

## 德商產投(2270)

開始認購日期	2021年11月30日
截止認購日期	2021年12月7日上午
公開發售結果	2021年12月16日
上市日期	2021年12月17日
保薦人	申萬宏源

集團概要:	
公開發售價	\$ 1.10-1.46 元
市值	\$660 - 876 百萬港元
行業	物業管理及代理
全球發行股數	150,000,000 股
集資總額	\$2.19 億(HK \$1.46 計算)
香港發售股份佔比	10.0%
每手入場費	\$2,949.43 港元

### 集團簡介:

集團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，集團排名第五，市場份額為0.5%。集團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。集團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。

### 行業現況

根據弗若斯特沙利文的資料，在川渝地區，物業管理服務公司的在管總建築面積從2015年的31.9億平方米增加至2020年的39.5億平方米，年複合增長率為4.4%。2020年住宅物業的在管總建築面積達到33.8億平方米，2015年至2020年的年複合增長率為4.1%；2020年非住宅物業的在管總建築面積達到5.8億平方米，2015年至2020年的年複合增長率為6.6%。展望未來，隨著川渝地區經濟和房地產市場的持續發展，預期在管總建築面積將持續增長。2025年，預期川渝地區的在管總建築面積將達到46.7億平方米，2020年至2025年的年複合增長率為3.4%。

### 經國農證券認購截止日期

2021年12月06日 3pm

### 經國農證券認購手續費

現金全數認購	一律\$0 手續費
孖展融資認購	\$100 手續費
融資借貸日數	9日

### 行業風險

集團並不對德商集團的管理策略或影響其業務營運的宏觀經濟因素擁有控制權。集團無法向閣下保證，德商集團將繼續委聘集團擔任其物業管理服務提供商，或未來就其所開發的任何物業挑選物業管理服務提供商時會優先考慮集團，具體原因為集團向德商集團提供前期物業管理服務前須通過招投標程序。倘德商集團蒙受不利變動而對其物業開發業務造成重大影響，則集團可能會失去商機。

### 主要財務數據:

(千人民幣元)	2018	2019	2020
收入	63,964	69,116	127,922
營業成本	(25,805)	(33,256)	(65,252)
毛利	38,159	35,860	62,670
除稅前利潤	37,633	36,775	50,829
淨利潤	31,394	31,043	42,913

集資用途	(百分比)
用於進行戰略性投資及收購，以擴大物業管理和商業運營業務	60%
用於投資信息技術系統及支撐技術系統的人力資源	20%
用作一般營運資金	10%

### 主要股東

股東名稱	持股百分比(%)
鄒康先生	64.95%
Sky Donna	64.95%