



通用电梯

NEEQ:839803

通用电梯股份有限公司

**GENERAL ELEVATOR CO.,LTD.**



年度报告

— 2017 —

## 公司年度大事记

一、2017 年 2 月 28 日，公司召开 2017 年第一次临时股东大会，审议通过 2017 年第一次股票发行方案。本次共增发股票 699 万股，募集资金人民币 22,368,000.00 元。2017 年 8 月 8 日，公司召开 2017 年第三次临时股东大会，审议通过 2017 年第二次股票发行方案，本次共增发股票 2920 万股，募集资金 131,400,000.00 元，此次增发后公司总股本曾至 180,106,000 股。

二、2017 年 5 月 25 日，公司召开股东大会审议通过《关于通用电梯股份有限公司 2016 年度利润分配及资本公积转增股本的预案》，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；同时以资本公积金每 10 股转增 3 股。本次权益分派权益登记日为 2017 年 6 月 12 日，除权除息日为 2017 年 6 月 13 日，分红后公司总股本增至 150,906,000 股。

三、2017 年公司新增实用新型专利 7 项，取得计算机软件著作权证书 1 件。

四、2017 年 11 月 17 日，公司高新技术企业证书复审通过并取得证书。

五、2017 年 10 月 24 日，通用电梯股份有限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。

## 目 录

第一节	声明与提示 .....	5
第二节	公司概况 .....	10
第三节	会计数据和财务指标摘要 .....	12
第四节	管理层讨论与分析 .....	17
第五节	重要事项 .....	27
第六节	股本变动及股东情况 .....	30
第七节	融资及利润分配情况 .....	32
第八节	董事、监事、高级管理人员及员工情况 .....	34
第九节	行业信息 .....	39
第十节	公司治理及内部控制 .....	39
第十一节	财务报告 .....	47

## 释义

释义项目	指	释义
通用电梯、公司、本公司、股份公司	指	通用电梯股份有限公司
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
高级管理人员	指	公司总经理、副总经理、董事会秘书、财务总监
挂牌	指	公司在全国中小企业股份转让系统挂牌进行股份报价转让
公司章程	指	通用电梯股份有限公司章程
股转系统、全国股转系统	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
《业务规则》	指	《全国中小企业股份转让系统业务规则》（试行）
主办券商、东兴证券	指	东兴证券股份有限公司
会计师事务所	指	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）
律师事务所	指	江苏狮山律师事务所
元、万元	指	人民币元、人民币万元
《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》
《管理办法》	指	《非上市公众公司监督管理办法》
《投资者适当性管理细则》	指	《全国中小企业股份转让系统投资者适当性管理细则》（试行）
《信息披露细则》	指	《全国中小企业股份转让系统信息披露细则》（试行）
中登公司	指	中国证券登记结算有限公司北京分公司

## 第一节 声明与提示

**【声明】**公司董事会及其董事、监事会及其监事、公司高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

公司负责人徐志明、主管会计工作负责人张建林 及会计机构负责人（会计主管人员）孙峰保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

本年度报告涉及未来计划等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，投资者及相关人士均应对此保持足够的风险认识，并且应当理解计划、预测与承诺之间的差异。

事项	是或否
是否存在董事、监事、高级管理人员对年度报告内容异议事项或无法保证其真实、准确、完整	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否存在未出席董事会审议年度报告的董事	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否存在豁免披露事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

### 【重要风险提示表】

重要风险事项名称	重要风险事项简要描述
主要原材料价格波动的风险	公司直接采购的原材料包括液压件、钣金件、曳引机、型材和门控系统等产品，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，原材料的价格波动对公司生产成本造成较大影响。公司认识到原材料上涨带来的经营压力，通过控制零部件供应商采购价格、改进生产工艺、提高生产效率、提高成本管理水平等方式来应对原材料价格波动影响。即使公司通过上述措施以及业务规模的持续扩大降低了公司的成本压力，但还是存在原材料价格波动给公司业绩带来的不利影响。
产品质量风险	公司生产的电梯产品属于特种设备，关系到使用者的人身安全，其安全性、可靠性要求高是显著特征。国家已出台一系列法律法规对电梯产品的设计、制造、安装、维保、改造等工作进行严格规范，电梯生产企业对

	<p>电梯产品质量终身负责。本公司注重过程控制，并已按相关规范要求制定了完整的质量控制体系，报告期内公司产品未发生重大安全事故，但如果未来公司电梯产品因质量问题导致重大安全事故，将对公司生产经营产生重大不利影响。</p>
<p>技术风险</p>	<p>随着人们生活水平的提高，用户对电梯的质量和性能提出了更高的要求。电梯在满足传统的安全、舒适等性能的基础上，逐步向高速化、智能化、绿色环保化等方向发展，这对公司技术储备、市场反应能力、新技术和新产品研发能力、新技术产业化能力、差别化生产能力以及售后技术支持能力等提出了更高要求。虽然公司为适应这种市场需求变化，不断加大新技术和新产品研发投入的力度，研发了一批具有自主核心技术的电梯产品，并适时调整产品结构，从技术上和产品上紧跟全球电梯市场发展趋势，主动适应市场的变化，但仍可能因技术和产品更新慢、产业化不及时等原因，导致市场占有率下降和产品利润率下滑的风险。</p>
<p>市场竞争加剧的风险</p>	<p>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，其在技术、品牌、市场开拓等方面具有先发优势，外资品牌相继进入我国市场为民族品牌厂商提供了很好的学习机会，在民族品牌厂商中产生出具有较强市场竞争力的企业。目前，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，但是以康力电梯、江南嘉捷及本公司为代表的民族品牌企业的竞争力不断提升，民族品牌的市场占有率也逐年提高，综合实力不断增强，在向外资品牌学习借鉴的过程中持续进取，然而公司若不能在品牌知名度、产能规模、技术研发、营销服务体系等方面进一步增强实力，</p>

	<p>快速提高综合竞争力，将面临市场竞争加剧的风险。</p>
<p>应收账款收回风险</p>	<p>2017 年 12 月 31 日应收账款余额为 157,965,951.17 元，占流动资产的比例为 32.56%，占同期总资产的比例为 26.91%，其中 2 年以内账龄的应收账款占比为 84.90%。公司主要客户为房地产开发企业和政府保障房项目，结算周期较长，对产品留有 5%-10%的质保金。尽管公司目前绝大多数应收账款账龄为 2 年以内且主要客户资金实力较强、信用较好，但如果出现应收账款不能按期收回或无法收回发生坏账的情况，将对公司的现金流和经营业绩产生不利影响。</p>
<p>售后安装维保责任加重风险</p>	<p>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。”此条规定了实施电梯安装、改造、修理的要求，明确了电梯制造单位在电梯安装、改造、修理环节中的责任与义务，增加了电梯制造单位在电梯的安装环节对电梯质量和安全监督指导义务。该法的实施无疑加重了电梯制造单位的风险承担和质保义务。</p>
<p>人才流失的风险</p>	<p>电梯行业人才的专业性较强，技术人才对企业持续发展至关重要。公司也充分认识到专业人才对公司发展的重要性，并通过改善工作环境、加强职业培训、提高福利待遇、完善激励机制等措施有效保证了核心技术团队的稳定性。但随着公司业务规模的不断扩大，公司对</p>



	<p>于电梯专业人才的需求持续增加，而电梯行业竞争加剧，行业内的人才争夺日趋激烈，公司仍面临专业人才缺失的风险。</p>
<p>实际控制人不当控制的风险</p>	<p>公司实际控制人徐志明及其一致行动人直接和间接合计持有公司 62.80%的股份，占绝对控股地位。虽然公司已制定了完善的内部控制制度，公司法人治理结构健全有效，但公司实际控制人仍可利用其持股优势，通过行使表决权直接或间接影响公司的重大决策，对公司的经营决策、人事、财务等进行不当控制，可能给公司经营带来风险。</p>
<p>宏观经济不明朗的风险</p>	<p>电梯行业的下游是房地产、城市基础设施建设等行业，受国家宏观经济政策和社会固定资产投资影响较大，与宏观经济周期的关联度高。由于我国近几年房地产发展势头过于强劲，导致目前商品房库存较大，特别是二三线城市的房地产商面临较大的库存压力，加之近两年房地产行业调控趋严，导致电梯需求萎缩。公司依托丰富的产品种类、多元化的客户群体、优异的产品和性能以及较高的品牌知名度，有充足的信心面对复杂的宏观经济形势，但如果宏观经济未能有效复苏，经济环境出现持续恶化，房地产市场出现不可预测的波动，公司仍面临产品市场需求减少的风险。</p>
<p>高新技术企业税收优惠风险</p>	<p>公司的《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，报告期内公司享受 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，导致本公司未能取得高新技术企</p>



