北京金房暖通节能技术股份有限公司

首次公开发行股票申请文件反馈意见

中信建投证券股份有限公司：

现对你公司推荐的北京金房暖通节能技术股份有限公司（以下简称“公司”或“发行人”）首次公开发行股票申请文件提出反馈意见。请你公司在30天内对下列问题逐项落实并提供书面回复和电子文档。若涉及对招股说明书的修改，请以楷体加粗标明。我会收到你公司的回复后，将根据情况决定是否再次向你公司发出反馈意见。如在30日内不能提供书面回复，请提前10个工作日向我会提交延期回复申请。如未能按期提交反馈意见，我会将予终止审查。若对本反馈意见有任何问题，请致电我会发行监管部审核人员。

**一、规范性问题**

1、招股书披露，截至招股说明书签署日，王牧晨持有公司2,927,890股股份，持股比例为4.30%。王牧晨的授权代表根据王牧晨的授权委托，对股东大会中关于本次公开发行的全部议案均投反对票。此外，王牧晨亦未出具与本次发行有关的承诺。请发行人补充披露王牧晨在相关股东大会投反对票的原因，发行人及发行人的其他股东是否与王牧晨就相关事项产生争议或纠纷，发行人的其他股东是否与王牧晨就相关议案的内容充分沟通，是否了解王牧晨的诉求，是否与其就相关问题达成和解。王牧晨是否可能在申报期间转让其所持有的公司股权，是否可能对本次发行构成重大不利影响，发行人有何应对方案。

2、根据招股书披露，发行人前次申报流程结束后，崔淦清陆续将其直接及间接持有的发行人股份全部转让，其不再直接或间接持有发行人股份。请说明崔凎清在发行人历史沿革之中间接持股的完整情况，是否存在由他人代持股份的安排，崔凎清及其持股主体转让发行人股份的定价及其依据，相关股款是否实际支付，是否存在发行人为相关股权转让交易提供资金的情况。请保荐机构及发行人律师进行核查并发表核查意见。

3、请说明发行人历次增资及股权转让的定价依据，是否真实缴纳出资款或股权，股权转让双方是否存在争议。请说明出资或受让股权的资金来源情况，是否合法，是否存在由发行人或其关联方为增资或股权转让提供资金的情形。请保荐机构及发行人律师进行核查并发表核查意见。

4、请发行人说明历史沿革涉及控股股东、实际控制人及持股5%以上股东的股权变动事项，以及各次转增、利润分配等事项是否及时足额缴税，是否存在瑕疵，是否可能被税务主管机关处罚。请保荐机构及发行人律师进行核查并发表核查意见。

5、请发行人结合招股书披露的申报前一年内新增股东情况，根据《首发业务若干问题解答》补充披露申报前一年内新增股东增资入股的原因及定价依据。请进一步披露领誉基石、马鞍山信裕各个合伙人的合伙人情况，领誉基石、马鞍山信裕合伙人的合伙人及管理人是否已办理私募基金及私募基金管理人相关备案及登记程序，领誉基石、马鞍山信裕的再投资层级及投资标的是否符合《关于规范金融机构资产管理业务的指导意见》相关要求。请说明上述新增股东及其合伙人、其合伙人的合伙人与发行人其他股东、董事、监事、高级管理人员、本次发行中介机构及其负责人、高级管理人员、经办人员是否存在亲属关系、关联关系、委托持股、信托持股或其他利益输送安排，是否具备法律、法规规定的股东资格。请保荐机构及发行人律师就上述各个问题进行核查并发表核查意见。

6、请发行人补充披露向终端用户收取供热费用的业务流程，各供热项目中发行人、供热项目委托方、物业管理公司、终端用户之间关于收取供热费用的安排，是否存在不同的业务模式。若存在，请分别说明收取供热费用的具体安排，各方在费用收取法律关系中的地位。请说明各方是否通过书面形式约定收取主体、费用单价、计算方法、缴纳方式、缴纳期限等内容，发行人向终端用户收取供热费用的行为是否与商品房购买协议、物业服务协议等与终端用户缴费相关的协议文件相关约定产生冲突。请保荐机构及发行人律师就上述各个问题进行核查并发表核查意见。

