此乃要件　請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動**有任何疑問**，應諮詢　閣下的持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下全部吉林省春城熱力股份有限公司股份**售出或轉讓**，應立即將本通函交予買方或承讓人，或送交經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

Jilin Province Chuncheng Heating Company Limited*
吉林省春城熱力股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：1853)

(1) 主要及關連交易：
建議收購長春亞泰熱力有限責任公司的100%股權
(2) 建議持續關連交易
(3) 建議更改全球發售所得款項用途
(4) 建議調整監事會構成
(5) 臨時股東大會通告

本公司的財務顧問

中銀國際亞洲有限公司

獨立董事委員會及獨立股東的
獨立財務顧問

智富融資有限公司

本封面所用詞彙與本通函內界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第1至18頁。獨立董事委員會函件載於本通函第19至20頁。

獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問智富融資有限公司的函件載於本通函第21至46頁。

臨時股東大會適用的代理委託書已於2020年11月25日寄發給　閣下。無論　閣下能否親身出席臨時股東大會，務請盡快將代理委託書按其印列的指示填妥並交回。H股股東應交回代理委託書至本公司的H股股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，內資股持有人則應交回代理委託書至設於本公司中國總部的董事會辦事處，地址為中國吉林省長春市南關區南湖大路998號南湖大路社區B區28號，且須盡快並在任何情況下不遲於臨時股東大會(或其任何續會)指定舉行時間24小時前交回。　閣下填妥並交回代理委託書後，仍可依願親身出席臨時股東大會或其任何續會，並於會上投票。

* *僅供識別*

2020年11月25日

目　錄

頁次

釋義 ii

董事會函件 1

獨立董事委員會函件 19

獨立財務顧問函件 21

附錄一　－　本集團的財務資料 I-1

附錄二　－　亞泰熱力的會計師報告 II-1

附錄三　－　經擴大集團的未經審核備考財務資料 III-1

附錄四　－　估值報告 IV-1

附錄五　－　亞泰熱力管理層討論及分析 V-1

附錄六　－　一般資料 VI-1

臨時股東大會通告 EGM-1

於本通函中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「2019年年報」	指	本公司截至2019年12月31日止年度的年報
「2020年中期報告」	指	本公司截至2020年6月30日止六個月的中期報告
「收購事項」	指	本公司根據收購協議的條款及條件收購股權
「收購協議」	指	賣方(作為賣方)與本公司(作為買方)就(其中包括)賣方向本公司轉讓股權而訂立日期為2020年10月29日的《股權收購協議》
「章程」或「公司章程」	指	本公司採納的公司章程，以不時修訂或補充的版本為準
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「長春熱力集團」或「賣方」	指	長春市熱力(集團)有限責任公司，本公司的控股股東，為一家於1998年4月28日在中國成立的國有企業，於最後實際可行日期持有本公司股本總額69.75%
「長春市國資委」	指	長春市人民政府國有資產監督管理委員會
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「本公司」	指	吉林省春城熱力股份有限公司，於2017年10月23日在中國註冊成立，現為股份有限公司，其H股在聯交所主板上市

「股權交割」	指	根據收購協議的條款發生之股權交割
「股權交割日期」	指	於相關工商登記機關辦理有關股權持有人由賣方變更為本公司之登記程序完成之日期
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「代價」	指	人民幣318,376,300元(相當於約366.89百萬港元)
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「內資股」	指	以人民幣認購並由中國公民或中國註冊成立實體持有，且並無在任何證券交易所上市或買賣的內資股
「臨時股東大會」	指	本公司將於2020年12月30日(星期三)上午9時正於中國吉林省長春市南關區南湖大路998號春城熱力907會議室召開及舉行之臨時股東大會，藉以審議及酌情批准(其中包括)收購協議、熱力採購框架協議(連同建議年度上限)及其項下擬進行的交易、建議更改全球發售所得款項用途(誠如本通函所述)及建議調整監事會構成
「股權」	指	亞泰熱力的100%股權
「經擴大集團」	指	於股權交割後經亞泰熱力擴大的本集團
「吉焦」	指	吉焦耳，用於量度熱能的單位
「全球發售」	指	具有招股章程所界定的涵義
「本集團」	指	本公司及其不時之子公司
「H股」	指	以港元認購及交易並於聯交所主板上市的境外上市外資股
「H股股東」	指	H股持有人

「熱力採購框架協議」	指	亞泰熱力與長春熱力集團就亞泰熱力向長春熱力集團採購熱力所訂立日期為2020年10月29日的熱力採購框架協議
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事(即王玉國先生、付亞辰先生及潘博文先生)組成的獨立董事委員會，旨在就收購協議、熱力採購框架協議(連同建議年度上限)及其項下的交易向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	智富融資有限公司，根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，已獲委聘就收購協議、熱力採購框架協議(連同建議年度上限)及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	根據上市規則毋須在臨時股東大會上就批准(其中包括)收購協議、熱力採購框架協議(連同建議年度上限)及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票的股東
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士的第三方
「最後實際可行日期」	指	2020年11月18日，即本通函付印前為確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市」	指	本公司的H股於2019年10月24日在聯交所主板上市
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「所得款項淨額」	指	全球發售的所得款項淨額

「不競爭協議」	指	長春熱力集團與本公司所訂立日期為2019年9月17日的不競爭協議，內容有關長春熱力集團以本集團為受益人作出的若干不競爭承諾，詳情載於招股章程內「與控股股東的關係－不競爭協議」一段
「建議調整監事會構成」	指	本通函內「董事會函件－建議調整監事會成員」一段所描述的建議調整監事會構成
「招股章程」	指	本公司就上市所刊發日期為2019年9月27日的招股章程
「重組」	指	牽涉根據一份日期為2020年7月30日由亞泰熱力作為轉讓方及長春熱力集團作為受讓方簽訂的無償劃轉協議而進行由亞泰熱力無償轉讓某些由土地使用權、房產、燃煤鍋爐及輔助設備(連同相關的債權債務及人員)組成的資產予長春熱力集團的重組
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股份」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「監事」	指	本公司監事
「監事會」	指	本公司監事會
「賣方集團」	指	賣方及其不時之子公司(本集團除外)，自股權交割起不包括亞泰熱力
「亞泰熱力」	指	長春亞泰熱力有限責任公司，為一家於1998年10月30日在中國成立的有限責任公司，於最後實際可行日期為賣方的全資子公司

「%」　　指　百分比

於本通函內，人民幣金額已按人民幣0.86778元兑1.00港元換算為港元及反之亦然，僅供説明之用。採用該匯率(如適用)僅供説明用途，並不表示任何金額已經或可能按此匯率或任何其他匯率兑換。

* *僅供識別*

Jilin Province Chuncheng Heating Company Limited*
吉林省春城熱力股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：1853)

執行董事：
楊忠實先生
史明俊先生
徐純剛先生
李業績先生

非執行董事：
劉長春先生*(董事長)*

獨立非執行董事：
王玉國先生
付亞辰先生
潘博文先生

中國註冊辦事處：
中國
吉林省長春市
南關區南湖大路998號
南湖大路社區B區28號

總部／中國主要辦公地點：
中國
吉林省長春市
南關區南湖大路998號
南湖大路社區B區28號

香港主要辦公地點：
香港
灣仔
皇后大道東183號
合和中心46樓

敬啟者：

(1)主要及關連交易：
建議收購長春亞泰熱力有限責任公司的100%股權
(2) 建議持續關連交易
(3) 建議更改全球發售所得款項用途
(4) 建議調整監事會構成

* *僅供識別*

緒言

謹此提述本公司日期為2020年10月29日的公告，內容有關(其中包括)收購協議、熱力採購框架協議(連同建議年度上限)、其項下擬進行的交易、本通函所述的建議更改全球發售所得款項用途以及建議調整監事會構成。

本通函旨在向　閣下提供(其中包括)(i)收購協議、熱力採購框架協議(連同建議年度上限)、其項下擬進行的交易、本通函所述的建議更改全球發售所得款項用途以及建議調整監事會構成的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會就收購協議、熱力採購框架協議(連同建議年度上限)及其項下擬進行的交易致獨立股東的推薦意見；(iii)獨立財務顧問就收購協議、熱力採購框架協議(連同建議年度上限)及其項下擬進行的交易致獨立董事委員會及獨立股東的函件；(iv)本集團的財務資料及其他資料；(v)亞泰熱力的財務資料及其他資料；(vi)經擴大集團的未經審核備考財務資料；(vii)股權估值報告；及(viii)根據上市規則須予披露的其他資料。

建議收購亞泰熱力的100%股權

於2020年10月29日，賣方與本公司訂立收購協議，據此，根據收購協議的條款及條件，賣方有條件同意出售而本公司有條件同意購買亞泰熱力的股權，代價為人民幣318,376,300元(相當於約366.89百萬港元)。

(A) 收購協議

日期： 2020年10月29日

訂約方： (i) 長春熱力集團，作為賣方

(ii) 本公司，作為買方

主題事項

根據收購協議，本公司有條件同意收購股權，即亞泰熱力的100%股權（不附帶任何產權負擔，並連同於股權交割日期所附的所有權利）。

代價

股權的代價為人民幣318,376,300元（相當於約366.89百萬港元），將由本公司以現金方式支付。

代價乃經賣方與本公司參考由合資格的中國估值師根據收益法而按中國規定進行評估之初步評估報告所載股權於2020年5月31日的估值（即人民幣318,376,300元（相當於約366.89百萬港元））後按公平原則商定。上述估值是以（其中包括）重組於2020年5月31日完成的基準而編製。上述估值以將向長春市國資委備案的評估結果為準。代價將以本集團的內部資源加上全球發售所得款項淨額中的人民幣100百萬元（須待股東於臨時股東大會上批准建議更改全球發售所得款項用途（誠如本通函所述））而撥付。

賣方於2019年12月收購亞泰熱力全部股權而產生的原始收購成本約為人民幣423.98百萬元（相當於約488.58百萬港元）。

股權估值可採用的主要方法為資產基礎法、收益法及市場法。市場法被認為不適合於股權，主要原因是鑒於亞泰熱力屬於城鎮供熱企業，經營的業務內容比較單一，區域性強，同類企業市場上的可比交易案例不足以得出可靠的估值。

考慮到下文所述資產基礎法與收益法的差異以及亞泰熱力的業務經營特點，董事認為收益法比資產基礎法更適合用於確定股權的市值，因為收益法比資產基礎法能夠更客觀、合理、全面地反映亞泰熱力的股東權益價值：

(i) 資產基礎法只反映了亞泰熱力的重新構建價值，即從資產負債表所顯示的資產價值中扣除負債所獲得的價值。其並無考慮到並無在資產負債表中列示的無形資產，如亞泰熱力的商譽、客戶群、享受的優惠待遇、員工的專業知識和管理層的管理能力等。此等無形資產為產生收入的關鍵因素，如忽略不計，將不能妥善反映亞泰熱力的真正價值；

(ii) 在亞泰熱力估計回報的前提下，收益法反映了其未來營業收入的規模。在運用貼現現金流量法對亞泰熱力的現值進行評估時，該方法考慮其資產價值(無論是資產負債表內或表外)；及

(iii) 亞泰熱力是長春市主要的供熱企業，擁有長春市相對較穩定的客戶資源。其應收用戶的供熱費和熱源單價主要由政府制定。因此，亞泰熱力的業務經營產生的收入及相關成本相對穩定，受市場因素影響較小。

此外，董事認為，由於亞泰熱力用於產熱的資產已使用多年，價值相對較低，因此按收益法釐定的股權市值較按資產基礎法確定的股權溢價29.25%基本合理。

經考慮上文所述，董事(不包括劉長春先生、楊忠實先生及史明俊先生(根據上市規則彼等須於相關董事會會議上放棄投票)，而獨立非執行董事之意見載於本通函內「獨立董事委員會函件」一節)認為，代價屬公平合理，且收購事項符合本公司及股東的整體利益。

先決條件

收購協議於以下條件全部成就後即應生效：

(i) 收購協議及其項下擬進行的交易經賣方依據其公司章程之規定履行完畢適當的內部決策程序；

(ii) 根據上市規則、公司章程及適用法律法規的要求，收購協議及其項下擬進行的交易經本公司董事會及股東大會批准；及

(iii) 就訂立及履行收購協議而言，本公司及賣方已各自向中國、香港或其他地區之任何有關政府或監管機構取得及作出一切必須的同意、批准及申報(如適用)。

任何一方無權豁免(不論是全部或部份)以上任何一項條件。於最後實際可行日期，(i)分段載列的條件已經達成。

股權交割

賣方應於收購協議簽訂之日起15日或協議雙方以書面方式同意的較遲日期內，完成及／或促使亞泰熱力完成與該等股權轉讓有關的政府審批備案及工商變更登記及其他必要的法律手續。

在股權交割日期後的40個營業日內，本公司應向賣方以現金方式全數支付代價。

自股權交割日期起，亞泰熱力將成為本公司的全資子公司。

終止

收購協議於下列情形之一發生時終止：

(i) 上文「先決條件」一段所載條件於2020年12月31日或之前（或賣方與本公司可能以書面協定的較後日期）並未悉數達成；

(ii) 收購協議經賣方及本公司協商一致以書面形式終止；

(iii) 發生不可抗力致使該等股權轉讓不能實施；及

(iv) 如一方存在重大違約，在非違約方向違約方發出該等違約的書面通知後持續30日，則非違約方可以書面通知違約方終止收購協議，而此不損害其根據收購協議就有關違約而向違約方提出申索的權利。

(B) 訂立收購協議之理由及裨益

前次收購事項

2019年12月，長春熱力集團向一名獨立第三方收購亞泰熱力的100%股權（「**前次收購事項**」）。根據不競爭協議，長春熱力集團承諾（其中包括）於不競爭協議期限內，倘賣方集團任何成員公司知悉與本集團的業務直接或間接構成或相當可能構成競爭的任何新業務機會（「**新業務機會**」），長春熱力集團將立即以書面形式將新業務機會通知本公司（「**要約通知**」）並將盡力促使本公司或其子公司可按公平合理的條款及條件獲得新業務機會。

由於前次收購事項被視為新業務機會，長春熱力集團已遵照不競爭協議的規定，迅速向本公司送達要約通知，當中列明(其中包括)擬收購事項的背景及亞泰熱力的最新財務資料。亞泰熱力的財務報表亦已作為要約通知的附錄一併提供。於收到要約通知後，獨立非執行董事(獲授權負責審閱、考慮及決定是否接納本公司根據不競爭協議獲提供之任何新業務機會)就前次收購事項召開會議。會上，董事會主席劉長春先生亦有出席，向獨立非執行董事說明亞泰熱力的財務狀況。經適當及審慎考慮所呈列的相關資料後，獨立非執行董事一致決議，鑒於(其中包括)亞泰熱力的持續虧損狀況及相對較高的負債水平，本公司不應承接該新業務機會，但允許長春熱力集團對亞泰熱力進行盡職審查。獨立非執行董事在會上進一步認為，如果長春熱力集團成功完成前次收購事項，在長春熱力集團對亞泰熱力進行資產改制、提高經營水平後，就本公司的利益而言，未來可考慮向長春熱力集團收購亞泰熱力，以解決前次收購事項產生的與長春熱力集團互相競爭的問題。本公司繼而將決定通知長春熱力集團。

進行收購事項的理由及裨益

賣方集團從事有關供熱及熱力服務之若干業務。通過收購事項，亞泰熱力的供熱及熱力服務(於重組後)將整合至本集團。收購事項代表著賣方集團為達致進一步將這部分業務整合至本集團的一步，繼而減低賣方集團與本集團在該業務領域的潛在業務競爭。同時，本集團的供熱覆蓋面將擴大至亞泰熱力所覆蓋的區域。這有利於本公司的收入和盈利能力增長，為股東創造更高價值。

本公司決定實施收購事項的前提亦包括亞泰熱力的財務狀況和盈利能力在前次收購事項後改善。

亞泰熱力的資產淨值由2019年12月31日約人民幣62,944,000元增加至2020年5月31日約人民幣120,236,000元。亞泰熱力資產淨值改善主要是由於(i)亞泰熱力於截至2020年5月31日止五個月內提前償還債券，計息銀行及其他借款因此由2019年12月31日約人民幣586,736,000元減少至2020年5月31日的零；及(ii)合同負債總額由2019年12月31日約人民幣297,582,000元減少至2020年5月31日約人民幣58,865,000元，主要是由於截至2020年5月31日止五個月內，亞泰熱力實現了供熱及送熱合同負債中的履約義務。

亞泰熱力的利潤由截至2019年5月31日止五個月約人民幣15,650,000元增加至截至2020年5月31日止五個月約人民幣57,652,000元。根據亞泰熱力截至2020年12月31日止年度的盈利預測，預測亞泰熱力將扭轉虧損狀況並於截至2020年12月31日止年度錄得盈利，這主要是由於亞泰熱力於2019年12月前次收購事項後進行的大規模專業改革帶來的利好效益。該等專業改革主要涉及亞泰熱力的運營及管理、人員調配及資產配置等方面，大幅降低了亞泰熱力在2020年及以後的運營成本、員工成本及行政開支。此外，由於截至2020年5月31日止五個月內提前償還債券，且2020年並無未償還的銀行借款，預計亞泰熱力在2020年及今後的融資成本將大幅減少。因此，改革完成後，亞泰熱力未來有望實現持續穩定的營業收入。

考慮到(i)如上所述，亞泰熱力的財務狀況和盈利能力改善及(ii)本通函所述全球發售所得款項用途的建議更改將為本公司提供額外的即時可用資金以進行收購事項，令本公司毋須就收購事項考慮是否需要獲取外部借款，本公司認為，現在是進行收購事項的適當時機，這將(其中包括)解決與長春熱力集團因前次收購事項產生的競爭問題。

鑑於上文所述，董事(不包括劉長春先生、楊忠實先生及史明俊先生(根據上市規則彼等須於相關董事會會議上放棄投票)，而獨立非執行董事之意見載於本通函內「獨立董事委員會函件」一節)認為，收購協議之條款屬公平合理，其項下擬進行的交易乃按一般商業條款訂立，並符合本公司及股東的整體利益。

(C) 本集團的資料

本公司是一家總部設於中國的公司，主要從事供熱服務業務。本公司透過兩大分部經營其業務，即供熱分部以及建設、維護及設計服務分部。供熱分部主要在吉林省內提供供熱服務。建設、維護及設計服務分部主要提供工程建設、工程維護、設計及電氣儀錶維護維修等維護相關服務。本公司主要在中國國內市場開展業務。

(D) 賣方的資料

賣方是一家於1998年4月28日在中國長春市成立之國有公司，並由長春市國資委全資擁有。

賣方集團主要從事物業管理、供水、管線製造、銷售工業蒸汽及金融投資，並從事有關供熱及熱力服務之若干業務。

(E) 亞泰熱力的資料

亞泰熱力是一家於1998年10月30日在中國成立的有限公司，於最後實際可行日期為賣方的全資子公司。於最後實際可行日期，亞泰熱力的註冊資本為人民幣239百萬元。

亞泰熱力主要從事熱力服務業務，以熱電聯產供熱為主，區域鍋爐供熱為輔，是集供熱及送熱以及入網建設為一體的大型專業化供熱企業，2019年獲認定為國家高新技術企業。其為長春市專業化供熱公司，已取得城鎮供熱經營許可證。亞泰熱力擔負著長春市區機關(團體)、學校、企事業單位近15.20萬戶居民的冬季供熱任務。目前，亞泰熱力的熱力服務範圍達約16,200,000平方米，覆蓋長春市朝陽區、南關區、二道區、綠園區和汽車產業開發區。

亞泰熱力為向長春熱力集團出售亞泰熱力存在產權瑕疵的部分資產而進行了重組。根據重組轉讓的土地使用權的地塊，出現以下情況：(a)使用期限已滿，但尚未續期；(b)尚未完成土地使用者由長春熱力集團變更為亞泰熱力；或(c)未取得土地使用權證。至於在重組中轉讓的建築物，部分建築物位於土地使用權證已屆滿的地塊上，而餘下的建築物則尚未取得房屋所有權證。由於上述部分存在業權瑕疵的建築物內有燃煤鍋爐，且安裝穩妥，因此該等燃煤鍋爐(連同其附屬設備)須與該等建築物一同轉讓。轉讓的土地使用權、建築物和燃煤鍋爐的相關權利、責任和人員也一併轉移。

為確保亞泰熱力按重組前的方式持續向用戶供熱，根據重組轉讓的燃煤鍋爐將根據熱力採購框架協議通過向長春熱力集團採購熱力，繼續向亞泰熱力的供熱管網供熱。

重組後，亞泰熱力的業務運營與本集團的業務運營更為類近，尤其是亞泰熱力通過在重組下出售其燃煤鍋爐，已逐步實現主要從熱電廠獲取熱能。

(F) 亞泰熱力的財務資料

亞泰熱力截至2019年12月31日止兩個年度及截至2020年5月31日止五個月（重組前）之經審核財務資料載列如下：

	截至2018年12月31日止年度	**截至2019年12月31日止年度**	**截至2020年5月31日止五個月（重組前）**
	（經審核）	（經審核）	（經審核）
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
	約	*約*	*約*
收入	418,908	411,562	240,588
除稅前溢利／（虧損）	(37,661)	(70,698)	66,930
除稅後溢利／（虧損）	(37,379)	(69,781)	57,652

	於2018年12月31日	**於2019年12月31日**	**於2020年5月31日（重組前）**
	（經審核）	（經審核）	（經審核）
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
	約	*約*	*約*
淨資產	132,725	62,944	120,236

(G) 上市規則涵義

由於根據上市規則第14.07條計算之有關收購事項之一項以上適用百分比率超過25%但均低於100%，因此根據上市規則第14章收購事項構成本公司的主要交易，並因此須遵守其項下申報、公告及股東批准之規定。

鑑於賣方為本公司之控股股東（於收購協議日期持有本公司之股本總額約69.75%），因此根據上市規則第14A章賣方為本公司之關連人士，而收購事項構成本公司之關連交易。由於根據上市規則第14.07條計算之有關收購事項之一項以上適用百分比率超過25%，因此根據上市規則第14A章收購事項須遵守申報、公告及獨立股東批准之規定。

建議持續關連交易

(A) 緒言

向長春熱力集團轉讓燃煤鍋爐以作為重組之一部分後，亞泰熱力將開始向長春熱力集團採購若干燃煤鍋爐生產之熱力，以繼續於其日常及一般業務過程中向其現有客戶供應熱力。就此而言，亞泰熱力與長春熱力集團訂立熱力採購框架協議，據此，亞泰熱力同意向長春熱力集團採購熱力，有效期為三年，於2021年1月1日開始及於2023年12月31日到期。

根據其條款，熱力採購框架協議將於遵守上市規則之相關規定及股權交割後生效。

(B) 主要條款及定價政策

熱力採購框架協議之主要條款及定價政策如下：

(i) 長春熱力集團將按照熱力採購框架協議的條款負責向亞泰熱力供熱；

(ii) 就熱力採購框架協議的期限內的每一年，亞泰熱力將編製並向長春熱力集團提交年度熱力採購需求計劃；

(iii) 長春熱力集團及亞泰熱力將簽訂具體合同，約定服務時期、供熱服務費率以及付款和結算的時間和方式；及

(iv) 雙方同意的採購熱力意向單價為每吉焦人民幣56元，而實際供熱服務費將由雙方公平磋商決定並載於相關的單獨合同，且應不遜於亞泰熱力與獨立第三方訂立的條款。雙方應參考熱力採購相關的歷史價格，以及通過例如政府指定價格、政府指導價或其他同類型供熱服務提供者等渠道收集相關熱力的行業市場價格及利潤率水平後，基於市場平均利潤率或者成本加成的原則定價，以確保價格公平合理。

上述條款由訂約雙方經公平磋商後協定。

在執行上述定價政策時(以及釐定每吉焦人民幣56元的意向單價時)，熱力採購框架協議各方主要採用成本加成法確定單價。長春熱力集團需考慮的成本主要包括原材料(煤、水、電)及輔助材料成本、人員成本、製造維修費及相關稅費。本集團的計劃管理部門負責監控此等成本。該部門的人員不時與政府、其他熱力服務供應商及煤炭供應商溝通，以收集因市場波動而可能引起的煤價變動的最新資料。此外，計劃管理部門亦參照中國煤炭工業協會不時發佈的環渤海動力煤價格以掌握市場煤價。由於水價及電價由政府釐定，計劃管理部門會緊貼政府不時公佈的價格變動。亞泰熱力在釐定熱力採購框架協議下的供熱採購量時，主要考慮相關年度供熱計劃，參考標的燃煤鍋爐的歷史產熱量。將應用約10%的比率作為利潤率。本集團將收集亞泰熱力供熱的周邊地區的供熱服務供應商之企業間單價作為參考。然而，鑒於此等企業間的單價並並無國家指定價格或國家指導價格，而且此等單價因供應商的產熱程序品質等影響其產熱效率的因素而不同，董事認為，雖然其他供熱服務供應商的單價可用作參考，但未必具有足夠的可作依據程度，不能與根據熱力採購框架協議釐定的單價作直接比較。

(C) 歷史交易金額

由於在重組前，標的燃煤鍋爐由亞泰熱力擁有及計入其財務報表而此等燃煤鍋爐構成亞泰熱力在重組前的產熱設施的一部份，因此於截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度及截至2020年5月31日止五個月並無錄得此類或其他可比較的熱力採購成本。

(D) 年度上限及基準

於截至2023年12月31日止三個年度各年，亞泰熱力就熱力採購框架協議項下擬進行之交易應付長春熱力集團之最高供熱服務費金額須分別不會超過人民幣83.80百萬元、人民幣77.91百萬元及人民幣77.91百萬元。

於釐定年度上限時，董事考慮多項因素，包括截至2023年12月31日止三個年度各年標的燃煤鍋爐向亞泰熱力之客戶產生之預計熱力供應、預計標的燃煤鍋爐將供應的供熱量將於未來減少(源於亞泰熱力的供熱服務面積預計與熱電廠進一步併網而令預計熱電廠將供應的供熱量將於未來增加)、每吉焦人民幣56元之意向單價及10%的緩衝額度，以應對任何可能發生的不可預見情況，如實際單價及／或標的燃煤鍋

爐供熱量的波動。根據亞泰熱力的供熱服務區與熱電廠併網的計劃，預計截至2022年12月31日止年度，標的燃煤鍋爐預計供熱量較截至2021年12月31日止年度減少約7%，而截至2022年及2023年12月31日止年度，標的燃煤鍋爐預計供熱量將保持相對穩定。

在每段供熱期間開始時，亞泰熱力將主要根據標的燃煤鍋爐的過去產熱量和按上文「(B) 主要條款及定價政策」一段所述方式釐定的單價，並考慮標的燃煤鍋爐所需熱量的任何預期變化，估算出該段期間根據熱力採購框架協議應向長春熱力集團支付的供熱服務費總額。就每段供熱期間而言，長春熱力集團與本集團將訂立熱力採購合同。本集團將編製合同草稿與長春熱力集團討論。在合同定稿和簽訂前，將由本集團的計劃管理部門(就確認單價而言)和法律部門進行審核，繼而交由主管經理和副總經理作最終審批。熱力服務費是按月計算並結清。本集團的人員將不時進入標的燃煤鍋爐所在的長春熱力集團場所，以檢查裝置於該場所的計量設備所顯示的向亞泰熱力供熱量的相關數據。有關數據將向本集團的計劃管理部門報告。於每月指定的一天，本集團與長春熱力集團將確認累計採購的熱量，並報計劃管理部門核實。同時，計劃管理部門的工作人員對每日及每週的金額進行抽查，確保金額在合理範圍內。副總經理負責審批計劃管理部門存置的記錄。

此外，本集團將就熱力採購框架協議項下擬進行的交易遵從以下內部監控措施：(i)本集團計劃管理部門的指定人員將密切監察交易總額，以確保不會超出熱力採購框架協議項下擬進行的交易的建議年度上限；(ii)將按季度向本公司管理層提交載有熱力採購框架協議項下交易總額的報告；及(iii)本公司獨立非執行董事及核數師將就熱力採購框架協議項下擬進行的交易進行年度審核。

(E) 董事意見

根據熱力採購框架協議向亞泰熱力供應的燃煤鍋爐位於長春的特定地點。該等燃煤鍋爐在重組前為亞泰熱力的部分制熱設施。根據熱力採購框架協議採購該等燃煤鍋爐所生產的熱能，可讓亞泰熱力繼續以與重組實施前相同的方式向其用戶供熱，而無需重建或改建其相關供熱網絡，否則亞泰熱力將需要投入時間和成本方可通過相關供熱網絡恢復供熱。

董事(不包括劉長春先生、楊忠實先生及史明俊先生(彼等已根據上市規則之規定於相關董事會會議上放棄投票)，而獨立非執行董事之意見載於本通函內「獨立董事委員會函件」一節)認為(i)熱力採購框架協議項下擬進行之採購熱力將構成之持續關連交易將於經擴大集團之日常及一般業務過程中訂立，按屬公平合理之一般或更佳商業條款進行，並符合經擴大集團及股東之整體利益；及(ii)有關上述熱力採購框架協議項下擬進行之交易之建議年度上限屬公平合理，並符合經擴大集團及股東之整體利益。

(F) 上市規則涵義

鑑於長春熱力集團為本公司之控股股東(持有本公司之股本總額約69.75%並因此為本公司之關連人士)，因此根據上市規則第14A章熱力採購框架協議項下擬進行的交易將自股權交割起構成本公司之持續關連交易。由於根據上市規則第14.07條計算之有關熱力採購框架協議項下擬進行的交易之一項以上適用百分比率超過5%，且各項年度上限均超過10,000,000港元(相當於約人民幣8,677,800元)，因此根據上市規則第14A章熱力採購框架協議項下擬進行的交易須遵守申報、公告、獨立股東批准及年度審核之規定。

建議更改全球發售所得款項用途

(A) 背景

謹此提述(i)招股章程；(ii) 2019年年報；及(iii) 2020年中期報告，內容有關(其中包括)約220.5百萬港元的所得款項淨額的運用。

(B) 所得款項用途

誠如招股章程內「未來計劃及所得款項用途」一節所披露，並按照根據全球發售發行的發售價每股H股2.35港元作出調整，本公司擬將所得款項淨額用作以下用途：

- 約90.4百萬港元(相當於約人民幣81.8百萬元)，即所得款項淨額約41.0%，將於上市後三年用於進一步提升本集團供熱業務的自動化水準，通過增強本集團智能供熱網絡系統以達致更穩定、高效及技術先進的供熱。

- 約90.4百萬港元(相當於約人民幣81.8百萬元)，即所得款項淨額約41.0%，將於上市後三年用於升級、更換現有一級管網及供熱設施，以增強本集團熱力輸配網絡的營運效率。

- 約28.7百萬港元(相當於約人民幣25.9百萬元)，即所得款項淨額約13.0%，將於上市後三年用於擴張本集團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其項下所需的供熱設施。

- 約11.0百萬港元(相當於約人民幣10.0百萬元)，即所得款項淨額約5.0%，將於上市後三年用於潛在收購供熱服務公司，以補充本集團現有的供熱業務。

於最後實際可行日期，本集團已動用約人民幣31.6百萬元，佔所得款項淨額約15.8%，詳情如下：

所得款項淨額用途	所得款項淨額的計劃用途	直至最後實際可行日期的已動用金額	直至最後實際可行日期的未動用金額
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
升級智能供熱網絡	81.8	–	81.8
更換管道及設施	81.8	–	81.8
擴大服務範圍	25.9	21.6	4.3
收購	10.0	10.0	–
	199.5	31.6	167.9

(C) 更改所得款項用途

於最後實際可行日期，未動用所得款項淨額約為人民幣167.9百萬元(「**未動用所得款項淨額**」)。董事考慮到本集團近期的經營環境和發展情況(尤其是新型冠狀病毒大流行(COVID-19)對吉林省經營環境的影響)，現建議更改未動用所得款項淨額的用途。以下為截至最後實際可行日期的所得款項淨額使用情況及未動用所得款項淨額用途的更改建議：

所得款項淨額用途	所得款項淨額的原先計劃用途		直至最後實際可行日期的已動用金額	直至最後實際可行日期的未動用金額	未動用所得款項淨額的經修訂分配	
	人民幣百萬元	*佔所得款項淨額的%*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*佔未動用所得款項淨額的%*
升級智能供熱網絡	81.8	41.0	–	81.8	31.8	18.9
更換管道及設施	81.8	41.0	–	81.8	31.8	18.9
擴大服務範圍	25.9	13.0	21.6	4.3	4.3	2.6
收購	10.0	5.0	10.0	–	100.0	59.6
	199.5	100.0	31.6	167.9	167.9	100.0

(D) 建議更改所得款項用途的原因及得益

如2019年年報及2020年中期報告所披露，大部分撥作升級智能供熱網絡的所得款項淨額原擬用於本集團系統升級、購買相關設備及傳感器，安裝在熱交換站及終端用戶的物業中。本集團智能供熱網絡系統的提升將涉及實際進入相關終端用戶所在的社區。在新冠病毒疫情期間，各社區均實施不同程度的封鎖措施，影響提升工程的進度。同時，原計劃的提升工程所需的外籍技術人員和工人之參與亦受到影響。

本集團的一級管道和供熱設施是在全國各地和海外採購。由於新冠病毒爆發，本集團現有管道和供熱設施的升級及更換所需的材料及工人供應顯著放緩，無法跟上項目時間表。

基於上述原因，董事建議將原計劃用於升級智能供熱網絡以及本集團現有管道和供熱設施的升級及更換的合共約人民幣100.0百萬元重新分配至收購合適的企業，以拓展本集團的業務，其乃擬悉數用於結清代價中的相同金額部份。

經考慮上述變動的影響後，董事認為，未動用所得款項淨額的經修訂分配將使本集團能於新冠病毒疫情期間更有效地運用所得款項淨額。除上述變動外，所得款項淨額的用途並無其他變動。董事確認，招股章程所載本集團的業務性質並無重大變動。董事認為，上述所得款項淨額用途的更改是公平合理，因為這將使本集團更有效地調配財務資源。董事相信，上述更改將不會對本集團的現有業務及營運造成任何重大不利影響，並符合本公司及股東的整體最佳利益。

根據公司章程第61條的規定，建議更改全球發售所得款項淨額用途須經股東批准後方始作實。

建議調整監事會構成

經作為股東的長春市國有資本投資運營(集團)有限公司(「**長春國投集團**」)推薦以及監事會提名，本公司建議於臨時股東大會上提呈委任張維女士(「**張女士**」)於臨時股東大會日期開始出任監事(並非職工代表監事)的議案供股東考慮及酌情批准。王雪晶女士(「**王女士**」)將於臨時股東大會通過委任張女士為監事時不再擔任監事一職。

王女士確認，其與董事會及監事會概無任何意見分歧，亦無任何與其不再擔任監事一職有關的其他事宜須提請股東注意。

本公司謹此感謝王女士於任職期間為本公司所作出的貢獻。

張女士的簡歷詳情載列如下：

張女士，40歲，於2016年獲取中國律師資格。張女士於2008年1月至2017年10月期間於吉林正基律師事務所工作，自2016年9月起擔任執業律師。由2018年1月起，張女士於長春國投集團擔任總法律顧問。張女士於2003年畢業於中國東北師範大學法學專業，並於2007年獲得中國吉林大學民商法學碩士學位。

如臨時股東大會通過委任張女士為監事的建議，其任期將自臨時股東大會之日起至第一屆監事會屆滿之日止。張女士出任監事將不會獲支付任何酬金。

除上文所披露外，張女士已確認其並無擔任本公司或其子公司的任何其他職務，並無於過去三年擔任任何香港或海外上市公司的任何董事職務，且與本公司的任何董事、高級管理人員、主要股東或控股股東概無任何關係。張女士並無於本公司股份中擁有《證券及期貨條例》第XV部所界定的任何權益。

除上文所披露外，並無任何有關張女士之事宜為根據上市規則第13.51(2)條而須予披露，亦無任何與其建議委任有關的其他事宜須提請股東注意。

一般事項

本公司謹訂於2020年12月30日(星期三)上午9時正於中國吉林省長春市南關區南湖大路998號春城熱力907會議室舉行臨時股東大會，會上將提呈普通決議案，以供獨立股東考慮及酌情批准(其中包括)收購協議、熱力採購框架協議(連同建議年度上限)及其項下擬進行的交易，以及供股東考慮及酌情批准(其中包括)建議更改全球發售所得款項用途(誠如本通函所述)及建議調整監事會構成。召開臨時股東大會的通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。

臨時股東大會適用的代理委託書已根據上市規則於2020年11月25日寄發予股東。不論　閣下是否有意出席臨時股東大會及／或於會上投票，均須根據代理委託書上印備之指示填妥並交回代理委託書。如　閣下欲委託代理人出席臨時股東大會，　閣下須按代理委託書上印列之指示填妥及交回委託書。H股股東須將代理委託書送達本公司的H股股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，而內資股持有人須將代理委託書交回至本公司中國總部的董事會辦公室，惟無論如何須最遲於臨時股東大會或其任何續會指定舉行時間前24小時盡快以專人送達或郵寄方式交回。填妥並交回代理委託書並不影響　閣下依願親自出席臨時股東大會及於會上投票的權利。

獨立董事委員會已經成立，以就收購協議、熱力採購框架協議(連同建議年度上限)及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見。獨立董事委員會函件(載有其推薦建議)載於本通函第19至20頁，敬希垂注。

獨立財務顧問已獲委任就收購協議、熱力採購框架協議(連同建議年度上限)及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。獨立財務顧問函件(載有其意見)載於本通函第21至46頁，敬希垂注。

擁有重大利害關係的股東須於臨時股東大會上就有關收購事項及熱力採購框架協議的決議案放棄投票。於最後實際可行日期，賣方持有325,500,000股內資股，佔本公司股本總額約69.75%。賣方及其聯繫人在臨時股東大會上將就會上提呈有關收購事項及熱力採購框架協議的決議案放棄投票。

推薦建議

董事(不包括劉長春先生、楊忠實先生及史明俊先生(根據上市規則彼等須於相關董事會會議上放棄投票)，而獨立非執行董事之意見載於本通函內「獨立董事委員會函件」一節)認為，收購協議及熱力採購框架協議(連同建議年度上限)之條款均屬公平合理，其項下擬進行的交易乃按一般商業條款訂立，並符合本公司及股東的整體利益。因此，董事(不包括劉長春先生、楊忠實先生及史明俊先生(根據上市規則彼等須於相關董事會會議上放棄投票)，而獨立非執行董事之意見載於本通函內「獨立董事委員會函件」一節)推薦獨立股東投票贊成將於臨時股東大會上提呈的決議案，以批准收購協議、熱力採購框架協議(連同建議年度上限)及其項下擬進行的交易。

董事認為建議更改全球發售所得款項用途(誠如本通函所述)及建議調整監事會構成符合本公司及股東之整體利益。因此，董事推薦股東投票贊成將於臨時股東大會上提呈的決議案，以批准建議更改全球發售所得款項用途(誠如本通函所述)及建議調整監事會構成。

額外資料

本通函附錄載有額外資料，敬希垂注。

此　致

列位股東　台照

代表董事會
吉林省春城熱力股份有限公司
董事長
劉長春
謹啟

2020年11月25日

Jilin Province Chuncheng Heating Company Limited*
吉林省春城熱力股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號:1853)

敬啟者:

(1) 主要及關連交易:
建議收購長春亞泰熱力有限責任公司的100%股權
(2)建議持續關連交易

吾等謹此提述本公司日期為2020年11月25日致股東之通函(「**通函**」),而本函件構成其中一部分。除文義另有所指外,通函所界定之詞彙與本函件所用者具相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會,以按照吾等之意見,就收購協議、熱力採購框架協議(連同建議年度上限)及其項下擬進行的交易對獨立股東而言是否公平合理,向 閣下提供意見。有關收購協議、熱力採購框架協議(連同建議年度上限)及其項下擬進行的交易之詳情,載於通函內之董事會函件。智富融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問,以就收購協議、熱力採購框架協議(連同建議年度上限)及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見,其意見及達致推薦建議之主要考慮因素的詳情載於通函內之獨立財務顧問函件。

* *僅供識別*

經考慮收購協議、熱力採購框架協議(連同建議年度上限)及其項下擬進行的交易，並計及通函所載之資料及獨立財務顧問之意見後，吾等認為收購事項及熱力採購框架協議項下擬進行的交易乃於本集團之日常及一般業務過程中訂立，而收購協議、熱力採購框架協議(連同建議年度上限)及其項下擬進行的交易為按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。因此，吾等推薦獨立股東表決贊成將於臨時股東大會上提呈之普通決議案，以批准收購協議、熱力採購框架協議(連同建議年度上限)及其項下擬進行的交易。

此　致

列位獨立股東　台照

代表
獨立董事委員會

獨立非執行董事	*獨立非執行董事*	*獨立非執行董事*
王玉國先生	**付亞辰先生**	**潘博文先生**

謹啟

2020年11月25日

以下為來自獨立財務顧問智富融資有限公司致獨立董事委員會及獨立股東之函件全文，乃為載入本通函而編製。

Giraffe
智富

智富融資有限公司

敬啟者：

(1) 主要及關連交易：
建議收購長春亞泰熱力有限責任公司的100%股權
(2) 建議持續關連交易

緒言

吾等提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就收購協議、熱力採購框架協議(連同建議年度上限)及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於　貴公司致股東之日期為2020年11月25日之通函(「**通函**」)之董事會函件(「**董事會函件**」)，而本函件構成通函之一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於2020年10月29日，賣方與　貴公司訂立收購協議，據此，根據收購協議的條款及條件，賣方有條件同意出售而　貴公司有條件同意購買亞泰熱力的股權，代價為人民幣318,376,300元。於股權交割後，亞泰熱力(重組後)將成為　貴公司的全資子公司，因此，亞泰熱力的資產、負債及財務業績將併入　貴公司的財務報表。

向長春熱力集團轉讓燃煤鍋爐以作為重組之一部分後，亞泰熱力將開始向長春熱力集團採購若干該等燃煤鍋爐生產之熱力，以繼續於其日常及一般業務過程中向其現有客戶供應熱力。就此而言，亞泰熱力與長春熱力集團訂立熱力採購框架協議，據此，亞泰熱力同意向長春熱力集團採購熱力，有效期為三年，於2021年1月1日開始及於2023年12月31日到期。

