

**耀才證券 實力雄厚 資金充裕 提供500億元 等住您嚟借**

孖展特高  
高達 **9成半**

利息特低  
低至 **1.5%**

暗盤買賣  
**佣金全免**

現金認購  
**手續費全免**

## 魯商生活服務股份有限公司

股份編號：02376 主板

公開發售價：HK\$5.30-7.92 元

業務性質：物管



參閱  
招股書

經耀才證券申請截止認購日期

孖展：6月29日(星期三) 下午 5:00

現金：6月30日(星期四) 上午 9:30

耀才暗盤日期：

7月7日 (16:15-18:30)

### 業務背景

魯商生活服務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，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，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，集團在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，於2021年，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。根據中指院的資料，截至2021年12月31日，以在管建築面積計，集團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，在山東省的市場份額約為1.0%。

### 競爭優勢

- 山東省具有領先市場地位的綜合物業管理服務提供商
- 與魯商發展集團及山東商業集團的長期穩定合作為不斷可持續的業務增長作出貢獻
- 來自多元化服務及物業組合的多種收入來源

### 財務狀況及預測

(百萬人民幣)	2019	2020	2021	每股有形資產淨值：\$3.62-4.25港元
營業收益	321	403	583	歷史市盈率：7.85-11.7倍
除稅前溢利	39.8	58.9	97.8	推薦人：農銀國際
年度/期內溢利	28.9	45.4	77.0	截至2021年12月31日年度

人民幣0.856元兌1.00港元

### 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
集資淨額：	1.606 億港元
市值：	7.067-10.561 億港元
公開發售日：	6月27日-6月30日
公開發售結果：	7月7日
上市日：	7月8日
每手股數：	500 股
每手入場費：	3,999.92 元

### 集資用途(百分比)

•用於戰略合作、收購及投資	60.0%
•用於投資於技術系統及業務運營	15.0%
•用於加強物業管理服務	15.0%
•用於一般營運資金	10.0%

### 主要風險因素

- 與在中國開展業務有關的風險
- 相當部分的業務集中在山東省，如果該等地區的政府政策或商業環境出現不利變動，業務可能會受到不利影響
- 無法保證能按有利條款取得新的物業管理服務合約或重續與物業開發商