

# 北京金房暖通节能技术股份有限公司

Beijing Kingfore HV & Energy Conservation Technology Co., Ltd.

(北京市昌平区超前路9号B座2273室)

**KINGFORE 金房**

用心温暖世界

## 首次公开发行股票招股说明书摘要

保荐人（主承销商）



**中信建投证券股份有限公司**  
CHINA SECURITIES CO., LTD.

(住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼)

## 发行人声明

本招股说明书摘要的目的仅为向公众提供有关本次发行的简要情况，并不包括招股说明书全文的各部分内容。招股说明书全文同时刊载于深圳证券交易所网站（<http://www.szse.cn>）。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读招股说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

投资者若对本招股说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的股票经纪人、律师、会计师或其他专业顾问。

发行人及全体董事、监事、高级管理人员承诺招股说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对招股说明书及其摘要的真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证招股说明书及其摘要中财务会计资料真实、完整。

保荐人承诺因其为发行人首次公开发行制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，其将先行赔偿投资者损失。

中国证监会、其他政府部门对本次发行所作的任何决定或意见，均不表明其对发行人股票的价值或者投资者的收益做出实质性判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

招股说明书中的释义适用于本招股说明书摘要。

## 第一节 重大事项提示

### 一、公司持股5%以下的股东王牧晨关于上市相关事宜

公司于2020年6月21日召开2020年第三次临时股东大会，审议与本次发行上市有关的议案。出席会议的股东及股东代表共14名，代表认缴股份68,058,077股，占公司股份总数的100%，经出席会议的股东及股东代表审议，全部议案以65,130,187股审议通过，占出席会议有表决权股份的95.70%；股东王牧晨的授权代表根据王牧晨的授权委托，对本次股东大会的全部议案均投反对票。

在充分沟通和理解的基础上，公司尊重并保障中小股东充分表达意见和诉求的权利，充分保护中小股东的合法权益。经沟通协商，公司于2021年4月26日召开2021年第一次临时股东大会，出席会议的股东及股东代表共14名，代表认缴股份68,058,077股，占公司股份总数的100%，包括王牧晨在内的全体股东于该次股东大会中就与本次发行上市相关的议案全部投赞成票。王牧晨已出具《关于所持股份的流通限制和自愿锁定的承诺函》。

**（一）王牧晨所持股份的来源及历史沿革，不存在纠纷或潜在纠纷，不存在对赌、委托持股、信托持股或其他利益安排，目前未与第三方签署股权转让协议或提出转让股权的意向**

2009年11月10日，王之礼和王牧晨签署《股权转让协议》，王之礼将其在金房暖通有限所有的53.19万元出资额（实缴出资36.19万元）转让给王牧晨，并由王牧晨实缴剩余17.00万元出资。王之礼与王牧晨系爷孙关系，王之礼因年事已高，将持有的股权无偿转让给其孙子王牧晨。2012年10月，王牧晨作为发行人发起人签署《北京金房暖通节能技术股份有限公司（筹）的发起人协议》，金房暖通有限整体变更为股份有限公司，王牧晨持有发行人的股份数为2,927,890股。王牧晨持有发行人股份的具体情况详见招股说明书“第五节 发行人基本情况 三、公司设立以来股本的形成及其变化和重大资产重组情况（一）公司设立以来股本的形成及变化情况”。发行人股权权属清晰，王牧晨持有发行人股份的程序完整，符合相关法律法规的规定。

王牧晨于 2021 年 4 月 20 日签署《北京金房暖通节能技术股份有限公司自然人关联方调查函》、《股东关于持股情况的承诺函》，确认截至上述文件签署日，其真实持有发行人 2,927,890 股股份，该等股份权属清晰，不存在纠纷或潜在纠纷，不存在对赌、委托持股、信托持股或其他利益安排，目前未与第三方签署股权转让协议或提出转让股权的意向。

**（二）王牧晨在申请人首发申报前要求转让其持有股份的原因及合理性，股份转让所涉及事项的具体情况，实际控制人、控股股东或其他原有主要股东未同意受让王牧晨持有股份的原因及合理性**

王牧晨持有发行人的大部分股份系王之礼无偿赠与，投入成本低（53.19 万元，包括王之礼实缴 36.19 万元和王牧晨实缴 17 万元），参考发行人最近一次股权转让的价格（2019 年 11 月股权转让），王牧晨所持发行人股份估值约 4,900 余万元，因此向发行人实际控制人及其他主要股东提出了转让其持有的发行人的股权的意愿。发行人实际控制人、控股股东或其他原有主要股东未同意受让王牧晨持有的发行人股份的原因系未就转让价格达成一致意见。

**（三）王牧晨对与本次发行上市的相关议案投反对票的真实原因及合理性，股东大会的召集程序、表决程序不存在瑕疵，股东大会决议合法有效**

根据发行人 2020 年第三次临时股东大会会议文件，王牧晨授权委托对该次股东大会中关于本次公开发行的全部议案均投反对票系其当时真实的意思表示。根据发行人控股股东、实际控制人杨建勋与王牧晨及其直系亲属的沟通记录，王牧晨在该次股东大会召开前，拟将持有的公司股权转让给公司实际控制人、控股股东或其他原有主要股东，但未就相关事项达成一致意见。在此背景下，王牧晨委托授权代表在 2020 年第三次临时股东大会投反对票。

出席发行人 2020 年第三次临时股东大会的股东及股东代表共 14 名，代表有表决权股份 68,058,077 股，占公司股份总数的 100%，经出席会议的股东及股东代表审议，全部议案以 65,130,187 股审议通过，占出席会议有表决权股份的 95.70%。发行人 2020 年第三次临时股东大会召开前，发行人董事会按照公司章程的规定向王牧晨发送了股东大会的会议资料。股东大会当天发行人控股股东、实际控制人、董事长杨建勋宣读了相关议案内容；股东大会上发行人股东及股东

代表就议案内容进行了充分讨论；会后发行人及主要股东、董事与王牧晨就投反对票情况进行了确认，发行人能够确认王牧晨知悉并了解本次议案相关内容。公司 2020 年第三次临时股东大会的召集、召开程序、出席会议人员资格及表决程序、表决结果等事宜，均符合《公司法》及《公司章程》的规定。公司 2020 年第三次临时股东大会授权董事会办理本次公开发行股票并上市事宜的授权行为，其授权所涉内容均属股东大会的职权范围，授权行为本身亦属股东大会的职权。股东大会授权董事会办理本次公开发行股票并上市事宜的授权范围及程序均合法、有效。公司 2020 年第三次临时股东大会所通过的决议均在《公司法》、《公司章程》所规定的股东大会职权范围之内，表决结果符合《公司法》、《公司章程》的有关规定，本次股东大会表决结果合法、有效。公司已依法建立了股东大会、董事会、监事会、独立董事、董事会秘书等公司治理体系，切实保障投资者依法行使收益权、知情权、参与权、监督权等股东权利。

王牧晨于 2021 年 4 月 20 日签署《股东关于同意金房暖通 IPO 确认函》，确认其授权委托人对该次股东大会中关于本次公开发行的全部议案均投反对票系其当时真实的意思表示；经慎重考虑，王牧晨认为上市有利于发行人发展，符合股东利益，因此现对发行人上市的相关议案表示同意。

2021 年 4 月 26 日，发行人召开 2021 年第一次临时股东大会，审议与本次发行上市有关的议案，出席会议的股东及股东代表共 14 名，代表认缴股份 68,058,077 股，占公司股份总数的 100%，王牧晨在该次股东大会中就与本次发行上市相关的议案全部投赞成票。

#### **（四）发行人及发行人的其他股东已了解王牧晨的具体诉求，与王牧晨就相关事项不存在争议或纠纷**

发行人控股股东、实际控制人及其他主要股东、董事对王牧晨拟转让持有的发行人股权的诉求了解并进行了必要的沟通。王牧晨于 2021 年 4 月 20 日签署《北京金房暖通节能技术股份有限公司自然人关联方调查函》、《股东关于持股情况的承诺函》，确认截至文件签署日，与发行人、发行人的实际控制人、其他股东、董事、监事、高级管理人员、核心技术人员不存在纠纷或潜在纠纷。

#### **（五）王牧晨与发行人的创始人、实际控制人、其他主要股东的相关关联**

## **关系，存在分歧的由来，不存在其他争议或纠纷**

王牧晨系发行人实际控制人杨建勋配偶哥哥之子。根据发行人控股股东、实际控制人杨建勋与王牧晨及其直系亲属的沟通记录，分歧的由来系王牧晨在2020年第三次临时股东大会召开前，拟将持有的公司股权转让给公司实际控制人、控股股东或其他原有主要股东，但未就转让价格达成一致意见。根据发行人各股东的确认，虽然实际控制人、控股股东或其他原有主要股东与王牧晨未就王牧晨所持股份转让事宜达成一致意见，但王牧晨与发行人的创始人、实际控制人、其他主要股东不存在其他的争议。王牧晨于2021年4月20日签署《北京金房暖通节能技术股份有限公司自然人关联方调查函》，确认截至文件签署日，与发行人的实际控制人、其他股东、董事、监事、高级管理人员、核心技术人员不存在纠纷或潜在纠纷。

### **（六）王牧晨不属于应当出具承诺锁定36个月的主体范围**

根据《深圳证券交易所股票上市规则（2020年修订）》第5.1.6的规定，发行人提出首次公开发行的股票上市申请时，控股股东和实际控制人应当承诺：自发行人股票上市之日起三十六个月内，不转让或者委托他人管理其直接或者间接持有的发行人公开发行股票前已发行的股份，也不由发行人回购其直接或者间接持有的发行人公开发行股票前已发行的股份。

王牧晨并非发行人控股股东或实际控制人，与发行人实际控制人不存在一致行动关系，且未在公司担任任何职务，其作为持有发行人4.302%股份的股东，不属于《深圳证券交易所股票上市规则（2020年修订）》规定的应当出具承诺锁定36个月的主体范围。

### **（七）王牧晨已按照法律法规关于其应承担股东责任的要求、交易所业务规则的规定及首发监管要求，出具股东锁定相关承诺**

王牧晨已于2021年4月20日签署《关于所持股份的流通限制和自愿锁定的承诺函》，自愿承诺：“自发行人上市之日起12个月内，不转让或者委托他人管理本人已直接或间接持有的发行人首次公开发行股票前已发行的股份，也不提议由发行人回购本人直接或间接持有的该部分股份。”上述承诺符合法律法规关于其应承担股东责任的要求，未违反交易所业务规则，符合首发监管的要求，不

构成本次发行的障碍。

## 二、本次发行前股东所持股份的流通限制和自愿锁定承诺

### （一）公司控股股东、实际控制人杨建勋及其一致行动人魏澄、付英、丁琦（董事、高级管理人员）承诺

1、自发行人上市之日起 36 个月内，不转让或者委托他人管理本人已直接或间接持有的发行人首次公开发行股票前已发行的股份，也不提议由发行人回购本人直接或间接持有的该部分股份。

2、发行人上市后六个月内如发行人股票连续 20 个交易日的收盘价均低于发行价（如公司有派息、送股、公积金转增股本、配股等除权、除息情况的，则价格相应调整，下同），或者上市后六个月期末（如该日不是交易日，则为该日后第一个交易日）收盘价低于发行价，本人持有的发行人首次公开发行股票前已发行的股份的锁定期自动延长六个月。

3、前述第 1 至 2 项锁定期届满后，本人作为发行人的董事和高级管理人员，在发行人任职期间每年转让的持有的发行人股份不超过本人所持发行人股份总数的 25%；离职后半年内，不转让本人持有的发行人股份。

4、在本人作为发行人持股 5% 以上股东以及担任发行人董事和高级管理人员期间，将向发行人申报本人持有的发行人的股份及其变动情况。

5、本人同意承担并赔偿因违反上述承诺而给公司及其控制的企业造成的一切损失、损害和开支。

### （二）公司持股 5% 以上其他股东领誉基石及其一致行动人马鞍山信裕承诺

1、自发行人上市之日起 12 个月内，不转让或者委托他人管理本企业已直接或间接持有的发行人首次公开发行股票前已发行的股份，也不提议由发行人回购本企业直接或间接持有的该部分股份。

2、在本企业作为发行人持股 5% 以上股东期间，将向发行人申报本企业持有的发行人的股份及其变动情况。

3、本企业同意承担并赔偿因违反上述承诺而给公司及其控制的企业造成的一切损失、损害和开支。

### （三）公司股东和监事黄红承诺

1、自发行人上市之日起 12 个月内，不转让或者委托他人管理本人已直接或

间接持有的发行人首次公开发行股票前已发行的股份，也不提议由发行人回购本人直接或间接持有的该部分股份。

2、发行人上市后六个月内如公司股票连续 20 个交易日的收盘价均低于发行价（如公司有派息、送股、公积金转增股本、配股等除权、除息情况的，则价格相应调整，下同），或者上市后六个月期末（如该日不是交易日，则为该日后第一个交易日）收盘价低于发行价，本人持有的发行人首次公开发行股票前已发行股份的锁定期自动延长六个月。

3、前述第 1 至 2 项锁定期届满后，本人作为发行人的监事，在发行人任职期间每年转让的持有的发行人股份不超过本人所持发行人股份总数的 25%；离职后半年内，不转让本人持有的发行人股份。

4、本人在任职期间，将向发行人申报本人持有的公司的股份及其变动情况。

5、本人不会因职务变更、离职等原因而拒绝履行上述承诺。本人同意承担并赔偿因违反上述承诺而给公司及其控制的企业造成的一切损失、损害和开支。

#### **（四）公司股东温丽、兆丰投资、彭磊、三六五网、俞锋和徐春英承诺**

1、自发行人上市之日起 12 个月内，不转让或者委托他人管理本人/本企业已直接或间接持有的发行人首次公开发行股票前已发行的股份，也不提议由发行人回购本人/本企业直接或间接持有的该部分股份。

2、本人/本企业同意承担并赔偿因违反上述承诺而给公司及其控制的企业造成的一切损失、损害和开支。

#### **（五）公司股东王牧晨承诺**

自发行人上市之日起 12 个月内，不转让或者委托他人管理本人已直接或间接持有的发行人首次公开发行股票前已发行的股份，也不提议由发行人回购本人直接或间接持有的该部分股份。

### **三、上市后三年内稳定公司股价的预案及相关方承诺**

公司 2020 年第三次临时股东大会审议通过了《关于公司上市后三年内稳定公司股价预案的议案》，发行人、控股股东、董事、高级管理人员就预案相关内容分别出具承诺。公司稳定股价预案的具体内容如下：

#### **（一）启动稳定股价措施的条件**

公司首次公开发行人民币普通股（A股）股票并在深圳证券交易所上市（以



下简称“本次发行上市”)后36个月内,如公司股票收盘价格连续20个交易日低于最近一期经审计的每股净资产(如果公司因派发现金红利、送股、转增股本、增发新股等原因进行除权、除息的,则为经调整后的每股净资产,下同)(以下简称“启动条件”或“稳定股价启动条件”),除因不可抗力因素所致外,在符合中国证监会及深交所关于股份回购、股份增持、信息披露等有关规定的情况下,公司及相关主体应按下述方式稳定公司股价:

- 1、公司回购股份;
- 2、控股股东增持股份;
- 3、公司董事(独立董事除外,下同)、高级管理人员增持公司股份;

触发启动条件后,公司回购股份的,公司应当在10日内召开董事会、30日内召开股东大会,审议稳定股价具体方案,明确该等具体方案的实施期间,并在股东大会审议通过该等方案后的5个交易日内启动稳定股价具体方案的实施。

## (二) 稳定股价的具体措施

当触发上述启动条件时,公司、控股股东、董事和高级管理人员将及时采取以下部分或全部措施稳定公司股价:

### 1、公司回购股份

(1) 公司为稳定股价之目的回购股份,应符合《公司法》、《证券法》、《上市公司回购社会公众股份管理办法(试行)》及《关于上市公司以集中竞价交易方式回购股份的补充规定》、《关于支持上市公司回购股份的意见》、《深圳证券交易所上市公司回购股份实施细则》等相关法律、法规及规范性文件的规定。

(2) 公司为稳定股价之目的回购股份应当符合以下条件:

- ①公司股票上市已满一年;
- ②回购股份后,公司具备债务履行能力和持续经营能力;
- ③回购股份后,公司的股权分布原则上应当符合上市条件;
- ④中国证监会规定的其他条件。

公司为稳定股价之目的回购股份并用于减少注册资本的,不适用前款关于公司股票上市已满一年的要求。

(3) 公司股东大会对回购股份方案作出决议,须经出席会议的股东所持表

决权的三分之二以上通过，公司控股股东承诺就审议该等回购股份议案时投赞成票。

(4) 公司股东大会可以授权董事会对回购股份方案作出决议。授权议案及股东大会决议中明确授权的具体情形和授权期限等内容。公司董事会对回购股份方案作出决议，须经三分之二以上董事出席的董事会会议决议通过。

(5) 在股东大会审议通过股份回购方案后，公司应依法通知债权人，向中国证监会、深交所等主管部门报送相关材料，办理审批或备案手续。在完成必需的审批、备案、信息披露等程序后，公司方可实施相应的股份回购方案。若股东大会未通过股份回购方案的，公司应敦促控股股东按照其出具的承诺履行增持公司股票的义务。

(6) 公司为稳定股价之目的进行股份回购的，除应符合相关法律、法规、规范性文件之要求之外，还应符合下列各项：

①公司通过二级市场以集中竞价方式或者要约的方式回购股票；

②公司用于回购股份的资金总额累计不超过公司本次发行上市所募集资金净额的80%；

③公司连续12个月内回购股份比例累计不超过公司上一年度末总股本的2%；

④公司单次用于回购股份的资金原则上不得低于上一会计年度经审计的归属于母公司股东净利润的10%，但不超过上一会计年度经审计的归属于母公司股东净利润的20%。经公司董事会审议批准，可以对上述比例进行提高；

当上述③、④两项条件产生冲突时，优先满足第③项条件的规定。

⑤公司可以使用自有资金、发行优先股、债券募集的资金、发行普通股取得的超募资金、募投项目节余资金和已依法变更为永久补充流动资金的募集资金、金融机构借款以及其他合法资金回购股份。

(7) 公司董事会应当充分关注公司的资金状况、债务履行能力和持续经营能力，审慎制定、实施回购股份方案，回购股份的数量和资金规模应当与公司的实际财务状况相匹配。

公司回购股份，将建立规范有效的内部控制制度，制定具体的操作方案，防范内幕交易及其他不公平交易行为，不得利用回购股份操纵公司股价，或者向董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人等进行利益输送。

## 2、控股股东增持股票

(1) 触发稳定股价启动条件但公司无法实施股份回购时，控股股东应在符合《上市公司收购管理办法》等法律、法规及规范性文件的条件和要求，且不会导致公司股权分布不符合上市条件和/或控股股东履行要约收购义务的前提下，对公司股票进行增持。

(2) 在符合上述第(1)项规定时，公司控股股东应在稳定股价启动条件触发10个交易日内，将其拟增持股票的具体计划(内容包括但不限于增持股数区间、计划的增持价格上限、完成时效等)以书面方式通知公司，并由公司在增持开始前3个交易日内予以公告。

(3) 控股股东可以通过二级市场以集中竞价方式或其他合法方式增持公司股票。

(4) 控股股东实施稳定股价预案时，还应符合下列各项：

①控股股东单次用于增持股份的资金不得低于自公司上市后累计从公司所获得税后现金分红金额的20%；

②控股股东单次或连续十二个月内累计用于增持公司股份的资金不超过自公司上市后累计从公司所获得税后现金分红金额的50%；

③控股股东单次增持公司股份的数量合计不超过公司股份总数的2%；

④控股股东增持价格不高于公司最近一年经审计的每股净资产的100%。

当上述①、③两项条件产生冲突时，优先满足第③项条件的规定。

## 3、董事(独立董事除外)、高级管理人员增持股票

(1) 触发稳定股价启动条件，但公司无法实施股份回购且公司控股股东无法增持公司股票，或公司控股股东未及时提出或实施增持公司股份方案时，则启动董事、高级管理人员增持，但应当符合《上市公司收购管理办法》和《上市公司董事、监事和高级管理人员所持公司股份及其变动管理规则》等法律、法规及规范性文件的要求和条件，且不应导致公司股权分布不符合上市条件。

(2) 在符合上述第(1)项规定时，公司董事、高级管理人员应在稳定股价启动条件触发10个交易日内，将其拟增持股票的具体计划(内容包括但不限于增持股数区间、计划的增持价格上限、完成时效等)以书面方式通知公司，并由公司在增持开始前3个交易日内予以公告。

(3) 公司董事、高级管理人员实施稳定股价预案时，还应符合下列各项：

①公司董事、高级管理人员单次用于增持公司股票的资金不少于该等董事、高级管理人员上年度自公司领取的税后现金分红（如有）、薪酬（如有）和津贴（如有）合计金额的20%；

②公司董事、高级管理人员单次或连续十二个月内累计用于增持公司股票的资金不超过该等董事、高级管理人员上年度自公司领取的税后现金分红（如有）、薪酬（如有）和津贴（如有）合计金额的50%；

③公司董事、高级管理人员增持价格不高于公司最近一年经审计的每股净资产的100%。

（4）公司在本次发行上市后三年内聘任新的董事、高级管理人员前，将要求其签署承诺书，保证其履行公司本次发行上市时董事、高级管理人员已作出的相应承诺。

公司及相关主体可以根据公司及市场情况，采取上述一项或同时采取多项措施维护公司股价稳定，具体措施实施时应以维护公司上市地位，保护公司及广大投资者利益为原则，遵循法律、法规及交易所的相关规定，并应履行其相应的信息披露义务。

### **（三）稳定股价措施的终止条件**

在稳定股价措施的实施前或实施期间内，如公司股票连续 20 个交易日收盘价高于最近一期经审计的每股净资产，将停止实施稳定股价措施，但法律、法规及规范性文件规定相关措施不得停止的除外。

稳定股价具体方案实施完毕或停止实施后，若再次触发启动条件的，则再次启动稳定股价预案。

### **（四）股价稳定方案的保障措施**

在启动股价稳定措施的条件满足时，如公司、控股股东、董事、高级管理人员未采取上述稳定股价的具体措施，该等单位及人员承诺接受以下约束措施：

1、公司、控股股东、董事、高级管理人员将在公司股东大会及中国证监会指定信息披露媒体上公开说明未采取上述稳定股价措施的具体原因并向公司股东和社会公众投资者道歉，同时公司自愿承担相应的法律责任。

