，且密切關注本公司的營運及管理情況，並關注本公司的任何重大發展，以促進本公司的持續發展，並忠實維護全體股東及本公司的利益。同時，監事會將進一步整合監督資源，促進管理提升，助力和保障本公司2025年度各項工作目標的順利實現。

審計報告

魯商生活服務股份有限公司全體股東：

一、審計意見

我們審計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2024年12月31日的合併及母公司資產負債表，2024年度的合併及母公司利潤表、合併及母公司現金流量表、合併及母公司股東權益變動表，以及相關財務報表附註。

我們認為，後附的財務報表在所有重大方面按照企業會計準則的規定編製，公允反映了魯商服務2024年12月31日的合併及母公司財務狀況以及2024年度的合併及母公司經營成果和現金流量。

二、形成審計意見的基礎

我們按照中國註冊會計師審計準則的規定執行了審計工作。審計報告的「註冊會計師對財務報表審計的責任」部分進一步闡述了我們在這些準則下的責任。按照中國註冊會計師職業道德守則，我們獨立於魯商服務，並履行了職業道德方面的其他責任。我們相信，我們獲取的審計證據是充分、適當的，為發表審計意見提供了基礎。

三、關鍵審計事項

關鍵審計事項是我們根據職業判斷，認為對本期財務報表審計最為重要的事項。這些事項的應對以對財務報表整體進行審計並形成審計意見為背景，我們不對這些事項單獨發表意見。

1. 收入確認事項

關鍵審計事項	審計中的應對
收入確認的會計政策詳情及收入的分析請參閱合併財務報表附註「收入確認原則和計量方法」所述的會計政策。	(1) 了解和評價公司與收入確認相關內部控制的設計有效性，對關鍵內部控制的運行有效性實施控制測試。
如附註5.30所述，魯商服務收入主要來自物業管理服務收入、非業主增值服務收入、社區增值服務收入，魯商服務2024年1-12月營業收入為人民幣6.0892億元，較2023年同期(追溯重述前)下降1.95%。	(2) 獲取銷售合同樣本，識別與商品控制轉移相關的合同條款，評價收入確認的會計政策是否恰當。
	(3) 結合業務類別和業務模式，分析營業收入的月度、年度變動趨勢及變動原因，分析各類業務毛利率的波動及原因，並與同行業毛利率進行對比分析，判斷營業收入合理性。

審計報告

三、關鍵審計事項(續)

1. 收入確認事項(續)

關鍵審計事項	審計中的應對
營業收入金額重大且作為公司的關鍵業績指標之一，其確認是否準確對公司經營成果影響重大，我們將收入確認作為關鍵審計事項。	(4) 採取抽樣的方式，檢查與收入確認相關的支持性文件，如物業服務合同、工程施工合同、客戶確認單、發票等，檢查業務系統數據，以判斷收入確認的真實性。 (5) 選取樣本對本期應收賬款、營業收入執行函證程序，並對未回函的樣本進行替代測試。 (6) 針對資產負債表日前後確認的收入實施截止性測試，判斷收入確認期間是否恰當。 (7) 檢查營業收入已在財務報告適當列報和披露。

三、關鍵審計事項(續)

2. 應收賬款預期信用損失事項

關鍵審計事項	審計中的應對
如附註5.3所述，截至2024年12月31日，魯商服務應收賬款賬面餘額為30,604.13萬元，計提的預期信用損失金額為2,967.66萬元。 魯商服務應收賬款金額重大，管理層評價應收賬款整個存續期內預期信用損失時，需結合歷史違約損失經驗及日前經濟狀況並考慮前瞻性信息，涉及管理層運用重大會計估計和判斷，我們將應收賬款預期信用損失作為關鍵審計事項。	(1) 了解與應收款項、預期信用損失相關的內部控制，評價這些內部控制的設計，確定其是否得到有效執行。 (2) 分析應收款項預期信用損失的合理性，包括確定應收款項組合的依據、單項計提預期信用損失的判斷等。 (3) 評價公司採用預期信用損失的模型，分析主要參數、指標的合理性，覆核計算過程。 (4) 檢查管理層對應收款項進行減值測試的相關考慮及客觀證據，關注管理層是否充分識別已發生減值的項目。

審計報告

三、關鍵審計事項(續)

2. 應收賬款預期信用損失事項(續)

關鍵審計事項	審計中的應對
	(5) 獲取公司預期信用損失計算表，檢查計提方法是否按照預期信用損失政策執行，覆核應收帳款的賬齡劃分是否正確，重新測算預期信用損失計提金額是否準確。
	(6) 對應收賬款實施函證程序，並選取樣本檢查期後回款情況；
	(7) 檢查應收款項預期信用損失已在財務報告適當列報和披露。

四、其他信息

魯商服務管理層(以下簡稱管理層)對其他信息負責。其他信息包括魯商服務2024年年度報告中涵蓋的信息，但不包括財務報表和我們的審計報告。

我們對財務報表發表的審計意見不涵蓋其他信息，我們也不對其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與財務報表或我們在審計過程中了解到的情況存在重大不一致或者似乎存在重大錯報。

基於我們已執行的工作，如果我們確定其他信息存在重大錯報，我們應當報告該事實。在這方面，我們無任何事項需要報告。

五、管理層和治理層對財務報表的責任

管理層負責按照企業會計準則的規定編製財務報表，使其實現公允反映，並設計、執行和維護必要的內部控制，以使財務報表不存在由於舞弊或錯誤導致的重大錯報。

在編製財務報表時，管理層負責評估魯商服務的持續經營能力，披露與持續經營相關的事項(如適用)，並運用持續經營假設，除非管理層計劃清算魯商服務、終止運營或別無其他現實的選擇。

治理層負責監督魯商服務的財務報告過程。

六、註冊會計師對財務報表審計的責任

我們的目標是對財務報表整體是否不存在由於舞弊或錯誤導致的重大錯報獲取合理保證，並出具包含審計意見的審計報告。合理保證是高水平的保證，但並不能保證按照審計準則執行的審計在某一重大錯報存在時總能發現。錯報可能由於舞弊或錯誤導致，如果合理預期錯報單獨或匯總起來可能影響財務報表使用者依據財務報表作出的經濟決策，則通常認為錯報是重大的。

在按照審計準則執行審計工作的過程中，我們運用職業判斷，並保持職業懷疑。同時，我們也執行以下工作：

- (1) 識別和評估由於舞弊或錯誤導致的財務報表重大錯報風險，設計和實施審計程序以應對這些風險，並獲取充分、適當的審計證據，作為發表審計意見的基礎。由於舞弊可能涉及串通、偽造、故意遺漏、虛假陳述或凌駕於內部控制之上，未能發現由於舞弊導致的重大錯報的風險高於未能發現由於錯誤導致的重大錯報的風險。
- (2) 了解與審計相關的內部控制，以設計恰當的審計程序，但目的並非對內部控制的有效性發表意見。
- (3) 評價管理層選用會計政策的恰當性和作出會計估計及相關披露的合理性。
- (4) 對管理層使用持續經營假設的恰當性得出結論。同時，根據獲取的審計證據，就可能導致對魯商服務持續經營能力產生重大疑慮的事項或情況是否存在重大不確定性得出結論。如果我們得出結論認為存在重大不確定性，審計準則要求我們在審計報告中提請報表使用者注意財務報表中的相關披露；如果披露不充分，我們應當發表非無保留意見。我們的結論基於截至審計報告日可獲得的信息。然而，未來的事項或情況可能導致魯商服務不能持續經營。
- (5) 評價財務報表的總體列報、結構和內容，並評價財務報表是否公允反映相關交易和事項。
- (6) 就魯商服務中實體或業務活動的財務信息獲取充分、適當的審計證據，以對財務報表發表審計意見。我們負責指導、監督和執行集團審計，並對審計意見承擔全部責任。

審計報告

六、註冊會計師對財務報表審計的責任(續)

我們與治理層就計劃的審計範圍、時間安排和重大審計發現等事項進行溝通，包括溝通我們在審計中識別出的值得關注的內部控制缺陷。

我們還就已遵守與獨立性相關的職業道德要求向治理層提供聲明，並與治理層溝通可能被合理認為影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及相關的防範措施(如適用)。

從與治理層溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期財務報表審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在審計報告中描述這些事項，除非法律法規禁止公開披露這些事項，或在極少數情形下，如果合理預期在審計報告中溝通某事項造成的負面後果超過在公眾利益方面產生的益處，我們確定不應在審計報告中溝通該事項。

信永中和會計師事務所(特殊普通合夥)

中國註冊會計師：李祝善
(項目合夥人)

中國註冊會計師：姚雪飛

中國北京

二〇二五年三月二十一日

合併資產負債表

2024年12月31日
單位：人民幣元

項目	附註	2024年 12月31日	2023年 12月31日 (經重列)
流動資產：			
貨幣資金	5.1	426,558,420.34	412,656,582.99
交易性金融資產		—	—
衍生金融資產		—	—
應收票據	5.2	46,441,738.61	17,917,933.62
應收賬款	5.3	276,364,740.99	295,434,336.15
應收款項融資	5.4	—	200,000.00
預付款項	5.5	3,125,684.05	1,897,975.45
其他應收款	5.6	3,332,573.58	7,614,437.01
其中：應收利息		—	—
應收股利		—	—
存貨	5.7	7,112,992.27	3,424,031.97
合同資產	5.8	61,756,374.04	61,128,423.11
持有待售資產		—	—
一年內到期的非流動資產		—	—
其他流動資產	5.9	603,223.87	2,840,033.47
流動資產合計		825,295,747.75	803,113,753.77
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	5.10	39,774,869.79	39,504,900.36
固定資產	5.11	48,738,575.11	50,711,300.46
在建工程		—	—
生產性生物資產		—	—
油氣資產		—	—
使用權資產	5.12	977,067.84	1,758,722.04
無形資產	5.13	655,580.50	1,083,758.01
開發支出		—	—
商譽		—	—
長期待攤費用	5.14	6,075,173.52	2,898,728.72
遞延所得稅資產	5.15	7,575,650.42	6,611,673.12
其他非流動資產		—	—
非流動資產合計		103,796,917.18	102,569,082.71
資產總計		929,092,664.93	905,682,836.48

合併資產負債表

2024年12月31日

單位：人民幣元

項目	附註	2024年 12月31日	2023年 12月31日 (經重列)
流動負債：			
短期借款	5.16	8,008,317.81	—
交易性金融負債		—	—
衍生金融負債		—	—
應付票據		—	—
應付賬款	5.17	165,827,631.03	201,696,808.99
預收款項	5.18	316,079.43	336,976.79
合同負債	5.19	80,569,022.21	71,800,943.11
應付職工薪酬	5.20	18,792,540.15	25,395,648.20
應交稅費	5.21	5,771,049.10	2,958,675.69
其他應付款	5.22	59,668,177.43	60,213,944.23
其中：應付利息		—	—
應付股利		10,213,740.00	10,740,000.00
持有待售負債		—	—
一年內到期的非流動負債	5.23	2,624,841.77	952,518.46
其他流動負債	5.24	18,685,293.00	12,002,961.85
流動負債合計		360,262,951.93	375,358,477.32
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	5.25	—	1,740,952.23
長期應付款		—	—
長期應付職工薪酬		—	—
預計負債		—	—
遞延收益		—	—
遞延所得稅負債		—	—
其他非流動負債		—	—
非流動負債合計		—	1,740,952.23
負債合計		360,262,951.93	377,099,429.55
股東權益：			
股本	5.26	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	5.27	213,924,223.38	218,802,523.38
減：庫存股		—	—
其他綜合收益		—	—
專項儲備		—	—
盈餘公積	5.28	16,964,526.57	13,003,776.37
一般風險準備		—	—
未分配利潤	5.29	200,618,239.78	159,487,525.92
歸屬於母公司股東權益合計		564,846,989.73	524,633,825.67
少數股東權益		3,982,723.27	3,949,581.26
股東權益合計		568,829,713.00	528,583,406.93
負債和股東權益總計		929,092,664.93	905,682,836.48

合併利潤表

2024年度
單位：人民幣元

項目	附註	2024年度	2023年度 (經重列)
一、營業總收入		608,918,623.83	956,603,758.64
其中：營業收入	5.30	608,918,623.83	956,603,758.64
二、營業總成本		547,439,763.34	908,759,864.51
其中：營業成本	5.30	492,980,558.28	826,342,630.54
税金及附加	5.31	3,706,061.02	15,143,269.28
銷售費用	5.32	—	12,582,942.63
管理費用	5.33	50,257,784.64	55,326,230.08
研發費用	5.34	5,088,420.03	4,225,020.70
財務費用	5.35	-4,593,060.63	-4,860,228.72
其中：利息費用		287,299.69	168,474.84
利息收入		6,386,971.69	7,046,780.64
加：其他收益	5.36	1,441,137.27	2,821,209.20
投資收益(損失以「-」號填列)	5.37	-379,945.42	16,700,521.00
其中：對聯營企業和合營企業的投資收益		—	—
以攤餘成本計量的金融資產終止確認收益		—	—
匯兌收益		—	—
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)	5.38	-11,451,424.70	-9,241,076.41
資產減值損失(損失以「-」號填列)	5.39	-80,771.13	-1,118,631.67
資產處置收益(損失以「-」號填列)		—	—
三、營業利潤(虧損以「-」號填列)		51,007,856.51	57,005,916.25
加：營業外收入	5.40	8,327,613.45	147,037.48
減：營業外支出	5.41	232,410.31	448,200.48
四、利潤總額(虧損總額以「-」號填列)		59,103,059.65	56,704,753.25
減：所得稅費用	5.42	13,978,453.58	10,797,975.76
五、淨利潤(淨虧損以「-」號填列)		45,124,606.07	45,906,777.49
(一)按經營持續性分類		45,124,606.07	45,906,777.49
1.持續經營淨利潤(淨虧損以「-」號填列)		45,124,606.07	45,906,777.49
2.終止經營淨利潤(淨虧損以「-」號填列)		—	—
(二)按所有權歸屬分類		45,124,606.07	45,906,777.49
1.歸屬於母公司所有者的淨利潤(淨虧損以「-」號填列)		45,091,464.06	45,078,035.41
2.少數股東損益(淨虧損以「-」號填列)		33,142.01	828,742.08

合併利潤表
2024年度
單位：人民幣元

項目	附註	2024年度	2023年度 (經重列)
六、其他綜合收益的稅後淨額		—	—
歸屬母公司所有者的其他綜合收益的稅後淨額		—	—
(一)不能重分類進損益的其他綜合收益		—	—
1.重新計量設定受益計劃變動額		—	—
2.權益法下不能轉損益的其他綜合收益		—	—
3.其他權益工具投資公允價值變動		—	—
4.企業自身信用風險公允價值變動		—	—
5.其他		—	—
(二)將重分類進損益的其他綜合收益		—	—
1.權益法下可轉損益的其他綜合收益		—	—
2.其他債權投資公允價值變動		—	—
3.金融資產重分類計入其他綜合收益的金額		—	—
4.其他債權投資信用減值準備		—	—
5.現金流量套期儲備(現金流量套期損益的有效部分)		—	—
6.外幣財務報表折算差額		—	—
7.其他		—	—
歸屬於少數股東的其他綜合收益的稅後淨額		—	—
七、綜合收益總額		45,124,606.07	45,906,777.49
歸屬於母公司股東的綜合收益總額		45,091,464.06	45,078,035.41
歸屬於少數股東的綜合收益總額		33,142.01	828,742.08
八、每股收益：			
(一)基本每股收益(元/股)		0.34	0.34
(二)稀釋每股收益(元/股)		0.34	0.34

合併現金流量表

2024年度
單位：人民幣元

項目	附註	2024年度	2023年度 (經重列)
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		652,789,072.23	990,800,139.90
收到的稅費返還		1,536,866.09	480,579.23
收到其他與經營活動有關的現金	5.43	84,824,282.95	82,649,847.20
經營活動現金流入小計		739,150,221.27	1,073,930,566.33
購買商品、接受勞務支付的現金		462,972,807.20	738,313,910.25
支付給職工以及為職工支付的現金		155,844,411.45	164,270,250.55
支付的各項稅費		37,102,420.68	81,067,221.20
支付其他與經營活動有關的現金	5.43	88,729,416.89	74,462,711.36
經營活動現金流出小計		744,649,056.22	1,058,114,093.36
經營活動產生的現金流量淨額		-5,498,834.95	15,816,472.97
二、投資活動產生的現金流量：			
收回投資收到的現金		—	—
取得投資收益收到的現金		—	—
處置固定資產、無形資產和其他長期資產收回的現金淨額		670.00	30,025.00
處置子公司及其他營業單位收到的現金淨額		24,959,508.38	3,766,415.66
收到其他與投資活動有關的現金		—	—
投資活動現金流入小計		24,960,178.38	3,796,440.66
購建固定資產、無形資產和其他長期資產支付的現金		8,369,106.55	5,603,625.29
投資支付的現金		—	—
取得子公司及其他營業單位支付的現金淨額		—	—
支付其他與投資活動有關的現金		—	—
投資活動現金流出小計		8,369,106.55	5,603,625.29
投資活動產生的現金流量淨額		16,591,071.83	-1,807,184.63

合併現金流量表
2024年度
單位：人民幣元

項目	附註	2024年度	2023年度 (經重列)
三、籌資活動產生的現金流量：			
吸收投資收到的現金		—	10,000,000.00
其中：子公司吸收少數股東投資收到的現金		—	—
取得借款所收到的現金		8,000,000.00	70,000,000.00
收到其他與籌資活動有關的現金			
籌資活動現金流入小計		8,000,000.00	80,000,000.00
償還債務所支付的現金			
分配股利、利潤或償付利息所支付的現金		733,260.01	24,721,802.33
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	5.43	5,018,910.79	85,417,413.48
籌資活動現金流出小計		5,752,170.80	110,139,215.81
籌資活動產生的現金流量淨額		2,247,829.20	-30,139,215.81
四、匯率變動對現金及現金等價物的影響		-263,232.21	33.24
五、現金及現金等價物淨增加額		13,076,833.87	-16,129,894.23
加：期初現金及現金等價物餘額		412,094,874.66	428,224,768.89
六、期末現金及現金等價物餘額		425,171,708.53	412,094,874.66

合併股東權益變動表

2024年度
單位：人民幣元

2024年度													
歸屬於母公司股東權益													
項目	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	小計	少數股東權益	股東權益合計
	股本	優先股	永續債	其他									
一、上年年末餘額	133,340,000.00				218,802,523.38				13,003,776.37	159,487,525.92	524,633,825.67	3,949,581.26	528,583,406.93
加：會計政策變更	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
前期差錯更正	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
同一控制下企業合併	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
其他	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
二、本年年初餘額	133,340,000.00	—	—	—	218,802,523.38	—	—	—	13,003,776.37	159,487,525.92	524,633,825.67	3,949,581.26	528,583,406.93
三、本年增減變動金額(減少以「—」號填列)	—	—	—	—	-4,878,300.00	—	—	—	3,960,750.20	41,130,713.86	40,213,164.06	33,142.01	40,246,306.07
(一)綜合收益總額	—	—	—	—	—	—	—	—	—	45,091,464.06	45,091,464.06	33,142.01	45,124,606.07
(二)股東投入和減少資本	—	—	—	—	-4,878,300.00	—	—	—	—	—	-4,878,300.00	—	-4,878,300.00
1. 股東投入的普通股	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2. 其他權益工具持有者投入資本	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
3. 股份支付計入股東權益的金額	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
4. 其他	—	—	—	—	-4,878,300.00	—	—	—	—	—	-4,878,300.00	—	-4,878,300.00
(三)利潤分配	—	—	—	—	—	—	—	—	3,960,750.20	-3,960,750.20	—	—	—
1. 提取盈餘公積	—	—	—	—	—	—	—	—	3,960,750.20	-3,960,750.20	—	—	—
2. 提取一般風險準備	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
3. 對股東的分配	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
4. 其他	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
(四)股東權益內部結構	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1. 資本公積轉增股本	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2. 盈餘公積轉增股本	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
3. 盈餘公積彌補虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
4. 設定受益計劃變動額結轉留存收益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
5. 其他綜合收益結轉留存收益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
6. 其他	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
(五)專項儲備	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1. 本年提取	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2. 本年使用	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
(六)其他	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
四、本年年末餘額	133,340,000.00	—	—	—	213,924,223.38	—	—	—	16,964,526.57	200,618,239.78	564,846,989.73	3,982,723.27	568,829,713.00

合併股東權益變動表
2024年度
單位：人民幣元

2024年度													
歸屬於母公司股東權益													
項目	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	小計	少數股東權益	股東權益合計
		優先股	永續債	其他									
一、上年年末餘額	133,340,000.00				214,329,955.14				9,755,021.62	142,800,857.91	500,225,834.67	3,120,839.18	503,346,673.85
加：會計政策變更	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
前期差錯更正	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
同一控制下企業合併	—	—	—	—	—	—	—	—	—	-10,768,237.03	-10,768,237.03	—	-10,768,237.03
其他	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
二、本年年初餘額	133,340,000.00				214,329,955.14				9,755,021.62	132,032,620.88	489,457,597.64	3,120,839.18	492,578,436.82
三、本年增減變動金額(減少以「-」號填列)	—	—	—	—	4,472,568.24	—	—	—	3,248,754.75	27,454,905.04	35,176,228.03	828,742.08	36,004,970.11
(一)綜合收益總額	—	—	—	—	—	—	—	—	—	45,078,035.41	45,078,035.41	828,742.08	45,906,777.49
(二)股東投入和減少資本	—	—	—	—	4,472,568.24	—	—	—	—	—	4,472,568.24	—	4,472,568.24
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	—	—	—	—	-5,527,431.76	—	—	—	—	—	-5,527,431.76	—	-5,527,431.76
4.其他	—	—	—	—	10,000,000.00	—	—	—	—	—	10,000,000.00	—	10,000,000.00
(三)利潤分配	—	—	—	—	—	—	—	—	3,248,754.75	-17,623,130.37	-14,374,375.62	—	-14,374,375.62
1.提取盈餘公積	—	—	—	—	—	—	—	—	3,248,754.75	-3,248,754.75	—	—	—
2.提取一般風險準備	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
3.對股東的分配	—	—	—	—	—	—	—	—	—	-14,374,375.62	-14,374,375.62	—	-14,374,375.62
4.其他	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
(四)股東權益內部結構	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1.資本公積轉增股本	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2.盈餘公積轉增股本	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
3.盈餘公積彌補虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
4.設定受益計劃變動額結轉留存收益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
5.其他綜合收益結轉留存收益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
6.其他	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
(五)專項儲備	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1.本年提取	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2.本年使用	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
(六)其他	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
四、本年年末餘額	133,340,000.00	—	—	—	218,802,523.38	—	—	—	13,003,776.37	159,487,525.92	524,633,825.67	3,949,581.26	528,583,406.93

財務報表附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

1. 公司的基本情況

魯商生活服務股份有限公司(以下簡稱本公司，在包含子公司時統稱本集團)前身為山東魯商物業服務有限公司，於2006年3月24日在中華人民共和國(「中國」)根據中國公司法成立為有限責任公司，並於2021年3月12日改制為股份有限公司。本公司註冊地址為中國山東省濟南市歷下區經十路9777號魯商國奧城2號樓202室。本公司所發行H股於2022年7月8日在香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)主板上市，股票代碼為2376.HK。

截至2024年12月31日，本公司股本為13,334.00萬元，控股股東為魯商福瑞達醫藥股份有限公司，控股股東的母公司為山東省商業集團有限公司，最終實際控制人為山東省人民政府國有資產監督管理委員會。

本公司屬物業服務及管理行業，主要在中國提供物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務。

本財務報表於2025年3月21日由本公司董事會批准報出。

2. 財務報表的編製基礎

2.1 編製基礎

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

本集團財務報表根據實際發生的交易和事項，按照財政部頒布的《企業會計準則》及其應用指南、解釋及其他相關規定(以下合稱「企業會計準則」)，中國證券監督管理委員會(以下簡稱「證監會」)《公開發行證券的公司信息披露編報規則第15號—財務報告的一般規定》(2023年修訂)及相關規定，以及香港《公司條例》和香港聯合交易所《上市規則》的披露相關規定編製。