由於根據上市規則第14.07條計算之有關收購事項之一項以上適用百分比率超過25%但均低於100%，因此根據上市規則第14章收購事項構成 貴公司的主要交易，並因此須遵守其項下申報、公告及股東批准之規定。

鑑於賣方為 貴公司之控股股東(於收購協議日期持有 貴公司之股本總額約69.75%)，因此根據上市規則第14A.25條賣方為 貴公司之關連人士，而收購事項構成 貴公司之關連交易。由於根據上市規則第14.07條計算之有關收購事項之一項以上適用百分比率超過25%，因此根據上市規則第14A章收購事項須遵守申報、公告及獨立股東批准之規定。

鑑於長春熱力集團為 貴公司之關連人士，因此根據上市規則第14A章熱力採購框架協議項下擬進行的交易將自股權交割起構成 貴公司之持續關連交易。由於根據上市規則第14.07條計算之有關熱力採購框架協議項下擬進行的交易之一項以上適用百分比率超過5%，且各項年度上限均超過10,000,000港元，因此根據上市規則第14A章熱力採購框架協議項下擬進行的交易須遵守申報、公告、獨立股東批准及年度審核之規定。

獨立董事委員會

由全體獨立非執行董事王玉國先生、付亞辰先生及潘博文先生組成之獨立董事委員會已告成立，以就收購協議、熱力採購框架協議(連同建議年度上限)及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見。吾等已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等之獨立性

於最後實際可行日期，根據上市規則第13.84條，吾等獨立於 貴集團且與 貴集團概無關連，因此合資格擔任獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問。除吾等獲委任為獨立財務顧問外， 貴集團與吾等之間於過去兩年並無任何委聘。

此外，除就吾等獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問而應向吾等支付之顧問費及開支外，概不存在吾等將據此向 貴公司收取任何其他費用或利益之安排。

吾等意見之基礎

於達致吾等之意見及推薦建議時，吾等已審閱(其中包括) 貴公司日期為2020年10月29日有關收購協議、熱力採購框架協議(連同建議年度上限)及其項下擬進行的交易之公告、由獨立專業估值師北京華亞正信資產評估有限公司(「**估值師**」)編製之估值報告(「**估值報告**」)、由 貴公司在中國法律方面的法律顧問北京嘉源律師事務所就亞泰熱力編製之法律盡職審查報告、大華馬施雲會計師事務所有限公司出具的關於亞泰熱力截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年5月31日止五個月的會計師報告、 貴公司截至2019年12月31日止年度之年度報告(「**2019年年報**」)、 貴公司截至2020年6月30日止六個月之中期報告(「**2020年中期報告**」)及 貴公司日期為2019年9月27日的招股章程(「**招股章程**」)，並已查詢及審閱通函所載或提述及／或 貴公司向吾等提供的資料、意見及陳述。吾等亦已就亞泰熱力的估值(「**評估價值**」)向估值師查詢。除審閱估值報告外，吾等並無對亞泰熱力之資產及負債進行任何獨立估值或評估，而吾等尚未獲得任何該等估值或評估。由於吾等並非企業或公司估值之專家，因此吾等僅依賴估值報告確定評估價值。

吾等已依賴通函所載或提述之陳述、資料、意見及聲明以及 貴集團及／或 貴公司管理層及／或董事向吾等提供之資料、意見及聲明。吾等已假設通函所載或提述之所有有關陳述、資料、意見及聲明以及 貴集團及／或 貴公司管理層及／或董事向吾等提供之資料、意見及聲明於其作出時均屬真實及準確，且直至最後實際可行日期繼續屬真實。吾等並無理由相信吾等於達致吾等之意見時所依賴之任何陳述、資料、意見及聲明為失實、不準確或具誤導成份，吾等亦不知悉遺漏任何重大事實，足以令致向吾等提供之資料及向吾等作出之聲明為失實、不準確或具誤導成份。然而，吾等亦無對 貴公司提供之資料以及 貴集團、賣方、亞泰熱力或彼等各自的子公司或聯繫人(如適用)之業務及事務進行任何獨立核實及深入調查，吾等亦未考慮收購事項對 貴集團或股東之稅務影響。吾等之意見必須以於最後實際可行日期生效之金融、經濟、市場、行業特定及其他狀況以及吾等可得之資料為基礎。股東謹請留意，後續發展(包括市場及經濟狀況之任何變動)可能會影響及／或改變吾等之意見，而吾等並無責任更新該意見，以考慮於最後實際可行日期後發生之事件或更新、修訂或重申吾等之意見。本函件中之任何內容均不應被視為持有、出售或購買 貴公司任何股份或任何其他證券之推薦建議。

董事共同及個別地就旨在提供有關 貴集團之資料而包括根據上市規則提供之資料承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢及審慎考慮後，確認就其所深知及確信，

通函所載資料在各重要方面均屬準確及完備，並無誤導或欺詐成份，且並無遺漏其他事項，足以令致其中任何聲明或通函之任何陳述產生誤導。吾等(作為獨立財務顧問)概不對通函任何部分(惟本意見函件除外)之內容承擔任何責任。

刊發本函件之目的僅在於供獨立董事委員會及獨立股東在考慮收購協議、熱力採購框架協議(連同建議年度上限)及其項下擬進行的交易時作參考，故除收錄於通函內，未經吾等事先書面同意，不得引述或提述本函件之全部或任何部分，亦不得將本函件作任何其他用途。

所考慮之主要因素及理由

於達致吾等有關收購協議、熱力採購框架協議(連同建議年度上限)及其項下擬進行的交易之意見及推薦建議時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 貴集團之資料

1.1 貴集團之業務

誠如董事會函件所披露， 貴公司是一家總部設於中國的公司，主要從事供熱服務業務。 貴公司透過兩大分部經營其業務，即供熱分部以及建設、維護及設計服務分部。供熱分部主要在吉林省內提供供熱服務。建設、維護及設計服務分部主要提供工程建設、工程維護、設計及電氣儀錶維護等維護相關服務。 貴公司主要在中國國內市場開展業務。

根據2020年中期報告，截至2020年6月30日， 貴集團(包括於2020年6月收購的子公司吉林省西興能源有限公司)供熱面積約為42.73百萬平方米(「**平方米**」)，比2019年同期約38.35百萬平方米增長了約11.4%。截至2020年6月30日， 貴集團共有供熱客戶348,570戶，較2019年同期的306,966戶增長了約13.6%。

1.2 貴集團的財務表現

以下是摘錄自招股章程、2019年年報及2020年中期報告的 貴集團經營業績摘要：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
	（經審核）	（經審核）	（經審核）	（未經審核）	（未經審核）
收入					
供熱分部：					
－供熱及送熱	792,381	875,399	894,540	500,763	515,555
－入網建設費	48,718	51,522	54,233	27,002	27,707
－熱力輸送	13,702	12,601	11,951	5,189	12,296
	854,801	939,522	960,724	532,954	555,558
建設、維護及設計服務分部：					
－工程建設	208,547	310,928	366,412	84,549	23,169
－工程維護	36,942	173,063	220,774	38,140	46,642
－設計服務	7,351	16,051	9,743	3,408	3,448
－其他*附註1*	732	595	3,762	3,513	605
	253,572	500,637	600,691	129,610	73,864
	1,108,373	**1,440,159**	**1,561,415**	**662,564**	**629,422**
毛利	**188,008**	**224,674**	**287,169**	**147,507**	**151,453**
毛利率	*17.0%*	*15.6%*	*18.4%*	*22.3%*	*24.1%*
貴公司擁有人應佔利潤	85,832	102,677	133,971	84,003	89,575

附註1：其他包括租賃服務和銷售貨品

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月， 貴集團自兩個經營分部取得收入，即(i)供熱服務；及(ii)建設、維護及設計服務。供熱分部產生的收入包括供熱及送熱費， 貴集團供熱網絡入網建設所收取的接入費用，以及向其他供熱服務提供商收取的傳熱費。建設、維護及設計服務產生的收入包括工程建設、工程維護、設計服務以及電氣及儀錶維護維修。

截至2019年及2020年6月30日止六個月的財務表現比較

根據2019年中期報告， 貴集團的收入由截至2019年6月30日止六個月(「**2019年上半年**」)約人民幣662.6百萬元減少至截至2020年6月30日止六個月(「**2020年上半年**」)約人民幣629.4百萬元，主要是由於 貴集團於2020年上半年未承接新的大型項目，導致2020年上半年承接工程量與2019年上半年相比相對較少，導致建設、維護及設計服務的收入減少。

儘管 貴集團的整體收入在相應期間有所下降，但 貴集團的毛利由2019年上半年約人民幣147.5百萬元增加至2020年上半年約人民幣151.5百萬元，主要是由於 貴集團供熱業務的毛利隨著其供熱服務面積增加而上升。

貴公司擁有人應佔 貴集團利潤由2019年上半年約人民幣84.0百萬元增加至2020年上半年約人民幣89.6百萬元，主要是由於(i) 貴集團供熱業務貢獻的毛利增加；及(ii)2020年上半年財務成本減少。

截至2018年及2019年12月31日止年度的財務表現比較

根據2019年年報， 貴集團的收入由截至2018年12月31日止年度(「**2018財年**」)約人民幣1,440.2百萬元增加至截至2019年12月31日止年度(「**2019財年**」)約人民幣1,561.4百萬元，主要是由於2019財年供熱業務以及建設、維護及設計業務產生的收入分別增加約人民幣21.2百萬元及人民幣100.1百萬元。供熱業務產生的收入增加主要是由於(i) 貴集團的供熱服務面積由2018年12月31日約38.5百萬平方米增加至2019年12月31日約39.5百萬平方米；及(ii)2019財年供熱行業增值稅稅率下降。建設、維護及設計業務產生的收入增加主要是由於 貴集團於2019財年承接的項目數量增加。

貴集團的毛利由2018財年約人民幣224.7百萬元增加至2019財年約人民幣287.2百萬元，與 貴集團的收入增加一致。 貴集團的毛利率由2018財年約15.6%增加至2019財年約18.4%，這主要是由於 貴集團將原燃煤鍋爐供熱面積全部改為熱電廠熱源供熱，令供熱銷售成本下降。

貴公司擁有人應佔 貴集團利潤由2018財年約人民幣102.7百萬元增加至2019財年約人民幣134.0百萬元，主要是由於2019財年(i)供熱業務毛利增加；及(ii)財務成本減少。

截至2017年及2018年12月31日止年度的財務表現比較

根據招股章程，貴集團的收入由截至2017年12月31日止年度(「**2017財年**」)約人民幣1,108.4百萬元增加至2018財年約人民幣1,440.2百萬元，主要是由於2018財年供熱業務以及建設、維護及設計業務產生的收入分別增加約人民幣84.7百萬元及人民幣247.1百萬元。供熱業務產生的收入增加主要是由於貴集團的供熱服務面積由2017年12月31日約35.8百萬平方米增加至2018年12月31日約38.5百萬平方米。建設、維護及設計業務產生的收入增加主要是由於(i)工程維護服務產生的收入大幅增加約人民幣136.2百萬元，主要是由於三供一業業務相關的維護項目需求；(ii)有關於2018財年三供一業業務及具較高合同價值的市政建設項目的工程建設服務產生的收入大幅增加約人民幣102.4百萬元；及(iii)設計服務產生的收入增加約人民幣8.7百萬元，主要為應對三供一業業務相關項目的設計服務需求。

貴集團的毛利由2017財年約人民幣188.0百萬元增加至2018財年的人民幣224.7百萬元，與貴集團的收入增加一致。貴集團的毛利率由2017財年約17.0%下降至2018財年約15.6%，主要是由於建設、維護及設計業務的毛利率下降，而這是由於(i)客戶為數項與三供一業業務有關的服務合約提供某些主要原材料，令貴集團的利潤空間更小；及(ii)貴集團進入提供工程維護服務的新領域，因此貴集團於成本估計方面更為保守。

2018財年的貴公司擁有人應佔貴集團利潤由2017財年約人民幣85.8百萬元增加至2018財年約人民幣102.7百萬元，主要是由於2018財年(i)毛利增加；及(ii)出售資產虧損等其他費用減少。

1.3 業務前景

根據中國國家統計局(「**國家統計局**」)和吉林省統計局的數據，中國和吉林省的城鎮化率分別由2014年約54.8%和54.8%上升至2019年約60.6%和58.3%。中國和吉林省城鎮化率的不斷提高導致供熱需求不斷增加，而這是供熱行業發展的根本原動力。吉林省城鎮居民人數由2014年約15.1百萬人增加到2019年約15.7百萬人。根據國家統計局的數據，2014年至2018年，中國吉林省的供熱管道長度和集中供熱面積分別由約17,309公里增加至27,748公里以及由約450百萬平方米增加至626百萬平方米。

根據中國國務院2018年發佈的《打贏藍天保衛戰三年行動計劃》，中國政府要求，其中包括綠色發展、調整能源結構以構建清潔高效能源體系以及確保北方地區群眾安全取暖過冬，這也有利於加快供熱管網建設，完善市政供暖基礎設施。此外，中國政府發佈的《北方地區冬季清潔取暖規劃(2017-2021)》目標是到2021年中國北方地區清潔取暖率提高到70%。中國政府強調加快推進燃煤供熱設施清潔化改造，推廣使用可再生能源供熱，杜絕散煤燃燒，加快老舊供熱管網改造。

根據國家發展和改革委員會以及住房和城鄉建設部於2017年發佈的《全國城市市政基礎設施規劃建設「十三五」規劃》，中國政府提出提高供熱質量和市政基礎設施。這些利好政策有望刺激對高質量供熱基礎設施的需求，推動供熱行業的發展。

此外，根據國家發展和改革委員會、國家能源局、中華人民共和國財政部、中華人民共和國環境保護部以及住房和城鄉建設部於2016年3月聯合發佈的熱電聯產管理辦法，其目標是：(i)中國北方大中型以上城市熱電聯產（即同時生產電力和熱能，使供電和供熱系統更加節能）集中供熱率達到60%；及(ii)中國北方200,000人口以上縣城熱電聯產全覆蓋。在供熱方面，特別是在華北地區，熱電聯產有望逐步取代燃煤鍋爐，成為未來供熱行業的趨勢。

2. 賣方的資料

賣方是一家於1998年4月28日在中國長春市成立之國有公司，並由長春市國資委全資擁有。賣方集團主要從事物業管理、供水、管線製造、銷售工業蒸汽及金融投資，同時也從事有關供熱及熱力服務之若干業務。

3. 亞泰熱力的資料

3.1 亞泰熱力的業務

誠如董事會函件所述，亞泰熱力是一家於1998年10月30日在中國成立的有限公司，於最後實際可行日期為賣方的全資子公司。亞泰熱力主要從事熱力服務業務，以熱電聯產供熱為主，區域鍋爐供熱為輔，是集供熱及送熱以及入網

建設為一體的大型專業化供熱企業，2019年獲認定為國家高新技術企業。其為長春市專業化供熱公司，已取得城鎮供熱經營許可證。亞泰熱力擔負著長春市區機關(團體)、學校、企事業單位近15.20萬戶居民的冬季供熱任務。目前，亞泰熱力的熱力服務範圍達約16.2百萬平方米，覆蓋長春市朝陽區、南關區、二道區、綠園區和汽車產業開發區。

3.2 亞泰熱力財務表現摘要

下文載列亞泰熱力(重組前)的主要財務資料摘要，摘錄自通函附錄二所載亞泰熱力的會計師報告。

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2019年**	**2020年(重組前)**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(未經審核)	(經審核)
收入	**395,962**	**418,908**	**411,562**	**243,527**	**240,588**
毛利	**42,376**	**36,003**	**20,047**	**51,441**	**71,220**
毛利率	*10.7%*	*8.6%*	*4.9%*	*21.1%*	*29.6%*
行政開支	(25,611)	(16,166)	(14,102)	(4,043)	(3,740)
稅後利潤／(虧損)	**(69,234)**	**(37,379)**	**(69,781)**	**15,650**	**57,652**

截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度以及截至2020年5月31日止五個月，亞泰熱力的收入主要來自其供熱及送熱、入網建設、工程建設服務和銷售貨品。

截至2019年及2020年5月31日止五個月的財務表現比較

誠如通函附錄五「亞泰熱力管理層討論及分析」一節所披露，亞泰熱力的收入由截至2019年5月31日止五個月約人民幣243.5百萬元減少至截至2020年5月31日止五個月約人民幣240.6百萬元，這主要是由於期內供熱服務面積減少導致供熱及送熱的收入減少所致。

亞泰熱力的毛利由截至2019年5月31日止五個月約人民幣51.4百萬元增加至截至2020年5月31日止五個月約人民幣71.2百萬元，主要是由於期內熱力採購成本及煤炭採購成本減少導致銷售成本下降。毛利率由約21.1%增加至29.6%。經與 貴公司管理層討論，該增加主要是由於產熱方面的

煤炭及其他水電實際消耗減少，而這是由於(i)三台鍋爐已於2019年下半年完成維護升級，效率提升導致煤炭消耗減少；及(ii)期內煤炭價格下降。由於季節性和供熱期的原因，1月至5月的毛利率一般高於全年。因此，截至2019年及2020年5月31日止五個月的毛利率高於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度的毛利率。

亞泰熱力的行政開支由截至2019年5月31日止五個月約人民幣4.0百萬元減少至截至2020年5月31日止五個月約人民幣3.7百萬元，主要是由於員工成本以及折舊及攤銷減少。

亞泰熱力的稅後利潤由截至2019年5月31日止五個月約人民幣15.7百萬元增加至截至2020年5月31日止五個月約人民幣57.7百萬元，主要是由於截至2020年5月31日止五個月的毛利增加以及行政開支及財務成本減少。

截至2018年及2019年12月31日止年度的財務表現比較

亞泰熱力的收入由2018財年約人民幣418.9百萬元減少至2019財年約人民幣411.6百萬元。經向　貴公司管理層查詢，減少主要是由於(i)亞泰熱力的供熱服務面積略減；及(ii)2019財年供暖季的天數減少。

亞泰熱力的毛利及毛利率分別由2018財年約人民幣36.0百萬元及8.6%下降至2019財年約人民幣20.0百萬元及4.9%。經向　貴公司管理層查詢，該減少主要是由於單位熱力採購成本由2018財年每吉焦人民幣27.5元增加至2019財年每吉焦人民幣34元。

亞泰熱力的行政開支由2018財年約人民幣16.2百萬元減少至2019財年約人民幣14.1百萬元。經向　貴公司管理層查詢，該減少主要是由於2019財年高級管理人員人數減少導致員工成本減少。

亞泰熱力的稅後虧損由2018財年約人民幣37.4百萬元增加至2019財年約人民幣69.8百萬元，主要是由於2019財年毛利減少及財務成本增加所致。

截至2017年及2018年12月31日止年度的財務表現比較

由上表可見，亞泰熱力的收入由2017財年約人民幣396.0百萬元增加至2018財年約人民幣418.9百萬元。經向 貴公司管理層查詢，該增加主要是由於(i)2018財年供熱季的天數增加；及(ii)2018財年供熱行業增值稅稅率下降。

亞泰熱力的毛利及毛利率分別由2017財年約人民幣42.4百萬元及10.7%下降至2018財年約人民幣36.0百萬元及8.6%。經向 貴公司管理層查詢，該減少主要是由於2018年第一季度氣溫普遍較2017年同期為低，導致熱力採購成本增加。

亞泰熱力的行政開支由2017財年約人民幣25.6百萬元減少至2018財年約人民幣16.2百萬元。經向 貴公司管理層詢問，該減少主要是由於員工成本及向其前最終控股方吉林亞泰房地產開發有限公司已付的服務費減少所致。

亞泰熱力的稅後虧損由2017財年約人民幣69.2百萬元減少至2018財年約人民幣37.4百萬元，主要是由於2018財年(i)行政開支減少；及(ii)財務成本減少。

4. 收購協議的主要條款

收購協議的詳情載於董事會函件。收購協議的主要條款及條件如下：

4.1 日期

2020年10月29日

4.2 訂約方

(i) 長春熱力集團，作為賣方

(ii) 貴公司，作為買方

4.3 主題事項

根據收購協議， 貴公司有條件同意收購股權，即亞泰熱力的100%股權（不附帶任何產權負擔，並連同於股權交割日期所附的所有權利）。

4.4 代價

股權的代價為人民幣318,376,300元(相當於約366.89百萬港元),將由 貴公司以現金方式支付。

代價乃經賣方與 貴公司參考由估值師根據收益法而按中國規定進行評估之初步估值報告所載股權於2020年5月31日的估值(即人民幣318,376,300元(相當於約366.89百萬港元))後按公平原則商定。上述估值是以(其中包括)重組於2020年5月31日完成的基準而編製。上述估值以將向長春市國資委備案的評估結果為準。代價將以 貴集團的內部資源加上全球發售所得款項淨額中的人民幣100百萬元(須待股東於臨時股東大會上批准建議更改全球發售所得款項用途(誠如通函所述))而撥付。

如董事會函件所述,賣方於2019年12月收購亞泰熱力(重組前)全部股權(「**前次收購事項**」)而產生的原始收購成本約為人民幣423.98百萬元(相當於約488.58百萬港元)。吾等從 貴公司管理層了解到,由於作為重組的一環,亞泰熱力(重組前)賬面值約為人民幣110.4百萬元的某些由土地使用權、房產、燃煤鍋爐及輔助設備(連同相關的債權債務及人員)組成的資產(「**除外資產**」)轉讓予長春熱力集團,因此代價低於賣方產生的原始收購成本。原始收購成本扣除除外資產的賬面值後約為人民幣313.6百萬元,與代價金額相若。

4.5 先決條件

收購協議於以下條件全部成就後即應生效:

(i) 收購協議及其項下擬進行的交易經賣方依據其公司章程之規定履行完畢適當的內部決策程序;

(ii) 根據上市規則、公司章程及適用法律法規的要求,收購協議及其項下擬進行的交易經 貴公司董事會及股東大會批准;及

(iii) 就訂立及履行收購協議而言, 貴公司及賣方已各自向中國、香港或其他地區之任何有關政府或監管機構取得及作出一切必須的同意、批准及申報(如適用)。

任何一方無權豁免(不論是全部或部份)以上任何一項條件。

4.6 股權交割

賣方應於收購協議簽訂之日起15日或協議雙方以書面方式同意的較遲日期內，完成及／或促使亞泰熱力完成與該等股權轉讓有關的政府審批備案及工商變更登記及其他必要的法律手續。

在股權交割日期後的40個營業日內， 貴公司應向賣方以現金方式全數支付代價。

自股權交割日期起，亞泰熱力將成為 貴公司的全資子公司。

5. 訂立收購協議之理由及裨益

前次收購事項的背景

誠如董事會函件所披露，根據不競爭協議，倘賣方集團任何成員公司知悉與 貴集團的業務直接或間接構成或相當可能構成競爭的任何新業務機會(「**新業務機會**」)，長春熱力集團將立即以書面形式將新業務機會通知 貴公司並將盡力促使 貴公司或其子公司可按公平合理的條款及條件獲得新業務機會。根據董事會函件， 貴公司獲通知該新業務機會而由於(其中包括)亞泰熱力當時的財務狀況，其中包括亞泰熱力的持續虧損狀況及相對較高的負債水平， 貴公司並無承接該新業務機會。 貴公司繼而允許長春熱力集團對亞泰熱力進行盡職審查及進行前次收購事項，其結論為在長春熱力集團對亞泰熱力進行資產改制、提高經營水平後，就 貴公司的利益而言，未來可考慮向長春熱力集團收購亞泰熱力，以解決前次收購事項產生的與長春熱力集團互相競爭的問題(「**初始決定**」)。

根據亞泰熱力截至2019年12月31日止年度及截至2020年5月31日止五個月的會計師報告，吾等注意到亞泰熱力的財務狀況及經營業績已改善，(i)其資產淨值由2019年12月31日約人民幣62.9百萬元增加至2020年5月31日約人民幣120.2百萬元；(ii)由於截至2020年5月31日止五個月內償還債券，計息銀行及其他借款由2019年12月31日約人民幣586.7百萬元大幅減少至2020年5月31日的零；及(iii)其財務業績由截至2019年12月31日止年度虧損約人民幣69.8百萬港元改善至截至2020年5月31日止五個月錄得利潤約人民幣57.7百萬元。誠如董事會函件所述，預計亞泰熱力將於截至2020年12月31日止年度錄得盈利，這主要是由於亞泰熱力於2019年12月前次收購事項後進行的大規模專業改革帶來的利好效益。該等專業改革主要涉及亞泰熱力的運營及管理、人員調配及資產配置等方面，大幅

降低了亞泰熱力在2020年及以後的運營成本、員工成本及行政開支。此外，由於截至2020年5月31日止五個月內提前償還債券，且2020年並無未償還的銀行借款，預計亞泰熱力在2020年及今後的融資成本將大幅減少。因此，改革完成後，亞泰熱力未來有望實現持續穩定的營業收入。因此，吾等同意　貴公司管理層的看法，認為在亞泰熱力的財務狀況及經營業績於前次收購事項後有所改善的情況進行收購事項，是與　貴公司的初始決定一致並且符合　貴公司及其股東的整體利益。

為了避免潛在的商業競爭

誠如董事會函件所披露，賣方亦從事有關供熱及熱力服務之若干業務。通過收購事項，亞泰熱力的供熱及熱力服務(重組後)將整合至　貴集團。收購事項代表著賣方集團為達致進一步將這部分業務整合至　貴集團的一步，繼而減低賣方集團(不包括　貴集團)與　貴集團在該業務領域的潛在業務競爭。

吾等同意　貴公司管理層的看法，認為收購事項將減少　貴公司與賣方集團之間的業務競爭，並符合　貴公司及其股東的利益。

為了提高　貴集團的供熱覆蓋面

股權交割後，　貴集團的供熱覆蓋面將擴大至亞泰熱力所覆蓋的區域和地區，覆蓋長春市朝陽區、南關區、二道區、綠園區和汽車產業開發區。

誠如與　貴公司管理層所討論，提供供熱服務極為依賴供熱設施及基礎設施，如供熱管網及鍋爐設施等，而這些設施及基礎設施受管道所需的地下空間所限，並受制於當地政府的整體發展規劃。除非通過收購，否則　貴集團難以將供熱服務覆蓋範圍擴大至其他現有服務商已覆蓋的地區。實際上，市政當局通常只允許一家供熱服務商在規劃的供熱服務面積內經營。

吾等同意　貴公司管理層的看法，認為收購事項將使　貴集團可獨家使用亞泰熱力的廣泛熱力輸配網絡，使　貴集團可接觸更多現有及潛在供熱終端用戶，從而使　貴集團在市場上保持競爭力。

提升　貴集團的收入和盈利能力

誠如董事會函件所披露，於股權交割後，亞泰熱力(重組後)將作為　貴公司的全資子公司入賬，其財務業績將併入　貴公司的財務報表。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年5月31日止五個月，亞泰熱力分

別錄得收入約人民幣396.0百萬元、人民幣418.9百萬元、人民幣411.6百萬元及人民幣240.6百萬元。儘管截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，亞泰熱力分別錄得虧損約人民幣69.2百萬元、人民幣37.4百萬元及人民幣69.8百萬元，但其財務業績改善至截至2020年5月31日止五個月錄得利潤約人民幣57.7百萬元，原因是：(i)更好地控制銷售成本，特別是熱力採購成本及煤炭採購成本；(ii)員工成本減少令行政開支減少；及(iii)由於截至2020年5月31日止五個月償還所有計息借款，令財務成本減少。因此，吾等同意董事的看法，認為預計亞泰熱力將於股權交割後為　貴集團的收入及盈利能力做出貢獻並認為收購事項符合　貴公司及其股東的整體利益。

長春市供熱行業的前景樂觀

為了評估長春市供熱行業的前景，吾等已（其中包括）審視長春市統計局發佈的國民經濟和社會發展統計公報，並留意到長春市的城市化進程正在持續推進。長春市城鎮居民人數和城鎮化率由2014年約3.7百萬人和48.5%增加至2019年約4.5百萬人和59.0%。隨著長春市城鎮居民人數及城鎮化率的不斷上升，吾等同意董事的看法，認為長春市的供熱服務需求將持續增長。

考慮到(i)本函件「1.3業務前景」一段所載的利好政策，可望刺激對優質供熱基礎設施的需求，並帶動供熱行業的發展；(ii)收購事項可減少與賣方集團在供熱及供熱服務方面的潛在業務競爭；(iii)收購事項將進一步擴大　貴集團在長春市的供熱覆蓋面；(iv)收購事項將提升　貴公司的收入及盈利能力；及(v)長春市供熱行業前景樂觀，吾等同意董事的看法，認為收購事項符合　貴公司及股東的整體利益。

6. 對代價的評估

6.1 估值報告

於評估代價的公平性及合理性時，吾等認為，為釐定收購事項之代價，應考慮（其中包括）由獨立專業估值師編製的估值報告估算的收購標的估值。吾等已經獲得並審視估值報告及相關計算電子表格，並就以下事項向估值師作出查詢（其中包括）：(i)估值師的委聘條款及工作範圍；(ii)估值師的資格及獨立性；(iii)估值師採用的程序及主要假設；及(iv)估值師就估值而對估值方法之選擇。

6.2 工作範圍

吾等已經審閱估值師的委聘條款，並認為工作範圍就估值而言屬適當，吾等並不知悉任何關於工作範圍的限制或會對估值報告的可信度產生不利影響。

6.3 估值師的資格及獨立性

吾等已就估值師進行估值的資格、經驗及獨立性作出查詢。吾等獲悉，估值師為經中國財政部批准在中國進行評估工作的合資格資產評估公司。估值師亦確認，彼等獨立於 貴集團、目標集團及彼等各自之聯繫人，而 貴集團提供的所有相關重要資料均已納入估值報告。基於上述情況，吾等認為估值師符合資格進行估值。

6.4 估值師採用的程序及主要假設

吾等已向估值師查詢並獲悉，彼等已為編製估值報告進行必要的盡職調查工作，其中包括就目標集團的財務資料進行查詢，並在必要時審視進一步資料。吾等注意到，估值師已作出數項重大假設，包括但不限於：(i)國家現行的有關法律法規及政策、國家宏觀經濟形勢無重大變化，亞泰熱力所處地區的政治、經濟和社會環境無重大變化；(ii)和亞泰熱力相關的賦稅基準及稅率、政策性徵收費用等評估基準日後不發生重大變化；(iii)亞泰熱力所擁有的城鎮供熱許可證到期後可以延期；(iv)評估基準日後亞泰熱力的管理層是負責的、穩定的，且有能力擔當其職務；及(v)亞泰熱力管理層提供的與本次估值相關全部資料真實、完整、合法、有效。

6.5 估值方法的選擇

吾等已進一步審視並就估值報告所採用的方法及主要假設向估值師作查詢。在對亞泰熱力進行估值時，估值師考慮了三種估值方法，即資產基礎法、市場法和收益法。吾等同意估值師的看法，即市場法不適合對亞泰熱力進行估值，因為基於亞泰熱力業務的獨特性和區域性，具有可比特徵的公司交易有限。吾等從估值師處得知，由於亞泰熱力屬於城鎮供熱企業，經營情況比較穩定，經審計後的資產負債表各項資產、負債歷史形成資料齊全且可識別，資產基礎法為合適方法。吾等同意估值師的看法，收益法亦是對亞泰熱力進行估值的合適方法，因為 貴公司管理層可以根據以下情況合理得出財務預測：(i)亞泰熱力是長春市的主要供熱企業，具有穩定的客戶群；(ii)亞泰熱力的收入和成本相對穩定，受市場影響較小；及(iii)收益法的估值結果更能較客觀、合理的反映亞泰

熱力為股東投資提供回報的價值。考慮到(i)資產基礎法只反映了亞泰熱力的重新構建價值，即從資產負債表所顯示的資產價值中扣除負債所獲得的價值。其並無考慮到並無在資產負債表中列示的無形資產，如亞泰熱力的商譽、客戶群、享受的優惠待遇、員工的專業知識和管理層的管理能力等；(ii)收益法，即根據亞泰熱力的估計回報以評估價值，可以更好地反映亞泰熱力未來的經營收入和產生的經濟效益；及(iii)誠如與　貴公司管理層與估值師所討論，吾等明白到亞泰熱力是長春市主要的供熱企業，擁有長春市相對較穩定的客戶資源。其應收用戶的供熱費和熱源單價主要由政府制定。因此，亞泰熱力的業務經營產生的收入及相關成本可相對穩定地估計，吾等同意估值師的看法，認為收益法較資產基礎法更加合適，因此選擇以收益法作為亞泰熱力的最終結論。

釐定貼現率

吾等從估值師處了解到，適用於亞泰熱力預計收入的貼現率是影響評估價值釐定釐定的關鍵因素。吾等留意到，估值師已使用加權平均資本成本計算貼現率。在釐定加權平均資本成本時，估值師已考慮多項因素，包括(i)股權在總資本的權重；(ii)債務在總資本的權重；(iii)股權成本；(iv)債務成本；及(v)稅率。吾等進一步留意到，估值師已使用資本資產定價模型計算股權成本。吾等了解到，資本資產定價模型技術在投資及財務分析界廣獲接受作計算公司的股權成本之用，估值師已就此考慮多項因素，包括(i)無風險利率；(ii)貝塔系數；(iii)市場風險溢價；及(iv)公司特定風險溢價。

在釐定無風險利率時，吾等留意到估值師選取30年期對應的中國國債收益率3.92%作為亞泰熱力的無風險收益率。吾等從估值師處進一步獲悉，在理想的情況，用作無風險利率指標的債券年期應與所貼現的預測現金流量的年期相匹配。由於假設亞泰熱力的預測現金流量是永續的，因此採用30年期債券收益率作為無風險利率是常見做法。吾等從中國財政部官網留意到，(i)30年期債券收益率為該網站上可獲得的最長期限債券的收益率；及(ii)2020年10月的30年期債券平均收益率約為3.9%。因此，吾等同意估值師的看法，認為採用的利率是合理的。

估值師挑選一組可比公司(「**可比公司**」)以計算貝塔系數及釐定股權成本。吾等已與估值師討論該等可比公司之甄選準則，並已審視可比公司之業務範圍，並留意到估值師已根據以下準則識別出三間可比公司：(i)獲選公司從事供熱業務，供熱收入佔公司大部分收入(即50%以上)；(ii)公司

是在證券市場上市；(iii)上市時間超過一年；(iv)公司並無被上海證券交易所或深圳證券交易所識別為特別處理個案；(v)公司近六個月證券公開交易市場日均換手率大於1%；及(vi)該等公司於最近一個財政年度錄得純利。吾等從估值師進一步了解到，貝塔系數是量度系統性風險的指標，以個別證券的超額回報與以廣義指數量度的市場回報之間的關係來表示。吾等亦已根據估值師所採納的甄選準則自行搜尋可比公司，並取得與估值師所挑選的可比公司的相同結果。因此，吾等認為(i)甄選準則屬公平合理；及(ii)可比公司名單已盡錄所有資料。

鑑於亞泰熱力的經營地點在中國，吾等同意估值師的看法，認為採用中國市場的市場風險溢價作為亞泰熱力的股權風險溢價是公平合理的，該溢價是參照Aswath Damodaran教授出版的《股權風險溢價(ERP)：決定因素、估計和影響－2020年版》而釐定的。Aswath Damodaran教授是幾本廣泛使用的估值及相關主題的學術教科書的知名作者。吾等亦已審閱過去一年在聯交所上市的公司所進行的交易的通函，當中(i)載有由獨立估值師編製的估值報告；及(ii)涉及計算加權平均資本成本及股權風險溢價，而吾等留意到Aswath Damodaran教授所發表的報告在釐定股權風險溢價時獲普遍採納。

誠如估值報告所述，公司特定風險溢價釐定為2.932%，當中參考(其中包括)亞泰熱力的規模、市場佔有率、財務風險、公司內部管理和控制機制、管理人員的經驗和資歷，並且是基於估值師的專業判斷。吾等已審閱聯交所上市公司過去一年進行交易的通函，當中(i)載有由獨立估值師編製的估值報告；及(ii)涉及計算加權平均資本成本及公司特定風險溢價，而吾等注意到商業估值普遍採用1%至5%的風險溢價。因此，吾等認為估值報告所採用的公司特定風險溢價屬公平合理。

此外，吾等從估值師處了解到，亞泰熱力的債務成本是參照亞泰熱力的歷史利率確定的。為評估估值師採用的債務成本率是否合理，吾等與估值師討論以了解：(i)歷史利率能夠反映亞泰熱力在公司層面進行債務融資所能獲得的長期預期借款利率；及(ii)由於亞泰熱力自2019年起獲得國家高新技術企業資格，因此在釐定亞泰熱力的債務成本時考慮了15%的優惠稅率。根據上文所述，吾等認為估值師在釐定加權平均資本成本時所採納的債務成本屬公平合理。

其他主要假設

吾等進一步向估值師查詢估值報告所考慮的其他主要基準及假設(包括但不限於有關維持供熱業務的定價政策及經營開支的歷史資料，以及有關預期未來業務發展的前瞻性資料)。

為評估服務面積增長假設是否公平合理，吾等已(i)審閱長春市地方政府發佈的城區冬季公用服務保障工作方案，留意到長春市供熱服務面積目標年增長約9.3%；(ii)從估值報告中留意到長春市供熱服務面積預計年增長約17.0百萬平方米；(iii)審閱長春市統計局發佈的2019年國民經濟和社會發展統計公報，留意到2019年長春市人口增長率約為2.15%；及(iv)留意到長春市城鎮居民人數和城鎮化率由2014年約3.7百萬人和48.5%增加至2019年約4.5百萬人和59.0%。因此，吾等同意估值師的看法，認為長春市的供熱服務需求將足以支持供熱服務面積的預期增長。

關於估值報告中採用的輸出稅率，吾等已審視國家稅務總局2019年發佈的通知《財稅[2019]38號》和《財政部稅務總局海關總署公告2019年第39號文件》，留意到向居民區和商業區供熱的企業的輸出稅率分別為零和9.0%。

吾等亦與　貴公司管理層和估值師討論，據此，估值中的收入和行政開支估算成本是參照亞泰熱力的歷史財務數據釐定的，當中已考慮(i)應付長春熱力集團的熱力採購費是按公平原則商定；(ii)根據預計勞動力規模和年增長率1.5%釐定的直接勞工成本；(iii)水電費等公用事業費，年增長率為1.5%，與收入增長率一致；及(iv)其他製造費用，假設保持相對穩定。

經向估值師進一步查詢並了解到最終價值是基於最終價值現金流量倍數。該倍數是根據股權成本減去最終增長率之相反計算，其等於亞泰熱力的資本化率。考慮到亞泰熱力的供熱服務面積增長受限於其地理位置，為謹慎起見，最終增長率假定為零。

吾等亦取得及審閱(i) 貴公司編製的預測時間表及相關明細表；(ii)估值報告所依據的財務預測的計算試算表；及(iii)熱力採購框架協議，吾等與估值師一致認為上述基準及假設屬公平合理。

吾等向估值師查詢期間，根據上文所載的吾等的工作，吾等並無發現任何主要因素令吾等懷疑估值所採用的主要基準及假設的公平合理性。經考慮(i)吾等就估值報告對估值師進行之盡職審查；及(ii) 貴公司管理層確認，彼等經審慎周詳之查詢後作出亞泰熱力之財務預測，吾等認為估值所採納之主要基準及假設屬合理。

6.6 對於代價的其他分析

為進一步評估代價是否公平合理，一般採用市盈率等常用基準來評估公司價值。然而，由於亞泰熱力的財務表現為錄得虧損，吾等認為市盈率分析不適用。鑑於亞泰熱力有關其物業、廠房及設備(如管道及機器設備)的折舊費用數額龐大，於2019財年約為人民幣10.2百萬元，吾等採用企業價值與未計利息、稅項、折舊及攤銷前盈利(「**EV/EBITDA**」)比率。此外，吾等認為EV/EBITDA比率受公司資本結構差異的扭曲較小。考慮到EV/EBITDA比率是比較公司與同業估值時普遍接受的基準，而吾等並無察覺任何特定情況會使該等分析變得不適當，因此吾等採用該比率進行分析。在吾等以下的分析中，吾等將瀋陽惠天熱電股份有限公司(股票代碼：000692.SZ)納入其中，由於該公司在2019財年錄得EBITDA為正值，因此因其在2019財年錄得虧損而並無被估值師選取。以下是吾等對可比公司的分析：

股票代碼	公司名稱	主要業務	EV/EBITDA *(附註1)*
002893.SZ	北京華遠意通熱力科技股份有限公司	主要從事供熱服務和節能技術服務	12.8
600167.SH	聯美量子股份有限公司	主要從事供熱、供汽服務	12.1
000692.SZ	瀋陽惠天熱電股份有限公司	主要從事供熱服務	13.7
600719.SH	大連熱電股份有限公司	主要從事供熱服務和供電服務	26.8
		最低：	12.1
		最高：	26.8
		平均：	16.3
	亞泰熱力	主要從事供熱服務；以及建設、維護及設計服務	10.4 *(附註2)*

附註：

1. EV/EBITDA比率是以2020年10月29日（即收購協議的日期）的市值、可比公司的債務及少數股東權益以及最近一個財政年末／期末的現金及現金等價物之和的淨額除以最近一個財政年度的未計利息、稅項、折舊及攤銷前盈利計算。

2. 亞泰熱力的隱含EV/EBITDA比率是通過將代價及2020年5月31日的現金及現金等價物淨額除以2019財年的未計利息、稅項、折舊及攤銷前盈利計算。

如上表所示，可比公司的EV/EBITDA比率介乎最低約12.1倍至最高約26.8倍，平均約16.3倍。亞泰熱力的隱含EV/EBITDA比率約為10.4倍，低於可比公司的比率。

基於上文所述，並考慮到(i)代價乃參考估值師釐定的評估價值而釐定；(ii)根據吾等就估值報告對估值師進行的盡職審查工作，估值所採用的主要基準及假設被認為是合理的；(iii)前次收購事項的背景及代價低於賣方所錄得的亞泰熱力（重組前）的原收購成本的金額，且與該原收購成本扣除根據重組的除外資產

