

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



Lushang Life Services Co., Ltd.

魯商生活服務股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2376)

**截至2026年6月30日止六個月
中期業績公告**

財務概要

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
收入	266,608	293,850
毛利	50,256	62,058
毛利率	18.9%	21.1%
利潤總額	14,275	21,266
淨利潤	11,053	15,989
歸屬於母公司所有者的淨利潤	11,157	16,034
基本每股收益(人民幣元)	0.08	0.12

於本期間，本集團收入約為人民幣266.6百萬元，較2025年同期約人民幣293.8百萬元減少約9.3%。

於本期間，本集團毛利約為人民幣50.3百萬元，較2025年同期約人民幣62.1百萬元減少約19.0%。於本期間，本集團的毛利率由2025年同期約21.1%減少至約18.9%。

於本期間，本集團淨利潤約為人民幣11.1百萬元，較2025年同期約人民幣16.0百萬元減少約30.9%。

於2026年6月30日，本集團在管建築面積約為23.5百萬平方米，較2025年6月30日約23.1百萬平方米增加約1.9%。

董事會議決不派發於本期間的中期股息。

中期業績

魯商生活服務股份有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)謹此宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」或「我們」)截至2026年6月30日止六個月(「本期間」)的未經審核綜合中期業績，連同2025年同期比較數字。

中期綜合損益及其他全面收入表

截至2026年6月30日止六個月－未經審核

(以人民幣(「人民幣」)呈列)

項目	附註	截至6月30日止六個月 2026年 人民幣元	2025年 人民幣元
一、營業收入	13	266,607,807.34	293,849,628.79
減：營業成本	13	216,351,968.16	231,791,940.13
税金及附加		1,565,800.76	1,635,526.97
銷售費用		-	-
管理費用		19,285,768.25	24,747,828.25
研發費用		3,990,124.18	3,530,783.29
財務費用		-2,249,090.29	-2,589,553.45
其中：利息費用		137,366.89	152,878.89
利息收入		3,001,743.15	3,228,254.72
加：其他收益		233,859.59	165,618.71
投資收益(損失以「-」號填列)		494,740.65	-
其中：對合營企業的投資收益		494,740.65	-
以攤餘成本計量的金融資產終止 確認收益		-	-
淨敞口套期收益(損失以「-」號填列)		-	-
公允價值變動收益(損失以「-」號填列)		-	-
信用減值損失(損失以「-」號填列)		-14,044,838.22	-13,627,852.13
資產減值損失(損失以「-」號填列)		-11,557.42	90,418.51
資產處置收益(損失以「-」號填列)		54,778.27	-
二、營業利潤(虧損以「-」號填列)		14,390,219.15	21,361,288.69
加：營業外收入		27,231.91	4,506.97
減：營業外支出		142,894.67	100,035.35
三、利潤總額(虧損以「-」號填列)		14,274,556.39	21,265,760.31
減：所得稅費用	14	3,221,917.38	5,277,040.92
四、淨利潤(淨虧損以「-」號填列)		11,052,639.01	15,988,719.39
其中：同一控制下企業合併被合併方 在合併前實現的淨利潤			
(一) 按經營持續性分類			
持續經營淨利潤(淨虧損以「-」號填列)		11,052,639.01	15,988,719.39
終止經營淨利潤(淨虧損以「-」號填列)		-	-
(二) 按所有權歸屬分類			
歸屬於母公司所有者的淨利潤		11,156,605.09	16,034,324.40
少數股東權益		-103,966.08	-45,605.01
五、其他綜合收益的稅後淨額		-	-