	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，本公司的经营业绩将受到一定的影响。
内部治理风险	<p>虽然公司建立了较为健全的管理制度体系和组织运行模式，但是随着资产规模和经营规模的不断扩张，员工人数逐渐增加及组织机构日益扩大，公司经营决策、组织管理、风险控制的难度将随之增加。因此，公司面临组织模式、管理制度、管理人员的数量和管理能力不能满足公司规模快速增长的风险。基于行业发展的需要及产业集中度的提高，公司的组织架构、管理模式也必须适应发展的需要，否则，公司将面临管理能力制约企业发展，从而导致决策失误的风险。</p>
代理商风险	<p>报告期内，公司代理商借助通用电梯的品牌拓展市场、开阔渠道，部分使用了“通用”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、湖南艾特通用电梯工程有限公司等。虽然公司严格把控使用“通用”名字的代理商并定期进行走访以核实代理商的实际经营状况，但不能排除某些代理商因经营不善、发生重大安全事故、造成重大负面影响等情况而影响到公司的声誉，即公司存在因代理商经营不善而影响自身品牌声誉的风险。</p>
本期重大风险是否发生重大变化：	否

## 第二节 公司概况

### 一、 基本信息

公司中文全称	通用电梯股份有限公司
英文名称及缩写	GENERAL ELEVATOR CO., LTD
证券简称	通用电梯
证券代码	839803
法定代表人	徐志明
办公地址	江苏省苏州市吴江区七都镇港东开发区

### 二、 联系方式

董事会秘书或信息披露事务负责人	李彪
职务	副总经理、董事会秘书
电话	0512-63816851
传真	0512-63812188
电子邮箱	gedongmi@163.com
公司网址	www.sge-elevator.com
联系地址及邮政编码	江苏省苏州市吴江区七都镇港东开发区
公司指定信息披露平台的网址	www.neeq.com.cn
公司年度报告备置地	通用电梯股份有限公司董事会办公室

### 三、 企业信息

股票公开转让场所	全国中小企业股份转让系统
成立时间	2003-08-21
挂牌时间	2016-11-08
分层情况	基础层
行业（挂牌公司管理型行业分类）	通用设备制造业
主要产品与服务项目	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；本公司自产产品的销售，并提供安装、维修和保养服务；自营和代理各类商品及技术的进出口业务。
普通股股票转让方式	协议转让
普通股总股本（股）	180,106,000
优先股总股本（股）	0
做市商数量	0
控股股东	徐志明
实际控制人	徐志明

#### 四、 注册情况

项目	内容	报告期内是否变更
统一社会信用代码	91320509752742592D	否
注册地址	江苏省苏州市吴江区七都镇港东开发区	否
注册资本	180, 106, 000	是

#### 五、 中介机构

主办券商	东兴证券
主办券商办公地址	北京市西城区金融大街 5 号（新盛大厦）12、15 层
报告期内主办券商是否发生变化	是
会计师事务所	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）
签字注册会计师姓名	张玉虎 张小萍
会计师事务所办公地址	北京市东城区朝阳门北大街 8 号富华大厦 A 座 9 层

#### 六、 报告期后更新情况

√适用 □不适用

公司股票转让方式已于《全国中小企业股份转让系统股票转让细则》实施日（2018 年 1 月 15 日） 转为集合竞价转让方式。

### 第三节 会计数据和财务指标摘要

#### 一、 盈利能力

单位：元

	本期	上年同期	增减比例
营业收入	389,980,248.26	377,913,754.03	3.19%
毛利率%	32.45%	35.19%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	53,419,919.54	57,592,376.92	-7.24%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	46,814,053.89	56,334,324.40	-16.90%
加权平均净资产收益率%（依据归属于挂牌公司股东的净利润计算）	22.11%	38.76%	-
加权平均净资产收益率%（归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润计算）	19.38%	37.92%	-
基本每股收益	0.33	0.53	-37.74%

#### 二、 偿债能力

单位：元

	本期期末	上年期末	增减比例
资产总计	587,090,834.43	420,446,487.03	39.64%
负债总计	238,054,505.26	257,613,782.84	-7.59%
归属于挂牌公司股东的净资产	349,036,329.17	162,832,704.19	114.35%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	1.94	1.62	19.97%
资产负债率%（母公司）	40.55%	61.27%	-
资产负债率%（合并）	40.55%	61.27%	-
流动比率	2.07	1.31	-
利息保障倍数	96.74	不适用	-

#### 三、 营运情况

单位：元

	本期	上年同期	增减比例
经营活动产生的现金流量净额	8,034,277.90	42,072,701.19	-80.90%

应收账款周转率	2.54	2.84	-
存货周转率	2.03	2.28	-

#### 四、 成长情况

	本期	上年同期	增减比例
总资产增长率%	39.64%	-0.80%	-
营业收入增长率%	3.19%	8.04%	-
净利润增长率%	-7.24%	-6.99%	-

#### 五、 股本情况

单位：股

	本期期末	上年期末	增减比例
普通股总股本	180,106,000	100,800,000.00	78.68%
计入权益的优先股数量	-	-	-
计入负债的优先股数量	-	-	-

#### 六、 非经常性损益

单位：元

项目	金额
非流动资产处置损益	31,263.46
计入当期损益的政府补助	690,333.75
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	7,448,086.12
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	40,570.84
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-372,850.39
<b>非经常性损益合计</b>	<b>7,837,403.78</b>
所得税影响数	1,231,538.13
少数股东权益影响额（税后）	0.00
<b>非经常性损益净额</b>	<b>6,605,865.65</b>

**七、 因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述情况**

√适用 □不适用

单位：元

科目	上年期末（上年同期）		上上年期末（上上年同期）	
	调整重述前	调整重述后	调整重述前	调整重述后
货币资金	16,098,708.88	16,098,708.88	23,871,195.07	23,871,195.07
交易性金融资产	20,000,000.00	0.00	0.00	0.00
应收账款	194,480,574.90	149,071,734.00	148,606,239.37	116,695,525.62
预付账款	27,993,236.21	19,299,495.87	15,599,828.84	16,724,484.99
应收利息	0.00	0.00	0.00	0.00
其他应收款	10,670,421.63	10,070,365.94	129,400,917.03	128,718,960.36
存货	87,064,732.66	130,885,345.03	56,930,036.80	83,508,173.38
其他流动资产	0.00	7,269,140.65	4,600,000.00	6,133,286.90
流动资产合计	356,307,674.28	332,694,790.37	379,008,217.11	375,651,626.32
可供出售金融资产	0.00	20,000,000.00	0.00	0.00
固定资产	52,819,161.34	41,796,013.18	38,046,704.56	38,046,704.56
在建工程	4,036,838.61	11,111,111.12	4,036,838.61	4,036,838.61
无形资产	2,352,936.48	2,352,936.48	2,215,896.65	2,215,896.65
递延所得税资产	3,377,200.71	3,294,595.88	2,509,621.34	2,125,987.39
其他非流动资产	9,197,040.00	9,197,040.00	1,756,040.00	1,756,040.00
非流动资产合计	67,746,338.53	87,751,696.66	48,565,101.16	48,181,467.21
资产总计	424,054,012.81	420,446,487.03	427,573,318.27	423,833,093.53
应付账款	85,603,620.30	90,796,670.13	58,470,288.26	59,749,092.64
预收账款	124,133,796.09	142,832,304.15	74,932,968.20	95,999,834.13
应付职工薪酬	6,927,965.35	6,927,965.35	5,623,552.50	5,623,552.50
应交税费	9,658,088.03	12,310,534.13	13,919,958.35	15,643,361.88
应付股利	0.00	0.00	47,432,150.00	47,432,150.00
其他应付款	1,539,377.05	1,275,925.57	3,570,871.28	3,251,091.28
流动负债合计	227,862,846.82	254,143,399.33	203,949,788.59	227,699,082.43
预计负债	1,633,000.00	3,470,383.51	1,105,500.00	1,823,447.00
非流动负债合计	1,633,000.00	3,470,383.51	1,105,500.00	1,823,447.00
负债合计	229,495,846.82	257,613,782.84	205,055,288.59	229,522,529.43
实收资本（或股本）	100,800,000.00	100,800,000.00	150,800,000.00	150,800,000.00
资本公积	43,332,133.69	11,987,812.70	0.00	0.00
专项储备	3,965,379.30	2,655,755.72	2,325,707.58	1,725,992.55
盈余公积	4,646,065.30	4,738,913.58	11,939,232.21	9,178,457.16
未分配利润	41,814,587.70	42,650,222.19	57,453,089.89	32,606,114.39
所有者权益合计	194,558,165.99	162,832,704.19	222,518,029.68	194,310,564.10