的賬面值後的金額相若；及(iv)代價代表的隱含EV/EBITDA比率低於可比公司的範圍及平均水平，吾等同意董事的看法，認為代價屬公平合理。

7. 熱力採購的持續關連交易

熱力採購框架協議之主要條款及定價政策如下：

(i) 長春熱力集團將按照熱力採購框架協議的條款負責向亞泰熱力供熱；

(ii) 就熱力採購框架協議的期限內的每一年，亞泰熱力將編製並向長春熱力集團提交年度熱力採購需求計劃；

(iii) 長春熱力集團及亞泰熱力將簽訂具體合同，約定服務時期、供熱服務費率以及付款和結算的時間和方式；及

(iv) 雙方同意的採購熱力意向單價為每吉焦人民幣56元，而實際供熱服務費將由雙方公平磋商決定並載於相關的單獨合同，且應不遜於亞泰熱力與獨立第三方訂立的條款。雙方應參考熱力採購相關的歷史價格，以及通過例如政府指定價格、政府指導價或其他同類型供熱服務提供者等渠道收集相關熱力的行業市場價格及利潤率水平後，基於市場平均利潤率或者成本加成的原則定價，以確保價格公平合理。

7.1 訂立熱力採購框架協議之理由及裨益

誠如董事會函件所披露，亞泰熱力為向長春熱力集團出售亞泰熱力存在產權瑕疵的部分資產而進行了重組。根據重組轉讓的土地使用權的地塊，出現以下情況：(a)使用期限已滿，但尚未續期；(b)尚未完成土地使用者由長春熱力集團變更為亞泰熱力；或(c)未取得土地使用權證。至於在重組中轉讓的建築物，部分建築物位於土地使用權證已屆滿的地塊上，而餘下的建築物則尚未取得房屋所有權證。由於上述部分存在業權瑕疵的建築物內有燃煤鍋爐，且安裝穩妥，因此該等燃煤鍋爐(連同其附屬設備)須與該等建築物一同轉讓。轉讓的土地使

用權、建築物和燃煤鍋爐的相關權利、責任和人員也一併轉移。為確保亞泰熱力按重組前的方式持續向用戶供熱，根據重組轉讓的若干燃煤鍋爐(「**燃煤鍋爐**」)將根據熱力採購框架協議通過向長春熱力集團採購熱力，繼續向亞泰熱力的供熱管網供熱。根據熱力採購框架協議採購該等燃煤鍋爐所生產的熱能，可讓亞泰熱力繼續以與重組實施前相同的方式向其用戶供熱，而無需重建或改建其相關供熱網絡，否則亞泰熱力將需要投入時間和成本方可通過相關供熱網絡恢復供熱。

根據董事會函件，在執行上述定價政策時(以及釐定每吉焦人民幣56元的意向單價時)，熱力採購框架協議各方主要採用成本加成法確定單價。釐定就賣方供熱所應付的服務費時將考慮的定價條款主要包括(i)原材料(煤、水、電)及輔助材料成本；(ii)人員成本；(iii)機器及設備的折舊開支；(iv)相關稅費；及(v)賣方集團預期約10%的利潤率。 貴集團的計劃管理部門負責監控此等成本。該部門的人員不時與政府、其他熱力服務供應商及煤炭供應商溝通，以收集因市場波動而可能引起的煤價變動的最新資料。由於水價及電價由政府釐定，計劃管理部門會緊貼政府不時公佈的價格變動。亞泰熱力在釐定熱力採購框架協議下的供熱採購量時，主要考慮相關年度供熱計劃，參考標的燃煤鍋爐的歷史產熱量。

在評估熱力採購框架協議的定價政策及條款是否公平合理時，吾等已(其中包括)(i)與 貴公司管理層討論，並留意到供熱單價是參考供熱商所產生的成本(如天然氣、電力、水、固定資產折舊、維護、工資等價格)、供熱商所需的盈利能力及相關稅項等因素而釐定；(ii)審閱國家發展和改革委員會發佈的城市供熱價格管理暫行辦法，並留意到國家規定的供熱價格也是由類似因素釐定。因此，吾等同意董事的看法，認為該定價原則是合理的；(iii)審閱將供應予亞泰熱力的若干燃煤鍋爐產生的熱量單價計算表，並留意到由此產生的單價約為每吉焦人民幣56元；(iv)審閱大唐長熱吉林熱力有限公司(「大唐」，為賣方集團成員)與第三方供熱服務供應商簽訂的熱力採購框架協議樣本，當中，大唐應付的每吉焦供熱服務費單價於旺季約為每吉焦人民幣55元，於淡季(通常於供熱季開始及接近結束時)則分別為每吉焦人民幣35元。由於長春市平均供熱時間較長，吾等認為高峰期的價格應作為參考市場價格；及(v) 貴公司管理層討論並留意到

計劃管理部門將監控原材料成本，包括但不限於與政府、其他熱力服務供應商及煤炭供應商溝通，以收集因市場波動而可能引起的煤價變動的最新資料，以及緊貼政府不時公佈的水價及電價變動，確保供熱單價是公平合理。

基於上文所述，吾等同意董事的看法，認為(i)釐定就賣方供熱所應付的服務費的定價政策原則是有理據支持、公平及合理的；及(ii)熱力採購框架協議的條款是按一般商業條款訂立，並為公平合理。

7.2 年度上限及基準

根據董事會函件，於截至2023年12月31日止三個年度各年，亞泰熱力就熱力採購框架協議項下擬進行之交易應付長春熱力集團之最高供熱服務費金額須分別不會超過人民幣83.80百萬元、人民幣77.91百萬元及人民幣77.91百萬元。

於釐定年度上限時，董事考慮多項因素，包括截至2023年12月31日止三個年度各年標的燃煤鍋爐向亞泰熱力之客戶產生之預計熱力供應、預計標的燃煤鍋爐將供應的供熱量將於未來減少（源於亞泰熱力的供熱服務面積預計與熱電廠進一步併網而令預計熱電廠將供應的供熱量將於未來增加）、每吉焦人民幣56元之意向單價及10%的緩衝額度，以應對任何不可預見情況，如實際單價及／或標的燃煤鍋爐供熱量可能發生的波動。根據亞泰熱力的供熱服務區與熱電廠併網的計劃，預計截至2022年12月31日止年度，標的燃煤鍋爐預計供熱量較截至2021年12月31日止年度減少約7%，而截至2022年及2023年12月31日止年度，標的燃煤鍋爐預計供熱量將保持相對穩定。

根據董事會函件，由於在重組前，標的燃煤鍋爐由亞泰熱力擁有及計入其財務報表而此等燃煤鍋爐構成亞泰熱力在重組前的產熱設施的一部份，因此於截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度及截至2020年5月31日止五個月並無就亞泰熱力向長春熱力集團採購熱力錄得此類或其他可比較的熱力採購成本。

為評估熱力採購框架協議項下擬進行的交易的建議年度上限（「**上限**」）是否公平合理，吾等已審閱截至2023年12月31日止三個年度各年的上限的計算方法（「**計算方法**」），並留意到截至2023年12月31日止三個年度的上限乃按以下方法計算：(i)預期截至2023年12月31日止三個年度各年的估計供熱量分別約為1.4百萬吉焦、1.3百萬吉焦及1.3百萬吉焦；及(ii)意向單價為每吉焦人民幣56元。考慮到(i)預期供熱量穩定；(ii)意向單價每吉焦人民幣56元屬公平合理；(iii)緩衝額度

可讓　貴公司靈活應付不可預見的情況，包括主要原材料成本及員工成本的意外增加，及／或因寒冷天氣期延長而導致供熱量的意外增加，吾等同意董事的看法，認為熱力採購框架協議項下擬進行的交易的上限屬公平合理。

7.3　內部監控措施

誠如董事會函件所述，　貴集團已準備採取內部監控措施，以確保經擴大集團能公平及有序地履行熱力採購框架協議。該等措施包括：(i)　貴集團計劃管理部門的指定人員將密切監察交易總額，以確保不會超出熱力採購框架協議項下擬進行的交易的建議年度上限；(ii)將按季度向　貴公司管理層提交載有熱力採購框架協議項下交易總額的報告；及(iii)　貴公司獨立非執行董事及核數師將就熱力採購框架協議項下擬進行的交易進行年度審核。

經考慮(i)　貴集團的會計部將設立監察系統，確保一直不超過上限；(ii)將編製並向　貴公司管理層提交審視交易總額的月度報告，及(iii)　貴公司獨立非執行董事及核數師將每年審核熱力採購框架協議項下擬進行的交易，吾等認為，內部監控措施將足夠及有效，以確保熱力採購框架協議項下擬進行的交易將按一般商業條款訂立，並設有有效制度監察上限。

鑑於(i)熱力採購框架協議的定價及付款條款按且將按一般商業條款訂立，且不遜於獨立第三方向亞泰熱力提供的條款；(ii)根據熱力採購框架協議採購的燃煤鍋爐產熱，將使亞泰熱力可繼續以實施重組前的相同方式向客戶供熱，而無需重建或改造其相關供熱網絡；及(iii)　貴集團已實施上述內部監控措施，吾等同意董事的看法，認為熱力採購框架協議的定價政策對獨立股東屬公平合理。

8.　收購事項的可能財務影響

於股權交割後，亞泰熱力(重組後)將成為　貴公司的全資子公司，因此，亞泰熱力的資產、負債及財務業績將併入　貴公司的財務報表。獨立股東務請留意，以下有關收購事項可能產生的財務影響的討論乃基於通函附錄三所載經擴大集團的備考財務資料所提供的說明情況。

8.1 資產淨值

於股權交割後，誠如通函附錄三所載的「經擴大集團的未經審核備考財務資料」所述，預期經擴大集團的資產淨值將減少至約人民幣538.7百萬元。

8.2 盈利

根據通函附錄二所載亞泰熱力的會計師報告所載的經審核財務業績，亞泰熱力於截至2020年5月31日止五個月錄得利潤約人民幣57.7百萬元。鑑於亞泰熱力的財務業績改善及其未來前景，董事預期經擴大集團的盈利將因收購事項而提升。

基於上述收購事項對 貴集團的潛在財務影響，尤其是對 貴集團未來盈利的利好效益，吾等同意 貴公司管理層的看法，認為收購事項符合 貴公司及其股東的整體利益。

推薦建議

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為(i)收購協議、熱力採購框架協議(連同建議年度上限)及據此擬進行的交易的條款乃按一般商業條款訂立並屬公平合理；及(ii)收購事項符合 貴公司及股東的整體利益。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東於臨時股東大會上投票贊成批准收購協議、熱力採購框架協議(連同建議年度上限)及據此擬進行的交易的相關決議案。

此致

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
智富融資有限公司
董事總經理
陳斯漢
謹啟

2020年11月25日

陳斯漢先生為證券及期貨事務監察委員會註冊之持牌人，並為智富融資有限公司從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動及從事保薦人工作之負責人員。彼於企業融資顧問領域具有超過12年經驗。

1. 本集團之財務資料

本集團截至2019年12月31日止三個年度及截至2020年6月30日止六個月之財務資料詳情已於下列文件披露，該等文件已登載於聯交所網站(http://www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.cc-tp.com.cn)。請參閱下列超連結：

- 本公司於2019年9月27日刊發之招股章程（第I-1至I-94頁）
  https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0927/2019092700160_c.pdf
- 本公司於2020年4月8日刊發之截至2019年12月31日止年度之年報（第64至152頁）
  https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0408/2020040800638_c.pdf
- 本公司於2020年9月22日刊發之截至2020年6月30日止六個月之中期報告（第25至64頁）
  https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0922/2020092200473_c.pdf

2. 債項聲明

於2020年9月30日（即本通函付印前就確定經擴大集團之債項之最後實際可行日期）營業時間結束時，經擴大集團之債項如下：

(a) 計息銀行借款

	於2020年9月30日	
	無抵押	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*
銀行借款	69,057	69,057
分析：		
一年內	69,057	69,057

(b) 租賃負債

於2020年9月30日營業時間結束時，經擴大集團有以下與經擴大集團為其營運需要而租賃的物業相關之租賃負債：

	於2020年9月30日
	人民幣千元
租賃負債—流動	565
租賃負債—非流動	941
租賃負債總額	1,506

除上文所述或本通函另行披露及除集團內部負債外，於2020年9月30日營業時間結束時，經擴大集團並無任何未償還或授權發行惟尚未發行之債務證券、有期貸款、其他借款或屬借款性質之借款或債項、承兑信貸、按揭及押記、或然負債或擔保。

3. 營運資金

董事認為，考慮到經擴大集團之現有內部資源及可動用信貸額度、收購事項之影響及在並無不可預見情況下，經擴大集團將有足夠營運資金供現時(即由本通函刊發日期起計未來至少12個月)所需。

4. 概無重大不利變動

就董事所知，於最後實際可行日期，董事確認，彼等並不知悉自2019年12月31日(即編製本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表日期)起本集團之財務或營業狀況有任何重大不利變動。

5. 收購事項對本公司之盈利、資產及負債之影響

於股權交割後，亞泰熱力(重組後)將成為本公司之全資子公司，因此，亞泰熱力之資產、負債及財務業績將併入本公司之財務報表。經擴大集團資產及負債之未經審核備考財務資料(經計及收購事項及完成重組)載列於本通函附錄三。

(a) 資產及負債

於股權交割後，亞泰熱力(重組後)將成為本公司的全資子公司。根據本通函附錄二所載之亞泰熱力經審核財務資料及本通函附錄三所載之經擴大集團未經審核備考財務資料，假設收購事項及重組的完成已於2020年6月30日落實，本集團及經擴大集團之總資產、總負債及淨資產如下：

	本集團	經擴大集團
	人民幣千元	*人民幣千元*
總資產	1,873,317	1,747,954
總負債	1,022,631	1,209,287
淨資產	850,686	538,667

(b) 盈利

於股權交割後，亞泰熱力(重組後)將被視為本公司之全資子公司列賬，其財務業績將併入本公司之財務報表。截至2019年12月31日止年度，本公司錄得經審核利潤約人民幣133,971,000元。根據本通函附錄二－亞泰熱力的會計師報告所載經審核財務業績，截至2019年12月31日止三個年度及截至2020年5月31日止五個月，亞泰熱力分別錄得收入約人民幣395,962,000元、人民幣418,908,000元、人民幣411,562,000元及人民幣240,588,000元。截至2019年12月31日止三個年度，亞泰熱力分別錄得虧損約人民幣69,234,000元、人民幣37,379,000元及人民幣69,781,000元，而亞泰熱力於截至2020年5月31日止五個月錄得利潤約人民幣57,652,000元。截至2019年12月31日止三個年度，亞泰熱力分別錄得綜合虧損合計約人民幣68,204,000元、人民幣38,409,000元及人民幣69,781,000元，而亞泰熱力於截至2020年5月31日止五個月錄得綜合收益合計約人民幣57,292,000元。

6. 經擴大集團之財務及營業前景

本公司是一家總部設於中國的公司，主要從事供熱服務業務。本公司亦提供建設、維護及設計服務業務。供熱業務主要在吉林省內提供供熱服務。建設、維護及設計服務業務主要提供工程建設、工程維護、設計及電氣儀錶維護維修等維護相關服務。本公司主要在中國國內市場開展業務。

2020年，本集團在嚴防新冠肺炎疫情的同時，將繼續深耕供熱業務，持續發揮產業鏈條優勢，始終堅持用新發展理念引領發展行動，重點推進科技創新、技術升級、清潔能源發展等工作，著力提升企業創新引領能力，努力擴大企業資產規模，進一步鞏固行業領先地位，為企業持續發展創造更加優異的業績。

(a) 供熱業務展望

近年來，中國政府積極推進供熱體制改革，鼓勵地方大型企業開展供熱行業整合，本集團作為吉林省最大的供熱企業，將充分發揮供熱業務覆蓋優勢，積極推進行業整合進程，不斷擴大主營發展規模，提升供熱品質、服務質量，進一步鞏固行業龍頭地位。

本集團將繼續積極推進清潔能源方式供熱，尋求更高質量發展。同時，本集團將不斷開拓新的供熱模式，以期形成以熱電聯產為主導，多種新能源形式為補充的供熱新格局。在當前實現一次網智慧調控的基礎上，逐步實現網源聯控，逐步向精細調節、精準供熱邁進。新能源供熱技術的應用與推廣，將使本集團通過深度分析新能源供熱技術的成本曲線，因地制宜開展最具成本優勢的新能源供熱模式，在打好藍天保衛戰的同時，也能為企業創造新的利潤增長點。

本集團將加大供熱相關科技創新力度和技術研發投入，鼓勵自主研發項目，做好成果轉換應用。積極採用智能互聯、5G傳輸、大數據分析等技術，進一步開發智能供熱網絡系統功能，使其高效應用到供熱生產，運行調節等各個環節，降低生產經營成本，提高熱能利用效率，助力企業經營業績持續提升。

收購事項完成後，由於經擴大集團的供熱服務面積將擴大，這不僅將提升經擴大集團的收入，也將鞏固經擴大集團在吉林省供熱行業的領先地位。

(b) 建設、維護及設計業務展望

面對國家「新基建」機遇和挑戰，本集團將在完善智慧熱網平台和熱網互聯互通的基礎上，進一步提升自主研發能力，加大建設、維護及設計業務板塊的推廣路徑，多維度擴大該板塊的業務收入能力。未來，本集團將進一步提升建設、維護及設計業務的技術與服務水平，在現有業務的基礎上，提升並增加企業經營資質，建立健全科技成果轉化機制，利用現有知識產權和專利技術帶動企業的產業升級，切實服務企業經濟發展和供熱民生保障。同時，本集團也將工作重點放在已有項目的推進和收尾工作，優化業務流程，提高服務質量，打造服務品牌，為圓滿完成全年各項任務及推動企業高質量發展奠定堅實基礎。

本集團還將不斷擴大市場影響力，拓寬客戶群體，提高風險防範意識，緊緊抓住行業發展機遇，努力提升核心競爭力，用優秀的經營業績反饋股東。

MOORE

Moore Stephens CPA Limited
801-806 Silvercord, Tower 1,
30 Canton Road, Tsimshatsui,
Kowloon, Hong Kong
T +852 2375 3180
F +852 2375 3828
www.moore.hk

大華馬施雲會計師事務所有限公司

敬啟者：

吾等謹就第II-4至II-50頁所載長春亞泰熱力有限責任公司(「**目標公司**」)的歷史財務資料作出報告，此等歷史財務資料包括目標公司於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度各年以及截至2020年5月31日止五個月(「**有關期間**」)的全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及目標公司於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年5月31日的財務狀況表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱「**歷史財務資料**」)。第II-4至II-50頁所載的歷史財務資料為本報告的一部分，乃為載入吉林省春城熱力股份有限公司(「**貴公司**」)日期為2020年11月25日有關 貴公司建議收購目標公司全部股權(「**建議收購事項**」)的通函(「**通函**」)而編製。

董事對歷史財務資料的責任

目標公司董事須負責根據歷史財務資料附註2所載之編製基準編製真實而公允之歷史財務資料，並負責目標公司董事認為必要的內部控制，以使於編製歷史財務資料時不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

貴公司董事對載列目標公司歷史財務資料之本通函內容負責，而有關資料乃根據與 貴公司會計政策大致相符之會計政策編製。

申報會計師之責任

吾等之責任為就歷史財務資料發表意見，並向 閣下報告吾等之意見。吾等根據香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈之香港投資通函報告委聘準則第200號*投資通函內歷史財務資料之會計師報告*進行工作。該準則規定吾等遵守道德準則，並規劃及進行吾等之工作，以就歷史財務資料是否不存在重大錯誤陳述取得合理核證。

吾等之工作涉及履行程序以取得有關歷史財務資料內金額及披露事項之憑證。所選定之程序取決於申報會計師之判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述之風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮有關目標公司根據歷史財務資料附註2所載編製基準編製真實而公允之歷史財務資料之內部控制，以設計適用於相關情況之程序，惟並非旨在對目標公司內部監控之成效發表意見。吾等之工作亦包括評估目標公司董事所用會計政策之恰當性以及所作出會計估計之合理性，並評估歷史財務資料之整體呈列。

吾等認為，吾等已取得足夠及適當憑證以為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，歷史財務資料根據歷史財務資料附註2所載之編製基準真實而公允地反映目標公司於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年5月31日之財務狀況以及目標公司於各有關期間之財務表現及現金流量。

審閱中期可資比較財務資料

吾等已審閱目標公司之中期可資比較財務資料，包括截至2019年5月31日止五個月之損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表以及其他解釋資料(「**中期可資比較財務資料**」)。目標公司董事負責根據歷史財務資料附註2所載之編製基準編製中期可資比較財務資料。吾等之責任為根據吾等之審閱，對中期可資比較財務資料發表結論。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2400號(經修訂)*審閱過往財務報表之業務*。審閱包括主要向負責財務及會計事務之人員作出查詢，及應用分析性及其他審閱程序。審閱之範圍遠較根據香港審計準則進行審計之範圍為小，故吾等無法保證吾等知悉在審計過程中可能被發現之所有重大事項。因此，吾等不會發表審計意見。根據吾等之審閱，就會計師報告而言，吾等並無發現任何事項令吾等相信，中期可資比較財務資料在各重大方面未有根據歷史財務資料附註2所載之編製基準編製。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例須呈報事項

調整

於編製歷史財務資料時，概無對第II-4頁所界定的相關財務報表作出調整。

股息

目標公司並無就有關期間派付股息。

此致

吉林省春城熱力股份有限公司
列位董事 台照

大華馬施雲會計師事務所有限公司
執業會計師

朱美如
執業證書編號：P05826
香港
謹啟

2020年11月25日

I. 目標公司之歷史財務資料

編製歷史財務資料

以下載列歷史財務資料，其構成本會計師報告之一部分。

就本報告而言，目標公司董事已根據國際會計準則理事會(「**國際會計準則理事會**」)頒佈之國際財務報告準則(「**國際財務報告準則**」)編製有關期間目標公司的財務報表(「**相關財務報表**」)。大華馬施雲會計師事務所有限公司已獲委聘根據香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈之香港審計準則審核有關期間的相關財務報表。

歷史財務資料乃以人民幣(「**人民幣**」)呈列，所有金額均約整至最接近千位(人民幣千元)，惟另有說明者除外。

全面收益表

		截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
		2017年	**2018年**	**2019年**	**2019年**	**2020年**
	附註	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
					(未經審核)	
收入	*7*	395,962	418,908	411,562	243,527	240,588
銷售成本	*9*	(353,586)	(382,905)	(391,515)	(192,086)	(169,368)
毛利		42,376	36,003	20,047	51,441	71,220
其他收入及收益	*7*	13,943	15,129	11,681	1,329	8,206
行政開支		(25,611)	(16,166)	(14,102)	(4,043)	(3,740)
預期信貸虧損撥備		(2,960)	(2,904)	(4,207)	–	(2,171)
研發開支		(14,395)	(13,576)	(13,297)	(5,540)	–
其他開支		(4,855)	(4,984)	(3,895)	(2,777)	(861)
財務成本	*8*	(75,585)	(51,163)	(66,925)	(19,772)	(5,724)
稅前(虧損)/利潤	*9*	(67,087)	(37,661)	(70,698)	20,638	66,930
所得稅(開支)/抵免	*10*	(2,147)	282	917	(4,988)	(9,278)
年/期內(虧損)/利潤		(69,234)	(37,379)	(69,781)	15,650	57,652
其他全面收益/(虧損)						
不會於後續期間重新分類至損益的其他全面收益/(虧損):						
重新計量補充福利責任	*23*	1,030	(1,030)	–	360	(360)
年/期內全面(虧損)/收益合計		(68,204)	(38,409)	(69,781)	16,010	57,292

財務狀況表

		於12月31日			於5月31日
		2017年	**2018年**	**2019年**	**2020年**
	附註	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
非流動資產					
物業、廠房及設備	*11*	170,783	153,197	140,348	130,153
投資物業	*12*	–	–	8,186	8,038
使用權資產	*13*	62,586	57,985	52,197	50,311
遞延稅項資產	*14*	1,773	2,055	2,972	3,392
按公允價值計入損益的金融資產	*15*	50,909	51,536	52,665	–
總非流動資產		286,051	264,773	256,368	191,894
流動資產					
存貨	*16*	48,416	3,268	18,822	761
應收賬款	*17*	2,275	2,239	2,330	–
預付及其他應收款項	*18*	1,258,574	1,210,505	795,281	89,403
其他流動資產	*19*	1,967	1,221	133	12,228
已抵押銀行存款	*20*	110,000	–	1,000	–
現金及現金等價物	*20*	204,532	5,462	877	13,210
總流動資產		1,625,764	1,222,695	818,443	115,602
流動負債					
應付賬款	*21*	53,105	58,397	80,336	71,998
應付票據	*22*	220,000	–	–	–
其他應付款項及應計費用		9,090	10,387	6,715	7,579
計息銀行及其他借款	*22*	355,444	362,001	170,499	–
應付稅項		–	–	–	9,699
提早退休及補充福利責任	*23*	520	660	590	980
遞延收入	*24*	2,438	2,608	3,622	3,622
合同負債	*7*	255,404	242,483	245,147	10,396
總流動負債		896,001	676,536	506,909	104,274
淨流動資產		729,763	546,159	311,534	11,328
總資產減流動負債		1,015,814	810,932	567,902	203,222
非流動負債					
購買設備的應付款項		4,521	8,166	5,372	5,372
計息銀行及其他借款	*22*	748,737	586,735	416,237	–
提早退休及補充福利責任	*23*	11,090	12,150	12,140	11,880
遞延收入	*24*	14,388	13,310	18,774	17,265
合同負債	*7*	65,944	57,846	52,435	48,469
總非流動負債		844,680	678,207	504,958	82,986
淨資產		171,134	132,725	62,944	120,236

		於12月31日			於5月31日
		2017年	**2018年**	**2019年**	**2020年**
	附註	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
權益					
目標公司擁有人應佔權益					
股本	*26*	239,000	239,000	239,000	239,000
儲備虧絀	*26*	(67,866)	(106,275)	(176,056)	(118,764)
總權益		171,134	132,725	62,944	120,236

權益變動表

	目標公司擁有人應佔					
	股本	資本儲備*	法定儲備*	補充福利責任儲備*	累計虧損*	總權益
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
	附註26		*附註26*	*附註23*		
於2017年1月1日	239,000	115	16,070	–	(15,847)	239,338
年內虧損	–	–	–	–	(69,234)	(69,234)
其他全面收益						
重新計量僱員福利責任	–	–	–	1,030	–	1,030
全面虧損合計	–	–	–	1,030	(69,234)	(68,204)
於2017年12月31日	239,000	115	16,070	1,030	(85,081)	171,134
年內虧損	–	–	–	–	(37,379)	(37,379)
其他全面虧損						
重新計量僱員福利責任	–	–	–	(1,030)	–	(1,030)
全面虧損合計	–	–	–	(1,030)	(37,379)	(38,409)
於2018年12月31日	239,000	115	16,070	–	(122,460)	132,725
年內虧損	–	–	–	–	(69,781)	(69,781)
其他全面收益	–	–	–	–	–	–
全面虧損合計	–	–	–	–	(69,781)	(69,781)
於2019年12月31日	239,000	115	16,070	–	(192,241)	62,944
期內利潤	–	–	–	–	57,652	57,652
其他全面虧損						
重新計量僱員福利責任	–	–	–	(360)	–	(360)
全面收益合計	–	–	–	(360)	57,652	57,292
於2020年5月31日	239,000	115	16,070	(360)	(134,589)	120,236

	目標公司擁有人應佔					
	股本	**資本儲備**	**法定儲備**	**補充福利責任儲備**	**累計虧損**	**總權益**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
	附註26		*附註26*	*附註23*		
(未經審核)						
於2019年1月1日	239,000	115	16,070	–	(122,460)	132,725
期內利潤	–	–	–	–	15,650	15,650
其他全面收益	–	–	–	360	–	360
全面收益合計	–	–	–	360	15,650	16,010
於2019年5月31日	239,000	115	16,070	360	(106,810)	148,735

* 該等儲備賬目包含2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年5月31日的財務狀況表中的儲備虧絀分別為人民幣67,866,000元、人民幣106,275,000元、人民幣176,056,000元及人民幣118,764,000元。

現金流量表

		截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
		2017年	**2018年**	**2019年**	**2019年**	**2020年**
	附註	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
					(未經審核)	
經營活動現金流量						
稅前(虧損)／利潤		(67,087)	(37,661)	(70,698)	20,638	66,930
就下列各項作出調整：						
物業、廠房及設備以及投資物業的折舊	*11,12*	29,857	28,162	28,237	15,949	10,343
使用權資產攤銷	*13*	4,642	4,601	4,745	2,061	1,886
利息收入	*7*	(4,537)	(5,840)	(2,516)	(708)	(5)
財務成本	*8*	75,585	51,163	66,925	19,772	5,724
金融資產的公允價值(收益)／虧損	*7*	(36)	(627)	(1,129)	425	2,665
投資收入	*7*	(1,253)	(1,002)	–	–	(3,192)
出售物業、廠房及設備的(收益)／虧損	*9*	(540)	(1)	74	(9)	–
出售使用權資產的虧損	*9*	1,227	–	598	–	–
撇銷物業、廠房及設備	*9*	–	1,506	–	–	–
預期信貸虧損撥備		2,960	2,904	4,207	–	2,171
存貨(增加)／減少		(14,745)	45,148	(15,554)	3,290	18,061
應收賬款(增加)／減少		(3,087)	(2,860)	(4,325)	2,129	163
其他流動資產(增加)／減少		(773)	746	1,088	(12,359)	(12,095)
預付款項及其他應收款項減少／(增加)		20,724	(46,836)	21,422	(56,638)	82,444
應付賬款及票據增加／(減少)		213,924	(214,708)	21,939	(12,431)	(8,338)
其他應付款項及應計費用(減少)／增加		(12,641)	1,297	(3,672)	2,023	865
合同負債增加／(減少)		83,290	(21,019)	(2,747)	(300,162)	(238,717)
遞延收入(減少)／增加		(70,370)	(908)	6,478	42,294	(1,509)
購買設備的應付款項(減少)／增加		(1,693)	3,645	(2,794)	(155)	–
提早退休及補充福利責任(減少)／增加		162	170	(80)	(9,194)	(230)
經營所得／(所用)現金		255,609	(192,120)	52,198	(283,075)	(72,834)
已收利息		4,537	5,840	2,516	708	5
經營活動所得／(所用)淨現金流量		260,146	(186,280)	54,714	(282,367)	(72,829)

		截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
		2017年	**2018年**	**2019年**	**2019年**	**2020年**
	附註	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
					(未經審核)	
投資活動現金流量						
購買物業、廠房及設備項目		(15,720)	(12,179)	(25,058)	–	–
出售物業、廠房及設備項目所得款項		685	98	1,410	78	–
出售使用權資產所得款項		–	–	445	–	–
結清按公允價值計入損益的金融資產的所得款項		–	–	–	–	53,192
已抵押存款(增加)／減少		(110,000)	110,000	(1,000)	–	1,000
應收關聯方款項減少		11,460	94,897	393,829	97,752	623,430
投資活動(所用)／所得淨現金流量		(113,575)	192,816	369,626	97,830	677,622
融資活動現金流量						
銀行及其他借款所得款項		1,311,386	200,000	642,400	600,000	–
償還銀行及其他借款		(1,190,000)	(358,337)	(1,006,783)	(409,906)	(592,460)
已付利息		(69,480)	(47,269)	(64,542)	(8,900)	–
融資活動所得／(所用)淨現金流量		51,906	(205,606)	(428,925)	181,194	(592,460)
現金及現金等價物淨增加／(減少)		198,477	(199,070)	(4,585)	(3,343)	12,333
年／期初現金及現金等價物		6,055	204,532	5,462	5,462	877
年／期末現金及現金等價物	*20*	204,532	5,462	877	2,119	13,210

II. 目標公司歷史財務報表附註

1. 公司資料

長春亞泰熱力有限責任公司(「**目標公司**」)是一家在中華人民共和國(「**中國**」)成立的有限責任公司。目標公司的註冊辦事處位於中國吉林省長春市南關區南湖大路998號南湖大路小區B區(鴻城西域)28號樓407室。

於有關期間,目標公司主要從事供熱業務,包括供熱及送熱以及入網建設。

目標公司董事認為,於2019年12月31日及2020年5月31日,目標公司的唯一擁有人為長春市熱力(集團)有限責任公司,該公司為一家在中國成立並以中國為常駐地的公司,由長春市人民政府國有資產監督管理委員會(「**長春市國資委**」)全資擁有。於2017年12月31日、2018年12月31日及2019年5月31日,目標公司的唯一擁有人為吉林亞泰房地產開發有限公司,該公司為一家在中國成立並以中國為常駐地的公司,由長春市國資委控制。

2. 編製基準

歷史財務資料乃根據國際會計準則理事會(「**國際會計準則理事會**」)頒佈的國際財務報告準則(「**國際財務報告準則**」,包括國際會計準則理事會批准的所有準則及詮釋)。此外,歷史財務資料包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)規定之適用披露事項。

除按公允價值計入損益的金融資產以公允價值計量並以目標公司的功能貨幣人民幣呈列外,歷史財務資料已按歷史成本慣例編製。

按照國際財務報告準則編製歷史財務資料需要使用若干關鍵的會計估計,亦需要管理層在應用目標公司的會計政策過程中作出判斷。涉及高度判斷或複雜性的範疇,或假設及估計對歷史財務資料為重要的範疇於附註5披露。

國際會計準則委員會已頒佈多項新訂及經修訂的國際財務報告準則。就編製過往財務資料而言,目標公司已採納所有適用於相關期間的新訂及經修訂的國際財務報告準則,惟截至2020年5月31日止會計期間尚未生效的任何新準則或詮釋除外。

3. 已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則及詮釋

目標公司並無在歷史財務資料中採納以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則及詮釋：

國際財務報告準則第17號	保險合同及相關修訂[1]
國際財務報告準則第16號(修訂本)	新冠肺炎相關租金減免[4]
國際財務報告準則第3號(修訂本)	對概念框架的提述[2]
國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號、國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則第4號及國際財務報告準則第16號(修訂本)	利率基準改革－第2階段[5]
國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或出資[3]
國際會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動[1]
國際會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房和設備：擬定用途前的所得款項[2]
國際會計準則第37號(修訂本)	虧損性合同－履行合同的成本[2]
國際財務報告準則(修訂本)	2018年－2020年國際財務報告準則的年度改進[2]

[1] 對2023年1月1日或之後開始的年度期間生效
[2] 對2022年1月1日或之後開始的年度期間生效
[3] 對待定日期或之後開始的年度期間生效
[4] 對2020年6月1日或之後開始的年度期間生效
[5] 對2021年1月1日或之後開始的年度期間生效

目標公司董事預期，應用所有其他新訂及修訂國際財務報告準則及詮釋將不會在可見將來對目標公司的財務報表造成重大影響。

4. 重大會計政策概要

公允價值計量

公允價值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取的價格或轉讓負債所支付的價格。公允價值計量乃假設出售資產或轉讓負債的交易於資產或負債主要市場或(在無主要市場的情況下)資產或負債最具優勢市場進行。主要或最具優勢市場須為目標公司可進入的市場。資產或負債的公允價值乃按假設市場參與者於為資產或負債定價時會以他們的最佳經濟利益行事計量。

非金融資產的公允價值計量計及市場參與者能否透過最大限度使用該資產達致最佳用途，或將該資產出售予將最大限度使用該資產以達致最佳用途的另一市場參與者以產生經濟效益。

目標公司採用適用於有關情況且具備充分數據以計量公允價值的估值技巧，以盡量使用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

所有公允價值於財務報表計量或披露的資產及負債乃按對公允價值計量整體屬重大的最低層輸入數據於下述公允價值層級內分類：

第一級 — 按相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)

第二級 — 按估值技巧，就此而言，對公允價值計量屬重大的最低層輸入數據可直接或間接觀察

第三級 — 按估值技巧，就此而言，對公允價值計量屬重大的最低層輸入數據不可觀察

就按經常性基準於財務報表確認的資產及負債而言，目標公司透過於各段有關期間結束時重新評估分類(基於對公允價值計量整體屬重大的最低層輸入數據)確定各層級之間是否已發生轉移。

非金融資產減值

倘存在減值跡象，或須就資產(存貨及金融資產除外)進行年度減值測試時，會估計資產的可收回金額。資產的可收回金額為資產或現金產生單位的使用價值與其公允價值減出售成本兩者的較高者，並就個別資產而釐定，除非資產並不產生在很大程度上獨立於其他資產或資產組別的現金流入，於此情況下，則可收回金額就資產所屬現金產生單位而釐定。

減值虧損僅於資產賬面值超過其可收回金額時確認。於評估使用價值時，估計未來現金流量按反映幣值時間值及資產特定風險的現時市場評估的稅前折現率折現至其現值。減值虧損按與該減值資產功能相符的開支類別於產生期間自損益扣除。

於各段有關期間結束時評估是否有跡象顯示先前所確認的減值虧損可能不再存在或已減少。倘存在有關跡象，則估計可收回金額。僅當用以釐定資產(商譽除外)可收回金額的估計有變時，方會撥回該資產先前確認的減值虧損，但撥回後的金額不得超逾假設於過往年度並無就該資產確認減值虧損而應釐定的賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。有關減值虧損撥回乃於其產生期間計入損益，除非有關資產乃按重估金額列賬，在該情況下，減值虧損撥回乃根據該重估資產的相關會計政策入賬。

關聯方

以下人士被視為目標公司的關聯方，倘：

(a) 有關方為一名人士或該人士的關係密切家庭成員，而該人士

(i) 擁有目標公司的控制權或共同控制權；

(ii) 對目標公司具有重大影響力；或

(iii) 為目標公司或目標公司股東的主要管理人員的一名成員；

或

(b) 有關方為實體且符合下列任何一項條件：

(i) 該實體與目標公司屬同一集團的成員公司；

(ii) 一實體為另一實體(或另一實體的股東、子公司或同系子公司)的合營企業；

(iii) 該實體與目標公司為同一第三方的合營企業；

(iv) 一實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司；

(v) 該實體為目標公司或與目標公司有關連的實體就僱員福利設立的離職後福利計劃；

(vi) 該實體受(a)所述人士控制或共同控制；

(vii) (a)(i)所述人士對實體具有重大影響力或屬該實體(或該實體股東)主要管理人員的一名成員；及

(viii) 向目標公司或目標公司的股東提供主要管理人員服務的實體或為其一部分的任何集團成員公司。

有關人士之家族近親成員為預期與實體進行交易時將影響該人士或受該人士影響之該等家族成員，包括：

(a) 該人士之子女及配偶或家庭伴侶；

(b) 該人士配偶或家庭伴侶之子女；及

(c) 該人士或其配偶或家庭伴侶之受養人。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(在建工程除外)乃按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備項目的成本包括其購買價及任何令資產投入運作及將資產運往擬定用途地點的直接應佔成本。

於物業、廠房及設備項目投入運作後引致的支出，如維修及維護支出(包括大修費用)，通常於產生期間計入損益。倘符合確認標準，主要檢查支出會作為重置，於資產賬面值中資本化。倘大部分物業、廠房及設備須不時重置，目標公司確認該等部分為個別具有特定可使用年期的資產及相應地對其作出折舊。

折舊乃以直線法按其估計可使用年期撇銷各項物業、廠房及設備的成本至其剩餘價值計算。作該用途的主要年率如下：

樓宇	3.3%至7.7%
管道	6%
機器及設備	9.6%
辦公設備及其他	19.2%
汽車	16%

當一項物業、廠房及設備的各部分有不同可使用年期時，該項目的成本乃按合理基準在各部分之間分配，而各部分乃個別地折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法至少於各段有關期間結束時檢討，並作出調整(如適用)。

物業、廠房及設備項目(包括初步確認的任何重大部分)於出售或預期其使用或出售不會帶來任何未來經濟利益時終止確認。因出售或報廢而於該資產終止確認年度的損益確認的任何收益或虧損乃有關資產淨銷售所得款項與賬面值的差額。

在建工程指興建中的樓宇，乃按成本減任何減值虧損列賬，並不予折舊。成本包括直接建築成本及於建築期內有關借貸資金的資本化借款成本。在建工程於竣工且可供使用時將重新分類至適當之物業、廠房及設備類別。

投資物業

投資物業(包括持作出租的樓宇)按成本進行初步計量。與投資物業有關的其後所產生支出，在相關經濟利益很可能流入目標公司且其成本能夠可靠計量時，計入投資物業成本；否則，支出於其產生期間於損益內確認。

目標公司採用成本模式對投資物業進行其後計量。樓宇按其估計可使用年期折舊至其估計淨殘值。樓宇及土地使用權的估計可使用年期、以成本的百分比表示的估計淨殘值及年度折舊率如下：

	估計可使用年期	估計淨殘值	年度折舊率
住宅單位	30年	4%	3.2%

於將投資物業轉變為自用物業時，自轉變之日起，該投資物業重新分類為固定資產。於為賺取租金或資本增值而將自用物業轉出時，自轉讓之日起，固定資產按其賬面值重新分類為投資物業。於轉讓後，轉讓前的賬面值將作為轉讓後的成本入賬。

投資物業的估計可使用年期、淨殘值及所應用的折舊方法於每年年底進行檢討，並作出調整(如適用)。

當投資物業被出售或永久退出使用且預計不能從其出售中取得未來經濟利益時，終止確認該投資物業。投資物業出售、轉讓、報廢或毀損的淨所得款項扣除其賬面值及相關稅項及開支後於當期損益內確認。

當投資物業的可收回金額低於賬面值時，賬面價值減至可收回金額。

租賃

作為承租人

使用權資產

目標公司於租賃開始日期確認使用權資產。使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量而作出調整。使用權資產成本包括已確認租賃負債金額、產生的初始直接成本及於開始日期或之前所作租賃付款減任何已收取租賃優惠。除非目標公司有合理把握於租期結束時取得租賃資產之擁有權，否則已確認之使用權資產於估計可使用年期及租期(以較短者為準)按直線法折舊。

作為出租人

在作為出租人訂立租賃時，目標公司將各項租賃分類為經營租賃或融資租賃。

所有目標公司並未轉讓資產所有權所附帶的絕大部分風險及回報的租賃歸類為經營租賃。倘合同包括租賃及非租賃部分，目標公司根據相對獨立的售價基準將合同對價分配予各部分。租金收入於租期內按直線法核算，並根據其經營性質計入全面收益表之收益。於磋商及安排經營租賃時產生的初始直接成本計入租賃資產的賬面價值，並於租期內按相同方法確認為租金收入。或有租金乃於所賺取的期間內確認為收益。