2、如果控股股东、董事、高级管理人员未履行上述增持承诺，则发行人可延迟发放其增持义务触发当年及后一年度的现金分红（如有），以及当年薪酬和

津贴总额的 50%，同时其持有的公司股份将不得转让，直至其按上述预案的规定采取相应的稳定股价措施并实施完毕时为止。

3、公司将提示及督促公司未来新聘任的董事、高级管理人员履行公司本次发行上市时董事、高级管理人员作出的关于股价稳定措施的相应承诺要求。

#### **四、持股5%以上股东之持股意向和减持意向的承诺**

##### **(一) 控股股东、实际控制人及其一致行动人**

本公司控股股东、实际控制人杨建勋及其一致行动人魏澄、付英、丁琦承诺：发行人上市后，本人在锁定期满后可根据需要减持所持发行人的股票。本人在锁定期满后减持股份，将遵守中国证监会和深圳证券交易所关于股东减持和信息披露的相关规定。本人自锁定期满之日起两年内减持股份的具体安排如下：

1、减持数量：本人在锁定期满后两年内拟进行股份减持，每年减持股份数量不超过本人在本次发行及上市前所持发行人股份数量的 20%（若公司股票有派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项的，该等股票数量将相应调整）；本人在锁定期满两年后若拟进行股份减持，减持股份数量将在减持前予以公告；

2、减持方式：应符合相关法律法规的规定，包括但不限于通过证券交易所集中竞价交易系统、大宗交易系统进行，或通过协议转让进行；

3、减持价格：所持股票在锁定期满后两年内减持的，减持价格不低于发行价（若公司股票有派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项的，发行价将进行除权、除息调整）；锁定期满两年后减持的，减持价格应符合相关法律法规规定；

4、减持期限：减持股份行为的期限为减持计划公告后六个月，减持期限届满后，若拟继续减持股份，则需按照上述安排再次履行减持公告。

若本人未履行上述承诺，其减持公司股份所得收益归公司所有。

##### **(二) 持股5%以上其他股东领誉基石及其一致行动人马鞍山信裕**

发行人上市后，本企业在锁定期满后可根据需要减持所持发行人的股票。本企业在锁定期满后减持股份，将遵守中国证监会和深圳证券交易所关于股东减持和信息披露的相关规定。本企业自锁定期满之日起两年内减持股份的具体安排如下：

1、减持数量：在本企业所持发行人股份锁定期届满后，本企业减持股份将

严格遵守相关法律、法规、规范性文件的规定以及监管要求；

2、减持方式：应符合相关法律法规的规定，包括但不限于通过证券交易所集中竞价交易系统、大宗交易系统进行，或通过协议转让进行；

3、减持价格：所持股票在锁定期满后两年内减持的，减持价格不低于发行价（若公司股票有派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项的，发行价将进行除权、除息调整）；锁定期满两年后减持的，减持价格应符合相关法律法规规定；

4、减持期限：减持股份行为的期限为减持计划公告后六个月，减持期限届满后，若拟继续减持股份，则需按照上述安排再次履行减持公告。

若本企业未履行上述承诺，其减持公司股份所得收益归公司所有。

## **五、发行人及其控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员，相关中介机构关于申报文件真实、准确、完整的承诺**

### **（一）发行人承诺**

1、本公司招股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

2、如本公司招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，对判断本公司是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响的，本公司将在中国证券监督管理委员会、证券交易所或司法机关等有权机关依法对上述事实作出认定或处罚决定后三十日内依法回购首次公开发行的全部新股，回购价格根据届时二级市场价格确定，且不低于发行价格加上同期银行存款利息（若本公司股票有派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项的，发行价格将相应进行除权、除息调整），回购的股份包括首次公开发行的全部新股及其派生股份。

3、本公司招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，本公司将依法赔偿投资者损失。

### **（二）控股股东、实际控制人杨建勋承诺**

1、发行人招股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本人对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

2、如发行人招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，对判断发行人是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响的，本人将在中国证券监

督管理委员会、证券交易所或司法机关等有权机关依法对上述事实作出认定或处罚决定后三十日内依法购回本人已转让的原限售股份，购回价格根据届时二级市场价格确定，且不低于发行价格加上同期银行存款利息（若发行人股票有派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项的，发行价格将相应进行除权、除息调整），购回的股份包括原限售股份及其派生股份。同时，本人作为发行人的控股股东、实际控制人，将督促发行人依法回购首次公开发行的全部新股及其派生股份。

3、发行人招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，本人将依法赔偿投资者损失。

### **（三）董事、监事、高级管理人员承诺**

1、发行人招股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本人对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

2、如发行人招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，发行人全体董事、监事、高级管理人员将依法赔偿投资者损失。

3、本人不会因职务变更、离职等原因而拒绝履行上述承诺。

### **（四）中介机构承诺**

#### **1、保荐机构承诺**

中信建投证券承诺：因本保荐机构为发行人首次公开发行股票并上市制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，将先行赔偿投资者损失。

#### **2、发行人律师承诺**

发行人律师承诺：本所为本次发行及上市制作的律师工作报告、法律意见书等申报文件的内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对该等文件的真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。若本所为本次发行及上市制作的律师工作报告、法律意见书等申报文件的内容被证明存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失，且本所因此应承担赔偿责任的，本所将依法承担赔偿责任，但有证据证明本所无过错的除外。

#### **3、会计师事务所承诺**

申报会计师承诺：因本所为北京金房暖通节能技术股份有限公司首次公开发行股票并上市制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，将依法赔偿投资者损失，如能证明本所没有过错的除外。

## 六、关于填补即期回报措施的承诺

根据中国证监会《关于首发及再融资、重大资产重组摊薄即期回报有关事项的指导意见》（证监会公告[2015]31号）的要求，公司就首次公开发行股票事宜对即期回报摊薄的影响进行了分析，并提出了具体的填补回报措施，具体如下：

### （一）公司承诺

为降低本次发行对公司即期回报的摊薄影响，本公司拟通过强化募集资金管理、加快募投项目投资进度、提高公司盈利能力和水平、强化投资者回报机制等措施来提升公司整体实力，增厚未来收益，实现可持续发展，以填补回报。本公司承诺采取以下措施：

#### 1、强化募集资金管理

公司已制定募集资金管理办法，募集资金到位后将存放于董事会指定的专项账户中，公司将定期检查募集资金使用情况，从而加强对募投项目的监管，保证募集资金得到合理、规范、有效的使用。

#### 2、加快募投项目投资进度

本次发行募集资金到位后，公司将调配内部各项资源，加快推进募投项目实施，提高募集资金使用效率，争取募投项目早日达产并实现预期效益，以增强公司盈利水平。本次募集资金到位前，为尽快实现募投项目盈利，公司拟通过多种渠道积极筹措资金，积极调配资源，开展募投项目的前期准备工作，增强股东回报，降低本次发行导致的即期回报被摊薄的风险。

#### 3、提高本公司盈利能力和水平

公司将不断提升服务水平、扩大品牌影响力，提高本公司整体盈利水平。公司将积极推行成本管理，严控成本费用，提升公司利润水平。此外，公司将加大人才引进力度，通过完善员工薪酬考核和激励机制，增强对高素质人才的吸引力，为本公司持续发展提供保障。



#### 4、强化投资者回报体制

公司实施积极的利润分配政策，重视对投资者的合理投资回报，并保持连续性和稳定性。公司已根据中国证监会的相关规定及监管要求，制订上市后适用的公司章程（草案），就利润分配政策事宜进行详细规定和公开承诺，并制定了公司未来三年的股东回报规划，充分维护公司股东依法享有的资产收益等权利，提高公司的未来回报能力。

同时公司承诺：本公司将积极履行填补被摊薄即期回报的措施，如违反前述承诺，将及时公告违反的事实及理由，除因不可抗力或其他非归属于本公司的原因外，将向本公司股东和社会公众投资者道歉，同时向投资者提出补充承诺或替代承诺，以尽可能保护投资者的利益，并在本公司股东大会审议通过后实施补充承诺或替代承诺。

#### **（二）控股股东、实际控制人及其一致行动人承诺**

本人作为公司的控股股东和实际控制人或其一致行动人将维护公司和全体股东的合法权益，根据中国证监会相关规定，推进公司填补回报措施得到切实履行，并作出以下承诺：本人作为公司控股股东和实际控制人或其一致行动人期间，不越权干预发行人经营管理活动，不侵占发行人利益。

#### **（三）董事、高级管理人员承诺**

本人作为公司董事和/或高级管理人员将忠实、勤勉地履行职责，维护公司和全体股东的合法权益，根据中国证监会相关规定，推进公司填补回报措施得到切实履行，并作出以下承诺：

- 1、不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益；
- 2、对自身的职务消费行为进行约束；
- 3、不动用公司资产从事与其履行职责无关的投资、消费活动；
- 4、由董事会或薪酬委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；
- 5、拟公布的公司股权激励的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。

## 七、相关责任主体关于未履行承诺时的约束措施的承诺

### （一）发行人承诺

本公司保证将严格履行在公司上市的招股说明书中披露的公开承诺事项，同时对未能履行承诺时的约束措施承诺如下：

1、本公司将在公司股东大会及中国证券监督管理委员会指定报刊上公开说明未履行承诺的具体原因并向公司股东和社会公众投资者道歉。

2、如本公司违反或未能履行在公司的招股说明书中披露的公开承诺，则本公司将按照有关法律、法规的规定及监管部门的要求承担相应的责任。

3、若因本公司违反或未能履行相关承诺事项致使投资者在证券交易中遭受损失，本公司将依法向投资者赔偿相关损失；投资者损失根据公司与投资者协商确定的金额，或者依据证券监督管理部门、司法机关认定的方式或金额确定。公司将自愿按相应的赔偿金额申请冻结自有资金，从而为公司根据法律法规的规定及监管部门的要求赔偿投资者的损失提供保障。

### （二）控股股东、实际控制人杨建勋及其一致行动人魏澄、付英、丁琦承诺

本人作为公司的控股股东、实际控制人或其一致行动人，保证将严格履行在公司上市的招股说明书披露的公开承诺事项，同时对未能履行承诺时的约束措施承诺如下：

1、本人将在公司股东大会及中国证券监督管理委员会指定报刊上公开说明未履行承诺的具体原因并向公司股东和社会公众投资者道歉。

2、如本人违反或未能履行在公司的招股说明书中披露的公开承诺，则本人将按照有关法律、法规的规定及监管部门的要求承担相应的责任。

3、若因本人违反或未能履行相关承诺事项致使投资者在证券交易中遭受损失，本人将依法向投资者赔偿相关损失；投资者损失根据公司与投资者协商确定的金额，或者依据证券监督管理部门、司法机关认定的方式或金额确定。本人将自愿按相应的赔偿金额申请冻结所持有的相应市值的公司股票，从而为本人根据法律法规的规定及监管部门的要求赔偿投资者的损失提供保障。如果本人未承担前述赔偿责任，则本人持有的公司上市前股份在本人履行完毕前述赔偿责任之前不得转让，同时公司有权扣减本人所获分配的现金红利用于承担前述赔偿责任。

### （三）发行人董事、监事和高级管理人员承诺

本人作为公司的董事、监事或高级管理人员，承诺如下：

如本人违反或未能履行在公司上市前个人作出的承诺以及在公司招股说明书中披露的其他公开承诺事项，则本人将依法承担相应的法律责任；并且在证券监管部门或有关政府机构认定前述承诺被违反或未得到实际履行之日起 30 日内，或司法机关认定因前述承诺被违反或未得到实际履行而致使投资者在证券交易中遭受损失之日起 30 日内，本人自愿将本人在公司上市当年全年从公司所领取的全部薪酬和/或津贴对投资者先行进行赔偿。

### （四）持股5%以上股东领誉基石及其一致行动人马鞍山信裕的承诺

本企业作为公司持股 5% 以上股东或其一致行动人，保证将严格履行在公司上市的招股说明书披露的公开承诺事项，同时对未能履行承诺时的约束措施承诺如下：

1、本企业将在发行人股东大会及中国证券监督管理委员会指定报刊上公开说明未履行承诺的具体原因并向发行人股东和社会公众投资者道歉。

2、如本企业违反或未能履行在公司的招股说明书中披露的公开承诺，则本企业将按照有关法律、法规的规定及监管部门的要求承担相应的责任。

3、若因本企业违反或未能履行相关承诺事项致使投资者在证券交易中遭受损失，本企业将依法向投资者赔偿相关损失；投资者损失根据发行人与投资者协商确定的金额，或者依据证券监督管理部门、司法机关认定的方式或金额确定。本企业将自愿按相应的赔偿金额申请冻结所持有的相应市值的发行人股票，从而为本企业根据法律法规的规定及监管部门的要求赔偿投资者的损失提供保障。如果本企业未承担前述赔偿责任，则本企业持有的发行人上市前股份在本企业履行完毕前述赔偿责任之前不得转让，同时发行人有权扣减本企业所获分配的现金红利用于承担前述赔偿责任。

## 八、本次发行后公司股利分配政策及分红回报规划

2020 年 6 月 21 日，公司召开 2020 年第三次临时股东大会，审议通过了《公司章程（草案）》和《北京金房暖通节能技术股份有限公司未来三年股东回报规划》，公司本次发行后的利润分配政策主要内容如下：

### （一）基本原则

1、利润分配政策应兼顾对投资者的合理投资回报、公司的长远利益，并保持连续性和稳定性；公司利润分配不得超过累计可分配利润总额，不得损害公司持续经营能力。

2、利润分配政策的论证、制定和修改过程应充分考虑独立董事、监事和社会公众股东的意见。

3、存在股东违规占用公司资金情况的，公司可扣减股东所分配的现金红利，以偿还其占用的资金。

## **（二）利润分配形式**

公司可以采取现金或股票或者现金与股票相结合等方式分配利润，具备现金分红条件的，应当优先采取现金方式分配股利。在有条件的情况下，公司可以进行中期利润分配。

当公司股票价格低于每股净资产，或者市盈率、市净率任一指标低于同行业上市公司平均水平达到一定比例时，公司可通过回购股份的方式实现现金分红。

## **（三）现金分红的具体条件和比例**

在下列条件均满足的情况下，公司应当采取现金方式分配股利：1、公司合并报表和母公司报表当年实现的净利润为正数；2、当年末公司合并报表和母公司报表累计未分配利润为正数；3、公司有相应的货币资金，能够满足现金分红需要；4、当年公司财务报告被审计机构出具标准无保留意见；5、公司无重大投资计划或重大资金支出安排的发生。

上述重大投资计划或重大资金支出计划指：公司未来 12 个月内拟投资、项目建设、收购资产或者购买设备的累计支出占公司最近一期经审计总资产的 30% 以上，或者单项投资、项目建设、收购资产或者购买设备的支出占公司最近一期经审计净资产的 20% 以上。

公司原则上最近三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年公司实现的年均可分配利润的 30%，每年以现金方式分配的利润不少于公司当年实现的可分配利润 10%。

## **（四）公司利润分配的时间间隔**

公司在满足上述现金分红的条件下，公司可以在每年度期末进行利润分配，也可以在中期进行利润分配。

## **（五）公司发放股票股利的具体条件**

在下列任一条件达成之时，公司可以发放股票股利：1、公司未分配利润为正且当期可分配利润为正；2、根据行业发展趋势、公司生产经营情况、未来投资规划和外部融资环境、公司成长性、每股净资产摊薄等多方面因素，发放股票股利有利于公司全体股东的整体利益。股票股利分配预案可以与现金分红同时进行。

#### **（六）公司差异化的现金分红政策**

公司董事会应当综合考虑所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素，并按照公司章程规定的程序，提出差异化的现金分红政策。

1、公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 80%；

2、公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 40%；

3、公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%；

公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，可以按照前项规定处理。

#### **（七）公司利润分配的审议程序**

1、公司每年利润分配方案由董事会结合公司章程的规定、盈利情况、资金供给和需求情况提出、拟订。董事会审议现金分红具体方案时，应当认真研究和论证公司现金分红的时机、条件和最低比例、调整的条件及决策程序要求等事宜，独立董事应对利润分配方案进行审核并发表独立明确的意见，董事会通过后提交股东大会审议。

独立董事可以征集中小股东的意见，提出分红提案，并直接提交董事会审议。

股东大会对现金分红具体方案进行审议前，应通过多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流（包括但不限于电话、传真和邮件沟通或邀请中小股东参会等方式），充分听取中小股东的意见和诉求，并及时答复中小股东关心的问题。

2、公司因特殊情况而不进行现金分红时，应当在董事会决议公告和年报中披露未进行现金分红或现金分配低于规定比例的原因，以及公司留存收益的确切用途，经独立董事发表意见后提交股东大会审议。

3、公司因特殊情况而无法按照既定的现金分红政策或最低现金分红比例确定当年利润分配方案的，应当在年度报告中披露具体原因以及独立董事的明确意见。公司当年利润分配方案应当经出席股东大会的股东所持表决权的三分之二以上通过。

#### **（八）公司利润分配方案的实施**

公司股东大会对利润分配方案作出决议后，公司董事会须在股东大会召开后2个月内完成股利（或股份）的派发事项。

#### **（九）公司利润分配政策的变更**

公司应严格执行本章程确定的利润分配政策，公司应保持利润分配政策的连续性和稳定性。如根据自身生产经营情况、投资规划和长期发展的需要、外部经营环境的变化以及中国证监会和深交所的监管要求，有必要对公司章程确定的利润分配政策作出调整或者变更的，相关议案需经公司董事会充分论证，并听取独立董事、监事会和中小股东的意见，经董事会审议通过后提交股东大会批准，独立董事对此发表独立意见，股东大会审议该议案时应当经出席股东大会的股东所持表决权的三分之二以上通过。

#### **（十）利润分配政策的披露**

公司应当在年度报告中详细披露利润分配政策的执行情况，说明是否符合公司章程的规定或者股东大会决议的要求；现金分红标准和比例是否明确和清晰；相关的决策程序和机制是否完备；独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用；中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，中小股东的合法权益是否得到充分保护等。如涉及利润分配政策进行调整或变更的，还要详细说明调整或变更的条件和程序是否合规和透明等。

### **九、本次发行完成前滚存利润的分配安排**

根据公司2020年第三次临时股东大会的决议，本次发行及上市前的滚存未分配利润，由本次发行及上市后的新老股东按持股比例共享。

### **十、公司特别提醒投资者注意“风险因素”中的下列风险**

#### **（一）供热价格调整受限的风险**

根据《城市供热价格管理暂行办法》（发改价格[2007]1195号）规定，城市供热价格原则上实行政府定价或政府指导价，城市供热价格由省（区、市）人

民政府价格主管部门或者经授权的市、县人民政府制定。若需调整供热价格，政府价格主管部门需履行成本监审、居民听证等法定程序后，方可正式实施。以北京市为例，自 2001-2002 供暖季开始至今，居民采暖费单价保持在 30 元/平方米\*供暖季，未进行调整。由于城市供热价格调整相对受限，供热价格无法及时匹配公司成本费用的变化，进而对公司盈利能力产生不利影响。

## **(二) 燃气价格波动风险**

公司供热运营业务成本主要由燃气成本构成，报告期内燃气成本占供热运营业务成本的比重分别为 62.89%、63.28%和 65.01%。燃气为公司供热最主要的能源，燃气价格随着政府宏观政策及市场波动的调整而变化。

报告期内，北京市供热用燃气价格整体呈小幅上涨趋势。如燃气供应价格出现较大幅度上涨，公司的经营成本将显著提升，从而对公司的盈利水平产生不利影响。

## **(三) 供暖补贴政策变化的风险**

根据《城市供热价格管理暂行办法》（发改价格[2007]1195 号）规定，城市供热价格不足以补偿正常的供热成本但又不能及时调整供热价格的地区，省级人民政府和城市人民政府可以对热力企业（单位）实行临时性补贴。报告期内公司运营区域中北京市及石家庄市供热运营项目享受供暖补贴政策。报告期内，公司取得的供暖补贴收入分别为 11,085.10 万元、11,392.82 万元和 13,463.20 万元。若未来各地政府对供热企业的供暖补贴政策发生变化（包括但不限于降低补贴标准或取消补贴等），公司获得的供暖补贴将减少或不能持续获得供暖补贴，则可能对公司经营业绩产生较大或重大不利影响。

## **(四) 热计量收费对供热企业的影响**

根据《北京市居住建筑供热计量管理暂行办法（试行）》（京政容发[2010]98 号）的规定，在供热计量收费后，公司的供热收费标准将发生变化，由目前的按面积收费变为按基本热价和计量热价相结合的两部制价格进行结算；其中，基本热价按建筑面积收取，计量热价按用热量收取。在《北京市居住建筑供热计量管理暂行办法（试行）》试行期间，热计量计费低于按面积计费的，用户多交供热费需返还或抵扣下一供暖季供热费，热计量计费高于按面积计费的，仅收取按面积计费的金额。

截至目前，供热计量收费模式尚未大规模实行。若供热计量收费大规模实施，

上述规定将会导致供热企业收入及利润水平都将受到不利影响。此外，采用供热计量收费后，采暖用户对采暖量的调节，将影响供热系统的水力平衡及热循环，对公司节能技术提出新的挑战。

推行热计量收费制度的初衷是鼓励热用户按需用热，节约能源，随着热计量改革的继续深入，相关配套政策的逐步完善，用户“行为节能”意识的深化，将实现供热的节能降耗，也将提供给供热企业更加合理的利润空间。

经访谈专业人士了解，虽然分户热计量有诸多优点，但在技术、政策及社会公众接受程度等方面尚有许多问题需要解决，供热计量收费政策在实际推行过程中也存在一些现实问题，如：目前供热计量收费实施“多退少不补”的政策，供热收费方面存在相对不合理性；热计量相关设备需要定期进行保养，设备保养工作需要一定人员、资金投入，部分提供设备厂家服务期内由于业务变更、经营变化无法进行持续服务；对于低入住率小区，由于上、下楼或邻居没有供暖引发热量流失，造成已入住用户耗热量明显增大，引发计热计费不公。访谈对象认为鉴于目前确实存在一些现实且尖锐的问题，无法准确判断今后供热计量收费政策大规模实施的预计时间。