2.2 持續經營

本集團對自報告期末起12個月的持續經營能力進行了評價，未發現對持續經營能力產生重大懷疑的事項和情況。本財務報表以持續經營為基礎編製。

財務報表附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

3. 重要會計政策及會計估計

3.1 遵循企業會計準則的聲明

本財務報表符合企業會計準則的要求，真實、準確、完整地反映了本公司及本集團於2024年12月31日的財務狀況以及2024年1-12月經營成果和現金流量等有關信息。

3.2 會計期間

本集團的會計期間為公歷1月1日至12月31日。

3.3 營業週期

本集團以12個月作為一個營業週期，並以其作為資產和負債的流動性劃分標準。

3.4 記賬本位幣

本集團以人民幣為記賬本位幣。

3.5 同一控制下和非同一控制下企業合併的會計處理方法

3.5.1 同一控制下的企業合併

參與合併的企業在合併前後均受同一方或相同的多方最終控制且該控制並非暫時性的，為同一控制下的企業合併。

本集團作為合併方，在同一控制下企業合併中取得的資產和負債，在合併日按被合併方在最終控制方合併報表中的賬面價值計量。取得的淨資產賬面價值與支付的合併對價賬面價值的差額，調整資本公積；資本公積不足沖減的，調整留存收益。

3.5.2 非同一控制下的企業合併

參與合併的各方在合併前後不受同一方或相同的多方最終控制的，為非同一控制下的企業合併。

本集團作為購買方，在非同一控制下企業合併中取得的被購買方可辨認資產、負債及或有負債在收購日以公允價值計量。合併成本大於合併中取得的被購買方可辨認淨資產公允價值份額的差額，確認為商譽；合併成本小於合併中取得的被購買方可辨認淨資產公允價值份額的，首先對合併中取得的各項可辨認資產、負債及或有負債的公允價值、以及合併成本進行覆核，經覆核後，合併成本仍小於合併中取得的被購買方可辨認淨資產公允價值份額的，將其差額計入合併當期營業外收入。

財務報表附註
(除另有指明外，以人民幣呈列)

3. 重要會計政策及會計估計(續)

3.6 控制的判斷標準及合併財務報表的編製方法

本集團合併財務報表的合併範圍以控制為基礎予以確定，包括本公司及本公司控制的所有子公司(含企業、被投資單位中可分割的部分，以及企業所控制的結構化主體等)。本集團判斷控制的標準為，本集團擁有對被投資方的權力，通過參與被投資方的相關活動而享有可變回報，並且有能力運用對被投資方的權力影響其回報金額。

在編製合併財務報表時，子公司與本公司採用的會計政策或會計期間不一致的，按照本公司的會計政策或會計期間對子公司財務報表進行必要的調整。

本公司與子公司及子公司相互之間發生的內部交易對合併財務報表的影響於合併時抵消。子公司的所有者權益中不屬於母公司的份額以及當期淨損益、其他綜合收益及綜合收益總額中屬於少數股東權益的份額，分別在合併財務報表「少數股東權益、少數股東損益、歸屬於少數股東的其他綜合收益及歸屬於少數股東的綜合收益總額」項目列示。

對於同一控制下企業合併取得的子公司，其經營成果和現金流量自合併當期期初納入合併財務報表。編製比較合併財務報表時，對上年財務報表的相關項目進行調整，視同合併後形成的報告主體自最終控制方開始控制時點起一直存在。

對於非同一控制下企業合併取得子公司，經營成果和現金流量自本集團取得控制權之日起納入合併財務報表。在編製合併財務報表時，以購買日確定的各項可辨認資產、負債及或有負債的公允價值為基礎對子公司的財務報表進行調整。

本集團在不喪失控制權的情況下部分處置對子公司的長期股權投資，在合併財務報表中，處置價款與處置長期股權投資相對應享有子公司自購買日或合併日開始持續計算的淨資產份額之間的差額，調整資本公積(股本溢價)，資本公積不足沖減的，調整留存收益。

財務報表附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

3. 重要會計政策及會計估計(續)

3.6 控制的判斷標準及合併財務報表的編製方法

本集團因處置部分股權投資等原因喪失了對被投資方的控制權的，在編製合併財務報表時，對於剩餘股權，按照其在喪失控制權日的公允價值進行重新計量。處置股權取得的對價與剩餘股權公允價值之和，減去按原持股比例計算應享有原有子公司自購買日或合併日開始持續計算的淨資產的份額之間的差額，計入喪失控制權當期的投資損益，同時沖減商譽。與原有子公司股權投資相關的其他綜合收益等，在喪失控制權時轉為當期投資損益。

本集團通過多次交易分步處置對子公司股權投資直至喪失控制權屬於一攬子交易的，應當將各項交易作為一項處置子公司並喪失控制權的交易進行會計處理；但是，在喪失控制權之前每一次處置價款與處置投資對應的享有該子公司淨資產份額的差額，在合併財務報表中確認為其他綜合收益，在喪失控制權時一併轉入喪失控制權當期的投資損益。通過多次交易分步處置對子公司股權投資直至喪失控制權，不屬於一攬子交易的，對每一項交易按照是否喪失控制權分別進行會計處理。

3.7 現金及現金等價物

本集團現金流量表之現金指庫存現金以及可以隨時用於支付的存款。現金流量表之現金等價物指持有期限不超過3個月、流動性強、易於轉換為已知金額現金且價值變動風險很小的投資。

3.8 外幣業務

本集團外幣交易在初始確認時，採用交易發生日的即期匯率將外幣金額折算為記賬本位幣金額。於資產負債表日，外幣貨幣性項目採用資產負債表日的即期匯率折算為記賬本位幣，所產生的折算差額除了為購建或生產符合資本化條件的資產而借入的外幣專門借款產生的匯兌差額按資本化的原則處理外，直接計入當期損益；以歷史成本計量的外幣非貨幣性項目，仍採用交易發生日的即期匯率折算，不改變其記賬本位幣金額；以公允價值計量的外幣非貨幣性項目，採用公允價值確定日的即期匯率折算，折算後的記賬本位幣金額與原記賬本位幣金額的差額，作為公允價值變動(含匯率變動)處理，計入當期損益；收到投資者以外幣投入的資本，採用交易發生日即期匯率折算，外幣投入資本與相應的貨幣性項目的記賬本位幣金額之間不產生外幣資本折算差額。

3. 重要會計政策及會計估計(續)

3.9 金融工具

3.9.1 金融工具的確認和終止確認

本集團成為金融工具合同的一方時確認一項金融資產或金融負債。

滿足下列條件的，終止確認金融資產(或金融資產的一部分，或一組類似金融資產的一部分)，即從其賬戶和資產負債表內予以轉銷：(1)收取金融資產現金流量的權利屆滿；(2)轉移了收取金融資產現金流量的權利，或在「過手協議」下承擔了及時將收取的現金流量全額支付給第三方的義務；並且實質上轉讓了金融資產所有權上幾乎所有的風險和報酬，或雖然實質上既沒有轉移也沒有保留金融資產所有權上幾乎所有的風險和報酬，但放棄了對該金融資產的控制。

如果金融負債的責任已履行、撤銷或屆滿，則對金融負債進行終止確認。如果現有金融負債被同一債權人以實質上幾乎完全不同條款的另一金融負債所取代，或現有負債的條款幾乎全部被實質性修改，則此類替換或修改作為終止確認原負債和確認新負債處理，差額計入當期損益。

以常規方式買賣金融資產，按交易日會計進行確認和終止確認。

3.9.2 金融資產分類和計量方法

本集團的金融資產於初始確認時根據本集團管理金融資產的業務模式和金融資產的合同現金流量特徵，將金融資產分類為以攤餘成本計量的金融資產、以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產、以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產。當且僅當本集團改變管理金融資產的業務模式時，才對所有受影響的相關金融資產進行重分類。

金融資產在初始確認時以公允價值計量，但是因銷售商品或提供服務等產生的應收賬款或應收票據包含重大融資成分或不考慮不超過一年的融資成分的，按照交易價格進行初始計量。

對於以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產，相關交易費用直接計入當期損益，其他類別的金融資產相關交易費用計入其初始確認金額。

財務報表附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

3. 重要會計政策及會計估計(續)

3.9 金融工具(續)

3.9.2 金融資產分類和計量方法(續)

金融資產的後續計量取決於其分類：

(1) 以攤餘成本計量的金融資產

金融資產同時符合下列條件的，分類為以攤餘成本計量的金融資產：(1)管理該金融資產的業務模式是以收取合同現金流量為目標。(2)該金融資產的合同條款規定，在特定日期產生的現金流量，僅為對本金和以未償付本金金額為基礎的利息的支付。本集團該分類的金融資產主要包括：貨幣資金、應收賬款、應收票據、其他應收款。

(2) 以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的債務工具投資

金融資產同時符合下列條件的，分類為以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產：1)管理該金融資產的業務模式既以收取合同現金流量為目標又以出售該金融資產為目標。2)該金融資產的合同條款規定，在特定日期產生的現金流量，僅為對本金和以未償付本金金額為基礎的利息的支付。此類金融資產採用實際利率法確認利息收入。除利息收入、減值損失及匯兌差額確認為當期損益外，其餘公允價值變動計入其他綜合收益。當金融資產終止確認時，之前計入其他綜合收益的累計利得或損失從其他綜合收益轉出，計入當期損益。本集團該分類的金融資產主要包括：應收款項融資。

(3) 以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的權益工具投資

本集團可以選擇不可撤銷地將部分非交易性權益工具投資指定為以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產，該指定一經作出，不得撤銷。本集團僅將相關股利收入(明確作為投資成本部分收回的股利收入除外)計入當期損益，公允價值的後續變動計入其他綜合收益，不需計提減值準備。當金融資產終止確認時，之前計入其他綜合收益的累計利得或損失從其他綜合收益轉出，計入留存收益。

(4) 以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產

除上述分類為以攤餘成本計量的金融資產和分類或指定為以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產之外的金融資產，本集團將其分類為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產。此類金融資產按照公允價值進行後續計量，除與套期會計有關外，所有公允價值變動計入當期損益。

本集團在非同一控制下的企業合併中確認的或有對價構成金融資產的，該金融資產分類為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產。

3. 重要會計政策及會計估計(續)

3.9 金融工具(續)

3.9.3 金融負債分類、確認依據和計量方法

除了簽發的財務擔保合同、以低於市場利率貸款的貸款承諾及由於金融資產轉移不符合終止確認條件或繼續涉入被轉移金融資產所形成的金融負債以外，本集團的金融負債於初始確認時分類為：以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債、以攤餘成本計量的金融負債。對於以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債，相關交易費用直接計入當期損益，以攤餘成本計量的金融負債的相關交易費用計入其初始確認金額。

金融負債的後續計量取決於其分類：

- (1) 以攤餘成本計量的金融負債
以攤餘成本計量的金融負債，採用實際利率法，按照攤餘成本進行後續計量。
- (2) 以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債(含屬於金融負債的衍生工具)，包括交易性金融負債和初始確認時指定為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債。交易性金融負債(含屬於金融負債的衍生工具)，按照公允價值進行後續計量，除與套期會計有關外，所有公允價值變動均計入當期損益。對於指定為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債，按照公允價值進行後續計量，除由本集團自身信用風險變動引起的公允價值變動計入其他綜合收益之外，其他公允價值變動計入當期損益；如果由本集團自身信用風險變動引起的公允價值變動計入其他綜合收益會造成或擴大損益中的會計錯配，本集團將所有公允價值變動(包括自身信用風險變動的影響金額)計入當期損益。

本集團將在非同一控制下的企業合併中作為購買方確認的或有對價形成金融負債的，按照以公允價值計量且其變動計入當期損益進行會計處理。

3.9.4 金融工具減值

本集團以預期信用損失為基礎，對以攤餘成本計量的金融資產、以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的債權投資、合同資產、租賃應收款、貸款承諾及財務擔保合同進行減值處理並確認損失準備。

預期信用損失，是指以發生違約的風險為權重的金融工具信用損失的加權平均值。信用損失，是指本集團按照原實際利率折現的、根據合同應收的所有合同現金流量與預期收取的所有現金流量之間的差額，即全部現金短缺的現值。本集團考慮預期信用損失計量方法時反映如下要素：(1)通過評價一系列可能的結果而確定的無偏概率加權平均金額；(2)貨幣時間價值；(3)在資產負債表日無須付出不必要的額外成本或即可獲得的有關過去事項、當前狀況以及未來經濟狀況預測的合理且有依據的信息。

財務報表附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

3. 重要會計政策及會計估計(續)

3.9 金融工具(續)

3.9.4 金融工具減值(續)

本集團基於單項和組合評估金融工具的預期信用損失，以組合為基礎進行評估時，本集團基於共同信用風險特徵將金融工具分為不同組別。本集團採用的共同信用風險特徵包括：金融工具類型、信用風險評級、與債務人的關聯關係、應收款項賬齡等。

本集團採用預期信用損失模型對金融工具和合同資產的減值進行評估需要做出重大判斷和估計，需考慮所有合理且有依據的信息，包括前瞻性信息。在做出這些判斷和估計時，本集團根據歷史還款數據結合經濟政策、宏觀經濟指標、行業風險等因素推斷債務人信用風險的預期變動。不同的估計可能會影響減值準備的計提，已計提的減值準備可能並不等於未來實際的減值損失金額。

(1) 應收款項和合同資產的減值測試方法

對於因銷售商品、提供勞務等日常經營活動形成的不含重大融資成分的應收賬款、應收票據、應收款項融資、合同資產等應收款項，本集團運用簡化計量方法，按照相當於整個存續期內的預期信用損失金額計量損失準備。

對於租賃應收款、包含重大融資成分的應收款項以及合同資產，本集團選擇運用簡化計量方法，按照相當於整個存續期內的預期信用損失金額計量損失準備。

對於應收款項，除對單項金額重大且已發生信用減值的款項單項確定其信用損失外，通常按照共同信用風險特徵組合的基礎上，考慮預期信用損失計量方法應反映的要素，參考歷史信用損失經驗，編製應收賬款賬齡與違約損失率對照表，以此為基礎計算預期信用損失。若某一客戶信用風險特徵與組合中其他客戶顯著不同，或該客戶信用風險特徵發生顯著變化，例如客戶發生嚴重財務困難，應收該客戶款項的預期信用損失率已顯著高於其所處於賬齡、逾期區間的預期信用損失率等，本集團對應該客戶款項按照單項計提損失準備。

3. 重要會計政策及會計估計(續)

3.9 金融工具(續)

3.9.4 金融工具減值(續)

- (1) 應收款項和合同資產的減值測試方法(續)
- 1) 應收賬款(與合同資產)的組合類別及確定依據

本集團根據應收賬款(與合同資產)的賬齡、款項性質、信用風險敞口、歷史回款情況等信息為基礎，按信用風險特徵的相似性和相關性進行分組。對於應收賬款(與合同資產)，本集團判斷賬齡為其信用風險主要影響因素，因此，本集團以賬齡為基礎評估其預期信用損失。本集團根據實際確認日期確定賬齡。本集團確定的組合如下：

組合名稱	確定組合的依據	計提方法
關聯方組合	本組合以應收關聯方的款項作為信用風險特徵	參考歷史信用損失經驗，結合當前狀況以及對未來經濟狀況的預測，通過違約風險敞口和整個存續期預期信用損失率
賬齡組合	本組合以應收非關聯方的款項賬齡作為信用風險特徵	參考歷史信用損失經驗，結合當前狀況以及對未來經濟狀況的預測，按賬齡與整個存續期預期信用損失率對照表

財務報表附註
(除另有指明外，以人民幣呈列)

3. 重要會計政策及會計估計(續)

3.9 金融工具(續)

3.9.4 金融工具減值(續)

- (1) 應收款項和合同資產的減值測試方法(續)
- 2) 其他應收款的組合類別及確定依據

本集團根據其他應收款的賬齡、款項性質、信用風險敞口、歷史回款情況等信息為基礎，按信用風險特徵的相似性和相關性進行分組，確定的組合如下：

組合名稱	確定組合的依據	計提方法
關聯方組合	本組合以應收關聯方的款項作為信用風險特徵	參考歷史信用損失經驗，結合當前狀況以及對未來經濟狀況的預測，通過違約風險敞口和未來12個月內預期信用損失率
低風險組合	本組合為日常經常活動中應收取的各類押金、保證金、備用金、代墊款等，具有相同的信用風險特徵	參考歷史信用損失經驗，結合當前狀況以及對未來經濟狀況的預測，預期未來12個月無違約風險敞口
賬齡組合	除上述組合之外的其他應收款，相同賬齡的款項具有類似的信用風險特徵	按賬齡與未來12個月或整個存續期預期信用損失率對照表

3. 重要會計政策及會計估計(續)

3.9 金融工具(續)

3.9.4 金融工具減值(續)

- (1) 應收款項和合同資產的減值測試方法(續)
- 3) 應收票據的組合類別及確定依據

本集團基於應收票據的承兌人信用風險作為共同風險特徵，將其劃分為不同組合，並確定預期信用損失會計估計政策：a.承兌人為上市的商業銀行的銀行承兌匯票，本集團評價該類款項具有較低的信用風險，不確認預期信用損失；b.承兌人為應收關聯方的商業承兌匯票，參照本集團應收賬款政策確認預期損失率計提損失準備；c.承兌人為非上市的商業銀行的銀行承兌匯票及第三方商業承兌匯票，參照本集團應收賬款政策確認預期損失率計提損失準備。本集團確定組合的如下：

組合名稱	確定組合的依據	計提方法
上市銀行承兌匯票組合	本組合以匯票的承兌人作為信用風險特徵，承兌人為上市的商業銀行的銀行承兌匯票組合	參考歷史信用損失經驗，結合當前狀況以及對未來經濟狀況的預測，通過違約風險敞口和整個存續期預期信用損失率
關聯方組合	本組合以匯票的承兌人作為信用風險特徵，承兌人為應收關聯方的商業承兌匯票組合	參照應收賬款預期信用損失的會計估計，按賬齡與整個存續期預期信用損失率對照表
賬齡組合	本組合以匯票的承兌人作為信用風險特徵，即除上述之外的其他組合	參照應收賬款預期信用損失的會計估計，按賬齡與整個存續期預期信用損失率對照表

財務報表附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

3. 重要會計政策及會計估計(續)

3.9 金融工具(續)

3.9.4 金融工具減值(續)

(2) 債權投資、其他債權投資、貸款承諾及財務擔保合同的減值測試方法

除上述採用簡化計量方法以外的金融資產(如債權投資、其他債權投資)、貸款承諾及財務擔保合同，本集團採用一般方法(三階段法)計提預期信用損失。在每個資產負債表日，本集團評估其信用風險自初始確認後是否已經顯著增加，如果信用風險自初始確認後未顯著增加，處於第一階段，本集團按照相當於未來12個月內預期信用損失的金額計量損失準備，並按照賬面餘額和實際利率計算利息收入；如果信用風險自初始確認後已顯著增加但尚未發生信用減值的，處於第二階段，本集團按照相當於整個存續期內預期信用損失的金額計量損失準備，並按照賬面餘額和實際利率計算利息收入；如果初始確認後發生信用減值的，處於第三階段，本集團按照相當於整個存續期內預期信用損失的金額計量損失準備，並按照攤餘成本和實際利率計算利息收入。對於資產負債表日只具有較低信用風險的金融工具，本集團假設其信用風險自初始確認後未顯著增加。

整個存續期預期信用損失，是指因金融工具整個預計存續期內所有可能發生的違約事件而導致的預期信用損失。未來12個月內預期信用損失，是指因資產負債表日後12個月內(若金融工具的預計存續期少於12個月，則為預計存續期)可能發生的金融工具違約事件而導致的預期信用損失，是整個存續期預期信用損失的一部分。

關於本集團對信用風險顯著增加判斷標準、已發生信用減值資產的定義等披露參見附註8.1。

3.9.5 金融資產轉移的確認依據和計量方法

對於金融資產轉移交易，本集團已將金融資產所有權上幾乎所有的風險和報酬轉移給轉入方的，終止確認該金融資產；保留了金融資產所有權上幾乎所有的風險和報酬的，不終止確認該金融資產；既沒有轉移也沒有保留金融資產所有權上幾乎所有的風險和報酬的，放棄了對該金融資產控制的，終止確認該金融資產並確認產生的資產和負債，未放棄對該金融資產控制的，按照其繼續涉入所轉移金融資產的程度確認有關金融資產，並相應確認有關負債。

金融資產整體轉移滿足終止確認條件的，將所轉移金融資產在終止確認日的賬面價值，與因轉移而收到的對價及原直接計入其他綜合收益的公允價值變動累計額中對應終止確認部分的金額(涉及轉移的金融資產同時符合下列條件：1)集團管理該金融資產的業務模式既以收取合同現金流量為目標又以出售該金融資產為目標；2)該金融資產的合同條款規定，在特定日期產生的現金流量，僅為對本金和以未償付本金金額為基礎的利息的支付。)-之和的差額計入當期損益。

3. 重要會計政策及會計估計(續)

3.9 金融工具(續)

3.9.5 金融資產轉移的確認依據和計量方法(續)

金融資產部分轉移滿足終止確認條件的，將所轉移金融資產整體的賬面價值，在終止確認部分和未終止確認部分之間，按照各自的相對公允價值進行分攤，並將因轉移而收到的對價及應分攤至終止確認部分的原計入其他綜合收益的公允價值變動累計額中對應終止確認部分的金額(涉及轉移的金融資產同時符合下列條件：1)集團管理該金融資產的業務模式既以收取合同現金流量為目標又以出售該金融資產為目標；2)該金融資產的合同條款規定，在特定日期產生的現金流量，僅為對本金和以未償付本金金額為基礎的利息的支付。)之和，與分攤的前述金融資產整體賬面價值的差額計入當期損益。

通過對所轉移金融資產提供財務擔保方式繼續涉入的，按照金融資產的賬面價值和財務擔保金額兩者之中的較低者，確認繼續涉入形成的資產。財務擔保金額，是指所收到的對價中，將被要求償還的最高金額。

3.9.6 金融負債與權益工具的區分及相關處理方法

本集團按照以下原則區分金融負債與權益工具：1)如果本集團不能無條件地避免以交付現金或其他金融資產來履行一項合同義務，則該合同義務符合金融負債的定義。有些金融工具雖然沒有明確地包含交付現金或其他金融資產義務的條款和條件，但有可能通過其他條款和條件間接地形成合同義務。2)如果一項金融工具須用或可用本集團自身權益工具進行結算，需要考慮用於結算該工具的本集團自身權益工具，是作為現金或其他金融資產的替代品，還是為了使該工具持有方享有在發行方扣除所有負債後的資產中的剩餘權益。如果是前者，該工具是發行方的金融負債；如果是後者，該工具是發行方的權益工具。在某些情況下，一項金融工具合同規定本集團須用或可用自身權益工具結算該金融工具，其中合同權利或合同義務的金額等於可獲取或需交付的自身權益工具的數量乘以其結算時的公允價值，則無論該合同權利或義務的金額是固定的，還是完全或部分地基於除本集團自身權益工具的市場價格以外的變量(例如利率、某種商品的價格或某項金融工具的價格)的變動而變動，該合同分類為金融負債。

本集團在合併報表中對金融工具(或其組成部分)進行分類時，考慮了集團成員和金融工具持有方之間達成的所有條款和條件。如果集團作為一個整體由於該工具而承擔了交付現金、其他金融資產或者以其他導致該工具成為金融負債的方式進行結算的義務，則該工具應當分類為金融負債。

本集團根據所發行的優先股、永續債等的合同條款及其所反映的經濟實質，結合金融資產、金融負債和權益工具的定義，在初始確認時將這些金融工具或其組成部分分類為金融資產、金融負債或權益工具。

金融工具或其組成部分屬於金融負債的，相關利息、股利(或股息)、利得或損失，以及贖回或再融資產生的利得或損失等，本集團計入當期損益。

金融工具或其組成部分屬於權益工具的，其發行(含再融資)、回購、出售或註銷時，本集團作為權益的變動處理，不確認權益工具的公允價值變動。

財務報表附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

3. 重要會計政策及會計估計(續)

3.9 金融工具(續)

3.9.7 金融資產和金融負債的抵銷

本集團的金融資產和金融負債在資產負債表內分別列示，不相互抵銷。但同時滿足下列條件時，以相互抵銷後的淨額在資產負債表內列示：1)本集團具有抵銷已確認金額的法定權利，且該種法定權利是當前可執行的；2)本集團計劃以淨額結算，或同時變現該金融資產和清償該金融負債。

3.10 存貨

本集團存貨主要包括原材料、周轉材料、庫存商品等。

存貨按照成本進行初始計量。存貨成本包括採購成本、加工成本和其他成本。存貨實行永續盤存制，領用或發出存貨，採用先進先出法確定其實際成本。周轉材料採用一次轉銷法進行攤銷。