相關資產所有權所附帶的絕大部分風險及回報轉讓予承租人的租賃歸類為融資租賃。

投資及其他金融資產

初始確認及計量

金融資產在初始確認時分類，其後按攤銷成本、公允價值計入其他全面收益和公允價值計入損益計量。

金融資產在初始確認時的分類取決於金融資產的合同現金流特徵和目標公司管理金融資產的商業模式。除了並不包含顯著的融資組成部分或目標公司已應用權宜不就顯著融資組成部分的影響作出調整的應收賬款外，目標公司初始按公允價值另加收購金融資產應佔交易成本確認金融資產，惟按公允價值計入損益的金融資產除外。並不包含顯著融資組成部分或目標公司已應用權宜的應收賬款，乃根據國際財務報告準則第15號下釐定的交易價格計量，而此乃根據下文「收入」載列的該等政策。

為使金融資產按攤銷成本或按公允價值計入其他全面收益進行分類及計量，金融資產的合同現金流量為單純支付本金及未償還本金的利息付款。

目標公司管理金融資產的業務模式指其如何管理其金融資產以產生現金流。業務模式確定現金流是否將來自收集合同現金流、出售金融資產，或兩者兼有。

循正常途徑買入及出售的金融資產於交易日(即目標公司承諾購買或出售資產之日)確認。循正常途徑買入或出售，乃指須於法規或一般市場慣例設定的期間內交付資產的金融資產買入或出售。

後續計量

金融資產的後續計量如下所述取決於其類別：

按攤銷成本列賬的金融資產(債務工具)

目標公司按攤銷成本計量符合以下兩項條件的金融資產：

- 以收取合同現金流量為目的而持有金融資產之業務模式下持有金融資產。
- 金融資產之合同條款於指定日期產生之現金流量純粹為支付本金及未償還本金之利息。

按攤銷成本列賬的金融資產其後使用實際利率法計量，並可能受減值影響。當資產終止確認、修訂或減值時，收益及虧損於損益表中確認。

按公允價值計入損益的金融資產

按公允價值計入損益之金融資產包括持作買賣的金融資產、於初始確認時指定按公允價值計入損益的金融資產，或強制要求以公平值計量的金融資產。倘收購金融資產旨在於近期內出售或購回，則歸類為持作買賣。衍生工具(包括單獨的嵌入衍生工具)亦歸類為持作買賣，除非被指定為有效對沖工具。現金流量不僅為本金和利息付款的金融資產歸類為按公允價值計入損益及計量，而不論其業務模式為何。儘管如上文所述債務工具可分類為以攤銷成本列賬或按公允價值計入其他全面收益，倘能夠消除或顯著減少會計錯配，則債務工具或會於初步確認時指定為按公允價值計入損益。

按公允價值計入損益的金融資產按公允價值於財務狀況表中列賬，公允價值變動淨額於損益表中確認。

終止確認金融資產

金融資產(或，如適用，一項金融資產的一部分或一組同類金融資產的一部分)主要在下列情況下將予終止確認(即從目標公司的財務狀況表中剔除)：

- 自資產收取現金流的權利已屆滿；或
- 目標公司已轉讓其自資產收取現金流的權利，或已通過有關安排來承擔責任；及(a)目標公司已轉讓資產的絕大部分風險及回報；或(b)目標公司並無轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，但已轉讓資產的控制權。

當目標公司已轉讓其自一項資產收取現金流的權利或已訂立一項轉手安排，目標公司評估其是否保留資產所有權的風險及回報及保留程度。當目標公司並無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報，亦無轉讓該資產的控制權，則目標公司繼續以目標公司持續涉入的程度將轉讓資產確認入賬。於該情況下，目標公司亦確認一項相關負債。轉讓資產及相關負債乃以反映目標公司保留權利及責任的基準計量。

持續參與指目標公司就已轉讓資產作出的保證，已轉讓資產乃以該項資產的原賬面值與目標公司或須償還的代價數額上限兩者之較低者計算。

金融資產減值

目標公司確認對並非按公允價值計入損益的所有債務工具預期信貸虧損(「**預期信貸虧損**」)的撥備。預期信貸虧損乃基於根據合同到期的合同現金流與目標公司預期收取的所有現金流之間的差額而釐定，並以原實際利率的近似值折現。預期現金流將包括來自出售所持抵押品現金流量或組成合同條款的其他信貸提升措施。

一般方法

預期信貸虧損分兩個階段確認。就自初始確認起未有顯著增加的信貸風險而言，預期信貸虧損提供予未來12個月內可能發生違約事件而導致的信貸虧損(12個月預期信貸虧損)。就自初始確認起已顯著增加的信貸風險而言，不論何時發生違約，於風險餘下存續期間內的預期信貸虧損均須計提虧損撥備(整個存續期間預期信貸虧損)。

於各報告日期，目標公司評估一項金融工具的信貸風險自初始確認起是否顯著增加。當作出評估時，目標公司比較於該報告日期該項金融工具發生違約的風險，以及於初始確認日期該項金融工具發生違約的風險，並考慮毋須花費不必要成本或精力即可獲得的合理及支持性資料，包括歷史性及前瞻性資料。

目標公司認為，當合同付款逾期90日時，金融資產即屬違約。然而，在若干情況下，當內部或外部資料顯示在考慮目標公司持有的任何信貸提升措施前，目標公司不大可能悉數收到未償還合同金額，則目標公司亦可認為金融資產違約。倘沒有合理期望收回合同現金流，金融資產即予以撇銷。

按公允價值計入其他全面收益的債務投資及按攤銷成本列賬的金融資產在一般方法下受減值所規限，計量彼等的預期信貸虧損時採用以下階段作分類，惟應收賬款及合同資產除外，其應用下文詳述的簡化方法。

第一階段　初始確認起信貸風險並無顯著增加及虧損撥備以12個月預期信貸虧損的同等金額計量的金融工具

第二階段　自初始確認起信貸風險已顯著增加的金融工具，惟並非信貸減值金融資產及其虧損撥備以整個存續期間預期信貸虧損的同等金額計量

第三階段　於報告日期為信貸減值的金融資產(惟購入或源生時並非信貸減值)，其虧損撥備以整個存續期間預期信貸虧損的同等金額計量

簡化方法

就不包含顯著的融資組成部分或目標公司應用權宜不就顯著融資組成部分的影響作出調整的應收賬款及合同資產，目標公司應用簡化方法計算預期信貸虧損。在簡化方法下，目標公司並不追蹤信貸風險的變動，反之於各報告日期根據整個存續期間預期信貸虧損確認虧損撥備。

目標公司建立了基於其過往信貸虧損經驗計算的壞賬矩陣，並根據對特定借款人及經濟環境的前瞻性因素作出調整。

就包含顯著的融資組成部分的應收賬款及合同資產，目標公司就其會計政策選擇採納簡化方法計算預期信貸虧損，政策如上所述。

金融負債

初始確認及計量

金融負債於初步確認時被分類為貸款及借款或應付款項(如適用)。

初步確認所有金融負債時，按公允價值計量，倘屬貸款及借款及應付款項，則須扣除直接應佔交易成本。

目標公司的金融負債包括貿易及其他應付款項、計息銀行及其他借款。

後續計量

不同類別金融負債的後續計量方法如下：

貸款及借款

於初始確認後，計息貸款及其他借款其後使用實際利率法按攤銷成本計量，除非貼現影響不重大，在該情況下，則按成本列賬。收益及虧損於負債終止確認時並通過實際利率攤銷程序於損益確認。

計算攤銷成本時，考慮收購產生的任何折價或溢價以及作為實際利率不可或缺的費用或成本。實際利率攤銷則計入損益的財務成本。

金融負債終止確認

金融負債於負債責任解除、取消或屆滿時終止確認。倘現有金融負債被另一項由同一借貸人提供但絕大部分條款不同的負債所取代，或現有負債的條款經大幅修訂，則有關交換或修訂被視為終止確認原有負債並確認新負債處理，而相關賬面值的差額於損益確認。

抵銷金融工具

倘現時有可強制執行的法定權利就已確認金額進行抵銷，並且有意圖按淨額基準結算或同時變現資產及結算負債，則金融資產與金融負債可抵銷且淨額於財務狀況表列報。

存貨

存貨按成本與可變現淨值二者中的較低者列賬。成本按加權平均法釐定，而在製品及製成品包括直接材料、直接勞工及按適當比例計算的間接費用。可變現淨值基於估計售價減估計完工及出售時產生的任何成本計算。

現金及現金等價物

就現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款，以及可隨時轉換成已知金額的現金、價值變動風險不大且購買時一般具有不超過三個月的短暫期限的短期高流通投資。

就財務狀況表而言，現金及現金等價物包括用途不受限制的手頭現金及銀行存款(包括定期存款)以及性質與現金類似的資產。

撥備

撥備乃於因過往事件而須承擔現時責任(法定或推定)，而履行該責任將可能導致未來資源流出且該責任所涉金額能夠可靠估計時確認。

倘貼現影響重大，則確認的撥備金額為預期履行責任所需的未來支出於各段有關期間末的現值。貼現現值隨時間增加的金額計入損益中的財務成本。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與並非於損益確認的項目相關的所得稅亦不會於損益確認，而於其他全面收益或直接於權益確認。

即期稅項資產及負債乃按預期自稅務機關收回或支付予其的金額，根據於各段有關期間結束前已頒佈或實質上已頒佈的稅率(及稅法)，經考慮目標公司經營所在國家通行的詮釋及慣例計量。

遞延稅項採用負債法就於各段有關期間結束時資產及負債的稅基與兩者用作財務報告的賬面值之間的所有暫時差額計提撥備。

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時差額而確認，惟下列情況除外：

- 遞延稅項負債乃因在一項並非業務合併的交易中初步確認商譽或資產或負債而產生，且於交易時並不影響會計利潤或應課稅利潤或虧損；及

- 就與於子公司及聯營公司的投資相關的應課稅暫時差額而言，暫時差額的撥回時間為可控制，且該等暫時差額於可預見將來可能不會撥回。

遞延稅項資產乃就所有可扣減暫時差額、未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損的結轉而確認。遞延稅項資產以可能有應課稅利潤用作抵銷可扣減暫時差額、未動用稅項抵免及未動用稅項虧損的結轉為限予以確認，惟下列情況除外：

- 與可扣減暫時差額有關的遞延稅項資產乃因在一項並非業務合併的交易中初次確認資產或負債而產生，且於交易時並不影響會計利潤或應課稅利潤或虧損；及

- 就與於子公司、聯營公司及合營企業的投資相關的可扣減暫時差額而言，遞延稅項資產僅於暫時差額於可預見將來有可能撥回以及將有應課稅利潤用作對銷暫時差額的情況下，方予確認。

遞延稅項資產的賬面值於各段有關期間結束時審閱，並在不再可能有足夠應課稅利潤以動用全部或部分遞延稅項資產時，相應扣減該賬面值。未被確認的遞延稅項資產會於各段有關期間結束時重新評估，並在可能有足夠應課稅利潤以收回全部或部分遞延稅項資產時予以確認。

遞延稅項資產及負債乃按預期適用於變現資產或清償負債期間的稅率，根據於各段有關期間結束前已頒佈或實質上已頒佈的稅率(及稅法)計量。

當且僅當目標公司有可合法執行權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產與遞延稅項負債與同一稅務機關對同一應課稅實體或於各未來期間預期有大額遞延稅項負債或資產需要結算或收回時，擬按淨額基準結算即期稅項負債及資產或同時變現資產及結算負債的不同應課稅實體徵收的所得稅相關，則實體將遞延稅項資產與遞延稅項負債抵銷。

政府補助

倘能合理確定將會收取政府補助且符合所有附帶條件，則有關補助將按公允價值予以確認。倘補助與開支項目有關，即於擬補償成本的支銷期間內系統地確認為收入。

倘補助與資產有關，公允價值將計入遞延收入賬戶，並於有關資產的預期可使用年期內，以等額年金調撥至損益或從資產賬面值中扣減並以經扣減折舊開支調撥至損益。

收入

客戶合同收入

客戶合同收入於貨物或服務控制權轉移至客戶時確認，獲取金額反映目標公司預期就交換該等貨物或服務有權獲得的代價。

當合同代價包含可變金額，代價估計為目標公司轉讓貨品或服務予客戶時將有權換取的金額。可變代價於合同訂立時作估計並受限制，直至已確認的累計收入金額不大可能出現重大收入撥回，其時可變代價的相關不確定性隨即獲解決。

當合同包含融資組成部分，其向客戶提供重大利益，為轉移貨物或服務予該客戶融資超過一年，則收入按應收款項金額的現值計量，並以於合同起始時目標公司與該客戶之間的單獨融資交易反映的折現率折現。當合同包含融資組成部分，其向目標公司提供重大財務利益超過一年，則合同下確認的收入包括實際利率法下合同負債的利息支出。對於客戶付款與轉移承諾貨物或服務之間的時間差距為一年或以下的合同，使用國際財務報告準則第15號的權宜方法，即交易價格不就重大融資組成部分的影響作出調整。

1) 供熱及送熱

供熱及送熱所產生的收入乃於預定期間按直線基準確認，原因是客戶取得並同時消耗目標公司所提供的資源。收入主要參考政府所規定的供暖天數佔供暖期總天數的比例計量。

2) 入網建設費

目標公司就目標公司接駁住宅及非住宅樓宇的一級管網向客戶收取入網建設費。入網建設費為不可退回。入網建設費的收入就入網於預計客戶受益期內確認。

3) 工程建設服務

提供建設服務所得收入隨時間確認，並使用投入法計量進度至達成服務，因為目標公司的履約創造或改良了客戶在資產被創造或改良時所控制的資產。投入法按實際產生成本相對於達成建設服務的估計總成本的比例確認收入。

4) 銷售貨品

當資產控制權一般以交付貨品的方式被轉讓予客戶時，於該時點確認銷售貨品的收入。

其他來源的收入

租金收入按租期以時間比例確認。

其他收入

利息收入使用實際利率法通過對金融資產賬面總值應用實際利率而確認。

合同負債

合同負債是指目標公司已從客戶處收到對價(或應支付的對價金額)而向客戶轉讓貨物或服務的責任。倘若客戶在目標公司向客戶轉讓貨物或服務前支付對價，則在付款時或付款到期時(以較早者為准)確認合同負債。合同負債於目標公司履行合同時確認為收入。

僱員福利

僱員福利主要包括工資、獎金、津貼及補貼、養老保險、社會保險及住房公積金、工會經費、僱員教育經費及與獲得僱員提供的服務相關的其他開支。目標公司於僱員提供服務的有關期間，將僱員福利確認為負債，並根據不同的受益人計入有關資產成本及開支。

社會退休金計劃

目標公司已為其僱員參與由當地政府勞動及保障部門安排的社會退休金計劃。目標公司每月向該等社會退休金計劃作出供款。根據社會退休金計劃的規則，供款於應付時自損益扣除。根據該等計劃，目標公司除作出供款以外並無其他責任。

終止僱傭及提前退休福利

終止僱傭及提前退休福利為目標公司於正常退休日期前終止僱傭而須支付的款項或僱員自願離職以換取的福利。目標公司在能明確承諾終止及該實體具備詳盡正式計劃終止現有僱員的僱傭而無撤回的可能性時，確認終止僱傭及提前退休福利。在提出鼓勵自願離職的情況下，終止僱傭福利基於預期接受該提議的僱員人數來進行計量。於有關期間間結束後超過12個月支付的福利折現至其現值。

預期於有關期間未起計一年內支付的終止僱傭福利分類為流動負債。

設定福利計劃

根據相關的地方規定，目標公司為退休員工制定設定福利計劃(即補充供熱補貼)，以支付供熱費和其他補貼。供熱費將在員工退休後按月支付，直至員工離世為止。

目標公司為合資格僱員提供補充供熱補貼及其他福利(如適用)。設定福利並無撥付資金。提供福利計劃下的福利成本採用預計單位信貸精算估值法釐定。

設定福利計劃產生的重新計量金額(包括精算損益)即時在財務狀況表內確認，並相應於該等金額產生期間在權益科目中的其他全面收益扣除或計入。重新計量金額不會在其後期間重新列入損益。

淨利息通過將貼現率應用於設定福利負債或資產淨額來計算。目標公司於損益表(按職能)中「銷售成本」及「行政開支」項下確認界定福利責任淨額的下列變動：

- 服務成本包括即期服務成本、過往服務成本、縮減收益及虧損、非常規結算
- 淨利息開支或收入

住房公積金及其他社會保險

目標公司已根據中國有關法律法規為其僱員參與定額社會保障供款計劃。該等計劃包括住房公積金、基本醫療保險、失業保險、工傷保險和生育保險。目標公司每月就住房公積金及其他社會保險作出供款，並按照應計基準自損益扣除。

除上述者外，目標公司並無就僱員福利擁有法定或推定責任。

借款成本

收購、建造或生產合資格資產(即需待相當時間方可達致其擬定用途或出售的資產)直接應佔的借款成本資本化作為該等資產成本的一部分。當資產大致可作擬定用途或出售時，則停止將該等借款成本資本化。特定借款於用作合資格資產支出前的暫時性投資所賺取的投資收入，於已資本化的借款成本中扣除。所有其他借款成本均於產生期間支銷。借款成本包括實體就借取資金產生的利息及其他成本。

5. 重大會計判斷及估計

編製目標公司的歷史財務資料時，管理層須作出會影響各段有關期間結束時收入、開支、資產及負債的呈報金額以及或有負債披露的判斷、估計及假設。有關該等估計及假設的不確定因素可能導致於未來期間須就受影響的資產或負債賬面值作出重大調整的結果。

估計不確定因素

下文載列對導致就下個報告期間內資產及負債賬面值作出大幅調整構成重大風險的有關未來的主要假設及於各段有關期間結束時存在的估計不確定因素的其他主要來源。

物業、廠房及設備的可使用年期及剩餘價值

目標公司釐定其物業、廠房及設備的估計剩餘價值、可使用年期及相關折舊開支。該估計以具有類似性質及功能的物業、廠房及設備實際可使用年期的過往經驗為基準。由於技術創新、競爭對手採取行動應對嚴峻的行業周期或對資產用途的法律或類似限制，因此可能會發生重大變化。管理層將在可使用年期及剩餘價值低於之前估計的情況下增加折舊費用，或撇銷或撇減技術性過時或遭到淘汰或出售的非戰略性資產。物業、廠房及設備詳情載於歷史財務資料附註11。

應收款項的預期信貸虧損撥備

目標公司使用撥備矩陣計算應收款項的預期信貸虧損。撥備率基於擁有類似虧損形式的各客戶分部組別(即按地理、產品類型、客戶類型及評級分類及以信用證及其他信用保險形式覆蓋)的逾期日期計。

撥備矩陣初步基於目標公司歷史觀察違約率計算。目標公司將通過調整矩陣以調整歷史信用虧損經驗與前瞻性資訊。例如，如果預測經濟狀況(如國內生產總值)將在未來一年內惡化，這可能導致違約數量增加，歷史違約率將得到調整。在每個報告日，歷史觀察到的違約率都會被更新，並分析未來其可能發生的變化。

對歷史觀察到的違約率、預測的經濟狀況和預期信用風險損失之間的相關性的評估是一個重要的估計。預期信用風險損失的金額對環境的變化和預測的經濟狀況很敏感。目標公司的歷史信用損失經驗和對經濟狀況的預測也可能無法代表未來金融資產的實際違約。目標公司應收款項的預期信貸虧損有關的資料於歷史財務資料附註17披露。

非金融資產減值

目標公司於各段有關期間結束時評估非金融資產有否任何減值跡象。其他非金融資產在有跡象顯示賬面值可能無法收回時進行減值測試。倘資產的賬面值或現金產生單位超逾其可收回金額(即公允價值減出售成本與使用價值的較高者)，則視為已減值。公允價值減出售成本按可觀察市價減出售資產的增量成本計算。倘採用使用價值計算，則管理層須估計資產或現金產生單位的預期未來現金流量，選取合適的折現率以計算該等現金流量的現值。

6. 經營分部資料

就管理而言，目標公司認為，逾95%的業務是主要來自供熱，包括供熱及送熱以及入網建設費，並承受共同的風險及回報。因此，目標公司董事認為，目標公司只有一個經營分部。

管理層監察目標公司的整體業績及財務狀況，並根據第二節附註4所載的相同會計政策編製，以為資源分配及表現評估作出決定。

地理資料

目標公司來自客戶的收入全部來自中國，而目標公司的非流動資產全部位於中國。

主要客戶的資料

於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年5月31日止五個月，目標公司沒有任何向單一客戶銷售的收入佔目標公司總收入的10%或以上。

7. 收入、其他收入及收益

對目標公司收入、其他收入及收益的分析如下：

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
				(未經審核)	
客戶合同收入					
供熱及送熱	384,450	408,150	398,073	239,415	235,094
入網建設費	9,001	9,368	9,566	3,933	3,966
工程建設	1,484	64	1,516	27	–
銷售貨品	790	1,000	1,423	–	1,410
	395,725	418,582	410,578	243,375	240,470
其他來源的收入					
租金收入	234	326	984	152	–
廢料銷售收入	3	–	–	–	118
總計	395,962	418,908	411,562	243,527	240,588
其他收入及收益					
銀行利息收入	4,537	5,840	2,516	708	5
按公允價值計入損益的金融資產的收益／(虧損)	36	627	1,129	425	(2,665)
投資收入	1,253	1,002	–	–	3,192
政府補助*	7,650	7,314	5,816	–	7,658
其他	467	346	2,220	196	16
	13,943	15,129	11,681	1,329	8,206

* 截至2017年、2018年、2019年12月31日以及2019年及2020年5月31日止年度／期間分別收到並確認人民幣6,112,000元、人民幣4,706,000元、人民幣2,171,000元、人民幣零元和人民幣6,149,000元。概無有關該等補助的未履行條件及其他或有情況。

客戶合同收入

(i) 分類收入資料

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
				(未經審核)	
貨品或服務類別					
供熱分部：					
— 供熱及送熱	384,450	408,150	398,073	239,415	235,094
— 入網建設費	9,001	9,368	9,566	3,933	3,966
	393,451	417,518	407,639	243,348	239,060
建設、維護及設計服務分部：					
— 工程建設	1,484	64	1,516	27	–
— 銷售貨品	790	1,000	1,423	–	1,410
	2,274	1,064	2,939	27	1,410
總計	395,725	418,582	410,578	243,375	240,470
屬於國際財務報告準則第15號範圍的合同的收入確認時間					
提供隨時間交付的服務	394,935	417,582	409,155	243,375	239,060
於某一時點轉移的貨品	790	1,000	1,423	–	1,410
總計	395,725	418,582	410,578	243,375	240,470

(a) 合同負債

	於12月31日			於5月31日
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
即期：				
供熱	255,314	242,133	244,269	9,518
租金收入	90	350	878	878
	255,404	242,483	245,147	10,396
非即期：				
供熱	65,944	57,846	52,435	48,469

合同負債主要包括提供供熱及送熱以及入網建設服務。

(b) 就合同負債確認的收入

下表列示於各段有關期間確認且於期初計入合同負債的收入金額。

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
				(未經審核)	
供熱及送熱	237,878	245,960	232,695	232,695	234,751
入網建設費	8,931	9,354	9,438	3,933	3,966
租金收入	90	90	350	146	–
	246,899	255,404	242,483	236,774	238,717

(ii) 履約責任

由於履約責任是最初預計為期一年或以下的合約的一部分，目標公司已選擇以不披露所提供的供熱及送熱服務的餘下履約責任，作為實際操作適當安排。

8. 財務成本

目標公司財務成本的分析如下：

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
				(未經審核)	
財務成本：					
債券利息及支出	51,768	43,011	33,849	10,872	5,444
提前退休及補充福利責任的利息	310	550	400	170	280
短期銀行及其他借款的利息	23,507	7,602	32,676	8,730	–
	75,585	51,163	66,925	19,772	5,724

9. 稅前(虧損)／利潤

除歷史財務資料附註中披露的支出及抵免外，於達致稅前(虧損)／利潤時已計入下列各項：

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
				(未經審核)	
供熱業務成本	353,009	382,905	390,692	192,086	169,368
其他	577	–	823	–	–
	353,586	382,905	391,515	192,086	169,368
僱員福利開支					
工資、薪金及津貼	40,291	43,437	39,947	18,525	15,567
退休金計劃供款	8,343	9,355	7,708	2,269	635
住房公積金	4,699	5,505	5,195	546	1,738
福利及其他開支	8,456	8,926	7,663	2,011	1,907
服務成本*(附註23)*	160	140	180	80	80
僱員福利開支	61,949	67,363	60,693	23,431	19,927

僱員福利開支已計入全面收益表中的「銷售成本」、「行政開支」及「研發開支」。

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
				(未經審核)	
核數師酬金*	–	–	90	–	–
物業、廠房及設備以及投資物業的折舊**	29,857	28,162	28,237	15,949	10,343
使用權資產攤銷*(附註13)*	4,642	4,601	4,745	2,061	1,886
出售物業、廠房及設備的虧損／(收益)	(540)	(1)	74	(9)	–
出售使用權資產的虧損	1,227	–	598	–	–
撇銷物業、廠房及設備	–	1,506	–	–	–

* 截至2017年及2018年12月31日止年度／期間的核數師酬金由前最終控制方承擔。

** 折舊(使用權資產折舊除外)已計入全面收益表中的「銷售成本」、「行政開支」及「研發開支」。

10. 所得稅開支

目標公司於2017年及2018年按25%的稅率繳納企業所得稅。

目標公司自2019年起獲得高新技術企業資格，於3年期內可享15%的優惠稅率。

目標公司所得稅開支／(抵免)的主要組成部分如下：

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
				(未經審核)	
即期所得稅	–	–	–	3,124	9,698
遞延稅項支出／(抵免) *(附註14)*	2,147	(282)	(917)	1,864	(420)
年／期內總稅項支出／(抵免)	2,147	(282)	(917)	4,988	9,278

採用目標公司所處司法管轄區的法定稅率計算的稅前(虧損)／利潤適用的稅項開支與按實際稅率計算的稅項開支對賬如下：

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
				(未經審核)	
稅前(虧損)／利潤	(67,087)	(37,661)	(70,698)	20,638	66,930
按法定稅率25%計算的稅項	(16,772)	(9,415)	(17,675)	5,160	16,733
不可扣減開支	2,281	631	1,164	1,864	–
動用過往未確認的稅務虧損	–	–	–	–	(762)
減稅	–	–	7,070	(2,036)	(6,693)
未確認的稅務虧損	16,638	8,502	8,524	–	–
	2,147	(282)	(917)	4,988	9,278

11. 物業、廠房及設備

	樓宇	管道	機器及設備	辦公及電子設備	汽車	在建工程（「在建工程」）	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
成本：							
於2017年1月1日	31,254	239,679	261,296	1,778	5,935	694	540,636
添置	–	1,000	3,555	93	410	10,662	15,720
轉撥	–	–	10,662	–	–	(10,662)	–
出售	–	–	(8,615)	–	(1,017)	(12)	(9,644)
於2017年12月31日	31,254	240,679	266,898	1,871	5,328	682	546,712
添置	–	–	1,342	–	–	10,837	12,179
轉撥	–	1,614	9,223	–	–	(10,837)	–
出售	–	–	(12,281)	–	(270)	–	(12,551)
於2018年12月31日	31,254	242,293	265,182	1,871	5,058	682	546,340
添置	–	–	2,247	64	–	22,747	25,058
轉撥	(10,946)	125	22,622	–	–	(22,747)	(10,946)
出售	–	–	(11,976)	–	(3,001)	(149)	(15,126)
於2019年12月31日及2020年5月31日	20,308	242,418	278,075	1,935	2,057	533	545,326
累計折舊：							
於2017年1月1日	(11,343)	(184,705)	(149,934)	(1,139)	(5,013)	–	(352,134)
撥備	(1,006)	(8,302)	(20,182)	(162)	(205)	–	(29,857)
出售	–	–	6,201	–	976	–	7,177
於2017年12月31日	(12,349)	(193,007)	(163,915)	(1,301)	(4,242)	–	(374,814)
撥備	(1,004)	(7,408)	(19,387)	(156)	(207)	–	(28,162)
出售	–	–	9,574	–	259	–	9,833
於2018年12月31日	(13,353)	(200,415)	(173,728)	(1,457)	(4,190)	–	(393,143)
撥備	(2,150)	(7,371)	(18,388)	(132)	(196)	–	(28,237)
轉撥	2,760	–	–	–	–	–	2,760
出售	–	–	10,825	–	2,817	–	13,642
於2019年12月31日	(12,743)	(207,786)	(181,291)	(1,589)	(1,569)	–	(404,978)
撥備	(185)	(3,077)	(6,841)	(28)	(64)	–	(10,195)
於2020年5月31日	(12,928)	(210,863)	(188,132)	(1,617)	(1,633)	–	(415,173)
減值：							
於2017年1月1日	–	–	(3,437)	–	–	–	(3,437)
出售	–	–	2,322	–	–	–	2,322
於2017年12月31日	–	–	(1,115)	–	–	–	(1,115)
出售	–	–	1,115	–	–	–	1,115
於2018年及2019年12月31日以及2020年5月31日	–	–	–	–	–	–	–
賬面淨值：							
於2017年12月31日	18,905	47,672	101,868	570	1,086	682	170,783
於2018年12月31日	17,901	41,878	91,454	414	868	682	153,197
於2019年12月31日	7,565	34,632	96,784	346	488	533	140,348
於2020年5月31日	7,380	31,555	89,943	318	424	533	130,153

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年5月31日，概無質押目標公司的物業、廠房及設備以擔保目標公司的計息銀行及其他借款。於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年5月31日，所有樓宇具備所有權證書。

2020年7月，目標公司與擁有人長春市熱力(集團)有限責任公司簽訂資產轉讓協議，以通過減少擁有人出資的方式，出售於2020年5月31日賬面值為人民幣59,894,000元的部分物業、廠房及機器(見附註32)。

12. 投資物業

	於12月31日			於5月31日
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
成本：				
於年／期初	–	–	–	10,946
轉撥	–	–	10,946	–
於年／期末	–	–	10,946	10,946
累計折舊：				
於年／期初	–	–	–	2,760
年度／期間支出	–	–	–	148
轉撥	–	–	2,760	–
於年／期末	–	–	2,760	2,908
賬面淨值	–	–	8,186	8,038

目標公司董事認為，於2019年12月31日及2020年5月31日，投資物業的公允價值分別為人民幣14,614,000元及人民幣14,511,000元。

13. 使用權資產

	於12月31日			於5月31日
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
成本：				
於年／期初	123,139	121,444	121,444	119,380
出售	(1,695)	–	(2,064)	–
於年／期末	121,444	121,444	119,380	119,380
累計折舊：				
於年／期初	54,684	58,858	63,459	67,183
年度／期間支出	4,642	4,601	4,745	1,886
出售	(468)	–	(1,021)	–
於年／期末	58,858	63,459	67,183	69,069
賬面淨值	62,586	57,985	52,197	50,311

目標公司為營運而租賃土地和建築物。租賃合同的固定期限為8年至30年。

2020年7月，目標公司與擁有人長春市熱力(集團)有限責任公司簽訂資產轉讓協議，以通過減少擁有人出資的方式，出售於2020年5月31日賬面值為人民幣50,311,000元的全部使用權資產(見附註32)。

14. 遞延稅項資產／(負債)

	(遞延稅項負債)	遞延稅項資產	
	公允價值變動	**減值撥備**	**總計**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於2017年1月1日	(218)	4,138	3,920
年內於損益計入／(扣除)的遞延稅項*(附註10)*	(9)	(2,138)	(2,147)
於2017年12月31日	(227)	2,000	1,773
年內於損益計入／(扣除)的遞延稅項*(附註10)*	(157)	439	282
於2018年12月31日	(384)	2,439	2,055
年內於損益計入／(扣除)的遞延稅項*(附註10)*	(282)	1,199	917
於2019年12月31日	(666)	3,638	2,972
年內於損益計入／(扣除)的遞延稅項*(附註10)*	666	(246)	420
於2020年5月31日	–	3,392	3,392

15. 按公允價值計入損益的金融資產

	於12月31日			於5月31日
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
按公允價值計入損益的金融資產				
— 金融機構的理財產品	50,909	51,536	52,665	–

按公允價值計入損益的金融資產指投資於一家關聯方金融機構發行的投資產品之人民幣50,000,000元投資，該產品不設保證回報及將於2022年1月到期。該投資曾為人民幣1,000,000,000元債券而質押(見附註22)，並於2020年提前償還債券後出售。只有當金融機構管理的投資組合產生回報時，目標公司方會獲得回報。若投資組合出現虧損，目標公司需以人民幣50,000,000元的投資彌補其他投資者的損失。

16. 存貨

	於12月31日			於5月31日
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
煤炭	48,416	3,268	18,822	761

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年5月31日，概無任何質押存貨。

2020年7月，目標公司與擁有人長春市熱力(集團)有限責任公司簽訂資產轉讓協議，以通過減少擁有人出資的方式，出售於2020年5月31日賬面值為人民幣761,000元的全部存貨(見附註32)。

17. 應收賬款

	於12月31日			於5月31日
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
應收賬款	14,386	17,246	21,571	21,408
減：減值撥備	(12,111)	(15,007)	(19,241)	(21,408)
	2,275	2,239	2,330	–

應收賬款為無抵押且不計息。

根據發票日期及扣除虧損撥備後，於各段有關期間結束時的應收賬款的賬齡分析如下：

	於12月31日			於5月31日
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
一年內	2,275	2,239	2,330	–
	2,275	2,239	2,330	–

應收賬款的減值虧損撥備變動如下：

	於12月31日			於5月31日
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於年／期初	9,170	12,111	15,007	19,241
已確認減值虧損	4,119	4,092	5,087	2,265
已撥回減值虧損	(1,178)	(1,196)	(853)	(98)
於年／期末	12,111	15,007	19,241	21,408

國際財務報告準則第9號下的減值

目標公司採用簡化方法對國際財務報告準則第9號所規定的預期信貸虧損進行撥備，其允許對所有應收賬款使用存續期預期虧損撥備。為計量應收賬款的預期信貸虧損，應收賬款已按共享信貸風險特徵及賬齡作出歸類。

有關目標公司應收賬款的信貸風險資料以撥備矩陣載列如下：

於2017年12月31日	**一年內**	**一至兩年**	**兩至三年**	**三至四年**	**四至五年**	**五年以上**	**總計**
供熱							
預期信貸虧損率	56.14%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	
總面值*(人民幣千元)*	5,187	2,753	1,686	1,044	927	2,789	14,386
預期信貸虧損*(人民幣千元)*	2,912	2,753	1,686	1,044	927	2,789	12,111

於2018年12月31日	**一年內**	**一至兩年**	**兩至三年**	**三至四年**	**四至五年**	**五年以上**	**總計**
供熱							
預期信貸虧損率	55.13%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	
總面值*(人民幣千元)*	4,990	3,057	2,753	1,686	1,044	3,716	17,246
預期信貸虧損*(人民幣千元)*	2,751	3,057	2,753	1,686	1,044	3,716	15,007

於2019年12月31日	**一年內**	**一至兩年**	**兩至三年**	**三至四年**	**四至五年**	**五年以上**	**總計**
供熱							
預期信貸虧損率	60.32%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	
總面值*(人民幣千元)*	5,872	3,443	3,057	2,753	1,686	4,760	21,571
預期信貸虧損*(人民幣千元)*	3,542	3,443	3,057	2,753	1,686	4,760	19,241

於2020年5月31日	**一年內**	**一至兩年**	**兩至三年**	**三至四年**	**四至五年**	**五年以上**	**總計**
供熱							
預期信貸虧損率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	
總面值*(人民幣千元)*	–	5,709	3,443	3,057	2,753	6,446	21,408
預期信貸虧損*(人民幣千元)*	–	5,709	3,443	3,057	2,753	6,446	21,408

18. 預付及其他應收款項

	於12月31日			於5月31日
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
預付款項*	1,719	60,266	10,417	8,838
按金	344	343	–	–
其他應收款項	1,244	1,205	1,205	1,285
應收關聯方款項*(附註28(c))*	1,256,491	1,149,923	784,864	80,489
	1,259,798	1,211,737	796,486	90,612
減：減值撥備	(1,224)	(1,232)	(1,205)	(1,209)
	1,258,574	1,210,505	795,281	89,403

* 預付款項主要包括購熱預付款項。

預付及其他應收款項的減值虧損撥備變動如下：

	於12月31日			於5月31日
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於年／期初	1,205	1,224	1,232	1,205
已確認減值虧損	19	8	–	4
已撥回減值虧損	–	–	(27)	–
	1,224	1,232	1,205	1,209

國際財務報告準則第9號下的減值

倘於上述金融資產適用，減值分析將於各段有關期間結束時參考目標公司的過往記錄透過應用虧損率法經考慮違約率後進行。虧損率將於適當時作出調整以反映當前狀況及未來經濟狀況預測。於有關期間內，概無計提重大減值。

19. 其他流動資產

	於12月31日			於5月31日
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
可扣減增值稅	774	2	–	12,130
預付增值稅	–	868	–	–
預付土地稅及房產稅	1,126	351	133	78
其他	67	–	–	20
	1,967	1,221	133	12,228

20. 現金及現金等價物以及已抵押銀行存款

	於12月31日			於5月31日
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
已抵押銀行存款*	110,000	–	1,000	–
現金及現金等價物	204,532	5,462	877	13,210
	314,532	5,462	1,877	13,210
現金及銀行結餘計值貨幣：				
— 人民幣	314,532	5,462	1,877	13,210

* 於2017年12月31日，已抵押銀行存款約人民幣110,000,000元已作為目標公司應付票據的抵押品而質押，而於2019年12月31日，已質押約人民幣1,000,000元作為目標公司已提前償還的計息銀行借款的抵押品。

人民幣不能自由兌換為其他貨幣。然而，根據中國內地對匯兌的現行規則及法規，目標公司獲准透過獲授權進行匯兌業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

銀行現金根據每日銀行存款利率賺取按浮息計算的利息。銀行結餘存於近期並無拖欠記錄且具信譽的銀行。

21. 應付賬款

於各段有關期間結束時，根據發票日期，應付賬款的賬齡分析如下：

	於12月31日			於5月31日
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
一年內	20,165	38,814	67,692	17,510
一年以上	32,940	19,583	12,644	54,488
	53,105	58,397	80,336	71,998

應付賬款為不計息，信用期為90天。

22. 計息銀行及其他借款

	於2017年12月31日			於2018年12月31日			於2019年12月31日			於2020年5月31日		
	實際利率	到期	人民幣千元	實際利率	到期	人民幣千元	實際利率	到期	人民幣千元	實際利率	到期	人民幣千元
即期												
銀行借款－無抵押	4.916%	2018	200,000	4.785%	2019	200,000	–	–	–	–	–	–
債券－有抵押	5.99%	2018	155,444	5.99%	2019	162,001	5.99%	2020	170,499	–	–	–
			355,444			362,001			170,499			–
非即期												
債券－有抵押	5.99%	2019-2022	748,737	5.99%	2020-2022	586,735	5.99%	2021-2022	416,237	–	–	–
			748,737			586,735			416,237			–
			1,104,181			948,736			586,736			–

	於12月31日			於5月31日
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
分析：				
一年內	355,444	362,001	170,499	–
第二年	162,001	170,499	179,318	–
第三至五年(包括首尾兩年)	586,736	416,236	236,919	–
	1,104,181	948,736	586,736	–

目標公司的計息銀行及其他借款均為固定利率。

短期銀行貸款人民幣200,000,000元由原最終控股方吉林亞泰房地產開發有限公司提供擔保。

2016年9月，目標公司向一家關聯方金融機構發行有抵押債券人民幣1,000,000,000元，年利率為5.99%，到期日於2017年至2022年之間。目標公司已於2020年提前償還債券。該等債券以2016年至2023年的未來供熱和送熱費收益以及全部按公允價值計入損益的金融資產作抵押(見附註15)。

於2017年12月31日，應付票據為人民幣220,000,000元，期限為1年並已於2018年償還。

23. 提早退休及補充福利責任

根據相關地方法規，於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年5月31日，目標公司有責任為約680名員工支付員工退休後的補充供熱補貼。此外，目標公司有義務為13名員工支付提早退休福利。

財務狀況表中確認的提早退休及補充福利責任數額確定如下：

	於12月31日			於5月31日
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
財務狀況表：				
提前退休 *(附註a)*				
提前退休責任的現值	2,810	2,820	2,580	2,490
減：即期部分	(170)	(300)	(220)	(610)
非即期部分	2,640	2,520	2,360	1,880
補充福利責任 *(附註b)*				
補充福利責任的現值	8,800	9,990	10,150	10,370
減：即期部分	(350)	(360)	(370)	(370)
非即期部分	8,450	9,630	9,780	10,000
總即期部分	520	660	590	980
總非即期部分	11,090	12,150	12,140	11,880

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
				(未經審核)	
其他全面收益表：					
補充福利責任的重新計量 — 精算假設變動（收益）／虧損	(1,030)	1,030	–	(360)	360

提前退休及補充福利責任於有關期間的變動如下：

(a) 提前退休

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
				(未經審核)	
於1月1日	2,870	2,810	2,820	2,820	2,580
於當年／期損益確認的金額 — 淨利息開支	(20)	180	60	30	130
支付福利	(40)	(170)	(300)	(60)	(220)
於12月31日／5月31日	2,810	2,820	2,580	2,790	2,490

(b) 補充福利責任

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
				(未經審核)	
於1月1日	9,610	8,800	9,990	9,990	10,150
於當年／期損益確認的金額					
－ 服務成本	160	140	180	80	80
－ 淨利息開支	330	370	340	140	150
於其他全面收益內確認的重新計量金額－精算(收益)／虧損	(1,030)	1,030	–	(360)	360
支付福利	(270)	(350)	(360)	–	(370)
於12月31日／5月31日	8,800	9,990	10,150	9,850	10,370

所使用的主要精算假設如下：

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2019年**	**2020年**
				(未經審核)	
折現率－提前退休	3.75%	3%	2.75%	3%	2%
社會保險和住房公積金企業繳費年增長幅度	8%	8%	8%	8%	8%
折現率－補充福利責任	4.25%	3.5%	3.5%	3.75%	3.25%
離職率	1%	1%	1%	1%	1%

