

慧居科技股份有限公司(2481.HK)  
Wise Living Technology Co., Ltd

**招股資料**

行業	熱電服務
每手股數	1000
招股價(港元)	3 至 4.2
股份市值(港元)	約9億-12.7億
全球發售股數目	約7560萬H股
國際配售股份數目	約6804萬H股(90%)
香港公開發售股份數目	約756萬H股 (10%)
股份集資淨額(港元)	約1.88億(以招股價中位數計)
歷史市盈率	約8.5倍 至12倍
聯席保薦人	國泰君安國際

**業務及相關資料**

慧居是一家主要在「三北地區」經營的跨省供熱服務供應商，主要從事根據特許經營權向居民及非居民供熱服務客戶提供供熱服務。以2022年在「三北地區」的總供熱服務面積計，位列前50，市場份額約為0.5%，並擁有303,900名供熱服務客戶。

目前，慧居總實際供熱服務面積(按建築面積計)約41.9百萬平方米，除提供供熱服務(被視為公用事業)外，亦提供供熱相關(i)工程施工服務；及(ii) EMC服務。自2010年開始運營，擁逾十年的運營經驗。

集團持有五項已投入經營的特許經營權及一項在建特許經營權，其中三項於山西省經營，一項於甘肅省經營，一項於內蒙古自治區經營及一項為河南省在建項目。經營權期限介乎約25至30年。

是次上市引入江陰國有金融投資旗下江港國際投資為基石投資者，認購5,000萬元人民幣等值股份，設六個月禁售期。

**評析(3.0/5.0,5 分為最高分)**

慧居科技是一家主要在「三北地區」經營的跨省供熱服務供應商，運營範圍覆蓋山西省、甘肅省及內蒙古自治區。以2022年在上述區域的總實際供熱服務面積計，公司排名第九，以總實際供熱服務面積計，市場份額約為2.4%。

截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度，提供供熱服務所得收入分別約人民幣9.73億元、10.35億元及10.99億元，分別佔總收入約70.7%、80.2%及76.1%。

集團旗下有一項位於河南的特許經營權項目處於建設階段，預計於今年11月前後投用，意味公司已進軍中部地區，亦有意將業務拓至長江中下游區域。

慧居科技業務穩定，受惠於城鎮化及政府政策支持，估值合理，建議認購。

**回撥機制**

15倍或以上至50倍以下	30%
50倍或以上至100倍以下	40%
100倍或以上	50%

**資金用途**

- 約50%將用於蘭州新區供熱調峰鍋爐建設項目的新調峰鍋爐建設；
- 約40%將用於建設一級輸配管網及供熱服務設施、採購供熱經營的相關設備及裝置以及新密供熱準備及擴展項目；
- 約10%將用於營運資金及其他一般企業用途。

**財務數據**

	2020/12	2021/12	2022/12
	年度	年度	年度
	人民幣	人民幣	人民幣
	(千元)	(千元)	(千元)
收入	1,376,321	1,290,635	1,443,732
銷售成本	(1,084,931)	(976,969)	(1,146,851)
毛利	291,390	313,666	296,881
開支淨額	(147,463)	(106,935)	(110,545)
除稅前利潤	143,927	206,731	186,336
所得稅開支	(45,611)	(35,671)	(45,961)
年內利潤	98,316	171,060	140,375
本公司擁有人利潤	66,830	110,696	96,431
經營現金流	442,542	500,027	617,839
毛利率	21.2%	24.3%	20.6%

**慧居科技股份有限公司(2481.HK)**

孖展融資最後申請時間 (利息日數:4日)	招股价: HK\$4.2
現金形式最後時間	2023/06/30日 12時(額滿即止)
最後存入資金時間	2023/06/30日下午3時
白表最後申請時間	2023/07/03日
公開發售結果公布	2023/07/07日
上市日期	2023/07/10日

**申請認購股數表**

可供申請認購的香港發售股份數目及應繳款項

申請認購的		申請認購的		申請認購的		申請認購的	
香港發售	申請時	香港發售	申請時	香港發售	申請時	香港發售	申請時
股份數目	應繳款項	股份數目	應繳款項	股份數目	應繳款項	股份數目	應繳款項
	港元		港元		港元		港元
1,000	4,242.36	20,000	84,847.15	100,000	424,235.70	800,000	3,393,885.60
2,000	8,484.71	25,000	106,058.93	150,000	636,353.56	900,000	3,818,121.30
3,000	12,727.07	30,000	127,270.71	200,000	848,471.40	1,000,000	4,242,357.00
4,000	16,969.43	35,000	148,482.50	250,000	1,060,589.26	1,500,000	6,363,535.50
5,000	21,211.79	40,000	169,694.28	300,000	1,272,707.10	2,000,000	8,484,714.00
6,000	25,454.14	45,000	190,906.06	350,000	1,484,824.96	2,500,000	10,605,892.50
7,000	29,696.49	50,000	212,117.86	400,000	1,696,942.80	3,000,000	12,727,071.00
8,000	33,938.86	60,000	254,541.42	450,000	1,909,060.66	3,780,000 <sup>(1)</sup>	16,036,109.45
9,000	38,181.22	70,000	296,964.99	500,000	2,121,178.50		
10,000	42,423.56	80,000	339,388.55	600,000	2,545,414.20		
15,000	63,635.35	90,000	381,812.14	700,000	2,969,649.90		

(1) 閣下可申請認購的香港發售股份最高數目。

**申請資格**

如 閣下或 閣下為其利益提出申請的任何人士符合以下條件，可申請認購香港 發售股份：

- 年滿18歲；
- 擁有香港地址；
- 身處美國境外（定義見S規例）或屬S規例第902條第(h)(3)段所述的人士；及
- 非中國法人或自然人。