

本次股票发行后拟在创业板市场上市，该市场具有较高的投资风险。创业板公司具有业绩不稳定、经营风险高、退市风险大等特点，投资者面临较大的市场风险。投资者应充分了解创业板市场的投资风险及本公司所披露的风险因素，审慎作出投资决定。



通用电梯股份有限公司

General Elevator Co., Ltd

(江苏省苏州市吴江区七都镇港东开发区)

**首次公开发行股票
并在创业板上市招股说明书
(申报稿)**

声明：本公司的发行申请尚未得到中国证监会核准。本招股说明书（申报稿）不具有据以发行股票的法律效力，仅供预先披露之用。投资者应当以正式公告的招股说明书作为投资决定的依据。

保荐人（主承销商）



东兴证券股份有限公司
DONGXING SECURITIES CO., LTD.

(北京市西城区金融大街5号（新盛大厦）12、15层)

声明及承诺

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

发行人及全体董事、监事、高级管理人员、发行人的控股股东、实际控制人以及保荐人、承销的证券公司承诺因发行人招股说明书及其他信息披露资料有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券发行和交易中遭受损失的，将依法赔偿投资者损失。

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

证券服务机构承诺因其为发行人本次公开发行制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给他人造成损失的，将依法赔偿投资者损失。

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

中国证监会对本次发行所作的任何决定或意见，均不表明其对发行人的盈利能力、投资价值或者对投资者的收益作出实质性判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《证券法》的规定，股票依法发行后，发行人经营与收益的变化，由发行人自行负责；投资者自主判断发行人的投资价值，自主作出投资决策，自行承担股票依法发行后因发行人经营与收益变化或者股票价格变动引致的投资风险。

本次发行概况

发行股票类型	人民币普通股（A 股）
发行股数	拟公开发行新股不超过 6,004 万股，本次发行不涉及股东公开发售股份的情形，发行完成后公开发行股份数占发行后总股数的比例不低于 25%。
每股面值	人民币 1.00 元
每股发行价格	【】 元
预计发行日期	【】 年 【】 月 【】 日
拟上市的证券交易所	深圳证券交易所
发行后总股本	不超过 24,014.60 万股
保荐机构（主承销商）	东兴证券股份有限公司
招股说明书签署日	【】 年 【】 月 【】 日

重大事项提示

本公司特别提醒投资者关注下述重大事项提示。此外，在做出投资决策之前，本公司请投资者认真阅读本招股说明书“第四节 风险因素”的全部内容，对公司的风险做全面了解。

一、发行人股东自愿锁定股份的承诺

（一）控股股东徐志明、实际控制人徐志明、牟玉芳、徐斌、徐津及其一致行动人苏州吉亿股份锁定的承诺

1、控股股东徐志明、实际控制人徐志明、牟玉芳、徐斌、徐津承诺

自发行人股票上市之日起 36 个月内，本人不转让或者委托他人管理本人直接或间接持有的发行人公开发行股票前已发行的股份，也不由发行人回购该部分股份。

若发行人上市后 6 个月内股票连续 20 个交易日的收盘价均低于发行价，或者上市后 6 个月期末收盘价低于发行价，本人直接或间接持有发行人股票的锁定期限在原有锁定期限基础上自动延长 6 个月。

在本人担任发行人董事、监事、高级管理人员期间，每年转让本人直接或间接持有的发行人股份不超过本人持有发行人股份总数的 25%；在本人离职后半年内，不转让本人直接或间接持有的发行人股份。本人在任期届满前离职的，在本人就任时确定的任期内和任期届满后 6 个月内，每年转让的股份不超过本人直接或间接持有发行人股份总数的 25%。

若发行人如有派息、送股、资本公积金转增股本、配股等除权除息事项的，本人承诺锁定的股份数将相应进行调整。

本人将严格遵守我国法律法规关于实际控制人持股及股份变动的有关规定，规范诚信履行实际控制人义务。在本人担任发行人董事、监事、高级管理人员期

间，将严格遵守我国法律法规关于董事、监事、高级管理人员持股及股份变动的有关规定，如实并及时申报本人直接或间接持有发行人股份及其变动情况，规范诚信履行义务。

如法律、行政法规、部门规章或中国证券监督管理委员会、证券交易所规定或要求股份锁定期长于本承诺，则本人直接和间接所持发行人股份锁定期和限售条件自动按该等规定和要求执行。

以上承诺为不可撤销之承诺。

2、一致行动人苏州吉亿承诺

自发行人股票上市之日起 36 个月内，本单位不转让或者委托他人管理本单位直接或间接持有的发行人公开发行股票前已发行的股份，也不由发行人回购该部分股份。

若发行人上市后 6 个月内股票连续 20 个交易日的收盘价均低于发行价，或者上市后 6 个月期末收盘价低于发行价，本单位直接或间接持有发行人股票的锁定期限在原有锁定期限基础上自动延长 6 个月。

若发行人如有派息、送股、资本公积金转增股本、配股等除权除息事项的，本单位承诺锁定的股份数将相应进行调整。

如法律、行政法规、部门规章或中国证券监督管理委员会、证券交易所规定或要求股份锁定期长于本承诺，则本单位直接和间接所持发行人股份锁定期和限售条件自动按该等规定和要求执行。

以上承诺为不可撤销之承诺。

（二）持有公司股份的董事、监事及高级管理人员张建林、顾月江、孙建平、李彪股份锁定的承诺

自发行人股票上市交易之日起一年内，本人不转让或者委托他人管理本人直接或间接持有的发行人本次发行前已发行的股份，也不由发行人回购该部分股份。

在本人担任发行人董事、监事、高级管理人员期间，每年转让本人的发行人股份不超过本人直接或间接持有发行人股份总数的 25%；在本人离职后半年内，不转让本人直接或间接持有的发行人股份。本人在任期届满前离职的，在本人就任时确定的任期内和任期届满后 6 个月内，每年转让的股份不超过本人直接或间接持有发行人股份总数的 25%。

在本人担任发行人董事、高级管理人员期间，若发行人上市后 6 个月内股票连续 20 个交易日的收盘价均低于发行价，或者上市后 6 个月期末收盘价低于发行价，本人直接或间接持有发行人股票的锁定期限在原有锁定期限基础上自动延长 6 个月。

若发行人如有派息、送股、资本公积金转增股本、配股等除权除息事项的，本人承诺锁定的股份数将相应进行调整。

本人将严格遵守我国法律法规关于董事、监事、高级管理人员持股及股份变动的有关规定，如实并及时申报本人直接或间接持有发行人股份及其变动情况，规范诚信履行义务。

上述承诺不因本人职务变换或离职而改变或导致无效。

如法律、行政法规、部门规章或中国证券监督管理委员会、证券交易所规定或要求股份锁定期长于本承诺，则本人直接和间接所持发行人股份锁定期和限售条件自动按该等规定和要求执行。

以上承诺为不可撤销之承诺。

（三）实际控制人其他亲属股东徐宝元、孙海荣、尹金根、孙峰、徐方奇股份锁定承诺

自发行人股票上市之日起 36 个月内，本人不转让或者委托他人管理本人直接或间接持有的发行人公开发行股票前已发行的股份，也不由发行人回购该部分股份。

若发行人上市后 6 个月内股票连续 20 个交易日的收盘价均低于发行价，或

者上市后 6 个月期末收盘价低于发行价，本人直接或间接持有发行人股票的锁定期限在原有锁定期限基础上自动延长 6 个月。

在本人担任发行人董事、监事、高级管理人员期间，每年转让本人直接或间接持有的发行人股份不超过本人持有发行人股份总数的 25%；在本人离职后半年内，不转让本人直接或间接持有的发行人股份。本人在任期届满前离职的，在本人就任时确定的任期内和任期届满后 6 个月内，每年转让的股份不超过本人直接或间接持有发行人股份总数的 25%。

若发行人如有派息、送股、资本公积金转增股本、配股等除权除息事项的，本人承诺锁定的股份数将相应进行调整。

本人将严格遵守我国法律法规关于实际控制人持股及股份变动的有关规定，规范诚信履行实际控制人义务。在本人担任发行人董事、监事、高级管理人员期间，将严格遵守我国法律法规关于董事、监事、高级管理人员持股及股份变动的有关规定，如实并及时申报本人直接或间接持有发行人股份及其变动情况，规范诚信履行义务。

如法律、行政法规、部门规章或中国证券监督管理委员会、证券交易所规定或要求股份锁定期长于本承诺，则本人直接和间接所持发行人股份锁定期和限售条件自动按该等规定和要求执行。

以上承诺为不可撤销之承诺。

（四）其他自然人股东股份锁定承诺

自发行人本次发行并在证券交易所上市之日起十二个月内，不转让或者委托他人管理本人直接或间接持有的发行人本次发行前已发行的股份；也不由发行人回购本人直接或间接持有的发行人本次发行前已发行的股份。

本人将严格遵守我国法律法规关于股东持股及股份变动的有关规定，如实并及时申报本人直接或间接持有发行人股份及其变动情况，规范诚信履行股东的义务。

如法律、行政法规、部门规章或中国证券监督管理委员会、证券交易所规定或要求股份锁定期长于本承诺，则本人直接和间接所持发行人股份锁定期和限售条件自动按该等规定和要求执行。

以上承诺为不可撤销之承诺。

（五）其他法人股东股份锁定承诺

自发行人本次发行并在证券交易所上市之日起十二个月内，不转让或者委托他人管理本单位直接或间接持有的发行人本次发行前已发行的股份；也不由发行人回购本单位直接或间接持有的发行人本次发行前已发行的股份。

本单位将严格遵守我国法律法规关于股东持股及股份变动的有关规定，如实并及时申报本单位直接或间接持有发行人股份及其变动情况，规范诚信履行股东的义务。

如法律、行政法规、部门规章或中国证券监督管理委员会、证券交易所规定或要求股份锁定期长于本承诺，则本单位直接和间接所持发行人股份锁定期和限售条件自动按该等规定和要求执行。

以上承诺为不可撤销之承诺。

二、持股 5%以上股东关于持股意向及减持意向的承诺

公司控股股东徐志明、实际控制人徐志明、牟玉芳、徐斌、徐津及其一致行动人苏州吉亿承诺：

若本人/本单位拟在所持发行人股票锁定期满之日起两年内减持发行人股票，本人/本单位将认真遵守中国证监会、证券交易所关于股东减持的相关规定，结合发行人稳定股价、开展经营、资本运作的需要，审慎制定股票减持计划，在股票锁定期满后逐步减持，减持价格不低于首次公开发行股票价格（如因派发现金红利、送股、转增股本、增发新股等原因进行除权、除息的，将按照证券交易所的有关规定作除权除息价格调整）。

如进行减持，将提前三个交易日通知发行人减持事宜并予以公告后，再实施减持计划。

如因本人/本单位未履行上述承诺实现给发行人或者其他投资者造成损失的，本单位/个人将向发行人或者其他投资者依法承担赔偿责任。

以上承诺为不可撤销之承诺。

三、稳定股价预案及承诺

为维护投资者的利益，进一步明确公司上市后三年内股价低于每股净资产时稳定公司股价的措施，公司制定了《通用电梯股份有限公司上市三年内公司股价低于每股净资产时稳定公司股价预案》（以下简称“稳定股价预案”、“本预案”），具体内容如下：

（一）稳定股价措施的启动条件

公司首次公开发行股票并在创业板上市后 36 个月内，如果公司股票连续 20 个交易日收盘价低于公司上一个会计年度未经审计的每股净资产（以下简称“启动条件”）时，公司将依据法律、法规及公司章程的规定，在不影响公司上市条件的前提下启动稳定股价的措施。最近一期审计基准日后，如果公司因派发现金红利、送股、转增股本、增发新股等原因进行除权、除息导致公司净资产或股份总数出现变化的，前述每股净资产亦将按照有关规定作相应调整。

在启动条件被触发后，将依次采取实施利润分配或资本公积转增股本、公司回购股份、控股股东/实际控制人增持及董事、高级管理人员增持等措施以稳定公司股价，回购或增持价格不超过公司上一个会计年度未经审计的每股净资产。

（二）相关责任主体

本预案所称相关责任主体包括公司、控股股东/实际控制人、董事（特指非独立董事、非实际控制人担任的董事）及高级管理人员（特指非实际控制人担任的高级管理人员）。本预案中应采取稳定股价措施的董事、高级管理人员既包括

在公司上市时任职的董事、高级管理人员，也包括公司上市后三年内新任职董事、高级管理人员。

（三）稳定股价措施的终止条件

自稳定股价方案公告之日起，出现下列情形的，视为本次稳定股价措施实施完毕及承诺履行完毕，已公告的稳定股价方案终止执行：

1、公司、公司控股股东/实际控制人、公司董事及高级管理人员依次实施稳定股价具体措施期间，如果公司股票收盘价连续 5 个交易日高于公司最近一期（上一会计年度末）经审计的每股净资产，则可中止实施股价稳定方案；且在未来三个月内再次出现触发回购情形的，在该三个月内不再履行回购义务；

2、公司、公司控股股东/实际控制人、公司董事及高级管理人员依据本预案的规定达到其回购或增持的最高限时；

3、继续回购公司股份、增持或买入公司股份将导致公司股权分布不符合上市条件。

（四）稳定股价的具体措施

稳定股价的具体措施包括实施利润分配或资本公积转增股本、公司回购股份、控股股东/实际控制人增持股份以及董事（特指非独立董事、非实际控制人担任的董事）、高级管理人员（特指非实际控制人担任的高级管理人员）增持股份。若启动条件触发，稳定股价具体措施执行的优先顺序为公司实施利润分配或资本公积转增股本为第一顺位，公司回购股份为第二顺位，控股股东/实际控制人增持为第三顺位，董事、高级管理人员增持为第四顺位。

1、实施利润分配或资本公积转增股本

在启动股价稳定措施的条件满足时，若公司决定通过利润分配或资本公积转增股本稳定公司股价，公司董事会将根据法律法规、《公司章程》的规定，在保证公司经营资金需求的前提下，提议公司实施利润分配方案或者资本公积转增股本方案。

公司将在 5 个交易日内召开董事会，讨论利润分配方案或资本公积转增股本方案，并提交股东大会审议。公司将在股东大会审议通过利润分配方案或资本公积转增股本方案后的二个月内实施完毕。

公司利润分配或资本公积转增股本应符合相关法律法规、公司章程的规定。

2、公司向社会公众股东回购公司股票

如公司实施利润分配方案或者资本公积转增股本方案后仍未实现“公司股票连续 20 个交易日收盘价均已高于公司上一个会计年度未经审计的每股净资产”时，则触发公司向社会公众股东回购公司股票的条件。经董事会、股东大会审议通过、履行相关法律法规、中国证监会相关规定及其他对公司有约束力的规范性文件所规定的相关程序并取得所需的相关批准后，公司方可实施相应的股份回购方案。

（1）公司在满足以下情形的条件下履行上述回购义务

①回购期间系在股份回购义务触发之日起 12 个月内；

②回购价格不超过公司上一会计年度未经审计的每股净资产的价格；

③公司用于回购股份的资金总额累计不超过公司首次公开发行新股所募集资金的总额；公司单次回购股份的数量不超过公司发行后总股本的 1%；单一会计年度累计回购股份的数量不超过公司发行后总股本的 2%；

④公司回购股份应符合《上市公司回购社会公众股份管理办法（试行）》及《关于上市公司以集中竞价交易方式回购股份的补充规定》等相关法律法规的规定，且不应导致公司股权分布不符合上市条件。

（2）公司承诺将按照下述程序回购股份

①公司应在上述启动稳定股价措施的条件触发后 5 个交易日内召开董事会，审议公司是否回购股份以稳定股价及具体的回购方案；

②董事会决议回购的，需公告回购方案，并在 30 个交易日内召开股东大会审议相关回购股份议案；

③股东大会审议通过回购股份的相关议案后，公司将依法履行通知债权人和

备案程序（如需）。公司股东大会对回购股份做出决议，须经出席会议的股东所持表决权的三分之二以上通过；

④公司应在股东大会关于回购股份的决议做出之日开始履行与回购相关法定手续，并应在履行相关法定手续后的 30 个交易日内实施完毕。回购方案实施完毕后，公司应在 2 个交易日内公告公司股份变动报告，并在 10 日内依法注销所回购的股份，办理工商变更登记手续。

3、控股股东/实际控制人增持公司股票

公司控股股东/实际控制人为股价稳定方案的第三顺位义务履行人，如公司向社会公众股东回购公司股票后仍未实现“公司股票连续 20 个交易日收盘价均已高于公司上一个会计年度未经审计的每股净资产”时，则触发控股股东/实际控制人增持公司股票的条件。公司将在上述条件满足后 2 个交易日内向控股股东/实际控制人发出增持股份稳定股价的书面通知。

（1）公司控股股东/实际控制人在满足以下情形的条件下履行上述增持义务

①增持期间系在增持义务触发之日起 12 个月内；

②控股股东/实际控制人增持价格不超过公司上一会计年度未经审计的每股净资产的价格；

③控股股东/实际控制人增持公司股份的比例不超过公司股份总数的 2%，且单次用于增持股份的资金不低于上年度自公司获取薪酬（税后）总额的 50%及上年度自公司获取现金分红（税后）总额的 30%的孰高者；

④公司控股股东/实际控制人应在符合《上市公司收购管理办法》和《上市公司股东及其一致行动人增持股份行为指引》等法律法规的前提下，对公司股票进行增持。

（2）公司控股股东/实际控制人承诺按照下述程序增持股份

①在应由控股股东/实际控制人增持股份稳定股价时，公司控股股东/实际控制人应在收到公司通知后 2 个交易日内，就其是否有增持公司股票的具体计划书面通知公司并由公司进行公告，公告应披露拟增持的数量范围、价格区间、总金

额等信息；

②控股股东/实际控制人应在增持公告做出之日开始履行与增持相关法定手续，并在依法办理相关手续后 30 个交易日内实施完毕；

③增持方案实施完毕后，公司应在 2 个交易日内公告公司股份变动报告。

4、董事、高级管理人员增持公司股票

公司董事（特指非独立董事、非实际控制人担任的董事）、高级管理人员（特指非实际控制人担任的高级管理人员）为股价稳定方案的第四顺位义务履行人，如控股股东/实际控制人增持公司股票后仍未实现“公司股票连续 20 个交易日收盘价均已高于公司上一个会计年度末经审计的每股净资产”时，则触发董事、高级管理人员增持公司股票的条件。公司将在上述条件满足后 2 个交易日内向公司董事、高级管理人员发出增持股份稳定股价的书面通知。

（1）公司董事、高级管理人员在满足以下情形的条件下履行上述增持义务

①增持期间系在增持义务触发之日起 12 个月内；

②董事、高级管理人员增持价格不超过公司上一会计年度末经审计的每股净资产的价格；

③董事、高级管理人员增持公司股份的累计增持资金金额不低于其上一年度在公司领取的税后薪酬总额的 30%（不在公司领取薪酬的董事以其他董事的平均税后薪酬的 30%为限），但累计增持公司股份的资金金额不超过上年度自公司领取薪酬（税后）总和的 60%；

④公司董事、高级管理人员应在符合《证券法》和《上市公司董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理规则》等法律法规的前提下，对公司股票进行增持。

（2）公司董事、高级管理人员承诺按照下述程序增持股份

①在应由董事、高级管理人员增持股份稳定股价时，有增持义务的公司董事、高级管理人员应在收到公司通知后 2 个交易日内，就其是否有增持公司股票的具体计划书面通知公司并由公司进行公告，公告应披露拟增持的数量范围、价格区

间、总金额等信息；

②有增持义务的公司董事、高级管理人员应在增持公告做出之日开始履行与增持相关法定手续，并在依法办理相关手续后 30 个交易日内实施完毕；

③增持方案实施完毕后，公司应在 2 个交易日内公告公司股份变动报告。

（五）公司股价稳定预案的保障措施

1、若公司董事会未能在公司符合本预案启动条件之日起的 15 个交易日内制定并公告股价稳定方案，则公司将延期发放全部董事、高管的 50%薪酬，直至董事会审议通过并公告股价稳定方案之日止；

2、若公司董事会制定并公告的股价稳定方案中选择公司回购方式，且该股份回购计划已经公司出席股东大会的股东所持有表决权股份总数的三分之二以上审议通过，则除因不可抗力、未获相关部门审批等外部因素之外，公司未能按期履行回购义务的，公司将公开说明未按期履行该等回购义务的具体原因并向公司股东及社会公众投资者道歉。同时，公司将自愿申请冻结与履行本次回购义务相等金额的自有资金，为公司履行上述回购义务提供保障，直至公司履行完毕上述回购义务或实施其他替代措施；

3、若公司董事会制定并公告的股价稳定方案中选择由控股股东增持方式，则除因不可抗力、未获相关部门审批等外部因素之外，公司控股股东未按期履行增持义务，则公司应将与控股股东履行其增持义务相等金额的应付现金分红予以截留，直至其实施完毕上述股份增持计划或采取其他替代措施；

4、若公司董事会制定并公告的股价稳定方案中选择由董事及高级管理人员增持方式，则除因不可抗力、未获相关部门审批等外部因素之外，公司届时在任并在公司领取薪酬的董事和高级管理人员未能按期履行增持义务，则公司应将与该等董事及高级管理人员履行其增持义务相等金额的应付薪酬予以截留，直至其实施完毕股份增持计划或采取其他替代措施；

5、若因公司股票上市地上市规则等证券监管法规对于社会公众股股东最低持股比例的规定导致公司及其控股股东、董事、高级管理人员在一定时期内无

法履行回购或增持义务的，相关责任主体可免于前述惩罚，但亦应积极采取其他措施稳定股价。

（六）公司稳定股价预案的其他说明

1、本预案需经公司股东大会审议通过，自公司完成首次公开发行 A 股股票并上市后自动生效，有效期三年；

2、任何对本预案的修订均应经公司股东大会审议通过，且需经出席股东大会的股东所持有表决权股份总数的三分之二以上同意通过；

3、公司及控股股东、全体董事、高级管理人员承诺按照本预案中相关措施稳定公司股价，并同意本预案中未履行承诺时的相关处置措施。

四、关于信息披露的承诺

（一）发行人关于信息披露的承诺

1、本公司承诺本次发行并上市的招股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。

2、如因招股说明书有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，对判断本公司是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响的，本公司将依法购回首次公开发行的全部新股。

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

3、上述承诺为本公司真实意思表示，本公司自愿接受监管机构、自律组织及社会公众的监督，若违反上述承诺本公司将依法承担相应责任。

（二）控股股东徐志明、实际控制人徐志明、牟玉芳、徐斌、徐津及其一致行动人苏州吉亿关于信息披露的承诺

1、本人/本单位承诺发行人本次发行并上市的招股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。

2、如因招股说明书有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，对判断发行人是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响的，本人/本单位同意按照经司法机关最终裁决确认的赔偿金额冻结本人/本单位相应自有资金，为本人/本单位根据相关法律法规规定和监管机构要求赔偿投资者损失提供保障。

如因招股说明书中有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，本人/本单位将依法赔偿投资者损失。

3、上述承诺为本人/本单位真实意思表示，本人/本单位自愿接受监管机构、自律组织及社会公众的监督，若违反上述承诺本人/本单位将依法承担相应责任。

（三）董事、监事、高级管理人员关于信息披露的承诺

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

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

3、上述承诺不因本人职务变换或离职而改变或导致无效。本人自愿接受监管机构、自律组织及社会公众的监督，若违反上述承诺本人将依法承担相应责任。

（四）中介机构关于信息披露的承诺

1、保荐机构（主承销商）的承诺

本保荐机构为通用电梯股份有限公司首次公开发行股票制作、出具的文件不

存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的情形；若因本保荐机构为发行人首次公开发行股票制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，将依法先行赔偿投资者损失。

2、律师事务所的承诺

本所已严格履行法定职责，按照律师行业的业务标准和执业规范，对发行人首次公开发行股票并在创业板上市所涉相关法律问题进行了核查验证，确保出具的文件真实、准确、完整、及时，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。如因本所为发行人首次公开发行股票并在创业板上市出具的文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失，本所将依法赔偿投资者损失。

3、审计机构及验资机构的承诺

本所为通用电梯股份有限公司首次公开发行股票制作、出具的文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的情形；若因本所为发行人首次公开发行制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，本所将依法赔偿投资者损失，但本所能够证明自己没有过错的除外。

4、资产评估机构的承诺

本评估机构为通用电梯股份有限公司首次公开发行股票制作、出具的资产评估报告（中通苏评报字〔2016〕第 83 号）不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的情形；若申报文件中引用本评估机构所出具资产评估报告有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，未能勤勉尽责的，评估机构将依法承担赔偿责任。

五、关于未履行承诺时的约束措施

（一）发行人关于未履行承诺时的约束措施

如本公司在招股说明书中所作出的相关承诺未能履行、确已无法履行或无法按期履行的，本公司将采取以下措施：

1、及时、充分披露相关承诺未能履行、无法履行或无法按期履行的具体原因；

2、向本公司投资者提出补充承诺或替代承诺，以尽可能保护投资者的权益；

3、将上述补充承诺或替代承诺提交股东大会审议；

4、违反承诺给投资者造成损失的，将依法对投资者进行赔偿。

如因相关法律法规、政策变化、自然灾害及其他不可抗力等本公司无法控制的客观原因导致承诺未能履行、确已无法履行或无法按期履行的，本公司将采取以下措施：

1、及时、充分披露本公司承诺未能履行、无法履行或无法按期履行的具体原因；

2、向本公司投资者提出补充承诺或替代承诺，以尽可能保护投资者的权益。

（二）公司控股股东徐志明、实际控制人徐志明、牟玉芳、徐斌、徐津及其一致行动人苏州吉亿关于未履行承诺时的约束措施

如本人/本单位在招股说明书中所作出的相关承诺未能履行、确已无法履行或无法按期履行的，本人/本单位将采取以下措施：

1、通过发行人及时、充分披露相关承诺未能履行、无法履行或无法按期履行的具体原因；

2、向发行人及其投资者提出补充承诺或替代承诺，以尽可能保护发行人及其投资者的权益；

3、将上述补充承诺或替代承诺提交发行人股东大会审议；

4、违反相关承诺所得收益将归属于发行人，因此给发行人或投资者造成损失的，将依法对发行人或投资者进行赔偿；

5、停止在发行人处获取股东分红（如有）、领取薪酬（如有）直到不利影响已消除。

如因相关法律法规、政策变化、自然灾害及其他不可抗力等本人/本单位无

法控制的客观原因导致本人承诺未能履行、确已无法履行或无法按期履行的，本人/本单位将采取以下措施：

1、通过发行人及时、充分披露本人承诺未能履行、无法履行或无法按期履行的具体原因；

2、向发行人及其投资者提出补充承诺或替代承诺，以尽可能保护发行人及其投资者的权益。

（三）董事、监事、高级管理人员关于未履行承诺时的约束措施

如本人在招股说明书中所作出的相关承诺未能履行、确已无法履行或无法按期履行的，本人将采取以下措施：

1、通过发行人及时、充分披露相关承诺未能履行、无法履行或无法按期履行的具体原因；

2、向发行人及其投资者提出补充承诺或替代承诺，以尽可能保护发行人及其投资者的权益；

3、将上述补充承诺或替代承诺提交发行人股东大会审议；

4、违反相关承诺所得收益将归属于发行人，因此给发行人或投资者造成损失的，将依法对发行人或投资者进行赔偿；

5、停止在发行人处获取股东分红（如有）、领取薪酬（如有）直到不利影响已消除。

如因相关法律法规、政策变化、自然灾害及其他不可抗力等本人无法控制的客观原因导致本人承诺未能履行、确已无法履行或无法按期履行的，本人将采取以下措施：

1、通过发行人及时、充分披露本人承诺未能履行、无法履行或无法按期履行的具体原因；

2、向发行人及其投资者提出补充承诺或替代承诺，以尽可能保护发行人及其投资者的权益。

六、关于填补被摊薄即期回报的措施及承诺

（一）填补摊薄即期回报的措施

公司首次公开发行股票并上市后，净资产规模和股本将较大幅度提高，但由于募集资金投资项目产生预期效益需要一定时间，公司每股收益和净资产收益率等指标在发行后的一定期间内将会被摊薄。

为降低本次发行股票对公司即期回报摊薄的风险，公司拟通过稳步推进公司经营战略，完善经营理念，提升市场竞争力及市场占有率；进一步完善公司治理，提升经营管理效率，为公司持续稳健发展提供制度保障；加强募集资金管理，加快实施募投项目，争取早日实现项目预期效益；完善利润分配尤其是现金分红政策等措施，以填补被摊薄即期回报，充分保护中小股东的利益，实现业务可持续发展。

（二）公司控股股东徐志明、实际控制人徐志明、牟玉芳、徐斌、徐津及其一致行动人苏州吉亿关于切实履行填补回报措施的承诺

本人/本单位承诺不越权干预发行人经营管理活动，不侵占发行人利益。

本人/本单位作为上述承诺的责任主体，如违反上述承诺，给发行人及投资者造成损失的，将依法承担赔偿责任。

（三）公司董事、高级管理人员关于切实履行填补回报措施的承诺

1、不以无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采取其他

方式损害公司利益；

2、对董事和高级管理人员的职务消费行为进行约束；

3、不动用公司资产从事与其履行职责无关的投资、消费活动；

4、由董事会或薪酬与考核委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；

5、拟公布的公司股权激励的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；

6、本人承诺切实履行公司制定的有关填补回报措施以及对此做出的任何有关填补回报措施的承诺，若违反该等承诺并给公司或者投资者造成损失的，本人依法承担对公司或者投资者的补偿责任，且在本人履行上述相关义务之日前，公司有权暂时扣留本人薪酬、津贴或分红。

七、本次发行前滚存利润的分配安排

根据公司 2019 年第二次临时股东大会审议通过的《关于公司在首次公开发行股票前滚存未分配利润处置方案的议案》，公司本次发行前滚存利润的分配方案为：若本次发行成功，公司在本次发行前的滚存未分配利润由本次发行后的新老股东按持股比例共享。

八、本次发行上市后的股利分配政策及分红回报规划

根据公司 2019 年第二次临时股东大会审议通过的《公司章程（草案）》及《通用电梯股份有限公司上市后三年股东分红回报规划》，公司本次发行上市后的股利分配政策及分红回报规划如下：

（一）利润分配原则及形式

公司的利润分配应重视对投资者的合理投资回报，利润分配政策应保持连续性和稳定性，公司利润分配不得超过累计可分配利润的范围。公司利润分配

依据是公司当年合并报表归属于母公司所有者的净利润盈利且母公司累计未分配利润为正。在符合利润分配的条件下，公司原则上每年度进行一次利润分配，公司董事会可以根据公司盈利情况及资金需求状况提议进行中期利润分配，由临时股东大会审议。

公司可以采取现金和/或股票方式分配股利。现金分红优于其他方式，具备现金分红条件的，应当优先采用现金分红进行利润分配。公司在经营情况良好且董事会认为公司股票价格与公司股本规模不匹配、发放股票股利有利于公司全体股东整体利益时，在满足《公司章程（草案）》约定的现金分红具体条件的前提下，可以采取股票股利进行利润分配。

（二）现金分红的具体条件及比例

同时满足下列具体条件，公司应当进行现金分红：

- 1、公司当年度实现的可分配利润（即公司弥补亏损、提取公积金后所余的税后利润）为正值，且现金流充裕，实施现金分红不会影响公司后续持续经营；
- 2、公司期末累计可供分配利润为正值；
- 3、审计机构对公司该年度财务报告出具标准无保留意见的审计报告；
- 4、无重大投资计划或重大现金支出等事项发生（募投资金投资项目除外），重大投资计划或重大现金支出事项指以下情形之一：

（1）公司未来十二个月内拟对外投资、收购资产或购买设备累计支出达到或超过公司最近一期经审计净资产的 50%；

（2）公司未来十二个月内拟对外投资、收购资产或购买设备累计支出达到或超过公司最近一期经审计总资产的 30%。

在满足现金红利条件的情况下，具体分配比例由公司董事会根据公司经营状况和中国证监会的有关规定拟定，由股东大会审议决定。任何三个连续年度内，公司以现金方式累计分配的利润不少于该三年实现的年均可分配利润的 30%。

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

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

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

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

公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，可以按照前项规定处理。

（三）利润分配应履行的审议程序

1、公司在制定利润分配具体方案时，董事会应当认真研究和论证公司利润分配的时机、条件和最低比例、调整的条件及其决策程序要求等事宜，独立董事应当发表明确意见。

独立董事可以征集中小股东的意见，提出利润分配方案，并直接提交董事会审议。

2、股东大会对利润分配具体方案进行审议前，公司应当通过多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东的意见和诉求，及时答复中小股东关心的问题。

3、公司的利润分配方案拟定后应提交董事会和监事会审议，经独立董事发表意见后提交股东大会审议。

公司采取股票或者现金股票相结合的方式分配利润或调整利润分配政策时，需经公司股东大会以特别决议方式审议通过。

4、存在股东违规占用公司资金情况的，公司有权扣减该股东所分配的现金

红利，以偿还其占用的资金。

（四）利润分配政策的调整

公司应当严格执行公司章程确定的现金分红政策以及股东大会审议批准的现金分红具体方案；若公司因特殊原因无法按照公司章程规定的现金分红政策及最低现金分红比例确定分红方案，或者确有必要对公司章程确定的现金分红政策进行调整、变更的，应当经过详细论证、独立董事发表独立意见，并经出席股东大会的股东所持表决权的 2/3 以上通过，公司同时应向股东提供网络投票方式。存在股东违规占用公司资金情况的，公司有权扣减该股东所分配的现金红利，以偿还其占用的资金。

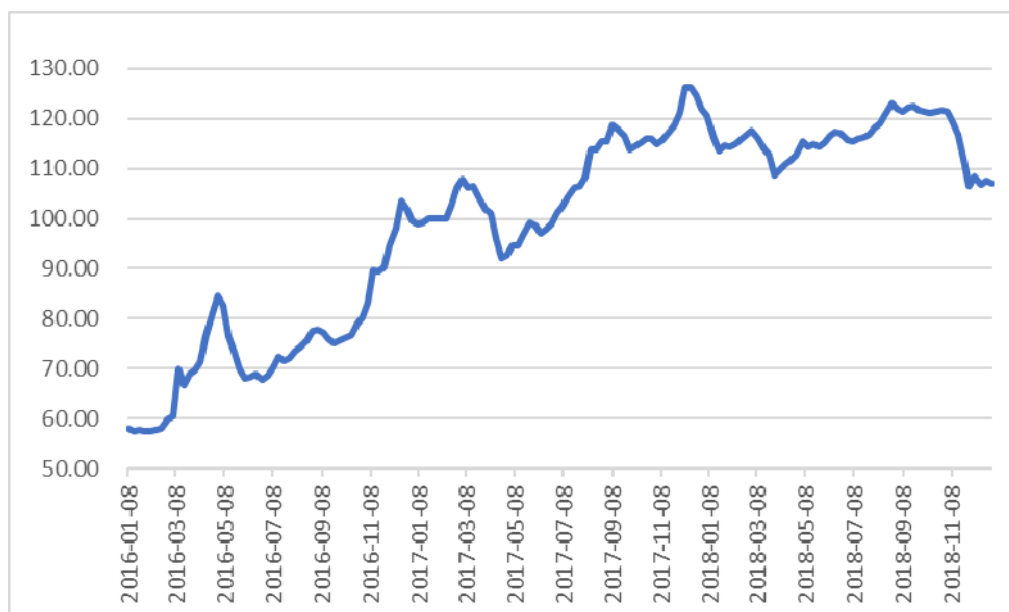
公司应强化回报股东的意识，应以三年为一个股东回报规划周期。董事会应每三年重新审阅一次股东分红回报规划，结合公司盈利能力、经营发展规划、社会资金成本、外部融资环境等因素，在充分考虑和听取股东（特别是公众投资者）、独立董事和监事的意见后，研究论证下一周期的股东回报规划并提出预案，提交股东大会审议。

九、公司特别提醒投资者注意有关风险因素

（一）主要原材料价格波动的风险

公司电梯生产的主要原材料为通用原材料和定制原材料，通用原材料是能够在两种以上电梯型号生产过程中通用的原材料，定制原材料是根据特定电梯单独订制的原材料。公司采购的原材料包括钢材、主机、导轨、变频器和层门装置等。不考虑安装成本因素，报告期内主要原材料直接采购成本占到各类电梯生产成本的 90%以上，大部分零部件的采购价格也受钢材价格波动影响，因此钢材价格的波动直接影响公司的材料采购成本，公司从而面临因钢材等主要原材料价格波动给公司经营业绩带来的不利影响。

根据钢铁业协会统计数据，报告期内钢材综合价格指数走势情况如下：



数据来源：wind。

2015 年钢铁行业持续低位徘徊，钢材价格指数创 1997 年以来最低水平，2016 年钢材价格受供给侧改革及环保限产等政策影响，钢材价格大幅上涨，电梯行业毛利率受到影响。若未来钢铁价格继续保持高位运行或者持续上涨，而公司不能及时将原材料上行压力及时传导给下游客户，公司将面临因采购成本上升导致毛利率下滑使得经营业绩受损的风险。

（二）应收账款到期不能及时收回或者发生坏账的风险

报告期各期末，公司应收账款账面价值分别为 14,907.17 万元、15,796.60 万元、20,292.65 万元，占当期营业收入的比例分别为 39.45%、40.51%、42.36%，占各期末资产总额的比例分别为 35.46%、26.80%、31.17%。随着公司经营规模的不断扩大，应收账款余额可能仍将保持较高水平。

虽然公司已制订了较为严格的应收账款管理政策和坏账计提政策，并按照会计准则的规定对应收账款计提了相应的坏账准备，若公司主要客户未来财务状况或资信情况出现不良情形、与公司的合作关系不顺畅或者公司对应收账款的催收力度不够，将导致公司应收账款不能按期回收或无法收回，从而对公司经营业绩和生产运营产生较大不利影响。

（三）经销商的管控及依赖风险

报告期内，发行人在经销模式下形成的业务收入占主营业务收入的比例为41.92%、39.38%和36.12%，经销商销售模式是发行人产品销售的重要方式之一，若部分优质经销商不能持续与公司开展合作，可能将对公司的业绩产生不利影响。

同时，公司的经销商借助通用电梯的品牌拓展市场、开阔渠道，而且部分经销商使用了“通用电梯”名称，如四川通用电梯有限公司、宁夏通用电梯销售服务有限公司、通用电梯（湖南）有限公司等。

虽然公司对经销商采取了一系列严格管控措施，并定期走访、了解经销商的实际经营状况，但不能排除部分经销商因经营不善、发生重大安全事故等出现重大负面事件影响到发行人的声誉及市场开拓，也不能排除部分优质经销商放弃与公司持续开展合作的可能。

（四）产品质量安全及责任事故的风险

公司生产的电梯产品属于特种设备，电梯是运载设备的一种，在运载过程中关系到使用者的人身安全，对安全性、可靠性要求较高。国家出台了一系列法律法规对电梯产品的设计、制造、安装等工作进行严格规范，电梯产品的设计、制造、安装、维修、改造工作均需遵守相关法规与规范，并取得相应资质。电梯在交付使用前需由国家相关部门强制检验，电梯生产企业对电梯产品质量终身负责。

公司已按相关规范要求制定了完整的质量控制体系，虽然报告期内公司产品未发生重大安全事故，但不能排除未来出现产品质量安全及责任事故的偶发性事件。如果未来公司电梯产品因质量问题导致重大安全责任事故，将对公司生产经营产生重大不利影响。

十、对公司持续盈利能力可能产生重大不利影响的因素及保荐机构对公司持续盈利能力的核查结论意见

影响公司持续盈利能力的风险因素已在本招股说明书“第四节 风险因素”进行了披露。保荐机构经核查后认为：报告期内发行人财务状况良好，公司主营业务突出，成长性良好，拥有稳定且优质的客户群，在所处细分领域具有一定市场地位和影响力。根据行业未来发展趋势及公司当前经营情况，公司具备持续盈利能力，不存在对持续盈利能力构成重大不利影响的情形。

请投资者对公司上述重大事项提示予以特别关注，并仔细阅读招股说明书“第四节 风险因素”部分的全部内容。

目 录

声明及承诺.....	1
本次发行概况.....	2
重大事项提示.....	3
一、发行人股东自愿锁定股份的承诺.....	3
二、持股 5%以上股东关于持股意向及减持意向的承诺	7
三、稳定股价预案及承诺.....	8
四、关于信息披露的承诺.....	14
五、关于未履行承诺时的约束措施.....	16
六、关于填补被摊薄即期回报的措施及承诺.....	19
七、本次发行前滚存利润的分配安排.....	20
八、本次发行上市后的股利分配政策及分红回报规划.....	20
九、公司特别提醒投资者注意有关风险因素.....	23
十、对公司持续盈利能力可能产生重大不利影响的因素及保荐机构对 公司持续盈利能力的核查结论意见.....	26
目 录.....	27
第一节 释义.....	32
一、一般名词释义.....	32
二、专业名词释义.....	34
第二节 概览.....	36
一、发行人概况.....	36
二、发行人控股股东及实际控制人简要情况.....	39
三、发行人主要财务数据及主要财务指标.....	40
四、本次发行情况.....	42
五、本次募集资金用途.....	42
第三节 本次发行概况.....	43
一、本次发行的基本情况.....	43
二、与本次发行有关的机构和人员.....	43

三、发行人与本次发行有关的中介机构及人员之间的关系.....	46
四、本次发行上市的重要日期.....	46
第四节 风险因素	47
一、宏观经济环境导致市场需求波动的风险.....	47
二、房地产市场政策调控的风险.....	47
三、市场竞争加剧的风险.....	47
四、主要原材料价格波动的风险.....	48
五、应收账款到期不能及时收回或者发生坏账的风险.....	49
六、存货占比较大及发出商品不能及时验收确认收入的风险.....	49
七、高新技术企业税收优惠风险.....	50
八、经销商的管控及依赖风险.....	50
九、产品质量安全及责任事故的风险.....	50
十、售后安装及维保责任风险.....	51
十一、专业技术人才不能满足公司发展需求的风险.....	51
十二、控股股东、实际控制人及其一致行动人不当控制的风险.....	52
十三、合规经营风险.....	52
十四、净资产收益率下降的风险.....	52
十五、募集资金投资项目的风险.....	53
十六、公司业绩下滑风险.....	53
十七、股市风险.....	53
第五节 发行人基本情况	54
一、发行人基本情况.....	54
二、发行人设立情况.....	54
三、发行人设立以来资产重组情况.....	57
四、发行人的股权结构.....	57
五、发行人控股子公司、参股公司及分公司情况.....	59
六、持有发行人 5%以上股份的主要股东及实际控制人的基本情况 ...	60
七、发行人股本情况.....	62
八、发行人正在执行的股权激励情况.....	65

九、发行人员工及专业结构情况.....	65
十、公司、公司的股东、实际控制人、公司的董事、监事、高级管理人员及其他核心人员以及本次发行的保荐人及证券服务机构等作出的重要承诺、履行情况以及未能履行承诺的约束措施.....	67
第六节 业务与技术	70
一、发行人主营业务、主要产品.....	70
二、公司所处行业的基本情况.....	78
三、发行人销售情况及主要客户.....	108
四、发行人采购情况及主要供应商.....	111
五、主要固定资产、无形资产.....	114
六、环境保护及安全生产情况.....	123
七、核心技术及研发情况.....	125
八、发行人境外经营情况.....	133
九、发行人未来三年的发展规划及发展目标.....	133
第七节 同业竞争与关联交易	138
一、独立性情况.....	138
二、同业竞争情况.....	139
三、关联方及关联关系.....	143
四、关联交易.....	146
五、报告期关联交易的履行程序情况及独立董事意见.....	150
六、公司规范和减少关联交易的措施.....	151
第八节 董事、监事、高级管理人员与公司治理	153
一、董事、监事、高级管理人员与其他核心人员概况.....	153
二、董事、监事、高级管理人员、其他核心人员及其近亲属持有发行人股份的情况.....	157
三、董事、监事、高级管理人员及其他核心人员对外投资情况.....	158
四、董事、监事、高级管理人员及其他核心人员薪酬情况.....	159
五、董事、监事、高级管理人员与其他核心人员兼职情况.....	160
六、董事、监事、高级管理人员及其他核心人员之间的关系.....	161

七、董事、监事、高级管理人员了解股票发行上市相关法律法规及其法定义务责任的情况.....	161
八、公司与董事、监事、高级管理人员及其他核心人员签定的协议及其履行情况.....	162
九、近两年公司董事、监事及高级管理人员的变动情况及原因.....	162
十、发行人股东大会、董事会、监事会、独立董事、董事会秘书以及审计委员会运行及履职情况.....	163
十一、发行人董事会对内部控制的自我评估意见及注册会计师的鉴证意见.....	171
十二、发行人近三年违法违规行为情况.....	171
十三、发行人近三年资金占用和对外担保的情况.....	172
十四、发行人资金管理、对外投资与担保事项的政策及制度安排、执行情况.....	172
十五、关于投资者权益保护的情况.....	175
第九节 财务会计信息与管理层分析	178
一、财务报表.....	178
二、审计意见.....	182
三、影响公司收入、成本、费用和利润的主要因素，以及具有核心意义或其变动对业绩具有较强预示作用的财务或非财务指标分析.....	183
四、财务报告审计基准日至招股说明书签署日之间的相关经营状况	185
五、报告期内采用的主要会计政策和会计估计.....	186
六、报告期内公司适用的各种税项及税收优惠.....	201
七、发行人分部报告信息.....	203
八、经注册会计师鉴证的非经常性损益明细表.....	203
九、发行人报告期内主要财务指标.....	204
十、发行人盈利预测情况.....	206
十一、资产负债表日后事项、或有事项及其他重要事项.....	206
十二、盈利能力分析.....	208
十三、财务状况分析.....	239

十四、现金流量分析.....	273
十五、本次发行对即期回报摊薄的影响分析及填补措施.....	277
十六、股利分配.....	281
第十节 募集资金运用.....	283
一、本次募集资金概述.....	283
二、本次发行募集资金投资项目与公司现有业务、核心技术的关系.....	286
三、募集资金投资项目的具体情况.....	286
四、募集资金运用对公司财务状况和经营成果的整体影响.....	308
第十一节 其他重要事项.....	310
一、重要合同.....	310
二、对外担保情况.....	313
三、重大诉讼或仲裁事项.....	313
第十二节 有关声明.....	314
第十三节 附件.....	322
一、附件.....	322
二、查阅时间及地点.....	322

第一节 释义

本招股说明书中，除非文意另有所指，下列缩略语和术语具有如下含义：

一、一般名词释义

发行人、公司、本公司、股份公司、通用电梯	指	通用电梯股份有限公司，由通用电梯（中国）有限公司整体变更设立
有限公司、通用有限、苏州奥特斯	指	苏州市奥特斯电梯有限公司/苏州通用电梯有限公司/通用电梯（中国）有限公司
控股股东	指	徐志明
实际控制人	指	徐志明、牟玉芳、徐斌、徐津
一致行动人、苏州吉亿	指	苏州吉亿企业管理合伙企业（有限合伙）
美国通用	指	GENERAL ELEVATOR (USA) INC.（译名：通用电梯（美国）有限公司）FRANK TIEN HU.YUAN持股100%。
江苏中茂	指	江苏中茂节能环保产业创业投资基金合伙企业（有限合伙）
广发乾和	指	广发乾和投资有限公司
中盛投资	指	深圳前海中盛股权投资中心（有限合伙）
四川通用	指	四川通用电梯有限公司
安徽宝德	指	安徽宝德金属新材料有限公司
吴江海通	指	吴江市海通废旧物资利用有限公司
曲靖智能	指	曲靖市智能电梯有限公司
湖南通用	指	通用电梯（湖南）有限公司
自由行电梯	指	湖北自由行电梯工程有限公司
康力电梯	指	康力电梯股份有限公司
梅轮电梯	指	浙江梅轮电梯股份有限公司
快意电梯	指	快意电梯股份有限公司
远大智能	指	沈阳远大智能工业集团股份有限公司
苏州速菱	指	苏州速菱电梯有限公司
中海三菱	指	中海三菱电梯（苏州）有限公司
苏州怡安	指	苏州怡安家用电梯有限公司
奥的斯	指	美国奥的斯电梯公司旗下电梯品牌
通力	指	总部在芬兰的通力集团旗下电梯品牌
迅达	指	瑞士迅达集团旗下电梯品牌

蒂森克虏伯	指	德国蒂森克虏伯集团旗下电梯品牌
三菱	指	上海三菱电梯有限公司旗下电梯品牌
日立	指	日立电梯（中国）有限公司旗下电梯品牌
FRANK	指	FRANK TIEN HU.YUAN
招股说明书	指	《通用电梯股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市招股说明书》
本次发行、本次公开发行	指	发行人本次向中国证券监督管理委员会申请在境内首次公开发行不超过6,004万股人民币普通股（A股）的行为
A股	指	获准在境内证券交易所上市、以人民币标明面值、以人民币认购和进行交易的普通股股票
三会	指	股东大会、董事会、监事会
股东大会	指	通用电梯股份有限公司股东大会
董事会	指	通用电梯股份有限公司董事会
监事会	指	通用电梯股份有限公司监事会
《公司章程》	指	《通用电梯股份有限公司章程》，公司现行章程
《公司章程（草案）》	指	《通用电梯股份有限公司章程（草案）》，公司本次发行上市后将适用的章程
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《企业会计准则》	指	财政部颁布的《企业会计准则》及其应用指南和其他相关规定
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
国家发改委、发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
商务部	指	中华人民共和国商务部
股转系统、新三板	指	全国中小企业股份转让系统
股转公司	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
挂牌	指	公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让的行为
保荐人、保荐机构、主承销商、东兴证券	指	东兴证券股份有限公司
发行人律师、锦天城	指	上海市锦天城律师事务所
发行人会计师、信永中和	指	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）
立信	指	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
评估师、评估机构	指	中通诚资产评估有限公司
元、万元	指	人民币元、人民币万元
报告期、最近三年	指	2016年度、2017年度、2018年度

二、专业名词释义

自动扶梯	指	带有循环运行梯级，用于向上或向下倾斜输送乘客的固定电力驱动设备
自动人行道	指	带有循环运行（板式或带式）走道，用于水平或倾斜角不大于12°输送乘客的固定电力驱动设备
载货电梯	指	主要为运送货物而设计，通常有人伴随的电梯。载货电梯轿厢具有长而窄的特点。以电动机为动力的垂直升降机，装有箱状吊舱。服务于规定楼层的固定式升降设备
杂物电梯	指	服务于规定楼层（一般最高在八层以下）的固定式升降设备。它具有一个轿厢，就其尺寸和结构型式而言，轿厢内不允许进入人员
汽车电梯	指	一种解决汽车垂直运输问题的特殊电梯。作为重要的汽车垂直运输工具，和传统的汽车坡道相比，汽车电梯能节省80%的建筑面积和两倍以上汽车周转效率
防爆电梯	指	在可燃气体、蒸汽、粉尘与空气形成爆炸性混合物的爆炸危险环境条件下所使用的电梯。在石油、化工、冶金等企业都有一些存在着爆炸性气体混合物的危险场所，这些场所的电气火花或电器表面的静电以及机械摩擦和撞击产生的热量与火花都可能引起爆炸。因此，在有爆炸性气体混合物存在的场所使用的电梯必须具有可靠的防爆性能
消防员电梯	指	在建筑物发生火灾时供消防人员进行灭火与救援使用且具有一定功能的电梯。因此，消防电梯具有较高的防火要求，其防火设计十分重要
家用电梯	指	安装在私人住宅中，仅供单一家庭成员使用的电梯。它也可安装在非单一家庭使用的建筑物内，作为单一家庭进入其住所的工具。该类电梯一般提升高度及运行速度有限，但对空间利用率要求较高
群控	指	将两台以上电梯组成一组，由一个专门的群控系统负责处理群内电梯的所有层站呼梯信号。群控系统可以是独立的，也可以隐含在每一个电梯控制系统中。群控系统和每一个电梯控制系统之间都有通信联系。群控系统根据群内每台电梯的楼层位置、已登记的指令信号、运行方向、电梯状态、轿内载荷等信息，实时将每一个层站呼梯信号分配给最适合的电梯去应答，从而最大程度地提高群内电梯运行效率，群控系统中，通常还可以选配上班高峰服务、下班高峰服务、分散待梯等多种满足特殊场合使用要求的操作功能
轿厢	指	电梯用以承载和运送人员和物资的箱形空间。轿厢一般由轿底、轿壁、轿顶、轿门等主要部件构成，是电梯用来运载乘客或货物及其他载荷的轿体
对重	指	电梯曳引系统的一个组成部分，其作用在于减少曳引电动机的功率和曳引轮、蜗轮上的力矩
曳引机	指	电梯的动力设备，又称电梯主机。功能是输送与传递动力以使电梯运行。它由电动机、制动器、联轴器、减速箱、曳引轮、机架和导向轮及附属盘车手轮等组成
电梯试验塔	指	主要应用于电梯产品研发和性能测试，提高出厂产品安全性、稳定性和舒适性，目前已成为衡量电梯整机制造企业研发、生产能力的主要硬件设施
CE认证	指	一种安全认证标志。在欧盟市场“CE”标志属强制性认证标志，不论是欧盟内部企业生产的产品，还是其他国家生产的产品，要想在欧盟市场上自由流通，就必须获得“CE”标志，以表明产品符合欧盟《技术协调与标准化新方法》指令的基本要求。这是欧盟法律对产品提出的一种强制性要求

本招股说明书若出现总数与各分项值之和尾数不符的情况，均为四舍五入原因造成。

本招股说明书中涉及的我国、我国经济以及行业的事实、预测和统计，包括公司的市场份额等信息，来源于一般认为可靠的各种公开信息渠道。公司从上述来源转载或摘录信息时，已保持了合理的谨慎，但是由于编制方法可能存在潜在偏差，或市场管理存在差异，或基于其它原因，此等信息可能与国内和国外所编制的其他资料不一致。

第二节 概览

本概览仅对招股说明书全文做扼要提示。投资者做出投资决策前，应认真阅读招股说明书全文。

一、发行人概况

（一）发行人基本情况

公司名称	通用电梯股份有限公司
英文名称	General Elevator Co., Ltd
法定代表人	徐志明
有限公司设立日期	2003 年 8 月 21 日
股份公司设立日期	2016 年 5 月 30 日
注册资本	18,010.60万元
住 所	江苏省苏州市吴江区七都镇港东开发区
邮 编	215200
电话号码	0512-63816851
传真号码	0512-63812188
互联网网址	Http://www.sge-elevator.com
电子信箱	ge@ge-lift.com
董事会秘书	李彪
经营范围	电梯、自动扶梯设备及零部件、电器设备及元器件、通用机械、环保设备的研究开发、制造；软件开发；本公司自产产品的销售，并提供安装、维修和保养服务，以及相关产品的技术咨询服务；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定企业经营或禁止进出口的商品或技术除外）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
主要经营业务	主要从事电梯、自动扶梯、自动人行道的产品研发、设计、制造、销售、安装、改造及维保业务
统一社会信用代码	91320509752742592D

公司作为高新技术企业、科技型企业和创新型企业，在电梯行业深耕多年，通过不断加大投入提升技术研发能力，凭借产品的优良品质获得了市场的广泛认可。报告期内，发行人生产的多种电梯产品获得了中国国家标准化管理委员会及

江苏省苏州质量技术监督局颁发的采用国际标准产品标志证书，并取得了 ISO9001：2015 质量管理体系认证、ISO14001：2015 国际环境管理体系认证、ISO45001：2018 国际职业安全卫生管理系统认证、GB/T29490-2013 知识产权管理体系认证、GB/T23001-2017 两化融合管理体系评定、欧盟 CE 认证等多项认证证书。同时，公司参与了“电梯用非钢丝绳悬挂装置”、“自动扶梯和自动人行道主要部件报废技术条件”两项国家标准的起草。

截至本招股说明书签署日，发行人拥有 61 项专利，生产的 TKJS 曳引式乘客电梯、一体式控制观光电梯等多项产品被认定为高新技术产品。依托优质的产品和快速响应的综合服务能力，发行人在业内树立了良好的口碑。2018 年 5 月，国家市场监督管理总局指导，中国品牌建设促进会、经济日报社、中国国际贸易促进委员会主办的“2018 中国品牌价值信息发布暨第二届中国品牌发展论坛”在上海举行，通用电梯被评为“电梯企业品牌价值”第八位；2019 年 1 月，在 14 届全国政府采购集采年会上，通用电梯获评为“2018 年度全国政府采购电梯服务十强供应商”。

（二）发行人设立情况

公司系由通用有限整体变更设立的股份有限公司。通用有限全体股东作为发起人，一致同意以通用有限截至 2016 年 3 月 31 日经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计的净资产 146,754,768.64 元按 1.4559：1 的比例折为股份公司股本 100,800,000 股，每股面值 1 元，差额 43,332,133.69 元计入股份公司资本公积，将 2,622,634.95 元作为安全生产费专项储备，整体变更为股份有限公司。2016 年 5 月 30 日，公司在苏州市工商行政管理局办理了股份公司的登记，取得统一社会信用代码为 91320509752742592D 的《营业执照》。

因公司对前期会计差错进行更正及进行追溯调整，根据信永中和 2018 年 4 月 25 日出具的《审计报告》（XYZH/2018NJA20043），公司 2016 年 3 月 31 日的净资产调整为 114,648,591.20 元。

上述事项经 2018 年 4 月 25 日召开的第一届董事会第十四次会议、第一届监事会第六次会议及 2018 年 5 月 18 日召开的 2017 年年度股东大会审议通过，并

在股转系统依法履行了信息披露义务。根据信永中和 2019 年 4 月 30 日出具的验资复核报告（XYZH/2019NJA20067 号），通用电梯整体变更设立股份公司认缴的出资已全部到位。

（三）发行人的股权结构

本次发行前，发行人股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	持股数量（股）	持股比例（%）
1	徐志明	40,219,200	22.33
2	牟玉芳	22,579,200	12.54
3	徐 斌	18,345,600	10.19
4	徐 津	18,345,600	10.19
5	苏州吉亿	13,612,000	7.56
6	尹金根	5,644,800	3.13
7	江苏中茂	4,450,000	2.47
8	广发乾和	3,600,000	2.00
9	中盛投资	3,400,000	1.89
10	孙 峰	2,822,400	1.57
11	张建林	2,822,400	1.57
12	徐方奇	2,822,400	1.57
13	徐宝元	2,822,400	1.57
14	孙海荣	2,822,400	1.57
15	四川通用	2,800,000	1.55
16	安徽宝德	2,800,000	1.55
17	吴江海通	2,786,000	1.55
18	宋 琦	2,650,000	1.47
19	邹卫华	2,550,000	1.42
20	陆庆元	2,116,800	1.18
21	孙建平	2,116,800	1.18
22	顾月江	2,116,800	1.18
23	陆兴才	1,600,000	0.89
24	叶小亚	1,600,000	0.89
25	沈建荣	1,411,200	0.78

序号	股东姓名/名称	持股数量（股）	持股比例（%）
26	曲靖智能	1,400,000	0.78
27	陆云蛟	1,200,000	0.67
28	顾惠芳	1,100,000	0.61
29	孙卫林	1,000,000	0.56
30	杨忠华	1,000,000	0.56
31	俞校忠	1,000,000	0.56
32	刘瑞林	900,000	0.50
33	金 峰	800,000	0.44
34	张 敏	700,000	0.39
35	宋正权	700,000	0.39
36	沈国荣	550,000	0.31
37	李 彪	500,000	0.28
38	湖南通用	200,000	0.11
39	自由行电梯	200,000	0.11
合计		180,106,000	100.00

（四）发行人主营业务情况

通用电梯主要从事电梯、自动扶梯、自动人行道的产品研发、设计、制造、销售、安装、改造及维保业务，为各类建筑的电梯配置提供系统性的解决方案及全面的更新改造方案，是一家集电梯研发、制造、销售、安装及服务为一体的科技型企业。

经过多年的技术研发、生产工艺革新，公司产品的优良品质获得了市场的广泛认可，产品线覆盖乘客电梯、观光电梯、医用电梯、家用电梯、载货电梯、汽车电梯、既有建筑加装电梯、自动扶梯、自动人行道等各系列电梯。

报告期内，发行人主营业务未发生重大变化。

二、发行人控股股东及实际控制人简要情况

徐志明先生为发行人的主要创始人，现任公司董事长兼总经理，直接持有公司 22.33%的股份，为公司第一大股东，由其担任执行事务合伙人的苏州吉亿持

有公司 7.56%的股份。因此，徐志明先生直接和间接合计控制公司 29.89%的表决权，合计持股比例为 25.35%，为公司控股股东。

徐志明配偶牟玉芳女士直接持有公司 12.54%的股份；徐志明之子徐斌先生直接持有公司 10.19%的股份，通过苏州吉亿间接持有公司 2.27%的股份，合计持股比例为 12.46%；徐志明之子徐津先生直接持有公司 10.19%的股份，通过苏州吉亿间接持有公司 2.27%的股份，合计持股比例为 12.46%股权。徐志明先生、牟玉芳女士、徐斌先生和徐津先生合计持有公司 62.80%的股份，为公司的共同实际控制人。

徐志明先生、牟玉芳女士、徐斌先生和徐津先生及其一致行动人苏州吉亿的基本情况，详见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“六、持有发行人 5%以上股份的主要股东及实际控制人的基本情况”。

三、发行人主要财务数据及主要财务指标

根据信永中和会计师事务所出具的 XYZH/2019NJA20059 号《审计报告》，公司报告期主要财务数据及财务指标如下：

（一）资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
流动资产	57,633.69	48,733.51	33,269.48
非流动资产	7,478.95	10,199.78	8,775.17
资产合计	65,112.63	58,933.29	42,044.65
流动负债	23,385.94	23,610.27	25,414.34
非流动负债	513.15	419.39	347.04
负债合计	23,899.09	24,029.66	25,761.38
所有者权益合计	41,213.55	34,903.63	16,283.27

（二）利润表主要数据

单位：万元

项目	2018年	2017年	2016年
营业收入	47,906.58	38,998.02	37,791.38
营业利润	7,179.23	6,171.39	6,568.79
利润总额	7,246.77	6,189.11	6,682.94
净利润	6,284.66	5,341.99	5,759.24
归属于普通股股东的净利润	6,284.66	5,341.99	5,759.24
扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润	6,080.72	4,681.41	5,633.43

（三）现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2018年	2017年	2016年
经营活动产生的现金流量净额	3,189.20	908.28	4,077.03
投资活动产生的现金流量净额	-606.16	-1,344.53	5,447.63
筹资活动产生的现金流量净额	-144.03	15,074.66	-10,294.26
汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.80	-38.28	-4.81
现金及现金等价物净增加额	2,439.82	14,600.13	-774.41

（四）主要财务指标

财务指标	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
流动比率（倍）	2.46	2.06	1.31
速动比率（倍）	2.13	1.52	0.79
资产负债率	36.70%	40.77%	61.27%
无形资产（土地使用权、采矿权除外）占净资产的比例	0.05%	0.06%	0.12%
归属于母公司股东每股净资产（元）	2.29	1.94	1.62
财务指标	2018年	2017年	2016年
应收账款周转率（次/年）	2.34	2.25	2.58
存货周转率（次/年）	3.14	2.03	2.28
息税折旧摊销前利润（万元）	7,852.22	6,779.80	7,120.37

财务指标	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
归属于普通股股东的净利润（万元）	6,284.66	5,341.99	5,759.24
归属于普通股股东扣除非经常性损益后的净利润（万元）	6,080.72	4,681.41	5,633.43
利息保障倍数（倍）	227.82	97.74	-
每股经营活动产生的现金流量（元）	0.18	0.05	0.40
每股净现金流量（元）	0.14	0.81	-0.08

四、本次发行情况

股票种类	人民币普通股（A股）
每股面值	人民币1.00元
发行股数	不超过6,004万股
发行价格	根据向网下投资者询价结果，由公司与主承销商协商定价或中国证监会认可的其他方式定价
发行方式	采取网下向询价对象配售和网上向社会公众投资者定价发行相结合的方式，或中国证监会核准的其他方式
发行对象	符合资格的询价对象及在深圳证券交易所开立（A股）股票账户的境内自然人、法人投资者（国家法律、法规禁止购买的除外）以及中国证监会规定的其他对象

五、本次募集资金用途

公司本次拟公开发行不超过 6,004 万股，募集资金扣除发行费用后，将按轻重缓急顺序投资以下项目：

单位：万元

序号	项目名称	项目总投资	拟投入募集资金	建设期
1	电梯智能制造项目	26,732.00	26,730.00	3 年
2	技术研发中心和实验室建设项目	4,069.00	4,060.00	4 年
3	营销维保服务网络升级项目	3,685.00	3,680.00	4 年
合计		34,486.00	34,470.00	-

为保证投资项目的顺利进行，在募集资金到位前，公司将利用自筹资金先行投入。如果实际募集资金不能满足拟投资项目的资金需求，公司将自筹资金解决。

各募集资金投资项目的具体情况详见本招股说明书“第十节 募集资金运用”部分。

第三节 本次发行概况

一、本次发行的基本情况

项目	基本情况
发行股票类型	人民币普通股（A股）
发行股数	公开发行新股不超过6,004万股，占发行后总股本的比例不低于25.00%；最终发行数量以中国证监会核准的数量为准
每股面值	人民币1.00元
每股发行价格	【 】元
发行市盈率	【 】倍（每股收益按照【 】年经审计的扣除非经常性损益前后孰低的归属于母公司股东的净利润除以本次发行前总股本计算） 【 】倍（每股收益按照【 】年经审计的扣除非经常性损益前后孰低的归属于母公司股东的净利润除以本次发行后总股本计算）
发行后每股收益	【 】元/股（以【 】年经审计扣除非经常性损益前后孰低的归属于母公司所有者的净利润除以发行后总股本计算）
发行前每股净资产	【 】元/股（以截至【 】年【 】月【 】日经审计的归属于母公司股东的净资产除以本次发行前总股本计算）
发行后每股净资产	【 】元/股（以截至【 】年【 】月【 】日经审计的归属于母公司股东的净资产加上本次募集资金净额除以本次发行后总股本计算）
发行市净率	【 】倍（按本次每股发行价格除以发行前每股净资产计算） 【 】倍（按本次每股发行价格除以发行后每股净资产计算）
发行方式	采取网下向询价对象配售和网上向社会公众投资者定价发行相结合的方式，或中国证监会核准的其他方式
发行对象	符合资格的询价对象及在深圳证券交易所开立（A股）股票账户的境内自然人、法人投资者（国家法律、法规禁止购买的除外）以及中国证监会规定的其他对象
承销方式	采取余额包销方式
预计募资资金总额	【 】万元
预计募集资金净额	【 】万元
发行费用概算	共计【 】万元，其中：保荐、承销费用【 】万元；审计、验资费用【 】万元；评估费用【 】万元；律师费用【 】万元；信息披露费用、发行手续费用等【 】万元。

二、与本次发行有关的机构和人员

（一）发行人：通用电梯股份有限公司

法定代表人：徐志明

住所：江苏省苏州市吴江区七都镇港东开发区

联系电话：0512-6381 6851

传真：0512-6381 2188

联系人：李 彪

（二）保荐人（主承销商）：东兴证券股份有限公司

法定代表人：魏庆华

住所：北京市西城区金融大街 5 号新盛大厦 B 座 12、15 层

联系电话：010-6655 5196

传真：010-6655 5103

保荐代表人：覃新林、曾 冠

项目协办人：卢文军

项目组成员：王之诚、刘鹏

（三）发行人律师：上海市锦天城律师事务所

单位负责人：顾功耘

住所：上海市浦东新区银城中路 501 号上海中心大厦 9、11、12 楼

联系电话：021-2051 1000

传真：021-2051 1999

经办律师：顾海涛、张霞、虞中敏

（四）发行人会计师：信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）

单位负责人：叶韶勋

住所：北京市东城区朝阳门北大街 8 号富华大厦 A 座 8 层

联系电话：010-6554 2288

传真：010-6554 7190

签字注册会计师：张玉虎、罗文龙

（五）资产评估机构：中通诚资产评估有限公司

法定代表人：刘公勤

住所：北京市朝阳区安定路 5 号院 8 号楼外运大厦 A 座 6 层

联系电话：010-6444 9904

传真：010-6441 8970

签字资产评估师：潘 康、沈国平

（六）验资机构：信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）

单位负责人：叶韶勋

住所：北京市东城区朝阳门北大街 8 号富华大厦 A 座 8 层

联系电话：010-6554 2288

传真：010-6554 7190

签字注册会计师：张玉虎、罗文龙

（七）股票登记机构：中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司

住所：广东省深圳市福田区深南大道 2012 号深圳证券交易所广场 22-28 楼

联系电话：0755-2189 9999

传真：0755-2189 9000

（八）申请上市证券交易所：深圳证券交易所

住所：广东省深圳市福田区深南大道 2012 号

联系电话：0755-8866 8290

传真：0755-8208 3295

（九）保荐机构（主承销商）收款银行：中国银行金融中心支行

户名：东兴证券股份有限公司

账号：322056023692

三、发行人与本次发行有关的中介机构及人员之间的关系

发行人与本次发行的中介机构之间不存在直接或间接的股权关系和其它权益关系，各中介机构负责人、高级管理人员及经办人员未持有本公司股份，与本公司也不存在其它权益关系。

四、本次发行上市的重要日期

刊登发行公告日期：【】年【】月【】日

开始询价推介日期：【】年【】月【】日

刊登定价公告日期：【】年【】月【】日

申购日期和缴款日期：【】年【】月【】日

股票上市日期：【】年【】月【】日

第四节 风险因素

投资者在评估本公司此次发行的股票时，除本招股说明书提供的其他资料外，应特别考虑下述各项风险因素。下述各项风险因素根据重要性原则或可能影响投资决策的程度大小排序，该排序并不表示风险因素依次发生。

一、宏观经济环境导致市场需求波动的风险

我国经济发展拥有足够的韧性和巨大的潜力，经济长期向好的态势不会改变，但受全球经济走弱及中美贸易争端加剧的影响，宏观经济面临下行压力。

电梯市场需求除受国家房地产、基础设施建设等固定资产投资规模等宏观经济指标的影响较大外，还受到各下游应用领域发展状况的影响，国家宏观经济形势的变化、有关产业政策的调整都可能会影响电梯行业的供求状况。如果宏观经济环境出现持续下滑，公司可能面临因市场需求不振导致业绩波动的风险。

二、房地产市场政策调控的风险

电梯行业与居民住宅、商场超市、市政工程等固定资产投资及房地产建筑行业存在着高度的关联性，下游行业的发展状况直接影响电梯行业的发展。下游市场受国家宏观经济环境、全社会固定资产投资及房地产政策影响较大，其中住宅市场受房地产政策的影响尤为显著。受前期政策调控影响，我国房地产市场增速趋缓，存在因下游房地产市场不景气致新梯销售市场增长趋缓，进而影响行业发展的风险。