由於上述假設的變動不會對目標公司的財務表現或財務狀況造成重大影響，故並無呈列敏感度分析。

24. 遞延收入

目標公司的遞延收入為政府補助，與若干物業、廠房及設備相關。

	於12月31日			於5月31日
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於年／期初	9,659	16,826	15,918	22,396
添置	8,705	1,700	10,123	–
年／期內攤銷	(1,538)	(2,608)	(3,645)	(1,509)
於年／期末	16,826	15,918	22,396	20,887
減：分類為流動負債部分	(2,438)	(2,608)	(3,622)	(3,622)
非即期部分	14,388	13,310	18,774	17,265

25. 現金流量表附註

融資活動引起的負債變動

	計息銀行及其他借款 *人民幣千元*
於2017年1月1日	977,943
銀行及其他借款所得款項	1,311,386
償還銀行及其他借款	(1,190,000)
已付利息	(69,480)
融資現金流量變動	51,906
投資收入	(1,253)
利息開支	75,585
於2017年12月31日	1,104,181
銀行及其他借款所得款項	200,000
償還銀行及其他借款	(358,337)
已付利息	(47,269)
融資現金流量變動	(205,605)
投資收入	(1,002)
利息開支	51,163
於2018年12月31日	948,736
銀行及其他借款所得款項	642,400
償還銀行及其他借款	(1,006,783)
已付利息	(64,542)
融資現金流量變動	(428,925)
利息開支	66,925
於2019年12月31日	586,736
償還銀行及其他借款	(592,460)
融資現金流量變動	(592,460)
利息開支	5,724
於2020年5月31日	–
於2019年1月1日	948,736
銀行及其他借款所得款項	600,000
償還銀行及其他借款	(409,906)
已付利息	(8,900)
融資現金流量變動	181,194
利息開支	19,772
於2019年5月31日（未經審核）	1,149,702

26. 目標公司擁有人應佔權益

(a) 股本及資本儲備

(i) 註冊及實繳資本

目標公司的註冊及實繳資本為人民幣239,000,000元。

(b) 儲備

(i) 法定公積金

根據中國公司法及目標公司的公司章程，目標公司須將根據中國公認會計原則及適用於目標公司的法規所釐定的稅後利潤的10%撥付法定盈餘公積金，直至該儲備達到目標公司註冊資本的50%。目標公司須於向權益持有人派付股息前向該儲備作出撥款。法定盈餘公積金可用於抵銷過往年度的虧損(如有)，且部分法定盈餘公積金可資本化作為目標公司的股本，惟於資本化後該儲備的結餘金額須不少於目標公司股本的25%。

27. 承擔及租賃安排

(a) 經營租賃安排－作為出租人

目標公司根據經營租賃安排出租其投資物業，協商期限為五年。於各段有關期間結束時，目標公司根據與其租戶訂立於下列期間到期的不可撤銷經營租賃可收取的未來最低租金總額如下：

	於12月31日			於5月31日
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
一年內	–	–	30	30
一年後至五年內	–	–	115	103
	–	–	145	133

28. 關聯方交易

(a) 除歷史財務資料其他部分所披露的交易外，目標公司於有關期間內還有以下與關聯方的交易：

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* (未經審核)	*人民幣千元*
已付開支予					
同系子公司：					
北京亞泰飯店有限公司*	–	10	–	–	–
吉林大藥房藥業股份有限公司*	21	23	11	–	–
長春龍達賓館有限公司*	3	2	1	–	–
長春奇朔紅酒坊有限公司*	–	18	–	–	–
吉林亞泰飯店有限公司*	–	2	32	–	–
吉林亞泰國際旅行社有限公司*	38	32	–	–	–
吉林亞泰物業有限責任公司*	316	333	306	13	–
吉林亞泰建築工程有限公司*	2,270	–	1,518	–	–
吉林亞泰智能科技有限公司*	–	–	42	–	–
吉林亞泰超市有限公司*	748	484	413	255	–
亞泰電子商務有限公司*	175	166	72	–	–
前最終控股方：					
吉林亞泰(集團)股份有限公司*	5,011	–	–	–	–
	8,582	1,070	2,395	268	–
已付銷售成本予					
同系子公司：					
亞泰集團長春建材有限公司	16	5	74	–	–
吉林亞泰集團物資貿易有限公司	–	10	634	3	–
吉林亞泰(集團)股份有限公司物資經銷分公司	12,562	8,435	10,516	26	–
吉林省春城熱力股份有限公司	–	44,642	134,520	76,435	66,287
吉林省長熱管網輸送有限公司	12,007	82,882	–	–	–
擁有人：					
長春市熱力(集團)有限責任公司	98,891	–	–	–	–
	123,476	135,974	145,744	76,464	66,287
已付租金開支予					
同系子公司：					
吉林亞泰建築工程有限公司*	571	571	571	–	–
吉林亞泰物業有限責任公司*	216	216	–	–	–
	787	787	571	–	–

截至2020年5月31日止五個月內，唯一擁有人長春市熱力(集團)有限責任公司將辦公場所免費租予目標公司。

* 與前擁有人有關

(b) 與關聯方的其他交易：

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
				(未經審核)	
(i) 向以下公司收購在建工程					
同系子公司：					
吉林亞泰集團水泥銷售有限公司*	760	–	–	–	–
吉林省熱力工程設計研究有限責任公司*	54	54	564	–	–
	814	54	564	–	–

(ii) 目標公司於2016年向一名關聯方收購人民幣50,000,000元的按公允價值計入損益的金融資產而有關資產已於2020年出售(見附註15)。

(iii) 2016年9月，目標公司向一名關聯方發行有抵押債券人民幣1,000,000,000元，年利率為5.99%，到期日於2017年至2022年之間。目標公司已於2020年提前償還債券(見附註22)。

目標公司董事認為，上述與關聯方的交易(於(a)及(b)披露)乃於日常業務過程中按一般商業條款或根據規管有關交易的協議進行。

(c) 與關聯方的未付結餘：

	於12月31日			於5月31日
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
應收以下公司的預付款項及其他應收款項				
同系子公司：				
吉林亞泰集團物資貿易有限公司*	–	50	–	–
吉林亞泰集團水泥銷售有限公司*	760	–	–	–
吉林省長熱管網輸送有限公司	63,646	–	–	–
吉林省春城熱力股份有限公司	–	52,175	80,945	–
前最終控股方：				
吉林亞泰(集團)股份有限公司*	940,946	858,386	–	–
擁有人：				
長春市熱力(集團)有限責任公司 *(附註(i))*	–	–	163,890	80,489
一間關聯公司：				
東證融匯證券資產管理有限公司	250,939	239,312	540,029	–
	1,256,291	1,149,923	784,864	80,489
應付以下公司的應付賬款				
擁有人：				
長春市熱力(集團)有限責任公司	23,366	5,438	–	–
同系子公司：				
吉林亞泰建築工程有限公司*	2,528	847	1,553	1,553
吉林亞泰(集團)股份有限公司物資經銷分公司*	–	6,908	–	–
吉林亞泰集團物資貿易有限公司*	–	10	–	–
吉林亞泰物業有限責任公司*	168	13	–	–
吉林省長熱管網輸送有限公司	–	8,517	–	–
吉林省春城熱力股份有限公司	–	13,365	–	6,896
	26,062	35,098	1,553	8,449

	於12月31日			於5月31日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
應付以下公司的其他應付款項				
同系子公司：				
吉林省春城熱力股份有限公司	–	2,832	–	–
擁有人：				
長春市熱力(集團)有限責任公司	–	–	651	651
	–	2,832	651	651

附註(i)： 應收長春市熱力(集團)有限責任公司的其他應收款項，是源自擁有人將所有子公司的資金集中管理的資本管理政策所致。擁有人擬於建議收購事項完成前以現金悉數結清結餘。

關聯方結餘為無抵押、免息及須應要求償還，惟應付賬款須於90天內償還。

(d) 目標公司主要管理人員的報酬：

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
				(未經審核)	
短期僱員福利	1,310	1,567	520	314	–

(e) 與中國其他政府相關實體的交易

目標公司是受國家控制的實體，於現時由直接或間接受中國政府及眾多政府部門及機構(統稱為「政府相關實體」)擁有或控制的實體所主導的經濟體系下運作。目標公司的擁有人長春市熱力(集團)有限責任公司及前最終控股方吉林亞泰房地產開發有限公司為中國國有企業所擁有／控制，該等政府相關實體亦就此被視為目標公司的關聯方。

除上述與長春市熱力(集團)有限責任公司及吉林亞泰房地產開發有限公司的交易外，目標公司亦於日常業務過程中與政府相關實體進行若干商業活動。進行該等交易的條款與同非政府相關實體訂立的交易條款相若。與其他政府相關實體進行的交易包括但不限於購買熱源。

供熱價格由相關政府機構規管。目標公司根據商業談判對其服務及產品進行定價。目標公司亦已建立供熱及送熱、購買產品及服務的審批程序及其借款融資政策。有關審批程序及融資政策並不取決於交易對手方是否為政府相關實體。

考慮到交易可能受關聯方關係、目標公司的審批程序及融資政策、以及對理解有關關係對歷史財務資料的潛在影響而言屬必要的資料影響，目標公司董事認為須予披露有關以下共同屬重大交易的進一步資料：

(i) 目標公司在日常業務過程中將大部分現金存入政府相關金融機構。銀行存款利率由中國人民銀行監管。

(ii) 與政府相關實體進行的重大交易亦包括2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年5月31日止五個月熱源採購的大部分，金額分別為人民幣118,805,000元、人民幣127,295,000元、人民幣142,648,000元、人民幣81,585,000元及人民幣68,732,000元。

29. 按類別劃分的金融工具

截至有關期間結束時各類金融工具的賬面值如下：

於2017年12月31日

金融資產	按公允價值計入損益的金融資產	按攤銷成本列賬的金融資產	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
按公允價值計入損益的金融資產	50,909	–	50,909
應收賬款	–	2,275	2,275
其他應收款項	–	1,193,009	1,193,009
已抵押銀行存款	–	110,000	110,000
現金及現金等價物	–	204,532	204,532
	50,909	1,509,816	1,560,725

金融負債	按攤銷成本列賬的金融負債	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*
應付賬款	53,105	53,105
應付票據	220,000	220,000
其他應付款項	13,611	13,611
計息銀行及其他借款	1,104,181	1,104,181
	1,390,897	1,390,897

於2018年12月31日

金融資產	按公允價值計入損益的金融資產	按攤銷成本列賬的金融資產	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
按公允價值計入損益的金融資產	51,536	–	51,536
應收賬款	–	2,239	2,239
其他應收款項	–	1,098,064	1,098,064
現金及現金等價物	–	5,462	5,462
	51,536	1,105,765	1,157,301

金融負債	按攤銷成本列賬的金融負債	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*
應付賬款	58,397	58,397
其他應付款項	18,553	18,553
計息銀行及其他借款	948,736	948,736
	1,025,686	1,025,686

於2019年12月31日

金融資產	按公允價值計入損益的金融資產	按攤銷成本列賬的金融資產	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
按公允價值計入損益的金融資產	52,665	–	52,665
應收賬款	–	2,330	2,330
其他應收款項	–	703,919	703,919
已抵押銀行存款	–	1,000	1,000
現金及現金等價物	–	877	877
	52,665	708,126	760,791

金融負債	按攤銷成本列賬的金融負債	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*
應付賬款	80,336	80,336
其他應付款項	12,087	12,087
計息銀行及其他借款	586,736	586,736
	679,159	679,159

於2020年5月31日

金融資產	按攤銷成本列賬的金融資產	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*
其他應收款項	80,565	80,565
現金及現金等價物	13,210	13,210
	93,775	93,775

金融負債	按攤銷成本列賬的金融負債	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*
應付賬款	71,998	71,998
其他應付款項	12,951	12,951
	84,949	84,949

30. 金融工具的公允價值及公允價值層級

經管理層評估，現金及現金等價物、應收賬款、應付賬款、計入預付款項及其他應收款項的金融資產及計入其他應付款項及應計費用的金融負債的公允價值與其賬面值相若，主要由於該等工具的到期日較短。

於各段有關期間結束時，財務部分析金融工具價值的變動。

計息銀行及其他借款的公允價值乃按條款、信貸風險及剩餘年期相若的工具目前適用的利率貼現預計未來現金流量計算。於各段有關期間結束時，目標公司自身計息銀行借款及其他借款的不履約風險被評定為並不重大。

公允價值層級

下表說明目標公司金融工具的公允價值計量層級：

按公允價值計量的資產

	公允價值計量採用			
	活躍市場的報價（第一級）	重大可觀察輸入數據（第二級）	重大不可觀察輸入數據（第三級）	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於2017年12月31日				
按公允價值計入損益的金融資產	–	–	50,909	50,909
於2018年12月31日				
按公允價值計入損益的金融資產	–	–	51,536	51,536
於2019年12月31日				
按公允價值計入損益的金融資產	–	–	52,665	52,665

於2020年5月31日，目標公司並無任何按公允價值計量的資產。

理財產品的公允價值由金融機構根據各報告日期組合內投資的資產淨值估算。

下文概述金融工具估值的重大不可觀察輸入數據及定量敏感度分析：

	重大不可觀察輸入數據	範圍
理財產品	相關投資的資產淨值	不適用

由於不可觀察輸入數據的變動不會對公允價值產生重大影響，故並無進行敏感度分析。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年5月31日止期間，第一級及第二級之間並無任何轉撥，亦無金融資產及金融負債轉入或轉出第三級。目標公司的政策為於發生公允價值層級轉撥的有關期間結束時確認有關轉撥。

31. 金融風險管理目標及政策

目標公司的主要金融工具包括計息貸款及銀行借款及現金。該等金融工具的主要目的是為目標公司的經營業務籌集資金。目標公司擁有應收賬款及應付賬款等多項其他金融資產及負債，乃由其經營直接產生。

目標公司金融工具產生的主要風險為利率風險、外幣風險、信貸風險及流動性風險。董事會審核並同意管理各項該等風險的政策並概述如下。

(a) 利率風險

目標公司因利率變動而面對的市場風險主要與其按固定利率計息的計息貸款及銀行借款有關。利率風險並無重大影響。

(b) 信貸風險

由於客戶預先支付供熱費，目標公司承受的信貸風險極低。

目標公司董事認為，由於此等關聯方的財務狀況強健，且目標公司並無出現此等關聯方的任何違約情況，故來自應收關聯方的其他應收款項之信貸風險甚低。

由於交易對手為獲得高信貸評級之銀行及金融機構，目標公司因現金及現金等價物產生之信貸風險有限。

(c) 流動性風險

目標公司採用持續流動性規劃工具來監控其資金短缺的風險。該工具計及其金融工具及金融資產(如應收賬款)的到期日以及預計經營現金流量。

目標公司的目標為通過利用貸款及銀行借款維持資金持續性與靈活性之間的平衡。

於各段有關期間結束時，基於已訂約惟未折現款項計算的目標公司金融負債到期狀況如下：

於2017年12月31日

	按要求	一年內	二至五年	總計	賬面值
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
應付賬款及票據	–	273,105	–	273,105	273,105
其他應付款項及應計費用	9,090	–	4,521	13,611	13,611
計息銀行及其他借款	–	396,876	818,859	1,215,735	1,104,181
	9,090	669,981	823,380	1,502,451	1,390,897

於2018年12月31日

	按要求	一年內	二至五年	總計	賬面值
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
應付賬款	–	58,397	–	58,397	58,397
其他應付款項及應計費用	10,387	–	8,166	18,553	18,553
計息銀行及其他借款	–	394,824	624,087	1,018,911	948,736
	10,387	453,221	632,253	1,095,861	1,025,686

於2019年12月31日

	按要求	一年內	二至五年	總計	賬面值
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
應付賬款	–	80,336	–	80,336	80,336
其他應付款項及應計費用	6,715	–	5,372	12,087	12,087
計息銀行及其他借款	–	193,867	430,220	624,087	586,736
	6,715	274,203	435,592	716,510	679,159

於2020年5月31日

	按要求	一年內	二至五年	總計	賬面值
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
應付賬款	–	71,998	–	71,998	71,998
其他應付款項及應計費用	7,579	–	5,372	12,951	12,951
	7,579	71,998	5,372	84,949	84,949

(d) 資本管理

目標公司資本管理的主要目標為確保其維持最佳信貸評級及良好的資本比率，以支持其業務及為股東爭取最大的價值。

目標公司根據經濟狀況的變動管理及調整其資本架構。為維持或調整資本架構，目標公司或會調整派付予股東的股息或退回股本予股東。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年5月31日止五個月，概無變更目標、政策及程序。

於有關期間，目標公司的策略為將淨債務對總權益比率及淨債務比率維持在良好的資本水平，以為其業務提供支持。目標公司採用的主要策略包括但不限於，審核未來現金流量需求及如期償還到期債務的能力，將可用銀行融資保持在合理的水平並在必要時調整投資計劃及融資計劃，從而確保目標公司保持合理的資本水平，以為其業務提供支持。

於各段有關期間結束時，淨債務對總權益比率及淨債務比率如下：

	於12月31日			於5月31日
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
計息銀行及其他借款	1,104,181	948,736	586,736	不適用
減：現金及現金等價物	(204,532)	(5,462)	(877)	不適用
淨債務	899,649	943,274	585,859	不適用
總權益	171,134	132,725	62,944	不適用
淨債務對權益比率	5.26	7.11	9.31	不適用

目標公司於截至2017年、2018年及2019年12月31日止財政年度以及截至2020年5月31日止五個月內並無違反任何財務契諾。

32. 報告期後事項

2020年7月，目標公司與擁有人長春市熱力(集團)有限責任公司簽訂資產轉讓協議，以通過減少擁有人出資人民幣110,300,000元及資本儲備人民幣79,000元的方式，向其擁有人出售於2020年5月31日賬面值為人民幣59,894,000元的部分物業、廠房及機器、於2020年5月31日賬面值為人民幣50,311,000元的使用權資產、於2020年5月31日賬面值為人民幣761,000元的存貨、於2020年5月31日賬面值為人民幣17,000元的其他應收款項以及於2020年5月31日賬面值為人民幣604,000元的其他應付款項，並將9名員工移交擁有人。

33. 期後財務報表

目標公司(現由目標公司組成)並無編製2020年5月31日之後任何期間的經審核財務報表。

本附錄載述資料並不構成本通函附錄二載述大華馬施雲會計師事務所有限公司(香港執業會計師)就長春亞泰熱力有限責任公司歷史財務資料編製的會計師報告之一部分，且僅供載入本通函。

A. 經擴大集團的未經審核備考資產負債表

(1) 緒言

下文第(2)節載述經擴大集團的未經審核備考資產負債表(「**未經審核備考財務資料**」)乃由董事根據上市規則第4章第29(7)段編製，以供說明用途，以提供建議收購事項可能如何影響本集團的財務狀況的資料，猶如收購事項已於2020年6月30日完成。

未經審核備考財務資料已根據本集團於2020年6月30日之未經審核簡明綜合財務狀況表(摘錄自日期為2020年8月21日之本集團截至2020年6月30日止六個月的中期報告)以及目標公司於2020年5月31日的財務資料(載入本通函附錄二目標公司會計師報告)編製，並已作出若干備考調整，有關調整(i)與收購事項直接相關；及(ii)在事實上有憑據，於下文第(2)節進一步論述。

未經審核備考財務資料乃根據多項假設、估計、不確定因素及目前可得資料編製，僅供說明用途。因此，由於未經審核備考財務資料之性質，未必可真實反映假設收購事項已於2020年6月30日完成，經擴大集團之實際財務狀況。此外，未經審核備考財務資料亦並不擬預測經擴大集團之未來財務狀況。未經審核備考財務資料應與本集團歷史財務資料(乃摘錄自本集團截至2020年6月30日止六個月之中期報告)、目標公司之財務資料(載於本通函附錄二)、以及本通函其他章節所載之其他財務資料一併閱讀。

(2) 經擴大集團之未經審核備考資產負債表

	本集團於2020年6月30日	目標公司於2020年5月31日		備考調整		經擴大集團於2020年6月30日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
	(附註1)	*(附註1)*	*(附註2a)*	*(附註2b)*	*(附註2c)*	*(未經審核)*
非流動資產						
物業、廠房及設備	868,147	130,153	(59,894)			938,406
投資物業	41	8,038				8,079
無形資產	3,620	–				3,620
遞延稅項資產	23,353	3,392				26,745
使用權資產	4,520	50,311	(50,311)			4,520
其他非流動資產	1,511	–				1,511
	901,192	191,894				982,881
流動資產						
存貨	13,733	761	(761)			13,733
應收賬款及票據	294,426	–				294,426
合同資產	143,941	–				143,941
預付及其他應收款項	12,297	89,403	(17)			101,683
按公允價值計入損益的金融資產	50,763	–				50,763
其他流動資產	13,485	12,228				25,713
受限制存款	2,000	–				2,000
現金及現金等價物	441,480	13,210		(318,376)	(3,500)	132,814
	972,125	115,602				765,073

	本集團於2020年6月30日	目標公司於2020年5月31日		備考調整		經擴大集團於2020年6月30日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
	(附註1)	*(附註1)*	*(附註2a)*	*(附註2b)*	*(附註2c)*	*(未經審核)*
流動負債						
應付賬款	186,712	71,998	(604)			258,106
其他應付款項及應計費用	133,424	7,579				141,003
計息銀行及其他借款	80,763	–				80,763
租賃負債	716	–				716
應付稅項	28,520	9,699				38,219
補充福利責任	417	980				1,397
合同負債	96,923	10,396				107,319
遞延收入	2,931	3,622				6,553
	530,406	104,274				634,076
淨流動資產	441,719	11,328				130,997
總資產減流動負債	1,342,911	203,222				1,113,878
非流動負債						
購買設備的應付款項	–	5,372				5,372
租賃負債	1,057	–				1,057
補充福利責任	9,591	11,880				21,471
合同負債	441,917	48,469				490,386
遞延收入	30,525	17,265				47,790
遞延稅項負債	9,135	–				9,135
	492,225	82,986				575,211
淨資產	850,686	120,236				538,667

附註：

1. 編製基準

本未經審核備考財務資料乃根據上市規則第4章第29(7)段編製，並以下列各項為依據：(i)本集團於2020年6月30日之未經審核簡明綜合財務狀況表，其乃摘錄自日期為2020年8月21日之本公司截至2020年6月30日止六個月之中期報告；及(ii)目標公司於2020年5月31日之財務狀況表，其乃摘錄自本通函附錄二所載目標公司之會計師報告；並根據下文附註2所述之備考調整作出調整，猶如收購事項已於2020年6月30日完成。本未經審核備考財務資料已按與本公司於截至2020年6月30日止六個月之未經審核中期財務報表內所採納之格式及會計政策一致之方式編製。

2. 備考調整附註

(a) 2020年7月，目標公司與擁有人簽訂資產轉讓協議，以通過減少擁有人出資人民幣110,300,000元及資本儲備人民幣79,000元的方式，向其擁有人出售於2020年5月31日賬面值為人民幣59,894,000元的部分物業、廠房及機器、於2020年5月31日賬面值為人民幣50,311,000元的使用權資產、於2020年5月31日賬面值為人民幣761,000元的存貨、於2020年5月31日賬面值為人民幣17,000元的其他應收款項以及於2020年5月31日賬面值為人民幣604,000元的應付賬款，並將9名員工移交擁有人(「重組」)。

(b) 由於本公司及目標公司由長春市熱力(集團)有限責任公司所控制，董事視收購事項為共同控制實體的合併，因此備考財務資料以合併會計原則編製。

根據收購協議，本集團已有條件同意收購重組後的目標公司的全部股本，總代價為人民幣318,376,000元，將全數以現金結清。

於收購事項完成後，目標公司將成為本公司之全資子公司。

(c) 該款項指本集團就收購事項應付的法律及專業費用以及其他費用的估計金額。就未經審核備考財務資料而言，交易成本假設於2020年6月30日以現金結清。

(d) 並無對未經審核備考財務資料作出其他調整以反映於2020年6月30日後之任何經營業績或本集團訂立的其他交易及於2020年5月31日後目標公司之任何經營業績或訂立的其他交易。除非另有說明，上述調整概無造成經常性影響。

(B) 獨立申報會計師就編製經擴大集團之未經審核備考財務資料發出之核證報告

以下為自申報會計師大華馬施雲會計師事務所有限公司(香港執業會計師)接獲就本附錄所載經擴大集團之未經審核備考財務資料發出之報告全文，乃為載入本通函而編製。

MOORE

Moore Stephens CPA Limited
801-806 Silvercord, Tower 1,
30 Canton Road, Tsimshatsui,
Kowloon, Hong Kong
T +852 2375 3180
F +852 2375 3828
www.moore.hk

大華馬施雲會計師事務所有限公司

獨立申報會計師就編製吉林省春城熱力股份有限公司及其子公司以及長春亞泰熱力有限責任公司(統稱為「經擴大集團」)之未經審核備考財務資料發出之核證報告

吾等已完成吾等之核證委聘，以就吉林省春城熱力股份有限公司(「**貴公司**」)董事(「**董事**」)編製之 貴公司及其子公司(以下統稱為「**貴集團**」)之未經審核備考財務資料作出報告，僅供說明之用。未經審核備考財務資料包括 貴公司就建議收購長春亞泰熱力有限責任公司(「**目標公司**」)之全部已發行股本(「**收購事項**」)發出日期為2020年11月25日之通函(「**通函**」)第III-1至III-4頁所載於2020年6月30日之未經審核備考綜合資產負債表(「**未經審核備考財務資料**」)。董事用於編製未經審核備考財務資料之適用標準載於第III-1至III-4頁。

董事已編製未經審核備考財務資料，以說明建議收購事項對 貴集團於2020年6月30日之財務狀況構成之影響，猶如收購事項已於2020年6月30日進行。作為此過程之一部分，董事已自 貴公司截至2020年6月30日止六個月之中期報告所載 貴公司之未經審核中期財務報表(摘錄自 貴集團於2020年8月21日刊發之中期報告)摘錄有關 貴集團於2020年6月30日之財務狀況之資料。

董事已自目標公司於2020年5月31日之財務資料摘錄有關目標公司財務狀況之資料，就此發出之會計師報告已刊發於通函附錄二。

董事對未經審核備考財務資料的責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)第4章第29段及參考香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以載入投資通函內」(「**會計指引第7號**」),編製未經審核備考財務資料。

吾等之獨立性及品質控制

吾等已遵從香港會計師公會頒佈的專業會計師職業道德守則獨立性及其他道德規範之規定,其乃基於正直、客觀、專業能力及盡職審查、保密及專業操守等基本原則制定。

本行應用香港會計師公會頒佈的香港品質控制準則第1號「會計師事務所對執行財務報表審計和審閱、其他鑒證和相關服務業務實施的質量控制」並據此維持全面的品質控制系統,包括有關遵守道德規範、專業準則及適用法律監管規定的存檔政策及程序。

申報會計師的責任

吾等的責任是根據上市規則第4章第29(7)段的規定,對未經審核備考財務資料發表意見並向 閣下報告意見。對於與編製未經審核備考財務資料時所採用的任何財務資料相關及由吾等曾發出的任何報告,除對該等報告於發出日期的報告收件人負責外,吾等概不承擔任何其他責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港核證委聘準則(「**香港核證委聘準則**」)第3420號「就編製招股章程內備考財務資料作出報告的核證委聘」執行吾等的工作。該準則要求申報會計師計劃及實施程序以對董事是否根據上市規則第4章第29段及參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料獲取合理保證。

就是次委聘而言,吾等並無責任更新或重新發出在編製未經審核備考財務資料時所使用的任何歷史財務資料而發出的任何報告或意見,且在是次委聘過程中,吾等亦不對在編製未經審核備考財務資料時所使用的財務資料進行審核或審閱。

將未經審核備考財務資料納入通函中,目的僅為說明建議收購事項對 貴集團未經調整財務資料的影響,猶如建議收購事項已於為說明目的而選擇的較早日期進行。因此,吾等不對建議收購事項的實際結果是否如同呈報一樣發生提供任何保證。

就未經審核備考財務資料是否已按照適用標準適當地編製的合理保證的核證委聘，涉及實施程序以評估董事用以編製未經審核備考財務資料的適用標準是否提供合理基準以呈列建議收購事項直接造成的重大影響，並須就以下事項獲取充分適當的證據：

- 相關備考調整是否已對該等標準產生適當影響；及

- 未經審核備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料適當應用調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對經擴大集團的性質、與編製未經審核備考財務資料有關的建議收購事項以及其他相關委聘情況的了解。

委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

吾等相信吾等所獲得的憑證能充分及適當地為吾等的意見提供基礎。

吾等認為：

(a) 未經審核備考財務資料已按所述基準妥為編製；

(b) 有關基準與 貴集團之會計政策一致；及

(c) 就根據上市規則第4章第29(1)段披露之未經審核備考財務資料而言，該等調整屬適當。

此致

吉林省春城熱力股份有限公司
列位董事 台照

大華馬施雲會計師事務所有限公司
執業會計師

朱美如
執業證書編號：P05826

香港

2020年11月25日

本資產評估報告依據中國資產評估準則編製

吉林省春城熱力股份有限公司擬收購長春市熱力(集團)有限責任公司持有的股權所涉及長春亞泰熱力有限責任公司股東全部權益價值項目

資產評估報告

華亞正信評報字[2020]A02-0012號

北京華亞正信資產評估有限公司

二〇二〇年十一月二十五日

資產評估報告聲明

一、 本資產評估報告依據財政部發佈的資產評估基本準則和中國資產評估協會發佈的資產評估執業準則和職業道德準則編製。

二、 委託人或者其他資產評估報告使用人應當按照法律、行政法規規定及本資產評估報告載明的使用範圍使用資產評估報告；委託人或者其他資產評估報告使用人違反前述規定使用資產評估報告的，本資產評估機構及資產評估師不承擔責任。

本資產評估報告僅供委託人、資產評估委託合同中約定的其他資產評估報告使用人和法律、行政法規規定的資產評估報告使用人使用；除此之外，其他任何機構和個人不能成為資產評估報告的使用人。

本資產評估機構及資產評估師提示資產評估報告使用人應當正確理解評估結論，評估結論不等同於評估對象可實現價格，評估結論不應當被認為是對評估對象可實現價格的保證。

三、 本資產評估機構及資產評估師遵守法律、行政法規和資產評估準則，堅持獨立、客觀和公正的原則，並對所出具的資產評估報告依法承擔責任。

四、 評估對象涉及的資產、負債清單由委託人、被評估單位申報並經其採用簽名、蓋章或法律允許的其他方式確認；委託人和其他相關當事人依法對其提供資料的真實性、完整性、合法性負責。

五、 本資產評估機構及資產評估師與資產評估報告中的評估對象沒有現存或者預期的利益關係；與相關當事人沒有現存或者預期的利益關係，對相關當事人不存在偏見。

六、 資產評估師已經對資產評估報告中的評估對象及其所涉及資產進行現場調查；已經對評估對象及其所涉及資產的法律權屬狀況給予必要的關注，對評估對象及其所涉及資產的法律權屬資料進行了查驗，對已經發現的問題進行了如實披露，並且已提請委託人及其他相關當事人完善產權以滿足出具資產評估報告的要求。

七、 本資產評估機構出具的資產評估報告中的分析、判斷和結果受資產評估報告中假設和限制條件的限制，資產評估報告使用人應當關注並充分考慮資產評估報告中載明的假設、限制條件、特別事項說明及其對評估結論的影響。

吉林省春城熱力股份有限公司擬收購長春市熱力(集團)有限責任公司持有的股權所涉及長春亞泰熱力有限責任公司股東全部權益價值項目資產評估報告摘要

華亞正信評報字[2020]A02-0012號

吉林省春城熱力股份有限公司：

北京華亞正信資產評估有限公司接受吉林省春城熱力股份有限公司的委託，根據有關法律、行政法規和資產評估準則，按照必要的評估程序，以企業的持續經營和公開市場為前提，採用資產基礎法、收益法對 貴公司擬收購長春市熱力(集團)有限責任公司持有的股權涉及的長春亞泰熱力有限責任公司股東全部權益在評估基準日的市場價值進行了評估。

本次評估對象為長春亞泰熱力有限責任公司在評估基準日的股東全部權益價值。

評估範圍是長春亞泰熱力有限責任公司申報的在評估基準日已完成資產剝離後經審計的資產及相關負債，包括流動資產、非流動資產、流動負債及非流動負債。

評估基準日為2020年5月31日，價值類型為市場價值。

本次評估採用收益法評估結果作為長春亞泰熱力有限責任公司股東全部權益在評估基準日市場價值的最終評估結論，具體評估結論如下：

評估基準日被評估單位長春亞泰熱力有限責任公司總資產賬面價值為19,651.15萬元，總負債賬面價值為18,665.52萬元，淨資產賬面價值為985.63萬元，收益法評估後的股東全部權益價值為31,837.63萬元，評估增值30,852.00萬元，增值率3,130.18%。

本評估報告僅為評估報告中描述的經濟行為提供價值參考，評估結論的使用有效期為自評估基準日起一年。如有效期內資產狀況、市場狀況與評估基準日相關狀況相比發生重大變化，委託人應當委託評估機構執行資產評估更新業務或重新評估。

評估報告使用者應當充分考慮評估報告中載明的假設、限定條件、特別事項說明及其對評估結論的影響。

以上內容摘自資產評估報告正文，欲瞭解本評估業務的詳細情況和正確理解評估結論，應當閱讀資產評估報告正文。

吉林省春城熱力股份有限公司擬收購長春市熱力(集團)有限責任公司持有的股權所涉及長春亞泰熱力有限責任公司股東全部權益價值項目資產評估報告正文

華亞正信評報字[2020]A02-0012號

吉林省春城熱力股份有限公司：

北京華亞正信資產評估有限公司接受 貴公司的委託，根據有關法律、行政法規和資產評估準則，按照必要的評估程序，以企業的持續經營和公開市場為前提，採用資產基礎法、收益法對 貴公司擬收購長春市熱力(集團)有限責任公司持有的股權涉及的長春亞泰熱力有限責任公司股東全部權益在評估基準日的市場價值進行了評估。

現將資產評估情況報告如下：

一、委託人、被評估單位和資產評估委託合同約定的其他資產評估報告使用人的概況

本次資產評估項目的委託人為吉林省春城熱力股份有限公司，被評估企業為長春亞泰熱力有限責任公司。

(一)委託人概況

企業名稱：	吉林省春城熱力股份有限公司
法定住所：	吉林省長春市南關區南湖大路998號南湖大路小區B區(鴻城西域)28號樓
法定代表人：	劉長春
註冊資本：	46,670萬(元)
實收資本：	46,670萬(元)
統一社會信用代碼：	91220101MA14W03575
企業性質：	其他股份有限公司(香港上市)

新能源技術開發；供熱生產與供應；供暖工程設計、安裝服務；合同能源管理；銷售電纜、電氣設備、家用電器、地板、地磚、溫控器及供熱配套產品(法律、法規和國務院決定禁止的項目不得經營，依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動)。

(二)被評估單位概況

1. 公司基本情況

公司名稱：	長春亞泰熱力有限責任公司(以下簡稱「亞泰熱力」)
法定住所：	吉林省長春市二道區嶺東路1079號
法定代表人：	劉長春
註冊資本：	人民幣23,900萬元整
實收資本：	人民幣23,900萬元整
統一社會信用代碼：	912201017024277629
企業性質：	有限責任公司(自然人投資或控股的法人獨資)
成立日期：	1998年10月30日
經營期限：	2010-04-28至2028-10-24
主要經營範圍：	建築材料、五金、鋼材、電器機械及器材批發零售；供熱；機電安裝工程、市政公用工程、管道安裝工程(法律、法規和國務院決定禁止的項目不得經營)。

2. 公司歷史沿革及股權狀況

長春亞泰熱力有限責任公司於1998年10月在長春市註冊成立，係由長春熱力(集團)有限公司出資組建的有限責任性質企業。公司取得長春市市場監督管理局核發的統一社會信用代碼為912201017024277629的營業執照，公司註冊資本為23,900.00萬元，法定代表人為劉長春同志，住所為長春市南關區東湖大路998號鴻城西域28號樓407室。

2008年9月17日，長春亞泰熱力有限責任公司股權發生變更，股東由長春市熱力(集團)有限責任公司變更為吉林亞泰房地產開發有限公司。

2019年12月31日，長春亞泰熱力有限責任公司發生股權變更，股東由吉林亞泰房地產開發有限公司變更為長春市熱力(集團)有限責任公司，亞泰熱力成為長春市熱力(集團)有限責任公司全資子公司，企業性質變更為國有獨資有限責任公司。

截至評估基準日，長春亞泰熱力有限責任公司實收資本為23,900.00萬元人民幣，股東名稱、出資額和出資比例如下：

股東名稱、出資額和出資比例

金額單位：人民幣萬元

序號	股東名稱	認繳出資額	認繳出資比例 (%)	實際出資額	實繳出資比例 (%)
1	長春市熱力(集團)有限責任公司	23,900.00	100.00	23,900.00	100.00
合計		23,900.00	100.00	23,900.00	100.00

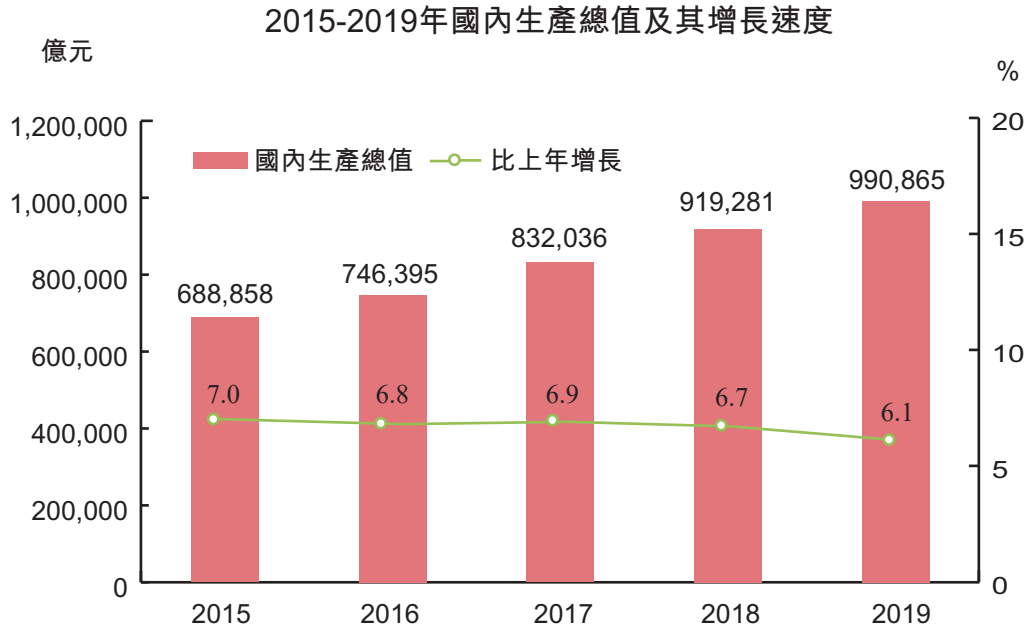
3. 公司經營管理結構

評估基準日，長春亞泰熱力有限責任公司設有董事會、監事會，下設生產部、業務部、財務部、技術研發部、南湖分公司、福安分公司、富豪分公司、綠源分公司、南關分公司、管網分公司。

4. 宏觀、區域經濟因素分析

根據2019年國民經濟和社會發展統計公報，2019年全年國內生產總值990,865.00億元，比上年增長6.1%。其中，第一產業增加值70,467.00億元，增長3.1%；第二產業增加值386,165.00億元，增長5.7%；第三產業增加值534,233.00億元，增長6.9%。第一產業增加值佔國內生產總值比重為7.1%，第二產業增加值比重為39.0%，第三產業增加值比重為53.9%。全年最終消費支出對國內生產總值增長的貢獻率為57.8%，資本形成總額的貢獻率為31.2%，貨物和服務淨出口的貢獻率為11.0%。人均國內生產總

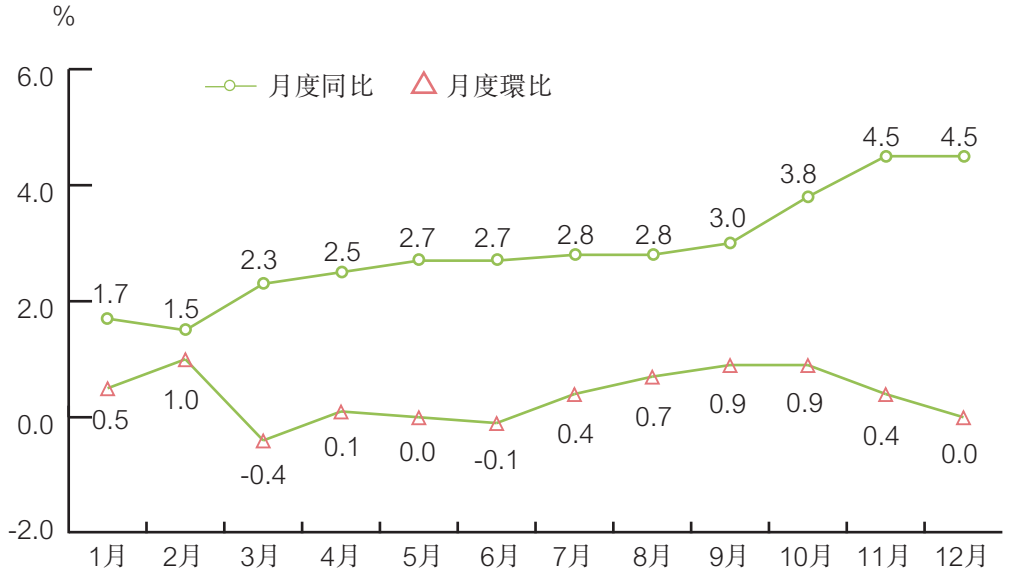
值70,892.00元，比上年增長5.7%。國民總收入988,458.00億元，比上年增長6.2%。全國萬元國內生產總值能耗比上年下降2.6%。全員勞動生產率為115,009.00元／人，比上年提高6.2%。



