

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）對本公告之內容概不負責，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)

變更全球發售所得款項用途

茲提述(i)魯商生活服務股份有限公司（「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」）日期為2022年6月27日的招股章程（「招股章程」），內容有關（其中包括）本公司從本公司全球發售（「全球發售」）中獲得的所得款項淨額（「所得款項淨額」）擬定用途；及(ii)本公司截至2025年6月30日止六個月的中期報告（「中期報告」），當中已披露截至2025年6月30日所得款項淨額的使用情況。

除文義另有所指外，本公告使用詞彙與招股章程及中期報告內所界定者具有相同涵義。

所得款項用途

誠如招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所披露，本公司擬將上市所得款項用於下列用途：

- (a) 約60%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；
- (b) 約15%將用於籌集資金以發展及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，以提升客戶體驗及滿意度；

(c) 約15%將用於投資於技術系統及標準化業務運營，以開發及更新本集團的資訊科技基礎設施；及

(d) 約10%將用於補充營運資金及一般公司目的。

於中期報告日期及本公告日期，本集團嚴格將所得款項淨額用於招股章程所述用途，當中約19.05百萬港元之所得款項已動用，而約119.35百萬港元之所得款項淨額尚未動用（「尚未動用所得款項」）。為免生疑問，由於該等尚未動用所得款項已存放於銀行機構，據此已產生利息及外匯收益（「總額」）。就總額而言，於本公告日期已產生約人民幣3.42百萬元（相當於約3.70百萬港元）。截至本公告日期止及其後產生的總額將用作營運資金及其他一般公司目的。

以下載列截至本公告日期之所得款項淨額用途：

		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 本公告日期 已動用所得 款項淨額 (百萬港元)	截至 本公告日期 尚未動用所 得款項淨額 (百萬港元)	悉數動用 預期時間
招股章程所載所得款項淨額擬定用途						
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	83.04	0	83.04	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	66.43	0	66.43	

招股章程所載所得款項淨額擬定用途		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 本公告日期 已動用所得 款項淨額 (百萬港元)	截至 本公告日期 尚未動用所 得款項淨額 (百萬港元)	悉數動用 預期時間
主要類別	子類別及具體計劃					
	(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	16.61	0	16.61	
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	20.76	0.13	20.63	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	13.84	0	13.84	
	— 就培訓計劃而言，其中：		5.08	0	5.08	
	(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	

招股章程所載所得款項淨額擬定用途		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 本公告日期 已動用所得 款項淨額 (百萬港元)	截至 本公告日期 尚未動用所 得款項淨額 (百萬港元)	悉數動用 預期時間
主要類別	子類別及具體計劃					
	(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；		3.62	0	3.62	
	(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	
	(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	

招股章程所載所得款項淨額擬定用途		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 本公告日期 已動用所得 款項淨額 (百萬港元)	截至 本公告日期 尚未動用所 得款項淨額 (百萬港元)	悉數動用 預期時間
主要類別	子類別及具體計劃					
	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	

招股章程所載所得款項淨額擬定用途		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 本公告日期 已動用所得 款項淨額 (百萬港元)	截至 本公告日期 尚未動用所 得款項淨額 (百萬港元)	悉數動用 預期時間
主要類別	子類別及具體計劃					
	(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	
	(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	6.92	0.13	6.79	

招股章程所載所得款項淨額擬定用途		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 本公告日期 已動用所得 款項淨額 (百萬港元)	截至 本公告日期 尚未動用所 得款項淨額 (百萬港元)	悉數動用 預期時間
主要類別	子類別及具體計劃					
投資於技術系統及 標準化業務運營		15.0	20.76	5.92	14.84	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	1.74	1.30	
	(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	13.59	1.72	11.87	
	(a) 監控及通訊設備以及管 理智能系統的人員；		1.28	0.2	1.08	
	(b) 停車場修繕；及		3.10	1.26	1.84	
	(c) 智能系統，假設每個社 區開發及更新該等系 統。		9.20	0.26	8.94	

