

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）及香港中央結算有限公司（「香港結算」）對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並表明概不就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。

除本公告另有界定者外，本公告所用詞彙與德商產投服務集團有限公司（「本公司」）所刊發日期為2021年11月30日（星期二）的招股章程（「招股章程」）所界定者具有相同涵義。

本公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購任何股份或本公司其他證券的要約或吸引任何人士作出收購、購買或認購任何股份或本公司其他證券的要約邀請。本公告並非招股章程。有意投資者於決定是否投資獲提呈的發售股份前，務請細閱招股章程內有關本公司及下文所述全球發售的詳細資料。有關發售股份的任何投資決定應僅依賴招股章程所提供資料而作出。

本公告不會直接或間接於美國或向美國或法律禁止有關分派的任何其他司法權區發佈、刊發或分派。本公告並不構成或組成在美國或任何其他司法權區購買或認購證券的任何要約或招攬的一部分。發售股份並無亦不會根據1933年美國證券法（經不時修訂）（「美國證券法」）或任何適用州證券法例登記，且不得在美國境內或向美國人士（定義見美國證券法S規例（「S規例」））或以其名義或為其利益提呈發售、出售、抵押或轉讓，惟獲豁免或毋須遵守美國證券法的登記規定的交易則除外。發售股份在美國境外根據S規例以離岸交易方式提呈發售及出售。本公司證券不會於美國公開發售。

就全球發售而言，申萬宏源證券（香港）有限公司（作為穩定價格操作人）（「穩定價格操作人」）或任何代其行事的人士（代表包銷商）可於上市日期後一段有限期間內進行超額分配或交易，藉以穩定或支持股份市價高於原應達致的水平。然而，穩定價格操作人或任何代其行事的人士均無責任進行任何該等穩定價格行動。該等穩定價格行動一經採取，將由穩定價格操作人或任何代其行事的人士全權酌情進行及可隨時終止，且須於遞交香港公開發售申請截止日期起計30日內結束。股份的任何市場購買將須遵守所有適用法例及監管規定進行。該等穩定價格行動一經開始，可於所有獲准進行上述行動的司法權區進行，惟在任何情況下均須遵守所有適用法例、規則及監管規定，包括香港法例第571章《證券及期貨條例》項下的香港法例第571W章《證券及期貨（穩定價格）規則》（經修訂）。

有意投資者務請注意，採取支持股份價格的穩定價格行動的時間不得超過穩定價格期，即由上市日期開始，並預期將於2022年1月6日（星期四）（即遞交香港公開發售申請截止日期後第30日）屆滿。於該日後，不得再採取任何穩定價格行動，股份需求及股份價格或會下跌。

香港發售股份將會根據招股章程所載的條款及條件向香港公眾人士提呈發售。香港發售股份概不會向香港境外及／或非香港居民的任何人士提呈發售。



創 造 美 好 福 流 生 活

**Desun Real Estate Investment Services Group Co., Ltd.**

**德商產投服務集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

## 全球發售

全球發售的發售股份數目 : **150,000,000**股股份(視乎超額配股權行使與否而定)

國際發售股份數目 : **135,000,000**股股份(可重新分配及視乎超額配股權行使與否而定)

香港發售股份數目 : **15,000,000**股股份(可重新分配)

最高發售價 : 不超過每股發售股份**1.46**港元，且預期不低於每股發售股份**1.10**港元，另加**1.0%**經紀佣金、**0.0027%**證監會交易徵費及**0.005%**聯交所交易費(須於申請時繳足，多繳股款可予退還)

面值 : 每股股份**0.0001**美元

股份代號 : **2270**

獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人



聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人



利弗莫尔证券



**致投資者的重要通知：**  
**全電子化申請程序**

我們已就香港公開發售採取全電子化申請程序。我們不會就香港公開發售向公眾人士提供招股章程或任何申請表格的印刷本。

招股章程已於聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)「披露易>新上市>新上市資料」頁面及我們的網站 [www.desunhui.com](http://www.desunhui.com) 刊發。倘閣下需要招股章程印刷本，閣下可從上述網址下載並打印。

閣下可通過以下方法申請認購香港發售股份：

- (1) 在網上透過白表eIPO服務於 [www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk) 申請；或
- (2) 透過中央結算系統EIPO服務以電子化方式安排香港結算代理人代表閣下提出申請，包括透過：
  - (i) 指示閣下的經紀或託管商（須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者）通過中央結算系統終端機發出**電子認購指示**，代表閣下申請香港發售股份；或
  - (ii) （倘閣下為中央結算系統投資者戶口持有人）通過中央結算系統互聯網系統(<https://ip.ccass.com>)或致電+852 2979 7888通過「結算通」電話系統（根據香港結算不時生效的「投資者戶口操作簡介」所載程序）發出**電子認購指示**。香港結算亦可以通過香港結算客戶服務中心（地址為香港中環康樂廣場8號交易廣場第一及二座1樓）填寫輸入請求表格，為中央結算系統投資者戶口持有人輸入**電子認購指示**。

