

德信服務(2215)

開始認購日期	2021年6月29日
截止認購日期	2021年7月8日上午
公開發售結果	2021年7月14日
上市日期	2021年7月15日
保薦人	建銀國際

集團概要:	
公開發售價	\$ 2.66-3.44 元
市值	\$2,660- 3,440 百萬港元
行業	物業管理及代理
全球發行股數	250,000,000 股
集資總額	\$8.6 億(HK \$3.44 計算)
香港發售股份佔比	10%
每手入場費	\$3,474.66 港元

集團簡介:

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，集團通過逾 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。截至 2020 年 12 月 31 日，集團有 175 項在管物業，包括由德信集團及其合營企業及聯營公司開發的 69 項物業，在管總建築面積為 8.8 百萬平方米，佔截至同日集團在管總建築面積的 35.1%，以及由獨立第三方開發商開發的 106 項物業，在管總建築面積為 16.2 百萬平方米，佔截至同日集團在管總建築面積的 64.9%。

行業現況

根據中指研究院報告，中國所有物業管理公司的在管總建築面積從 2015 年的 175 億平方米增至 2020 年的 259 億平方米，複合年增長率為 8.2%。中國所有物業管理公司的在管總建築面積預計將從 2020 年的 259 億平方米增至 2022 年的 281 億平方米，複合年增長率為 4.2%；物業服務百強企業的在管總建築面積預計將從 2020 年的 129 億平方米增至 2023 年的 194 億平方米，複合年增長率為 14.6%。

經國農證券認購截止日期

2021 年 7 月 7 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	6 日

投資風險

集團的業務主要通過取得新物業管理服務委聘擴展物業管理組合，其次是策略性收購擁有具有吸引力的物業管理組合的物業管理公司。集團力圖繼續擴展物業管理組合。然而，概不保證可按計劃擴展物業管理組合。集團的增長可能受到多項集團控制範圍以外的因素影響，例如中國整體的經濟狀況、房地產市場的發展、物業管理行業的供需動態以及集團取得充足融資支持增長的能力。集團無法向閣下保證，將能夠從替代來源獲得服務協議，以及時或以有利條款補足缺口，或根本無法補足，這可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

主要財務數據：

(千人民幣元)	2018	2019	2020
收益	397,833	512,850	692,319
銷售成本	(302,714)	(302,714)	(456,562)
毛利	95,119	144,926	235,757
除稅前溢利	28,992	80,374	123,901
流動比率	1.2	1.3	1.2

集資用途	(百分比)
用作擴大業務規模及提高市場份額	65%
用於多元化及擴展服務產品	10%
用於用於投資信息技術和內部管理系統	10%

主要股東

股東名稱	持股百分比(%)
盛富國際	52.92%
凱邦國際	12.96%