虽然公司报告期内经营业绩受房地产行业调控的影响有限，但随着公司产销规模的逐步提升，未来房地产行业的政策调整对公司经营业绩和持续盈利能力可能产生不利影响。

三、市场竞争加剧的风险

在我国电梯行业的发展历程中，外资品牌厂商具有明显的领先优势，在技术、

品牌、市场开拓等方面先发优势明显。虽然奥的斯、三菱、日立、通力、迅达、蒂森克虏伯等外资品牌仍然引领市场发展，占据主要高端市场，但以康力电梯等为代表的民族电梯品牌的竞争力也在不断提升。目前，中国已经成为全球最大的电梯制造国和消费国，中国电梯行业共有整机制造企业约 700 家。

公司既有与外资品牌在中高端市场的竞争，又面临国内其他电梯企业在中低端市场的竞争。如果公司不能在品牌知名度、产能规模、技术研发、营销服务等方面进一步增强实力，快速提升综合竞争水平，将面临市场竞争进一步加剧的风险。

四、主要原材料价格波动的风险

公司电梯生产的主要原材料为通用原材料和定制原材料，通用原材料是能够在两种以上电梯型号生产过程中通用的原材料，定制原材料是根据特定电梯单独订制的原材料。公司采购的原材料包括钢材、主机、导轨、变频器和层门装置等。不考虑安装成本因素，报告期内主要原材料直接采购成本占到各类电梯生产成本的 90%以上，大部分零部件的采购价格也受钢材价格波动影响，因此钢材价格的波动直接影响公司的材料采购成本，公司从而面临因钢材等主要原材料价格波动给公司经营业绩带来的不利影响。

根据钢铁业协会统计数据，报告期内钢材综合价格指数走势情况如下：



数据来源：wind。

2015 年钢铁行业持续低位徘徊，钢材价格指数创 1997 年以来最低水平，2016 年钢材价格受供给侧改革及环保限产等政策影响，钢材价格大幅上涨，电梯行业毛利率受到影响。若未来钢铁价格继续保持高位运行或者持续上涨，而公司不能及时将原材料上行压力及时传导给下游客户，公司将面临因采购成本上升导致毛利率下滑使得经营业绩受损的风险。

五、应收账款到期不能及时收回或者发生坏账的风险

报告期各期末，公司应收账款账面价值分别为 14,907.17 万元、15,796.60 万元和 20,292.65 万元，占当期营业收入的比例分别为 39.45%、40.51%和 42.36%，占各期末资产总额的比例分别为 35.46%、26.80%和 31.17%。随着公司经营规模的不断扩大，应收账款余额可能仍保持较高水平。

虽然公司已制订了较为严格的应收账款管理政策和坏账计提政策，并按照会计准则的规定对应收账款计提了相应的坏账准备，若公司主要客户未来财务状况或资信情况出现不良情形、与公司的合作关系不顺畅或者公司对应收账款的催收力度不够，将导致公司应收账款不能按期回收或无法收回，从而对公司经营业绩和生产运营产生较大不利影响。

六、存货占比较大及发出商品不能及时验收确认收入的风险

报告期各期末，公司存货金额分别为 13,088.53 万元、12,815.19 万元和 7,921.46 万元，占期末总资产的比例分别为 31.13%、21.75%和 12.17%。其中，发出商品金额分别为 10,809.29 万元、10,487.33 万元和 5,257.70 万元，占存货总金额的比例分别为 82.59%、81.84%和 66.37%。公司存货主要由发出商品构成。

公司建立了电梯安装项目跟踪管理制度，确保电梯发出后能够及时安装并完成验收。但如果客户出现各种主观或者客观原因导致不能及时配合公司的安装及后续验收工作，可能使得公司负责安装的电梯项目无法及时验收并确认收入。因此，公司存在发出商品未能及时验收或者发生减值影响公司业绩的风险。

七、高新技术企业税收优惠风险

公司高新技术企业证书于 2017 年 11 月 17 日通过复审，编号为 GR201732000752，新证书有效期为三年，自 2017 年 11 月 17 日至 2020 年 11 月 16 日。公司已向主管税务机关进行备案，报告期内享受 15% 的所得税优惠税率。如果未来国家高新技术企业认定标准发生重大变化，导致本公司未能继续取得高新技术企业资质，或者国家对于高新技术企业的税收优惠政策出现重大变化，公司的经营业绩将受到一定的影响。

八、经销商的管控及依赖风险

报告期内，发行人在经销模式下形成的业务收入占主营业务收入的比例为 41.92%、39.38% 和 36.12%，经销商销售模式是发行人产品销售的重要方式之一，若部分优质经销商不能持续与公司开展合作，可能将对公司的业绩产生不利影响。

同时，公司的经销商借助通用电梯的品牌拓展市场、开阔渠道，而且部分经销商使用了“通用电梯”名称，如四川通用电梯有限公司、宁夏通用电梯销售服务有限公司、通用电梯（湖南）有限公司等。

虽然公司对经销商采取了一系列严格管控措施，并定期走访、了解经销商的实际经营状况，但不能排除部分经销商因经营不善、发生重大安全事故等出现重大负面事件影响到发行人的声誉及市场开拓，也不能排除部分优质经销商放弃与公司持续开展合作的可能。

九、产品质量安全及责任事故的风险

公司生产的电梯产品属于特种设备，电梯是运载设备的一种，在运载过程中关系到使用者的人身安全，对安全性、可靠性要求较高。国家出台了一系列法律法规对电梯产品的设计、制造、安装等工作进行严格规范，电梯产品的设计、制造、安装、维修、改造工作均需遵守相关法规与规范，并取得相应资质。电梯在交付使用前需由国家相关部门强制检验，电梯生产企业对电梯产品质量终身负

责。

公司已按相关规范要求制定了完整的质量控制体系，虽然报告期内公司产品未发生重大安全事故，但不能排除未来出现产品质量安全及责任事故的偶发性事件。如果未来公司电梯产品因质量问题导致重大安全责任事故，将对公司生产经营产生重大不利影响。

十、售后安装及维保责任风险

根据 2014 年 1 月 1 日起实施的《特种设备安全法》第二十条规定：电梯的安装、改造、修理，必须由电梯制造单位或者其委托的依照本法取得相应许可的单位进行。电梯制造单位委托其他单位进行电梯安装、改造、修理的，应当对其安装、改造、修理进行安全指导和监控，并按照安全技术规范的要求进行校验和调试。电梯制造单位对电梯安全性能负责。

虽然公司已建立了完善的电梯安装维保服务管理制度，并对安装维保进行持续的质量监督以保证电梯安装维保服务规范有序进行，但是如果公司安装维保人员或授权单位未严格履行安装维保义务、违反安装维保操作规程导致电梯发生重大事故，公司将面临电梯安装维保服务责任导致的经营风险。

十一、专业技术人才不能满足公司发展需求的的风险

人力资源对公司的生存和发展至关重要。公司通过十几年的生产经营积累，拥有了一批掌握先进制造工艺的优秀员工、具备专业技能的核心技术人员、经验丰富的市场营销团队以及具有丰富管理经验的中高级管理人员。

由于市场竞争的不断加剧，行业内公司对优秀技术人才、销售人才和管理人才的竞争也日益强烈。随着业务规模的不断扩大，公司未来几年对各类人才的需求增加，尤其是本次募集资金项目的实施，公司对高水平的研发科技人员、安装维保技术人员、专业营销人才的需求快速上升，公司一定程度上面临专业技术人才不能满足公司发展需求的的风险。

十二、控股股东、实际控制人及其一致行动人不当控制的风险

本次发行前，公司控股股东为徐志明先生，实际控制人为徐志明、牟玉芳、徐斌、徐津。实际控制人及其一致行动人苏州吉亿合计持有公司 62.80%股权。本次发行不超过 6,004 万股，发行后公司总股本不超过 24,014.60 万股，实际控制人及其一致行动人持有的公司股权比例将下降至 47.10%，仍处于控股地位。

虽然公司已按照现代企业制度完善了法人治理结构，严格依据《公司法》等法律法规和规范性文件的要求规范运作，认真执行“三会”议事规则，切实采取相关措施保障公司及公司其他中小股东的利益，但若控股股东、实际控制人及其一致行动人利用其控制地位通过行使投票权或其他方式对公司的发展战略、经营决策、财务管理、人事任免等进行不当控制，可能会损害公司和中小股东的利益。

十三、合规经营风险

公司在发展过程中已建立了符合外部法律法规以及内部经营管理需要的企业内部控制体系。公司对日常经营活动中的重要部分、重要环节进行管理和监督，包括但不限于采购与付款、生产与仓储、销售与收款等环节，对违反外部法律法规或内部相关制度的员工，公司将进行严厉查处。但在未来的生产经营过程中，若个别员工在业务开展过程中发生违反法律法规或公司内部管理制度的不正当商业行为，将对企业信誉造成损失，甚至给公司带来法律风险，从而影响公司的经营业绩和品牌形象。

十四、净资产收益率下降的风险

报告期各期末，公司净资产分别为 16,283.27 万元、34,903.63 万元和 41,213.55 万元；加权平均净资产收益率分别为 38.76%、22.11%和 16.51%。本次发行完成后，公司净资产规模将在短期内较大幅度的增长，但募集资金投资项目短期内尚不能发挥效益，在项目进入达产期之前难以为公司带来足够的利润贡献。因此，本次发行后，公司可能存在因净资产增长较快而导致发行完成后净资产收益率较

大幅度下降的风险。

十五、募集资金投资项目的风险

发行人本次发行募集资金拟运用于电梯智能制造项目、技术研发中心和实验室建设项目和营销维保服务网络升级项目。本次募集资金投资项目是以国家产业政策为指导，根据自身战略规划，在经过充分市场调研和通过严格、详尽的可行性论证之后确定的。由于募集资金到位时间难以把握、市场需求变化难以精确预测和公司自身管理能力局限性等因素的制约，在项目实施过程中仍然可能出现投资额变动、无法按期实现项目投产等问题。若募投项目不能按计划顺利实施、效益无法达到预期或延迟体现，则影响募投项目的投资回报，甚至对公司的经营成果造成较大影响。

十六、公司业绩下滑风险

公司目前处于成长期，抵抗市场风险和行业风险的能力相对较弱。若与公司相关的国家产业政策、宏观经济环境、行业产能供求状况、外部融资环境、原材料价格波动、产品和技术研发、募投项目预期效益实现情况、市场拓展情况等外部或内部因素发生不利变化，或者本节中描述的各项风险集中发生，可能会导致公司经营业绩出现较大幅度下滑的风险。

十七、股市风险

股票价格不仅受公司盈利水平和发展前景等企业自身因素的影响，也受到产业政策、国家宏观经济状况、政治经济和金融政策、投资心理和市场供求关系等其他各种因素的影响，从而给投资者带来一定的投资风险。

第五节 发行人基本情况

一、发行人基本情况

中文名称	通用电梯股份有限公司
英文名称	General Elevator Co., Ltd
注册资本	180,106,000 元
法定代表人	徐志明
公司成立日期	2003 年 08 月 21 日
整体变更日期	2016 年 05 月 30 日
统一社会信用代码	91320509752742592D
住 所	江苏省苏州市吴江区七都镇港东开发区
邮政编码	215200
联系电话	0512-63816851
传 真	0512-63812188
互联网网址	Http://www.sge-elevator.com
电子邮箱	ge@ge-lift.com
负责信息披露和投资者关系的部门	通用电梯股份有限公司董事会办公室
信息披露部门负责人	李彪
信息披露部门联系电话	0512-63816851

二、发行人设立情况

发行人前身成立于 2003 年 8 月 21 日，成立时公司名称为苏州市奥特斯电梯有限公司，2007 年 9 月 12 日，公司名称变更为苏州通用电梯有限公司，2010 年 4 月 8 日，公司名称变更为通用电梯（中国）有限公司。2016 年 5 月 30 日，公司完成股份制改制，名称变更为通用电梯股份有限公司。

（一）有限公司设立情况

发行人前身苏州市奥特斯电梯有限公司系由徐志明、张建林共同出资设立，设立时注册资本为 500.00 万元，其中，徐志明出资 300.00 万元，占注册资本的

60.00%，张建林出资 200.00 万元，占注册资本的 40.00%，股东均以货币出资。

2003 年 8 月 21 号，苏州奥特斯取得苏州市吴江工商行政管理局核发的注册号为 3205842182560 的《企业法人营业执照》，注册资本 500.00 万元，法定代表人徐志明，住所为江苏省苏州市吴江区七都镇港东开发区，经营范围为：生产、销售：电梯、自动扶梯设备及零部件、电器设备及元器件、通用机械；环保设备的研究开发、制造、安装、维修和保养服务（以上凭有效资质经营）。

公司设立时的股东及股权结构如下表所示：

单位：万元

序号	股东名称	出资额	出资比例（%）
1	徐志明	300.00	60.00
2	张建林	200.00	40.00
合计		500.00	100.00

（二）股份有限公司设立情况

发行人系由通用有限整体变更设立。

2016 年 5 月 24 日，立信会计事务所（特殊普通合伙）出具信会师报字[2016]第 115168 号《审计报告》，截至 2016 年 3 月 31 日，通用有限经审计的净资产为 146,754,768.64 元。2016 年 5 月 25 日，中通诚资产评估有限公司出具了中通苏评报字（2016）第 83 号《评估报告》，以 2016 年 3 月 31 日为评估基准日，通用有限经评估净资产为 17,463.37 万元，比经审计的净资产增值 2,787.89 万元，增值率为 19.00%。

2016 年 5 月 25 日，通用有限召开临时股东会会议，同意公司整体变更改制为股份有限公司。以截至 2016 年 3 月 31 日经审计的净资产 146,754,768.64 元为基础，其中 100,800,000.00 元转为股份公司实收资本，净资产按 1.4559: 1 的折股比例折合股份公司的股份，共计 10,080.00 万股。

2016 年 5 月 25 日，通用有限全体股东作为发起人签署了《发起人协议书》。

2016 年 5 月 26 日，股份公司召开第一次股东大会，审议通过了《通用电梯股份有限公司章程》。

2016年5月29日，立信会计师事务所出具了信会师报字[2016]第115538号《验资报告》，就整体变更出资予以了审验。

2016年5月30日，经苏州市工商行政管理局核准，公司取得统一社会信用代码为91320509752742592D的《营业执照》，注册资本10,080万元。

股份公司的发起人及其持股比例如下表所示：

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例（%）
1	徐志明	28,728,000	28.50
2	牟玉芳	16,128,000	16.00
3	徐 斌	13,104,000	13.00
4	徐 津	13,104,000	13.00
5	尹金根	4,032,000	4.00
6	徐宝元	2,016,000	2.00
7	孙海荣	2,016,000	2.00
8	张建林	2,016,000	2.00
9	孙 峰	2,016,000	2.00
10	徐方奇	2,016,000	2.00
11	陆庆元	1,512,000	1.50
12	孙建平	1,512,000	1.50
13	顾月江	1,512,000	1.50
14	沈建荣	1,008,000	1.00
15	苏州吉亿	10,080,000	10.00
合计		100,800,000	100.00

因公司对前期会计差错进行更正及进行追溯调整，根据信永中和 2018 年 4 月 25 日出具的《审计报告》（XYZH/2018NJA20043），公司 2016 年 3 月 31 日的净资产调整为 114,648,591.20 元。

上述事项经 2018 年 4 月 25 日召开的第一届董事会第十四次会议、第一届监事会第六次会议及 2018 年 5 月 18 日召开的 2017 年年度股东大会审议通过，并在股转系统依法履行了信息披露义务。根据信永中和 2019 年 4 月 30 日出具的验资复核报告（XYZH/2019NJA20067 号），通用电梯整体变更设立股份公司认缴

的出资已全部到位。

调整后公司 2016 年 3 月 31 日的净资产高于公司整体变更为股份公司时的注册资本，对通用有限整体变更为股份公司不存在实质性重大不利影响。

（三）发行人在全国中小企业股份转让系统挂牌情况

2016 年 10 月 27 日，公司收到股转公司出具的《关于同意通用电梯股份有限公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌的函》（股转系统函[2016]7800 号）。2016 年 11 月 8 日，公司在全国中小企业股份转让系统挂牌，证券简称“通用电梯”，证券代码“839803”。

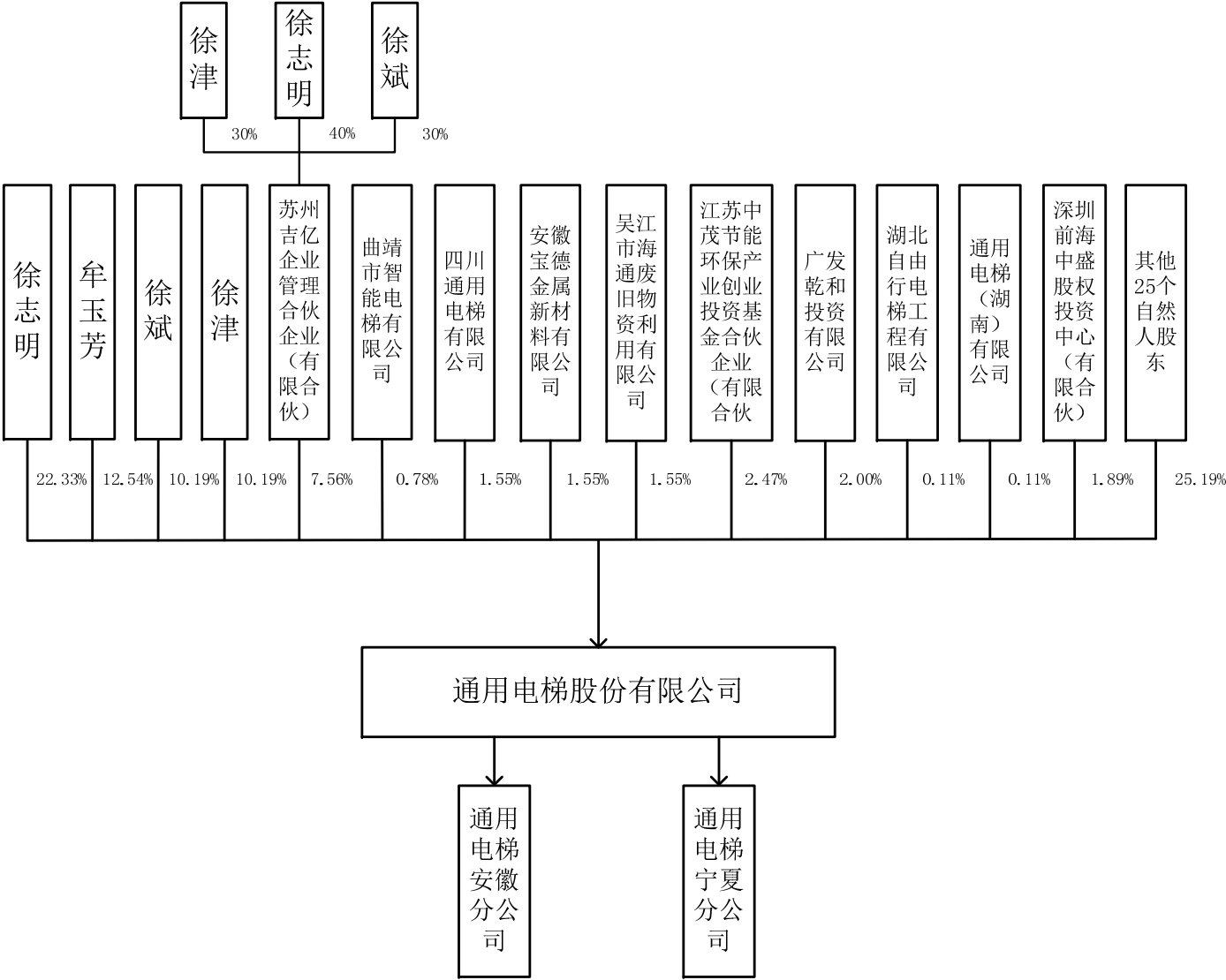
三、发行人设立以来资产重组情况

发行人自设立以来，未发生重大资产重组情况。

四、发行人的股权结构

截至本招股说明书签署日，发行人股本为 18,010.60 万股。根据中国登记结算公司出具的《股东名册》，截至本招股说明书签署日，发行人共有 39 名股东，其中自然人股东 29 名，合计持有 144,858,000.00 股，占比 80.43%，非自然人股东 10 名，合计持有 35,248,000.00 股，占比 19.57%。

截至本招股说明书签署日，公司股权结构图如下：



五、发行人控股子公司、参股公司及分公司情况。

截至本招股说明书签署之日，公司无对外投资的子公司、参股公司情形。发行人分公司的基本情况如下：

1、通用电梯安徽分公司

企业名称	通用电梯股份有限公司安徽分公司
统一社会信用代码	913401003953189956
住 所	合肥市庐阳区阜阳北路 948 号中辰创富大厦北座 1108 室
负责人	张玉林
企业类型	分公司
经营范围	电梯、自动扶梯设备及零部件、电器设备及元器件、通用机械、环保设备的研究开发；本公司自产产品的销售，并提供安装、维修和保养服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
成立日期	2013 年 7 月 9 日
营业期限	长期
登记机关	合肥市工商局

2、通用电梯宁夏分公司

企业名称	通用电梯股份有限公司宁夏分公司
统一社会信用代码	91640100MA774DDU1P
住 所	宁夏银川市兴庆区北京东路 737 号伊特大厦商业办公楼 1501 号房
负责人	徐方奇
企业类型	分公司
经营范围	电梯、自动扶梯设备及零部件、电器设备及元器件、通用机械、环保设备的销售，并提供安装、维修和保养服务，以及相关产品的技术咨询服务；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
成立日期	2018 年 8 月 19 日
营业期限	长期
登记机关	银川市行政审批服务局

六、持有发行人 5%以上股份的主要股东及实际控制人的基本情况

（一）持有公司 5%以上股份的主要股东及实际控制人基本情况

持有公司 5%以上股份的股东包括徐志明、牟玉芳、徐斌、徐津、苏州吉亿企业管理合伙企业（有限合伙）。其中：徐志明和牟玉芳为夫妻关系；徐斌为徐志明与牟玉芳之长子；徐津为徐志明与牟玉芳之次子；徐斌与徐津为兄弟关系；苏州吉亿为徐志明、徐斌、徐津共同投资设立的有限合伙企业。

徐志明、牟玉芳、徐斌、徐津系直系亲属，并于 2016 年 6 月 30 日签署《一致行动协议书》，于 2018 年 8 月 1 日签署《<一致行动协议书>之补充协议》。各方自成为公司股东之日即作为通用电梯的共同实际控制人，均以实际控制人的标准履行相应的信息披露和股份锁定的义务。徐志明、牟玉芳、徐斌、徐津为通用电梯股份有限公司共同实际控制人。徐志明、牟玉芳、徐斌、徐津及其一致行动人苏州吉亿合计持有公司 62.80%的股份。

1、徐志明

徐志明，男，1964 年 12 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，身份证号 320525196412****，目前直接持有公司 22.33%的股权。

2、牟玉芳

牟玉芳，女，1963 年 10 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，身份证号 320525196310****，目前直接持有公司 12.54%的股权。

3、徐斌

徐斌，男，1988 年 7 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，身份证号 320525198807****，目前直接持有公司 10.19%的股权。

4、徐津

徐津，男，1992 年 11 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，身份证号

320525199211*****, 目前直接持有公司 10.19%的股权。

5、苏州吉亿企业管理合伙企业（有限合伙）

截至本招股说明书签署日，苏州吉亿持有公司 13,612,000.00 股股份，持股比例为 7.56%。苏州吉亿的基本情况如下：

企业名称			苏州吉亿企业管理合伙企业（有限合伙）			
企业类型			有限合伙企业			
统一社会信用代码			91320500MA1MGGWU9F			
出资额（万元）			500.00			
注册地和主要生产经营地			江苏省苏州市吴江区七都镇港东开发区			
执行事务合伙人			徐志明			
成立日期			2016 年 03 月 21 日			
主营业务			企业管理、物业管理；办公用品、五金交电的销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）			
合伙人及出资情况						
序号	合伙人姓名/名称	合伙人类型	出资额（万元）	出资比例	间接持有的公司股份数量（股）	在通用电梯的任职情况
1	徐志明	普通合伙人	200.00	40%	5,444,800.00	董事长兼总经理
2	徐斌	有限合伙人	150.00	30%	4,083,600.00	销售经理
3	徐津	有限合伙人	150.00	30%	4,083,600.00	采购经理
合计			500.00	100.00	13,612,000.00	

苏州吉亿不属于以非公开方式向投资者募集资金设立的投资基金，不是由资产管理人管理。根据《私募投资基金监督管理暂行办法》及《私募投资基金管理人登记和基金备案办法（试行）》规定，苏州吉亿不属于私募基金或私募基金管理人，不需要进行私募基金备案。

截至 2018 年 12 月 31 日，苏州吉亿总资产 1,383.79 万元，净资产 1,383.79 万元，2018 年净利润-0.15 万元。上述数据未经审计。

（二）控股股东、实际控制人控制的其他企业的情况

截至本招股说明书签署日，发行人控股股东徐志明除持有发行人股份、作为苏州吉亿的出资人并担任执行事务合伙人外，不存在控制其他企业的情况。

截至本招股说明书签署日，发行人实际控制人徐志明、牟玉芳、徐斌、徐津除持有发行人股份，徐志明、徐斌、徐津作为苏州吉亿的出资人外，不存在控制其他企业的情况。

（三）控股股东、实际控制人直接或间接持有发行人的股份是否存在质押或其他有争议的情况

截至本招股说明书签署日，发行人控股股东徐志明直接或间接持有的发行人股份不存在质押或其他有争议的情况。

截至本招股说明书签署日，发行人实际控制人徐志明、牟玉芳、徐斌、徐津直接或间接持有的发行人股份不存在质押或其他有争议的情况。

七、发行人股本情况

（一）本次发行前后的股本情况

本次发行前公司总股本为 18,010.60 万股，本次拟公开发行不超过 6,004 万股，按最高发行数量计算，发行完成后总股本增加至 24,014.60 万股，本次发行的股份占发行后总股本的比例不低于 25%。

本次发行前后公司股本结构如下：

单位：股

序号	股东	发行前		发行后	
		持股数量	持股比例	持股数量	持股比例
1	徐志明	40,219,200	22.33%	40,219,200	16.75%
2	牟玉芳	22,579,200	12.54%	22,579,200	9.40%
3	徐 斌	18,345,600	10.19%	18,345,600	7.64%
4	徐 津	18,345,600	10.19%	18,345,600	7.64%
5	苏州吉亿企业管理合伙企业（有限合伙）	13,612,000	7.56%	13,612,000	5.67%
6	尹金根	5,644,800	3.13%	5,644,800	2.35%
7	江苏中茂节能环保产业创业投资基金合伙企业（有限合伙）	4,450,000	2.47%	4,450,000	1.85%
8	广发乾和投资有限公司	3,600,000	2.00%	3,600,000	1.50%

序号	股东	发行前		发行后	
		持股数量	持股比例	持股数量	持股比例
9	深圳前海中盛股权投资中心（有限合伙）	3,400,000	1.89%	3,400,000	1.42%
10	徐宝元	2,822,400	1.57%	2,822,400	1.18%
11	孙海荣	2,822,400	1.57%	2,822,400	1.18%
12	张建林	2,822,400	1.57%	2,822,400	1.18%
13	孙 峰	2,822,400	1.57%	2,822,400	1.18%
14	徐方奇	2,822,400	1.57%	2,822,400	1.18%
15	四川通用电梯有限公司	2,800,000	1.55%	2,800,000	1.17%
16	安徽宝德金属新材料有限公司	2,800,000	1.55%	2,800,000	1.17%
17	吴江市海通废旧物资利用有限公司	2,786,000	1.55%	2,786,000	1.16%
18	宋 琦	2,650,000	1.47%	2,650,000	1.10%
19	邹卫华	2,550,000	1.42%	2,550,000	1.06%
20	陆庆元	2,116,800	1.18%	2,116,800	0.88%
21	孙建平	2,116,800	1.18%	2,116,800	0.88%
22	顾月江	2,116,800	1.18%	2,116,800	0.88%
23	陆兴才	1,600,000	0.89%	1,600,000	0.67%
24	叶小亚	1,600,000	0.89%	1,600,000	0.67%
25	沈建荣	1,411,200	0.78%	1,411,200	0.59%
26	曲靖市智能电梯有限公司	1,400,000	0.78%	1,400,000	0.58%
27	陆云蛟	1,200,000	0.67%	1,200,000	0.50%
28	顾惠芳	1,100,000	0.61%	1,100,000	0.46%
29	孙卫林	1,000,000	0.56%	1,000,000	0.42%
30	杨忠华	1,000,000	0.56%	1,000,000	0.42%
31	俞校忠	1,000,000	0.56%	1,000,000	0.42%
32	刘瑞林	900,000	0.50%	900,000	0.37%
33	金 峰	800,000	0.44%	800,000	0.33%
34	宋正权	700,000	0.39%	700,000	0.29%
35	张敏	700,000	0.39%	700,000	0.29%
36	沈国荣	550,000	0.31%	550,000	0.23%
37	李 彪	500,000	0.28%	500,000	0.21%
38	湖北自由行电梯工程有限公司	200,000	0.11%	200,000	0.08%
39	通用电梯（湖南）有限公司	200,000	0.11%	200,000	0.08%
本次发行新股（无限售）		-	-	60,040,000	25.00%
合计		180,106,000	100.00%	240,146,000	100.00%

（二）本次发行前后的前十名自然人股东及其在发行人处担任的职务

本次发行前后的前十名自然人股东持股情况及上述自然人在发行人处担任的职务情况如下：

序号	股东名称	持股数量（万股）		持股比例（%）		在公司任职情况
		直接持股数	间接持股数	发行前	发行后	
1	徐志明	4,021.92	544.48	25.35%	16.75%	董事长兼总经理
2	牟玉芳	2,257.92	-	12.54%	9.40%	行政部员工
3	徐 斌	1,834.56	408.36	12.46%	9.34%	销售经理
4	徐 津	1,834.56	408.36	12.46%	9.34%	采购经理
5	尹金根	564.48	-	3.13%	2.35%	董事、副总经理
6	徐宝元	282.24	-	1.57%	1.18%	物流经理
7	孙海荣	282.24	-	1.57%	1.18%	采购主管
8	张建林	282.24	-	1.57%	1.18%	董事、副总经理、财务负责人
9	孙 峰	282.24	-	1.57%	1.18%	董事、财务经理
10	徐方奇	282.24	-	1.57%	1.18%	销售经理

（三）国有股和外资股情况

截至本招股说明书签署日，公司不存在国有股和外资股。

（四）最近一年发行人新增股东的持股情况

截至本招股说明书签署日，公司无最近一年新增的股东。

（五）本次发行前股东间的关联关系及关联股东各自持股比例

本次发行前，公司股东徐志明和牟玉芳为夫妻关系；徐斌为徐志明与牟玉芳之长子；徐津为徐志明与牟玉芳之次子；徐斌与徐津为兄弟关系；苏州吉亿为徐志明、徐斌、徐津共同投资之有限合伙企业。徐志明、牟玉芳、徐斌、徐津，分

别直接和间接合计持有公司 25.35%、12.54%、12.46%、12.46%的股份。

徐宝元为徐志明之兄，持有公司 1.57%的股份；孙峰为徐志明之外甥，持有公司 1.57%的股份；尹金根为徐志明之妹夫，持有公司 3.13%的股份；孙海荣为徐志明姐夫，股东孙峰之父亲，持有公司 1.57%的股份。徐方奇为徐志明之兄徐宝元之女婿，持有公司 1.57%的股份。

八、发行人正在执行的股权激励情况

截至本招股说明书签署日，公司不存在正在执行的对董事、监事、高级管理人员、其他核心人员、员工实行的股权激励及其他制度安排。

九、发行人员工及专业结构情况

（一）员工人数变化情况

各报告期末，发行人员工人数情况如下：

时间	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
员工人数（人）	351	341	320

（二）员工专业结构情况

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人的员工专业结构情况如下：

岗位划分	人数（人）	占总人数比例
行政管理人员	56	15.95%
生产人员	161	45.87%
销售人员	83	23.65%
技术研发人员	43	12.25%
财务人员	8	2.28%
合计	351	100.00%

（三）员工受教育程度

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人的员工受教育程度情况如下：

学历	人数（人）	占总人数比例
本科及以上	44	12.54%
专科	82	23.36%
专科以下	225	64.10%
合 计	351	100%

（四）员工年龄分布

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人的员工受教育程度情况如下：

学历	人数（人）	占总人数比例
25岁以下	31	8.83%
26-35岁	141	40.18%
36-45岁	79	22.50%
45岁以上	100	28.49%
合 计	351	100%

（五）员工社会保险及公积金缴纳情况

公司依据《中华人民共和国劳动法》、《中华人民共和国劳动合同法》等相关法律法规的规定，与员工签订劳动合同，为员工提供必要的社会保障。报告期内，公司按国家及地方的相关规定，为员工缴纳了养老保险金、工伤保险金、医疗保险金、失业保险金、生育保险金和住房公积金。

截至 2018 年 12 月 31 日，公司在职人员 351 人，缴纳社保 328 人，未交社保人员为 23 人，其中退休返聘人员 15 人，2018 年 12 月新入职员工 8 人；缴纳公积金 328 人，未交公积金人员为 23 人，其中退休返聘人员 15 人，2018 年 12 月新入职员工 8 人。

发行人实际控制人关于公司社会保险、住房公积金已作出如下承诺：“如果发行人所在地社保主管部门及住房公积金主管部门要求发行人对发行人首次公

开发行股票之前任何期间内应缴的员工社会保险费用（基本养老保险、基本医疗保险、失业保险、工伤保险、生育保险等五种基本保险）或住房公积金进行补缴或处以罚款，本人将按主管部门核定的金额无偿代发行人补缴并支付罚款，并承担相关费用。”

十、公司、公司的股东、实际控制人、公司的董事、监事、高级管理人员及其他核心人员以及本次发行的保荐人及证券服务机构等作出的重要承诺、履行情况以及未能履行承诺的约束措施

（一）本次发行前股东所持股份的限售安排、自愿锁定股份、延长锁定期限以及相关股东持股及减持意向等承诺

本次发行前股东所持股份的限售安排、自愿锁定股份、延长锁定期限以及相关股东持股及减持意向的承诺详见本招股说明书“重大事项提示”之“一、发行人股东自愿锁定股份的承诺”以及“二、持股 5%以上股东关于持股意向及减持意向的承诺”有关内容。

（二）关于稳定股价的承诺

稳定股价的承诺详见本招股说明书“重大事项提示”之“三、稳定股价预案及承诺”。

（三）关于招股说明书信息披露的承诺

关于招股说明书真实性、准确性、完整性、及时性的承诺详见本招股说明书“重大事项提示”之“四、关于信息披露的承诺”。

（四）关于股份回购的承诺

详见本招股说明书“重大事项提示”之“三、稳定股价预案及承诺”和“四、关于信息披露的承诺”。

（五）关于依法承担赔偿责任或者补偿责任的承诺

详见本招股说明书“重大事项提示”之“一、发行人股东自愿锁定股份的承诺”、“四、关于信息披露的承诺”以及“五、关于未履行承诺时的约束措施”。

（六）关于填补被摊薄即期回报的措施及承诺

详见本招股说明书“重大事项提示”之“六、关于填补摊薄即期回报的措施及承诺”。

（七）本次发行后的利润分配政策

本次发行后的利润分配政策详见本招股说明书“重大事项提示”之“八、本次发行上市后的股利分配政策及分红回报规划”。

（八）其他承诺事项

1、关于消除或避免同业竞争的承诺

详见本招股说明书“第七节 同业竞争与关联交易”之“二、同业竞争情况”之“（二）控股股东、实际控制人出具的关于避免同业竞争的承诺”。

2、关于避免资金占用、减少及规范关联交易的承诺

详见本招股说明书“第七节 同业竞争与关联交易”之“六、公司规范和减少关联交易的措施”。

（九）承诺的履行情况

截至本招股说明书签署日，公司控股股东、实际控制人及其一致行动人、持有公司 5%以上股份的主要股东以及作为公司股东的董事、监事、高级管理人员作出的前述重要承诺履行情况良好，均未出现不履行承诺的情形。

（十）关于发行人、发行人控股股东、发行人实际控制人及发行人董事、监事、高级管理人员关于未能履行承诺的约束措施

详见本招股说明书“重大事项提示”之“五、关于未履行承诺时的约束措施”。

第六节 业务与技术

一、发行人主营业务、主要产品

（一）基本情况

通用电梯主要从事电梯、自动扶梯、自动人行道的产品研发、设计、制造、销售、安装、改造及维保业务，是一家为各类建筑的电梯提供系统性的解决方案及全面的更新改造方案的科技创新型企业。

自成立以来，公司坚持以“畅通世界”为目标，注重生产、研发的投入，持续优化电梯制造工艺技术，以人才创新带动技术创新，引进了光纤激光切割机、数控冲床、数控剪板机、数控折弯机等数控加工设备及自动焊接机器人、轿壁自动生产线、门板自动生产线、门机自动生产线、控制系统生产线等一系列国内外先进设备。

经过多年的技术研发、生产工艺革新，公司产品的优良品质获得了市场的广泛认可，产品线覆盖乘客电梯、观光电梯、医用电梯、家用电梯、载货电梯、汽车电梯、既有建筑加装电梯、自动扶梯、自动人行道等各系列电梯。报告期内，发行人主营业务未发生重大变化。

（二）发行人主要产品及其应用

报告期内，公司主要产品具体情况如下：

单位：kg、m/s

序号	产品类型	产品规格		应用领域
		额定载重	额定速度	
1	乘客电梯	400/630/800/1000/1250 /1600	1.0-8.0	住宅、办公楼及安居 工程等
		2000	1.0-4.0	
2	医用电梯	1600/2000	1.0-4.0	医院、疗养康复中心 及养老地产建筑等
3	观光电梯	400/630/800/1000/1250 /1600/2000	1.0-4.0	高档酒店、商务楼及 旅游景点等

序号	产品类型	产品规格		应用领域
		额定载重	额定速度	
4	既有建筑加装电梯	450/630/800/1000/1050	1.0-1.75	旧楼改造、加装电梯等
5	家用电梯	250/320/400	0.25-0.40	私人别墅、物业等
6	载货电梯	1000/2000/3000	0.25-1.0	工厂、车间、超市等
		5000	0.25-0.50	
7	汽车电梯	3000/5000	0.25-0.50	4S店、维修车间、楼顶设停车场的大型商场、超市等
8	杂物电梯	100/200/250	0.40	工厂、餐厅、食堂及图书馆等

2、扶梯及自动人行道产品

序号	产品类型	产品规格				应用领域
		倾斜角度	额定速度	提升高度	使用区段长度	
1	商用自动扶梯	35/30度	0.50 m/s	3 m -18 m	/	大型商场、写字楼、超市、机场、车站等
2	重载公交型自动扶梯	23.2/27.3/30度	0.50 m/s	3 m -18 m	/	地铁、机场、车站、交通枢纽站等
3	自动人行道	0度	0.50 m/s	/	≤80 m	大型商场、写字楼、超市、机场、车站等
		≤12度		3.0 m -8.5 m	≤45 m	

经过多年的发展，凭借优良的品质及专业化的服务，发行人承接了一系列政府机构、企事业单位、机场高铁站、大型地产项目及地标性建筑的电梯项目。这些项目已成为公司在电梯市场的“名片”。

截至本招股说明书签署日，发行人的代表性项目主要如下：

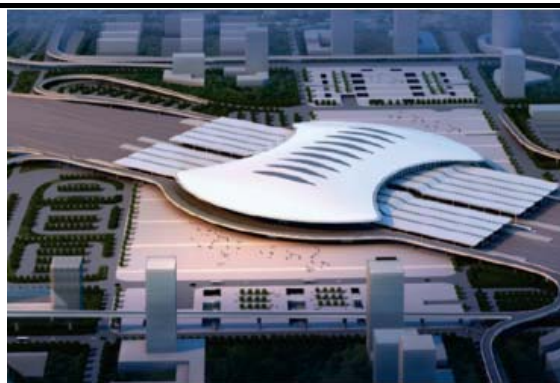
项目类型	项目名称
政府及企事业单位	新疆克拉玛依市行政综合楼、西藏自治区比如县政务服务中心、济南市养老服务中心、湖北省肿瘤医院、连云港新海新区医院、宁夏吴忠市人民医院、四川电力医院、重庆师范大学、安徽财经大学商学院、湖南省救灾物资储备中心、哈尔滨香坊区人民医院、陕西省铜川矿务局中心医院、石家庄市老年服务指导中心、中国电子科技集团第十一研究所、曲靖市科技馆等
轨道交通站点	新疆乌鲁木齐高铁站、沪昆高铁娄底南站、吉图珥高铁敦化站、吉图珥高铁安图西站、吉图珥高铁延吉西站、德龙烟高铁沿线站点、汉十高铁十堰站等

项目类型	项目名称
商业建筑	武汉隆汇国贸中心、中恒蚌埠义乌国际商贸城、苏州亨通凯莱酒店、唯品会肇庆物流园、四川南充友豪国际红星美凯龙家居博览中心、眉山市中央国际广场、重庆友豪万商城、扬州迎宾馆、长沙通程逸城大酒店、新疆库尔勒新城广场、霍尔果斯建新国际广场、宣威万盛国际城名汇广场等
住宅小区	苏州新城花园、重庆北温泉 9 号、武汉市关南社区、长沙丽发新城、成都欧郡、三亚铂金宫殿、南宁绿园小区、四川内江万晟城、山东济南 LOMO 公馆、哈尔滨清河湾小区、云南昆明航空艺术港、贵阳祺商同心花园、沈阳盛隆万恒府城铭邸、西安卓越熙郡、石家庄天洲视界城、保定溪岸花语、蚌埠中财世纪花园、连云港同科易家小镇等
保障房及棚户区改造项目	武汉光谷建设九峰还建社区、宁夏吴忠市城市工矿棚户区改造项目、广汉经济开发区管委会新丰农民集中安置房项目、安庆市新河水系整治安置区、贵州盘江矿区棚户区改造项目、襄阳市樊城柿铺片区棚户区改造项目、南宁东盟经济开发区棚户区改造项目、山东临沂河东区九曲街道东高庄社区棚改项目、湖北宜昌金鸡路公租房项目、山东济南西客站片区安置房项目等
境外项目	刚果（布）总统行宫、刚果（布）奥隆博国际机场、柬埔寨西哈努克城蓝色海湾、柬埔寨西港特区 IT 大厦、柬埔寨太子中央广场、印度尼西亚芒果百色酒店、印尼拉金国际机场、孟加拉迪拉拉大楼、巴基斯坦伊斯兰堡特乐花园、伊朗艾美拉特酒店、圣卢西亚柯林斯商场、菲律宾泰普酒店等

公司代表性项目



刚果(布)奥隆博国际机场



乌鲁木齐高铁站北广场项目



长沙通程逸城大酒店



新疆克拉玛依市行政综合楼



（三）主要经营模式

公司拥有一套完善的采购、生产、销售服务模式及研发设计流程，具体如下：

1、采购模式

公司电梯生产的主要原材料为通用原材料和定制原材料，通用原材料是能够在两种以上电梯型号生产过程中通用的原材料，定制原材料是根据特定电梯单独订制的原材料。公司采购的原材料包括钢材、主机、导轨、变频器和层门装置等。

采购部是公司物资采购的统一管理部门，负责物资需求计划汇总、预算编制、供应商选择与管理、价格谈判等工作。

公司根据客户订单、市场行情和自身发展的情况，制定年度销售计划，由生产部、技术部、仓储部等部门填写采购需求计划申请单，提交采购部汇总。采购部综合考虑物资库存、发货计划、生产计划及资金供应情况等要素，编制《产品订购单》并对订单的状态进行跟踪。采购到货后，由质量管理部进行产品验证及检测。如发现采购物资存在不合格产品的，质量管理部提供不合格报告，采购部组织生产部、质量管理部等进行评审，并由质量管理部出具处理意见及整改措施，采购部联系供应商进行退换货等处理。

2、生产模式

由于不同建筑及客户对电梯的装饰、规格、安装方式、性能指标往往有不同的要求，因而电梯产品中绝大部分为定制产品，一般采取“以销定产”模式，即按

照合同约定的数量、制造标准及规范进行设计、集成和装配。

电梯所涉及的零部件种类繁多，公司主要以总装集成方式生产电梯产品，采用自制与外购外协相结合的生产组织方式。公司的生产流程为：（1）销售部按照客户的需求下达订单给合同评审部，合同评审部按照客户的订单及销售部的要求，制定出相应的生产计划；（2）技术部根据客户要求绘制产品图纸，进行内部审核并编制生产号令单；（3）采购部根据生产号令单进行采购；（4）生产部完成机械加工、装配、调试；（5）质量管理部进行验收检测；（6）物流收发部进行交货；（7）工程部负责现场安装，安装完成后再次检验并报质量技术监督局部门验收，完成交付使用。

公司外购件一般为通用原材料和定制原材料，主要向专业生产商进行采购。外协采购主要是将喷塑等工序委托供应商处理，供应商按照公司提供的技术图纸或者规格要求进行生产。公司根据客户的不同需求进行产品设计，同时向零部件配套商提供零部件设计参数，最后进行测试和验收，通过明确的分工体系有效地提升了公司的生产效率和产品的质量。

3、销售服务模式

销售部为发行人销售业务管理部门，负责计划制定、市场调研、客户开发与维护、信用管理、产品定价、合同管理、产品发货、销售收款、产品退换等工作。发行人销售部每年定期组织相关会议，根据公司发展战略和年度经营计划，通过对市场的预测，参考历史销售业绩并综合考虑多种可能的影响因素，制定年度销售计划，并分解至各销售大区，形成各大区年度销售计划。

公司产品销售方式方面，可分为内销和外销，并以内销为主；其中内销主要采取直销与经销相结合的模式，外销则主要采用经销模式。

直销模式下，公司与终端客户直接签署产品销售合同并销售电梯产品。直销模式根据公司是否负责安装及维保可分为两类，一类是合同约定由公司承担电梯的安装及免费维保期内的维保业务，即直销大包模式，在该模式下，公司承担项目的安装维保义务；另一类是公司仅向客户出售电梯整机设备，不负责电梯的安装、维保服务，即直销买断模式。直销买断模式下，在该模式下终端客户与具备电梯安装资质的电梯安装单位签订《电梯安装合同》，公司对受托电梯安装单位

进行授权并对其进行技术指导和监督。

经销模式下，公司与经销商签署产品销售合同，并与经销商进行销售货款的结算。经销模式下，公司不承担电梯的安装、维保业务，由终端客户与具备电梯安装资质的电梯安装单位签订《电梯安装合同》，公司对该电梯安装单位委托授权并对其进行技术指导和监督。

4、研发设计模式

公司研发部是进行研发设计的实施主体，公司主要研发流程如下：

（1）立项及评审

公司根据市场需求或行业技术发展方向进行立项。其中立项来源于市场需求的，销售部提供具体的市场需求信息；立项来源于行业技术发展方向的，由公司研发部制定设计任务书。公司下达研发项目通知后，研发部根据相关要求成立研发项目组，并组织相关部门进行立项评审，对评审中各相关部门提出的问题进行说明，并形成会议记录。

（2）设计开发及验证

立项完成后，由项目组进行设计开发，并在适当阶段对设计结果进行评审，在设计评审的基础上完成全部产品图样及设计文件，产品设计的同时或设计完成后即可进行设计验证。项目组通过计算分析、模拟仿真、评审等验证方法开展设计验证工作，确保符合设计要求，对客户要求验证的项目邀请客户或其代表参加。

（3）产品试制

新产品开发时，应进行产品试制。通过产品的试制与试验，验证产品设计阶段的图样、工艺的正确性，产品性能与合同或任务书要求的符合性。试制中应根据产品设计和工艺设计提出的图样、设计文件和工艺文件等进行验证。试制中发现的问题，由项目负责人组织相关部门召开试制评审会，进行改进。

（4）设计确认

产品试制完成后，由项目负责人组织设计确认会，公司相关部门参会，并编制《设计验证确认表》。相关部门将生产过程中的问题反馈给项目组，项目组依

据问题，完善图纸、工艺、产品规范等文件，并将最终版图纸与技术文件在会上由反馈部门审查。确认会上，参会部门同时对产品图样、生产工艺及实物检验等方面进行审查，在此基础上做出评审结论。

除了依靠自身的研究力量外，公司同时注重与各大高校及科研院所合作，共建产学研平台，借助团队力量针对生产技术瓶颈定向攻关，不断改善产品性能。

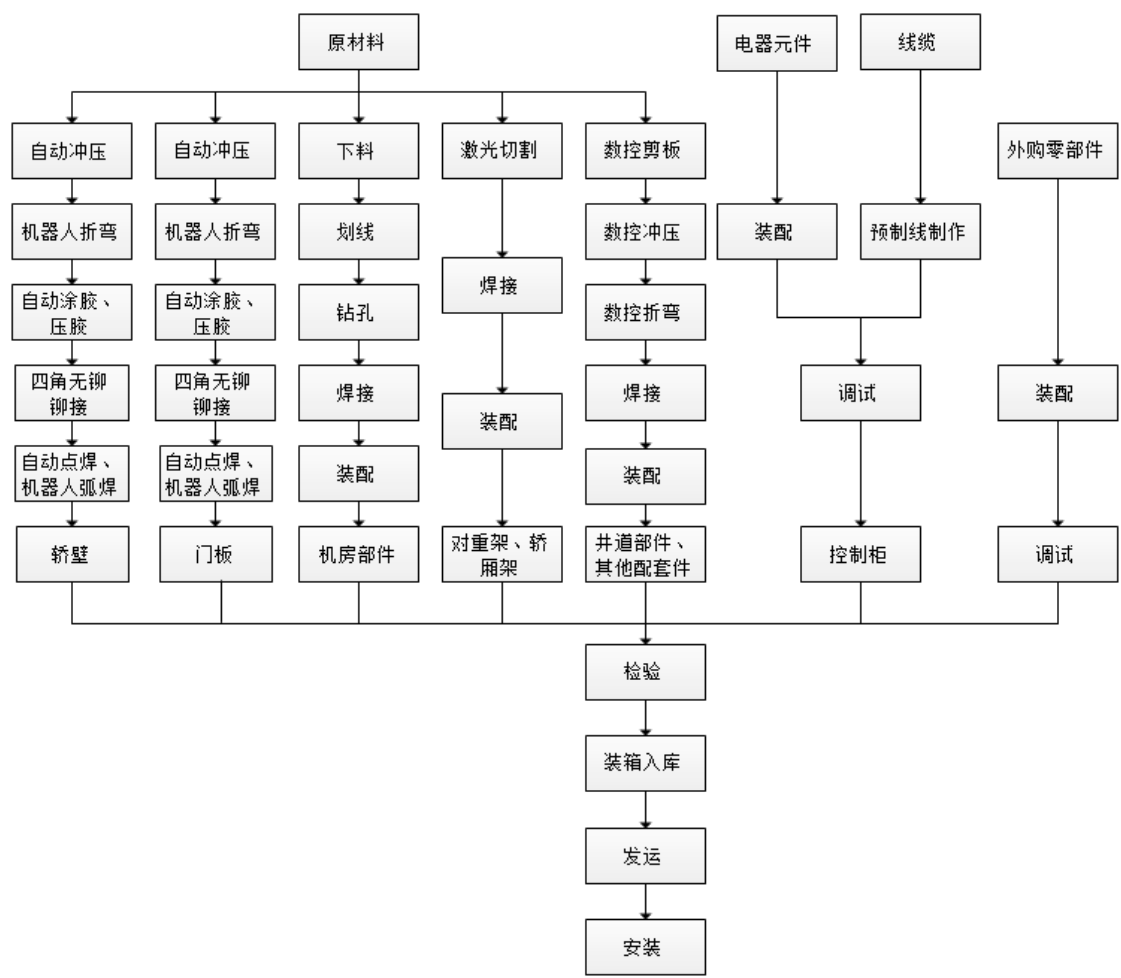
5、采用目前经营模式的原因、影响经营模式的关键因素以及经营模式和影响因素在报告期内的变化情况及未来变化趋势

公司目前所采用的采购模式、生产模式、销售模式及研发设计模式是公司长期发展中不断探索与完善的，能够满足下游客户要求，符合自身发展及行业特点。

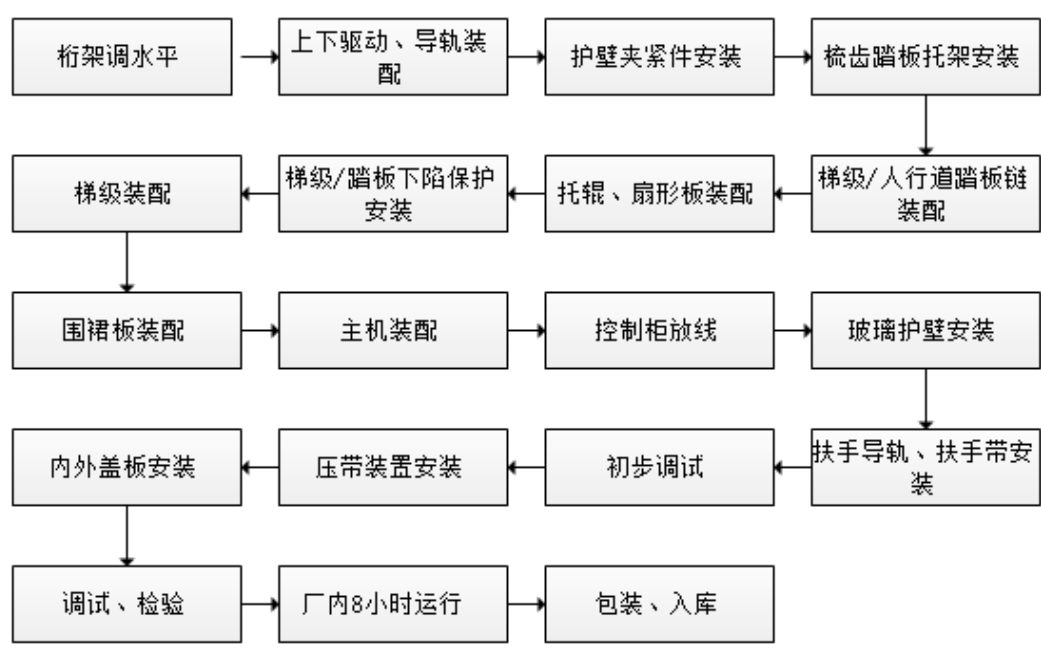
公司采购依据相应的订单及生产计划，按照市场化方式进行；采取“以销定产”的生产模式安排生产；根据电梯的应用领域、安装条件及客户需求进行设计、制造、集成和装配。影响公司经营模式的关键因素包括公司产品服务特点、行业竞争格局、公司发展战略等。报告期内，公司的经营模式未发生重大变化，相关经营模式的影响因素亦未发生重大变化；同时，在可预见的将来，公司的经营模式不会发生重大变化。

（四）发行人主要产品的工艺流程

1、电梯工艺流程



2、扶梯及自动人行道



二、公司所处行业的基本情况

公司主要从事电梯、自动扶梯、自动人行道的产品研发、设计、制造、销售、安装、改造及维保业务。根据《特种设备安全监察条例》，公司所处行业属于特种设备制造业；按照《国民经济行业分类标准》（GB/T4754-2017），公司所处行业属于“通用设备制造业”中下属于行业“电梯、自动扶梯及升降机制造”，行业代码 C3435。根据证监会颁布的《上市公司行业分类指引》（2012 版）的规定，公司所处行业属于“通用设备制造业”，行业代码 C34。

（一）行业主管部门、行业监管体系、行业主要法律法规及政策

1、行业监管体系及主管部门

电梯行业主管部门原为国家质量监督检验检疫总局，主要负责电梯的安全监察、监督工作；监督检查电梯的设计、制造、安装、改造、维修、使用、检验检测和进出口；按规定权限组织调查处理电梯事故并进行统计分析；监督管理电梯检验检测机构和检验检测人员、作业人员的资质资格。

2018 年 3 月，根据第十三届全国人民代表大会第一次会议批准的《国务院机构改革方案》，国家质量监督检验检疫总局与国家工商行政管理总局、国家食品药品监督管理总局等部门的职责整合，并入国家市场监督管理总局。因此，自 2018 年 3 月起，电梯行业主管部门为国家市场监督管理总局。

全国电梯标准化技术委员会是全国唯一的电梯标准化技术管理组织，承担电梯国家标准和行业标准的制定、修订、审查、宣传、解释、复审以及咨询等方面的工作，参与国际标准化组织 ISO/TC178 对口的各项日常工作，负责向政府主管部门提出我国电梯标准化工作的相关建议，是全国电梯标准化领域中最具权威的技术组织。

中国电梯协会是我国电梯行业的自律组织，承担全行业生产经营、市场数据的收集、统计和发布工作，沟通、协调行业内各企业之间的交流、合作，并协助政府部门完成跨国和跨地区的行业交流和合作。

2、主要法律法规

电梯行业的主要法律法规及行业标准如下表所示：

序号	主要法律、法规及行业标准名称	发布单位	颁布或修订日期
1	《电梯施工类别划分表》（修订版）	国家市场监督管理总局	2019.1
2	《中华人民共和国产品质量法》（2018 修订）	全国人民代表大会常务委员会	2018.12
3	《中华人民共和国安全生产法》（2014 年修订）	全国人民代表大会常务委员会	2014.8
4	《中华人民共和国特种设备安全法》	全国人民代表大会常务委员会	2013.6
5	《国家质量监督检验检疫总局特种设备局关于加强电梯制造安装改造维修许可和型式试验工作的通知》	原国家质量监督检验检疫总局	2013.1
6	《产品质量监督试行办法》（2011 年修订）	国务院	2011.1
7	《特种设备安全监察条例》（2009 修订）	国务院	2009.1
8	GB/T 37217-2018《自动扶梯和自动人行道主要部件报废技术条件》	国家市场监督管理总局、国家标准化管理委员会	2018.12
9	GB/T 24476-2017《电梯、自动扶梯和自动人行道物联网的技术规范》	原国家质量监督检验检疫总局、国家标准化管理委员会	2018.2
10	TSG T7001-2009《电梯监督检验和定期检验规则——曳引与强制驱动电梯》（2017 年修订）	原国家质量监督检验检疫总局	2017.6
11	TSG T7002-2011《电梯监督检验和定期检验规则——消防员电梯》（2017 年修订）	原国家质量监督检验检疫总局	2017.6
12	TSG T7003-2011《电梯监督检验和定期检验规则——防爆电梯》（2017 年修订）	原国家质量监督检验检疫总局	2017.6
13	TSG T7004-2012《电梯监督检验和定期检验规则——液压电梯》（2017 年修订）	原国家质量监督检验检疫总局	2017.6
14	TSG T7005-2012《电梯监督检验和定期检验规则——自动扶梯与自动人行道》（2017 年修订）	原国家质量监督检验检疫总局	2017.6
15	TSG T7006-2012《电梯监督检验和定期检验规则——杂物电梯》	原国家质量监督检验检疫总局	2017.6
16	GB 7588-2003《电梯制造与安装安全规范》（2015 年修订）	国家标准化管理委员会	2015. 7
17	GB/T 31821-2015《电梯主要部件报废技术条件》	原国家质量监督检验检疫总局、国家标准化管理委员会	2015.7
18	GB 28621-2012《安装于现有建筑物中的新电梯制造与安装安全规范》	原国家质量监督检验检疫总局、国家标准化管理委员会	2012.6
19	GB 16899-2011《自动扶梯和自动人行道的制造与安装安全规范》	原国家质量监督检验检疫总局、国家标准化管理委员会	2011.7
20	GB/T 10060-2011《电梯安装验收规范》	原国家质量监督检验检疫总局、国家标准化管理委员会	2011.7
21	GB/T 26465-2011《消防电梯制造与安装安全规范》	原国家质量监督检验检疫总局、国家标准化管理委员会	2011.5
22	GB24804-2009《提高在用电梯安全性的规范》	原国家质量监督检验检疫总局、国家标准化管理委员会	2009.12
23	GB/T 18775-2009《电梯、自动扶梯和自动人行道维修规范》	原国家质量监督检验检疫总局、国家标准化管理委员会	2009.10
24	GB/T 24474-2009《电梯乘运质量测量》	原国家质量监督检验检疫总局、国家标准化管理委员会	2009.10

序号	主要法律、法规及行业标准名称	发布单位	颁布或修订日期
25	GB/T 10058-2009 《电梯技术条件》	原国家质量监督检验检疫总局、国家标准化管理委员会	2009.9
26	GB/T 10059-2009 《电梯试验方法》	原国家质量监督检验检疫总局、国家标准化管理委员会	2009.9

3、主要行业政策

涉及电梯行业的相关发展规划及政策如下表所示：

序号	产业规划及政策名称	发布部门	发布时间	相关内容或影响
1	《进一步优化供给推动消费平稳增长促进形成强大国内市场的实施方案（2019年）》（发改综合[2019]181号）	国家发展和改革委员会，工业和信息化部，民政部	2019.1	加快推进老旧小区和老年家庭适老化改造。有条件的地方可对老旧小区加装电梯、无障碍通道、适老化家居环境、适老辅具等方面进行补贴，调动市场积极性
2	《中共中央、国务院关于完善促进消费体制机制 进一步激发居民消费潜力的若干意见》	中共中央，国务院	2018.9	加强城市供水、污水和垃圾处理以及北方地区供暖等设施建设和改造，加大城市老旧小区加装电梯等适老化改造力度
3	《国务院关于落实<政府工作报告>重点工作部门分工的意见》（国发[2018]9号）	国务院	2018.4	当年再进城落户 1300 万人，加快农业转移人口市民化。完善城镇规划，优先发展公共交通，健全菜市场、停车场等便民服务设施，加快无障碍设施建设。有序推进“城中村”、老旧小区改造，完善配套设施，鼓励有条件的加装电梯。加强排涝管网、地下综合管廊、海绵城市等建设
4	《国务院办公厅关于加强电梯质量安全工作的意见》（国办发〔2018〕8号）	国务院办公厅	2018.2	要制定老旧住宅电梯更新改造大修有关政策，建立安全评估机制，畅通住房维修资金提取渠道，明确紧急动用维修资金程序和维修资金缺失情况下资金筹措机制，推进老旧住宅电梯更新改造大修工作
5	《国务院办公厅关于进一步激发民间有效投资活力促进经济持续健康发展的指导意见》（国办发[2017]79号）	国务院办公厅	2017.9	鼓励民营企业进入轨道交通装备、“互联网+”、大数据和工业机器人等产业链长、带动效应显著的领域，在创建“中国制造 2025”国家级示范区时积极吸引民营企业参与。发挥财政性资金带动作用，通过投资补助、资本金注入、设立基金等多种方式，广泛吸纳各类社会资本，支持企业加大技术改造力度
6	《国务院办公厅关于制定和实施老年人照顾服务项目的意见》（国办发〔2017〕52号）	国务院办公厅	2017.6	推进老年宜居社区、老年友好城市建设。提倡在推进与老年人日常生活密切相关的公共设施改造中，适当配备老年人出行辅助器具。加强社区、家庭的适老化设施改造，优先支持老年人居住比例高的住宅加装电梯等
7	《国务院关于印发“十三五”国家老龄事业发展和养老体系建设规划的通知》（国发〔2017〕13号）	国务院	2017.2	支持多层老旧住宅加装电梯。引导、支持开发老年宜居住宅和代际亲情住宅。继续推进街道、社区“老年人生活圈”配套设施建设，为老年人提供一站式便捷服务
8	《工业和信息化部 财政部关于印发智能制造发展规划（2016-2020年）的通知》（工信部联规〔2016〕349号）	工业和信息化部、财政部	2016.12	2025 年前，推进智能制造发展实施“两步走”战略：第一步，到 2020 年，智能制造发展基础和支撑能力明显增强，传统制造业重点领域基本实现数字化制造，有条件、有基础的重点产业智能转型取得明显进展；第二步，到 2025 年，智能制造支撑体系基本建立，重点产业初步实现智能转型
9	《国务院关于印发“十	国务院	2016.12	开展电梯能效测试与评价，在确保安全的前提下，

序号	产业规划及政策名称	发布部门	发布时间	相关内容或影响
	《“十三五”节能减排综合工作方案的通知》（国发〔2016〕74号）			鼓励永磁同步电机、变频调速、能量反馈等节能技术的集成应用，开展老旧电梯安全节能改造工程试点。推广高效换热器，提升热交换系统能效水平
10	《国务院关于印发“十三五”国家战略性新兴产业发展规划的通知》（国发〔2016〕67号）	国务院	2016.11	顺应制造业智能化、绿色化、服务化、国际化发展趋势，围绕“中国制造 2025”战略实施，加快突破关键技术与核心部件，推进重大装备与系统的工程应用和产业化，促进产业链协调发展，塑造中国制造新形象，带动制造业水平全面提升。力争到 2020 年，高端装备与新材料产业产值规模超过 12 万亿元
11	《装备制造业标准化和质量提升规划》（国质检标联〔2016〕396号）	原国家质量监督检验检疫总局、国家标准化管理委员会 工业和信息化部	2016.8	到 2025 年，系统配套、服务产业跨界融合的装备制造业标准体系基本健全，企业质量发展内生动力持续增强，质量主体责任意识显著提高，有力支撑《中国制造 2025》的实施，标准和质量的国际影响力和竞争力大幅提升，打造一批“中国制造”金字品牌
12	《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》	全国人民代表大会	2016.3	深入实施《中国制造 2025》，以提高制造业创新能力和基础能力为重点，推进信息技术与制造技术深度融合，促进制造业朝高端、智能、绿色、服务方向发展，培育制造业竞争新优势
13	《国务院关于深入推进新型城镇化建设的若干意见》	国务院	2016.2	加快城镇棚户区、城中村和危房改造。围绕实现约 1 亿人居住的城镇棚户区、城中村和危房改造目标，实施棚户区改造行动计划和城镇旧房改造工程，推动棚户区改造与名城保护、城市更新相结合，加快推进城市棚户区和城中村改造，有序推进旧住宅小区综合整治、危旧住房和非成套住房（包括无上下水、北方地区无供热设施等的住房）改造，将棚户区改造政策支持范围扩大到全国重点镇。加强棚户区改造工程质量监督，严格实施质量责任终身追究制度
14	《中国制造 2025》（国发〔2015〕第 028 号）	国务院	2015.5	加快发展智能制造装备和产品。组织研发具有深度感知、智慧决策、自动执行功能的高档数控机床、工业机器人、增材制造装备等智能制造装备以及智能化生产线，突破新型传感器、智能测量仪表、工业控制系统、伺服电机及驱动器和减速器等智能核心装置，推进工程化和产业化。加快机械、航空、船舶、汽车、轻工、纺织、食品、电子等行业生产设备的智能化改造，提高精准制造、敏捷制造能力
15	《国家新型城镇化规划（2014—2020 年）》	中共中央、国务院	2014.3	推动特大城市中心城区部分功能向卫星城疏散，强化大中城市中心城区高端服务、现代商贸、信息中介、创意创新等功能。完善中心城区功能组合，统筹规划地上地下空间开发，推动商业、办公、居住、生态空间与交通站点的合理布局与综合利用开发。制定城市市辖区设置标准，优化市辖区规模和结构。按照改造更新与保护修复并重的要求，健全旧城改造机制，优化提升旧城功能。加快城区老工业区搬迁改造，大力推进棚户区改造，稳步实施城中村改造，有序推进旧住宅小区综合整治、危旧住房和非成套住房改造，全面改善人居环境

（二）发行人所处行业的发展概况

1、全球电梯行业发展概况

1865 年，美国奥的斯公司制造出全球首台电梯，该电梯依靠蒸汽机提供动力。1903 年，第一台曳引式电梯的出现取代了鼓轮式电梯，标志着现代电梯雏形的出现，其核心动力部件是曳引机。伴随着欧洲工业革命的发展，欧洲逐步取代美国成为最大的电梯市场。20 世纪后期，日本凭借制造能力和产业基础也诞生出数个电梯知名品牌。目前以奥的斯为代表的美国企业、以通力、迅达为代表的欧洲企业和以三菱为代表的日本企业占据着全球大部分电梯市场。

随着全球人口增长、城镇化进程加快和人民生活水平的提高，人们对生活和工作环境的舒适、便捷性要求也在不断提高，电梯产品得到了广泛普及，成为现代高层建筑和基础设施必不可少的配套设备之一。

由于社会经济发展水平的不均衡，全球电梯区域市场存在较大差异。欧美和日本等发达国家电梯行业起步较早，目前电梯保有量水平已达约每 200 人拥有一台电梯（数据来源：产业信息网），但由于近年来人口增长缓慢，其电梯保有量基本保持稳定，安装维保业务已成为电梯行业重要收入来源。中国、东南亚、中东等国家和地区因电梯行业起步较晚，人均电梯保有量水平较低，但近年来因其经济增长迅速，大力发展基础设施建设，电梯需求增长迅速，已成为全球主要的新梯消费市场。

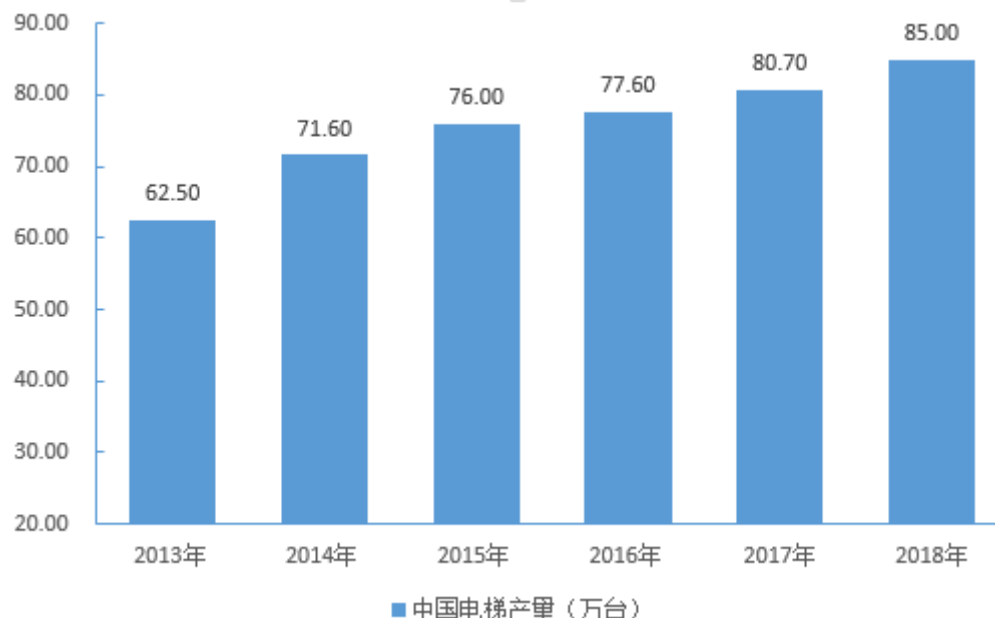
从全球范围看，电梯行业经过了一百多年的发展，行业集中度较高。国外知名品牌主要有美国奥的斯、瑞士迅达、德国蒂森克虏伯、芬兰通力、日本三菱和日立等六大品牌，上述企业占据了全球大部分市场份额。

