

概 要

本概要旨在為閣下提供本文件所載資料的概覽。由於本節內容僅為概要，故並未包括對閣下而言可能屬重要的所有資料。閣下於決定投資[編纂]前，務請閱讀整本文件，包括附錄。

任何投資均存在風險。投資[編纂]的若干具體風險載於本文件「風險因素」一節。閣下於決定投資[編纂]前，務請細閱該章節。

概覽

根據弗若斯特沙利文報告，按2018年供熱服務面積計，我們是吉林省最大的供熱服務提供商。供熱是我們的核心業務，在長春市有超過20年的經營歷史。我們已在供熱行業建立了領先地位及豐富經驗。我們亦提供建設、維護及設計服務，該等服務包括(i)工程建設、(ii)工程維護、(iii)設計服務及(iv)電氣及儀錶維護維修。我們的建設、維護及設計服務連同我們的供熱涵蓋產業鏈的廣泛服務範圍。

| | 截至12月31日止年度 | | | | | |
|------------------------------------|----------------|---------------|------------------|---------------|------------------|---------------|
| | 2016年 | | 2017年 | | 2018年 | |
| | 人民幣 千元 | 佔總收入 的百分比 | 人民幣 千元 | 佔總收入 的百分比 | 人民幣 千元 | 佔總收入 的百分比 |
| 收入 | | | | | | |
| 供熱，其中： | 782,013 | 92.2% | 854,801 | 77.1% | 939,522 | 65.2% |
| — 供熱及送熱 | 724,091 | 85.3% | 792,381 | 71.5% | 875,399 | 60.8% |
| — 入網建設費 | 43,887 | 5.2% | 48,718 | 4.4% | 51,522 | 3.6% |
| — 熱力輸送 | 14,035 | 1.7% | 13,702 | 1.2% | 12,601 | 0.9% |
| 維護、建設及設計 服務 ⁽¹⁾ ，其中： | 66,418 | 7.8% | 253,572 | 22.9% | 500,637 | 34.8% |
| — 工程建設 | 57,883 | 6.8% | 208,547 | 18.8% | 310,928 | 21.6% |
| — 工程維護 | 1,989 | 0.2% | 36,942 | 3.3% | 173,063 | 12.0% |
| — 設計服務 | 5,534 | 0.7% | 7,351 | 0.7% | 16,051 | 1.1% |
| — 其他 ⁽²⁾ | 1,012 | 0.1% | 732 | 0.1% | 595 | 0.0% |
| 總計 | <u>848,431</u> | <u>100.0%</u> | <u>1,108,373</u> | <u>100.0%</u> | <u>1,440,159</u> | <u>100.0%</u> |

附註：

- (1) 於往績記錄期，我們的電氣及儀錶維護維修服務均按集團內公司間基準提供，因此該等服務產生的收益均按綜合基準對銷。
- (2) 其他包括租賃服務及銷售貨品。

供熱

於往績記錄期間，我們向吉林省長春市的居民用戶及非居民用戶供熱。於2018年12月31日，我們的供熱服務面積約為38.5百萬平方米，分別佔吉林省及長春市總供熱服務面積約6.3%及15.4%。

概 要

於往績記錄期間，我們的熱能來自兩個渠道，包括(i)自地方熱電站採購的熱量；及(ii)燃煤鍋爐產熱。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，按量計，我們約67.9%、68.8%及82.7%的熱量分別採購自地方熱電站（即熱電二廠、熱電四廠及熱電五廠）。這三個熱電站為長春五個現有熱電站中的三個。於相同年度，按量計，約32.1%、31.2%及17.3%的熱量產自控股股東擁有且並無於重組中轉讓予本集團的燃煤鍋爐。自2018年10月供熱期開始，從地方熱電站購熱能夠滿足所有供熱需求。於往績記錄期間，在收到熱電站的同意書後，我們將從地方熱電站獲得的若干購熱配額轉讓予三家其他供熱服務提供商。

在我們的供熱服務面積內，我們的熱力輸配網絡涵蓋自有一級管道。我們擁有一級管網的所有權，並負責其維護。我們的供熱輸配網絡覆蓋長春市主城區域，包括朝陽區、南關區、綠園區、寬城區、淨月區及二道區。於2016年、2017年及2018年12月31日，我們的供熱服務面積分別約為33.2百萬平方米、35.8百萬平方米及38.5百萬平方米。

