



魯商生活服務股份有限公司 (2376.HK)
Lushang Life Services Co., Ltd.

招股資料

行業	物管
每手股數	500
招股價(港元)	5.30至 7.92
股份市值(港元)	7.067億 至10.56億
公開發售股數目	約 33,340,000股H股
國際配售股份數目	約 30,006,000股H股(90%)
香港公開發售股份數目	約 3,334,000股H股 (10%)
股份集資淨額(港元)	約1.606億(以招股價中位數6.61計)
歷史市盈率	約8.0倍 至12.1倍
獨家保薦人	農銀國際

業務及相關資料

魯商生活為一家在山東省具領先市場地位並快速增長的綜合性物業管理服務提供商，在2022中國物業服務百強企業中綜合實力排名第41位。至2021年底，在管建築面積為22.9百萬平米；已簽建築面積為26.2百萬平米。核心業務為1)物業管理服務；2)非業主增值服務；3)社區增值服務。

控股股東為魯商發展集團（股票代碼：600223），為開發多元化的優質物業組合的地產發展商，涵蓋購物中心、商業步行街、住宅樓、寫字樓和酒店。過去三年，控股股東收入佔比分別為96.4%、95.8%及84.2%。

物管行業總收入自2017年的人民幣4,530億元增加至2021年的人民幣6,507億元，複合年增長率為9.5%。預期今年至2026，行業收入的複合年增長為5.2%，整體行業的增長前景穩定。

回撥機制

15倍或以上至50倍以下	30%
50倍或以上至100倍以下	40%
100倍或以上	50%

資金用途

- 約60%將用戰略合作、收購及投資以擴大業務規模；
- 約15%將用加強物業管理服務，提升客戶體驗；
- 約15%將用於投資於技術系統及標準化業務運營開發技術支持社區平台；
- 約10%用於營運資金和一般企業用途；

評析(3.0/5.0,5 分為最高分)

魯商生活為一家地區小型物管商，增長快速，收入及盈利利複合增長分別為約35%及61%，毛利率由2019年的17.4%升至2021年25.4%，反映營運效益改善。

然而，目前控股股東的收入佔比仍相對高，業務集中的風險或令股份吸引力受影響，未來需積極開拓第三方業務。近期中央出台不少支撐內房的政策，包括放寬限貸、限購及下調利率等，行業政策轉正面。

估值角度而言，上市市盈率中位數約10倍，屬合理。由於魯商市值不大，利上市炒供求，若市場氣氛改善，料首掛有平穩表現，可適量認購。

財務數據

	2019/12	2020/12	2021/12
	年度	年度	年度
	人民幣	人民幣	人民幣
	(千元)	(千元)	(千元)
收益	321,145	402,844	582,803
銷售成本	(265,122)	(323,223)	(434,954)
毛利	56,023	79,621	147,849
經營淨開支	(21,216)	(25,627)	(53,1385)
經營溢利	34,807	53,994	94,664
稅前溢利	39,828	58,889	97,809
所得稅	(10,894)	(13,527)	(20,792)
股東應佔溢利	28,934	45,302	75,810
毛利率	17.4%	19.8%	25.4%



魯商生活服務 (2376.HK)

孖展融資最後申請時間 (利息日數:7日)	2022/06/29日 12時(額滿即止)
現金形式最後時間	2022/06/29日下午3時
最後存入資金時間	2022/06/29日 12時
白表最後申請時間	2022/06/30日
公開發售結果公布	2022/07/07日
上市日期	2022/07/08日

招股價: HK\$7.92

申請認購股數表

申請認購的 香港發售 股份數目	申請時 應繳款項 港元	申請認購的 香港發售 股份數目	申請時 應繳款項 港元	申請認購的 香港發售 股份數目	申請時 應繳款項 港元	申請認購的 香港發售 股份數目	申請時 應繳款項 港元
500	3,999.92	7,000	55,998.75	50,000	399,991.08	400,000	3,199,928.69
1,000	7,999.82	8,000	63,998.58	60,000	479,989.30	450,000	3,599,919.78
1,500	11,999.73	9,000	71,998.39	70,000	559,987.52	500,000	3,999,910.86
2,000	15,999.64	10,000	79,998.22	80,000	639,985.74	600,000	4,799,893.03
2,500	19,999.55	15,000	119,997.33	90,000	719,983.96	700,000	5,599,875.21
3,000	23,999.47	20,000	159,996.44	100,000	799,982.17	800,000	6,399,857.37
3,500	27,999.38	25,000	199,995.55	150,000	1,199,973.26	900,000	7,199,839.55
4,000	31,999.29	30,000	239,994.66	200,000	1,599,964.35	1,000,000	7,999,821.72
4,500	35,999.19	35,000	279,993.76	250,000	1,999,955.43	1,667,000 ⁽¹⁾	13,335,702.80
5,000	39,999.11	40,000	319,992.87	300,000	2,399,946.51		
6,000	47,998.93	45,000	359,991.97	350,000	2,799,937.60		

(1) 閣下可申請認購的香港發售股份最高數目。

申請資格

如 閣下或 閣下為其利益提出申請的人士符合以下條件，可申請認購香港發售股份：

- 年滿18歲；
- 擁有香港地址；
- 身處美國境外且並非美國人士 (定義見美國證券法S規例)；及
- 並非中國法人或自然人。