數據來源：國家統計局

全年居民消費價格比上年上漲2.9%。工業生產者出廠價格下降0.3%。工業生產者購進價格下降0.7%。固定資產投資價格上漲2.6%。

2019年居民消費價格月度漲跌幅度



數據來源：國家統計局

2019年居民消費價格比上年漲跌幅度

指標	全國 (%)	*城市 (%)*	*農村 (%)*
居民消費價格	2.9	2.8	3.2
其中：食品煙酒	7.0	6.7	7.9
衣著	1.6	1.7	1.2
居住	1.4	1.3	1.5
生活用品及服務	0.9	0.9	0.8
交通和通信	-1.7	-1.8	-1.4
教育文化和娛樂	2.2	2.3	1.9
醫療保健	2.4	2.5	2.1
其他用品和服務	3.4	3.5	3.1

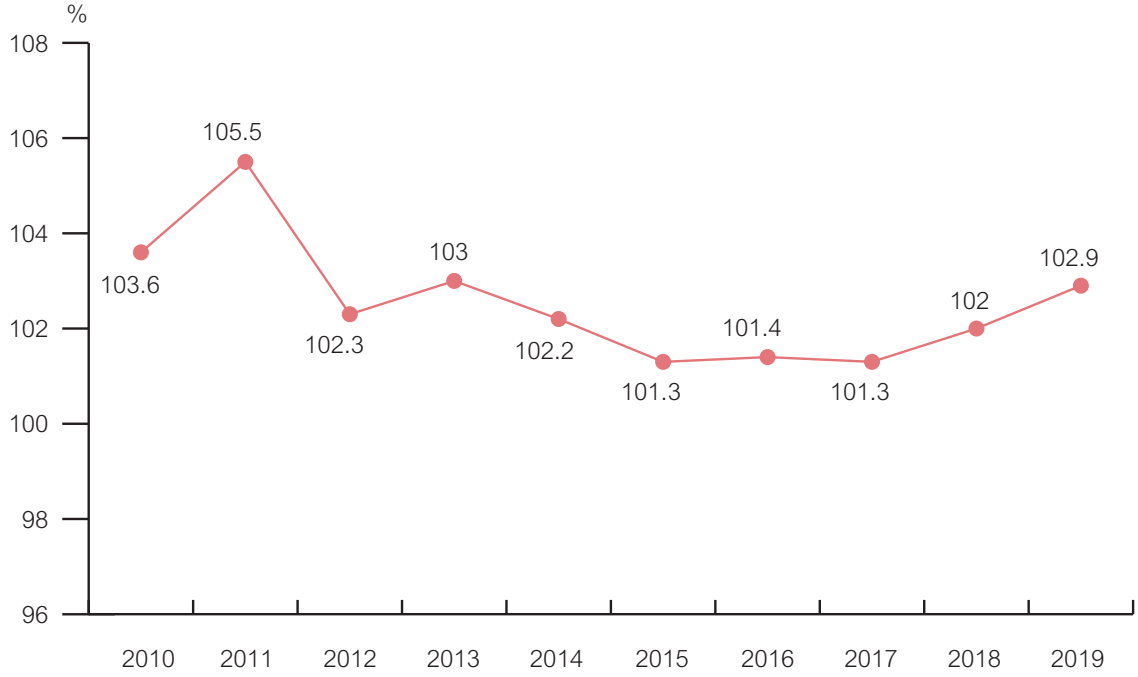
數據來源：國家統計局

根據2019年長春市國民經濟和社會發展統計公報，長春市2019年全市實現地區生產總值5,904.10億元，按可比價格計算，比上年增長3.0%。其中，第一產業增加值348.10億元，比上年增長2.1%；第二產業增加值2,495.40億元，增長5.3%；第三產業增

加值3,060.60億元，增長1.0%。三次產業結構為5.9：42.3：51.8，對經濟增長的貢獻率分別為4.1%、79.8%、16.1%。人均地區生產總值達到78,456.00元（按戶籍年平均人口數計算），比上年增長2.6%，折合11,246.00美元。

全市居民消費價格總水平同比上漲2.9%，漲幅比上年擴大0.9個百分點。從各類商品及服務價格變動情況看，食品煙酒價格上漲7.4%，衣著價格上漲2.2%，居住價格上漲2.8%，生活用品及服務價格上漲1.5%，交通和通信價格下降4.4%，教育文化和娛樂價格上漲2.1%，醫療保健價格上漲1.2%，其他用品和服務價格上漲4.2%。

居民消費價格總指數



數據來源：長春市統計局

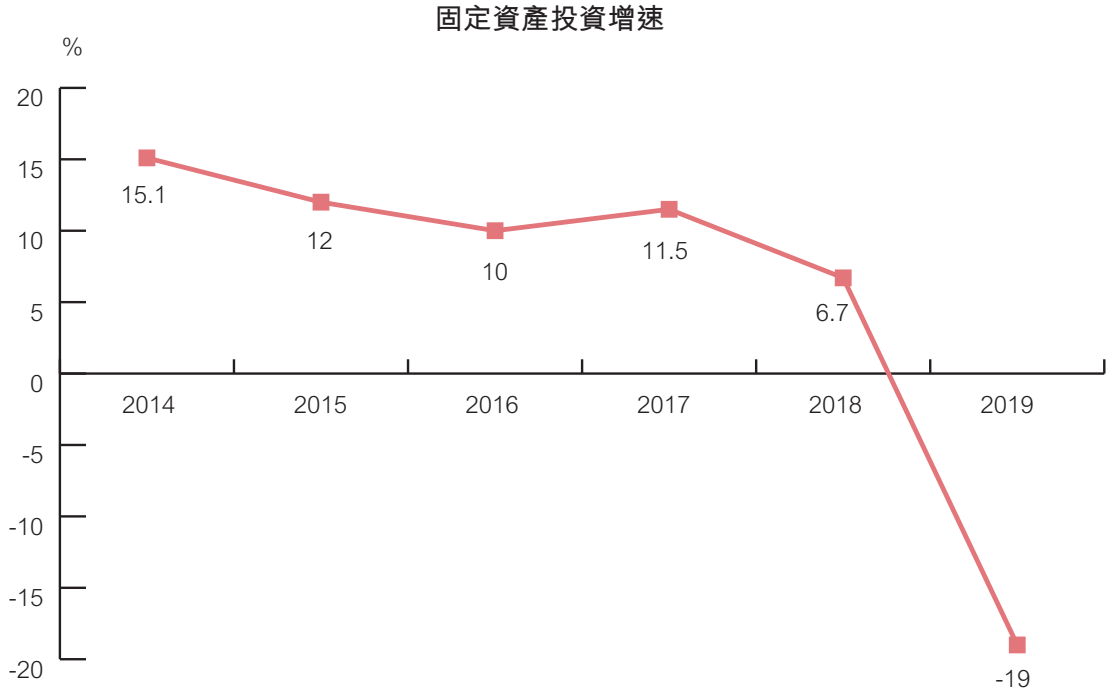
工業生產者出廠價格同比下降0.5%，降幅比上年擴大1.99個百分點。其中，生產資料價格下降1.1%，生活資料價格下降0.1%；輕工業產品價格上漲4.9%，重工業產品價格下降1.5%。

長春市全市規模以上工業增加值同比增長6.2%。規模以上工業總產值同比增長1.5%。分輕重工業看，輕工業總產值下降11.5%；重工業總產值增長2.9%。分經濟類型看，國有企業總產值增長1.7%；集體企業總產值下降23.7%；股份合作企業總產值

下降27.6%；股份制企業總產值增長2.3%；外商及港澳台商投資企業總產值與去年持平；其他經濟類型企業總產值下降65.9%。

七大重點行業中，汽車製造業總產值增長3.9%；農副食品加工業總產值下降14.4%；生物與醫藥工業總產值增長4.7%；光電子信息工業總產值下降15.3%；建材工業總產值下降6.2%；能源工業總產值增長3.4%；裝備製造業總產值下降1.2%。產值前30戶重點工業企業佔規模以上工業的比重達到79.4%。

長春市固定資產投資下降19%。其中，房地產開發投資增長12.6%。固定資產交付使用率為32.1%，比上年下降6.20個百分點。房屋面積竣工率為12.4%，比上年下降2.70個百分點。



數據來源：長春市統計局

從各產業完成投資情況看，第一產業投資下降66.3%；第二產業投資下降36.7%；第三產業投資下降12.3%。從投資主體看，國有經濟投資下降9%；非國有經濟投資下降25.3%，佔固定資產投資的比重為56.7%。民間投資下降28.7%。全市工業投資下降36.6%。

長春市商品房施工面積7,551.80萬平方米，比上年增長4.6%。商品房竣工面積924.40萬平方米，下降15%。商品房銷售面積1,342.40萬平方米，增長4.2%。商品房銷售額1,178.3億元，增長10.9%。

長春市二手房交易9.00萬套，交易面積776.50萬平方米，比上年下降7.6%。其中：住宅交易8.60萬套，交易面積708.30萬平方米，比上年下降10%。

長春市完成道路新建和擴建長度72.50公里，全市道路總面積達到8,467.10萬平方米，道路長度達到4,243.70公里。

長春市公共水廠日綜合生產能力為139.40萬立方米／日，公共用水人口達481.5萬人。全市天然氣供氣總量達到97,752.90萬立方米；液化石油氣供氣總量達到4.80萬噸；天然氣、石油液化氣戶數達到234.40萬戶。全市集中供熱面積達到28,819.00萬平方米。全市公園綠地面積達到3,965.00公頃（城區和開發區），建成區綠化覆蓋面積達到21,534.40公頃，建成區綠化覆蓋率達到41%。

5. 行業現狀與發展前景分析

我國冬季供暖需求較迫切的居民主要集中在北方地區，大部分採取在工業生產區域、城市居民集聚區域內建設集中熱源稱的集中供暖方式。下面進行供暖行業發展現狀分析。

數據來源：國家統計局

近年來隨著節能減排淘汰落後產能政策在全國的推廣，各級地方政府加快了拆除高耗能、高污染、低熱效率鍋爐的步伐。在國家發改委等七部委聯合發佈的《燃煤鍋爐節能環保綜合提升工程實施方案》中提到，要加快淘汰小型分散燃煤鍋爐，推行城市集中供熱。

供熱行業的上游行業為能源行業，即熱力生產所需的燃料。目前來說，煤和天然氣是熱力生產的主要燃料，城市供熱的下游為居民、工業、商業等終端熱用戶。

目前我國在民用熱力中集中供暖系統應用終端大部分沒有設置計量裝置，或計量機制不健全，制約了採暖效率的提升，造成了能源浪費。隨著技術進步和經營模式創新，預計未來居民採暖的熱力消費將向集約化、智能化方向發展，同時還將保持較快增長，在全國熱力消費總量中的比重將提高。

我國對集中供熱有著巨大的潛在需求，集中供熱行業有著廣闊的發展前景。目前，供熱行業正處於體制改革、設備更新、技術進步階段，市政公用行業的市場化進程加快，外資、民營等多種經濟成分已進入供熱市場，供熱市場的競爭日益激烈。

商品化、社會化、市場化是今後城市供熱的主要發展趨勢。分散供熱將被集中供熱取代，單位自供熱將被社會化供熱取代。民營、外資供熱企業作為供熱行業的重要力量，其數量將有所增長，在追求經濟效益的同時也承擔著一定穩定社會民生的重要責任。

熱效率高、節能環保的熱電聯產機組是城市供熱技術的主要發展方向，大型區域供熱鍋爐將成為集中供熱的重要補充，分散供熱鍋爐將被淘汰。未來城市供熱還將以天然氣為主要能源，其他清潔能源為補充，煤炭將逐步從城市供熱領域退出。

6. 長春市供熱行業情況

長春市供熱行業在分散、自建、自管的基礎上，經過多年發展，已經發展成以熱電聯產和大型集中區域鍋爐房為主、其他清潔能源為輔的供熱格局。截止2019-2020年採暖期，全市在網總供熱面積達27,920.00萬平方米（不含雙陽、九台），實際開栓面積23,443.00萬平方米。全部在網面積中，熱電聯產供熱面積14,949.00萬平方米，佔53.6%；區域鍋爐房供熱面積11,712.00萬平方米，佔41.9%；其它生物質、天然氣、

電、污水源等清潔能源供熱面積1,259.00萬平方米，佔4.5%。現有各類電廠8座，大型區域性鍋爐房84座。全市供熱管網以熱源為中心呈枝狀分佈，既有管網總長度11,178.00公里，其中一次網2,993.00公里、二次網8,185公里。目前全市現有供熱企業73家，其中燃煤供熱企業51家，清潔供熱經營企業22家。國有(含控股參股)企業18家，民營企業55家。長春市的供熱面積每年以1,700.00萬平方米的速度增長，增長供熱面積主要集中在城市環路以外的新城區，中心城區僅佔總增長的4.1%，在這73家供熱企業中前6位的總體在網面積為16,525.00萬平方米，佔整個長春市供熱市場的78.6%。亞泰熱力現有供熱面積1,620.00萬平方米，位居行業第五，市場佔有率7.7%。

長春市多種所有制供熱企業並存，其中央企1家，市屬國企3家，民營企業1家，混合所有制企業1家，共6家。具體情況見下表：

供熱企業名稱	供熱行業排名	供熱在網面積	長春供熱市場佔有率
長春市熱力(集團)有限責任公司(「長熱集團」)	1	5,100萬平方米	24.20%
大唐長春熱力有限責任公司(「大唐熱力」)	2	3,200萬平方米	15.20%
吉林同鑫熱力集團股份有限公司(「同鑫熱力」)	3	2,705萬平方米	12.90%
長春供熱有限公司(「供熱公司」)	4	2,500萬平方米	11.90%
長春亞泰熱力有限責任公司(「亞泰熱力」)	5	1,620萬平方米	7.70%
長春經開(集團)股份有限公司(「經開熱力」)	6	1,400萬平方米	6.60%

2019年長春市在網供熱面積2.79億平方米(依據長春市城鄉建設委員會關於印發《城區冬季公用服務保障工作方案》通知)，長春市的供熱面積每年將以9.3%的速度增長。

長春市現有人口765.00萬人，供熱市場總面積27,900.00萬平方米，供熱企業多達73家，其中供熱面積在1,400.00萬平方米以上的有6家，現有的供熱區域內，與亞泰熱

力並存的供熱企業分別是：長熱集團、大唐熱力、同鑫熱力、供熱公司、經開熱力。多家供熱企業的熱網在供熱區域內縱橫交錯，各個供熱點互為鄰里，競爭日趨激烈。

7. 被評估單位情況

長春亞泰熱力有限責任公司為吉林省城鎮供熱協會副理事長單位，公司成立於1998年，註冊資本為2.39億元，為長春市熱力(集團)有限責任公司全資子公司。公司主要經營業務是城鎮供熱，是長春市專業化供熱公司，已取得城鎮供熱經營許可證。公司共設五家供熱分公司，供熱區域覆蓋長春市朝陽區、南關區、二道區、綠園區、汽車產業開發區，總供熱面積1,620.00萬平方米，擔負著長春市區機關(團體)、學校、企事業單位近15.20萬戶居民的冬季供熱任務，綜合實力位列長春市供熱行業第五位。

長春亞泰熱力有限責任公司在城鎮供熱方面具有一定的技術優勢，80%以上的公司供熱區域面積已與熱電聯產供熱併網，剩餘部分將通過採購燃煤鍋爐熱源進行供暖，根據規劃，2024年公司供熱區域將全部實現併網供暖，公司供熱的一、二次網所有換熱站已全部實現自動化控制，智能智慧供熱也在部分小區成功採用，2019年投資改造建設的調峰熱源全部採用國家超低排放標準，成為長春市供熱行業首家實現超低排放的企業。企業擁有一支專業管理團隊和技術團隊，2019年公司被授予國家高新技術企業。

8. 公司發展的有利和不利因素

A. 優勢分析

亞泰熱力公司擁有一支的專業技術團隊，能夠為企業的後續發展提供技術支持。

亞泰熱力公司經過多年的發展，已經形成穩定的客戶資源。

公司母公司為長春市熱力(集團)有限責任公司，是長春市國資全資控股的國有企業，母公司可以提供強大的地域、市場經營、政策扶持、人才資金等多方面支持。

B. 劣勢分析

亞泰熱力公司經營模式較為單一，目前主要圍繞長春市中心區域內發展，受政府供熱區域的管控，未來新增供熱面積空間有限。

區域內發展受上游企業制約，集中體現在熱電聯產為熱源的供熱分公司受控長熱集團及大唐熱力的流量控制。

受地產開發商在中心城區建設飽和的影響，逐年增加的供熱新用戶偏離現有區域向城市周邊擴展，企業在城市周邊缺少長遠佈局熱源。

9. 企業面臨的風險及對策

A. 企業面臨的風險：

a. 企業發展受上游企業(長熱、大唐)的制約較大。

b. 調峰鍋爐房的建設沒有實施，制約企業的發展。

c. 區域內熱源供應受限，市場競爭激烈。

B. 企業面臨風險對策：

a. 要加強管理，樹立品牌意識，提高供熱質量，提升服務水平。具體措施有注重設備維修，保障供熱質量和安全；加強管網調節，保證供熱均衡和達標；

b. 要保障熱源，增加供熱面積，與政府協調按計劃把富豪花園等鍋爐供熱區域逐步併入熱電聯網供熱。

c. 加強溝通協調，贏得政府支持。

10. 財務狀況與經營狀況

本項目評估基準日為2020年5月31日，被評估單位前三年及評估基準日資產負債表如下：

近三年一期資產負債表情況

金額單位：人民幣元

序號	項目	2017.12.31	2018.12.31	2019.12.31	2020.5.31
1	流動資產	1,625,763,779.75	1,222,694,105.93	818,443,113.96	114,822,222.39
2	非流動資產	286,050,765.96	264,773,073.16	256,366,548.77	81,689,332.95
3	長期應收款	50,908,610.88	51,536,085.10	52,665,407.00	–
4	投資性房地產	–	–	8,185,302.86	8,037,537.51
5	固定資產	170,100,453.80	152,513,963.25	139,815,081.98	69,726,357.62
6	在建工程	682,489.78	682,489.78	532,988.53	532,988.53
7	遞延所得稅資產	1,773,032.00	2,055,324.37	2,971,916.12	3,392,449.29
8	其他非流動資產	62,586,179.50	57,985,210.66	52,195,852.28	–
9	**資產總計**	1,911,814,545.71	1,487,467,179.09	1,074,809,662.73	196,511,555.34
10	流動負債	991,496,387.51	753,847,247.92	876,436,262.35	103,666,797.60
11	非流動負債	749,184,130.10	600,894,955.07	135,429,511.73	82,988,374.05
12	**負債合計**	1,740,680,517.61	1,354,742,202.99	1,011,865,774.08	186,655,171.65
13	**所有者權益**	171,134,028.10	132,724,976.10	62,943,888.65	9,856,383.69

被評估單位近三年一期經營情況表

金額單位：人民幣元

項目	2017年度	2018年度	2019年度	2020年1-5月
營業收入	395,962,490.33	418,908,323.13	411,562,045.95	240,587,883.60
營業成本	353,586,341.56	382,905,077.35	391,515,355.15	169,368,331.69
毛利潤	42,376,148.77	36,003,245.78	20,046,690.80	71,219,551.91
利潤總額	-73,329,512.80	-40,967,667.31	-74,701,366.58	66,815,407.97
所得稅支出	2,147,189.85	-282,292.37	-916,591.75	9,278,734.58
淨利潤	-69,233,870.83	-37,379,052.00	-69,781,087.45	57,651,679.99

被評估企業2017年度、2018年度、2019年度及評估基準日會計報表均經大華會計師事務所(特殊普通合夥)及審計，並發表了無保留意見，審計報告號為大華審字[2020]130317號。

11. 執行的主要會計政策

(1) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(在建工程除外)乃按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備項目的成本包括其購買價及任何令資產投入運作及將資產運往擬定用途地點的直接應佔成本。

於物業、廠房及設備項目投入運作後引致的支出，如維修及維護支出(包括大修費用)，通常於產生期間計入損益。倘符合確認標準，主要檢查支出會作為重置，於資產賬面值中資本化。倘大部分物業、廠房及設備須不時重置，亞泰熱力確認該等部分為個別具有特定可使用年期的資產及相應地對其作出折舊。

折舊乃以直線法按其估計可使用年期撇銷各項物業、廠房及設備的成本至其剩餘價值計算。作該用途的主要年率如下：

樓宇	3.3% 至7.7%
管道	6%
機器及設備	9.6%
辦公設備及其他	19.2%
汽車	16%

當一項物業、廠房及設備的各部分有不同可使用年期時，該項目的成本乃按合理基準在各部分之間分配，而各部分乃個別地折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法至少於各報告期結束時檢討，並作出調整(如適用)。

物業、廠房及設備項目(包括初步確認的任何重大部分)於出售或預期其使用或出售不會帶來任何未來經濟利益時終止確認。因出售或報廢而於該資產終止確認年度的損益確認的任何收益或虧損乃有關資產淨銷售所得款項與賬面值的差額。

在建工程指興建中的樓宇，乃按成本減任何減值虧損列賬，並不予折舊。成本包括直接建築成本及於建築期內有關借貸資金的資本化借款成本。在建工程於竣工且可供使用時將重新分類至適當之物業、廠房及設備類別。

(2) 收入確認

客戶合同收入

客戶合約之收益於貨物或服務控制權轉移至客戶時確認，獲取金額反映亞泰熱力預期就交換該等貨物或服務有權獲得的代價。

當合約代價包含可變金額，代價估計為亞泰熱力轉讓貨品或服務予客戶時將有權換取的金額。可變代價於合約訂立時作估計並受限制，直至已確認的累計收入金額不大可能出現重大收入撥回，其時可變代價的相關不確定性隨即獲解決。

當合約包含融資組成部分，其向客戶提供重大利益，為轉移貨物或服務予該客戶融資超過一年，則收入按應收款項金額的現值計量，並以於合約起始時亞泰熱力與該客戶之間的單獨融資交易反映的折現率折現。當合約包含融資組成部分，其向亞泰熱力提供重大財務利益超過一年，則合約下確認的收入包括實際利率法下合同負債的利息支出。對於客戶付款與轉移承諾貨物或服務之間的時間差距為一年或以下的合約，使用國際財務報告準則第15號的權宜方法，即交易價格不就重大融資組成部分的影響作出調整。

供熱及送熱

供熱及送熱所產生的收入乃於預定期間按直線基準確認，原因是客戶取得並同時消耗亞泰熱力所提供的資源。收入主要參考政府所規定的供暖天數佔供暖期總天數的比例計量。

入網建設費

亞泰熱力就亞泰熱力接駁住宅用戶的一級管網向客戶收取入網建設費。入網建設費屬不可退回及為有關未來供熱服務的預付款項。入網建設費的收入就入網於預計客戶受益期內確認。

工程建設及維護服務

提供建設服務所得收入隨時間確認，並使用投入法計量進度至達成服務，因為亞泰熱力的履約創造或改良了客戶在資產被創造或改良時所控制的資產。投入法按實際產生成本相對於達成建設服務的估計總成本的比例確認收入。

銷售貨品

當資產控制權一般以交付貨品的方式被轉讓予客戶時，於該時點確認銷售貨品的收入。

其他來源的收入

租金收入按租期以時間比例確認。並非依賴於指數或比率的可變租賃付款於產生之會計期間確認為收入。

其他收入

利息收入使用實際利率法通過採用按金融工具的預計年期或更短期間(如適用)將估計未來現金收入貼現至該金融資產賬面淨值的利率按應計基準確認。

(3) 所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與並非於損益確認的項目相關的所得稅亦不會於損益確認，而於其他全面收益或直接於權益確認。

即期稅項資產及負債乃按預期自稅務機關收回或支付予其的金額，根據於各報告期結束前已頒布或實質上已頒布的稅率(及稅法)，經考慮亞泰熱力經營所在國家通行的詮釋及慣例計量。

遞延稅項採用負債法就於各報告期結束時資產及負債的稅基與兩者用作財務報告的賬面值之間的所有暫時差額計提撥備。

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時差額而確認，惟下列情況除外：

遞延稅項負債乃因在一項並非業務合併的交易中初步確認商譽或資產或負債而產生，且於交易時並不影響會計利潤或應課稅利潤或虧損；及

遞延稅項資產乃就所有可扣減暫時差額、未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損的結轉而確認。遞延稅項資產以可能有應課稅利潤用作抵銷可扣減暫時差額、未動用稅項抵免及未動用稅項虧損的結轉為限予以確認，惟下列情況除外：

與可扣減暫時差額有關的遞延稅項資產乃因在一項並非業務合併的交易中初次確認資產或負債而產生，且於交易時並不影響會計利潤或應課稅利潤或虧損；及

遞延稅項資產的賬面值於各報告期結束時審閱，並在不再可能有足夠應課稅利潤以動用全部或部分遞延稅項資產時，相應扣減該賬面值。未被確認的遞延稅項資產會於各報告期結束時重新評估，並在可能有足夠應課稅利潤以收回全部或部分遞延稅項資產時予以確認。

遞延稅項資產及負債乃按預期適用於變現資產或清償負債期間的稅率，根據於各報告期結束前已頒布或實質上已頒布的稅率(及稅法)計量。

當且僅當亞泰熱力有可合法執行權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產與遞延稅項負債與同一稅務機關對同一應課稅實體或於各未來期間預期有大額遞延稅項負債或資產需要結算或收回時，擬按淨額基準結算即期稅項負債及資產或同時變現資產及結算負債的不同應課稅實體徵收的所得稅相關，則實體將遞延稅項資產與遞延稅項負債抵銷。

(4) 政府補助

倘能合理確定將會收取政府補助且符合所有附帶條件，則有關補助將按公允價值予以確認。倘補助與開支項目有關，即於擬補償成本的支銷期間內系統地確認為收入。

倘補助與資產有關，公允價值將計入遞延收入賬戶，並於有關資產的預期可使用年期內，以等額年金調撥至損益或從資產賬面值中扣減並以經扣減折舊開支調撥至損益。

（三）委託人與被評估單位之間的關係

委託人吉林省春城熱力股份有限公司與被評估單位長春亞泰熱力有限責任公司均為長春市熱力(集團)有限責任公司控股子公司。

（四）評估委託合同約定的其他資產評估報告使用人概況

資產評估委託合同約定的其他資產評估報告使用人為按照國有資產管理相關規定報送備案的監管機構及工商變更管理部門。

本資產評估報告僅供委託人吉林省春城熱力股份有限公司、資產評估委託合同中約定的其他資產評估報告使用人和法律、行政法規規定的其他資產評估報告使用人使用，除此之外其他任何機構和個人不能成為資產評估報告的使用人。

二、評估目的

吉林省春城熱力股份有限公司擬收購長春市熱力(集團)有限責任公司持有的長春亞泰熱力有限責任公司股權。為此，需對長春亞泰熱力有限責任公司股東全部權益在評估基準日的市場價值進行評估，為上述經濟行為提供價值參考。

三、評估對象和評估範圍

（一）評估對象

根據本次評估目的，評估對象是長春亞泰熱力有限責任公司在評估基準日的股東全部權益價值。

（二）評估範圍

評估範圍為長春亞泰熱力有限責任公司在評估基準日資產剝離後經審計的資產及相關負債，具體包括：流動資產、非流動資產、流動負債、非流動負債等。總資產賬面值為196,511,555.34元，總負債賬面價值為186,655,171.65元，淨資產賬面價值為9,856,383.69元。各類資產、負債賬面金額如下：

金額單位：人民幣元

序號	項目	2020.5.31
1	流動資產	114,822,222.39
2	非流動資產	81,689,332.95
3	長期應收款	–
4	投資性房地產	8,037,537.51
5	固定資產	69,726,357.62
6	在建工程	532,988.53
7	遞延所得稅資產	3,392,449.29
8	其他非流動資產	–
9	**資產總計**	196,511,555.34
10	流動負債	103,666,797.60
11	非流動負債	82,988,374.05
12	**負債合計**	186,655,171.65
13	**所有者權益**	9,856,383.69

上述被評估單位評估基準日的資產、負債賬面價值業經大華會計師事務所（特殊普通合夥）審計，出具了無保留意見，審計報告號為大華審字[2020]130317號。

委託評估對象和評估範圍與本次經濟行為涉及的評估對象和評估範圍一致。

根據2020年7月30日《長春亞泰熱力有限責任公司部分資產無償劃轉給長春市熱力(集團)有限責任公司的協議》，長春亞泰熱力有限責任公司的部分資產劃轉給長春市熱力(集團)有限責任公司，劃轉資產包括燃煤鍋爐設施、部分房屋建築物、土地使用權、煤炭原材料等，劃轉後剩餘資產主要是供熱管網及相關資產。

納入本次資產評估範圍內的實物資產主要為劃轉後剩餘的投資性房地產、固定資產及工程物資。

1. 投資性房地產

投資性房地產主要為三項商業房產，證載權利人為長春亞泰熱力有限責任公司，主要用於出租，賬面價值8,037,537.51元，詳細情況如下：

序號	權證編號	建築物名稱	結構	建成年月	建築面積m^2	賬面價值
1	長房權字第5120003344號	東方嘉園7#1單元101	框架	2006-10-31	630.38	1,416,292.22
2	長房權字第4120002701號	櫻花苑7棟103房	框架	2012年	300.27	3,779,558.86
3	長房權字第4120002702號	櫻花苑7棟104房	框架	2012年	225.76	2,841,686.43

2. 固定資產

固定資產主要為構築物、供熱管網、機器設備、車輛、電子設備。固定資產賬面原值共計為365,740,426.85元，賬面淨值共計為69,726,357.62元。

(1) 構築物共11項，賬面原值1,442,782.06元，賬面淨值為575,604.12元，主要是分公司自建的道路、圍牆、路燈等。

(2) 供熱管道共210項，賬面原值242,418,193.64元，賬面淨值31,554,885.41元，主要分佈在長春市朝陽區、南關區、二道區、綠園區、汽車產業開發區等，總供熱面積約1,620萬平方米。

(3) 機器設備共4,428項，賬面原值118,633,463.46元，賬面淨值36,938,433.45元，主要包括供熱管網配套的循環泵、流量計、換熱器、變頻櫃等設備。

(4) 車輛共16輛，賬面原值2,057,311.63元，賬面淨值424,460.44元，主要是自卸車、載貨輕卡、轎車、挖掘機等。

(5) 電子設備共254項，賬面原值1,188,676.06元，賬面淨值232,974.20元，主要是空調、打印機、複印機、電腦等辦公設備。

根據現場勘查，以上設備保養維護情況正常，均可以正常使用。

3. 工程物資

工程物資主要是公司日常管網維護庫存的備品備件，主要是鋼材、閥門、管件等，賬面價值為532,988.53元。

（三）企業申報的表外資產的類型、數量

企業申報的納入評估範圍的資產均為表內資產。

（四）引用其他機構出具的報告結論所涉及的資產類型、數量和賬面金額

本次評估報告中基準日各項資產及負債賬面值係大華會計師事務所(特殊普通合夥)的審計報告結果。除此之外，未引用其他機構報告內容。

四、 價值類型

根據本次評估目的，確定評估對象的價值類型為市場價值。

市場價值是指自願買方和自願賣方，在各自理性行事且未受任何強迫的情況下，評估對象在評估基準日進行正常公平交易的價值估計數額。

五、評估基準日

評估基準日是2020年5月31日。

評估基準日由委託人確定。確定評估基準日主要考慮了如下因素：

1. 選定的評估基準日應盡可能與評估目的實現日較接近，使評估結論較合理地為評估目的服務；

2. 評估基準日選定會計期末並與審計截止日保持一致，能夠較全面完整地反映委估資產及負債的賬面情況，便於資產清查核實等工作的開展。

六、評估依據

本次評估工作中所遵循的具體行為依據、法律依據、準則依據、權屬依據和取價依據為：

（一）經濟行為依據

《集團公司黨委擴大會會議紀要》(2020年8月1日第十三期)。

（二）法律法規依據

1. 《中華人民共和國公司法》(2018年10月26日第十三屆全國人民代表大會常務委員會第六次會議第四次修正)；

2. 《中華人民共和國資產評估法》(2016年7月2日第十二屆全國人民代表大會常務委員會第二十一次會議通過)；

3. 《中華人民共和國企業國有資產法》(2008年10月28日第十一屆全國人民代表大會常務委員會第五次會議通過)；

4. 《中華人民共和國證券法》(2019年12月28日第十三屆全國人民代表大會常務委員會第十五次會議第二次修訂)；

5. 《資產評估行業財政監督管理辦法》(中華人民共和國財政部令第86號)；

6. 《中華人民共和國城市房地產管理法》(2019年8月26日，十三屆全國人大常委會第十二次會議表決通過)；

7. 《中華人民共和國土地管理法》(2019年8月26日，十三屆全國人大常委會第十二次會議表決通過)；

8. 《中華人民共和國車輛購置稅法》(2018年12月29日，第十三屆全國人民代表大會常務委員會第七次會議通過)；

9. 《中華人民共和國企業所得稅法》(2018年12月29日第十三屆全國人民代表大會常務委員會第七次會議通過第十三屆全國人民代表大會常務委員會第七次會議決定修改)；

10. 《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》(2019年4月23日，中華人民共和國國務院令第714號)；

11. 《企業國有資產監督管理暫行條例》(中華人民共和國國務院令第378號2003年5月13日)；

12. 《國有資產評估管理辦法》(1991年國務院91號令)；

13. 《國有資產評估管理若干問題的規定》(2001年財政部令第14號)；

14. 《企業國有資產評估管理暫行辦法》(國務院國資委第12號令2005年8月25日)；

15. 《關於加強企業國有資產評估管理工作有關問題的通知》(國資委產權[2006]274號)；

16. 《企業國有資產評估項目備案工作指引》(國資發產權[2013]64號)；

17. 《財政部國家稅務總局關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》(財稅[2016]36號)；

18. 《財政部稅務總局關於調整增值稅稅率的通知》(財稅[2018]32號)；

19. 《長春市城市供熱管理條例》；

20. 其他相關法律、法規、通知文件等。

（三）評估準則依據

1. 《資產評估基本準則》(財資[2017]43號)；

2. 《資產評估職業道德準則》(中評協[2017]30號)；

3. 《資產評估執業準則 —— 評估程序》(中評協[2018]36號)；

4. 《資產評估執業準則 —— 評估報告》(中評協[2018]35號)；

5. 《資產評估執業準則 —— 資產評估委託合同》(中評協[2017]33號)；

6. 《資產評估執業準則 —— 資產評估檔案》(中評協[2018]37號)；

7. 《資產評估執業準則－利用專家工作及相關報告》中評協[2017]35號)；

8. 《資產評估執業準則 —— 企業價值》(中評協[2018]38號)；

9. 《資產評估執業準則 —— 不動產》(中評協[2017]38號)；

10. 《資產評估執業準則 —— 機器設備》(中評協[2017]39號)；

11. 《企業國有資產評估報告指南》(中評協[2017]42號)；

12. 《資產評估機構業務質量控制指南》(中評協[2017]46號)；

13. 《資產評估價值類型指導意見》(中評協[2017]47號)；

14. 《資產評估對象法律權屬指導意見》(中評協[2017]48號)；

15. 《資產評估執業準則 —— 資產評估方法》(中評協[2019]35號)。

（四）權屬依據

1. 房屋所有權證；

2. 特許經營許可證；

3. 機動車行駛證；

4. 設備購置合同及付款憑證；

5. 其他有關產權證明文件。

（五）取價依據

1. 《長春市供暖收費標準》；

2. 行業及地方工程造價信息；

3. 企業提供的相關工程預決算資料；

4. 《機動車強制報廢標準規定》(商務部、發改委、公安部、環境保護部令[2012]第12號)；

5. 《中華人民共和國車輛購置稅法》2018年12月29日，第十三屆全國人民代表大會常務委員會第七次會議通過，自2019年7月1日起施行。

6. 《關於延續供熱企業增值稅、房產稅、城鎮土地使用稅優惠政策的通知》(財政部、國家稅務總局)；

7. 《資產評估常用數據與參數手冊(第二版)》(北京科學技術出版社)；

8. 企業提供的以前年度(3-5年)的財務報表、審計報告；

9. 企業提供的未來年度經營發展計劃、措施等；

10. 企業提供的主要產品目前及未來年度市場預測資料；

11. 評估人員盡職調查、現場勘察收集、記錄的資料；

12. 評估人員從各政府部門、專業網站、書刊收集的相關估價信息資料；

13. 其他與本次資產評估有關的資料。

（六）其他參考依據

1. 資產評估委託合同；

2. 企業提供的資產評估申報明細表；

3. 企業提供的收益法評估預測明細表；

4. 《長春亞泰熱力有限責任公司部分資產無償劃轉給長春市熱力(集團)有限責任公司的協議》;

5. 企業提供的《關於進行資產評估有關事項說明》;

6. 大華會計師事務所(特殊普通合夥)出具的基準日審計報告;

7. 北京華亞正信資產評估有限公司信息庫。

七、評估方法

(一)評估方法的選擇

企業價值評估方法主要有資產基礎法、收益法和市場法。

企業價值評估中的資產基礎法,是指以被評估企業評估基準日的資產負債表為基礎,合理評估企業表內及表外各項資產、負債價值,確定評估對象價值的評估方法。

企業價值評估中的收益法,是指通過將被評估單位預期收益資本化或折現,確定評估對象價值的評估方法。收益法常用的具體方法包括股利折現法和現金流量折現法。

企業價值評估中的市場法,是指將評估對象與可比上市公司或者可比交易案例進行比較,確定評估對象價值的評估方法。市場法常用的兩種具體方法是上市公司比較法和交易案例比較法。

按照《資產評估執業準則－企業價值》,規定,執行企業價值評估業務,應當根據評估目的、評估對象、價值類型、資料收集等情況,分析收益法、市場法、資產基礎法三種基本方法的適用性,選擇評估方法。

根據評估目的、評估對象、價值類型、資料收集等情況,以及三種評估基本方法的適用條件,本次評估選用資產基礎法和收益法。選擇評估方法的理由如下:

收益法適用的前提條件是:A被評估對象的未來預期收益可以預測並可以用貨幣衡量;B資產擁有者獲得預期收益所承擔的風險也可以預測並可以用貨幣衡量;C被評估對象預期獲利年限可以預測。

被評估單位屬於城鎮供熱企業，公司的收入主要來自對客戶的供熱收費，收費標準根據政府相關文件執行，公司歷史經營成本主要是從熱電廠購買的熱源及公司自營燃煤鍋爐供熱成本。被評估單位2017年、2018年、2019年度經營業績出現較大虧損，主要原因是亞泰熱力作為母公司融資平台承擔較高的財務費用，另外，公司經營成本及各項費用也存在一定的不合理現象。2019年12月亞泰熱力被長春市熱力(集團)有限責任公司整體收購後，對公司資產進行了重組，對燃煤鍋爐相關資產進行了剝離，公司未來不再經營鍋爐燃煤供熱業務，同時優化了各部門人員配置，經過專業化的重組，被評估單位成本及費用均有不同程度下降，2020年1-5月份公司經營業績同比已大幅好轉。綜合分析，被評估單位未來收益穩定並可持續，風險可以預測並可以用貨幣衡量，根據收益法的適用條件及被評估單位的具體情況，本次評估適合選用收益法。

市場法適用的前提條件是：A要有一個充分活躍、有效的公開市場，在這個市場上成交價格基本上反映市場買賣雙方行情，因此可以排除個別交易的偶然性。B公開市場上存在足夠數量的相同或類似的可比交易案例；C可比案例與評估對象的價值影響因素明確，可以量化，且能夠收集到與評估活動相關的具有代表性、合理性和有效性的信息資料。

被評估單位屬於城鎮供熱企業，經營的業務內容比較單一，區域性強，同類企業市場上的交易案例少，也難以獲取可比企業經營和財務數據，根據市場法的適用條件及被評估單位的具體情況分析，本次評估不選用市場法。

資產基礎法適用的前提條件是：A.被評估對象處於繼續使用狀態或被假定處於繼續使用狀態；B.具備可利用的歷史資料；C.不存在對評估對象價值有重大影響且難以辨識和評估的資產和負債。

被評估企業屬於城鎮供熱企業，經營情況比較穩定，經審計後的資產負債表各項資產、負債歷史形成資料齊全且可識別，根據資產基礎法的適用條件及被評估單位的具體情況分析，本次評估適合選取資產基礎法。

（二）資產基礎法

資產基礎法是指以被評估企業評估基準日的資產負債表為基礎，合理評估企業表內及表外各項資產、負債價值，確定評估對象價值的評估方法。

各類資產及負債的評估方法如下：

1. 流動資產

評估範圍內的流動資產包括貨幣資金、預付賬款、其他應收款、其他流動資產等。

(1) 貨幣資金

貨幣資金包括現金、銀行存款。

對貨幣資金通過現金盤點、核實銀行對賬單、銀行函證等，以核實後的價值確定評估值。

(2) 應收款項

應收款項主要是應收賬款、其它應收款。

對各種應收款項採取賬證賬表核對、函證、抽查憑證等方法，查明每項款項發生的時間、發生的經濟事項和原因、債務人的基本情況等，在核實無誤的基礎上，對於有充分理由相信全部能收回的，按全部應收款額計算評估值；對於很可能收不回部分款項的，在難以確定收不回賬款的數額時，借助於歷史資料和現場調查瞭解的情況，具體分析欠款時間和原因、款項回收情況、欠款人資金、信用、經營管理現狀等，按賬齡分析法，估計出這部分可能收不回的款項作為風險損失，以核實後賬面值扣除風險損失額作為評估值；對於有確鑿根據表明無法收回的，按零值計算；賬面上的「壞賬準備」科目按零值計算。

(3) 預付賬款

預付賬款根據所能收回的相應貨物形成資產或權利的價值確定評估值。對於能夠收回相應貨物形成資產或權利的，按核實後的賬面值作為評估值。

(4) 其他流動資產

評估基準日其他流動資產主要是尚未抵扣的進項增值稅及其他稅費，評估人員核對明細賬與總賬、報表餘額相符，抽查了部分原始憑證及合同等相關資料，核實交易事項的真實性、業務內容和金額等。按核實後賬面值確定評估值。

2. 非流動資產

(1) 投資性房地產

根據投資性房地產的具體情況，通過現場核實、市場調查，參照會計準則關於評估對象和計量方法的有關規定，本次採用市場法評估。

市場法是指在求取待估房地產價格時，將待估房地產與在接近評估基準日時期內已經成交的類似房地產實例加以比較，依照這些已經成交的房地產價格，參照該房地產的交易情況、期日、區域以及個別因素等多項因素的修正，而得出待估房地產價格的一種估價方法。