我們不會提供任何實體渠道以接收公眾人士的香港發售股份申請。招股章程電子版本的內容與按照香港法例第32章《公司（清盤及雜項條文）條例》第342C條向香港公司註冊處處長登記的招股章程印刷本相同。

倘閣下為中介公司、經紀或代理，務請提示閣下的顧客、客戶或主事人(如適用)注意，招股章程於上述網址可供網上閱覽。

有關閣下可通過電子方式申請認購香港發售股份的程序之進一步詳情，請參閱招股章程「如何申請香港發售股份」一節。

閣下通過白表eIPO服務或中央結算系統EIPO服務申請認購的香港發售股份須至少為2,000股，並為下表所列的其中一個數目。閣下應按照閣下所選擇的數目旁載明的金額付款。

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
2,000	2,949.43	50,000	73,735.62	450,000	663,620.59	4,000,000	5,898,849.68
4,000	5,898.85	60,000	88,482.75	500,000	737,356.21	4,500,000	6,636,205.89
6,000	8,848.28	70,000	103,229.87	600,000	884,827.45	5,000,000	7,373,562.10
8,000	11,797.70	80,000	117,976.99	700,000	1,032,298.69	5,500,000	8,110,918.31
10,000	14,747.12	90,000	132,724.12	800,000	1,179,769.94	6,000,000	8,848,274.52
12,000	17,696.55	100,000	147,471.24	900,000	1,327,241.18	6,500,000	9,585,630.73
14,000	20,645.97	150,000	221,206.86	1,000,000	1,474,712.42	7,000,000	10,322,986.94
16,000	23,595.40	200,000	294,942.48	1,500,000	2,212,068.63	7,500,000 <sup>(1)</sup>	11,060,343.15
18,000	26,544.82	250,000	368,678.11	2,000,000	2,949,424.84		
20,000	29,494.25	300,000	442,413.73	2,500,000	3,686,781.05		
30,000	44,241.37	350,000	516,149.35	3,000,000	4,424,137.26		
40,000	58,988.50	400,000	589,884.97	3,500,000	5,161,493.47		

附註：

(1) 閣下可申請認購的香港發售股份最高數目。

申請認購任何其他數目的香港發售股份將不予考慮，且任何有關申請將不獲受理。

## 上市申請

本公司已向聯交所申請批准已發行股份及根據全球發售將予發行的股份（包括因超額配股權獲行使而可能發行的任何額外股份）上市及買賣。假設香港公開發售於2021年12月17日（星期五）上午八時正或之前成為無條件，預期股份將於2021年12月17日（星期五）上午九時正開始在聯交所買賣。倘超額配股權獲行使，本公司將會於本公司網站[www.desunhui.com](http://www.desunhui.com)及聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)刊發公告。

## 全球發售的架構

全球發售包括以香港公開發售形式初步提呈的15,000,000股股份（相當於全球發售項下可供認購發售股份總數的10%）（可予重新分配）及以國際發售形式初步提呈的135,000,000股股份（相當於全球發售項下發售股份總數的90%）（可予重新分配及視乎超額配股權行使與否而定）。

香港公開發售與國際發售間的發售股份分配可按招股章程「全球發售的架構」一節所述予以重新分配。

具體而言，發售股份可自國際發售重新分配至香港公開發售，以滿足香港公開發售項下的有效申請。根據聯交所刊發的指引信HKEX-GL91-18，倘有關重新分配並非根據招股章程「全球發售的架構－香港公開發售－重新分配」一節所述回補機制而作出，可由國際發售重新分配至香港公開發售的發售股份數目不得超過15,000,000股股份，佔全球發售項下初步可供認購發售股份的10%，使香港公開發售項下可供認購的發售股份總數增至30,000,000股股份，佔發售股份的20%，及最終發售價須為招股章程所載的指示性發售價格範圍的下限（即每股發售股份1.10港元）。