2、我国电梯行业发展概况

（1）经过多年发展，电梯行业市场规模不断扩大

我国电梯行业历经 30 余年的发展，已成为现代社会发展必不可少的建筑设备，对于改善人民生活品质，提高生活质量，实现我国建筑业“节能省地”的国策起到了不可替代的作用。近年来，在房地产、轨道交通建设、机场改建扩建等的

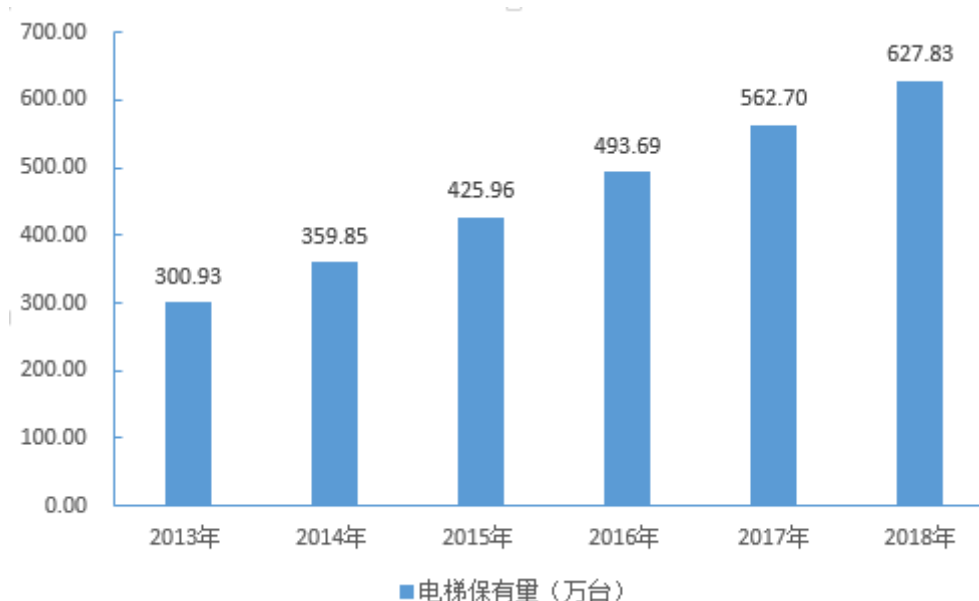
投资带动下，我国电梯产业得到了快速发展。目前我国已成为全球最大的电梯生产国和消费国，2018 年全国电梯产量约达 85 万台，其中有出口约 9 万台，国内市场发运约 76 万台。（数据来源：中国电梯业协会）。



数据来源：中国电梯业协会，Wind。

电梯行业收入包括新电梯的制造销售收入、安装收入和电梯的维修、保养、改造的收入。从发达国家和地区的市场情况看，当在用电梯的数量发展到一定阶段，维修、保养和改造的收入将会成为行业的主要收入来源。

与电梯产销量快速增长相匹配，我国电梯保有量持续增加，未来电梯更新市场及售后服务市场空间巨大。根据国家市场监督管理总局数据，截至 2018 年末，全国共有注册在用特种设备电梯 627.83 万部，居世界首位。巨大的电梯保有量将为电梯维保市场和更新市场带来极大的发展空间。



数据来源：原国家质量监督检验检疫总局，市场监督管理总局，Wind。

从宏观上看，尽管我国电梯的保有量、年增长量都已是全球之最，但人均保有量距发达国家仍存在差距，发展仍有巨大的空间。随着房地产带来的需求增量趋缓，电梯市场驱动因素将发生本质性改变，更新改造量将大幅上升，既有建筑加装电梯和家用电梯、特殊电梯将带来重要增量需求，“一带一路”战略也将继续带动电梯出口量的增长，市场需求总量将继续保持稳定的增长。同时，我国电梯巨大的保有量为维保服务市场提供了广阔的市场空间和创新机遇。因此，可以预见，中国电梯行业的市场前景广阔。

（2）外资品牌引领市场发展，民族品牌持续进取

目前世界主要电梯厂商都在我国设立了合资公司或全资子公司。电梯行业是我国最早引进外资的行业之一，自1980年建设部组织北京电梯厂、上海电梯厂与瑞士迅达集团合资成立了中国迅达电梯有限公司以来，奥的斯、三菱、日立、蒂森克虏伯、通力、东芝、富士达等国外主要电梯生产企业也纷纷与国内电梯厂家组建合资企业或设立全资子公司。

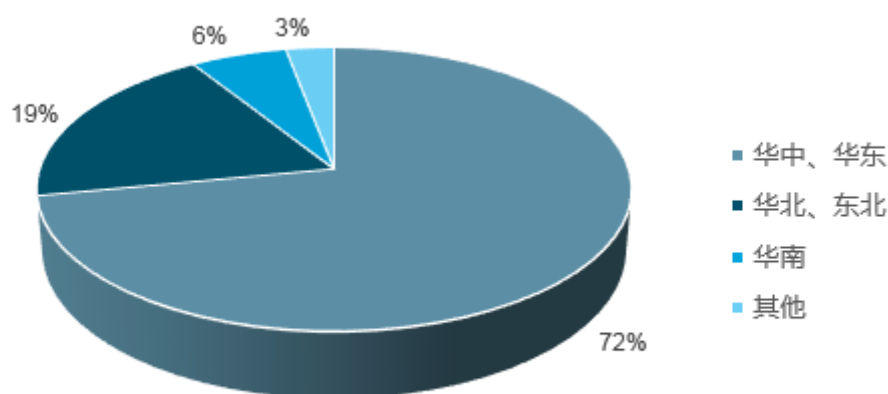
国内民族品牌电梯经过多年的发展，研发能力、生产技术能力和质量管理体系水平都有了很大的提升，与外资品牌在技术上的差距逐渐缩小，竞争力逐渐增强，不仅得到国内客户的广泛认可，同时不断中标国外项目。

（3）我国电梯市场已形成较为完整的产业链

我国电梯产业是在外资品牌的引领下逐步发展起来的，民族品牌企业通过整机零部件的加工配套或代工生产，技术储备不断深化，加工制造能力不断加强。随着电梯产业的发展，国内已形成较为完整的电梯产业链，在整机制造和零部件供应等环节均形成了一批竞争力较强的企业。在中低速电梯领域，配套零部件基本为国内企业生产，完善的零部件供应体系为进一步提升民族品牌企业的整机制造水平奠定了良好的基础。

（4）国产电梯产业已经形成完善的区域产业集群

我国电梯整机及零部件的制造企业主要集中在长三角、珠三角和环渤海等地区。公司所处地位于上海、江苏、浙江交汇的长三角区域，是我国电梯生产的核心区域之一。长三角地区各类电梯零配件生产配套和整机制造企业众多，配套体系完善，产业聚集效应明显，为区域内电梯企业的规模扩张、产业整合和转型升级提供了有力的保障。我国电梯产量区域分布如下：



数据来源：产业信息网。

（三）行业竞争格局

1、行业竞争格局情况

目前我国已成为世界第一大电梯消费市场，巨大的需求吸引了全球最具竞争力的电梯企业来华投资。外资电梯品牌通过独资或合资方式进入中国电梯市场，纷纷把生产重心和研发中心转移到中国。基于外资品牌带来的技术标准、管理模

式、经营理念，中国民营电梯企业实现了高起点发展，在技术、质量、管理、服务上快速步入了国际化行列。截至目前，世界上知名品牌电梯企业均在国内建立了独资或合资企业，我国已成为全球电梯行业竞争的主要市场。

我国电梯行业集中度较高，以奥的斯、三菱、通力为代表的外资品牌技术成熟，资金雄厚，在国内自主品牌尚未形成竞争力之时，随着改革开放后我国经济的快速发展，迅速占领了市场，处于我国电梯行业的第一梯队，占据了国内一半以上的市场份额。

内资电梯品牌经过多年的发展，研发能力、生产技术能力和质量管理体系水平都有了很大的提升，与外资品牌在技术上的差距逐渐缩小，竞争力逐渐增强，不仅得到国内客户的广泛认可，并不断中标国外项目，但市场份额与第一梯队的外资品牌差距仍然较大，国内电梯市场的自主品牌成长空间巨大。

2、行业内主要竞争企业

截至目前，发行人行业内主要竞争对手如下：

序号	公司/品牌	简介
外资/合资品牌电梯		
1	奥的斯电梯	奥的斯电梯总部设立于美国，拥有 160 多年的历史，是世界上最大的电梯制造商之一，其产品运行在全球 200 多个国家和地区。在中国的总部设立于上海，奥的斯电梯（中国）投资有限公司在天津、北京、上海、广州等地设有多家合资企业
2	通力电梯	通力电梯成立于 1910 年，是世界上最大的电梯公司之一，总部设立于芬兰。通力电梯业务覆盖全球 60 多个国家和地区。在昆山设立了其全球规模最大的生产及研发基地；在湖州，通力电梯与本土企业合资设立了巨人通力电梯有限公司
3	日立电梯	日立电梯（中国）有限公司由日立与广州广日集团共同出资设立，是中国华南地区最大的电梯生产企业之一，总部设立于广州。其在全国设立了多家分支机构，是集产品研发、制造、销售、进出口贸易、安装、维修和保养服务于一体的电梯整机制造企业
4	三菱电梯	上海三菱电梯有限公司由日本三菱电机株式会社与上海机电股份有限公司、中国机械进出口（集团）有限公司等公司合资设立，目前已经成为全球最大的电梯整机制造企业之一
5	蒂森克虏伯电梯	蒂森克虏伯集团总部位于德国，电梯产品包括客用及货用电梯、自动扶梯、自动人行步道、旅客登机桥、座椅电梯及升降平台等
6	迅达电梯	1874 年成立于瑞士，在欧洲、巴西、美国、中国和印度设有五大生产基地。1980 年进入中国，设立迅达（中国）电梯有限公司，是业内领先的电梯、自动扶梯、自动人行道及相关服务的供应商
内资自主品牌电梯		

序号	公司/品牌	简介
1	康力电梯 (002367)	康力电梯成立于 1997 年，是一家集设计、开发、制造、销售、安装和维保于一体的现代化专业电梯企业。2010 年成功在深交所上市。2018 年度营业收入为 309,183.58 万元
2	梅轮电梯 (603321)	浙江梅轮电梯股份有限公司成立于 2000 年，主要从事电梯、自动扶梯、自动人行道及相关配套产品的研发设计、制造、销售、安装、改造和维保服务。2017 年成功在上交所上市。2018 年度营业收入为 73,761.88 万元
3	远大智能 (002689)	成立于 2001 年，是集电梯整机产品的研发、设计、生产、销售、安装及售后服务为一体的专业电梯制造企业。2012 年在深交所上市。2018 年度营业收入为 123,481.07 万元
4	快意电梯 (002774)	成立于 1998 年，是一家集设计、制造、销售、安装、服务于一体的现代化电梯生产企业，产品涵盖各类电梯、自动扶梯、自动人行道和电梯部件，2017 年在深交所上市。2018 年度营业收入为 87,671.43 万元

注：以上信息来源于上述企业官网及公开资料。

（四）发行人在行业中的竞争地位

1、发行人的行业地位

发行人作为高新技术企业、科技型企业和创新型企业，在电梯行业深耕多年，通过不断加大投入提升技术研发能力，凭借产品的优良品质获得了市场的广泛认可。报告期内，发行人生产的多种电梯产品获得了中国国家标准化管理委员会及江苏省苏州质量技术监督局颁发的采用国际标准产品标志证书，并取得了 ISO9001：2015 质量管理体系认证、ISO14001：2015 国际环境管理体系认证、ISO45001：2018 国际职业安全卫生管理系统认证、GB/T29490-2013 知识产权管理体系认证、GB/T23001-2017 两化融合管理体系评定、欧盟 CE 认证等多项认证证书。同时，公司参与了“电梯用非钢丝绳悬挂装置”、“自动扶梯和自动人行道主要部件报废技术条件”两项国家标准的起草。

截至本招股说明书签署日，发行人拥有 61 项专利，生产的 TKJS 曳引式乘客电梯、一体式控制观光电梯等多项产品被认定为高新技术产品。依托优质的产品和快速响应的综合服务能力，发行人在业内树立了良好的口碑。2018 年 5 月，国家市场监督管理总局指导，中国品牌建设促进会、经济日报社、中国国际贸易促进委员会主办的“2018 中国品牌价值信息发布暨第二届中国品牌发展论坛”在上海举行，通用电梯被评为“电梯企业品牌价值”第八位；2019 年 1 月，在 14 届全国政府采购集采年会上，通用电梯获评为“2018 年度全国政府采购电梯服务十强供

应商”。

2、发行人的技术水平及特点

发行人自成立以来，一直注重技术创新、设备改进和工艺创新，并将其视为公司重要的核心竞争力。发行人产品的技术水平及特点如下：

良好的安全性能	发行人除对从原材料采购至制造生产各流程进行全方位质量管控及严格遵循各项国家及行业标准外，同时运用了自主研发的物联网系统实现对电梯的运行信号、状态、故障数据的实时监测和采集，从而实现电梯的远程监控和故障响应，提高了电梯使用的安全性。此外，对于适用领域不同的梯种，发行人针对性地对相关部件进行结构优化或采用一系列安全装置以提高其安全性能，如适用于高速电梯的自动补偿装置、适用于浅底坑电梯施工伸缩式护脚板等
减振及降噪性能良好	发行人针对电梯运行过程中产生的振动，分析其振源频谱，针对特定的频率区间，通过结构优化及减振装置进行减振；对于运行过程中产生的噪音，分别在电梯的轿壁、轿底、轿顶分别进行噪声控制；与此同时，针对适用领域不同的梯种，发行人针对性地采用了一系列减振、降噪装置，如适用于高速电梯的导流机构、适用于家用电梯的非偏载式轿厢架结构等，极大提高了乘坐的舒适性
井道空间利用率高	发行人采用了紧凑型的轿厢架结构和空间占用较小的曳引系统，通过多项自有专利技术优化了机架、轿底、轿顶结构，降低了对井道的顶层和底坑高度尺寸方面的要求，在井道空间利用率方面达到了先进水平，更好地满足轿厢大尺寸而井道空间受限情况下电梯的安装需求

根据电梯行业的发展趋势，结合企业发展战略，公司将实施智能制造战略，继续加大在研发及技术创新方面的投入，完善营销服务网络，这将进一步提高公司技术水平及市场竞争力。

（五）发行人的竞争优势和劣势

1、公司的竞争优势

（1）品牌优势

发行人自成立以来一直专注于电梯行业，经过多年的积累，产品得到了市场的广泛认可，通用电梯品牌在行业内已具备一定的影响力。近年来，通用电梯分别获得中国质量检验协会颁发的“全国质量信得过产品”、“全国电梯行业质量领军企业”、“全国产品和服务质量诚信示范企业”、“全国质量诚信标杆典型企业”；国家质量监督检验检疫总局产品质量申诉处理中心颁发的“全国产品和服务质量诚信示范企业”、“全国百佳质量诚信标杆示范企业”；江苏省工商行政管理局颁

发的“江苏省著名商标”；苏州市质量奖评定委员会颁发的“2018 年苏州市质量奖”称号；江苏省质量技术监督局和江苏省社会信用体系建设领导小组办公室颁发的“江苏省质量信用 AA 级企业”等多项荣誉证书。2018 年 5 月，国家市场监督管理总局指导，中国品牌建设促进会、经济日报社、中国国际贸易促进委员会主办的“2018 中国品牌价值信息发布暨第二届中国品品牌发展论坛”在上海举行，通用电梯被评为“电梯企业品牌价值”第八位；2019 年 1 月，在第 14 届全国政府采购集采年会上，通用电梯获评为“2018 年度全国政府采购电梯服务十强供应商”。

（2）技术与研发优势

发行人作为高新技术企业、科技型企业和创新型企业，建造了高度为 92 米的 5 井道电梯试验塔、高度 15 米的扶梯试验塔，购置了数字声级计、电梯限速器测试系统、扶手带试验机、钢丝绳疲劳试验机、曳引机制动器测试系统、电梯加速度测试仪、门锁寿命试验机、电脑式伺服型万能材料试验机、高低温湿热试验箱、钢丝绳探伤仪等一批先进的研发设备，具备较强的技术研发实力。目前，发行人的研发技术中心已被江苏省经济和信息化委员会、江苏省发展和改革委员会、江苏省科学技术厅、江苏省财政厅、江苏省国家税务局、江苏省地方税务局及中华人民共和国南京海关共同认定为省级企业技术中心，江苏省科技厅认定为江苏省电梯一体式控制系统工程技术研究中心。生产的 TKJS 曳引式乘客电梯、一体式控制观光电梯、TBJs 型曳引式循环通风性医用病床电梯、THJS 曳引式高稳定性载货电梯、具有循环通风功能的曳引式 3200KG 高负载安全缓冲性高速电梯、小角度自动扶梯等多项产品被认定为高新技术产品。截至本招股说明书签署日，发行人已获得 61 项专利，包括 2 项发明专利及 59 项实用新型专利。

发行人拥有一支专业的研发团队，建立了完善的考核与创新机制，并积极与各大院校进行产学研合作。报告期内，公司分别与江南大学、南京工业大学、南京理工大学等多家高等院校签订了合作协议，进行人才培养、科学研究、技术转化与项目研发合作，建立了产学研长期合作关系。

（3）营销网络优势

自成立以来，公司通过直销、经销等方式广泛布局，不断拓展完善营销网络，

打造了一支专业化的营销队伍，与一批信誉良好的国内外经销商建立了紧密合作关系，形成了覆盖面较广的营销网络体系。在国内市场方面，公司目前在全国各地设立了 16 家营销服务网点，与 100 多家经销商建立了良好的合作关系，营销网络覆盖全国 20 多个省市；在海外市场方面，公司大力开拓“一带一路”新兴市场，积极与海外营销伙伴开展合作，产品远销柬埔寨、印尼、孟加拉、越南、沙特、马来西亚、菲律宾、巴基斯坦、刚果等多个国家和地区。公司依托不断拓展的营销网络体系，为产品销售提供了有力的渠道保障，提高了产品的市场占有率，便于及时获取客户需求信息，形成快速反应能力，更好地满足不同区域、不同类别客户的需求，从而提高公司的品牌认可度。

根据未来市场发展的需要，公司拟对营销网络进一步优化升级，在各个销售大区新建扩建分公司和营销服务中心，以完善和扩大营销网络覆盖，建设成覆盖主要营销区域的网络体系，进一步优化营销网络、提升电梯“后市场”维保服务能力。

（4）质量优势

作为与人民群众生命财产安全息息相关的特种设备，安全可靠性是电梯产品的重中之重。发行人自成立以来十分注重产品质量，设立了质量管理中心，管控范围覆盖了管理体系建设与改进、供应商管理、原材料质量控制、过程质量控制、出厂质量控制、电梯安装质量控制、计量仪器管理等各方面，以满足各类电梯的生产、安装检测要求。同时，公司严格遵循各项国家及行业标准，并参与了“电梯用非钢丝绳悬挂装置”、“自动扶梯和自动人行道主要部件报废技术条件”两项国家标准的起草。公司生产的“病床电梯”、“观光电梯”、“汽车电梯”、“无机房电梯”、“曳引式货梯”、“曳引式客梯”、“杂物电梯”、“消防电梯”、“TF 型自动扶梯”、“自动人行道”等多种电梯产品获得了中国国家标准化管理委员会及江苏省苏州质量技术监督局颁发的采用国际标准产品标志证书，并取得了 ISO9001：2015 质量管理体系认证、ISO14001：2015 国际环境管理体系认证、ISO45001：2018 国际职业安全卫生管理系统认证、GB/T29490-2013 知识产权管理体系认证、GB/T23001-2017 两化融合管理体系评定、欧盟 CE 认证等多项认证证书。

（5）管理优势

发行人自成立以来一直稳健运营，公司核心团队及核心骨干稳定，行业从业经历较长，具备了丰富的生产经营经验和企业管理实践，形成了一套行之有效的经营管理模式。公司结合实际情况，完善了生产管理、采购管理、质量管理等方面的内控制度，在长期发展的过程中，为更好配合整体发展需要，多年来一直努力持续引进、创新各种先进管理理念和机制，不断提升管理效率，逐步形成了高效独特的管理优势。

2、公司的竞争劣势

（1）现有产能不足，规模有待进一步扩大

与国际知名企业相比，公司经营规模较小，现有主要产品的产能无法完全满足下游订单的需要，在采购、生产、维保等方面也无法取得较好的规模效益；随着公司品牌知名度的提升以及业务规模的不断拓展，上述矛盾日益突出，在一定程度上制约了公司的发展空间。

（2）营销网络及维保队伍不能满足公司业务增长的需要

随着公司业务量的增长及销售范围的扩张，公司现有的营销网络及安装维保服务队伍不能满足公司的需要，影响了公司营销业务的拓展和电梯后市场安装维保收入的增长，进而限制了公司营销维保一体化的发展战略。

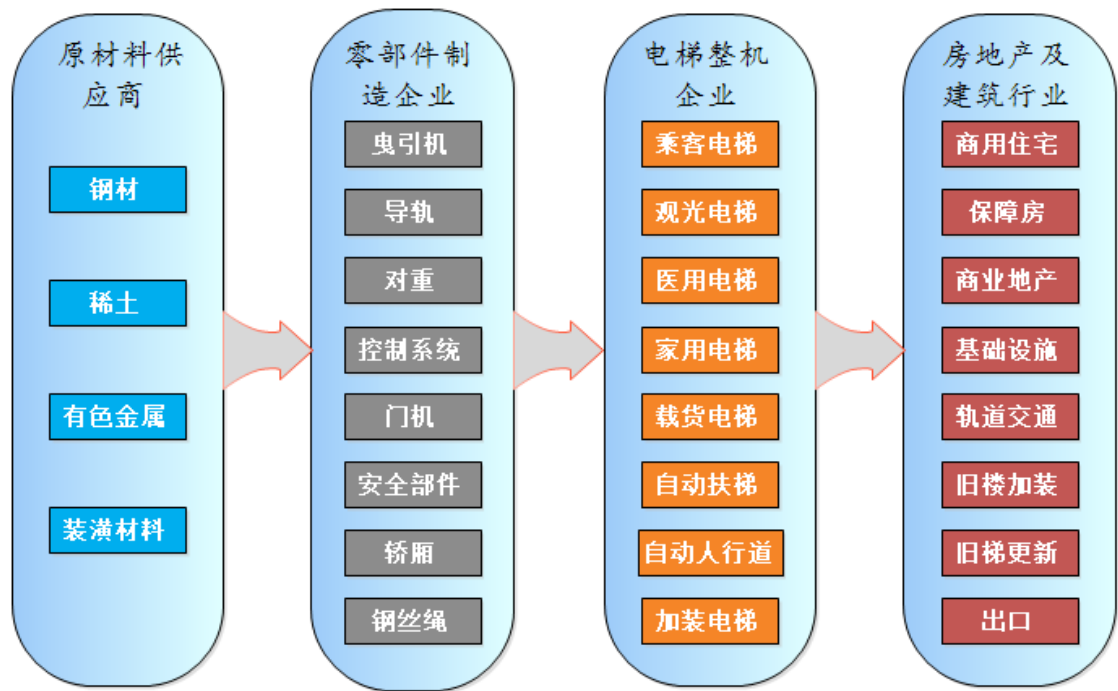
（3）融资渠道有限

电梯行业属于资金密集型行业。公司为进一步发展，在厂房建设、设备采购、技术研发和营销网络建设等方面的资金投入需求较大。公司现有的资金来源主要为银行贷款及自筹资金，融资渠道相对单一，在一定程度上制约了公司的发展。

（六）发行人所处行业与上下游行业之间的关联性及上下游行业发展状况对发行人所处行业的影响

如下图所示，电梯行业产业链可以概括为：原材料→零部件→整机制造→房地产及建筑。其中，原材料中需求量最多的是钢材，对作为永磁电机里永磁体的

主要原材料的稀土也有一定的需求。在下游整梯销售中，主要需求来自商业住宅，其次为写字楼、机场、轨道交通、酒店、商场等公共建筑。



1、上游行业对本行业的影响

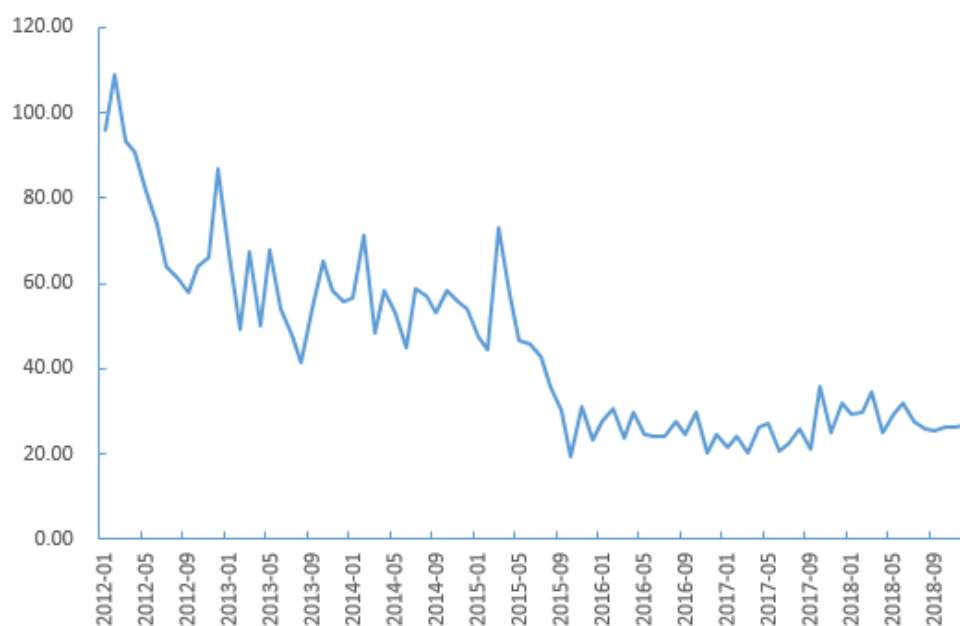
钢材为电梯厂商的主要原材料，其价格波动能够一定程度上影响电梯企业的采购成本及盈利水平。2015 年钢铁行业持续低位徘徊，钢材价格指数创 1997 年以来最低水平，2016 年起钢材价格受供给侧改革及环保限产等政策影响，价格大幅上涨，电梯行业毛利率受到影响。2013 年 1 月-2018 年 12 月钢材综合价格指数如下：



资料来源：wind。

永磁同步曳引机作为电梯的核心部件，其价格的波动同样对电梯的成本有一定影响。永磁体的主要原材料为稀土，电机中常用的永磁材料一般为钕铁硼和钐钴。由于钕铁硼磁能积大，资源丰富，价格便宜等优势，目前为主要的永磁体材料。2015年~2018年，受稀土产能过剩、黑矿及大宗商品市场走低、下游需求不振等因素的影响，钕铁硼永磁体价格一直保持低位波动。

2012年-2018年钕铁硼合金速凝永磁片出口平均单价走势图
(美元/千克)



资料来源：wind。

2、下游行业对本行业的影响

电梯的下游行业主要是房地产和建筑业，包括住宅、商业配套、基础设施等。电梯行业与居民住宅、商场超市、市政工程等存在着高度的关联性，下游行业的发展状况直接影响电梯行业的发展。下游市场受国家宏观经济环境、全社会固定资产投资及房地产政策影响较大，其中住宅市场受房地产政策的影响尤为显著。

随着城镇化建设的不断深入，我国在基础设施建设和人居环境改善方面的投入不断加大。保障房建设、旧楼改造等项目的推进及老旧梯更新、维保市场的发展为我国电梯行业的发展注入了新的活力。

（七）发行人的技术水平特点及技术发展趋势、行业特有的经营模式、行业周期性、区域性和季节性的特征

1、行业技术水平特点及技术发展趋势

（1）行业技术水平特点

电梯产业并非单纯的传统制造产业，其每个制造环节都在实现与高技术产业的对接。目前，电梯产品采用的核心技术主要如下：

序号	技术名称	技术特点和水平
1	驱动技术	曳引机是电梯的动力装置，一般由电机和传动装置组成。根据传动装置的不同可以分为蜗轮蜗杆曳引机、平行轴斜齿曳引机、行星轮系曳引机和永磁同步无齿轮曳引机四代产品。其中第四代产品永磁同步曳引机凭借着结构简单可靠，高效节能等优势，已经占据了市场的绝大多数份额
2	控制技术	控制柜的核心是一体化控制器，一体化控制器是由变频器和微机控制板两大部分组成，是集计算机、自动控制技术、网络通信技术、电机矢量驱动技术于一体的控制系统。电梯控制技术从直流拖动发展到交流变极调速，再由交流变压调速，到目前应用最为广泛的变频变压（VVVF）调速技术，未来智能变频控制技术有望进一步完善，先进的控制技术成为电梯行业发展的必然趋势
3	节能技术	作为使用频繁的特种设备，节能化一直是电梯行业不断发展的方向。目前电梯行业已经产品化的节能技术主要如下：①带能量回馈技术的变压变频调速系统；②永磁同步无齿轮曳引机系统；③轿厢照明和风扇自动关闭技术；④电梯显示休眠技术；⑤误召唤指令消除技术；⑥先进的群控调配技术；⑦先进的目的层去向预报系统；⑧自动调节电梯运行速度和服务电梯台数技术；⑨先进的节能照明技术；⑩自动降速或待机技术（针对于自动扶梯和自动人行道）

序号	技术名称	技术特点和水平
4	无机房电梯技术	相对于传统的有机房电梯，无机房电梯不设机房，将原机房内的控制屏、曳引机、限速器等系统都安置到井道内部或用其它技术取代，节省了原先机房所需的空間，节省了建筑空间。无机房电梯一般采用变频控制技术和永磁同步电机技术，故节能、环保、不占用除井道以外的空间
5	物联网技术	电梯物联网，是指通过传感、控制、通信、云平台等技术将多台电梯连接起来，实现信息交互、通信、智能识别、监控、自动化响应的网络架构。物联网系统通过压力、速度、距离等传感器采集电梯数据，经由 3G/4G 通讯模组传输至互联网云端，再由云端传输至手机、电脑等客户界面上。通过建立统一的实时监控平台，监控电梯每个时刻的运行数据，可以实现远程监控、远程测试、紧急报警、智能安抚、数据挖掘等功能。近年来，物联网作为一种新兴技术在电梯安全监管及维护保养中逐渐崭露头角，在国家相关部门的推动下，全国先后有多个城市进行了电梯物联网的产业试点

（2）电梯行业发展趋势

①电梯企业从生产产品向制造服务转型，服务能力成为核心竞争力

近年来，我国电梯保有量大幅增长，老旧电梯数量逐年增多，以更新、保养、维修改造为特征的电梯“后市场”日趋重要。在此背景下，电梯行业各大整机制造企业积极转型，从传统的以制造产品为主转向以研发制造、安装维保服务并举，为用户提供专业化的设计、制造、安装、维修、保养等一条龙服务，在满足用户电梯需求的同时，拓展企业的自身发展空间。

随着中国电梯市场的成熟与竞争加剧，电梯用户的需求更加个性化及多元化，用户对电梯厂家的系统解决能力与全过程的服务水平预期不断提高，对电梯企业的人员素质、服务意识、服务体系及管理能力的提出了新的挑战。随着我国维保市场的进一步规范，电梯“后市场”服务能力将会成为电梯企业的核心竞争力，这需要电梯企业不断完善服务网络建设，提供差异化的服务，加强信息化建设，推进电梯服务产业化，扩大维保新技术、新工艺的应用。

②物联网推动电梯安全监管及维保的变革

物联网技术作为新一代信息技术的典型代表，是互联网技术、传感器技术、射频识别技术的深度融合，在推动产业转型升级、改善社会服务与民生等方面发挥着越来越重要的作用。随着我国电梯保有量不断增长，其安全管理、监管问题日益凸显，电梯专业维保人员紧缺的问题也越来越明显。近年来，物联网作为一

种新兴技术在电梯安全监管及维护保养中逐渐崭露头角，电梯物联网通过配置具有运行参数采集功能的数据系统，可实现电梯安全的智能化监管。它能够使电梯整机企业、质检部门、维保企业、配件企业、物业企业、电梯乘客和房产企业之间进行有效的信息和数据的交换，从而实现对电梯的智能化管理，保障电梯运行的可靠性。近年来，国内电梯制造商纷纷投入资金研发无线报警、远程报警、传感器扩大采集等物联网技术，并逐步投入实际运用，电梯主要依靠人工排查、经验检查的状况逐渐被颠覆。目前我国电梯物联网技术研发、产业培育、试点运用已初步具备一定基础和规模。

随着物联网技术的发展，可将每一台电梯的实时运作信息和各关键指标参数上传互联网，由电梯制造厂商或其他机构统一管理实现信息共享。一方面，电梯一旦出现故障可以及时发现，并且可以通过利用大量的电梯运行数据辅助分析故障原因，提高维修效率；另一方面，在电梯运行过程中对关键信息进行实时监控，在某些参数出现异常情况下可以提前维修保养并进行处理，在避免电梯故障的发生、提高电梯安全性的同时，电梯维保模式将由按期维保变为按需维保，可大幅减少维保人力需求，降低维保成本。

目前，越来越多的厂商将物联网技术引入到电梯体系中，电梯物联网技术应用已成为电梯行业的重点发展方向。

③智能制造成为电梯企业的转型升级方向

国务院于 2015 年下发《中国制造 2025》，部署全面推进实施制造强国战略，明确提出我国制造业应以智能制造为突破口，推进信息化与工业化深度融合，实现中国制造跨越式发展。智能制造正成为中国工业转型升级的方向，电梯行业作为典型的机械工业板块，智能化制造已是电梯企业转型升级的趋势，各大电梯企业纷纷引进技术先进的自动化生产线，向“工业 4.0”领域外延扩张，部分企业甚至在电梯之外拓展了智能机器人产业。

在“中国制造 2025”的推动下，电梯企业要实现智能化转型，需要促进电梯制造技术改造升级，实现对现有生产设备及技术进行升级改造，积极探索智能化工厂的建设，让电梯产品在自动化、智能装备领域得到更大发展空间。同时，电梯的智能化水平还影响着电梯产品与服务质量的优劣。电梯企业要加大在智能

化、高端技术领域上的投入以及对核心技术的掌握，才能不断升级电梯体系智能化水平，从而实现企业转型升级，提升行业竞争力。

④电梯行业朝“绿色节能”方向发展

当今，世界各国都在大力发展低碳经济，保护环境、节能降耗已是全球各国能源发展的方向。在大型公用建筑中，电梯是主要能耗设备之一。随着我国电梯保有量的不断提升，其所需电能的消耗也在快速递增，电梯节能问题受到了政府部门高度重视。2016年12月，国务院颁发《“十三五”节能减排综合工作方案》，明确提出了“在确保安全的前提下，鼓励永磁同步电机、变频调速、能量回馈等节能技术的集成应用，开展老旧电梯安全节能改造工程试点”。在电梯行业推广应用节能技术，既是电梯行业发展的必然趋势，也符合我国建设资源节约型社会的基本国策。

近年来，国内外电梯企业在电梯领域的投入不断加大，各类节能、环保材料及技术不断得以研发及应用。如永磁同步无齿轮曳引机、能量回馈装置正在不断提高整机配套率，非金属材料制作的轿壁、导向轮、曳引轮也已经投入应用，以扁平复合曳引钢带甚至非金属材料制成的曳引绳正在取代传统曳引钢丝绳；在控制技术方面，电梯群控系统更趋于智能化，如基于专家系统、模糊逻辑的群控系统能适应电梯交通的不确定性、控制目标的多样化、非线性表现等动态特性，达到高效节能的效果。未来一段时间内，节能技术领域的进步将会不断在电梯产品中得到体现。

2、行业特有的经营模式

（1）以销定产的经营模式

电梯是需要根据客户订单及参数要求进行定制化生产的非标准化产品，其生产需根据所配套建筑与适用人群的不同需求来决定。电梯制造企业必须具备包含整梯设计能力和环境整合能力的综合设计能力。由于客户订单多为定制化产品，使得电梯行业形成了以销定产的经营模式。电梯制造企业需要根据客户订单所设定的不同需求进行产品设计和制造。

（2）整机与零部件生产协同发展

随着经济全球化的发展，电梯行业的经营模式正在向更加符合市场规律和产业特点的方向发展。电梯销售量和保有量的增长，促进了安装、改造、维修和保养等售后服务业的发展，同时也带动了对配套零部件的需求。配套零部件的专业化生产对提高电梯产品质量、降低生产成本具有积极的促进作用。电梯整机制造企业正逐渐向核心零部件自主配套、其他零部件外部协作甚至全球采购的模式发展，该等生产经营模式促进了行业结构的优化，使企业能集中优势资源专攻重点项目，达到资源利用效率的最大化。

（3）服务能力的重要性日益突显

近年来，在我国电梯保有量激增和老龄电梯数量逐年增多的背景下，以安装、保养、维修改造为特征的电梯后市场已成为电梯企业持续发展的重要战略资源，我国电梯制造企业售后服务在企业总收入中的比重亦呈逐年上升趋势。参照具备成熟市场的发达国家经验，电梯行业发展到一定阶段，维修安装改造等电梯“后市场”将会成为电梯行业主要收入来源。据统计（数据来源：人民日报），我国电梯维保由生产厂家承担的约占 30%，其余由众多第三方维保公司瓜分，而如美国等发达国家的电梯自维保率为 70%左右，远高于国内企业。随着我国电梯行业的发展，业内企业将面临着更加广泛的后市场需求，其主要任务不再局限于新梯销售及安装，更重要的是提供后期的维修保养、应急故障排除及提供系统解决方案服务。电梯企业的服务能力将成为其核心竞争力之一，电梯产业也将迎来新一轮的转型和升级。

3、行业周期性、区域性和季节性的特征

（1）周期性

电梯市场需求除受国家房地产、基础设施建设等固定资产投资规模等宏观经济指标的影响较大外，还受到各下游应用领域发展状况的影响，国家宏观经济形势的变化、有关产业政策的调整也会影响电梯行业的供求状况。总的来看，固定资产投资中的房地产投资对行业需求的影响相对较大，固定资产投资的周期性使电梯行业也具有一定的周期性特征，但从近十多年行业发展情况看，行业总体需求呈上升趋势。

（2）区域性

经过多年的发展，我国电梯行业已形成相对完善的产业链，零配件供应和整机制造厂商形成了比较明显的产业集群，目前我国电梯的生产主要集中在长三角、珠三角以及环渤海三个区域，其中长三角的苏州地区是我国重要的电梯生产基地之一。

电梯的销售情况与当地的经济发展水平和固定资产投资等息息相关，我国东部地区处于经济发展的领先地位，电梯的需求量比较大，但是近年来中西部地区的发展速度比较快，对电梯的需求量有所增长，占全国销量的比重有所增加，对电梯行业来说，中西部地区的发展将会带来较好的区域商机。

（3）季节性

受中国的传统节日、冬季低温影响施工等多重因素影响，一季度通常为发货淡季，电梯行业表现出较为明显的季节性特征。对于具体企业而言，其销售情况可能会受到部分大项目的影响而出现一定的波动。

（八）行业进入壁垒

1、资质壁垒

在我国现行的电梯行业管理体制下，电梯属于特种设备，其安全性、可靠性非常重要。监管部门对电梯的制造、安装、改造、维修等实行许可证管理制度，行业内企业必须取得《特种设备制造许可证》，并强制执行《电梯制造与安装安全规范》（GB7588-2003）及《自动扶梯和自动人行道的制造与安装安全规范》（GB16899-2011）等行业标准才能从事相应的业务。对于拟进入本行业的企业而言，资质是主要的行业壁垒之一。

2、品牌壁垒

对电梯产品的主要下游用户来说，电梯的总支出一般占项目总成本的比例相对较小，导致电梯的价格需求弹性较低。对于使用者来说，相比价格，安全性、可靠性和舒适性更为重要，因此在采购电梯过程中一般会优先选择具备更高品牌知名度的电梯产品。企业品牌知名度的塑造需要耗费一定的时间，从而形成了电

梯行业的品牌壁垒。

3、技术壁垒

电梯整机制造行业是一个集机械、电气系统于一身的技术密集型行业。在核心技术的取得、资金的准备、技术人员的储备、技术开发规范化管理机制的建立等方面都存在比较大的壁垒。部分大型电梯整机制造企业能够掌握电梯整合设计技术、驱动技术、控制技术等核心技术，从而最大程度保证产品的性能。掌握这些核心技术需要长时间的积累，保持技术的先进性更需要靠长期研发过程中建立的系统化的研发机制、研发人员的储备及研发与试验设备的不断更新。新进企业很难短时间内掌握电梯的核心技术，研发中心及研发团队的建设也很难达到现有大中型电梯整机生产企业的水平。

4、资金及设备壁垒

电梯整机产品的制造需要投入大量先进的机械加工设备，如数控冲床、激光切割机、数控折弯机、数控剪板机、全自动生产线等，电梯需求的独特性还要求厂商进行大量的研发测试，需要投入相应的研发检测设备。特别是 2013 年 1 月颁布的《关于加强电梯制造安装改造维修许可和型式试验工作的通知》，要求电梯制造单位应当在其制造场地拥有自有的相应高度的电梯试验井道以及自动扶梯与自动人行道的组装、调试区域。上述设备的购置、建设均需要大量资金，对于新进入本行业的企业形成了较高的资金及设备壁垒。

5、销售及服务网络壁垒

电梯产品通用性较差，电梯生产企业需要全面利用其整合技术，根据客户个性化需求设计、采购、生产，这就需要与客户保持频繁的沟通，提供驻点服务，及时了解客户需求。同时，电梯销售后的安装、维保等服务也需要及时、高效、高质的进行。因此，庞大的销售服务网络建设是企业保证其产品销路顺畅、保持竞争优势的有效保障。

随着我国电梯行业的进一步发展，电梯的维保服务能力将成为业内企业的核心竞争力之一。完善的销售与售后服务网络有利于开拓和维护客户关系，及时获取客户的需求信息，形成快速灵活的市场应变能力，对品牌形象塑造、市场开拓、

订单获取具有重要影响。新进入本行业的企业对服务及销售网络的构建完善需要长时间的积累，成为进入本行业的主要障碍之一。

（九）影响行业发展的有利与不利因素

1、有利因素

（1）我国经济的持续稳定发展

电梯市场的发展以宏观经济的稳定发展为基础，我国正处于城镇化和工业化时期，作为全球重要的新兴市场，国民经济保持平稳较快增长，根据国家统计局发布的国民经济和社会发展统计公报，2018 年我国国内生产总值首次突破 90 万亿元，达到 90.03 万亿元。固定资产投资金额较大，建筑业、工业、采掘业、交通运输和能源领域等保持较好的发展势头。我国拥有稳定的社会环境和庞大的消费市场，在稳中求进的政策下，预期我国仍将保持稳定的发展态势，进一步推进城镇化和工业化进程，为本行业发展提供坚实基础。

（2）既有建筑加装电梯呈现快速增长态势

建设部 1987 年颁布的《住宅建筑设计规范》规定：（含 7 层）以上或高度超过 16 米的住宅必须安装电梯。目前该设计规范对 6 层以下的低层住宅不要求加装电梯的规定已经不适应人们日益增长的现实需求，特别是在城市老龄化人口日益增多的情况下，老年人出行难、上下楼难等老龄社会问题日渐突出。

2019 年 2 月，住房和城乡建设部发布了《关于<城乡给水工程项目规范>等 38 项住房和城乡建设领域全文强制性工程建设规范公开征求意见的通知》（以下简称“通知”），该《通知》中的《住宅项目规范》（征求意见稿）及《非住宅类居住建筑项目规范》（征求意见稿）分别提出“4 层及 4 层以上住宅建筑，或住户入口层楼面距室外设计地面的高度超过 9 米的新建住宅建筑应设电梯。每个设置电梯的居住单元应至少设有 1 台可容纳担架的电梯；12 层及 12 层以上的住宅建筑，每个居住单元设置电梯不应少于 2 台，其中设置可容纳担架的电梯不应少于 1 台”、“四层及四层以上的宿舍或居室最高入口层楼面距室外设计地面的高度大于 9m 时，应设置电梯，且至少设置一部无障碍电梯；3 层及 3 层以上旅馆类居

住建筑应设乘客电梯，且至少一台应为无障碍电梯；照料设施类居住建筑二层及以上楼层应设电梯”。如上述规定获得批准通过，在提高新增建筑电梯需求的同时，将极大拉动既有建筑加装电梯的市场的需求。

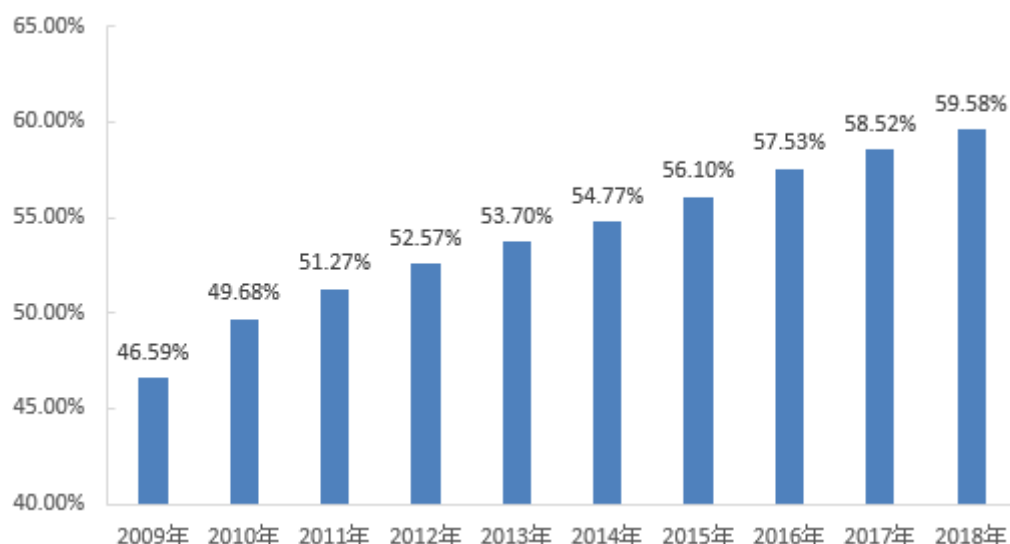
根据中国电梯协会统计，我国未加装电梯的既有建筑众多，预估大约有 5000 万户住宅符合加装条件，加装市场总量预计在 250 万台以上，需求空间巨大。随着国家对既有建筑加装电梯的大力支持，各地既有建筑加装电梯的政策文件陆续出台，广东、福建、北京、上海等多个省市已经发布实施了既有住宅增设电梯的相关指导意见。北京、上海、厦门等城市为加装电梯提供财政补贴，减少行政审批环节，以提高加装效率，将使加装电梯市场获得迅速发展。

（3）新型城镇化建设将继续带动电梯需求

国家统计局公布的 2018 年宏观经济数据显示，从城乡结构看，截至 2018 年末，我国城镇常住人口 83,137 万人，比上年末增加 1,790 万人，城镇人口占总人口比重（常住人口城镇化率）为 59.58%，比上年末提高 1.06 个百分点，新增城镇人口将会持续拉动城镇建筑市场。“十三五”时期是我国全面建设小康社会的关键时期，城镇化发展仍然是提升经济质量的主要动力，随着未来我国城镇化水平的持续提高，必将拉动电梯需求的持续增长。

尽管我国电梯产量近年来保持持续增长，但国内电梯的市场需求远未达到饱和的程度，仅从新型城镇化建设方面来看，我国目前的城镇化率还远未达到发达国家的水平，因此电梯需求市场仍然有巨大空间。

此外，虽然国家对房地产市场进行了宏观调控，但是保障性住房、廉租房、安居房等房屋建设的规模仍然非常巨大，电梯的需求量将继续增长。2009 年-2018 年中国城镇化率如下：



数据来源：国家统计局。

（4）城镇棚户区、城中村和危房改造工程带动电梯需求

棚户区改造是我国政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项重大民心工程。2016 年国务院发布了《关于深入推进新型城镇化建设的若干意见》（国发〔2016〕8 号），在《国家新型城镇化规划（2014—2020 年）》实施基础上进一步提高城镇化质量，要求全面提升城市功能，加快城镇棚户区、城中村和危房改造，围绕实现约 1 亿人居住的城镇棚户区、城中村和危房改造目标，实施棚户区改造行动计划和城镇旧房改造工程，推动棚户区改造与名城保护、城市更新相结合，加快推进城市棚户区和城中村改造，有序推进旧住宅小区综合整治、危旧住房和非成套住房改造，将棚户区改造政策支持范围扩大到全国重点城镇，随着这些工程项目实施，给电梯市场增长带来了新的驱动力。

根据 2019 年 3 月 5 日在第十三届全国人民代表大会第二次会议上发布的《政府工作报告》，2018 年度我国共改造棚户区住房 620 多万套、农村危房 190 万户。在此基础上，《政府工作报告》更是明确提出要继续推进保障性住房建设和城镇棚户区改造，保障困难群体基本居住需求；要大力进行改造提升，更新水电路气等配套设施，支持加装电梯，健全便民市场、便利店、步行街、停车场、无障碍通道等生活服务设施。

未来几年，城镇棚户区、城中村和危房改造工程的持续推进及政府对包括电梯等生活服务设施建设的大力支持必将进一步拉动对电梯的需求。

（5）医院、学校等公共建筑设施增长及大湾区、雄安新区等城市群规划带动电梯需求

我国经济的快速增长，城市化与城市发展促进了城市公共建筑设施的大发展，代表城市功能的各种公共建筑设施如机场、轨道交通、商场、宾馆、医院、学校、写字楼、体育场馆等不断增多，这就需要大量的直梯、扶梯和自动人行道与之配套。

目前，我国的公共设施的人均数量、规模与发达国家相比差距较大，城市功能设施距离人们日益增长的需求仍存在一定差距。随着我国城市化的进一步发展及公共建筑设施的建设，未来对电梯需求仍将继续增长。

我国“十三五”国民经济发展规划中，要求重点建设和谐社会、生态社会、环境友好型社会，不断满足人们日益增长的新需求。近年来，政府部门大力推动各大中心城市建设、城市群建设等各类基础设施建设，以雄安新区、粤港澳大湾区、长三角一体化及成渝地区等为代表的城市建设持续推进，承担城市功能的公共服务设施也随之不断增长。公共建筑设施的增长对电梯等配套设施保持了旺盛的需求，目前已经成为电梯企业的重点竞争领域。

（6）城市轨道交通建设拉动电梯需求

随着中国新型城镇化的推进，我国各大城市的高铁、地铁、轻轨等轨道交通项目的建设迎来了快速增长；作为轨道交通建设的重要配套设施，电梯的需求也随之增长。轨道交通电梯采购具有数量多、金额高的特点，受到电梯厂商的广泛关注。

根据中国城市轨道交通协会发布的《城市轨道交通 2018 年度统计和分析报告》，据不完全统计，截至 2018 年末，我国轨道运营总里程达 5761.4 公里。2018 年度，中国内地有 53 个城市开工建设轨道交通，共计在建城市轨道交通 258 条，在建线路长度达 6,374 公里。与此同时，截至 2018 年末，中国大陆地区在建线路可研批复投资额累计达到 42,688.5 亿元。2018 年共完成建设投资 5,470.2 亿元，同比增长 14.9%。轨道交通建设的快速增长必将给电梯行业创造广阔的发展空间。



数据来源：中国城市轨道交通协会。

（7）老旧电梯改造更新为电梯需求提供新的增量

电梯是典型的机电一体化、智能化的产品，电气控制系统技术代表着电梯产品技术水平。随着电子技术飞速发展，电梯驱动控制技术日新月异，更新速度不断加快，电梯投入使用 10 年以后就会出现驱动控制系统落后、电梯运行性能下降、安全隐患增加等现象。在设备日常管理和维保不到位的情况下，老旧电梯往往会有设备机械部件磨损、锈蚀，电气线路老化、松脱，设备配置不足等问题。

按照《特种设备安全法》的规定，特种设备存在严重事故隐患，无改造、修理价值，或者达到安全技术规范规定的其它报废条件的，特种设备使用单位应当依法履行报废义务，采取必要措施消除该特种设备的使用功能，并向原登记的负责特种设备安全监督管理的部门办理使用登记证书注销手续。

一般而言，电梯的报废年限在 15 年左右。这意味着 2004 年以前投入使用的电梯多数需要更新或者改造。截至 2017 年底，我国使用超过 15 年的电梯约 30 万台（数据来源：人民日报）。超龄电梯的更新随着使用时间的推移已经势在必行，成为未来市场需求新的增量空间。

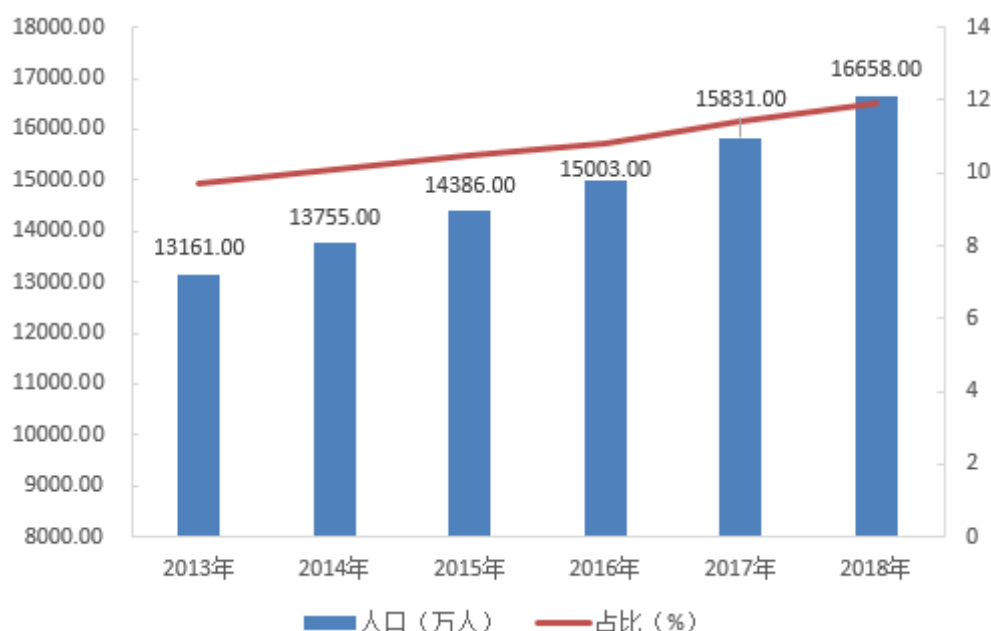
（8）人口老龄化将促进本行业发展

2017 年 2 月 28 日，国务院印发了《“十三五”国家老龄事业发展和养老体系建设规划》（以下简称“《规划》”），预计到 2020 年，全国 60 岁以上老年人口将

增加到 2.55 亿人左右，占总人口比重提升到 17.8%左右，高龄老年人将增加到 2900 万人左右，独居和空巢老年人将增加到 1.18 亿人左右，老年抚养比将提高到 28%左右。到 2025 年，60 岁以上人口将达到 3 亿人，我国将率先进入老龄化国家，解决好老年人出行困难问题将是民生工程的头等大事，影响到小康社会的民生质量。人口老龄化形势越来越严峻，建设无障碍通道已经成为紧迫任务。

据国家统计局数据，截至 2018 年末，我国 60 周岁及以上人口 24,949 万人，占总人口的 17.9%，其中 65 周岁及以上人口 16,658 万人，占总人口的 11.9%。目前，我国是世界上唯一一个老年人口超过 1 亿的国家，大量的老年人口产生的无障碍设施需求非常巨大。《规划》强调要加强居住区公共设施无障碍改造，重点对坡道、楼梯、电梯、扶手等公共建筑节点进行改造,探索鼓励市场主体参与无障碍设施建设和改造的政策措施。为了落实“无障碍”通行政策，方便老年人出行，在公共场所需要加装电梯和自动扶梯等无障碍交通设施，这将大大拉动常规电梯、家用电梯、无障碍载人升降设备等产品的市场需求增长。

中国 2013-2018 年 65 岁人口数量及其占总人口比例



数据来源：国家统计局。

(9) 国际市场电梯需求量持续增加，国内电梯出口市场前景广阔

2015 年国家发改委发布了《推动共建丝绸之路经济带和 21 世纪海上丝绸之路

路的愿景与行动》宣告“一带一路”进入了全面实施阶段。“一带一路”战略涉及 60 多个国家、40 多亿人口，是中国对外开放新战略的重要组成部分，也是中国工业化走向成熟的必经之路。民族电梯企业未来将受益于“一带一路”建设，催生巨大的电梯出口市场。东南亚、南亚地区有望成为继中国之后全球最重要的电梯销售市场。以印度为例，据世界银行统计数据，2017 年印度人口密度约为中国的 3 倍，城镇化水平低于中国 2005 年的水平。印度是全球第二大新梯市场，但 2014 年需求量仅约 6 万台（数据来源：产业信息网），尚不到中国 2004 年的水平。受益于我国政府“一带一路”倡议的实施，中国民族电梯企业将借此契机开拓东南亚、南亚地区市场，实现国际化扩张，海外业务收入有望得到迅速提升。

长期来看，国际市场电梯需求量将持续增加，我国电梯出口量仍保持增长的趋势，国内电梯出口市场前景广阔。

2、不利因素

（1）房地产行业增速趋缓

电梯行业的下游市场受国家宏观经济环境、全社会固定资产投资及房地产政策影响较大，其中住宅市场受房地产政策的影响尤为显著。受前期政策调控影响，近年来我国房地产市场增速趋缓，这将对上游电梯行业的增速产生不利影响。

（2）自主品牌电梯研发创新有待提升

近年来，我国电梯企业的竞争力不断提升，市场份额逐年提高。但是与外资品牌相比，在高端电梯产品和新技术的研发应用上还存在差距，民族品牌企业只有在技术研发创新应用上不断加大投资才能缩小与外资品牌的差距，进一步提升市场竞争力和市场份额。

（3）维保市场发展滞后

我国庞大的电梯保有量决定了较大的电梯维修保养市场规模。由于我国电梯维保业务起步较晚，电梯生产企业及相关用户对维保重要性的认识不够，我国电梯制造厂家自维保的比例仅为 30%左右（数据来源：人民日报），大部分电梯由低价竞争的第三方维保公司负责。在成熟市场的发达国家，新梯销售利润较低，维修安装改造等电梯“后市场”业务是电梯企业主要收入来源，其自维保率远远高

于国内企业。对于空间巨大的维保市场，自主品牌电梯制造企业的自维保率普遍较低，加上第三方维保企业的不规范竞争，不利于我国电梯维保市场的健全与发展。

（4）行业结构需要进一步优化

目前我国有电梯整机制造企业约 700 家，维保企业约 1.1 万家（数据来源：中国电梯业协会），上述企业规模不一，中低端电梯市场的低价、低质、低服务的恶性竞争不利于整个行业的健康发展。为了提升我国电梯企业的竞争力，亟需加强行业规范管理，鼓励优势企业做大做强，淘汰落后企业，优化行业结构，促进行业的可持续发展。

三、发行人销售情况及主要客户

（一）主要产品的销售情况

1、主要产品的产能、产量和销量

单位：台

产品	指标	2018 年	2017 年	2016 年
电梯	产能（台）	3,000	3,000	3,000
	产量（台）	2,793	2,599	2,869
	销量（台）	3,309	2,564	2,438
	产能利用率（%）	93.10	86.63	95.63
	产销率（%）	118.47	98.65	84.98
扶梯、自动人行道	产能（台）	500	500	500
	产量（台）	184	252	277
	销量（台）	272	220	218
	产能利用率（%）	36.80	50.40	55.40
	产销率（%）	147.83	87.30	78.70

报告期内，公司主要产品的产量、销量保持较高规模水平。公司主要采取以销定产的经营模式，主要产品的产销率超过 80%，处于较高水平。

2、销售情况

（1）主要产品销售收入

报告期内，公司主要产品销售收入情况如下表：

单位：万元、%

产品	2018 年		2017 年		2016 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
电梯	41,769.27	88.39	35,271.17	91.42	34,044.67	90.81
扶梯、自动人行道	5,488.43	11.61	3,310.10	8.58	3,446.00	9.19
合计	47,257.70	100.00	38,581.27	100.00	37,490.67	100.00

（2）主要产品销售价格

报告期内，公司主要产品的平均销售价格变动情况如下：

单位：万元/台

产品	2018 年	2017 年	2016 年
电梯	12.62	13.76	13.96
扶梯、自动人行道	20.18	15.05	15.81

报告期内公司主要产品的价格变动情况分析详见本招股说明书“第九节 财务会计信息与管理层分析”之“十二、盈利能力分析”之“（三）毛利和毛利率变动分析”。

（二）报告期内前五名客户销售的具体情况

1、2018 年前五名客户的销售情况

单位：万元、%

序号	客户名称	销售方式	销售内容	金额	占营业收入比重	是否新增
1	四川通用电梯有限公司	经销	电梯、扶梯及自动人行道	4,432.40	9.25	否
2	中建三局集团有限公司	直销	电梯、扶梯及自动人行道	2,585.68	5.40	否
3	吴忠市住房和城乡建设局	直销	电梯、扶梯及自动人行道	2,436.92	5.09	否
4	云南航空房地产开发经营有限公司	直销	电梯、扶梯及自动人行道	1,651.50	3.45	是

序号	客户名称	销售方式	销售内容	金额	占营业收入比重	是否新增
5	比如县人民政府	直销	电梯、扶梯及自动人行道	1,356.22	2.83	否
合计		-	-	12,462.72	26.02	-

2、2017 年前五名客户的销售情况

单位：万元、%

序号	客户名称	销售方式	销售内容	金额	占营业收入比重	是否新增
1	四川通用电梯有限公司	经销	电梯、扶梯及自动人行道	4,693.75	12.04	否
2	连云港市新海医院投资管理有限公司	直销	电梯、扶梯及自动人行道	2,045.56	5.25	是
3	曲靖市智能电梯有限公司	经销	电梯、扶梯及自动人行道	1,898.26	4.87	否
4	济南西城投资开发集团有限公司	直销	电梯、扶梯及自动人行道	1,276.88	3.27	是
5	比如县人民政府	直销	电梯、扶梯及自动人行道	1,118.62	2.87	是
合计		-	-	11,033.07	28.30	-

3、2016 年前五名客户的销售情况

单位：万元、%

序号	客户名称	销售方式	销售内容	金额	占营业收入比重	是否新增
1	四川通用电梯有限公司	经销	电梯、扶梯及自动人行道	4,902.91	12.97	否
2	吴忠市工程项目代理建设管理办公室	直销	电梯、扶梯及自动人行道	1,376.47	3.64	是
3	娄底市万宝新区开发投资有限公司	直销	电梯、扶梯及自动人行道	1,281.56	3.39	是
4	曲靖市智能电梯有限公司	经销	电梯、扶梯及自动人行道	1,054.91	2.79	否
5	升福机电有限公司	经销	电梯、扶梯及自动人行道	1,049.66	2.78	否
合计		-	-	9,665.51	25.57	-

报告期内，发行人销售客户较为分散，不存在对单一客户重大依赖的情况。

报告期内，发行人与前五大客户之间不存在关联关系，发行人董事、监事、高级管理人员和其他核心人员、主要关联方或持有发行人 5%以上股份的股东，在上述客户中未占有任何权益。

四、发行人采购情况及主要供应商

（一）主要原材料及能源的供应情况

1、主要原材料的采购情况

公司产品由各部件组装装配而成，各部件主要来源于自制件、外购件和外协件。公司自制件的主要原材料为普通钢板、不锈钢、角钢、槽钢、工字钢等；公司外购件主要包括主机、导轨、层门装置、变频器、钢丝绳、门机、安全部件等；公司外协件主要系公司对生产的部分零部件委外进行喷塑等简单工序服务，不属于发行人产品的核心零部件或核心工序。

单位：万元、%

分类	名称	2018 年		2017 年		2016 年	
		金额	比例	金额	比例	金额	比例
原材料	钢板	1,233.05	33.11	1,283.83	37.65	1,355.04	42.35
	不锈钢板	1,318.43	35.40	1,091.64	32.02	900.50	28.14
	角钢	356.04	9.56	328.87	9.65	237.46	7.42
	槽钢	383.20	10.29	327.31	9.60	231.89	7.25
	工字钢	177.73	4.77	155.23	4.55	122.29	3.82
	其他	255.51	6.86	222.88	6.54	352.80	11.03
小计		3,723.95	100.00	3,409.77	100.00	3,199.99	100.00
外购件	主机	2,479.82	14.73	2,240.07	13.99	2,784.60	14.82
	导轨	1,841.86	10.94	1,854.80	11.58	1,581.51	8.42
	层门装置	1,065.24	6.33	1,103.51	6.89	1,161.36	6.18
	变频器	913.68	5.43	734.42	4.59	807.18	4.30
	钢丝绳	696.14	4.13	555.22	3.47	675.88	3.60
	门机	577.78	3.43	540.34	3.37	617.19	3.28
	安全部件	169.94	1.01	158.47	0.99	169.52	0.90
	其他	9,095.46	54.01	8,826.14	55.12	10,991.99	58.50
小计		16,839.91	100.00	16,012.96	100.00	18,789.25	100.00
外协件	喷塑	318.11	100.00	191.14	96.11	228.02	90.05
	其他	-	-	7.74	3.89	25.20	9.95
小计		318.11	100.00	198.88	100.00	253.22	100.00

2、原材料价格变动趋势

报告期内，公司主要原材料价格变动情况如下所示：

单位：元

原材料	计量单位	2018 年		2017 年		2016 年
		平均价格	变动幅度	平均价格	变动幅度	平均价格
钢板	吨	4,109.13	7.09%	3,836.97	40.56%	2,729.68
不锈钢板	吨	14,824.44	1.88%	14,551.01	13.62%	12,806.38
角钢	吨	3,973.31	10.91%	3,582.51	25.11%	2,863.53
槽钢	吨	3,984.48	11.65%	3,568.84	47.05%	2,426.88
工字钢	吨	3,990.47	11.63%	3,574.87	42.15%	2,514.91

根据钢铁业协会统计数据，报告期内钢材综合价格指数走势情况如下：



数据来源：wind。

报告期内公司主要原材料采购价格呈持续上升趋势，与大宗商品钢铁的价格走势相符。

报告期内，公司主要外购件价格变动情况如下所示：

单位：元/台（米、套）

原材料	计量单位	2018 年		2017 年		2016 年
		平均价格	变动幅度	平均价格	变动幅度	金额
主机	台	8,391.94	0.81%	8,324.29	-5.62%	8,820.41
导轨	米	37.51	1.51%	36.95	43.42%	25.77

原材料	计量单位	2018 年		2017 年		2016 年
		平均价格	变动幅度	平均价格	变动幅度	金额
层门装置	套	312.64	-3.76%	324.87	18.74%	273.59
变频器	台	3,084.66	4.12%	2,962.56	3.98%	2,849.22
钢丝绳	米	3.48	19.87%	2.90	5.80%	2.74
门机	台	1,874.07	-4.21%	1,956.34	-4.34%	2,045.03
安全部件	套	592.12	1.56%	583.03	-5.16%	614.76

主机、变频器、门机等外购件属于较为标准化的外购件，报告期内上述外购件的采购价格整体较为平稳；导轨、层门装置、钢丝绳等外购件公司需要根据客户的不同需求，对外购件的规格型号作出定制化设计，故报告期内上述外购件平均采购价格变化较大。

3、主要能源采购情况

报告期内，发行人生产所需要的主要能源为电能，最近三年发行人主要的能源采购情况如下：

单位：万元、元/度

项目	2018 年		2017 年		2016 年	
	金额	占营业成本比例	金额	占营业成本比例	金额	占营业成本比例
电能	68.21	0.21%	65.36	0.25%	70.13	0.29%
平均单价	0.88		0.89		0.93	

公司生产所需要的电费占生产成本比重较低，公司所在地区的电力供应总体比较充足，能够保证公司的正常生产经营。

（二）前五名供应商情况

报告期内，公司前五名供应商情况如下：

单位：万元、%

年度	序号	供应商名称	采购金额	占当期材料采购的比例	是否新增
2018 年	1	浙江西子富沃德电机有限公司	1,850.02	8.86	否
	2	苏州金菱电气自动化有限公司	1,537.32	7.36	否
	3	无锡龙仁物资有限公司	1,393.06	6.67	否

年度	序号	供应商名称	采购金额	占当期材料采购的比例	是否新增
	4	宁波欧菱电梯配件有限公司	1,241.48	5.95	否
	5	湖州欧利亚机电科技有限公司	1,154.09	5.53	否
	合计		7,175.97	34.36	-
2017年	1	浙江西子富沃德电机有限公司	1,613.71	8.22	否
	2	无锡龙仁物资有限公司	1,318.97	6.72	否
	3	苏州金菱电气自动化有限公司	1,313.01	6.69	否
	4	湖州欧利亚机电科技有限公司	1,064.89	5.43	否
	5	马拉兹（江苏）电梯导轨有限公司	909.45	4.63	否
	合计		6,220.03	31.70	-
2016年	1	浙江西子富沃德电机有限公司	1,792.88	8.06	否
	2	苏州金菱电气自动化有限公司	1,469.03	6.60	否
	3	无锡龙仁物资有限公司	1,264.06	5.68	否
	4	苏州速菱电梯有限公司	1,148.41	5.16	否
	5	马拉兹（江苏）电梯导轨有限公司	859.84	3.87	否
	合计		6,534.22	29.38	-

公司所在的苏州市吴江区为我国重要的电梯、扶梯及自动人行道的生产基地，原材料供应充足，报告期内前五大供应商较为稳定。

公司不存在向单个供应商的采购比例超过采购总额的 50%或严重依赖于少数供应商的情形。

报告期内前五大供应商中，苏州速菱电梯有限公司系孙国林控制或共同控制的公司，公司共同实际控制人之一徐津于 2018 年 6 月 6 日与孙国林之女孙文洁登记结婚，苏州速菱电梯有限公司成为公司的关联方。除此之外，公司董事、监事、高级管理人员及其他核心人员，主要关联方或持有公司 5%以上股份的股东均与上述前五名供应商不存在任何关联关系。

五、主要固定资产、无形资产

（一）主要固定资产

发行人所拥有的固定资产包括房屋建筑物、机器设备、运输设备及办公设备，截至 2018 年 12 月 31 日，公司固定资产分类明细构成情况如下：

单位：万元

项目	固定资产原值	累计折旧	固定资产账面价值	成新率%
房屋建筑物	3,881.74	1,023.66	2,858.08	73.63
机器设备	2,037.46	633.37	1,404.09	68.91
运输设备	1,091.34	832.92	258.43	23.68
办公及其他设备	262.09	175.11	86.98	33.19
合计	7,272.63	2,665.06	4,607.58	63.36

