



Dexin Services Group Limited

29 June 2021

Listing Data

| | | | |
|------------|-----------|-----------------|--|
| Stock code | 02215 | Sector | Properties |
| Exchange | Hong Kong | Market | Main Board |
| Board lot | 1000 | Company Website | www.shengquanwuye.com |

Company Profile

Dexin Services Group is a comprehensive property management service provider in Zhejiang Province. Headquartered in Hangzhou, and deeply rooted in the Yangtze River Delta Region. In terms of GFA under management as of December 31 2020, it had a market share of approximately 3.7% among the Top 100 Property Management Companies in the PRC headquartered in Zhejiang Province.

The Share Offer

| | |
|--------------------------------|--------------------------------------|
| Total amount raised | HKD2,660 million to HKD3,440 million |
| Offering Price | HKD2.66 to HKD3.44 per share |
| Total number of share offering | 250,000,000 shares |
| Number of placing shares | 225,000,000 shares |
| Number of public offer shares | 25,000,000 shares |

Share Offer Statistics

| | |
|---|----------------------------------|
| IPO Market Capitalization | HKD665 million to HKD860 million |
| Adjusted Net Tangible Asset Value Per Share | HKD0.70 to HKD0.89 |
| Forecast Weighted Average P/E multiple | n/a |
| Forecast Diluted P/E multiple | n/a |

Expected Timetable

| | |
|---|-------------------------|
| Application lists close | 12 noon on 08 July 2021 |
| Announcement of the level of the Offer Price, results of applications | 14 July 2021 |
| Despatch of share certificates | 14 July 2021 |
| Refund cheques | 14 July 2021 |
| Date of Listing | 15 July 2021 |

Parties Involved in Share Offer

| | |
|------------------------|--|
| Sponsor & Lead Manager | CCB International Capital Limited China Industrial Securities International Capital Limited Zhongtai International Securities Limited Vision Capital International Holdings Limited |
|------------------------|--|

Receiving Banker

Bank of China (Hong Kong) Limited
China Construction Bank (Asia) Corporation Limited



Dexin Services Group Limited

股份代號：2215

德信服務集團有限公司 (於開曼群島註冊成立的有限公司)

Ref. SR2021-06-335

業務概括

德信服務集團是浙江省綜合性物業管理服務提供商。總部位於杭州，深耕於長江三角洲地區，公司通過逾 16 年的發展確立了自身在浙江省的重要市場地位並在中國物業管理行業聲名遠揚。根據中指院的數據，就截至 2020 年 12 月 31 日的在管建築面積而言，公司在中國物業服務百強企業中的市場份額約為 0.2%，在總部位於浙江省的中國物業服務百強企業中的市場份額約為 3.7%。截至 2020 年 12 月 31 日，公司的在管物業合共 175 項，在管總建築面積合共 24.9 百萬平方米，覆蓋 7 個省份 24 座城市。根據中指院的數據，公司自 2014 年起已連續八年以綜合實力評為中國物業服務百強企業之一，且公司的排名自 2014 年的第 41 位上升至 2021 年的第 25 位。

競爭優勢

- 在浙江省處於重要市場地位
- 德信集團的支持及獨立業務發展往績紀錄
- 多元物業及服務組合

風險因素

- 未來增長未必會按計劃實現
- 未必能按有利條款取得新的物業管理服務協議
- 日後進行的收購未必會成功

所得款項用途

- 約 65.0% 擴大業務規模及通過多渠道提高市場份額
- 約 10.0% 多元化及擴展服務產品
- 約 10.0% 投資信息技術和內部管理系統
- 約 5.0% 完善人力資源管理並提升企業文化
- 約 10.0% 一般營運資金

財務摘要

| (人民幣·千元) | 截至 12/31 日止年度 | | |
|----------|---------------|-------------|-------------|
| | 2018 年 | 2019 年 | 2020 年 |
| 收益 | 397,833 | 512,850 | 692,319 |
| 除稅前溢利 | 95,119 | 144,926 | 235,757 |
| 年/期內溢利 | 22,361 | 49,396 | 97,190 |
| 市盈率(倍) | 99.0 – 128.1 | 44.8 – 58.0 | 22.8 – 29.5 |

認購資料

| | |
|----------|---|
| 全球發售總股數 | : 2.50 億股 |
| 國際配售股數 | : 2.25 億股 |
| 香港公開發售股數 | : 2,500 萬股 |
| 總股本 | : 3.56 億股 |
| 價格 | : 2.66 – 3.44 港元 |
| 預計集資額 | : 6.65 – 8.60 億港元 |
| 市值 | : 26.60 – 34.40 億港元 |
| 每手股數/入場費 | : 1000 股 / 3,474.66 港元 |
| 核數及申報會計師 | : 羅兵咸永道會計師事務所 |
| 獨家保薦人 | : 建銀國際 |
| 聯席牽頭經辦人 | : 建銀國際、興證國際、中泰國際、萬盛金融及富途證券國際 |
| 主要股東 | : 胡一平先生、魏佩芬女士：52.92% 凱邦國際：12.96% 沈月華女士、金糧先生：5.34% |
| 公司成立日期 | : 源於 2001 年，成立於 2020 年 |
| 股息政策 | : 未有擬定任何股息政策或分派比率 |

長雄證券申請時間表

| | |
|----------|---|
| 孖展申請時間 | : 2021 年 06 月 29 日 至 07 月 07 日 10:00 AM |
| 現金申請時間 | : 2021 年 06 月 29 日 至 07 月 07 日 15:30 PM |
| 預期定價日 | : 2021 年 07 月 08 日 (星期四) |
| 發送股票及退款日 | : 2021 年 07 月 14 日 (星期三) |
| 開始買賣日期 | : 2021 年 07 月 15 日 (星期四) |

本報告所載資料由長雄資料研究有限公司(長雄)提供，僅供參考之用。有關資料乃根據或源自長雄相信為可靠的資料來源，惟對該些資料的準確性或可靠性長雄不作任何陳述或保證(明示或暗示)。而本報告所提供的資料或有關人士發表的意見並不構成及不應被視為買賣任何證券或投資的要約或該要約的招徠或懇求。長雄及其高級人員、僱員、代理人及聯屬公司可能於本網頁中提及的證券或投資擁有利益，但對於你因使用或依賴本網頁所提供的資料而(直接或間接)遭受的損失或後果概不負責。