负债和所有者权益合计	424,054,012.81	420,446,487.03	427,573,318.27	423,833,093.53
营业收入	383,432,038.26	377,913,754.03	311,776,086.36	349,795,905.10
减：营业成本	250,705,881.95	244,915,269.64	201,006,711.43	224,290,566.51
营业税金及附加	3,232,017.97	3,691,128.08	3,999,244.10	3,276,096.71
销售费用	19,012,033.14	28,212,369.99	13,394,567.31	16,700,410.54
管理费用	36,588,661.10	29,743,028.58	33,269,254.59	25,926,234.21
财务费用	-141,185.89	-141,185.89	647,334.49	647,334.49
资产减值损失	5,256,362.51	6,143,786.70	4,752,694.99	2,071,018.60
加：公允价值变动收益	0.00	0.00	0.00	0.00
投资收益	327,508.71	327,508.71	-12,490.67	0.00
资产处置收益 （损失以“-”号填列）	0.00	11,066.77	0.00	0.00
其他收益	0.00	0.00	0.00	0.00
三、营业利润	69,105,776.19	65,687,932.41	54,693,788.79	76,884,244.04
加：营业外收入	1,247,647.38	1,232,500.00	849,300.40	849,300.40
减：营业外支出	95,094.30	91,013.69	4,465,419.75	4,715,419.75
四、利润总额	70,258,329.27	66,829,418.72	51,077,669.44	73,018,124.69
减：所得税费用	9,857,864.68	9,237,041.80	7,899,865.92	11,099,103.36
五、净利润	60,400,464.59	57,592,376.92	43,177,803.52	61,919,021.33
收到其他与经营活动有关的现金	6,599,894.28	6,648,002.20	4,237,222.28	4,297,647.68
汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.00	-48,107.92	0.00	-60,425.4
收到其他与投资活动有关的现金	0.00	114,387,898.86	0.00	29,994,792.72
收到其他与筹资活动有关的现金	114,387,898.86	0.00	29,994,792.72	0.00

**重要会计政策变更：**

2017年4月28日，财政部发布了《关于印发《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》的通知》（财会[2017]13号）。2017年5月10日，财政部发布了《关于印发修订《企业会计准则第16号——政府补助》的通知》（财会[2017]15号）。2017年12月25日，财政部发布了《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2017〕30号），要求按该通知编制2017年度及以后期间的财务报表。本公司已按照上述准则和通知编制2017年度财务报表，上述会计政策变更对本公司财务报表的影响如下：

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目名称和金额
--------------	------	---------------



会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目名称和金额
根据修订后的《企业会计准则第 16 号——政府补助》及《通知》规定，本公司将与日常经营活动相关的政府补助列报于其他收益，对该项会计政策变更采用未来适用法，不对 2017 年比较财务报表进行调整	相关会计政策变更已经本公司董事会会议批准	2017 年其他收益 140,333.74 元
根据《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》及《通知》规定，本公司将原列报于“营业外收入”、“营业外支出”的处置非流动资产损益列报于“资产处置损益”，并对 2017 年比较财务报表进行调整		2017 年资产处置损益为 31,263.46 元；2016 年资产处置损益为 11,066.77 元
根据《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》及《通知》规定，本公司将利润表中净利润分别持续经营、终止经营进行列报，并对 2017 年比较财务报表进行调整		2017 年持续经营净利润为 53,419,919.54 元，终止经营净利润为 0 元；2016 年持续经营净利润为 57,592,376.92 元，终止经营净利润为 0 元。

## 第四节 管理层讨论与分析

### 一、 业务概要

#### 商业模式

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”，代码 C34。

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、安装及售后服务。主要产品包括电梯、自动扶梯、自动人行道及成套配件。公司成立以来，主营业务未发生重大变化。由于不同建筑物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，因而电梯产品中定制产品占有相当大的比重。公司根据客户订单的参数要求提供定制产品，形成了“以销定产”的经营模式。

公司面对不同区域、不同客户分配不同的专业销售人员，公司产品销售可分为内销和外销两个部分，内销主要采取直销、代理销售相结合的方式，外销以代理商销售的方式为主。公司的电梯产品定制化程度高，为了更好的服务客户，公司导入专业化营销服务模式，将技术和营销紧密结合，实行专业分组，使营销人员能为客户提供更为专业的服务。根据电梯技术性指标要求不尽相同、专业性比较强等特点，公司有针对性的组建了专业营销队伍，该等营销人员具有较强的专业知识背景，对细分市场、细分行业及专业技术等非常熟悉，在各个细分市场具备相应的客户资源，专业营销人员兼通技术和营销，有助于与客户进行充分沟通、顺利开展市场营销工作。

未来公司将进一步优化商业模式，不断增强自身研发能力，不断开拓新销售渠道，将资源优势、品牌优势持续不断地转化为竞争优势，进而增强其持续经营能力和盈利能力。

#### 报告期内变化情况：

事项	是或否
所处行业是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
主营业务是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
主要产品或服务是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
客户类型是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
关键资源是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
销售渠道是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
收入来源是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
商业模式是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

## 二、 经营情况回顾

### (一) 经营计划

2017 年，是通用电梯不断奋进、开拓创新的一年！在中国经济进入发展新常态，原材料成本涨幅较大、房地产调控持续深入的背景下，全体通用人团结奋进，取得如下成绩：

#### (一) 2017 年公司经营业绩

营业收入：公司 2017 年共实现营业收入 389,980,248.26 元，2016 年营业收入为 377,913,754.03 元，同比增长 3.19%；

净利润：2017 年实现净利润 53,419,919.54 元，2016 年净利润为 57,592,376.92 元，同比减少 7.24%。

#### (二) 通用电梯成功发行两次股票

2017 年 2 月 9 日，公司召开 2017 年第一次临时股东大会，审议通过 2017 年第一次股票发行方案。本次共增发股票 699 万股，募集资金人民币 22,368,000.00 元。2017 年 8 月 8 日，公司召开 2017 年第三次临时股东大会，审议通过 2017 年第二次股票发行方案，本次共增发股票 2,920 万股，募集资金 131,400,000.00 元，此次增发后公司总股本增至 180,106,000 股。

#### (三) 营销网络建设

公司将在全国范围内持续建设和完善营销服务网络，不断强化电梯市场向服务型市场转变的新趋势，持续发展营销服务网络建设，先后在全国 16 个重点区域设置了分公司或办事处，进一步完善营销网络的功能和资源配置，建立服务咨询、维保、安装、销售的多元化服务体系。

#### (四) 智能制造

公司积极响应《中国制造 2025》的战略规划，依靠前期技术积累和生产制造经验，加快电梯产品的智能制造升级，利用 2016 年开始投资建设的 5 条自动化生产流水线，通过提高员工的技术水平，进一步提高了产品的自动化生产水平，进一步保障和提升了产品品质。

#### (五) 科技创新

报告期内公司进一步提高创新研发投入，新增 7 项实用新型专利技术。截至 2017 年末，公司共计拥有专利 46 项，其中：发明专利 1 项，实用新型 45 项。

报告期内公司积极组织创新研发，进行的新产品开发项目包括：10 吨超重载货梯、碟式主机无机房客梯、极限空间下的无机房客梯、大载重量高速消防电梯、乘客电梯结构性减振设计、超长型零度自动人行道、高速观光电梯、高速无机房客梯等 8 项。报告期内公司新增高新技术产品认定 2 项：低噪音高稳定性 8.0ms 超高速乘客电梯、具有循环通风和安全保护功能的高安全性无振动货梯。

报告期内公司成功通过高新技术企业复审，获得 2017 年 11 月 17 日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，并享受企业所得税 15%优惠政策。这不仅是对企业自身科技创新实力的肯定，也更进一步地提高了公司的市场竞争力、社会知名度，客户信任度。