資產負債表日，存貨按照成本與可變現淨值孰低計量。存貨成本高於其可變現淨值的，計提存貨跌價準備，計入當期損益。可變現淨值，是指在日常活動中，存貨的估計售價減去至完工時估計將要發生的成本、估計的銷售費用以及相關稅費後的金額。

本集團按照單個存貨項目計提存貨跌價準備，在確定其可變現淨值時，庫存商品、在產品和用於出售的材料等直接用於出售的商品存貨，按該存貨的估計售價減去估計的銷售費用和相關稅費後的金額確定；用於生產而持有的材料存貨，按所生產的產成品的估計售價減去至完工時估計將要發生的成本、估計的銷售費用和相關稅費後的金額確定。

對於數量繁多、單價較低的存貨，本集團按照類別合併計提存貨跌價準備；對與在同一地區生產和銷售的產品系列相關、具有相同或類似最終用途或目的，且難以與其他項目分開計量的存貨合併計提存貨跌價準備。在確定其可變現淨值時，按照存貨組合的整體估計售價減去估計的銷售費用和相關稅費後的金額確定。

3.11 合同資產與合同負債

3.11.1 合同資產

合同資產，是指本集團已向客戶轉讓商品而有權收取對價的權利，且該權利取決於時間流逝之外的其他因素。如本集團向客戶銷售兩項可明確區分的商品，因已交付其中一項商品而有權收取款項，但收取該款項還取決於交付另一項商品的，本集團將該收款權利作為合同資產。

合同資產的預期信用損失的確定方法和會計處理方法，詳見上述附註5.9金融資產減值相關內容。

3. 重要會計政策及會計估計(續)

3.11 合同資產與合同負債(續)

3.11.2 合同負債

合同負債反映本集團已收或應收客戶對價而應向客戶轉讓商品的義務。本集團在向客戶轉讓商品之前，客戶已經支付了合同對價或本集團已經取得了無條件收取合同對價權利的，在客戶實際支付款項與到期應支付款項孰早時點，按照已收或應收的金額確認合同負債。

3.12 與合同成本有關的資產

3.12.1 與合同成本有關的資產金額的確定方法

本集團與合同成本有關的資產包括合同履約成本和合同取得成本。根據其流動性，合同履約成本分別列報在存貨和其他非流動資產中，合同取得成本分別列報在其他流動資產和其他非流動資產中。

合同履約成本，即本集團為履行合同發生的成本，不屬於存貨、固定資產或無形資產等相關會計準則規範範圍且同時滿足下列條件的，作為合同履約成本確認為一項資產：該成本與一份當前或預期取得的合同直接相關，包括直接人工、直接材料、製造費用(或類似費用)、明確由客戶承擔的成本以及僅因該合同而發生的其他成本；該成本增加了本集團未來用於履行履約義務的資源；該成本預期能夠收回。

合同取得成本，即本集團為取得合同發生的增量成本預期能夠收回的，作為合同取得成本確認為一項資產。如果該資產攤銷期限不超過一年，本集團選擇在發生時計入當期損益的簡化處理。增量成本，是指不取得合同就不會發生的成本(如銷售佣金等)。本集團為取得合同發生的、除預期能夠收回的增量成本之外的其他支出(如無論是否取得合同均會發生的差旅費等)，在發生時計入當期損益，但是，明確由客戶承擔的除外。

3.12.2 與合同成本有關的資產的攤銷

本集團與合同成本有關的資產採用與該資產相關的收入確認相同的基礎進行攤銷，計入當期損益。

3.12.3 與合同成本有關的資產的減值

本集團與合同成本有關的資產，其賬面價值高於下列兩項差額的，本集團將超出部分計提減值準備，並確認為資產減值損失：1)企業因轉讓與該資產相關的商品預期能夠取得的剩餘對價；2)為轉讓該相關商品估計將要發生的成本。

財務報表附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

3. 重要會計政策及會計估計(續)

3.13 長期股權投資

本集團長期股權投資包括對子公司的投資、對聯營企業的投資和對合營企業的權益性投資。

3.13.1 重大影響、共同控制的判斷

本集團對被投資單位具有重大影響的權益性投資，即對聯營企業投資。重大影響，是指本集團對被投資方的財務和經營政策有參與決策的權力，但並不能夠控制或者與其他方一起共同控制這些政策的制定。本公司直接或通過子公司間接擁有被投資單位20%以上但低於50%的表決權時，通常認為對被投資單位具有重大影響，除非有明確的證據表明本集團不能參與被投資單位的生產經營決策或形成對被投資單位的控制。

本集團與其他合營方一同對被投資單位實施共同控制且對被投資單位淨資產享有權利的權益性投資，即對合營企業投資。共同控制，是指按照相關約定對某項安排所共有的控制，並且該安排的相關活動必須經過分享控制權的參與方一致同意後才能決策。本集團對共同控制的判斷依據是所有參與方或參與方組合集體控制該安排，並且該安排相關活動的決策必須經過這些集體控制該安排的參與方一致同意。

3.13.2 會計處理方法

本集團按照初始投資成本對取得的長期股權投資進行初始計量。

通過同一控制下的企業合併取得的長期股權投資，以合併日取得被合併方在最終控制方合併報表中淨資產的賬面價值的份額作為初始投資成本；被合併方在合併日的淨資產賬面價值為負數的，初始投資成本按零確定。

通過非同一控制下的企業合併取得的長期股權投資，以合併成本作為初始投資成本；通過多次交易分步實現非同一控制下企業合併，不屬於一攬子交易的，以原持有的股權投資賬面價值加上新增投資成本之和，作為初始投資成本。

除企業合併形成的長期股權投資外，以支付現金取得的長期股權投資，按照實際支付的購買價款及與取得長期股權投資直接相關的費用、稅金及其他必要支出作為初始投資成本；以發行權益性證券取得的長期股權投資，按照發行權益性證券的公允價值作為投資成本；以資產清償債務方式進行債務重組取得的長期股權投資，按照放棄債權的公允價值及可直接歸屬於該投資的稅金等其他成本作為初始投資成本；以非貨幣性資產交換取得的長期股權投資，在該交換具備商業實質、且換入資產或換出資產的公允價值能夠可靠計量的前提下，以換出資產的公允價值為基礎確定其初始投資成本，除非有確鑿證據表明換入資產的公允價值更加可靠，不滿足上述前提的非貨幣性資產交換，以換出資產的賬面價值和相關稅費作為其初始投資成本。

財務報表附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

3. 重要會計政策及會計估計(續)

3.13 長期股權投資(續)

3.13.2 會計處理方法(續)

本公司對子公司投資在個別財務報表中採用成本法核算。採用成本法時，長期股權投資按初始投資成本計價。在追加投資時，按照追加投資支付的成本額公允價值及發生的相關交易費用增加長期股權投資成本的賬面價值。被投資單位宣告分派的現金股利或利潤，按照應享有的金額確認為當期投資收益。

本集團對合營企業及聯營企業的投資採用權益法核算。採用權益法時，長期股權投資初始投資成本大於投資時應享有被投資單位可辨認淨資產公允價值的份額的，不調整長期股權投資賬面價值；長期股權投資初始投資成本小於投資時應享有被投資單位可辨認淨資產公允價值的份額的，差額調增長期股權投資的賬面價值，同時計入取得投資當期損益。

後續計量採用權益法核算的長期股權投資，在持有投資期間，隨著被投資單位所有者權益的變動相應調整增加或減少長期股權投資的賬面價值。其中在確認應享有被投資單位淨損益的份額時，以取得投資時被投資單位各項可辨認資產等的公允價值為基礎，按照本集團的會計政策及會計期間，並抵銷與聯營企業及合營企業之間發生的不構成業務的交易產生的未實現內部交易損益按照應享有比例計算歸屬於本集團的部分(內部交易損失屬於資產減值損失的，全額確認)，對被投資單位的淨利潤進行調整後確認。本集團確認被投資單位發生的淨虧損，以長期股權投資的賬面價值以及其他實質上構成對被投資單位淨投資的長期權益減記至零為限，本集團負有承擔額外損失義務的除外。

處置長期股權投資，其賬面價值與實際取得價款的差額，計入當期投資收益。

採用權益法核算的長期股權投資，原權益法核算的相關其他綜合收益在終止採用權益法核算時採用與被投資單位直接處置相關資產或負債相同的基礎進行會計處理，因被投資方除淨損益、其他綜合收益和利潤分配以外的其他所有者權益變動而確認的所有者權益，在終止採用權益法核算時全部轉入當期投資收益。

因處置部分股權後剩餘股權仍採用權益法核算的，原權益法核算的相關其他綜合收益採用與被投資單位直接處置相關資產或負債相同的基礎處理並按比例結轉，因被投資方除淨損益、其他綜合收益和利潤分配以外的其他所有者權益變動而確認的所有者權益，按比例結轉入當期投資收益。

財務報表附註
(除另有指明外，以人民幣呈列)

3. 重要會計政策及會計估計(續)

3.13 長期股權投資(續)

3.13.2 會計處理方法(續)

因處置部分股權後喪失了對被投資單位的共同控制或重大影響的，處置後的剩餘股權適用《企業會計準則第22號—金融工具確認和計量(財會[2017]7號)》核算的，剩餘股權在喪失共同控制或重大影響之日的公允價值與賬面價值之間的差額計入當期損益。

因處置部分長期股權投資喪失了對被投資單位控制的，處置後的剩餘股權能夠對被投資單位實施共同控制或施加重大影響的，改按權益法核算，處置股權賬面價值和處置對價的差額計入投資收益，並對該剩餘股權視同自取得時即採用權益法核算進行調整；處置後的剩餘股權不能對被投資單位實施共同控制或施加重大影響的，適用《企業會計準則第22號—金融工具確認和計量(財會[2017]7號)》進行會計處理，處置股權賬面價值和處置對價的差額計入投資收益，剩餘股權在喪失控制之日的公允價值與賬面價值間的差額計入當期損益。

本集團對於分步處置股權至喪失控股權的各項交易不屬於一攬子交易的，對每一項交易分別進行會計處理。屬於「一攬子交易」的，將各項交易作為一項處置子公司並喪失控制權的交易進行會計處理，但是，在喪失控制權之前每一次交易處置價款與所處置的股權對應的長期股權投資賬面價值之間的差額，確認為其他綜合收益，到喪失控制權時再一併轉入喪失控制權的當期損益。

3.14 投資性房地產

本集團投資性房地產是指為賺取租金或資本增值，或兩者兼有而持有的房地產，包括已出租的土地使用權、持有並準備增值後轉讓的土地使用權、已出租的房屋建築物。本集團採用成本模式計量。

本集團投資性房地產採用年限平均法計提折舊或攤銷。各類投資性房地產的預計使用壽命、淨殘值率及年折舊(攤銷)率如下：

類別	折舊年限(年)	預計殘值率(%)	年折舊率(%)
房屋建築物	20-40	5.00	2.38-4.75

財務報表附註
(除另有指明外，以人民幣呈列)

3. 重要會計政策及會計估計(續)

3.15 固定資產

本集團固定資產是為生產商品、提供勞務、出租或經營管理而持有的，使用年限超過一年的有形資產。

固定資產在與其有關的經濟利益很可能流入本集團、且其成本能夠可靠計量時予以確認。本集團固定資產包括房屋及建築物、運輸設備、機器設備等。

除已提足折舊仍繼續使用的固定資產和單獨計價入賬的土地外，本集團對所有固定資產計提折舊。計提折舊時採用年限平均法。本集團固定資產的分類折舊年限、預計淨殘值率、折舊率如下：

序號	類別	折舊年限(年)	預計殘值率(%)	年折舊率(%)
1	房屋及建築物	20-40	5.00	2.38-4.75
2	運輸設備	4	5.00	23.75
3	機械及其他設備	3-10	5.00	9.5-31.67

本集團於每年年度終了，對固定資產的預計使用壽命、預計淨殘值和折舊方法進行覆核，如發生改變，則作為會計估計變更處理。

3.16 在建工程

在建工程成本按實際工程支出確定，包括在建期間發生的各項必要工程支出、工程達到預定可使用狀態前的應予資本化的借款費用以及其他相關費用等。

在建工程在達到預定可使用狀態之日起，根據工程預算、造價或工程實際成本等，按估計的價值結轉固定資產，次月起開始計提折舊，待辦理了竣工決算手續後再對固定資產原值差異進行調整。

3.17 借款費用

本集團將發生的可直接歸屬於符合資本化條件的資產的構建或者生產的借款費用予以資本化，計入相關資產成本，其他借款費用計入當期損益。本集團確定的符合資本化條件的資產包括需要經過1年以上的購建或者生產活動才能達到預定可使用或者可銷售狀態的固定資產、投資性房地產和存貨等的借款費用，在資產支出已經發生、借款費用已經發生、為使資產達到預定可使用或可銷售狀態所必要的購建或生產活動已經開始時，開始資本化；當購建或生產符合資本化條件的資產達到預定可使用或可銷售狀態時，停止資本化，其後發生的借款費用計入當期損益。如果符合資本化條件的資產在購建或者生產過程中發生非正常中斷、且中斷時間連續超過3個月，暫停借款費用的資本化，直至資產的購建或生產活動重新開始。

財務報表附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

3. 重要會計政策及會計估計(續)

3.17 借款費用(續)

在資本化期間內的每一會計期間，本集團按照以下方法確認借款費用的資本化金額：借入專門借款的，按照當期實際發生的利息費用，扣除尚未動用的借款資金存入銀行取得的利息收入或進行暫時性投資取得的投資收益後的金額確定；佔用一般借款的，根據累計資產支出超過專門借款部分的資產支出加權平均數乘以所佔用一般借款的資本化率確定，其中資本化率根據一般借款加權平均利率計算確定。

3.18 無形資產

本集團無形資產按取得時的實際成本計量，其中，購入的無形資產，按實際支付的價款和相關的其他支出作為實際成本；投資者投入的無形資產，按投資合同或協議約定的價值確定實際成本，但合同或協議約定價值不公允的，按公允價值確定實際成本。但對非同一控制下合併中取得被購買方擁有的但在其財務報表中未確認的無形資產，在進行初始確認時，按公允價值確認計量。

3.18.1 使用壽命及其確定依據、估計情況、攤銷方法或覆核程序

土地使用權從出讓起始日起，按其出讓年限平均攤銷；其他無形資產按預計使用年限、合同規定的受益年限和法律規定的有效年限三者中最短者分期平均攤銷。攤銷金額按其受益對象計入相關資產成本和當期損益。對使用壽命有限的無形資產的預計使用壽命及攤銷方法於每年年度終了進行覆核，如發生改變，則作為會計估計變更處理。

序號	類別	攤銷年限(年)	依據
1	軟件	3-10	預計受益期限

無法預見其為本集團帶來經濟利益期限的無形資產，視為使用壽命不確定，不予攤銷。在每個會計期間，本集團對使用壽命不確定的無形資產的預計使用壽命進行覆核。

3.18.2 研發支出的歸集範圍及相關會計處理方法

本集團研發支出的歸集範圍包括研發人員職工薪酬、直接投入費用、折舊及待攤費用、設計費用、裝備調試費、委託外部研究開發費用、其他費用等。

本集團根據內部研究開發項目支出的性質以及研發活動最終形成無形資產是否具有較大不確定性，將其分為研究階段支出和開發階段支出。研究階段支出於發生時計入當期損益，對於開發階段的支出，在同時滿足以下條件時予以資本化：本集團評估完成該無形資產以使其能夠使用或出售在技術上具有可行性；本集團具有完成該無形資產並使用或出售的意圖；無形資產預計能夠為本集團帶來經濟利益；本集團有足夠的技術、財務資源和其他資源支持，以完成該無形資產的開發，並有能力使用或出售該無形資產；歸屬於該無形資產開發階段的支出能夠可靠地計量。對於不滿足資本化條件的開發階段支出於發生時計入當期損益。

財務報表附註
(除另有指明外，以人民幣呈列)

3. 重要會計政策及會計估計(續)

3.19 長期資產減值

本集團於每一資產負債表日對長期股權投資、採用成本模式計量的投資性房地產、固定資產、在建工程、使用權資產、使用壽命有限的無形資產等項目進行檢查，當存在減值跡象時，本集團進行減值測試。對商譽、使用壽命不確定的無形資產、尚未達到預定可使用狀態的開發支出無論是否存在減值跡象，每年末均進行減值測試。

3.19.1 除金融資產之外的非流動資產減值(除商譽外)

本集團在進行減值測試時，按照資產的公允價值減去處置費用後的淨額與資產預計未來現金流量的現值兩者之間的較高者確定其可收回金額。減值測試後，若該資產的賬面價值超過其可收回金額，其差額確認為減值損失。

本集團以單項資產為基礎估計其可收回金額，難以對單項資產的可收回金額進行估計的，以該資產所屬資產組為基礎確定資產組的可收回金額。資產組的認定，以資產組產生的主要現金流入是否獨立於其他資產或者資產組的現金流入為依據。

公允價值減去處置費用後的淨額，參考公平交易中類似資產的銷售協議價格或可觀察到的市場價格，減去可直接歸屬於該資產處置的增量成本確定。預計未來現金流量現值時，管理層必須估計該項資產或資產組的預計未來現金流量，並選擇恰當的折現率確定未來現金流量的現值。

3.19.2 商譽減值

本集團對企業合併形成的商譽，自購買日起將其賬面價值按照合理的方法分攤至相關的資產組，難以分攤至相關的資產組的分攤至相關的資產組組合。在對包含商譽的相關資產組或者資產組組合進行減值測試時，如與商譽相關的資產組或者資產組組合存在減值跡象的，先對不包含商譽的資產組或者資產組組合進行減值測試，計算可收回金額，並與相關賬面價值相比較，確認相應的減值損失；再對包含商譽的資產組或者資產組組合進行減值測試，比較賬面價值與可收回金額，如可收回金額低於賬面價值的，減值損失金額首先抵減分攤至資產組或者資產組組合中商譽的賬面價值，再根據資產組或者資產組組合中除商譽之外的其他各項資產的賬面價值所佔比重，按比例抵減其他各項資產的賬面價值。

上述資產的減值損失一經確認，在以後會計期間不予轉回。

財務報表附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

3. 重要會計政策及會計估計(續)

3.20 長期待攤費用

本集團的長期待攤費用包括裝修費等本集團已經支付但應由本期及以後各期分攤的期限在1年以上的費用。該等費用在受益期內平均攤銷，如果長期待攤費用項目不能使以後會計期間受益，則將尚未攤銷的該項目的攤餘價值全部轉入當期損益。

序號	類別	攤銷年限(年)	依據
1	裝修費	3	預計受益期限

3.21 職工薪酬

本集團職工薪酬包括短期薪酬、離職後福利、辭退福利和其他長期福利。

短期薪酬主要包括職工工資、獎金等，在職工提供服務的會計期間，將實際發生的短期薪酬確認為負債，並按照受益對象計入當期損益或相關資產成本。

離職後福利主要包括基本養老保險費、失業保險費、企業年金等，按照公司承擔的風險和義務，分類為設定提存計劃。對於設定提存計劃在根據在資產負債表日為換取職工在會計期間提供的服務而向單獨主體繳存的提存金確認為負債，並按照受益對象計入當期損益或相關資產成本。

辭退福利是指在職工勞動合同到期之前解除與職工的勞動關係，或者為鼓勵職工自願接受裁減而給予職工的補償。本集團在下列兩者孰早日確認辭退福利產生的職工薪酬負債，並計入當期損益：1)不能單方面撤回因解除勞動關係計劃或裁減建議所提供的辭退福利時；2)確認與涉及支付辭退福利的重組相關的成本或費用時。

3.22 預計負債

當與對外擔保、商業承兌匯票貼現、未決訴訟或仲裁、產品質量保證等或有事項相關的業務同時符合以下條件時，本集團將其確認為負債：該義務是本集團承擔的現時義務；該義務的履行很可能導致經濟利益流出企業；該義務的金額能夠可靠地計量。

預計負債按照履行相關現時義務所需支出的最佳估計數進行初始計量，並綜合考慮與或有事項有關的風險、不確定性和貨幣時間價值等因素。本集團於資產負債表日對當前最佳估計數進行覆核並對預計負債的賬面價值進行調整。

財務報表附註
(除另有指明外，以人民幣呈列)

3. 重要會計政策及會計估計(續)

3.23 股份支付

用以換取職工提供服務的以權益結算的股份支付，以授予職工權益工具在授予日的公允價值計量。如授予後立即可行權，在授予日按照權益工具的公允價值計入相關成本或費用，相應增加資本公積。如需在完成等待期內的服務或達到規定業績條件才可行權，在等待期內的每個資產負債表日，以對可行權權益工具數量的最佳估計為基礎，按照權益工具授予日的公允價值，將當期取得的服務計入相關成本或費用和資本公積。如果修改了以權益結算的股份支付的條款，至少按照未修改條款的情況確認取得的服務。此外，增加所授予權益工具公允價值的修改，或在修改日對職工有利的變更，均確認取得服務的增加。

如果取消了以權益結算的股份支付，則於取消日作為加速行權處理，立即確認尚未確認的金額。職工或其他方能夠選擇滿足非可行權條件但在等待期內未滿足的，作為取消以權益結算的股份支付處理。但是，如果授予新的權益工具，並在新權益工具授予日認定所授予的新權益工具是用於替代被取消的權益工具的，則以與處理原權益工具條款和條件修改相同的方式，對所授予的替代權益工具進行處理。

以現金結算的股份支付，按照本集團承擔的以股份或其他權益工具為基礎確定的負債的公允價值計量。如授予後立即可行權，在授予日以承擔負債的公允價值計入相關成本或費用，相應增加負債；如需完成等待期內的服務或達到規定業績條件以後才可行權，在等待期的每個資產負債表日，以對可行權情況的最佳估計為基礎，按照本集團承擔負債的公允價值金額，將當期取得的服務計入成本或費用，相應調整負債。在相關負債結算前的每個資產負債表日以及結算日，對負債的公允價值重新計量，其變動計入當期損益。

財務報表附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

3. 重要會計政策及會計估計(續)

3.24 收入確認原則和計量方法

本集團在履行了合同中的履約義務，即在客戶取得相關商品或服務的控制權時，確認收入。取得相關商品或服務的控制權，是指能夠主導該商品的使用或該服務的提供並從中獲得幾乎全部的經濟利益。

本集團在合同開始日即對合同進行評估，識別該合同所包含的各單項履約義務，並確定各單項履約義務是在某一時段內履行，還是某一時點履行。滿足下列條件之一的，屬於在某一時間段內履行的履約義務，本集團按照履約進度，在一段時間內確認收入：(1)客戶在本集團履約的同時即取得並消耗本集團履約所帶來的經濟利益；(2)客戶能夠控制本集團履約過程中在建的商品；(3)本集團履約過程中所產出的商品具有不可替代用途，且本集團在整個合同期間內有權就累計至今已完成的履約部分收取款項。否則，本集團在客戶取得相關商品或服務控制權的時點確認收入。

對於在某一時段內履行的履約義務，本集團根據商品和勞務的性質，採用產出法確定恰當的履約進度。產出法是根據已轉移給客戶的商品對於客戶的價值確定履約進度(投入法是根據公司為履行履約義務的投入確定履約進度)。當履約進度不能合理確定時，公司已經發生的成本預計能夠得到補償的，按照已經發生的成本金額確認收入，直到履約進度能夠合理確定為止。

本集團的營業收入主要包括物業管理服務收入、非業主增值服務收入、社區增值服務收入。

3.24.1 物業管理服務

本集團按年、按季或按月就所提供服務收取固定金額並確認為收入，金額以本集團有權開具發票且直接與已完成的履約價值直接對應。

按包幹制管理物業所得的物業管理服務收入，本集團作為委託人負責向業主提供物業管理服務，本集團將已收或應收業主的費用確認為其收入，並將所有相關物業管理成本確認為其服務成本。

3.24.2 非業主增值服務

非業主增值服務主要包括前期物業管理服務、設計服務、景觀美化服務、交付前期服務及其他定制服務，如維修保養服務及物業交易協助服務。本集團與客戶商定每項服務的價格。

財務報表附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

3. 重要會計政策及會計估計(續)

3.24 收入確認原則和計量方法(續)

3.24.2 非業主增值服務(續)