7、（1）请发行人结合各地关于供热项目运营企业的管理规范，说明于发行人及其子公司在其所处地区开展业务分别应取得何种业务资质、许可或特许经营权。发行人及其子公司是否已取得相应业务资质、许可或特许经营权。根据招股书披露，发行人的子公司并未持有《安全生产许可证》及其它安全生产相关许可。请发行人说明其子公司是否应就其业务取得相关安全生产许可。（2）请发行人说明其受托运营或进行供热改造的项目是否需要向主管部门备案或登记。请保荐机构及发行人律师就上述各个问题进行核查并发表核查意见。

8、请发行人：（1）补充披露历史上向北燃金房转让供热项目，既而由北燃金房委托发行人运营相关项目的完整交易情况。请结合发行人受托运营北燃金房项目的定价情况，以及收入、净利润占发行人收入及净利润比例的情况说明采用该交易模式的公允性及合理性。请说明北燃金房委托发行人运营的项目是否为北燃金房的主要资产，北燃金房的整体经营情况，北燃金房除委托发行人运营供热项目以外，是否另行开展其他业务。请结合上述内容说明相关委托运营交易是否存在北燃金房向发行人输送利益、为发行人承担成本的情况。（2）说明发行人向北燃金房转让相关项目的具体构成，是否涉及仅可由发行人持有的资质、证照，发行人是否掌握运营相关项目所必需的资质。（3）结合项目所在地供暖补贴发放政策，说明发行人就受托运营项目取得供暖补贴是否符合规定。请保荐机构及发行人律师进行核查并发表核查意见。

9、招股书披露，发行人目前无偿使用位于北京市海淀区月季园小区内的锅炉房配套房产，目前该配套房产所用宗地的土地使用权人为冠海地产，该宗地尚未取得土地使用权证。请发行人结合该配套房产所属土地的面积、占发行人使用土地的比例情况、使用房屋具体从事的业务情况，评估其对于发行人的重要性。请披露将来如因土地问题受到行政处罚，相关责任的承担主体、搬迁的费用及承担主体、搬迁替代等解决措施的情况，并对该等事项做重大风险提示。请保荐机构和发行人律师进行核查，并就其是否对发行人持续经营构成重大影响发表明确意见。

10、招股书披露，报告期各期末，公司应收账款账面价值分别为16,741.17万元、17,905.63万元和16,488.37万元，占流动资产比重分别为36.14%、30.57%和28.32%，公司应收账款主要为供热直接用户欠缴的供暖费，单笔金额小但笔数较多。招股书同时披露，发行人已通过聘请律师事务所等方式催缴供暖费。请发行人说明是否建立供暖费催缴相关制度，采取何种方式进行追索，是否主要通过诉讼或仲裁等司法程序对费用进行追索，通过司法程序进行追索的金额及笔数占比情况，处理结果如何，各期末成功追索的金额及比例情况。请保荐机构及发行人律师进行核查并发表核查意见。

11、招股书披露，公司拥有的专利中，“一种供热管网输配能耗控制器”（专利号：ZL201420641037.8）系与第三方共同拥有，专利相关课题任务中形成的专利成果由课题双方共同享有，权属共有。请发行人：（1）说明共有人之间是否有关于专利的实施及许可条件的约定，发行人是否根据共有人之间的约定或法定规则运用该项专利。（2）说明共有人之间是否存在关于专利收入分配的约定，报告期内该专利产生的收入情况及发行人相应取得的收入情况，发行人及其他共有人对该专利形成的收入分配情况是否有争议或者潜在纠纷。请保荐机构及发行人律师进行核查并发表核查意见。