2018 年我们仍将坚忍不拔地开拓市场，专注目标不放松，全面实现各项经营指标，用更好的成绩回报股东、回馈社会！

## （二） 行业情况

随着中国经济进入新的运行区间，房地产业也迎来了深度调控的新常态。电梯行业整体受经济增长持续放缓、房地产市场下滑、投资及出口乏力等影响显著。同时受原材料价格大幅上涨，人工成本上涨等因素制约，电梯企业除了要应对市场下滑，还会面临利润空间压缩、应收账款上升的处境。

从行业趋势来看，随着我国经济持续增长、城镇化率的提高、人口的老龄化、现有电梯的不断更新改造、既有旧楼加装电梯的大量需求，电梯市场需求量未来若干年内仍将快速增长，许多地方政府也提出相关优惠鼓励政策以加快了加装电梯的市场，电梯加装市场空间巨大。

同时，随着近年来本土电梯品牌自主创新能力的不断提升，特别是有一批本土电梯品牌企业成功上市，中国电梯正结合资本的力量进一步提升自己对核心技术的掌握，中国电梯产品质量在国际市场的认可度有了明显提升。我们必须进一步加强研发投入、品牌影响

力和市场服务水平三方面的投入力度，才能在满足用户需求升级、提升自身行业地位和价值链掌控上占据先机。

### (三) 财务分析

#### 1. 资产负债结构分析

单位：元

项目	本期期末		上年期末		本期期末与上年期末金额变动比例
	金额	占总资产的比重	金额	占总资产的比重	
货币资金	163,268,891.06	27.81%	16,098,708.88	3.83%	914.17%
应收账款	157,965,951.17	26.91%	149,071,734.00	35.46%	5.97%
存货	128,151,886.54	21.83%	130,885,345.03	31.13%	-2.09%
长期股权投资		-		-	-
固定资产	48,917,000.30	8.33%	41,796,013.18	9.94%	17.04%
在建工程		-	11,111,111.12	2.64%	-100.00%
短期借款	20,000,000.00	3.41%	0	0%	不适用
长期借款					
资产总计	587,090,834.43	-	420,446,487.03	-	39.64%

#### 资产负债项目重大变动原因：

- 1、报告期内货币资金增长 914.17%，主要是因为公司在 2017 年完成两次股票发行，累计募集资金 15376.8 万元。
- 2、报告期内固定资产增加 17.04%，主要是因为在建工程转入固定资产。
- 3、报告期内在建工程减少 100%，是因为本年在建工程全部转入固定资产。
- 4、报告期内短期借款增加主要原因为本年新增银行贷款。

#### 2. 营业情况分析

##### (1) 利润构成

单位：元

项目	本期		上年同期		本期与上年同期金额变动比例
	金额	占营业收入的比重	金额	占营业收入的比重	
营业收入	389,980,248.26	-	377,913,754.03	-	3.19%
营业成本	263,446,917.58	67.55%	244,915,269.64	64.81%	7.57%
毛利率%	32.45%	-	35.19%	-	-
管理费用	33,816,939.94	8.67%	29,743,028.58	7.87%	13.70%

销售费用	28,374,857.78	7.28%	28,212,369.99	7.47%	0.58%
财务费用	-6,963,878.60	-1.79%	-141,185.89	-0.04%	-4,832.42%
营业利润	61,713,939.47	15.82%	65,687,932.41	17.38%	-6.05%
营业外收入	550,000.01	0.14%	1,232,500.00	0.33%	-55.38%
营业外支出	372,850.39	0.10%	91,013.69	0.02%	309.66%
净利润	53,419,919.54	13.70%	57,592,376.92	15.24%	-7.24%

### 项目重大变动原因:

- 1、报告期内管理费用增加主要是因为公司在报告期内因发行股票等事宜聘请中介机构支付中介服务等费用增多，同时报告期内办公费用增多。
- 2、报告期内财务费用减少主要原因是报告期内公司对 2015 及 2016 年关联方占用公司资金补计并收取了利息。
- 3、报告期内营业外收入减少主要为政府补助减少。
- 4、报告期内营业外支出增加主要为 2017 年度公司捐赠费用及其他支出增加。

### (2) 收入构成

单位：元

项目	本期金额	上期金额	变动比例
主营业务收入	389,685,674.07	377,777,177.36	3.15%
其他业务收入	294,574.19	136,576.67	115.68%
主营业务成本	263,446,917.58	244,915,269.64	7.57%
其他业务成本	0.00	0.00	

### 按产品分类分析:

单位：元

类别/项目	本期收入金额	占营业收入比例%	上期收入金额	占营业收入比例%
电梯销售	385,812,682.17	98.93%	374,906,675.05	99.20%
电梯维保及配件销售	3,872,991.90	0.99%	2,870,502.30	0.76%

### 按区域分类分析:

√适用 □不适用

单位：元

类别/项目	本期收入金额	占营业收入比例%	上期收入金额	占营业收入比例%
东北地区	5,358,627.57	1.37%	6,377,447.95	1.69%
华北地区	19,970,072.29	5.12%	26,140,616.13	6.92%
华东地区	125,640,511.87	32.22%	110,814,199.05	29.32%
华南地区	10,946,702.26	2.81%	13,389,553.96	3.54%
华中地区	53,835,959.87	13.80%	64,529,811.05	17.08%

境外客户	25,403,027.33	6.51%	11,628,461.88	3.08%
西北地区	43,433,886.79	11.14%	62,109,330.99	16.43%
西南地区	101,223,894.19	25.96%	79,917,254.03	21.15%
总计	385,812,682.17	98.93%	374,906,675.05	99.20%

**收入构成变动的原因:**

1、报告期内其他业务收入增加主要是公司在 2017 年对废料进行集中销售处理所致;

**(3) 主要客户情况**

单位: 元

序号	客户	销售金额	年度销售占比	是否存在关联关系
1	四川通用电梯有限公司	46,937,488.95	12.04%	否
2	连云港市新海医院投资管理有限公司	20,455,587.20	5.25%	否
3	曲靖市智能电梯有限公司	18,982,568.46	4.87%	否
4	济南西城投资开发集团有限公司	12,768,815.81	3.27%	否
5	比如县人民政府	11,186,200.46	2.87%	否
	<b>合计</b>	110,330,660.88	28.30%	-

**(4) 主要供应商情况**

单位: 元

序号	供应商	采购金额	年度采购占比	是否存在关联关系
1	浙江西子富沃德电机有限公司	18,644,347.69	7.05%	否
2	无锡龙仁物资有限公司	15,497,756.89	5.86%	否
3	苏州金菱电气自动化有限公司	15,459,322.00	5.85%	否
4	湖州欧利亚机电科技有限公司	12,312,341.38	4.66%	否
5	马拉兹(江苏)电梯导轨有限公司	10,319,202.90	3.90%	否
	<b>合计</b>	72,232,970.86	27.32%	-

**3. 现金流量状况**

单位: 元

项目	本期金额	上期金额	变动比例
经营活动产生的现金流量净额	8,034,277.90	42,072,701.19	-80.90%
投资活动产生的现金流量净额	-13,445,271.99	88,673,923.18	-115.16%
筹资活动产生的现金流量净额	151,795,114.32	-138,442,580.54	209.64%



### 现金流量分析:

- 1、报告期内经营活动产生的现金流量净额减少主要原因为 2017 年公司采购额增加;
- 2、报告期内投资活动产生的现金流量净额减少主要为公司在上一年存在理财金额赎回, 及公司股东及关联方向公司归还占款;
- 3、报告期内筹资活动产生的现金流量净额增加主要因为公司在 2017 年完成两次股票发行募集资金, 及银行贷款等融资金额增加。

### (四) 投资状况分析

#### 1、主要控股子公司、参股公司情况

无

#### 2、委托理财及衍生品投资情况

公司使用部分自有资金购买“紫金理财-资金货币增强 A”及“工商银行理财产品无固定期限超短期人民币理财产品-0701CDQB”等短期低风险理财产品以进行现金管理。截至报告期末, 公司正在执行的委托理财产品金额共计 38,894,883.55 元; 收到投资收益共计 40,570.84 元。

### (五) 非标准审计意见说明

适用 不适用

### (六) 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

适用 不适用

#### (1) 重要会计政策变更

2017 年 4 月 28 日, 财政部发布了《关于印发《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》的通知》(财会[2017]13 号)。2017 年 5 月 10 日, 财政部发布了《关于印发修订《企业会计准则第 16 号——政府补助》的通知》(财会[2017]15 号)。2017 年 12 月 25 日, 财政部发布了《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2017〕30 号), 要求按该通知编制 2017 年度及以后期间的财务报表。