項目	附註	截至6月30日止六個月	
		2026年 人民幣元	2025年 人民幣元
歸屬於母公司所有者的其他綜合收益的稅後淨額		-	-
(一) 不能重分類進損益的其他綜合收益		-	-
1. 重新計量設定受益計劃變動淨額		-	-
2. 權益法下不能轉損益的其他綜合收益		-	-
3. 其他權益工具投資公允價值變動		-	-
4. 企業自身信用風險公允價值變動		-	-
5. 其他		-	-
(二) 將重分類進損益的其他綜合收益		-	-
1. 權益法下可轉損益的其他綜合收益		-	-
2. 其他債權投資公允價值變動		-	-
3. 金融資產重分類計入其他綜合收益的金額		-	-
4. 其他債權投資信用減值準備		-	-
5. 現金流量套期準備		-	-
6. 外幣財務報表折算差額		-	-
7. 一攬子處置子公司在喪失控制權之前產生的處置收益		-	-
8. 其他資產轉換為公允價值模式計量的投資性房地產		-	-
9. 其他		-	-
歸屬於少數股東的其他綜合收益的稅後淨額		-	-
六、 綜合收益總額		11,052,639.01	15,988,719.39
歸屬於母公司所有者的綜合收益總額		11,156,605.09	16,034,324.40
歸屬於少數股東的綜合收益總額		-103,966.08	-45,605.01
七、 每股收益：		-	-
(一) 基本每股收益		0.08	0.12
(二) 稀釋每股收益		0.08	0.12

中期綜合財務狀況表
 於2026年6月30日－未經審核
 (以人民幣呈列)

資產	附註	於2026年 6月30日 人民幣元	於2025年 12月31日 人民幣元
流動資產：			
貨幣資金		400,694,213.63	420,605,756.35
交易性金融資產		—	—
衍生金融資產		—	—
應收票據	3	15,863,920.82	25,599,910.64
應收賬款	4	251,282,030.17	221,944,895.83
應收款項融資		—	—
預付款項		2,402,404.79	2,401,057.86
其他應收款		11,376,544.68	9,598,906.10
存貨		10,295,953.36	6,654,880.49
合同資產	5	18,944,267.56	22,855,078.09
持有待售資產		—	—
一年內到期的非流動資產		—	—
其他流動資產		695,649.60	1,105.21
流動資產合計		711,554,984.61	709,661,590.57

資 產	附 註	於 2026 年 6 月 30 日 人 民 幣 元	於 2025 年 12 月 31 日 人 民 幣 元
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		37,425,848.27	36,931,107.62
其他權益工具投資		—	—
其他非流動金融資產		—	—
投資性房地產		37,001,012.91	37,925,631.87
固定資產	6	46,501,013.45	48,297,578.99
在建工程		—	—
生產性生物資產		—	—
油氣資產		—	—
使用權資產		754,409.15	918,032.17
無形資產		811,388.45	1,008,184.62
開發支出		—	—
商譽		—	—
長期待攤費用		4,725,453.55	5,446,420.68
遞延所得稅資產		14,108,255.72	10,252,752.15
其他非流動資產		—	—
		-----	-----
非流動資產合計		141,327,381.50	140,779,708.10
資產總計		852,882,366.11	850,441,298.67

負債和股東權益	附註	於2026年 6月30日 人民幣元	於2025年 12月31日 人民幣元
流動負債：			
短期借款		8,006,000.00	8,006,888.89
交易性金融負債		—	—
衍生金融負債		—	—
應付票據		—	—
應付賬款	7	93,905,185.14	86,376,849.02
預收款項		153,063.66	280,935.15
合同負債	8	64,206,703.50	79,922,530.22
應付職工薪酬		10,381,377.84	17,185,214.85
應交稅費		8,178,585.10	8,399,493.86
其他應付款	9	68,969,612.21	55,476,176.84
持有待售負債		—	—
一年內到期的非流動負債		105,692.68	97,338.19
其他流動負債		7,902,057.89	3,827,459.51
流動負債合計		<u>261,808,278.02</u>	<u>259,572,886.53</u>
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		631,650.31	580,716.43
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		853.31	31,540.25
其他非流動負債		—	—
非流動負債合計		<u>632,503.62</u>	<u>612,256.68</u>
負債合計		<u>262,440,781.64</u>	<u>260,185,143.21</u>