注：成新率=固定资产账面价值÷固定资产原值×100%

1、房屋建筑物

截至本招股说明书签署日，公司共拥有 5 处不动产权，如下表所示：

序号	证件编号	使用人	坐落	宗地面积/ 房屋建筑 面积（m ² ）	用途	使用期限	权利 性质	他项 权利
1	苏（2017）吴江区不动产权第 9016480 号	通用电梯	七都镇安口路 北侧	33,315.50/ 28,285.95	工业 用地	有效期至 2053.09.16	出让/ 其他	抵押
2	鲁（2018）济南市不动产权第 0220026 号	通用电梯	槐荫区经十路 28988 号乐梦公 寓 1 号楼、2 号 楼 2-1314	21,655.40/ 77.33	商务 办公	2013.03.11 -2053.03.1 0	出让/ 商品 房	无
3	鲁（2018）济南市不动产权第 0220022 号	通用电梯	槐荫区经十路 28988 号乐梦公 寓 1 号楼、2 号 楼 2-1315	21,655.40/ 58.58	商务 办公	2013.03.11 -2053.03.1 0	出让/ 商品 房	无
4	鲁（2018）济南市不动产权第 0220032 号	通用电梯	槐荫区经十路 28988 号乐梦公 寓 1 号楼、2 号 楼 2-1316	21,655.40/ 57.74	商务 办公	2013.03.11 -2053.03.1 0	出让/ 商品 房	无
5	鲁（2018）济南市不动产权第 0220014 号	通用电梯	槐荫区经十路 28988 号乐梦公 寓 1 号楼、2 号 楼 2-1317	21,655.40/ 58.02	商务 办公	2013.03.11 -2053.03.1 0	出让/ 商品 房	无

注 1：发行人将“苏（2017）吴江区不动产权第 9016480 号”不动产抵押给工商银行吴江分行，并办理了“苏（2017）吴江区不动产证明第 9018924 号”《不动产登记证明》。

2018 年 3 月 30 日，发行人通过苏州市吴江区国有建设用地使用权网上出让系统（工业），以 12,840,300.00 元取得宗地编号 WJ-G-2018-024 的国有建设用地使用权，用地面积为 42,801 平方米，坐落于七都镇七都大道北侧，土地用途为工业用地，出让年限为 50 年。同日，苏州市吴江区国土资源局与发行人签署《国有建设用地使用权网上挂牌出让成交确认书》。2018 年 4 月 13 日，苏州

市吴江区国土资源局与发行人签订了合同编号为 3205842018CR0038 的《国有建设用地使用权出让合同》并支付完全部土地出让金，土地证目前正在办理中。

2、租赁取得使用权的房产

截至本招股说明书出具之日，公司对外租赁的房产情况如下：


序号	出租方	地址	面积 (m ²)	租赁金额	租赁期限	租赁用途
1	吴江宇通铜带有限公司	七都镇人民东路吴江宇通铜带内南侧车间	3,168.00	56.8 万/年	2019.05.10-2020.05.09	车间
2	高建	合肥市庐阳区阜阳北路中辰创富大厦北座 1108 室	196.00	8,400 元/月	2016.12.08-2019.12.08	安徽分公司
3	深圳市创兆投资发展有限公司	深圳市龙岗区新屯中路 50 号新屯大厦（创兆广场）综合楼 5 楼 01B 单元	145.00	8,678.25 元/月	2018.10.26-2019.10.25	广东营销服务中心
4	绿地地产集团徐州新城置业有限公司	徐州市云龙区绿地商务城（B7-1 地块）officeD 栋 1 单元 702 室	130.48	50,112 元/年	2017.01.02-2022.01.01	江苏营销服务中心
5	格桑克尊	比如县占噶路一楼	8.50	1,000 元/月	2019.03.17-2019.12.16	西藏比如维保点
6	吴宇飞	福州市台江区群升国际 B 区 1 号楼 2001 单元	135.00	4,500 元/月	2018.10.01-2019.09.30	福建营销服务中心
7	张鹏程	兰州市城关区甘南路 568 号第一单元 17 层 1704 室	154.71	5,600 元/月	2018.09.10-2021.09.09	甘肃营销服务中心
8	张旭东	乌鲁木齐市高新区苏州东街 68 号金邦公寓 1706	135.42	4,166 元/月	2018.09.01-2021.08.30	新疆营销服务中心
9	郑学良	贵阳市南明区花果园 M 区 6 栋 1 单元 28 层 6 号	129.42	3,700 元/月	2018.09.01-2019.08.31	贵州营销服务中心
10	李兵	徐州市云龙区绿地世纪城二期 202-1-3202 号	93.46	2,800 元/月	2018.07.01-2019.06.30	江苏营销服务中心
11	赵建平	蚌埠市固镇现场北岸华府小区 30 栋 402 室	87.66	10,000 元/年	2019.04.18-2020.04.18	安徽蚌埠维保点
12	胡利民	汉川新河开发区红星盈泰街 905 号	92.74	10,500 元/年	2019.03.26-2020.03.26	湖北汉川维保点
13	吴星贝	武汉市江汉区泛海国际居住区-樱海园 6 栋 2 单元 3 层 2 室	165.04	6,500 元/月	2019.03.01-2020.02.29	湖北营销服务中心
14	刘莹	沈阳市浑南新区三义街 2-6 号 1 单元 7 楼 3 室	154.40	5,600 元/月	2018.11.01-2019.10.31	辽宁营销服务中心
15	李杰	营口市宋屯小区 2 单元 H2 号楼 202 室	66.73	7,000 元/年	2018.10.16-2019.10.16	辽宁营口鲅鱼圈维保点
16	欧阳国平	南昌市北京东路与高新大道交叉口西南角尚东	135.26	4,800 元/月	2018.10.20-2019.10.19	江西营销服务中心

序号	出租方	地址	面积 (m ²)	租赁金额	租赁期限	租赁用途
		大道 13 栋 1 单元 801 室				
17	臧乐丹	西安市高新区数字空间小区 1 栋 10614 号	150.81	4,300 元/月	2018.12.01-2020.11.30	陕西营销服务中心
18	宋杰	郑州市郑汴路河南路交叉口西南角财信-圣堤亚娜 9 号楼 1 单元 1004	109.22	4,000 元/月	2019.03.01-2019.09.01	河南营销服务中心
19	刘振华	济南市槐荫区卢浮公馆 13-1-2804	124.00	4,200 元/月	2019.05.05-2019.11.05	山东营销服务中心
20	林福良	昆山市巴城镇新城花园 39#201 室	117.96	1,750 元/月	2018.08.01-2019.07.31	昆山维保点
22	孟李涛	蚌埠市叶集区金天地综合楼 1409	59.61	1,000 元/月	2018.08.05-2019.08.05	安徽六安叶集区维保点
23	吴金娣	蚌埠市新新尚层 5 号楼 2 单元 201 室	136.93	2,300 元/月	2018.07.23-2019.07.22	安徽蚌埠维保点-办公
24	李翠	蚌埠市中财世纪花园 23 栋 2 单元 1501 室	96.41	3,500 元/半年	2019.01.16-2019.07.16	安徽蚌埠怀远县维保点
25	单飞	蚌埠市淮上区陶然北岸 31 栋 1503 室	123.00	1,500 元/月	2018.07.01-2019.06.30	安徽蚌埠-住宿
26	程鹏	石家庄市剑桥春雨 21-2-1001	213.00	5,000 元/月	2018.10.10-2020.10.09	河北营销服务中心
27	杨智	哈尔滨市南岗区西站大街与发展大道交角以南地段恒大珺庭 5 栋 2 单元 18 楼 1 号	145.20	4,200 元/月	2019.03.15-2022.03.14	黑龙江营销服务中心
28	马汉银	孝感市汉北星城 1 栋 902 室	118.00	1,400 元/月	2019.01.01-2019.12.31	湖北汉川维保点
29	高萍	泰州市姜堰区紫星城 9#602	67.00	16,200 元/年	2019.04.01-2020.04.01	泰州姜堰维保点

（二）主要无形资产

1、商标

截至本招股说明书签署日，公司已取得注册商标 5 项，具体情况如下：

序号	商标	注册号	有效期间	核定类别	核定使用商品	取得方式	注册地
1		6609885	2010.03.28 - 2020.03.27	第 7 类	电梯（滑雪运送机除外）；电梯（升降机）；起重机；升降设备；自动梯；可移动楼梯（自动扶梯）；移动楼梯（滚梯）；装卸设备；可移动人行道；带升降设备的立体车库。	原始取得	中国

序号	商标	注册号	有效期间	核定类别	核定使用商品	取得方式	注册地
2		20415522	2017.08.14 - 2027.08.13	第 37 类	机械安装、保养和修理；电梯安装和修理；建筑施工监督；商业摊位及商店的建筑；室内装潢；运载工具故障维修服务；商品房建造；修复磨损或部分损坏的机器；防盗报警系统的安装与修理；建筑用起重机出租。	原始取得	中国
3		28589103	2018.12.07 - 2028.12.06	第 37 类	机械安装、保养和修理；电梯安装和修理；建筑施工监督；商业摊位及商店的建筑；室内装潢；运载工具故障维修服务；商品房建造；修复磨损或部分损坏的机器；防盗报警系统的安装与修理；建筑用起重机出租。	原始取得	中国
4		28600372	2018.12.07 - 2028.12.06	第 7 类	电梯（升降机）；电梯操作装置；电梯用马达；电梯用齿轮传动装置；升降设备；带升降设备的立体车库；起重机；自动扶梯；装卸设备；自动人行道。	原始取得	中国
5		IDM000603090	2015.10.13- 2025.10.13	第 7 类	Lift;kerekan;alat untuk menaikkan;escalator;tangga berjalan(escalator);escalator (escalators);alat pelayanan bonglar muat barang;tROTOAR berjalan;ban kerek.	原始取得	印尼

发行人上述商标权未设置质押、担保等它项权利。

2、专利

截至本招股说明书签署日，公司共拥有 59 项实用新型专利，2 项发明专利，均为自主研发取得，专利权人均为通用电梯，具体情况如下：

序号	申请日	专利类型	专利号	专利名称	有效期限	法律状态
1	2011.10.11	发明	ZL201110306359.8	一种电梯轿厢门装置	20 年	专利权维持
2	2016.08.17	发明	ZL201610674713.5	一种伸缩式护脚板	20 年	专利权维持
3	2010.08.16	实用新型	ZL201020293084.X	一种电梯轿厢	10 年	专利权维持
4	2010.08.16	实用新型	ZL201020293081.6	一种电梯	10 年	专利权维持

序号	申请日	专利类型	专利号	专利名称	有效期限	法律状态
5	2010.08.17	实用新型	ZL201020293874.8	电梯箱体支撑座	10 年	专利权维持
6	2012.08.02	实用新型	ZL201220380617.7	一种自带减震装置的电梯轿厢	10 年	专利权维持
7	2012.08.02	实用新型	ZL201220380538.6	一种电梯	10 年	专利权维持
8	2012.08.02	实用新型	ZL201220380309.4	一种电梯门机	10 年	专利权维持
9	2012.08.02	实用新型	ZL201220380571.9	一种电梯曳引机	10 年	专利权维持
10	2012.08.02	实用新型	ZL201220380331.9	一种通风结构电梯	10 年	专利权维持
11	2012.10.30	实用新型	ZL201220562514.2	一种带有转换器的电梯轿厢	10 年	专利权维持
12	2012.10.30	实用新型	ZL201220562501.5	一种电梯轿厢	10 年	专利权维持
13	2012.10.30	实用新型	ZL201220562334.4	一种电梯曳引绳杆	10 年	专利权维持
14	2012.10.31	实用新型	ZL201220566010.8	一种观光电梯轿厢	10 年	专利权维持
15	2012.10.31	实用新型	ZL201220565166.4	一种具有缓冲防护板的电梯轿厢	10 年	专利权维持
16	2013.08.08	实用新型	ZL201320482956.0	一种带有水冷装置的智能电梯	10 年	专利权维持
17	2013.08.08	实用新型	ZL201320483054.9	一种多功能智能电梯	10 年	专利权维持
18	2013.08.08	实用新型	ZL201320483079.9	一种高强度防振电梯	10 年	专利权维持
19	2013.10.11	实用新型	ZL201320625533.X	一种带有安全缓冲装置的电梯	10 年	专利权维持
20	2013.10.11	实用新型	ZL201320625290.X	一种旋转风机电梯	10 年	专利权维持
21	2014.08.29	实用新型	ZL201420493823.8	一种电梯	10 年	专利权维持
22	2014.08.29	实用新型	ZL201420493822.3	一种电梯门	10 年	专利权维持
23	2014.08.29	实用新型	ZL201420493821.9	一种防火电梯	10 年	专利权维持
24	2014.08.29	实用新型	ZL201420494071.7	一种防振电梯	10 年	专利权维持
25	2014.08.29	实用新型	ZL201420493898.6	一种高安全性能的电梯门	10 年	专利权维持
26	2014.08.29	实用新型	ZL201420494133.4	一种循环通风的电梯	10 年	专利权维持
27	2014.08.29	实用新型	ZL201420494132.X	一种医用电梯	10 年	专利权维持
28	2014.12.30	实用	ZL201420858388.4	一种电梯轿顶	10 年	专利权维持

序号	申请日	专利类型	专利号	专利名称	有效期限	法律状态
		新型				
29	2014.12.30	实用新型	ZL201420857068.7	一种电梯轿厢吊顶	10 年	专利权维持
30	2014.12.30	实用新型	ZL201420857364.7	一种电梯用的曳引带	10 年	专利权维持
31	2014.12.30	实用新型	ZL201420858825.2	一种设于电梯底坑的支撑钢墩	10 年	专利权维持
32	2014.12.30	实用新型	ZL201420858450.X	一种伸缩式轿顶护栏	10 年	专利权维持
33	2014.12.30	实用新型	ZL201420857067.2	一种自动扶梯	10 年	专利权维持
34	2015.09.07	实用新型	ZL201520684060.X	一种电梯的机械阻止装置	10 年	专利权维持
35	2015.09.07	实用新型	ZL201520682605.3	一种电梯曳引绳头的固定装置	10 年	专利权维持
36	2015.09.07	实用新型	ZL201520683295.7	一种自动人行道	10 年	专利权维持
37	2015.11.30	实用新型	ZL201520971834.7	一种对重后置的无机房电梯	10 年	专利权维持
38	2015.11.30	实用新型	ZL201520971190.1	一种高速电梯	10 年	专利权维持
39	2015.11.30	实用新型	ZL201520970179.3	一种家用电梯	10 年	专利权维持
40	2015.12.18	实用新型	ZL201521065708.1	一种电梯对重安全装置	10 年	专利权维持
41	2016.08.17	实用新型	ZL201620888606.8	一种伸缩式护脚板	10 年	专利权维持
42	2017.03.08	实用新型	ZL201720223733.0	一种自动扶梯踏板保护开关	10 年	专利权维持
43	2017.03.16	实用新型	ZL201720258932.5	一种高速电梯的导流机构	10 年	专利权维持
44	2017.03.27	实用新型	ZL201720306618.X	一种家用电梯安装保护装置	10 年	专利权维持
45	2017.03.28	实用新型	ZL201720312997.3	一种高速电梯自动补偿装置	10 年	专利权维持
46	2017.03.28	实用新型	ZL201720313121.0	一种无机房电梯	10 年	专利权维持
47	2017.03.28	实用新型	ZL201720313122.5	一种电梯门板撞击实验装置	10 年	专利权维持
48	2017.09.14	实用新型	ZL201721179896.X	一种电梯称重装置	10 年	专利权维持
49	2017.09.14	实用新型	ZL201721179898.9	一种电梯滑动导靴	10 年	专利权维持
50	2017.09.14	实用新型	ZL201721179900.2	一种电梯门	10 年	专利权维持
51	2017.09.14	实用新型	ZL201721179966.1	一种电梯用滚动轴承	10 年	专利权维持

序号	申请日	专利类型	专利号	专利名称	有效期限	法律状态
52	2017.09.14	实用新型	ZL201721179968.0	一种自动扶梯防踏空的踏板安装结构	10 年	专利权维持
53	2017.09.14	实用新型	ZL201721179932.2	一种自动扶梯踏板防踩空保护装置	10 年	专利权维持
54	2017.09.14	实用新型	ZL201721179967.6	一种自动调节扶手带的自动扶梯	10 年	专利权维持
55	2018.05.08	实用新型	ZL201820680517.3	一种轿式电梯导轨固定结构	10 年	专利权维持
56	2018.05.08	实用新型	ZL201820680475.3	一种轿式电梯	10 年	专利权维持
57	2018.09.19	实用新型	ZL201821538570.6	一种中高速电梯的补偿绳张紧装置	10 年	专利权维持
58	2018.09.19	实用新型	ZL201821536303.5	一种 T 型导轨钻孔定位装置	10 年	专利权维持
59	2018.09.19	实用新型	ZL201821538207.4	一种新型轿厢架系统	10 年	专利权维持
60	2018.09.19	实用新型	ZL201821535744.3	一种电梯曳引钢带端部固定装置	10 年	专利权维持
61	2018.09.19	实用新型	ZL201821535742.4	一种消音结构的电梯轿壁	10 年	专利权维持

3、计算机软件著作权

截至本招股说明书签署日，公司已取得 1 项主要计算机软件著作权，具体情况如下：

序号	登记号	软件名称	首次发表日期	登记日期
1	2017SR654973	通用电梯物联网应用平台 [简称：通用电梯物联网平台]V2.3.13	未发表	2017.11.29

4、域名

发行人拥有并办理备案的网站域名具体情况如下：

序号	主办单位	网站备案号	网站名称	网站首页网址
1	通用电梯	苏 ICP 备 09046656 号	通用电梯股份有限公司	www.ge-lift.com www.ge-lift.cn www.sge-elevator.com

（三）经营许可及经营资质

截至本招股说明书签署日，发行人已取得生产经营所必需的许可经营资质情况如下：

1、《特种设备制造许可证（电梯）》

发行人现持有中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局核发的《中华人民共和国特种设备制造许可证（电梯）》（编号：TS2310588-2021），有效期至 2021 年 4 月 27 日，获准从事下列电梯的制造：

级别	类别	品种	备注
A 级	曳引与强制驱动电梯	曳引驱动乘客电梯	限曳引式客梯：V≤8.0m/s
			限无机房客梯：V≤2.0m/s
			限观光电梯：V≤4.0m/s
			限病床电梯：V≤4.0m/s
B 级	曳引与强制驱动电梯	曳引驱动载货电梯	限曳引式货梯：Q≤5000kg
			限无机房货梯：Q≤3000kg
			限汽车电梯：Q≤5000kg
	自动扶梯与自动人行道	自动扶梯	H≤18.0m
		自动人行道	L≤80.46m
C 级	其他类型电梯	杂物电梯	Q≤250kg
A 级		消防员电梯	限消防电梯：V≤4.0m/s

2、《特种设备安装改造维修许可证（电梯）》

发行人现持有江苏省质量技术监督局核发的《中华人民共和国特种设备安装改造维修许可证（电梯）》（编号：TS3310364-2021），有效期至 2021 年 5 月 20 日，获准从事下列电梯的安装、改造、维修：

类型	施工类别	级别	备注
曳引驱动电梯	安装、改造、维修	A	-
液压驱动电梯	安装、改造、维修	A	-
自动扶梯及自动人行道	安装、改造、维修	A	-
其他类型电梯：杂物电梯	安装、改造、维修	A	-
其他类型电梯：消防员电梯	安装、改造、维修	A	-

3、《对外贸易经营者备案登记表》

发行人持有对外贸易经营者备案登记机关核发的《对外贸易经营者备案登记表》（编号：01804826）。

4、《海关报关单位注册登记证书》

公司持有中华人民共和国吴江海海关核发的《中华人民共和国海关报关单位注册登记证书》（编号：3225930741），注册登记日期为2010年5月10日，有效期为长期。

5、《出入境检验检疫报检企业备案表》

发行人持有江苏省出入境检验检疫局核发的《出入境检验检疫报检企业备案表》（编号：3203601540）。

6、《城镇污水排入排水管网许可证》

发行人持有江苏省苏州市吴江区住房和城乡建设局核发的《城镇污水排入排水管网许可证》（编号：苏吴城排字第20180292号），排水户类型为生活污水，有效期至2023年11月15日。

7、《安全生产标准化证书》

发行人现持有吴江区安全生产监督管理局核发的《安全生产标准化证书》（编号：苏AQB320509JXIII201800732），发行人被认定为安全生产标准化三级企业（机械），有效期至2021年12月。

六、环境保护及安全生产情况

（一）环境保护情况

报告期内，公司正常缴纳各项排污费，严格执行“环境影响评价”和“三同时”制度，同时根据实际生产经营情况，持续保持公司生产经营符合相关要求。

公司的日常生产经营遵守相关环保规定，包括《污水综合排放标准》（GB8978-1996）三级标准、《工业企业厂界环境噪声排放标准》（GB12348-2008）二类标准。公司所属行业不属于重污染行业，生产经营过程中主要产生的污染物为焊接烟尘、职工生活污水、噪音、边角料及生活垃圾等。公司对上述污染物的处理方式如下：焊接烟尘车间内无组织形式排放，通过车间加强通风等措施对周

围环境影响较小，符合《大气污染物综合排放标准》（GB16297-1996）表2无组织排放标准；生活污水由公司排水管网排入苏州市吴江区七都镇污水处理厂集中处理；噪音污染经隔声和减振等措施处理后，厂区周围噪声符合《工业企业厂界环境噪声排放标准》（GB12348-2008）二类标准；边角料由公司统一收集后外销；生活垃圾由吴江区七都镇环境卫生所定期清运。除此之外，公司生产过程中无其他污染物产生。

公司自成立之日以来能够遵守国家有关环保法律、法规、行政规章等，报告期内不存在因违反环境保护法律法规而受到行政处罚的情形。

（二）安全生产情况

根据国务院于2014年7月颁布的《安全生产许可证条例》第二条规定，“国家对矿山企业、建筑施工企业和危险化学品、烟花爆竹、民用爆炸物品生产企业（以下统称企业）实行安全生产许可制度”。

公司为电梯制造、安装、维修企业，不属于矿山企业、建筑施工企业、烟花爆竹、民用爆炸品生产企业；公司的主要产品均不属于危险化学品名录所列示的危险化学品，公司亦不属于危险化学品制造企业；公司不属于《安全生产许可证条例》第二条所列示企业，无需取得安全生产许可证。但根据产品的特性和相关法律法规的规定，电梯产品属于特种设备，其制造、安装、改造、维修须遵守的法律法规包括但不限于：《中华人民共和国特种设备安全法》、《特种设备安全监察条例》和《特种设备质量监督与安全监察规定》等。

根据上述法律法规的规定，国家对电梯产品的制造、安装、改造、修理、维护保养等业务经营实施许可证制度，即从事上述电梯业务的企业须取得国家特种设备安全监督管理部门颁发的业务许可证。报告期内公司已取得《特种设备制造许可证》和《特种设备安装改造维修许可证》，并严格执行《电梯制造与安装安全规范》、《自动扶梯和自动人行道的制造与安装安全规范》等标准。

公司重视企业安全生产工作，加强安全生产管理，建立安全生产责任制，完善安全生产条件，确保安全生产。公司现成立了安全生产小组，公司总经理任组长，负责公司的安全生产管理工作。公司已建立并实施了包括《安全生产管理办

法》等在内的多项安全生产制度。

在日常生产过程中，公司在技术工艺、设备设施、应急救援措施等方面制定了相应的安全对策。技术工艺方面：公司工艺流程设计合理、完善，符合国家各项法律法规的要求；设备设施方面：公司所有生产设备、安全设施均选用正规生产企业制造的产品，均有产品合格证及使用说明书，并定期进行检测维修，不断加强操作人员对生产设备、安全设施使用、维护的培训；应急救援方面：公司已经针对事故特点及关键岗位编制了应急救援预案，建立了应急救援组织，配备了必要的应急救援器材，并根据不同意外事故和紧急情况发生时所需采取的措施，对职工进行了宣讲、训练，制定了相应演练计划并进行定期演练。

发行人在生产经营活动中，一直以来非常重视安全生产和环保，报告期内，发行人未曾发生重大安全事故。

七、核心技术及研发情况

（一）发行人拥有的核心技术情况

1、公司主要核心技术

截至本招股说明书签署日，公司掌握的主要核心技术如下：

序号	技术名称	技术特点和水平	技术来源	专利号/技术类型
1	高速电梯防共振技术	高速电梯紧急制动时，轿厢会短时间内制停，此时对重将以较大的初速度继续上行，引起安全隐患；同时，在电梯运行时，当轿厢导靴的振动接近钢丝绳的共振频率时，轿厢可能会产生垂直振动，需要补偿装置进行限制。传统的补偿装置使用重块进行钢丝绳补偿，进行大高度提升时，可能引发垂直振动，且轿厢紧急制停时，该补偿装置对于基座的冲击力极大。本项技术的构成包括导轨机构、限位钢梁及自动补偿装置，不仅降低了对重冲顶时的冲击力，而且在电梯正常运行时对补偿绳提供阻尼，防止电梯轿厢发生共振现象，保证了电梯运行及加减速时的平稳性及舒适性	自主研发	201720312997.3
2	高速电梯的导流技术	超高速电梯在井道高速往复运行时，气体瞬时被急剧压缩，同时轿厢与井道缝隙处的气体由于流动面积的急剧减少，相对于厢体的速度急剧增加，产生极大的风阻影响，由此带来的噪音与振动给乘坐带来不适，因此需在轿厢及对重上增加导流罩。传统的导流罩为斜顶或圆顶，导流效果并不理想；同时，由于高速风流的作用，有时导流罩自身也会产生振动及极大的噪音；最后，传统的导流罩所提供的检修空间不足，不便于检修。本项技术的构成包括电梯组件及安装于电梯组件外的导流罩，通过半椭球形的上、下导流罩设计有效的降	自主研发	201720258932.5

序号	技术名称	技术特点和水平	技术来源	专利号/技术类型
		低风阻与扰流；通过减震层的设置，能够有效降低导流罩的振动与噪音，提高了高速电梯乘坐舒适性；通过可拆卸结构的导流罩的设置，方便检修		
3	中高速电梯补偿装置技术	电梯运行过程中，轿厢和对重的相对位置不断变化会造成曳引轮两侧钢丝绳自重差异，尤其是在电梯提升高度较高或额定载重较大时，曳引轮两侧钢丝绳自重的差异将更大，对曳引力和曳引机输出转矩造成影响。为了解决上述问题，目前中高速电梯都会采用带张紧装置的钢丝绳进行张紧补偿。但电梯运行过程中如出现急加减速、急停等工况时，作为补偿装置的补偿绳张紧装置容易出现跳动；在安全钳制动等某些极特殊情况下会出现张紧装置大幅度跳动的情况，进而引发电梯事故。该项技术设计的张紧装置有效降低了中高速电梯在急加减速时补偿钢丝绳张紧的影响，确保了电梯的安全性和可靠性	自主研发	201821538570.6
4	大载重货梯技术	采用高效斜齿轮曳引机和交流变频控制拖动系统，优化了电梯结构尤其是轿厢架整体结构，采用了新型的大载重量安全部件，实现载重量 10000kg，额定速度 0.5m/s 的技术指标，实现大载重运货能力	集成创新	非专利技术
5	浅底坑井道保护技术	当轿厢地面的位置高于层站地面时，电梯轿门护脚板可避免乘客踏入井道，系电梯的重要安全设备。对于浅底坑的井道（底坑小于一定深度时），标准的护脚板在轿厢运行到底坑时会被地面挤压导致损坏。若盲目适应浅底坑，减小护脚板的高度，当电梯轿厢发生故障于非平层位置停梯开门时，乘客则有跌入电梯井道的风险，且不满足国标要求。该项技术在降低对底坑深度要求的同时，解决了护脚板高度不够造成检修人员或乘客坠落井道的问题，提高了检修和乘载的安全性，对于浅底坑施工要求的电梯项目如既有建筑加装电梯等具有重要意义	自主研发	201620888606.8
6	无机房电梯技术	传统的主机式的无机房电梯主要使用永磁同步主机曳引钢丝绳，但该类主机曳引轮多置于固定座外侧，导致轿厢重载时主机受力不良，引发噪音和振动。另外，传统无机房电梯还存在两方面不足：其一为兼顾曳引轮和主机安装座，过多占用了井道宽度空间；其二为多采用双轿底轮前置的设置，造成了轿厢偏载，加大了运行振动，影响了电梯的稳定。本项技术包括井道、轿厢、曳引装置及对重装置，通过采用超薄型曳引机，优化减震装置及轿底轮结构，不仅有效降低了井道尺寸要求，节省了土建成本，提高了建筑空间利用率，同时减小轿厢偏载及振动，提高了电梯的稳定性及乘坐舒适性	自主研发	201720313121.0
7	家用电梯安全保护装置技术	家用电梯的主要应用领域为私人房屋或别墅，该类建筑加装电梯可能会同时遇到顶层与底坑空间不足的情况，考虑到必须预留的安装空间和安全空间，有时传统的上、下提拉机构均不能满足要求。本项技术设计了一种新型家用电梯安全保护装置，通过使用该结构，在提高安全部件可靠性的同时，减少了提拉机构对顶层和底坑空间的需求，降低了现场土建要求，提高了家用电梯产品的适用性	自主研发	201720306618.X
8	新型家用电梯技术	传统的家用电梯由于受到井道尺寸的限制，往往使用背包架结构，该种结构存在载重偏置的问题，导致电梯运行时平稳性及舒适性不佳，且若电梯长时间闲置不用，导靴滚轮由于长期受压导致变形，使电梯运行时产生较大振动。本项技术通过使用新式的非偏载式轿厢架结构，将电梯曳引机的受力、振动等全部通过导轨传递至电梯基坑，大大降低电梯振动及噪音，同时紧凑型的结构也更加节省井道需求，提高了住宅空间利用率，节约了土建成本	自主研发	201520970179.3
9	高速消防员电	发行人研发的消防员电梯综合采用了包括特殊结构的防火门、阻水门机和层门装置等系统及自主研发的高速电梯的补	集成创新	非专利技术

序号	技术名称	技术特点和水平	技术来源	专利号/技术类型
	梯技术	偿绳张紧装置等多项技术，保障了在火情发生时，消防员可安全、及时地乘坐电梯进行救援。上述技术中，特殊的防火门结构可有效阻止大火及烟雾向井道蔓延，确保乘坐人员的安全；阻水门机及层门装置可确保消防用水漫入井道时，电梯依然能够正常安全运行；新型的轿厢和轿顶设计，能保证在紧急状态下轿内消防员的自救。该消防员电梯最高梯速达4.0m/s，最大载重量达2000kg		
10	既有建筑加装节能电梯技术	发行人的既有建筑加装节能电梯技术综合采用了轿厢防意外移动技术，高安全红外感光技术等先进技术及发行人自主研发的物联网监测系统、浅底坑井道保护技术、浅底坑用爬梯等多项技术，可满足顶层低至4.0m、底坑深度最小达1.2m的技术指标，极大降低对底坑深度及顶层高度的要求，有效减少了因深挖基坑导致的整改管道、埋线的工程量，使发行人的既有建筑加装电梯具备更高的适应性及市场竞争力	集成创新	非专利技术
12	加装电梯预装配技术	轿式电梯一般情况下需设置机房，并在在机房内设置电梯控制系统及变频器。如为无机房电梯，则需在电梯井外部设置较大的柜体以安装控制系统及变频器。柜体与电梯之间的距离使维保人员进行检修时需另一人在柜体处控制电梯。该情况下，维保人员难以实时对电梯进行控制，且需至少两人协同操作，造成人力资源的浪费。本项技术设计了一种轿式电梯结构，不仅减小了控制柜的空间占用，同时便于后续的维修，减少人力资源的浪费。另外，在电梯安装方面，该项技术将井道分成了标准段和非标段，采用钢结构井道进行分段安装，提高了安装效率及安装精度，大幅减少了施工影响	自主研发	201820680475.3
13	电梯物联网检测技术	由无线中继模块、数据采集模块、电源模块、网络构架及服务器组成。可以实现对电梯各种运行信号、状态、故障数据的监测和采集，并把数据存储在指定的服务器内，还可以自动把故障码以短信的方式发给指定的手机终端，可以在指定的客户端上实时监控和查看各种数据，从而实现电梯的远程监控和远程报警。该系统在故障响应、紧急营救、状态监测和问题排查方面具有重要意义	集成创新	非专利技术

2、核心技术在产品和服务中的运用

截至本招股说明书签署日，公司核心技术在产品和服务中的运用如下：

序号	技术名称	产品应用领域	产品应用时间
1	高速电梯防共振技术	高速垂直电梯	2015 年
2	高速电梯的导流技术		
3	中高速电梯的补偿装置技术		
4	大载重货梯技术	垂直货梯	2019 年
5	浅底坑井道保护技术	垂直电梯	2015 年
6	无机房电梯技术		2017 年
7	家用电梯安全保护装置技术		2015 年
8	新型家用电梯		2015 年
9	高速消防员电梯技术	消防员电梯	2018 年
10	既有建筑加装节能电梯技术	垂直电梯	2018 年

序号	技术名称	产品应用领域	产品应用时间
11	新型钢结构井道电梯技术		2018 年
12	加装电梯预装配技术		2018 年
13	电梯物联网监测技术		2015 年

报告期内，公司核心技术产品占营业收入的比例如下：

单位：万元

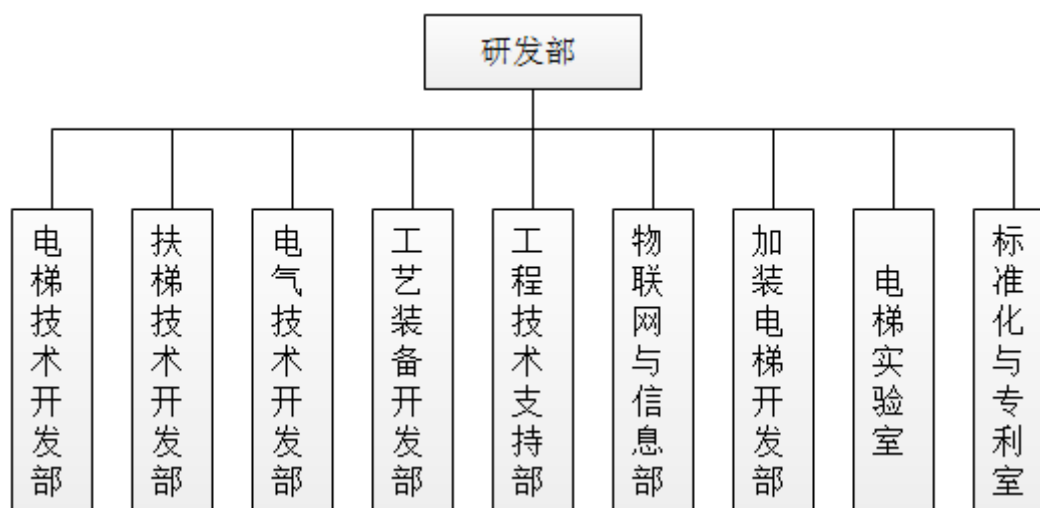
项目	2018 年	2017 年	2016 年
核心技术产品收入	41,769.27	35,271.17	34,044.67
营业收入	47,906.58	38,998.02	37,791.38
占比	87.19%	90.44%	90.09%

（二）研究与开发情况

1、研究机构设置与研发人员构成

（1）组织结构

截至本招股说明书签署日，公司研发机构的组织构成如下：



发行人自成立以来，一直注重技术创新、设备改进和工艺创新，并将其视为公司重要的核心竞争力之一。公司成立了研发部，下设电梯技术开发部、扶梯技术开发部、加装电梯开发部、电气技术开发部、电梯实验室等多个部门，共同完成公司的技术研发任务。公司制定了研发管理制度，形成了以技术研发为中心、相关部门相互协作和与科研院所进行合作的技术研发机制。

公司注重技术人才的培养，推行激励创新的企业文化，通过不断探索，逐步建立了适合自身特点的、能有效激励创新的管理机制。公司依据技术创新、产品开发活动所取得的经济成果，对研发人员或者研发小组进行特别的考核和奖励。

报告期内，公司分别与江南大学、南京工业大学、南京理工大学等多家高等院校进行人才培养、科学研究、技术转化与项目研发合作，建立了产学研长期合作关系；根据双方签订的合作协议，双方合作开发的研究成果所有权归双方共有或优先提供给发行人进行成果转化及产业化。

报告期内，发行人研发投入情况如下：

项目	2018 年	2017 年	2016 年
研发费用（万元）	1,605.28	1,668.18	1,608.71
营业收入（万元）	47,906.58	38,998.02	37,791.38
研发费用占营业收入的比重	3.35%	4.28%	4.26%

（2）研发人员情况

截至 2018 年 12 月 31 日，公司共有研发人员 43 人，占公司员工总数比例为 12.25%，其中核心技术人员 5 人，占公司员工总数比例为 1.42%。公司核心技术人员获得的重要科研成果及奖项情况如下表所示：

名称	专业资质	重要科研成果及获得奖项
顾月江	工程师	一种电梯轿厢门装置（ZL201110306359.8）
		一种家用电梯（ZL201520970179.3）
		一种高速电梯自动补偿装置（ZL201720312997.3）
		一种高速电梯的导流机构（ZL201720258932.5）
		一种轿式电梯（ZL201820680475.3）
		现任第五届全国电梯标准化技术委员会（SAC/TC 196）观察员、获得江苏省市场监督管理局颁发的企业首席质量官证书
廖宏明	工程师	一种自动调节扶手带的自动扶梯（ZL201721179967.6）
		一种自动踏板防踩空保护装置（ZL201721179932.2）
		一种自动扶梯踏板防踩空保护装置（ZL201721179932.2）
高鹏	工程师	一种伸缩式护脚板（ZL201620888606.8）
		一种家用电梯安装保护装置（ZL201720306618.X）

名称	专业资质	重要科研成果及获得奖项
		一种高速电梯自动补偿装置（ZL201720312997.3）
		一种高速电梯的导流机构（ZL201720258932.5）
		一种轿式电梯导轨固定结构（ZL201820680517.3）
于青松	工程师	一种电梯曳引绳头的固定装置（ZL201520682605.3）
		一种防振电梯（ZL201420494071.7）
		一种高安全性能的电梯门（ZL201420493898.6）
		一种医用电梯（ZL201420494132.X）
邹龙斌	-	一种中高速电梯地补偿绳张紧装置（ZL201821538570.6） 一种伸缩式轿顶护栏（ZL201420858450.X）

（2）最近两年核心技术人员变动情况及对发行人的影响

公司通过采取有效的激励机制和人才保护措施，确保了核心技术人员的稳定性，最近两年公司的核心技术人员未发生重大变动。

公司核心技术人员包括顾月江先生、廖宏明先生、高鹏先生、于青松先生、邹龙斌先生，其简历详见本招股说明书“第八节 董事、监事、高级管理人员与公司治理”之“一、公司董事、监事、高级管理人员与其他核心技术人员概况”。

2、研发实力

公司一贯重视科研投入，每年投入销售收入的3%以上用于产品开发，自主创新能力不断增强。发行人自2011年11月获得了由江苏省科学技术厅、江苏省财政厅、江苏省国家税务局、江苏省地方税务局颁发的高新技术企业证书，享受企业所得税15%优惠政策。此外还获得江苏省电梯一体式控制系统工程技术研究中心、苏州市电梯一体式控制系统工程技术研究中心、苏州市级企业技术中心等资质。2017年10月24日，公司技术中心被江苏省经济和信息化委员会、江苏省发展和改革委员会、江苏省科学技术厅、江苏省财政厅、江苏省国家税务局、江苏省地方税务局及中华人民共和国南京海关共同认定为省级企业技术中心。

研发设备方面，发行人建造了高度为92米的5井道电梯试验塔、高度15米的扶梯实验塔，购置了数字声级计、电梯限速器测试系统、扶手带试验机、钢丝绳疲劳试验机、曳引机制动器测试系统、电梯加速度测试仪、门锁寿命试验机、电脑式伺服型万能材料试验机、高低温湿热试验箱、钢丝绳探伤仪等一批先进的

研发设备，具备较强的技术研发实力。截至本招股说明书签署日，发行人已获得 61 项专利，包括 2 项发明专利及 59 项实用新型专利。

发行人先后研发成功的新产品有：8.0m/s 超高速客梯、新型防撞门板、27.3 度自动扶梯、碟式主机无机房客梯、10 吨超重载货梯、极限空间下的小机房客梯、新型无机房电梯等。除 10 吨超重载货梯正在进行型式试验外，其余产品均取得特种设备制造许可证。公司获得的高新技术产品如下：

产品类别	产品型号
乘客电梯	TKJS 曳引式乘客电梯
观光电梯	一体式控制观光电梯
医用电梯	TBJS 型曳引式循环通风性医用病床电梯
载货电梯	THJS 曳引式高稳定性载货电梯
载货电梯	具有循环通风功能的曳引式 3200KG 高负载安全缓冲性高速电梯
自动扶梯	小角度自动扶梯
自动人行道	低噪音高稳定性长距离大角度自动人行道

3、自主研发的在研项目

截至本招股说明书签署日，公司在研项目的有关情况如下：

序号	项目名称	应用领域	研发目标/技术特点	研发阶段
1	无机房钢带曳引电梯	无机房乘客电梯	采用聚氨酯复合钢带、钢带式曳引技术及新式的钢带端部固定装置和安全保护装置，可有效减少噪音与震动，切实提高电梯安全性、提升乘坐体验。相比传统的钢丝绳曳引电梯，钢带曳引电梯更加节省井道宽度空间，可应用于窄井道电梯；另外，钢带曳引电梯使用了较小的轿厢返绳轮，可大大减小电梯安装对顶层高度、地坑深度的要求，提高了该类电梯的适应性	设计试验
2	无机房汽车电梯	无机房汽车电梯	采用永磁同步无齿轮曳引机和交流变频控制拖动系统，优化了轿厢架和主机搁机梁的受力条件，从而有效避免因轿厢受力不均而产生的振动，在节省了机房空间的同时，可实现载重量 3000kg，额定速度 0.5m/s 的技术指标，具备高效、安全的载运汽车能力	设计实验
3	高效节能永磁同步门机	垂直电梯	综合采用永磁电机技术、全闭环控制技术、紧凑型异步门刀等多项技术，可实现力矩、位置和速度的全闭环控制，具备高效技能及大转动力矩的特点	设计试验
4	高精度永磁同步曳引机	垂直电梯	综合采用同轴同步传动技术、数字变频技术、群组电脑组合控制技术、永久自密封轴承技术等多项技术，可实现 0.01% 的精度控制及 1:10000 的速度控制范围，使电梯运行更加平稳流畅，提升乘坐体验及舒适度	设计试验
5	智能控制柜	基础研究	综合采用高性能矢量控制技术、220V 交流电源输入停电救援技术、新型四象限能量回馈技术等多项技术，充分发挥电机性能，采用软件、硬件的容错设计，多类别的故障诊断处理，保证安全运行，实现电梯的智	设计试验

序号	项目名称	应用领域	研发目标/技术特点	研发阶段
			能控制和高效节能环保的能力	
6	企业信息化 建设研究	基础研究	根据发行人情况，建设相关的各类自动化及管理系统，如计算机辅助设计（CAD）系统、计算机辅助生产（CAM）系统及管理信息系统（MIS）等。通过建设上述信息化系统，实现企业生产经营活动及管理活动中各项信息的收集、存储、加工、传输、分析和利用，为企业高层提供决策依据	设计试验

（三）发行人拥有的专业资质、重要科研成果和获得的荣誉

1、发行人拥有的专业资质

截至本招股说明书签署日，关于发行人拥有的专业资质情况请参见本招股说明书“第六节 业务与技术”之“五、主要固定资产、无形资产”之“（三）经营许可及经营资质”。

2、发行人获得的主要荣誉情况

发行人近年来取得的重要荣誉情况如下：

序号	证书名称	发证单位	颁发时间
1	中国电梯协会理事单位	中国电梯协会	2019.4
2	全国质量检验稳定合格产品	中国质量检验协会	2019.3
3	全国产品和服务质量诚信示范企业	中国质量检验协会	2019.3
4	企业资信等级证书（综合信誉 AAA）	联合信用管理有限公司江苏分公司	2019.3
5	2018 年度全国政府采购电梯服务十强供应商	第 14 届全国政府采购集采年会组委会、政府采购信息报社	2019.1
6	江苏省质量信用 AA 级企业	江苏省质量技术监督局、江苏省社会信用体系建设领导小组办公室	2018.12
7	优秀副会长单位	苏州市吴江区智能制造协会	2018.12
8	苏州市质量奖证书	苏州市质量奖评定委员会	2018.9
9	全国质量信得过产品	中国质量检验协会	2018.6
10	电梯品牌价值第 8 位	中国品牌建设促进会	2018.5
11	全国产品和服务质量诚信示范企业	国家质量监督检验检疫总局产品质量申诉处理中心	2018.3
12	全国百佳质量诚信标杆示范企业	国家质量监督检验检疫总局产品质量申诉处理中心	2018.3
13	智能工业示范企业	苏州市吴江区人民政府	2018.3

序号	证书名称	发证单位	颁发时间
14	企业资信等级证书（综合信誉 AAA）	联合信用管理有限公司江苏分公司	2018.2
15	重合同守信用企业证书	苏州市人民政府	2017.8
16	全国电梯行业质量领军企业	中国质量检验协会	2017.6
17	全国产品和服务质量诚信示范企业	中国质量检验协会	2017.3
18	江苏省民营科技企业	江苏省民营科技企业协会	2017.6
19	2017 年电梯行业用户优选最具潜力整体品牌奖	2017 电梯行业用户优先品牌评选组委会	2017
20	江苏名牌产品证书	江苏名牌事业促进会、江苏省产品质量监督管理中心	2016.7
21	江苏省著名商标	江苏省工商行政管理局	2016.12

八、发行人境外经营情况

截至本招股说明书签署日，公司无境外经营情况。

九、发行人未来三年的发展规划及发展目标

（一）公司整体发展目标

通用电梯秉持“精益求精、追求卓越”的企业精神，坚持“创新发展、协同发展、绿色发展、开放发展、共享发展”的科学发展理念，致力于成为国际领先的电梯供应商和服务商。

公司近年来一直以稳步增长的态势成为国内电梯品牌的中坚力量，面对不断增长的电梯市场需求和国内外电梯制造企业的激烈竞争，公司在未来三年将加大投入，逐步实现电梯智能制造转型升级并完善营销服务网络，全面提升智能制造能力和营销服务能力。公司将通过本次募集资金投资建设智能制造生产基地、企业技术研发中心和实验室、营销维保服务网络等促进公司发展的关键项目，为客户提供电梯全生命周期的系统解决方案，为股东创造更大的经济效益，实现公司长期可持续发展的经营目标。

（二）未来三年的发展规划及目标

1、产品与业务发展规划

未来三年公司将实施智能制造战略，进一步加大在智能装备方面的投入，建设电梯智能制造生产线、装配线、物流线、包装线，扩大电梯产能，增强电梯关键部件制造能力及智能制造水平，提升满足用户个性化需求能力，进而推动公司电梯产品走向高端市场。通过智能制造战略的实施，公司生产效率将进一步提高，盈利能力将进一步增强，为实现成为国际领先的电梯供应商和服务商奠定基础。

2、技术创新规划

公司自成立以来，一直注重技术创新、设备改进和工艺创新，并将其视为公司重要的核心竞争力。根据电梯未来的技术发展趋势，结合企业发展战略，公司将继续加大在研发及技术创新方面的投入，购置先进的研发设备及开发设计软硬件、扩大技术研发人才队伍，加强产学研合作，建成国家认可实验室，以缩小与国际知名品牌企业的技术差距；公司将在既有产品的基础上，不断开发各类新型电梯、扶梯及部件，并针对电梯运行物联网监控、电梯信息化管理等业内前瞻性课题进行研发攻关，以实现创新发展，全面提升公司竞争力。

3、人才战略规划

人才是公司发展的重要财富、是管理智慧的源泉、是创新创造的核心。随着公司生产规模的持续扩大，公司将不断健全薪酬体系，借助资本市场完善分配激励机制，留住现有的管理人才和技术人才；同时根据公司的发展战略以及电梯行业的发展趋势，加大高素质人才引进力度，针对性地引进新产品、新工艺研发所需的人力，并通过加强对教育培训体系、人力资源管理系统等的建设，为公司的可持续发展提供人力保障。

4、营销维保服务发展规划

随着我国电梯保有量的大幅增长及老旧电梯数量的逐年增大，以改造、维修为特征的电梯后市场已经成为电梯企业持续发展的重要战略。各大电梯制造企业积极推进服务产业化，纷纷建立以营销维保服务为主导的服务网络，网络建设由

原来的大中型城市向中小城市延伸。公司拟在现有营销网络基础上通过新建扩建分公司及营销服务中心，引进营销人才，壮大营销网络和营销队伍，建立起适应公司未来发展和满足客户日益增长需求的营销维保服务体系。通过“互联网+营销服务”的前市场竞争模式和“物联网+维保服务”的后市场服务模式，实现前后市场并举的营销维保服务模式，扩大电梯销售量和维修保养量，进而提高公司市场占有率及综合盈利能力。

在海外营销服务方面，公司将积极响应国家“一带一路”战略，努力拓展海外业务经销商及合作伙伴，扩大海外市场份额，创造新的盈利增长点。

5、既有建筑加装电梯市场发展规划

2017年2月28日，国务院印发了《“十三五”国家老龄事业发展和养老体系建设规划》，预计到2020年全国60岁以上老年人口将增加到2.55亿人左右，占总人口比重提升到17.8%左右。解决好老年人出行困难问题将是民生工程的头等大事。我国未加装电梯的既有建筑众多，预估大约有5000万户住宅符合加装条件，加装市场总量预计在250万台以上，需求空间巨大。随着国家对既有建筑加装电梯的大力支持，各地既有建筑加装电梯的政策文件陆续出台，各地纷纷对加装电梯提供财政补贴，减少行政审批环节，以提高加装电梯效率，将使加装电梯市场获得迅速发展。

公司将积极响应市场需求，组织设立既有建筑加装电梯事业部，提高对加装电梯市场的响应速度和服务能力。同时公司将增强在既有建筑加装电梯方面的人才储备，提高加装电梯的设计、研发、制造能力，并在布局营销维保服务网络的同时加强对加装电梯市场重点客户的服务能力布局，确保在加装电梯市场发挥应有的积极作用，认真服务广大老年人，帮助大家解决困扰出行的“最后二十米”。

6、收购整合及扩张规划

公司地处的长三角地区系我国电梯产业集聚区之一，各类电梯整机制造企业及配件生产配套厂家众多。公司将根据自身的业务发展水平和发展战略，本着稳健、可控、谨慎的原则，在时机成熟时，以收购、兼并及合资等方式，整合与公司业务相关联的优质企业，实现技术共享、优势互补、规模化生产等目标，有效扩大公司规模并降低公司经营成本，推进公司稳定、可持续发展。

（三）保障发展规划实现的措施

1、严格落实募集资金运用

公司本次发行股票所募集资金是公司实现未来发展战略的基础，公司将严格按照计划组织实施募集资金投资项目的建设，确保项目尽快投产，从而进一步增强公司研发能力以及产品交付能力，巩固和提升公司市场地位。

2、加大高素质人才引进和培养力度

根据发展需要，公司将加快研发、生产、管理、销售等领域高素质人才的引进力度，增加人才储备，同时增加对现有人才的教育培训投入，增强公司人才竞争力。

（四）拟定上述发展计划所依据的假设条件

- 1、公司所处的宏观经济、政治、法律和社会环境比较稳定，在计划期内没有对公司发展产生重大不利的事件出现；
- 2、本公司所在行业及拟投资领域处于正常发展状态，没有出现对公司发展产生重大影响的不可抗力事件；
- 3、本次公司股票发行上市能够成功，募集资金顺利到位；
- 4、募集资金投资项目能够顺利实施，并取得预期收益；
- 5、公司能够持续保持现有管理层、核心技术人员稳定性和连续性；
- 6、公司产品的市场需求、经营所需原材料的供应不会出现重大的突发性变化。

（五）实施上述计划面临的困难

1、公司自有资金难以满足上述规划的需要

电梯行业属于典型的资金密集型行业，为实现规模效益，公司需要大量资金

用于产品研发以及生产规模的扩大。在募集资金到位前，公司融资渠道有限，仅能通过银行贷款和自身利润滚存积累解决，如公司不能通过多渠道保障资金来源，将会制约公司进一步发展。

2、经营管理水平需进一步提升

随着未来募集资金投资项目的顺利实施，公司生产和销售规模将会显著扩大，相关研发、管理、销售、技术等领域高素质人才的数量亦会相应增加，这将对公司人力资源管理、战略规划、生产管理、营销策划、内部控制等方面的能力提出更高的要求，如公司不能及时顺应新形势调整和优化自身管理架构、业务流程和规章制度，将可能无法发挥产销规模扩大所带来的规模效益。

（六）公司在上市后将持续公告有关发展规划实施的情况

公司声明：公司在完成本次公开发行股票并上市之后，将通过定期报告持续公告上述规划的实施情况和公司发展目标的实现情况。

第七节 同业竞争与关联交易

一、独立性情况

发行人自成立以来，严格按照《公司法》、《证券法》等法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，在资产、业务、人员、财务、机构方面与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业之间相互独立，具有完整的业务体系和独立面向市场自主经营的能力。

（一）资产完整

公司拥有开展与业务相关的完整生产经营性资产、原料采购系统、产品销售系统、生产技术和配套设施等。对与生产经营相关的机器设备、原材料、办公设备、专利、商标等资产，公司均合法拥有其所有权或使用权。公司与股东之间的资产产权界定清晰，生产经营场所独立。

（二）人员独立

公司与员工均签订了劳动合同，拥有独立的劳动、人事和薪酬福利制度，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业保持独立。公司建立了健全的法人治理结构，董事、监事及高级管理人员严格按照《公司法》、《公司章程》等相关规定合法产生。公司总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员与核心技术人员均专职在公司工作并领取薪酬，未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务，未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业领薪。公司的财务人员未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职。

（三）财务独立

公司已按照《会计法》、《企业会计准则》及其他财务法规、条例的要求建立了一套独立、完整、规范的财务会计核算体系和财务管理制度，实施严格管理。

公司设立了独立的财务部门，配备了专职财务人员；公司在银行拥有独立的银行账号，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情形；公司作为独立的纳税人，依法独立进行纳税申报和履行缴纳义务，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业混合纳税的情况。

（四）机构独立

公司建立健全了与业务相适应的内部经营管理机构，独立行使经营管理权，依照《公司法》和《公司章程》规定建立了股东大会、董事会、监事会和经理层等组织机构，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业混合经营、合署办公的情况。公司具有独立设立、调整各职能部门的权力，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业机构混同的情形，未发生控股股东、实际控制人干预公司机构设置和生产经营活动的情况。

（五）业务独立

公司目前专注于电梯领域，主要从事电梯、自动扶梯、自动人行道的产品研发、设计、制造、销售、安装、改造及维保业务，公司的业务独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在同业竞争或者显失公平的关联交易。

（六）保荐机构结论性意见

经核查，保荐机构认为：公司成立以来，严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作、独立经营，在资产、人员、财务、机构、业务等方面独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，具有独立完整的经营资产、业务体系及面向市场自主经营的能力。

二、同业竞争情况

（一）控股股东、实际控制人与公司同业竞争情况

公司的控股股东为徐志明、实际控制人为徐志明、牟玉芳、徐斌、徐津，苏州吉亿为公司控股股东、实际控制人的一致行动人。

徐志明、牟玉芳、徐斌、徐津系直系亲属，并于 2016 年 6 月 30 日签署《一致行动协议书》，于 2018 年 8 月 1 日签署《<一致行动协议书>之补充协议》。各方自成为公司股东之日即作为通用电梯的共同实际控制人，均以实际控制人的标准履行相应的信息披露和股份锁定的义务。徐志明、牟玉芳、徐斌、徐津为通用电梯股份有限公司共同实际控制人。

截至本招股说明书签署日，除持有本公司股权，徐志明、徐斌、徐津作为苏州吉亿的出资人外，本公司控股股东、实际控制人及其一致行动人不存在控制其他企业的情况。

（二）控股股东、实际控制人出具的关于避免同业竞争的承诺

截至本招股说明书签署日，发行人控股股东徐志明、实际控制人徐志明、牟玉芳、徐斌、徐津及其一致行动人苏州吉亿出具了《关于避免同业竞争的承诺函》，承诺如下：

“本人/本单位及本人/本单位直接或间接控制的其他公司、合作或联营企业及下属企业目前没有直接或间接地从事任何与发行人的主营业务及其他业务相同或相似的业务；

本人未在任何与发行人存在竞争关系的任何经济实体、机构、经济组织中担任高级管理人员或核心技术人员；

本人/本单位及本人/本单位直接或间接控制的其他公司、合作或联营企业及下属企业，不会直接或间接地以任何方式从事与发行人相同或相似的、对发行人业务构成或可能构成竞争的任何业务，并且保证不进行其他任何损害发行人及其他股东合法权益的活动；

本人/本单位及本人/本单位直接或间接控制的其他公司、合作或联营企业及下属企业，将来面临或可能取得任何与竞争业务有关的投资机会或其它商业机会，在同等条件下赋予发行人该等投资机会或商业机会之优先选择权；

本人/本单位及本人/本单位直接或间接控制的其他公司、合作或联营企业及下属企业如违反上述承诺，本人/本单位将赔偿发行人因此遭受的一切经济损失。

以上承诺在本人/本单位作为发行人的实际控制人/一致行动人期间内持续有效，且是不可撤销的。”

（三）发行人与共同实际控制人之一徐津之配偶的父亲控制或共同控制的企业不存在同业竞争

公司共同实际控制人徐津系控股股东徐志明之子，徐津于 2018 年 6 月 6 日与孙文洁登记结婚，孙文洁之父孙国林控制或共同控制苏州速菱电梯有限公司、中海三菱电梯（苏州）有限公司及苏州怡安家用电梯有限公司。

苏州速菱电梯有限公司的基本情况如下：

中文名称	苏州速菱电梯有限公司	类型	有限责任公司
注册资本	10,080 万元	法定代表人	孙国林
经营范围	电梯、扶梯生产、安装、销售；电梯配件、金属材料销售；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。		
股权结构	孙国林持股比例为 60%，宋羽持股比例为 40%		
成立日期	2012 年 04 月 11 日		
住所	苏州市吴江区桃源镇水家港村 1、6、7 组		
统一社会信用代码	91320509593930472C		

中海三菱电梯（苏州）有限公司的基本情况如下：

中文名称	中海三菱电梯（苏州）有限公司	类型	有限责任公司（港澳台与境内合资）
注册资本	10,800 万元	法定代表人	孙国林
经营范围	电梯、自动扶梯及人行道的生产、改造、安装、维修、销售；机械设备生产、销售；从事公司生产产品同类商品的批发及进出口业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）		
股权结构	苏州速菱持股比例为 50%，中海三菱电梯投资有限公司 50%		
成立日期	2017 年 01 月 03 日		
住所	苏州市吴江区桃源镇华天路 1658 号		
统一社会信用代码	91320509MA1N8QFMXX		

苏州怡安家用电梯有限公司的基本情况如下：

中文名称	苏州怡安家用电梯有限公司	类型	有限责任公司
注册资本	2,188 万元	法定代表人	孙国林
经营范围	家用电梯、自动扶梯生产、销售；电梯配件、五金生产销售；电梯维修服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）		
股权结构	孙国林持股比例为 50%，王社康持股比例为 50%		
成立日期	2012 年 03 月 16 日		
住所	苏州市吴江区桃源镇水家港村 1、6、7 组		
统一社会信用代码	91320509592520578C		

孙国林系浙江湖州市南浔镇人，南浔镇与毗邻的苏州吴江区是国内电梯制造聚集地，区域内形成了规模化的电梯制造产业集群。2018 年 6 月 6 日，徐津与孙文洁登记结婚后，孙文洁之父孙国林控制或共同控制的苏州速菱、中海三菱及苏州怡安成为发行人的关联方。孙国林控制或共同控制的企业成为发行人的关联方，主要系发行人的共同实际控制人徐志明之子徐津与孙国林之女的婚姻关系。孙文洁未持有发行人股份，未在发行人任职或领取薪酬，也未在孙国林控制或共同控制的苏州速菱、中海三菱及苏州怡安担任任何职务或领取薪酬，且未持有苏州速菱、中海三菱及苏州怡安的股权。

徐志明为发行人的控股股东，在发行人处担任董事长兼总经理，徐志明之子徐津仅因持有发行人股份而成为共同实际控制人，而且不是公司董事会成员，对公司经营决策、发展规划等重大事项起核心作用的是徐志明先生。此外，根据共同实际控制人签署的一致行动协议：在协议有效期内，在任意一方拟就有关通用电梯经营发展的重大事项向股东大会、董事会提出议案之前，或在行使股东大会或董事会等事项的表决之前，各方内部先对相关议案或表决事项进行协调，并最终形成一致意见。无论何种原因未达成一致意见的，应按照徐志明的意向进行表决或者作出决定。同时，徐津及发行人其他实际控制人从未直接或间接持有孙国林所控制企业的股权，亦从未在该等企业任职或以其他任何方式参与孙国林所控制企业的实际经营管理。因此，苏州速菱、中海三菱及苏州怡安不属于发行人控股股东或实际控制人控制的企业，孙国林与发行人的实际控制人对对方企业均不构成控制或者重大影响。苏州速菱、中海三菱及苏州怡安与发行人在资产、人员、业务、技术、财务等方面均相互独立。

苏州速菱、中海三菱及苏州怡安与发行人同处于国内电梯制造聚集地，区域内电梯制造及其配套企业较多。报告期内，发行人除了在孙国林成为关联方之前从苏州速菱采购少量扶梯整机组件，与苏州速菱、中海三菱及苏州怡安有少量供应商重叠外，不存在资金往来、共用销售渠道及主要客户重叠的情形。

经核查，保荐机构认为：苏州速菱、中海三菱及苏州怡安不属于发行人控股股东或实际控制人控制的企业，除了因徐津与孙文洁婚姻关系而形成关联关系外，相互之间不存在任何股权或者控制关系，虽然苏州速菱、中海三菱及苏州怡安与发行人存在同业情形，但自创业初期各方即各自独立发展，与发行人在资产、人员、业务、技术、财务等方面均相互独立，业务不存在替代性、竞争性及利益冲突，不构成与发行人的竞争关系，符合《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 28 号》相关规定的要求。

三、关联方及关联关系

根据《公司法》、《企业会计准则第 36 号——关联方披露》等规范性文件关于关联方和关联关系的相关规定，截至本招股说明书签署日，公司的关联方及其关联关系如下：

（一）控股股东、实际控制人

截至本招股说明书签署日，徐志明、牟玉芳、徐斌、徐津为通用电梯的共同实际控制人，具体情况如下：

关联方名称	关联关系
徐志明	控股股东、实际控制人，公司董事长、总经理，直接持有公司 22.33%的股权
牟玉芳	徐志明之配偶，共同实际控制人，直接持有公司 12.54%的股权
徐 斌	徐志明与牟玉芳之子，共同实际控制人，直接持有公司 10.19%的股权
徐 津	徐志明与牟玉芳之子，共同实际控制人，直接持有公司 10.19%的股权
苏州吉亿	控股股东、实际控制人的一致行动人，直接持有公司 7.56%的股权

（二）控股股东、实际控制人控制或者施加重大影响的其他企业

截至本招股说明书签署日，发行人实际控制人徐志明、牟玉芳、徐斌、徐津除持有发行人股份，徐志明、徐斌、徐津作为苏州吉亿的出资人外，不存在控制或者施加重大影响的其他企业的情况。

（三）其他持有公司 5%以上股份的股东

无。

（四）发行人的子公司及参股公司

无。

（五）公司董事、监事及高级管理人员以及与其关系密切的家庭成员

公司董事、监事和高级管理人员情况详见本招股说明书之“第八节 董事、监事、高级管理人员与公司治理”。

公司董事、监事和高级管理人员的关系密切的家庭成员，包括该等人员的配偶、父母、配偶的父母、兄弟姐妹及其配偶、年满 18 周岁的子女及其配偶、配偶的兄弟姐妹和子女配偶的父母，上述人员亦为公司的关联方。

（六）公司董事、监事及高级管理人员及与其关系密切的家庭成员直接或者间接控制、共同控制、施加重大影响或担任董事、高级管理人员的其他企业

截至本招股说明书签署日，发行人董事、监事、高级管理人员及与其关系密切的家庭成员控制、共同控制、施加重大影响或担任董事、高级管理人员的其他企业如下表：

序号	企业名称	关联关系
1	苏州速菱电梯有限公司	实际控制人徐津配偶之父亲孙国林担任执行董事，持有其 60%的股权
2	中海三菱电梯（苏州）有限公司	实际控制人徐津配偶之父孙国林担任董事长兼总经理，苏州速菱持有其 50%的股权
3	苏州怡安家用电梯有限公司	实际控制人徐津配偶之父孙国林担任董事长兼总经理，持有其 50%的股权
4	吴江市中邦涂料有限公司	董事、副总经理、财务负责人张建林配偶之兄孙斌持股 100%
5	江苏通润装备科技股份有限公司	独立董事俞雪华担任独立董事
6	苏州金螳螂建筑装饰股份有限公司	独立董事俞雪华担任独立董事
7	江苏恒立液压股份有限公司	独立董事俞雪华担任独立董事
8	苏州规划设计研究院股份有限公司	独立董事俞雪华担任独立董事
9	固德电材系统（苏州）股份有限公司	独立董事周喻担任董事
10	江苏震宇震律师事务所	独立董事周喻担任副主任
11	苏州米拓企业管理合伙企业（有限合伙）	独立董事赵芳担任执行事务合伙人且持有 7.14%的出资份额
12	苏州米拓财税咨询事务所（有限合伙）	独立董事赵芳担任执行事务合伙人且持有 50%的出资份额
13	苏州工业园区迨吉文化传播有限责任公司	独立董事赵芳担任执行董事且持有 50%股权的公司

注：2018 年 6 月 6 日，徐志明之子徐津与孙文洁登记结婚，孙文洁之父孙国林控制或共同控制的苏州速菱电梯有限公司、中海三菱电梯（苏州）有限公司、苏州怡安家用电梯有限公司成为发行人的关联方。

（七）其他关联方

报告期内，公司的其他关联方明细如下：

序号	自然人/法人名称	关联关系	备注
1	徐方奇	曾任公司董事（2016 年 5 月 26 日-2017 年 10 月 13 日）	离任
2	陆庆元	曾任公司董事（2016 年 5 月 26 日-2017 年 10 月 13 日）	离任
3	沈建荣	曾任公司董事（2016 年 5 月 26 日-2017 年 10 月 13 日）	离任
4	尹北京	公司董事尹金根之胞兄	-
5	吴江苏通线缆有限公司	牟玉芳曾担任法定代表人并持股 70%的企业	2016 年 3 月注销
6	吴江市升通电梯配件厂	董事孙峰配偶之兄丁国强曾持股 100%的企业	2017 年 12 月注销
7	上海百甚贸易中心	曾任公司董事的徐方奇独资设立的企业	2017 年 5 月注销

序号	自然人/法人名称	关联关系	备注
8	吴江亿锦纺织贸易有限公司	曾任公司董事的徐方奇之姐的配偶陈根明独资设立的公司	-

注：徐方奇、陆庆元、沈建荣等关联自然人的关系密切的家庭成员，包括配偶、父母、配偶的父母、兄弟姐妹及其配偶、年满十八周岁的子女及其配偶、配偶的兄弟姐妹和子女配偶的父母等，均亦为报告期内曾经的发行人关联自然人。

四、关联交易

发行人具有独立、完整的产供销体系，对股东及其他关联方不存在依赖关系。报告期内，公司发生的关联交易具体如下：

（一）经常性关联交易

1、关键管理人员薪酬

2016 年度、2017 年度及 2018 年度，本公司董事、监事、高级管理人员薪酬总额分别为 237.50 万元、353.97 万元、296.46 万元。2018 年度董事、监事及高级管理人员薪酬总额较上年度有所下降，主要是董事人员的变动，2017 年 10 月，沈建荣、徐方奇、陆庆元自愿辞去公司董事职务。

发行人向董事、监事、高级管理人员支付报酬的具体情况详见本招股说明书“第八节 董事、监事、高级管理人员与公司治理”之“四、董事、监事、高级管理人员及其他核心人员薪酬情况”。

2、向关联方采购商品

单位：万元

关联方	关联交易内容	2018 年	2017 年	2016 年
吴江市升通电梯配件厂	采购材料	-	95.60	285.06
占当年度采购总额的比例	-	0.00%	0.49%	1.28%

吴江市升通电梯配件厂系发行人董事孙峰配偶之兄丁国强曾持股 100%的企业，该企业主要从事电梯配件的生产销售，生产规模较小，已于 2017 年 12 月注销。报告期内，发行人从该企业采购了少量的对重铁（块）等辅助电梯配件，占采购总额的比例极低，分别为 1.28%、0.49%、0.00%。发行人与上述关联方的交易价格参照市场价格确定，采购价格公允。

（二）偶发性关联交易

1、关联方资金拆借情况

（1）向关联方拆出资金

报告期内，发行人与其关联方存在短期的资金拆出情形，具体情况如下：

所属期间	拆出方	拆入方	拆出金额（万元）	收回金额（万元）
2016 年度	发行人	徐志明	600.00	907.41
		牟玉芳	-	3,480.00
		徐斌	-	14.68
		尹金根	2.00	3,382.00
		徐宝元	-	4,054.70
		陆庆元	50.40	182.40
		顾月江	-	30.00
		合计	652.40	12,051.19

报告期内，发行人向关联方拆出资金金额较少，主要发生在发行人股改基准日 2016 年 3 月 31 日之前。同时，发行人在股改基准日 2016 年 3 月 31 日之前全部收回了以前年度（含 2016 年度）向关联方拆出的资金。

（2）关联方资金占用利息

单位：万元

项目	2018 年	2017 年	2016 年
关联方资金占用费	-	744.81	-

注：公司报告期资金拆借利率按照中国人民银行同期限贷款利率计算。

2015 年及 2016 年度，发行人与部分关联方存在资金拆借的情况。发行人与关联方的资金拆借主要系相互资金支持而发生的短期内的资金拆入拆出，资金拆入拆出的期限短、次数多，未商定计息条款，故实际占用当时未计提利息。

为了进一步完善公司规范治理，保护股东权益，经与各关联方沟通，公司决定拟自 2015 年 1 月 1 日至占用资金本金归还日，参照同期银行一年期贷款利率向各关联方补充计算并收取资金占用利息。2017 年 10 月 20 日，公司召开第一届董事会第十次会议，审议通过了《关于对 2015 年、2016 年公司关联方占用公