#### (2) 重大会计差错更正:

公司以前年度的收入确认未严格按照既定会计政策执行, 收入确认不够谨慎; 质保费及安全生产费预提及使用的会计核算不够规范; 费用存在跨期列支的情况;

部分支出未能合理在营业成本、管理费用、销售费用列支。为提高公司会计信息质量，更真实地反映公司财务状况及经营成果，本年度公司对前期差错进行更正。

#### (七) 合并报表范围的变化情况

适用 不适用

#### (八) 企业社会责任

公司历来重视履行社会责任诚信经营，积极吸纳就业和保障员工合法权益的同时公司也非常注重慈善事业，常年进行慈善捐款行动：2017 年 1 月公司向吴江区慈善基金会捐款 50,000 元；2017 年 9 月向中国邮政集团公司苏州吴江分公司捐爱心包裹 20,000 元。

### 三、 持续经营评价

报告期内，公司业务、资产、人员、财务、机构等完全独立，保持着良好的独立自主经营能力；会计核算、财务经营管理、风险控制等各项重大内部控制体系运行良好；主要财务、业务等经营指标正常；经营管理层、核心技术人员队伍稳定、客户资源稳定增长。综述，公司具有良好的持续经营能力。

报告期内，公司未发生对持续经营能力有重大不利影响的因素。

### 四、 未来展望

是否自愿披露

是 否

### 五、 风险因素

#### (一) 持续到本年度的风险因素

1、主要原材料价格波动的风险：公司直接采购的原材料包括液压件、钣金件、曳引机、型材和门控系统等产品，近二年及一期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，原材料的价格波动对公司生产成本造成较大影响。公司认识到原材料上涨带来的经营压力，通过控制零部件供应商采购价格、改进生产工艺、提高生产效率、提高成本管理水平等方式来应对原材料价格波动影响。即使公司通过上述措施以及业务规模的持续扩大降低了公司的成本压力，但还是存在原材料价格波动给公司业绩带来的不利影响。

应对措施：针对原材料价格波动风险，公司根据以销定产、最小化库存的原则，形成销售部门与采购部门联动，财务部门监控的原材料波动风险的管理体系，并将销售价格调整条款列入较长执行周期重要销售订单，列明若因主要原材料价格变动幅度大于 5%时，合同价格予以调整；并且按照销售订单的金额配置原料进货，控制最低需求库存，在保证生产的正常情況下，最小化库存风险。

2、技术风险：随着人们生活水平的提高，用户对电梯的质量和性能提出了更高的要求。电梯在满足传统的安全、舒适等性能的基础上，逐步向高速化、智能化、绿色环保化等方向发展，这对公司技术储备、市场反应能力、新技术和新产品研发能力、新技术产业化能力、差别化生产能力以及售后技术支持能力等提出了更高要求。尽管公司为适应这种市场需求变化，不断加大新技术和新产品研发投入的力度，研发了一批具有自主核心技术的电梯产品，并适时调整产品结构，从技术上和产品上紧跟全球电梯市场发展趋势，主动适应市场的变化，但仍可能因技术和产品更新慢、产业化不及时等原因，导致市场占有率下降和产品利润率下滑的风险。

应对措施：对于此风险，公司将完善自主研发队伍建设，加强产学研方面的合作，提高现有技术水平，稳固保障现有技术体系良好运作，规避技术更新方面的风险。

3、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，其在技术、品牌、市场开拓等方面具有先发优势，外资品牌相继进入我国市场为民族品牌厂商提供了很好的学习机会，在民族品牌厂商中产生出具有较强市场竞争力的企业。目前，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，但是以康力电梯、梅轮电梯、快意电梯及本公司为代表的民族品牌企业的竞争力不断提升，民族品牌的市场占有率也逐年提高，综合实力不断增强，在向外资品牌学习借鉴的过程中持续进取，然而公司若不能在品牌知名度、产能规模、技术研发、营销服务体系等方面进一步增强实力，快速提高综合竞争力，将面临市场竞争加剧的风险。

应对措施：对于此风险，公司将借助于高速电梯及保障房电梯市场领先地位的优势，进一步拓展客户资源，着力开拓市场，并通过定向增发引入行业优秀代理商资源，深挖开拓常规电梯细分市场。

4、人才流失的风险：电梯行业人才的专业性较强，技术人才对企业持续发展至关重要。公司也充分认识到专业人才对公司发展的重要性，并通过改善工作环境、加强职业培训、

提高福利待遇、完善激励机制等措施有效保证了核心技术团队的稳定性。但随着公司业务规模的不断扩大，公司对于电梯专业人才的需求持续增加，而电梯行业竞争加剧，行业内的人才争夺日趋激烈，公司仍面临专业人才缺失的风险。

应对措施：对于此风险，公司将通过改善工作环境、加强职业培训、提高福利待遇、完善激励机制等措施有效保证了核心技术团队的稳定性。

5、宏观经济不明朗的风险：电梯行业的下游是房地产、城市基础设施建设等行业，受国家宏观经济政策和社会固定资产投资影响较大，与宏观经济周期的关联度高。由于我国近几年房地产发展势头过于强劲，导致目前商品房库存较大，特别是二三线城市的房地产商面临较大的库存压力，加之人们对商品房价格有空方预测，导致电梯需求萎缩。公司依托丰富的产品种类，多元化的客户群体、优异的产品和性能以及较高的品牌知名度，有充足的信心面对复杂的宏观经济形势，但如果宏观经济未能有效复苏，经济环境出现持续恶化，房地产市场出现不可预测的波动，公司仍面临产品市场需求减少的风险。

应对措施：（1）加快研发进度，保持公司产品、技术的领先性。（2）严控产品质量，强化客户服务，树立品牌形象，巩固并扩大市场占有率。（3）积极拓展电梯服务业务领域，加快公司业务结构调整。

6、高新技术企业税收优惠风险：公司于 2017 年 11 月 17 日通过复审获得了编号为 GR201732000752 的《高新技术企业证书》，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，报告期内公司享受 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，本公司的经营业绩将受到一定的影响。

应对措施：对于此风险，公司将持续重视研发对企业持续竞争能力的提升，提高公司的市场竞争能力和行业竞争地位，提高公司的盈利能力，以减少因税收优惠政策可能发生的变化给公司带来的不利影响。

## （二） 报告期内新增的风险因素

报告期内无新增风险因素。

## 第五节 重要事项

### 一、 重要事项索引

事项	是或否	索引
是否存在重大诉讼、仲裁事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在对外担保事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在股东及其关联方占用或转移公司资金、资产的情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否对外提供借款	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在日常性关联交易事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	五.二.(二)
是否存在偶发性关联交易事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	五.二.(三)
是否存在经股东大会审议过的收购、出售资产、对外投资事项或者本年度发生的企业合并事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在股权激励事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在已披露的承诺事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	五.二.(四)
是否存在资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的情况	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	五.二.(五)
是否存在被调查处罚的事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在失信情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在自愿披露的其他重要事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	

### 二、 重要事项详情（如事项存在选择以下表格填列）

#### （一） 重大诉讼、仲裁事项

##### 1、 报告期内发生的诉讼、仲裁事项

报告期内发生的诉讼、仲裁事项涉及的累计金额是否占净资产 10%及以上

是 否

#### （二） 报告期内公司发生的日常性关联交易情况

单位：元

具体事项类型	预计金额	发生金额
1. 购买原材料、燃料、动力	956,042.34	956,042.34
2. 销售产品、商品、提供或者接受劳务委托，委托或者受托销售		
3. 投资（含共同投资、委托理财、委托贷款）		
4. 财务资助（挂牌公司接受的）		
5. 公司章程中约定适用于本公司的日常关联交易类型		
6. 其他		
<b>总计</b>	956,042.34	956,042.34

**(三) 报告期内公司发生的偶发性关联交易情况**

单位：元

关联方	交易内容	交易金额	是否履行必要决策程序	临时报告披露时间	临时报告编号
徐志明	公司向招商银行股份有限公司苏州分行申请综合授信贷款，徐志明为此次授信提供个人连带责任担保	10,000,000.00	是	2017.08.09	2017-039
徐志明、牟玉芳、徐斌、尹金根、徐宝元、陆庆元、顾月江、吴江市升通电梯配件厂、吴江苏通线缆有限公司	公司向2015年、2016年占用公司资金的关联方补充计息并收取利息；	8,206,805.62	是	2017.11.07	2017-061
孙建平、徐方奇、孙峰、张建林、沈建荣、	公司向2015年占用关联方资金补充计息并支付利息	294,183.34	是	2017.11.07	2017-061
<b>总计</b>	-	18,500,988.96	-	-	-