假设报告期即执行供热计量收费模式，公司收入及利润水平不会受到重大影响，具体分析如下：

单位：万元

项 目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
假设报告期即执行热计量收费模式，其中热计量项目的营业收入	43,893.61	40,737.26	36,715.26
历史平均退费率	0.58%	0.58%	0.58%
预计退费金额	254.58	236.28	212.95
假设报告期即执行热计量收费模式的项目预计发生的折旧费	44.29	44.29	44.29
营业收入	75,860.71	71,333.03	65,032.57
净利润	13,135.94	10,395.11	8,239.03
预计退费金额占营业收入比重	0.34%	0.33%	0.33%
假设报告期即执行热计量收费模式(扣除企业所得税后)对净利润的影响	-254.05	-238.48	-218.66
假设报告期即执行热计量收费模式(扣除企业所得税后)	-1.93%	-2.29%	-2.65%



项 目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
对净利润影响占比			

注 1：从对专业人士的访谈中了解到，北京市 2012 年初开始热计量改造“摸着走”阶段工作，市政府开始投入资金进行试点工作；热计量政策正式实施从 2014 年开始，相关政策及制度建设在这一时期全面铺开。因此，将公司供热项目中 2014 年 1 月 1 日起通过竣工验收的集中供热居住建筑以及 2014 年 1 月 1 日前通过竣工验收的集中供热居住建筑且具备热计量条件的项目纳入本次模拟测算范围；

注 2：平均退费率使用 2018-2020 年度平均退费率；

注 3：“假设报告期即执行热计量收费模式的项目预计发生的折旧费”为根据注 1 应当执行但不具备热计量设备的项目的改造成本在报告期内分摊的折旧成本。

### （五）应收账款回收的风险

报告期各期末，公司应收账款账面价值分别为 17,905.63 万元、16,488.37 万元和 16,887.87 万元，占流动资产比重分别为 30.57%、28.32%和 25.36%。公司应收账款主要为供热直接用户欠缴的供暖费，单笔金额小但笔数较多。根据《北京市供热采暖管理办法》，采暖期内，供热单位不得推迟、中止供热或者提前结束供热。即使用户未缴纳供暖费，公司亦不得对欠费居民用户停止供暖，因此存在部分用户供暖费逾期时间较长的情形。公司虽然已通过多种手段对欠缴供热费进行催收，但仍面临部分应收账款无法收回的风险。

有关投资本公司本次发行股份的主要风险载于招股说明书“第四节 风险因素”，请投资者在做出投资决定前仔细阅读该节的全部内容。

## 十一、财务报告审计截止日后的主要财务信息及经营状况

公司财务报告审计截止日为 2020 年 12 月 31 日。财务报告审计截止日至本招股说明书摘要签署日，公司经营模式、主要产品和原材料的采购规模及采购价格，主要产品的销售规模及销售价格，主要客户及供应商的构成，税收政策以及其他可能影响投资者判断的重大事项等方面均未发生重大变化，整体经营情况良好。具体如下：

### （一）2021 年第一季度财务数据审阅情况

天健对公司 2021 年 1-3 月经营情况进行了审阅。根据天健出具的审阅报告（天健审[2021]1-1111 号），公司 2021 年 1-3 月的主要财务数据如下：

#### 1、合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2021.03.31	2020.12.31	变动率
资产总额	97,046.93	111,709.49	-13.13%

项目	2021.03.31	2020.12.31	变动率
负债总额	31,378.16	56,864.92	-44.82%
所有者权益	65,668.77	54,844.57	19.74%

截至 2021 年 3 月 31 日，公司资产总额为 97,046.93 万元，较 2020 年末下降约 13.13%，主要系随着 1-3 月供暖季运行，公司货币资金随着购买燃气消耗下降较多所致；负债总额为 31,378.16 万元，较 2020 年末下降约 44.82%，主要系预收款项逐步结转收入所致；所有者权益为 65,668.77 万元，较 2020 年末上涨 19.74%，主要系公司盈利导致未分配利润增加所致。

## 2、合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年 1-3 月	变动率
营业收入	43,665.08	42,151.91	3.59%
营业利润	12,569.76	11,269.27	11.54%
利润总额	12,776.77	11,294.37	13.13%
净利润	10,824.20	9,579.87	12.99%
归属于母公司净利润	10,398.20	9,274.03	12.12%
扣除非经常性损益后归属于母公司净利润	9,396.72	8,464.99	11.01%

注：2020 年 1-3 月数据未经审计或审阅。

2021 年 1-3 月，实现营业收入 43,665.08 万元，同比增长 3.59%；实现扣除非经常性损益后归属于母公司的净利润 9,396.72 万元，同比增长 11.01%；公司 2021 年 1-3 月实现净利润增长率高于营业收入增长率，主要系 2020 年 1-3 月因疫情延长供暖公司成本相对较高所致。

### （二）2021年1-6月业绩预计情况

结合实际经营情况，公司对 2021 年 1-6 月经营情况预计如下：

单位：万元

项目	2021 年 1-6 月	2020 年 1-6 月	变动率
营业收入	43,665.08-45,609.54	44,141.43	-1.08%至 3.33%
净利润	8,389.25-9,880.67	9,249.62	-9.30%至 6.82%
扣除非经常性损益后的净利润	7,301.37-8,761.65	8,097.52	-9.83%至 8.20%

注：上述 2021 年 1-6 月业绩预计情况是公司财务部门初步估算的结果，未经审计或审阅，且不构成公司的盈利预测或业绩承诺。

发行人收入集中于每年 1-3 月及 11-12 月，因此 4-6 月收入金额通常较低。

2021年1-6月，公司预计经营情况较为稳定，不会出现重大变化，不会出现经营业绩大幅下滑的情形。

## 十二、关于公司股东情况的承诺

1、本公司不存在法律法规规定禁止持股的主体直接或间接持有本公司股份的情形；

2、本公司不存在本次发行的中介机构或其负责人、高级管理人员、经办人员直接或间接持有本公司股份的情形；

3、本公司不存在以本公司股份进行不当利益输送的情形。

## 第二节 本次发行概况

股票种类	人民币普通股（A股）
每股面值	1.00元
发行股数、占发行后总股本的比例	本次发行不超过2,269万股，且发行股数占发行后总股本的比例不低于25%。本次发行全部为新股发行，不进行老股转让
每股发行价格	28.01元
发行市盈率	22.99倍（每股收益按照2020年度经申报会计师审计的扣除非经常性损益前后孰低的净利润除以本次发行后总股本计算）
发行前每股净资产	7.70元（按2020年12月31日经审计的合并财务报表归属于母公司的股东权益除以本次发行前总股本计算）
发行后每股净资产	12.00元（按本次发行后净资产除以本次发行后总股本计算，其中，本次发行后的净资产为2020年12月31日经审计的合并财务报表归属于母公司的股东权益和本次发行募集资金净额之和）
发行市净率	2.33倍（按照每股发行价格除以发行后每股净资产计算）
发行方式	采取网下向询价对象配售与网上按市值申购定价发行相结合的方式或中国证监会认可的其他发行方式，最终的发行方式由董事会按照股东大会的授权，根据中国证监会的相关规定确定
发行对象	符合资格的询价对象和在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立A股证券账户的投资者（法律、法规禁止购买者除外）或中国证监会规定的其他对象
承销方式	余额包销
预计募集资金总额	63,554.69万元
预计募集资金净额	56,460.11万元
发行费用概算	本次发行费用合计7,094.58万元，其中：保荐及承销费用4,685.47万元、审计费用1,316.98万元、律师费用644.91万元、发行手续费用13.26万元、信息披露费用433.96万元。以上费用均不含对应的增值税

## 第三节 发行人基本情况

### 一、公司基本信息

中文名称：北京金房暖通节能技术股份有限公司

英文名称：Beijing Kingfore HV & Energy Conservation Technology Co., Ltd.

注册资本：68,058,077 元

法定代表人：杨建勋

成立日期：1992 年 11 月 8 日

有限公司成立日期：2001 年 3 月 12 日

股份公司成立日期：2012 年 11 月 30 日

住所：北京市昌平区超前路 9 号 B 座 2273 室

邮政编码：100021

办公地址：北京市朝阳区建国路乙 118 号京汇大厦 2008 室

邮政编码：100020

电话号码：010-67711118

传真号码：010-67716606

互联网网址：<http://www.kingfore.net/>

电子信箱：ir@kingfore.net

### 二、公司历史沿革及改制重组情况

#### （一）设立方式

公司系由金房有限整体变更设立的股份有限公司。2012 年 10 月 6 日，金房有限召开临时股东会，全体股东一致同意以金房有限截至 2012 年 8 月 31 日经审计的账面净资产 63,958,654.91 元为基础，将其中的 60,000,000.00 元折合股份总数 60,000,000.00 股，每股面值 1 元，总股本 60,000,000.00 元，剩余净资产 3,958,654.91 元计入资本公积。2012 年 10 月 29 日，利安达会计师事务所有限责任公司出具了利安达验字（2012）第 A1070 号《验资报告》，对公司 12 名发起人股东以净资产认缴出资的情况进行了验证，证明全体发起人认缴的出资已按约定足额缴纳；2020 年 5 月 28 日，天健对上述《验资报告》进行了复核，出具了天健验（2020）1-79 号实收资本复核报告，证明公司整体变更设立股份有限公司

出资已全部到位。2012年10月29日，公司召开创立大会。2012年11月30日，公司在北京市工商行政管理局办理了工商变更登记手续，并取得了北京市工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》（注册号为110114002206424），注册资本为6,000万元，实收资本为6,000万元。

## （二）发起人及其投入的资产内容

公司发起人为金房有限的全体股东，股份公司设立时，各发起人持股情况如下：

单位：股

序号	股东名称	持股数量	持股比例
1	杨建勋	18,937,729	31.56%
2	魏 澄	7,878,464	13.13%
3	丁 琦	7,878,464	13.13%
4	付 英	7,878,464	13.13%
5	海纳通	4,954,128	8.26%
6	温 丽	3,260,368	5.43%
7	黄 红	2,927,890	4.88%
8	王牧晨	2,927,890	4.88%
9	崔淦清（曾用名：崔渭国、崔卫国）	1,774,585	2.96%
10	房研所	1,100,917	1.83%
11	彭 磊	426,055	0.71%
12	徐春英	55,046	0.09%
合计		<b>60,000,000</b>	<b>100.00%</b>

公司由金房有限整体变更设立，金房有限的所有资产、负债、人员、资质全部由公司承继。

## 三、公司的股本情况

### （一）本次发行前后的股本情况

公司本次发行前的总股本为68,058,077股，本次拟公开发行的股份数量不超过2,269万股，占发行后公司股份总数不低于25%。本次发行前后公司股本变化情况如下：

单位：股

序号	股东名称	本次发行前		本次发行后	
		持股数量	持股比例	持股数量	持股比例
1	杨建勋	23,891,857	35.11%	23,891,857	26.33%
2	魏澄	9,595,328	14.10%	9,595,328	10.57%
3	付英	8,065,474	11.85%	8,065,474	8.89%
4	丁琦	5,908,848	8.68%	5,908,848	6.51%
5	领誉基石	5,193,348	7.63%	5,193,348	5.72%
6	温丽	3,260,368	4.79%	3,260,368	3.59%
7	兆丰投资	3,142,771	4.62%	3,142,771	3.46%
8	黄红	2,927,890	4.30%	2,927,890	3.23%
9	王牧晨	2,927,890	4.30%	2,927,890	3.23%
10	马鞍山信裕	2,071,384	3.04%	2,071,384	2.28%
11	彭磊	426,055	0.63%	426,055	0.47%
12	三六五网	295,909	0.43%	295,909	0.33%
13	俞锋	295,909	0.43%	295,909	0.33%
14	徐春英	55,046	0.08%	55,046	0.06%
15	社会公众股	-	-	22,690,000	25.00%
合计		<b>68,058,077</b>	<b>100.00%</b>	<b>90,748,077</b>	<b>100.00%</b>

## (二) 前十名股东情况

本次发行前，公司前十名股东及其持股情况如下：

单位：股

序号	股东名称	持股数量	持股比例
1	杨建勋	23,891,857	35.11%
2	魏澄	9,595,328	14.10%
3	付英	8,065,474	11.85%
4	丁琦	5,908,848	8.68%
5	领誉基石	5,193,348	7.63%
6	温丽	3,260,368	4.79%
7	兆丰投资	3,142,771	4.62%
8	黄红	2,927,890	4.30%
9	王牧晨	2,927,890	4.30%
10	马鞍山信裕	2,071,384	3.04%
合计		<b>66,985,158</b>	<b>98.42%</b>

### （三）前十名自然人股东及其在公司担任的职务

截至本招股说明书摘要签署日，公司前十名自然人股东在公司任职的情况如下：

单位：股

序号	股东名称	持股数量	持股比例	在公司担任的职务
1	杨建勋	23,891,857	35.11%	董事长、总经理
2	魏澄	9,595,328	14.10%	董事、副总经理
3	付英	8,065,474	11.85%	董事、副总经理、董事会秘书
4	丁琦	5,908,848	8.68%	董事、副总经理
5	温丽	3,260,368	4.79%	无
6	黄红	2,927,890	4.30%	监事、总经理助理、人力资源高级经理
7	王牧晨	2,927,890	4.30%	无
8	彭磊	426,055	0.63%	无
9	俞锋	295,909	0.43%	无
10	徐春英	55,046	0.08%	无
合计		57,354,665	84.27%	-

### （四）国有股份或外资股份的情况

公司现有股份中不存在国有股份和外资股份。

### （五）股东中的战略投资者持股及其简况

公司现有股东中不存在战略投资者。

### （六）本次发行前各股东间的关联关系及关联股东的各自持股比例

本次发行前，各股东间的关联关系及关联股东的各自持股比例如下：

股东名称	持股比例	关联关系
领誉基石	7.63%	深圳市领誉基石股权投资基金管理合伙企业(有限合伙)为领誉基石和马鞍山信裕的普通合伙人，并分别持有领誉基石和马鞍山信裕 1.08%和 0.08%的份额
马鞍山信裕	3.04%	
杨建勋	35.11%	王牧晨系杨建勋配偶哥哥之子
王牧晨	4.30%	

除上述关联关系外，公司股东之间不存在其他关联关系。

### （七）本次发行前股东所持股份的流通限制和自愿锁定股份的承诺

本次发行前所有股东已分别出具了关于所持股份的流通限制和自愿锁定股份的承诺，详细内容参见“第一节 重大事项提示 二、本次发行前股东所持股份



的流通限制和自愿锁定承诺”。

## 四、发行人的主营业务情况

### （一）公司的主营业务

公司是国内知名的暖通节能服务提供商，专注于节能供热领域，主要从事供热运营服务、节能改造服务和节能产品的研发、生产和销售，致力于为客户提供高效、创新、满意的城市供热综合服务。

公司深耕供热行业近三十年，以“用心温暖世界”为核心价值观，以“质量诚信、服务高效、技术创新”为质量管理方针，采用供热投资运营、委托管理运营和合同能源管理等经营服务模式，通过投资建设、收购、接管、承包等多种方式获得供热项目的长期经营管理权。自2004年开始，公司运营了中粮万科假日风景、龙湖大方居、金融街金色漫香林、中粮万科长阳半岛、恒大昌平高教园、首开华润城、石家庄保利等120多个供热项目，已实施供热运营面积超过2,400万平方米，与首开股份、金融街、金隅嘉业、万科股份、龙湖中佰、恒大地产、绿地控股、招商嘉铭等房地产开发商建立了良好的合作关系。

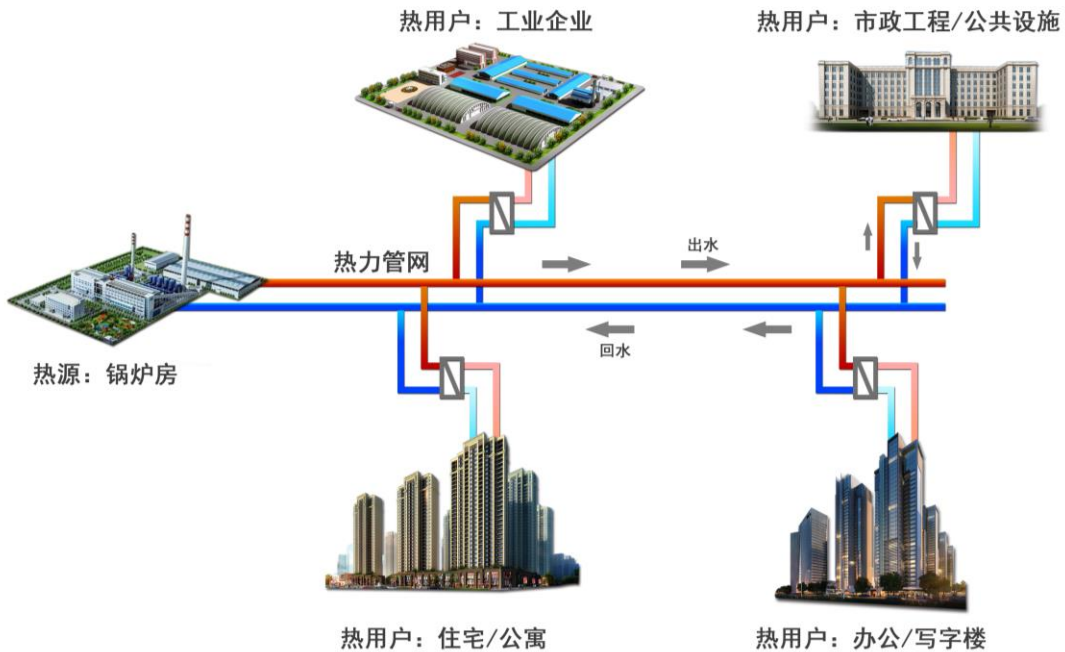
公司是国家级高新技术企业和首批经国家发改委备案的节能服务企业。公司重视供热节能技术和产品的研发，坚持自主创新，围绕节能技术、节能运营和节能服务形成了成熟的自主研发体系，在烟气余热回收、供热管网输配能耗控制、供水温度气候补偿控制、变频二级泵系统节能控制等方面拥有多项核心技术，并具有丰富的暖通节能运营经验。截至2020年12月31日，公司拥有43项专利和41项软件著作权，其中发明专利10项、实用新型专利29项。

公司参与制定了供热系统节能改造技术规范、供热管网节能监测、供热企业服务规范等多项国家标准、行业标准和地方标准，曾获得北京市城管委和北京市人社局评选的北京市“先进供热单位（一级）”、北京市供热协会评选的“节能改造示范锅炉房”、中国建筑业协会评选的“全国建筑节能技术创新企业”和北京市发改委、财政局和统计局评选的“北京市能效领跑者”等多项荣誉。此外，公司已通过ISO9001质量管理体系认证、ISO14001环境管理体系认证和OHSAS18001职业健康安全管理体系认证。

### （二）公司的主要产品和服务

#### 1、供热运营服务

发行人的核心业务是通过区域锅炉房为下游用户提供供热运营服务，一个典型的供热系统如下图所示：








公司通常与房地产开发商、物业公司、自营供热的企事业单位、政府供热管理部门等客户单位签订不同类型的合同，取得供热项目的运营权。公司的供热运营服务主要有供热投资运营、委托管理运营、供热合同能源管理等运营模式。

## 2、节能改造服务


发行人自成立起专注于节能供热的研究，并在长期的供热运营服务中加以实践、提升。在保证供热质量的前提下，公司以节约能源、节省成本、方便管理为目标，开发完善了强化传热技术、阻力优化技术、变频技术、智能控制、分时调节、组态监控、无线传输、网络通信技术、嵌入式开发技术等多项节能技术。发行人以此为依托，结合丰富的供热系统运行经验，为客户提供供热节能改造服务。

## 3、节能产品的研发、生产与销售

发行人在供热领域有较强的自主研发能力，主要研发生产了以下供热节能产品：

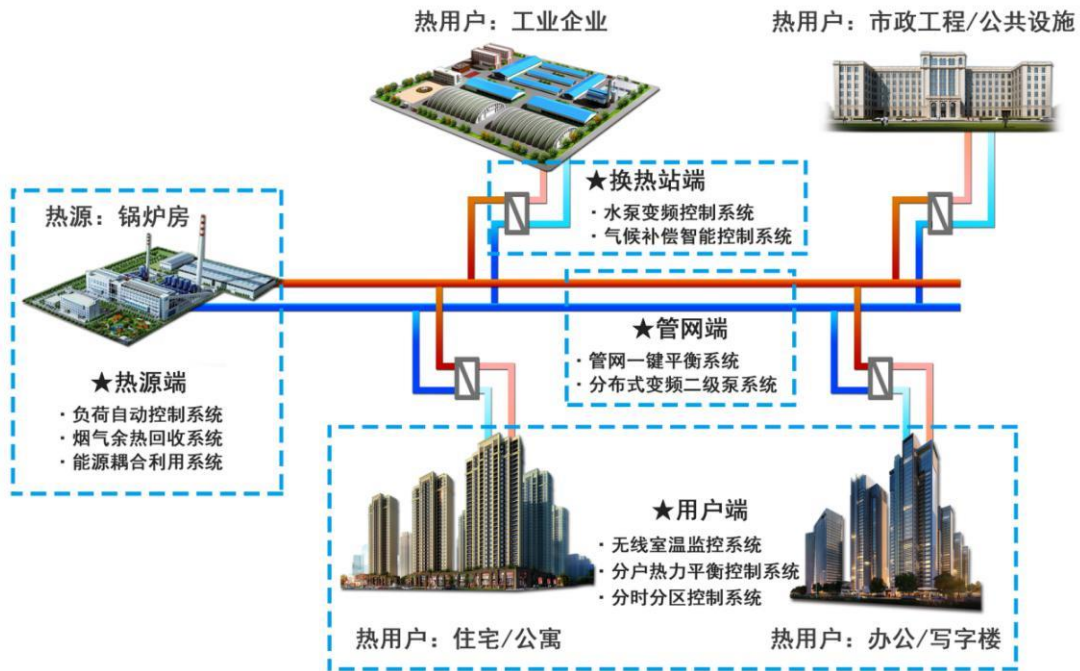
序号	名称	图示	功能
1	烟气余热回收装置		<p>1、降低排烟温度，有效利用燃气中的显热和潜热，通过预热供热系统回水等形式，提高锅炉效率；</p> <p>2、降低 CO<sub>2</sub>、NO<sub>x</sub>、SO<sub>2</sub> 等污染物排放；</p> <p>3、独特的内部结构，高效的翅片扰流效果，在一定范围内有效降低烟气排放噪音</p>
2	气候补偿器		<p>1、根据室外温度变化，调节输送给用户的供水温度，实现自动分段调节曲线；</p> <p>2、充分利用太阳辐射热，并根据人的活动规律进行分时间段供热量控制；</p> <p>3、集成多种控制方式，适于各供热运行单位灵活调控；</p> <p>4、实时显示现场各种工况</p>
3	变频控制设备		<p>1、使各水泵按照实际负荷的变化实时改变运行频率，进而改变流量和扬程，实现按需供给、无级调速、精确控制；</p> <p>2、有效降低水泵启动电流对电网的冲击，延长水泵使用寿命；</p> <p>3、自动按需调节水泵频率，有效降低电耗，节能效果显著</p>
4	变频风机控制柜		<p>1、根据锅炉负荷变化及燃烧情况自动调节风机频率，使整个系统处于高效节能的运行状态；</p> <p>2、有效延长风机的使用寿命，并降低风机运行电耗</p>
5	分时分区控制柜		<p>1、根据各建筑物具体使用时间及要求，自动控制该建筑物供热系统阀门的启闭，从而实现节能降耗；</p> <p>2、实时显示现场设备工况；</p> <p>3、具备掉电自保护功能，从而实现在保证供热系统安全运行的前提下实现节能；</p> <p>4、具备有线及无线数据通讯功能，可实现远程调节</p>