負債和股東權益	附註	於2026年 6月30日 人民幣元	於2025年 12月31日 人民幣元
股東權益：			
股本	10	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	11	215,555,753.10	215,555,753.10
減：庫存股		—	—
其他綜合收益		—	—
專項儲備		—	—
盈餘公積	12	20,861,119.73	20,861,119.73
未分配利潤		<u>216,559,084.02</u>	<u>216,269,688.93</u>
歸屬於母公司股東權益合計		<u>586,315,956.85</u>	<u>586,026,561.76</u>
少數股東權益		<u>4,125,627.62</u>	<u>4,229,593.70</u>
股東權益合計		<u>590,441,584.47</u>	<u>590,256,155.46</u>
負債和股東權益總計		<u>852,882,366.11</u>	<u>850,441,298.67</u>

中期綜合財務報表附註

1 公司資料

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

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

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

除另有註明外，本公司財務資料乃以人民幣(「**人民幣**」)呈列，人民幣為本公司記賬本位幣。

2 主要會計政策概要

(a) 編製基礎

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

本公司根據實際發生的交易和事項，按照財政部頒佈的《企業會計準則—基本準則》和具體企業會計準則、企業會計準則應用指南、企業會計準則解釋及其他相關規定(以下合稱「**企業會計準則**」)進行確認和計量，編製財務報表，本公司還按照《香港公司條例》(香港法例第622章)和聯交所證券上市規則之要求披露有關財務信息。

(b) 持續經營

本公司對本期間末起未來12個月的持續經營能力進行了評價，未發現對持續經營能力產生重大懷疑的事項或情況。因此，本財務報表系在持續經營假設的基礎上編製。

3 應收票據

類別	2026年6月30日				
	賬面餘額		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	16,083,255.73	100.00	219,334.91	1.36	15,863,920.82
其中：銀行承兌組合	-	-	-	-	-
關聯方組合	13,037,438.83	81.06	48,508.11	0.37	12,988,930.72
賬齡組合	3,045,816.90	18.94	170,826.80	5.61	2,874,990.10

類別	2025年12月31日				
	賬面餘額		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	25,790,502.73	100.00	190,592.09	0.74	25,599,910.64
其中：銀行承兌組合	-	-	-	-	-
關聯方組合	22,771,523.30	88.29	43,265.89	0.19	22,728,257.41
賬齡組合	3,018,979.43	11.71	147,326.20	4.88	2,871,653.23

4 應收賬款

類別	2026年6月30日				
	賬面餘額		壞賬準備		賬面價值
	金額	比例(%)	金額	計提比例(%)	
按組合計提壞賬準備	314,128,386.68	100.00	62,846,356.51	20.01	251,282,030.17
其中：賬齡組合	208,118,661.58	66.25	53,339,255.73	25.63	154,779,405.85
關聯方組合	106,009,725.10	33.75	9,507,100.78	8.97	96,502,624.32

類別	2025年12月31日				
	賬面餘額		壞賬準備		賬面價值
	金額	比例(%)	金額	計提比例(%)	
按組合計提壞賬準備	270,846,116.49	100.00	48,901,220.66	18.05	221,944,895.83
其中：賬齡組合	177,154,345.20	65.41	43,293,694.70	24.44	133,860,650.50
關聯方組合	93,691,771.29	34.59	5,607,525.96	5.99	88,084,245.33

根據交易日期的應收賬款賬齡分析如下：

賬齡組合	2026年6月30日
1年以內(含1年)	186,951,627.11
1-2年	62,864,934.57
2-3年	23,211,757.14
3年以上	41,100,067.86
合計	314,128,386.68

5 合同資產

項目	2026年6月30日			2025年12月31日		
	賬面餘額	減值準備	賬面價值	賬面餘額	減值準備	賬面價值
景觀綠化工程	-	-	-	-	-	-
設計服務	9,854,793.82	543.87	9,854,249.95	9,858,393.82	-	9,858,393.82
精裝工程	9,224,863.93	134,846.32	9,090,017.61	13,120,517.04	123,832.77	12,996,684.27
合計	19,079,657.75	135,390.19	18,944,267.56	22,978,910.86	123,832.77	22,855,078.09