根據中國相關法律法規，特定供熱服務提供商的供熱服務面積和一級管網的建設須由地方政府進行市政規劃。我們相信，與現有供熱服務面積相關的創收將保持穩定，原因在於事實上我們是現有供熱服務面積內的唯一供熱服務提供商。由於存在重大進入壁壘，其他供熱服務提供商不太可能進入我們現有的供熱服務面積。有關供熱市場進入壁壘的更多資料，請參閱本文件「行業概覽－進入壁壘」及「業務－我們的競爭優勢－我們是吉林省最大的供熱服務提供商，佔據市場領先地位，我們於存在巨大進入壁壘的供熱市場中運營。」

建設、維護及設計服務

於往績記錄期間，憑借我們在供熱業務方面的豐富經驗和聲譽，我們已建立了提供建設、維護及設計服務的強大能力，令我們能夠在業內提供綜合供熱相關服務。我們的建設、維護及設計服務包括：

- (i) 工程建設－我們的能力包括供熱設施建設、管道安裝、鍋爐安裝、換熱站安裝、供熱設施維護及施工管理；
- (ii) 工程維護－我們為其他供熱服務提供商及終端用戶提供工程維護服務，如供熱設施的清洗、安裝、維修維護及更換工程；
- (iii) 設計服務－我們就建築項目提供主要關於供熱行業的設計服務，如就供熱管網的建築項目、換熱站及鍋爐房設計及提供諮詢及技術服務；及
- (iv) 電氣及儀錶維護維修－自2017年10月以來，我們提供測量儀、計量表及變頻器等儀器的測試、維護維修服務。

概 要

我們的客戶

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，我們的五大客戶分別佔我們總收益約7.1%、17.5%及29.1%。

供熱

我們的供熱客戶包括位於我們供熱服務區域的居民用戶及非居民用戶。於往績記錄期間，我們在長春市的供熱服務面積內維持廣泛的客戶群。於2016年、2017年及2018年12月31日，我們分別擁有258,098名、284,750名及306,966名客戶。我們供熱業務的十大客戶通常是大學、醫院、物業開發商及物業管理公司。

建設、維護及設計服務

於往績記錄期間，我們的建設、維護及設計服務客戶位於吉林省內外。我們建設、維護及設計服務的客戶所處的行業廣泛，其中包括供熱、物業開發及土木建築。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，我們分別有55名、52名及62名建設、維護及設計服務客戶。

截至2017年及2018年12月31日止年度，我們建設、維護及設計服務的兩名主要客戶（透過招標程序獲控股股東委任為與瀋陽鐵路局有關的三供一業業務的總承包商）分別貢獻我們該業務分部總收入約35.3%及54.0%。詳情請參閱本文件「與控股股東的關係－獨立於我們的控股股東」一節。

定價

供熱

根據《中國價格法》，中國政府可指示、引導或調整公用事業的價格。自2015-2016年供熱期起，長春市居民住宅供熱價格為每平方米人民幣27元，經營性房屋為每平方米人民幣34元，其他房屋為每平方米人民幣31元。自2016-2017年供熱期起，經營性房屋供熱價格從每平方米人民幣34元下調至每平方米人民幣31元。更多資料，請參閱本文件「業務－我們的業務分部－供熱－熱量銷售－定價」一節。

建設、維護及設計服務

關於建設、維護及設計服務，我們的價格通常為國家規定價格或國家建議價格。倘並無相關指導，我們將參照區域市場價格，同時考慮人工、原材料、機械、工具成本以及現行市場費率。

我們的供應商

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，我們的前五大供應商分別佔我們總收益約44.2%、44.4%及39.5%。

概 要

供熱

於往績記錄期間，地方熱電站（即熱電二廠、熱電四廠及熱電五廠）為我們的熱源採購供應商。自2018年10月供熱期開始，從地方熱電站購熱能夠滿足所有供熱需求。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，購熱成本總額分別約為人民幣181.1百萬元、人民幣199.0百萬元及人民幣312.8百萬元，分別佔我們同年銷售成本總額約24.9%、21.6%及25.7%。

我們的燃煤鍋爐產熱主要採購煤炭、電力及水。我們從當地公用事業公司採購電力及水，用於產熱、供熱及日常運營。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，我們採購的煤炭分別為約306,219百萬噸、350,703百萬噸及234,285百萬噸。我們同期的煤炭成本分別為約人民幣116.7百萬元、人民幣160.0百萬元及人民幣114.8百萬元。2018年的煤炭成本相較2017年及2016年大幅減少，原因是我們於2018年4月完全停止燃煤鍋爐產熱，因而此後停止煤炭採購。