序号	名称	图示	功能
6	锅炉控制柜		<ol style="list-style-type: none"> <li>1、可与多种型号锅炉及燃烧机匹配；</li> <li>2、实现锅炉根据设定温度自动调节负荷，使锅炉安全、高效、节能运行；</li> <li>3、具有各种总线通讯接口，可配合 DCS 控制柜实现多台锅炉自动联动</li> </ol>
7	混水泵变频控制柜		<ol style="list-style-type: none"> <li>1、与锅炉进行连锁保护，有效保证锅炉运行安全；</li> <li>2、有效精确控制锅炉回水温度，确保锅炉不产生冷凝水，避免锅炉腐蚀，延长锅炉使用寿命</li> </ol>
8	DCS 控制柜		<ol style="list-style-type: none"> <li>1、连续采集和处理与锅炉有关的重要测点信号、设备状态信号以及运行能耗数据；向运行人员提供有关的运行信息，实现锅炉安全经济运行，出现非正常情况及时报警，保证锅炉的安全运行；</li> <li>2、具有顺序调节功能，智能分配锅炉运行台数，自动调节水泵运行转速，保证热源水循环系统稳定运行，同时可调节系统上阀门等辅助设备，并通过连锁保护功能来保证被控对象的安全；</li> <li>3、具备多种通讯方式，可以与各种第三方仪表进行交互，具备冗余功能</li> </ol>
9	区域供热集中监控系统		<ol style="list-style-type: none"> <li>1、集合锅炉智能控制技术、变频调速技术、数据无线远传技术及气候补偿技术并充分利用互联网技术，以大数据为依托，实现按需供热、预测供热、精确供热、智能供热；</li> <li>2、提升供热企业供热运行管理水平</li> </ol>
10	热计量产品		<ol style="list-style-type: none"> <li>1、可以实现用户供热室内温度调控，根据用热需求调节室内温度，避免室内温度过热以及室内无人时带来的浪费；</li> <li>2、供热单位可以远程获取用户的实时室内温度以及阀门的开关状态，判断用户的需热情况，从而调节锅炉负荷及水泵频率，实现热源及热用户联动控制，提高能源利用效率</li> </ol>

序号	名称	图示	功能
11	多功能能源信息采集器		<ol style="list-style-type: none"> <li>1、可同时采集多块热量表、水表、电表数据；</li> <li>2、内置多种不同品牌热量表、水表、电表通讯协议，不需要编写抄表程序，一键选择，使用方便</li> </ol>
12	水源热泵烟气余热深度回收利用系统		<ol style="list-style-type: none"> <li>1、与二级烟气余热回收装置联合运行，将烟气温度降低到 30°C，回收大量潜热，提高锅炉效率；</li> <li>2、有效提高燃烧排放物清洁环保程度</li> </ol>
13	维修报修系统		<ol style="list-style-type: none"> <li>1、与呼叫中心联合使用，或作为工单系统使用，实现设备维修下单及用户报修成交；</li> <li>2、详细记录每个维修单的处理过程以及使用的材料，与收费系统、物料系统进行灵活对接，打通企业各个应用平台</li> </ol>
14	自动水力平衡系统		<ol style="list-style-type: none"> <li>1 根据各个楼栋或者单元回水温度情况结合楼栋内室内温度情况自动计算本楼栋或者单元所需的回水温度目标温度；</li> <li>2、电动阀根据目标温度进行动作，最终使各个楼栋处于平衡状态</li> </ol>

#### 4、公司节能技术的应用场景

公司专注于供热节能领域的产品和技术研发，致力于为客户提供高效、创新、满意的城市供热综合服务解决方案。目前公司研发技术和产品布局覆盖从热源、热力管网到终端用户的全产业链条，公司核心供热节能技术主要应用于以下场景：



### （三）所需主要原材料

公司生产经营所需的能源主要为燃气和电力。燃气主要是从燃气公司进行采购，电力主要由电网集中供应或用热小区物业方购电后供应，能源供应均充足、稳定。

公司生产经营所需主要设备、材料包括锅炉及燃烧机、阀门类设备、直埋保温管、超声波热量表、控制柜等以及其他低值原材料。这些材料主要通过采购部门向国内规模较大的供应商采购，多年来，公司已与多家供应商建立了稳定的业务关系，能够保证设备、材料的稳定供应。

### （四）行业竞争情况以及发行人在行业中的竞争地位

#### 1、行业竞争格局

城市供热行业是在20世纪80年代初发展起来的城市基础性公用事业。当时的供热经营管理方式主要包括国营供热企业供热、房产管理部门下属事业单位供热、大型工业企业锅炉房连片供热和机关、学校、部队等自行管理锅炉房供热。在20世纪90年代国有企业推进现代企业制度改革的背景下，国营供热企业积极推进企业体制和经营机制改革，以市场化的模式运营城市供热。在此背景下，许多国营供热企业进行了多种形式的企业改制，成立了国有独资公司或股份制公司。

2002年，建设部发布《关于加快市政公用行业市场化进程的意见》，鼓励社会资金和国外资本采取独资、合资、合作等多种形式参与供热等经营性市政公用设施的建设，允许跨地区、跨行业参与供热企业经营，采取公开向社会招标的形式选择供热企业的经营单位，由政府授权特许经营。此背景下出现了许多国外投资、民营资本投资的供热企业，形成了多元化投资结构的格局。2010年国务院发布的《关于鼓励和引导民间投资健康发展的若干意见》、2012年住建部发布的《关于进一步鼓励和引导民间资本进入市政公用事业领域的实施意见》和2016年住建部等五部门发布的《关于进一步鼓励和引导民间资本进入城市供水、燃气、供热、污水和垃圾处理行业的意见》进一步促进了城市供热领域市场化进程的发展。北京、沈阳、哈尔滨、佳木斯、石家庄等城市通过引进国内民营资本和外资，采取独资、合资、合作等多种形式建设和经营管理城市供热企业。

经过多年发展，城市供热行业经营主体已由原来单一的国营企业变为国有、民营、国外资本、股份制等多种所有制模式。以下是相关类型供热公司的部分代表：

供热公司类型	典型代表
股份制上市公司	大连热电（600719.SH）、惠天热电（000692.SZ）、哈投股份（600864.SH）、联美控股（600167.SH）、华通热力（002893.SZ）等
国有非上市公司	北京热力集团、天津能源投资集团有限公司、青岛能源热电有限公司、华能聊城热电有限公司等
股份制职工所有公司	牡丹江热电有限公司、齐齐哈尔阳光热力集团有限责任公司等
国外资本经营的公司	苏州工业园区蓝天燃气热电有限公司、威立雅（佳木斯）城市供热有限公司等
其他民营供热公司	金房暖通、纵横热力、捷能热力电站有限公司等

热力生产和供应行业是一个区域性分布明显的行业，不同地区的供热需要程度和人口集中程度不同，热力生产和供应量也不同，从而导致热力生产和供应企业的规模也有所差异。我国目前较大的热力生产和供应企业主要分布在东北地区、华北和华东地区。东北地区主要的热力生产和供应公司有：大连热电、惠天热电、联美控股、哈投股份、牡丹江热电有限公司、齐齐哈尔阳光热力集团有限责任公司、捷能热力电站有限公司等；华北地区主要的供热企业有：北京热力集团、天津能源投资集团有限公司、华通热力、金房暖通等；华东地区主要的供热企业有：青岛能源热电有限公司、华能聊城热电有限责任公司等。

随着城市供热行业市场化程度越来越高,我国北方城市多种所有制形式供热企业数量逐步增加。与此同时我国各大城市普遍存在着供热单位数量较多、热源相对分散运营的问题,因此供热企业的区域性整合预计成为供热行业发展的方向,行业整体呈现分散经营、互相竞争并逐步走向区域整合的市场格局变化趋势。

## 2、市场竞争地位

发行人的供热市场以北京地区为主,最近三个供暖季,发行人在北京的供热面积在发行人全国供热面积中平均占比约80%。由于城市供热市场具有区域性的特点,而发行人的供热市场以北京地区为主,故对发行人市场占有率的统计以北京地区为代表。报告期内各供暖季,发行人在北京地区的供热市场占有率情况如下:

单位:万平方米

供热面积	2019-2020 供暖季	2018-2019 供暖季	2017-2018 供暖季
公司在北京地区的服务面积	1,772.60	1,679.78	1,542.30
北京地区城市供热面积	63,928.00	62,932.00	60,751.00
北京地区市场占有率	2.77%	2.67%	2.54%

注:北京地区城市供热面积数据来源为北京市统计局、北京市城管委;公司在北京地区的服务面积包括投资运营、受托运营及合同能源管理面积等。

作为北京市重要的民营供热企业之一,公司不断加强供热节能技术研发,提高公司供热服务水平,开拓供热运营项目。在北京区域供热市场上,公司具有较强的市场竞争力,近几个供暖季公司在北京地区市场占有率稳步提升。公司2019-2020供暖季在北京市的服务面积约为1,772.60万平米,市场占有率已达到2.77%。

通过多年发展,发行人打破区域壁垒,不断开拓发展北方市场。公司现已形成了以北京地区为核心,京津冀地区协同发展,西安、乌鲁木齐作为西北地区发展中心,合力拓展整个北方供热市场的业务布局。

## 五、发行人业务及生产经营有关的资产权属情况

### (一) 主要固定资产情况

#### 1、房屋及建筑物

截至本招股说明书摘要签署日,公司拥有的房屋建筑物情况如下表所示:

序号	所有权人	房屋坐落	面积 (m <sup>2</sup> )	房屋用途	房产证
----	------	------	----------------------	------	-----



序号	所有权人	房屋坐落	面积 (m <sup>2</sup> )	房屋用途	房产证
1	天津金房	河西区解放南路与外环线交口东北侧双林公园能源站	2,720.46	非居住	津(2018)河西区不动产权第1038305号
2	金房暖通	西安市曲江大明宫遗址区环园中路南侧万科幸福里12幢1单元3层10301号	169.61	商业服务	陕(2018)西安市不动产权第1526857号
3	金房暖通	西安市曲江大明宫遗址区环园中路南侧万科幸福里12幢1单元3层10302号	263.06	商业服务	陕(2018)西安市不动产权第1526858号
4	金房暖通 <sup>注</sup>	北京市房山大学城诺亚方舟南区5-402	57.53	商业、办公等非住宅类	暂未取得

注：房屋面积和性质最终以产权证登记为准

## 2、房屋租赁情况

截至2020年12月31日，公司租赁房产的具体情况如下：

序号	承租方	出租方	房屋坐落	租赁期限	面积(m <sup>2</sup> )	用途	房产证/购房合同
1	金房暖通	太平置业(北京)有限公司	北京市朝阳区建国路乙 118 号北京京汇大厦 20 层 08、09A 室	2019.7.23-2021.7.22	466.96	办公	X 京房产证朝字第 1471095 号
2	金房暖通	潘沛来	丰台区小屯西路 96 号院 21 号楼 2 单元 1002 室	2020.12.11-2021.12.10	75.58	宿舍	X 京房权证丰字第 422369 号
3	金房暖通	荆逸然	北京市昌平区天权路 2 号院 28 号楼 2 单元 101 室	2020.12.21-2021.12.20	101.25	办公	X 京房权证昌字第 662238 号
4	金房暖通	张凤翔	北京市经济技术开发区南海家园四里 4 号楼 1 单元 102 室	2021.1.23-2022.1.22	78.00	办公	《定向安置房买卖合同》(姜场村-0035-5)
5	金房暖通	于丽丽	北京市平谷区马坊镇小屯新路 2 号院 8 号楼 1 层 2 单元 102 室	2020.11.24-2021.11.23	88.84	宿舍	京平谷区不动产第 00143002 号
6	金房暖通	范雅坤	北京市密云县西路 40 号院 3 号楼 1 单元 1505	2020.12.13-2021.12.12	84.59	宿舍	京(2016)密云县不动产权第 0021232 号
7	金房暖通	满朝义	北京市平谷区由山由谷 13 号院 14 号楼 1 单元 101	2020.12.10-2021.12.9	87.07	宿舍	《北京市商品房预售合同(住宅类)》(Y1869532)
8	金房暖通	苏红刚	北京市门头沟区(县)永定镇街道办事处(乡镇)西长安壹号 19 号院 2 号楼 205	2020.12.1-2021.11.30	44.66	办公及宿舍	《北京市商品房预售合同(住宅类)》(Y1868632)
9	金房暖通	高文娟	北京市昌平区农学院北路 9 号院三区 2 号楼 1 层 2 单元 101	2021.2.24-2022.2.23	81.00	宿舍	X 京房权证昌字第 643500 号
10	天津金房	马焕平	天津市武清区新城建设路西侧荔雅花园 5-2-102	2020.8.15-2021.8.14	89.29	办公	房地证津字第 122021517843 号
11	天津金房	田中永	天津市滨海新区万荣大街与海川路交口明发广场和旭园 2-1-201	2020.10.12-2021.10.11	83.81	办公	津(2019)滨海新区塘沽不动产权第 1021982 号
12	石家庄金房	翟佳麟	石家庄市桥西区长丰路 4 号长丰苑小区 6 号楼 501 号	2020.8.25-2021.8.24	143.02	宿舍	石房权证西字第 433043139 号
13	石家庄金房	翟海玲	石家庄市长丰路 16 号小区西单元 303 号	2020.3.18-2021.3.17	67.84	宿舍	石房权证西字第 433035717 号
14	石家庄金房	河北雅居物业服务服务有限公司	石家庄市桥西区长丰路 4 号办公楼 512	2017.10.10-2022.10.9	30.00	办公	石房权证西字第 450000689 号

序号	承租方	出租方	房屋坐落	租赁期限	面积 (m <sup>2</sup> )	用途	房产证/购房合同
15	石家庄金房	河北雅居物业服务服务有限公司	石家庄市桥西区长丰路4号换热站内	2017.11.1-2022.10.31	40.00	办公(库房)	
16	陕西金房	钞恒先	西安市未央区永城路中段万科幸福里小区9-2-303	2020.8.1-2021.8.1	89.13	宿舍	《商品房买卖合同》 Y16143564
17	陕西金房	王锡林	陕西省渭南市临渭区朝阳大街信达世纪城B12号楼1单元102室	2020.10.9-2021.10.8	81.39	办公	渭房权证登有字第 30C0100579号
18	陕西金房	史娟娟	西安市莲湖区大庆路58#翡翠华庭小区3-3-105	2019.9.5-2021.9.5	13.10	办公	《商品房买卖合同》 Y16114737
19	陕西金房	曹斌	西安市浐灞区欧亚大道恒大御景小区1-1-104	2020.6.20-2023.6.19	60.00	收费办公室	《商品房买卖合同》 Y15036589
20	新疆金房	新疆智汇港创业孵化器有限公司	乌鲁木齐市新市区迎宾路东三巷13号201室	2020.7.15-2021.7.14	60.00	办公	乌房权证新市区字第 00364151
21	金房暖通	河北聚盛商业管理有限公司	石家庄市开发区留村南区26栋1单元3301室	2020.5.10-2021.5.9	135.00	办公	《购房协议》第121号
22	金房暖通	魏静	石家庄市长安区青翠街道博雅盛世西区E10-3-2601	2020.5.24-2021.5.23	135.80	办公	《房屋租赁合同》 2016050210311164168

除上述租赁的房产外，公司生产经营用的锅炉用房及公司部分项目办公用房由甲方无偿提供，系区域供热行业特点。

### 3、主要生产设备

截至 2020 年 12 月 31 日，公司及子公司主要生产设备情况如下：

单位：万元

序号	设备名称	数量 (台/套)	原值	累计折旧	净值	成新率	使用方	所属项目
1	热水锅炉	3	229.22	192.54	36.68	16.00%	金房暖通	联港大兴北臧村项目
2	热水锅炉	1	60.82	24.33	36.49	60.00%	金房暖通	绿地大学城项目
3	烟囱	1	65.56	26.23	39.33	59.99%	金房暖通	绿地大学城项目
4	燃气管线	1	128.69	87.51	41.18	32.00%	金房暖通	绿地大学城项目
5	燃气报警设备	1	79.28	53.91	25.37	32.00%	金房暖通	绿地大学城项目
6	热水锅炉	2	108.02	43.21	64.81	60.00%	金房暖通	绿地大学城项目
7	烟囱	1	76.78	30.71	46.07	60.00%	金房暖通	绿地大学城项目
8	燃气管线	1	146.39	99.54	46.85	32.00%	金房暖通	绿地大学城项目
9	燃气报警设备	1	79.28	53.91	25.37	32.00%	金房暖通	绿地大学城项目
10	承压锅炉	1	52.80	17.95	34.85	66.00%	金房暖通	方宏纺织项目
11	承压锅炉	2	242.94	82.60	160.34	66.00%	金房暖通	恒大华府项目
12	燃烧机	2	183.89	125.05	58.84	32.00%	金房暖通	恒大华府项目
13	管线保温设备	1	54.87	32.92	21.95	40.00%	金房暖通	恒大华府项目
14	热水锅炉	2	102.42	51.21	51.21	50.00%	金房暖通	万科金域东郡项目
15	直埋保温管	1	64.73	22.01	42.72	66.00%	金房暖通	锦泰龙湖天璞项目
16	LNG 供气设备	1	50.45	34.31	16.14	31.99%	金房暖通	钰阳善缘家园项目
17	燃气管线	1	60.35	41.04	19.31	32.00%	金房暖通	钰阳善缘家园项目
18	承压锅炉	2	172.38	58.61	113.77	66.00%	金房暖通	首开华润城项目
19	承压锅炉	1	103.36	35.14	68.22	66.00%	金房暖通	首开华润城项目
20	燃烧机	2	157.67	107.21	50.46	32.00%	金房暖通	首开华润城项目
21	燃烧机	1	86.19	58.61	27.58	32.00%	金房暖通	首开华润城项目
22	车库保温管线	1	159.93	95.96	63.97	40.00%	金房暖通	首开华润城项目
23	节能设备	1	72.07	49.01	23.06	32.00%	金房暖通	冠城太阳星城项目
24	热水锅炉	2	276.93	243.70	33.23	12.00%	金房暖通	春光天润福熙大道项目
25	热水锅炉	1	79.65	70.09	9.56	12.00%	金房暖通	春光天润福熙大道项目

序号	设备名称	数量 (台/套)	原值	累计折旧	净值	成新率	使用方	所属项目
26	烟囱	1	50.60	37.44	13.16	26.01%	金房暖通	祁连通州非常 1+1 项目
27	法罗力锅炉	2	101.27	91.15	10.12	9.99%	金房暖通	金隅花石匠项目
28	法罗力锅炉	1	61.23	55.10	6.13	10.01%	金房暖通	金隅花石匠项目
29	冷凝热水锅炉	2	521.52	177.32	344.2	66.00%	金房暖通	龙脉花园项目
30	锅炉	1	55.81	46.88	8.93	16.00%	金房暖通	首开同馨家园项目
31	承压锅炉	2	118.24	40.20	78.04	66.00%	金房暖通	紫峰九院嘉园项目
32	燃烧机	2	103.92	70.67	33.25	32.00%	金房暖通	紫峰九院嘉园项目
33	锅炉房换热站	1	78.49	47.09	31.4	40.01%	金房暖通	紫峰九院嘉园项目
34	锅炉低氮设备	1	77.61	20.18	57.43	74.00%	金房暖通	冠城太阳星城项目
35	锅炉低氮设备	1	182.26	51.03	131.23	72.00%	金房暖通	冠城太阳星城项目
36	烟囱	1	82.58	19.82	62.76	76.00%	金房暖通	正阳恒瑞项目
37	承压锅炉	2	101.08	24.26	76.82	76.00%	金房暖通	正阳恒瑞项目
38	真空锅炉	1	51.55	12.37	39.18	76.00%	金房暖通	大兴庞各庄项目
39	真空锅炉	2	152.96	36.71	116.25	76.00%	金房暖通	京兆府阳光城项目
40	供热管线	1	96.72	19.34	77.38	80.00%	金房暖通	丽春湖院子项目
41	燃气管线	1	106.24	21.25	84.99	80.00%	金房暖通	延庆城建万科城项目
42	承压锅炉	1	57.70	11.54	46.16	80.00%	金房暖通	延庆城建万科城项目
43	燃气管线	1	157.51	25.20	132.31	84.00%	金房暖通	金色漫香郡项目
44	供热管线	1	90.72	12.70	78.02	86.00%	金房暖通	龙脉花园项目
45	地下车库保温管线	1	61.71	8.64	53.07	86.00%	金房暖通	恒大华府项目
46	供热管线	1	618.63	86.61	532.02	86.00%	金房暖通	方宏纺织项目
47	供热管线	1	184.26	25.80	158.46	86.00%	金房暖通	通达和平项目
48	供热管线	1	94.68	13.26	81.42	85.99%	金房暖通	泰禾中央广场 017、021 地块项目
49	烟囱	1	58.69	8.22	50.47	85.99%	金房暖通	正阳恒瑞项目
50	整装燃油(气)锅炉	1	69.34	9.71	59.63	86.00%	金房暖通	优活嘉园
51	整装燃油(气)锅炉	1	50.12	7.02	43.1	85.99%	金房暖通	优活嘉园
52	供热管线	1	178.42	24.98	153.44	86.00%	金房暖通	满庭芳园项目
53	地下车库供热管线	1	89.54	8.95	80.59	90.00%	金房暖通	金融街义和庄项目
54	地下车库供	1	115.55	11.55	104	90.00%	金房暖通	金融街融府项目