6 固定資產

固定資產情況

項目	房屋及 建築物	運輸工具	機械及 其他設備	合計
一、賬面原值				
1. 期初餘額	41,793,419.69	16,913,509.31	20,576,974.15	79,283,903.15
2. 本期增加金額	—	27,075.79	1,171,257.73	1,198,333.52
購置	—	27,075.79	1,171,257.73	1,198,333.52
3. 本期減少金額	—	482,766.07	726,624.84	1,209,390.91
處置或報廢	—	482,766.07	726,624.84	1,209,390.91
4. 期末餘額	41,793,419.69	16,457,819.03	21,021,607.04	79,272,845.76
二、累計折舊				
1. 期初餘額	6,278,115.72	11,316,914.03	13,391,294.41	30,986,324.16
2. 本期增加金額	496,296.84	1,024,870.21	1,402,293.92	2,923,460.97
本期計提	496,296.84	1,024,870.21	1,402,293.92	2,923,460.97
3. 本期減少金額	—	458,627.76	679,325.06	1,137,952.82
處置或報廢	—	458,627.76	679,325.06	1,137,952.82
4. 期末餘額	6,774,412.56	11,883,156.48	14,114,263.27	32,771,832.31
三、減值準備				
1. 期初餘額	—	—	—	—
2. 本期增加金額	—	—	—	—
3. 本期減少金額	—	—	—	—
4. 期末餘額	—	—	—	—
四、賬面價值				
1. 期末賬面價值	35,019,007.13	4,574,662.55	6,907,343.77	46,501,013.45
2. 期初賬面價值	<u>35,515,303.97</u>	<u>5,596,595.28</u>	<u>7,185,679.74</u>	<u>48,297,578.99</u>

7 應付賬款

(a) 應付賬款列示

項目	2026年6月30日	2025年12月31日
應付材料款	8,077,892.95	2,956,760.48
應付工程款	13,972,255.97	9,492,285.38
暫估應付賬款	2,169,680.63	2,056,621.45
應付項目成本	67,998,496.03	67,228,827.22
其他	1,686,859.56	4,642,354.49
合計	<u>93,905,185.14</u>	<u>86,376,849.02</u>

(b) 應付賬款(包括關聯方應付賬款)賬齡分析

根據交易日期的應付賬款賬齡分析如下：

賬齡	2026年6月30日	2025年12月31日
1年以內	70,020,381.37	64,350,592.61
1-2年	11,103,596.90	11,460,272.41
2-3年	5,071,883.13	3,005,712.75
3年以上	7,709,323.74	7,560,271.25
合計	<u>93,905,185.14</u>	<u>86,376,849.02</u>

8 合同負債

項目	2026年6月30日	2025年12月31日
物業費	61,444,824.57	71,149,881.46
社區增值服務	2,761,878.93	8,772,648.76
合計	<u>64,206,703.50</u>	<u>79,922,530.22</u>

9 其他應付款

按款項性質列示的其他應付款

款項性質	2026年6月30日	2025年12月31日
押金及保證金	29,747,230.51	27,070,721.15
代墊款項	2,087,526.54	1,329,070.71
代管基金	13,697,282.09	10,872,246.11
黨建	1,473,143.90	1,481,633.17
公共維修基金	1,879,951.10	1,223,590.91
能源費	617,068.60	1,361,967.16
其他	3,329,399.47	1,866,147.63
合計	52,831,602.21	45,205,376.84

10 股本

項目	本期變動增(+)減(-)						2026年 6月30日
	2025年 12月31日	發行新股	送股	公積金轉股	其他	小計	
股份總數	133,340,000.00	-	-	-	-	-	133,340,000.00

11 資本公積

項目	2025年12月31日	本期增加	本期減少	2026年6月30日
資本溢價(股本溢價)	215,555,753.10	-	-	215,555,753.10
合計	215,555,753.10	-	-	215,555,753.10

12 盈餘公積

項目	期初餘額	本期增加	本期減少	期末餘額
法定盈餘公積	20,861,119.73	-	-	20,861,119.73
合計	20,861,119.73	-	-	20,861,119.73

