

## 東原仁知城市運營服務集團股份有限公司

DOWELL SERVICE GROUP CO. LIMITED

股份編號： 2352 主板

公開發售價

HK\$ 11.90-15.40

## 物業管理及代理

## 背景/業務

東原仁知是一家歷史悠久的物業管理服務提供商，在中國為許多物業項目提供綜合的服務，並擁有快速增長的過往記錄。根據中指研究院的資料，於 2021 年，就 2020 年於中國產生的總收益及 2020 年於中國的總在管建築面積而言，東原仁知分別名列「2021 中國物業服務百強企業」第 52 名及第 53 名。東原仁知已在中國提供物業管理服務逾 17 年，相信悠久的經營歷史及行業經驗能使東原仁知從許多競爭對手中脫穎而出。截至 2021 年 12 月 31 日，東原仁知在中國的兩個主要地區經營業務。截至 2021 年 12 月 31 日，東原仁知有 325 個在管物業項目，包括住宅及非住宅物業，覆蓋中國 16 個省、自治區及直轄市的 51 個城市，總在管建築面積約為 28.2 百萬平方米。

## 請點擊此參閱招股文件

**NEW**認購 30,000 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 21/04 3:00pm，第二輪截止時間為 22/04 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	559,154	766,802	1,193,423
其他(虧損)及收益	(54)	(110)	(315)
除稅前利潤	31,505	98,690	154,039
年度/期內利潤	25,592	84,468	130,395
未經審計備考經調整每股有形資產淨值	4.61 - 5.46 港元		
2021 歷史市盈率	4.95 - 6.40 倍		
保薦人/ 牽頭經辦人	國泰君安國際		

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。

## 經輝立證券申請截止認購日期

04 月 21 日(四) 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 3,000 股或以下，十成孖展，免息只需\$38 手續費，認購 6,000 股或以下，9 成孖展，免息只需\$68 手續費，認購 12,000 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	16,666,667 股
公開發售	1,666,800 股
配售	14,999,867 股
集資總額	\$256.7 百萬港元(HK\$15.40 計算)
集資淨額	\$189.6 百萬港元(HK\$13.65 計算)
市值	HK\$793.33 - 1,026.67 百萬港元
公開發售日	2022 年 04 月 19 日-2022 年 04 月 22 日
公開發售結果	04 月 28 日
孖展息率及計息日	0-1.68% (6 日息)
上市日	04 月 29 日
每手股數	200 股

## 主要風險因素

1. 東原仁知大部分收益來自東原仁知向源自迪馬集團的物業項目提供的物業管理服務，而東原仁知對有關項目並無控制權；
2. 東原仁知可能無法按計劃或按合適進度或價格獲得新物業管理服務協議且我們的盈利能力取決於獲取新客戶及挽留現有客戶的能力；
3. 東原仁知日後對其他公司的收購或投資未必會成功，且可能涉及不確定性及風險，包括無法識別合適的收購目標或無法完成收購；
4. 大量物業項目的物業管理服務協議遭終止可能對東原仁知的經營業績造成重大不利影響。

## 集資用途

(百分比)

- |                                |       |
|--------------------------------|-------|
| 1. 將用於透過戰略投資、合作及收購擴大物業組合及業務規模； | 65%   |
| 2. 將用於提高服務質素並沿著物業管理的價值鏈擴展服務範圍； | 16.5% |
| 3. 將用於升級和開發智能系統；               | 8.5%  |
| 4. 將用於一般營運資金。                  | 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。