序号	设备名称	数量 (台/套)	原值	累计折旧	净值	成新率	使用方	所属项目
	热管线							
55	供热管线	1	84.40	3.38	81.02	96.00%	金房暖通	龙脉花园项目
56	供热管线	1	179.84	7.19	172.65	96.00%	金房暖通	满庭芳园项目
57	燃气管线	1	53.04	2.12	50.92	96.00%	金房暖通	江南府项目
58	地下车库管线	1	72.79	2.91	69.88	96.00%	金房暖通	江南府项目
59	地下车库管线	1	221.00	8.84	212.16	96.00%	金房暖通	旭辉城朗舒苑项目
60	热水锅炉	2	195.70	144.82	50.88	26.00%	冠城	冠海冠城园项目
61	供热管线	1	208.07	153.97	54.1	26.00%	冠城	冠海冠城园项目
62	供热管线	1	293.06	216.86	76.2	26.00%	冠城	冠海冠城园项目
63	钢结构	1	340.00	251.60	88.4	26.00%	冠城	冠海冠城园项目
64	供热管线	1	1,355.53	731.98	623.55	46.00%	冠城	冠海冠城园项目
65	消防设备	1	132.93	18.61	114.32	86.00%	冠城	冠海冠城园项目
66	供热管线	1	58.72	8.22	50.5	86.00%	冠城	冠海冠城园项目
67	供热管线	1	60.31	2.41	57.9	96.00%	冠城	冠海冠城园项目
68	冷凝热水锅炉	3	116.90	21.04	95.86	82.00%	天津	林溪地项目
69	冷凝热水锅炉	2	60.69	10.92	49.77	82.01%	天津	林溪地项目
70	燃气管线	1	71.29	12.83	58.46	82.00%	天津	林溪地项目
71	燃气管线	1	54.42	9.80	44.62	81.99%	天津	林溪地项目
72	吸音降噪设备	1	56.84	7.96	48.88	86.00%	陕西	恒大御景项目
73	承压锅炉	1	87.35	29.70	57.65	66.00%	陕西	陕西万科高新华府项目
74	承压锅炉	2	111.10	37.77	73.33	66.00%	陕西	陕西佳鑫高新华府项目
75	承压锅炉	1	71.04	9.94	61.1	86.01%	陕西	陕西万科城润园项目
76	电气设备	1	58.12	40.39	17.73	30.51%	石家庄	北高营(山水家园)项目
77	锅炉	2	107.61	79.63	27.98	26.00%	石家庄	石家庄绿地项目
78	锅炉	1	53.80	18.29	35.51	66.00%	石家庄	石家庄绿地项目
79	电气设备	1	84.64	63.56	21.08	24.91%	石家庄	南车项目

## (二) 主要无形资产情况

### 1、商标

截至 2020 年 12 月 31 日，公司共拥有 18 项注册商标，均不存在权属法律纠

纷或潜在纠纷，该等注册商标专用权上未设置质押或其他第三方权利。

## 2、专利

截至 2020 年 12 月 31 日，公司拥有专利 43 项，其中发明专利 10 项、实用新型专利 29 项、外观设计 4 项。

公司拥有的专利中，“一种供热管网输配能耗控制器”（专利号：ZL201420641037.8）系与北京中建建筑科学研究院有限公司、中国建筑一局（集团）有限公司、北京市建设工程质量第六检测所有限公司共同拥有。该专利系公司接受中国中建建筑科学研究院有限公司委托，协助完成“既有热水供暖循环动力系统节能改造研究”课题所形成的专利成果。根据公司与中建建筑科学研究院有限公司签署的《技术服务合同书》，本课题任务中形成的专利成果由课题双方共同享有，权属共有。

除上述专利外，其他专利均为公司独立取得。

## 3、非专利技术

截至 2020 年 12 月 31 日，公司无非专利技术。

## 4、土地使用权

截至 2020 年 12 月 31 日，公司拥有的土地使用权情况如下：

序号	权证字号	权利人	坐落	使用权性质	面积（m <sup>2</sup> ）	用途	使用权期限
1	津（2018）河西区不动产权第 1038305 号	天津金房	河西区外环线与解放南路交口卫津河公园内	划拨	2,880.20	公共设施用地	2015 年 11 月 1 日至 2045 年 10 月 31 日

## 5、软件著作权

截至 2020 年 12 月 31 日，公司共拥有 41 项计算机软件著作权，取得方式均为原始取得，权利范围为全部权利。

## 6、采矿权和取水权

天津金房与天津城投于 2015 年 9 月 24 日签署了《解放南路地区起步区 1 号能源站地热项目设施交付协议》，天津金房通过受让取得解放南路起步区西区一号能源站深层地热井项目和卫津河公园地源热泵配套管道项目的相关设施设备。解放南路起步区西区一号能源站的深层地热井项目包括运营地热开采井和回灌井，需要取得《采矿许可证》和《取水许可证》，但尚未取得。解放南路起步区西区一号能源站前期由天津城投投资建设，并以其名义办理了《矿产资源勘查许

可证》（证号：T12520120901046701），有效期自 2020 年 2 月 28 日至 2021 年 2 月 28 日。

根据天津市规划和自然资源局矿管处于 2019 年 8 月 22 日形成的《会议纪要》，天津城投与天津金房签订探矿权转让合同并按照程序向天津市规划和自然资源局申请办理探矿权转让、变更登记，天津金房取得探矿权后，按照程序向天津市规划和自然资源局申请办理探矿权注销、采矿权新立（探转采）登记手续。截至本招股说明书摘要签署日，天津金房已取得《矿产资源勘查许可证》（证号：T1200002012091050046701），项目名称为天津市解放南路地区开发工程起步区一期地热井勘探项目，勘查面积 0.74 平方公里，有效期限自 2020 年 8 月 5 日至 2021 年 2 月 28 日，采矿权新立（探转采）登记手续正在办理之中。在完成探矿权转让、探矿权注销和采矿权新立（探转采）登记手续以及按照取水审批机关的要求报送相关材料并经取水审批机关验收合格后，天津金房取得《采矿许可证》和《取水许可证》不存在实质性法律障碍。

天津市规划和自然资源局河西分局于 2021 年 3 月 3 日出具的情况说明，自 2018 年 1 月 1 日至 2021 年 1 月 31 日，未发现天津金房在河西区存在违反规划和自然资源行业相关法律法规的行为。

## 六、同业竞争和关联交易

### （一）同业竞争

截至本招股说明书摘要签署日，杨建勋持有公司 23,891,857 股股份，占公司本次发行前总股本的 35.11%，为公司的控股股东和实际控制人，其一致行动人魏澄、丁琦和付英合计持有公司 23,569,650 股股份，占公司本次发行前总股本的 34.63%。除金房暖通外，杨建勋及其一致行动人未对外投资其他企业、盈利性组织或以其他形式经营与公司相同或相似的业务，与公司不存在同业竞争。

### （二）关联交易

#### 1、经常性关联交易

##### （1）销售商品

报告期内，公司存在向参股公司辽宁金房销售商品的情形，具体如下：

单位：万元

关联方	关联交易内容	2020 年度	2019 年度	2018 年度



辽宁金房	销售供热系统节能产品	78.09	283.59	98.42
占当期营业收入的比重		<b>0.10%</b>	<b>0.40%</b>	<b>0.15%</b>
占同类型交易的比重		<b>7.18%</b>	<b>24.77%</b>	<b>7.34%</b>

辽宁金房成立于 2015 年 6 月，主要业务为向当地供热企业销售节能产品和提供技术咨询服务。公司根据辽宁金房的业务需要，向其销售气候补偿器、能耗采集器、GPRS 箱、上位机系统、DCS 控制柜、变频循环泵控制柜等供热系统节能产品，双方根据市场定价原则协商确定交易价格。报告期内，公司向辽宁金房销售商品的金额占产品销售收入的比重分别为 7.34%、24.77% 和 7.18%，占营业收入的比重分别为 0.15%、0.40% 和 0.10%，占比较小，对公司的财务状况和经营业绩影响较小。

## （2）受托运营供热项目

报告期内，公司受托运营参股公司北燃金房的供热项目，具体如下：

单位：万元

委托方	受托方	受托项目	报告期间	确认的委托运营费收入	占营业收入的比例	占供热运营收入的比例
北燃金房	金房暖通	首开温泉等 11 个供热项目	2020 年度	3,436.07	4.53%	4.64%
		首开温泉等 11 个供热项目	2019 年度	3,679.37	5.16%	5.32%
		首开温泉等 11 个供热项目	2018 年度	2,750.33	4.23%	4.38%

注：项目数量按照双方结算时口径统计。

### ①交易背景

北燃金房系由北燃实业和发行人共同设立，北燃实业持股 80%，发行人持股 20%。设立北燃金房时，北燃实业和发行人将其定位为双方合作共同开发北京燃气供热市场的平台。北燃金房的供热业务由北燃实业负责管理、提供资金和资源支持，由金房暖通负责运营，提供运营和服务支持。金房暖通在供热领域专注经营多年，拥有丰富的供热运营经验和优秀的专业管理团队，基于双方合作的前提，北燃金房的供热项目均应委托金房暖通运营和管理。

### ②交易主要内容

发行人历史上向北燃金房转让供热项目，既而由北燃金房委托发行人运营相关项目的完整交易情况如下：

#### A、资产转让明细

2014 年 7 月 30 日，公司与北燃供热签署《合作框架协议》，约定公司将 7

个供热区域的项目运营资产依据资产评估价值转让给北燃金房；北燃金房的供热项目均应委托公司运营和管理。

公司分别于 2014 年 10 月和 2015 年 9 月将万科长阳半岛、万科住总回龙观等 7 个供热区域范围内已建设完成并投入使用的供热、燃气设施及相关设备（共计 10 个供热项目）转让给北燃金房，具体情况如下：

单位：万平方米

序号	项目区域名称	具体转让项目	采暖面积	资产交割日
1	首开温泉	首开温泉	27.00	2014 年 10 月 31 日
2	西北旺如园	西北旺 C3	12.00	2014 年 10 月 31 日
		西北旺 C1	18.25	2015 年 9 月 30 日
3	万科长阳半岛	长阳半岛	57.11	2014 年 12 月 31 日
		长阳半岛 5 号地	28.27	2015 年 9 月 30 日
4	万科住总回龙观	金域华府	20.00	2014 年 12 月 31 日
		金域国际	35.35	2015 年 9 月 30 日
5	绿地广阳	绿地广阳	30.00	2014 年 12 月 31 日
6	首开 3 号地	首开 3 号地	21.00	2015 年 9 月 30 日
7	首开 8 号地	首开 8 号地	17.00	2014 年 12 月 31 日
合计			<b>265.98</b>	-

注：以上面积为资产转让评估报告中所载明的估算采暖面积，并非项目设计面积及实际供暖面积。

## B、交易价格

发行人向北燃金房转让资产的定价以标的资产的评估值为基础并经双方协商确定，具体如下：

单位：万平方米、万元

事项	转让项目	转让面积	评估报告文号	评估值	转让价格 (含税)
第一批	长阳半岛	57.11	中水致远评报字 (2014)第 1085 号	2,764.65	6,361.30
	首开温泉等 5 个项目	106.00	中水致远评报字 (2014)第 1086 号	3,614.13	
	小计	163.11	-	6,378.78	
第二批	西北旺 C1 等 4 个项目	108.52	中水致远评报字 (2015)第 1198 号	4,495.90	4,232.38
		-5.65		-234.08	-220.35
	小计	102.87	-	4,261.82	4,011.93
合计		<b>265.98</b>	-	<b>10,640.60</b>	<b>10,373.23</b>

## a、第一批供热资产转让的定价情况

2014年6月10日，中水致远出具中水致远评报字（2014）第1085号《资产评估报告》，对北燃金房拟收购的万科长阳半岛小区供热资产在评估基准日（2013年9月30日）的市场价值进行了评估，采暖面积共57.11万平方米，资产基础法评估值为2,764.65万元；同日，中水致远出具中水致远评报字（2014）第1086号《资产评估报告》，对北燃金房拟收购的万科住总回龙观等5个项目供热系统资产在评估基准日（2013年9月30日）的市场价值进行了评估，采暖面积共106万平方米，资产基础法评估值为3,614.13万元。

2014年7月30日，公司与北燃金房签署了《资产转让协议》，根据中水致远评报字（2014）第1085号和中水致远评报字（2014）第1086号《资产评估报告》，在评估基准日2013年9月30日，转让资产的资产基础法评估值为6,378.78万元，双方以评估值为基础，确定转让价款为6,361.30万元。

## b、第二批供热资产转让的定价情况

2015年10月12日，中水致远出具中水致远评报字（2015）第1198号《资产评估报告》，对北燃金房拟收购的西北旺C1等4个项目供热系统资产在评估基准日（2015年9月30日）的市场价值进行了评估，采暖面积共108.52万平方米，资产基础法评估值为4,495.90万元。

2015年12月25日，公司与北燃金房签署了《资产转让协议》，根据中水致远评报字（2015）第1198号《资产评估报告》，在评估基准日2015年9月30日，转让资产的评估值为4,495.90万元，双方以评估值为基础，确定转让价款为4,232.28万元。2015年12月26日，双方签订了《合同补充协议书》，将转让供热面积修改为102.87万平米，转让价款变更为4,011.93万元。

## c、北燃金房委托发行人运营所转让的项目

2014年7月30日，公司与北燃金房签署了《供热系统委托运营合同》，北燃金房委托公司对万科长阳半岛小区、万科住总回龙观等个供热区域的供热项目进行运营管理，由北燃金房向公司支付委托运营费。公司与北燃金房分别就上述项目签订了《供热系统委托运营合同》，具体如下：

单位：万平方米

序号	项目名称	合同项目名称	锅炉房名称	合同面积	委托期限	协议签订日期
1	首开温泉	首开温泉	首开温泉锅炉房	25.7	70年	2014.10.08

序号	项目名称	合同项目名称	锅炉房名称	合同面积	委托期限	协议签订日期
2	西北旺 C1	万科西北旺如园	西北旺如园 C1 锅炉房	24.5	无期限	2014.10.08
3	西北旺 C3		西北旺如园 C3 锅炉房	9.0		
4	长阳半岛	万科长阳半岛	长阳半岛锅炉房	104.8	无期限	2014.12.02
5	长阳半岛 5 号地					
6	金域华府	万科住总回龙观	028 地块锅炉房	20.9	无期限	2014.12.02
7	金域国际		007 地块锅炉房	37.9		
8	绿地广阳	绿地广阳	绿地广阳 1#锅炉房	16.0	20 年	2014.12.02
			绿地广阳 2#锅炉房	9.4		
			绿地广场 3#锅炉房	9.4		
9	首开 3#地	首开 3#地	首开 3 号地锅炉房	21.0	50 年	2014.12.02
10	首开 8#地	首开 8#地	首开 8 号地锅炉房	16.7	50 年	2014.12.02
<b>合计</b>				<b>295.3</b>	-	-

注：以上面积为协议约定的供热区域设计面积，最终以当年实际核算面积为准。部分项目委托运营协议签订时间早于项目资产转让时间主要系部分项目未建设完成，但《合作框架协议》中已明确约定双方权利、义务，因此按照《合作框架协议》签署了具体项目的《供热系统委托运营合同》。

#### d、北燃金房委托发行人运营首开万科项目

北燃金房与北京万城永辉置业有限公司和北京首开万科和泰置业有限公司于 2017 年分别签署了《大兴万科天地项目锅炉房供暖投资运营合作协议》，约定由北燃金房负责投资建设大兴万科中心项目的锅炉房和换热站，具体如下：

单位：万平方米

合同签订期间	项目名称	所在地	具体地块	合同相对方	合同面积
2017 年度	万科中心	北京市大兴区	008、1101	北京万城永辉置业有限公司	9.50
			009、012	北京首开万科和泰置业有限公司	12.41
<b>合计</b>					<b>21.91</b>

根据公司与北燃供热签署《合作框架协议》约定，北燃金房的供热项目应委托公司运营和管理。万科中心项目自 2018 年 1 月起投入运营，根据北燃金房出具的委托函，北燃金房委托公司自 2018 年 1 月 1 日起开始运营万科中心项目。

#### ③委托运营费的约定

发行人受托北燃金房的供热项目，向北燃金房收取委托运营费，委托运营费金额根据北燃金房应收取的项目全部供暖收入（包括供暖费和作为申请主体申请的政府供暖补贴款）扣除其承担的能耗费用（包括水费、电费、天然气费）和其

按照约定享有的投资收益计算得出，即：委托运营费=（供暖费+供暖补贴）-（能  
耗费用+投资收益）。

北燃金房每年按照实际供热面积提取投资收益，投资收益按照《合作框架协议》约定的计算方式确定。北燃金房对 10 个委托运营项目提取投资收益为 7.10 元/m<sup>2</sup>，对万科中心项目提取投资收益为 7.90 元/m<sup>2</sup>。报告期内发行人向北燃金房收取委托运营费系交易双方基于市场化原则经协商确定，交易价格公允。

报告期内，公司受托管理北燃金房供热项目所取得的委托运行费收入占营业收入的比例分别为 4.23%、5.16%和 4.53%，占供热运营收入的比例分别为 4.38%、5.32%和 4.64%，占比相对较小。报告期内公司接受关联方委托运营收益金额及占营业收入占比整体略有提升，主要系受托运营项目数量增加，以及供暖补贴申请主体在报告期内完成变更，所对应的部分供暖补贴收入由公司申请并直接从主管部门收取（非关联交易）转为北燃金房申请并收取后纳入委托运营费计算所致。

### （3）向董事、监事、高级管理人员支付薪酬

报告期内，发行人向董事、监事、高级管理人员支付薪酬情况如下表所示：

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
薪酬合计	426.16	381.33	377.87

### （4）向关联自然人提供供热服务

报告期内，发行人向关联自然人提供供热服务情况如下表所示：

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
供热服务	0.20	0.50	0.62

发行人向关联自然人提供供热服务价格均遵循政府指导定价，价格公允。

## 2、偶发性关联交易

### （1）公司为关联方提供担保

报告期内，发行人为关联方提供担保的基本情况如下：

单位：万元

担保方	被担保方	债权人	主合同金额	主合同期间	保证范围	保证方式	担保状态
金房 暖通	北燃金房	国资租 赁公司	1,500.00	自 2014 年 12 月 20 日起 60 个月	主债权总 额的 20%	连带责任 保证	已终止
			2,500.00	自 2014 年 12 月 20 日起 60 个月	主债权总 额的 20%	连带责任 保证	已终止

2014年12月18日,北燃金房与国资租赁公司签署了《融资租赁合同》(GZZL(2014)N016-HZ-1),约定北燃金房以筹措资金为目的,将其拥有真实所有权并有权处分的租赁物转让给国资租赁公司,再由国资租赁公司出租给北燃金房使用,租赁物转让价格总额为1,500万元,租赁期限为60个月;2014年12月22日,金房暖通与国资租赁公司签署了《保证合同》(GZZL(2014)N016-FB-2),约定由金房暖通为北燃金房在上述融资租赁合同项下对国资租赁公司所负债务提供不可撤销的连带责任保证,承担保证责任以主债权总额的20%为限,保证期间至主债务本息还清时为止。

2014年12月18日,北燃金房与国资租赁公司签署了《融资租赁合同》(GZZL(2014)N016-HZ-2),约定北燃金房以筹措资金为目的,将其拥有真实所有权并有权处分的租赁物转让给国资租赁公司,再由国资租赁公司出租给北燃金房使用,租赁物转让价格总额为2,500万元,租赁期限为60个月;2014年12月22日,金房暖通与国资租赁公司签署了《保证合同》(GZZL(2014)N016-FB-4),约定由金房暖通为北燃金房在上述融资租赁合同项下对国资租赁公司所负债务提供不可撤销的连带责任保证,承担保证责任以主债权总额的20%为限,保证期间至主债务本息还清时为止。

2018年1月25日,公司与国资租赁公司签署了《解除担保协议书》,约定自协议签订之日起,解除公司对北燃金房的保证责任,上述《保证合同》同时终止,公司不再承担主合同项下债务的保证责任。

## (2) 关联方为公司提供担保

单位:万元

序号	担保人	债权人	担保债权种类	授信金额/最高债权限额	担保方式	担保业务期限/授信期间	截至2020年末履行情况
1	杨建勋	宁波银行北京分行	不超过最高限额的所有债权	5,000.00	保证	2018.02.05-2020.02.05	履行完毕
2	杨建勋 付英 魏澄 丁琦	招商银行北京阜外大街支行	授信	3,000.00	保证	2017.12.1-2018.11.30	履行完毕
3	杨建勋	北京银行双秀支行	授信	5,000.00	保证	2018.5.8-2019.5.7	履行完毕
4	杨建勋 付英 魏澄 丁琦	北京银行双秀支行	不超过最高限额的所有债权	5,000.00	保证	2020.1.28-2022.1.27	正在履行

## 3、关联方应收应付款项

## (1) 应收关联方款项

单位：万元

科目	关联方	2020.12.31		2019.12.31		2018.12.31	
		金额	坏账准备	金额	坏账准备	金额	坏账准备
应收账款	辽宁金房	20.33	1.02	21.35	1.07	18.72	0.94
	北燃金房	2,982.80	183.18	2,422.23	142.33	2,473.54	181.80
	合计	<b>3,003.13</b>	<b>184.19</b>	<b>2,443.58</b>	<b>143.39</b>	<b>2,492.26</b>	<b>182.74</b>