12、请发行人逐一说明前次申报被否决相关问题的整改落实情况。请中介机构就前次申报涉及的问题是否仍存在风险或障碍发表核查意见。

13、请发行人说明股改后历次增资及股份转让的过程中是否属于股权激励事项，是否按股份支付的规定处理，涉及的对象、股份数量、授予价格，相应的股份支付费用公允价值的确定依据，公允价格对应的股份授予日当年的市盈率和上年的市盈率。请保荐机构和申报会计师核查以上情况，并明确发表核查意见。

14、请发行人进一步说明并请中介机构进一步核查报告期内是否存在第三方回款的情形，如有请说明：（1）第三方回款是否具有真实的交易支持；（2）第三方回款形成收入占营业收入的比例；（3）第三方回款（尤其是公司要求客户通过指定贸易商进行回款）的原因、必要性及商业合理性；（4）发行人及其实际控制人、董监高或其他关联方与第三方回款的支付方是否存在关联关系或其他利益安排；（5）境外销售涉及境外第三方的，其代付行为的商业合理性或合法合规性；（6）报告期内是否存在因第三方回款导致的货款归属纠纷；（7）如签订合同时已明确约定由其他第三方代购买方付款，该交易安排是否具有合理原因；（8）资金流、实物流与合同约定及商业实质是否一致。请发行人在招股说明书中关于第三方回款的部分补充披露上述内容。

15、请发行人说明并请保荐机构和申报会计师核查发行人是否存在以下情形：①为满足贷款银行受托支付要求，在无真实业务支持情况下，通过供应商等取得银行贷款或为客户提供银行贷款资金走账通道（简称“转贷”行为）；②向关联方或供应商开具无真实交易背景的商业票据，通过票据贴现后获取银行融资；③与第三方直接进行资金拆借；④通过关联方或第三方代收货款；⑤利用个人账户对外收付款项；⑥出借公司账户为他人收付款项；⑦违反内部资金管理规定对外支付大额款项、大额现金借支和还款、挪用资金等重大不规范情形；如有，请列示各期的金额、发生的原因、整改措施、整改效果，首次申报审计截止日后以上行为是否仍存在，并请保荐机构和申报会计师对发行人的财务内控是否有效发表核查意见。

16、招股说明书披露，截至目前，供热计量收费模式尚未大规模实行，若供热计量收费大规模实施，上述规定将会导致供热企业收入及利润水平都将受到不利影响。（1）请发行人详细说明相关政策的具体内容和进展情况，定量分析对价格、服务量、销售金额等的具体影响，说明对公司已有项目、未来项目在项目实施、设备投入上的具体影响，是否将导致大规模已投入设备淘汰，详细说明公司是否具备相应的人、财、物、技术来应对本次变化，是否存在影响发行人持续盈利能力的情形；（2）请说明并在风险因素部分补充披露供热计量收费大规模实施的预计时间，假设报告期即执行供热计量收费模式对发行人收入及利润水平的影响。请保荐机构、会计师对以上情况进行核查，说明核查过程、方法和结论，发表明确核查意见。

17、招股说明书披露，报告期内，公司主要从事以供热投资运营模式为核心、委托管理和合同能源管理为特色的节能供热服务。（1）请发行人详细说明并简要披露几类运营模式下的合同签订方、合同约定的各方权利义务情况、资产归属情况、合同到期后的具体约定、结算方式，说明各运营模式下各主要环节的具体情况、相应的会计处理方式；（2）请在关于经营模式部分补充披露供热运营服务中委托管理模式下收取供热费用及收取委托运营费的项目数量及占比情况，并补充披露委托运营费的具体收取方法、金额确定依据；请补充披露供热运营服务中合同能源管理模式下客户支付公司投入的具体依据及方法；请补充披露节能改造服务的具体盈利模式、收费方法；（3）请在关于经营模式部分披露供热运营服务各模式下（委托管理模式请区分收取供热费用及收取委托运营费披露，下同）的项目数量、供热面积，项目数量和供热面积的匹配性；（4）请在主要客户的部分补充披露供热运营服务各期客户数量增减变动的情况，新增、减少、持续合作客户的数量、收入金额及占比情况；（5）请在主要客户部分补充披露供热运营服务各模式下的主要客户情况，包括名称、收入及占比。请保荐机构和申报会计师对以上事项进行核查并明确发表核查意见。