除景觀美化服務外的非業主增值服務，本集團於提供相關服務時的某一時間點確認收入；景觀美化服務，本集團參考至完全達成履約責任的進度於合約期間確認收入，至完全達成履約責任的進度為反映預期有權享有代價的金額，並視合約的性質，主要參考迄今已完成工作所產生的合約成本佔各合約估計成本總額的比例或已完成合約工作的實際比例而計量。

3.24.3 社區增值服務

主要涉及為本集團管理的物業業主及住戶提供的服務，包括社區空間及資源管理服務、停車位管理服務、水電管理服務及社區生活服務，例如定制化的垃圾清理和家政服務，收入於提供相關社區增值服務時確認。當向客戶提供社區增值服務時，交易付款立即到期。

3.25 政府補助

政府補助在能夠滿足其所附的條件並且能夠收到時，予以確認。政府補助為貨幣性資產的，按照實際收到的金額計量，對於按照固定的定額標準撥付的補助，或對年末有確鑿證據表明能夠符合財政扶持政策規定的相關條件且預計能夠收到財政扶持資金時，按照應收的金額計量；政府補助為非貨幣性資產的，按照公允價值計量，公允價值不能可靠取得的，按照名義金額(1元)計量。

本集團的政府補助包括與資產相關的政府補助和與收益相關的政府補助。其中，與資產相關的政府補助，是指本集團取得的、用於購建或以其他方式形成長期資產的政府補助；與收益相關的政府補助，是指除與資產相關的政府補助之外的政府補助。如果政府文件中未明確規定補助對象，本集團按照上述區分原則進行判斷，難以區分的，整體歸類為與收益相關的政府補助。

與資產相關的政府補助，確認為遞延收益，在相關資產使用壽命內按照合理、系統的方法分期計入當期損益。相關資產在使用壽命結束前被出售、轉讓、報廢或發生毀損的，將尚未分配的相關遞延收益餘額轉入資產處置當期的損益。

與收益相關的政府補助，用於補償以後期間的相關成本費用或損失的，確認為遞延收益，並在確認相關成本費用或損失的期間計入當期損益或沖減相關成本。與日常活動相關的政府補助，按照經濟業務實質，計入其他收益或沖減相關成本費用。與日常活動無關的政府補助，計入營業外收支。

財務報表附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

3. 重要會計政策及會計估計(續)

3.26 遞延所得稅資產和遞延所得稅負債

本集團遞延所得稅資產和遞延所得稅負債根據資產和負債的計稅基礎與其賬面價值之間的差額、以及未作為資產和負債確認但按照稅法規定可以確定其計稅基礎的項目的計稅基礎與其賬面價值之間的差額產生的(暫時性差異)計算確認。

本集團對除以下情形外的所有應納稅暫時性差異確認遞延所得稅負債：(1)暫時性差異產生於商譽的初始確認或既不影響會計利潤也不影響應納稅所得額(或可抵扣虧損)的非企業合併的交易中產生的資產或負債的初始確認；(2)與子公司、聯營企業及合營企業投資相關的應納稅暫時性差異，本集團能夠控制暫時性差異轉回的時間且該暫時性差異在可預見的未來很可能不會轉回的。

本集團以很可能取得用來抵扣可抵扣暫時性差異、可抵扣虧損和稅款抵減的未來應納稅所得額為限，對除以下情形外產生的可抵扣暫時性差異、可抵扣虧損和稅款抵減確認遞延所得稅資產：(1)暫時性差異產生於既不影響會計利潤也不影響應納稅所得額(或可抵扣虧損)的非企業合併的交易中產生的資產或負債的初始確認；(2)與子公司、聯營企業及合營企業投資相關的可抵扣暫時性差異，不能同時滿足以下條件的：暫時性差異在可預見的未來很可能轉回、未來很可能獲得用來抵扣可抵扣暫時性差異的應納稅所得額。

本集團在很可能有足夠的應納稅所得額用以抵扣可抵扣虧損的限度內，就所有尚未利用的可抵扣虧損確認遞延所得稅資產。管理層運用大量的判斷來估計未來取得應納稅所得額的時間和金額，結合納稅籌劃策略，決定應確認的遞延所得稅資產的金額，因此存在不確定性。

於資產負債表日，遞延所得稅資產和遞延所得稅負債，按照預期收回該資產或清償該負債期間的適用稅率計量。

在同時滿足下列條件時，本集團將遞延所得稅資產及遞延所得稅負債以抵消後的淨額列示：本集團擁有以淨額結算當期所得稅資產及當期遞延所得稅負債的法定權利；遞延所得稅資產和遞延所得稅負債是與同一稅收征管部門對同一納稅主體徵收的所得稅相關或者對不同的納稅主體相關，但在未來每一具有重要性的遞延所得稅資產和遞延所得稅負債轉回的期間內，涉及的納稅主體體意圖以淨額結算當期所得稅資產及當期所得稅負債或是同時取得資產、清償債務。

3.27 租賃

3.27.1 租賃的識別

在合同開始日，本集團評估合同是否為租賃或者包含租賃。如果合同一方讓渡了在一定期間內控制一項或多項已識別資產使用的權利以換取對價，則該合同為租賃或者包含租賃。

合同中同時包含多項單獨租賃的，本集團將合同予以分拆，並分別各項單獨租賃進行會計處理。合同中同時包含租賃和非租賃部分的，本集團將租賃和非租賃部分分拆後進行會計處理。各租賃部分分別按照租賃準則進行會計處理，非租賃部分按照其他適用的企業會計準則進行會計處理。

3. 重要會計政策及會計估計(續)

3.27 租賃(續)

3.27.2 本集團作為承租人

(1) 租賃確認

除了短期租賃和低價值資產租賃，在租賃期開始日，本集團對租賃確認使用權資產和租賃負債。

使用權資產，是指本集團作為承租人可在租賃期內使用租賃資產的權利，按照成本進行初始計量。該成本包括：(1)租賃負債的初始計量金額；(2)在租賃期開始日或之前支付的租賃付款額扣除已享受的租賃激勵相關金額；(3)發生的初始直接費用；(4)為拆卸及移除租賃資產、復原租賃資產所在場地或將租賃資產恢復至租賃條款約定狀態預計將發生的成本(屬於為生產存貨而發生的除外)。本集團按照租賃準則有關規定重新計量租賃負債的，相應調整使用權資產的賬面價值。

本集團根據與使用權資產有關的經濟利益的預期消耗方式以直線法對使用權資產計提折舊。能夠合理確定租賃期屆滿時取得租賃資產所有權的，在租賃資產剩餘使用壽命內計提折舊；無法合理確定租賃期屆滿時能夠取得租賃資產所有權的，在租賃期與租賃資產剩餘使用壽命兩者孰短的期間內計提折舊。計提的折舊金額根據使用權資產的用途，計入相關資產的成本或者當期損益。

本集團按照租賃期開始日尚未支付的租賃付款額的現值對租賃負債進行初始計量。租賃付款額包括：(1)固定付款額及實質固定付款額，扣除租賃激勵相關金額；(2)取決於指數或比率的可變租賃付款額；(3)本集團合理確定將行使購買選擇權時，購買選擇權的行權價格；(4)租賃期反映出本集團將行使終止租賃選擇權時，行使終止租賃選擇權需支付的款項；(5)根據本集團提供的擔保餘值預計應支付的款項。

在計算租賃付款額的現值時，本集團採用租賃內含利率作為折現率，無法確定租賃內含利率的，採用增量借款利率作為折現率。本集團按照固定的週期性利率計算租賃負債在租賃期內各期間的利息費用，並計入當期損益，但應當資本化的除外。

在租賃期開始日後，本集團確認租賃負債的利息時，增加租賃負債的賬面金額；支付租賃付款額時，減少租賃負債的賬面金額。當實質固定付款額發生變動、擔保餘值預計的應付金額發生變化、用於確定租賃付款額的指數或比率發生變動、購買選擇權、續租選擇權或終止選擇權的評估結果或實際行權情況發生變化時，本集團按照變動後的租賃付款額的現值重新計量租賃負債。

財務報表附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

3. 重要會計政策及會計估計(續)

3.27 租賃(續)

3.27.2 本集團作為承租人(續)

(2) 租賃變更

租賃變更，是指原合同條款之外的租賃範圍、租賃對價、租賃期限的變更，包括增加或終止一項或多項租賃資產的使用權，延長或縮短合同規定的租賃期等。租賃變更生效日，是指雙方就租賃變更達成一致的日期。

租賃發生變更且同時符合下列條件的，本集團將該租賃變更作為一項單獨租賃進行會計處理：(1)該租賃變更通過增加一項或多項租賃資產的使用權而擴大了租賃範圍或延長了租賃期限；(2)增加的對價與租賃範圍擴大部分或租賃期限延長部分的單獨價格按該合同情況調整後的金額相當。

租賃變更未作為一項單獨租賃進行會計處理的，在租賃變更生效日，本集團按照租賃準則有關規定對變更後合同的對價進行分攤，重新確定變更後的租賃期；並採用修訂後的折現率對變更後的租賃付款額進行折現，以重新計量租賃負債。就上述租賃負債調整的影響，本集團區分以下情形進行會計處理：(1)租賃變更導致租賃範圍縮小或租賃期縮短的，承租人應當調減使用權資產的賬面價值，並將部分終止或完全終止租賃的相關利得或損失計入當期損益。(2)其他租賃變更導致租賃負債重新計量的，承租人相應調整使用權資產的賬面價值。

(3) 短期租賃和低價值資產租賃

對於租賃期不超過12個月的短期租賃和單項租賃資產為全新資產時價值較低的低價值資產租賃，本集團選擇不確認使用權資產和租賃負債。本集團將短期租賃和低價值資產租賃的租賃付款額，在租賃期內各個期間按照直線法計入相關資產成本或當期損益。

3.27.3 本集團為出租人

本集團作為出租人，如果一項租賃實質上轉移了與租賃資產所有權有關的幾乎全部風險和報酬，本集團將該項租賃分類為融資租賃，除此之外分類為經營租賃。

(1) 融資租賃

在租賃期開始日，本集團對融資租賃確認應收融資租賃款，並終止確認融資租賃資產。本集團對應收融資租賃款進行初始計量時，以租賃投資淨額作為應收融資租賃款的入賬價值。

租賃投資淨額為未擔保餘值和租賃期開始日尚未收到的租賃收款額按照租賃內含利率折現的現值之和。本集團按照固定的週期性利率計算並確認租賃期內各個期間的利息收入。本集團取得的未納入租賃投資淨額計量的可變租賃付款額在實際發生時計入當期損益。

財務報表附註
(除另有指明外，以人民幣呈列)

3. 重要會計政策及會計估計(續)

3.27 租賃(續)

3.27.3 本集團為出租人(續)

(2) 經營租賃

在租賃期內各個期間，本集團採用直線法將經營租賃的租賃收款額確認為租金收入。

本集團發生的與經營租賃有關的初始直接費用資本化至租賃標的資產的成本，在租賃期內按照與租金收入相同的確認基礎分期計入當期損益。本集團取得的與經營租賃有關的未計入租賃收款額的可變租賃付款額，在實際發生時計入當期損益。

經營租賃發生變更的，本集團自變更生效日開始，將其作為一項新的租賃進行會計處理，與變更前租賃有關的預收或應收租賃收款額視為新租賃的收款額。

3.28 公允價值計量

公允價值，是指市場參與者在計量日發生的有序交易中，出售一項資產所能收到或者轉移一項負債所需支付的價格。

在財務報表中以公允價值計量或披露的資產和負債，根據對公允價值計量整體而言具有重要意義的最低層次輸入值，確定所屬的公允價值層次：第一層次輸入值，在計量日能夠取得的相同資產或負債在活躍市場上未經調整的報價；第二層次輸入值，除第一層次輸入值外相關資產或負債直接或間接可觀察的輸入值；第三層次輸入值，相關資產或負債的不可觀察輸入值。

對於在活躍市場上交易的金融工具，本集團以其活躍市場報價確定其公允價值；對於不在活躍市場上交易的金融工具，本集團採用估值技術確定其公允價值，所使用的估值模型主要為現金流量折現模型。估值技術的輸入值主要包括：債權類為無風險利率、信用溢價和流動性溢價；股權類為估值乘數和流動性折價。

第三層級的公允價值以本集團的評估模型為依據確定，例如現金流折現模型。本集團還會考慮初始交易價格，相同或類似金融工具的近期交易，或者可比金融工具的完全第三方交易。

每個資產負債表日，本集團對在財務報表中確認的持續以公允價值計量的資產和負債進行重新評估，以確定是否在公允價值計量層次之間發生轉換。

財務報表附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

3. 重要會計政策及會計估計(續)

3.29 重要會計政策和會計估計變更

3.29.1 重要會計政策變更

(1) 執行《企業會計準則解釋第17號》

財政部於2023年10月25日發佈了《企業會計準則解釋第17號》(財會〔2023〕21號，以下簡稱「解釋第17號」)，自2024年1月1日起施行，其中包括「一、關於流動負債與非流動負債的劃分」、「二、關於供應商融資安排的披露」以及「三、關於售後租回交易的會計處理」。

本集團自2024年1月1日起施行，該規定對本集團和本公司2024年度和2023年度財務報表無重大影響。

(2) 執行《企業會計準則解釋第18號》

財政部於2024年12月6日發佈了《企業會計準則解釋第18號》(財會〔2024〕24號，以下簡稱「解釋第18號」)，自印發之日起施行，其中包括「一、關於浮動收費法下作為基礎項目持有的投資性房地的後續計量」、「二、關於不屬於單項履約義務的保證類質量保證的會計處理」。

本集團自2024年12月6日施行，該規定對本集團和本公司2024年度和2023年度財務報表無重大影響。

(3) 除上述事項外，本集團報告期內未發生會計政策變更。

3.29.2 重要會計估計變更

本集團報告期內未發生會計估計變更。

3.29.3 同一控制下企業合併追溯調整

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

由於本公司和達安通同受山東省商業集團有限公司控制，且該控制是非暫時的。因此公司收購達安通構成同一控制下的企業合併。根據《企業會計準則第33號——合併財務報表》及相關規定，公司在報告期內因同一控制下企業合併增加子公司，應視同合併後的報告主體在以前期間一直存在，公司需對以前年度的各項財務報表數據進行追溯調整。即，公司在編製合併資產負債表時，應當調整合併資產負債表的期初數；編製合併利潤表及現金流量表時應當將達安通合併當期期初至報告期期末的項目納入合併利潤表及合併現金流量表；同時應當對上述報表比較期間報表的相關項目進行調整，視同合併後的報告主體自最終控制方開始控制時點起一直存在。

財務報表附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

3. 重要會計政策及會計估計(續)

3.29 重要會計政策和會計估計變更(續)

3.29.3 同一控制下企業合併追溯調整(續)

本公司對比較期間財務報表追溯調整如下：

(1) 合併資產負債表

單位：元

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

財務報表附註
(除另有指明外，以人民幣呈列)

3. 重要會計政策及會計估計(續)

3.29重要會計政策和會計估計變更(續)

3.29.3同一控制下企業合併追溯調整(續)

(1) 合併資產負債表(續)

項目	單位：元		調整數
	2023年12月31日 (追溯調整前)	2023年12月31日 (追溯調整後)	
非流動負債：			
租賃負債	1,740,952.23	1,740,952.23	—
非流動負債合計	1,740,952.23	1,740,952.23	—
負債合計	377,098,609.80	377,099,429.55	819.75
股東權益：			
股本	133,340,000.00	133,340,000.00	—
資本公積	208,802,523.38	218,802,523.38	10,000,000.00
盈餘公積	13,003,776.37	13,003,776.37	—
未分配利潤	164,609,236.80	159,487,525.92	-5,121,710.88
歸屬於母公司所有者權益合計	519,755,536.55	524,633,825.67	4,878,289.12
少數股東權益	3,949,581.26	3,949,581.26	—
股東權益合計	523,705,117.81	528,583,406.93	4,878,289.12
負債和股東權益總計	900,803,727.61	905,682,836.48	4,879,108.87

財務報表附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

3. 重要會計政策及會計估計(續)

3.29重要會計政策和會計估計變更(續)

3.29.3同一控制下企業合併追溯調整(續)

(2) 合併利潤表

單位：元

	2023年1-12月 (追溯調整前)	2023年1-12月 (追溯調整後)	調整數
一、營業總收入	621,021,864.07	956,603,758.64	335,581,894.57
其中：營業收入	621,021,864.07	956,603,758.64	335,581,894.57
二、營業總成本	563,942,675.24	908,759,864.51	344,817,189.27
其中：營業成本	503,956,096.60	826,342,630.54	322,386,533.94
税金及附加	5,039,986.85	15,143,269.28	10,103,282.43
銷售費用	—	12,582,942.63	12,582,942.63
管理費用	55,298,315.39	55,326,230.08	27,914.69
研發費用	4,225,020.70	4,225,020.70	—
財務費用	-4,576,744.30	-4,860,228.72	-283,484.42
其中：利息費用	168,474.84	168,474.84	—
利息收入	6,724,090.70	7,046,780.64	322,689.94
加：其他收益	2,806,605.97	2,821,209.20	14,603.23
投資收益(損失以「-」號填列)	—	16,700,521.00	16,700,521.00
匯兌收益(損失以「-」號填列)	—	—	—
淨敞口套期收益(損失以「-」號填列)	—	—	—
公允價值變動收益(損失以「-」號填列)	—	—	—
信用減值損失(損失以「-」號填列)	-8,341,428.45	-9,241,076.41	-899,647.96
資產減值損失(損失以「-」號填列)	-202,129.34	-1,118,631.67	-916,502.33
資產處置收益(損失以「-」號填列)	—	—	—
三、營業利潤(虧損以「-」號填列)	51,342,237.01	57,005,916.25	5,663,679.24
加：營業外收入	78,087.87	147,037.48	68,949.61
減：營業外支出	362,097.78	448,200.48	86,102.70
四、利潤總額(虧損總額以「-」號填列)	51,058,227.10	56,704,753.25	5,646,526.15
減：所得稅費用	10,797,975.76	10,797,975.76	—
五、淨利潤(淨虧損以「-」號填列)	40,260,251.34	45,906,777.49	5,646,526.15
(一)按經營持續性分類			
1.持續經營淨利潤			
(淨虧損以「-」號填列)	40,260,251.34	45,906,777.49	5,646,526.15
2.終止經營淨利潤			
(淨虧損以「-」號填列)	—	—	—
(二)按所有權歸屬分類			
1.歸屬於母公司所有者的淨利潤			
(淨虧損以「-」號填列)	39,431,509.26	45,078,035.41	5,646,526.15
2.少數股東損益			
(淨虧損以「-」號填列)	828,742.08	828,742.08	—

財務報表附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

3. 重要會計政策及會計估計(續)

3.29重要會計政策和會計估計變更(續)

3.29.3同一控制下企業合併追溯調整(續)

(2) 合併利潤表(續)

單位：元

	2023年1-12月 (追溯調整前)	2023年1-12月 (追溯調整後)	調整數
六、其他綜合收益的稅後淨額	—	—	—
歸屬母公司所有者的其他綜合收益的 稅後淨額	—	—	—
(一)不能重分類進損益的其他綜合收益	—	—	—
(二)將重分類進損益的其他綜合收益	—	—	—
歸屬於少數股東的其他綜合收益的稅後淨額	—	—	—
七、綜合收益總額	40,260,251.34	45,906,777.49	5,646,526.15
歸屬於母公司股東的綜合收益總額	39,431,509.26	45,078,035.41	5,646,526.15
歸屬於少數股東的綜合收益總額	828,742.08	828,742.08	—
八、每股收益：			
(一)基本每股收益(元/股)	0.30	0.34	0.04
(二)稀釋每股收益(元/股)	0.30	0.34	0.04

財務報表附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

3. 重要會計政策及會計估計(續)

3.29重要會計政策和會計估計變更(續)

3.29.3同一控制下企業合併追溯調整(續)

(3) 合併現金流量表

單位：元

項目	2023年1-12月 (追溯調整前)	2023年1-12月 (追溯調整後)	調整數
一、經營活動產生的現金流量：			
銷售商品、提供勞務收到的現金	644,495,311.70	990,800,139.90	346,304,828.20
收到的稅費返還	480,579.23	480,579.23	
收到其他與經營活動有關的現金	65,457,687.52	82,649,847.20	17,192,159.68
經營活動現金流入小計	710,433,578.45	1,073,930,566.33	363,496,987.88
購買商品、接受勞務支付的現金	442,913,480.26	738,313,910.25	295,400,429.99
支付給職工以及為職工支付的現金	160,505,605.80	164,270,250.55	3,764,644.75
支付的各項稅費	51,202,426.83	81,067,221.20	29,864,794.37
支付其他與經營活動有關的現金	61,737,903.24	74,462,711.36	12,724,808.12
經營活動現金流出小計	716,359,416.13	1,058,114,093.36	341,754,677.23
經營活動產生的現金流量淨額	-5,925,837.68	15,816,472.97	21,742,310.65
二、投資活動產生的現金流量：			
收回投資收到的現金	—	—	—
取得投資收益收到的現金	—	—	—
處置固定資產、無形資產和其他長期資產 收回的現金淨額	30,025.00	30,025.00	—
處置子公司及其他營業單位收到的現金淨額	—	3,766,415.66	3,766,415.66
收到其他與投資活動有關的現金	—	—	—
投資活動現金流入小計	30,025.00	3,796,440.66	3,766,415.66
購建固定資產、無形資產和其他長期資產 支付的現金	5,603,625.29	5,603,625.29	—
投資支付的現金	—	—	—
取得子公司及其他營業單位支付的現金淨額	—	—	—
支付其他與投資活動有關的現金	—	—	—
投資活動現金流出小計	5,603,625.29	5,603,625.29	—
投資活動產生的現金流量淨額	-5,573,600.29	-1,807,184.63	3,766,415.66

財務報表附註
(除另有指明外，以人民幣呈列)

3. 重要會計政策及會計估計(續)

3.29重要會計政策和會計估計變更(續)

3.29.3同一控制下企業合併追溯調整(續)

(3) 合併現金流量表(續)

單位：元

項目	2023年1-12月 (追溯調整前)	2023年1-12月 (追溯調整後)	調整數
三、籌資活動產生的現金流量：			
吸收投資收到的現金	—	10,000,000.00	10,000,000.00
其中：子公司吸收少數股東投資收到的現金	—	—	—
取得借款所收到的現金	—	70,000,000.00	70,000,000.00
收到其他與籌資活動有關的現金	—	—	—
籌資活動現金流入小計	—	80,000,000.00	80,000,000.00
償還債務所支付的現金	—	—	—
分配股利、利潤或償付利息所支付的現金	3,634,375.62	24,721,802.33	21,087,426.71
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	2,615,413.48	85,417,413.48	82,802,000.00
籌資活動現金流出小計	6,249,789.10	110,139,215.81	103,889,426.71
籌資活動產生的現金流量淨額	-6,249,789.10	-30,139,215.81	-23,889,426.71
四、匯率變動對現金及現金等價物的影響	33.24	33.24	—
五、現金及現金等價物淨增加額	-17,749,193.83	-16,129,894.23	1,619,299.60
加：期初現金及現金等價物餘額	428,811,504.41	428,224,768.89	-586,735.52
六、期末現金及現金等價物餘額	411,062,310.58	412,094,874.66	1,032,564.08

財務報表附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

4. 稅項

4.1 主要稅種及稅率

稅種	計稅依據	稅率
增值稅	一般計稅方法：按稅法規定計算的銷售貨物、應稅勞務和應稅服務收入為基礎計算銷項稅額，在扣除當期允許抵扣的進項稅額後，差額部分為應繳增值稅 簡易計稅方法：按照銷售額和增值稅徵收率計算增值稅額，不抵扣進項稅額。	13%、9%、6% 3%（徵收率）
城市維護建設稅	實際繳納的增值稅、消費稅稅額	7%、5%
企業所得稅	應納稅所得額	5%、15%、25%
房產稅	自用房產計稅房產餘值 出租房產租金收入	1.2% 12%

不同企業所得稅稅率納稅主體說明：

納稅主體名稱	所得稅稅率
魯商生活服務股份有限公司	25%
山東藍岸園林工程有限公司	25%
山東省魯商建築設計有限公司	15%
山東省匯邦達裝飾工程有限公司	25%
山東立誠膳鄰餐飲管理有限公司	5%
山東魯商唐安物業有限公司	5%
達安通(山東)機電設備工程有限責任公司	5%