市場法的基本計算公式為：

待估房地產的評估值＝交易案例房地產成交價格×交易情況修正系數×交易日期修正系數×區位因素修正系數×個別因素修正系數

(2) 房產建(構)築物

本次評估的房產建(構)築物類資產包括構築物及其他輔助設施、管道及溝槽，根據各項資產的特點、用途、資料的收集情況及資產所處位置的市場交易活躍程度，本次對被評估單位構築物、管道採用重置成本法進行評估。

重置成本法是根據建築工程資料和竣工結算資料，以現行定額標準、建設規費、貸款利率計算出建築物的重置全價，並按資產的使用年限和對現場勘察的情況綜合確定成新率，進而計算建築物評估價值。其基本公式為：

評估值＝重置成本×綜合成新率

重置成本的確定：

重置成本＝建築安裝工程造價＋前期費用及其他費用＋資金成本－可抵扣增值稅

1 建安工程造價的確定：

A. 對於主要的管網資產，採用預決算調整法確定其建安綜合造價。即以待估資產竣工圖及相關資料和審核後結算工程量，根據當地執行的定額標準和有關取費文件，分別計算土建工程費用和安裝工程費用等，得到建安工程造價。

B. 對於一般性、價值量小、結構簡單的構築物，按其結構類型確定其基準單方造價，在此基礎上根據現場勘查情況，對單方造價進行相應的調整，從而確定建安工程造價。

2 前期及其他費用的確定

根據委估管網的特點，其前期及其他費用僅有：建設單位管理費、道路修護費，依據被評估單位提供的管網建設相關資料，上述費用已包含於建安工程造價中，故不再重複計算。

3 資金成本的確定

根據被評估單位提供的相關資料及負責人介紹，本次評估範圍內的構築物及管道建設週期較短，故不考慮資金成本。

4 可抵扣增值稅

根據財政部、國家稅務總局發佈的《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》(財稅[2016]36號)文件及其《營業稅改徵增值稅試點有關事項的規定》等4項附件之規定，對於符合增值稅抵扣條件的，重置成本扣除相應的增值稅。另根據《關於深化增值稅改革有關政策的公告》(財政部稅務總局海關總署公告2019年第39號)文件，對原適用16%和10%稅率的，稅率分別調整為13%和9%。

建安綜合造價可抵扣增值稅＝建安綜合含稅造價／1.09×9%

前期費及其他費用可抵扣增值稅＝建安工程含稅造價×前期費用及其他費用率(不含建設單位管理費)／1.06×6%。

5 綜合成新率的確定

構築物、管溝類建築物的成新率的確定：

成新率＝(耐用年限－已使用年限)／耐用年限×100%，或

成新率＝尚可使用年限／(已使用年限＋尚可使用年限)×100%

其中：尚可使用年限根據其結構類型或主要工程材質、使用環境下的耐用年限，結合其已使用年限及專業評估人員現場勘察的完好情況，綜合評定後合理估計。

6 評估值的確定

評估值＝重置成本×綜合成新率

(3) 機器設備

根據評估目的，評估價值類型，按照持續使用原則，以市場價格為依據，結合委估設備的特點和收集資料情況，主要採用重置成本法進行評估。

重置成本法是用現時條件下重新購置或建造一個全新狀態的被評資產所需的全部成本，減去被評估資產已經發生的實體性陳舊貶值、功能性陳舊貶值和經濟性陳舊貶值，得到的差額作為被評估資產的評估值的一種資產評估方法。

採用重置成本法確定評估值也可首先估算被評估資產與其全新狀態相比有幾成新，即求出成新率，然後用全部成本與成新率相乘，得到的乘積作為評估值。

計算公式：評估值＝重置成本×成新率

1) 重置成本的確定

重置成本＝設備購置價＋運雜費＋安裝工程費(含基礎費)＋前期及其他費用＋資金成本－可抵扣的增值稅

1 機器設備重置成本的確定

A. 設備購置價

對於大型關鍵設備，主要是通過向生產廠家諮詢評估基準日市場價格，或參考評估基準日近期同類設備的合同價確定購置價；

對於小型設備主要是通過查詢評估基準日的市場報價信息確定購置價；

對於沒有市場報價信息的設備，主要是通過參考同類設備的購置價確定。

B. 運雜費

設備運雜費是指從產地到設備安裝現場的運輸費用。運雜費率以設備購置價為基礎，結合設備的運距、重量、體積及運輸方式等因素綜合確定。

運雜費計算公式如下：

運雜費＝設備購置價×運雜費率

C. 安裝工程費

安裝工程費以含稅設備購置價為基礎。

對小型、無須安裝的設備，不考慮安裝費。

D. 設備購置價中可抵扣的增值稅

根據國務院發佈《中華人民共和國增值稅暫行條例》(第538號令)、《關於全國實施增值稅轉型改革若干問題的通知》(財稅[2008]170號)、《關於固定資產進項稅額抵扣問題的通知》(財稅[2009]113號)對於符合增值稅抵扣條件的，重置全價扣除相應的增值稅。另根據《關於深化增值稅改革有關政策的公告》(財政部稅務總局海關總署公告2019年第39號文件，對原適用16%和10%稅率的，稅率分別調整為13%和9%。

可抵扣增值稅＝設備購置價／1.13×13%＋運雜費／1.09×9%＋安裝工程費／1.09×9%＋前期及其他費用(不含建設單位管理費)／1.06×6%

2 運輸設備重置成本的確定

根據當地汽車市場銷售信息等近期車輛市場價格資料，確定運輸車輛的現行含稅購價，在此基礎上根據《中華人民共和國車輛購置稅法》規定計入車輛購置稅、新車上戶牌照手續費等，同時根據《關於全國實施增值稅轉型改革若干問題的通知》(財稅[2008]170號)、《關於固定資產進項稅額抵扣問題的通知》(財稅[2009]113號)等文件規定購置車輛增值稅可以抵扣政策，確定其重置成本，計算公式如下：

重置成本＝不含稅購置價＋車輛購置稅＋牌照手續費

其中：

A. 現行購置價根據當地汽車市場銷售信息或當地近期同類車型2020年5月交易的市場價格確定；

B. 車輛購置稅根據《中華人民共和國車輛購置稅法》規定計取；

車輛購置稅＝車輛不含稅售價×10%

C. 牌照手續費根據當地交通管理部門規定計取。

D. 對於購置時間較早不能詢到市場價格的運輸設備，按同類運輸設備的二手市場上價格進行調整後確定其評估值。

3 電子設備重置成本的確定

根據在評估基準日的當地電子設備市場同型號設備價格信息及近期網上交易價，扣除可抵扣的增值稅額確定重置成本。

即：重置成本＝不含稅購置價

對於購置時間較早，現市場上無相關型號但能使用的電子設備，參照二手設備市場不含稅價格確定其重置成本。

2) 綜合成新率的確定

1 機器設備成新率的確定

對專用設備和通用設備主要依據設備經濟壽命年限、已使用年限，通過對設備使用狀況、技術狀況、維修保養狀況的現場勘察瞭解，確定其尚可使用年限，然後按以下公式確定其綜合成新率。

綜合成新率＝尚可使用年限／(尚可使用年限＋已使用年限)×100%

2 運輸車輛成新率的確定

依據國家頒布的車輛強制報廢標準，以車輛行駛里程、使用年限兩種方法根據孰低原則確定理論成新率，然後結合現場勘察情況進行調整，其公式為：

使用年限成新率＝(規定使用年限－已使用年限)／規定使用年限×100%

行駛里程成新率＝(規定行駛里程－已行駛里程)／規定行駛里程×100%

綜合成新率＝理論成新率×調整系數

對生產使用年限較長，已無類似車型的車輛，則參照近期二手車市場價格確定評估值。

3 電子設備成新率的確定

對於電子設備、空調設備等小型設備，主要依據其經濟壽命年限來確定其綜合成新率。計算公式如下：

年限法成新率＝（經濟壽命年限－已使用年限）／經濟壽命年限×100%

對於大型的電子設備還結合現場勘察情況，參考其工作環境、設備的運行狀況等來確定其綜合成新率。

直接按二手市場價評估的電子設備，不再考慮成新率。

3) 評估值的確定

設備評估值＝設備重置成本×綜合成新率

(4) 工程物資

評估基準日，評估範圍內的工程物資主要是熱力管網日常維護所需的備品備件，採用成本法進行評估，購買日期在6個月以內，市場價格沒有出現明顯變化，以核實後的賬面價值作為評估值。

(5) 遞延所得稅資產

評估基準日遞延所得稅資產為主要是被評估單位計提壞賬準備產生的所得稅資產，以核實後的賬面值作為評估值。

3. 負債

對於負債的評估，評估人員根據企業提供的各項明細表，清查核實各項負債在評估目的實現後的實際債務人、負債額，以評估目的實現後的產權所有者實際需要承擔的負債項目及金額確定評估值，對於將來並非應由評估目的實現後的產權持有者實際承擔的負債項目，按零值計算。

4. 資產基礎法評估結果

截止評估基準日，被評估單位長春亞泰熱力有限責任公司淨資產賬面價值為985.63萬元，資產基礎法評估後的股東全部權益評估價值為24,632.19萬元。

（三）收益法

1. 概述

本次採用收益法中現金流量折現法(DCF)對評估對象價值進行估算。

現金流折現法(DCF)是指通過將企業未來預期的現金流折算成現值，評估企業價值的一種方法。即通過估算企業未來預期現金流和採用適宜的折現率，將預期現金流折算成現時價值，得到企業價值。

其適用的基本條件是：企業具備持續經營的基礎和條件，資產經營與收益之間存在較穩定的對應關係，並且未來收益和風險能夠預測且可量化。

2. 基本評估思路

以企業經審計的歷史年度會計報表為基礎，結合企業未來發展戰略及規劃，並綜合分析、考慮被評估企業的人力資源、技術水平、資本結構、經營狀況、自身優劣勢、持續經營盈利能力及所在行業現狀與發展前景等估算其股東全部權益價值。

即按收益途徑採用現金流折現法(DCF)，以加權資本成本(WACC)作為折現率，將未來各年的預計企業自由現金流折現加總得到經營性資產價值，再加上溢餘資產、非經營性資產的價值和企業對外長期股權投資的價值，得到企業整體資產價值，減去付息債務價值後，得到股東全部權益價值。

3. 評估模型

(1) 基本模型

本次評估採用現金流折現法(DCF)中的企業自由現金流模型。

公式如下：

股東全部權益價值＝企業整體價值－付息債務價值

企業整體價值＝經營性資產價值＋非經營性資產價值＋溢餘資產價值－非經營性負債價值

付息債務是指評估基準日被評估單位賬面上需要付息的債務。

其中：企業自由現金流＝稅後淨利潤＋折舊與攤銷＋扣稅後付息債務利息－資本性支出－淨營運資金變動

① 經營性資產價值

經營性資產是指與被評估單位生產經營相關的，評估基準日後企業自由現金流量預測所涉及的資產與負債。

經營性資產價值的計算公式為：

$$P = \sum_{i=1}^{n} \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_n \times (1+g)}{(r-g) \times (1+r)^n}$$

P：評估基準日的企業經營性資產價值；

Fi：評估基準日後第i年預期的企業自由現金流量；

Fn：詳細預測期末年預期的企業自由現金流量；

r：折現率(此處為加權平均資本成本，WACC)；

n：詳細預測期；

i：詳細預測期第i年；

g：永續期增長率。

A. 主營業務收入的預測

亞泰熱力現有供熱區域建築物面積1,620萬平方米，位居行業第五，市場佔有率7.7%，亞泰熱力的供熱設施、管網及自有熱源佈局均在城市二環以內，具體範圍：東起東環城路西至春城大街，南起繁榮路北至新發路，其中82%的供熱負荷由熱電二廠和華能四廠提供熱源。涉及的供熱分公司有朝陽分公司、南關分公司、鐵西分公司、二道分公司，實際供熱面積約1,153萬平方米(在網面積1,318萬平方米)。

亞泰熱力根據長春市未來經濟發展趨勢，本著「城市發展配套先行」的戰略思想，考慮未來兼併、合作、代管等多種方式來擴大企業的供熱發展規模，立足長春，精細管理，不斷創新，積極開拓，公司未來新增供熱面積將有一定的增長。

城市供熱屬於民生工程，根據《長春市城市供熱管理條例》、《長春供暖收費標準》，亞泰熱力對客戶供熱收費標準由政府定價。根據財政部、國家稅務總局發佈《關於延續供熱企業增值稅、房產稅、城鎮土地使用稅優惠政策的通知》，對供熱企業向居民個人(居民)供熱取得的採暖費收入免徵增值稅。本次評估供熱收費單價按以上相關文件相關規定執行，對居民住宅供熱收費標準按建築面積每平方米27元，對非居民供熱收費標準按建築面積每平方米31元。通過與公司經營部、計劃部、財務部等相關部門溝通，公司目前處於經營穩定期，考慮公司歷史情況、當期整體經濟環境及長春市房地產發展狀況，結合公司未來經營有利及不利因素，預計公司未來5年供熱面積年增長率按1.5%進行測算。

B. 營業成本的預測

亞泰熱力公司的歷史營業成本主要是熱源費、煤炭、水電、人工、進項增值稅轉出及製造費用等。

亞泰熱力主營經營城市供熱，經營區域主要在長春市二環以內，具體範圍：東起東環城路西至春城大街，南起繁榮路北至新發路，公司供熱熱源主要由熱電二廠和華能四廠提供，熱電聯產熱源採購價格主要有政府指導價確定，含稅單價為34元／GJ，近年價格變動較小，變動原因主要是近年增值稅稅率調整因素影響。歷史經營成本中的煤炭費用主要是公司自營鍋爐對富豪花園供熱的燃煤成本。根據公司重組方案，公司鍋爐資產整體剝離，公司未來不再經營鍋爐供熱業務，通過向長熱集團購買熱源的方式對原鍋爐供熱的區域房產進行供熱，熱源購買價按雙方核定的市場價56元／GJ確定。水電費參考歷史情況確定，人工費按公司核定的人員數及年工資支出標準計算確定，進項增值稅轉出主要是根據國家稅務政策，對居民供熱不繳納增值稅，對居民供熱成本支出中的進項增值稅不予抵扣計入成本。製造費用主要是供熱設備、熱力管網等固定資產折舊、熱力管網維護、維修費等，主要參考歷史數據及根據企業未來維修計劃預測；固定資產折舊根據公司財務核算政策採用直線法計提折舊。主營成本中的熱源、水電費、大修費未來預測期按新增供熱面積同比例增加。

C. 其他業務收入、其他業務成本的預測

亞泰熱力公司其他業務收入主要是收取的供熱管網建設費及供熱接入費、熱風幕收入等。長春市供熱管網建設費目前不再由政府定價，根據瞭解，目前市場收取標準為每平方米供熱面積50元（含稅），按每年預測新增供熱面積計算確定；供熱接入費及熱風幕收入按歷史年度收入情況測算。根據公司歷史經營情況，公司的其他業務收入主要是隨公司主營業務附加收費，沒有單獨的成本發生，因此，不進行其他業務成本預測。

D. 税金及附加的預測

亞泰熱力税金及附加包含城市維護建設税、教育費附加、地方教育發展費。城市維護建設税按應交流轉税額7%繳納，教育費附加按應交流轉税額的3%繳納，地方教育發展費按應交流轉税額的2%繳納，增值税按公司未來預測收入、成本情況計算確定。其他税金包括房產税、水利基金等按歷史繳納情況計算確定。

E. 銷售費用的預測

根據亞泰熱力公司的業務性質，公司沒有銷售費用支出。

F. 管理費用的預測

亞泰熱力公司管理費用主要包括職工薪酬、辦公費、差旅費、業務招待費、折舊費、保險費、環境保護費等。職工薪酬按照職工人數及工資水平，並考慮未來用工需求及工資增長預測，其他費用主要參考公司未來經營業務增長情況進行預測。

G. 研發費用的預測

亞泰熱力2019年被認定為高新技術企業，根據公司歷史財務數據及與公司技術部門溝通，公司未來主要是進行供熱智能化、環保化、節能化方面的技術研發，研發費支出主要是研發技術人員的人工費支出，每年的支出金額約佔公司主營收入的3%。

H. 財務費用的預測

根據公司經營模式及與公司管理人員溝通，公司經營採用預售供熱費方式，供熱主要設備資產屬於一次性投資，因此，公司日常經營不需要對外繼續融資。存款利息及銀行手續費相互抵消後金額較小，本次評估不予考慮。

I. 營業外收支的預測

根據公司歷史經營資料基於公司溝通瞭解，公司營業外收支為滯納金、處置資產收支，金額較小且屬於偶然性收支，本次評估不予考慮。

J. 所得稅的預測

評估基準日長春亞泰熱力有限責任公司具備高新技術企業資格，2019年9月起有效期3年，享受15%所得稅。本次評估假設長春亞泰熱力有限責任公司未來仍舊能夠滿足具備高新技術企業各項標準，並享受15%的優惠所得稅率。

K. 折舊、攤銷的預測

折舊的預測分為現存資產的折舊和未來資本性支出折舊兩部分進行預測。對於現存資產的折舊預測，主要根據各個資產的原值、會計折舊年限、殘值率計算求得；對於未來資本性支出形成的資產的折舊主要根據企業會計折舊政策確定的各類型資產的折舊率確定，長期待攤費主要是鍋樓房改造工程費，鍋爐相關資產已全部剝離，截止評估基準日公司賬面長期待攤費已全部攤銷。

L. 資本性支出的預測

資本性支出是為了保證企業持續正常生產經營，每年可以資本化的一些支出。被評估單位的資本性支出包括存量資產的正常更新改造支出、增量資產的資本性支出，即包括固定資產等長期資產的更新和擴建支出。本次採用收益法對被評估單位的股東權益價值進行評估，存量資產資本性支出包括設備、車輛的正常更新投資和構築物日常維修支出，其中設備類資產以公司計劃部根據資產具體情況測算未來更新改造計劃的年度金額確定，構築物日常維修支出等於資產原值乘以一定比例維護費率進行預測，公司存量管網資產的維護改造已全部直接計入當期大修及管道維護費，增量資產的資本性支出按照企業預計投資額預測。

M. 營運資金增加額的預測

營運資本增加額系指企業在不改變當前主營業務條件下，為保持企業持續經營能力所需的新增營運資金。

亞泰熱力公司主要是經營城市供熱業務，公司營運資金的預測主要根據歷史財務數據分析計算得出。因公司2020年進行了資產剝離、人員分流、業務重組等，公司未來的經營與歷史情況存在一定變化，因此流動資產及流動負債周轉情況主要按2020年1-5月份並參考歷史情況分析確定。

② 非經營性資產、負債價值

非經營性資產、負債是指與被評估單位生產經營無直接關係的，評估基準日後企業自由現金流量預測不涉及的資產與負債。本次對非經營性資產、負債採用與其相適應的方法進行單獨分析和評估。

③ 溢餘資產價值

溢餘資產是指評估基準日超過企業生產經營所需多餘的、評估基準日後企業自由現金流量預測不涉及的資產。本次對溢餘資產主要採用成本法進行單獨分析和評估。

④ 收益法評估結果

收益法評估後的股東全部權益價值為31,837.63萬元。

(2) 主要參數的確定

1) 收益期和預測期的確定

評估人員經分析調查，被評估企業所屬行業為國家政策扶持行業，企業營業執照核准的營業期限為2010年4月28日－2028年10月24日，公司章程約定經營期到期後可以通過修改章程而存續。評估基準日被評估單位經營正常，根據企業的發展規劃及行業特點，企業業務類型、經營方式較穩定，

通過分析企業的經營狀況及與企業管理層溝通，不存在對影響企業持續經營的核心資產的使用年限進行限定和對企業生產經營期限進行限定，並可以通過延續方式永續使用。故收益期按永續確定。

根據公司目前經營狀況、業務特點、市場供需情況，預計其在2025年進入穩定期，故預測期確定為2020年6月－2025年12月共5.58年，2026年後為永續。

2) 折現率的確定

按照收益額與折現率口徑一致的原則，本次評估收益額口徑為企業自由現金流，則折現率r選取加權平均資本成本估價模型(WACC)確定。

WACC模型公式：

$r = ke \times [E/(D+E)] + kd \times [D/(D+E)] \times (1-T)$

其中：

ke：權益資本成本

E/(D+E)：根據市場價值估計的被估企業的目標權益資本比率

kd：債務資本成本

D/(D+E)：根據市場價值估計的被估企業的目標債務資本比率

T：被評估企業的所得稅率

計算權益資本成本時，我們採用資本資產定價模型(CAPM)。

CAPM模型公式：

$ke = rf + \beta e \times RPm + rc$

其中：

rf：無風險報酬率

RPm：市場風險溢價

rc：企業特定風險調整系數

βe：評估對象權益資本的預期市場風險系數

$\beta e = \beta u \times [1+(1-t) \times (D/E)]$

βu：可比公司的預期無槓桿市場風險系數

$\beta u = \beta t/[1+(1-t) \times (Di/Ei)]$

βt：可比公司的預期市場平均風險系數

Di, Ei：分別為可比公司的付息債務與權益資本

1 權益資本成本ke的確定

A. 無風險收益率rf的確定：

國債收益率通常被認為是無風險的，本次評估根據中國資產評估協會公佈的、由中國國債登記結算中心(CCDC)提供的《中國國債收益率曲線》，選取30年期對應的國債收益率3.92%作為無風險收益率。

B. 權益的市場風險系數βe的確定：

權益的市場風險系數βe的通過查詢可比上市公司2019年12月31日的有財務槓桿的βe值通過計算確定。

同行業可比上市公司的選擇標準：(1)可比公司是在證券市場上市的公司；(2)上市時間超過一年；(3)不屬於ST，不包括新三板公司；(4)供熱收入佔公司收入50%以上；(5)近六個月證券公開交易市場日均換手率大於1%；(6)近一年盈利企業。

通過按以上標準查詢選取以下三家可比公司：

a. 華通熱力(002893.SZ)

北京華遠意通熱力科技股份有限公司主營業務為熱力供應、節能技術服務。公司掌握的「智能供熱節能控制系統」、「分時分區控制系統」、「供熱管網控制優化系統」、「煙氣餘熱回收」、「基於區域性氣候變化的前饋式鍋爐群控技術」等多項具有行業先進水平的節能技術，已廣泛用於城市小區鍋爐供熱系統，為國家節能減排和空氣治理做出了積極的貢獻。

b. 聯美控股(600167.SH)

聯美量子股份有限公司現主營業務為供熱、供水、房屋租賃、市政建設、工程施工、物業管理、節能環保供熱。2016年6月6日公司完成借殼上市，主營業務增加節能環保供熱。

c. 大連熱電(600719.SH)

大連熱電股份有限公司主營業務為熱電聯產、集中供熱。主要產品有電力和熱力兩大類，共有電力、工業蒸汽、高溫水和居民供暖四個品種。北海熱電廠、東海熱電廠在發電上網業務的同時，還承擔主城區域供暖、蒸汽及高溫水銷售業務，子公司環海熱電承擔莊河市區域供暖業務。

根據被評估單位的業務特點，評估人員通過交易系統查詢的三家可比上市公司距評估基準日最近一期的有財務槓桿的βe值，然後根據可比上市公司的所得稅率、資本結構換算成無財務槓桿βu值，並取其平均值0.7875作為被評估單位的βu值，根據被評估單位特點，按被評估單位的資本結構作為目標資本結構。被評估單位預測期間執行的所得稅稅率為15%。將各參數代入權益系統風險系數計算公式，計算得出被評估單位的權益系統風險系數。計算公式：

$$\beta e = \beta u \times [1+(1-t) \times (D/E)] = 0.9567$$

C. 市場風險溢價RPm的確定：

市場風險溢價是對於一個充分風險分散的市場投資組合，投資者所要求的高於無風險利率的回報。國際上新興市場的風險溢價通常採用成熟市場的風險溢價進行調整確定，也是業界常用的風險溢價調整方法。因此本次評估採用公認的成熟市場(美國市場)的風險溢價進行調整確定。

根據Damodaran 2020年1月發佈數據，現對各項參數取值說明如下：

a. 成熟市場基本補償額

美國不同時期股票風險補償如下表所示：

一定時期內美國股票市場的風險補償

時期	基於短期國庫券的股票風險補償	基於長期國債的股票風險補償
1928-2019	8.18%	6.43%
1970-2019	7.26%	4.50%
2010-2019	13.51%	9.67%

註： 上表中的數據為算術平均方法計算結果，實務界多採用算術平均方法計算結果。

b. 國家違約補償額

穆迪評級機構對我國的債務評級為A1，相對應的違約利差為58.8個基點，即0.588%。

c. σ股票／σ國債

σ股票／σ國債為股票市場相對於債券市場的波動率，Damodaran在本次計算中使用1.18倍的比率代表新興市場的波動率。

d. 市場風險溢價

成熟市場風險溢價通常選擇基於長期國債的1928年至2019年的股票風險補償6.43%。

市場風險溢價＝成熟市場風險溢價＋國家違約風險利差×（σ股票／σ國債）

中國市場風險溢價 = 6.43%+0.588%×1.18 = 7.12%。

D. rc企業特定風險調整系數的確定

企業特定風險調整系數rc，根據企業的規模、市場佔有率、企業的財務風險、公司內部管理和控制機制管理人員的經驗和資歷對主要客戶和供應商的依賴、母公司的行業地位、支持力度等情況綜合以上分析，確定企業的風險調整系數為2.932%。

E. 權益資本成本的確定

將上述各參數代入公式計算：

$ke = rf + \beta e \times RPm + rc = 13.66\%$

2 債務資本成本kd的確定

根據企業經營特點分析，本次採用對比公司目標資本結構按被評估企業歷史債務利率計算確定。

3 加權平均資本成本的確定

$r = ke \times [E/(D+E)] + kd \times (1-t) \times [D/(D+E)] = 12.25\%$

經計算，折現率為12.25%

計算過程如下：

序號	股票代碼	股票名稱	β權益 (βL)	與基準日最近期間的資本結構：D/E	目標資本結構：D/E	基準日所得稅率	β資產（無槓桿）公式計算 (βu)
1	002893.SZ	華通熱力	0.8917	0.3186		15.00%	0.7866
2	600167.SH	聯美控股	0.7182	0.0110	0.2527	15.00%	0.8100
3	600719.SH	大連熱電	1.0391	0.4284		25.00%	0.7659
	平均			0.2527			0.7875

序號	預測年期		預測第0年
1	目標資本結構	D/E	0.2527
2	評估對象的β資產	計算值或查詢值 （βu = βL/(1+(1-T)*(D/E)）	0.7875
3	基準日後所得稅率 （企業自身）	設定值(T)	15%
4	評估對象的β權益	計算值(βe)	0.9567
5	無風險報酬率	設定值(Rf)	3.92%
6	市場溢價	設定值(RPm)	7.12%
7	個別風險	判斷值(Rc)	2.932%
8	債務成本	D/(D+E)×(1-T)*Rd	1.35%
9	權益成本	E/(D+E)×折現率RCAPM	10.90%
10	折現率RWACC	債務成本+權益成本	12.25%

(3) 最終價值（永續期）計算

最終價值按最終價值現金流量的倍數計算。該倍數是根據股權成本減去最終增長率之相反計算，其等於亞泰熱力公司的資本化率。根據亞泰熱力公司現有資產規模狀況，同時考慮公司供熱區域及基本飽和，因此，本次評估在永續期亞泰熱力公司經營增長率為0。

(4) 控制權形成的溢價和缺乏控制權造成的折價影響

本次評估對象為長春亞泰熱力有限責任公司在評估基準日的股東全部權益價值，長春市熱力（集團）有限責任公司佔其100%的股權，本次評估各項財務數據已從控制權角度進行預測，本次評估結果已反映控制權因素，不需要再單獨進行調整。

(5) 股權流動性影響

本次採用收益法評估時，在計算折現率的個別風險中已考慮與選取的可比較上市公司股權流動性的影響，不需要再單獨進行調整。

（四）評估結論確定的方法

在綜合考慮不同評估方法和初步評估結論的合理性及所使用數據的質量和數量的基礎上，確定收益法的評估結果作為評估報告的最終評估結論。

截止評估基準日，被評估單位長春亞泰熱力有限責任公司淨資產賬面價值為985.63萬元，採用收益法評估後的股東全部權益評估價值為31,837.63萬元。

八、評估程序實施過程和情況

北京華亞正信資產評估有限公司評估人員於2020年7月5日至2020年11月25日對評估對象涉及的資產和負債實施了評估。主要評估程序實施過程和情況如下：

（一）接受委託訂立業務委託合同

與委託人洽談，明確評估業務基本事項，對自身專業勝任能力、獨立性和業務風險進行綜合分析和評價，接受委託，簽訂資產評估委託合同。

（二）前期準備

1. 組建評估項目組，確定項目負責人和項目組人員，按照本次委託評估資產的特點以及時間上的總體要求，制定資產評估工作計劃(方案)。

2. 根據委託評估資產的特點，有針對性地佈置資產評估申報明細表及相關資產調查表，確定所需資料清單；指導被評估單位做好資產評估申報表的填報及評估資料提供工作，以確保評估申報資料的質量。

3. 為保證評估項目的質量和提高工作效率，對項目團隊成員進行培訓，瞭解評估工作計劃的具體安排，講解項目的經濟行為背景、評估對象涉及資產的特點、評估總體技術思路和具體操作要求等。

（三）現場調查

評估人員於2020年7月5日至2020年7月25日對評估對象涉及的資產和負債進行了必要的清查核實，對被評估單位的經營管理狀況等進行了必要的調查。

1. 資產核實

(1) 指導被評估單位的相關人員在自行資產清查的基礎上，按照評估機構提供的「資產評估申報表」及資料清單等，對納入評估範圍的資產進行細緻準確的填報，同時收集準備資產的產權證明文件和相關經營財務資料等。

(2) 初步審查和完善被評估單位填報的資產評估申報表，與企業有關的財務記錄數據進行核對，檢查有無填項不全、錯填或填列內容不明確等情況，對發現的問題進行瞭解，並及時反饋給被評估單位對「資產評估申報表」進行完善。

(3) 現場實地勘查。根據納入評估範圍的資產類型、數量和分佈狀況，評估人員在被評估單位相關人員的配合下，按照資產評估準則的相關規定，對各項資產的數量、質量、基準日使用狀況等進行了盤點和現場勘查，並針對不同的資產性質及特點，採取了訪談、核對、函證、監盤、勘查等不同的方法，對評估對象及所涉及的資產、負債進行了全面瞭解、核實。

(4) 補充、修改和完善資產評估申報表，評估人員根據現場實地勘查結果，並和被評估單位相關人員充分溝通，進一步完善「資產評估申報表」，以做到：賬、表、實相符。

(5) 資產評估專業人員關注了評估對象法律權屬，核實查驗了評估對象權益狀況相關的協議、合同、章程、股權證明等有關重要法律文件原件，收集了相關權屬資料，瞭解核實了納入評估範圍內的資產是否涉及抵押、擔保、訴訟事項。對權屬資料不完善、權屬不清晰的情況提請企業核實或出具相關產權說明文件。

2. 盡職調查

評估人員為了全面充分瞭解評估對象現狀，通過訪談、查閱、詢問等方式進行了必要的盡職調查。盡職調查的主要內容如下：

(1) 被評估單位的歷史沿革、控股股東及持股比例、經營管理結構和產權架構；

(2) 被評估單位的資產、財務、生產經營管理狀況及盈利模式；

(3) 被評估單位的業務結構、資產配置和使用情況；

(4) 被評估單位非經營性資產、負債和溢餘資產情況；

(5) 被評估單位核心資產及技術研發情況；

(6) 被評估單位的經營計劃、未來發展規劃和收益預測信息；

(7) 被評估單位自身優劣勢、競爭力及所面臨的風險情況；

(8) 被評估單位以往的評估及交易情況；

(9) 影響被評估單位生產經營的宏觀、區域經濟因素；

(10) 被評估單位所在行業的發展狀況與前景；

(11) 被評估單位享有的稅收優惠情況；

(12) 其他相關需調查的事項。

（四）資料收集

1. 資產評估專業人員根據評估項目的具體情況收集資產評估業務需要的資料，包括：委託人和被評估單位提供的涉及評估對象和評估範圍等資料，從政府部門、各類專業機構以及市場等渠道獲取的相關資料。並對收集的評估資料進行了必要分析、歸納和整理，形成評定估算和編製資產評估報告的依據。

2. 資產評估專業人員對委託人及被評估單位提供的評估申報明細表及相關重要資料進行簽字確認，對評估中使用的重要資料通過觀察、詢問、書面審查、實地調查、查詢、函證、覆核等方式進行了核查、驗證。以保證所用資料信息的合理、可信。

（五）評定估算

評估人員針對各類資產的具體情況，根據所採用的評估方法，選取相應的公式和參數進行分析、計算和判斷，形成測算結果。經對形成的測算結果綜合分析後形成初步評估結論，編製初步資產評估報告。

（六）內部審核及報告出具

根據資產評估準則的規定和我公司內部質量控制制度，項目負責人在完成評估報告初稿一級覆核後提交公司質控部覆核。在公司內部覆核完成後出具資產評估報告前，在不影響對評估結論進行獨立判斷的前提下，與委託人就資產評估報告有關內容進行溝通，對溝通情況進行獨立分析，並根據溝通的合理意見進行恰當調整，在完成上述資產評估程序後，由公司出具並提交委託人正式資產評估報告。

九、評估假設

（一）一般假設

1. 交易假設：是假定所有待評估資產已經處在交易過程中，評估師根據待評估資產的交易條件等模擬市場進行估價。

2. 公開市場假設：是指資產可以在充分競爭的市場上自由買賣，其價格高低取決於一定市場的供給狀況下獨立的買賣雙方對資產的價值判斷。公開市場是指一個有眾多買者和賣者的充分競爭的市場。在這個市場上，買者和賣者的地位是平等的，彼此都有獲得足夠市場信息的機會和時間，買賣雙方的交易行為都是在自願的、理智的，而非強制或不受限制的條件下進行的。

3. 假設國家現行的有關法律法規及政策、國家宏觀經濟形勢無重大變化，本次交易各方所處地區的政治、經濟和社會環境無重大變化。

4. 假設企業未來持續經營。

5. 假設和被評估單位相關的賦稅基準及稅率、政策性徵收費用等評估基準日後不發生重大變化。

6. 假設評估基準日後被評估單位的管理層是負責的、穩定的，且有能力擔當其職務。

7. 假設被評估單位完全遵守所有相關的法律法規。

8. 假設評估基準日後無不可抗力及不可預見因素對被評估單位造成重大不利影響。

（二）特殊假設

1. 假設評估基準日後被評估單位採用的會計政策和編寫本評估報告時所採用的會計政策在重要方面保持一致。

2. 假設評估基準日後被評估單位在現有管理方式和管理水平的基礎上，經營範圍、方式與目前保持一致。

3. 假設評估基準日後被評估單位的現金流入、流出為年中發生，且與預測數據沒有重大差異。

4. 假設委託人、被評估單位提供的與本次評估相關全部資料真實、完整、合法、有效。

5. 假設公司的供熱收費標準、經營模式不發生重大變化。

6. 假設長春亞泰熱力有限責任公司在2028年10月24日經營期限到期後通過修改章程而存續。

7. 假設長春亞泰熱力有限責任公司未來能夠持續按《租賃協議》約定的條款使用相關房屋建築物、供熱設備等資產。

8. 假設長春亞泰熱力有限責任公司相關資產在2020年5月31日完成剝離，剝離後長春亞泰熱力有限責任公司從長春市熱力(集團)有限責任公司購買熱源能夠持續按約定價格執行。

9. 假設長春亞泰熱力有限責任公司負責供熱的富豪花園(目前是鍋爐供熱)在2024-2025供熱季能按公司提供的熱電聯網供熱規劃說明按時併網供熱。

10. 假設長春亞泰熱力有限責任公司與關聯方的各項經營往來執行的價格是公允的，且未來不發生重大變化。

11. 假設長春亞泰熱力有限責任公司所擁有的城鎮供熱許可證到期後可以延期。

12. 長春亞泰熱力有限責任公司具備高新技術企業資格，2019年9月起有效期3年，享受15%所得稅。假設長春亞泰熱力有限責任公司未來仍舊能夠滿足具備高新技術企業各項標準，並享受15%的優惠所得稅率。

13. 本次評估未對包括隱蔽管網、設施、設備等資產的使用狀態、物理結構等進行專項技術檢測，假設該部分資產在其經濟使用壽命結束前可以正常使用。

14. 假設長春亞泰熱力有限責任公司在經營期內無其他不可抗拒及不可預見因素對企業及經營造成重大不利影響。

本評估報告評估結論在上述假設條件下在評估基準日時成立，當上述假設條件發生較大變化時，簽名資產評估師及本評估機構將不承擔由於假設條件改變而推導出不同評估結論的責任。

十、評估結論

（一）資產基礎法評估結果

在持續經營前提下，截止評估基準日，被評估單位長春亞泰熱力有限責任公司總資產賬面價值為19,651.15萬元，評估價值為36,464.68萬元，增值額為16,813.53萬元，增值率為85.56%；總負債賬面價值為18,665.52萬元，評估價值為11,832.49萬元，減值額為6,833.03萬元，減值率為36.61%；淨資產賬面價值為985.63萬元，股東全部權益評估價值為24,632.19萬元，增值額為23,646.56萬元，增值率為2,399.13%。

評估結果詳見下列評估結果匯總表：

資產評估結果匯總表

評估基準日：2020年5月31日

金額單位：人民幣萬元

項目		賬面價值	評估價值	增減值	增值率%
		A	B	C = B-A	D = C/A×100
流動資產	1	11,482.22	11,482.22	–	–
非流動資產	2	8,168.93	24,982.46	16,813.53	205.82
其中：長期股權投資	3				
投資性房地產	4	803.75	1,451.07	647.32	80.54
固定資產	5	6,972.64	23,138.85	16,166.21	231.85
工程物資	6	53.30	53.30	–	
無形資產	7				
遞延所得稅資產	8	339.24	339.24	–	
資產總計	9	19,651.15	36,464.68	16,813.53	85.56
流動負債	10	10,366.68	9,906.60	-460.08	-4.44
非流動負債	11	8,298.84	1,925.89	-6,372.95	-76.79
負債總計	12	18,665.52	11,832.49	-6,833.03	-36.61
所有者權益	13	985.63	24,632.19	23,646.56	2,399.13

資產基礎法評估結果詳細情況見評估明細表。

（二）收益法評估結果

截止評估基準日，被評估單位長春亞泰熱力有限責任公司總資產賬面價值為19,651.15萬元，總負債賬面價值為18,655.52萬元，淨資產賬面價值為985.63萬元，收益法評估後的股東全部權益價值為31,837.63萬元，評估增值30,852.00萬元，增值率3,130.18%。

（三）兩種方法評估結果差異分析及最終結果的選取

1. 差異分析

採用收益法評估得出的股東全部權益價值為31,837.63萬元，資產基礎法評估得出的股東全部權益價值為24,632.19萬元，兩者相差7,205.44萬元，差異率為29.25%。兩種評估方法差異的主要原因是：

2. 評估結果的選取

收益法評估結果與資產基礎法評估結果兩者存在一定的差異，差異的原因主要是兩種評估方法考慮問題的角度不同。

資產基礎法只反映了企業的重新構建價值；收益法建立在企業預期收益的基礎上，反映的是企業未來的的經營收益的大小，這種獲利能力通常受到宏觀經濟、政府控制以及資產的有效使用等多種條件的影響。長春亞泰熱力有限責任公司是專營城鎮供熱企業，一次性投供熱管網等固定資產資金額較大，屬於重資產民生行業，享有國家相關優惠政策，公司供暖收費標準及熱源購買單價主要由政府定價。亞泰熱力位於吉林省長春市，是長春市主要的供熱企業，公司擁有長春市相對較穩定的客戶資源，在長春市朝陽區、南關區、二道區、綠園區、汽車產業開發區提供的總供熱面積約1,620.00萬平方米，擁有涵蓋眾多企事業單位及近15.20萬戶居民的供熱經營許可。

根據以上情況，評估師認為被評估企業收入、成本比較穩定，受市場影響因素較小，2020年被長春市熱力(集團)有限責任公司收購後，在經營管理、員工分流、資產配置等方面均進行了較大的專業化改革，管理人員及辦公費用大幅下降，公司2020年1-5月淨利潤已達57,651,680.00元，為近年歷史同期經營收益最好水平，2020年1-5月份盈利的主要原因是在經營收入基本沒有較大變化的情況下，經營成本、管理費用、財務費用均出現較大幅度下降，經過公司專業化改革，預計公司未來可以取得持續穩定的經營收益。

基於長春亞泰熱力有限責任公司經過專業化改革後未來具有持續穩定的收益，風險可以合理預測，因此，收益法評估結果更能較客觀、合理的反映被評估單位的股東權益價值，故本次評估選取收益法結果作為最終評估結論。

十一、特別事項說明

本評估項目存在如下特別事項：

(一) 根據《資產評估師關注評估對象法律權屬指導意見》，被評估單位和相關當事人應當依法提供評估對象法律權屬等資料，並保證其真實性、完整性、合法性。資產評估師的責任是對該資料及其來源進行必要查驗和披露，不代表對評估對象的權屬提供任何保證，對評估對象法律權屬進行確認或發表意見超出資產評估師執業範圍。

(二) 根據公司提供的富豪鍋爐峰供熱併網規劃說明，長春亞泰熱力有限責任公司目前採用富豪鍋爐供熱的區域在2021年部分併入熱電二廠管網，2024-2025供熱季全部併入熱電供熱管網。

(三) 根據長春亞泰熱力有限責任公司章程及工商登記資料，截止評估基準日，長春亞泰熱力有限責任公司註冊資本及實收資本均為人民幣23,900.00萬元整。根據《長春亞泰熱力有限責任公司部分資產無償劃轉給長春市熱力(集團)有限責任公司的協議》，劃轉基準日為2020年5月31日，劃轉後公司實收資本變更為人民幣128,700,000.00元，至評估報告日長春亞泰熱力有限責任公司工商變更手續仍在辦理中。