公司对辽宁金房的应收账款系向辽宁金房销售商品所产生；公司对北燃金房的应收账款为应收取的委托运营费。公司已按照制定的坏账准备计提政策对关联方应收款项计提了坏账准备。

## (2) 应付关联方款项

因向关联自然人提供供热服务，报告期各期末，公司存在预收关联自然人预缴供暖费款项，金额分别为 0.37 万元、0.20 万元和 0 元。

## (三) 独立董事对关联交易发表的意见

公司独立董事对报告期内公司的关联交易事项进行审核后发表独立意见，认为：公司报告期内的关联交易均为公司正常经营需要，符合市场需求，遵循了平等、自愿、等价、有偿的原则，有关协议所确定的条款是公允的、合理的，价格未偏离市场独立第三方的价格，符合公司及全体股东的利益，不存在损害公司和股东利益的情形；关联交易的决策程序符合相关法律法规的规定。

## 七、董事、监事和高级管理人员

## (一) 董事、监事、高级管理人员及核心技术人员的简要情况

## 1、董事会成员简介

公司第三届董事会由 9 名董事组成，其中独立董事 3 名。公司董事由股东大会选举或更换，任期 3 年。截至本招股说明书摘要签署日，现任董事基本情况如下：

序号	姓名	任职	任职期间
1	杨建勋	董事长、总经理	2019 年 12 月 13 日至 2022 年 12 月 12 日
2	魏澄	董事、副总经理	2019 年 12 月 13 日至 2022 年 12 月 12 日
3	丁琦	董事、副总经理	2019 年 12 月 13 日至 2022 年 12 月 12 日

序号	姓名	任职	任职期间
4	付英	董事、副总经理、董事会秘书	2019年12月13日至2022年12月12日
5	许振江	董事	2019年12月13日至2022年12月12日
6	张道涛	董事	2019年12月13日至2022年12月12日
7	张杰	独立董事	2019年12月13日至2022年12月12日
8	童盼	独立董事	2019年12月13日至2022年12月12日
9	胡仕林	独立董事	2019年12月13日至2022年12月12日

(1) **杨建勋先生**，1963年9月出生，中国国籍，无永久境外居留权，本科学历，高级工程师。1985年7月至1991年9月，任北京市房地产管理局工程师；1991年10月至2015年9月，任房研所室主任；1992年11月至2001年2月，历任金房供暖服务部经理、技术中心经理；2001年3月至2002年12月，任金房有限董事兼总经理；2003年1月至2012年11月，任金房有限董事长兼总经理；2012年12月至今，任公司董事长兼总经理。

(2) **魏澄先生**，1970年10月出生，中国国籍，无永久境外居留权，本科学历，工程师。1993年7月至2015年9月，任房研所工程师；1993年7月至2001年2月，任金房供暖服务部、金房暖通技术中心职员；2001年3月至2007年11月，任金房有限副总经理；2007年12月至2012年11月，任金房有限董事、副总经理；2012年12月至今，任公司董事、副总经理。

(3) **丁琦先生**，1973年3月出生，中国国籍，无永久境外居留权，硕士研究生，工程师。1994年8月至2015年9月，任房研所技术员；1993年8月至2001年2月，任金房供暖服务部、金房暖通技术中心职员；2001年3月至2012年11月，任金房有限董事、副总经理；2012年12月至今，任公司董事、副总经理。

(4) **付英女士**，1962年11月出生，中国国籍，无永久境外居留权，大专学历，工程师。1983年8月至1991年10月，任北京市粮食局干部；1991年11月至2015年9月，任房研所工程师；1992年11月至2001年2月，任金房供暖服务部、金房暖通技术中心职员；2001年3月至2007年11月，任金房有限监事；2007年12月至2012年11月，任金房有限董事、副总经理；2012年12月至今，任公司董事、副总经理、董事会秘书。

(5) **许振江先生**，1965年1月出生，中国国籍，无永久境外居留权，本科



学历。1989年7月至1992年2月，任北京市平板玻璃工业公司技术员；1992年2月至2001年12月，任北京美仪科技开发公司技术开发人员；2002年1月至2012年11月，任金房有限自控部经理；2012年12月至2016年6月，任公司监事、自控部副总工程师；2016年7月至2017年6月，任公司董事、自控部副总工程师；2017年6月至今，任公司董事、节能技术中心副总工程师。

**(6) 张道涛先生**，1984年10月出生，中国国籍，无境外居留权，金融工程硕士。2005年6月至2007年4月，任搜房网分析师；2007年5月至2008年8月，任沿海地产投资（中国）有限公司投资策划部分分析师；2011年5月至今，任基石资产管理股份有限公司董事总经理；现兼任万邑通（上海）信息科技有限公司、江苏原力数字科技股份有限公司、深圳远荣智能制造股份有限公司、上海母婴之家网络科技股份有限公司董事；2019年12月至今，任公司董事。

**(7) 张杰先生**，1963年10月出生，中国国籍，无永久境外居留权，教授级高级工程师，硕士研究生学历。1985年8月至今，任北京市建筑设计研究院有限公司副总工程师；2015年5月至今，任公司独立董事。

**(8) 童盼女士**，1974年9月出生，中国国籍，无境外居留权，北京大学光华管理学院管理学（会计学）博士学位。1998年7月至2001年8月，就职于联想集团审计部；2004年8月至2006年8月，在中国人民财产保险股份有限公司博士后流动站从事博士后研究；2006年9月至今，任北京工商大学商学院教授。现兼任中国会计学会财务管理专业委员会委员，北京华录百纳影视股份有限公司、中国高科集团股份有限公司、中化岩土集团股份有限公司、常州光洋轴承股份有限公司独立董事；2019年12月至今，任公司独立董事。

**(9) 胡仕林先生**，1956年7月出生，中国国籍，无境外居留权，工商管理硕士，高级政工师。1974年12月至2005年3月在空军服役；2005年3月至2005年10月，任北京城市开发集团有限责任公司党委常委、纪委书记；2005年10月至2010年5月，任北京首都开发控股（集团）有限责任公司党委常委、纪委书记；2010年5月至2016年3月，任北京首都开发控股（集团）有限责任公司党委常委、纪委书记、董事；2016年3月至9月，任北京首都开发控股（集团）有限责任公司党委常委、副董事长；2016年9月退休；2019年12月至今，任公司独立董事。

## 2、监事会成员简介

公司第三届监事会由 3 名监事组成，其中职工监事 1 名。截至本招股说明书摘要签署日，现任监事基本情况如下：

序号	姓名	任职	任职期间
1	黄红	监事会主席	2019 年 12 月 13 日至 2022 年 12 月 12 日
2	李素芬	监事	2019 年 12 月 13 日至 2022 年 12 月 12 日
3	耿忠	职工代表监事	2019 年 12 月 13 日至 2022 年 12 月 12 日

(1) **黄红女士**，1968 年 9 月出生，中国国籍，无永久境外居留权，本科学历。1991 年 7 月至 1995 年 6 月，任北京市丰台区第三中学教师；1995 年 6 月至 2001 年 2 月，任香港溢达集团北京惠特广告公司总经理助理；2001 年 2 月至 2002 年 4 月，任北京民族恒星科技有限公司行政事业部总监；2002 年 4 月至 2014 年 5 月，任中国国际电视总公司人力资源高级经理；2014 年 5 月至今，任公司监事会主席兼人力资源高级经理、总经理助理、行政总监。

(2) **李素芬女士**，1962 年 12 月出生，中国国籍，无永久境外居留权，硕士研究生学历，高级会计师，国际注册内部审计师，ACCA。1982 年 8 月至 1993 年 5 月，任北京电机总厂财务部职员；1993 年 5 月至 2000 年 8 月，任赛特集团赛特购物中心财务部主管；2000 年 8 月至 2004 年 10 月，任政通投资有限公司财务部财务经理；2004 年 11 月至 2005 年 11 月，任中国节能投资公司稽核审计部高级业务经理；2005 年 11 月至 2008 年 7 月，任中国节能投资公司财务管理部高级业务经理；2008 年 7 月至 2010 年 1 月，任中国节能投资公司监察审计部主任助理；2010 年 1 月至 2017 年 12 月，任中国节能环保集团公司审计部副主任；并于 2005 年 10 月至 2018 年 7 月期间，曾经兼任中节能咨询有限公司监事、中节能风力发电股份公司监事及监事会主席、中节能（天津）投资集团有限公司监事、中节能实业发展有限公司监事和中节能工程技术研究院有限公司监事等职务，2017 年 12 月退休；2019 年 12 月至今，任公司监事。

(3) **耿忠先生**，1968 年 4 月出生，中国国籍，无永久境外居留权，本科学历，会计中级职称。1994 年 6 月至 2000 年 1 月，任四通集团公司财务会计；2000 年 2 月至 2001 年 1 月，任北京四通电工营销有限公司财务主管；2001 年 2 月至 2004 年 12 月，任香港四通电子技术有限公司北京代表处财务经理；2005 年 1 月至 2011 年 12 月，任四通控股有限公司审计经理；2012 年 1 月至 2014 年 8 月，

任四通资源澳大利亚有限公司财务经理；2014年9月至今，任公司内控审计部经理；2019年12月至今，任公司职工监事。

### 3、高级管理人员简介

截至本招股说明书摘要签署日，公司有高级管理人员5名，基本情况如下：

(1) **杨建勋先生**，公司总经理，简历参见本节“七、董事、监事和高级管理人员（一）董事、监事、高级管理人员及核心技术人员的简要情况 1、董事会成员简介”。

(2) **魏澄先生**，公司副总经理，简历参见本节“七、董事、监事和高级管理人员（一）董事、监事、高级管理人员及核心技术人员的简要情况 1、董事会成员简介”。

(3) **付英女士**，公司副总经理，简历参见本节“七、董事、监事和高级管理人员（一）董事、监事、高级管理人员及核心技术人员的简要情况 1、董事会成员简介”。

(4) **丁琦先生**，公司副总经理，简历参见本节“七、董事、监事和高级管理人员（一）董事、监事、高级管理人员及核心技术人员的简要情况 1、董事会成员简介”。

(5) **王勇先生**，1975年11月出生，中国国籍，无永久境外居留权，本科学历，高级会计师，中国注册税务师。1998年8月至2001年12月，任中水资产评估事务所项目经理；2001年12月至2007年8月，任北京中京华会计师事务所有限公司项目经理；2007年9月至2008年1月，任第一视频通讯传媒股份有限公司财务主管；2008年3月至2013年6月，任人民交通出版社财务主管兼内审专员；2013年7月至2018年3月，任中译语通科技股份有限公司财务总监；2018年6月至2019年3月，任河北源达信息技术股份有限公司财务总监；2019年4月至今，任公司财务总监。

### 4、核心技术人员简介

公司共有核心技术人员3名，分别为杨建勋、丁琦、许振江，各核心技术人员基本情况如下：

(1) **杨建勋先生**，公司董事长兼总经理，简历参见本节“七、董事、监事和高级管理人员（一）董事、监事、高级管理人员及核心技术人员的简要情况 1、董事会成员简介”。

(2) 丁琦先生，公司董事、副总经理，简历参见本节“七、董事、监事和高级管理人员（一）董事、监事、高级管理人员及核心技术人员的简要情况 1、董事会成员简介”。

(3) 许振江先生，公司董事，简历参见本节“七、董事、监事和高级管理人员（一）董事、监事、高级管理人员及核心技术人员的简要情况 1、董事会成员简介”。

## (二) 董事、监事、高级管理人员、核心技术人员及其近亲属直接或间接持有公司股份情况

### 1、直接持股情况

截至本招股说明书摘要签署日，公司董事、监事、高级管理人员、核心技术人员及其近亲属直接持有公司股份情况如下：

单位：股

姓名	职务	持股数量	持股比例
杨建勋	董事长、总经理、核心技术人员	23,891,857	35.11%
魏澄	董事、副总经理	9,595,328	14.10%
付英	董事、副总经理、董事会秘书	8,065,474	11.85%
丁琦	董事、副总经理、核心技术人员	5,908,848	8.68%
黄红	监事会主席	2,927,890	4.30%
合计		50,389,397	74.04%

除上述情形外，公司的其他董事、监事、高级管理人员、核心技术人员及其近亲属未直接持有公司的股份。

### 2、间接持股情况

截至本招股说明书摘要签署日，公司董事、监事、高级管理人员、核心技术人员及其近亲属未间接持有公司股份。

## (三) 董事、监事、高级管理人员及核心技术人员的薪酬情况

2020 年度，公司的董事、监事、高级管理人员及核心技术人员在公司领取的薪酬情况如下：

单位：万元

序号	姓名	现任职务	税前薪酬情况
1	杨建勋	董事长、总经理、核心技术人员	73.84

序号	姓名	现任职务	税前薪酬情况
2	魏澄	董事、副总经理	59.09
3	丁琦	董事、副总经理、核心技术人员	59.09
4	付英	董事、副总经理、董事会秘书	59.09
5	许振江	董事、核心技术人员	23.87
6	张道涛	董事	-
7	张杰	独立董事	-
8	童盼	独立董事	11.60
9	胡仕林	独立董事	-
10	黄红	监事会主席	48.68
11	李素芬	监事	1.20
12	耿忠	监事	24.71
13	王勇	财务总监	65.00
合计			426.16

注：张道涛为外部董事，未在公司领取报酬；张杰自 2019 年 6 月起自愿放弃在公司领取津贴，胡仕林自聘任起自愿放弃在公司领取津贴。

除独立董事、外部董事、外部监事外，公司为其他董事、监事、高级管理人员及核心技术人员，按照国家和地方的有关规定，办理社会保险和住房公积金，不存在其他特殊待遇和退休金计划。

#### （四）董事、监事、高级管理人员及核心技术人员的兼职情况

截至本招股说明书摘要签署日，公司的董事、监事、高级管理人员及核心技术人员的兼职情况如下表所示：

姓名	本公司任职情况	兼职单位情况	兼职单位任职情况	兼职单位与本公司关系
杨建勋	董事长、总经理、核心技术人员	天津金房	董事长	公司子公司
		石家庄金房	董事长	公司子公司
		陕西金房	董事长	公司子公司
		金房易明暖通	董事长	公司子公司
		北燃金房	董事	公司参股公司
魏澄	董事、副总经理	冠城热力	执行董事	公司子公司
		天津金房	董事	公司子公司
		石家庄金房	董事	公司子公司
		陕西金房	董事、总经理	公司子公司
		金房易明暖通	董事	公司子公司

姓名	本公司任职情况	兼职单位情况	兼职单位任职情况	兼职单位与本公司关系
		北燃金房	监事	公司参股公司
丁琦	董事、副总经理、核心技术人员	冠城热力	监事	公司子公司
		天津金房	监事	公司子公司
		石家庄金房	总经理	公司子公司
		陕西金房	监事	公司子公司
		新疆金房	执行董事兼总经理	公司子公司
付英	董事、副总经理、董事会秘书	冠城热力	经理	公司子公司
		天津金房	董事、经理	公司子公司
		陕西金房	董事	公司子公司
		金房易明暖通	董事	公司子公司
许振江	董事、核心技术人员	无兼职		
张道涛	董事	深圳远荣智能制造股份有限公司	董事	无
		江苏原力数字科技股份有限公司	董事	无
		上海母婴之家网络科技有限公司	董事	无
		万邑通（上海）信息科技有限公司	董事	无
		基石资产管理股份有限公司	董事总经理	公司的间接股东
张杰	独立董事	无兼职		
童盼	独立董事	北京华录百纳影视股份有限公司	独立董事	无
		中化岩土集团股份有限公司	独立董事	无
		中国高科集团股份有限公司	独立董事	无
		常州光洋轴承股份有限公司	独立董事	无
胡仕林	独立董事	无兼职		
黄红	监事会主席	无兼职		
李素芬	监事	无兼职		
耿忠	监事	无兼职		
王勇	财务总监	无兼职		

## 八、发行人控股股东及其实际控制人的简要情况

截至本招股说明书摘要签署日，杨建勋持有公司 23,891,857 股股份，持股比例为 35.11%，为公司的控股股东及实际控制人。公司控股股东、实际控制人的

基本情况如下：

杨建勋先生：1963年9月出生，身份证号码：11010119630905\*\*\*\*，中国国籍，无永久境外居留权，本科学历，高级工程师。1992年获得北京市科技进步三等奖，1993年获得北京市科技进步三等奖，1994年被评为北京市房地产管理局优秀青年知识分子和第二届优秀房管青年，1998年被评为北京市房地产管理局第三届十佳优秀青年管理者，2005年被中国共产党北京市建设委员会机关委员会评为优秀共产党员，2006年获得建设部授予“十五”全国建筑节能先进个人，2010年获得北京市发展和改革委员会、北京市财政局、北京市环保局、北京市人力资源和社会保障局授予北京市节能减排工作先进个人，2012年获得人力资源和社会保障部、住房和城乡建设部授予的“全国住房城乡建设系统劳动模范”荣誉称号，2014年被评为北京优秀创业企业家。1985年7月至1991年9月，任北京市房地产管理局工程师；1991年10月至2015年9月，任北京市房地产研究所室主任；1992年11月至1996年11月，任金房供暖服务部经理；1996年12月至2001年2月，任金房暖通技术中心经理；2001年3月至2002年12月，任金房有限董事兼总经理；2003年1月至2012年11月，任金房有限董事长兼总经理；2012年12月至今，任公司董事长兼总经理。

## 九、发行人的财务会计信息和管理层讨论与分析

### （一）合并资产负债表

单位：元

项目	2020.12.31	2019.12.31	2018.12.31
<b>流动资产：</b>			
货币资金	396,286,178.30	333,634,307.01	319,917,120.87
应收票据	1,737,767.92	792,300.00	4,560,765.64
应收账款	168,878,658.21	164,883,747.90	179,056,317.57
预付款项	45,243,479.22	33,802,453.22	36,443,213.64
其他应收款	9,990,813.29	6,515,797.20	6,303,449.72
存货	14,451,332.94	10,378,682.19	13,844,185.25
合同资产	76,289.24	-	-
其他流动资产	29,138,950.40	32,126,385.47	25,648,656.59
<b>流动资产合计</b>	<b>665,803,469.52</b>	<b>582,133,672.99</b>	<b>585,773,709.28</b>
<b>非流动资产：</b>			

项目	2020.12.31	2019.12.31	2018.12.31
可供出售金融资产	-	-	1,000,000.00
长期股权投资	11,793,254.29	10,650,351.23	10,178,306.44
其他权益投资	1,000,000.00	1,000,000.00	-
固定资产	249,168,712.30	283,680,813.28	277,664,234.68
在建工程	54,812,243.25	45,275,506.50	30,207,961.01
无形资产	43,617,711.64	64,106,555.49	76,595,060.91
商誉	873,104.40	873,104.40	873,104.40
长期待摊费用	64,409,982.32	64,200,762.89	50,483,253.15
递延所得税资产	15,067,147.53	12,883,095.35	12,533,314.03
其他非流动资产	10,549,267.43	12,346,766.06	12,013,598.10
<b>非流动资产合计</b>	<b>451,291,423.16</b>	<b>495,016,955.20</b>	<b>471,548,832.72</b>
<b>资产总计</b>	<b>1,117,094,892.68</b>	<b>1,077,150,628.19</b>	<b>1,057,322,542.00</b>
<b>流动负债：</b>			
短期借款	15,017,645.83	1,765,942.65	104,600,000.00
应付账款	100,611,546.61	119,730,001.94	109,440,006.95
预收款项	-	299,625,963.30	255,195,341.87
合同负债	300,220,172.78	-	-
应付职工薪酬	14,108,438.91	12,976,838.46	10,364,034.65
应交税费	7,251,174.34	8,921,557.18	21,534,988.19
其他应付款	2,859,558.95	35,043,933.21	3,235,616.76
一年内到期的非流动负债	-	-	12,000,000.00
<b>流动负债合计</b>	<b>440,068,537.42</b>	<b>478,064,236.74</b>	<b>516,369,988.42</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	-	-	10,127,050.45
预计负债	12,920,511.69	9,546,500.53	5,016,942.07
递延收益	56,048,848.96	122,496,202.41	130,688,850.83
递延所得税负债	15,638,348.27	12,757,407.20	5,984,575.13
其他非流动负债	43,972,952.66	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>128,580,661.58</b>	<b>144,800,110.14</b>	<b>151,817,418.48</b>
<b>负债合计</b>	<b>568,649,199.00</b>	<b>622,864,346.88</b>	<b>668,187,406.90</b>
<b>股东权益：</b>			
股本	68,058,077.00	68,058,077.00	68,058,077.00
资本公积	102,460,577.91	102,460,577.91	102,460,577.91



项目	2020.12.31	2019.12.31	2018.12.31
盈余公积	34,029,038.50	34,029,038.50	34,029,038.50
未分配利润	319,590,977.66	232,238,842.04	171,388,857.34
归属于母公司股东权益合计	524,138,671.07	436,786,535.45	375,936,550.75
少数股东权益	24,307,022.61	17,499,745.86	13,198,584.35
<b>股东权益合计</b>	<b>548,445,693.68</b>	<b>454,286,281.31</b>	<b>389,135,135.10</b>
<b>负债和股东权益总计</b>	<b>1,117,094,892.68</b>	<b>1,077,150,628.19</b>	<b>1,057,322,542.00</b>

## (二) 合并利润表

单位：元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
<b>一、营业收入</b>	<b>758,607,139.98</b>	<b>713,330,277.93</b>	<b>650,325,745.04</b>
减：营业成本	577,376,712.06	544,458,670.28	503,100,509.42
税金及附加	1,102,419.94	1,147,497.93	1,416,649.42
销售费用	4,779,207.79	4,554,687.79	4,864,744.80
管理费用	31,744,758.38	33,208,700.88	33,014,368.40
研发费用	18,340,731.26	19,254,928.62	17,229,107.77
财务费用	-1,841,164.70	2,752,379.43	3,970,561.67
其中：利息费用	502,440.73	3,010,794.48	3,275,201.40
利息收入	2,928,060.43	1,405,740.00	1,107,690.99
加：其他收益	19,500,403.44	18,184,968.18	18,524,644.47
投资收益（损失以“-”号填列）	1,142,903.06	599,545.43	903,434.06
信用减值损失（损失以“-”号填列）	162,048.01	-5,715,800.12	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-5,133,140.11
资产处置收益（损失以“-”号填列）	1,317,422.79	1,042,531.89	-319,262.23
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>149,227,252.55</b>	<b>122,064,658.38</b>	<b>100,705,479.75</b>
加：营业外收入	2,289,671.63	1,965,218.02	528,025.58
减：营业外支出	771,824.39	656,051.74	1,564,405.72
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>150,745,099.79</b>	<b>123,373,824.66</b>	<b>99,669,099.61</b>
减：所得税费用	19,385,687.42	19,422,678.45	17,278,776.33
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>131,359,412.37</b>	<b>103,951,146.21</b>	<b>82,390,323.28</b>
（一）按经营持续性分类：			