13 營業收入、營業成本

(a) 營業收入和營業成本情況

項目	2026年1-6月		2025年1-6月	
	收入	成本	收入	成本
主營業務	266,582,559.90	216,351,968.16	293,378,617.21	231,625,788.79
其他業務	25,247.44	—	471,011.58	166,151.34
合計	<u>266,607,807.34</u>	<u>216,351,968.16</u>	<u>293,849,628.79</u>	<u>231,791,940.13</u>

(b) 合同產生的收入的情況

合同分類	2026年1-6月	2025年1-6月
商品類型	—	—
其中：物業管理服務	186,992,478.11	182,327,043.76
非業主增值服務	17,576,716.60	47,129,630.01
社區增值服務	62,038,612.63	64,392,955.02
合計	<u>266,607,807.34</u>	<u>293,849,628.79</u>
按經營地區分類	2026年1-6月	2025年1-6月
其中：中國國內	<u>266,607,807.34</u>	<u>293,849,628.79</u>
按合同期限分類	—	—
其中：在某一時點確認	49,846,205.35	59,718,491.86
在某一時間段內確認	<u>216,761,601.99</u>	<u>234,131,136.93</u>
合計	<u>266,607,807.34</u>	<u>293,849,628.79</u>

14 所得稅費用

項目	2026年1-6月	2025年1-6月
按稅法及相關規定計算的當期所得稅	—	—
—中國大陸企業所得稅	7,108,107.89	7,723,040.29
遞延所得稅費用	-3,886,190.51	-2,445,999.37
合計	<u>3,221,917.38</u>	<u>5,277,040.92</u>

由於本集團於本期間在香港無應納稅收入，故並無香港所得稅。

15 淨資產收益率及每股收益

本期間利潤	淨資產收益率(%)	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	1.87	0.08	0.08
扣除非經常性損益後歸屬於母公司 普通股股東的淨利潤	<u>1.86</u>	<u>0.08</u>	<u>0.08</u>

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。

於本期間，本集團收入約為人民幣266.6百萬元，較截至2025年6月30日止六個月的約人民幣293.8百萬元減少約9.3%。於本期間，本公司歸屬於母公司所有者的淨利潤約為人民幣11.2百萬元，較去年同期的約人民幣16.0百萬元減少約30.4%。截至2026年6月30日，本集團在管項目115個，在管總建築面積(「**建築面積**」)約23.5百萬平方米(「**平方米**」)(2025年6月30日：約23.1百萬平方米)，增加約1.9%。其亦有合約項目115個，總合約面積約26.4百萬平方米(2025年6月30日：約26.0百萬平方米)，增加約1.5%。我們的總部位於山東省濟南市，自2006年成立以來，經過20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，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2026年6月30日山東省的國內生產總值總量居中國各省第三位，且山東省的居民人均年可支配收入高於中國平均水平。在我們的整個發展過程中，我們秉持「打造全國一流的現代化服務企業」的願景來開展業務。我們相信，我們對客戶滿意度的承諾和以客戶為中心的文化塑造了我們的品牌形象，並幫助我們在山東省確立領先的市場地位。

本公司業務模式

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

物業管理服務：佔總收入約70.1%

於本期間，本集團來自物業管理服務的收入約為人民幣187.0百萬元，較2025年同期增加約2.6%，主要是由於本期間優化項目組合及戰略性拓展綜合體業務。

下表載列本集團於所示期間在管建築面積的變動：

項目來源	於6月30日					
	2026年		2025年		變動	
	在管	在管	在管	在管	在管	
	建築面積	建築面積	建築面積	建築面積	建築面積	增長率
	千平方米	佔比 %	千平方米	佔比 %	千平方米	%
關聯方	17,602	74.8	16,461	71.3	1,141	6.9
第三方	5,917	25.2	6,614	28.7	-697	-10.5
總計	23,519	100	23,075	100.0	444	1.9