（四）引用其他機構出具報告結論的情況

本次評估報告中基準日各項資產及負債賬面值係大華會計師事務所（特殊普通合夥）的審計報告結果。除此之外，未引用其他機構報告內容。

（五）資產的剝離與劃轉

根據2020年7月30日《長春亞泰熱力有限責任公司部分資產無償劃轉給長春市熱力（集團）有限責任公司的協議》，劃轉基準日為2020年5月31日，劃轉資產包括燃煤鍋爐設施、房屋建築物、土地使用權、煤炭原材料等。本次評估是基於長春亞泰熱力有限責任公司鍋爐相關資產在2020年5月31日完成剝離的基礎上進行。

長春亞泰熱力有限責任公司鍋爐資產劃轉將從長春市熱力（集團）有限責任公司購買熱源，購買價按雙方約定合同價格執行。

（六）企業涉及的股權變更事項

亞泰熱力2019年12月31日發生股權變更，股東由吉林亞泰房地產開發有限公司變更為長春市熱力（集團）有限責任公司，長春市熱力（集團）有限責任公司取得對亞泰熱力的控制權。

（七）本次評估未對地下隱蔽工程管網、設施等資產的使用狀態、物理結構等進行專項技術檢測，評估師對該部分資產現場清查主要是通過查看圖紙、公司管網台賬、管網維護記錄、查看管網檢查井及與公司管網管理人及訪談瞭解進行確認。

（八）本次評估未考慮評估對象及涉及資產欠繳稅款和交易時可能需支付的交易稅費等對資產評估價值的影響。

提請報告使用者關注上述特別事項對評估結論產生的影響。

十二、評估報告使用限制說明

（一）使用範圍

1. 本資產評估報告使用人為委託人；其他使用人為法律、法規規定的使用人使用，以及按照國有資產管理相關規定報送備案的監管機構及工商變更管理部門。

2. 本資產評估報告只能用於評估報告載明的評估目的和用途。

3. 本評估報告只能由評估報告載明的評估報告使用人使用。

4. 評估結論的使用有效期為自評估基準日起一年。如在有效期內資產狀況、市場狀況與評估基準日資產相關狀況相比發生重大變化，委託人應當委託評估機構執行評估更新業務或重新評估。

5. 未經委託人書面許可，評估機構及資產評估專業人員不得將資產評估報告的內容向第三方提供或者公開，法律、行政法規另有規定的除外。

6. 未徵得評估機構同意，資產評估報告的內容不得被摘抄、引用或者披露與公開媒體，法律、行政法規規定以及相關當事人另有約定的除外。

（二）委託人或者其他資產評估報告人未按照法律、行政法規規定和資產評估報告載明的使用範圍使用資產評估報告的，資產評估機構及其資產評估專業人員不承擔責任。

（三）除委託人、資產評估委託合同中約定的其他資產評估報告使用人和法律、行政法規規定的資產評估報告報告使用人外，其他任何機構和個人不能成為資產評估報告的使用人。

（四）資產評估報告使用人應當正確理解評估結論。評估結論不等同於評估對象可實現價格，評估結論不應當被認為是對評估對象可實現價格的保證。

（五）本評估報告經資產評估師簽字、評估機構蓋章後方可使用。

（六）本評估報告需提交國有資產監督管理部門審查、備案後方可正式使用。

十三、資產評估報告日

資產評估報告日為2020年11月25日。

資產評估師：邱旭東

資產評估師：張野

資產評估機構：北京華亞正信資產評估有限公司

二〇二〇年十一月二十五日

以下為執業會計師大華馬施雲會計師事務所有限公司出具之函件全文，乃為載入本通函而編製。

MOORE

Moore Stephens CPA Limited
801-806 Silvercord, Tower 1,
30 Canton Road, Tsimshatsui,
Kowloon, Hong Kong
T +852 2375 3180
F +852 2375 3828
www.moore.hk

大華馬施雲會計師事務所有限公司

敬啟者：

有關長春亞泰熱力有限責任公司股權估值的
貼現未來現金流量的報告

致吉林省春城熱力股份有限公司董事會

吾等已獲委聘審閱所使用的會計政策以及就北京華亞正信資產評估有限公司所編製日期為2020年11月25日有關長春亞泰熱力有限責任公司(「**目標公司**」)全部股權於2020年5月31日的估值所依據的貼現未來估計現金流量(「**相關貼現現金流量**」)之計算在算術上的準確性作出報告。估值乃就建議收購目標公司而編製，載於通函附錄四。估值所依據之相關貼現現金流量根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)第14.61條被視為盈利預測。

董事的責任

目標公司董事(「**董事**」)全權負責使用編製通函附錄二所載會計師報告所採納的

會計政策編製相關貼現現金流量。相關貼現現金流量使用董事釐定之一系列基準及假設(「**假設**」)編製，而董事須就其完整性、合理性及有效性承擔全部責任。假設載於通函附錄四第七、(三)節。會計政策載於通函附錄四第一、(二)11節。

申報會計師的獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈之*職業會計師道德守則*中對獨立性及其他道德之規定，有關規定乃基於誠信、客觀、專業勝任能力及應有審慎、保密及專業行為之基本原則而制定。

本所應用香港會計師公會頒佈的會計香港質量控制準則第1號，並相應設有全面質量控制體系，包括有關遵從道德規範、專業標準及適用法律法規之成文政策及程序。

申報會計師的責任

吾等之責任乃根據吾等之工作就載於通函附錄四第一、(二)11節之會計政策以及相關貼現現金流量之計算在算術上的準確性發表意見。相關貼現現金流量不涉及採納會計政策。

吾等乃根據日期為2020年10月14日的委聘函件之條款及香港會計師公會所頒布之香港核證工作準則第3000號(經修訂)*歷史財務資料審計或審閱以外的核證工作*進行吾等之工作。該準則規定吾等須規劃及進行委聘工作，以合理保證載於通函附錄四第一、(二)11節之會計政策以及就有關計算在算術上的準確性而言，董事是否已根據所採納之假設妥善編製相關貼現現金流量以及載於通函附錄四第一、(二)11節之會計政策與編製會計師報告所採納之會計政策是否一致。吾等工作主要包括審視載於通函附錄四第一、(二)11節之會計政策以及檢查董事基於假設所編製的相關貼現現金流量之計算在算術上的準確性。吾等的工作範圍遠小於按照香港會計師公會頒佈之香港審計準則所進行之審計，因此，吾等不發表審核意見。

吾等並不就相關貼現現金流量所依據之假設的適當性及有效性作出報告，因此，吾等在任何情況下不會就此發表意見。吾等之工作不構成對目標公司的任何估值。編製相關貼現現金流量時所用假設包括對未來事件及可能發生或不發生的管理層行為的假設。即使預計事件及行為確實發生，實際結果仍可能與相關貼現現金流量不符，甚至可能存在重大差異。吾等所執行的工作僅就根據上市規則第14.62(2)段之規定向　閣下申報，而並無其他用途。吾等不就吾等的工作或由此產生或與之相關的任何事項向任何其他人士承擔任何責任。

意見

基於上文所述，吾等認為，就載於通函附錄四第一、(二) 11節之會計政策以及相關貼現現金流量之計算在算術上的準確性而言，載於通函附錄四第一、(二) 11節之會計政策於各重大方面與編製載於通函附錄二會計師報告所採納之會計政策為一致而相關貼現現金流量已於所有重大方面根據董事採納之假設妥善編製。

此致

中華人民共和國
吉林省
長春市
南關區
南湖大路998號
南湖大路小區B區28號
吉林省春城熱力股份有限公司
董事會　台照

大華馬施雲會計師事務所有限公司
執業會計師
香港

2020年11月25日

以下為中銀國際亞洲有限公司出具之函件全文，乃為載入本通函而編製。

敬啟者：

吾等茲提述吉林省春城熱力股份有限公司(「**貴公司**」)日期為2020年11月25日有關收購事項之通函(「**該通函**」)所提述北京華亞正信資產評估有限公司(「**估值師**」)就長春亞泰熱力有限責任公司之100%股權所編製並載於日期為2020年11月25日的估值報告的估值(「**估值**」)。

估值乃使用貼現現金流量法編製，被視為上市規則第14.61條項下的盈利預測(「**預測**」)。作為 貴公司有關收購事項的財務顧問，吾等已審閱進行估值所依據的預測， 閣下作為董事僅須對此負全責，並已與 貴公司管理層及估值師討論編製預測的基準及假設。吾等亦考慮該通函附錄四所載大華馬施雲會計師事務所有限公司日期為2020年11月25日向 閣下發出的函件，內容有關貼現未來估計現金流量。根據上述基準及在並無對估值師及 貴公司採納的估值方法、基準及假設(估值師及 貴公司僅須對此負全責)是否合理發表意見的前提下，吾等認為預測乃 閣下經審慎周詳諮詢後作出， 閣下作為董事僅須對此負全責。

吾等發表上述意見的工作根據上市規則第14.62(3)條僅向 閣下報告，不作其他用途。

吾等概不向任何其他人士承擔工作所涉及、產生或相關的任何責任。

此致

中華人民共和國
吉林省
長春市
南關區
南湖大路998號
南湖大路小區B區28號
吉林省春城熱力股份有限公司
董事會 台照

代表

中銀國際亞洲有限公司
執行董事 *聯席董事*
葉啟燊 **薛皓之**
謹啟

2020年11月25日

載於本通函附錄二並由大華馬施雲會計師事務所有限公司報告的亞泰熱力截至2019年12月31日止三個年度及截至2020年5月31日止五個月的財務報表反映亞泰熱力在重組前的財務狀況。

根據一份日期為2020年7月30日由亞泰熱力作為轉讓方及長春熱力集團作為受讓方簽訂的無償劃轉協議，作為重組的一環，亞泰熱力同意以2020年5月31日為參考日期(「**參考日期**」)，將某些由土地使用權、房產、燃煤鍋爐及輔助設備(連同相關的債權債務及人員)組成的資產(「**除外資產**」)無償轉讓予長春熱力集團。有關各方進一步同意，自參考日期起，亞泰熱力不再享有與除外資產有關的任何權利或承擔與除外資產有關的任何義務，而所有該等權利及義務均應轉讓予長春熱力集團。進一步詳情請參閱本通函附錄二亞泰熱力的會計師報告附註32「報告期後事項」及附錄三經擴大集團的未經審核備考財務資料附註2(a)「備考調整之附註」。

以下為亞泰熱力(重組前)截至2019年12月31日止三個年度及截至2020年5月31日止五個月之管理層討論及分析，應與本通函附錄二所載亞泰熱力(重組前)截至以下各日期及截至2017年、2018年及2019年12月31日止各財政年度及截至2020年5月31日止五個月之財務報表及隨附之附註一併閱讀。 閣下應細閱整份亞泰熱力會計師報告，且不應僅依賴本附錄所載資料。

1. 業務總覽

於截至2019年12月31日止三個年度及截至2020年5月31日止五個月內，亞泰熱力主要從事供熱業務，包括供熱及送熱以及入網建設。

供熱因其業務性質而受季節因素影響。供熱期一般為10月至次年4月，具體供熱日期以適用規則及規例為準。供熱服務商必須在規定的供熱期內供熱，不得押後或提前終止供熱。

下表載列亞泰熱力在相關供熱期內的供熱服務面積：

	2016年10月至2017年4月	**2017年10月至2018年4月**	**2018年10月至2019年4月**	**2019年10月至2020年4月**
供熱服務面積(千平方米)	16,055	16,217	16,197	16,228
實際供熱服務面積(千平方米)	14,075	14,212	14,084	14,081

2. 財務總覽

(a) 收入

截至2019年12月31日止三個年度以及截至2019年及2020年5月31日止五個月，亞泰熱力產生的收入分別約為人民幣395,962,000元、人民幣418,908,000元、人民幣411,562,000元、人民幣243,527,000元及人民幣240,588,000元。亞泰熱力產生的收入主要來自於供熱及送熱、入網建設、工程建設及銷售貨品。

下表載列亞泰熱力於所示期間之收入明細：

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* (未經審核)	*人民幣千元*
客戶合同收入					
供熱及送熱	384,450	408,150	398,073	239,415	235,094
入網建設費	9,001	9,368	9,566	3,933	3,966
工程建設	1,484	64	1,516	27	–
銷售貨品	790	1,000	1,423	–	1,410
	395,725	418,582	410,578	243,375	240,470
其他來源的收入					
租賃服務	234	326	984	152	–
廢料銷售收入	3	–	–	–	118
總計	**395,962**	**418,908**	**411,562**	**243,527**	**240,588**

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年及2020年5月31日止五個月，供熱及送熱產生的收入分別約為人民幣384,450,000元、人民幣408,150,000元、人民幣398,073,000元、人民幣239,415,000元及人民幣235,094,000元。

供熱及送熱產生的收入由截至2017年12月31日止年度約人民幣384,450,000元增加至截至2018年12月31日止年度約人民幣408,150,000元，主要由於(a) 2018

年法定供熱天數增加5天；(b) 2018年實際供熱服務面積增加；及(c)供熱行業增值稅稅率由2018年5月1日前的11%降至2018年5月1日後的10%。

供熱及送熱產生的收入由截至2018年12月31日止年度約人民幣408,150,000元減少至截至2019年12月31日止年度約人民幣398,073,000元，主要由於(a) 2019年法定供熱天數減少4天；及(b) 2019年實際供熱服務面積減少。

供熱及送熱產生的收入由截至2019年5月31日止五個月約人民幣239,415,000元減少至截至2020年5月31日止五個月約人民幣235,094,000元，主要由於期內實際供熱服務面積減少。

(b) 銷售成本

截至2019年12月31日止三個年度以及截至2019年及2020年5月31日止五個月，亞泰熱力的銷售成本分別約為人民幣353,586,000元、人民幣382,905,000元、人民幣391,515,000元、人民幣192,086,000元及人民幣169,368,000元。熱力採購成本構成亞泰熱力銷售成本的重要組成部分。截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度以及截至2019年及2020年5月31日止五個月，亞泰熱力的平均熱力採購成本分別約為每吉焦人民幣26.30元、每吉焦人民幣29.36元、每吉焦人民幣31.37元、每吉焦人民幣31.89元及每吉焦人民幣30.95元。

截至2019年12月31日止三個年度的銷售成本增加，主要是由於期內亞泰熱力的單位熱力採購成本上升。

銷售成本由截至2019年5月31日止五個月約人民幣192,086,000元減少至截至2020年5月31日止五個月約人民幣169,368,000元，主要是由於熱力採購成本及煤炭採購成本於期內減少。

(c) 毛利及毛利率

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年及2020年5月31日止五個月，亞泰熱力的毛利分別約為人民幣42,376,000元、人民幣36,003,000元、人民幣20,047,000元、人民幣51,441,000元及人民幣71,220,000元，而相應期間的毛利率分別約為10.7%、8.6%、4.9%、21.1%及29.6%。由於季節性因素及供熱期的影響，1至5月的毛利率一般高於全年水平。因此，截至2019年及2020年5月31日止五個月的毛利率高於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度的毛利率。

截至2019年12月31日止三個年度的毛利率下降，主要是由於期內亞泰熱力的單位熱力採購成本增加所致。

毛利率由截至2019年5月31日止五個月約21.1%增加至截至2020年5月31日止五個月約29.6%，主要是由於煤炭採購成本下降，原因是：(a)亞泰熱力有三台鍋爐已於2019年下半年完成維護及升級，效率大幅提升，令亞泰熱力的煤炭消耗量得以減少；及(b)期內煤炭價格下降。

(d) 其他收入及收益

截至2019年12月31日止三個年度以及截至2019年及2020年5月31日止五個月，亞泰熱力的其他收入及收益分別約為人民幣13,943,000元、人民幣15,129,000元、人民幣11,681,000元、人民幣1,329,000元及人民幣8,206,000元。

下文載列亞泰熱力截至2019年12月31日止三個年度以及截至2019年及2020年5月31日止五個月的其他收入及收益明細：

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* (未經審核)	*人民幣千元*
銀行利息收入	4,537	5,840	2,516	708	5
按公允價值計入損益的金融資產收益／(虧損)	36	627	1,129	471	(2,665)
股息收入	1,253	1,002	–	–	3,192
政府補助	7,650	7,314	5,816	–	7,658
其他	467	346	2,220	150	16
總計	**13,943**	**15,129**	**11,681**	**1,329**	**8,206**

其他收入及收益由截至2017年12月31日止年度約人民幣13,943,000元增加至截至2018年12月31日止年度約人民幣15,129,000元，主要是由於銀行利息收入及按公允價值計入損益的金融資產收益增加所致。

其他收入及收益由截至2018年12月31日止年度約人民幣15,129,000元減少至截至2019年12月31日止年度約人民幣11,681,000元，主要是由於期內銀行利息收入、政府補助及股息收入減少。

其他收入及收益由截至2019年5月31日止五個月約人民幣1,329,000元增加至截至2020年5月31日止五個月約人民幣8,206,000元，主要是由於亞泰熱力於截至2020年5月31日止五個月錄得股息收入及政府補助但於截至2019年5月31日止五個月則並無錄得有關項目，部分被截至2020年5月31日止五個月按公允價值計入損益的金融資產產生之虧損所抵銷。

(e) 行政開支

截至2019年12月31日止三個年度以及截至2019年及2020年5月31日止五個月，亞泰熱力的行政開支分別約為人民幣25,611,000元、人民幣16,166,000元、人民幣14,102,000元、人民幣4,043,000元及人民幣3,740,000元。

下文載列亞泰熱力截至2019年12月31日止三個年度以及截至2019年及2020年5月31日止五個月的行政開支明細：

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* (未經審核)	*人民幣千元*
員工成本	13,372	10,879	8,690	2,919	2,796
折舊及攤銷	1,084	854	982	450	236
辦公開支	3,089	2,641	2,989	149	187
專業費用	5,092	132	367	–	162
銀行收費	2,214	196	340	77	15
其他	760	1,464	734	448	344
總計	**25,611**	**16,166**	**14,102**	**4,043**	**3,740**

行政開支由截至2017年12月31日止年度約人民幣25,611,000元減少至截至2018年12月31日止年度約人民幣16,166,000元，主要是由於2018年員工成本、專業費用、銀行收費、辦公開支以及折舊及攤銷減少。其中，2018年專業費用大幅減少主要是由於亞泰熱力原最終控股方吉林亞泰房地產開發有限公司於2018年不再向亞泰熱力收取任何服務費用。

行政開支由截至2018年12月31日止年度約人民幣16,166,000元減少至截至2019年12月31日止年度約人民幣14,102,000元，主要是由於2019年的員工成本因年內高級管理人員人數減少而減少。

行政開支由截至2019年5月31日止五個月約人民幣4,043,000元減少至截至2020年5月31日止五個月約人民幣3,740,000元，主要是由於截至2020年5月31日止5個月內員工成本以及折舊及攤銷減少。

(f) 預期信貸虧損撥備

亞泰熱力於截至2019年12月31日止三個年度以及截至2019年及2020年5月31日止五個月分別錄得預期信貸虧損撥備約人民幣2,960,000元、人民幣2,904,000元、人民幣4,207,000元、無及人民幣2,171,000元。

(g) 研發開支

截至2019年12月31日止三個年度以及截至2019年及2020年5月31日止五個月，亞泰熱力的研發開支分別約為人民幣14,395,000元、人民幣13,576,000元、人民幣13,297,000元、人民幣5,540,000元及無。錄得的研發開支主要與智能供熱管網系統、鍋爐鑽檢儀器及與燃煤鍋爐相關的其他水電路系統的研發活動有關。

(h) 其他開支

截至2019年12月31日止三個年度以及截至2019年及2020年5月31日止五個月，亞泰熱力的其他開支分別約為人民幣4,855,000元、人民幣4,984,000元、人民幣3,895,000元、人民幣2,777,000元及人民幣861,000元。

下文載列亞泰熱力截至2019年12月31日止三個年度以及截至2019年及2020年5月31日止五個月的其他開支明細：

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* (未經審核)	*人民幣千元*
税金及附加	5,386	3,479	3,060	2,643	861
出售固定資產的虧損／(收益)	(540)	(1)	672	(9)	–
非經營性開支	9	1,506	163	143	–
總計	**4,855**	**4,984**	**3,895**	**2,777**	**861**

其他開支由截至2017年12月31日止年度約人民幣4,855,000元增加至截至2018年12月31日止年度約人民幣4,984,000元，是由於2018年內非經營性開支增加及出售固定資產的收益減少，並由税金及附加減少所抵銷。

其他開支由截至2018年12月31日止年度約人民幣4,984,000元減少至截至2019年12月31日止年度約人民幣3,895,000元，是由於2019年內税金及附加以及非經營性開支減少，並由確認出售固定資產的虧損所抵銷。

其他開支由截至2019年5月31日止五個月約人民幣2,777,000元減少至截至2020年5月31日止五個月約人民幣861,000元，是由於截至2020年5月31日止五個月內稅金及附加減少以及並無錄得非經營性開支。

(i) 財務成本

截至2019年12月31日止三個年度以及截至2019年及2020年5月31日止五個月，亞泰熱力的財務成本分別約為人民幣75,585,000元、人民幣51,163,000元、人民幣66,925,000元、人民幣19,772,000元及人民幣5,724,000元。亞泰熱力財務成本的波動主要是由於相關期間的債券利息及支出以及短期銀行及其他借款的利息變動。

(j) 所得稅開支／抵免

截至2017年12月31日止年度以及截至2019年及2020年5月31日止五個月，亞泰熱力的所得稅開支分別約為人民幣2,147,000元、人民幣4,988,000元及人民幣9,278,000元。亞泰熱力於截至2018年及2019年12月31日止年度分別錄得所得稅抵免約人民幣282,000元及人民幣917,000元。

(k) 年度／期間虧損／利潤

由於上文所述，亞泰熱力(i)於截至2019年12月31日止三個年度分別錄得虧損約人民幣69,234,000元、人民幣37,379,000元及人民幣69,781,000元；及(ii)於截至2019年及2020年5月31日止五個月分別錄得利潤約人民幣15,650,000元及人民幣57,652,000元。

3. 流動性及財務資源

亞泰熱力主要以經營活動及投資活動所得現金撥付其營運資本要求及資本開支。

下表載列亞泰熱力於所示期間之現金流量：

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
經營活動所得／(所用)淨現金流量	260,146	(186,280)	54,714	(72,829)
投資活動(所用)／所得淨現金流量	(113,575)	192,816	369,626	677,622
融資活動所得／(所用)淨現金流量	51,906	(205,606)	(428,925)	(592,460)
現金及現金等價物淨增加／(減少)	198,477	(199,070)	(4,585)	12,333
期初現金及現金等價物	6,055	204,532	5,462	877
期末現金及現金等價物	204,532	5,462	877	13,210

現金及現金等價物由2017年12月31日約人民幣204,532,000元減少至2018年12月31日約人民幣5,462,000元，主要是由於2018年內(i)償還銀行及其他借款約人民幣358,337,000元；及(ii)經營活動所用現金淨額約人民幣186,280,000元，部份被(a)銀行及其他借款的所得款項約人民幣200,000,000元；及(b)已抵押存款減少約人民幣110,000,000元所抵銷。

現金及現金等價物由2018年12月31日約人民幣5,462,000元減少至2019年12月31日約人民幣877,000元，主要是由於償還銀行及其他借款約人民幣1,006,783,000元，部份被(i)銀行及其他借款的所得款項約人民幣642,400,000元；及(ii)應收關聯方款項減少約人民幣393,829,000元所抵銷。

現金及現金等價物由2019年12月31日約人民幣877,000元增加至2020年5月31日約人民幣13,210,000元，主要是由於截至2020年5月31日止五個月內(i)應收關聯方款項減少約人民幣623,430,000元；及(ii)收到結清按公允價值計入損益之金融資產的所得款項約人民幣53,192,000元，部份被償還銀行及其他借款約人民幣592,460,000元所抵銷。

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年5月31日，亞泰熱力分別錄得流動資產淨值約人民幣729,763,000元、人民幣546,159,000元、人民幣311,534,000元和人民幣11,328,000元。

流動資產淨值由2017年12月31日約人民幣729,763,000元減少至2018年12月31日約人民幣546,159,000元，主要由於(i)現金及現金等價物由2017年12月31日約人民幣204,532,000元減少至2018年12月31日約人民幣5,462,000元；及(ii)已抵押銀行存款由2017年12月31日約人民幣110,000,000元減少至2018年12月31日的無。

流動資產淨值由2018年12月31日約人民幣546,159,000元減少至2019年12月31日約人民幣311,534,000元，主要由於預付款項及其他應收款項由2018年12月31日約人民幣1,210,505,000元減少至2019年12月31日約人民幣795,281,000元。

流動資產淨值由2019年12月31日約人民幣311,534,000元減少至2020年5月31日約人民幣11,328,000元，主要是由於預付款項及其他應收款項由2019年12月31日約人民幣795,281,000元減少至2020年5月31日約人民幣89,403,000元。

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年5月31日，亞泰熱力的無抵押銀行借款分別為人民幣200,000,000元、人民幣200,000,000元、無及無。該等銀行借款由亞泰熱力原最終控股方吉林亞泰房地產開發有限公司提供擔保。

2016年9月，亞泰熱力向一家關聯方金融機構發行擔保債券人民幣1,000,000,000元，年利率為5.99%，到期日於2017年至2022年之間。該等債券以亞泰熱力於2016年至2023年的未來供熱和送熱收益以及全部按公允價值計入損益的金融資產作抵押。亞泰熱力於截至2020年5月31日止五個月內提前償還該等債券。因此，於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年5月31日，亞泰熱力入賬的債券分別約為人民幣904,181,000元、人民幣748,736,000元、人民幣586,736,000元及無。

4. 資本結構

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年5月31日，亞泰熱力擁有人應佔權益分別約為人民幣171,134,000元、人民幣132,725,000元、人民幣62,944,000元及人民幣120,236,000元。

亞泰熱力擁有人應佔權益由2017年12月31日約人民幣171,134,000元減少至2018年12月31日約人民幣132,725,000元，並進一步減少至約人民幣62,944,000元，主要是由於截至2018年及2019年12月31日止年度分別錄得約人民幣37,379,000元及人民幣69,781,000元的虧損。

亞泰熱力擁有人應佔權益由2019年12月31日約人民幣62,944,000元增加至於2020年5月31日約人民幣120,236,000元，主要是由於截至2020年5月31日止五個月內錄得利潤約人民幣57,652,000元。

5. 資產負債比率

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年5月31日，亞泰熱力之資產負債比率(按有關年／期末的總負債除以總權益得出)分別約為10.2、10.2、16.1及1.6。資產負債比率由2018年12月31日約10.2上升至2019年12月31日約16.1，主要是由於總權益由2018年12月31日約人民幣132,725,000元減少至2019年12月31日約人民幣62,944,000元。資產負債比率由2019年12月31日約16.1下降至2020年5月31日約1.6，主要是由於(i)計息銀行及其他借款由2019年12月31日約人民幣586,736,000元減少至2020年5月31日的無；(ii)合同負債總額由2019年12月31日約人民幣297,582,000元減少至2020年5月31日約人民幣58,865,000元；及(iii)總權益由2019年12月31日約人民幣62,944,000元增加至2020年5月31日約人民幣120,236,000元。

6. 重大投資

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年5月31日，亞泰熱力並無設立子公司。

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年5月31日，亞泰熱力按公允價值計入損益的金融資產分別約為人民幣50,909,000元、人民幣51,536,000元、人民幣52,665,000元及無。進一步詳情請參閱本通函附錄二之亞泰熱力會計師報告附註15。

7. 重大收購及出售

截至2019年12月31日止三個年度及截至2020年5月31日止五個月以及直至最後實際可行日期，除亞泰熱力向長春熱力集團轉讓若干資產作為重組的一環外，亞泰熱力並無任何重大收購或出售事項。

8. 資本開支、資本承擔、合同負債及或有負債

(a) 資本開支

截至2019年12月31日止三個年度及截至2020年5月31日止五個月，亞泰熱力就收購物業、廠房及設備錄得現金開支分別約為人民幣15,720,000元、人民幣12,179,000元、人民幣25,058,000元及無。

(b) 資本承擔

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年5月31日，亞泰熱力並無任何重大資本承擔。

(c) 合同負債

亞泰熱力的合同負債主要包括供熱及送熱以及入網建設服務所收到的預付款。於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年5月31日，亞泰熱力的合同負債總額分別約為人民幣321,348,000元、人民幣300,329,000元、人民幣297,582,000元及人民幣58,865,000元。亞泰熱力的合同負債由2019年12月31日約人民幣297,582,000元大幅減少至2020年5月31日約人民幣58,865,000元，主要是由於亞泰熱力於截至2020年5月31日止五個月實現了供熱及送熱合同負債中的履約責任。

(d) 或有負債

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年5月31日，亞泰熱力並無任何重大或有負債。

9. 資產抵押

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年5月31日，除了(i)於2017年12月31日已抵押銀行存款約人民幣110,000,000元已作為亞泰熱力應付票據的抵押品而質押及於2019年12月31日已質押約人民幣1,000,000元作為亞泰熱力已提前償還的計息銀行借款的抵押品；及(ii)以亞泰熱力的未來供熱和送熱收益以及全部按公允價值計入損益的金融資產作抵押的人民幣1,000,000,000元債券外，概無亞泰熱力的資產為已抵押。

10. 外幣風險

由於亞泰熱力的交易、資產及負債均以人民幣計價，因此，截至2019年12月31日止三個年度及截至2020年5月31日止五個月，亞泰熱力面對的外匯風險甚微。目前，亞泰熱力未就外幣訂立任何外幣對沖政策。

11. 僱員及薪酬政策

亞泰熱力於截至2019年12月31日止三個年度及截至2020年5月31日止五個月的每月平均僱員人數分別約為566名、634名、404名及430名僱員。亞泰熱力為所有新員工提供入職培訓以及與員工工作性質相關的特定培訓。

亞泰熱力採用的薪酬方案由基本工資、補助和法定供款組成。亞泰熱力根據相關員工的職責、資歷、績效及市場費率考核釐定員工薪酬。截至2019年12月31日止三個年度及截至2019年及2020年5月31日止五個月，亞泰熱力的員工成本總額分別約為人民幣40,481,000元、人民幣43,861,000元、人民幣40,235,000元、人民幣14,059,000元及人民幣16,076,000元。員工成本的波動主要是由於亞泰熱力在有關期間聘用的員工人數改變所致。

亞泰熱力並無採納任何購股權計劃。

1. 責任聲明

本通函載有上市規則規定有關本公司的資料。董事願就本通函共同及個別承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成份，本通函亦無遺漏任何其他事項，致使當中任何聲明或本通函有誤導成份。

2. 權益披露

(i) 董事、監事及最高行政人員的權益

於最後實際可行日期，概無董事、監事或本公司的最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須通知本公司及聯交所的任何權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被視為或當作擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須登記入本公司按該條所述存置的登記冊的任何權益及淡倉，或根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須通知本公司及聯交所的任何權益及淡倉。

(ii) 主要股東權益

於最後實際可行日期，就董事所知，下列人士(董事、監事或本公司最高行政人員除外)於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉：

股東名稱	股份類別	權益性質	持有股份／相關股份數目(股)(註5)	佔有關股本類別之百分比(%)	佔股本總數之百分比(%)
長春熱力集團	內資股	實益擁有人	325,500,000(L)	93.00	69.75
長春市國有資本投資運營(集團)有限公司	內資股	實益擁有人	24,500,000(L)	7.00	5.25
中國對外經濟貿易信託有限公司(註1)	H股	受託人	17,520,000(L)	15.01	3.75

股東名稱	股份類別	權益性質	持有股份／相關股份數目(股)(註5)	佔有關股本類別之百分比(%)	佔股本總數之百分比(%)
國投泰康信託有限公司(註2)	H股	受託人	17,510,000(L)	15.00	3.75
Cititrust Private Trust (Cayman) Limited(註3)	H股	受控股法團權益	35,700,000(L)	30.59	7.65
Fantasy Races Limited(註3)	H股	受控股法團權益	35,700,000(L)	30.59	7.65
Harvest Well Holdings Limited(註3)	H股	受控股法團權益	35,700,000(L)	30.59	7.65
Joywise Holdings Limited(註3)	H股	受控股法團權益	35,700,000(L)	30.59	7.65
Ming Fai International Limited(註3)	H股	受控股法團權益	35,700,000(L)	30.59	7.65
Sunshine 100 China Holdings Ltd.(註3)	H股	受控股法團權益	35,700,000(L)	30.59	7.65
何麗波(註4)	H股	實益擁有人	6,000,000(L)	5.14	1.29
王福江(註4)	H股	實益擁有人	6,000,000(L)	5.14	1.29

註：

1. 中國對外經濟貿易信託有限公司為外貿信託－五行百川37號單一資金信託的受託人。

2. 國投泰康信託有限公司為SDIC Taikang Trust - Ruijin No. 8 QDII Single Fund Trust的受託人。

3. Sunshine 100 China Holdings Ltd.在35,700,000股H股中擁有權益，Sunshine 100 China Holdings Ltd.由Joywise Holdings Limited持有66.34%，而Joywise Holdings Limited由Harvest Well Holdings Limited及Ming Fai International Limited分別持有60%及40%，而Harvest Well Holdings Limited及Ming Fai International Limited各自由Fantasy Races Limited分別持有72.4%，而Fantasy Races Limited由Cititrust Private Trust (Cayman) Limited 100%持有。因此，根據證券及期貨條例，Joywise Holdings Limited、Harvest Well Holdings Limited、Ming Fai International Limited、Fantasy Races Limited及Cititrust Private Trust (Cayman) Limited均被視為於Sunshine 100 China Holdings Ltd.持有的H股中擁有權益。

4. 何麗波和王福江兩人為夫婦關係，各自持有3,000,000股為實益擁有人，故此，根據證券及期貨條例，何麗波均被視為於王福江持有的H股中擁有權益，即共持有6,000,000股，反之亦然。

5. 「L」指有關人士於該等股份的好倉。

除上文所披露者外，就董事所知，於最後實際可行日期，概無其他人士於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉。

3. 重大合同

於本通函日期前兩年內，經擴大集團的成員公司已訂立以下重大或可能屬重大的合同(並非於一般業務過程中訂立的合同)：

(a) 長春熱力集團以本公司為受益人就本集團因換熱站涉及用戶業權缺陷而產生的任何損失或費用訂立日期為2019年1月3日的關於泵站土地及房屋相關事宜的承諾函；

(b) 不競爭協議；

(c) 中銀國際亞洲有限公司、一盈證券有限公司、佳富達證券有限公司及本公司所訂立日期為2019年9月26日的包銷協議，內容有關向香港公眾發售11,670,000股H股(可予調整)；

(d) 中銀國際亞洲有限公司、國際包銷商及本公司所訂立日期為2019年10月18日的包銷協議，內容有關根據S規例於美國境外(包括向香港境內的專業投資者)以離岸交易方式發售105,030,000股H股(可予以調整及視乎超額配股權而定)；

(e) 本公司與中銀國際亞洲有限公司所訂立日期為2019年10月18日的定價協議，內容有關就發售本公司H股而釐定發售價；

(f) 本公司與長春一汽富晟集團有限公司所訂立日期為2020年6月8日的股權轉讓協議，內容有關本公司以代價人民幣52百萬元收購長春一汽四環動能有限公司的50%股權，進一步詳情載於本公司日期為2020年6月8日的公告；

(g) 亞泰熱力(作為轉讓方)與長春熱力集團(作為受讓方)所訂立日期為2020年7月30日的無償劃轉協議，內容有關亞泰熱力向長春熱力集團無償轉讓若干資產，包括土地使用權、樓宇、燃煤鍋爐及附屬設備(連同相關權利及負債以及人員)；

(h) 收購協議；及

(i) 熱力採購框架協議。

4. 董事及監事的服務合同

於最後實際可行日期，概無董事或監事與經擴大集團任何成員公司訂有服務合同為經擴大集團的有關成員公司不可於一年內免付賠償(法定賠償除外)終止。

5. 專家資格及同意書

以下為名列本通函或提供本通函所載觀點、函件或意見的專家的資格：

名稱	資格
大華馬施雲會計師事務所有限公司	執業會計師
北京華亞正信資產評估有限公司	中國合資格獨立估值師
中銀國際亞洲有限公司	根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
智富融資有限公司	根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團

上述專家各自已就刊發本通函發出同意書，同意以本通函現時的形式及內容轉載其函件或報告及／或引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，上述專家均無於本集團任何成員公司的股本中擁有任何權益，亦無擁有任何權利(不論可合法強制執行與否)認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券。

於最後實際可行日期，上述專家均無於經擴大集團任何成員公司自2019年12月31日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表的編製日期)以來已收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

6. 訴訟

據董事所知，於最後實際可行日期，概無經擴大集團的成員公司遭受任何懸而未決的重大訴訟或申索或面對此種威脅。

7. 競爭權益

於最後實際可行日期，下列董事被視為於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務(董事獲委任為董事以代表本公司及／或本集團權益的業務除外)中擁有以下權益：

董事姓名	其業務被視為與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的實體	被視為與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的實體的業務簡介	董事於該實體的權益性質
劉長春先生	長春熱力集團	供熱	董事兼董事長
	亞泰熱力	供熱	董事長
楊忠實先生	亞泰熱力	供熱	董事
史明俊先生	大唐長熱吉林熱力有限公司	供熱、施工、維修、配送服務	非執行董事
	亞泰熱力	供熱	董事

除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無董事、監事或最高行政人員或彼等各自的緊密聯繫人於直接或間接與本集團業務構成或可能構成競爭的任何業務中擁有權益而須根據上市規則第8.10條予以披露。

8. 於資產、合同或安排的權益

據董事所知，於最後實際可行日期，概無董事、監事或最高行政人員於經擴大集團任何成員公司自2019年12月31日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表的編製日期)以來已收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

概無董事、監事或最高行政人員在於本通函日期存續且對經擴大集團的業務而言屬重大的任何合同或安排中擁有任何重大權益。

9. 一般資料

(a) 本公司的註冊辦事處位於中國吉林省長春市南關區南湖大路998號南湖大路小區B區28號。

(b) 本公司的香港主要營業地點位於香港灣仔皇后大道東183號合和中心46樓。

(c) 本公司的H股股份過戶登記處香港分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

(d) 本公司的聯席公司秘書為萬滔先生及李忠成先生。李忠成先生為香港會計師公會會員和特許公認會計師公會資深會員。

10. 備查文件

以下文件的副本將由本通函日期起至臨時股東大會的日期止(包括當日)(星期六及公眾假期除外)的正常辦公時間(上午10時正至下午1時正及下午2時正至下午5時正)於劉賀韋律師事務所有限法律責任合夥的辦事處，地址為香港中環干諾道中41號盈置大廈8字樓可供查閱：

(a) 本公司的公司章程；

(b) 本公司日期為2019年9月27日的招股章程；

(c) 本公司於截至2019年12月31日止年度的年報；

(d) 本公司於截至2020年6月30日止六個月的中期報告；

(e) 獨立董事委員會的推薦建議函件，全文載於本通函第19至20頁；

(f) 獨立財務顧問的意見函件，全文載於本通函第21至46頁；

(g) 大華馬施雲會計師事務所有限公司出具亞泰熱力的會計師報告(載於本通函附錄二)；

(h) 大華馬施雲會計師事務所有限公司對經擴大集團未經審核備考財務資料出具的報告(載於本通函附錄三)；

(i) 北京華亞正信資產評估有限公司出具有關股權的估值報告(載於本通函附錄四)；

(j) 大華馬施雲會計師事務所有限公司對亞泰熱力的估值出具的函件(載於本通函附錄四);

(k) 中銀國際亞洲有限公司對亞泰熱力的估值出具的函件(載於本通函附錄四);

(l) 本附錄「5.專家資格及同意書」一節所述的同意書;

(m) 本附錄「3.重大合同」一節所述的重大合同;及

(n) 本通函。

Jilin Province Chuncheng Heating Company Limited*
吉林省春城熱力股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：1853)

臨時股東大會通告

茲通告吉林省春城熱力股份有限公司(「**本公司**」)將於2020年12月30日(星期三)上午9時正於中國吉林省長春市南關區南湖大路998號春城熱力907會議室召開臨時股東大會，藉以審議及酌情通過以下本公司決議案(無論有否修訂)：

普通決議案

1. 審議及批准本公司以現金收購長春熱力集團持有的亞泰熱力100%的股權，以及同意授權本公司董事會以及進一步授權本公司董事楊忠實和／或徐純剛在有關法律法規及規範性文件範圍內全權辦理收購事項相關事宜。

2. 審議及批准亞泰熱力與長春熱力集團簽署《熱力採購框架協議》、其項下擬進行的持續關連交易以及年度上限金額。

3. 審議及批准變更本公司全球發售的所得款項用途，即將本公司原計劃用於升級智能供熱網絡及更換管道及設施的全球發售的所得款項中合計人民幣10,000萬元變更為收購用途。

4. 審議及批准委任張維女士擔任本公司非職工代表監事。

附註：*除本通告中另有界定者外，本公司日期為2020年11月25日的通函中界定的詞彙在本通告中具有相同含義。*

承董事會命
吉林省春城熱力股份有限公司
董事長
劉長春

中國吉林，2020年11月25日

附註：

1. 本公司將自2020年11月30日（星期一）至2020年12月30日（星期三）（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記，在此期間本公司概不辦理任何本公司股份過戶登記手續。欲出席臨時股東大會並於會上投票的股東，須於2020年11月27日（星期五）下午4時30分或之前將所有過戶文件連同有關股票送交（就H股股東而言）本公司H股股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，或（就內資股股東而言）本公司中國總部，地址為中國吉林省長春市南關區南湖大路998號南湖大路社區B區28號，以作登記。

2. 有權出席臨時股東大會並於會上投票的股東可委任一名或多名代理人代其出席及在投票表決時代其投票。受委任的代理人毋須為股東。

3. 臨時股東大會的股東代理委託書最遲須於臨時股東大會舉行時間或其任何續會指定舉行時間24小時前，由本公司股份持有人親身送達或寄呈至（就H股股東而言）本公司H股股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，或（就內資股股東而言）設於本公司中國總部的本公司董事會辦事處，地址為中國吉林省長春市南關區南湖大路998號南湖大路社區B區28號，方為有效。倘代理委託書由經授權書或其他授權文件授權的人士簽署，須於代理委託書所述相同時間，送呈經公證人簽署證明的授權書或授權文件文本。填妥及交回代理委託書後，股東仍可依願親身出席臨時股東大會或其任何續會及於會上投票。

* *僅供識別*