18、招股说明书显示，主要能源占公司供热投资运营业务成本的比重较高，除此之外发行人还存在材料、设备及工程采购。（1）请披露主要供应商的情况、合作历史、是否存在关联关系、采购产品具体类型，分析并简要披露采购金额及占比发生变动、主要供应商发生变动的原因；（2）请量化分析报告期内采购天然气吨数、电力度数与实际供热面积、供热运营费收入、燃料补贴的配比情况；（3）请说明公司主要材料、设备、能源的采购价格与市场价格的比较情况；（4）请说明并在经营模式部分补充披露报告期内是否存在业务外包、委外经营等情形，涉及的具体业务、外包的原因、主要的外包方、价格确定依据及是否公允。请保荐机构和申报会计师对上述事项进行核查并发表明确核查意见。

19、招股说明书披露，发行人收入以供热运营收入为主；供热运营收入及供暖补贴收入按照按照实际供热面积，以经营所在地发展和改革委员会核定批准的供热价格在供暖季分期确认供热收入；2020年北京、天津、河北、陕西存在供暖期延长的情形。（1）请进一步披露供热运营各模式的收入确认方法、时点和依据；（2）请说明供热运营收入及供暖补贴收入分期确认收入的具体方法、各期收入确认金额的确定依据，以上收入确认及处理方法与同行业可比上市公司相比有无差异，是否符合行业惯例；（3）请说明并补充披露供暖期延长的情形下收入的调整方法，2020年以上地区供暖期延长对发行人收入、净利润的影响情况，报告期内是否存在类似情形；（4）请说明供热运营收入中是否存在管网并网费用或类似费用，如有，请单独列示金额，说明并披露收费标准、收入确认方法，并说明其收入确认方法在新旧准则下是否存在差异；（5）请说明是否存在同时销售产品和提供服务的合同，该类合同的收入确认方法；（6）请说明节能改造服务未采用完工百分比法或按照已经发生的成本金额确认收入的原因，相关会计处理是否符合会计准则的规定，若采用完工百分比法或按照已经发生的成本金额确认收入对发行人报告期财务报表的影响；（7）请将供热运营收入进一步按照供热投资运营模式、委托管理和合同能源管理进行细分，并分别列示各模式下供热收入和补贴收入的金额，其中委托管理收入请列明供热费收入和委托管理费收入各自金额和占比；（8）请进一步分析并披露各期供热运营各模式的实际供热面积或节能效益、收入、燃料补贴的配比情况；（9）请进一步分析并披露各年第一、第四季度的收入占比与当季度供暖时间的匹配情况。请保荐机构和申报会计师对上述事项进行核查并发表明确核查意见。

20、招股说明书披露了报告期内公司主营业务成本的构成情况。（1）请发行人结合不同产品生产或服务提供的流程，分别说明报告期内对各类型产品成本项目归集与分配的方式，并说明发行人及各子公司是否建立与上述要求相适应的成本核算体系以及运行情况；（2）补充说明供热运营业务成本按成本要素划分中的间接费用的具体内容，并详细说明报告期内供热运营业务成本各主要成本要素占比变动的原因；（3）补充说明节能产品、节能改造服务的成本要素情况及变动原因。请保荐机构和会计师对上述情况进行核查，说明核查的过程和依据，并发表意见。