**偶发性关联交易的必要性、持续性以及对生产经营的影响：**

上述关联交易为公司偶发性关联交易，系公司业务发展及生产经营的正常所需，均履行了必要的决策程序，不存在侵害中小股东和公司利益的行为。

**(四) 承诺事项的履行情况**

1. 承诺人：徐志明；承诺事项：“关于缴纳社保和住房公积金的承诺”、“本人及本人控制的其他企业将不以任何理由和方式占用通用电梯股份有限公司的资金、资产及其他



资源的承诺。”、“不会利用关联交易转移、输送利润，不会通过公司的经营决策权损害公司及其他股东的合法权益的承诺。”、“本人投资、控股的企业与公司之间将规范并尽可能减少关联交易的承诺”；

履行情况：正常履行。

2. 承诺人：全体董事、监事、高级管理人员及核心技术人员；承诺事项：“避免同行竞争的承诺”、“关于无重大诉讼、仲裁、行政处罚的声明”、“减少和规范关联交易承诺”、“关于公司对外担保、重大投资、委托理财、关联方交易等事项的声明”、“关于任职资格的声明”、“关于信用状况的声明”；

履行情况：正常履行。

3. 承诺人：公司股东；承诺事项：“不会再出现占用公司资金的承诺”；

履行情况：正常履行。

#### (五) 被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的资产情况

单位：元

资产	权利受限类型	账面价值	占总资产的比例	发生原因
货币资金	质押	5,681,547.00	0.97%	保函保证金
固定资产	抵押	25,540,690.77	4.35%	以房屋建筑物作为抵押，抵押给中国工商银行股份有限公司吴江分行用于补充流动资金贷款。
无形资产	抵押	2,098,238.39	0.36%	以土地使用权作为抵押，抵押给中国工商银行股份有限公司吴江分行用于补充流动资金贷款。
<b>总计</b>	-	33,320,476.16	5.68%	-



## 第六节 股本变动及股东情况

### 一、普通股股本情况

#### (一) 普通股股本结构

单位：股

股份性质		期初		本期变动	期末	
		数量	比例%		数量	比例%
无限售条件股份	无限售股份总数			53,234,600	53,234,600	29.56%
	其中：控股股东、实际控制人			10,054,800	10,054,800	5.58%
	董事、监事、高管			14,060,600	14,060,600	7.80%
	核心员工				0	
有限售条件股份	有限售股份总数	100,800,000	100.00%	26,071,400	126,871,400	70.44%
	其中：控股股东、实际控制人	28,728,000	28.50%	1,436,400	30,164,400	16.75%
	董事、监事、高管	44,352,000	44.00%	-2,170,200	42,181,800	23.42%
	核心员工	-	-	-	-	-
总股本		100,800,000	-	79,306,000	180,106,000	-
普通股股东人数		39				

#### (二) 普通股前五名或持股 10%及以上股东情况

单位：股

序号	股东名称	期初持股数	持股变动	期末持股数	期末持股比例%	期末持有有限售股份数量	期末持有无限售股份数量
1	徐志明	28,728,000	11,491,200	40,219,200	22.33%	30,164,400	10,054,800
2	牟玉芳	16,128,000	6,451,200	22,579,200	12.54%	15,052,800	7,526,400
3	徐斌	13,104,000	5,241,600	18,345,600	10.19%	12,230,400	6,115,200
4	徐津	13,104,000	5,241,600	18,345,600	10.19%	12,230,400	6,115,200
5	苏州吉亿企业管理合伙企业（有限合伙）	10,080,000	3,532,000	13,612,000	7.56%	9,408,000	4,204,000
合计		81,144,000	31,957,600	113,101,600	62.81%	79,086,000	34,015,600

普通股前五名或持股 10%及以上股东间相互关系说明：公司股东徐志明和牟玉芳为夫妻关系，公司股东徐斌、徐津为股东徐志明和股东牟玉芳之子，股东徐斌与股东徐津为兄弟关系，苏州吉亿为股东徐志明、徐斌、徐津共同投资之有限合伙企业。除此之外，普通股前五名或持股 10%及以上股东之间不存在其他关联关系。

## 二、 优先股股本基本情况

适用 不适用

## 三、 控股股东、实际控制人情况

### (一) 控股股东情况

徐志明先生为本公司创始人之一，现任公司董事长兼总经理，直接和间接合计持有公司 25.35%的股份。2016 年 6 月 30 日，徐志明、牟玉芳、徐斌、徐津四人签署《一致行动人协议》，约定：牟玉芳、徐斌、徐津行使通用电梯股东权利按照徐志明的意思表示一致进行，牟玉芳、徐斌、徐津为徐志明的一致行动人，其中牟玉芳持有公司 12.54%的股份，徐斌直接和间接持有公司 12.45%的股份，徐津直接和间接持有公司 12.45%的股份。徐志明及其一致行动人共计持有公司 62.80%的股份，为公司控股股东。

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，大专学历。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 月吴江市华东通信电缆厂担任副总经理；1999 年 1 月至 2007 年 7 月任吴江市华中通信电缆厂总经理；2007 年 8 月至 2016 年 5 月任通用电梯（中国）有限公司总经理；2016 年 5 月至今任通用电梯股份有限公司董事长兼总经理。

### (二) 实际控制人情况

徐志明先生为本公司创始人之一，现任公司董事长兼总经理，直接和间接合计持有公司 25.35%的股份。2016 年 6 月 30 日，徐志明、牟玉芳、徐斌、徐津四人签署《一致行动人协议》，约定：牟玉芳、徐斌、徐津行使通用电梯股东权利按照徐志明的意思表示一致进行，牟玉芳、徐斌、徐津为徐志明的一致行动人，其中牟玉芳持有公司 12.54%的股份，徐斌直接和间接持有公司 12.45%的股份，徐津直接和间接持有公司 12.45%的股份。徐志明

及其一致行动人共计持有公司 62.80% 的股份，为公司实际控制人。

徐志明简历同上。

## 第七节 融资及利润分配情况

### 一、最近两个会计年度内普通股股票发行情况

√适用 □不适用

单位：元/股

发行方案公告时间	新增股票挂牌转让日期	发行价格	发行数量	募集金额	发行对象中董监高与核心员工人数	发行对象中做市商家数	发行对象中外部自然人人数	发行对象中私募投资基金家数	发行对象中信托及资管产品家数	募集资金用途是否变更
2017-01-24	2017-04-21	3.2	6,990,000	22,368,000.00	0	0	0	0	0	否
2017-07-24	2017-12-15	4.5	29,200,000	131,400,000.00	0	0	14	1	0	否

### 募集资金使用情况：

2017 年第一次募集资金主要用途为：补充公司流动资金，加快产品周期，保障公司经营持续发展。截止 2017 年 12 月 31 日，公司募集资金使用情况如下：募集资金共计金额 22,368,000.00 元，付发行费 19,527.35 元，利息收入扣除手续费净额 13,583.85 元，付原材料采购款 21,665,453.36 元，付支付安装费及其他经营费用 696,603.14 元，合计使用 22,362,056.50 元，本次定向发行股票募集资金已全部使用完毕。

2017 年第二次募集资金主要用途为：补充公司流动资金，缓解公司资金周转压力，保

障公司经营的持续发展。截止 2017 年 12 月 31 日，公司募集资金使用情况如下：募集资金共计金额 131,400,000.00 元，待转入一般账户发行费 757,471.70 元，利息收入扣除手续费净额 122,951.62 元，付原材料采购款 29,820,526.75 元，合计使用 29,820,526.75 元，截至 2017 年 12 月 31 日，尚可使用的募集资金余额为 100,944,953.17 元<sup>1</sup>，本次定向发行股票募集资金专户余额为 101,702,424.87 元。