附註：本期間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：

物業類型	於6月30日									
	2026年					2025年				
	收入		在管建築面積		在管項目 數目	收入		在管建築面積		在管項目 數目
	人民幣 千元	%	千平方米	%		人民幣 千元	%	千平方米	%	
住宅物業	100,921	54.0	13,086	55.6	38	100,244	55.0	13,099	56.8	39
非住宅物業										
(1)商業物業	55,000	29.4	4,706	20.0	57	51,101	28.0	4,241	18.3	40
(2)其他	31,071	16.6	5,727	24.4	20	30,982	17.0	5,735	24.9	21
總計	186,992	100.0	23,519	100.0	115	182,327	100.0	23,075	100.0	100

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、產業園物業。截至2026年6月30日，我們共管理77非住宅物業，非住宅物業在管總建築面積約為10.4百萬平方米。我們多元化的在管物業組合幫助我們實現收入來源的多元化。

非業主增值服務：佔總收入約6.6%

下表載列本集團於所示期間按服務類型劃分來自非業主增值服務的收入明細：

服務類型	於6月30日			
	2026年		2025年	
	人民幣千元	收入佔比 %	人民幣千元	收入佔比 %
設計服務	8,633	49.1	18,973	40.3
景觀美化服務	—	—	20,993	44.5
前期物業管理服務	5,843	33.3	5,433	11.5
交付前服務	1,709	9.7	1,073	2.3
其他定製服務	1,392	7.9	658	1.4
總計	17,577	100.0	47,130	100.0

於本期間，本集團來自非業主增值服務的收入約為人民幣17.6百萬元，較於2025年同期減少約62.7%，主要是由於(i)房地產市場低迷，直接傳導至下游的設計服務板塊，導致設計服務業務量減少；(ii)2025年下半年起，前附屬公司山東城發園林工程有限公司(「城發園林」)因其他股東增資，不再納入合併財務報表範圍，導致景觀美化服務收入同比減少。

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，我們不僅與物業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23.3%

下表載列本集團於所示期間按服務類型劃分產生自社區增值服務的收入明細：

服務類型	於6月30日			
	2026年		2025年	
	收入佔比		收入佔比	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
停車位管理服務	20,246	32.6	21,907	34.0
社區生活服務	23,749	38.3	23,771	36.9
水電管理服務	14,338	23.1	15,244	23.7
社區空間及資源管理服務	3,706	6.0	3,471	5.4
總計	62,039	100.0	64,393	100.0

我們致力向業主及住戶提供廣泛的社區增值服務，以提高彼等的生活質量。於本期間，本集團來自社區增值服務的收入約為人民幣62.0百萬元，較2025年同期減少約3.7%，主要由於本期商業項目空置率升高，商戶及消費客流雙重流失，能源費收入和停車費收入隨之承壓下行所致。

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	截至6月30日止六個月				
	2026年		2025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	186,992	70.1	182,327	62.1	2.6
非業主增值服務	17,577	6.6	47,130	16.0	-62.7
社區增值服務	62,039	23.3	64,393	21.9	-3.7
總計	266,608	100.0	293,850	100.0	-9.3

於本期間，本集團總收入為約人民幣266.6百萬元(2025年6月30日：約人民幣293.8百萬元)，較2025年同期減少約9.3%，主要是由於非業主增值服務收入減少所致。

非業主增值服務：我們的非業主增值服務收入由截至2025年6月30日止六個月的約人民幣47.1百萬元減少約62.7%至本期間的約人民幣17.6百萬元，主要是由於(i)房地產市場低迷，直接傳導至下游的設計服務板塊，導致設計服務業務量減少；(ii)2025年下半年起，前附屬公司城發園林因其他股東增資，不再納入合併財務報表範圍，導致景觀美化服務收入同比減少。

社區增值服務：我們的社區增值服務收入由截至2025年6月30日止六個月的約人民幣64.4百萬元減少約3.7%至本期間的約人民幣62.0百萬元，主要由於本期商業項目空置率升高，商戶及消費客流雙重流失，能源費和停車費收入隨之承壓下行所致。

物業管理服務：我們的物業管理服務收入由截至2025年6月30日止六個月的約人民幣182.3百萬元增加約2.6%至本期間的約人民幣187.0百萬元，主要是由於本期優化項目組合及戰略性拓展綜合體業務。