4.2 稅收優惠

4.2.1 《關於進一步實施小微企業所得稅優惠政策的公告》(財政部稅務總局公告2022年第13號)：對小型微利企業年應納稅所得額超過100萬元但不超過300萬元的部分，減按25%計入應納稅所得額，按20%的稅率繳納企業所得稅。《關於小微企業和個體工商戶所得稅優惠政策的公告》(財政部稅務總局公告2023年第6號)：對小型微利企業年應納稅所得額不超過100萬元的部分，減按25%計入應納稅所得額，按20%的稅率繳納企業所得稅。《關於進一步支持小微企業和個體工商戶發展有關稅費政策的公告》(財政部稅務總局公告2023年第12號)：對小型微利企業減按25%計算應納稅所得額，按20%的稅率繳納企業所得稅政策，延續執行至2027年12月31日；自2023年1月1日至2027年12月31日，對增值稅小規模納稅人、小型微利企業和個體工商戶減半徵收資源稅(不含水資源稅)、城市維護建設稅、房產稅、城鎮土地使用稅、印花稅(不含證券交易印花稅)、耕地佔用稅和教育費附加、地方教育附加。

4.2.2 《關於進一步完善研發費用稅前加計扣除政策的公告》(財政部稅務總局公告2023年第7號)：企業開展研發活動中實際發生的研發費用，未形成無形資產計入當期損益的，在按規定據實扣除的基礎上，自2023年1月1日起，再按照實際發生額的100%在稅前加計扣除；形成無形資產的，自2023年1月1日起，按照無形資產成本的200%在稅前攤銷。

財務報表附註
(除另有指明外，以人民幣呈列)

5. 合併財務報表主要項目註釋

下列所披露的財務報表數據，除特別註明之外，「年初」系指2024年1月1日，「年末」系指2024年12月31日，「本年」系指2024年1月1日至12月31日，「上年」系指2023年1月1日至12月31日，貨幣單位為人民幣元。

5.1 貨幣資金

項目	年末餘額	年初餘額
庫存現金	4,015.10	5,455.50
商業銀行存款	117,786,909.68	134,582,458.09
存放財務公司存款	307,380,783.75	277,506,961.07
未到期利息	1,386,711.81	561,708.33
合計	426,558,420.34	412,656,582.99

5.2 應收票據

5.2.1 應收票據分類列示

項目	年末餘額	年初餘額
銀行承兌匯票	—	—
商業承兌匯票	46,441,738.61	17,917,933.62
合計	46,441,738.61	17,917,933.62

5.2.2 按壞賬計提方法分類列示

類別	賬面餘額		年末餘額		賬面價值
	金額	比例(%)	金額	壞賬準備計提比例(%)	
按單項計提壞賬準備	—	—	—	—	—
按組合計提壞賬準備	46,779,839.39	100.00	338,100.78	0.72	46,441,738.61
其中：上市銀行承兌組合	—	—	—	—	—
關聯方組合	40,274,536.11	86.09	120,823.65	0.30	40,153,712.46
賬齡組合	6,505,303.28	13.91	217,277.13	3.34	6,288,026.15
合計	46,779,839.39	100.00	338,100.78	0.72	46,441,738.61

財務報表附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

5. 合併財務報表主要項目註釋(續)

5.2 應收票據(續)

5.2.2 按壞賬計提方法分類列示(續)

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

5.2.3 應收票據本年計提、收回或轉回的壞賬準備情況

類別	年初餘額	計提	本年變動金額			年末餘額
			收回或 轉回	轉銷或 核銷	其他減少	
上市銀行承兌組合						
關聯方組合	40,261.45	91,020.62	—	—	10,458.42	120,823.65
賬齡組合	82,725.42	207,825.67	—	—	73,273.96	217,277.13
合計	122,986.87	298,846.29	—	—	83,732.38	338,100.78

註：其他減少系處置子公司轉出的金額，詳見附註「6.合併範圍的變更」。

5.2.4 年末已經背書或貼現且在資產負債表日尚未到期的應收票據

項目	年末終止確認金額	年末未終止確認金額
銀行承兌匯票	—	—
商業承兌匯票	—	13,886,175.22
合計	—	13,886,175.22

5.2.5 年末應收票據的賬齡

本集團上述年末應收票據的賬齡在180天之內。

財務報表附註
(除另有指明外，以人民幣呈列)

5. 合併財務報表主要項目註釋(續)

5.3 應收賬款

5.3.1 應收賬款按賬齡列示

賬齡	年末餘額	年初餘額
1年以內	181,445,322.17	200,600,530.37
1-2年	63,133,604.85	94,489,849.97
2-3年	48,509,746.68	11,553,291.83
3年以上	12,952,663.67	7,954,391.73
小計	306,041,337.37	314,598,063.90
減：壞賬準備	29,676,596.38	19,163,727.75
合計	276,364,740.99	295,434,336.15

5.3.2 應收賬款按壞賬計提方法分類列示

類別	賬面餘額		年末餘額		賬面價值
	金額	比例 (%)	金額	計提比例 (%)	
按單項計提壞賬準備					
按組合計提壞賬準備	306,041,337.37	100.00	29,676,596.38	9.70	276,364,740.99
其中：賬齡組合	173,145,812.24	56.58	27,406,152.80	15.83	145,739,659.44
關聯方組合	132,895,525.13	43.42	2,270,443.58	1.71	130,625,081.55
合計	306,041,337.37	100.00	29,676,596.38	9.70	276,364,740.99

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

財務報表附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

5. 合併財務報表主要項目註釋(續)

5.3 應收賬款(續)

5.3.2 應收賬款按壞賬計提方法分類列示(續)

應收賬款按組合計提壞賬準備

(1) 賬齡組合

賬齡	賬面餘額	年末餘額 壞賬準備	計提比例(%)
1年以內	98,154,843.57	3,274,434.23	3.34
1-2年	38,684,506.77	4,893,874.35	12.65
2-3年	24,463,627.93	7,395,010.25	30.23
3年以上	11,842,833.97	11,842,833.97	100.00
合計	173,145,812.24	27,406,152.80	15.83

(2) 關聯方組合

賬齡	賬面餘額	年末餘額 壞賬準備	計提比例(%)
1年以內	83,290,478.60	246,826.84	0.30
1-2年	24,449,098.08	298,873.55	1.22
2-3年	24,046,118.75	614,913.49	2.56
3年以上	1,109,829.70	1,109,829.70	100.00
合計	132,895,525.13	2,270,443.58	1.71

5.3.3 應收賬款本年計提、收回或轉回的壞賬準備情況

類別	年初餘額	本年變動金額 計提	其他減少	年末餘額
按單項計提壞賬準備				
按組合計提壞賬準備	19,163,727.75	10,757,221.62	244,352.99	29,676,596.38
其中：賬齡組合	18,083,691.86	9,532,210.66	209,749.72	27,406,152.80
關聯方組合	1,080,035.89	1,225,010.96	34,603.27	2,270,443.58
合計	19,163,727.75	10,757,221.62	244,352.99	29,676,596.38

註：其他減少系處置子公司轉出的金額，詳見附註「6.合併範圍的變更」。

財務報表附註
(除另有指明外，以人民幣呈列)

5. 合併財務報表主要項目註釋(續)

5.3 應收賬款(續)

5.3.4 按欠款方歸集的年末餘額前五名的應收賬款和合同資產情況

單位名稱	應收賬款 年末餘額	合同資產 年末餘額	應收賬款和 合同資產 年末餘額	佔應收賬款和 合同資產 合計數的比例 (%)	應收賬款和 合同資產 壞賬準備 年末餘額
菏澤魯商置業有限公司	10,252,884.40	8,637,651.01	18,890,535.41	5.13	114,864.94
淄博魯商置業有限公司	10,164,335.65	6,799,366.19	16,963,701.84	4.61	38,912.11
哈爾濱魯商置業有限公司	7,402,516.51	7,827,400.56	15,229,917.07	4.14	21,936.96
泰山佑鄉村振興生態旅遊發展 (山東)有限公司	8,010,264.15	4,834,553.48	12,844,817.63	3.49	74,726.85
濟南市歷城區人民政府唐冶街道辦事處	12,745,496.42		12,745,496.42	3.46	576,791.12
合計	48,575,497.13	28,098,971.24	76,674,468.37	20.83	827,231.98

5.4 應收款項融資

項目	年末餘額	年初餘額
銀行承兌匯票	—	200,000.00
合計	—	200,000.00

5.5 預付款項

5.5.1 預付款項賬齡

項目	年末餘額		年初餘額	
	金額	比例 (%)	金額	比例 (%)
1年以內	2,659,546.89	85.09	1,885,338.99	99.33
1至2年	466,137.16	14.91	12,636.46	0.67
合計	3,125,684.05	100.00	1,897,975.45	100.00

財務報表附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

5. 合併財務報表主要項目註釋(續)

5.5 預付款項(續)

5.5.2 按預付對像歸集的年末餘額前五名的預付款情況

單位名稱	年末餘額	賬齡	佔預付款項 年末餘額 合計數的比例 (%)
山東魯商科技集團有限公司	535,754.72	1年以內，1-2年	17.14
山東高傑通旭電梯有限公司	424,592.00	1年以內	13.58
國網山東省電力公司濟南供電公司	312,160.88	1年以內	9.99
國網山東省電力公司臨沂供電公司	311,665.70	1年以內	9.97
山東曹州市政工程有限公司	260,052.25	1-2年	8.32
合計	1,844,225.55	—	59.00

5.6 其他應收款

5.6.1 其他應收款按款項性質分類

款項性質	年末餘額	年初餘額
保證金、押金	1,221,965.00	1,909,769.79
備用金		3,150.00
代墊社保公積金	175,825.72	155,138.45
代墊工程款	847,028.96	400,850.00
關聯方往來	872,299.73	5,237,909.43
其他	803,115.55	161,199.62
小計	3,920,234.96	7,868,017.29
減：壞賬準備	587,661.38	253,580.28
合計	3,332,573.58	7,614,437.01

5.6.2 其他應收款按賬齡列示

賬齡	年末餘額	年初餘額
1年以內	2,414,612.96	6,054,333.91
1-2年	174,738.49	678,341.34
2-3年	290,042.47	625,941.04
3年以上	1,040,841.04	509,401.00
小計	3,920,234.96	7,868,017.29
減：壞賬準備	587,661.38	253,580.28
合計	3,332,573.58	7,614,437.01

財務報表附註
(除另有指明外，以人民幣呈列)

5. 合併財務報表主要項目註釋(續)

5.6 其他應收款(續)

5.6.3 其他應收款按壞賬計提方法分類列示

類別	賬面餘額		年末餘額		賬面價值
	金額	比例 (%)	金額	計提比例 (%)	
按單項計提壞賬準備	177,303.91	4.52	177,303.91	100.00	—
按組合計提壞賬準備	3,742,931.05	95.48	410,357.47	10.96	3,332,573.58
其中：關聯方組合	872,299.73	22.25	7,839.47	0.90	864,460.26
低風險組合	2,419,781.32	61.73	—	—	2,419,781.32
賬齡組合	450,850.00	11.50	402,518.00	89.28	48,332.00
合計	3,920,234.96	100.00	587,661.38	14.99	3,332,573.58

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

(1) 其他應收款按單項計提壞賬準備

名稱	年末餘額		年初餘額		計提比例 (%)	計提理由
	賬面餘額	壞賬準備	賬面餘額	壞賬準備		
泰安市房管局物業科	—	—	51,855.80	51,855.80	100.00	預計難以收回
山東衡昌律師事務所	—	—	17,093.00	17,093.00	100.00	預計難以收回
業主維修費	3,750.00	3,750.00	3,750.00	3,750.00	100.00	預計難以收回
濟南紅警安全技術服務有限公司	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	100.00	預計難以收回
泰安市明珠健身有限公司	—	—	2,552.20	2,552.20	100.00	預計難以收回
其他	171,553.91	171,553.91	171,553.91	171,553.91	100.00	預計難以收回
合計	177,303.91	177,303.91	248,804.91	248,804.91	100.00	—

財務報表附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

5. 合併財務報表主要項目註釋(續)

5.6 其他應收款(續)

5.6.3 其他應收款按壞賬計提方法分類列示(續)

(2) 其他應收款按組合計提壞賬準備

5.6.3.1 關聯方組合

賬齡	年末餘額		計提比例 (%)
	賬面餘額	壞賬準備	
1年以內	577,299.70	1,710.79	0.30
1-2年	106,018.90	1,296.00	1.22
2-3年	188,981.13	4,832.68	2.56
合計	872,299.73	7,839.47	0.90

5.6.3.2 低風險組合

賬齡	年末餘額		計提比例 (%)
	賬面餘額	壞賬準備	
1年以內	1,787,313.26	—	—
1-2年	65,568.06	—	—
2-3年	59,177.00	—	—
3年以上	507,723.00	—	—
合計	2,419,781.32	—	—

5.6.3.3 賬齡組合

賬齡	年末餘額		計提比例 (%)
	賬面餘額	壞賬準備	
1年以內	50,000.00	1,668.00	3.34
1-2年	—	—	—
2-3年	—	—	—
3年以上	400,850.00	400,850.00	100.00
合計	450,850.00	402,518.00	89.28

財務報表附註
(除另有指明外，以人民幣呈列)

5. 合併財務報表主要項目註釋(續)

5.6 其他應收款(續)

5.6.3 其他應收款按壞賬計提方法分類列示(續)

(3) 其他應收款按照預期信用損失一般模型計提壞賬準備

壞賬準備	第一階段 未來12個月 預期信用損失	第二階段 整個存續期 預期信用損失 (未發生信用減值)	第三階段 整個存續期 預期信用損失 (已發生信用減值)	合計
年初餘額	4,775.37	—	248,804.91	253,580.28
年初餘額在本年	—	—	—	—
一轉入第二階段	—	—	—	—
一轉入第三階段	—	—	—	—
一轉回第二階段	—	—	—	—
一轉回第一階段	—	—	—	—
本年計提	63,455.58	—	400,850.00	464,305.58
本年轉回	—	—	68,948.80	68,948.80
本年轉銷	—	—	—	—
本年核銷	—	—	2,552.20	2,552.20
其他變動	58,723.48	—	—	58,723.48
年末餘額	9,507.47	—	578,153.91	587,661.38

(4) 其他應收款本年計提、收回或轉回的壞賬準備情況

類別	年初餘額	計提	本年變動金額			年末餘額
			收回或轉回	轉銷或核銷	其他減少	
按單項計提壞賬準備	248,804.91	—	68,948.80	2,552.20	—	177,303.91
按組合計提壞賬準備	4,775.37	464,305.58	—	—	58,723.48	410,357.47
其中：關聯方組合	4,775.37	61,787.58	—	—	58,723.48	7,839.47
低風險組合	—	—	—	—	—	—
賬齡組合	—	402,518.00	—	—	—	402,518.00
合計	253,580.28	464,305.58	68,948.80	2,552.20	58,723.48	587,661.38

註：其他減少系處置子公司轉出的金額，詳見附註「6.合併範圍的變更」。

財務報表附註
(除另有指明外，以人民幣呈列)

5. 合併財務報表主要項目註釋(續)

5.6 其他應收款(續)

5.6.3 其他應收款按壞賬計提方法分類列示(續)

(5) 本年度實際核銷的其他應收款

項目	核銷金額
泰安市明珠健身有限公司	2,552.20

(6) 按欠款方歸集的年末餘額前五名的其他應收款情況

單位名稱	款項性質	年末餘額	賬齡	佔其他應收款年末餘額合計數的比例(%)	壞賬準備年末餘額
濟南城建建設工程施工圖審查有限公司	代墊工程款	446,178.96	1年以內	11.38	—
齊魯醫藥學院	關聯方押金、保證金	426,299.70	1年以內	10.87	1,263.32
淄博博山綠顏園林工程有限公司	代墊工程款	400,850.00	3年以上	10.23	400,850.00
國網山東省電力公司東營供電公司	保證金、押金	400,000.00	3年以上	10.20	—
濟南市保障性住房服務中心	代收代付款項	298,514.00	1年以內	7.61	—
合計	—	1,971,842.66	—	50.29	402,113.32

5.7 存貨

項目	賬面餘額	年末餘額		賬面餘額	年初餘額	
		跌價準備	賬面價值		跌價準備	賬面價值
原材料	1,771,393.69	—	1,771,393.69	620,617.80	—	620,617.80
庫存商品	5,341,598.58	—	5,341,598.58	2,407,321.04	—	2,407,321.04
周轉材料	—	—	—	396,093.13	—	396,093.13
合計	7,112,992.27	—	7,112,992.27	3,424,031.97	—	3,424,031.97

財務報表附註
(除另有指明外，以人民幣呈列)

5. 合併財務報表主要項目註釋(續)

5.8 合同資產

5.8.1 合同資產情況

項目	年末餘額			年初餘額		
	賬面餘額	壞賬準備	賬面價值	賬面餘額	壞賬準備	賬面價值
景觀綠化工程	37,450,053.23	162,143.81	37,287,909.42	33,819,901.18	159,420.92	33,660,480.26
設計服務	6,748,998.07	2,213.28	6,746,784.79	4,798,998.07	1,094.11	4,797,903.96
精裝工程	17,809,616.71	87,936.88	17,721,679.83	22,711,653.20	41,614.31	22,670,038.89
合計	62,008,668.01	252,293.97	61,756,374.04	61,330,552.45	202,129.34	61,128,423.11

5.8.2 合同資產按壞賬計提方法分類列示

類別	賬面餘額		年末餘額 壞賬準備		賬面價值
	金額	比例 (%)	金額	計提比例 (%)	
按單項計提壞賬準備	—	—	—	—	—
按組合計提壞賬準備	62,008,668.01	100.00	252,293.97	0.41	61,756,374.04
其中：關聯方組合	50,477,743.03	81.40	159,818.30	0.32	50,317,924.73
第三方組合	11,530,924.98	18.60	92,475.67	0.80	11,438,449.31
合計	62,008,668.01	100.00	252,293.97	0.41	61,756,374.04

類別	賬面餘額		年初餘額 壞賬準備		賬面價值
	金額	比例 (%)	金額	計提比例 (%)	
按單項計提壞賬準備	—	—	—	—	—
按組合計提壞賬準備	61,330,552.45	100.00	202,129.34	0.33	61,128,423.11
其中：關聯方組合	41,811,529.24	68.17	98,529.18	0.24	41,713,000.06
第三方組合	19,519,023.21	31.83	103,600.16	0.53	19,415,423.05
合計	61,330,552.45	100.00	202,129.34	0.33	61,128,423.11

財務報表附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

5. 合併財務報表主要項目註釋(續)

5.8 合同資產(續)

5.8.3 合同資產本年計提、收回或轉回的壞賬準備情況

項目	年初餘額	本年計提	本年收回 或轉回	本年轉銷/ 核銷	本年 其他減少	年末餘額
關聯方組合	98,529.18	80,692.88	—	—	19,403.76	159,818.30
第三方組合	103,600.16	78.25	—	—	11,202.74	92,475.67
合計	202,129.34	80,771.13	—	—	30,606.50	252,293.97

註：其他減少系處置子公司轉出的金額，詳見附註「6.合併範圍的變更」。

5.9 其他流動資產

項目	年末餘額	年初餘額
增值稅留抵稅額	497,049.22	2,520,906.02
預繳其他稅費	106,174.65	319,127.45
合計	603,223.87	2,840,033.47

5.10 投資性房地產

5.10.1 採用成本計量模式的投資性房地產

項目	房屋建築物	合計
一、賬面原值		
1. 年初餘額	39,504,900.36	39,504,900.36
2. 本年增加金額	2,054,158.95	2,054,158.95
(1) 購置	2,054,158.95	2,054,158.95
3. 本年減少金額	—	—
4. 年末餘額	41,559,059.31	41,559,059.31
二、累計折舊和累計攤銷		
1. 年初餘額	—	—
2. 本年增加金額	1,784,189.52	1,784,189.52
(1) 計提或攤銷	1,784,189.52	1,784,189.52
3. 本年減少金額	—	—
4. 年末餘額	1,784,189.52	1,784,189.52
三、減值準備		
四、賬面價值		
1. 年末賬面價值	39,774,869.79	39,774,869.79
2. 年初賬面價值	39,504,900.36	39,504,900.36

財務報表附註
(除另有指明外，以人民幣呈列)

5. 合併財務報表主要項目註釋(續)

5.10 投資性房地產(續)

5.10.2 未辦妥產權證書的投資性房地產

項目	賬面價值	未辦妥產權證書原因
濟南銀座晶都人防車位	30,432,529.73	人防車位
東營城市廣場車位	2,021,634.75	申請辦理中
合計	32,454,164.48	

5.11 固定資產

項目	年末餘額	年初餘額
固定資產	48,738,575.11	50,711,300.46
固定資產清理	—	—
合計	48,738,575.11	50,711,300.46

固定資產情況

項目	房屋建築物	運輸工具	機械及其他設備	合計
一、賬面原值				
1. 年初餘額	41,793,419.69	14,484,448.05	15,544,897.68	71,822,765.42
2. 本年增加金額	—	879,780.34	3,219,528.15	4,099,308.49
(1) 購置	—	879,780.34	3,219,528.15	4,099,308.49
(2) 在建工程轉入	—	—	—	—
(3) 其他轉入	—	—	—	—
3. 本年減少金額	—	54,229.47	911,295.27	965,524.74
(1) 處置或報廢	—	54,229.47	865,153.69	919,383.16
(2) 處置子公司減少	—	—	46,141.58	46,141.58
(2) 其他減少	—	—	—	—
4. 年末餘額	41,793,419.69	15,309,998.92	17,853,130.56	74,956,549.17
二、累計折舊				
1. 年初餘額	4,292,928.36	6,566,344.99	10,252,191.61	21,111,464.96
2. 本年增加金額	992,593.68	2,644,533.32	2,380,070.31	6,017,197.31
(1) 計提	992,593.68	2,644,533.32	2,380,070.31	6,017,197.31
(2) 其他轉入	—	—	—	—
3. 本年減少金額	—	52,380.54	858,307.67	910,688.21
(1) 處置或報廢	—	52,380.54	827,216.03	879,596.57
(2) 處置子公司減少	—	—	31,091.64	31,091.64
(3) 其他減少	—	—	—	—
4. 年末餘額	5,285,522.04	9,158,497.77	11,773,954.25	26,217,974.06
三、減值準備				
四、賬面價值				
1. 年末賬面價值	36,507,897.65	6,151,501.15	6,079,176.31	48,738,575.11
2. 年初賬面價值	37,500,491.33	7,918,103.06	5,292,706.07	50,711,300.46

財務報表附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

5. 合併財務報表主要項目註釋(續)

5.12 使用權資產

5.12.1 使用權資產情況

項目	房屋建築物	合計
一、賬面原值		
1. 年初餘額	3,908,271.10	3,908,271.10
2. 本年增加金額	—	—
3. 本年減少金額	—	—
4. 年末餘額	3,908,271.10	3,908,271.10
二、累計折舊		
1. 年初餘額	2,149,549.06	2,149,549.06
2. 本年增加金額	781,654.20	781,654.20
(1) 計提	781,654.20	781,654.20
3. 本年減少金額	—	—
4. 年末餘額	2,931,203.26	2,931,203.26
三、減值準備		
四、賬面價值		
1. 年末賬面價值	977,067.84	977,067.84
2. 年初賬面價值	1,758,722.04	1,758,722.04

5.13 無形資產

5.13.1 無形資產明細

項目	軟件	合計
一、賬面原值		
1. 年初餘額	3,258,292.97	3,258,292.97
2. 本年增加金額	457,957.45	457,957.45
(1) 購置	457,957.45	457,957.45
3. 本年減少金額	—	—
4. 年末餘額	3,716,250.42	3,716,250.42
二、累計攤銷		
1. 年初餘額	2,174,534.96	2,174,534.96
2. 本年增加金額	886,134.96	886,134.96
(1) 計提	886,134.96	886,134.96
3. 本年減少金額	—	—
4. 年末餘額	3,060,669.92	3,060,669.92
三、減值準備		
四、賬面價值		
1. 年末賬面價值	655,580.50	655,580.50
2. 年初賬面價值	1,083,758.01	1,083,758.01

財務報表附註
(除另有指明外，以人民幣呈列)

5. 合併財務報表主要項目註釋(續)

5.14 長期待攤費用

項目	年初餘額	本年增加	本年攤銷	本年 其他減少	年末餘額
裝修費	2,898,728.72	4,443,115.86	1,266,671.06	—	6,075,173.52
合計	2,898,728.72	4,443,115.86	1,266,671.06	—	6,075,173.52