## 二、 存续至本期的优先股股票相关情况

适用 不适用

## 三、 债券融资情况

适用 不适用

### 债券违约情况

适用 不适用

### 公开发行债券的特殊披露要求

适用 不适用

## 四、 间接融资情况

适用 不适用

单位：元

融资方式	融资方	融资金额	利息率%	存续时间	是否违约
抵押	中国工商银行股份有限公司吴江支行	12,000,000.00	4.35%	2017年7月19日-2018年7月18日	否
抵押	中国工商银行股份有限公司吴江支行	8,000,000.00	4.35%	2017年8月18日-2018年8月17日	否
合计	-	20,000,000.00	-	-	-

### 违约情况

适用 不适用

## 五、 利润分配情况

### (一) 报告期内的利润分配情况

适用 不适用

<sup>1</sup>尚未使用的募集资金余额与募集资金账户实际余额的差额 757,471.70 元为发行费用，已由公司一般账户支付，尚未由募集资金账户转入一般账户所致。

股利分配日期	每 10 股派现数（含税）	每 10 股送股数	每 10 股转增数
2017-06-13	2	1	3
合计	2	1	3

## （二） 利润分配预案

适用 不适用

## 第八节 董事、监事、高级管理人员及员工情况

### 一、 董事、监事、高级管理人员情况

#### （一） 基本情况

姓名	职务	性别	年龄	学历	任期	是否在公司领取薪酬
徐志明	董事长、总经理	男	54	大专	2016 年 5 月—2019 年 5 月	是
张建林	董事、副总经理	男	45	大专	2016 年 5 月—2019 年 5 月	是
尹金根	董事、副总经理	男	53	中学	2016 年 5 月—2019 年 5 月	是
李彪	董事会秘书、副总经理	男	33	研究生	2017 年 10 月—2019 年 5 月	是
孙峰	董事、财务总监	男	38	大专	2016 年 5 月—2019 年 5 月	是
孙建平	董事	男	48	中学	2016 年 5 月—2019 年 5 月	是
顾月江	董事	男	38	大专	2016 年 5 月—2019 年 5 月	是
周喻	独立董事	男	43	本科	2017 年 11 月—2019 年 5 月	是
赵芳	独立董事	女	39	研究生	2017 年 11 月—2019 年 5 月	是

俞雪华	独立董事	男	55	研究生	2017年11月 -2019年5月	是
沈建	监事会主席	男	34	高中	2016年5月 -2019年5月	是
张建国	监事	男	46	中专	2016年5月 -2019年5月	是
孙正权	职工代表监事	男	31	中专	2016年5月 -2019年5月	是
<b>董事会人数:</b>						9
<b>监事会人数:</b>						3
<b>高级管理人员人数:</b>						5

**董事、监事、高级管理人员相互间关系及与控股股东、实际控制人间关系:**

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，公司董事之间不存在其他关联关系。

**(二) 持股情况**

单位：股

姓名	职务	期初持普通股股数	数量变动	期末持普通股股数	期末普通股持股比例%	期末持有股票期权数量
徐志明	董事长、总经理	28,728,000	11,491,200	40,219,200	22.33%	0
张建林	董事、副总经理	2,016,000	806,400	2,822,400	1.57%	0
尹金根	董事、副总经理	4,032,000	1,612,800	5,644,800	3.13%	0
李彪	董事会秘书、副总经理	0	500,000	500,000	0.28%	0
孙峰	董事、财务总监	2,016,000	806,400	2,822,400	1.57%	0
孙建平	董事	1,512,000	604,800	2,116,800	1.18%	0
顾月江	董事	1,512,000	604,800	2,116,800	1.18%	0
<b>合计</b>	-	<b>39,816,000</b>	<b>16,426,400</b>	<b>56,242,400</b>	<b>31.24%</b>	<b>0</b>

**(三) 变动情况**

<b>信息统计</b>	董事长是否发生变动	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
	总经理是否发生变动	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
	董事会秘书是否发生变动	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	财务总监是否发生变动	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

姓名	期初职务	变动类型（新任、换届、离任）	期末职务	变动原因
李彪	无	新任	董事会秘书、副总经理	原董事会秘书辞职
周喻	无	新任	独立董事	公司治理需要
赵芳	无	新任	独立董事	公司治理需要
俞雪华	无	新任	独立董事	公司治理需要
张建林	董事会秘书、副总经理	离任	副总经理	公司治理需要
徐方奇	董事	离任	无	公司治理需要
陆庆元	董事	离任	无	公司治理需要
沈建荣	董事	离任	无	公司治理需要

### 本年新任董事、监事、高级管理人员简要职业经历：

周喻先生简历：1975 年 3 月出生，中国国籍，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 月至今在通用电梯股份有限公司担任独立董事。

俞雪华先生简历：1963 年 6 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，汉族，研究生学历。1984 年 7 月至 1993 年 8 月在南京农业大学担任经济管理学院担任讲师职务；1993 年 9 月至今在苏州大学东吴商学院担任副教授、硕士生导师、院长助理、MBA 中心主任等职务；2013 年 2 月至今在苏州科斯伍德油墨股份有限公司担任独立董事；2013 年 11 月至今在苏州恒久光电科技股份有限公司担任独立董事；2016 年 4 月至今在苏州金螳螂建筑装饰股份有限公司担任独立董事；2016 年 9 月至今在江苏恒立液压股份有限公司担任独立董事；2017 年 11 月至今在通用电梯股份有限公司担任独立董事。

赵芳女士简历：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）有限公司担任财务总监职务；2004 年至 2006 年在江苏华星会计师事务所担任审计助理职务；2006 年至 2009 年在旭有机材树脂（南通）有限公司担任财务总监职务；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职务；2016 年 12 月至 2017 年 8 月太原狮头水泥股份有限公司担任独立董事；2017 年 11 月至今在通用电梯股份有限公司担任独立董事。

李彪先生简历：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 7 月至 2015 年 3 月在北京国枫（上海）律师事务所工作，历任律师助理、律师等职务；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工作，历任证券部长、董事等职务；2017 年 10 月至今在通用电梯股份有限公司担任董事会秘书兼副总经理。

## 二、 员工情况

### （一） 在职员工（公司及控股子公司）基本情况

按工作性质分类	期初人数	期末人数
行政管理人员	51	53
生产人员	144	131
销售人员	52	69



技术人员	65	80
财务人员	8	8
<b>员工总计</b>	<b>320</b>	<b>341</b>

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	-	
硕士	3	3
本科	36	38
专科	94	78
专科以下	187	222
<b>员工总计</b>	<b>320</b>	<b>341</b>

#### 员工薪酬政策、培训计划以及需公司承担费用的离退休职工人数等情况：

公司实施积极地人才战略，吸引各方面的优秀人才。持续完善人才队伍建设，通过各类渠道，引进技术、销售、管理等关键岗位人员，为公司的发展提供强有力的人才保障。

公司采取内部培训和外部培训相结合的方式开展员工培训，公司每年根据行业发展趋势、技术发展动态和公司发展战略的培训需求，制定来年的培训计划，培训主要分为行政、车间培训组织体系。外部培训公司以适合企业发展战略目标，切实符合企业生产经营与员工实际需要为原则选择培训项目，以获取学位、资格证书等为目的充分考虑员工的职业发展规划。

公司通过内部培养结合外部招聘两种方式发掘人才，重点培养和引进具有深厚的理论水平同时具有丰富实践经验的技术、研发人才。在市场营销方面，将进一步加强营销激励力度，加快营销人才的引进步伐。

公司结合企业实际运营情况建立了完善的薪酬体系，建立健全了公正合理的人才使用和激励制度，充分调动了员工的工作积极性。

截止到报告期末，公司聘用退休人员共 17 人。

## (二) 核心人员（公司及控股子公司）基本情况

### 核心员工：

适用 不适用

其他对公司有重大影响的人员（非董事、监事、高级管理人员）：

适用 不适用

**核心人员的变动情况：**

无

## 第九节 行业信息

是否自愿披露

 是  否

## 第十节 公司治理及内部控制

事项	是或否
年度内是否建立新的公司治理制度	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
董事会是否设置专门委员会	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
董事会是否设置独立董事	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
投资机构是否派驻董事	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
监事会对本年监督事项是否存在异议	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
管理层是否引入职业经理人	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
会计核算体系、财务管理、风险控制及其他重大内部管理制度本年是否发现重大缺陷	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否建立年度报告重大差错责任追究制度	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