21、招股说明书显示，供热运营业务毛利率较稳定，节能产品销售及节能改造服务业务毛利率持续下降。（1）请将供热运营业务区分不同模式列示毛利构成及毛利率情况；（2）请按供暖季列表说明所有供热运营项目（区分不同模式）下主要项目之间以及同一项目不同供暖季之间毛利率差异及变化情况、原因及合理性；（3）请进一步量化分析节能产品销售及节能改造服务业务毛利率持续下降的原因；（4）请在毛利率分析部分选取与发行人业务模式类似的可比公司，进一步量化分析发行人毛利率与可比公司毛利率差异及合理性。请保荐机构和申报会计师对上述事项进行核查并发表明确核查意见。

22、招股说明书显示，发行人销售费用金额较低，期间费用主要为管理费用。（1）请进一步量化分析并披露公司销售费用率持续下降的原因；（2）结合获取客户的方式说明销售费用及费用率较低且低于部分同行业可比公司的合理性；（3）结合管理人员和研发人员数量及平均薪酬的变化，分别分析说明管理费用中和研究开发费中薪酬费用变动的原因及其合理性；（4）请说明将低值易耗品摊销和检验检测费计入销售费用的合理性，请说明将宣传费计入管理费用的合理性。请保荐机构和会计师对上述情况进行核查，说明核查过程和依据，并发表意见。

**二、信息披露问题**

23、请补充披露认定杨建勋为实际控制人的论证过程。请保荐机构及发行人律师进行核查并发表核查意见。

24、请发行人补充披露报告期内各期劳务派遣占比情况，并分析说明劳务派遣规范过程，是否可能受到行政处罚，是否可能构成重大违法行为。请保荐机构及发行人律师进行核查并发表核查意见。

25、请发行人补充披露未缴纳社会保险及未缴纳住房公积金的员工所在公司情况，员工所在公司的社会保障及住房公积金主管部门是否相应出具合法合规证明。请保荐机构及发行人律师进行核查并发表核查意见。

26、请发行人补充披露报告期内现金交易的具体情况，包括产生原因、交易金额及占比情况，发行人现金交易占比与同行业可比公司是否存在重大差异，相关交易有无真实交易背景，资金来源是否可验证。请保荐机构及发行人律师进行核查并发表核查意见。

27、招股说明书显示，发行人一年以内的应收账款占比逐年降低，2019年为49.49%；应收账款主要为应收供热运营费。（1）请说明并补充披露预收款模式下存在大额供热运营费的原因及合理性；（2）请说明并补充披露不同供热运营模式下对各类客户的信用政策、账期情况，相关政策是否存在差异、在报告期内是否发生变化，与同行业可比公司进行比较，并结合上述情况说明一年以上应收账款占比较高且比例持续增加的原因，相关政策对销售业务的影响，是否存在放松信用政策刺激销售、提前确认收入的情形；（3）请提供各类应收账款的期后回款情况，结合回款情况说明应收账款账龄较长、回款周期较长的原因，是否符合行业惯例，减值计提是否充分，相关风险揭示是否充分；（4）请结合客户类型、上下游、行业地位等，详细比较分析并补充披露应收账款的规模及账龄结构、周转率及变化趋势与同行业可比公司的比较情况并解释差异的原因；（5）请申报会计师详细说明对应收账款执行的审计程序和审计结果，并对发行人应收账款的完整性、坏账准备计提的充分性发表明确意见。请保荐机构、申报会计师核查上述事项，并明确发表意见。

28、招股说明书披露，发行人对已购买但尚未消耗的天然气的会计处理与可比公司华通热力不一致；公司存货金额及占流动资产比重均呈下降趋势，主要系与存货金额关联度更高的节能产品销售及节能改造服务收入金额整体下降所致。（1）请进一步量化分析并补充披露存货余额波动与相关产品或业务收入的匹配关系；（2）请补充披露各类存货的库龄构成，并说明对存货进行减值测试的具体过程；（3）请选取与发行人业务和生产模式类似的可比公司比较存货周转率的差异及原因；（4）发行人对已购买但尚未消耗的天然气的会计处理与可比公司华通热力不一致的合理性；（5）请发行人详细说明对存货的盘点方法，各报告期末的盘点计划、盘点范围、盘点地点、盘点时间、盘点人员、盘点结果；请保荐机构和会计师详细说明存货监盘的情况（包括但不限于监盘方法、监盘时间、监盘地点、监盘人员及结果），如何确定存货的存在性和真实性。请保荐机构、申报会计师核查上述事项，并明确发表意见。