建設、維護及設計服務

我們的建設、維護及設計服務供應商主要是原材料及設備製造商及／或貿易公司以及第三方勞務公司。我們建設、維護及設計服務所需的主要原材料（設計服務除外）包括鋼材、保溫材料、管道、閥門、工藝設備以及電氣儀錶。於往績記錄期間，我們從位於中國的供應商處採購該等原材料。

我們的競爭格局

根據弗若斯特沙利文報告，中國、中國東北地區及吉林省的城市集中供熱市場較為分散，但吉林省的城市供熱市場區域的市場集中度相對高於東北地區和中國。中國的城市供熱企業大多數為當地公司。中國城市供熱市場的主要市場參與者為(i)專業供熱服務提供商；(ii)發電集團的子公司；及(iii)地產開發商。於2018年，我們為吉林省供熱服務面積最大的供熱服務提供商。我們相信，我們領先的市場地位、有效的成本結構、智能供熱網絡系統、綜合熱相關服務以及經驗豐富的管理團隊，將繼續令我們在未來保持競爭力。有關我們運營所在市場的進一步詳情以及競爭情況討論，請參閱本文件「行業概覽－中國城市供熱行業競爭格局」一節。

我們的競爭優勢

我們認為，我們的過往發展得益於以下競爭優勢：

- 我們是吉林省最大的供熱服務提供商，佔據市場領先地位，我們於存在巨大進入壁壘的供熱市場中運營；
- 目前我們的熱能完全來自地方熱電站，這令我們能夠從該熱量來源的成本效益獲益；
- 我們已採用智能供熱網絡系統，使我們能夠精確及高效地開展供熱業務；

概 要

- 我們於長春的供熱業務歷史悠久，品牌知名度高；及
- 我們擁有豐富經驗且忠誠的管理團隊。

進一步詳情，請參閱本文件「業務－我們的競爭優勢」一節。

我們的業務戰略

憑借我們的經驗及市場聲譽，我們計劃實施以下策略以實現我們的目標：

- 進一步加強我們的智能供熱網絡系統，提高運營效率；
- 進一步加強我們的建設、維護和設計服務能力；及
- 積極尋求供熱行業的潛在機會，戰略性提升我們在吉林省內外的市場份額。

進一步詳情，請參閱本文件「業務－我們的業務戰略」一節。

股權結構及與我們控股股東的關係

我們的控股股東長春熱力集團是一家於1998年4月28日在中國長春市成立的國有公司，由長春國資委全資擁有。緊隨[編纂]完成後，假設[編纂]不獲行使，我們的控股股東將持有我們已發行股本約[編纂]%，並將繼續為我們的控股股東。

於重組前，我們的控股股東主要從事熱力生產、提供供熱服務、供熱工程設計、供熱設施以及管道建設及維護業務。重組期間，長春熱力集團將其供熱及供熱相關服務的經營資產及負債注入本公司。有關重組的更多詳情，請參閱本文件「歷史、發展及重組－重組」一節。

重組後，我們的控股股東專注於其他業務營運，即物業管理、供水、管道製造、工業蒸汽銷售及金融投資。然而，我們的控股股東保留若干與供熱及供熱服務有關的業務（即除外業務）。我們亦已採取適當的企業管治措施，以管理潛在競爭業務產生的利益衝突，並維護股東的權益。更多關詳情請參閱本文件「與我們控股股東的關係」一節。

我們亦已與控股股東訂立若干持續關連交易，包括在日常業務過程中提供建設、維護及設計服務以及購買管道。有關詳情，請參閱本文件「關連交易」一節。

概 要

重大風險因素概要

我們的業務經營及[編纂]涉及若干風險及不確定因素，其中許多風險及不確定因素超出我們的控制。可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響的部分主要因素包括：

- 熱電站熱能短缺、中斷或暫停向我們供應熱力可能會對我們供熱業務產生重大不利影響；
- 我們於2018年4月完全停止燃煤鍋爐產熱。因此，我們供熱業務的過往經營業績和財務狀況或不能體現未來表現；
- 本公司在若干換熱站安裝換熱設備，須承受用戶業權缺陷帶來的潛在不利後果，或會對我們的供熱業務構成重大不利影響；
- 我們對供熱及建設、維護及設計服務的定價並無控制權，其均由中國政府控制。如果價格調整與我們的成本增加不成比例，我們的利潤可能會受到重大不利影響；及
- 如果我們不再有權獲得目前或先前可用的政府補助，我們的經營業績可能會受到不利影響。

閣下於決定投資[編纂]前，應細閱本文件「風險因素」一節全文。

主要財務資料概要

下表載列我們於所示年度的綜合財務資料概要，乃摘錄自本文件附錄一所載會計師報告載列的綜合財務報表。綜合財務資料概要應與本文件附錄一綜合財務報表（包括隨附附註）及本文件「財務資料」一節所載資料一併閱讀。綜合財務報表乃根據國際財務報告準則編製。