司资金进行补充计息并收取利息的议案》和《关于对 2015 年公司占用关联方资金进行补充计息并支付利息的议案》，累计收取关联方资金占用利息 744.81 万元。2017 年 11 月 7 日，发行人召开 2017 年第五次临时股东大会，审议通过了上述议案。

关联方资金拆借收取的利息金额占发行人利润总额比例较低，对发行人经营业绩不存在重大影响。发行人报告期向关联方拆借资金，不会对发行人独立性产生影响，不存在对关联方的资金依赖，也不存在关联方为发行人分摊成本费用情形。

报告期内发行人与关联方的资金拆借行为对发行人经营业绩、独立性不存在重大不利影响，发行人现已建立了完善的关联交易内部控制制度，严格规范与关联方之间的资金往来，杜绝关联方占用发行人资金的情况。

2、关联方担保

报告期内，发行人的关联方为公司提供担保的情况如下：

担保方名称	被担保方	担保金额(万元)	起始日	到期日	是否履行完毕
徐志明、牟玉芳	通用电梯	1,000.00	2016-8-31	2017-8-30	是
徐志明、牟玉芳	通用电梯	1,000.00	2017-8-18	2018-8-17	是
徐志明、牟玉芳	通用电梯	1,000.00	2018-7-18	2019-7-17	否

报告期内，发行人不存在为关联方提供担保的情况。

（三）关联方应收应付款项余额

报告期内，公司各期末与关联方应收应付款项余额如下：

单位：万元

项目名称	关联方	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
其他应付款	尹北京	-	55.70	55.70
应付账款	吴江市升通电梯配件厂	-	-	27.53

（四）关联交易简易汇总表

报告期内，公司关联交易简要汇总情况如下：

关联方名称	交易内容	年份	金额	交易性质
公司董事、监事、高级管理人员	薪酬	2016 年、2017 年、2018 年	237.50 万元、353.97 万元和 296.46 万元	经常性
吴江市升通电梯配件厂	材料采购	2016 年、2017 年	285.06 万元、95.60 万元	经常性
徐志明等七人	向关联方拆出资金	2016 年 1-3 月	拆出 652.40 万元、收回 12,051.19 万元	偶发性
徐志明等七人	关联方资金占用利息	2017 年	744.81 万元	偶发性
徐志明、牟玉芳	担保	2018 年	1,000 万元	偶发性

（五）关联交易对公司财务状况和经营成果的影响

公司具有独立的采购、营销、销售系统。报告期内，公司与关联方发生的关联交易不存在损害公司及其他非关联股东利益的情形，对公司正常的生产经营活动未产生重大影响，且未对公司的财务状况及经营成果产生不利影响。

（六）比照关联交易披露

报告期内，发行人存在曾经向现有的关联方采购的情形。发行人于 2018 年 6 月新增关联方苏州速菱电梯有限公司、中海三菱电梯（苏州）有限公司、苏州怡安家用电梯有限公司。2018 年 6 月 6 日，发行人共同实际控制人徐志明之子徐津与孙文洁登记结婚，孙文洁之父孙国林控制或共同控制的苏州速菱、中海三菱、苏州怡安成为发行人的关联方法人。

报告期内，在苏州速菱成为关联方之前，发行人于 2016 年-2018 年 3 月从苏州速菱采购少量扶梯整机组件，具体情况如下：

单位：万元

项目	交易内容	2018 年	2017 年	2016 年
向苏州速菱采购金额	扶梯整机组件	71.23	349.48	1,148.41
占当年度发行人采购总额的比例		0.34%	1.78%	5.16%
占当年度苏州速菱营业收入的比例		1.87%	5.42%	17.54%

在苏州速菱成为关联方之前，报告期内发行人向其采购材料的金额较小，占当期采购总额的比例分别为 5.16%、1.78%和 0.34%；苏州速菱向发行人的销售额占其当年营业收入的比例也相对较小并逐年下滑，分别为 17.54%、5.42%和 1.87%。2017 年发行人由于扶梯出货量下降以及从其他第三方采购的扶梯组件量加大，对苏州速菱的采购额大幅度减少，并在苏州速菱成为发行人关联方之后不再向其采购，没有发生关联交易。

报告期内，公司各期末与苏州速菱应收应付款项余额如下：

单位：万元

项目名称	关联方	2018 年	2017 年	2016 年
应付账款	苏州速菱电梯有限公司	-	-	45.46
预付账款	苏州速菱电梯有限公司	-	6.89	-

报告期内，发行人与苏州速菱相互之间业务独立，不存在依赖关系，上述采购业务的交易价格参照市场价格确定，采购价格公允。

五、报告期关联交易的履行程序情况及独立董事意见

为规范公司与关联方之间的关联交易，维护公司股东特别是中小股东的合法权益，根据《公司法》、《证券法》等有关法律法规、部门规章及其他规范性文件的相关规定，公司在《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《关联交易管理办法》等公司制度中对关联方及关联交易的类型、关联方的回避措施、关联交易的披露及独立董事的作用等方面进行了严格规定。

报告期内，公司发生的关联交易已严格按照当时的公司章程和内部治理文件的规定履行了相关程序。本公司独立董事就公司关联交易及公司与苏州速菱交易情况的公允性以及履行法定批准程序的情况发表意见如下：

2016 年至 2018 年，公司已经发生、正在履行的关联交易是基于公司实际情况产生的，符合公司发展的需要；关联交易遵循了平等、自愿、等价的原则，价格合理，符合公司和全体股东的利益，不存在损害公司、股东利益的情况；公司的关联交易决策程序符合《公司法》、《证券法》等有关法律法规和《公司章程》的相关规定。

2016 年至 2018 年 3 月期间，公司与苏州速菱电梯有限公司的交易均是基于公司实际情况产生的，符合公司发展的需要；相关交易遵循了平等、自愿、等价的原则，交易价格公允，符合公司和全体股东的利益，不存在损害公司、股东利益的情况。

六、公司规范和减少关联交易的措施

发行人的技术、研发、生产、销售、财务、行政等部门均独立于主要股东，是独立、完整的体系，关联交易比重很小。对于不可避免的关联交易，公司将严格执行公司章程制定的关联交易程序、回避制度和信息披露制度，并进一步完善独立董事制度，加强独立董事对关联交易的监督，进一步健全公司治理结构和内控制度，保证关联交易的公平、公正、公允，避免关联交易损害公司及股东的利益。

此外，公司控股股东、实际控制人及其一致行动人、全体董事、监事、高级管理人员出具了《关于减少及规范关联交易的承诺函》，承诺如下：

“1、避免资金占用

截至本承诺函出具之日，本人/本单位及本人/本单位的关联方不存在以委托管理、借款、代偿债务、代垫款项或其他任何方式占用发行人资金、资产等资源的情形。

本人/本单位将严格遵守相关法律法规及发行人公司章程、资金管理等制度的规定，杜绝以任何方式占用发行人资金、资产等资源的任何行为，在任何情况下不要求发行人为本人/本单位及本人/本单位的关联方提供任何形式的担保，不从事损害发行人及其他股东合法权益的行为。

2、减少和规范关联交易

本人/本单位将尽量避免和减少本人/本单位与发行人之间的关联交易，对于无法避免或有合理原因而发生的关联交易，将遵循公平、公正、公允和等价有偿的原则进行，交易价格按市场公认的合理价格确定，按相关法律、法规以及规范性文件的规定履行交易审批程序及信息披露义务，依法签订协议，切实保护发行

人及发行人其他股东利益，保证不通过关联交易损害发行人及发行人股东的合法权益。

3、违反承诺的措施

本人/本单位如违反上述承诺所得收益将归属于发行人，因此给发行人或投资者造成损失的，将依法对发行人或投资者进行赔偿。”

第八节 董事、监事、高级管理人员与公司治理

一、董事、监事、高级管理人员与其他核心人员概况

（一）董事

公司董事会由 9 名董事组成，其中独立董事 3 名。公司董事由股东大会选举产生，任期三年，任期届满可连选连任，独立董事连任不得超过两届。公司现任董事的基本情况如下表所示：

姓名	职务	任期	提名人	选聘会议
徐志明	董事长、总经理	2019 年 3 月-2022 年 3 月	董事会	2019 年 3 月 25 日 2019 年第一次临时股东大会选举
张建林	董事、副总经理、财务负责人	2019 年 3 月-2022 年 3 月		
尹金根	董事、副总经理	2019 年 3 月-2022 年 3 月		
孙 峰	董事、财务经理	2019 年 3 月-2022 年 3 月		
孙建平	董事、工程部副总经理	2019 年 3 月-2022 年 3 月		
顾月江	董事、技术总监	2019 年 3 月-2022 年 3 月	董事会	2019 年 3 月 25 日 2019 年第一次临时股东大会选举
周 喻	独立董事	2019 年 3 月-2022 年 3 月		
赵 芳	独立董事	2019 年 3 月-2022 年 3 月		
俞雪华	独立董事	2019 年 3 月-2022 年 3 月		

上述各位董事简历如下：

1、徐志明先生：1964 年 12 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，汉族，本科学历。1985 年 9 月至 1992 年 3 月在吴江市特种电缆厂销售部任销售员；1992 年 4 月至 1998 年 12 月在吴江市华东通信电缆厂任副总经理；1999 年 1 月至 2007 年 7 月在吴江市华中通信电缆厂任总经理；2007 年 8 月至 2016 年 5 月任通用有限执行董事、总经理；2016 年 5 月至今任公司董事长兼总经理。

2、张建林先生：1973 年 7 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，汉族，本科学历。1992 年 4 月至 1998 年 12 月在吴江市华东通信电缆厂任办公室主任；1999 年 1 月至 2007 年 7 月在吴江市华中通信电缆厂财务部任财务部经理；2007 年 8 月至 2016 年 5 月任通用有限副总经理；2016 年 5 月至 2017 年 10 月兼任公

司董事会秘书；2016年5月至2019年3月任公司董事、副总经理；2019年3月至今任公司董事、副总经理、财务负责人。

3、尹金根先生：1965年8月出生，中国国籍，无境外永久居留权，汉族，本科学历。1992年4月至1998年12月在吴江市华东通信电缆厂销售部任销售员；1999年1月至2007年12月在吴江市华中通信电缆厂销售部任销售员；2008年1月至2016年5月任通用有限副总经理；2016年5月至今任公司董事、副总经理。

4、孙峰先生：1980年1月出生，中国国籍，无境外永久居留权，汉族，本科学历。1999年1月至1999年8月在吴江国税局七都分局代理所实习；1999年9月至2007年12月在吴江市华中通信电缆厂财务部担任出纳兼助理会计；2008年1月至2016年5月在通用有限财务部担任会计、财务部经理；2016年5月至2019年3月任公司董事、财务负责人；2019年3月至今任公司董事、财务经理。

5、顾月江先生：1980年11月出生，中国国籍，无境外永久居留权，汉族，本科学历。1997年7月至2003年7月在浙江巨人电梯有限公司任技术操作工；2003年7月至2007年8月在浙江屹立电梯有限公司任技术部经理；2007年8月至2016年5月任通用有限副总经理；2016年5月至今任公司董事、技术总监。

6、孙建平先生：1970年10月出生，中国国籍，无境外永久居留权，汉族，中专学历。1992年9月至1999年9月在苏州市吴江特种电缆厂任设备部经理；1999年10月至2007年12月在吴江市华中通信电缆厂任设备部副总经理；2008年1月至2016年5月任通用有限工程部副总经理；2016年5月至今任公司董事、工程部副总经理。

7、周喻先生：1975年3月出生，中国国籍，男，无境外永久居留权，汉族，本科学历。1999年至今在江苏震宇震律师事务所工作，历任律师助理、律师、副主任律师等职务；2015年3月至今在固德电材系统（苏州）股份有限公司任董事；2017年11月至今任公司独立董事。

8、赵芳女士：1979年1月出生，中国国籍，无境外永久居留权，汉族，研究生学历。2002年至2004年在旭化成电子材料（苏州）有限公司任财务总监；2004年至2006年在江苏华星会计师事务所任审计助理；2006年至2009年在旭

有机材树脂（南通）有限公司任财务总监；2009 年至今在苏州工业园区服务外包职业学院担任会计教师，2017 年 11 月至今任公司独立董事。赵芳女士目前兼任苏州米拓企业管理合伙企业（有限合伙）执行事务合伙人、苏州米拓财税咨询事务所(有限合伙) 执行事务合伙人和苏州工业园区迨吉文化传播有限责任公司执行董事。

9、俞雪华先生：1963 年 6 月出生，中国国籍，男，无境外永久居留权，汉族，研究生学历。1984 年 7 月至 1993 年 8 月在南京农业大学经济管理学院任讲师；1993 年 9 月至今在苏州大学东吴商学院任副教授；2017 年 11 月至今任公司独立董事。俞雪华先生目前兼任苏州金螳螂建筑装饰股份有限公司（股票代码：002081）、江苏恒立液压股份有限公司（股票代码：601100）、江苏通润装备科技股份有限公司（股票代码：002150）、苏州规划设计研究院股份有限公司的独立董事。

（二）监事

公司监事会由 3 名监事组成，其中股东代表监事 2 名，职工代表监事 1 名。股东代表出任的监事由公司股东大会选举产生，职工代表监事由公司职工代表大会选举产生，监事任期三年，任期届满可连选连任。

姓名	职务	任期	提名人	选聘会议
沈 建	监事会主席	2019 年 3 月-2022 年 3 月	全体发起人	2019 年 3 月 25 日 2019 年第一次临时股东大会选举
张建国	监事	2019 年 3 月-2022 年 3 月		
孙正权	职工代表监事	2019 年 3 月-2022 年 3 月	职工代表大会	2019 年 3 月 6 日发行人职工代表大会选举

公司现任监事简历如下：

1、沈建先生：1984 年 10 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，汉族，高中学历。2002 年 8 月至 2007 年 2 月在江苏亨通光电股份有限公司任职工；2007 年 3 月至 2008 年 4 月在吴江市华中通信电缆厂任设备部机修工；2008 年 5 月至 2016 年 5 月在通用有限生产部任车间主任；2016 年 5 月至今任公司生产部车间主任、监事会主席。

2、张建国先生：1972 年 6 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，汉族，

中专学历。1987年至2001年在七都供销社百货部任组长；2002年2月至2008年7月在吴江市华中通信电缆厂任护套组组长；2008年7月至2016年5月在通用有限任生产部职工；2016年5月至今任公司生产部、采购部职工、监事。

3、孙正权先生：1987年1月出生，中国国籍，无境外永久居留权，汉族，高中学历。2007年至2008年2月，在双塔集团公司任光纤测试员；2007年7月至2016年5月在通用有限任职员；2016年5月至今任公司工程部职工、职工代表监事。

（三）高级管理人员

公司高级管理人员包括公司总经理、副总经理、财务负责人与董事会秘书，任职情况如下：

姓 名	职 务	任 期
徐志明	董事长、总经理	2019年3月-2022年3月
张建林	董事、副总经理、财务负责人	2019年3月-2022年3月
尹金根	董事、副总经理	2019年3月-2022年3月
李 彪	董事会秘书、副总经理	2019年3月-2022年3月

公司现任高级管理人员简历如下：

1、徐志明先生：现任公司董事长、总经理，个人简历见本节“一、董事、监事、高级管理人员与其他核心人员概况”之“（一）董事”。

2、张建林先生：现任公司董事、副总经理、财务负责人，个人简历见本节“一、董事、监事、高级管理人员与其他核心人员概况”之“（一）董事”。

3、尹金根先生：现任公司董事、副总经理，个人简历见本节“一、董事、监事、高级管理人员与其他核心人员概况”之“（一）董事”。

4、李彪先生：1985年3月出生，中国国籍，无境外永久居留权，汉族，研究生学历。2013年6月至2015年3月在北京国枫（上海）律师事务所历任律师助理、律师；2015年4月至2017年8月在无锡顺达智能自动化工程股份有限公司历任证券部长、董事；2017年10月至今任公司副总经理、董事会秘书。

（四）其他核心人员

公司其他核心人员全部为核心技术人员，基本情况如下：

1、顾月江先生：现任公司董事，个人简历见本节“一、董事、监事、高级管理人员与其他核心人员概况”之“（一）董事”。

2、廖宏明先生：1973年4月出生，中国国籍，无境外永久居留权，汉族，大专学历，工程师。2006年4月至2014年3月在沃克斯电梯（中国）有限公司任技术部扶梯技术经理；2014年3月至2016年5月在通用有限任技术部扶梯经理；2016年5月至今任公司技术部扶梯技术经理。

3、高鹏先生：1983年7月出生，中国国籍，无境外永久居留权，汉族，本科学历，工程师。2007年7月至2009年3月在上汽通用五菱汽车股份有限公司采购物流部任采购员；2009年4月至2016年5月在通用有限任技术部技术员；2016年5月至今任公司技术部技术员。

4、邹龙斌先生：1988年12月出生，中国国籍，无境外永久居留权，汉族，大专学历。2009年1月至2011年6月在昆山中卡通动画制作有限公司任动画制作；2011年6月至2016年5月在通用有限任技术部技术员；2016年5月至今任公司技术部技术员。

5、于青松先生：1985年12月出生，中国国籍，无境外永久居留权，汉族，本科学历，工程师。2007年4月至2011年3月在通用有限任技术员；2011年4月至2011年10月在苏州恒昇新能源股份有限公司任设备部员工；2011年10月至2016年5月在通用有限技术部任技术员；2016年5月至今任公司技术部技术员。

二、董事、监事、高级管理人员、其他核心人员及其近亲属持有发行人股份的情况

截至本招股说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员、其他核心人员及其近亲属直接和间接持有公司股份情况如下表所示：

单位：万股

姓名	公司任职或亲属关系	直接持股	间接持股	持股比例
徐志明	董事长、总经理	4,021.92	544.48	25.35%
牟玉芳	行政部员工，徐志明之妻	2,257.92	-	12.54%
徐 斌	销售经理，徐志明和牟玉芳之子	1,834.56	408.36	12.46%
徐 津	采购经理，徐志明和牟玉芳之子	1,834.56	408.36	12.46%
尹金根	董事、副总经理；徐志明之妹夫	564.48	-	3.13%
孙 峰	董事、财务经理；徐志明之外甥	282.24	-	1.57%
徐宝元	物流经理，徐志明之兄	282.24	-	1.57%
孙海荣	采购主管，徐志明之姐夫	282.24	-	1.57%
徐方奇	销售经理，徐志明之兄徐宝元之女婿	282.24	-	1.57%
张建林	董事、副总经理、财务负责人	282.24	-	1.57%
孙建平	董事、工程部副总经理	211.68	-	1.18%
顾月江	董事、技术总监	211.68	-	1.18%
李 彪	董事会秘书、副总经理	50.00	-	0.28%
周 喻	独立董事	-	-	-
赵 芳	独立董事	-	-	-
俞雪华	独立董事	-	-	-
沈 建	监事会主席	-	-	-
张建国	监事	-	-	-
孙正权	职工代表监事	-	-	-
廖宏明	技术部扶梯技术经理	-	-	-
高 鹏	技术部技术员	-	-	-
邹龙斌	技术部技术员	-	-	-
于青松	技术部技术员	-	-	-

截至本招股说明书签署日，发行人董事、监事、高级管理人员、其他核心人员及其近亲属直接或间接持有的发行人股份不存在被质押、冻结或其他有争议的情形。

三、董事、监事、高级管理人员及其他核心人员对外投资情况

截至本招股说明书签署日，除了对公司投资以外，公司董事、监事、高级管

理人员与其他核心人员的对外投资情况如下表所示：

姓名	公司职务	被投资企业名称	出资/持股比例	被投资企业注册资本/出资额（万元）
徐志明	董事长、总经理	苏州吉亿企业管理合伙企业（有限合伙）	40.00%	500.00
赵 芳	独立董事	苏州米拓投资管理合伙企业（有限合伙）	7.14%	280.00
赵 芳	独立董事	苏州米拓财税咨询事务所（有限合伙）	50.00%	100.00
赵 芳	独立董事	苏州工业园区迨吉文化传播有限公司	50.00%	100.00
周喻	独立董事	江苏震宇震律师事务所	12.50%	10.00

上述对外投资不存在与公司利益冲突的情况；除上述对外投资情况外，公司董事、监事、高级管理人员及其他核心人员不存在其他对外投资的情形。

四、董事、监事、高级管理人员及其他核心人员薪酬情况

（一）薪酬的组成、确定依据、所履行的程序及其比重

除独立董事外，公司董事、监事、高级管理人员和其他核心人员的薪酬由基本工资、岗位工资、绩效工资、奖金、社会保障及员工福利组成，依据公司的薪酬管理制度确定。公司独立董事领取固定津贴。

报告期内，公司董事、监事、高级管理人员及其他核心人员薪酬总额占利润总额的比重情况如下：

项目	2018 年	2017 年	2016 年
薪酬总额（万元）	350.88	413.80	274.58
利润总额（万元）	7,246.77	6,189.11	6,682.94
薪酬总额/利润总额	4.84%	6.69%	4.11%

（二）最近一年从发行人处领取薪酬的情况

公司现任董事、监事、高级管理人员及其他核心人员 2018 年从公司领取薪酬情况如下：

单位：万元

序号	姓名	公司职务	税前薪酬/津贴	领薪单位
1	徐志明	董事长、总经理	47.31	发行人
2	张建林	董事、副总经理、财务负责人	34.81	发行人
3	尹金根	董事、副总经理	34.81	发行人
4	孙 峰	董事、财务经理	33.56	发行人
5	孙建平	董事、工程部副总经理	29.81	发行人
6	顾月江	董事、技术总监	37.31	发行人
7	周 喻	独立董事	4.85	发行人
8	赵 芳	独立董事	4.85	发行人
9	俞雪华	独立董事	4.85	发行人
10	沈 建	监事会主席	9.69	发行人
11	张建国	监事	8.08	发行人
12	孙正权	职工代表监事	10.62	发行人
13	李 彪	董事会秘书、副总经理	35.91	发行人
14	廖宏明	技术部扶梯技术经理	18.61	发行人
15	高 鹏	技术部技术员	16.15	发行人
16	邹龙斌	技术部技术员	9.81	发行人
17	于青松	技术部技术员	9.84	发行人
合计			350.87	

截至本招股说明书签署日，除上述薪酬和津贴外，公司董事（独立董事除外）、监事、高级管理人员及其他核心人员未在公司及公司关联方享受其他待遇和退休金计划。

五、董事、监事、高级管理人员与其他核心人员兼职情况

截至本招股说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员与其他核心人员兼职情况如下：

姓名	公司职务	兼职单位	兼任职务	兼职单位与发行人的关联关系
徐志明	董事长、总经理	苏州吉亿企业管理合伙企业（有限合伙）	执行事务合伙人	发行人股东
周 喻	独立董事	江苏震宇震律师事务所	律师、副主任	无
	独立董事	固德电材系统（苏州）股份有限公司	董事	公司独立董事担任董事

姓名	公司职务	兼职单位	兼任职务	兼职单位与发行人的关联关系
俞雪华	独立董事	苏州大学东吴商学院	副教授、研究生导师等职务	无
		江苏通润装备科技股份有限公司	独立董事	公司独立董事担任独立董事
		苏州金螳螂建筑装饰股份有限公司	独立董事	
		江苏恒立液压股份有限公司	独立董事	
		苏州规划设计研究院股份有限公司	独立董事	
赵 芳	独立董事	苏州工业园区服务外包职业学院	教师	无
		苏州工业园区迨吉文化传播有限责任公司	执行董事	公司独立董事担任执行董事
		苏州米拓企业管理合伙企业（有限合伙）	执行事务合伙人	公司独立董事担任执行事务合伙人
		苏州米拓财税咨询事务所（有限合伙）	执行事务合伙人	

除上述情形外，公司董事、监事、高级管理人员及其他核心人员未在其他公司或单位担任职务。

六、董事、监事、高级管理人员及其他核心人员之间的关系

公司董事尹金根为董事长徐志明之妹夫，董事孙峰为董事长徐志明之外甥，除此之外，公司董事、监事、高级管理人员及其他核心人员之间不存在其他关联关系。

七、董事、监事、高级管理人员了解股票发行上市相关法律法规及其法定义务责任的情况

公司董事、监事、高级管理人员接受了东兴证券的上市辅导。辅导期内，保荐机构东兴证券会同发行人律师、会计师，组织辅导对象接受了全面系统的法律法规学习与培训。经过上市辅导培训，公司董事、监事、高级管理人员已了解发行上市有关法律、法规和规则及上市公司规范运作、信息披露和履行承诺等方面的法定义务与责任。

八、公司与董事、监事、高级管理人员及其他核心人员签定的协议及其履行情况

在公司任职的董事、监事、高级管理人员和其他核心人员均与公司签订了劳动合同、保密协议和竞业禁止协议，并对相关权利义务作出了约定。

截至本招股说明书签署日，上述协议、合同等均正常履行，不存在违约情形。

九、近两年公司董事、监事及高级管理人员的变动情况及原因

（一）董事变动情况及原因

报告期初，公司未设董事会，一直由徐志明担任执行董事。

2016年5月26日，公司召开创立大会暨首次股东大会，设立了董事会，选举徐志明、张建林、尹金根、陆庆元、顾月江、孙建平、徐方奇、孙峰、沈建荣为公司第一届董事会成员。

2017年10月13日，为配合公司进一步完善治理结构、加强公司规范治理，并结合其本人个人情况，沈建荣、徐方奇、陆庆元自愿辞去公司董事职务。

2017年11月6日，公司召开2017年第五次临时股东大会，选举俞雪华、周喻、赵芳为公司独立董事。通过引进独立董事，公司治理结构得到进一步完善。

2019年3月25日，发行人召开2019年第一次临时股东大会，选举徐志明、张建林、尹金根、顾月江、孙建平、俞雪华（独立董事）、周喻（独立董事）、赵芳（独立董事）共9人组成发行人第二届董事会，任期三年。

（二）监事变动情况及原因

报告期初，公司未设监事会，设监事一名，由孙峰担任。

2016年5月26日，公司召开职工代表大会，选举孙正权为公司职工代表监

事；2016年5月26日，公司召开创立大会暨首次股东大会，设立了监事会，选举沈建、张建国为公司股东代表监事，与职工代表监事孙正权组成发行人第一届监事会。

2019年3月6日，发行人召开2019年第一次职工代表大会，选举孙正权为发行人职工代表监事。

2019年3月25日，发行人召开2019年第一次临时股东大会，选举沈建、张建国为发行人股东代表监事，与职工代表监事孙正权组成发行人第二届监事会，任期三年。

（三）高级管理人员变动情况及原因

2015年12月5日，发行人执行董事决定，同意聘任徐志明为总经理。

2016年5月26日，公司召开股份公司第一届董事会第一次会议，聘任徐志明为公司总经理；聘任尹金根、张建林为副总经理；聘任孙峰为财务负责人；聘任张建林为董事会秘书。

2017年10月13日，为配合公司进一步完善治理结构、加强公司规范治理，并结合其本人个人情况，张建林自愿辞去公司董事会秘书职务。

2017年10月19日，公司召开第一届董事会第十次会议，聘任李彪为公司副总经理、董事会秘书。

2019年3月25日，公司召开第二届董事会第一次会议，同意聘任徐志明为总经理，聘任张建林、尹金根、李彪为副总经理，聘任张建林为财务负责人，聘任李彪为董事会秘书。

截至本招股说明书签署日，除上述变动以外，公司董事、监事、高级管理人员近两年内无其他变化。

十、发行人股东大会、董事会、监事会、独立董事、董事会秘书以及审计委员会运行及履职情况

公司已根据《公司法》、《证券法》、《创业板上市公司规范运作指引》等有关法律、法规、规范性文件，建立健全了股东大会、董事会、监事会、独立董事、董事会秘书和包括审计委员会在内的董事会专门委员会相关制度，形成了规范的公司治理结构。公司股东大会、董事会、监事会按照相关法律、法规、规范性文件、《公司章程》及相关议事规则的规定规范运行，股东、董事、监事和高管均尽职尽责，按制度规定切实地行使权利、履行义务。

（一）报告期内发行人公司治理存在的缺陷及改进情况

公司在整体变更为股份公司之前，治理结构相对简单，未设立董事会、监事会，公司治理相关制度、规范性文件尚不齐全，治理结构有待进一步完善。自股份公司设立以来，公司依据《公司法》、《证券法》等相关法律法规以及中国证监会的有关要求，设立并逐步完善了由公司股东大会、董事会、监事会和高级管理人员组成的治理架构，形成了权力机构、决策机构、监督机构和管理层之间的相互协调和相互制衡机制，为公司高效经营提供了制度保证；公司根据有关法律法规，制定并完善了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《独立董事工作制度》、《总经理工作细则》、《董事会秘书工作制度》、《关联交易管理制度》等制度和规则；同时，发行人聘任了三名专业人士担任公司独立董事，参与决策和监督，增强董事会决策的客观性、公正性、科学性。公司治理结构能够按照相关法律法规和《公司章程》规定有效运作。

（二）报告期内股东大会、董事会、监事会运行情况

1、股东大会制度建立健全及运行情况

自股份公司设立以来，公司共召开了 15 次股东大会。公司股东大会根据《公司法》、《公司章程》和《股东大会议事规则》的规定规范运作，历次股东大会的召集、提案、出席、议事、表决、决议及会议记录均符合有关法律、法规和《公司章程》、《股东大会议事规则》的规定。公司历次股东大会召开情况如下：

序号	会议名称	会议时间	出席会议情况
1	创立大会暨 2016 年第一次股东大会	2016 年 5 月 26 日	全体发起人
2	2016 年第二次临时股东大会	2016 年 10 月 28 日	全体股东
3	2017 年第一次临时股东大会	2017 年 2 月 9 日	全体股东
4	2016 年年度股东大会	2017 年 5 月 25 日	全体股东
5	2017 年第二次临时股东大会	2017 年 6 月 8 日	全体股东
6	2017 年第三次临时股东大会	2017 年 8 月 8 日	全体股东
7	2017 年第四次临时股东大会	2017 年 9 月 11 日	持股 95.36% 的股东/ 授权代表
8	2017 年第五次临时股东大会	2017 年 11 月 6 日	全体股东
9	2018 年第一次临时股东大会	2018 年 3 月 5 日	持股 78.35% 的股东/ 授权代表
10	2017 年年度股东大会	2018 年 5 月 18 日	持股 78.35% 的股东/ 授权代表
11	2018 年第二次临时股东大会	2018 年 9 月 12 日	持股 78.35% 的股东/ 授权代表
12	2018 年第三次临时股东大会	2018 年 11 月 28 日	持股 78.35% 的股东/ 授权代表
13	2019 年第一次临时股东大会	2019 年 3 月 25 日	持股 78.35% 的股东/ 授权代表
14	2019 年第二次临时股东大会	2019 年 5 月 16 日	持股 83.90% 的股东/ 授权代表
15	2018 年年度股东大会	2019 年 5 月 17 日	持股 83.90% 的股东/ 授权代表

2、董事会运行情况

自股份公司设立以来，公司共召开 21 次董事会。公司董事会一直根据《公司法》、《公司章程》和《董事会议事规则》的规定规范运作，历次董事会的召集、提案、出席、议事、表决、决议及会议记录均符合法律、法规和《公司章程》、《董事会议事规则》的规定，依法履行了《公司法》、《公司章程》赋予的权利和义务。公司历次董事会召开情况如下：

序号	会议名称	会议时间	出席会议情况
1	第一届董事会第一次会议	2016 年 5 月 26 日	全部董事
2	第一届董事会第二次会议	2016 年 7 月 26 日	全部董事
3	第一届董事会第三次会议	2016 年 10 月 11 日	全部董事
4	第一届董事会第四次会议	2017 年 1 月 23 日	全部董事
5	第一届董事会第五次会议	2017 年 4 月 24 日	全部董事

序号	会议名称	会议时间	出席会议情况
6	第一届董事会第六次会议	2017年5月22日	全部董事
7	第一届董事会第七次会议	2017年6月5日	全部董事
8	第一届董事会第八次会议	2017年7月20日	全部董事
9	第一届董事会第九次会议	2017年8月23日	全部董事
10	第一届董事会第十次会议	2017年10月19日	全部董事
11	第一届董事会第十一次会议	2017年11月13日	全部董事
12	第一届董事会第十二次会议	2018年2月9日	全部董事
13	第一届董事会第十三次会议	2018年3月26日	全部董事
14	第一届董事会第十四次会议	2018年4月25日	全部董事
15	第一届董事会第十五次会议	2018年6月26日	全部董事
16	第一届董事会第十六次会议	2018年8月24日	全部董事
17	第一届董事会第十七次会议	2018年11月8日	全部董事
18	第一届董事会第十八次会议	2019年3月8日	全部董事
19	第二届董事会第一次会议	2019年3月25日	全部董事
20	第二届董事会第二次会议	2019年4月25日	全部董事
21	第二届董事会第三次会议	2019年4月30日	全部董事

3、监事会运行情况

自股份公司设立以来，公司共召开 12 次监事会，公司历次监事会均按照《公司章程》、《监事会议事规则》的规定规范运作，其召集、提案、出席、议事、表决、决议及会议记录均符合法律、法规和《公司章程》、《监事会议事规则》的规定，依法履行了《公司法》、《公司章程》赋予的权利和义务。公司历次监事会召开情况如下：

序号	会议名称	会议时间	出席会议情况
1	第一届监事会第一次会议	2016年5月26日	全体监事
2	第一届监事会第二次会议	2016年10月25日	全体监事
3	第一届监事会第三次会议	2017年4月24日	全体监事
4	第一届监事会第四次会议	2017年8月23日	全体监事
5	第一届监事会第五次会议	2017年10月19日	全体监事
6	第一届监事会第六次会议	2018年4月25日	全体监事
7	第一届监事会第七次会议	2018年8月24日	全体监事

序号	会议名称	会议时间	出席会议情况
8	第一届监事会第八次会议	2018 年 11 月 8 日	全体监事
9	第一届监事会第九次会议	2019 年 3 月 8 日	全体监事
10	第二届监事会第一次会议	2019 年 3 月 25 日	全体监事
11	第二届监事会第二次会议	2019 年 4 月 25 日	全体监事
12	第二届监事会第三次会议	2019 年 4 月 30 日	全体监事

（三）报告期内独立董事制度建立健全及运行情况

1、独立董事的设置

公司董事会成员为 9 人，其中 3 人为独立董事（其中至少包括一名会计专业人士）。公司独立董事的提名与任职符合相关法律法规及《公司章程》的规定。公司制定了《独立董事工作制度》，对独立董事任职条件、提名、选举、更换、享有职权等作出了详细的规定。公司独立董事符合《公司法》、《首次公开发行股票并在创业板上市管理办法》等法律法规中规定的公司董事任职资格，符合《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》中规定的独立性及任期等的要求。

2、独立董事制度的建立及运行情况

公司独立董事自任职以来，严格按照《公司章程》、《董事会议事规则》、《独立董事工作制度》等相关规定，谨慎、认真、勤勉地履行了权利和义务。

公司独立董事参与了公司重大经营决策，对公司经营管理和计划、完善公司内部控制、决策机制、本次募集资金投资项目等方面提出了积极的建议，对公司重大关联交易等事项均发表了公允的独立意见，保障了公司经营决策的科学性和公正性。

（四）报告期内董事会秘书制度建立健全及运行情况

1、董事会秘书制度的建立情况

公司自建立董事会秘书制度以来，董事会秘书按照《公司章程》和《董事会秘书工作制度》的有关规定开展工作，具体包括按照法定程序筹备股东大会和董事会会议，准备和提交有关会议文件和资料；出席公司历次董事会、股东大会，

负责会议记录或授权其他工作人员代为制作会议记录；负责保管公司股东名册、董事和监事及高级管理人员名册以及股东大会、董事会会议文件和会议记录等。

2、董事会秘书制度的运行情况

截至本招股说明书签署日，公司董事会秘书筹备了 20 次董事会会议和 14 次股东大会，认真履行了《公司章程》、《董事会秘书工作制度》规定的相关职责。董事会秘书在公司法人治理结构的完善、与监管部门的沟通协调、公司重大经营决策、主要管理制度的制定、执行等方面发挥了重要作用。

（五）董事会各专门委员会的设置及运行情况

2018 年 8 月 24 日，经公司第一届董事会第十六次会议审议通过，董事会下设审计委员会、薪酬与考核委员会、提名委员会、战略委员会等四个专门委员会，并通过了各专门委员会工作细则等制度；同时，该次董事会选举产生了各委员会的成员及各委员会的召集人。

截至本招股说明书签署日，董事会各专门委员会的构成情况如下：

委员会名称	主任委员（召集人）	委员
审计委员会	俞雪华（独立董事、会计专业人士）	赵芳（独立董事）、孙建平
战略委员会	徐志明	张建林、顾月江
薪酬与考核委员会	赵芳（独立董事）	周喻（独立董事）、孙峰
提名委员会	周喻（独立董事）	俞雪华（独立董事）、尹金根

1、审计委员会设置及运行情况

（1）审计委员会人员组成

根据公司《董事会审计委员会工作细则》规定，审计委员会成员由 3 名董事组成，其中 2 名为独立董事，委员中至少有一名独立董事为专业会计人士。审计委员会委员由董事长、1/2 以上独立董事或者全体董事的 1/3 提名，并由董事会选举产生。审计委员会设主任委员（召集人）1 名，由会计专业的独立董事委员担任。

（2）审计委员会的职权

审计委员会的主要职责权限：①提议聘请或更换外部审计机构；②监督公司的内部审计制度及其实施；③负责内部审计与外部审计之间的沟通；④审核公司的财务信息及其披露；⑤审查公司的内控制度，对重大关联交易进行审计；⑥公司董事会授予的其他事宜。

（3）审计委员会运行情况

审计委员会自设立以来，依据《公司法》、《上市公司治理准则》、《公司章程》等相关规定要求，积极履行了职责，包括提议聘请或更换外部审计机构、监督公司的内部审计制度及其实施、负责内部审计与外部审计之间的沟通、审核公司的财务信息及其披露、审查公司的内控制度、对公司的内控制度的健全和完善提出意见和建议等，对公司的风险控制及规范管理起到了积极的作用。

2、提名委员会设置及运行情况

（1）提名委员会人员组成

根据公司《董事会提名委员会工作细则》规定，提名委员会成员由3名董事组成，其中2名为独立董事。提名委员会委员由董事长、1/2以上独立董事或者全体董事的1/3提名，并由董事会选举产生。提名委员会设主任委员（召集人）1名，由独立董事委员担任。

（2）提名委员会的职权

提名委员会的主要职责权限：①根据公司经营活动情况、资产规模和股权结构对董事会的规模和构成向董事会提出建议；②研究董事、经理人员的选择标准和程序，并向董事会提出建议；③广泛搜寻合格的董事和经理人员的人选；④对董事候选人和经理人选进行审查并提出建议；⑤对须提请董事会聘任的其他高级管理人员进行审查并提出建议；⑥董事会授权的其他事宜。

（3）提名委员会运行情况

提名委员会自设立以来，依据《公司法》、《上市公司治理准则》、《公司章程》等相关规定要求，积极履行了职责，在对董事候选人及高管人员的人选审议等方面发挥了重要的作用。

3、战略委员会设置及运行情况

（1）战略委员会人员组成

根据公司《董事会战略委员会工作细则》规定，战略委员会成员由 3 名董事组成。战略委员会委员由董事长、1/2 以上独立董事或者全体董事的 1/3 提名，并由董事会选举产生。战略委员会设主任委员（召集人）1 名，由董事长担任。

（2）战略委员会的职权

战略委员会的主要职责权限：①对公司长期发展战略规划进行研究并提出建议；②对公司章程规定须经董事会批准的重大投资融资方案进行研究并提出建议；③对公司章程规定须经董事会批准的重大资本运作、资产经营项目进行研究并提出建议；④对其他影响公司发展的重大事项进行研究并提出建议；⑤对以上事项的实施进行检查；⑥董事会授权的其他事宜。

（3）战略委员会运行情况

战略委员会自设立以来，依据《公司法》、《上市公司治理准则》、《公司章程》等相关规定要求，积极履行了职责，在协助公司制定发展战略、投融资方案、重大项目资本运作等方面发挥了积极的作用。

4、薪酬与考核委员会设置及运行情况

（1）薪酬与考核委员会人员组成

根据公司《董事会薪酬与考核委员会工作细则》规定，薪酬与考核委员会成员由 3 名董事组成，其中 2 名为独立董事。薪酬与考核委员会委员由董事长、1/2 以上独立董事或者全体董事的 1/3 提名，并由董事会选举产生。薪酬与考核委员会设主任委员（召集人）1 名，由独立董事委员担任。

（2）薪酬与考核委员会的职权

薪酬与考核委员会的主要职责权限：①根据董事及高级管理人员管理岗位的主要范围、职责、重要性以及其他相关企业相关岗位的薪酬水平制定薪酬计划或方案；②薪酬计划或方案主要包括但不限于绩效评价标准、程序及主要评价体系，奖惩的主要方案和制度等；③审查公司董事（非独立董事）及高级管理人员的履

行职责情况并对其进行年度绩效考评；④负责对公司薪酬制度执行情况进行监督；⑤董事会授权的其他事宜。

（3）薪酬与考核委员会运行情况

薪酬与考核委员会自设立以来，依据《公司法》、《上市公司治理准则》、《公司章程》等相关规定要求，积极履行了职责，在审议董事、高级管理人员的薪酬方面等方面发挥了重要的作用。

十一、发行人董事会对内部控制的自我评估意见及注册会计师的鉴证意见

（一）公司董事会对内部控制的自我评估意见

公司董事会出具了关于内部控制的自我评价报告，并于第二届董事会第三次会议审议通过。《关于公司内部控制自我评价报告》认为：本公司针对所有重大事项建立了健全、合理的内部控制制度，并按照《企业内部控制基本规范》及相关规定于 2018 年 12 月 31 日在所有重大方面保持了与财务报表相关的有效的内部控制。

（二）会计师事务所对公司内部控制的鉴证意见

2019 年 4 月 30 日，信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）为发行人出具了 XYZH/2019NJA20066 号《内部控制鉴证报告》，报告结论如下：通用电梯按照《企业内部控制基本规范》及相关规定于 2018 年 12 月 31 日在所有重大方面保持了与财务报表相关的有效的内部控制。

十二、发行人近三年违法违规行为情况

报告期内，发行人受到的行政处罚情况如下：

2018 年 6 月 27 日，苏州市公安消防支队吴江区大队出具“苏江公（消）行

罚决字（2018）0579号”《行政处罚决定书》，对通用电梯车间与车间之间搭建顶棚，占用防火间距行为处以5,000.00元罚款。

2018年6月27日，苏州市公安消防支队吴江区大队出具“苏江公（消）行罚决字（2018）0580号”《行政处罚决定书》，对通用电梯消防车通道堆放货物行为，占用消防车通道处以5,000元罚款。

根据苏州市公安消防支队吴江区大队出具《证明》，通用电梯已积极完成整改，相关隐患已消除，上述行为不属于重大违法违规行为，上述处罚亦不属于针对重大违法违规行为的处罚。

经核查，保荐机构认为：该处罚涉及金额较小，且发行人已完成整改，对发行人的正常生产经营不构成重大不利影响，不构成本次发行上市的实质性法律障碍。

报告期内公司不存在重大违法违规行为，也未受到任何国家行政及行业主管机关的重大处罚。

十三、发行人近三年资金占用和对外担保的情况

发行人近三年不存在为控股股东、实际控制人及其控制的企业提供担保的情况。

报告期内，发行人资金往来在股改基准日2016年3月末全部结清。具体情况详见本招股说明书“第七节 关联交易与同业竞争”之“四、关联交易”之“（二）偶发性关联交易”。除上述情形外，公司不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的企业占用的情况。

十四、发行人资金管理、对外投资与担保事项的政策及制度安排、执行情况

（一）资金管理政策及制度安排

1、资金管理的政策、制度安排

公司制定了《资金管理办法》，以加强公司货币资金的内部控制与保证货币资金的安全，实现现金、银行存款和其他货币资金的统一管理。

2、执行情况

报告期内，公司不存在违反资金管理的情况，相关制度执行情况良好。

（二）对外投资的政策、制度安排及执行情况

1、对外投资的政策、制度安排

《公司章程》和《对外投资管理制度》对公司对外投资的授权审批权限进行了明确的规定，公司股东大会、董事会为公司对外投资的决策机构，各自在其权限范围内对公司的对外投资作出决策。

公司发生的对外投资达到下列标准之一的，应当提交董事会审议：

（1）投资涉及的资产总额占公司最近一期经审计总资产的 10%以上，该投资涉及的资产总额同时存在账面值和评估值的，以较高者作为计算数据；（2）投资标的（如股权）在最近一个会计年度相关的营业收入占公司最近一个会计年度经审计营业收入的 10%以上，且绝对金额超过 500 万元；（3）投资标的（如股权）在最近一个会计年度相关的净利润占公司最近一个会计年度经审计净利润的 10%以上，且绝对金额超过 100 万元；（4）投资的成交金额（含承担债务和费用）占公司最近一期经审计净资产的 10%以上，且绝对金额超过 500 万元；（5）投资产生的利润占公司最近一个会计年度经审计净利润的 10%以上，且绝对金额超过 100 万元。

公司发生的对外投资达到下列标准之一的，应当在董事会审议通过后，提交股东大会审议：

（1）投资涉及的资产总额占公司最近一期经审计总资产的 50%以上，该投资涉及的资产总额同时存在账面值和评估值的，以较高者作为计算数据；（2）投资标的（如股权）在最近一个会计年度相关的营业收入占公司最近一个会计年

度经审计营业收入的 50%以上，且绝对金额超过 3,000 万元；（3）投资标的（如股权）在最近一个会计年度相关的净利润占公司最近一个会计年度经审计净利润的 50%以上，且绝对金额超过 300 万元；（4）投资的成交金额（含承担债务和费用）占公司最近一期经审计净资产的 50%以上，且绝对金额超过 3,000 万元；（5）投资产生的利润占公司最近一个会计年度经审计净利润的 50%以上，且绝对金额超过 300 万元。

公司交易未达到上述需提交董事会审议标准的，董事长可以审查决定该事项。

2、执行情况

公司对外投资均按照《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《对外投资管理制度》等相关规定严格执行。报告期内，公司对外投资不存在违规操作情况。

（三）对外担保政策、制度安排及执行情况

1、对外担保的政策、制度安排

《公司章程》与《对外担保管理制度》规定了公司对外担保的程序与审批权限范围。

公司发生的担保符合下列标准的，需经股东大会审议通过：（1）公司及公司控股子公司的对外担保总额，达到或超过最近一期经审计净资产的 50%以后提供的任何担保；（2）连续十二个月内担保金额超过公司最近一期经审计总资产的 30%；（3）为资产负债率超过 70%的担保对象提供的担保；（4）单笔担保额超过最近一期经审计净资产 10%的担保；（5）对股东、实际控制人及其关联人提供的担保；（6）连续 12 个月内担保金额超过公司最近一期经审计净资产的 50%且绝对金额超过 3,000 万元；（7）公司的对外担保总额，达到或超过公司最近一期经审计总资产的 30%以后提供的任何担保；（8）证券交易所、证监会及《公司章程》规定的其他应经股东大会审议的担保情形。

公司为关联人提供担保的，不论数额大小，均应当在董事会审议通过后提交

股东大会审议。

股东大会审议“连续十二个月内担保金额超过公司最近一期经审计总资产的30%”事项应经出席股东大会股东所持表决权的 2/3 以上通过。

股东大会在审议为股东、实际控制人及其关联方提供的担保议案时，该股东或受该实际控制人支配的股东，不得参与该项表决，该项表决由出席股东大会的其他股东所持表决权的半数以上通过。

2、执行情况

报告期内，公司不存在对外担保的情形。

十五、关于投资者权益保护的情况

为了保障公司投资者尤其是中小投资者的知情权、资产收益权、参与重大决策和选择管理者等权利，公司通过《公司章程（草案）》、《信息披露管理制度》和《股东大会议事规则》等制度性文件明确了投资者应享有的权利，并设置了监事会、独立董事以及董事会各专门委员会等机构来执行、监督执行各项投资者权益保护机制。

（一）信息披露制度和流程

为了规范公司的信息披露行为，确保公司信息披露的真实、准确、完整与及时，切实保护公司、股东及投资者的合法权益，根据《公司法》、《证券法》、《上市公司信息披露管理办法》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所创业板股票上市规则》等相关法律、法规、规范性文件以及《公司章程》的规定，公司制定了《信息披露管理制度》，主要包括：

公司应在最先发生的以下任一时点，及时履行重大事件的信息披露义务：

1、董事会或者监事会就该重大事件形成决议时；2、有关各方就该重大事件签署意向书或者协议时；3、董事、监事或者高级管理人员知悉该重大事件发生并报告时。

在上述规定的时点之前出现下列情形之一的，公司应及时披露相关事项的现状、可能影响事件进展的风险因素：

1、该重大事件难以保密；2、该重大事件已经泄露或者市场出现传闻；3、公司证券及其衍生品种出现异常交易情况。

（二）保障投资者享有资产收益的权利

公司制定的《公司章程（草案）》和《利润分配管理制度》规定了公司利润分配政策的原则。

公司利润分配政策的基本原则：公司实行持续、稳定的利润分配政策，公司利润分配应重视对投资者的合理投资回报，并兼顾公司的可持续发展，公司利润分配不得超过累计可分配利润的范围，不得损害公司持续经营能力。公司董事会、监事会和股东大会对利润分配政策的决策和论证过程中应当充分考虑独立董事和公众投资者的意见。

公司可采取现金、股票或两者相结合的方式分配股利，并优先推行以现金方式分配股利；公司具备现金分红条件的，应当采用现金分红进行利润分配。

（三）保护投资者参与决策的权利

公司在《公司章程（草案）》中完善了股东大会制度，充分保障中小投资者享有的股东大会召集请求权、提案权、投票权：

1、股东大会会议由董事会召集。董事会不同意召开临时股东大会，或者在收到提案后 10 日内未作出反馈的，视为董事会不能履行或者不履行召集股东大会会议职责，监事会可以自行召集和主持。监事会未在规定期限内发出股东大会通知的，视为监事会不召集和主持股东大会，连续 90 日以上单独或者合计持有公司 10%以上股份的股东可以自行召集和主持。

2、单独或者合计持有公司 3%以上股份的股东，可以在股东大会召开 10 日前提出临时提案并书面提交召集人。召集人应当在收到提案后 2 日内发出股东大会补充通知，公告临时提案的内容。

3、股东（包括股东代理人）以其所代表的有表决权的股份数额行使表决，每一股份享有一票表决权。股东大会审议影响中小投资者利益的重大事项时，对中小投资者表决应当单独计票。单独计票结果应当及时公开披露。

4、公司应在保证股东大会合法、有效的前提下，通过各种方式和途径，优先提供网络形式的投票平台等信息技术手段，为股东参加股东大会提供便利。

（四）保障投资者选择管理者的权利

公司在《公司章程（草案）》中完善了董事、监事的提名和选聘程序，充分保障中小投资者享有的选择管理者的权利：

1、董事提名：董事会、单独或者合并持有公司 3%以上股份的股东有权向董事会提出董事候选人的提名，董事会经征求被提名人意见并对其任职资格进行审查后，向股东大会提出提案。

2、监事提名：监事会、单独或者合并持有公司 3%以上股份的股东有权提出股东代表担任的监事候选人的提名，监事会经征求被提名人意见并对其任职资格进行审查后，向股东大会提出提案。

3、独立董事由现任董事会、监事会、单独或合计持有公司 1%以上股份的股东提名。

4、股东大会就选举董事、监事进行表决时，实行累积投票制。累积投票制是指股东大会选举董事或者监事时，每一股份拥有与应选董事或者监事人数相同的表决权，股东拥有的表决权可以集中使用。

第九节 财务会计信息与管理层分析

本节引用的财务数据，非经特别说明，均引自经信永中和审计的财务报告。公司提醒投资者关注本招股说明书所附财务报告和审计报告全文，以获取全部的财务资料。

本节以公司报告期内各项业务开展的实际情况为基础，结合管理层对公司所处行业、公司各项业务的理解，对公司的财务状况、盈利能力及现金流量财务指标以及影响这些财务指标的主要原因进行了分析说明。

一、财务报表

（一）资产负债表

单位：元

项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
流动资产			
货币资金	248,270,456.16	163,268,891.06	16,098,708.88
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-
应收票据及应收账款	225,753,083.52	159,239,328.77	149,071,734.00
其中：应收票据	22,826,618.00	1,273,377.60	-
应收账款	202,926,465.52	157,965,951.17	149,071,734.00
预付款项	11,929,046.57	23,562,124.74	19,299,495.87
其他应收款	9,222,190.62	8,851,935.32	10,070,365.94
存货	79,214,610.72	128,151,886.54	130,885,345.03
持有待售资产	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	1,947,492.72	4,260,900.67	7,269,140.65
流动资产合计	576,336,880.31	487,335,067.10	332,694,790.37
非流动资产			
可供出售金融资产	-	38,894,883.55	20,000,000.00
持有至到期投资	-	-	-
长期应收款	-	-	-

项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
长期股权投资	-	-	-
投资性房地产	-	-	-
固定资产	46,075,786.55	48,917,000.30	41,796,013.18
在建工程	946,545.95	-	11,111,111.12
工程物资	-	-	-
固定资产清理	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-
油气资产	-	-	-
无形资产	14,964,616.06	2,307,996.22	2,352,936.48
开发支出	-	-	-
商誉	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-
递延所得税资产	5,080,165.71	4,436,950.21	3,294,595.88
其他非流动资产	7,722,348.00	7,441,000.00	9,197,040.00
非流动资产合计	74,789,462.27	101,997,830.28	87,751,696.66
资产总计	651,126,342.58	589,332,897.38	420,446,487.03
流动负债：			
短期借款	20,000,000.00	20,000,000.00	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-
应付票据及应付账款	138,932,885.71	74,751,965.50	90,796,670.13
预收款项	59,215,854.22	119,767,912.15	142,832,304.15
应付职工薪酬	7,446,727.28	6,674,587.78	6,927,965.35
应交税费	6,975,589.56	12,849,751.42	12,310,534.13
其他应付款	1,288,357.14	2,058,497.67	1,275,925.57
其中：应付利息	29,272.22	-	-
应付股利	-	-	-
持有待售负债	-	-	-
一年内到期的非流动负债	-	-	-
其他流动负债	-	-	-
流动负债合计	233,859,413.91	236,102,714.52	254,143,399.33
非流动负债：			

项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
长期借款	-	-	-
应付债券	-	-	-
长期应付款	-	-	-
专项应付款	-	-	-
预计负债	4,242,916.67	3,070,652.18	3,470,383.51
递延收益	888,559.34	995,186.44	-
递延所得税负债	-	128,015.07	-
其他非流动负债	-	-	-
非流动负债合计	5,131,476.01	4,193,853.69	3,470,383.51
负债合计	238,990,889.92	240,296,568.21	257,613,782.84
股东权益：			
股本	180,106,000.00	180,106,000.00	100,800,000.00
资本公积	96,451,813.65	96,451,813.65	11,987,812.70
减：库存股	-	-	-
其他综合收益	-	725,418.76	-
专项储备	4,259,026.54	3,281,041.45	2,655,755.72
盈余公积	16,365,561.25	10,080,905.53	4,738,913.58
未分配利润	114,953,051.22	58,391,149.78	42,650,222.19
所有者权益合计	412,135,452.66	349,036,329.17	162,832,704.19
负债和所有者权益总计	651,126,342.58	589,332,897.38	420,446,487.03

（二）利润表

单位：元

项目	2018 年	2017 年	2016 年
一、营业收入	479,065,750.36	389,980,248.26	377,913,754.03
减：营业成本	326,923,132.20	263,446,917.58	244,915,269.64
税金及附加	2,543,808.37	2,855,759.28	3,691,128.08
销售费用	46,158,750.05	28,374,857.78	28,212,369.99
管理费用	16,213,515.53	17,062,819.22	13,655,920.89
研发费用	16,052,845.84	16,681,761.19	16,087,107.69
财务费用	-2,097,532.55	-6,963,878.60	-141,185.89
其中：利息费用	319,532.24	639,766.68	-

项目	2018 年	2017 年	2016 年
利息收入	-2,279,391.15	-8,063,077.54	-253,251.18
资产减值损失	3,222,466.02	7,020,240.38	6,143,786.70
其他收益	187,817.40	140,333.74	-
投资收益（损失以“-”号填列）	1,555,737.21	40,570.84	327,508.71
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-
资产处置收益	-	31,263.47	11,066.77
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	71,792,319.51	61,713,939.48	65,687,932.41
加：营业外收入	787,100.40	550,000.00	1,232,500.00
减：营业外支出	111,730.27	372,850.39	91,013.69
三、利润总额（亏损以“-”号填列）	72,467,689.64	61,891,089.09	66,829,418.72
减：所得税费用	9,621,132.48	8,471,169.55	9,237,041.80
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	62,846,557.16	53,419,919.54	57,592,376.92
五、其他综合收益	-725,418.76	725,418.76	-
六、综合收益总额	62,121,138.40	54,145,338.30	57,592,376.92
七、每股收益	-	-	-
（一）基本每股收益	0.35	0.34	0.38
（二）稀释每股收益	0.35	0.34	0.38

（三）现金流量表

单位：元

项目	2018 年	2017 年	2016 年
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	372,186,391.01	406,890,542.33	415,813,672.73
收到的税费返还	245,759.08	117,173.53	142,753.15
收到其他与经营活动有关的现金	8,752,904.58	4,447,891.95	6,648,002.20
经营活动现金流入小计	381,185,054.67	411,455,607.81	422,604,428.08
购买商品、接受劳务支付的现金	245,242,821.64	313,033,560.90	281,404,890.76
支付给职工以及为职工支付的现金	28,467,344.72	26,882,053.29	23,561,094.47
支付的各项税费	28,095,706.15	31,681,557.42	46,888,156.30
支付其他与经营活动有关的现金	47,487,230.39	30,775,658.30	29,979,998.66
经营活动现金流出小计	349,293,102.90	402,372,829.91	381,834,140.19

经营活动产生的现金流量净额	31,891,951.77	9,082,777.90	40,770,287.89
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	38,041,449.72	-	39,600,000.00
取得投资收益收到的现金	1,555,737.21	40,570.84	327,508.71
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	-	300.00	58,737.86
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	8,206,805.62	85,411,898.86
投资活动现金流入小计	39,597,186.93	8,247,676.46	125,398,145.43
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	15,658,739.82	3,427,500.00	9,397,808.95
投资支付的现金	30,000,000.00	18,265,448.45	55,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	6,524,000.00
投资活动现金流出小计	45,658,739.82	21,692,948.45	70,921,808.95
投资活动产生的现金流量净额	-6,061,552.89	-13,445,271.99	54,476,336.48
三、筹资活动产生的现金流量：	-	-	-
吸收投资收到的现金	-	153,768,000.00	-
取得借款所收到的现金	20,000,000.00	20,000,000.00	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
筹资活动现金流入小计	20,000,000.00	173,768,000.00	-
偿还债务所支付的现金	20,000,000.00	-	-
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	290,260.02	22,197,766.68	87,432,150.00
支付其他与筹资活动有关的现金	1,150,000.00	823,619.00	15,510,430.54
筹资活动现金流出小计	21,440,260.02	23,021,385.68	102,942,580.54
筹资活动产生的现金流量净额	-1,440,260.02	150,746,614.32	-102,942,580.54
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	8,011.24	-382,800.15	-48,107.92
五、现金及现金等价物净增加额	24,398,150.10	146,001,320.08	-7,744,064.09
加：期初现金及现金等价物余额	157,587,344.06	11,586,023.98	19,330,088.07
六、期末现金及现金等价物余额	181,985,494.16	157,587,344.06	11,586,023.98

二、审计意见

信永中和对通用电梯 2018 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日及 2016 年 12

月 31 日公司的资产负债表，2018 年度、2017 年度及 2016 年度公司的利润表、股东权益变动表和现金流量表及财务报表附注进行了审计，并于 2019 年 4 月 30 日出具了 XYZH/2019NJA20059 号标准无保留意见的审计报告，其意见如下：

通用电梯的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了通用电梯 2018 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日及 2016 年 12 月 31 日公司的财务状况以及 2018 年度、2017 年度及 2016 年度公司的经营成果和现金流量。

三、影响公司收入、成本、费用和利润的主要因素，以及具有核心意义或其变动对业绩具有较强预示作用的财务或非财务指标分析

（一）影响收入、成本、费用和利润的主要因素

1、公司是国内电梯行业技术领先、规模较大的企业之一，公司收入主要来源于电梯、扶梯及自动人行道的销售收入。电梯行业的下游是房地产、城市基础设施建设等行业，从历史经验来看，房地产、城市基础设施建设等固定资产投资与宏观经济走势密切相关。

电梯行业的市场发展状况系影响公司营业收入的主要因素，而宏观经济发展状况、房地产调控政策、城镇棚户区、城中村和危房改造工程政策、公共建筑设施、老旧电梯改造更新政策等因素均会对电梯行业发展状况造成影响。

2、公司营业成本主要由直接材料构成，公司直接材料主要包括外购件和钢材两大类；其中，钢材占采购成本的比例为 17%左右，主机占采购成本的比例在 10%以上。近年来钢材、外购件等产品价格受宏观经济形势的影响存在一定的波动，钢材、外购件的价格波动是影响公司营业成本的主要因素。

3、公司期间费用包括销售费用、管理费用、研发费用和财务费用，其中财务费用占比较低。报告期内，公司的销售费用主要由销售服务费、职工薪酬、售后服务费和运输费构成；管理费用主要由职工薪酬构成；研发费用主要由直接材料、职工薪酬构成。未来随着公司业务发展、研发投入和市场开拓力度逐步加大，

销售费用、管理费用和研发费用可能持续增长，从而对公司盈利能力产生一定影响。

4、影响公司利润的主要因素是主营业务收入、综合毛利率及期间费用率。报告期内，公司综合毛利率及期间费用率相对较为稳定。未来，随着电梯行业的不断发展，公司将持续加强技术研发和市场开拓力度，提高产品竞争力，扩大产品销售量，努力保持良好的利润率水平。

（二）具有核心意义、或其变动对业绩变动具有较强预示作用的财务或非财务指标分析

根据公司所处行业状况及自身业务特点，公司所处行业发展政策和行业发展趋势是对公司业绩变动具有较强预示作用的非财务指标；公司原材料价格、产成品价格是对公司具有核心意义的财务指标。

1、行业发展鼓励政策和行业发展趋势对公司业绩变动具有预示作用

电梯市场的发展以宏观经济的稳定发展为基础，我国正处于城镇化和工业化时期，作为全球重要的新兴市场，国民经济保持平稳较快增长，固定资产投资金额较大，建筑业、工业、采掘业、交通运输和能源领域等保持较好的发展势头。我国拥有稳定的社会环境和庞大的消费市场，在稳中求进的政策下，预期我国仍将保持稳定的发展态势，进一步推进城镇化和工业化进程，为本行业发展提供坚实基础。我国经济的快速增长，城市化与城市发展促进了城市公共建筑设施的大发展，代表城市功能的各种公共建筑设施如机场、商场、宾馆、医院、学校、写字楼、体育场馆等建设，对电梯需求逐年增长。目前，我国的公共设施的人均数量、规模与发达国家相比差距较大，城市功能设施距离人们日益增长的需求仍存在一定差距；随着我国城市化的进一步发展及公共建筑设施的建设，未来对电梯需求仍将继续增长。

建设部 1987 年颁布的《住宅建筑设计规范》规定：（含 7 层）以上或高度超过 16 米的住宅必须安装电梯。目前该设计规范对 6 层以下的低层住宅不要求加装电梯的规定已经不适应人们日益增长的现实需求，特别是在城市老龄化人口日益增多的情况下，老年人出行难、上下楼难等老龄社会问题日渐突出。

2019年2月，住房和城乡建设部发布了《关于<城乡给水工程项目规范>等38项住房和城乡建设领域全文强制性工程建设规范公开征求意见的通知》（以下简称“通知”），该《通知》中的《住宅项目规范》（征求意见稿）及《非住宅类居住建筑项目规范》（征求意见稿）分别提出“4层及4层以上住宅建筑，或住户入口层楼面距室外设计地面的高度超过9米的新建住宅建筑应设电梯。每个设置电梯的居住单元应至少设有1台可容纳担架的电梯；12层及12层以上的住宅建筑，每个居住单元设置电梯不应少于2台，其中设置可容纳担架的电梯不应少于1台”、“四层及四层以上的宿舍或居室最高入口层楼面距室外设计地面的高度大于9m时，应设置电梯，且至少设置一部无障碍电梯；3层及3层以上旅馆类居住建筑应设乘客电梯，且至少一台应为无障碍电梯；照料设施类居住建筑二层及以上楼层应设电梯”。如上述规定获得批准通过，在提高新增建筑电梯需求的同时，将极大拉动既有建筑加装电梯的市场的需求。

根据中国电梯协会统计，我国未加装电梯的既有建筑众多，预估大约有5000万户住宅符合加装条件，加装市场总量预计在250万台以上，需求空间巨大。随着国家对既有建筑加装电梯的大力支持，各地既有建筑加装电梯的政策文件陆续出台，广东、福建、北京、上海等多个省市已经发布实施了既有住宅增设电梯的相关指导意见。北京、上海、厦门等城市为加装电梯提供财政补贴，减少行政审批环节，以提高加装效率，将使加装电梯市场获得迅速发展。

2、原材料价格变化及产成品价格变化对发行人业绩变动具有核心意义

发行人营业成本主要取决于原材料的价格，营业收入主要取决于产成品价格，盈利空间则取决于二者之间的价差，因此原材料价格变化和产成品价格变化对发行人业绩具有核心意义。

四、财务报告审计基准日至招股说明书签署日之间的相关经营状况

公司财务报告审计基准日是2018年12月31日。2019年1月1日至招股说明书签署日，公司采购、研发、生产以及销售等主要业务运转正常，经营模式未发生重大变化；公司经营情况正常，所处行业未出现重大不利变化，不存在可能

导致公司业绩异常波动的重大不利因素。

五、报告期内采用的主要会计政策和会计估计

公司财务报表所载财务信息根据下列主要会计政策和会计估计编制。

（一）收入

公司的营业收入主要包括销售商品收入和提供劳务收入，收入确认政策如下：

1、销售商品收入确认和计量的总体原则

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入实现。

2、公司销售商品收入确认的具体标准

一般销售业务：本公司商品销售主要为电梯销售，其中负有安装义务的电梯销售在电梯发至客户安装完成并经特种设备监督检验机构或者其他具有监督检验资格的第三方（以下简称监督检验机构）检验，在获得监督检验机构颁发的检验合格报告后，确认销售收入；不负有安装义务的电梯销售在客户提货后或电梯发至客户并经客户签收后确认销售收入。

出口销售业务：不负有安装义务的，一般为 FOB 结算方式，货物在装运港被装上指定船时，风险即由卖方转移至买方，公司在产品发出并办理报关出口手续后确认销售收入；负有安装义务的，客户出具的移交单确认安装义务已经完成后确认销售收入。

配件销售业务：公司直接与客户签订合同，产品交付客户并验收合格后，确认销售收入。

3、提供劳务收入确认和计量的总体原则

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确

认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度，依据已完成工作的测量确定。

按照已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额，确认当期提供劳务收入；同时，按照提供劳务估计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认劳务成本后的金额，结转当期劳务成本。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

（1）已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

（2）已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

4、公司提供劳务收入的具体情况

公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，如销售商品部分和提供劳务部分能够合理区分并单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分分别处理；如销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将该合同全部作为销售商品处理。

提供维保劳务收入的确认方法：在劳务合同的总收入、总成本能够可靠地计量，与交易相关的经济利益能够流入公司，已经发生的成本和为完成维保劳务将要发生的成本能够可靠地计量时，在维保完成后一次性确认劳务收入。

（二）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

公司作为合并方，在同一控制下企业合并中取得的资产和负债，在合并日按被合并方在最终控制方合并报表中的账面价值计量。取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

在非同一控制下企业合并中取得的被购买方可辨认资产、负债及或有负债在收购日以公允价值计量。合并成本为本公司在购买日为取得对被购买方的控制权

而支付的现金或非现金资产、发行或承担的负债、发行的权益性证券等的公允价值以及在企业合并中发生的各项直接相关费用之和（通过多次交易分步实现的企业合并，其合并成本为每一单项交易的成本之和）。合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对合并中取得的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值、以及合并对价的非现金资产或发行的权益性证券等的公允价值进行复核，经复核后，合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，将其差额计入合并当期营业外收入。

（三）合并财务报表

公司将所有控制的子公司及结构化主体纳入合并财务报表范围。

在编制合并财务报表时，子公司与公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

合并范围内的所有重大内部交易、往来余额及未实现利润在合并报表编制时予以抵销。子公司的所有者权益中不属于母公司的份额以及当期净损益、其他综合收益及综合收益总额中属于少数股东权益的份额，分别在合并财务报表“少数股东权益、少数股东损益、归属于少数股东的其他综合收益及归属于少数股东的综合收益总额”项目列示。

对于同一控制下企业合并取得的子公司，其经营成果和现金流量自合并当期期初纳入合并财务报表。编制比较合并财务报表时，对上年财务报表的相关项目进行调整，视同合并后形成的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

对于非同一控制下企业合并取得子公司，经营成果和现金流量自公司取得控制权之日起纳入合并财务报表。在编制合并财务报表时，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整。

公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，在合并财务报表中，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本溢价或股本溢价，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

公司因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的，在编制合并财务报表时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资损益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资损益。

公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，如果处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，应当将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的投资损益。

（四）金融资产和金融负债

公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

1、金融资产

（1）金融资产分类、确认依据和计量方法

按投资目的和经济实质对拥有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、应收款项及可供出售金融资产。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。本公司将满足下列条件之一的金融资产归类为交易性金融资产：取得该金融资产的目的就是为了在短期内出售；属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。本公司将只有符合下列条件之一的金融工具，才可在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资

产：该指定可以消除或明显减少由于该金融工具的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融工具组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告；包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具，除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变，或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆；包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。

持有至到期投资，是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。持有至到期投资采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值以及终止确认产生的利得或损失，均计入当期损益。

应收款项，是指在活跃市场中没有报价，回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值以及终止确认产生的利得或损失，均计入当期损益。

可供出售金融资产，是指初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及未被划分为其他类的金融资产。这类资产中，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按成本进行后续计量；其他存在活跃市场报价或虽没有活跃市场报价但公允价值能够可靠计量的，按公允价值计量，公允价值变动计入其他综合收益。对于此类金融资产采用公允价值进行后续计量，除减值损失及外币货币性金融资产形成的汇兑损益外，可供出售金融资产公允价值变动直接计入股东权益，待该金融资产终止确认时，原直接计入权益的公允价值变动累计额转入当期损益。可供出售债务工具投资在持有期间按实际利率法计算的利息，以及被投资单位宣告发放的与可供出售权益工具投资相关的现金股利，作为投资收益计入当期损益。对于在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，按成本计量。

（2）金融资产转移的确认依据和计量方法

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量

的合同权利终止；②该金融资产已转移，且本公司将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③该金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产控制的，则按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值，与因转移而收到的对价及原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价及应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和，与分摊的前述账面金额的差额计入当期损益。

