

德商產投服務集團有限公司

Desun Real Estate Investment Services Group Co., Ltd.

股份編號： 2270 主板

公開發售價

HK\$ 1.10-1.46

物業管理及代理

背景/業務

德商產投是一家物業管理服務和商業運營一體化服務提供商，2020年，以在成都產生的收益計，在成都市提供物業管理服務及商業運營服務的所有公司中，德商產投排名第五，市場份額為0.5%。德商產投致力於為中高端住宅物業、商業物業提供物業管理服務和商業運營服務。德商產投的商業運營服務包括向開發商及租戶提供市場調研服務、招商服務及街區管理服務。德商產投植根於中國西南地區的經濟發展引擎成渝城市群，主要管理和運營三大種類物業為客戶提供服務—(i)住宅物業；(ii)街區及其他商業物業；及(iii)工業產業園及寫字樓。於2020年，德商產投在管物業中的三項物業為成都中高端住宅物業及我們簽約項目中的七個項目為成都中高端住宅物業。

請點擊此參閱招股文件

NEW認購 300,000 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 06/12 3:00pm，第二輪截止時間為 07/12 9:30am)。

財務狀況及預測

(截至 12 月 31 日止年度)

(人民幣千元)	2018	2019	2020
收益	63,964	69,116	127,922
其他(虧損)及收益	3,846	6,578	7,095
除稅前溢利	37,633	36,775	50,829
年度/期內溢利	31,394	31,043	42,913
未經審計備考經調整每股有形資產淨值	0.38 - 0.47 港元		
2020 歷史市盈率	12.61 - 16.73 倍		
保薦人/ 牽頭經辦人	申萬宏源香港		

經輝立證券申請截止認購日期

12 月 06 日 (一) 下午 3:00

全數付款客戶：一律\$0 手續費

孖展融資：\$100 手續費

(認購金額 500 萬或以上免手續費)

NEW認購 30,000 股或以下，十成孖展，免息只需\$38 手續費認購 60,000 股或以下，9 成孖展，免息只需\$68 手續費，認購 100,000 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 3 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	150,000,000 股
公開發售	15,000,000 股
配售	135,000,000 股
集資總額	\$219.0 百萬港元(HK\$1.46 計算)
集資淨額	\$151.2 百萬港元(HK\$1.28 計算)
市值	HK\$660 - 876 百萬港元
公開發售日	2021 年 11 月 30 日-2021 年 12 月 07 日
公開發售結果	12 月 16 日
孖展息率及計息日	0-1.68 % (9 日息)
上市日	12 月 17 日
每手股數	2,000 股

主要風險因素

1. 德商產投很大一部分收益產生自德商集團或來自德商集團開發的物業，該集團為德商產投的關連人士且我們對其並無控制權；
2. 德商產投易受中國物業管理行業監管格局變動影響；
3. 倘德商產投無法履行與客戶的合約，德商產投的經營業績及財務狀況可能會受到不利影響；
4. 德商產投於往績記錄期的收購未必達到預期的協同效應及提升經營業績；
5. 德商產投過往的業績未必能反映德商產投的未來前景，且未必能按計劃達成未來增長。

集資用途

(百分比)

- | | |
|-------------------------------------|-----|
| 1. 將用於進行戰略性投資及收購，以擴大我們的物業管理和商業運營業務； | 60% |
| 2. 將用於投資信息技術系統及支撐技術系統的人力資源； | 20% |
| 3. 將用於招募及培養人才； | 10% |
| 4. 將用作營運資金及一般公司用途。 | 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上述公司的股票、認股證、期權或第三者所發行與上述公司有關的衍生金融工具等。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。