5.15 遞延所得稅資產和遞延所得稅負債

5.15.1 未經抵銷的遞延所得稅資產

項目	年末餘額		年初餘額	
	可抵扣 暫時性差異	遞延 所得稅資產	可抵扣 暫時性差異	遞延 所得稅資產
壞賬準備	30,602,358.54	6,689,925.43	19,540,294.90	4,494,399.90
資產減值準備	252,293.97	54,058.47	202,129.34	44,641.18
應付職工薪酬	2,939,550.34	584,500.43	9,416,789.34	1,953,418.61
租賃負債	2,624,841.77	393,726.27	2,553,478.25	383,021.74
合計	36,419,044.62	7,722,210.60	31,712,691.83	6,875,481.43

5.15.2 未經抵銷的遞延所得稅負債

項目	年末餘額		年初餘額	
	應納稅 暫時性差異	遞延 所得稅負債	應納稅 暫時性差異	遞延 所得稅負債
使用權資產	977,067.84	146,560.18	1,758,722.04	263,808.31
合計	977,067.84	146,560.18	1,758,722.04	263,808.31

5.15.3 以抵銷後淨額列示的遞延所得稅資產或負債

項目	遞延 所得稅資產 和負債年末 互抵金額		遞延 所得稅資產 和負債年初 互抵金額	
	遞延 所得稅資產 和負債年末 互抵金額	抵銷後遞延 所得稅資產 或負債年末餘額	遞延 所得稅資產 和負債年初 互抵金額	抵銷後遞延 所得稅資產 或負債年初餘額
遞延所得稅資產	146,560.18	7,575,650.42	263,808.31	6,611,673.12
遞延所得稅負債	146,560.18	—	263,808.31	—

財務報表附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

5. 合併財務報表主要項目註釋(續)

5.16 短期借款

5.16.1 短期借款分類

借款類別	年末餘額	年初餘額
信用借款	8,008,317.81	—
合計	8,008,317.81	—

5.17 應付賬款

5.17.1 應付賬款列示

項目	年末餘額	年初餘額
應付項目成本	83,817,728.39	89,371,698.92
應付工程款	72,234,232.98	93,194,280.36
應付費用款	—	1,975,297.20
應付材料款	659,547.79	9,657,093.08
暫估應付賬款	1,705,399.10	780,864.97
其他	7,410,722.77	6,717,574.46
合計	165,827,631.03	201,696,808.99

5.17.2 應付賬款賬齡

項目	年末餘額	年初餘額
1年以內	119,403,058.28	152,737,044.34
1-2年	26,315,674.51	38,495,716.53
2-3年	11,887,664.11	9,296,755.27
3年以上	8,221,234.13	1,167,292.85
合計	165,827,631.03	201,696,808.99

財務報表附註
(除另有指明外，以人民幣呈列)

5. 合併財務報表主要項目註釋(續)

5.17 應付賬款(續)

5.17.3 賬齡超過1年的重要應付賬款

單位名稱	年末餘額	未償還或結轉的原因
山東國瑞市政園林工程有限公司	5,164,378.85	未結算
青島隆德市政園林建設有限公司	4,560,497.20	未結算
青島上境景觀工程有限公司	4,303,077.38	未結算
山東藍豐建設有限公司	3,249,105.13	未結算
山東華邁融慧信息科技有限公司	2,822,979.90	未結算
山東昌世建築工程有限公司	2,392,875.53	未結算
山東風藝景觀工程有限公司	2,045,321.65	未結算
山東省城鄉發展集團裝飾有限公司	1,562,972.98	未結算
中國中元國際工程有限公司	1,329,005.60	未結算
山東峻茂市政園林工程有限公司	1,206,794.53	未結算
山東展鴻華商裝飾工程有限公司	1,122,566.93	未結算
合計	29,759,575.68	—

5.18 預收款項

類別	年末餘額	年初餘額
租賃費	316,079.43	336,976.79
合計	316,079.43	336,976.79

5.19 合同負債

類別	年末餘額	年初餘額
物業費	79,092,601.23	67,504,491.47
社區增值服務	1,476,420.98	4,164,548.01
景觀綠化設計服務	—	131,903.63
合計	80,569,022.21	71,800,943.11

財務報表附註
(除另有指明外，以人民幣呈列)

5. 合併財務報表主要項目註釋(續)

5.20 應付職工薪酬

5.20.1 應付職工薪酬分類

項目	年初餘額	本年增加	本年減少	年末餘額
短期薪酬	21,854,669.02	131,912,883.46	136,222,544.54	17,545,007.94
離職後福利—設定提存計劃	3,540,979.18	16,134,168.52	18,427,615.49	1,247,532.21
辭退福利	—	1,462,337.11	1,462,337.11	—
合計	25,395,648.20	149,509,389.09	156,112,497.14	18,792,540.15

5.20.2 短期薪酬

項目	年初餘額	本年增加	本年減少	年末餘額
工資、獎金、津貼和補貼	9,163,943.52	105,520,914.75	104,590,358.44	10,094,499.83
職工福利費	—	12,416,480.04	12,416,480.04	—
社會保險費	2,230,542.85	6,844,783.37	8,039,843.34	1,035,482.88
其中：醫療保險	1,988,007.60	6,457,413.13	7,594,004.66	851,416.07
工傷保險	242,535.25	387,370.24	445,838.68	184,066.81
其他保險	—	—	—	—
住房公積金	3,645,267.21	5,052,562.82	8,041,294.78	656,535.25
工會經費和職工教育經費	6,814,915.44	1,978,024.40	3,034,449.86	5,758,489.98
短期累積帶薪缺勤	—	7,957.00	7,957.00	—
其他	—	92,161.08	92,161.08	—
合計	21,854,669.02	131,912,883.46	136,222,544.54	17,545,007.94

5.20.3 設定提存計劃

項目	年初餘額	本年增加	本年減少	年末餘額
基本養老保險	3,386,179.30	12,507,042.33	14,695,414.71	1,197,806.92
失業保險費	154,799.88	524,361.25	629,435.84	49,725.29
企業年金繳費	—	3,102,764.94	3,102,764.94	—
合計	3,540,979.18	16,134,168.52	18,427,615.49	1,247,532.21

財務報表附註
(除另有指明外，以人民幣呈列)

5. 合併財務報表主要項目註釋(續)

5.20 應付職工薪酬(續)

5.20.3 設定提存計劃(續)

基本養老保險特指定額供款退休計劃供款，本集團候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候員平均薪金若干百分比計算的供款，為候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。

5.21 應交稅費

項目	年末餘額	年初餘額
增值稅	1,598,751.88	440,443.82
企業所得稅	3,644,673.54	1,823,746.17
城市維護建設稅	174,304.06	152,328.12
教育費附加	78,184.47	68,007.60
地方教育附加	49,060.86	42,276.26
個人所得稅	65,311.21	28,720.77
房產稅	124,300.23	379,812.45
土地使用稅	581.22	581.22
印花稅	13,513.31	22,759.28
殘疾人就業保障金	22,368.32	—
合計	5,771,049.10	2,958,675.69

5.22 其他應付款

項目	年末餘額	年初餘額
應付股利	10,213,740.00	10,740,000.00
其他應付款	49,454,437.43	49,473,944.23
合計	59,668,177.43	60,213,944.23

5.22.1 應付股利

項目	年末餘額	年初餘額
普通股股利	10,213,740.00	10,740,000.00
合計	10,213,740.00	10,740,000.00

上述應付股利超過一年未支付，主要系應付控股股東魯商福瑞達醫藥股份有限公司的股利，對方暫未要求支付。

財務報表附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

5. 合併財務報表主要項目註釋(續)

5.22 其他應付款(續)

5.22.2 其他應付款

(1) 按款項性質列示其他應付款

款項性質	年末餘額	年初餘額
押金及保證金	28,084,358.15	26,692,561.67
代墊款項	1,275,996.35	1,807,743.52
代管基金	8,553,839.88	7,519,181.24
黨建	1,738,150.24	1,904,958.76
公共維修基金	2,555,731.04	2,970,899.28
能源費	1,301,186.49	1,595,214.83
中介機構費	4,354,918.26	4,261,616.05
其他	1,590,257.02	2,721,768.88
合計	49,454,437.43	49,473,944.23

(2) 賬齡超過1年的重要其他應付款

單位名稱	年末餘額	未償還或結轉的原因
凸版美林印刷有限公司	4,354,918.26	未結算
合計	4,354,918.26	—

5.23 一年內到期的非流動負債

項目	年末餘額	年初餘額
一年內到期的長期應付款	—	139,992.44
一年內到期的租賃負債	2,624,841.77	812,526.02
合計	2,624,841.77	952,518.46

5.24 其他流動負債

項目	年末餘額	年初餘額
已背書未終止確認的票據款	13,886,175.22	7,692,236.13
待轉銷項稅額	4,799,117.78	4,310,725.72
合計	18,685,293.00	12,002,961.85

財務報表附註
(除另有指明外，以人民幣呈列)

5. 合併財務報表主要項目註釋(續)

5.25 租賃負債

項目	年末餘額	年初餘額
1年以內	2,651,668.60	883,889.52
1-2年	—	883,889.54
2-3年	—	883,889.54
3-4年	—	—
租賃付款額總額小計	2,651,668.60	2,651,668.60
減：未確認的融資費用	26,826.83	98,190.35
租賃付款額現值小計	2,624,841.77	2,553,478.25
減：一年內到期的租賃負債	2,624,841.77	812,526.02
合計	—	1,740,952.23

5.26 股本

項目	年初餘額	發行新股	送股	本年變動增減(+/-) 公積金轉股	其他	小計	年末餘額
股份總額	133,340,000.00	—	—	—	—	—	133,340,000.00

5.27 資本公積

項目	年初餘額	本年增加	本年減少	年末餘額
股本溢價	218,802,523.38	—	4,878,300.00	213,924,223.38
合計	218,802,523.38	—	4,878,300.00	213,924,223.38

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

5.28 盈餘公積

項目	年初餘額	本年增加	本年減少	年末餘額
法定盈餘公積	13,003,776.37	3,960,750.20	—	16,964,526.57
合計	13,003,776.37	3,960,750.20	—	16,964,526.57

財務報表附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

5. 合併財務報表主要項目註釋(續)

5.29 未分配利潤

項目	本年	上年
調整前上年末未分配利潤	159,487,525.92	142,800,857.91
調整年初未分配利潤合計數(調增+，調減-)	—	-10,768,237.03
其中：企業會計準則及相關新規定追溯調整	—	—
會計政策變更	—	—
重大前期差錯更正	—	—
同一控制下企業合併	—	-10,768,237.03
其他調整因素	—	—
調整後年初未分配利潤	159,487,525.92	132,032,620.88
加：本年歸屬於母公司所有者的淨利潤	45,091,464.06	45,078,035.41
減：提取法定盈餘公積	3,960,750.20	3,248,754.75
提取任意盈餘公積	—	—
應付普通股股利	—	14,374,375.62
轉作股本的普通股股利	—	—
本年年末餘額	200,618,239.78	159,487,525.92

5.30 營業收入、營業成本

5.30.1 營業收入和營業成本情況

項目	本年發生額		上年發生額	
	收入	成本	收入	成本
主營業務	607,769,943.85	492,648,255.60	930,811,392.53	808,342,788.52
其他業務	1,148,679.98	332,302.68	25,792,366.11	17,999,842.02
合計	608,918,623.83	492,980,558.28	956,603,758.64	826,342,630.54

財務報表附註
(除另有指明外，以人民幣呈列)

5. 合併財務報表主要項目註釋(續)

5.30 營業收入、營業成本(續)

5.30.2 合同產生的收入情況

合同分類	主營業務	本年發生額 其他業務	合計
業務類型			
其中：物業管理服務	332,539,687.94	1,148,679.98	333,688,367.92
社區增值服務	145,435,242.61	—	145,435,242.61
非業主增值服務	129,795,013.30	—	129,795,013.30
房產置業	—	—	—
租賃	—	—	—
按經營地區分類			
其中：中國	607,769,943.85	1,148,679.98	608,918,623.83
按商品轉讓的時間分類			
其中：某一時點轉讓	136,882,225.18	—	136,882,225.18
某一時段內轉讓	470,887,718.67	1,148,679.98	472,036,398.65
合計	607,769,943.85	1,148,679.98	608,918,623.83

合同分類	主營業務	上年發生額 其他業務	合計
業務類型			
其中：物業管理服務	316,147,095.53	1,142,505.00	317,289,600.53
社區增值服務	135,790,475.31	—	135,790,475.31
非業主增值服務	167,941,788.23	—	167,941,788.23
房產置業	310,932,033.46	—	310,932,033.46
租賃	—	24,649,861.11	24,649,861.11
按經營地區分類			
其中：中國	930,811,392.53	25,792,366.11	956,603,758.64
按商品轉讓的時間分類			
其中：某一時點轉讓	431,830,483.41	549,296.06	432,379,779.47
某一時段內轉讓	498,980,909.12	25,243,070.05	524,223,979.17
合計	930,811,392.53	25,792,366.11	956,603,758.64

財務報表附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

5. 合併財務報表主要項目註釋(續)

5.31 税金及附加

項目	本年發生額	上年發生額
城市維護建設稅	1,372,199.37	2,232,524.25
教育費附加	596,368.50	986,413.26
地方教育費附加	397,407.96	622,157.57
印花稅	122,390.57	548,641.50
房產稅	1,150,789.81	4,446,326.23
土地使用稅	61,573.76	25,775.94
環境保護稅	862.59	5,227.28
車船使用稅	4,468.46	3,060.96
水資源稅	—	449,307.00
土地增值稅	—	5,817,642.79
其他	—	6,192.50
合計	3,706,061.02	15,143,269.28

5.32 銷售費用

項目	本年發生額	上年發生額
廣告宣傳費	—	4,269,974.34
佣金費用	—	8,312,968.29
合計	—	12,582,942.63

5.33 管理費用

項目	本年發生額	上年發生額
職工薪酬	36,067,367.55	38,747,257.05
其他中介機構費	3,459,940.87	6,645,316.17
會計師酬金	350,000.00	450,000.00
— 年報審計	280,000.00	400,000.00
— 中期審閱	70,000.00	50,000.00
折舊攤銷	2,820,176.13	2,826,108.47
信息技術服務費	1,573,402.05	—
差旅費	1,284,838.27	1,268,824.46
勞務費	782,879.37	363,547.98
辦公費	762,410.97	714,854.61
業務招待費	598,125.87	613,212.67
汽車交通費	386,565.83	366,502.36
費用性稅金	347,871.82	340,965.78
絡通訊費	157,659.98	345,124.50
保險費	92,375.72	102,345.09
租賃費	91,430.37	132,416.76
其他	1,482,739.84	2,409,754.18
合計	50,257,784.64	55,326,230.08

財務報表附註
(除另有指明外，以人民幣呈列)

5. 合併財務報表主要項目註釋(續)

5.34 研發費用

項目	本年發生額	上年發生額
職工薪酬	5,078,233.37	4,172,959.20
折舊攤銷	10,186.66	52,061.50
合計	5,088,420.03	4,225,020.70

5.35 財務費用

項目	本年發生額	上年發生額
利息費用	287,299.69	168,474.84
減：利息收入	6,386,971.69	7,046,780.64
加：匯兌損失	356,534.42	750,377.30
加：其他支出	1,150,076.95	1,267,699.78
合計	-4,593,060.63	-4,860,228.72

5.36 其他收益

產生其他收益的來源	本年發生額	上年發生額
政府補助	1,253,845.58	1,006,744.20
軍人及退伍軍人減免	161,657.86	445,500.10
增值稅加計抵減	—	1,276,175.19
個稅手續費返還	24,507.58	79,039.71
再就業稅收優惠減免	—	13,750.00
其他	1,126.25	—
合計	1,441,137.27	2,821,209.20

5.37 投資收益

項目	本年發生額	上年發生額
處置長期股權投資產生的投資收益	-379,945.42	16,700,521.00
合計	-379,945.42	16,700,521.00

財務報表附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

5. 合併財務報表主要項目註釋(續)

5.38 信用減值損失

項目	本年發生額	上年發生額
應收賬款壞賬損失	-10,757,221.62	-8,172,106.12
其他應收款壞賬損失	-395,356.79	-945,983.42
應收票據壞賬損失	-298,846.29	-122,986.87
合計	-11,451,424.70	-9,241,076.41

5.39 資產減值損失

項目	本年發生額	上年發生額
存貨跌價損失	—	-916,502.33
合同資產減值損失	-80,771.13	-202,129.34
合計	-80,771.13	-1,118,631.67

5.40 營業外收入

5.40.1 營業外收入明細

項目	本年發生額	上年發生額	計入本年 非經常性 損益的金額
非流動資產報廢利得	450.00	60.00	450.00
政府補助	8,270,000.00	—	8,270,000.00
其他收入	57,163.45	146,977.48	57,163.45
合計	8,327,613.45	147,037.48	8,327,613.45

5.40.2 計入當期損益的政府補助

補助項目	本年發生金額	上年發生金額	與資產相關/ 與收益相關
2022年金九條政策補助	8,200,000.00	—	與收益相關
2022年度規上服務業企業獎勵資金	50,000.00	—	與收益相關
2021年度規上企業市級獎勵	20,000.00	—	與收益相關
合計	8,270,000.00	—	—

財務報表附註
(除另有指明外，以人民幣呈列)

5. 合併財務報表主要項目註釋(續)

5.41 營業外支出

項目	本年金額	上年金額	計入本年 非經常性 損益的金額
非流動資產處報廢損失	39,493.06	135,526.29	39,493.06
公益性捐贈支出	4,000.00	721.92	4,000.00
滯納金	38,544.56	67,971.68	38,544.56
罰款	67,000.00	50,200.00	67,000.00
其他	83,372.69	193,780.59	83,372.69
合計	232,410.31	448,200.48	232,410.31

5.42 所得稅費用

5.42.1 所得稅費用

項目	本年發生額	上年發生額
按稅法及相關規定計算的當期所得稅	15,042,733.94	12,289,664.46
其中：中國大陸企業所得稅	15,042,733.94	12,289,664.46
遞延所得稅費用	-1,064,280.36	-1,491,688.70
合計	13,978,453.58	10,797,975.76

5.42.2 會計利潤與所得稅費用調整過程

項目	本年發生額
本年合併利潤總額	59,103,059.65
按法定／適用稅率計算的所得稅費用	14,775,764.92
子公司適用不同稅率的影響	-701,834.88
調整以前期間所得稅的影響	-184,809.25
不可抵扣的成本、費用和損失的影響	548,362.89
使用前期未確認遞延所得稅資產的工會經費、職工教育經費的影響	-157,393.57
研發費用加計扣除的影響	-763,263.00
權益法確認投資收益或處置子公司合併層面投資收益調整的影響	561,048.86
稅率調整導致年初遞延所得稅資產／負債餘額的變化	-34,075.13
殘疾人加計扣除	-65,347.26
所得稅費用	13,978,453.58

財務報表附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

5. 合併財務報表主要項目註釋(續)

5.43 現金流量表項目

5.43.1 與經營活動有關的現金

(1) 收到的其他與經營活動有關的現金

項目	本年發生額	上年發生額
收到往來款項及其他	69,738,469.16	74,497,117.63
政府補助	9,523,845.58	1,090,297.04
利息收入	5,561,968.21	7,062,432.53
合計	84,824,282.95	82,649,847.20

(2) 支付的其他與經營活動有關的現金

項目	本年發生額	上年發生額
支付往來款項及其他	75,771,784.32	46,558,744.74
管理費用付現	11,639,938.37	13,724,949.87
財務費用付現	1,150,076.95	1,267,698.78
營業外支出	167,617.25	311,096.15
銷售費用付現	—	12,600,221.82
合計	88,729,416.89	74,462,711.36

5.43.2 與籌資活動有關的現金

(1) 支付的其他與籌資活動有關的現金

項目	本年發生額	上年發生額
集團內部往來	—	82,802,000.00
租賃負債付現	140,610.79	2,615,413.48
支付同一控制下企業合併的對價款	4,878,300.00	—
合計	5,018,910.79	85,417,413.48

財務報表附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

5. 合併財務報表主要項目註釋(續)

5.44 現金流量表補充資料

5.44.1 現金流量表補充資料

項目	本年金額	上年金額
1. 將淨利潤調節為經營活動現金流量：	—	—
淨利潤	45,124,606.07	45,906,777.49
加：資產減值準備	80,771.13	1,118,631.67
信用減值損失	11,451,424.70	9,241,076.41
固定資產折舊、使用權資產折舊、油氣資產折耗、 生產性生物資產折舊	8,583,041.03	6,506,606.00
無形資產攤銷	886,134.96	881,086.87
長期待攤費用攤銷	1,266,671.06	386,567.83
處置固定資產、無形資產和其他長期資產的損失 (收益以「-」填列)	—	—
固定資產報廢損失(收益以「-」填列)	-39,043.06	136,382.41
公允價值變動損失(收益以「-」填列)	—	—
財務費用(收益以「-」填列)	643,834.11	918,852.14
投資損失(收益以「-」填列)	379,945.42	-16,700,521.00
遞延所得稅資產的減少(增加以「-」填列)	-1,064,280.36	-1,491,688.70
遞延所得稅負債的增加(減少以「-」填列)	—	—
存貨的減少(增加以「-」填列)	-3,688,960.30	-39,969,299.98
經營性應收項目的減少(增加以「-」填列)	-43,545,002.84	86,618,525.21
經營性應付項目的增加(減少以「-」填列)	-25,577,976.87	-77,736,523.38
其他	—	—
經營活動產生的現金流量淨額	-5,498,834.95	15,816,472.97
2. 不涉及現金收支的重大投資和籌資活動：	—	—
債務轉為資本	—	—
一年內到期的可轉換公司債券	—	—
融資租入固定資產	—	—
3. 現金及現金等價物淨變動情況：		
現金的年末餘額	425,171,708.53	412,094,874.66
減：現金的年初餘額	412,094,874.66	428,224,768.89
加：現金等價物的年末餘額	—	—
減：現金等價物的年初餘額	—	—
現金及現金等價物淨增加額	13,076,833.87	-16,129,894.23

財務報表附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

5. 合併財務報表主要項目註釋(續)

5.44 現金流量表補充資料(續)

5.44.2 本年收到的處置子公司的現金淨額

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

5.44.3 現金和現金等價物的構成

項目	年末餘額	年初餘額
現金	425,171,708.53	412,094,874.66
其中：庫存現金	4,015.10	5,455.50
可隨時用於支付的銀行存款	425,167,693.43	412,089,419.16
現金等價物	—	—
年末現金和現金等價物餘額	425,171,708.53	412,094,874.66
其中：母公司或集團內子公司使用受限制的現金和現金等價物	—	—

5.45 外幣貨幣性項目

項目	年末外幣餘額	折算匯率	年末折算人民幣餘額
貨幣資金	—	—	24,006.79
其中：港幣	25,924.14	0.92604	24,006.79
其他應付款	—	—	4,354,918.26
其中：港幣	4,702,732.34	0.92604	4,354,918.26

5.46 租賃

本集團作為承租方

項目	本年發生額
租賃負債利息費用	71,981.87
計入當期損益的採用簡化處理的短期租賃費用	1,803,902.46
計入當期損益的採用簡化處理的低價值資產租賃費用(短期租賃除外)	—
未納入租賃負債計量的可變租賃付款額	—
轉租使用權資產取得的收入	—
與租賃相關的總現金流出	2,427,298.03

財務報表附註
(除另有指明外，以人民幣呈列)

6. 合併範圍的變更

6.1 同一控制下企業合併

6.1.1 本年發生的同一控制下企業合併

被合併方名稱	企業合併中 取得的權益比例	構成同一控制下 企業合併的依據	合併日	合併日的確定依據	合併當年 年初至合併日 被合併方的收入	合併當年 年初至合併日 被合併方的 淨利潤	比較期間 被合併方的收入	比較期間 被合併方的 淨利潤
達安通(山東)機電 設備工程有限 責任公司	100.00%	受同一最終控制 方控制	2024年2月29日	完成股權變更		12,422.39	335,581,894.57	5,646,526.15