（3）金融资产减值的测试方法及会计处理方法

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司于资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，按预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值低于账面价值的差额，计提减值准备。如果有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

当可供出售金融资产发生减值，原直接计入所有者权益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回并计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，期后公允价值上升直接计入所有者权益。

2、金融负债

（1）金融负债分类、确认依据和计量方法

公司的金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

其他金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

（2）金融负债终止确认条件

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，终止确认该金融负债或义务已解除的部分。公司与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。公司对现存金融负债全部或部分的合同条款作出实质性修改的，终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

（3）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公司以主要市场的价格计量金融资产和金融负债的公允价值，不存在主要市场的，以最有利市场的价格计量金融资产和金融负债的公允价值，并且采用当时适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。公允价值计量所使用的输入值分为三个层次，即第一层次输入值是计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。本中心优先使用第一层次输入值，最后再使用第三层次输入值。公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重大意义的输入值所属的最低层次决定。

（五）应收款项坏账准备

公司将下列情形作为应收款项坏账损失确认标准：债务单位撤销、破产、资不抵债、现金流量严重不足、发生严重自然灾害等导致停产而在可预见的时间内无法偿付债务等；债务单位逾期未履行偿债义务超过 5 年；其他确凿证据表明确实无法收回或收回的可能性不大。

对可能发生的坏账损失采用备抵法核算，年末单独或按组合进行减值测试，计提坏账准备，计入当期损益。对于有确凿证据表明确实无法收回的应收款项，经本公司按规定程序批准后作为坏账损失，冲销提取的坏账准备。

1、单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	应收账款余额 500 万元以上、其他应收款余额 100 万元以上
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备

2、按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

除已单项计提坏账准备的应收款项外，公司以账龄作为信用风险特征确定应收款项组合，并采用账龄分析法对应收款项计提坏账准备比例如下：

应收账款和其他应收款

账龄	应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）
1 年以内（含 1 年）	5	5
1 至 2 年	10	10
2 至 3 年	30	30
3 至 4 年	50	50
4 至 5 年	80	80
5 年以上	100	100

3、单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	单项金额不重大，但由于应收款项发生了特殊减值的情况，故对该类应收款项进行单独减值测试
坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备

（六）存货

公司存货主要包括原材料、半成品、库存商品、发出商品、低值易耗品。

存货实行永续盘存制，存货在取得时按实际成本计价；领用或发出存货，采用加权平均法确定其实际成本。低值易耗品和包装物采用一次转销法进行摊销。

库存商品、在产品 and 用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，其可变现净值按该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定；用于生产而持有的材料存货，其可变现净值按所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定。

（七）固定资产

公司固定资产是指同时具有以下特征，即为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一年的有形资产。

固定资产在与其有关的经济利益很可能流入本公司、且其成本能够可靠计量时予以确认。本公司固定资产包括房屋及建筑物、机器设备、电子设备、运输设备、办公设备等。

除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地外，本公司对所有固定资产计提折旧。计提折旧时采用平均年限法。本公司固定资产的分类折旧年限、预计净残值率、折旧率如下：

序号	类别	折旧年限（年）	预计残值率（%）	年折旧率（%）
1	房屋建筑物	20	5	4.75
2	机器设备	10	5	9.50
3	电子设备	5	5	19.00
4	运输设备	5	5	19.00
5	办公设备	5	5	19.00

公司至少于每年年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，必要时进行调整。

（八）在建工程

在建工程在达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或工程实际成本等，按估计的价值结转固定资产，次月起开始计提折旧，待办理了竣工决算手续后再对固定资产原值差异进行调整。

（九）借款费用

发生的可直接归属于需要经过 1 年以上的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；当购建或生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，停止资本化，其后发生的借款费用计入当期损益。如果符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

专门借款当期实际发生的利息费用，扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

（十）无形资产

公司无形资产包括土地使用权和应用软件，按取得时的实际成本计量，其中，购入的无形资产，按实际支付的价款和相关的其他支出作为实际成本；投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本；对非同一控制下合并中取得被购买方拥有的但在其财务报表中未确认的无形资产，在对被购买方资产进行初始确认时，按公允价值确认为无形资产。

土地使用权从出让起始日起，按其出让年限平均摊销；应用软件按预计使用年限、合同规定的受益年限和法律规定的有效年限三者中最短者分期平均摊销。摊销金额按其受益对象计入相关资产成本和当期损益。对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核，如发生改变，则作为会

计估计变更处理。

经复核，报告期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

（十一）长期资产减值

公司于每一资产负债表日对长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等项目进行检查，当存在减值迹象时，本公司进行减值测试。对商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年末均进行减值测试。

公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

减值测试后，若该资产的账面价值超过其可收回金额，其差额确认为减值损失，上述资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

（十二）长期股权投资

公司长期股权投资主要是对子公司的投资、对联营企业的投资和对合营企业的投资。

公司对共同控制的判断依据是所有参与方或参与方组合集体控制该安排，并

且该安排相关活动的政策必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。

公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%（含）以上但低于 50% 的表决权时，通常认为对被投资单位具有重大影响。持有被投资单位 20% 以下表决权的，还需要综合考虑在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表、或参与被投资单位财务和经营政策制定过程、或与被投资单位之间发生重要交易、或向被投资单位派出管理人员、或向被投资单位提供关键技术资料等事实和情况判断对被投资单位具有重大影响。

对被投资单位形成控制的，为公司的子公司。通过同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方在最终控制方合并报表中净资产的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。被合并方在合并日的净资产账面价值为负数的，长期股权投资成本按零确定。

通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，以合并成本作为初始投资成本。

除上述通过企业合并取得的长期股权投资外，以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为投资成本；以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为投资成本；投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为投资成本。

公司对子公司投资采用成本法核算，对合营企业及联营企业投资采用权益法核算。

后续计量采用成本法核算的长期股权投资，在追加投资时，按照追加投资支付的成本额公允价值及发生的相关交易费用增加长期股权投资成本的账面价值。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，按照应享有的金额确认为当期投资收益。

后续计量采用权益法核算的长期股权投资，随着被他投资单位所有者权益的变动相应调整增加或减少长期股权投资的账面价值。其中在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，按照公司的会计政策及会计期间，并抵销与联营企业及合营企业之间发生的

内部交易损益按照持股比例计算归属于投资企业的部分，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期投资收益。采用权益法核算的长期股权投资，因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的，处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期投资损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按可供出售金融资产核算，剩余股权在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

因处置部分长期股权投资丧失了对被投资单位控制的，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，处置股权账面价值和处置对价的差额计入投资收益，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按可供出售金融资产的有关规定进行会计处理，处置股权账面价值和处置对价的差额计入投资收益，剩余股权在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期投资损益。

公司对于分步处置股权至丧失控股股权的各项交易不属于一揽子交易的，对每一项交易分别进行会计处理。属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理，但是，在丧失控制权之前每一次交易处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

（十三）职工薪酬

公司职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利。

短期薪酬主要包括职工工资、奖金、为职工缴纳的社会保险费和住房公积金、按规定提取的工会经费、职工教育经费和福利费，在职工提供服务的会计期间，

将实际发生的短期薪酬确认为负债，并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。

离职后福利主要包括基本养老保险费和失业保险，按照公司承担的风险和义务，分类为设定提存计划。对于设定提存计划在根据在资产负债表日为换取职工在会计期间提供的服务而向单独主体缴存的提存金确认为负债，并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。

公司在不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，或确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时（两者孰早），确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。其中对超过一年予以支付补偿款，折现后计入当期损益。

（十四）预计负债

当与对外担保、商业承兑汇票贴现、未决诉讼或仲裁、产品质量保证等或有事项相关的业务同时符合以下条件时，本公司将其确认为负债：该义务是本公司承担的现时义务；该义务的履行很可能导致经济利益流出企业；该义务的金额能够可靠地计量。

公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

（十五）政府补助

本公司的政府补助包括与资产相关的政府补助、与收益相关的政府补助。其中，与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助；与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外

的政府补助。如果政府文件中未明确规定补助对象，本公司按照上述区分原则进行判断，难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

政府补助为货币性资产的，按照实际收到的金额计量，对于按照固定的定额标准拨付的补助，或对年末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时，按照应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量，公允价值不能可靠取得的，按照名义金额（1元）计量。

本公司取得与资产相关的政府补助，确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照平均分配的方法分期计入当期损益。

相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

公司取得与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益。与日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益。与日常活动无关的政府补助，计入营业外收入。

本公司取得政策性优惠贷款贴息的，区分财政将贴息资金拨付给贷款银行和财政将贴息资金直接拨付给本公司两种情况，分别按照以下原则进行会计处理：

（1）财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，本公司以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

（2）财政将贴息资金直接拨付给本公司，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

本公司已确认的政府补助需要退回的，在需要退回的当期分情况按照以下规定进行会计处理：

①初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值。

②存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损

益。

③属于其他情况的，直接计入当期损益。

（十六）递延所得税资产和递延所得税负债

本公司递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额（暂时性差异）计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损，确认相应的递延所得税资产。对于商誉的初始确认产生的暂时性差异，不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异，不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认递延所得税资产。

（十七）租赁

公司在租赁开始日将租赁分为融资租赁和经营租赁。

融资租赁，是指实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁。本公司作为承租方，在租赁开始日，按租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为融资租入固定资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，将两者的差额记录为未确认融资费用。

经营租赁，是指除融资租赁以外的其他租赁。本公司作为承租方的租金在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益，本公司作为出租方的租金在租赁期内的各个期间按直线法确认为收入。

六、报告期内公司适用的各种税项及税收优惠

（一）报告期内公司缴纳的主要税种及其税率

税种	计税依据	税率/征收率
企业所得税	应纳税所得额	15%
增值税	销项税额减可抵扣进项税额后余额	17%、16%、11%、10%、6%、3%、0%
城市维护建设税	应纳流转税额	5%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育附加	应纳流转税额	2%

根据 2018 年 4 月 4 日财政部、税务总局财税〔2018〕32 号文件通知，自 2018 年 5 月 1 日起，公司电梯销售业务增值税从 17%税率调整为 16%税率，电梯安装业务增值税从 11%税率或 3%征收率调整为 10%税率或 3%征收率；电梯维保业务、资金利息收入增值税适用 6%税率；外销收入增值税税率为零，按照“免、抵、退”办法核算应收出口退税。

（二）报告期内公司执行的主要税收优惠

1、企业所得税

根据《中华人民共和国企业所得税法》第二十八条“国家需要重点扶持的高新技术企业，减按 15%的税率征收企业所得税”的有关规定，取得《高新技术企业证书》的企业在证书有效期内按照 15%计提所得税税率。

公司于 2011 年 8 月 2 日取得高新技术企业认定，于 2017 年 11 月 17 日通过高新技术企业复核认定，获得证书编号为 GR201732000752 的高新技术企业证书，有效期为三年。根据《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例规定，公司企业所得税享受 15%的优惠税率。

依据《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例规定，公司 2016 年度、2017 年度研究开发费用在据实扣除的基础上，按照研究开发费用的 50%加计扣除。依据财税〔2018〕99 号文件规定，公司 2018 年度研究开发费用在据实扣除的基础上，按照研究开发费用的 75%加计扣除。

2、报告期内税收优惠对发行人经营业绩的影响

报告各期，发行人税收优惠金额以及占各期利润总额的比例如下：

单位：万元

项目	2018 年	2017 年	2016 年
高新技术企业减按 15%税率影响所得税金额	681.49	640.90	693.71
研究开发费用加计扣除影响所得税金额	176.57	120.19	118.11
税收优惠金额合计	858.06	761.09	811.82
利润总额	7,246.77	6,189.11	6,682.94
税收优惠金额占利润总额的比例	11.84%	12.30%	12.15%

如上表所述，报告期内税收优惠金额合计占公司利润总额的比例分别为 12.15%、12.30%和 11.84%，发行人享受的税收优惠对公司的经营业绩有一定积极影响，但是发行人的经营成果对税收优惠不存在重大依赖。

报告期内，发行人持续加大研发投入和技术创新，被继续认定为高新技术企业不存在实质性障碍，而且国家对高新技术企业及研究开发费用的加计扣除的税收优惠政策为我国长期实施的全国范围内的法律规定或政策，而非短期性或地方性的优惠规定，在该等法律规定或政策不发生变化的情况下，公司享受上述税收优惠具有可持续性。

七、发行人分部报告信息

根据企业会计准则对经营分部的定义，报告期内公司仅有一个经营业务分部。

八、经注册会计师鉴证的非经常性损益明细表

根据中国证监会发布的《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》（2008 年修订），公司最近三年一期经注册会计师核验的非经常性损益具体情况如下：

单位：万元

非经常性损益明细项目	2018 年	2017 年	2016 年
（一）非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-2.15	3.13	-4.99
（二）越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免	-	-	-
（三）计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策	87.48	69.03	123.25

非经常性损益明细项目	2018 年	2017 年	2016 年
规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外			
（四）计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-	744.81	-
（五）委托他人投资或管理资产的损益	155.57	4.06	32.75
（六）除上述各项之外的其他营业外收入和支出	0.98	-37.29	-3.00
税前非经常性损益合计	241.89	783.74	148.01
减：非经常性损益的所得税影响数	37.96	123.15	22.20
税后非经常性损益	203.93	660.59	125.81
扣除非经常性损益后的净利润	6,080.72	4,681.41	5,633.43

九、发行人报告期内主要财务指标

（一）报告期内主要财务指标

财务指标	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
流动比率（倍）	2.46	2.06	1.31
速动比率（倍）	2.13	1.52	0.79
资产负债率	36.70%	40.77%	61.27%
无形资产（扣除土地使用权、水面养殖权和采矿权等后）占净资产的比例	0.05%	0.06%	0.12%
归属于普通股股东每股净资产（元）	2.29	1.94	1.62
财务指标	2018 年	2017 年	2016 年
应收账款周转率（次/年）	2.34	2.25	2.58
存货周转率（次/年）	3.14	2.03	2.28
息税折旧摊销前利润（万元）	7,852.22	6,779.80	7,120.37
归属于普通股股东的净利润（万元）	6,284.66	5,341.99	5,759.24
归属于普通股股东扣除非经常性损益后的净利润（万元）	6,080.72	4,681.41	5,633.43
利息保障倍数（倍）	227.82	97.74	-
每股经营活动产生的现金流量（元）	0.18	0.05	0.40
每股净现金流量（元）	0.14	0.81	-0.08

注：财务指标计算如下：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债
- 2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债
- 3、资产负债率=负债总额/资产总额*100%

4、无形资产占净资产的比例=无形资产（扣除土地使用权、水面养殖权和采矿权等后）/所有者权益总额*100%

5、每股净资产=所有者权益总额/股本（股本以各期末股本为计算依据）

6、应收账款周转率=营业收入/（应收账款期初余额+应收账款期末余额）*2；

7、存货周转率=营业成本/（存货期初余额+存货期末余额）*2

8、息税折旧摊销前利润=税前利润+计入财务费用的利息支出+折旧费用+摊销费用

9、利息保障倍数=（税前利润+计入财务费用的利息支出+资本化利息金额）/（计入财务费用的利息支出+资本化利息金额）

10、每股经营活动产生的现金流量=经营活动产生的现金流量净额/股本（股本以各期末股本为计算依据）

11、每股净现金流量=现金及现金等价物净增加额/股本（股本以各期末股本为计算依据）

（二）净资产收益率和每股收益

根据中国证监会发布的《公开发行证券公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010年修订），公司报告期内的净资产收益率和每股收益如下：

项目		加权平均净资产收益率	每股收益	
			基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	2016年	38.76%	0.38	0.38
	2017年	22.11%	0.34	0.34
	2018年	16.51%	0.35	0.35
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	2016年	37.92%	0.37	0.37
	2017年	19.38%	0.29	0.29
	2018年	15.98%	0.34	0.34

注：为保持可比性，上述每股收益在计算过程中，各期间发行在外普通股本的加权平均数已考虑资本公积转增股本后的影响。

上述财务指标计算方法如下：

1、加权平均净资产收益率= $P_0 \div (E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0 \pm E_k \times M_k \div M_0)$ 。

其中：P₀ 分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；NP 为归属于公司普通股股东的净利润；E₀ 为归属于公司普通股股东的期初净资产；E_i 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普

通股股东的净资产；Ej 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；M0 为报告期月份数；Mi 为新增净资产次月起至报告期期末的累计月数；Mj 为减少净资产次月起至报告期期末的累计月数；Ek 为因其他交易或事项引起的净资产增减变动；Mk 为发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数。

2、基本每股收益 = $P0 \div S$ ， $S = S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk$ ；稀释每股收益 = $[P0 + (\text{已确认为费用的稀释性潜在普通股利息} - \text{转换费用}) \times (1 - \text{所得税率})] \div (S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$ 。其中：P0 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；S 为发行在外的普通股加权平均数；S0 为期初股份总数；S1 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；Si 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；Sj 为报告期因回购等减少股份数；Sk 为报告期缩股数；M0 为报告期月份数；Mi 为增加股份次月起至报告期期末的累计月数；Mj 为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

十、发行人盈利预测情况

公司未编制盈利预测报告。

十一、资产负债表日后事项、或有事项及其他重要事项

（一）资产负债表日后事项

截至本招股说明书签署日，公司无需要披露的重大资产负债表日后事项。

（二）或有事项

截至 2018 年 12 月 31 日，公司无需要披露的重大或有事项。

（三）其他重要事项

2017 年 3 月公司完成 2017 年第一次定向增发，客户四川通用电梯有限公司、曲靖市智能电梯有限公司成为公司股东；2017 年 9 月公司完成 2017 年第二次定向增发，客户通用电梯（湖南）有限公司、湖北自由行电梯工程有限公司成为公司股东。截至 2018 年 12 月 31 日，上述 4 位股东对公司的持股比例均小于 5%。2016、2017、2018 年度公司与该 4 个股东的交易及截至 2018 年 12 月 31 日的往

来余额如下：

1、交易情况

（1）采购商品/接受劳务

单位：万元

单位名称	交易内容	2018 年	2017 年	2016 年
曲靖市智能电梯有限公司	安装劳务	684.00	71.42	92.96
通用电梯（湖南）有限公司	安装劳务	253.33	179.85	46.61
四川通用电梯有限公司	安装劳务	248.54	-	68.29
湖北自由行电梯工程有限公司	安装劳务	6.00	-	13.47
合计	—	1,191.87	251.27	221.33

注：本公司与上述 4 家公司的交易价格参照公司市场定价原则确定。

（2）销售商品/提供劳务

单位：万元

单位名称	交易内容	2018 年	2017 年	2016 年
四川通用电梯有限公司	销售商品	4,432.40	4,693.75	4,902.91
曲靖市智能电梯有限公司	销售商品	1,040.74	1,898.26	1,054.91
通用电梯（湖南）有限公司	销售商品	680.91	565.54	285.96
湖北自由行电梯工程有限公司	销售商品	409.71	635.34	211.72
合计	—	6,563.76	7,792.89	6,455.50

注：本公司与上述 4 家公司的交易价格参照公司市场定价原则确定。

2、往来余额

（1）应收债权

单位：万元

项目名称	单位名称	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
应收账款	四川通用电梯有限公司	799.57	701.43	813.30
应收账款	通用电梯（湖南）有限公司	281.99	210.30	-
应收账款	曲靖市智能电梯有限公司	140.72	573.97	967.47
应收账款	湖北自由行电梯工程有限公司	117.46	431.89	191.61
预付账款	通用电梯（湖南）有限公司	52.59	-	11.36
预付账款	湖北自由行电梯工程有限公司	0.50	-	-

（2）应付债务

单位：万元

项目名称	单位名称	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
应付账款	四川通用电梯有限公司	248.54	-	22.14
应付账款	通用电梯（湖南）有限公司	23.00	146.44	-
应付账款	曲靖市智能电梯有限公司	5.25	34.40	38.00
其他应付款	曲靖市智能电梯有限公司	1.26	1.26	-
其他应付款	四川通用电梯有限公司	-	20.00	10.00

十二、盈利能力分析

报告期内，公司的利润表简表情况如下：

单位：万元

项目	2018年	2017年	2016年
一、营业收入	47,906.58	38,998.02	37,791.38
减：营业成本	32,692.31	26,344.69	24,491.53
税金及附加	254.38	285.58	369.11
销售费用	4,615.88	2,837.49	2,821.24
管理费用	1,621.35	1,706.28	1,365.59
研发费用	1,605.28	1,668.18	1,608.71
财务费用	-209.75	-696.39	-14.12
资产减值损失	322.25	702.02	614.38
其他收益	18.78	14.03	-
投资收益	155.57	4.06	32.75
资产处置收益（亏损以“-”号填列）	-	3.13	1.11
二、营业利润	7,179.23	6,171.39	6,568.79
加：营业外收入	78.71	55.00	123.25
减：营业外支出	11.17	37.29	9.10
三、利润总额	7,246.77	6,189.11	6,682.94
减：所得税费用	962.11	847.12	923.70
四、净利润	6,284.66	5,341.99	5,759.24

（一）营业收入分析

1、营业收入整体情况

报告期内，公司营业收入构成及其变化情况如下：

单位：万元，%

项目	2018 年		2017 年		2016 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	47,850.55	99.88	38,968.57	99.92	37,777.72	99.96
其他业务收入	56.03	0.12	29.45	0.08	13.66	0.04
合计	47,906.58	100.00	38,998.02	100.00	37,791.38	100.00

公司主营业务收入主要来自于电梯、扶梯及自动人行道的销售，报告期内公司主营业务收入占营业收入的比例均超过 99%，主营业务突出；其他业务收入主要系废料销售收入，金额及占比较少。

报告期内公司主营业务收入呈持续增长的趋势，2017 年较 2016 年增加了 1,190.85 万元，增幅 3.15%；2018 年较 2017 年增加了 8,881.98 万元，增幅为 22.79%。根据电梯业协会统计，2017 年、2018 年全国电梯产量较上年分别增长 3.99%和 5.33%。

2018 年公司主营业务收入增长超过行业水平，主要系 2018 年公司多个大型负安装义务的项目通过质检部门验收确认收入。

报告期内主营业务收入公司呈持续增长的趋势，随着公司营销服务网络不断扩大，目前公司国内市场已经覆盖了我国大部分省份，在各区域均有稳定的直销客户以及优质的经销商；国外市场，公司已在中东、东南亚及非洲等市场建立了良好的合作网络。营销服务网络的扩大有效保证了公司能持续获得新订单，从而使得主营业务收入保持在较高的水平。同时，报告期公司加大政府项目开发力度，积极参与政府大型招投标项目，并多次在大型项目中中标，从而带动公司主营业务收入增长。

2、主营业务收入产品构成及变动分析

报告期内，公司主营业务收入产品构成情况如下：

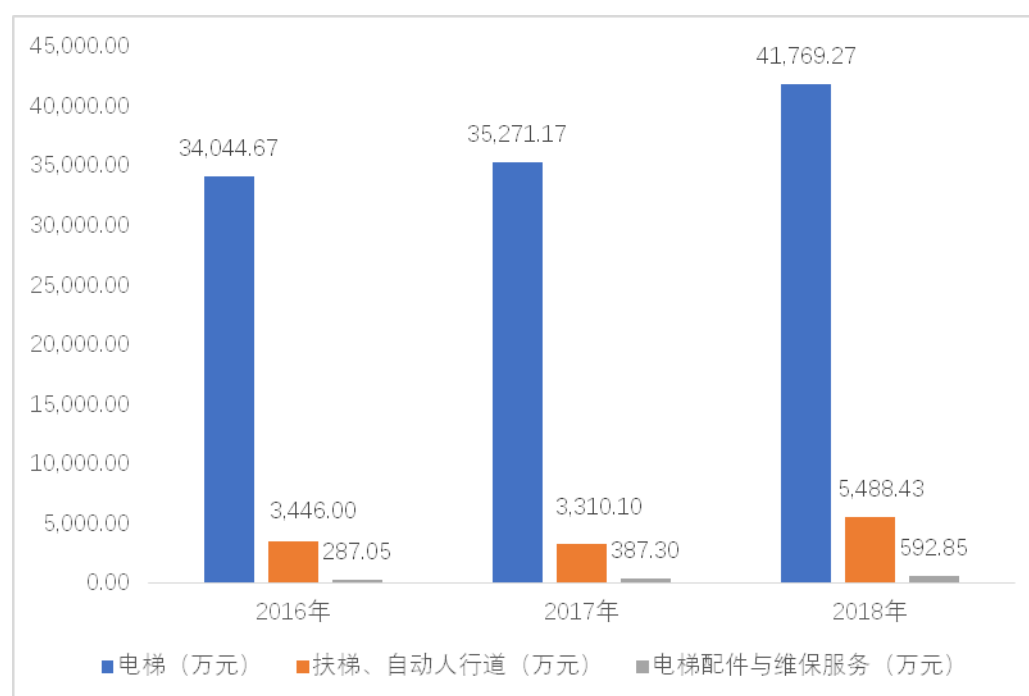
单位：万元，%

项目	2018 年		2017 年		2016 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
电梯	41,769.27	87.29	35,271.17	90.52	34,044.67	90.12
扶梯、自动人行道	5,488.43	11.47	3,310.10	8.49	3,446.00	9.12

项目	2018 年		2017 年		2016 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
电梯配件与维保服务	592.85	1.24	387.30	0.99	287.05	0.76
合计	47,850.55	100.00	38,968.57	100.00	37,777.72	100.00

报告期内，公司主营业务收入主要来自于电梯、扶梯及自动人行道的销售收入，合计占主营业务收入的比例分别为 99.24%、99.01%和 98.76%。

报告期内，公司主营业务收入按照产品和业务分类划分情况如下图所示：



(1) 电梯

报告期内，电梯为公司最主要的产品，占主营业务收入比例最大。报告期内公司电梯销售收入分别为 34,044.67 万元、35,271.17 万元和 41,769.27 万元，占主营业务收入的比例分别为 90.12%、90.52%和 87.29%。

2017 年公司电梯收入较 2016 年增长 1,226.50 万元，增幅 3.60%；2018 年公司电梯收入较 2017 年增长 6,498.10 万元，增幅为 18.42%。收入变动的具体原因分析如下：

项目	2018 年	2017 年	2016 年
销售收入（万元）	41,769.27	35,271.17	34,044.67
销量（台）	3,309	2,564	2,438

单价（万元/台）	12.62	13.76	13.96
销量变动对收入的影响	29.06%	5.17%	-
单价变动对收入的影响	-10.63%	-1.57%	-

注：销量变动对收入的影响=（本年度销售数量-上年度销售数量）×上年销售单价÷上年度销售收入；
 单价变动对收入的影响=（本年度销售单价-上年度销售单价）×本年度销售数量÷上年度销售收入。

从上表可见，报告期内公司电梯销量逐年增长，销售单价逐年下降，公司电梯收入变动同时受到销量和单价两方面的影响。

2017 年电梯销量较 2016 年增加 126 台，增幅为 5.17%，销售单价较 2016 年下降 1.57%，综合影响之下，导致 2017 年收入较 2016 年增加 3.60%；

2018 年电梯销量较 2017 年增加 745 台，增幅为 29.06%，销售单价较 2017 年下降 10.63%，综合影响之下，导致 2018 年收入较 2017 年增加 18.42%。

报告期公司电梯销量保持增长，原因主要有以下几方面：①经过多年的市场推广和品牌积淀，公司市场开拓能力加强，销售订单总量持续增长；同时随着公司市场竞争力的提高，公司获得的大额电梯订单数量不断增长，使得公司电梯销量能保持持续增长；②我国新型城镇化建设推动电梯行业销量的增加，随着我国新型城镇化的推进，我国各大城市的高铁、地铁、轻轨等轨道交通项目的建设迎来了快速增长，作为轨道交通建设的重要配套设施，电梯的需求也随之增长；③近年来随着政府不断推进保障性住房项目、城镇棚户区、城中村和危房改造工程，配套的电梯采购需求量较大，公司把握这一机遇，积极参与政府大型招投标项目，并多次在大型项目中中标，提升了公司的品牌影响力；④公司不断加强研发投入，电梯产品种类不断丰富，目前公司投入市场的电梯产品有乘客电梯系列、观光电梯系列、载货电梯系列、无机房电梯系列、家用电梯系列、医用电梯系列等多个种类，广泛应用于政府及企事业单位建筑、轨道交通、商业建筑及住宅小区等建筑物和特定场所，可满足客户多样化的需求。

（2）扶梯及自动人行道

报告期内公司扶梯、人行道产品销售收入分别为 3,446.00 万元、3,310.10 万元和 5,488.43 万元，占主营业务收入的比例分别为 9.12%、8.49%和 11.47%。

报告期内公司扶梯、自动人行道销售收入整体呈上升趋势，收入变动原因分析如下：

项目	2018 年	2017 年	2016 年
销售收入（万元）	5,488.43	3,310.10	3,446.00
销量（台）	272	220	218
单价（万元/台）	20.18	15.05	15.81
销量变动对收入的影响	23.64%	0.92%	-
单价变动对收入的影响	42.17%	-4.86%	-

注：销量变动对收入的影响=（本年度销售数量-上年度销售数量）×上年销售单价÷上年度销售收入；
 单价变动对收入的影响=（本年度销售单价-上年度销售单价）×本年度销售数量÷上年度销售收入。

从上表可见，公司扶梯及人行道销售数量呈逐年上升趋势。

2018 年销售数量较 2017 年增加 52 台，增幅 23.64%，销量增加主要系 2018 年公司多个大型负安装义务的项目通过质检部门验收确认收入。

2018 年扶梯及自动人行道销售价格较 2017 年增加 5.13 万元/台，增幅 34.11%，主要系：①2018 年公司确认收入的扶梯及自动人行道中，公司附有安装义务的比例较高，故综合单价较高；②扶梯、自动人行道配置差异带来单位销售价格变化。

3、主营业务收入按销售模式划分情况

公司直销模式与经销模式的划分依据系与公司签订合同的主体是否为所销售产品的最终需求方。直销模式下，客户通常为房地产开发公司、酒店、国有城市建设投资公司、政府部门及事业单位等，客户为电梯产品的最终需求单位，不存在再销售给其他客户的情形。同时，相关电梯产品均为有特定规格和要求的定制产品，下游客户也无法将该产品再卖给其他客户使用。

报告期内，发行人主营业务收入按直销、经销划分如下：

单位：万元

销售模式	2018 年		2017 年		2016 年	
	金额	占比%	金额	占比%	金额	占比%
直销收入	30,565.29	63.88	23,621.27	60.62	21,941.71	58.08
经销收入	17,285.26	36.12	15,347.30	39.38	15,836.01	41.92
主营业务收入合计	47,850.55	100.00	38,968.57	100.00	37,777.72	100.00

报告期内，公司直销、经销收入比例未发生重大变化。近年来，公司越来越

多地参与到政府项目的招投标或大型房地产项目，对公司增加收入规模、提升品牌知名度等方面具有重要意义。

4、主营业务收入地区构成分析

报告期内，公司主营业务收入按地区划分情况如下：

单位：万元

项目	2018 年		2017 年		2016 年	
	金额	占比%	金额	占比%	金额	占比%
西北地区	11,846.08	24.76	4,350.59	11.16	6,184.36	16.37
西南地区	11,611.89	24.27	10,196.41	26.17	8,022.45	21.24
华中地区	8,361.54	17.47	5,478.09	14.06	10,897.87	28.85
华东地区	7,575.21	15.83	12,770.33	32.77	6,940.79	18.37
华北地区	3,054.33	6.38	2,000.31	5.13	2,592.70	6.86
华南地区	2,194.13	4.59	1,096.67	2.81	1,338.96	3.54
东北地区	614.84	1.28	535.86	1.38	637.74	1.69
境外客户	2,592.53	5.42	2,540.31	6.52	1,162.85	3.08
合计	47,850.55	100.00	38,968.57	100.00	37,777.72	100.00

报告期内，公司外销收入分别为 1,162.85 万元、2,540.31 万元和 2,592.53 万元，占主营业务收入的比例分别为 3.08%、6.52%和 5.42%。公司主营业务收入主要来源于国内市场销售，外销收入占比较小。目前公司外销市场集中在柬埔寨、菲律宾、印尼、巴基斯坦、孟加拉等亚洲国家。未来公司将积极开拓海外新兴市场，加强对新兴市场的拓展力度。

从公司内销区域分布来看，报告期内公司收入主要来源于西南地区、华东地区、西北地区和华中地区。西南地区、华东地区、西北地区和华中地区作为公司主要开拓的市场，公司在上述地区已成功承接了数十个大型政府项目及房地产项目，并与多具备优质资源实力的电梯经销商建立了长期稳定合作，树立了一定的品牌知名度。另外，其他销售区域如华北、华南和东北等地区的市场也在积极拓展。未来公司除了在目前主要的地区继续开拓市场外，将进一步在全国范围内建立全面而完善的营销服务网络。

5、主营业务收入分季节情况分析

电梯行业具有较为明显的季节性特点。受中国的传统节日、冬季低温影响施工等多重因素影响，一季度通常为电梯整机制造企业销售淡季。此外，公司销售情况还可能会受到部分大项目的影响而出现一定的波动。

6、收入回款情况

报告期内，公司收入回款的来源主要为合同签订方，但也存在通过第三方回款的情况，其中通过第三方回款具体情况如下：

单位：万元

项目	2018 年	2017 年	2016 年
第三方回款金额	2,140.38	2,238.59	3,477.96
营业收入	47,906.58	38,998.02	37,791.38
占比	4.47%	5.74%	9.20%

报告期内公司第三方回款金额占营业收入的比重分别为 9.20%、5.74%和 4.47%，相关金额及占比较小。

客户通过第三方向公司付款的原因主要为：①客户关联方代付：客户关联人（如控股股东、财务人员、经办人员等）、关联公司（同一控制下的公司、集团公司、分公司等）代为支付；②居间商垫付：客户因资金周转问题未能及时支付发货所需达到的货款支付比例要求，为保证如期发货，该笔交易的居间商先行代为垫付；③其他情况，主要是在经销模式下，公司通常需要经销商设备款付清后才能发货，为保证如期发货，经销商在资金紧张的情况下，会委托第三方代为垫付货款。

（二）营业成本分析

1、营业成本整体情况

报告期内，公司各期营业成本构成情况见下表：

单位：万元、%

项目	2018 年		2017 年		2016 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务成本	32,692.31	100.00	26,344.69	100.00	24,491.53	100.00
其他业务成本	-	-	-	-	-	-
合计	32,692.31	100.00	26,344.69	100.00	24,491.53	100.00

报告期内，公司主营业务成本分别为 24,491.53 万元、26,344.69 万元和 32,692.31 万元，呈稳步增长的趋势。公司营业成本均为主营业务成本，其他业务收入为生产过程中的少量废料销售，无对应营业成本。

2、主营业务成本产品构成分析

报告期内，公司主营业务成本分产品构成情况如下：

单位：万元

项目	2018 年		2017 年		2016 年	
	金额	占比%	金额	占比%	金额	占比%
电梯	28,175.58	86.18	23,474.30	89.10	21,572.10	88.08
扶梯、自动人行道	4,162.71	12.73	2,613.72	9.92	2,727.50	11.14
电梯配件与维保服务	354.02	1.09	256.67	0.98	191.93	0.78
合计	32,692.31	100.00	26,344.69	100.00	24,491.53	100.00

报告期内，公司主营业务成本呈现持续增长趋势，2017 年较 2016 年增加 1,853.16 万元，增幅 7.57%；2018 年较 2017 年增加 6,347.62 万元，增幅 24.09%。主营业务成本的变化基本同步于主营业务收入的变化。

3、主营业务成本结构分析

报告期内，公司主营业务成本结构如下：

单位：万元

项目	2018 年		2017 年		2016 年	
	金额	占比%	金额	占比%	金额	占比%
直接材料	23,802.04	72.81	18,467.75	70.10	18,190.15	74.27
安装成本	7,336.41	22.44	6,466.36	24.54	4,960.25	20.26
直接人工	1,081.76	3.31	981.94	3.73	946.10	3.86
制造费用	472.11	1.44	428.64	1.63	395.02	1.61
合计	32,692.31	100.00	26,344.69	100.00	24,491.53	100.00

如上所述，产品结转的营业成本中直接材料和安装成本占比最大，占比为 90%以上，对公司产品成本的影响最大。公司直接材料主要包括外购件和钢材两大类，其中，钢材占采购成本的比例为 17%左右，主机占采购成本的比例在 10%以上。报告期内原材料钢材价格整体上呈现上升趋势，具体情况如下：



数据来源：wind。

公司直销模式根据公司是否负责安装及维保可分为两类，一类是合同约定由公司承担电梯的安装及免费维保期内的维保业务，即直销大包模式；另一类直销模式是公司仅向客户出售电梯整机设备，不负责电梯的安装、维保服务，即直销买断模式。公司主营业务成本中的安装成本，为直销大包模式下承担安装义务的电梯安装发生的营业成本。

报告期内，公司安装成本占营业成本的比例较为稳定，分别 20.26%、24.54% 和 22.44%。安装成本占负安装义务的直销大包收入的比例情况如下：

单位：万元

项目	2018 年	2017 年	2016 年
安装成本	7,336.41	6,466.36	4,960.25
直销收入	30,565.29	23,621.27	21,941.70
其中：直销大包收入	27,020.60	21,136.91	17,242.15
安装成本占直销大包收入的比例	27.15%	30.59%	28.77%

报告期内，公司安装成本占直销大包收入的比例整体较为稳定，分别为 28.77%、30.59% 和 27.15%，报告期内随着公司直销大包收入的增加，安装成本也逐年增加。

（三）毛利和毛利率变动分析

1、毛利分析

（1）毛利构成分析

报告期内，公司毛利构成及占比情况如下：

单位：万元

项目	2018 年		2017 年		2016 年
	金额	变动%	金额	变动%	金额
营业收入	47,906.58	22.84	38,998.02	3.19	37,791.38
主营业务收入	47,850.55	22.79	38,968.57	3.15	37,777.72
营业成本	32,692.31	24.09	26,344.69	7.57	24,491.53
主营业务成本	32,692.31	24.09	26,344.69	7.57	24,491.53
营业毛利	15,214.27	20.24	12,653.33	-4.86	13,299.85
主营业务毛利	15,158.24	20.08	12,623.88	-4.98	13,286.19
综合毛利率%	31.76	-0.69	32.45	-2.75	35.19
主营业务毛利率%	31.68	-0.72	32.40	-2.77	35.17

公司的主要利润源自主营业务，主营业务的利润贡献均在 99%以上。

公司的主营业务由电梯、扶梯和人行道、配件销售和维保收入组成。报告期内公司主营业务毛利率分别为 35.17%、32.40%和 31.68%，受原材料采购价格上升及行业竞争的影响，报告期内公司主营业务毛利率逐年小幅下降。

公司产品主要分为电梯、扶梯和人行道、电梯配件和维保服务三大类，公司按电梯、扶梯和人行道两大类品种分别归集主要的生产成本，每大类产品可分步核算每件产品、每道工序的产品成本。公司在接受订单后为每台待生产产品编制唯一标识，即电梯编号，公司根据电梯编号为每件产品核算生产成本，具体归集包含直接材料、直接人工和制造费用。直接材料在生产领用时直接计入每件产品的材料成本；直接人工核算公司在生产过程中耗用的生产工人的薪酬；制造费用核算公司在生产过程中耗用的车间管理人员薪酬、固定资产折旧、生产过程中耗用的水电等，直接人工和制造费用按照产品生产领用的材料金额进行分配。公司产品完工并经公司检验合格后，仓库人员办理入库手续，每件产品的完工入库总成本=材料成本+人工成本+制造费用。负安装义务的项目，公司根据项目产生的安装成本金额计入发出商品-安装成本。公司按产品是否符合收入确认条件

确认收入，同时结转相应的成本。因此，公司毛利率计算的依据合规，收入与相关成本费用归集符合配比原则，成本和费用各构成项目划分合理。

（2）主营业务毛利构成分析

报告期内，公司主营业务毛利分产品构成及占比情况如下：

单位：万元

项目	2018 年		2017 年		2016 年	
	毛利	占比%	毛利	占比%	毛利	占比%
电梯	13,593.69	89.68	11,796.87	93.45	12,472.57	93.88
扶梯、自动人行道	1,325.72	8.75	696.38	5.52	718.50	5.41
电梯配件与维保服务	238.83	1.57	130.63	1.03	95.12	0.71
合计	15,158.24	100.00	12,623.88	100.00	13,286.19	100.00

报告期内，公司主营业务毛利在总体保持平稳的情况下呈现一定波动，其中 2017 年公司主营业务收入、主营业务成本较 2016 年均有所增长，但主营业务毛利较 2016 年减少 662.31 万元，降幅为 4.98%，主要系同期主营业务收入增幅低于主营业务成本增幅所致；2018 年公司主营业务收入、主营业务成本较 2017 年均有所增长，从而使得 2018 年主营业务毛利较 2017 年增加 2,534.36 万元，增幅为 20.08%。

在公司主营业务毛利的构成中，电梯产品的销售毛利是公司毛利的主要来源，报告期内，电梯毛利占公司主营业务毛利的比例比较稳定，分别为 93.88%、93.45%和 89.68%。

2、主营业务毛利率分析

报告期内，公司分产品的毛利率情况如下：

项目	2018 年		2017 年		2016 年
	毛利率	变动额	毛利率	变动额	毛利率
电梯	32.54%	-0.90%	33.45%	-3.19%	36.64%
扶梯、自动人行道	24.15%	3.12%	21.04%	0.19%	20.85%
电梯配件与维保服务	40.28%	6.56%	33.73%	0.59%	33.14%
合计	31.68%	-0.72%	32.40%	-2.77%	35.17%

报告期内，公司按销售模式分类的毛利率情况如下：

销售模式	2018 年	2017 年	2016 年
直销收入毛利率%	35.22	33.95	34.97
经销收入毛利率%	25.42	30.00	35.45

报告期内，发行人直销收入的毛利率分别为 34.97%、33.95%和 35.22%，经销毛利率为 35.45%、30.00%和 25.42%。直销毛利率高于经销毛利率主要原因系：

（1）基于商业惯例给予经销商的合理让利；（2）当期确认收入的直销模式大包合同往往为以前年度签订，因此其毛利率更多受以前年度的定价策略及原材料价格波动的影响，而经销毛利率则基本上为当期经销业务实现的毛利率，因此，直销模式下毛利率受以前期间的直销业务价格及毛利率的影响较大。

综上，发行人直销和经销的毛利率存在一定差异，但均处于合理水平，相互之间的差异有其合理原因。

（1）电梯毛利率分析

单位：万元、万元/台

项目	2018 年	2017 年	2016 年
营业收入	41,769.27	35,271.17	34,044.67
营业成本	28,175.58	23,474.30	21,572.10
单价（万元/台）	12.62	13.76	13.96
单位成本（万元/台）	8.51	9.16	8.85
毛利率	32.54%	33.45%	36.64%

报告期内，公司电梯毛利率 2017 年较 2016 年下降 3.19%，2018 年较 2017 年下降 0.91%。

报告期内公司电梯的平均销售单价、平均销售成本波动情况如下：

项目	2018 年		2017 年		2016 年
	金额	波动率%	金额	波动率%	金额
平均销售价格（万元/台）	12.62	-8.24%	13.76	-1.49%	13.96
平均销售成本（万元/台）	8.51	-7.00%	9.16	3.47%	8.85

①电梯单位成本分析

报告期内，公司单台电梯的成本分别为 8.85 万元、9.16 万元和 8.51 万元，呈现一定的波动性。

根据中国钢铁业协会发布的数据，2016 年至 2017 年间钢材价格大幅上涨，2016 年平均钢材综合价格指数为 75.11 点，2017 年上升至 107.61 点，增幅为 43.26%。由于钢材材料成本占整机公司外购件的采购比例为 17%左右，材料采购价格的上升导致 2017 年公司电梯单台成本的上升。

根据中国钢铁业协会发布的数据，2017 年至 2018 年间钢材价格小幅上涨，2017 年平均钢材综合价格指数为 107.61 点，2018 年上升至 115.92 点，增幅为 7.72%。2018 年公司电梯单台成本仍然有所下降，与钢材价格变动趋势不一致，具体原因为：

A、电梯属于非标准化定制产品，因层站数、载重、速度等配置不同会导致单位成本波动，其中层站数是影响成本的一大主要因素。从层站数来看，2018 年销售的电梯平均层数较 2017 年平均层数减少了约 3 层，层站数的下降导致 2018 年电梯单位成本有所下降；

B、2018 年直接材料中除钢材价格上涨外，其他主要外购件如层门装置、门机，及线缆、预制线等原料的价格均出现不同程度下降。

②电梯单价分析

报告期内，公司单台电梯的售价分别为 13.96 万元、13.76 万元和 12.62 万元，呈现一定波动，具体影响因素分析如下：

A、随行业波动，公司适时调整产品定价

公司产品的销售主要是采取成本加合理利润的定价模式，公司会根据产品单位成本及市场竞争情况适时调整产品的销售价格。报告期各年度，公司当期签订的订单并在当年实现收入的产品单价情况如下：

项目	2018 年	2017 年	2016 年
收入（万元）	14,094.87	10,495.31	11,189.57
单价（万元/台）	9.13	9.70	11.31

由上表可见，报告期内公司新签订单的电梯产品单价随着行业竞争的加剧，

逐年有所下降。

B、以前年度订单对单价的滞后影响

由于电梯从签订订单、排产、发货到最终确认收入，存在一定的时间间隔，尤其是需要向客户提供安装并在取得检验合格报告后才确认收入的情况下，间隔时间较长，使得当年确认的收入中存在之前年度签订的订单，因此以前年度订单对当期单价存在一定的滞后影响。

此外，电梯属于非标准化定制产品，因层站数、载重、速度、内部装饰等配置所需要的成本差异会导致单台电梯销售价格有波动。其中，层站数是主要影响因素，从层站数来看，2018 年销售电梯的平均层数较 2017 年减少了约 3 层，2017 年销售电梯的平均层数与 2016 年差异不大。

综上，虽然公司报告期内钢材等原材料价格的上升较大，电梯行业由于竞争因素导致售价有所下滑，但是由于以前年度订单对单价的滞后影响，对当期实现销售收入的电梯产品单价起到了提升作用，使得公司报告期内电梯毛利率虽呈现逐年下降的态势但基本较为稳定，报告期内电梯产品的毛利率分别为 36.64%、33.45%和 32.54%。

（2）扶梯、自动人行道

单位：万元、万元/台

项目	2018 年	2017 年	2016 年
营业收入	5,488.43	3,310.10	3,446.00
营业成本	4,162.71	2,613.72	2,727.50
单价（万元/台）	20.18	15.05	15.81
单位成本（万元/台）	15.30	11.88	12.51
毛利率	24.15%	21.04%	20.85%

报告期内，公司扶梯、自动人行道毛利率 2017 年较 2016 年上升 0.19%，2018 年较 2017 年上升 3.11%，呈逐年上升趋势。

报告期内公司扶梯及自动人行道的平均销售单价、平均销售成本波动情况如下：

项目	2018 年		2017 年		2016 年
	金额	波动率	金额	波动率	金额
平均销售价格（万元/台）	20.18	34.11%	15.05	-4.82%	15.81
平均销售成本（万元/台）	15.30	28.82%	11.88	-5.04%	12.51

报告期内，公司扶梯、自动人行道毛利率变动的主要原因如下：

①扶梯、自动人行道单位成本分析

报告期内，公司扶梯及自动人行道产品单台成本呈现一定波动，其中，2017 年较 2016 年下降 0.63 万元/台，降幅为 5.04%；2018 年较 2017 年增加 3.42 万元/台，增幅 28.82%。具体分析如下：

2017 年在钢材价格大幅上升情况下，2017 年较 2016 年单位成本下降，主要原因：A、由于重载公交型自动扶梯在主机、围裙板、扶手护壁板及梯级等方面配置较其他扶梯高，故其成本更高。2017 年公司扶梯收入中重载公交型自动扶梯占比较 2016 年低，导致 2017 年扶梯单位成本较 2016 年低；B、2017 年直接材料中除钢材价格上涨外，其他主要外购件如梯级链、前沿踏板等价格出现下降。

2018 年较 2017 年单位成本上升，主要系公司扶梯、自动人行道在配置上有较大提升，配置提升主要体现在以下方面：

A、2018 年公司确认收入的扶梯、自动人行道中轨道交通项目占比较多，该类项目产品中使用双主机的产品较多，2018 年公司使用双主机的扶梯、人行道产品数量为 37 台，而 2017 年使用双主机的产品数量为 0 台。由于使用双主机提高了产品成本，使得 2018 年单位成本上升；

B、在扶梯提升高度、自动人行道长度方面，扶梯提升高度增加、自动人行道长度增加意味着公司产品各种部件的配置数量越多，成本越高。2018 年扶梯加权平均高度为 6.90m 较 2017 年增加 1.14m，增幅为 19.79%；

此外，2018 年随着钢材价格的上升，扶梯、人行道原材料采购成本也呈现不同程度的上升。

②单价分析

报告期内，公司扶梯、自动人行道产品单台售价呈一定波动，其中，2017

年较 2016 年下降 0.76 万元/台，降幅为 4.82%；2018 年较 2017 年增加 5.13 万元/台，增幅 34.11%，主要系扶梯、自动人行道配置差异带来单台销售价格变化，具体如下：

A、由于重载公交型自动扶梯在主机、围裙板、扶手护壁板及梯级等方面配置较其他扶梯高，故其单位售价较其他扶梯高。2017 年公司扶梯收入中重载公交型自动扶梯占比较 2016 年下降，导致 2017 年扶梯销售单价较 2016 年略有降低；

在扶梯提升高度、自动人行道长度方面，扶梯提升高度增加、自动人行道长度增加意味着公司产品各种部件的配置数量越多，成本越高销售价格越高。2018 年扶梯加权平均高度为 6.90m 较 2017 年增加 1.14m，增幅为 19.79%；

B、2018 年公司确认收入的扶梯、自动人行道产品中轨道交通项目占比较多，该类项目使用双主机的产品增多，2018 年公司使用双主机的扶梯、人行道产品数量为 37 台，而 2017 年使用双主机的产品数量为 0 台。由于使用双主机提高了产品成本，使得 2018 年销售单价也相应提升。

此外，由于以前年度产品定价相对较高，报告期内公司扶梯、自动人行道产品销售收入的确认相对合同签订时间的滞后性，由此拉高了公司报告期当期电梯产品的平均单价。

综上，报告期内公司扶梯、人行道产品的毛利率呈逐年上升态势，主要由于公司产品售价受以前年度订单影响、客户要求的产品配置变化使得单位成本和单位价格出现波动，其中 2017 年公司扶梯、人行道产品单位价格下降幅度小于单位成本下降幅度，2018 年单位价格上升幅度大于单位成本上升幅度。

3、与同行业可比上市公司毛利率比较分析

对比同行业可比上市公司毛利率的情况如下：

单位：%

公司名称	2018 年	2017 年	2016 年
康力电梯	26.03	30.90	36.75
快意电梯	30.97	34.27	37.84
梅轮电梯	23.42	29.40	33.57

公司名称	2018 年	2017 年	2016 年
远大智能	26.04	33.78	35.34
平均值	26.62	32.09	35.88
通用电梯	31.76	32.45	35.19

数据来源：同行业上市公司数据根据各上市公司公开财务报告计算。

报告期内由于钢材等原材料价格的上升及市场竞争加剧，行业内上市公司毛利率均出现了不同程度的下降，公司毛利率变动趋势与同行业一致。

2016 年及 2017 年公司毛利率处于同行业平均水平。2018 年公司毛利率高于同行业上市公司平均水平但与快意电梯差异不大，主要系：由于电梯从签订订单、排产、发货到最终确认收入，存在一定的时间间隔，尤其是需要向客户提供安装并在取得检验合格报告后才确认收入的情况下，间隔时间较长，使得当年确认的收入中存在之前年度签订的订单，因此以前年度订单对当期单价存在一定的滞后影响。由于市场竞争原因，2018 年行业内电梯销售价格下降，2018 年公司确认收入对应的订单中 60%以上为以前年度签订（如中建三局集团有限公司项目、吴忠市住房和城乡建设局项目等），对 2018 年公司实现销售的电梯产品单价起到了提升作用，使得公司 2018 年公司毛利率虽呈现逐年下降的态势但基本较为稳定。

未来，随着公司营销网络的逐步扩大，公司品牌知名度的进一步提升，将会进一步提升公司销售规模，规模效随之体现，有助于提升公司的毛利率水平。

4、毛利率敏感性分析

公司产品主要由各个部件组装装配而成，报告期内主要材料钢材的价格波动较大，因此影响公司毛利率波动的主要因素为销售价格和原材料钢材的采购价格。此外，公司产品以电梯为主，报告期内电梯收入占主营业务收入的比例分别为 90.12%、90.52%、87.29%。为了进一步了解产品销售价格及钢材价格变化对公司毛利率变动的影响，以公司 2018 年度的经营数据为基准，对电梯产品进行毛利率及营业利润的敏感性分析，具体情况如下：

单位：台、万元/台、万元

项目	销售量	平均单价	平均成本	毛利率		营业利润	
				数额	变动额	金额	变动比例
2018 年	3,309	12.62	8.51	32.54%		13,593.69	

假设其他因素不变，产品平均单价下降 10%	3,309	11.36	8.51	25.05%	-7.50%	9,416.76	-30.73%
假设其他因素不变，产品平均单价上升 10%	3,309	13.89	8.51	38.68%	6.13%	17,770.61	30.73%
假设其他因素不变，钢材的采购单价下降 10%	3,309	12.62	8.41	33.37%	0.82%	13,938.03	2.53%
假设其他因素不变，钢材的采购单价上升 10%	3,309	12.62	8.62	31.72%	-0.82%	13,249.35	-2.53%
假设其他因素不变，产品平均单价和钢材的采购单价同时下降 10%	3,309	11.36	8.41	25.97%	-6.58%	9,761.10	-28.19%
假设其他因素不变，产品平均单价和钢材的采购单价同时上升 10%	3,309	13.89	8.62	37.93%	5.38%	17,426.27	28.19%

注：平均成本=每单位的钢材的成本*（1+变动幅度）+每单位其他成本。

由此可见，公司产品的毛利率对销售价格的变动更为敏感，产品销售价格的变动是影响毛利率波动的主要因素。

（四）税金及附加分析

报告期内，公司税金及附加的具体情况如下：

单位：万元

项目	2018 年	2017 年	2016 年
教育费附加	103.45	114.79	134.70
城市维护建设税	103.45	114.79	134.70
房产税	29.48	29.48	14.95
土地使用税	8.33	13.33	6.66
印花税	9.61	13.08	7.57
营业税	-	-	69.39
其他	0.06	0.11	1.14
合计	254.38	285.58	369.11

报告期内，税金及附加分别为 369.11 万元、285.58 万元和 254.38 万元，占当期营业收入的比例分别为 0.98%、0.73%和 0.53%，占比较小。

2017 年税金及附加较 2016 年减少 83.53 万元，主要系：2016 年 3 月 24 日财政部、国家税务总局向社会公布了《营业税改征增值税试点实施办法》，公司大包销售模式下电梯安装服务收入由缴纳营业税改为缴纳增值税；

2018 年税金及附加较 2017 年减少 31.20 万元，主要系：根据 2018 年 4 月 4 日财政部和税务总局颁布的《关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号），

公司产品销售的增值税税率从 17%调整为 16%，从而导致当期应缴纳的增值税减少，对应的城市维护建设税和教育费附加减少。

财政部于 2016 年 12 月 3 日颁布《关于印发<增值税会计处理规定>的通知》（财会〔2016〕22 号），原“营业税金及附加”调整为“税金及附加”科目，并要求自 2016 年 5 月 1 日起，企业经营活动发生的房产税、土地使用税、车船使用税、印花税等原于期间费用科目中列示的相关税费改在“税金及附加”科目下列示。2016 年 1 月至 4 月发生的金额仍按原科目列示，以前年度发生额不予追溯调整。

（五）期间费用分析

报告期内，公司期间费用构成及其占营业收入比例的具体情况如下：

单位：万元、%

项目	2018 年		2017 年		2016 年	
	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例
销售费用	4,615.88	9.64	2,837.49	7.28	2,821.24	7.47
管理费用	1,621.35	3.38	1,706.28	4.38	1,365.59	3.61
研发费用	1,605.28	3.35	1,668.18	4.28	1,608.71	4.26
财务费用	-209.75	-0.44	-696.39	-1.79	-14.12	-0.04
合计	7,632.76	15.93	5,515.56	14.15	5,781.42	15.30

报告期内，由于公司规模扩大、业务量增长，公司销售费用、管理费用和研发费用整体保持增长。

1、销售费用

（1）报告期内，公司销售费用的构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2018 年		2017 年		2016 年	
	金额	占比	金额	比例	金额	比例
销售服务费	1,865.45	40.41	382.13	13.47	530.60	18.81
职工薪酬	813.20	17.62	601.32	21.19	382.96	13.57
售后服务费	534.61	11.58	417.84	14.73	379.36	13.45
运输费用	430.50	9.33	625.68	22.05	910.68	32.28
租房支出	295.51	6.40	238.37	8.40	129.55	4.59

项目	2018 年		2017 年		2016 年	
	金额	占比	金额	比例	金额	比例
业务招待费	258.70	5.60	308.79	10.88	190.23	6.74
差旅费	219.34	4.75	146.49	5.16	108.24	3.84
广告宣传费	192.82	4.18	110.99	3.91	180.13	6.38
其他	5.74	0.13	5.87	0.21	9.49	0.34
合计	4,615.88	100.00	2,837.49	100.00	2,821.24	100.00

报告期内，公司销售费用分别为 2,821.24 万元、2,837.49 万元和 4,615.88 万元，占营业收入比例分别为 7.47%、7.28%和 9.64%，主要由销售服务费、职工薪酬、售后服务费和运输费用等构成，报告期内上述四项占公司销售费用的比重均在 70%以上。

（2）销售服务费

报告期内，公司销售服务费分别为 530.60 万元、382.13 万元和 1,865.45 万元，占销售费用的比例分别为 18.81%、13.47%和 40.41%，占比较大。

①销售服务费的主要内容、金额确定方式、支付对象及发生原因

销售服务费主要系公司在直销业务发生时支付给介绍相关业务的销售服务商的居间费用。公司与销售服务方通过《居间合同》或《代理服务 fee 协议》等形式，在销售服务商协助公司成功签订电梯等产品销售合同后，根据与销售服务商的《居间合同》或《代理服务 fee 协议》及相应销售合同实际执行情况，向销售服务商支付一定金额的销售服务费。

公司销售服务的提供方主要为从事电梯安装、销售及相关经营业务的单位或自然人。

销售服务费发生的原因主要是：一方面，在直销模式下，由于中国幅员辽阔，地区差异较大，公司依靠自身力量无法建设覆盖全国的网络，特别是三四线城市及县级区域，而当地销售服务商能为公司提供有效的商业信息。公司为扩大销售规模，保持市场竞争地位，会采用居间服务模式推广业务。

另一方面，销售服务商拥有一定的销售能力，能通过其渠道将公司产品推广至终端客户，增加公司产品的市场份额，扩大知名度，提高公司品牌影响力；销

售服务商可为公司提供销售信息的同时能更好的加强与客户的联系，随时跟踪、掌握项目情况；此外，销售服务商能深入了解客户需求，可配套提供电梯的安装、维保服务，增强客户的黏性。因此，该等销售服务模式及销售服务费支出符合电梯行业的特点。

②销售服务费金额、费率及其变化分析

2017 年公司销售服务费较 2016 年减少 148.47 万元，减少幅度为 27.98%；2018 年公司销售服务费较 2017 年增加 1,483.32 万元，增幅为 388.17%。报告期内公司销售服务费变动较大，变动原因主要分析如下：

报告期内，公司销售服务费与营业收入及直销收入的配比情况如下：

单位：万元

项目		2018 年	2017 年	2016 年
销售服务费用		1,865.45	382.13	530.60
营业收入		47,906.58	38,998.02	37,791.38
其中：直销收入		30,565.29	23,621.27	21,941.70
销售服务费率	占营业收入比例	3.89%	0.98%	1.40%
	占直销收入比例	6.10%	1.62%	2.42%

2017 年公司销售服务费占营业收入的比例为 0.98%，较 2016 年减少 0.42% 相对较为稳定；2018 年公司销售服务费占营业收入的比例为 3.89%，较 2017 年增加 2.91%，主要系 2018 年公司营业收入对应的合同中，存在居间商提供服务的金额增加。

公司无固定的销售服务费率，支付给销售服务商的销售服务费系根据具体每份《居间合同》或《代理服务 fee 协议》确定销售服务费的金额，其具体计算方式如下：公司根据与客户签订的销售合同的产品成本加合理利润（通常包括设备利润和安装利润），在此基础上结合该销售合同的产品售价，在产品售价减去成本加合理利润的差额范围内，与销售服务商具体谈判确定销售服务费的金额，并据此签订《居间合同》或《代理服务 fee 协议》。

（3）职工薪酬

报告期内，公司销售人员职工薪酬分别为 382.96 万元、601.32 万元和 813.20

万元，占各期销售费用的比例分别为 13.57%、21.19%和 17.62%。

公司销售人员的薪酬逐年增长，主要系公司为进一步开拓市场，提升产品售前、售后服务水平，报告期内公司销售人员逐年增加。

（4）售后服务费

根据合同约定，公司销售的整机需要为客户提供一定期间的免费维保服务。公司按照当年整机的销售数量*200 元/台的标准计提维保费用并计入销售费用中的售后服务费；对于部分整机公司会委托有资质的第三方进行维保，公司按照与第三方签订的售后服务合同金额预提维保费用并在该项目确认收入时计入销售费用。

报告期内公司售后服务费分别为 379.36 万元、417.84 万元和 534.61 万元，占销售费用的比例分别为 13.45%、14.73%和 11.58%，占营业收入的比重分别为 1.00%、1.07%和 1.12%。报告期内公司售后服务费逐年增加，与公司整机销售数量逐年增加一致。

（5）运输费用

公司经销业务的运输费用由经销商承担，报告期内公司发生的运输费主要系直销业务中公司销售电梯、扶梯及自动人行道整机产生的运费。公司与客户签订销售合同时，会在合同中约定是否承担运输费，如果合同中约定由公司承担运输费，公司会委托第三方物流公司进行运输。通常公司会按照合同约定将整机或者电梯配件运送到客户指定的地点，整机内销部分通常运输到项目施工现场，外销部分运输到出口港口。

报告期内公司运输费用与公司承担运输费相应的产品发货数量比较如下：

单位：万元、台、元/台、%

项目	2018 年		2017 年		2016 年
	金额	变动率	金额	变动率	金额
运输费用	430.50	-31.2	625.68	-31.3	910.68
企业承担运输费用的发货数量	1,153	-9.14	1,269	-11.01	1,426
运输费单价	0.37	-24.27	0.49	-22.8	0.64

2017 年公司运输费用较 2016 年减少 285.00 万元，减幅 31.30%，2017 年需承担运费的整机发货量较 2016 年下降 11.01%；2018 年公司运输费用较 2017 年减少 195.18 万元，减幅 31.20%，2018 年需承担运费的整机发货数量较 2017 年下降 9.14%。运输费的波动受发货数量与运输费单价共同影响，其中运输费单价受运输距离、道路运输价格行业波动情况双重影响。

① 公司运输费单价主要受发运地点远近的影响。公司报告期内承担运输费的电梯数量按照最终发运地点的远近统计列示如下：

单位：台

项目	2018 年		2017 年		2016 年	
	台数	比例%	台数	比例%	台数	比例
发往中部及东部地区电梯数量	851	73.81%	703	55.40%	925	64.87%
发往西部地区电梯数量	302	26.19%	566	44.60%	501	35.13%
合计	1,153	100.00%	1,269	100.00%	1,426	100.00%

公司所处位置为我国东部地区，其运输至我国中部地区及东部地区的距离较运输至西部地区较短。2017 年公司运输至西部地区的电梯数量较 2016 年增加 12.97%，与公司运输费用的变动趋势不一致，主要原因系 2017 年公司运输至西部地区的电梯中运往新疆和西藏地区的数量为 109 台，而 2016 年为 320 台，减少 65.94%；2018 年公司运输至西部地区的电梯数量较 2017 年减少 46.64%，与当年运输费用的变动趋势一致。

② 道路运输价格行业波动情况



数据来源：wind

根据中国物流与采购联合会发布的数据，我国公路物流运价指数 2017 年平均为 1,063.71 点，较 2016 年增加 2.85%；2018 年平均为 976.98 点，较 2017 年减少 8.15%。

综上所述，公司报告期内整机运输费与承担运费的产品发货数量、发运地点远近、运输行业价格指数匹配，整体运输费变动合理，符合实际经营情况。

（6）与同行业可比上市公司对比分析

报告期内，公司与同行业可比上市公司销售费用率的比较情况如下：

单位：%

公司名称	2018 年	2017 年	2016 年
康力电梯	14.05	13.20	13.02
快意电梯	14.63	14.43	13.85
梅轮电梯	8.91	9.61	11.34
远大智能	13.26	14.86	13.76
可比上市公司平均	12.71	13.03	12.99
通用电梯	9.64	7.28	7.47

数据来源：可比公司数据取自其公开披露信息。

报告期内公司销售费用占营业收入比率低于同行业可比上市公司，体现了公司良好的费用控制水平。

2、管理费用

（1）管理费用构成情况

报告期内，公司管理费用的具体构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2018 年		2017 年		2016 年	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
职工薪酬	642.62	39.63	633.74	37.14	552.53	40.46
办公费	213.18	13.15	177.12	10.38	188.33	13.79
折旧及摊销	228.53	14.10	206.26	12.09	211.57	15.49
差旅费	156.97	9.68	130.87	7.67	65.46	4.79
汽车费用	139.88	8.63	148.62	8.71	113.18	8.29
中介机构服务费	109.70	6.77	263.88	15.47	186.17	13.63
业务招待费	36.60	2.26	33.94	1.99	33.39	2.44
其他	93.87	5.78	111.85	6.55	14.96	1.11
合计	1,621.35	100.00	1,706.28	100.00	1,365.59	100.00

报告期内，公司管理费用主要由职工薪酬、办公费、业务招待费、折旧及摊销、差旅费、汽车费用及中介机构费等费用构成，其中职工薪酬、办公费、折旧及摊销占比最高，三者合计占管理费用的比例达 60%以上。报告期内，公司的管理费用分别为 1,365.59 万元、1,706.28 万元和 1,621.35 万元，占各期营业收入的比例分别为 3.61%、4.38%和 3.38%，有一定的波动，总体保持稳定。

（2）管理人员职工薪酬

报告期内，管理费用占比较大的是管理人员职工薪酬，公司管理人员职工薪酬分别为 552.53 万元、633.74 万元和 642.62 万元，占各期管理费用的比例分别为 40.46%、37.14%和 39.63%，占各期营业收入的比例分别为 1.46%、1.63%和 1.34%。

报告期内，公司管理人员薪酬逐年增长，主要是基于经营规模的提升，公司管理人员薪酬水平有所提高。

（3）与同行业可比上市公司对比分析

报告期内，公司与同行业可比上市公司管理费用率（扣除研发费用）的比较情况如下：

单位：%

公司名称	2018 年	2017 年	2016 年
康力电梯	4.43	4.14	4.01
快意电梯	5.68	6.12	5.20
梅轮电梯	5.71	4.99	4.39
远大智能	7.16	7.22	8.13
可比上市公司平均	5.75	5.62	5.43
通用电梯	3.38	4.38	3.61

数据来源：同行业上市公司数据根据各上市公司公开财务报告计算。

与同行业可比上市公司对比，公司管理费用占营业收入的比重较低，主要原因系公司固定资产折旧及无形资产摊销及管理费用中其他固定开支较少。

3、研发费用

（1）研发费用构成情况

报告期内，公司研发费用的具体构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2018 年		2017 年		2016 年	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
直接投入	1,090.27	67.92	1,047.91	62.82	899.00	55.88
人工薪酬	381.73	23.78	464.98	27.87	573.31	35.64
折旧摊销	57.41	3.58	64.21	3.85	46.79	2.91
其他	75.87	4.73	91.07	5.46	89.61	5.57
合计	1,605.28	100.01	1,668.18	100.00	1,608.71	100.00

报告期内，公司的研发费用分别为 1,608.71 万元、1,668.18 万元和 1,605.28 万元，占各期营业收入的比例分别为 4.26%、4.28%和 3.35%。

公司为高新技术企业，历来重视研发创新工作，报告期内研发内容主要包括针对不同梯型的新产品及新技术的试制开发、工艺改良等。公司研发形成了相应的专利技术和专有技术，公司目前共拥有 61 项专利，包括 2 项发明专利、59 项实用新型专利。上述专利全部通过自主研发后申请获得，均为研发人员在研发过

程中形成的成果，并应用于公司生产经营业务中。

因此，发行人研发形成了相应的无形资产，但其发生的研发费用无论研发是否已到试生产乃至样机安装阶段，基于谨慎性和一贯性原则，发行人均在发生当期费用化计入当期损益，不进行资本化。

（2）与同行业可比上市公司对比分析

报告期内，公司与同行业可比上市公司研发费用率的比较情况如下：

单位：%

公司名称	2018 年	2017 年	2016 年
康力电梯	3.84	3.86	4.04
快意电梯	3.03	3.02	3.09
梅轮电梯	3.62	3.66	3.92
远大智能	3.56	3.56	3.89
可比上市公司平均	3.51	3.52	3.73
通用电梯	3.35	4.28	4.26

数据来源：同行业上市公司数据根据各上市公司公开财务报告计算。

与同行业上市公司相比，2016 年、2017 年公司研发费用占营业收入的比重相对较高，公司在研发方面的投入较大。

公司自成立以来，一直注重技术创新、设备改进和工艺创新，并将其视为公司重要的核心竞争力。根据电梯未来的技术发展趋势，结合企业发展战略，公司将继续加大在研发及技术创新方面的投入，购置先进的研发设备及开发设计软硬件、扩大技术研发人才队伍，加强产学研合作研究，建成国家认可实验室，以缩小与国际知名品牌企业的技术差距；公司将在既有产品的基础上，不断开发各类新型电梯、扶梯及其部件，并针对电梯运行物联网监控、电梯信息化管理等业内前瞻性课题进行研发攻关，以实现创新发展，全面提升公司竞争力。

4、财务费用

报告期内，公司财务费用的具体构成情况如下：

单位：万元

项目	2018 年	2017 年	2016 年
利息支出	31.95	63.98	-

项目	2018 年	2017 年	2016 年
减：利息收入	227.94	806.31	25.33
加：汇兑损失	-20.82	40.42	2.13
加：其他支出	7.05	5.53	9.08
合计	-209.75	-696.39	-14.12

报告期内，公司财务费用总额分别为-14.12 万元、-696.39 万元和-209.75 万元，占各期营业收入的比例较小，分别为-0.04%、-1.79%和-0.44%。