招股章程所載所得款項淨額擬定用途		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 本公告日期 已動用所得 款項淨額 (百萬港元)	截至 本公告日期 尚未動用所 得款項淨額 (百萬港元)	悉數動用 預期時間
主要類別	子類別及具體計劃					
	(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	13.84	13.00	0.84	2025年 12月31日
總計		100.0	138.40 (附註1)	19.05	119.35	

附註：

1. 本公告所載若干金額及／或百分比與中期報告相比存在輕微差異，乃因四捨五入調整所致。

變更所得款項淨額用途

在物業行業進入調整期且中國物業管理競爭加劇的雙重挑戰下，本集團更加注重穩健及可持續發展。因此，本集團採取了更加審慎且與業務更緊密結合的投資策略。同時，本集團積極實施人才戰略，吸引及培養優秀人員，從而增強本集團的核心競爭力，為其長遠增長注入活力。因此，本集團綜合考慮前述因素，同時結合各用途實際使用效率的基礎上，決定調整及重新分配所得款項淨額擬定用途。

於2025年11月28日，董事會決議修訂或重新分配所得款項淨額擬定用途，並修訂尚未動用所得款項淨額的擬定動用時間表（「**建議變更**」）：

- (i) 就「戰略合作、收購及投資以擴大業務規模及多元化物業組合」類別而言，其將修訂為「戰略合作、收購及對下屬單位增資等投資，以擴大本集團的業務範圍及規模」。自上市以來，本公司積極推動與省級國有企業在物業領域的合作，包括積極對項目進行盡職調查及可行性研究。由於目標項目質素、決策程序及整體宏觀經濟環境等多重因素影響，迄今尚未取得重大進展。此外，本公司始終致力透過多元渠道尋求優質收購目標，運用業務組成、財務分析及法規遵循等方法篩選市場逾十項潛在目標，以遴選合適收購目標。然而，受國有資產監督、目標資格、行業背景、回報及風險評估及經濟環境等因素影響，自上市以來，本公司選擇審慎管理收購進程；
- (ii) 就「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」類別而言，配合公司增值業務的發展方向，並提高該等所得款項的使用效率，建議將此類別項下的所得款項淨額匯集，用於下列用途：1)完善公司管理與服務系統，例如聘請系統顧問，並依據最新系統標準改善公司各項系統規範，以提升標準化運營水平並打造高度專業的工作團隊；2)加強公司標準化工作，例如更新公司視覺設計系統，為各業務單位更新標牌、宣傳手冊或印有公司專屬標誌的工具、物料及制服，並進行品牌塑造與培養，以進一步提升公司統一的外部形象並改善用戶體驗；3)提升社區服務品質，打造「15分鐘便利生活圈」，包括(a)在公園及返家路線設置特色亮點；(b)升級戶外健身設備與兒童遊樂設施，改善居住環境並提升客戶滿意度；及(c)更新並建設電動車棚及充電設備，強化社區清潔與安全；4)舉辦內部競爭與比賽，進一步激勵僱員並提升其技能；5)進一步拓展社區增值服務，例如設立社區服務店鋪，提供門窗更換、建材供應、傢俱採購與家居裝

修、長者友善翻修及家務服務等；透過建立物業交易平台協助業主銷售及租賃物業；於社區內設立社區服務中心，供居民作為各類活動的休閒中心；經營社區餐廳，為居民提供健康、便捷、美味的膳食；籌辦社區市集，為居民日常生活帶來最大舒適與便利；並為在管物業內的長者、兒童及青少年提供安全、健康、有趣的活動場地；及6)人才招募與培訓；