綜合損益及全面收入表節選項目

下表載列於所示年度我們綜合損益及全面收入表的節選項目：

| | 截至12月31日止年度 | | |
|------|-------------|-----------|-------------|
| | 2016年 | 2017年 | 2018年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 收入 | 848,431 | 1,108,373 | 1,440,159 |
| 銷售成本 | (727,557) | (920,365) | (1,215,485) |
| 毛利 | 120,874 | 188,008 | 224,674 |
| 稅前利潤 | 99,598 | 115,219 | 139,328 |
| 年內利潤 | 72,794 | 85,832 | 102,711 |

概 要

綜合財務狀況表節選項目

下表載列於所示日期我們綜合財務狀況表的節選項目：

| | 於12月31日 | | | 於2月28日 |
|------------|----------------|----------------|----------------|--------------------------|
| | 2016年 人民幣千元 | 2017年 人民幣千元 | 2018年 人民幣千元 | 2019年 人民幣千元 (未經審核) |
| 總非流動資產 | 1,248,755 | 1,366,805 | 1,024,662 | 1,005,277 |
| 總流動資產 | 1,247,315 | 1,290,294 | 1,187,803 | 778,334 |
| 總流動負債 | 1,386,105 | 1,649,596 | 1,177,069 | 657,577 |
| 淨流動(負債)/資產 | (138,790) | (359,302) | 10,734 | 120,757 |
| 總非流動負債 | 666,487 | 714,774 | 533,046 | 523,940 |
| 淨資產 | 443,478 | 292,729 | 502,350 | 602,094 |

綜合現金流量表節選項目

下表載列我們於所示年度的現金流量概要：

| | 於12月31日 | | |
|--------------|----------------|----------------|----------------|
| | 2016年 人民幣千元 | 2017年 人民幣千元 | 2018年 人民幣千元 |
| 經營活動所得/(所用) | | | |
| 淨現金流量 | 305,940 | 31,899 | (102,544) |
| 投資活動所用淨現金流量 | (431,183) | (261,120) | (52,675) |
| 融資活動(所用)/所得 | | | |
| 淨現金流量 | (44,340) | (35,934) | 32,449 |
| 現金及現金等價物減少淨額 | (169,583) | (265,155) | (122,770) |
| 年初現金及現金等價物 | 916,392 | 746,809 | 481,654 |
| 年末現金及現金等價物 | 746,809 | 481,654 | 358,884 |

主要財務比率

下表載列於所示日期及年度的若干主要財務比率：

| | 於12月31日 / 截至當日止年度 | | |
|----------|-------------------|-------|-------|
| | 2016年 | 2017年 | 2018年 |
| 流動比率 | 0.9 | 0.8 | 1.0 |
| 速動比率 | 0.9 | 0.8 | 1.0 |
| 總資產回報率 | 3.2% | 3.3% | 4.2% |
| 權益回報率 | 19.0% | 23.3% | 25.8% |
| 資本負債比率 | 0.5 | 0.9 | 0.2 |
| 淨債務與權益比率 | 淨現金 | 淨現金 | 淨現金 |
| 純利率 | 8.6% | 7.7% | 7.1% |

概 要

有關主要財務比率的進一步詳情（包括計算方法），請參閱本文件「財務資料－主要財務比率」一節。

與換熱站有關的用戶業權缺陷

截至2018年12月31日，我們未能就我們用於供熱目的的466個換熱站的其中60%以上與擁有適當業權證書的業主訂立免費使用協議，我們可能會被要求移除在該等換熱站已安裝的設備，並遭受換熱站適當業主的索賠。然而，根據所採取的補救措施，董事認為，用戶業權缺陷所產生的風險不會對我們的業務營運、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。有關詳情，請參閱「業務－物業－我們所使用換熱站涉及用戶業權缺陷」一節。

[編纂]開支

我們的[編纂]開支主要包括[編纂]佣金總額及已付獨家保薦人的費用、聯交所[編纂]費用、證監會交易徵費及聯交所交易費、法律及其他專業費用、印刷及與[編纂]及[編纂]有關的其他開支。假設[編纂]每股股份[編纂]港元（即本文件所列指示性[編纂]範圍的中位數），我們應付的[編纂]開支（不包括任何酌情花紅）估計合共約為人民幣41.8百萬元。於往績記錄期間，我們產生[編纂]開支人民幣12.1百萬元，全部已根據有關會計準則予以資本化。我們預期截至2019年12月31日止年度及[編纂]後根據有關會計準則將予以資本化的估計[編纂]開支為人民幣23.5百萬元。此外，我們預期截至2019年12月31日止年度綜合損益表將入賬開支約人民幣[6.2]百萬元。[編纂]開支將根據已產生或將產生的實際金額進行調整。