就全球發售而言及根據國際包銷協議，本公司預期向國際包銷商授出超額配股權，可由獨家全球協調人代表國際包銷商自上市日期起至遞交香港公開發售申請截止日期起計30日內隨時行使（超額配股權截止行使日為2022年1月6日（星期四）），以要求本公司按發售價發行最多合共22,500,000股額外股份（相當於不超過全球發售項下初步可供認購發售股份總數15%），以（其中包括）補足國際發售中的超額分配（如有）。倘超額配股權獲行使，本公司將會於本公司網站[www.desunhui.com](http://www.desunhui.com)及聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)刊發公告。

## 定價

除非另行公告，發售價將不會超過每股發售股份1.46港元，且預期不會低於每股發售股份1.10港元。香港公開發售申請人須於申請時支付最高發售價每股發售股份1.46港元，另加1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費。倘最終釐定的發售價低於每股發售股份1.46港元，多繳股款可予退還。

## 預期時間表

香港公開發售開始..... 2021年11月30日(星期二)  
上午九時正

通過指定網站 [www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk) 根據白表eIPO

服務完成電子認購申請的截止時間..... 2021年12月7日(星期二)  
上午十一時三十分

開始辦理香港公開發售申請登記..... 2021年12月7日(星期二)  
上午十一時四十五分

向香港結算發出**電子認購指示**的截止時間..... 2021年12月7日(星期二)  
中午十二時正

通過互聯網銀行轉賬或繳費靈轉賬完成白表eIPO

申請付款的截止時間..... 2021年12月7日(星期二)  
中午十二時正

倘閣下指示**經紀或託管商**(須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者)通過中央結算系統終端機發出**電子認購指示**以代表閣下申請香港發售股份，務請聯繫閣下的**經紀或託管商**以取得發出有關指示的截止時間(可能有別於上文所載的截止時間)。

截止辦理香港公開發售申請登記..... 2021年12月7日(星期二)  
中午十二時正

預期定價日..... 2021年12月7日(星期二)

將於聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 及本公司網站 [www.desunhui.com](http://www.desunhui.com) 刊登有關

- 發售價；
- 國際發售的踴躍程度；
- 香港公開發售的申請水平；及

- 香港發售股份的分配基準的公告..... 2021年12月16日(星期四)  
或之前

通過「如何申請香港發售股份－11. 公佈結果」一節所載多個渠道公佈香港公開發售的分配結果(連同獲接納申請人的身份證明文件號碼(如適用))，包括：

- (1) 於聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 及  
本公司網站 [www.desunhui.com](http://www.desunhui.com)  
刊發香港公開發售的完整公告..... 2021年12月16日(星期四)起
- (2) 於 [www.iporesults.com.hk](http://www.iporesults.com.hk)  
(或：英文 <https://www.eipo.com.hk/en/Allotment> ；  
中文 <https://www.eipo.com.hk/zh-hk/Allotment>) 通過  
「按身份識別號碼搜索」功能查閱  
香港公開發售分配結果..... 2021年12月16日(星期四)  
上午八時正至  
2021年12月22日(星期三)  
午夜十二時正
- (3) 於上午九時正至下午六時正致電分配結果  
電話查詢熱線+852 2862 8555查詢..... 2021年12月16日(星期四)、  
2021年12月17日(星期五)、  
2021年12月20日(星期一)及  
2021年12月21日(星期二)

就香港公開發售項下全部或部分  
獲接納申請寄發／領取股票或  
將股票直接存入中央結算系統..... 2021年12月16日(星期四)  
或之前

就香港公開發售項下的全部或部分獲接納申請  
(倘最終發售價低於申請時的應付價格(倘適用)) 或  
全部或部分未獲接納申請寄發／領取退款支票或  
白表電子退款指示..... 2021年12月16日(星期四)  
或之前

預期股份開始於聯交所買賣..... 2021年12月17日(星期五)  
上午九時正

香港發售股份將於2021年11月30日(星期二)開始接受申請，直至2021年12月7日(星期二)。該期間較一般市場慣例四天為長。申請股款(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)將由收款銀行代表本公司持有，且退回股款(如有)將於2021年12月16日(星期四)不計息退還申請人。投資者謹請注意，預期股份將於2021年12月17日(星期五)開始在聯交所買賣。

## 交收

待股份獲准在聯交所上市及買賣，而且符合香港結算的證券收納規定後，股份將獲香港結算接納為合資格證券，自上市日期或香港結算指定的任何其他日期起可在中央結算系統記存、結算及交收。聯交所參與者之間進行的交易須於任何交易日後第二個交收日在中央結算系統交收。所有在中央結算系統進行的活動均須遵守不時有效的《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》。投資者應就交收安排的詳情諮詢其股票經紀或其他專業顧問的意見，因為該等安排或會影響其權利及權益。我們已作出一切必要安排令股份獲准納入中央結算系統。