詳見附註3.29.3核實同一控制下企業合併追溯調整。

6.1.2 合併成本

項目	達安通公司
現金	4,878,300.00
合併成本合計	4,878,300.00

6.1.3 合併日被合併方資產、負債的賬面價值

項目	達安通公司 合併日	上年年末
資產：		
貨幣資金	4,891,114.67	1,032,564.08
其他應收款		3,846,544.79
負債：		
應交稅費	403.16	819.75
淨資產	4,890,711.51	4,878,289.12
減：少數股東權益 取得的淨資產	4,890,711.51	4,878,289.12

6. 合併範圍的變更(續)

6.2 處置子公司

本年喪失子公司控制權的交易或事項

子公司名稱	喪失控制權時點的 處置價款	喪失控制權時點 的處置比例	喪失控制權時點 的處置方式	喪失控制權 的時點	喪失控制權時點 的判斷依據	處置價款與處置投資對應的 合併財務報表層面享有 該子公司淨資產份額的差額
山東省匯邦達裝飾 工程有限公司	21,864,000.00	100.00%	股權轉讓	2024-5-31	完成股權變更、 取得對價	-379,945.42

根據公司2024年2月27日第一屆董事會第十五次會議審議通過的《關於協議轉讓山東省匯邦達裝飾工程有限公司股權的議案》，公司與山東省城鄉發展集團有限公司訂立股權轉讓協議，公司將所持有的山東省匯邦達裝飾工程有限公司(目標公司，以下簡稱「匯邦達」)100%的股權轉讓給山東省城鄉發展集團有限公司，轉讓價款為2,186.40萬元人民幣，公司於2024年5月31日收到上述轉讓價款。

6.3 其他原因的合併範圍變動

無。

財務報表附註
(除另有指明外，以人民幣呈列)

7. 在其他主體中的權益

7.1 在子公司中的權益

7.1.1 企業集團的構成

子公司名稱	註冊資本	已發行及繳足詳情	主要經營地	設立/註冊地	業務性質	持股比例(%)		取得方式
						直接	間接	
山東藍岸園林工程有限公司	2000萬元人民幣	2000萬元人民幣	山東濟南	山東濟南	土木工程建築業	100.00		同一控制下企業合併
山東省魯商建築設計有限公司	500萬元人民幣	500萬元人民幣	山東濟南	山東濟南	建築裝飾、裝修和其他建築業	100.00		同一控制下企業合併
山東立誠膳鄰餐飲管理有限公司	500萬元人民幣	500萬元人民幣	山東濟南	山東濟南	商務服務業	100.00		投資設立
山東魯商唐安物業有限公司	300萬元人民幣	30萬元人民幣	山東濟南	山東濟南	房地產業	41.00		投資設立
達安通(山東)機電設備工程有限責任公司	1000萬元人民幣	1000萬元人民幣	山東濟南	山東濟南	商務服務業	100.00		同一控制下企業合併

註：濟南尚信投資合夥企業(有限合夥)對山東魯商唐安物業有限公司的持股比例為10%，其股東權利全權委託本公司行使，本公司於股東大會上享有51%的表決權，且有權對實體的營運及管理活動行使控制權，故本公司將山東魯商唐安物業有限公司納入合併範圍。

7.1.2 重要的非全資子公司

子公司名稱	少數股東 持股比例(%)	本年歸屬於 少數股東的損益	本年向 少數股東宣告 分派的股利	年末少數 股東權益餘額
山東魯商唐安物業有限公司	59.00	33,142.01	—	3,982,723.27

財務報表附註
(除另有指明外，以人民幣呈列)

7. 在其他主體中的權益(續)

7.1 在子公司中的權益(續)

7.1.3 重要非全資子公司的主要財務信息

子公司名稱	年末餘額					
	流動資產	非流動資產	資產合計	流動負債	非流動負債	負債合計
山東魯商唐安物業有限公司	13,431,981.99	85,267.13	13,517,249.12	6,976,281.48	-	6,976,281.48

子公司名稱	年初餘額					
	流動資產	非流動資產	資產合計	流動負債	非流動負債	負債合計
山東魯商唐安物業有限公司	12,712,898.96	61,508.24	12,774,407.20	6,288,676.25	-	6,288,676.25

子公司名稱	本年發生額				經營活動 現金流量
	營業收入	淨利	綜合收益總額		
山東魯商唐安物業有限公司	5,773,626.16	55,236.69	55,236.69		49,250.48

子公司名稱	上年發生額				經營活動 現金流量
	營業收入	淨利	綜合收益總額		
山東魯商唐安物業有限公司	11,384,152.13	1,404,647.60	1,404,647.60		-1,450,745.82

財務報表附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

8. 與金融工具相關風險

本集團在日常活動中面臨各種金融工具風險，主要包括市場風險（如匯率風險、利率風險）、信用風險及流動性風險等。與這些金融工具有關的風險，以及本集團為降低這些風險所採取的風險管理政策如下所述。本集團管理層對這些風險敞口進行管理和監控以確保將上述風險控制在限定的範圍之內。

8.1 各類風險管理目標和政策

本集團從事風險管理的目標是在風險和收益之間取得適當的平衡，將風險對本集團經營業績的負面影響降低到最低水平，使股東及其它權益投資者的利益最大化。基於該風險管理目標，本集團風險管理的基本策略是確定和分析本集團所面臨的各種風險，建立適當的風險承受底線並進行風險管理，並及時可靠地對各種風險進行監督，將風險控制在限定的範圍之內。

8.1.1 市場風險

(1) 匯率風險

本集團主要經營位於中國境內，主要業務以人民幣結算，但已確認的外幣資產和負債及未來的外幣交易（外幣資產和負債及外幣交易的計價貨幣主要為港幣）依然存在匯率風險。於2024年12月31日，除下表所述資產及負債的港幣餘額外，本集團的資產及負債均為人民幣餘額。該等港幣餘額的資產和負債產生的匯率風險可能對本集團的經營業績產生影響。

項目	2024年12月31日	2023年12月31日
貨幣資金－港幣	25,924.14	2,567.14
其它應付款－港幣	4,702,732.34	4,702,732.34

本集團持續監控外幣交易和外幣資產負債的規模，密切關注匯率變動對本集團的影響，以最大程度降低面臨的匯率風險。

本集團目前未簽署的任何遠期外匯合約或貨幣互換合約。

(2) 利率風險

本集團的利率風險產生於銀行借款等帶息債務。浮動利率的金融負債使本集團面臨現金流量利率風險，固定利率的金融負債使本集團面臨公允價值利率風險。本集團根據當時的市場環境來決定固定利率及浮動利率合同的相對比例。於2024年12月31日，本集團的帶息債務主要為人民幣計價的固定利率借款合同，金額合計為8,008,317.81元。

本集團持續監控利率水平對本集團的影響，依據最新的市場狀況及時做出調整。

8. 與金融工具相關風險(續)

8.1 各類風險管理目標和政策(續)

8.1.2 信用風險

本集團對信用風險按組合分類進行管理。信用風險主要產生於貨幣資金、應收票據、應收賬款、應收款項融資、其他應收款、合同資產等。

為降低信用風險，本集團制定適當的信用政策，並執行其它監控程序以確保採取必要的措施回收過期債權。此外，本集團於每個資產負債表日審核每一單項應收款的回收情況，以確保就無法回收的款項計提充分的壞賬準備。因此，本集團管理層認為本集團所承擔的信用風險已經大為降低。

本集團的流動資金存放在信用評級較高的銀行，故流動資金的信用風險較低。

本集團採用了必要的政策確保所有銷售客戶均具有良好的信用記錄。作為本集團信用風險資產管理的一部分，本集團利用賬齡來評估應收賬款、合同資產和其他應收款的減值損失。本集團的應收賬款、合同資產和其他應收款涉及大量客戶，賬齡信息可以反映這些客戶的償付能力和壞賬風險。本集團根據歷史數據計算不同賬齡期間的歷史實際壞賬率，並考慮了當前及未來經濟狀況的預測等前瞻性信息進行調整得出預期損失率。

本集團應收賬款及合同資產的客戶中，前五名金額合計：76,674,468.37元，佔本公司應收賬款及合同資產總額的20.83%。由於客戶廣泛，本集團沒有重大的信用集中風險。

(1) 信用風險顯著增加判斷標準

本集團在每個資產負債表日，通過比較金融工具在初始確認時所確定的預計存續期內的違約概率和該工具在資產負債表日所確定的預計存續期內的違約概率，來判定金融工具信用風險自初始確認後是否顯著增加。但是，如果本集團確定金融工具在資產負債表日只具有較低的信用風險的，可以假設該金融工具的信用風險自初始確認後並未顯著增加。

本集團判斷信用風險顯著增加的主要標準為以下一個或多個指標發生顯著變化：債務人所處的經營環境、內外部信用評級、實際或預期經營成果出現重大不利變化等。

財務報表附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

8. 與金融工具相關風險(續)

8.1 各類風險管理目標和政策(續)

8.1.2 信用風險(續)

(2) 已發生信用減值資產的定義

當對金融資產預期未來現金流量具有不利影響的一項或多項事件發生時，該金融資產成為已發生信用減值的金融資產。本集團判斷已發生信用減值的主要標準為：如果內部或外部信息顯示，在考慮所持有的任何信用增級之前，可能無法全額收回合同金額，本集團會將其視為已發生信用減值。金融資產發生信用減值，有可能是多個事件的共同作用所致，未必是可單獨識別的事件所致。

金融資產已發生信用減值的證據包括下列可觀察信息：發行方或債務人發生重大財務困難；債務人違反合同，如償付利息或本金違約或逾期等；本集團出於與債務人財務困難有關的經濟或合同考慮，給予債務人在任何其他情況下都不會做出的讓步；債務人很可能破產或進行其他財務重組；發行方或債務人財務困難導致該金融資產的活躍市場消失。

(3) 信用風險敞口

於2024年12月31日，可能引起本集團財務損失的最大信用風險敞口主要來自於合同另一方未能履行義務而導致本集團金融資產產生的損失。

本集團的信用風險敞口包括涉及信用風險的資產負債表內項目和表外項目。在資產負債表日，本集團金融資產的賬面價值已代表其最大信用風險敞口。

8.1.3 流動性風險

流動性風險為本集團在到期日無法履行其財務義務的風險。本集團管理流動性風險的方法是確保有足夠的資金流動性來履行到期債務，而不至於造成不可接受的損失或對企業信譽造成損害。本集團定期分析負債結構和期限，以確保有充裕的資金。本集團管理層對銀行借款的使用情況進行監控並確保遵守借款協議。

本集團的金融負債和表外擔保項目按未折現剩餘合同義務的到期期限分析如下：

2024年12月31日金額：

項目	一年以內	一到二年	二到五年	五年以上	合計
短期借款	8,008,317.81				8,008,317.81
應付賬款	165,827,631.03				165,827,631.03
其他應付款	59,668,177.43				59,668,177.43
應付職工薪酬	18,792,540.15				18,792,540.15
應交稅費	5,771,049.10				5,771,049.10
一年內到期的非流動負債	2,624,841.77				2,624,841.77

財務報表附註
(除另有指明外，以人民幣呈列)

8. 與金融工具相關風險(續)

8.2 敏感性分析

本集團採用敏感性分析技術分析風險變量的合理、可能變化對當期損益或股東權益可能產生的影響。由於任何風險變量很少孤立的發生變化，而變量之間存在的相關性對某一風險變量變化的最終影響金額將產生重大作用，因此下述內容是在假設每一變量的變化是獨立的情況下進行的。

外匯風險敏感性分析

外匯風險敏感性分析假設：所有境外經營淨投資套期及現金流量套期均高度有效。

在上述假設的基礎上，在其它變量不變的情況下，匯率可能發生的合理變動對當期損益和權益的稅後影響如下：

項目	匯率變動	2024年1-12月	
		對淨利潤的影響	對股東權益的影響
港幣	對人民幣升值5%	-216,545.58	-216,545.58
港幣	對人民幣貶值5%	-216,545.58	-216,545.58

9. 公允價值的披露

9.1 以公允價值計量的資產和負債的年末公允價值

本集團年末無以公允價值計量的資產和負債。

9.2 不以公允價值計量的金融資產和金融負債的公允價值情況

本集團年末各項金融資產和金融負債的賬面價值與公允價值之間無重大差異。

10. 關聯方及關聯交易

10.1 關聯方關係

10.1.1 本公司的母公司情況

母公司名稱	註冊地	業務性質	註冊資本 (萬元)	母公司對本公司 的持股比例(%)	母公司 對本公司的 表決權比例(%)
魯商福瑞達醫藥股份有限公司	山東省	醫藥製造業	101,656.8775	71.32	71.32

本公司最終控制方是山東省人民政府國有資產監督管理委員會。

10.1.2 本公司的子公司情況

子公司情況詳見本附註「7.1.1 企業集團的構成」相關內容。

10.1.3 本企業合營企業及聯營企業情況

本公司沒有合營或聯營企業。

財務報表附註
(除另有指明外，以人民幣呈列)

10. 關聯方及關聯交易 (續)

10.1 關聯方關係 (續)

10.1.4 其他關聯方

其他關聯方名稱	與本企業關係
北京銀座合智房地產開發有限公司	同受山東省商業集團有限公司控制
東營銀座房地產開發有限公司	同受山東省商業集團有限公司控制
福瑞達大藥房醫藥連鎖(山東)有限公司	同受山東省商業集團有限公司控制
哈爾濱魯商置業有限公司	同受山東省商業集團有限公司控制
菏澤魯商置業有限公司	同受山東省商業集團有限公司控制
濟南金藝林房地產開發有限公司	同受山東省商業集團有限公司控制
濟南魯茂置業有限公司	同受山東省商業集團有限公司控制
濟南魯商福瑞達護理院有限公司	同受山東省商業集團有限公司控制
濟南唐安恆業控股有限責任公司	子公司的股東
濟南銀座北園購物廣場有限公司	同受山東省商業集團有限公司控制
濟南銀座商城有限責任公司馬鞍山購物廣場	同受山東省商業集團有限公司控制
濟南銀座商城有限責任公司七里山分公司	同受山東省商業集團有限公司控制
濟南銀座悅奧行汽車有限公司	同受山東省商業集團有限公司控制
濟寧魯商地產有限公司	同受山東省商業集團有限公司控制
濟寧魯商置業有限公司	同受山東省商業集團有限公司控制
濟寧瑞和置業發展有限公司	同受山東省商業集團有限公司控制
濟寧銀座購物廣場有限責任公司	同受山東省商業集團有限公司控制

財務報表附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

10. 關聯方及關聯交易(續)

10.1 關聯方關係(續)

10.1.4 其他關聯方(續)

其他關聯方名稱	與本企業關係
濟寧銀座商城有限公司	同受山東省商業集團有限公司控制
臨沂居易置業有限公司廣州路分公司	同受山東省商業集團有限公司控制
臨沂居易置業有限公司和諧廣場分公司	同受山東省商業集團有限公司控制
臨沂魯商地產有限公司	同受山東省商業集團有限公司控制
臨沂魯商地產有限公司鉑爾曼大酒店	同受山東省商業集團有限公司控制
臨沂魯商地產有限公司頤庭知春湖酒店	同受山東省商業集團有限公司控制
臨沂魯商金置業有限公司	同受山東省商業集團有限公司控制
臨沂魯商置業有限公司	同受山東省商業集團有限公司控制
臨沂市蘭山區金雀山街道銀座英才鳳凰城幼兒園	同受山東省商業集團有限公司控制
魯商福瑞達健康投資有限公司	同受山東省商業集團有限公司控制
魯商國際貿易有限公司	同受山東省商業集團有限公司控制
魯商集團有限公司	同受山東省商業集團有限公司控制
魯商融資擔保有限公司	同受山東省商業集團有限公司控制
魯商置業青島有限公司	同受山東省商業集團有限公司控制
齊魯醫藥學院	同受山東省商業集團有限公司控制
青島福瑞達數字科技有限公司	同受山東省商業集團有限公司控制

財務報表附註
(除另有指明外，以人民幣呈列)

10. 關聯方及關聯交易 (續)

10.1 關聯方關係 (續)

10.1.4 其他關聯方 (續)

其他關聯方名稱	與本企業關係
青島海景(國際)大酒店發展有限公司	同受山東省商業集團有限公司控制
青島魯商錦繡置業有限公司	同受山東省商業集團有限公司控制
青島魯商藍岸地產有限公司	同受山東省商業集團有限公司控制
青島魯商藍谷健康產業有限公司	同受山東省商業集團有限公司控制
青島魯商潤置投資開發有限公司	同受山東省商業集團有限公司控制
青島魯商惜福置業有限公司	同受山東省商業集團有限公司控制
青島魯商置地發展有限公司	同受山東省商業集團有限公司控制
青島綠富房地產開發有限公司	同受山東省商業集團有限公司控制
青島銀座投資開發有限公司和諧廣場分公司	同受山東省商業集團有限公司控制
山東城發資產運營有限公司	同受山東省商業集團有限公司控制
山東城市服務職業學院	同受山東省商業集團有限公司控制
山東城鄉發展資產運營有限公司	同受山東省商業集團有限公司控制
山東叢豐信息科技有限公司	同受山東省商業集團有限公司控制
山東達康經貿有限公司	同受山東省商業集團有限公司控制
山東福瑞達艾健康有限公司	同受山東省商業集團有限公司控制
山東福瑞達生物股份有限公司	同受山東省商業集團有限公司控制

財務報表附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

10. 關聯方及關聯交易(續)

10.1 關聯方關係(續)

10.1.4 其他關聯方(續)

其他關聯方名稱	與本企業關係
山東福瑞達生物科技有限公司	同受山東省商業集團有限公司控制
山東福瑞達醫藥集團有限公司	同受山東省商業集團有限公司控制
山東福中福生物科技有限公司	同受山東省商業集團有限公司控制
山東富源供應鏈管理有限公司	同受山東省商業集團有限公司控制
山東富源小額貸款有限公司	同受山東省商業集團有限公司控制
山東高樂酒業有限公司	同受山東省商業集團有限公司控制
山東焦點福瑞達生物股份有限公司	同受山東省商業集團有限公司控制
山東魯商產融控股有限公司	同受山東省商業集團有限公司控制
山東魯商科技集團有限公司	同受山東省商業集團有限公司控制
山東魯商通科技有限公司	同受山東省商業集團有限公司控制
山東魯商銀座商業管理有限公司	同受山東省商業集團有限公司控制
山東魯新置業有限公司	同受山東省商業集團有限公司控制
山東魯銀產業投資有限公司	同受山東省商業集團有限公司控制
山東明仁福瑞達製藥股份有限公司	同受山東省商業集團有限公司控制
山東商貿高級技工學校	同受山東省商業集團有限公司控制
山東商業職業技術學院	同受山東省商業集團有限公司控制

財務報表附註
(除另有指明外，以人民幣呈列)

10. 關聯方及關聯交易 (續)

10.1 關聯方關係 (續)

10.1.4 其他關聯方 (續)

其他關聯方名稱	與本企業關係
山東商苑物業服務有限公司	同受山東省商業集團有限公司控制
山東省城發建設管理有限公司	同受山東省商業集團有限公司控制
山東省城鄉發展集團有限公司	同受山東省商業集團有限公司控制
山東省城鄉綠色產業發展投資有限公司	同受山東省商業集團有限公司控制
山東省城鄉綠色建築科技有限公司	同受山東省商業集團有限公司控制
山東省創新研究院有限公司	同受山東省商業集團有限公司控制
山東省魯商集團產業投資有限公司	同受山東省商業集團有限公司控制
山東省魯商正沅招標諮詢有限公司	同受山東省商業集團有限公司控制
山東省魯商置業有限公司	同受山東省商業集團有限公司控制
山東省魯商置業有限公司濟南分公司	同受山東省商業集團有限公司控制
山東省魯商置業有限公司濟寧分公司	同受山東省商業集團有限公司控制
山東省魯商置業有限公司青島分公司	同受山東省商業集團有限公司控制
山東省魯商置業有限公司銀座常春藤項目分公司	同受山東省商業集團有限公司控制
山東省魯商置業有限公司長清工業園分公司	同受山東省商業集團有限公司控制
山東省商業集團財務有限公司	同受山東省商業集團有限公司控制
山東省商業集團投資有限公司	同受山東省商業集團有限公司控制

財務報表附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

10. 關聯方及關聯交易(續)

10.1 關聯方關係(續)

10.1.4 其他關聯方(續)

其他關聯方名稱	與本企業關係
山東省商業集團有限公司	同受山東省商業集團有限公司控制
山東頤蓮化妝品有限公司	同受山東省商業集團有限公司控制
山東頤蓮文化創意有限公司	同受山東省商業集團有限公司控制
山東易通民間資本管理有限公司	同受山東省商業集團有限公司控制
山東易通商業保理有限公司	同受山東省商業集團有限公司控制
山東銀座·英才幼兒園	同受山東省商業集團有限公司控制
山東銀座·英才幼兒園濟寧南池公館園	同受山東省商業集團有限公司控制
山東銀座購物中心有限公司荷澤銀座和諧廣場	同受山東省商業集團有限公司控制
山東銀座家居有限公司居家生活廣場	同受山東省商業集團有限公司控制
山東銀座教育管理有限公司	同受山東省商業集團有限公司控制
山東銀座配送有限公司	同受山東省商業集團有限公司控制
山東銀座汽車貿易有限公司	同受山東省商業集團有限公司控制
山東銀座汽車有限公司	同受山東省商業集團有限公司控制
山東銀座泉城大酒店有限公司濟南魯商國奧城分公司	同受山東省商業集團有限公司控制
山東銀座商城股份有限公司	同受山東省商業集團有限公司控制
山東銀座商城股份有限公司玉函分公司	同受山東省商業集團有限公司控制

財務報表附註
(除另有指明外，以人民幣呈列)

10.關聯方及關聯交易(續)

10.1 關聯方關係(續)

10.1.4 其他關聯方(續)

其他關聯方名稱	與本企業關係
山東銀座天程汽車有限公司	同受山東省商業集團有限公司控制
山東銀座天啟地產有限公司	同受山東省商業集團有限公司控制
山東銀座天通汽車有限公司	同受山東省商業集團有限公司控制
山東銀座天逸汽車有限公司	同受山東省商業集團有限公司控制
山東銀座天尊汽車有限公司	同受山東省商業集團有限公司控制
山東銀座置業有限公司	同受山東省商業集團有限公司控制
山東銀座置業有限公司振興街購物中心	同受山東省商業集團有限公司控制
山鄉集團(山東)九女峰鄉村振興有限公司	同受山東省商業集團有限公司控制
上海魯商房地產有限公司	同受山東省商業集團有限公司控制
泰安魯商地產有限公司	同受山東省商業集團有限公司控制
泰安銀座商城有限公司	同受山東省商業集團有限公司控制
泰山佑鄉村振興生態旅遊發展(山東)有限公司	同受山東省商業集團有限公司控制
濰坊魯商置業有限公司	同受山東省商業集團有限公司控制
新泰市弘文教育產業發展有限公司	同受山東省商業集團有限公司控制
新泰市人民醫院	同受山東省商業集團有限公司控制
煙台捷興企業管理有限公司	同受山東省商業集團有限公司控制

財務報表附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

10. 關聯方及關聯交易(續)

10.1 關聯方關係(續)

10.1.4 其他關聯方(續)

其他關聯方名稱	與本企業關係
煙台魯茂置業有限公司	同受山東省商業集團有限公司控制
煙台魯商地產有限公司	同受山東省商業集團有限公司控制
煙台魯商嘉會置業有限公司	同受山東省商業集團有限公司控制
煙台銀座商城有限公司	同受山東省商業集團有限公司控制
揚州魯蘇健康產業發展有限公司	同受山東省商業集團有限公司控制
易通金服支付有限公司	同受山東省商業集團有限公司控制
易通金服支付有限公司濟南分公司	同受山東省商業集團有限公司控制
易通融資租賃(天津)有限公司	同受山東省商業集團有限公司控制
銀座集團股份有限公司	同受山東省商業集團有限公司控制
銀座集團股份有限公司荷澤銀座商城	同受山東省商業集團有限公司控制
銀座集團股份有限公司濟南銀座花園購物廣場	同受山東省商業集團有限公司控制
銀座集團股份有限公司濟南銀座環山購物廣場	同受山東省商業集團有限公司控制
銀座集團股份有限公司濟南銀座濟樂路購物廣場	同受山東省商業集團有限公司控制
銀座集團股份有限公司濟南銀座燕山購物廣場	同受山東省商業集團有限公司控制
銀座集團股份有限公司濟南銀座中鐵逸都店	同受山東省商業集團有限公司控制
銀座集團股份有限公司萊蕪銀座商城	同受山東省商業集團有限公司控制

