



# Dowell Service Group Co. Limited

19 April 2022

## Listing Data

Stock code	02352	Sector	Properties
Exchange	Hong Kong	Market	Main Board
Board lot	200	Company Website	<a href="http://www.dowellservice.com">www.dowellservice.com</a>

## Company Profile

Dowell Services Group is a property management service provider, having been providing property management services in the PRC for over 17 years. It had business presence in two major regions in the PRC, namely, Southwestern China and Eastern China. As at 31 December 2021, the Group had 325 property projects under management, including residential and non-residential properties, covering 51 cities, across 16 provinces, autonomous regions and municipalities in the PRC, with total GFA under management of approximately 28.2 million sq.m.. The aggregate GFA under management of residential properties and non-residential properties were approximately 20.5 million sq.m. and 7.7 million sq.m., respectively.

## The Share Offer

Total amount raised	HKD793 million to HKD1,027 million
Offering Price	HKD11.90 to HKD15.40 per share
Total number of share offering	16,666,667 shares
Number of placing shares	14,999,867 shares
Number of public offer shares	1,666,800 shares

## Share Offer Statistics

IPO Market Capitalization	HKD190 million
Adjusted Net Tangible Asset Value Per Share	HKD4.61 to HKD5.46
Forecast Weighted Average P/E multiple	n/a
Forecast Diluted P/E multiple	n/a

## Expected Timetable

Application lists close	12 noon on 22 April 2022
Announcement of the level of the Offer Price, results of applications	28 April 2022
Despatch of share certificates	28 April 2022
Refund cheques	28 April 2022
Date of Listing	29 April 2022

## Parties Involved in Share Offer

Sponsor & Lead Manager	Guotai Junan Capital Limited Guotai Junan Securities (Hong Kong) Limited ABCI Capital Limited BOCOM International Securities Limited CLSA Limited ICBC International Capital Limited CMBC Securities Company Limited Futu Securities International (Hong Kong) Limited
Receiving Bank	Bank of China (Hong Kong) Limited



## 業務概括

東原仁知服務為物業管理服務提供商，在中國提供物業管理服務逾17年。在中國的兩個主要地區，即中國西南及華東地區經營業務。截至2021年12月31日，集團有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2820萬平方米。集團有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2820萬平方米。住宅物業及非住宅物業的總在管建築面積分別約為2050萬平方米及770萬平方米。截至2021年12月31日，集團管理的物業項目之總在管建築面積約50%源自迪馬集團及聯屬公司。迪馬股份於中國上海證券交易所上市。

## 競爭優勢

- 在中國提供綜合物業管理服務且有快速增長的過往記錄
- 提供綜合及多元化的服務，以滿足客戶的不同需求
- 讓客戶滿意的服務創造的卓著品牌及聲譽

## 風險因素

- 集團過往業績未必能反映未來前景及業績，且未必能按計劃實現未來增長
- 集團大部分收益來自向源自迪馬集團的物業項目提供的物業管理服務，而集團對有關項目並無控制權
- 集團可能無法按計劃或價格獲得新物業管理服務協議且盈利能力取決於集團獲取新客戶及挽留現有客戶的能力

## 所得款項用途

- 約 **65.0%** 用於透過戰略投資、合作及收購擴大集團物業組合及業務規模
- 約 **16.5%** 用於提高服務質素並沿著物業管理的價值鏈擴展的服務範圍
- 約 **8.5%** 用於升級和開發集團的智能系統
- 約 **10.0%** 用於營運資金及其他一般企業用途

## 財務摘要

(人民幣千元)	截至 12/31 日止年度		
	2019 年	2020 年	2021 年
收益	559,154	766,802	1,193,423
除稅前(虧損)/溢利	31,505	98,690	154,039
年/期內(虧損)/溢利	25,592	84,468	130,395
市盈率(倍)	25.41-32.88	7.70-9.96	4.99-6.45

## 認購資料

全球發售總股數	: 1,667 萬股 (H股)
國際配售股數	: 1,500 萬股 (H股)
香港公開發售股數	: 167 萬股 (H股)
總股本	: 6667 萬股
價格	: 11.90 ~ 15.40 港元
預計集資額	: 1.90 億港元
市值	: 7.93 ~ 10.27 億港元
每手股數/入場費	: 200 股 / 3,111.03 港元
核數及申報會計師	: 羅兵咸永道會計師事務所
法律顧問	: 趙不渝馬國強律師事務所
獨家保薦人	: 國泰君安融資
聯席牽頭經辦人	: 國泰君安、農銀、交銀、中信里昂、工銀、民銀證券、光大、富強證券、富途、國信證券、浙商國際
聯席全球協調人	: 國泰君安證券
主要股東	: 天津澄方企業管理諮詢: 38.28%、栢天公司: 19.06%、嘉實物業管理投資有限公司: 10.18%
公司成立日期	: 源於 2003 年，註冊於 2015 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	: 2022 年 04 月 19 日 至 04 月 21 日 10:00 AM
現金申請時間	: 2022 年 04 月 19 日 至 04 月 21 日 15:30 PM
預期定價日	: 2022 年 04 月 22 日 (星期五)
發送股票及退款日	: 2022 年 04 月 28 日 (星期四)
開始買賣日期	: 2022 年 04 月 29 日 (星期五)

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。