[編纂]

經扣除[編纂]費用及佣金以及我們就[編纂]應付的估計開支（不包括酌情花紅）後，並假設[編纂]未獲行使，我們估計我們將從[編纂]獲得[編纂]約[編纂]百萬港元（相當於約人民幣[編纂]百萬元）（假設[編纂]為每股H股[編纂]港元，即本文件所述[編纂]範圍的中位數）。我們的董事擬將[編纂][編纂]用作以下用途：

- 約[編纂]百萬港元（相當於約人民幣[編纂]百萬元），即[編纂][編纂]約30%，將用於通過增強智能供熱網絡系統進一步提升供熱業務分部的自動化水平；

概 要

- 約[編纂]百萬港元(相當於約人民幣[編纂]百萬元)，即[編纂][編纂]約30%，將用於升級、更換現有一級管網及供熱設施；
- 約[編纂]百萬港元(相當於約人民幣[編纂]萬元)，即[編纂][編纂]約20%，將用於潛在收購供熱服務公司及供熱服務面積，以補充我們現有的供熱業務。
- 約[編纂]百萬港元(相當於約人民幣[編纂]百萬元)，即[編纂][編纂]約10%，將用於擴張我們的供熱服務面積從而帶動供熱業務增長，包括建設所需的一級管網及供熱設施；及
- 約[編纂]百萬港元(相當於約人民幣[編纂]百萬元)，即[編纂][編纂]約10%，將用作營運資金及其他一般企業用途。

有關進一步詳情，請參閱本文件「未來計劃及[編纂]」一節。

股息

於往績記錄期間，本公司並無宣派或派付任何股息。我們目前並無任何預先釐定的派息率。為了對標我們的增長適時將資本回報予我們的股東，我們計劃參考一系列因素而制定我們的一般股息政策，參考因素包括供熱企業的派息水平、我們的經營業績、現金流量及財務狀況、運營及資本開支需求、根據中國公認會計原則或國際財務報告準則(以較低者為準)確定的可供分派利潤以及董事認為相關的其他因素，並計劃在該等股息政策中確定，在上述因素已恰當考慮的前提下，不低於年度可分配淨利潤的30%的派息率。我們日後可以現金或我們認為合適的其他方式宣派及派付股息。派付股息須由我們的董事會酌情決定並經股東批准。此外，我們的股息政策亦視乎我們的組織章程細則、中國公司法及任何其他適用的中國法律及法規而定。

進一步詳情，請參閱本文件「財務資料－股息政策」一節。

概 要

[編纂]統計數據⁽¹⁾

預期市值⁽²⁾： [編纂]港元至[編纂]港元

[編纂]： [編纂]股H股，包括(i)初步供香港公眾認購的[編纂]股H股（可予調整），(ii)根據[編纂]提呈[編纂]的合共[編纂]股H股（可予調整及視乎[編纂]而定）

[編纂]： 初步[編纂]%為[編纂]（可予[編纂]）及[編纂]%為[編纂]（可予[編纂]及視乎[編纂]而定）

[編纂]： 每股[編纂][編纂]港元至[編纂]港元

[編纂]： [編纂]股H股

[編纂]經調整每股
有形資產淨值⁽³⁾： [編纂]港元至[編纂]港元

附註：

1. 表內所有統計數據均假設[編纂]並無獲行使。
2. 市值乃按緊隨[編纂]完成後預期將予發行的[編纂]股股份計算。
3. [編纂]經調整每股有形資產淨值在作出本文件「附錄二－[編纂]財務資料」所述調整後進行計算。

近期發展及無重大不利變動

於往績記錄期後及截至最後可行日期，我們的業務模式仍保持不變，且我們的收入及成本結構仍保持穩定。根據我們的未經審核財務資料，與2018年同期相比，我們於2019年第一季度繼續實現收入增長，主要是由於我們擴大供熱服務面積。

董事確認，自2018年12月31日起至本文件日期，(i)我們經營所在市場狀況或行業及監管環境並無重大不利變動對我們的財務或經營狀況造成重大不利影響；(ii)本集團經營或財務狀況或前景並無重大不利變動；及(iii)並無發生任何事件將會對本文件附錄一所載會計師報告所示資料造成重大不利影響。