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
1.持续经营净利润(净亏损以“—”号填列)	131,359,412.37	103,951,146.21	82,390,323.28
2.终止经营净利润(净亏损以“—”号填列)	-	-	-
(二) 按所有权归属分类:			
1.归属于母公司股东的净利润(净亏损以“—”号填列)	127,352,135.62	100,849,984.70	77,896,810.09
2.少数股东损益(净亏损以“—”号填列)	4,007,276.75	3,101,161.51	4,493,513.19
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>	-	-	-
归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-
(二) 将重分类进损益的其他综合收益	-	-	-
其中: 外币财务报表折算差额	-	-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-
<b>六、综合收益总额</b>	<b>131,359,412.37</b>	<b>103,951,146.21</b>	<b>82,390,323.28</b>
归属于母公司股东的综合收益总额	127,352,135.62	100,849,984.70	77,896,810.09
归属于少数股东的综合收益总额	4,007,276.75	3,101,161.51	4,493,513.19
<b>七、每股收益</b>			
(一) 基本每股收益	1.87	1.48	1.14
(二) 稀释每股收益	1.87	1.48	1.14

**(三) 合并现金流量表**

单位: 元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金	763,589,494.61	775,031,351.19	686,199,020.13
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	23,338,696.87	36,631,830.25	56,361,345.01
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>786,928,191.48</b>	<b>811,663,181.44</b>	<b>742,560,365.14</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	484,549,656.78	406,505,268.82	387,733,344.93
支付给职工以及为职工支付	83,622,471.16	87,622,202.60	87,840,393.48

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
的现金			
支付的各项税费	15,838,598.72	19,542,860.39	18,159,725.05
支付其他与经营活动有关的现金	22,613,420.31	46,534,213.73	23,070,090.99
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>606,624,146.97</b>	<b>560,204,545.54</b>	<b>516,803,554.45</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>180,304,044.51</b>	<b>251,458,635.90</b>	<b>225,756,810.69</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金	-	-	-
取得投资收益收到的现金	-	135,150.68	0.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,421,227.33	2,841,626.40	595,970.00
收到其他与投资活动有关现金	20,114,367.00	30,252,125.33	6,698,398.00
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>21,535,594.33</b>	<b>33,228,902.41</b>	<b>7,294,368.00</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	70,040,916.16	110,931,324.93	121,502,156.94
投资支付的现金	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	20,000,000.00	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>70,040,916.16</b>	<b>130,931,324.93</b>	<b>121,502,156.94</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-48,505,321.83</b>	<b>-97,702,422.52</b>	<b>-114,207,788.94</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金	2,800,000.00	1,200,000.00	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	2,800,000.00	1,200,000.00	-
取得借款收到的现金	15,000,000.00	21,503,504.93	104,600,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>17,800,000.00</b>	<b>22,703,504.93</b>	<b>104,600,000.00</b>
偿还债务支付的现金	-	146,527,050.45	17,100,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	80,484,794.90	22,202,425.03	84,065,807.59
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	563,374.97
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>80,484,794.90</b>	<b>168,729,475.48</b>	<b>101,729,182.56</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-62,684,794.90</b>	<b>-146,025,970.55</b>	<b>2,870,817.44</b>

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	<b>69,113,927.78</b>	<b>7,730,242.83</b>	<b>114,419,839.19</b>
加：期初现金及现金等价物余额	326,179,888.33	318,449,645.50	204,029,806.31
六、期末现金及现金等价物余额	<b>395,293,816.11</b>	<b>326,179,888.33</b>	<b>318,449,645.50</b>

## (四) 报告期内非经常性损益情况及扣除非经常性损益后的净利润

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
非流动资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	102.85	59.98	-48.69
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	1,950.04	1,818.80	1,854.99
委托他人投资或管理资产的损益	-	-7.83	-
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、金融负债产生的公允价值变动收益，以及处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-	12.75	-
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	-	104.41	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	180.68	174.89	-89.40
<b>非经常性损益合计</b>	<b>2,233.57</b>	<b>2,162.99</b>	<b>1,716.90</b>
所得税影响额	417.58	357.44	332.91
<b>扣除所得税影响数后的非经常性损益合计</b>	<b>1,815.99</b>	<b>1,805.55</b>	<b>1,383.99</b>
少数股东权益影响额（税后）	137.90	137.66	267.16
<b>扣除所得税影响后的归属于母公司所有者的非经常性损益</b>	<b>1,678.09</b>	<b>1,667.89</b>	<b>1,116.83</b>
<b>归属于母公司所有者的净利润</b>	<b>12,735.21</b>	<b>10,085.00</b>	<b>7,789.68</b>
<b>扣除非经常性损益后属于母公司股东的净利润</b>	<b>11,057.13</b>	<b>8,417.11</b>	<b>6,672.85</b>
<b>扣除所得税影响数后归属于母公司所有者的非经常性损益占归属于母公司所有者的净利润比例</b>	<b>13.18%</b>	<b>16.54%</b>	<b>14.34%</b>

**(五) 主要财务指标****1、基本财务指标**

主要财务指标	2020.12.31	2019.12.31	2018.12.31
流动比率（倍）	1.51	1.22	1.13
速动比率（倍）	1.38	1.13	1.04
资产负债率（母公司）	44.70%	51.20%	56.03%
资产负债率（合并）	50.90%	57.83%	63.20%
无形资产（扣除土地使用权、水面养殖权和采矿权后）占净资产的比例	0.56%	0.64%	0.63%
主要财务指标	2020 年度	2019 年度	2018 年度
应收账款周转率（次）	3.66	3.34	3.07
存货周转率（次）	45.65	43.30	26.90
息税折旧摊销前利润（万元）	22,965.43	20,496.90	17,495.20
利息保障倍数（倍）	301.03	41.98	31.43
每股经营活动产生的现金流量（元/股）	2.65	3.69	3.32
每股净现金流量（元/股）	1.02	0.11	1.68

**2、每股收益和净资产收益率**

单位：元/股

报告期利润	报告期间	加权平均净资产收益率	每股收益	
			基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	2020 年度	27.26%	1.87	1.87
	2019 年度	23.65%	1.48	1.48
	2018 年度	17.83%	1.14	1.14
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	2020 年度	23.67%	1.62	1.62
	2019 年度	19.74%	1.24	1.24
	2018 年度	15.27%	0.98	0.98

**(六) 管理层讨论与分析****1、财务状况分析****(1) 资产构成分析**

报告期各期末，公司总资产结构如下：

单位：万元

项目	2020.12.31		2019.12.31		2018.12.31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比

项目	2020.12.31		2019.12.31		2018.12.31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	66,580.35	59.60%	58,213.37	54.04%	58,577.37	55.40%
非流动资产	45,129.14	40.40%	49,501.70	45.96%	47,154.88	44.60%
<b>总资产</b>	<b>111,709.49</b>	<b>100.00%</b>	<b>107,715.06</b>	<b>100.00%</b>	<b>105,732.25</b>	<b>100.00%</b>

报告期各期末，公司资产总额分别为 105,732.25 万元、107,715.06 万元和 111,709.49 万元，整体呈稳定上升趋势，主要系随着经营规模扩大公司资产总额逐步上涨。

报告期各期末，公司流动资产占比分别为 55.40%、54.04%和 59.60%，非流动资产占比分别为 44.60%、45.96%和 40.40%。公司的资产构成情况与公司业务经营情况和行业特征相符。

## (2) 负债结构分析

报告期各期末，公司的负债结构如下表所示：

单位：万元

项目	2020.12.31		2019.12.31		2018.12.31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	44,006.85	77.39%	47,806.42	76.75%	51,637.00	77.28%
非流动负债	12,858.07	22.61%	14,480.01	23.25%	15,181.74	22.72%
<b>合计</b>	<b>56,864.92</b>	<b>100.00%</b>	<b>62,286.43</b>	<b>100.00%</b>	<b>66,818.74</b>	<b>100.00%</b>

报告期各期末，公司负债总额分别为 66,818.74 万元、62,286.43 万元和 56,864.92 万元。2019 年末，公司负债总额呈下降趋势，主要系公司经营现金流转较好、短期借款金额下降所致；2020 年末，公司负债总额有所下降，主要系公司因支付分红应付股利下降以及递延收益因摊销金额下降所致。

报告期各期末，公司负债以流动负债为主，占比分别为 77.28%、76.75%和 77.39%。报告期内，负债结构整体较为平稳。

## 2、盈利能力分析

### (1) 营业收入分析

报告期内，公司营业收入结构如下表所示：

单位：万元

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
主营业务收入	75,852.36	99.99%	71,283.96	99.93%	65,023.00	99.99%
其他业务收入	8.36	0.01%	49.07	0.07%	9.58	0.01%
<b>合计</b>	<b>75,860.71</b>	<b>100.00%</b>	<b>71,333.03</b>	<b>100.00%</b>	<b>65,032.57</b>	<b>100.00%</b>

公司的主营业务为供热运营服务、节能改造服务和节能产品的研发、生产和销售。报告期内，公司的主营业务收入占比分别为 99.99%、99.93% 和 99.99%。公司业务发展状况良好，主营业务突出。

公司主营业务收入按类别分拆如下表：

单位：万元

收入类别	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
供热运营	74,021.76	97.59%	69,216.95	97.10%	62,776.47	96.55%
—供热投资运营模式	59,976.16	79.07%	56,325.30	79.02%	51,615.16	79.38%
—委托管理模式-收取供热费用	10,129.74	13.35%	8,690.90	12.19%	7,485.28	11.51%
—委托管理模式-收取委托运营费	3,524.94	4.65%	3,758.39	5.27%	3,150.67	4.85%
—合同能源管理模式	390.93	0.52%	442.35	0.62%	525.36	0.81%
产品销售	1,087.66	1.43%	1,145.09	1.61%	1,341.10	2.06%
节能改造服务	362.26	0.48%	770.34	1.08%	688.12	1.06%
其他	380.68	0.50%	151.59	0.21%	217.31	0.33%
<b>合计</b>	<b>75,852.36</b>	<b>100.00%</b>	<b>71,283.96</b>	<b>100.00%</b>	<b>65,023.00</b>	<b>100.00%</b>

公司立足于自身多年的节能技术相关积累和供热运营管理经验，形成了围绕供热节能相关的供热运营、产品销售、节能改造服务等业务。报告期内，公司主营业务收入以供热运营业务为主，供热运营业务收入占比分别为 96.55%、97.10% 和 97.59%。

## (2) 毛利及毛利率变动分析

报告期内，公司的毛利情况如下：

单位：万元

类别	2020 年度	2019 年度	2018 年度
----	---------	---------	---------

	金额	比例	金额	比例	金额	比例
主营业务毛利	18,122.15	100.00%	16,893.52	100.04%	14,720.73	99.99%
其他业务毛利	0.90	0.00%	-6.36	-0.04%	1.79	0.01%
<b>合计</b>	<b>18,123.04</b>	<b>100.00%</b>	<b>16,887.16</b>	<b>100.00%</b>	<b>14,722.52</b>	<b>100.00%</b>

报告期内，公司的综合毛利分别为 14,722.52 万元、16,887.16 万元和 18,123.04 万元，整体呈上升趋势。公司的毛利主要来源于主营业务毛利，占比均在 99% 以上。

### ①主营业务毛利的构成分析

报告期内，公司主营业务毛利按业务类别情况如下：

单位：万元

业务类别	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
供热运营	17,324.33	95.60%	16,439.02	97.31%	13,956.55	94.81%
节能产品销售	375.85	2.07%	321.26	1.90%	413.93	2.81%
节能改造服务	216.95	1.20%	52.86	0.31%	178.98	1.22%
其他	205.02	1.13%	80.37	0.48%	171.27	1.16%
<b>合计</b>	<b>18,122.14</b>	<b>100.00%</b>	<b>16,893.52</b>	<b>100.00%</b>	<b>14,720.73</b>	<b>100.00%</b>

报告期内，公司供热运营业务毛利分别为 13,956.55 万元、16,439.02 万元和 17,324.33 万元，占主营业务毛利总额的比例分别为 94.81%、97.31%和 95.60%，是公司主营业务毛利的主要来源。

### ②综合毛利率的变动分析

报告期内，公司的综合毛利率分别为 22.64%、23.67%和 23.89%，整体较为稳定。公司主营业务收入、主营业务毛利占比均较高，综合毛利率变动主要是由主营业务毛利率的变动引起。

### ③主营业务毛利率变动分析

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
供热运营	23.40%	23.75%	22.23%
节能产品销售	34.56%	28.06%	30.86%
节能改造服务	59.89%	6.86%	26.01%
<b>主营业务毛利率</b>	<b>23.89%</b>	<b>23.70%</b>	<b>22.64%</b>

报告期内，公司的主营业务毛利率分别为 22.64%、23.70%和 23.89%。公司



供热运营业务收入、毛利占比均较高，公司主营业务毛利率变动主要是由供热运营业务毛利率变动引起的。

### 3、现金流量分析

报告期内，公司现金流量基本构成情况如下：

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
经营活动产生的现金流量净额	18,030.40	25,145.86	22,575.68
投资活动产生的现金流量净额	-4,850.53	-9,770.24	-11,420.78
筹资活动产生的现金流量净额	-6,268.48	-14,602.60	287.08
现金及现金等价物净增加额	6,911.39	773.02	11,441.98

### 4、股利分配

#### (1) 最近三年的股利分配政策

根据《公司法》和《公司章程》的规定，发行人最近三年股利分配政策如下：

①公司分配当年税后利润时，应当提取利润的10%列入公司法定公积金。公司法定公积金累计额达公司注册资本50%以上的，可以不再提取。

公司的法定公积金不足以弥补以前年度亏损的，在依照前款规定提取法定公积金之前，应当先用当年利润弥补亏损。

公司从税后利润中提取法定公积金后，经股东大会决议，还可以从税后利润中提取任意公积金。

公司弥补亏损和提取公积金后所余税后利润，按照股东持有的股份比例分配，但《公司章程》规定不按持股比例分配的除外。

股东大会违反前款规定，在公司弥补亏损和提取法定公积金之前向股东分配利润的，股东必须将违反规定分配的利润退还公司。

公司持有的本公司股份不参与分配利润。

②公司股东大会对利润分配方案做出决议后，公司董事会须在股东大会召开后2个月内完成股利（或股份）的派发事项。

③公司可以采取现金或者股份方式分配利润。

④公司应实行持续、稳定的利润分配政策，公司的利润分配应重视对投资者的合理回报兼顾公司的可持续发展。

#### (2) 报告期内股利分配情况

2018年12月4日，公司召开2018年第二次临时股东大会，审议通过《关

于公司利润分配的议案》，以经审计的截止 2018 年 3 月 31 日母公司未分配利润 24,802.61 万元为基础，向公司股东进行利润分配，共计分配现金股利 10,000.00 万元。

2019 年 12 月 13 日，公司召开 2019 年第二次临时股东大会，审议通过了《关于公司 2019 年半年度利润分配的议案》，2019 年上半年公司实现净利润 6,901.52 万元，向全体股东分红 4,000.00 万元。

2020 年 2 月 25 日，公司召开 2020 年第一次临时股东大会，审议通过《关于公司利润分配预案的议案》，截至 2019 年 11 月 30 日，母公司可供股东分配的累计未分配利润为 26,838.46 万元，以此向公司全体股东分红 4,000.00 万元。

截至本招股说明书摘要签署日，公司报告期内的利润分配事项均已实施完毕，资产负债表日后不存在利润分配以及拟分配利润的情形。

## （七）发行人控股子公司简要情况

### 1、冠城热力

公司名称	北京冠城热力供应有限公司
企业类型	有限责任公司（法人独资）
注册资本	200 万元
实收资本	200 万元
股东构成	公司出资 100%
注册地址	北京市海淀区冠城园 6 号综合楼西座四层
法定代表人	付英
经营范围	热力供应。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动）
成立日期	2003 年 7 月 21 日

经天健审计，冠城热力最近一年的主要财务数据如下表所示：

单位：万元

项目	2020 年度/2020 年 12 月 31 日
总资产	4,568.63
净资产	2,729.09
净利润	362.06

### 2、天津金房

公司名称	天津金房能源科技有限公司
------	--------------

企业类型	有限责任公司（法人独资）
注册资本	3,500 万元
实收资本	3,500 万元
股东构成	公司出资 100%
注册地址	天津市武清区大碱厂镇幸福道 8 号 105 室
法定代表人	付英
经营范围	可再生能源技术、暖通技术、节能技术及产品的技术开发、转让、咨询服务，供热服务，暖通设备设计、安装、维修，暖通系统运行管理，电器设备安装，暖通设备、机械设备、仪器仪表、建筑材料、五金产品、化工产品、日用百货、计算机软硬件及外围设备销售，房地产信息咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
成立日期	2014 年 7 月 7 日

经天健审计，天津金房最近一年的主要财务数据如下表所示：

单位：万元

项目	2020 年度/2020 年 12 月 31 日
总资产	7,041.45
净资产	2,564.39
净利润	382.48

### 3、陕西金房

公司名称	陕西金房能源科技有限公司
企业类型	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）
注册资本	2,000 万元
实收资本	2,000 万元
股东构成	公司出资 100%
注册地址	西安市未央区永城路中段万科幸福里小区 12 号楼 301 室
法定代表人	魏澄
经营范围	一般经营项目：暖通技术、节能技术及产品的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务；热力供应；暖通系统设计、安装、维修；普通机械设备、电气设备、仪器仪表、建筑材料、五金交电、化工产品（除易燃易爆危险品）、百货、计算机软硬件及外围设备的销售；房地产信息咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
成立日期	2016 年 3 月 21 日

经天健审计，陕西金房最近一年的主要财务数据如下表所示：

单位：万元

项目	2020 年度/2020 年 12 月 31 日
----	--------------------------

总资产	4,725.26
净资产	1,664.93
净利润	175.31

#### 4、新疆金房

公司名称	新疆金房暖通能源科技有限公司
企业类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
注册资本	1,000 万元
实收资本	200 万元
股东构成	公司出资 100%
注册地址	新疆乌鲁木齐高新区（新市区）迎宾路东三巷 13 号 201 室
法定代表人	丁琦
经营范围	能源科技推广服务，节能技术推广服务；热力生产及供应；管道工程建筑，管道和设备安装；职业技术培训；销售：机械设备、五金产品及电子产品，建筑材料，化工产品，计算机、软件及辅助设备，日用百货；房地产经纪。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
成立日期	2017 年 6 月 2 日

经天健审计，新疆金房最近一年的主要财务数据如下表所示：

单位：万元

项目	2020 年度/2020 年 12 月 31 日
总资产	396.30
净资产	293.38
净利润	60.20

#### 5、石家庄金房

公司名称	石家庄金房能源科技有限公司
企业类型	其他有限责任公司
注册资本	1,000 万元
实收资本	1,000 万元
股东构成	公司出资 60%、北京泽露投资管理有限公司出资 40%
注册地址	石家庄桥西区长丰路 4 号办公楼 512
法定代表人	丁琦
经营范围	锅炉房供热（经营区域：通泰小区、车辆厂九宿舍小区、山水家园小区；绿地供热项目（位于裕华西路以北、中山路以南、中华大街以西、民心河以东）格调春天小区；保利花园 E、F 区）；能源技术开发、节能技术及产品的技术开发、技术咨询、技术服务，暖通系统设计、安装、维修、机械电气设备、仪器仪表、建筑材料（木材除外）、五金交电、化工产品（化学危险品和需专项审批的除外）、

	百货、计算机软硬件及外围设备的销售，房地产信息咨询（置业担保，资产评估咨询除外）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
成立日期	2013年7月23日

经天健审计，石家庄金房最近一年的主要财务数据如下表所示：

单位：万元

项目	2020年度/2020年12月31日
总资产	13,582.15
净资产	5,121.70
净利润	1,041.35

## 6、金房易明暖通

公司名称	北京金房易明暖通科技有限公司
企业类型	其他有限责任公司
注册资本	1,000万元
实收资本	1,000万元
股东构成	公司出资60%、北京华商通达电力技术有限公司出资40%
注册地址	北京市大兴区天华大街5号院12号楼5层507
法定代表人	任宇
经营范围	技术开发、转让、咨询、服务；供热服务（燃油、燃煤除外）；销售机械设备、电气设备、仪器仪表、建筑材料、五金产品（不含电动自行车）、化工产品（不含危险化学品及一类易制毒化学品）、家庭用品、计算机、软件及辅助设备；专业承包。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
成立日期	2019年2月14日

经天健审计，金房易明暖通最近一年的主要财务数据如下表所示：

单位：万元

项目	2020年度/2020年12月31日
总资产	1,053.76
净资产	955.05
净利润	-39.53

## 第四节 募集资金运用

### 一、募集资金运用的基本情况

经公司 2020 年第三次临时股东大会、2021 年第一次临时股东大会审议通过，公司本次拟向社会公开发行人不超过 2,269 万股人民币普通股（A 股），且发行股数占发行后总股本的比例不低于 25.00%。根据股东大会授权，公司第三届董事会第九次会议审议通过了《关于调整公司申请首次公开发行股票并在深圳证券交易所上市募集资金投资项目投资金额的议案》，公司本次公开发行新股募集资金扣除发行费用后拟投资于以下项目：

单位：万元

序号	项目名称	投资总额	拟使用募集资金金额	建设期	发改委备案文号	环评备案文号
1	烟气综合优化节能改造项目	8,739.33	8,739.33	3 年	京昌平发改(备)[2020]19 号	202011011400001485
2	供热运营服务管理项目（二期）	20,404.37	18,580.12	3 年	京昌平发改(备)[2020]20 号	202011011400001484
3	研发中心暨供热运营管控平台建设项目	15,134.80	15,129.20	4 年	京大兴发改(备)[2020]9 号	202011011500001948
4	补充流动资金	14,011.46	14,011.46	-	-	-
合计		<b>58,289.96</b>	<b>56,460.11</b>		-	-