公司的财务费用主要由利息收入、利息支出和汇兑损失组成。报告期内公司利息收入分别为 25.33 万元、806.31 万元和 227.94 万元；其中，2018 年主要为公司定期存款产生的利息收入；2017 年利息收入主要为补充确认关联方占用公司资金产生的利息收入，具体情况详见本招股说明书“第七节同业竞争与关联交易”之“四、关联交易”之“（二）偶发性关联交易”。

（六）资产减值损失分析

报告期内公司的资产减值损失分别为 614.38 万元、702.02 万元和 322.25 万元，占各期营业收入的比率分别为 1.63%、1.80%和 0.67%。

报告期内，公司资产减值损失构成如下：

单位：万元

项目	2018 年	2017 年	2016 年
坏账损失	253.03	702.02	614.38
存货跌价准备	69.22	-	-
合计	322.25	702.02	614.38

公司报告期内的资产减值损失主要为计提坏账准备和存货跌价损失，为根据公司会计政策和会计估计而合理计提的坏账准备金和存货跌价准备金。

（七）其他收益及营业外收支分析

1、其他收益

单位：万元

项目	2018 年	2017 年	2016 年
政府补助	18.78	14.03	-

项目	2018 年	2017 年	2016 年
合计	18.78	14.03	-

根据财政部于 2017 年 5 月 10 日颁布的财会〔2017〕15 号《企业会计准则第 16 号——政府补助》的规定，与企业日常活动相关的政府补助，计入其他收益。公司对自 2017 年 1 月 1 日起存在的政府补助采用未来适用法处理，2016 年度与企业日常活动相关的政府补助仍计入营业外收入。

2017 年度公司日常活动相关的其他政府补助情况如下：

单位：万元

补助项目	金额	与资产/收益相关	依据或批准文件
2016 年度吴江区工业转型升级产业基金“机器换人”项目	5.33	与资产相关	吴财企字[2017]36 号
吴江区企业申请 2016 年度失业保险稳岗补贴	4.70	与收益相关	吴人社就[2017]2 号
2016 年第一、二、三批江苏省高新技术产品奖励经费	4.00	与收益相关	吴科[2016]106 号、吴科[2016]118 号
合计	14.03	-	-

2018 年度公司日常活动相关的其他政府补助情况如下：

单位：万元

补助项目	金额	与资产/收益相关	依据或批准文件
2016 年度吴江区工业转型升级产业基金“机器换人”项目	10.66	与资产相关	吴财企字[2017]36 号
2017 年度企业稳岗补贴	4.12	与收益相关	吴人社就[2018]12 号
2017 年 1-3 批江苏省高新技术产品奖励经费	4.00	与收益相关	吴科[2017]130 号
合计	18.78	-	-

2、营业外收入

报告期内，公司营业外收入为政府补助，有关具体情况如下：

单位：万元

项目	2018 年	2017 年	2016 年
政府补助	68.70	55.00	123.25
其他	10.01	-	-
合计	78.71	55.00	123.25

报告期内，公司主要政府补助的具体情况如下表：

单位：万元

项目	2018 年	2017 年	2016 年	来源和依据	与资产相关/ 与收益相关
新三板定增奖励	30.47	-	-	吴财企字[2017]33 号 吴财企字[2018]23 号	与收益相关
吴江区工业转型升级扶持资金	30.00			吴财企字[2018]11 号	与收益相关
吴江区职业卫生基础设施建设示范企业奖励	3.00			吴安监[2018]73 号	与收益相关
开放型经济转型升级奖励资金	2.40			吴财企字[2017]59 号	与收益相关
吴江区商务发展奖励资金	2.23			吴财企字[2018]27 号	与收益相关
2016 年度吴江区工业转型升级产业基金	-	15.00	-	吴财企字[2017]7 号	与收益相关
新三板挂牌企业财政补助	-	30.00	-	吴财企字[2017]25 号	与收益相关
2016 年度商标奖励	-	10.00	-	吴财企字[2017]26 号	与收益相关
2015 年江苏省第四批高新技术产品经费、清洁生产审核、管理提升项目补助	-	-	18.00	吴科[2016]15 号、吴财企字[2016]7 号、吴财企字[2016]8 号	与收益相关
2015 年度苏州市知名商标奖励款	-	-	3.00	吴财企字[2016]24 号	与收益相关
苏州市吴江区财政局七都镇财政分局财政零余额资金专户 2015 开放型经济转型升级奖励资金	-	-	1.00	吴财企字[2016]26 号	与收益相关
苏州市吴江区财政局七都镇财政分局财政零余额资金专户企业新三板挂牌奖励	-	-	100.00	吴财企字[2016]80 号	与收益相关
合计	68.10	55.00	122.00	-	-

3、营业外支出

报告期内，公司营业外支出的具体构成情况如下：

单位：万元

项目	2018 年	2017 年	2016 年
捐赠支出	8.03	8.50	3.00
非流动资产报废损失	2.14	-	6.10
税款滞纳金及行政处罚	1.00	10.67	-
其他	-	18.12	-
合计	11.17	37.29	9.10

报告期内，公司营业外支出主要是捐赠支出、税款滞纳金及消防处罚。

（八）非经常性损益分析

公司非经常性损益明细情况详见本节“八、经注册会计师鉴证的非经常性损

益明细表”。

报告期内，非经常性损益对发行人经营成果的影响如下：

单位：万元

项目	2018 年	2017 年	2016 年
净利润	6,284.66	5,341.99	5,759.24
非经常性损益净额	203.93	660.59	125.81
扣除非经常性损益后的净利润	6,080.72	4,681.41	5,633.43
非经常性损益净额占净利润的比例	3.24%	12.37%	2.18%

由上表可见，公司盈利能力对非经常性损益不构成依赖，同时也未有可以预见的可能对公司盈利能力构成重大影响的非经常性损益项目。

（九）主要税项缴纳情况及所得税费用与会计利润关系

1、公司纳税金额

报告期内，公司税收缴纳的主要情况如下：

单位：万元

期间	2018 年	2017 年	2016 年
增值税	1,938.82	2,189.24	2,730.02
企业所得税	589.08	659.14	1,545.91
合计	2,527.90	2,848.38	4,275.93

2、所得税费用与会计利润关系

报告期内，发行人各期所得税费用与会计利润的关系情况如下：

单位：万元

项目	2018 年	2017 年	2016 年
所得税费用	962.11	847.12	923.70
其中：当期所得税费用	1,026.43	961.35	1,040.57
递延所得税费用	-64.32	-114.24	-116.86
利润总额	7,246.77	6,189.11	6,682.94
所得税费用/利润总额	13.28%	13.69%	13.82%

报告期内，由于应收账款坏账准备计提、其他应收款坏账准备计提、存货跌价准备计提等原因，导致利润总额与应纳税所得额之间产生可抵扣暂时性差异。

报告期内公司所得税费用/利润总额的比例分别为 13.82%、13.69%和 13.28%，均低于 15%，主要系研发费用的加计扣除所致。根据 2018 年 9 月 20 日财政部、税务总局及科技部发布的《关于提高研究开发费用税前加计扣除比例的通知》（财税〔2018〕99 号），企业开展研发活动中实际发生的研发费用，未形成无形资产计入当期损益的，在按规定据实扣除的基础上，在 2018 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日期间，再按照实际发生额的 75%在税前加计扣除。

3、报告期税收政策变化及对发行人的影响

除国家规定的税收政策调整外，报告期内发行人享受的税收优惠未发生重大变化，发行人的经营成果对税收优惠不存在重大依赖。

（十）影响发行人持续盈利能力的主要因素和保荐机构核查意见

对公司持续盈利能力及成长性可能产生重大不利影响的因素主要包括：宏观经济环境导致市场需求波动的风险、房地产市场政策调控的风险、市场竞争加剧的风险、主要原材料价格波动的风险、应收账款到期不能及时收回或者发生坏账的风险、存货占比较大及发出商品不能及时验收确认收入的风险、经销的管控及依赖风险、产品质量安全及责任事故的风险及售后安装及维保责任风险等，具体请参见本招股说明书“第四节风险因素”，特别提请投资者在作出投资决策之前，认真阅读“第四节风险因素”的全部内容。

最近三年，公司经营模式、产品或服务的品种结构未发生重大变化，公司行业地位或所处行业的经营环境未发生重大变化，公司在用的商标、专利、专有技术等重要资产或者技术的取得或者使用未发生重大不利变化，公司最近一年的营业收入或净利润对关联方或者有重大不确定性的客户不存在重大依赖，公司最近一年的净利润对来自合并报表范围以外的投资收益不存在重大依赖。

经核查，保荐机构认为，发行人具有自主创新能力和竞争优势，根据发行人所在行业的发展趋势以及公司的业务状况，发行人具备持续盈利能力。

十三、财务状况分析

（一）资产情况分析

1、资产情况

报告期内，公司资产构成情况如下：

单位：万元

项目	2018.12.31		2017.12.31		2016.12.31	
	金额	占比%	金额	占比%	金额	占比%
流动资产	57,633.69	88.51	48,733.51	82.69	33,269.48	79.13
非流动资产	7,478.95	11.49	10,199.78	17.31	8,775.17	20.87
合计	65,112.64	100.00	58,933.29	100.00	42,044.65	100.00

报告期内，公司资产总额随着生产经营规模的扩大而呈持续增长的趋势。2017 年末较 2016 年末增加 16,888.64 万元，增幅为 40.17%；2018 年末较 2017 年末增加 6,179.34 万元，增幅为 10.49%。报告期内公司资产总额持续稳定增长，主要原因系：（1）公司经营规模的不断扩大和经营业绩积累；（2）2017 年公司向合格投资者定向发行股份募集资金合计 15,299.10 万元。

流动资产为公司资产构成的主要组成部分，报告期各期末，公司流动资产占总资产的比例分别为 79.13%、82.69%和 88.51%，主要是货币资金、应收票据及应收账款、存货等，公司资产流动性强；非流动资产占总资产的比例分别为 20.87%、17.31%和 11.49%，以可供出售金融资产、固定资产、在建工程 and 无形资产为主，主要是与生产经营关系密切的房屋建筑物、机器设备、运输设备，正在建设的厂房及生产线，以及土地使用权、公司购买的理财产品等资产，资产使用状况良好。2018 年末公司非流动资产较 2017 年末减少 2,720.84 万元，减少幅度为 26.68%，主要原因系公司赎回理财产品。

2、流动资产分析

报告期内，各项流动资产金额及比例构成如下：

单位：万元

项目	2018.12.31		2017.12.31		2016.12.31	
	金额	占比%	金额	占比%	金额	占比%
货币资金	24,827.05	43.08	16,326.89	33.50	1,609.87	4.84
应收票据及应收账款	22,575.31	39.17	15,923.93	32.68	14,907.17	44.81
预付款项	1,192.90	2.07	2,356.21	4.83	1,929.95	5.80
其他应收款	922.22	1.60	885.19	1.82	1,007.04	3.03
存货	7,921.46	13.74	12,815.19	26.30	13,088.53	39.34

其他流动资产	194.75	0.34	426.09	0.87	726.91	2.18
流动资产合计	57,633.69	100.00	48,733.50	100.00	33,269.47	100.00

2017 年末公司流动资产较 2016 年末增加 15,464.03 万元，增幅为 46.48%，主要系 2017 年公司向合格投资者定向发行股份募集资金合计 15,299.10 万元所致。

2018 年末公司流动资产较 2017 年末增加 8,900.19 万元，增幅为 18.26%，主要原因系：（1）2018 年公司实现营业收入 47,906.58 万元较 2017 年增加 8,908.55 万元，随着收入增加，货币资金、应收票据及应收账款等流动资产也相应增加；（2）2018 年 4 月公司赎回理财产品合计 3,889.49 万元。

公司的流动资产以货币资金、应收票据及应收账款、存货为主，2018 年末上述三项流动资产余额合计为 55,323.82 万元，占全部流动资产的 95.99%。

报告期各期末，公司主要流动资产项目具体分析如下：

（1）货币资金

报告期各期末，公司货币资金的构成情况如下：

单位：万元

项目	2018.12.31		2017.12.31		2016.12.31	
	金额	占比%	金额	占比%	金额	占比%
库存现金	2.48	0.01	10.56	0.06	20.18	1.25
银行存款	22,866.07	92.10	15,748.18	96.46	1,138.42	70.72
其他货币资金	1,958.50	7.89	568.15	3.48	451.27	28.03
合计	24,827.05	100.00	16,326.89	100.00	1,609.87	100.00

报告期各期末，公司的货币资金余额分别为 1,609.87 万元、16,326.89 万元和 24,827.05 万元，占各期末流动资产比例分别为 4.84%、33.50%和 43.08%。货币资金主要由银行存款和其他货币资金构成，其他货币资金主要为银行承兑汇票保证金和保函保证金。

2017 年末公司货币资金余额较 2016 年末增长 14,717.02 万元，增幅 914.17%，主要系 2017 年公司向合格投资者定向发行股份募集资金合计 15,299.10 万元。

2018 年末公司货币资金余额较 2017 年末增长 8,500.16 万元，增幅 52.06%，

主要原因系：①公司收入规模扩大，经营性活动产生的现金流量净额随之增加；②2018年4月公司赎回理财产品合计3,889.49万元。

报告期内，公司资金规模均满足公司正常生产经营活动需要。公司其他货币资金构成如下：

单位：万元

项目	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
银行承兑汇票保证金	1,942.00	-	-
保函保证金	16.50	568.15	451.27
合计	1,958.50	568.15	451.27

（2）应收票据及应收账款

报告期各期末，应收票据及应收账款具体情况如下表所示：

单位：万元

项目	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
应收票据	2,282.66	127.34	-
应收账款	20,292.65	15,796.60	14,907.17
合计	22,575.31	15,923.94	14,907.17

报告期各期末，公司的应收票据及应收账款账面价值分别为14,907.17万元、15,923.94万元和22,575.31万元，占各期末流动资产比例分别为44.81%、32.68%和39.17%。

①应收票据

单位：万元

项目	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
银行承兑汇票	2,282.66	127.34	-
合计	2,282.66	127.34	-

报告期各期末，公司应收票据均为银行承兑汇票，金额分别为0.00万元、127.34万元和2,282.66万元。

2018年末公司应收票据余额较大，主要原因系2018年末公司收到四川通用电梯有限公司等客户的票据回款所致。

②应收账款分类情况

单位：万元

项目	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
应收账款原值	22,829.67	18,116.73	16,604.28
坏账准备	2,537.02	2,320.13	1,697.11
应收账款账面价值	20,292.65	15,796.60	14,907.17

报告期各期末公司的应收账款账面价值分别为 14,907.17 万元、15,796.60 万元和 20,292.65 万元，占各期末流动资产比例分别为 44.81%、32.41%和 35.21%。

③报告期内，公司应收账款与营业收入的变动情况如下：

单位：万元、%

项目	2018 年度/2018 年末		2017 年度/2017 年末		2016 年度/2016 年末
	金额	增长率	金额	增长率	金额
应收账款账面原值	22,829.67	26.01	18,116.73	9.11	16,604.28
营业收入	47,906.58	22.84	38,998.02	3.19	37,791.38
其中：直销负安装义务模式收入	27,020.60	27.84	21,136.91	22.59	17,242.15
应收账款占营业收入的比例	47.65%		46.46%		43.94%

2018 年末公司应收账款余额较 2017 年末增加 4,712.94 万元，增幅 26.01%，高于营业收入的增幅；2017 年末公司应收账款余额较 2016 年增加 1,512.45 万元，增幅 9.11%，高于营业收入的增幅。主要系报告期内公司直销大包模式的收入增长较快，其中 2018 年较 2017 年增长 27.84%，2017 年较 2016 年增长 22.59%。由于直销负安装义务的项目通常为政府主导型项目、大型医疗机构和大型房地产项目，公司通常通过招投标方式获得，其合同金额一般较大且项目实施周期、结算周期较长，故导致报告期内公司应收账款余额增幅超过当期营业收入的增幅。

报告期内应收账款原值占营业收入的比例分别为 43.94%、46.46%和 47.65%，整体较为稳定。

综上，报告期内应收账款的波动与营业收入的波动相匹配，不存在重大异常情形。

④应收账款账龄分析

A、应收账款坏账计提情况

单位：万元、%

种类	2018 年末			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	计提比例
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	22,380.64	98.03	2,087.99	9.33
单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收账款	449.03	1.97	449.03	100.00
合计	22,829.67	100.00	2,537.02	11.11
种类	2017 年末			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	计提比例
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	17,705.70	97.73	1,909.10	10.78
单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收账款	411.03	2.27	411.03	100.00
合计	18,116.73	100.00	2,320.13	12.81
种类	2016 年末			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	计提比例
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	16,193.25	97.52	1,286.08	7.94
单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收账款	411.03	2.48	411.03	100.00
合计	16,604.28	100.00	1,697.11	10.22

B、公司应收账款账龄情况如下表：

单位：万元、%

账龄	2018.12.31				计提比例 (坏账准备/ 账面余额)
	账面余额	占比	坏账准备	账面价值	
1 年以内(含 1 年)	15,506.62	67.92	775.33	14,731.29	5.00
1-2 年	4,702.02	20.60	470.20	4,231.81	10.00
2-3 年	1,506.52	6.60	451.96	1,054.56	30.00
3-4 年	514.92	2.26	257.46	257.46	50.00
4-5 年	125.60	0.55	108.08	17.52	86.05
5 年以上	473.99	2.07	473.99	0.00	100.00
合计	22,829.67	100.00	2,537.02	20,292.65	11.11
账龄	2017.12.31				计提比例 (坏账准备/ 账面余额)
	账面余额	占比	坏账准备	账面价值	
1 年以内(含 1 年)	11,753.13	64.87	587.66	11,165.47	5.00

1-2 年	3,627.87	20.02	362.79	3,265.08	10.00
2-3 年	1,424.08	7.86	427.22	996.85	30.00
3-4 年	682.54	3.77	341.27	341.27	50.00
4-5 年	286.61	1.58	258.69	27.92	90.26
5 年以上	342.51	1.89	342.51	0.00	100.00
合计	18,116.73	100.00	2,320.13	15,796.60	12.81
账龄	2016.12.31				计提比例 (坏账准备/ 账面余额)
	账面余额	占比	坏账准备	账面价值	
1 年以内(含 1 年)	12,773.63	76.93	638.68	12,134.95	5.00
1-2 年	2,366.89	14.25	236.69	2,130.20	10.00
2-3 年	779.23	4.69	233.77	545.46	30.00
3-4 年	292.60	1.76	219.81	72.79	75.12
4-5 年	382.86	2.31	359.09	23.77	93.79
5 年以上	9.07	0.06	9.07	0.00	100.00
合计	16,604.28	100.00	1,697.11	14,907.17	10.22

报告期各期末，公司一年以内的应收账款余额占比分别为 76.93%、64.87% 和 67.92%，占比较高。

1 年以上应收账款主要由部分政府主导型项目、大型医疗机构和大型房地产项目的尾款及质保金组成。账龄较长应收账款的形成主要是由于部分项目审批、结算流程较长，同时近年来下游房地产行业受政策影响，部分房地产公司 2018 年资金状况较为紧张，导致相关客户的货款支付受到一定程度的影响。

公司应收账款账龄结构与其他同行业上市公司一致，1 年以上应收账款比例与行业情况相符。

C、对比同行业可比上市公司坏账准备计提情况

公司与同行业可比上市公司应收账款按照账龄分析法计提坏账准备的情况比较如下表：

可比公司	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3-4 年	4-5 年	5 年以上
康力电梯	5%	10%	30%	50%	80%	100%
快意电梯	5%	10%	30%	50%	80%	100%

可比公司	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3-4 年	4-5 年	5 年以上
梅轮电梯	5%	10%	30%	50%	80%	100%
远大智能	5%	10%	30%	50%	80%	100%
平均值	5%	10%	30%	50%	80%	100%
通用电梯	5%	10%	30%	50%	80%	100%

由上表可见，公司与同行业上市公司坏账准备计提比例相一致。

综上，总体来看，公司应收账款余额符合公司销售结算及信用政策的特点，公司坏账准备计提政策合理，与同行业可比公司一致，公司回款风险总体不大。

⑤应收账款的回款情况

公司报告期各期末应收账款的期后回款情况如下：

单位：万元、%

日期	应收账款 余额	2017 年		2018 年		2019 年 1-3 月	
		回款 金额	比例	回款 金额	比例	回款 金额	比例
2016 年末	16,604.28	10,240.68	61.67	3,742.57	22.54	113.12	0.68
2017 年末	18,116.73	-	-	10,793.68	59.58	674.43	3.72
2018 年末	22,829.67	-	-	-	-	3,771.39	16.52

可见，公司各期末的应收账款期后回款情况良好。

⑥报告期各期末，应收账款余额前五名情况

单位：万元、%

日期	序号	单位名称	金额	占比
2018 年 12 月 31 日	1	中建三局集团有限公司	1,430.35	6.27
	2	吴忠市住房和城乡建设局	1,075.77	4.71
	3	四川通用电梯有限公司	799.57	3.50
	4	湖南同发投资有限公司	785.81	3.44
	5	云南航空房地产开发经营有限公司	742.01	3.25
	合计		4,833.50	21.17
2017 年 12 月 31 日	1	升福机电有限公司	731.64	4.04
	2	连云港市新海医院投资管理有限公司	725.62	4.01
	3	济南西城投资开发集团有限公司	724.40	4.00
	4	四川通用电梯有限公司	701.43	3.87

日期	序号	单位名称	金额	占比
	5	曲靖市智能电梯有限公司	573.97	3.17
	合计		3,457.06	19.08
2016 年 12 月 31 日	1	升福机电有限公司	1,044.52	6.29
	2	曲靖市智能电梯有限公司	967.47	5.83
	3	湖南同发投资有限公司	857.29	5.16
	4	四川通用电梯有限公司	813.30	4.90
	5	山东地平天昱置业有限公司	599.54	3.61
	合计		4,282.11	25.79

应收账款余额中无应收持公司 5%（含 5%）以上股份的股东单位或关联单位款项。

（3）预付款项

报告期各期末，公司预付款项余额分别为 1,929.95 万元、2,356.21 万元和 1,192.90 万元，占流动资产的比例分别为 5.80%、4.83%和 2.07%。公司的预付款项主要为预付安装服务费、预付材料采购款等。预付款按性质分类的构成情况如下：

单位：万元

项目	2018.12.31		2017.12.31		2016.12.31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
预付安装服务费	889.24	74.54	2,095.82	88.95	1,765.80	91.49
预付材料采购款	214.18	17.95	215.16	9.13	80.35	4.16
其他	89.48	7.51	45.23	1.92	83.80	4.35
小计	1,192.90	100.00	2,356.21	100.00	1,929.95	100.00

报告期内，预付安装服务费占预付账款的比例均大于 70%。预付安装服务费主要为公司支付给安装方及销售服务方的费用。通常公司将直销负安装义务合同中由公司负责的产品安装业务委托给具有安装资质的第三方安装公司或者外购安装工程劳务，由此产生预付款项。公司与外部安装方签订有安装合同，通常情况下，按合同约定，电梯进场安装至安装调试完成前公司支付安装款的比例为 50%左右。

2017 年末公司预付款项较 2016 年末增加 426.26 万元，主要原因系 2017 年

公司直销负安装义务的项目增加，预付的工程款也相应增加；2018 年末较 2017 年末减少 1,163.31 万元，主要原因系 2018 年乌鲁木齐市高铁站北广场项目、吴忠市保障房项目、云南航空港项目、西藏比如县公租房等直销负安装义务的合同确认收入，公司将预付相关项目的安装服务费转入营业成本和销售费用。

①报告期各期末，公司预付款项的账龄情况如下：

单位：万元

项目	2018.12.31		2017.12.31		2016.12.31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1 年以内（含 1 年）	1,183.92	99.25	2,314.96	98.25	1,603.99	83.11
1—2 年	8.98	0.75	41.25	1.75	59.80	3.10
2—3 年	-	-	-	-	266.16	13.79
小计	1,192.90	100.00	2,356.21	100.00	1,929.95	100.00

账龄为 1 年以内的预付账款占报告期各期末公司预付账款的比例均在 80% 以上，预付账款风险较小。

②截至 2018 年 12 月 31 日，公司预付账款余额前五名情况如下：

单位：万元、%

单位名称	与公司关系	性质或内容	金额	占预付账款的比例
朱国华	非关联方	销售服务费	173.50	14.54
费成	非关联方	销售服务费	150.00	12.57
山东菏泽德沃斯电梯有限公司	非关联方	安装服务费	101.12	8.48
无锡龙仁物资有限公司	非关联方	材料采购款	92.42	7.75
南阳信康商务咨询有限公司	非关联方	销售服务费	65.59	5.50
合计	-	-	582.63	48.84

（4）其他应收款

报告期各期末，公司其他应收款账面价值分别为 1,007.04 万元、885.19 万元和 922.22 万元，占各期末流动资产比例分别为 3.03%、1.82%和 1.60%，占比较小。

报告期内公司的其他应收款主要是保证金、备用金等。其他应收款账面余额分类情况如下：

单位：万元

项目	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
保证金	1,172.97	1,067.72	839.28
备用金	10.73	32.37	34.06
其他往来款项	5.91	16.35	285.95
合计	1,189.61	1,116.44	1,159.29

报告期内公司其他应收款主要为公司投标过程中形成的保证金，随着公司投标项目增加，报告期内公司保证金金额也逐步增加。

（2）其他应收款余额前五名的情况

截至 2018 年 12 月 31 日，其他应收款余额前五名情况如下：

单位：万元、%

单位名称	与公司关系	性质或内容	金额	占其他应收款总额的比例
菏泽市定陶区公共资源交易中心	非关联方	保证金	306.00	25.72
河北保通数据技术有限公司	非关联方	保证金	80.00	6.72
江苏汇诚投资咨询管理连云港公司	非关联方	保证金	50.00	4.20
四川港中投资有限公司	非关联方	保证金	49.00	4.12
吴忠市房产管理局廉租住房保障资金	非关联方	保证金	42.00	3.53
合计	-	-	527.00	44.29

（5）存货

报告期各期末，公司存货账面价值分别为 13,088.53 万元、12,815.19 万元和 7,921.46 万元，占各期末流动资产比例分别为 39.34%、26.30%和 13.74%。公司报告期各期末存货账面价值占流动资产的比例处于较为合理的水平，与公司自身的业务发展情况相匹配。

①存货构成情况

报告期各期末，公司存货中半成品、库存商品的余额占比较小，原材料、发出商品余额占比较大。具体如下：

单位：万元、%

项目	2018.12.31		2017.12.31		2016.12.31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比

原材料	1,617.50	20.42	1,387.95	10.83	1,252.23	9.56
半成品	364.36	4.60	406.87	3.17	305.07	2.33
库存商品	681.91	8.61	533.04	4.16	721.95	5.52
发出商品	5,257.70	66.37	10,487.33	81.84	10,809.29	82.59
小计	7,921.47	100.00	12,815.19	100.00	13,088.54	100.00

公司的存货主要由原材料、半成品、库存商品和发出商品组成。由于电梯为定制化产品，不同订单中电梯层站数、载重、速度、内饰均存在较大差异，因此公司采用“以销定产”的生产模式。公司与客户签署合同后，根据工程项目建设进度安排生产并进行原材料采购；在生产过程中，形成一定的半成品；生产全部完工后并在短期内出库运输至工程项目现场；根据合同约定由公司负责安装的产品，在安装完成且质监局验收合格前，在发出商品科目核算。

A、原材料余额分析

公司的原材料分为通用原材料和定制原材料，通用原材料是能够在两种以上电梯型号生产过程中通用的原材料，定制原材料是根据特定电梯单独订制的原材料。报告期内，公司采购的原材料以通用原材料为主，在“以销定产”的模式下，公司为满足正常生产经营需要而进行原材料的合理备货。公司报告期各期末原材料的余额合理，占比较小，分别为 9.57%、10.83%和 20.42%。

B、发出商品余额分析

在直销负安装义务的合同方式下，公司负责电梯的销售、运输、安装及免费维保期内的维保服务。公司将电梯从仓库发运到施工现场，在尚未完成安装验收、获得特种设备安全监督检验部门签发的电梯检验合格报告的情况下，公司尚未确认收入。因此，公司将电梯在出库发运后到安装验收获取验收检验合格报告前作为发出商品核算。

正常情况下，电梯出库后到安装完成且验收合格时间需要 3 个月到 2 年不等。因此，报告期内公司发出商品余额较高，主要系直销负安装义务的合同方式下，产品发运后客户尚未验收，或仍处于安装阶段，或尚未取得质检部门的验收合格报告因此未能确认收入，发出商品未能结转相应成本所致。

综上，报告期公司存货各个构成项目的库存水平合理。

②存货余额变动情况

报告期各期末，公司存货余额逐年下降。2017年末公司存货账面金额较2016年末减少273.35万元，减幅2.09%，其中，2017年末公司发出商品余额较2016年末减少321.96万元，减幅2.98%；2018年末公司存货余额较2017年末减少4,824.51万元，减幅37.65%，其中，2018年末公司发出商品余额较2017年末减少5,211.03万元，减幅49.69%。公司存货余额下降的主要系发出商品余额的下降，报告期各期末，公司发出商品的数量和余额如下：

项目		2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
发出商品	数量（台）	583	1,187	1,120
	余额（万元）	5,276.30	10,487.33	10,809.29

2017年末公司发出商品余额较2016年末减少的原因主要系电梯属于非标准化定制产品，因层站数、载重、速度等配置不同会导致单位成本波动，其中层站数是影响成本的一大主要因素，2017年公司发出商品中的电梯单位成本较2016年出现小幅下降。

2018年末公司发出商品余额减少的原因系2018年部分直销负安装义务的大项目确认收入结转成本。2018年末公司发出商品数量较2017年末减少604台，主要原因系部分2017年度直销负安装义务的项目在2018年取得质检部门的验收确认收入并结转成本。

③存货跌价准备分析

A、存货跌价准备计提政策

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，计提存货跌价准备。存货可变现净值的确定依据详见本招股说明书“第九节财务会计信息与管理层分析”之“五、（六）存货”。

B、存货跌价准备计提情况

单位：万元

日期	项目	账面余额	跌价准备	账面价值
2018.12.31	原材料	1,617.50	-	1,617.50

	半成品	364.36	-	364.36
	库存商品	732.52	50.62	681.90
	发出商品	5,276.30	18.60	5,257.70
	合计	7,990.68	69.22	7,921.46
2017.12.31	原材料	1,387.95	-	1,387.95
	半成品	406.87	-	406.87
	库存商品	533.04	-	533.04
	发出商品	10,487.33	-	10,487.33
	合计	12,815.19	-	12,815.19
2016.12.31	原材料	1,252.23	-	1,252.23
	半成品	305.07	-	305.07
	库存商品	721.95	-	721.95
	发出商品	10,809.29	-	10,809.29
	合计	13,088.53	-	13,088.53

2018 年末公司存货减值准备主要由库存商品减值准备和发出商品减值准备构成。

由于电梯行业公司为客户提供定制化产品及安装服务，合同执行具有排他性。公司在与客户签订销售合同时，合同明确约定每台电梯的价格，且约定的价格会高于产品成本价，此外根据双方所签合同约定，公司一般在电梯出货时可按期预收部分货款，因此电梯行业公司存货发生跌价准备的可能性较小。

（6）其他流动资产

报告期各期末，公司其他流动资产的构成情况如下：

单位：万元

项目	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
预缴企业所得税	-	356.46	658.68
预付上市费用	108.49	-	-
待摊房屋租金	86.26	69.63	68.24
合计	194.75	426.09	726.91

报告期各期末，公司其他流动资产分别为 726.91 万元、426.09 万元和 194.75 万元，占流动资产的比例分别为 2.18%、0.87%和 0.34%。公司其他流动资产金

额及占比均较小。

3、非流动资产分析

报告期内，各项非流动资产金额及比例构成如下：

单位：万元

项目	2018.12.31		2017.12.31		2016.12.31	
	金额	占比%	金额	占比%	金额	占比%
可供出售金融资产	-	-	3,889.49	38.13	2,000.00	22.79
固定资产	4,607.58	61.61	4,891.70	47.96	4,179.60	47.63
在建工程	94.65	1.27	-	-	1,111.11	12.66
无形资产	1,496.46	20.01	230.80	2.26	235.29	2.68
递延所得税资产	508.02	6.79	443.70	4.35	329.46	3.75
其他非流动资产	772.23	10.32	744.10	7.30	919.70	10.49
非流动资产合计	7,478.95	100.00	10,199.78	100.00	8,775.17	100.00

2017 年末公司非流动资产较 2016 年末增加 1,424.61 万元，主要系 2017 年购买理财产品所致。

2018 年末公司非流动资产较 2017 年末减少 2,720.83 万元，主要原因系 2018 年 4 月公司赎回理财产品合计 3,889.49 万元。

（1）可供出售金融资产

单位：万元

项目	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
货币基金	-	3,889.49	2,000.00
合计	-	3,889.49	2,000.00

2017 年末较 2016 年末增加 1,889.49 万元，主要系 2017 年为了提高资金的回报率，公司用部分货币资金购买理财产品所致。2018 年 4 月，上述理财产品到期后全部赎回。

（2）固定资产

报告期各期末，公司固定资产的构成情况如下：

单位：万元

项目	2018.12.31			
	原值	累计折旧	减值准备	账面价值
房屋建筑物	3,881.74	1,023.66	-	2,858.08
机器设备	2,037.46	633.37	-	1,404.09
运输设备	1,091.34	832.92	-	258.43
办公设备	262.09	175.11	-	86.98
合计	7,272.63	2,665.06	-	4,607.58
项目	2017.12.31			
	原值	累计折旧	减值准备	账面价值
房屋建筑物	3,853.41	932.54	-	2,920.87
机器设备	2,006.15	460.28	-	1,545.88
运输设备	1,017.93	698.33	-	319.60
办公及其他设备	277.45	172.09	-	105.35
合计	7,154.94	2,263.24	-	4,891.70
项目	2016.12.31			
	原值	累计折旧	减值准备	账面价值
房屋建筑物	3,853.41	747.91	-	3,105.49
机器设备	866.92	333.80	-	533.12
运输设备	992.78	567.04	-	425.74
办公及其他设备	242.23	126.99	-	115.24
合计	5,955.34	1,775.74	-	4,179.60

由上表可见，公司的固定资产主要包括房屋建筑物和机器设备，其中房屋建筑物主要为办公楼，机器设备主要包括门板机器人生产线、轿壁机器人生产线、冲床、研发试验塔等生产研发设备等。

报告期末，公司固定资产状况良好，无闲置的固定资产，不存在固定资产账面价值低于可收回金额的情况，未计提减值准备。

（3）在建工程

报告期各期末，公司在建工程的构成情况如下：

单位：万元

项目	2018 年度					
	2017 年末	本年增加	其中：资本化利息支出	本年转入固定资产	2018 年末	其中：计提减值金额
厂房更新改造	-	43.70	-	-	43.70	-
办公楼改造		50.95			50.95	
合计	-	94.65	-	-	94.65	-
项目	2017 年度					
	2016 年末	本年增加	其中：资本化利息支出	本年转入固定资产	2017 年末	其中：计提减值金额
机器换人项目	1,111.11	-	-	1,111.11	-	-
合计	1,111.11	-	-	1,111.11	-	-
项目	2016 年度					
	2015 年末	本年增加	其中：资本化利息支出	本年转入固定资产	2016 年末	其中：计提减值金额
机器换人项目	-	1,111.11	-	-	1,111.11	-
试验塔改造工程	403.68	173.11	-	576.79	-	-
合计	403.68	1,284.22	-	576.79	1,111.11	-

报告期各期末公司在建工程账面价值分别为 1,111.11 万元、0.00 万元和 94.65 万元，占非流动资产的比例分别为 12.66%、0.00%和 1.27%。

2016 年末公司的在建工程主要系：为提高生产效率和产品品质，2016 年公司新增了门板及轿壁机器人生产线以取代人工生产线。

（4）无形资产

报告期各期末，公司无形资产的构成如下：

单位：万元

项目	2018.12.31			
	原值	累计折旧	减值准备	账面价值
土地使用权	1,582.21	107.38	-	1,474.83
软件	34.67	13.05	-	21.63
合计	1,616.89	120.43	-	1,496.46
项目	2017.12.31			

	原值	累计折旧	减值准备	账面价值
土地使用权	294.15	84.32	-	209.82
软件	27.78	6.80	-	20.98
合计	321.92	91.12	-	230.80
项目	2016.12.31			
	原值	累计折旧	减值准备	账面价值
土地使用权	294.15	78.44	-	215.71
软件	21.37	1.78	-	19.59
合计	315.51	80.22	-	235.29

报告期各期末公司无形资产账面价值分别为 235.29 万元、230.80 万元和 1,496.46 万元，占非流动资产的比例分别为 2.68%、2.26%和 20.01%。报告期内，公司无形资产主要为土地使用权和管理软件等。

2018 年末公司无形资产原值较 2017 年末增加 1,294.96 万元，主要系 2018 年 3 月公司通过招拍挂方式取得位于苏州市吴江区七都镇七都大道北侧的土地使用权，其具体情况详见本招股说明书“第六节业务与技术”之“五、主要固定资产、无形资产”之“（二）主要无形资产”之“5、土地使用权”。

（5）递延所得税资产

报告期各期末，公司递延所得税资产的情况如下：

单位：万元

项目	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
资产减值准备	431.04	382.71	277.40
预计负债	63.64	46.06	52.06
递延收益-政府补助	13.33	14.93	-
合计	508.02	443.70	329.46

报告期各期末，公司递延所得税资产余额分别为 329.46 万元、443.70 万元和 508.02 万元，占非流动资产的比例分别 3.75%、4.35%和 6.79%，余额及占比均较小。公司的递延所得税资产主要由坏账准备、预计负债与政府补助的账面价值与计税基础不同而形成的可抵扣暂时性差异构成。

（6）其他非流动资产

报告期各期末，公司其他非流动资产为预付的购房款，具体构成情况如下：

单位：万元

项目	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
购房款	691.63	744.10	919.70
预付设备款	80.60	-	-
合计	772.23	744.10	919.70

报告期各期末，公司其他非流动资产余额分别为 919.70 万元、744.10 万元和 772.23 万元，占非流动资产的比例分别 10.48%、7.30%和 10.33%。2018 年末预付购房款主要系营口经济技术开发区华誉房地产开发有限公司的商品房购房款。

（7）资产减值情况

报告期内，公司主要资产减值准备余额如下：

单位：万元

项目	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
坏账准备	2,804.41	2,551.38	1,849.36
存货跌价准备	69.22	-	-
合计	2,873.63	2,551.38	1,849.36

公司已按照《企业会计准则》及相关规定制定了各项资产减值准备计提的政策并严格按照既定政策计提各项减值准备，公司各项资产减值准备提取情况与资产质量实际状况相符，客观反映了公司的资产价值，资产减值准备计提是充分和合理的，不存在因资产减值准备提取不足而影响公司持续经营能力的情形。

（8）公司管理层对资产质量的结论性意见

公司管理层认为：公司资产质量良好，资产结构符合公司所处行业的实际情况，应收账款及存货规模均与公司的业务模式以及主营业务规模基本匹配，处于合理范围内并得到有效管理。同时，公司制定了稳健的会计政策，主要资产的减值准备计提充分、合理，不存在因资产减值准备未足额计提从而影响公司持续经营能力的情况。

（二）负债情况分析

1、负债构成

报告期内，公司的负债构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2018.12.31		2017.12.31		2016.12.31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	23,385.94	97.85	23,610.27	98.25	25,414.34	98.65
非流动负债	513.15	2.15	419.39	1.75	347.04	1.35
合计	23,899.09	100.00	24,029.66	100.00	25,761.38	100.00

报告期内，公司负债总额整体较为稳定，2017年末较2016年末减少1,731.72万元，降幅为6.72%；2018年末较2017年末减少130.57万元，减幅为0.54%，总体变化不大。

公司的负债主要为流动负债，流动负债主要项目为应付账款及应付票据、预收款项，报告期各期末该两项流动负债余额之和均占负债总额的80%以上。非流动负债主要为预计负债，系公司产品质保期内预计的免费维保费用。

2、流动负债分析

报告期内，各项流动负债金额及比例构成如下：

单位：万元、%

项目	2018.12.31		2017.12.31		2016.12.31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	2,000.00	8.55	2,000.00	8.47	-	-
应付票据及应付账款	13,893.29	59.41	7,475.20	31.66	9,079.67	35.73
预收账款	5,921.59	25.32	11,976.79	50.73	14,283.23	56.20
应付职工薪酬	744.67	3.18	667.46	2.83	692.80	2.73
应交税费	697.56	2.98	1,284.98	5.44	1,231.05	4.84
其他应付款	128.84	0.56	205.85	0.87	127.59	0.50
流动负债合计	23,385.94	100.00	23,610.27	100.00	25,414.34	100.00

公司的流动负债主要用于满足日常经营的流动资金需求，包括采购原材料、预收货款、支付职工薪酬、缴纳税费等。各项流动负债构成具体分析如下：

(1) 短期借款

报告期各期末，公司短期借款的构成情况如下：

单位：万元

项目	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
抵押借款	2,000.00	2,000.00	-
合计	2,000.00	2,000.00	-

截至 2018 年 12 月 31 日，公司短期借款明细情况如下：

单位：万元

贷款银行	借款金额	借款期间		抵押物
		起	止	
中国工商银行股份有限公司吴江分行	1,000.00	2018-12-20	2019-12-19	位于七都镇安口路北侧的权证编号为“苏（2017）吴江区不动产权第 9016480 号”的不动产
中国工商银行股份有限公司吴江分行	1,000.00	2018-12-20	2019-12-19	
合计	2,000.00	-	-	-

(2) 应付票据及应付账款

报告期各期末，应付票据及应付账款具体情况如下表所示：

单位：万元

项目	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
应付票据	3,612.00	-	-
应付账款	10,281.29	7,475.20	9,079.67
合计	13,893.29	7,475.20	9,079.67

① 应付票据

报告期各期末，公司应付票据的构成情况如下：

单位：万元

项目	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
银行承兑汇票	3,612.00	-	-
合计	3,612.00	-	-

2018 年末公司应付票据余额分别为 3,612.00 万元，均为银行承兑汇票，主要系公司合理利用银行承兑汇票与供应商结算货款。

②应付账款

报告期各期末公司应付账款余额分别为 9,079.67 万元、7,475.20 万元和 10,281.29 万元，占流动负债的比例分别为 35.73%、31.66%和 43.96%。公司应付账款主要包括应付的材料采购款、安装费、销售服务费、应付工程款等。

A、应付账款按性质分类的构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2018.12.31		2017.12.31		2016.12.31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
材料采购款	6,074.24	59.08	3,833.61	51.28	4,644.09	51.15
安装服务费	3,885.59	37.79	3,260.01	43.61	3,580.70	39.44
工程款	1.67	0.02	188.00	2.52	765.04	8.43
其他	319.78	3.11	193.57	2.59	89.83	0.99
合计	10,281.29	100.00	7,475.20	100.00	9,079.67	100.00

报告期内，公司应付账款主要由应付材料款、应付安装服务费、应付工程款等组成，其中应付材料采购款和安装服务费占比最大，该两项合计占各期末应付账款期末余额的比例达 90%以上。

B、应付账款的波动分析

公司 2017 年末较 2016 年末减少 1,604.47 万元，减幅 17.67%；2018 年末应付账款较 2017 年末增加 2,806.09 万元，增幅 37.54%。报告期内，公司应付账款呈一定波动性，具体分析如下：

a、应付材料采购款的波动原因

报告期内，公司应付材料采购款与材料采购额的对比情况如下：

单位：万元

项目	2018.12.31/2018 年度	2017.12.31/2017 年度	2016.12.31/2016 年度
应付材料采购款	6,074.24	3,833.61	4,644.09
材料采购总额	20,881.98	19,621.61	22,242.45
应付材料采购款占采购总额比例	29.09%	19.54%	20.88%

报告期各期末，公司的应付材料采购款分别为 4,644.09 万元、3,833.61 万元

和 6,074.24 万元，呈一定波动，主要与各期原材料采购额波动有密切关系。报告期内公司应付材料采购款与材料采购额变动趋势一致。

报告期内，公司材料采购总额呈先降后升的趋势，与公司产品产量变动有关，报告期内，公司整梯的产量分别为 3,146 台、2,851 台和 2,977 台，报告期内公司材料采购总额与整梯产量变化趋势一致。

b、应付安装服务费的波动原因

安装服务费为支付给安装方和销售服务方的费用。其中，应付安装费主要系公司通常将直销负安装义务的合同由公司负责的产品安装业务委托给具有安装资质的第三方安装公司或者外购安装工程劳务，由此而产生的应付款项。

报告期各期末，公司的应付安装服务费分别为 3,580.70 万元、3,260.01 万元和 3,885.59 万元，呈一定波动性，主要系应付安装服务费与公司确认的直销负安装义务模式合同收入密切相关。

报告期内，公司应付安装服务费与直销负安装义务模式合同收入的对比情况如下：

单位：万元

项目	2018.12.31 /2018 年度	2017.12.31 /2017 年度	2016.12.31 /2016 年度
应付安装服务费	3,885.59	3,260.01	3,580.70
直销负安装义务项目收入	27,020.60	21,136.91	17,242.15
应付安装服务费占直销付安装义务项目的比例	14.38%	15.42%	20.77%

由上表可见，报告期内直销负安装义务项目收入的不断增长带动了应付安装服务费的不断增长。

2017 年公司直销负安装义务项目收入较 2016 年增加 3,894.76 万元，但 2017 年末应付安装服务费较 2016 年减少 320.69 万元，主要系公司与安装业务供应商的付款进度一般为：电梯进场时支付合同总额的 10%至 30%、电梯安装完毕支付至合同总额 50%至 60%、电梯安装完成并取得质检报告时付至合同总额的 90%至 95%；剩余部分在相关合同维保期结束后支付。期末应付安装服务费除与直销负安装义务项目收入金额相关外还与该项目取得质检报告的时间相关，2017 年

四季度公司直销负安装义务项目收入较上年同期减少，从而导致 2017 年末应付安装服务费较 2016 年末减少 320.69 万元。

综上，报告期各期末公司应付账款余额存在一定波动与公司业务开展的实际情况及对安装服务方付款进度整体保持一致。

③应付账款账龄分析

报告期各期末，公司应付账款的账龄情况如下：

单位：万元、%

项目	2018.12.31		2017.12.31		2016.12.31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1 年以内	9,791.38	95.23	6,887.46	92.14	8,814.05	97.08
1 至 2 年	205.51	2.00	500.03	6.69	69.20	0.76
2 至 3 年	249.36	2.43	47.22	0.63	191.03	2.10
3 及以上	35.04	0.34	40.49	0.54	5.39	0.06
合计	10,281.29	100.00	7,475.20	100.00	9,079.67	100.00

报告期公司账龄在一年以内的应付账款账龄占比在 90%以上。通常情况下，公司对钢材类供应商的付款政策为收到发票后 30 日内付款，对钢材类以外的供应商的付款政策为收到发票后 60 日内付款。报告期内，公司付款政策执行情况良好，不存在因现金流问题而延迟付款或改变结算方式的情况。

公司应付账款余额中无应付持有本公司 5.00%（含 5.00%）以上表决权股份的股东及其他关联方款项。

（3）预收款项

报告期各期末，公司预收款项分别为 14,283.23 万元、11,976.79 万元和 5,921.59 万元，占流动负债总额比例分别为 56.20%、50.73%和 25.32%，是公司流动负债主要的组成部分。

公司主营业务收入为各类电梯的销售，在与直销负安装义务模式下，公司在合同签订、排产、发货、安装等环节按照合同约定收取一定比例的货款，计入预收账款，待电梯最终经过质检部门验收取得检验合格报告时或移交单时确认收入，冲减预收账款；在无安装义务模式下，公司发货前按照合同约定收取一定比

例的货款，计入预收账款，在客户签收后确认收入，冲减预收账款。

①预收款项变动分析

公司预收款项 2017 年末较 2016 年末减少 2,306.44 万元，减幅 16.15%；2018 年末公司预收款项较 2017 年末减少 6,055.21 万元，减幅 50.56%；报告期内公司预收账款余额持续下降主要系报告期内部分公司直销负安装义务项目取得质检报告，确认收入并冲减预收账款。

②预收账款账龄情况分析

单位：万元

项目	2018.12.31		2017.12.31		2016.12.31	
	金额	占比%	金额	占比%	金额	占比%
1 年以内	5,071.18	85.64	9,638.32	80.47	13,327.94	93.31
1 至 2 年	671.64	11.34	2,212.77	18.48	714.58	5.00
2 至 3 年	110.96	1.87	35.07	0.29	146.52	1.03
3 及以上	67.81	1.15	90.63	0.76	94.19	0.66
合计	5,921.59	100.00	11,976.79	100.00	14,283.23	100.00

③预收账款期末前五名情况

截至 2018 年 12 月 31 日，预收账款余额前五名情况如下：

单位：万元、%

单位名称	与公司关系	金额	占预收账款 额的比例
湖北美亭苑房地产开发有限公司	非关联方	320.77	5.42
克拉玛依市昱辰项目管理有限责任公司	非关联方	297.70	5.03
新疆铁门关市泽源城市建设开发有限公司	非关联方	204.47	3.45
铜仁惠得置业有限公司	非关联方	204.33	3.45
乐清市广丰房地产开发有限公司中鸿项目部	非关联方	183.60	3.10
合计	-	1,210.87	20.45

公司预收款项余额中无预收持有本公司 5.00%（含 5.00%）以上表决权股份的股东及其他关联方款项。

（4）应付职工薪酬

公司应付职工薪酬主要系由工资薪酬、福利费、社会保险和住房公积金等构成。公司建立了较为完善的职工薪酬体系，并为职工提供较好的福利保障。报告期各期末，公司应付职工薪酬余额分别为 692.80 万元、667.46 万元和 744.67 万元，占流动负债总额的比例较为稳定，分别为 2.73%、2.83%和 3.18%。报告期内，公司不存在拖欠职工工资的情形。

（5）应交税费

报告期各期末，公司应交税费的构成情况如下：

单位：万元

项目	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
增值税	537.24	1,175.67	1,101.39
企业所得税	80.89	-	-
城市维护建设税	33.69	46.21	55.31
房产税	7.37	7.37	19.05
土地使用税	2.08	3.33	-
个人所得税	0.91	1.75	-
教育费附加	33.69	46.21	55.31
印花税	1.69	4.44	-
合计	697.56	1,284.98	1,231.05

报告期各期末，公司应交税费分别为 1,231.05 万元、1,284.98 万元和 697.56 万元，占流动负债总额的比例分别为 4.84%、5.44%和 2.98%。公司应交税费主要系增值税，2018 年末应交税费较 2017 年末减少 587.42 万元，减幅为 45.71%，主要系应交增值税减少。

（6）其他应付款

报告期各期末，其他应付款具体情况如下表所示：

单位：万元

项目	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
保证金	110.60	180.78	94.93
应付利息	2.93	-	-
其他往来款	15.31	25.07	32.66
合计	128.84	205.85	127.59

公司其他应付款分别为 127.59 万元、205.85 万元和 128.84 万元，占流动负债总额的比例分别为 0.50%、0.87%和 0.55%。报告期内，其他应付款占流动负债比例较小。

3、非流动负债分析

公司非流动负债主要由预计负债和递延收益构成，具体情况如下：

单位：万元

项目	2018.12.31		2017.12.31		2016.12.31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
预计负债	424.29	82.68	307.07	73.22	347.04	100.00
递延收益	88.86	17.32	99.52	23.73	-	-
递延所得税负债	-	-	12.80	3.05	-	-
合计	513.15	100.00	419.39	100.00	347.04	100.00

报告期内，公司非流动负债主要由预计负债和递延收益构成。

（1）预计负债

预计负债的构成情况如下表：

单位：万元

项目	2018 年	2017 年	2016 年
预计售后服务费	424.29	282.07	322.04
其他	-	25.00	25.00
合计	424.29	307.07	347.04

报告期各期末，公司预计负债分别为 347.04 万元、307.07 万元和 424.29 万元，其中预计售后服务费系质保期内公司根据不同类别产品计提的售后服务费。

报告期内，根据合同约定公司直销的整机需要为客户提供一定期限的免费维保服务，公司按照当年整机的销售数量*200 元/台的标准计提维保费用并计入销售费用中的售后服务费；对于部分整梯公司会委托有资质的第三方进行维保，公司按照与第三方签订的维保合同金额预提维保费用并在该项目确认收入时计入销售费用。

报告期内，预计售后服务费的计提和使用情况如下表所示：

单位：万元

项目	2018 年	2017 年	2016 年
当期计提金额	534.61	417.84	379.36
当期使用金额	392.38	457.81	214.66
期末金额	424.29	282.07	322.04

报告期各期末，公司预计负债余额不断增长，售后服务费计提标准谨慎，符合公司实际情况。

（2）递延收益

报告期各期末，公司递延收益余额分别为 0.00 万元、99.52 万元和 88.86 万元，系公司 2017 年收到 2016 年度吴江区工业专项升级产业基金扶持中“机器换人项目”专项资金 104.85 万元，用于公司发展再生产。该项资金与资产相关，按资产受益期摊销，其中 2017 年摊销 5.33 万元，2018 年摊销 10.66 万元。

单位：万元

项目	2018 年	2017 年	2016 年
政府补助	88.86	99.52	-
合计	88.86	99.52	-

（三）偿债能力分析

报告期各期末及报告期内，公司的主要偿债能力指标情况如下：

项目	2018.12.31 /2018 年度	2017.12.31 /2017 年度	2016.12.31 /2016 年度
流动比率（倍）	2.46	2.06	1.31
速动比率（倍）	2.13	1.52	0.79
资产负债率	36.70%	40.77%	61.27%
息税折旧摊销前利润（万元）	7,852.22	6,779.80	7,120.37
利息保障倍数（倍）	227.82	97.74	-

报告期各期末，公司资产负债率分别为 61.27%、40.77%和 36.70%，整体资产负债率水平较低，且呈逐年下降趋势，偿债能力较强。

1、短期偿债能力分析

报告期内，公司的流动比率和速动比率总体呈上升趋势，并保持在合理水平，主要原因系随着公司业务规模扩大，流动资产随之增加所致。公司的流动资产主

要是货币资金、应收票据及应收账款和存货，资产流动性较强；公司的流动负债中应付票据及应付账款、预收款项占比较大，违约风险小。

综上，公司流动比率、速动比率及资产负债率保持在合理水平，公司资产流动性较好，盈利能力较强，经营活动产生的现金流量净额较好，短期偿债能力较强。

2、长期偿债能力分析

报告期内，公司盈利能力保持在较高水平，报告期内，公司分别实现净利润 5,759.24 万元、5,341.99 万元和 6,284.66 万元；同时公司销售回款情况总体较好，经营活动产生的现金流量较好，对公司偿债能力提供了保障。报告期内，公司没有长期银行借款，无长期偿债风险。

3、同行业上市公司比较

报告期各期末，公司偿债能力指标与同行业可比公司比较分析如下：

流动比率			
公司名称	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
康力电梯	1.66	2.15	1.99
快意电梯	2.96	2.97	1.73
梅轮电梯	2.32	2.32	1.47
远大智能	1.74	1.78	1.71
可比上市公司平均	2.17	2.31	1.73
通用电梯	2.46	2.06	1.31
速动比率			
公司名称	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
康力电梯	1.25	1.78	1.58
快意电梯	2.42	2.50	1.25
梅轮电梯	2.18	2.16	1.27
远大智能	1.42	1.41	1.40
可比上市公司平均	1.82	1.96	1.37
通用电梯	2.13	1.52	0.79
资产负债率（%）			

公司名称	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
康力电梯	42.17	32.53	32.40
快意电梯	31.08	30.57	48.94
梅轮电梯	33.10	33.45	48.25
远大智能	42.48	41.81	42.83
可比上市公司平均	37.21	34.59	43.11
通用电梯	36.70	40.77	61.27

注：同行业上市公司数据根据各上市公司公开财务报告计算。

2016 年末及 2017 年末，公司流动比率、速动比率均低于同行业上市公司平均值，主要系上述公司发行上市，募集资金到位后使其流动比率大幅提高，在一定程度上提高了行业平均值；2018 年末，公司流动比率、速动比率与同行业上市公司基本一致。

2016 年末及 2017 年末，公司资产负债率与同行业上市公司相比偏高，主要也是由于同行业可比公司上市后募集资金到位，显著降低了资产负债率，拉低了同行业上市公司的平均值。但是公司较强的盈利能力和较高的资产质量保障了公司长期偿债能力，且公司资产负债率呈逐年下降趋势。2018 年末，公司资产负债率与同行业上市公司基本一致。

综上，公司目前的财务政策较为稳健，公司的资产负债率、流动比率和速动比率与现有经营规模相适应，不存在偿债风险。本次发行后，将更有助于公司改善财务结构，扩大经营规模，进一步降低财务风险和经营风险。

（四）资产管理能力分析

报告期内，公司的资产周转能力指标情况如下：

财务指标	2018 年	2017 年	2016 年
应收账款周转率（次/年）	2.34	2.25	2.58
存货周转率（次/年）	3.14	2.03	2.28

注：1、应收账款周转率=营业收入/（应收账款期初余额+应收账款期末余额）*2

2、存货周转率=营业成本/（存货期初余额+存货期末余额）*2

1、资产周转能力指标分析

报告期内，公司应收账款周转率较为稳定，其中 2017 年应收账款周转率相

对较低，主要系 2017 年应收账款增加幅度大于营业收入增长幅度所致。报告期内公司一直重视应收账款的管理，并建立应收账款的考核制度，严格控制应收账款的额度和账龄，整体而言，报告期公司应收账款周转率维持在合理水平。

报告期内，公司存货周转率较为稳定，其中 2018 年存货周转率较高主要系 2018 年末公司存货余额下降所致，下降的具体原因详见本招股说明书本节之“十五、财务状况分析”之“（一）资产情况分析”之“2、流动资产分析”之“（5）存货”的分析。报告期内，公司在“以销定产”的业务模式下持续强化存货控制，加强采购和供应商管理，优化生产流程、缩短生产供货周期，在存货管理方面已取得了良好的成效，使得存货周转率不断提高。

综上，报告期内公司资产周转指标总体比较稳定，保持在合理水平，与公司的业务规模和发展状况相适应，体现了公司较好的资产管理能力。

2、同行业上市公司比较

报告期内，公司营运能力指标与同行业可比公司比较情况如下：

应收账款周转率			
公司名称	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
康力电梯	3.79	4.52	6.16
快意电梯	4.45	4.95	5.36
梅轮电梯	2.78	3.06	3.88
远大智能	1.48	1.49	1.58
可比上市公司平均	3.12	3.51	4.24
通用电梯	2.34	2.25	2.58
存货周转率			
公司名称	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
康力电梯	2.94	3.52	2.95
快意电梯	2.92	2.64	2.67
梅轮电梯	7.69	6.07	4.50
远大智能	3.06	2.57	2.92
可比上市公司平均	4.15	3.70	3.26
通用电梯	3.14	2.03	2.28

注：同行业上市公司数据根据各上市公司公开财务报告计算。

报告期内，公司应收账款周转率低于同行业上市公司平均值，主要系同行业上市公司中，由于信用期、议价能力等差异，各家应收账款周转率存在较大差异，公司应收账款周转率处于行业正常区间。

报告期内，公司存货周转率略低于同行业上市公司平均值，主要系与公司类似，同行业上市公司中存货主要由发出商品构成，由于各家公司直销负安装义务收入占比情况存在差异，从而导致发出商品与营业收入的比重存在差异。未来随着公司内部对于存货管理的不断优化，存货余额的水平将会得到更好的控制，存货周转率将保持在合理水平。

综上，公司偿债能力较强，资产周转能力保持合理水平，经营风险控制在正常水平，不存在影响持续经营的重大事项。

（五）公司所有者权益分析

报告期内，所有者权益明细情况如下：

单位：万元

项目	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
股本	18,010.60	18,010.60	10,080.00
资本公积	9,645.18	9,645.18	1,198.78
其他综合收益	-	72.54	-
专项储备	425.90	328.10	265.58
盈余公积	1,636.56	1,008.09	473.89
未分配利润	11,495.31	5,839.11	4,265.02
所有者权益合计	41,213.55	34,903.63	16,283.27

1、股本

报告期各期末，公司股本情况如下：

单位：万元

项目	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
股本	18,010.60	18,010.60	10,080.00
合计	18,010.60	18,010.60	10,080.00

报告期内，公司股本由 10,080.00 万元增至 18,010.60 万元，主要系：（1）2017 年 2 月，经公司 2017 年第一次临时股东大会决议，公司向合格投资者定向发行，

增加股本 699.00 万股，每股面值 1 元，发行价格为 3.20 元/股，实际募集资金总额为 2,236.80 万元，其中新增注册资本（股本）699.00 万元，溢价部分 1,537.80 万元计入资本公积；（2）2017 年 5 月，经公司 2016 年年度股东大会决议，公司以转增前股本 10,779.00 万股为基数，以资本公积转增股本，向全体股东每 10 股转增 3 股，共计转增股本 3,233.70 万股；以未分配利润向全体股东每 10 股派发现金红利 2.00 元，送红股 1 股，转增股本 1,077.90 万股，合计转增股本 4,311.60 万股；（3）2017 年 8 月，经公司 2017 年第三次临时股东大会决议，公司向合格投资者定向发行，增加股本 2,920.00 万股，每股面值 1 元，发行价格为 4.50 元/股，实际募集资金总额为 13,140.00 万元，其中新增注册资本（股本）2,920.00 万元，溢价部分 10,220.00 万元计入资本公积。

2、资本公积

报告期各期末，公司资本公积情况如下：

单位：万元

项目	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
资本公积(股本溢价)	9,645.18	9,645.18	1,198.78
合计	9,645.18	9,645.18	1,198.78

报告期内，公司资本公积由 1,198.78 万元增至 9,645.18 万元，公司资本公积变化情况详见本招股说明书本节“十五、财务状况分析”之“（五）公司所有者权益分析”之“1、股本”。

3、其他综合收益

报告期各期末，公司其他综合收益情况如下：

单位：万元

项目	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
可供出售金融资产公允价值变动损益	-	72.54	-
合计	-	72.54	-

2017 年末公司其他综合收益系公司购买的货币基金价格高于购买时的价格产生的差异。

4、专项储备

报告期各期末，公司专项储备情况如下：

单位：万元

项目	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
专项储备	425.90	328.10	265.58
合计	425.90	328.10	265.58

根据财政部、国家安全生产监督管理总局《企业安全生产费用提取和使用管理办法》（财企[2012]16号）的规定，在中国境内直接从事机械制造（其中包括特种设备的制造）的企业以及其他经济组织，应按照本办法规定的标准提取安全生产费用，专门用于完善和改进企业或者项目安全生产条件。

公司主要从事电梯、自动扶梯、自动人行道的产品研发、设计、制造、销售、安装、改造及维保业务，属于特种设备制造企业，因此适用《企业安全生产费用提取和使用管理办法》规定的应提取安全生产费用的条件，公司已按规定计提安全生产费用，并计入专项储备核算。

根据《企业安全生产费用提取和使用管理办法》的规定，公司作为机械制造企业，安全生产费用的提取标准以上年度实际营业收入为计提依据，采取超额累退方式按照以下标准平均逐月提取：营业收入不超过1000万元的，按照2%提取；营业收入超过1000万元至1亿元的部分，按照1%提取；营业收入超过1亿元至10亿元的部分，按照0.2%提取；营业收入超过10亿元至50亿元的部分，按照0.1%提取；营业收入超过50亿元的部分，按照0.05%提取。

报告期内，公司安全生产费用的计提、变动情况如下：

单位：万元

年度	期初余额	当期计提	当期使用	期末余额
2016年度	172.60	159.96	66.98	265.58
2017年度	265.58	165.58	103.05	328.10
2018年度	328.10	168.00	70.20	425.90

报告期内，公司安全生产费的计提以上年度实际营业收入作为计提依据，随营业收入的增加计提的金额也逐年上升。报告期内，公司历来重视安全生产，报告期内安全生产费的使用主要为公司购买安全生产防护设备及支付的检测检验费用。

5、盈余公积

报告期各期末，公司盈余公积情况如下：

单位：万元

项目	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
法定盈余公积	1,636.56	1,008.09	473.89
合计	1,636.56	1,008.09	473.89

报告期各期末，公司盈余公积均为法定盈余公积，公司按照税后净利润 10% 的比例计提法定盈余公积。

6、未分配利润

报告期各期末，公司未分配利润的具体情况如下：

单位：万元

年度	2018 年	2017 年	2016 年
本年年初余额	5,839.11	4,265.02	3,260.61
加：本年净利润	6,284.66	5,341.99	5,759.24
减：提取法定盈余公积	628.47	534.20	473.89
应付普通股股利	-	2,155.80	4,000.00
转作股本的普通股股利	-	1,077.90	-
净资产折股	-	-	-280.94
本年年末余额	11,495.31	5,839.11	4,265.02

报告期内，公司未分配利润增加主要系各期净利润转入，未分配利润减少主要系提取法定盈余公积及向股东分配现金股利所致。

根据公司 2016 年 3 月 21 日股东会决议，公司以 2015 年末注册资本为基数，向全体股东派发现金股利人民币 4,000.00 万元。

2017 年 5 月，经公司 2016 年年度股东大会决议，以公司股本 107,790,000 股为基数，以资本公积转增股本，向全体股东每 10 股转增 3 股，共计转增股本 32,337,000 股（每股面值 1 元）；以未分配利润向全体股东每 10 股派发现金红利 2.00 元，送红股 1 股，共计转增股本 10,779,000 股（每股面值 1 元）。

十四、现金流量分析

报告期内，公司现金流量表的有关情况如下：

单位：万元

项目	2018 年	2017 年	2016 年
经营活动产生的现金流量净额	3,189.20	908.28	4,077.03
投资活动产生的现金流量净额	-606.16	-1,344.53	5,447.63
筹资活动产生的现金流量净额	-144.03	15074.66	-10,294.26
汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.80	-38.28	-4.81
现金及现金等价物净增加/减少额	2,439.82	14,600.13	-774.41

（一）经营活动产生的现金流量分析

报告期内，公司经营活动产生的现金流量的有关情况如下：

单位：万元

项目	2018 年	2017 年	2016 年
销售商品、提供劳务收到的现金	37,218.64	40,689.05	41,581.37
购买商品、接受劳务支付的现金	24,524.28	31,303.36	28,140.49
营业收入	47,906.58	38,998.02	37,791.38
销售商品、提供劳务收到的现金/ 营业收入（倍）	0.78	1.04	1.10
商品购销活动产生的现金流量金额	12,694.36	9,385.70	13,440.88
经营活动产生的现金流量净额	3,189.20	908.28	4,077.03
净利润	6,284.66	5,341.99	5,759.24
经营活动产生的现金流量净额/净 利润（倍）	0.51	0.17	0.71

报告期内，公司销售商品、提供劳务收到的现金与营业收入之比分别为 1.10 倍、1.04 倍和 0.78 倍，公司收款情况良好。2018 年公司销售商品、提供劳务收到的现金与营业收入之比低于 1.00 主要系：①2018 年末公司应收账款增加 4,712.94 万元，应收票据增加 2,155.32 万元；②收到客户的票据 2,547.28 万元并背书转让。

报告期内，公司商品购销活动产生的现金流量净额保持较高水平，分别为 13,440.88 万元、9,385.70 万元和 12,694.36 万元。

报告期内，公司经营活动产生的现金流量净额始终为正数，公司经营活动产生的现金流量净额与净利润之比分别为 0.71 倍、0.17 倍和 0.51 倍。

报告期内，公司经营活动产生的现金流量净额与同期净利润之间的差异如下：

单位：万元

项目	2018 年	2017 年	2016 年
净利润	6,284.66	5,341.99	5,759.24
加：资产减值准备	322.25	702.02	614.38
固定资产折旧	545.00	515.81	429.77
无形资产摊销	28.50	10.90	7.66
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）	-	-3.13	-1.11
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	2.15	-	6.10
财务费用	31.15	-671.97	-4.81
投资损失	-155.57	-4.06	-32.75
递延所得税资产减少	-64.32	-114.24	-116.86
存货净额的减少/（增加）	4,824.51	273.35	-4,737.72
经营性应收项目的增加	-8,609.15	-1,202.11	-4,840.07
经营性应付项目的增加/（减少）	-19.97	-3,940.30	6,993.19
经营活动产生的现金流量净额	3,189.20	908.28	4,077.03

报告期内，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 4,077.03 万元、908.28 万元和 3,189.20 万元。报告期内，公司经营活动的现金流入主要为销售商品、提供劳务收到的现金，随着公司销售规模的增长，销售商品、提供劳务收到的现金也呈现增长态势；报告期内，公司经营活动的现金流出主要为购买商品、接受劳务支付的现金及支付给职工以及为职工支付的现金。

（二）投资活动产生的现金流量分析

报告期内，公司投资活动产生的现金流量的有关情况如下：

单位：万元

项目	2018 年	2017 年	2016 年
投资活动现金流入小计	3,959.72	824.77	12,539.81
投资活动现金流出小计	4,565.87	2,169.29	7,092.18
投资活动产生的现金流量净额	-606.16	-1,344.53	5,447.63

2016 年公司投资活动产生的现金流量净额为 5,447.63 万元，主要系公司收

回以前年度向股东及关联方的借款 8,541.19 万元；2017 年公司投资活动产生的现金流量净额为-1,344.53 万元，主要系收回理财产品及投资收益的现金流入略低于购买投资理财产品、购置固定资产的现金流出所致；2018 年投资活动产生的现金流量净额为-606.16 万元，主要系 2018 年公司通过招拍挂方式取得土地使用权及购置生产运输设备支付 1,565.87 万元。

（三）筹资活动产生的现金流量分析

报告期内，公司筹资活动产生的现金流量的有关情况如下：

单位：万元

项目	2018 年	2017 年	2016 年
筹资活动现金流入小计	2,000.00	17,376.80	-
筹资活动现金流出小计	2,144.03	2,302.14	10,294.26
筹资活动产生的现金流量净额	-144.03	15,074.66	-10,294.26

报告期内，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为-10,294.26 万元、15,074.66 万元和-144.03 万元。

2016 年公司筹资活动产生的现金流量净额为-10,294.26 万元，主要系：①2016 年公司向股东支付 2015 年现金分红 4,743.22 万元及 2016 年现金分红 4,000.00 万元；②2015 年 12 月，经公司股东会决议，公司注册资本由 20,080.00 万元（实缴出资 15,080.00 万元，认缴未出资 5,000.00 万元）减少至 10,080.00 万元，公司向股东支付减资款项 1,520.00 万元。

2017 年公司筹资活动产生的现金流量净额为 15,074.66 万元，主要系 2017 年公司向合格投资者定向发行股份募集资金合计 15,299.10 万元。

2018 年公司筹资活动产生的现金流量净额为-144.03 万元，主要系支付的银行贷款利息及支付与股票发行相关的中介服务费。

（四）资本性支出分析

报告期各期，公司购建固定资产、无形资产和其他长期资产形成的重大资本性支出分别为 939.78 万元、342.75 万元和 1,565.87 万元，其中 2018 年度主要为公司募集资金投资项目购置建设用地等前期支出及购置生产运输设备；2016 年