銷售成本

於本期間，本集團銷售成本約為人民幣216.4百萬元(2025年6月30日：約人民幣231.8百萬元)，較2025年同期減少約6.7%，由於(i)房地產市場低迷，直接傳導至下游的設計服務板塊，導致設計服務業務量減少，成本減少；(ii)2025年下半年起，前附屬公司城發園林因其他股東增資，不再納入合併財務報表範圍，導致景觀美化服務成本同比減少。

毛利及毛利率

下表載列本集團於所示期間按業務線劃分的毛利及毛利率明細：

	截至6月30日止六個月			
	2026年		2025年	
	毛利 人民幣千元	毛利率 %	毛利 人民幣千元	毛利率 %
物業管理服務	30,198	16.1	33,547	18.4
非業主增值服務	4,335	24.7	11,871	25.2
社區增值服務	15,723	25.3	16,639	25.8
總計	50,256	18.9	62,058	21.1

於本期間，本集團毛利約為人民幣50.3百萬元，較2025年同期的約人民幣62.1百萬元減少約19.0%。於本期間，本集團的毛利率由2025年同期約21.1%減少至約18.9%。

於本期間，本集團物業管理服務的毛利率約為16.1%(2025年6月30日：約18.4%)。毛利率較2025年同期有所下滑，主要由於本期拓展的綜合體業務毛利率較低。

本集團非業主增值服務的毛利率約為24.7%(2025年6月30日：約25.2%)。期內非業主增值服務毛利率較2025年同期有所下降，主要由於房地產市場低迷，導致高毛利的設計服務收入減少，拉低整體毛利率所致。

本集團社區增值服務的毛利率約為25.3%(2025年6月30日：約25.8%)，與2025年同期相比保持穩定。

行政及其他費用

於本期間，本集團行政費用總額約為人民幣23.3百萬元，較截至2025年6月30日止六個月約人民幣28.3百萬元減少約17.7%，主要由於管理層級精簡及行政辦公支出的合理縮減所致。

期內利潤

我們的期內利潤約為人民幣11.1百萬元，較2025年同期約人民幣16.0百萬元減少約30.9%。

流動資產

於2026年6月30日，本集團流動資產約為人民幣711.6百萬元，較於2025年12月31日約人民幣709.7百萬元增加約0.3%。於2026年6月30日，本集團流動比率(流動資產除以流動負債)約為2.7倍(2025年12月31日：約2.7倍)。

固定資產、使用權資產

我們的固定資產、使用權資產主要包括廠房及樓宇、機器及其他設備及汽車。於2026年6月30日，本集團的固定資產、使用權資產約為人民幣47.3百萬元，較於2025年12月31日約人民幣49.2百萬元減少約人民幣1.9百萬元，主要由於固定資產、使用權資產於本期間的折舊增加所致。

貿易應收款項及應收票據

於2026年6月30日，貿易應收款項及應收票據約為人民幣267.1百萬元，較2025年12月31日約人民幣247.5百萬元增加約人民幣19.6百萬元，主要是物業業務規模增長導致的應收賬款自然增加及業主的繳費習慣所致。

預付款項、按金及其他應收款

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

於2026年6月30日，預付款項、按金及其他應收款約為人民幣13.8百萬元，較於2025年12月31日約人民幣12.0百萬元增加約人民幣1.8百萬元，主要是物業管理服務業務擴大而繳納的保證金增加所致。

貿易應付款項

於2026年6月30日，貿易應付款項約為人民幣93.9百萬元，較於2025年12月31日約人民幣86.4百萬元增加約人民幣7.5百萬元，主要由於物業服務收入擴大，應付外包費用、材料採購成本增加所致。

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2026年6月30日，應計費用及其他應付款項約為人民幣87.5百萬元，較於2025年12月31日約人民幣81.1百萬元增加約人民幣6.4百萬元，主要是其他應付款中保證金、代管基金和應付股利增加所致。