本次发行及上市募集资金到位前，公司可根据各项目的实际进度，以自筹资金支付项目所需款项；本次发行及上市募集资金到位后，公司将严格按照有关制度使用募集资金，募集资金可用于置换前期投入募集资金投资项目的自筹资金以及支付项目剩余款项，若本次发行实际募集资金低于募集资金投资项目投资额，公司将通过自筹资金解决。

### 二、募集资金运用对公司财务状况及经营成果的影响

#### （一）对公司生产经营的影响

本次募集资金投资项目符合国家产业政策，顺应行业发展趋势。“烟气综合优化节能改造项目”有利于节约成本，增强公司盈利能力，提升公司经营业绩；“供热运营服务管理项目（二期）”有利于进一步提升公司市场占有率和市场竞争力，提高公司的行业地位；“研发中心暨供热运营管控平台建设项目”从公司实际需求出发，增强公司的研发与创新实力，并基于公司现拥有的供热生产控制系统，充

分利用大数据、云计算、信息网络等技术，实现基于互联网的安全节能运行监测管理，有效提高发行人精细化管理水平，提升供热服务质量，同时有助于节能降耗，降低公司运营成本；“补充流动资金”将提高公司资金流动性和抗风险能力，对公司的日常经营、主营业务的发展及市场拓展具有积极影响。

## **（二）对公司财务状况的影响**

1、本次募集资金到位后，公司的资产总额和净资产将大幅增加，资产负债率将有所降低，可以有效增强公司抗风险能力及后续融资能力。

2、由于募集资金投资项目的实施需要一定的时间，在项目全部建成达产后才能达到预计的收益水平，因此，短期内公司净资产规模的扩大，将会导致净资产收益率有所下降。随着募集资金投资项目的陆续投资与运行，公司的市场竞争力将有所增强，营业收入、净利润和净资产收益率等指标将会逐步提升。

## 第五节 风险因素和其他重要事项

### 一、风险因素

除“重大事项提示”中披露的风险外，投资者还需关注下列风险：

#### （一）政策风险

##### 1、燃料补贴无法覆盖燃气价格上涨的风险

根据《北京市供热燃料补贴专项资金使用管理暂行办法》规定，政府对燃煤、燃气、燃油（液化石油气）、电锅炉供热企业（单位）所担负的居民供热面积进行补贴，补贴根据当年的燃料价格水平和近年供热运行平均单耗等因素测算。报告期内，北京地区的供暖补贴单价整体较为稳定，天然气价格呈小幅上升趋势，天然气价格变动情况未对公司的盈利能力产生明显影响。如果未来供暖补贴的上升幅度明显低于燃气价格的上升幅度，或下降幅度明显高于燃气价格的下降幅度，则可能对公司经营业绩产生不利影响。

##### 2、税收优惠政策变动的风险

公司系高新技术企业。报告期内公司按 15% 的税率缴纳企业所得税，享受高新技术企业所得税优惠。如公司将来未能持续被认定为高新技术企业，或者国家税收优惠政策发生变化，可能对公司的业绩产生不利影响。

根据财政部、国家税务总局《关于继续执行供热企业增值税 房产税 城镇土地使用税优惠政策的通知》（财税〔2011〕118 号）、《关于供热企业增值税 房产税 城镇土地使用税优惠政策的通知》（财税〔2016〕94 号）的规定，报告期内，公司享受居民供热收入免征增值税优惠政策。如未来国家对供热企业税收优惠政策发生变化，可能会对公司的业绩产生不利影响。

#### （二）经营风险

##### 1、业务区域集中风险

报告期内，公司来自于北京地区收入金额占主营业务收入比重分别为 82.78%、80.04% 和 78.87%。公司已在石家庄、天津、西安、乌鲁木齐等市场开拓业务，但目前业务区域仍然主要集中于北京。如果未来公司在北京地区的业务经营情况出现重大不利变化，将对公司发展及整体盈利情况产生不利影响。

##### 2、业务季节性波动的风险



公司供热运营服务收入存在较强的季节性特征。受北方采暖地区供暖时间影响，供热运营服务收入在年度内分布不均。以北京地区为例，北京地区的供暖期间为 11 月 15 日至次年 3 月 15 日，因此，北京地区供热运营企业的供热运营收入的确认和利润的体现主要集中在每年的 1-3 月和 11-12 月，公司供热运营业务的季节性波动会增加公司在人员配备和运营资金安排等方面的难度，可能会对公司的生产经营造成不利影响。

### **3、技术研发风险**

公司多年来围绕供热节能领域开展相关的技术研发工作。公司重视技术研发工作，报告期内公司研发支出分别为 1,722.91 万元、1,925.49 万元和 1,834.07 万元。但由于技术研发工作存在不确定性，若项目研发失败或成果不及预期将浪费公司人力和资金成本，同时导致公司技术研发情况无法满足业务持续发展的需求，进而对公司的盈利能力产生不利影响。

### **4、安全生产风险**

公司定期对暖通设施进行维修、维护，并适时对相关设施进行更新改造，但公司在经营过程中仍可能发生暖通系统破损、爆裂等设施故障，从而影响部分居民用户用热或使第三方受到重大损失从而导致公司需承担相关责任。若在公司运营过程中，出现因设备质量、人为操作或其他原因导致的偶发事故，可能使公司的正常生产经营受到不利影响。

### **5、合作项目建设延期、变更甚至取消的风险**

供热投资运营项目投资金额大、实施周期长，且项目实施过程中涉及场地整理、设备采购、沟通协调等多方面问题，可能导致工程项目延期的不确定性因素较多。同时，公司供热项目的运营时间在一定程度上取决于合作方开发项目的完工和交付时间，若合作方主体工程项目延期导致供热时间滞后，则会加大公司的资金占用，对公司的经营业绩造成一定的不利影响。若合作方主体工程因规划等原因发生变更甚至取消，将使公司面临已投入资金无法收回的风险，进而影响公司业绩。

### **6、极端天气所导致的风险**

根据各地政府规定，供热公司需保证采暖供热期用户室内温度不低于一定温度（一般为 18 摄氏度），在供暖季温度显著偏低时，为维持室内温度供热公司所消耗的燃气量将增加；同时，若供暖季开始或结束阶段气温显著偏低，政府部

门可按规定要求供热企业适当延长供暖时间，亦会导致公司供热运营成本增加。综上，供暖季气温较低将导致该供暖季公司供热运营业务成本上升，从而对公司经营业绩产生不利影响。

### **（三）市场风险**

#### **1、市场竞争加剧的风险**

近年来，供热行业竞争日益激烈。虽然供热行业存在一定的技术壁垒、资金壁垒与区域壁垒，但在国家产业政策持续激励与行业发展前景向好的吸引下，将不断有新的投资者选择进入供热行业。新进入者将加剧行业竞争，一定程度上可能导致单位供热面积投资越来越大，从而影响公司的经营业绩。随着更多的竞争对手进入公司目标市场，如果公司不能持续保持先进的技术水平、优秀的管理经验和良好的市场开拓能力，持续加强竞争优势，将面临市场占有率下降的风险。

#### **2、城市热力网发展可能冲击公司业务空间的风险**

根据热源类型的不同，供热企业可以大致分为城市热力网供热企业和区域锅炉房供热企业，发行人属于区域锅炉房供热企业。城市热力网供热企业的主要热源为大型热电厂，受主要热源位置固定、热能输送存在热损失、管网铺设施工条件受限等客观因素影响，城市热力管网无法做到无限范围的覆盖。公司目前的供热区域主要位于城市热力管网无法覆盖的区域，如果未来城市热力网技术出现改进，城市热力管网覆盖范围明显扩大，可能压缩公司未来的业务发展空间，公司存在业务发展受限、收入利润增长速度放缓的风险。

### **（四）管理风险**

#### **1、经营规模扩大带来的管理风险**

截至 2020 年 12 月 31 日，公司拥有 6 家子公司和 2 家参股公司，运行超过 120 个供热项目。公司未来仍将持续获取项目以实现业务扩张，运营管理项目数量将进一步增长，从而对公司的管理能力提出更高的要求。若公司管理能力的提升未能与业务规模的扩张保持一致，或公司控制制度不能得到有效执行，将给公司带来一定的管理风险。

#### **2、人力资源风险**

随着生产经营规模的进一步扩张，公司对管理人员、技术人员和运营人员的需求将大幅增加，对从业人员的素质要求亦越来越高，公司现有人员数量和结构

可能无法满足企业快速发展的要求，如果公司未能及时引进或培养足够的管理、技术和运营人才，将对公司的持续发展产生不利影响。

### **3、实际控制人控制的风险**

目前，公司控股股东、实际控制人杨建勋先生持有公司 35.11% 的股份，本次发行后，杨建勋先生持股比例下降为 26.33%，但仍为第一大股东，且通过与公司第二至第四大股东魏澄、付英、丁琦签订一致行动协议，保持着对公司控股地位。尽管公司通过建立控股股东行为规范相关制度、独立董事制度、关联交易决策制度、资金往来制度等措施，在制度安排上防范控股股东及实际控制人操控公司现象的发生，但不能排除在本次发行后，杨建勋通过行使表决权对公司的重大经营、人事任免等进行控制，从而影响其他股东利益的可能性。因此，公司存在实际控制人控制的风险。

## **（五）财务风险**

### **现金收款风险**

公司供热运营费收入存在单户金额小、户数众多的状况，部分居民用户因付款习惯、便捷性等因素使用现金缴纳供暖费。报告期内，公司现金收款金额占营业收入的比重分别为 6.18%、5.25% 和 3.72%，呈逐年下降趋势。公司已在所有供热运营项目收费处提供了 POS 机刷卡、微信、支付宝等非现金交易方式，并上线微信公众号缴费功能，不断降低现金收款比例，但由于部分客户支付习惯难以改变，仍将存在现金收款的现象。若公司针对现金交易的内控措施不能得到严格有效的执行，仍有可能存在一定的资金管理风险。

## **（六）其他风险**

### **1、募集资金投资项目的风险**

公司本次募集资金拟投向烟气综合优化节能改造项目、供热运营服务管理项目（二期）、研发中心暨供热运营管控平台建设项目以及补充流动资金项目，项目的进度和盈利情况将对公司未来的经营业绩产生重要影响。公司将通过募集资金投资项目的实施，扩大经营规模、提升经营业绩，实现公司的长期发展规划。但是在项目实施及后期运营过程中，如果外部市场环境出现重大变化，或项目遇到施工、技术问题等，可能导致项目不能如期完成或顺利实施，公司募集资金投入的计划可能因此发生变动，进而影响公司预期收益的实现。

## 2、即期回报被摊薄的风险

报告期内，公司基本每股收益分别为 1.14 元/股、1.48 元/股和 1.87 元/股，加权平均净资产收益率分别为 17.83%、23.65%和 27.26%。公司首次公开发行股票完成后，总股本和净资产规模将大幅增加，而募集资金到位至募投项目产生预期效益需要一定时间，预计公司每股收益和净资产收益率在发行当年及上市初期与上市前相比可能出现一定下降。因此，公司发行完成后每股收益和净资产收益率存在短期内下降的风险。

## 3、不可抗力风险

在公司日常经营中，无法排除因政治、经济、自然灾害、重大疫情及其他突发性事件等不可抗力因素对公司、公司的客户或供应商造成损害，进而对公司的生产经营造成不利影响。

## 4、部分使用土地尚未取得权属证书的风险

报告期内，发行人无偿使用位于北京市海淀区月季园小区内的锅炉房及其配套房产。2007 年，冠海地产将该锅炉房及其配套房产的所有权转让给冠城热力，相关房产因历史原因暂未办理产权证，冠城热力在条件具备时可自行办理，冠海地产将协助其提供相关手续。目前相关房产所用宗地的土地使用权人为冠海地产，该宗地尚未取得土地使用权证。对于该等存在产权瑕疵的房产，发行人或将面临无法继续使用该锅炉房及其配套房产而需要搬迁的风险。

## 二、其他重要事项

### （一）重大合同

本节所指重大合同，是指金额在 500 万元以上或者虽未达到前述标准但对公司生产经营活动、未来发展或财务状况具有重要影响的合同。

截至 2020 年 12 月 31 日，公司正在履行的重大合同情况如下：

#### 1、供热运营合同

供热运营服务是公司的核心业务，公司正在履行的合同面积在 50 万平方米以上的供热运营合同如下：

##### （1）供热投资运营合同

序号	合同相对方	项目名称	合同面积	合同期限	签订时间
----	-------	------	------	------	------

序号	合同相对方	项目名称	合同面积	合同期限	签订时间
1	北京中粮万科假日风景房地产开发有限公司	万科中粮·假日风景项目及万恒家园一期	50.65 万平方米	无期限	2007 年 7 月
2	北京龙湖中佰置业有限公司	通州区半壁店大街 25 号（原为北京金属结构厂）	79.25 万平方米	20 个供暖季	2008 年 6 月
3	北京金隅嘉业房地产开发有限公司	土桥项目	64.97 万平方米	20 个供暖季	2010 年 3 月
4	北京春光置地房地产开发有限公司	天润福熙大道项目	65.00 万平方米	18 年	2010 年 12 月
5	北京联港置业有限公司	大兴区北臧村镇居住及配套用地燃气锅炉房项目	约 56 万平方米	20 年	2011 年 12 月
6	北京城市开发集团有限责任公司回龙观分公司	首开回龙观文化居住区 F05 住宅项目	55.16 万平方米	无期限	2012 年 12 月
7	北京沙河恒大置业有限公司	北京恒大城 A6、A7 地块 BOT 供热工程	70.88 万平方米	20 个供暖季	2014 年 2 月
8	北京万信房地产开发有限公司	北京市丰台区首开华润城项目	57.83 万平方米	无期限	2015 年 12 月
9	北京正阳恒瑞置业有限公司	北京市通州区两站一街东城区旧城保护定向安置房项目 BOT 供热工程	109.37 万平方米	20 个供暖季	2016 年 12 月
10	陕西佳鑫伟业房地产开发有限公司	西安市万科·高新华府项目	约 60 万平方米	无期限	2017 年 4 月
11	北京京城置地有限公司	京城雅苑小区热力项目	约 63.00 万平方米（建筑面积）	30 年	2019 年 10 月

### （2）供热委托运营合同

序号	合同相对方	项目名称	合同面积	合同期限	签订时间
1	北京北燃金房能源投资有限公司	万科住总回龙观项目	58.80 万平方米	无期限	2014 年 12 月
2	石家庄市北站热力站	北站项目	约 104 万平方米	15 个采暖季	2019 年 10 月

### （3）特许经营合同

2016 年 6 月 16 日，发行人子公司天津金房与天津市城乡建设委员会签订了《天津市解放南路地区 1#能源站特许经营项目特许经营协议》，天津市城乡建设委员会授予天津金房在特许经营期限和地域范围内独家享有集中供热、供冷特许经营权，以使天津金房有权投资、建设、运营、维护和管理解放南路地区 1#能源站特许经营项目，并按协议规定向用户收取服务费用，特许经营期届满后，

天津金房需将本项目无偿移交给天津市城乡建设委员会或其指定单位。特许经营有效期限为三十年（含建设期），自2015年11月1日起至2045年10月31日止；特许经营地域范围为天津市解放南路地区开发建设规划区域38#、39#、41#、42#和43#地块。

## 2、产品销售与技术服务合同

单位：万元

序号	合同相对方	工程名称	合同价款	签订时间	备注
1	中铁九局集团第四工程有限公司	沈阳铁路局“三供一业”项目二期改造工程一阶段	947.10	2019年1月	最终结算以经建设单位认可的造价咨询单位或者上级部门审定的价格为依据
2	西部发展建设投资有限公司	上安电厂余热入市项目特许经营权项目	1,000.00	2019年4月	发行人向西部发展提供技术咨询服务

## 3、采购合同

单位：万元

序号	供应商名称	工程名称	合同价款	签订时间
1	北京中建九鼎建筑工程有限公司	京城雅苑小区热力项目锅炉房工程	555.43	2020年6月
2	北京国建天成建设工程有限责任公司	京城雅苑小区热力项目换热站工程	513.64	2020年6月
3	北京海能达设备安装工程有限公司	金房暖通锅炉房2020-2021供暖季维护	529.95	2020年10月

## 4、房屋订购意向合同

2018年8月，发行人与北京远和置业有限公司签订《大兴黄村DX00-0102-0901地块F1住宅混合公建项目订购意向书》，约定购买建筑面积不低于1,000平方米，总价不低于4,000万元的商业用房，具体楼号、房号及价格等以未来条件具备时签署的《北京市商品房预售合同》为准，合同定金为400万元（所购商品房暂定总价款的10%）。

## 5、授信合同

单位：万元

序号	授信人	授信申请人	授信额度	授信期间	担保方式
1	北京银行股份有限公司双秀支行	金房暖通	5,000.00	2020.1.28-2022.1.27	保证担保，担保人：杨建勋、丁琦、付英、魏澄

## 6、借款合同

单位：万元

序号	贷款人	借款人	合同金额	借款期限	担保方式
----	-----	-----	------	------	------

序号	贷款人	借款人	合同金额	借款期限	担保方式
1	北京银行股份有限公司双秀支行	金房暖通	1,500.00	2020.5.26-2022.5.25	保证担保, 担保人: 杨建勋、丁琦、付英、魏澄

## (二) 对外担保情况

截至本招股说明书摘要签署日, 除为合并报表范围内的控股子公司提供担保外, 公司不存在其他对外担保的事项。

## (三) 重大诉讼或仲裁事项

### 1、公司的诉讼或仲裁事项

截至本招股说明书摘要签署日, 公司不存在对财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等产生重大影响的诉讼或仲裁事项。

### 2、公司的控股股东或实际控制人、控股子公司的诉讼或仲裁事项

截至本招股说明书摘要签署日, 公司的控股股东或实际控制人、控股子公司不存在作为一方当事人的重大诉讼或仲裁事项。

### 3、公司的董事、监事、高级管理人员和核心技术人员诉讼或仲裁事项

截至本招股说明书摘要签署日, 公司的董事、监事、高级管理人员和核心技术人员不存在作为一方当事人的重大诉讼或仲裁事项。

### 4、公司的董事、监事、高级管理人员和核心技术人员涉及刑事诉讼的情况

截至本招股说明书摘要签署日, 公司的董事、监事、高级管理人员和核心技术人员不存在涉及刑事诉讼的情况。

## 第六节 本次发行各方当事人和发行时间安排

### 一、本次发行各方当事人

#### **(一) 发行人：北京金房暖通节能技术股份有限公司**

法定代表人：杨建勋

住所：北京市昌平区超前路9号B座2273室

联系地址：北京市朝阳区建国路乙118号京汇大厦2008室

邮编：100020

电话：010-67711118

传真：010-67716606

联系人：付英

#### **(二) 保荐人（主承销商）：中信建投证券股份有限公司**

法定代表人：王常青

住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼

电话：010-85130277

传真：010-65608451

保荐代表人：徐兴文、宋双喜

项目协办人：石伟

项目组其他成员：吕佳、孙贺

#### **(三) 律师事务所：北京市君合律师事务所**

负责人：华晓军

住所：北京市建国门北大街8号华润大厦20层

电话：010-85191300

传真：010-85191350

经办律师：石铁军、陈怡

#### **(四) 会计师事务所：天健会计师事务所（特殊普通合伙）**

执行事务合伙人：胡少先

住所：浙江省杭州市西湖区西溪路128号9楼



电话：0571-88216888

传真：0571-88216999

经办会计师：王振宇、楚福娟

**（五）资产评估复核机构：福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司**

法定代表人：商光太

住所：福州市鼓楼区湖东路 168 号宏利大厦写字楼 27D

电话：010-63322100

传真：010-63322100

注册资产评估师：徐达、葛蒨

**（六）验资复核机构：天健会计师事务所（特殊普通合伙）**

执行事务合伙人：胡少先

住所：浙江省杭州市西湖区西溪路 128 号 9 楼

电话：0571-88216888

传真：0571-88216999

经办会计师：王振宇、楚福娟

**（七）股票登记机构：中国证券登记结算有限公司深圳分公司**

住所：深圳市福田区莲花街道深南大道 2012 号深圳证券交易所广场 22-28 楼

电话：0755-21899999

传真：0755-21899000

**（八）收款银行：北京农商银行商务中心区支行**

户名：中信建投证券股份有限公司

账号：0114020104040000065

**（九）申请上市证券交易所：深圳证券交易所**

住所：深圳市福田区深南大道 2012 号

电话：0755-88668888

传真：0755-82083194

## 二、本次发行上市的重要日期

询价时间	2021年6月21日
发行公告刊登日期	2021年7月15日
网上、网下申购日期	2021年7月16日
网上、网下缴款日期	2021年7月20日
预计股票上市日期	本次发行结束后将尽快申请在深圳证券交易所上市交易

## 第七节 备查文件

### 一、备查文件目录

投资者可查阅与本次发行有关的所有正式法律文件，具体如下：

- （一）发行保荐书及发行保荐工作报告；
- （二）财务报表及审计报告；
- （三）内部控制鉴证报告；
- （四）经注册会计师核验的非经常性损益明细表；
- （五）法律意见书及律师工作报告；
- （六）公司章程（草案）；
- （七）中国证监会核准本次发行的文件；
- （八）其他与本次发行有关的重要文件。

### 二、查阅时间

工作日：上午9:30 – 11:30，下午13:30 – 16:30。

### 三、查阅地点

（一）发行人：北京金房暖通节能技术股份有限公司

地点：北京市朝阳区建国路乙118号京汇大厦2008室

电话：010-67711118

传真：010-67716606

联系人：付英

（二）保荐人（主承销商）：中信建投证券股份有限公司

地点：北京市东城区朝内大街2号凯恒中心B座9层

电话：010-85130277

传真：010-65608451

联系人：吕佳

（此页无正文，为《北京金房暖通节能技术股份有限公司首次公开发行股票招股说明书摘要》之盖章页）



北京金房暖通节能技术股份有限公司

2021年6月24日