

## 魯商生活服務股份有限公司

Lushang Life Services Co., Ltd.

股份編號： 2376 主板

公開發售價

HK\$ 5.30-7.92

## 物業管理及代理

### 背景/業務

魯商生活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。魯商生活的總部位於山東省濟南市，自 2006 年成立以來，經過 15 多年的發展，魯商生活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。根據中指院的資料，魯商生活在 2022 中國物業服務百強企業中綜合實力排名第 41 位，並被評為「2021 物業管理行業多元化運營優秀企業」及「2021 物業服務專業化運營領先品牌企業」之一。根據中指院的資料，截至 2021 年 12 月 31 日，以在管建築面積計，魯商生活在中國物業服務百強企業中的市場份額約為 0.16%，而截至同日以在管建築面積計，魯商生活在山東省的市場份額約為 1.0%。

### 請點擊此參閱招股文件

**NEW** 認購 60,000 股或以下，截止時間，將延長至公開截止日的上午九點半(第一輪截止時間為 29/06 3:00pm，第二輪截止時間為 30/06 9:30am)。

### 財務狀況及預測

(截至 12 月 31 日止年度)

(人民幣千元)	2019	2020	2021
收益	321,145	402,844	582,803
其他(虧損)及收益	998	1,836	3,296
除稅前利潤	39,828	58,889	97,809
年度/期內利潤	28,934	45,362	77,017
未經審計備考經調整每股有形資產淨值	3.62 - 4.25 港元		
2021 歷史市盈率	7.78 - 11.62 倍		
保薦人/ 牽頭經辦人	農銀國際		

### 經輝立證券申請截止認購日期

06 月 29 日 (三) 下午 3:00

全數付款客戶：一律\$0 手續費

孖展融資：\$100 手續費

**NEW** 認購 6,000 股或以下，十成孖展，免息只需\$38 手續費，認購 10,000 股或以下，9 成孖展，免息只需\$68 手續費，認購 25,000 股或以下，9 成孖展，免息只需\$100 手續費

(非電子帳單客戶另加行政費\$20)

**NEW** 電子帳單客戶優惠：申請 1 至 2 手十成孖展，免按金、手續費及利息(非電子帳單客戶另加行政費\$20)

### 基本資料

發行股數	33,340,000 股
	公開發售: 3,334,000 股
	配售: 30,006,000 股
集資總額	\$264.1 百萬港元(HK\$7.92 計算)
集資淨額	\$160.6 百萬港元(HK\$6.61 計算)
市值	HK\$706.7 - 1,056.1 百萬港元
公開發售日	2022 年 06 月 27 日-2022 年 06 月 30 日
公開發售結果	07 月 07 日
孖展息率及計息日	0-1.68% (7 日息)
上市日	07 月 08 日
每手股數	500 股

### 主要風險因素

- 魯商生活相當部分的業務集中在山東省，如果該等地區政府政策或商業環境出現不利變動，魯商生活的業務可能會受到不利影響；
- 魯商生活未必能向業主及物業開發商收取物業管理費，這可能產生貿易應收款項減值虧損；
- 魯商生活無法向閣下保證魯商生活能按有利條款取得新的物業管理服務合約或重續魯商生活與物業開發商或其他有關實體的現有物業管理服務合約，或根本無法取得或重續該等合約。

### 集資用途

(百分比)

- |   |     |
|---|-----|
| 1. 將用於戰略合作、收購及投資以擴大業務規模及多元化物業組合；                | 60% |
| 2. 將用於投資於技術系統及標準化業務運營以及開發技術支持社區平台；              | 15% |
| 3. 將用於加強物業管理服務及進一步開發魯商生活的多元化社區增值服務，以提升客戶體驗及滿意度； | 15% |
| 4. 將用作營運資金。                                     | 10% |

### 注意：

- 申請結果公佈後，有關手續費將不予退還。
- 以上資料可予變動，並以招股書所載為準。
- 投資者認購新股前應細心閱讀有關發售章程，方行作出投資決定。
- 新股認購申請一經提交，本公司將會扣除相關的利息和手續費及保留所有更改的最終決定權。

本文所包含的意見、預測及其他資料均為本公司從相信為準確的來源搜集。但本公司對任何因信賴或參考有關內容所導致的損失，概不負責。輝立證券(香港)有限公司(或其任何附屬公司)、其董事、高級人員、分析員或僱員可能持有所述公司的股票、認股證、期權或第三者所發行與所述公司有關係的衍生金融工具等。此外，本公司及所述人士均隨時可能替向報告內容所述及的公司提供投資、顧問或其他服務，或買賣(不論是否以委託人身份)及擁有報告中所涉及公司的證券。本電子報並不存有招攬任何證券買賣的企圖。