主要为新增机器人生产线、电子设备和运输工具等其他固定资产设备以及办公软件支出。

（五）未来可预见的重大资本性支出计划及资金需求量情况

截至招股说明书签署日，未来可预见的重大资本性支出主要为募集资金投资项目的持续建设，有关募集资金投资项目的具体投资计划请参见本招股说明书“第十节募集资金运用”。

十五、本次发行对即期回报摊薄的影响分析及填补措施

（一）本次发行对即期回报摊薄的影响

根据本次发行方案，公司拟公开发行股票数量不超过 6,004.00 万股，占发行后总股本的比例不低于 25%。本次发行完成后，公司净资产及股本规模将有所上升，而募集资金投资项目产生收益需要一定时间，在上述项目产生收益之前，公司盈利主要依赖于现有产品销售。如果募集资金到位当年，公司盈利增长幅度低于股本扩张幅度，预计本次发行完成当年扣除非经常损益后归属于公司普通股股东的每股收益将被摊薄，即公司本次首发上市将可能会摊薄股东的即期回报。本次募集资金到位当年公司每股收益变化情况分析如下：

假设本次发行于 2019 年完成，该完成时间仅为预计时间，最终以经中国证监会核准发行的股份数量和实际发行完成时间为准。

基于上述情况，公司测算了本次公开发行摊薄即期回报对每股收益的影响，具体情况如下：

项目	本次发行前	本次发行后（注）		
	2018.12.31/ 2018 年度	本次发行后 情形①	本次发行后 情形②	本次发行后 情形③
总股本（万股）	18,010.60	24,014.60	24,014.60	24,014.60
归属于公司普通股股东扣除非经常性损益后的净利润（万元）	6,080.72	6,080.72	6,688.80	5,472.65
基本每股收益（元/股）	0.35	0.25	0.28	0.23

注：本次发行后情形①系预计 2019 年度归属于公司普通股股东扣除非经常性损益后的

净利润与 2018 年持平；本次发行后情形②系预计 2019 年度归属于公司普通股股东扣除非经常性损益后的净利润较 2018 年增长 10%；本次发行后情形③系预计 2019 年度归属于公司普通股股东扣除非经常性损益后的净利润较 2018 年下降 10%。

（二）本次发行的必要性和合理性

1、提高公司核心竞争力和持续发展的需要

公司本次发行股票募集的资金将投资于电梯智能制造项目项目、技术研发中心和实验室建设项目及营销维保服务网络升级项目。上述项目均紧密围绕公司主营业务展开，将有效提升产品产能和技术水平，增强核心竞争力，为公司的未来发展奠定了良好基础，实现公司的可持续发展。

2、进一步实现公司规范运作完善治理结构的需要

公司本次公开发行股票并在创业板上市，不仅有利于提高公司品牌知名度和市场影响力，提升公司核心竞争力，同时将进一步完善和健全公司法人治理结构。本次发行后，公司总股本将会增加，控股股东所占股权比例将会下降，使本公司变为社会公众公司，有利于促进公司法人治理结构的进一步完善，实现公司体制的升级和经营机制的优化。

公司本次发行上市后，将严格按照上市公司的信息披露要求公开披露信息，直接接受社会公众的监督，有利于增强公司决策的科学性和透明度，为实现公司的可持续发展奠定坚实基础。

（三）本次募集资金投资项目与公司现有业务的关系，公司从事募投项目在人员、技术、市场等方面的储备情况

1、本次募集资金投资项目与公司现有业务的关系

本公司募集资金投资项目是在现有主要业务和技术的基础上，新增核心产品的产能，以解决公司产能不能满足日益增长的订单问题，大幅增加公司主营业务盈利水平；同时，对现有研发中心进行升级，使其成为公司长远发展的引擎。

2、公司从事募投项目在人员、技术、市场等方面的储备情况

公司作为高新技术企业、科技型企业和创新型企业，自成立以来专注于电梯、

自动扶梯、自动人行道的产品研发、设计、制造、销售、安装、改造及维保业务，积累了丰富的技术经验，具备较强的技术水平及研发实力。公司依托现有的成熟工艺技术，大大降低了募集资金投资项目的技术风险，项目的不确定性因素得到有效控制。另外，公司与江南大学、南京工业大学、南京理工大学等多家高等院校、科研单位建立了长期良好的合作关系。公司目前的技术储备能有效支撑未来业务发展及募集资金投资项目的实施。

（1）人员储备

截至 2018 年 12 月 31 日，公司员工人数为 351 人，员工专业结构合理，人才梯队建设情况良好，符合公司的业务模式及未来的发展趋势。公司将根据本次募集资金各个投资项目的建设内容及其对人员能力的要求，在以公司现有员工为主的基础上，针对性地引进高层次的技术、管理人才，进一步储备符合募投项目要求的人员。

（2）技术储备

公司作为高新技术企业、科技型企业和创新型企业，建造了高度为 92 米的 5 井道电梯试验塔、高度 15 米的扶梯试验塔，购置了数字声级计、电梯限速器测试系统、扶手带试验机、钢丝绳疲劳试验机、曳引机制动器测试系统、电梯加速度测试仪、门锁寿命试验机、电脑式伺服型万能材料试验机、高低温湿热试验箱、钢丝绳探伤仪等一批先进的研发设备，具备较强的技术研发实力。目前，公司的研发技术中心已被江苏省经济和信息化委员会、江苏省发展和改革委员会、江苏省科学技术厅、江苏省财政厅、江苏省国家税务局、江苏省地方税务局及中华人民共和国南京海关共同认定为省级企业技术中心，江苏省科技厅认定为江苏省电梯一体式控制系统工程技术研究中心。生产的 TKJS 曳引式乘客电梯、一体式控制观光电梯、TBJs 型曳引式循环通风性医用病床电梯、THJS 曳引式高稳定性载货电梯、具有循环通风功能的曳引式 3200KG 高负载安全缓冲性高速电梯、小角度自动扶梯等多项产品被认定为高新技术产品。截至本招股说明书签署日，公司已获得 61 项专利，包括 2 项发明专利及 59 项实用新型专利。

（3）市场储备

近年来，公司不断完善营销网络，通过直销、经销等方式，积极发展国内外

市场，在国内外均拥有一批忠诚度较高的紧密合作伙伴，形成了覆盖面较广的营销网络体系。本次募集资金投资项目实施后，公司将基于满足市场深化和细化的需要，以进一步完善和扩大营销维保网络覆盖。公司相对健全的营销网络降低了市场开拓的风险，是本项目实施的市场基础。

（四）本次发行摊薄即期回报的填补措施

为降低本次发行股票对公司即期回报摊薄的风险，公司拟通过稳步推进公司经营战略、进一步完善公司治理、加强募集资金管理、完善利润分配等措施，以填补被摊薄即期回报，充分保护中小股东的利益。具体如下：

1、稳步推进公司经营战略，完善经营理念，提升市场竞争力及市场占有率

公司将引进优秀人才，为提高公司的经营效率提供智力支持；继续关注客户需求，通过不断创新来满足客户的需求，提升客户体验；继续坚持以市场为导向的研发理念，紧密跟随行业前沿技术与市场动态，不断加大技术创新力度。

公司将密切关注市场变化趋势，围绕核心技术、产品创新、业务延伸、营销服务和人才建设等方面的战略规划，积极稳步推进各项工作进程，把握市场机遇，不断强化自身的综合实力，努力提高市场份额，提升竞争优势。

2、进一步完善公司治理，提升经营管理效率，为公司持续稳健发展提供制度保障

公司将严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司章程指引》等法律、法规和规范性文件的要求，进一步提高经营管理水平，不断完善公司治理结构，确保投资者能够充分行使投资者的权利，董事会能够按照公司章程的规定行使职权，做出科学、合理的决策；独立董事能够独立履行职责，保护公司尤其是中小投资者的合法权益，为公司的持续稳定发展提供科学有效的治理结构和制度保障。

同时，公司将加强企业内部控制，发挥企业管控效能；推进全面预算管理，优化预算管理流程，加强成本管理，强化预算执行监督，全面有效地控制公司经营和管控风险，提升经营效率和盈利能力。

3、加强募集资金管理，加快实施募投项目，争取早日实现项目预期效益

公司已制定《募集资金管理制度》，本次发行的募集资金到位后将存放于董事会指定的专项账户中。公司将定期检查募集资金使用情况，严格控制募集资金使用的各个环节，确保募集资金合理有效使用。

公司已对本次募投项目进行充分的可行性研究论证，募投项目的建设符合行业发展趋势和公司未来的发展规划。本次募集资金到位后，公司将加快募投项目的建设，争取募投项目早日实现预期收益，若项目顺利实施，将大幅度提高公司的盈利能力，尽早填补被摊薄的即期回报。

4、完善利润分配尤其是现金分红政策

公司建立了对股东持续、稳定、科学的回报规划与机制，对利润分配作出制度性安排，保证利润分配的连续性和稳定性。公司已根据中国证监会发布的《上市公司监管指引第3号—上市公司现金分红》，对公司上市后适用的《公司章程（草案）》中关于利润分配政策条款进行了相应规定。

本次公开发行并上市后，本公司将按照《公司章程（草案）》的相关规定进行利润分配，并广泛听取投资者尤其是独立董事、中小股东的意见和建议，不断完善本公司利润分配政策，强化对投资者的收益回报。

同时，公司提请投资者注意，上述填补回报的措施不等于对公司未来利润做出保证。

（五）公司董事、高级管理人员对上述填补回报措施能够得到切实履行作出的承诺

公司董事、高级管理人员对上述填补回报措施能够得到切实履行作出的承诺详见本招股说明书“重大事项提示”之“六、关于填补被摊薄即期回报的措施及承诺”。

十六、股利分配

（一）利润分配原则及形式

公司的利润分配应重视对投资者的合理投资回报，利润分配政策应保持连续

性和稳定性，公司利润分配不得超过累计可分配利润的范围。公司利润分配依据是公司当年合并报表归属于母公司所有者的净利润盈利且母公司累计未分配利润为正。在符合利润分配的条件下，公司原则上每年度进行一次利润分配，公司董事会可以根据公司盈利情况及资金需求状况提议进行中期利润分配，由临时股东大会审议。

公司可以采取现金和/或股票方式分配股利。现金分红优于其他方式，具备现金分红条件的，应当优先采用现金分红进行利润分配。公司在经营情况良好且董事会认为公司股票价格与公司股本规模不匹配、发放股票股利有利于公司全体股东整体利益时，在满足《公司章程（草案）》约定的现金分红具体条件的前提下，可以采取股票股利进行利润分配。

（二）报告期期初至本招股说明书签署日股利分配情况

根据公司 2016 年 3 月 21 日股东大会决议，公司以 2015 年末注册资本为基数，向全体股东派发现金股利人民币 4,000.00 万元。

根据公司 2017 年 5 月 25 日股东大会决议，以公司现有股本 107,790,000 股为基数，以资本公积转增股本，向全体股东每 10 股转增 3 股，共计转增股本 32,337,000 股（每股面值 1 元）；以未分配利润向全体股东每 10 股派发现金红利 2.00 元，送红股 1 股，共计转增股本 10,779,000 股（每股面值 1 元）。

（三）本次发行前滚存利润安排

根据公司 2019 年第二次临时股东大会决议，若本次股票发行成功，则公司在首次公开发行股票前实现的滚存利润，由发行后的全体新老股东按持股比例共同享有。

（四）本次发行后的股利分配政策

具体请参见“重大事项提示”之“八、本次发行上市后的股利分配政策及分红回报规划”。

第十节 募集资金运用

一、本次募集资金概述

（一）本次新股发行募集资金

公司本次拟发行新股 6,004.00 万股，募集资金总额将根据发行时市场状况和询价的情况予以确定。本次发行新股的实际募集资金扣除发行费用后，全部用于公司主营业务相关的项目。

（二）本次募集资金拟投资项目情况

经公司 2019 年第二次临时股东大会审议通过，公司本次公开发行股票所募集资金将用于以下项目：

单位：万元

序号	项目名称	项目总投资	拟投入募集资金	建设期
1	电梯智能制造项目	26,732.00	26,730.00	3 年
2	技术研发中心和实验室建设项目	4,069.00	4,060.00	4 年
3	营销维保服务网络升级项目	3,685.00	3,680.00	4 年
合计		34,486.00	34,470.00	-

若本次发行扣除发行费用后的募集资金净额少于上述项目募集资金拟投入总额，公司董事会可根据项目的实际需求，对上述项目的募集资金投入顺序和金额进行适当调整，募集资金不足部分由公司自筹解决。在本次发行募集资金到位之前，公司将根据募集资金投资项目进度的实际情况以自筹资金先行投入，并在募集资金到位后按照相关法律法规规定的程序予以置换。

（三）本次募投项目备案及环评情况

本次发行募集资金拟投资项目获得备案及取得的环评批复的具体情况如下表所示：

序号	项目名称	备案文号	环评批文号/备案号
1	电梯智能制造项目	吴江发改备[2019]7 号	吴环建[2019]137 号
2	技术研发中心和实验室建设	吴江发改备[2019]8 号	201932058400000564
3	营销维保服务网络升级	吴江发改备[2019]6 号	201932058400000936

注：根据《中华人民共和国环境影响评价法》（2018 年修订）第二十二条规定，环境影响登记表实行备案管理，无需审批。本次募投项目中的技术研发中心和实验室建设及营销维保服务网络升级为非生产性项目，已按规定填报环境影响登记表及履行备案程序。

（四）募集资金专项存储制度的建立及执行情况

公司第一届董事会第十七次会议及 2018 年第三次临时股东大会，审议通过了修订《通用电梯股份有限公司募集资金管理制度》，对募集资金专项存储、使用、管理与监督进行了规定。公司将按照《通用电梯股份有限公司募集资金管理办法》及中国证监会、深圳证券交易所的相关规定使用募集资金。

（五）董事会对募集资金投资项目的可行性分析意见

董事会认为本次募集资金投资项目是对现有业务体系的发展、提高和强化，根据公司发展战略及市场需求预测，募集资金投资项目与公司现有经营规模、财务状况、技术水平和管理能力相适应，符合国家产业政策、环保政策以及其他相关法律、法规的规定。

本次募集资金投资项目的实施极大提高了公司电梯关键部件制造能力及智能制造水平，并有效提升产能以及提高公司自主创新能力，完善产品结构，进一步增强公司在规模和技术创新方面的优势，不断增强公司的核心竞争力和盈利能力。具体分析如下：

1、募集资金投资项目与公司现有经营规模相适应

截至 2018 年 12 月 31 日，公司资产总额为 65,112.63 万元，公司具备管理较大规模资产及较大项目投资的经验 and 能力。同时本次募集资金投资项目是在公司现有主营业务的基础上扩充产能及提高智能制造水平的需要，与公司现有产品面向同一客户群体和目标市场，可以共享市场、客户等渠道资源。公司有能力支撑本次募集资金投资项目的实施及后续运营，与公司现有的生产经营水平相适应。

2、募集资金投资项目与公司现有财务状况相适应

报告期内各期末，公司资产总额分别为 42,044.65 万元、58,933.29 万元、65,112.63 万元，净资产分别为 16,283.27 万元、34,903.63 万元、41,213.55 万元。报告期内，公司营业收入分别为 37,791.38 万元、38,998.02 万元、47,906.58 万元，净利润分别为 5,759.24 万元、5,341.99 万元、6,284.66 万元。公司盈利能力良好但资产规模有待进一步提高，募集资金到位后能够增加公司净资产规模，有利于增强公司盈利能力，募集资金投资项目与公司财务状况相适应。

3、募集资金投资项目与公司现有技术水平相适应

发行人作为高新技术企业、科技型企业和创新型企业，自成立以来专注于电梯、自动扶梯、自动人行道的产品研发、设计、制造、销售、安装、改造及维保业务，积累了丰富的技术经验，具备较强的技术水平及研发实力。目前公司已获得授权专利 61 项，公司依托现有的成熟工艺技术，大大降低了募集资金投资项目的技术风险，项目的不确定性因素得到有效控制。另外，公司与江南大学、南京工业大学、南京理工大学等多家高等院校、科研单位建立了长期良好的合作关系。公司目前的技术储备能有效支撑未来业务发展及募集资金投资项目的实施。

4、募集资金投资项目与公司现有管理能力相适应

公司对组织架构、管理体系进行科学设计和持续改进，已逐步建立起一套较为健全的公司治理制度和内部控制制度，并应用于公司的运营管理中。随着公司资产规模和业务规模的持续扩大，公司不断引进管理人才，建立了一支专业的管理团队，同时将严格按照上市公司的要求进行规范运作，进一步完善公司法人治理结构。募集资金投资项目与公司管理能力相适应。

因此，董事会认为本次募集资金投资项目将提升研发能力，扩充产能，进一步完善产业链和销售渠道，有利于巩固公司在行业内的竞争地位并进一步提升公司的竞争优势，符合公司的发展战略。

（六）募投项目对发行人独立性的影响

公司本次募集资金投资项目均为现有产业或业务的拓展，且均为公司自主实施。本次募集资金投资项目的实施不会导致公司与控股股东、实际控制人及其投资的其他企业之间产生同业竞争，也不会对公司的独立性产生不利影响。

二、本次发行募集资金投资项目与公司现有业务、核心技术的关系

公司本次募集资金投资项目均围绕于主营业务，从现有业务出发，提升公司的先进产能，增强公司的技术研发能力，提高公司的智能化装备水平，增强公司营销及维保服务实力。

生产能力提升项目的实施，可以使企业在优化产品结构的基础上提升产能，进一步开拓国内外市场。研发能力提升项目的实施，将进一步完善公司的研发体系，有效增强公司的技术和研发优势。本次募投项目建成后，其效益将最终体现在公司研发实力增强、生产技术水平提高、工艺流程改进、营销和维保服务提升、新产品快速投放所带来的生产成本的降低与盈利水平的提升，从而有利于进一步发挥公司技术、产品、客户、品牌和管理资源优势，实现公司业务的整合及协同效应。

三、募集资金投资项目的具体情况

（一）电梯智能制造项目

1、项目概要

发行人计划投资 26,732 万元，建设电梯智能制造生产线、装配线、物流线、包装线等，扩大电梯产能。该项目的建设实施将使发行人新增产能 6,000 台/年，并提升电梯关键部件制造能力及智能制造水平，推动发行人电梯产品走向高端市场，增强公司盈利能力，扩大市场占有率，提升发行人品牌知名度和影响力。

2、项目的必要性

（1）解决产能瓶颈，提升生产效率，降低单位成本

近年来，发行人一直保持着良好的增长势头，产销量不断扩大，品牌影响力日益提升，但是由于受到场地与生产设备的制约，难以继续扩大生产规模和提升生产效率。因此，公司急需通过建设新厂区和购置先进的电梯智能制造生产线及相关配套设施解决产能瓶颈，满足日益增长的市场需求。此外，本募投项目的建设还将有利于进一步实现规模效应，降低单位成本，提升公司盈利能力。

（2）提升产品品质，优化产品结构

目前，公司现有的生产设备投入已经不能满足快速发展要求，表现为关键生产设备少、自动化水平不高、车间内部物流时间长等。本募投项目包括各类电梯零部件的智能制造生产线及特殊电梯制造专用柔性生产线，不仅可以极大提升满足用户个性化需求能力，为生产中高端电梯创造必要的制造条件，优化公司产品结构，同时通过智能化加工实现智能生产自动检测，对电梯零部件加工过程实时进行质量控制，明确关键质量控制点，从而提升产品品质。

3、项目的可行性

（1）我国经济的持续稳定发展

电梯市场的发展以宏观经济的稳定发展为基础，我国正处于城镇化和工业化时期，作为全球重要的新兴市场，国民经济保持平稳较快增长，根据国家统计局发布的国民经济和社会发展统计公报，2018 年我国国内生产总值首次突破 90 万亿元，达到 90.03 万亿元。固定资产投资金额较大，建筑业、工业、采掘业、交通运输和能源领域等保持较好的发展势头。我国拥有稳定的社会环境和庞大的消费市场，在稳中求进的政策下，预期我国仍将保持稳定的发展态势，进一步推进城镇化和工业化进程，为本行业发展提供坚实基础。

（2）既有建筑加装电梯呈现快速增长态势

建设部 1987 年颁布的《住宅建筑设计规范》规定：（含 7 层）以上或高度超过 16 米的住宅必须安装电梯。目前该设计规范对 6 层以下的低层住宅不要求加装电梯的规定已经不适应人们日益增长的现实需求，特别是在城市老龄化人口日

益增多的情况下，老年人出行难、上下楼难等老龄社会问题日渐突出。

2019年2月，住房和城乡建设部发布了《关于<城乡给水工程项目规范>等38项住房和城乡建设领域全文强制性工程建设规范公开征求意见的通知》（以下简称“通知”），该《通知》中的《住宅项目规范》（征求意见稿）及《非住宅类居住建筑项目规范》（征求意见稿）分别提出“4层及4层以上住宅建筑，或住户入口层楼面距室外设计地面的高度超过9米的新建住宅建筑应设电梯。每个设置电梯的居住单元应至少设有1台可容纳担架的电梯；12层及12层以上的住宅建筑，每个居住单元设置电梯不应少于2台，其中设置可容纳担架的电梯不应少于1台”、“四层及四层以上的宿舍或居室最高入口层楼面距室外设计地面的高度大于9m时，应设置电梯，且至少设置一部无障碍电梯；3层及3层以上旅馆类居住建筑应设乘客电梯，且至少一台应为无障碍电梯；照料设施类居住建筑二层及以上楼层应设电梯”。如上述规定获得批准通过，在提高新增建筑电梯需求的同时，将极大拉动既有建筑加装电梯的市场的需求。

根据中国电梯协会统计，我国未加装电梯的既有建筑众多，预估大约有5000万户住宅符合加装条件，加装市场总量预计在250万台以上，需求空间巨大。随着国家对既有建筑加装电梯的大力支持，各地既有建筑加装电梯的政策文件陆续出台，广东、福建、北京、上海等多个省市已经发布实施了既有住宅增设电梯的相关指导意见。北京、上海、厦门等城市为加装电梯提供财政补贴，减少行政审批环节，以提高加装效率，将使加装电梯市场获得迅速发展。

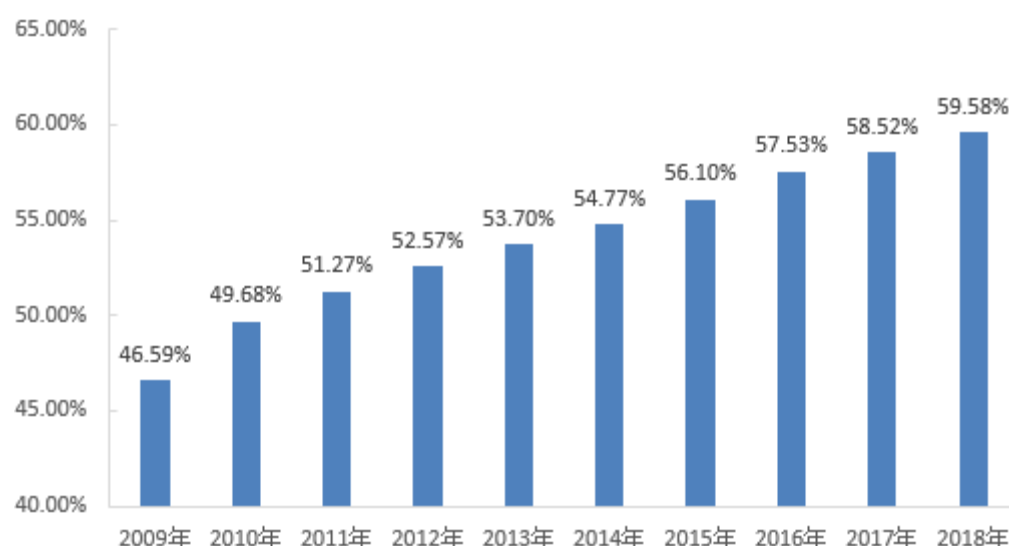
（3）新型城镇化建设将继续带动电梯需求

国家统计局公布的2018年宏观经济数据显示，从城乡结构看，截至2018年末，我国城镇常住人口83,137万人，比上年末增加1,790万人，城镇人口占总人口比重（常住人口城镇化率）为59.58%，比上年末提高1.06个百分点，新增城镇人口将会持续拉动城镇建筑市场。“十三五”时期是我国全面建设小康社会的关键时期，城镇化发展仍然是提升经济质量的主要动力，随着未来我国城镇化水平的持续提高，必将拉动电梯需求的持续增长。

尽管我国电梯产量近年来保持持续增长，但国内电梯的市场需求远未达到饱和的程度，仅从新型城镇化建设方面来看，我国目前的城镇化率还远未达到发达

国家的水平，因此电梯需求市场仍然有巨大空间。

此外，虽然国家对房地产市场进行了宏观调控，但是保障性住房、廉租房、安居房等房屋建设的规模仍然非常巨大，电梯的需求量将继续增长。2009 年至 2018 年中国城镇化率情况如下：



数据来源：国家统计局。

（4）城镇棚户区、城中村和危房改造工程带动电梯需求

棚户区改造是我国政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项重大民心工程。2016 年国务院发布了《关于深入推进新型城镇化建设的若干意见》（国发〔2016〕8 号），在《国家新型城镇化规划（2014—2020 年）》实施基础上进一步提高城镇化质量，要求全面提升城市功能，加快城镇棚户区、城中村和危房改造，围绕实现约 1 亿人居住的城镇棚户区、城中村和危房改造目标，实施棚户区改造行动计划和城镇旧房改造工程，推动棚户区改造与名城保护、城市更新相结合，加快推进城市棚户区和城中村改造，有序推进旧住宅小区综合整治、危旧住房和非成套住房改造，将棚户区改造政策支持范围扩大到全国重点城镇，随着这些工程项目实施，给电梯市场增长带来了新的驱动力。

根据 2019 年 3 月 5 日在第十三届全国人民代表大会第二次会议上发布的《政府工作报告》，2018 年度我国共改造棚户区住房 620 多万套、农村危房 190 万户。在此基础上，《政府工作报告》更是明确提出要继续推进保障性住房建设和城镇棚户区改造，保障困难群体基本居住需求；要大力进行改造提升，更新水电路气

等配套设施，支持加装电梯，健全便民市场、便利店、步行街、停车场、无障碍通道等生活服务设施。

未来几年，城镇棚户区、城中村和危房改造工程的持续推进及政府对包括电梯等生活服务设施建设的大力支持必将进一步拉动对电梯的需求。

（5）医院、学校等公共建筑设施增长及大湾区、雄安新区等城市群规划带动电梯需求

我国经济的快速增长，城市化与城市发展促进了城市公共建筑设施的大发展，代表城市功能的各种公共建筑设施如机场、轨道交通、商场、宾馆、医院、学校、写字楼、体育场馆等不断增多，这就需要大量的直梯、扶梯和自动人行道与之配套。

目前，我国的公共设施的人均数量、规模与发达国家相比差距较大，城市功能设施距离人们日益增长的需求仍存在一定差距。随着我国城市化的进一步发展及公共建筑设施的建设，未来对电梯需求仍将继续增长。

我国“十三五”国民经济发展规划中，要求重点建设和谐社会、生态社会、环境友好型社会，不断满足人们日益增长的新需求。近年来，政府部门大力推动各大中心城市建设、城市群建设等各类基础设施建设，以雄安新区、粤港澳大湾区、长三角一体化及成渝地区等为代表的城市建设持续推进，承担城市功能的公共服务设施也随之不断增长。公共建筑设施的增长对电梯等配套设施保持了旺盛的需求，目前已经成为电梯企业的重点竞争领域。

（6）城市轨道交通建设拉动电梯需求

随着中国新型城镇化的推进，我国各大城市的高铁、地铁、轻轨等轨道交通项目的建设迎来了快速增长；作为轨道交通建设的重要配套设施，电梯的需求也随之增长。轨道交通电梯采购具有数量多、金额高的特点，受到电梯厂商的广泛关注。

根据中国城市轨道交通协会发布的《城市轨道交通 2018 年度统计和分析报告》，据不完全统计，截至 2018 年末，我国轨道运营总里程达 5761.4 公里。2018 年度，中国内地有 53 个城市开工建设轨道交通，共计在建城市轨道交通 258 条，

在建线路长度达 6,374 公里。与此同时，截至 2018 年末，中国大陆地区在建线路可研批复投资额累计达到 42,688.5 亿元。2018 年共完成建设投资 5,470.2 亿元，同比增长 14.9%。轨道交通建设的快速增长必将给电梯行业创造广阔的发展空间。



数据来源：中国城市轨道交通协会。

3、项目建设内容

（1）投资概算

本项目总投资 26,732 万元，主要用于生产厂房及配套设施的建设、购置专业生产设备，具体构成如下：

序号	项目投资构成	投资金额（万元）	占比
1	土建工程和安装工程	9,096	34.03%
2	设备及软件投资	9,919.5	37.11%
3	工程建设其他费	759.5	2.84%
4	预备费	1,186	4.44%
5	铺底流动资金	5,771	21.59%
总计		26,732	100.00%

本项目主要生产设备采购重点考察生产效率、节能环保等方面，选用国际国内先进设备及软件，总投资 9,919.5 万元，拟购置的主要设备及软件（同类设备或软件合计采购总额超过 50 万元的）如下：

序号	设备名称	数量（台/套）
1	智能化调度、监控、指挥中心	1
2	激光切割机	3
3	智能化仓库及物流仓储信息系统	1
4	桥式起重机	26
5	数控（智能）折弯机	10
6	生产状态数据显示屏	12
7	智能焊接机械手	7
8	AGV 自动搬运小车	29
9	上料塔库	3
10	折弯机械手	8
11	智能搬运机械手	6
12	数控折弯机	8
13	光纤激光自动上下料系统	4
14	质量检验系统	17
15	智能装配机械手	4
16	智能攻丝机械手	4
17	生产线智能管理系统	20
18	搬运机械手	7
19	数控冲床（VT300）	2
20	数控冲剪机	1
21	模拟检测试验系统	2
22	智能浸漆设备	1
23	数控折弯机（3.1 米）	5
24	自动涂胶机	3
25	自动扶梯装配流水线	2
26	门板铆接机	2
27	数控剪板机（3 米）	4
28	梯级链条自动上线装置	4
29	数控冲床(VT500)	1
30	自动喷漆线	1
31	PMT 振动仪	25
32	自动清洗设备	1

序号	设备名称	数量（台/套）
33	数控折弯机（4.1 米）	2
34	扶梯测试运转系统	2
35	扶梯装配龙门工装	2
36	多模块质量检验系统	3
37	冲孔剪切	5
38	玻璃上线装置	2
39	普通冲床（80 吨）	5
40	激光垂准仪	25
合计		270

（2）项目主要内容

本项目在江苏省苏州市吴江区七都镇港东开发区进行规划建设，项目立项时已经付清土地款，目前已取得用地规划许可，其主要实施内容如下：

序号	建设内容
1	建设 2.5 万平方米智能制造厂房，8000 平方米的综合办公楼
2	建设 3 条原材料切割预制生产线
3	建设 2 条门板智能制造生产线
4	建设 1 条具有加工多种规格的电梯钣金件的电梯轿厢的轿壁板智能制造生产线
5	建设 4 条智能化加强筋生产线
6	建设 1 条小门套智能制造生产线
7	建设 1 条电梯层门装置智能制造装配线
8	建设 1 条电梯轿顶智能化生产线
9	建设 1 条电梯轿底智能制造生产线
10	建设 2 条电梯控制柜智能制造生产线
11	建设 2 条电梯门机智能制造生产线
12	建设 1 条电梯曳引机智能制造生产线
13	建设 2 条自动扶梯/自动人行道自动化装配、智能化检测生产线
14	建设 1 条特殊电梯制造专用柔性生产线
15	建设智能化仓库及物流管理系统，实现互联互通的数字化仓储管理
16	建设成智能制造调度、监控、指挥中心，实现智能制造基地运营管理中枢系统
17	购置电梯安装设备与工具

（3）核心技术来源

本募集资金投资项目运用的主要核心技术均为公司自有技术，各技术介绍详见本招股说明书“第六节 业务与技术”相关内容。

（4）主要原材料、辅助材料供应情况

本项目生产所需的原材料及零部件主要为普通钢板、不锈钢、主机、导轨、层门装置、变频器、钢丝绳、门机、安全部件等。绝大部分原材料和零部件为国产材料，市场供应充足，不存在供应问题；部分电子元件、器件需国际采购，国际上生产厂家众多，选择余地大，并且均为一般民用品，不存在政策受限和国际限制出口的问题；另外，公司所在的长三角地区属于国内电梯产业集聚地，配套企业众多，项目所需的其他外协件、外购部件均供应充足。因此，本项目的建设能较稳定地获得原材料和零部件的供应。

（5）环保情况

本项目属于轻污染项目，主要污染物及防治措施如下：

① 废水治理

本项目生产过程中无生产废水，仅产生职工生活污水，经市政污水管网排入苏州市吴江区七都污水处理有限公司处理。

② 废气治理

本项目产生的废气主要为自动涂胶工段产生的有机废气（VOCs）、机械加工过程中切削液挥发产生的有机废气（VOCs）、焊接烟尘及食堂油烟等。其中，自动涂胶工段产生的有机废气主要经集气罩收集，进入活性炭吸附装置处理后通过15米高排气筒排放；食堂油烟经集气罩收集后经油烟净化器净化处理后排放；机械加工过程中切削液挥发产生的VOCs废气由于产生环节较为分散且排放量较小，在车间内以无组织形式排放；焊接烟尘经设备自带的烟尘净化器处理后在车间无组织形式排放。通过车间内设置强排风装置加强通风，无组织排放废气在厂界能达标排放。

③ 固体废弃物治理

本项目产生的固体废弃物主要为机械加工过程中产生的边角料、废切削液、废活性炭，除此之外还有原材料及废切削液、密封胶的废包装材料、生活垃圾等。其中，废边角料、原材料的废包装材料经收集后外售综合利用；废活性炭、废切削液、废切削液及密封胶的包装材料交由有资质的单位进行处置。

④ 噪声治理

本项目的噪声源主要是各种设备的噪声，噪声特性为机械、振动噪声。根据本项目噪声源特征，选用先进的低噪声设备；大型设备的底座安装减振器，风机进出口安装消声器，优化车间平面布置、厂房的围护结构进行隔声、减振处理，可保证项目厂界噪声达到《工业企业厂界环境噪声排放标准》（GB12348-2008）中2类标准。

（6）项目实施计划及实施情况

本项目按照3年建设投产规划，以季度为安排实施，预计第三年将实现50%的产能，第四年达到100%产能，完成项目全部投产的建设任务。本项目具体进度见下：

序号	时间安排 (季)	Q1	Q2	Q3	Q4	Q5	Q6	Q7	Q8	Q9	Q10	Q11	Q12
1	项目可行性研究												
2	智能制造 厂房设计												
3	初步工艺 方案设计												
4	智能制造 厂房建设												
5	工艺设计 方案评审												
6	工艺设计 最终确认												
7	外购设备 询价分析												
8	外购设备 采购设计 确认												
9	智能制造 控制网络 设计												
10	智能加工 设备、生												

序号	时间安排 (季)	Q1	Q2	Q3	Q4	Q5	Q6	Q7	Q8	Q9	Q10	Q11	Q12
	产线制造												
11	生产线加工设备安装培训												
12	生产线的工装设计制造												
13	各条智能制造生产线调试												
14	样机测试												
15	小批量试制生产												

按照项目实施进度分步投入资金，从第 T 年开始建设投入 30% 资金，第 T+1 年投入 50% 资金，第 T+2 年投入 20% 资金，在三年建设期内完成全部固定资产投资 20,961 万元。第 T+3 年投入铺底流动资金，本项目开始进入达产运营阶段。项目资金使用计划如下：

项目	金额（万元）	T	T+1	T+2
建筑工程费用	9,096.00	2,729.00	4,548.00	1,819.00
设备投资	9,919.50	2,976.00	4,960.00	1,984.00
工程建设其他费	759.50	228.00	380.00	152.00
预备费	1,186.00	356.00	593.00	237.00
合计	20,961.00	6,288.00	10,481.00	4,192.00

（7）项目效益测算

预计项目达产后年均新增销售收入 70,983 万元，年均新增净利润 7,263 万元（按照 25% 所得税税率测算）。

（二）技术研发中心和实验室建设

1、项目概要

发行人计划投资 4,069 万元，购置先进的研发设备及开发设计软硬件、扩大技术研发人才队伍，加强产学研合作研究，开发各类电梯、扶梯及其部件系列新

产品并研发电梯安装新技术、电梯运行物联网监控技术、电梯信息化管理技术等信息化技术，建成国家认可实验室，为公司在产品选型设计、工艺改进创新、节能产品研发、产品性能检测等方面提供与公司业务发展相适应的高效技术创新平台。

2、项目的必要性

（1）电梯行业的技术发展趋势对电梯企业的研发投入提出了更高的要求

目前，电梯技术总体发展趋势以提高安全性、可靠性、高效率运输、多功能控制模式、维修方便、节能环保、绿色生态等为主，对电梯企业提出了更高的要求。国际知名电梯企业具备先发优势，几十年甚至上百年的技术积累使其整体技术实力远高于国内电梯企业水平并占据国内中、高端市场的主要份额。国内电梯企业则在低端产品领域同质化竞争严重，利润空间日趋减小，而在中、高端市场获取一席之地则需要企业具有较强的技术研发能力、工业设计能力和产品创新能力，需要内资品牌电梯企业加大科技投入，快速提升研发能力、制造水平及服务能力，逐步缩短差距，实现快速发展。

（2）公司现有研发人员不足

随着发行人业务的不断拓展，公司现有研发人员已不能满足公司业务发展的需要。公司现有技术人员主要分布在技术部生产工艺技术管理、安装调试工程服务、维修技术指导、招投标技术服务等重要技术岗位。目前公司研发部门承担任务较重，研发人员数量明显不足、专业领域存在缺口，成为制约公司发展的重要因素。为此，公司需要提前布局引进高端技术人才，充实研发力量，以满足公司发展的需要。

（3）公司现有研发设备不足

科技进步日新月异，技术研发手段也在不断提升，技术研发工作需要不断更新相关研发设备，开发新技术。按照公司未来技术研发任务规划，公司现有的设计应用软件、实验仪器仪表等研发设备的配备数量、运行效率已经不适应新的研发工作要求，急需更新、重新添置相关设备，进一步提高技术研发质量和工作效率。

（4）获得专业机构实验室认可，提升产品检测能力，降低认证成本

中国合格评定国家认可委员会（CNAS）是由国家认证认可监督管理委员会批准设立并授权的国家认可机构，统一负责对认证机构、实验室和检查机构等相关机构的认可工作。通过该机构的实验室认可后，企业即具备了按相应认可准则开展检测和校准服务的技术能力，并可在认可的范围内使用 CNAS 国家实验室认可标志和 ILAC 国际互认联合标志，获得签署互认协议方国家和地区认可机构的承认，有利于企业增强市场竞争能力，提高品牌知名度。

3、项目的可行性

（1）发行人拥有深厚的研发实力和丰富的研发成果

发行人在电梯行业深耕多年，具有深厚的研发实力与丰富的研发成果。截至本招股说明书签署日，作为高新技术企业，公司分别获得江苏省工程技术研究中心、江苏省电梯一体式控制系统工程技术研究中心、苏州市工程技术研究中心、苏州市级企业技术中心与省级企业技术中心等认定，研发的 TKJS 曳引式乘客电梯、一体式控制观光电梯、TBJ5 型曳引式循环通风性医用病床电梯、TKJS 曳引式高稳定性载货电梯、具有循环通风功能的曳引式 3200KG 高负载安全缓冲性高速电梯、小角度自动扶梯等产品均被认定为高新技术产品。

（2）公司的研发团队注重产学研交流

公司分别与江南大学、南京工业大学、南京理工大学等多家高等院校、科研单位长期保持良好的合作关系，进行人才培养、科学研究、技术转化与项目研发合作，充分发挥学校的专业理论知识、学术氛围和实验条件，提升公司技术队伍的整体水平。公司与上述院校、科研单位的成功合作，增强了公司的研发能力，也为公司扩建创新研发中心打下了坚实的基础。

4、投资方案

本项目计划总投资 4,069 万元，建设地点位于江苏省苏州市吴江区七都镇港东开发区，总体情况如下：

序号	投资项目	金额（万元）	比例
1	研发设备费	96.00	2.36%
2	研发软件费	489.00	12.02%
3	实验仪器设备费	885.00	21.75%
4	新技术新产品研发费	1,619.00	39.79%
5	研发人才引进费	800.00	19.66%
6	知识产权保护费	180.00	4.42%
合计		4,069.00	100.00%

（1）研发方向

本项目主要研发方向如下所示：

序号	项目名称	应用领域	研发目标/技术特点
1	无机房直角开门电梯	垂直电梯	综合采用新型永磁同步内转子曳引主机、交流变频驱动技术、全新的对角轿架工艺和轿底工艺，以确保轿厢遇到偏载情况下电梯的稳定性和舒适性；优化电梯结构，采用全新的斜壁轿厢的制造和安装工艺，省去机房空间的同时，提高井道的利用率，适用于楼况复杂的旧楼加装领域和大型复杂的商业楼宇
2	新型防爆电梯	垂直防爆电梯	采用高效曳引机和交流变频控制拖动系统，优化的轿厢制造方式和轿厢架承载方式，保证防爆电梯的稳定性和可靠性；采用特殊防爆技术，保证电梯的防爆能力
3	新型防撞门机	垂直电梯	采用永磁交流同步驱动技术，其门滑板上下端分别设置特殊的固定导向装置及安全防护保持装置，相对于传统门机，该新型防撞门机具备更加优良的防跳、防脱、防撞性能，安全性能更高，可满足未来要求更高的 GB7588-2003《电梯制造与安装安全规范》第二号修改单
4	新型电梯门防扒装置	垂直电梯	在原有异步变频门刀技术的基础上进行优化和改进，并设置特殊的防护钩防止轿门被扒开，避免在电梯故障时/停电 因乘客拉动轿门造成的坠落井道或剪切事故；相对于其他电梯门防扒装置，其故障率更低且易于安装，适合老旧电梯更新改造领域
5	高舒适型高速电梯	高速电梯	综合采用新型永磁同步主机和交流变频驱动技术、电梯能量回馈技术、新式的轿厢滚动导靴及全新的轿厢导向轮减震系统，使用带抗流功能的新型轿壁，相对一般高速电梯更加稳定、节能，确保在电梯高速运行的同时，提升乘客的乘坐体验
6	双层轿厢技术	乘客电梯	采用新型的双轿厢距离调节机构，由顶部电机、中部连接锁定机构底部减震机构构成，可在一定范围内自由调节上下两层轿厢之间的距离；产品使用步进电机可精确调节轿厢距离，中部的连接锁定机构可使得轿厢在调节距离时保持匀速，保证乘客的乘坐体验
7	双层轿厢控制技术	乘客电梯	采用先进的高性能矢量控制技术，充分发挥调节电机的性能，通过特殊的编码器采集和精确调节轿厢间距，采用独特的分层信号收集处理系统，以分析和处理不同楼层的信号，保证电梯的高效运行
8	无机房重载货梯	载货电梯	采用新式的永磁同步主机和交流调频调压控制技术，通过对公司原有载重 3000KG 无机房货梯的结构进行进一步优化，将额定载重提升至 5000KG。在电梯曳引系统中加入补偿系统，以确保该重载货梯拥有足够的曳引能力，在高载重量情况下安全可靠
9	无底坑家用电梯	家用电梯	采用新型超薄型轿架结构，轿底使用高强度材料以保证其强度的同时降低底坑深度要求，安全钳及轿厢导靴均隐藏于轿厢直梁内，底坑深度达 150mm 以上即可满足安全要求
10	微型加装电	乘客电梯	采用微型轿厢架和对重架结构，大大降低电梯加装对井道宽度和深

序号	项目名称	应用领域	研发目标/技术特点
	梯技术		度的要求；采用折叠式门机结构，使占用井道空间较大的门机和层门的宽度大幅缩小。拟研发的该种加装电梯在井道宽度、深度方面的要求极低，可媲美部分家用电梯，适合安装空间有限的旧楼加装电梯项目

（2）实施进度

本项目建设期为4年，具体进度规划如下：

序号	实施内容	项目实施计划			
		T年	T+1年	T+2年	T+3年
1	试验设备选型调研				
2	试验设备采购				
3	试验设备安装基础施工				
4	研发软硬件采购				
5	研发网络建设				
6	办公设施及软件购置				
7	国家认可实验室建设				
8	技术人员招聘与培训				
9	产学研合作项目制定				
10	技术研发新产品设计				
11	中长期技术项目规划				

本项目投资进度计划从T年至T+3年分为10%、30%、50%、10%的比例，完成全部投资。具体进度规划见下表：

单位：万元

序号	投资内容	项目实施计划				合计
		T年	T+1年	T+2年	T+3年	
1	研发设备费	9.60	28.80	48.00	9.60	96.00
2	研发软件费	48.90	146.70	244.50	48.90	489.00
3	实验仪器设备费	88.50	265.50	442.50	88.50	885.00
4	新技术新产品研发费	161.90	485.70	809.50	161.90	1,619.00
5	研发人才引进费	80.00	240.00	400.00	80.00	800.00
6	知识产权保护费	18.00	54.00	90.00	18.00	180.00
合计（万元）		406.90	1,220.70	2,034.50	406.90	4,069.00

（3）人员安排

随着业务的不断拓展，发行人目前的研发人员数量及专业结构已经不能满足公司的技术研发要求，本项目拟引进 40 名机械制造自动化、工业电气自动化及计算机软件领域的高端技术人才，充实研发队伍，增强公司技术研发能力。

（4）设备购置

根据公司未来技术研发任务需求，发行人现有的研发实验仪器、仪表的数量、计量精度及应用软件的数量配备、运行效率、计算功能等指标，已经不能适应研发工作要求。本项目拟更新、购置先进的研发试验设备、应用开发软件及网络传输软件，进一步提高技术研发质量和工作效率。

本项目拟购买研发所需的实验仪器及软硬件的具体情况如下：

序号	投资内容	数量（台/套）
一、实验仪器设备投入		
1	材料分析仪	1
2	弹簧疲劳测试机	1
3	主机试验台	1
4	钢丝绳试验机	1
5	加速度测试仪	10
6	限速器测试仪	1
7	试验塔工作电梯改造	3
8	粉尘试验箱	1
9	淋雨试验箱	1
10	快速温度变化试验箱	1
11	扶梯梯级间隙测试仪	1
12	电梯层门门锁耐久试验台	1
13	电梯层门门锁综合性能试验台	1
14	电梯开关耐久试验台	1
15	电梯曳引机试验台	1
16	电梯曳引机制动器性能试验台	1
17	旋转编码器性能试验台	1
18	自动扶梯滚轮试验台	1

序号	投资内容	数量（台/套）
19	超常规电梯试验架	3
合计		32
二、设计开发软件及硬件投入		
1	浩辰 CAD2018	50
2	Solidwors2018	16
3	Ansys15.0	2
4	Photoshop	4
5	3Dmax2017	2
6	预留软件升级费	-
7	台式电脑	40
8	移动工作站	8
9	笔记本电脑	10
10	操作系统	50
合计		182

5、环境保护

本项目为企业技术中心升级建设项目，不涉及生产业务，不产生有影响的污染源和污染物。

6、项目效益

本项目不直接生产产品，其效益将从公司研发新产品和提供技术支撑服务中间接体现。通过本项目的实施，将增强公司的自主创新能力，加快科技成果的转化步伐，不断提高产品的技术含量和技术竞争力，为公司规划中的新产品开发项目提供有力支持，通过公司产品的提升和创新间接获取市场利润，使公司不断提升核心竞争力。

（三）营销维保服务网络升级

1、项目概要

发行人计划投资 3,685 万元，新建扩建营销和维修保养服务的分公司和营销服务中心 37 个，其中新建分公司 6 个，将现有部分营销服务中心扩建为 12 个分

公司，新建营销服务中心 19 个，以及在公司总部建设电梯新成果展示厅，培训营销、维保人才，建立起适应公司未来发展和满足客户日益增长需求的营销维保服务体系。

2、项目的必要性

（1）建设营销维保服务网络消化新增产能

发行人本次募集资金投资的“电梯智能制造项目”投产后，公司将新增电梯年产能 6,000 台，更需要一支强有力的营销队伍。本项目将在现有营销维保网络基础上进一步新建扩建分公司、营销服务中心等营销网点，升级公司营销维保服务体系，以“互联网+营销服务”手段提高运行效率，促进市场开拓，充分消化新增产能。

（2）电梯后市场的发展及监管法规、标准的要求亟需电梯制造企业提高维保服务能力

一方面，在我国电梯保有量大幅增加和老旧电梯数量逐年增多的背景下，以维修、改造为特征的电梯后市场已经成为电梯企业持续发展的重要战略资源。电梯企业的主要任务不再局限于新梯销售及安装，更重要的是提供后期的维护保养、应急故障排除及提供系统解决方案服务。另一方面，电梯行业相关法规、标准的监管要求也在不断提高。2014 年 1 月实施的《特种设备安全法》要求电梯制造企业实施“一条龙”式服务，明确由电梯制造企业承担产品质量的主体责任。2017 年 1 月国家质检总局发布的 TSG T5002-2017《电梯维护保养规则》则对电梯故障排除的响应时间及响应速度提出了严格要求，特别是涉及到困人故障，在直辖市或者设区的市维保单位人员抵达所维保电梯所在地实施现场救援的抵达时间不超过 30 分钟，其他地区一般不超过 1 小时。面对激烈的市场竞争和不断提高的监管要求，电梯制造企业走综合型服务的营销之路、实现均衡发展已是势在必行。目前主流电梯制造企业积极推进服务产业化，纷纷建立以营销维保服务为主导的服务网络，网络建设由原来的大中型城市向中小城市延伸。

本项目建成后，在扩大营销网络的同时将带动后市场服务的网络化和本地化，缩短服务响应时间，促进公司从制造向“制造+服务”经营模式转型，有效提升客户对公司产品和服务的满意度，进而提高公司市场占有率及综合盈利能力。

3、项目的可行性

（1）公司具备健全的营销网络体系基础

经过多年探索，公司在营销方式、人才培养、和安装维保上均已经形成了较为成熟的体系，同时，公司不断完善营销网络，通过直销、经销等方式，积极发展国内外市场，在国内外均拥有一批忠诚度较高的紧密合作伙伴，形成了覆盖面较广的营销网络体系。本项目新增的营销维保网络主要是基于满足市场深化和细化的需要，以进一步完善和扩大营销维保网络覆盖。因此，公司相对健全的营销网络降低了新设营销维保网点市场开拓的风险，是本项目实施的基础。

（2）发行人具备充足的自产电梯保有量且新增产能可观

在电梯维保方面，如价格水平与第三方服务单位无明显劣势，基于电梯制造企业对产品性能有更深入和细致的了解、可提供更加及时和优质的服务等方面的考虑，客户通常会优先选择由电梯制造企业直接负责电梯维保。经过多年的发展，公司自产电梯保有量已有较大规模，但自维保数量相对自产电梯总量尚有很大差距，若能配备足够的维保和技术人员，并制定具有市场竞争力的收费标准，公司维保业务将具有顺利开展的基础。同时，本次募集资金投资的“电梯智能制造项目”的产能释放也为本项目的顺利实施提供了可行性。

4、项目建设内容

（1）投资概算

本项目总投资 3,685 万元，建设 6 个新的分公司，扩建 12 个分公司，新建 19 个营销服务中心，以及新建总部的电梯营销参观展示厅和客户体验中心等，具体情况如下：

项目名称	数量（个）	单价（万元）	合计金额（万元）	备注
新建分公司	6	116.00	696.00	销售、维保职能
扩建分公司	12	96.00	1,152.00	销售、维保职能
新建营销服务中心	19	55.00	1,045.00	销售、维保职能
新建电梯营销展示厅	1	408.00	408.00	客户体验中心
营销维保人员培训	-	-	384.00	-
合计			3,685.00	-

（2）项目主要内容

①新建分公司及将营销服务中心扩建为分公司

本项目拟在华北大区、华南大区、西北大区 and 西南大区 4 个经营大区分别设立分公司和营销服务中心，升级营销维保服务网络。在条件比较成熟的地区新建 6 个分公司：太原分公司、南京分公司、长沙分公司、昆明分公司、南宁分公司、重庆分公司；同时在原有营销服务中心的基础上改建扩建为沈阳、哈尔滨、济南、石家庄、贵阳、南昌、福州、乌鲁木齐、兰州、西安、武汉、郑州 12 个分公司。新建、扩建一个分公司主要投资内容如下：

单位：套、台

序号	项目名称	数量
1	办公用房租赁	1
2	办公设备	1
3	技术支持软件 CAD	4
4	配件库房	1
5	内外部装修	1
6	视频会议室	1
7	办公车辆	1
8	维修服务车	1
9	保养人员用电动车	2
10	维保设备（套）	2
11	检测设备	1
合计		16

②新建营销服务中心

本项目拟建设 19 个营销服务中心，分布在华北大区、华南大区、西北大区、西南大区内，新建营销服务中心所在城市有：长春市、北京市、菏泽市、青岛市、保定市、雄安新区、天津市，株洲市、遵义市、九江市、厦门市、连云港市、喀什市、襄阳市、周口市、呼和浩特市、西宁市、嘉兴市、杭州市，合计营销服务中心为 19 个。新建营销服务中心的主要投资内容如下：

单位：套、台

序号	项目名称	数量
1	办公用房租赁	1
2	办公设备	1
3	内装修	1
4	视频会议室	1
5	维修服务车	1
6	保养人员用电动车	4
7	维保设备（套）	2
8	检测设备	1
合计		12

③新建电梯营销参观展示厅和客户体验中心

本项目新建电梯客户体验中心用于展示电梯整梯、电梯关键部件、电梯物联网、电梯运行管理系统等，以体现公司制造能力、安装能力、维保能力、“互联网+电梯”的服务能力，形成以用户需求为导向的客户体验真实场景，增强用户参观体验感受和产品认可度。

项目	展示产品	数量
乘客电梯类	经济型	2
	标准型	2
	豪华型	2
医用电梯类	标准型	1
	豪华型	1
观光电梯类	标准型	1
	豪华型	1
家用电梯类	普通型	1
	经典型	1
	豪华型	1
自动扶梯类	自动扶梯系列	2
	自动人行道系列	1
既有建筑加装电梯类	侧置系列	1
	后置系列	1
电梯零部件	电梯曳引机	3

项目	展示产品	数量
	电梯控制柜	3
	电梯门机	2
	层门装置	2
	人机界面	20
	多媒体	5
自动扶梯零部件	自动扶梯梯级	10
	自动人行道梯级	10
	扶梯主机	2
	安全装置	10
	驱动链条	2
	扶梯控制柜	2
装修	展厅装修	1
互联网	物联网监控演示	1
	远程维保服务演示	1
	智能制造远程展示	1
合计		93

④新增营销维保人员培训计划

本项目拟新增营销人员 160 人、维修保养人员 80 人，合计新增人员 240 人。新增加人员需要培训相应的专业知识，按照营销、维修保养不同岗位需要进行培训，结合各个分公司和营销服务中心用人情况，有针对性地实施培训计划。

5、实施计划安排

本项目建设时间计划随着电梯智能制造项目、技术研发中心和实验室项目建设同步推进，从第 T 年开始实施，预计到 T+3 年底前完成，投资比例分别是 10%，30%，50%，10%，主要资金在前三年投入完成，实现与电梯智能制造项目紧密配合，协调进步、高效运营。本项目建设及投资进度具体如下：

单位：万元

序号	资金使用	T 年	T+1 年	T+2 年	T+3 年	合计
1	新建分公司	69.60	208.80	348.00	69.60	696.00
2	扩建分公司	115.20	345.60	576.00	115.20	1,152.00

序号	资金使用	T 年	T+1 年	T+2 年	T+3 年	合计
3	新建营销服务中心	104.50	313.50	522.50	104.50	1,045.00
4	新建电梯营销展示厅	40.80	122.40	204.00	40.80	408.00
5	营销维保人员培训	38.40	115.20	192.00	38.40	384.00
6	合计	368.50	1,105.50	1,842.50	368.50	3,685.00
7	比例进度	10.00%	30.00%	50.00%	10.00%	100.00%

6、环境保护

本项目为营销服务网络升级建设项目，不涉及生产业务，不产生有影响的污染源和污染物。

7、项目效益

本项目不直接生产产品，项目实施后会对公司利润产生相应的间接效益。通过本项目的实施，将增强公司的营销能力和“后市场”服务能力，为公司在产品竞争走向服务竞争的行业发展趋势中奠定良好的基础。

四、募集资金运用对公司财务状况和经营成果的整体影响

本次募集资金投资项目与公司现有的主营业务紧密相关，有利于巩固公司的市场地位，强化和拓展公司的核心竞争力，提高公司的盈利水平，将对公司的财务状况和经营成果产生积极影响。

（一）对公司财务状况的影响

本次募集资金到位后，公司净资产和每股净资产将较大增长，公司资产负债率将下降，资金实力和偿债能力将进一步增强，抗风险能力将提高。

（二）对每股净资产的影响

募集资金到位后，公司的总资产规模提升，每股净资产也将出现较大提高，整体的公司资产规模将得到进一步优化，从而为公司不断给股东创造价值奠定良好的基础。

（三）对净资产收益率和盈利能力的影响

募集资金到位后，由于公司净资产规模上升，公司的净资产收益率将短期内出现一定程度的下降；待募投项目建设期完成并逐渐达产后，项目投资收益将逐渐实现，从而提高公司整体的净资产收益率和盈利水平。

（四）本次募集资金投资项目新增折旧摊销对经营成果的影响

公司募集资金投资项目效益测算良好，且其成本及费用中已经考虑了新增固定资产折旧、无形资产摊销等费用。由于募投项目在建设完成后需要试产磨合，投资项目将分年达产，效益逐步显现，在项目建设期内，固定资产折旧、无形资产摊销费用会对公司利润产生一定影响，但随着项目建成并进入收益期，公司盈利水平将迅速提高，上述两项因素对公司经营业绩的影响将逐渐减少。

第十一节 其他重要事项

一、重要合同

重大合同是指发行人及其子公司已签署的正在履行或即将履行的金额在人民币 1,000 万元及以上的重大合同，或者金额虽未达到人民币 1,000 万元但对公司的生产经营、未来发展或财务状况具有重要影响的合同。具体情况如下：

（一）主要销售合同

截至本招股说明书签署日，公司正在履行的重要销售合同情况如下：

单位：万元

序号	客户名称	销售内容	合同金额	签订时间
1	吴忠市住房和城乡建设局	吴忠市 2014 年城市、工矿棚户区改造项目及公共租赁住房项目电梯采购及安装	4,700.00	2015.10.21
2	定陶天诚置业有限公司、菏泽天勤城市建设投资有限公司、菏泽市定陶区城镇化工作领导小组办公室	菏泽市定陶区 2017/2018 年棚改安置房项目电梯采购及安装	4,418.34	2018.9.13
3	中建三局集团有限公司	新疆高铁项目工程电梯、扶梯采购及安装	3,906.38	2015.07.25
4	连云港天乾房地产开发有限公司	同科·汇丰小镇玉兰园、桂花园、玫瑰园电梯采购及安装	3,186.60	2018.06.28
5	比如县人民政府	西藏比如县电梯、扶梯采购及安装	2,979.70	2016.07.22
6	中国有色金属工业第六冶金建设有限公司	盘县 2015、2016 年（团山安置点）城关片区城市棚户区改造项目电梯采购及安装	1,905.70	2019.01.12
7	克拉玛依市昱辰项目管理有限责任公司	克拉玛依医学基地（中心医院改造迁建工程）一期工程电梯、扶梯采购及安装	1,726.66	2018.11.09
8	四川通用电梯有限公司	南充友豪国际家居博览中心项目电梯、扶梯采购	1,496.67	2015.01.28
9	四川通用电梯有限公司	万州友豪项目电梯、扶梯及电梯、扶梯安装采购	1,283.01	2018.05.23
10	安徽飞宇之光机械设备销售有限公司	临泉华安城项目电梯采购及安装	1,111.95	2018.07.18
11	凌海建安地产有限公司	御景天地项目电梯、扶梯采	1,061.30	2018.09.05

序号	客户名称	销售内容	合同金额	签订时间
		购及安装		
12	铜仁惠得置业有限公司	沿河县思州新区花园城、思州广场、崔家村棚改、城市综合体、商务大楼项目电梯采购及安装	1,042.05	2017.04.28
13	汉川市城镇建设综合开发总公司	汉川市七里还建新区项目电梯采购及安装	1,006.70	2015.12.15

（二）采购合同

公司产品由各部件组装装配而成，各部件主要来源于自制件、外购件和外协件。公司自制件的主要原材料为普通钢板、不锈钢、角钢、槽钢、工字钢等；公司外购件主要包括主机、导轨、层门装置、变频器、钢丝绳、门机、安全部件等；公司外协件主要系公司对生产的部分零部件委外进行喷塑等简单工序服务。公司一般与供应商签订原材料采购的框架协议，明确合作意向，在该框架协议的指导下，双方通过后续订单确定供货产品的具体种类、型号、单价、数量、交货时间等内容。

截至本招股说明书签署日，公司正在履行的重要采购框架合同情况如下：

序号	供应商名称	合同标的	签署日期
1	浙江西子富沃德电机有限公司	电梯外购件	2019.01.01-长期
2	苏州金菱电气自动化有限公司	电梯外购件	2018.01.01-2019.12.31
3	无锡龙仁物资有限公司	钢材	2019.01.01-2019.12.31
4	宁波欧菱电梯配件有限公司	电梯外购件	2019.01.01-2019.12.31
5	湖州欧利亚机电科技有限公司	电梯外购件	2018.01.01-2019.12.31
6	无锡嘉仁信金属加工有限公司	钢材	2018.01.01-2019.12.31
7	江苏亨通线缆科技有限公司	线缆	2018.01.01-2019.12.31
8	马拉兹（江苏）电梯导轨有限公司	电梯外购件	2018.01.01-2019.12.31

（三）借款抵押合同

1、借款合同

截至本招股说明书签署日，公司正在履行的重要借款合同情况如下：

单位：万元

序号	合同对方	借款起始日	借款到期日	合同金额	2018年末余额	借款用途	担保方式
1	中国工商银行股份有限公司吴江分行	2018.12.20	2019.12.19	1,000.00	1,000.00	经营周转	抵押
				1,000.00	1,000.00		

2、抵押合同

2017年6月14日，公司与中国工商银行股份有限公司吴江分行签署《最高额抵押合同》（编号：0110200016-2017年吴江（抵）字0115号），担保的最高债权金额为5,886.00万元，担保的主债权期间为2017年6月14日至2020年12月31日，抵押物为公司为位于七都镇安口路北侧的权证编号为“苏（2017）吴江区不动产权第9016480号”的不动产。

（四）银行授信协议

2018年8月7日，公司与招商银行苏州分行签订“512XY2018023485”《授信协议》，招商银行苏州分行向通用电梯提供1,000.00万元授信额度，授信期间为2018年7月18日至2019年7月17日。上述授信协议项下债务由徐志明、牟玉芳提供连带责任保证担保，并与招商银行苏州分行签订“512XY201802348501”和“512XY201802348502”《最高额不可撤销担保书》。上述授信协议项下，通用电梯与招商银行苏州分行签订“512XY201802348503”《担保合作协议》，约定通用电梯申请保函时，无需与招商银行苏州分行逐笔另签担保协议。

（四）其它重大合同

本公司与东兴证券股份有限公司于2019年5月28日分别签署了《保荐协议》、《主承销协议》。根据该等协议，东兴证券股份有限公司作为本次发行

的保荐机构（主承销商），承担本次发行的尽职推荐和持续督导工作，为发行人在境内证券市场发行 6,004 万股人民币普通股股票，本公司依据协议支付东兴证券承销及保荐费用。

二、对外担保情况

截至本招股说明书签署日，发行人不存在正在履行的对外担保合同。

三、重大诉讼或仲裁事项

截至本招股说明书签署日，发行人不存在对财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生较大影响的诉讼或仲裁事项。

截至本招股说明书签署日，发行人的控股股东、实际控制人、控股子公司，以及公司的董事、监事、高级管理人员和核心技术人员不存在作为一方当事人的重大诉讼或仲裁事项。

截至本招股说明书签署日，发行人控股股东、实际控制人最近三年内无重大违法行为。



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

第十二节 有关声明

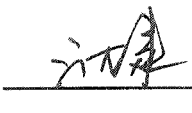
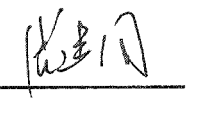
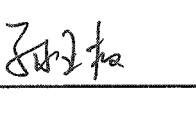
发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本招股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

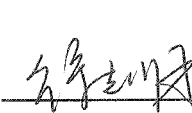

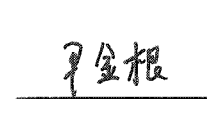

全体董事签字：

 徐志明	 张建林	 尹金根
 顾月江	 孙建平	 孙 峰
 俞雪华	 周 喻	 赵 芳

全体监事签字：

 沈 建	 张建国	 孙正权
--	--	---

全体高管签字：

 徐志明	 张建林	 尹金根
 李 彪		



保荐机构（主承销商）声明

本公司已对招股说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性、及时性承担相应的法律责任。

项目协办人： 卢文军
卢文军

保荐代表人： 覃新林
覃新林

曾冠
曾冠

法定代表人： 魏庆华
魏庆华



保荐机构（主承销商）董事长、总经理声明

本人已认真阅读通用电梯股份有限公司招股说明书的全部内容，确认招股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对招股说明书真实性、准确性、完整性、及时性承担相应法律责任。

总经理： 张涛
张 涛

董事长： 魏庆华
魏庆华



发行人律师声明

本所及经办律师已阅读《通用电梯股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市招股说明书》，确认招股说明书与本所出具的法律意见书和律师工作报告无矛盾之处。本所及经办律师对发行人在招股说明书中引用的法律意见书和律师工作报告的内容无异议，确认招股说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性、及时性承担相应的法律责任。

经办律师：_____
顾海涛

张霞

虞中敏

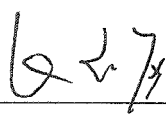
律师事务所负责人：_____
顾功耘



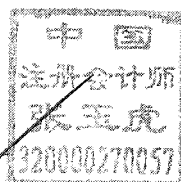
审计机构声明

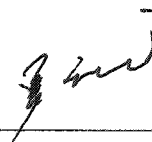
本所及签字注册会计师已阅读招股说明书，确认招股说明书与本所出具的审计报告、内部控制鉴证报告及经本所核验的非经常性损益明细表无矛盾之处。本所及签字注册会计师对发行人在招股说明书中引用的审计报告、内部控制鉴证报告及经本所核验的非经常性损益明细表的内容无异议，确认招股说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性、及时性承担相应的法律责任。

签字注册会计师：



张玉虎





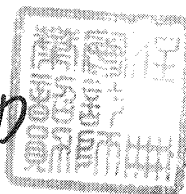
罗文龙



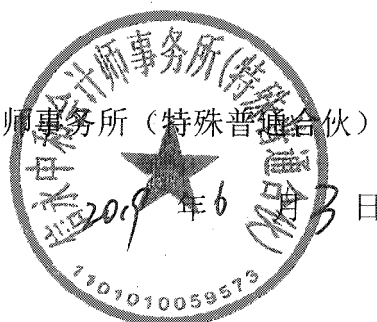
会计师事务所负责人：



叶韶勋



信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）



评估机构声明

本机构及签字资产评估师已阅读招股说明书，确认招股说明书与本机构出具的资产评估报告(中通苏评报字（2016）第 83 号)无矛盾之处。本机构及签字注册资产评估师对发行人在招股说明书中引用的资产评估报告的内容无异议，确认招股说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性、及时性承担相应的法律责任。

签字资产评估师：

资产评估师
潘 康
32020202
潘 康

资产评估师
沈 国 平
32110027
沈 国 平
沈国平

评估机构负责人：

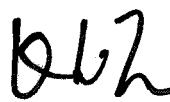
刘公勤
刘公勤



验资及验资复核机构声明

本机构及签字注册会计师已阅读招股说明书，确认招股说明书与本机构出具的验资报告、验资复核报告无矛盾之处。本机构及签字注册会计师对发行人在招股说明书中引用的验资报告、验资复核报告的内容无异议，确认招股说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性、及时性承担相应的法律责任。

签字注册会计师：

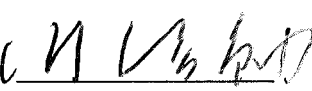

中国注册会计师
张玉虎
320000270057

张玉虎


中国注册会计师
罗文龙
110101365191

罗文龙

会计师事务所负责人：


中国注册会计师
叶韶勋

叶韶勋

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）



验资机构声明

本机构及签字注册会计师已阅读招股说明书，确认招股说明书与本机构出具的验资报告无矛盾之处。本机构及签字注册会计师对发行人在招股说明书中引用的验资报告的内容无异议，确认招股说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性和及时性承担相应的法律责任。如声明人为发行人首次公开发行股票并上市制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，声明人将根据中国证监会或人民法院等有权部门的最终处理决定或生效判决，依法赔偿投资者损失。

签字注册会计师：    
柳志伟 吕晶

会计师事务所负责人： 
朱建弟



立信会计师事务所（特殊普通合伙）

2016年9月3日

第十三节 附件

投资者可以查阅与本次公开发行有关的所有正式法律文书，该等文书也在指定网站上披露，具体如下：

一、附件

（一）发行保荐书（附：发行人成长性专项意见）及发行保荐工作报告；

（二）发行人关于公司设立以来股本演变情况的说明及其董事、监事、高级管理人员的确认意见；

（三）发行人控股股东、实际控制人对招股说明书的确认意见；

（四）财务报表及审计报告；

（五）内部控制鉴证报告；

（六）经注册会计师鉴证的非经常性损益明细表；

（七）法律意见书及律师工作报告；

（八）公司章程（草案）；

（九）中国证监会核准本次发行的文件；

（十）其他与本次发行有关的重要文件。

二、查阅时间及地点

（一）查阅时间

本次股票发行期内工作日：上午 9 点 30 分至 11 点 30 分，下午 14 点至 16 点。

（二）查阅地点

1、通用电梯股份有限公司

地址：江苏省苏州市吴江区七都镇港东开发区

电话：0512-6381 6851

传真：0512-6381 2188

联系人：李 彪

2、保荐机构（主承销商）：东兴证券股份有限公司

地址：北京市西城区金融大街 5 号新盛大厦 B 座 12、15 层

电话：010-66555196

传真：010-66555103

联系人：覃新林、曾冠

（三）招股说明书查阅网址

深圳证券交易所网站：<http://www.szse.cn>

巨潮资讯网：<http://www.cninfo.com.cn>