## 電子申請渠道

### 白表eIPO服務

閣下可於2021年11月30日(星期二)上午九時正至2021年12月7日(星期二)上午十一時三十分，於 [www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk) (每日24小時，申請截止當日除外) 向白表eIPO服務供應商遞交申請，而就該等申請全數繳付申請股款的截止時間為2021年12月7日(星期二)中午十二時正或招股章程「如何申請香港發售股份－10.惡劣天氣對辦理申請登記的影響」一節所述的較後時間。

## 中央結算系統EIPO服務

中央結算系統結算／託管商參與者可在下列日期及時間輸入**電子認購指示**：

- 2021年11月30日(星期二)** – 上午九時正至下午八時三十分<sup>(1)</sup>
- 2021年12月1日(星期三)** – 上午八時正至下午八時三十分<sup>(1)</sup>
- 2021年12月2日(星期四)** – 上午八時正至下午八時三十分<sup>(1)</sup>
- 2021年12月3日(星期五)** – 上午八時正至下午八時三十分<sup>(1)</sup>
- 2021年12月6日(星期一)** – 上午八時正至下午八時三十分<sup>(1)</sup>
- 2021年12月7日(星期二)** – 上午八時正至中午十二時正

中央結算系統投資者戶口持有人可於2021年11月30日(星期二)上午九時正至2021年12月7日(星期二)中午十二時正(每日24小時，申請截止當日2021年12月7日(星期二)除外)輸入**電子認購指示**。

輸入**電子認購指示**的截止時間為申請截止日期2021年12月7日(星期二)中午十二時正，或招股章程「如何申請香港發售股份－10.惡劣天氣對辦理申請登記的影響」一節所述的較後時間。

附註：

- (1) 香港結算可於事先知會中央結算系統結算／託管商參與者及／或中央結算系統投資者戶口持有人的情況下，不時決定更改本分節所述的該等時間。

倘閣下指示**經紀或託管商**(須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者)通過中央結算系統終端機發出**電子認購指示**，代表閣下申請香港發售股份，建議閣下聯繫**經紀或託管商**以了解發出上述指示的截止時間，該截止時間可能與上文所述截止時間不同。

申請股款(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)將由收款銀行收取且於截止辦理申請登記後代表本公司持有，退款金額(如有)將於2021年12月16日(星期四)或前後不計利息退還予申請人。

有關香港公開發售的條件及程序詳情，請參閱招股章程「全球發售的架構」及「如何申請香港發售股份」章節。

香港發售股份的申請僅會按照招股章程、綠色申請表格、白表eIPO服務指定網站 [www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk) 所列條款及條件予以考慮。

## 公佈結果

本公司預期於2021年12月16日(星期四)於聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)及本公司網站[www.desunhui.com](http://www.desunhui.com)刊登關於最終發售價、國際發售的認購踴躍程度、香港公開發售的申請水平及香港發售股份的分配基準的公告。

香港公開發售的分配結果以及獲接納申請人的香港身份證／護照／香港商業登記／公司註冊證書號碼將自2021年12月16日(星期四)起按招股章程「如何申請香港發售股份－11.公佈結果」一節所述的方式透過各種渠道可供查閱。

倘申請遭拒絕受理、不獲接納或僅部分獲接納，或倘最終釐定的發售價低於最高發售價每股發售股份1.46港元(不計及有關應付經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)，或香港公開發售的條件並無根據招股章程「全球發售的架構－香港公開發售的條件」一節所載獲達成，或任何申請被撤回，則申請股款或其中適當部分連同相關經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費將不計利息退回。

本公司將不會就股份發出臨時所有權文件，亦不會就所繳付的申請股款發出收據。僅在全球發售已於各方面成為無條件及包銷協議並無按照其條款於上市日期2021年12月17日(星期五)上午八時正(香港時間)前終止的情況下，根據全球發售分派的發售股份股票方會成為有效的所有權文件。

假設全球發售於2021年12月17日(星期五)上午八時正或之前(香港時間)成為無條件，預期股份將於2021年12月17日(星期五)上午九時正(香港時間)開始在聯交所買賣。股份將以每手2,000股股份為單位進行買賣。股份的股份代號為2270。

承董事會命  
德商產投服務集團有限公司  
董事長兼執行董事  
張志成先生

香港，2021年11月30日

於本公告日期，執行董事為張志成先生、張強先生、熊建秋女士、萬虹女士及吳達先生，非執行董事為鄒康先生，以及獨立非執行董事為方利強先生、陳滌先生及嚴洪先生。