財務報表附註
(除另有指明外，以人民幣呈列)

10. 關聯方及關聯交易 (續)

10.1 關聯方關係 (續)

10.1.4 其他關聯方 (續)

其他關聯方名稱	與本企業關係
銀座集團股份有限公司濰坊銀座商城	同受山東省商業集團有限公司控制
銀座集團濟南長清購物廣場有限公司	同受山東省商業集團有限公司控制
淄博魯商置業有限公司	同受山東省商業集團有限公司控制
淄博藝林房地產開發有限公司	同受山東省商業集團有限公司控制
淄博銀座商城有限責任公司博山購物廣場	同受山東省商業集團有限公司控制
淄博銀座商城有限責任公司周村購物廣場	同受山東省商業集團有限公司控制

10.2 關聯交易

10.2.1 關聯交易

關聯交易內容	本年發生額	上年發生額
提供服務	160,124,156.03	150,112,353.25
購買商品及服務	38,637,609.86	17,601,207.40
租賃支出	853,017.72	113,113.01
租賃收入	790,191.52	15,937,264.68
利息收入	4,569,386.67	4,101,748.65
利息支出		143,583,806.83

10.2.2 關鍵管理人員薪酬

項目名稱	本年發生額	上年發生額
薪酬合計	3,293,015.02	2,844,741.12

10.2.3 其他關聯交易

有關收購和處置股權的關聯交易見附註「6. 合併範圍的變更」。

財務報表附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

10. 關聯方及關聯交易(續)

10.3 關聯方應收應付餘額

10.3.1 應收項目

項目名稱	年末餘額		年初餘額	
	賬面餘額	壞賬準備	賬面餘額	壞賬準備
應收賬款	132,895,525.13	2,270,443.58	137,513,152.80	1,080,035.89
應收票據	40,274,536.11	120,823.65	14,743,920.49	40,261.45
合同資產	50,477,743.03	159,818.30	41,811,529.24	98,529.18
預付款項	604,688.41	—	190,592.19	—
其他應收款	872,299.73	7,839.47	5,237,909.43	4,775.37
未到期存款利息	679,375.00	—	561,708.33	—
存放財務公司的款項總額	307,380,783.75	—	277,506,961.07	—

10.3.2 應付項目

項目名稱	年末賬面餘額	年初賬面餘額
應付賬款	9,865,099.81	9,718,004.89
合同負債	2,726,747.63	554,314.63
租賃負債	2,624,841.77	2,553,478.24
其他應付款	318,867.70	329,637.77
應付股利	10,213,740.00	10,740,000.00

財務報表附註
(除另有指明外，以人民幣呈列)

10. 關聯方及關聯交易(續)

10.4 董事、監事及職工薪酬

10.4.1 董事及監事的薪酬詳情如下：

項目	董事及監事津貼	基本工資、津貼 及福利	社會保險、住房 基金及退休金	獎金	股份支付	合計
本年發生額						
執行董事						
王忠武	—	310,769.60	99,242.54	—	—	410,012.14
寧道舉	—	148,612.00	44,418.47	—	—	193,030.47
邵萌	—	184,129.00	72,365.76	—	—	256,494.76
非執行董事						
羅曄	/	/	/	/	/	/
李璐	/	/	/	/	/	/
李涵	/	/	/	/	/	/
獨立非執行董事						
梁碧珊	138,409.65	—	—	—	—	138,409.65
陳曉靜	99,996.00	—	—	—	—	99,996.00
馬濤	99,996.00	—	—	—	—	99,996.00
監事						
張向乾	/	/	/	/	/	/
潘萌	—	152,180.00	62,080.32	—	—	214,260.32
王洪濤	/	/	/	/	/	/
合計	338,401.65	795,690.60	278,107.09			1,412,199.34
上年發生額						
執行董事						
王忠武先生	—	389,996.34	107,565.97	—	—	497,562.31
楊雲龍先生	—	121,658.74	32,865.24	—	—	154,523.98
邵萌先生	—	161,279.00	56,390.44	1,650.00	—	219,319.44
非執行董事						
羅曄女士	—	—	—	—	—	—
李璐女士	—	—	—	—	—	—
李涵女士	—	—	—	—	—	—
獨立非執行董事						
梁碧珊女士	135,525.62	—	—	—	—	135,525.62
陳曉靜女士	91,663.00	—	—	—	—	91,663.00
馬濤先生	91,663.00	—	—	—	—	91,663.00
監事						
張向乾先生	—	—	—	—	—	—
潘萌女士	—	134,893.00	46,902.24	—	—	181,795.24
王洪濤先生	—	—	—	—	—	—
合計	318,851.62	807,827.08	243,723.89	1,650.00	—	1,372,052.59

財務報表附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

10. 關聯方及關聯交易(續)

10.4 董事、監事及職工薪酬(續)

10.4.2 五位最高薪酬人士

本年度薪酬最高的前五位中沒有董事(上年度：1位)，董事的薪酬載於附註「10.4.1 薪酬已反映在董事及監事的薪酬中。其他5位(上年度：4位)的薪酬如下：

項目	本年發生額	上年發生額
薪金及津貼	1,680,680.96	992,852.83
社會保險、住房基金及相關退休金成本	611,047.04	311,119.33
獎金	—	338,022.54
股份支付	—	—
合計	2,291,728.00	1,641,994.70

註：2024年度，本公司未有向任何董事、監事或五位最高薪酬人士支付任何薪酬，作為吸引其加入或於加入本公司時的獎勵或作為離職補償。

10.4.3 主要管理層薪酬

主要管理層薪酬(包括已付及應付董事、監事及高級管理層的金額)如下：

項目	本年發生額	上年發生額
董事及監事津貼	338,401.65	318,851.62
薪金及津貼	2,164,681.24	1,902,289.18
社會保險、住房基金及相關退休金成本	789,932.13	621,950.32
獎金	—	1,650.00
股份支付	—	—
薪酬合計	3,293,015.02	2,844,741.12

11. 承諾及或有事項

11.1 重要承諾事項

已簽訂的正在履行的租賃合同及財務影響，詳見附註「5.12.使用權資產」、附註「5.25.租賃負債」、附註「5.46.租賃」。除存在上述承諾事項外，於資產負債表日，本集團無其他應披露未披露的重大承諾事項。

11.2 或有事項

於資產負債表日，本集團並無須作披露的重要或有事項。

財務報表附註
(除另有指明外，以人民幣呈列)

12. 資產負債表日後事項

12.1 利潤分配情況

項目	內容
擬分配的利潤或股利	2025年3月21日，本公司召開董事會，審議通過《關於2024年度利潤分配方案的議案》，擬以截至2024年12月31日公司股本133,340,000股為基數，向全體股東進行現金分紅，每股派發現金紅利0.108元，共計派發股利1,440.07萬元。

12.2 子公司增資情況

項目	內容
山東省城發建設管理有限公司對本公司全資子公司山東藍岸園林工程有限公司增資	2025年3月21日，本公司召開董事會，審議通過《關於山東省城發建設管理有限公司對山東藍岸園林工程有限公司增資的議案》，為滿足全資子公司山東藍岸園林工程有限公司(以下簡稱「藍岸園林」)申報市政公用工程施工總承包二級資質註冊資本金不低於4,000萬元的要求，擴大其業務範圍，增強其盈利能力，本公司擬同意投資方山東省城發建設管理有限公司(以下簡稱「城發建設」)向藍岸園林增資。本次增資完成後，藍岸園林註冊資本增加至人民幣4,082.00萬元，其中新增註冊資本2,082.00萬元。投資價格以藍岸園林截至2024年8月31日經評估淨資產價值3,488.78萬元為依據，城發建設向藍岸園林投資人民幣3,632.00萬元，其中2,082.00萬元計入實收資本，1,550.00萬元計入資本公積，增資後城發建設共計持有藍岸園林51%的股權。投資方城發建設與本公司系同受山東省商業集團有限公司控制，故本次交易構成關聯交易。

除存在上述資產負債表日後事項外，截至財務報告批准報出日止，本公司無其他應披露未披露的重大資產負債表日後事項。

財務報表附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

13. 母公司財務報表主要項目註釋

13.1 應收賬款

13.1.1 應收賬款按賬齡列示

賬齡	年末餘額	年初餘額
1年以內	118,991,094.85	130,609,132.03
1-2年	43,715,683.96	38,770,508.09
2-3年	13,719,034.01	9,091,631.26
3年以上	11,089,871.91	7,515,986.77
小計	187,515,684.73	185,987,258.15
減：壞賬準備	20,897,512.79	14,983,898.29
合計	166,618,171.94	171,003,359.86

13.1.2 應收賬款按壞賬計提方法分類列示

類別	賬面餘額		年末餘額 壞賬準備 計提比例		賬面價值
	金額	比例(%)	金額	(%)	金額
按單項計提壞賬準備	—	—	—	—	—
按組合計提壞賬準備	187,515,684.73	100.00	20,897,512.79	11.14	166,618,171.94
其中：賬齡組合	123,991,405.12	66.12	20,477,990.95	16.52	103,513,414.17
關聯方組合	63,524,279.61	33.88	419,521.84	0.66	63,104,757.77
合計	187,515,684.73	100.00	20,897,512.79	11.14	166,618,171.94

類別	賬面餘額		年初餘額 壞賬準備 計提比例		賬面價值
	金額	比例(%)	金額	(%)	金額
按單項計提壞賬準備	—	—	—	—	—
按組合計提壞賬準備	185,987,258.15	100.00	14,983,898.29	8.06	171,003,359.86
其中：賬齡組合	120,191,844.65	64.62	14,601,277.05	12.15	105,590,567.60
關聯方組合	65,795,413.50	35.38	382,621.24	0.58	65,412,792.26
合計	185,987,258.15	100.00	14,983,898.29	8.06	171,003,359.86

財務報表附註
(除另有指明外，以人民幣呈列)

13. 母公司財務報表主要項目註釋(續)

13.1 應收賬款(續)

13.1.2 應收賬款按壞賬計提方法分類列示(續)

(1) 賬齡組合

賬齡	賬面餘額	年末餘額 壞賬準備	計提比例(%)
1年以內	74,692,662.92	2,491,738.60	3.34
1-2年	26,359,187.50	3,334,630.90	12.65
2-3年	11,878,695.69	3,590,762.44	30.23
3年以上	11,060,859.01	11,060,859.01	100.00
合計	123,991,405.12	20,477,990.95	16.52

(2) 關聯方組合

賬齡	賬面餘額	年末餘額 壞賬準備	計提比例(%)
1年以內	44,298,431.93	131,276.01	0.30
1-2年	17,356,496.46	212,171.33	1.22
2-3年	1,840,338.32	47,061.60	2.56
3年以上	29,012.90	29,012.90	100.00
合計	63,524,279.61	419,521.84	0.66

13.1.3 應收賬款本年計提、收回或轉回的壞賬準備情況

類別	年初餘額	計提	本年變動金額			其他	年末餘額
			收回或轉回	轉銷或核銷			
按單項計提壞賬準備	—	—	—	—	—	—	—
按組合計提壞賬準備	14,983,898.29	5,913,614.50	—	—	—	—	20,897,512.79
其中：賬齡組合	14,601,277.05	5,876,713.90	—	—	—	—	20,477,990.95
關聯方組合	382,621.24	36,900.60	—	—	—	—	419,521.84
合計	14,983,898.29	5,913,614.50	—	—	—	—	20,897,512.79

財務報表附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

13. 母公司財務報表主要項目註釋(續)

13.1 應收賬款(續)

13.1.4 按欠款方歸集的年末餘額前五名的應收賬款情況

單位名稱	年末餘額	賬齡	佔應收賬款年末餘額 合計數的比例(%)	壞賬準備年末餘額
淄博市博山區市政園林環衛服務中心	10,546,869.67	1年以內，1年-2年	5.62	590,809.54
陽信縣人民政府辦公室	7,609,999.84	1年以內	4.06	253,868.71
荷澤魯商置業有限公司	6,400,500.51	1年以內，1年-2年	3.41	56,082.68
哈爾濱魯商置業有限公司	6,373,825.39	1年以內	3.40	18,888.49
青島魯商藍谷健康產業有限公司	5,009,867.69	1年以內，1年-2年	2.67	46,552.10
合計	35,941,063.10	-	19.16	966,201.52

13.2 其他應收款

13.2.1 其他應收款按款項性質分類

款項性質	年末餘額	年初餘額
保證金、押金	1,035,965.00	1,556,340.16
備用金		
代墊社保公積金	171,553.91	76,730.08
代墊工程款	400,850.00	400,850.00
關聯方往來	1,884,958.50	2,463,123.30
其他	803,115.55	155,465.71
小計	4,296,442.96	4,652,509.25
減：壞賬準備	582,159.03	250,088.15
合計	3,714,283.93	4,402,421.10

13.2.2 其他應收款按賬齡列示

賬齡	年末餘額	年初餘額
1年以內	3,066,720.99	2,841,625.87
1-2年	61,319.59	678,341.34
2-3年	128,361.34	623,941.04
3年以上	1,040,041.04	508,601.00
小計	4,296,442.96	4,652,509.25
減：壞賬準備	582,159.03	250,088.15
合計	3,714,283.93	4,402,421.10

財務報表附註
(除另有指明外，以人民幣呈列)

13. 母公司財務報表主要項目註釋(續)

13.2 其他應收款(續)

13.2.3 其他應收款按壞賬計提方法分類列示

類別	賬面餘額		年末餘額 壞賬準備		賬面價值
	金額	比例(%)	金額	計提比例 (%)	
按單項計提壞賬準備	177,303.91	4.13	177,303.91	100.00	—
按組合計提壞賬準備	4,119,139.05	95.87	404,855.12	9.83	3,714,283.93
其中：關聯方組合	1,884,958.50	43.87	2,337.12	0.12	1,882,621.38
低風險組合	1,783,330.55	41.51	—	—	1,783,330.55
賬齡組合	450,850.00	10.49	402,518.00	89.28	48,332.00
合計	4,296,442.96	100.00	582,159.03	13.55	3,714,283.93

類別	賬面餘額		年初餘額 壞賬準備		賬面價值
	金額	比例(%)	金額	計提比例 (%)	
按單項計提壞賬準備	248,804.91	5.35	248,804.91	100.00	—
按組合計提壞賬準備	4,403,704.34	94.65	1,283.24	0.03	4,402,421.10
其中：關聯方組合	2,463,123.30	52.94	1,283.24	0.05	2,461,840.06
低風險組合	1,940,581.04	41.71	—	—	1,940,581.04
賬齡組合	—	—	—	—	—
合計	4,652,509.25	100.00	250,088.15	5.38	4,402,421.10

(1) 其他應收款按單項計提壞賬準備

名稱	年末餘額		年初餘額		計提比例(%)	計提理由
	賬面餘額	壞賬準備	賬面餘額	壞賬準備		
泰安市房管局物業科			51,855.80	51,855.80	100.00	預計難以收回
山東衡昌律師事務所			17,093.00	17,093.00	100.00	預計難以收回
業主維修費	3,750.00	3,750.00	3,750.00	3,750.00	100.00	預計難以收回
濟南紅警安全技術服務有限公司	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	100.00	預計難以收回
泰安市明珠健身有限公司			2,552.20	2,552.20	100.00	預計難以收回
其他	171,553.91	171,553.91	171,553.91	171,553.91	100.00	預計難以收回
合計	177,303.91	177,303.91	248,804.91	248,804.91	100.00	—

財務報表附註

(除另有指明外，以人民幣呈列)

13. 母公司財務報表主要項目註釋(續)

13.2 其他應收款(續)

13.2.3 其他應收款按壞賬計提方法分類列示(續)

(2) 其他應收款按組合計提壞賬準備

1 關聯方組合

賬齡	賬面餘額	年末餘額 壞賬準備	計提比例(%)
1年以內	1,854,358.50	1,562.62	0.08
1-2年	600.00	7.33	1.22
2-3年	30,000.00	767.17	2.56
合計	1,884,958.50	2,337.12	0.12

2 低風險組合

賬齡	賬面餘額	年末餘額 壞賬準備	計提比例(%)
1年以內	1,162,362.49	—	—
1-2年	57,568.06	—	—
2-3年	56,477.00	—	—
3年以上	506,923.00	—	—
合計	1,783,330.55	—	—

3 賬齡組合

賬齡	賬面餘額	年末餘額 壞賬準備	計提比例(%)
1年以內	50,000.00	1,668.00	3.34
3年以上	400,850.00	400,850.00	100.00
合計	450,850.00	402,518.00	—

財務報表附註
(除另有指明外，以人民幣呈列)

13. 母公司財務報表主要項目註釋(續)

13.2 其他應收款(續)

13.2.3 其他應收款按壞賬計提方法分類列示(續)

(3) 其他應收款按照預期信用損失一般模型計提壞賬準備

壞賬準備	第一階段 未來12個月 預期信用損失	第二階段 整個存續期 預期信用損失 (未發生信用減值)	第三階段 整個存續期 預期信用損失 (已發生信用減值)	合計
年初餘額	1,283.24	—	248,804.91	250,088.15
年初餘額在本年	—	—	—	—
—轉入第二階段	—	—	—	—
—轉入第三階段	—	—	—	—
—轉回第二階段	—	—	—	—
—轉回第一階段	—	—	—	—
本年計提	2,721.88	—	400,850.00	403,571.88
本年轉回	—	—	68,948.80	68,948.80
本年轉銷	—	—	—	—
本年核銷	—	—	2,552.20	2,552.20
其他變動	—	—	—	—
年末餘額	4,005.12	—	578,153.91	582,159.03

13.2.4 其他應收款本年計提、收回或轉回的壞賬準備情況

類別	年初餘額	計提	本年變動金額 收回或轉回	轉銷或核銷	年末餘額
按單項計提壞賬準備	248,804.91	—	68,948.80	2,552.20	177,303.91
按組合計提壞賬準備	1,283.24	403,571.88	—	—	404,855.12
其中：關聯方組合	1,283.24	1,053.88	—	—	2,337.12
低風險組合	—	—	—	—	—
賬齡組合	—	402,518.00	—	—	402,518.00
合計	250,088.15	403,571.88	68,948.80	2,552.20	582,159.03

13.2.5 本年度實際核銷的其他應收款

項目	核銷金額
泰安市明珠健身有限公司	2,552.20

財務報表附註
(除另有指明外，以人民幣呈列)

13. 母公司財務報表主要項目註釋(續)

13.2 其他應收款(續)

13.2.6 按欠款方歸集的年末餘額前五名的其他應收款情況

單位名稱	款項性質	年末餘額	賬齡	佔其他應收款	壞賬準備
				年末餘額 合計數的比例(%)	
山東立誠膳鄰餐飲管理有限公司高校項目	資金往來	1,327,058.80	1年以內	30.89	—
淄博博山綠顏園林工程有限公司	代付工程款	400,850.00	3年以上	9.33	400,850.00
國網山東省電力公司東營供電公司	押金	400,000.00	3年以上	9.31	—
齊魯醫藥學院	保證金	376,299.70	1年以內	8.76	1,115.14
濟南市保障性住房服務中心	代收代付款項	298,514.00	1年以內	6.95	—
合計	—	2,802,722.50	—	65.24	401,965.14

13.3 長期股權投資

項目	年末餘額			年初餘額		
	賬面餘額	減值準備	賬面價值	賬面餘額	減值準備	賬面價值
對子公司投資	46,887,489.30	—	46,887,489.30	59,996,527.79	—	59,996,527.79
對聯營、合營企業投資	—	—	—	—	—	—
合計	46,887,489.30	—	46,887,489.30	59,996,527.79	—	59,996,527.79

對子公司投資

被投資單位	年初餘額 (賬面價值)	減值準備 年初餘額	本年增減變動				年末餘額 (賬面價值)	減值準備 年末餘額
			追加投資	減少投資	計提減值準備	其他		
山東藍岸園林工程有限公司	19,783,012.13	—	—	—	—	—	19,783,012.13	—
山東省魯商建築設計有限公司	17,213,765.66	—	—	—	—	—	17,213,765.66	—
山東省匯邦達裝飾工程有限公司	19,999,750.00	—	—	19,999,750.00	—	—	—	—
山東立誠膳鄰餐飲管理有限公司	3,000,000.00	—	2,000,000.00	—	—	—	5,000,000.00	—
達安通(山東)機電設備工程 有限責任公司	—	—	4,890,711.51	—	—	—	4,890,711.51	—
合計	59,996,527.79	—	6,890,711.51	19,999,750.00	—	—	46,887,489.30	—

財務報表附註
(除另有指明外，以人民幣呈列)

13. 母公司財務報表主要項目註釋(續)

13.4 營業收入、營業成本

13.4.1 營業收入和營業成本情況

項目	本年發生額		上年發生額	
	收入	成本	收入	成本
主營業務	468,437,847.49	381,810,782.46	454,264,314.38	362,211,704.01
其他業務	1,148,679.98	332,302.68	1,142,505.00	166,137.36
合計	469,586,527.47	382,143,085.14	455,406,819.38	362,377,841.37

13.4.2 合同產生的收入情況

合同分類	主營業務	本年發生額 其他業務	合計
業務類型			
其中：物業管理服務	324,955,532.44	1,148,679.98	326,104,212.42
社區增值服務	127,372,575.83	—	127,372,575.83
非業主增值服務	16,109,739.22	—	16,109,739.22
按經營地區分類			
其中：中國	468,437,847.49	1,148,679.98	469,586,527.47
按商品轉讓的時間分類			
其中：某一時點轉讓	79,744,704.94	—	79,744,704.94
某一時段內轉讓	388,693,142.55	1,148,679.98	389,841,822.53
合計	468,437,847.49	1,148,679.98	469,586,527.47

合同分類	主營業務	上年發生額 其他業務	合計
業務類型			
其中：物業管理服務	305,686,302.14	1,142,505.00	306,828,807.14
社區增值服務	126,103,548.68	—	126,103,548.68
非業主增值服務	22,474,463.56	—	22,474,463.56
按經營地區分類			
其中：中國	454,264,314.38	1,142,505.00	455,406,819.38
按商品轉讓的時間分類			
其中：某一時點轉讓	84,431,271.37	549,296.06	84,980,567.43
某一時段內轉讓	369,833,043.01	593,208.94	370,426,251.95
合計	454,264,314.38	1,142,505.00	455,406,819.38

13.5 投資收益

項目	本年發生額	上年發生額
處置長期股權投資產生的投資收益	1,864,250.00	—
合計	1,864,250.00	—

財務報表附註
(除另有指明外，以人民幣呈列)

14. 財務報表補充資料

14.1 本年非經常性損益明細表

項目	本年金額	說明
非流動性資產處置損益(包括已計提資產減值準備的沖銷部分)	-39,043.06	
計入當期損益的政府補助(與公司正常經營業務密切相關、符合國家政策規定、按照確定的標準享有、對公司損益產生持續影響的政府補助除外)	9,523,845.58	
同一控制下企業合併產生的子公司期初至合併日的當期淨損益	12,422.39	
單獨進行減值測試的應收款項減值準備轉回	68,948.80	
除上述各項之外的其他營業外收入和支出	-135,753.80	
其他符合非經常性損益定義的損益項目		處置子公司產生的投資收益
小計	-379,945.42	
減：所得稅影響額	9,050,474.49	
少數股東權益影響額(稅後)	2,759,362.09	
	10,962.49	
合計	6,280,149.91	-

14.2 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(元/股)	
		基本每股收益	稀釋每股收益
歸屬於母公司普通股股東的淨利潤	8.29	0.34	0.34
扣除非經常性損益後歸屬於母公司普通股股東的淨利潤	7.14	0.29	0.29

五年財務摘要

	截至12月31日止年度				
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
收入	608,919	621,022	627,734	582,803	402,844
除稅前利潤	59,103	51,058	101,169	97,809	58,889
所得稅	(13,978)	(10,798)	(22,737)	(20,792)	(13,527)
年內利潤	45,125	40,260	78,432	77,017	45,362
下列各方應佔利潤					
—本公司擁有人	45,091	39,431	76,878	75,810	45,302
—非控股權益	33	829	1,554	1,207	60
	45,125	40,260	78,432	77,017	45,362

	於12月31日				
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
資產總值	929,093	900,804	859,237	634,396	862,352
負債總額	360,263	377,099	355,890	333,952	604,463
資產淨值	568,830	523,705	503,347	300,444	257,889

1. 本公告的五年財務概要使用重列前的截至2023年12月31日止年度數據進行對比，能更準確體現公司實際運營狀態。