- (iii) 將10%的所得款項淨額（約13.84百萬港元）重新分配至新使用類別「推動ESG發展」，以積極回應公眾對綠色發展、節能及減排的需求與期望，更全面徹底地履行國有企業的社會責任。本公司將持續推動環境、社會和管治（ESG）相關措施，確保在實現自身可持續發展的同時，積極為建設資源節約型、環境友好型社會作出貢獻，進一步提升國有企業的社會形象與價值創造能力，與時代的主題保持一致；該等措施包括：(1)照明、冷卻和其他能源消耗功能的節能設備及設施採購、更新改造；(2)優化老舊社區各類設施，以減少能源消耗及碳足跡，並在管理的項目中實施有效的資源回收、廢物管理及用水管理；(3)用於社區的公益事業，包括但不限於加強應急系統、組織針對弱勢群體的社區關懷活動以及進行慈善捐助；(4)投資於員工培訓和發展，以使員工具備履行各自職責所需的必要知識及技能；及(5)其他優化公司ESG建設事宜，如聘請第三方機構指導、協助等；

- (iv) 就「投資於技術系統及標準化業務運營」類別而言，於本公告日期，約14.84百萬港元的所得款項淨額尚未動用，該款項擬更有效運用於1)內部管理系統運作及數據保護；2)移動應用程式開發成本、相關數據通訊成本、移動應用程式維護所需之伺服器租賃費，以及線上服務平台升級成本；3)監控及通訊設備與管理智能系統升級及翻新；4)停車場設施及設備改善；5)智能機器人及智能設備採購等用途；及
- (v) 於本公告日期，10%的所得款項淨額（約13.84百萬港元）已分配至「營運資金及其他一般公司目的」，而所得款項淨額中約13.00百萬港元已動用。為補充本集團的一般營運資金，用途包括持續招募更多優秀人才、建立完善的集團人才發展體系、設施維護費用及本集團的其他雜項開支，擬將額外10%的所得款項淨額分配於此用途，此項重新分配將促進所得款項淨額的靈活運用。

建議變更後所得款項淨額擬定用途詳情載列如下：

建議變更項下所得款項淨額擬定用途	佔所得款項	所得款項	截至	截至	悉數動用預期時間
	淨額的	淨額的	本公告日期	本公告日期	
	概約百分比	擬定用途	已動用	尚未動用	
		(百萬港元)	所得款項淨額	所得款項淨額	
			(百萬港元)	(百萬港元)	
主要類別					
戰略合作、收購及對下屬單位增資等投資，以擴大本集團的業務範圍及規模	40%	55.36	0.00	55.36	2028年12月31日
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%	20.76	0.13	20.63	2027年12月31日

建議變更項下所得款項淨額擬定用途	佔所得款項	所得款項	截至	截至	悉數動用預期時間
	淨額的	淨額的	本公告日期	本公告日期	
	概約百分比	擬定用途	已動用	尚未動用	
		(百萬港元)	所得款項淨額	所得款項淨額	
			(百萬港元)	(百萬港元)	
主要類別					
推動ESG發展	10%	13.84	0.00	13.84	2027年12月31日
投資於技術系統及標準化業務運營	15%	20.76	5.92	14.86	2027年12月31日
營運資金及其他一般公司目的	20%	27.68	13.00	14.68	2027年12月31日
	總計	138.40 (附註1)	19.05	119.35	

附註：

1. 本公告所載若干金額及／或百分比與中期報告相比存在輕微差異，乃因四捨五入調整所致。

變更尚未動用所得款項用途的理由及裨益

董事會認為，建議變更有助於提高尚未動用所得款項使用效率，有助於本集團在不斷變化的市場條件下保持靈活性和流動性，並為可能出現的新機遇或挑戰提供資金支持。同時，建議變更充分發揮本集團僱員的主動性、責任感及使命感，推動本集團的長期發展。

董事會認為，建議變更符合本集團目前的業務戰略，且不會對本集團的營運及業務造成任何重大影響。董事會認為，建議變更屬公平合理，因為此舉可讓本集團更有效地調配其財務資源以改善本集團的盈利能力，因此符合本集團及股東的整體利益。

董事會將持續評估尚未動用所得款項的使用計劃，並可於必要時修訂或修改有關計劃，以應對不斷變化的市況，致力於提升本集團的業務表現。

承董事會命
魯商生活服務股份有限公司
董事長兼非執行董事
王忠武先生

2025年12月19日

中國，濟南

人民幣換算港元乃按人民幣1.000元兌1.081港元，僅供本公告說明用途。

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。