29、招股说明书披露，发行人固定资产主要为供热运营资产，折旧年限为5-10年，并考虑与运营期孰短；在建工程主要为已投入但尚未达到可使用状态的供热运营项目工程等，在建工程金额持续上涨。（1）请进一步补充披露供热运营资产的具体构成及获取方式、折旧年限、残值率、入账金额的确定依据；（2）请说明并补充披露各类供热运营资产折旧年限、残值率与同行业可比公司的比较情况，说明差异的原因和合理性；（3）请按照项目补充披露报告期内各期主要在建工程的具体情况，包括但不限于期初余额、本期新增、本期转入固定资产、本期其他转出、期末余额、期末完工百分比、工程预算等，逐项说明主要在建工程结转时间的依据是否充分。请保荐机构、申报会计师核查上述事项，并明确发表意见。

30、招股说明书披露，发行人无形资产主要为特许经营权，公司对预计更新替换支出形成的现时义务逐期确认预计负债。（1）请补充披露特许初始确认中支付给政府部门的用于获取特许经营权的对价款、后续投入以及购买的建造安装服务等支出的具体金额，以及后续政府拨付的配套费的金额；（2）请补充披露特许经营权的摊销年限，是否考虑相关供热项目的合同年限；（3）请说明各供热项目除初始固定资产投资外，后续追加资本投入的情况、规模及占比，相关预计负债是否计提充分。请保荐机构、申报会计师核查上述事项，并明确发表意见。

31、招股说明书披露，长期待摊费用主要系供热项目基础投资、供热项目转让费以及固定资产装修支出；其他流动资产中包括预付一次性供暖管理费。(1)请说明并补充披露供热项目基础投资计入长期待摊费用而非固定资产的原因；（2）请说明并补充披露供热项目转让费的支付对象，计入长期待摊费用而非直接计入当期费用的原因；（3）请说明并补充披露各类长期待摊费的摊销年限及确定依据，是否考虑相关供热项目的合同期限；（4）请说明并补充披露预付一次性供暖管理费的发生原因和主要支付对象。请保荐机构、申报会计师核查上述事项，并明确发表意见。

32、请核查管理层讨论分析中财务报表项目比较数据变动幅度达30%以上的情况及原因是否已恰当披露。

33、请保荐机构、会计师说明公司财务部门人员与公司董监高、控股股东及实际控制人（如为个人）是否具有亲属关系，如有，是否会影响财务工作独立性。请保荐机构、会计师就与财务相关内部控制设计和执行的有效性予以说明。

34、请发行人及相关中介机构对照《关于进一步提高首次公开发行股票公司财务信息披露质量有关问题的意见》（证监会公告[2012]14号）的要求，逐项说明有关财务问题及信息披露事项的解决过程和落实情况。

35、请在招股说明书中补充披露公司员工薪酬制度、各级别、各类岗位员工收入水平、大致范围及与当地平均工资水平比较情况，公司未来薪酬制度及水平变化趋势。

36、请发行人补充披露报告期内利润分配事项是否实施完毕，资产负债表日后是否存在利润分配以及拟分配利润的情形，是否执行完毕。请保荐机构和律师核查相关的自然人股东个人所得税是否足额缴纳。

37、请保荐机构和发行人律师专项说明就申请文件所申报的原始财务报表是否为发行人当年实际向税务局报送的报表所履行的核查程序及取得的证据，保荐机构和申报会计师专项说明申请文件所申报的原始财务报表所列示的收入及净利润数据与当年的增值税纳税申报表及年度所得税纳税申报表之间的差异，若有重大差异，应专项说明原因。