流動資金及資本資源

我們的現金主要用作營運資金。我們流動資金的主要來源為經營所得現金流量。本集團已採取審慎的資金管理政策，密切監控現金及現金餘額的使用情況，以維持穩健的財務狀況。

現金及現金等價物

於2026年6月30日，本集團的現金及現金等價物為約人民幣397.4百萬元，較於2025年12月31日約人民幣418.1百萬元減少約5.0%，主要由於我們於本期間加大日常維修、保養樓宇設施設備的投入，提升服務品質。

有關現金及現金等價物包括以人民幣計值的約人民幣397.40百萬元(2025年12月31日：約人民幣418.06百萬元)及以港元(「港元」)計值的約人民幣0.019百萬元(2025年12月31日：約人民幣0.022百萬元)，以2026年6月30日匯率計算。

計息借款

我們於2026年6月30日的計息借款為約人民幣8.01百萬元(2025年12月31日：約人民幣8.01百萬元)，均以人民幣計值，於2027年3月3日到期，並以固定年利率3.0%計息。

資產抵押

於2026年6月30日，本集團並無抵押任何資產(2025年12月31日：無)。

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2026年6月30日為約30.8%(2025年12月31日：約30.6%)。

重大投資、重大收購及出售

除本公告所披露者外，於本期間，本集團概無就附屬公司、聯繫人或合資企業的重大投資、重大收購及出售。

就重大投資及資金資產的未來計劃

於本期間，本集團並無重大投資或資金資產的未來計劃。然而，本集團將繼續識別業務發展的新機會。

或然負債及承擔

我們於2026年6月30日並無任何其他未償付擔保或其他重大或然負債。

上市的所得款項

本公司於2022年7月8日在聯交所主板上市(「上市」)。扣除包銷費用、佣金及相關開支後，上市所得款項淨額約為138.40百萬港元(「所得款項淨額」)。本集團擬根據本公司日期為2025年12月19日的公告及本公司最新年度報告載列的更新後方法及時間表使用所得款項淨額。

外匯風險

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

僱員和薪酬政策

於2026年6月30日，本集團共有1,292名僱員(於2025年12月31日：1,310名)。在此期間，公司積極落實上年度修訂的各類專項業務獎勵辦法，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。

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。

報告期後事項

除本公告所披露者外，於2026年6月30日後至本公告日期並無發生其他可能對本集團的經營及財務表現造成重大影響的須予披露事項。

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。本集團已採納聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄C1所載的企業管治守則(「企業管治守則」)第2部分守則條文作為其本身的企業管治守則。

於本期間，本集團已應用良好企業管治的原則及已遵守企業管治守則第2部分所載的所有守則條文。

遵守證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為規範董事進行本公司證券交易的行為守則。

經向所有董事作出具體查詢後，所有董事確認，彼等於本期間內均已遵守標準守則所載的規定標準。

購買、銷售或贖回本公司上市證券

於本期間，本公司及任何其附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券(包括出售庫存股份(定義見上市規則))。截至期末，本公司並無持有庫存股份(定義見上市規則)。

審閱中期業績

本期間，本公司審核委員會已審閱本集團的未經審核綜合財務資料，及與本公司管理層及核數師討論本集團採納的會計原則及慣例。

本公司獨立核數師(即信永中和會計師事務所(特殊普通合夥))已根據《中國註冊會計師審閱準則》第2101號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行中期財務資料審閱。

中期股息

董事會議決不派發於本期間的中期股息(截至2025年6月30日止六個月：無)。

發佈中期業績及2026年中期報告

本公告於本公司網站(www.lushangfuwu.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)發佈。
2026年中期報告將於2026年9月將於本公司及聯交所網站可供查閱。

承董事會命
魯商生活服務股份有限公司
王忠武先生
董事長兼非執行董事

中國，濟南，2026年8月28日

於本公告日期，董事會包括執行董事寧道舉先生及邵萌先生；董事長兼非執行董事王忠武先生；非執行董事羅曄女士及李涵女士；以及獨立非執行董事梁碧珊女士、陳曉靜女士及馬濤先生。