### 一、 公司治理

#### (一) 制度与评估

##### 1、 公司治理基本状况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》及《非上市公众公司监督管理办法》等法律、法规、规范性文件的要求，不断完善公司的法人治理结构，建立健全公司内部管理的控制制度，规范运作，严格进行信息披露，保护广大投资者利益。公司已建立各司其职、各负其责、相互配合、相互制约的法人治理结构，并形成包括《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》、《投资者关系管理制度》等在内的一系列管理制度。报告期内，公司严格按照法律法规、《公司章程》及内部管理制度的规定开展经营，公司董事、监事和高级管理人员均忠实履行相应的职责。今后，公司将继续密切关注行业发展动态、监管机构出台的新政策，并结合公司实际情况适时制定相应的管理制度，保障公司健康持续发展。

## 2、公司治理机制是否给所有股东提供合适的保护和平等权利的评估意见

公司严格按照有关法律法规的要求，建立了规范的法人治理结构，报告期内建立了《投资者关系管理制度》、《信息披露管理制度》以确保包括中小股东在内的所有投资者的合法权益。

经董事会评估确认，公司治理机制完善，符合《公司法》、《证券法》、《非上市公众公司监督管理办法》等法律、法规及规范性文件的要求，能够给股东提供合适的保护和平等的权利保障。

## 3、公司重大决策是否履行规定程序的评估意见

报告期间，公司重要的人事变动、对外投资、融资、关联交易、担保等重大事项均按照《全国中小企业股份转让系统挂牌公司信息披露细则（试行）》、《公司章程》等法律法规及公司内部控制制度进行决策，履行了相关决策程序。截至报告期末，上述机构及人员依法运作，未出现违法、违规现象，公司治理的实际状况符合相关法律要求。

## 4、公司章程的修改情况

2017 年第一次临时股东大会于 2017 年 2 月 9 日召开，会议审议通过《关于修改〈公司章程〉的议案》，议案主要内容为公司拟发行 699 万股股份，公司的股本将发生变化，对《公司章程》第四条、第十七条等涉及公司注册资本的条款进行修订；

2017 年第二次临时股东大会于 2017 年 6 月 8 日召开，会议审议通过《通用电梯股份有限公司章程修正案》，议案主要内容为根据第一届董事会第四次会议审议通过的《关于变更公司经营范围的议案》，第一届董事会第五次会议审议通过的《关于通用电梯股份有限公司 2016 年度利润分配及资本公积转增股本的预案》，对公司章程的第四条、第十一条、第十七条等相应条款进行修订。

2017 年第三次临时股东大会于 2017 年 8 月 8 日召开，会议审议通过《关于修改〈公司章程〉的议案》，议案主要内容为公司拟发行 3000 万股股份，公司的股本将发生变化，对《公司章程》第四条、第十七条等涉及公司注册资本的条款进行修订；

2017 年第五次临时股东大会于 2017 年 11 月 6 日召开，会议审议通过《关于修改公司章程及〈董事会议事规则〉、〈监事会议事规则〉、〈股东会议事规则〉的议案》；议案主要内容为为进一步完善公司治理，规范公司运行。拟对《公司章程》及《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《股东大会议事规则》进行修改。

**(二) 三会运作情况**
**1、 三会召开情况**

会议类型	报告期内会议召开的次数	经审议的重大事项（简要描述）
董事会	8	1. 第一届董事会第四次会议审议通过： 《关于公司 2017 年第一次股票发行的议案》《关于变更公司经营范围的议案》《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次股票发行相关事宜的议案》 《关于批准公司定向发行股份认购协议的议案》 《关于为公司定向股票发行聘请中介机构的议案》 《关于本次发行对公司的影响讨论与分析的议案》 《关于股票定价合理性的讨论与分析的议案》 《关于募集资金管理制度的议案》 《关于防范控股股东及其关联方资金占用制度的议案》 《关于修改公司章程的议案》 《关于设立募集资金专项账户及签订〈募集资金三方监管协议〉的议案》 《关于召开 2017 年第一次临时股东大会的议案》 2. 第一届董事会第五次会议审议通过： 《2016 年度董事会工作报告》 《2016 年度总经理工作报告》 《2016 年年度报告及摘要》 《2017 年度财务预算报告》 《关于补充确认 2016 年日常性关联交易议案》 《关于公司 2016 年度利润分配及资本公积转增股本的预案》 《关于制定〈年度报告重大差错责任追究制度〉的议案》 《关于提议召开公司 2016 年度股东大会的议案》 3. 第一届董事会第六次会议审议通过：《关于建立〈通用电梯股份有限公司承诺管理制度〉的议案》 《关于建立〈通用电梯股份有限公司利润分配管理制度〉的议案》 《关于建立〈通用电梯股份有限公司投资者关系管理制度〉的议案》 《通用电梯股份有限公司章程修正案》 《关于修订〈通用电梯股份有限公司关联交易制度〉的议案》 《关于召开公司 2017 年第二次临时股东大会的议案》 4. 第一届董事会第七次会议审议通过： 《关于申请银行贷款资产抵押的议案》 5. 第一届董事会第八次会议审议通过： 《关于公司 2017 年第二次股票发行方案的议案》 《关于签署附生效条件

		<p>的&lt;定向发行股份认购协议&gt;的议案》《关于修改〈公司章程〉及增加公司注册资本的议案》《关于设立募集资金专项账户及签订《募集资金三方监管协议》的议案》《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次股票发行相关事宜的议案》《关于公司 2016 年年度权益分派后增加公司注册资本的议案》《关于公司向招商银行股份有限公司苏州分行申请授信额度暨关联交易的议案》《关于提请召开公司 2017 年第三次临时股东大会的议案》</p> <p>6. 第一届董事会第九次会议审议通过：《通用电梯股份有限公司 2017 年半年度报告》《2017 年上半年募集资金存放与实际使用情况的专项报告》</p> <p>7. 第一届董事会第十次会议审议通过：《关于提名俞雪华先生为公司独立董事的议案》《关于提名周喻先生为公司独立董事的议案》《关于提名赵芳女士为公司独立董事的议案》《关于聘任李彪先生为公司董事会秘书、副总经理的议案》《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》《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》《关于 2017 年第二次股票发行公司股东徐志明先生与投资者签订〈股东协议〉的议案》《关于修改公司章程及〈董事会议事规则〉、〈股东会议事规则〉的议案》《关于提请召开 2017 年第五次临时股东大会的议案》</p> <p>8. 第一届董事会第十一次会议审议通过：《关于出售公司长沙市雨花区房产的议案》</p>
<p>监事会</p>	<p>3</p>	<p>1. 第一届监事会第三次会议审议通过：《2016 年度监事会工作报告》《2016 年度年度报告摘要》《关于 2016 年度财务决算报告的议案》《关于 2017 年度财务预算报告的议案》《2016 年度利润分配及资本公积转增股本的预案》《关于制定〈年度报告重大差错责任追究制度〉的议案》；</p> <p>2. 第一届监事会第四次会议审议通过：《通用电梯股份有限公司 2017 年半年度报告》《2017 年上半年募集资金存放与实际使用情况的专项报</p>

		<p>告》；3. 第一届监事会第五次会议审议通过：《关于修改通用电梯股份有限公司监事会议事规则的议案》。</p>
<p>股东大会</p>	<p>6</p>	<p>1. 2017 年第一次临时股东大会审议通过：《关于公司 2017 年第一次股票发行的议案》《关于变更公司经营范围的议案》《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次股票发行相关事宜的议案》《关于签署附生效条件的〈定向发行股份认购协议〉的议案》《关于为公司定向股票发行聘请中介机构的议案》《关于制定〈募集资金管理制度〉的议案》《关于防范控股股东及其关联方资金占用制度的议案》《关于修改公司章程的议案》《关于设立募集资金专项账户及签订〈募集资金三方监管协议〉的议案》2. 2016 年年度股东大会审议通过：《通用电梯股份有限公司 2016 年度董事会工作报告》《通用电梯股份有限公司 2016 年度监事会工作报告》《通用电梯股份有限公司 2016 年年度报告及摘要》《通用电梯股份有限公司 2016 年度财务决算报告》《通用电梯股份有限公司 2017 年度财务预算报告》《关于补充确认 2016 年度日常性关联交易的议案》《关于通用电梯股份有限公司 2016 年度利润分配及资本公积转增股本的预案》《关于制定〈年度报告重大差错责任追究制度〉的议案》；3. 2017 年第二次临时股东大会审议通过：关于建立〈通用电梯股份有限公司承诺管理制度〉的议案》《关于建立〈通用电梯股份有限公司利润分配管理制度〉的议案》《关于建立〈通用电梯股份有限公司投资者关系管理制度〉的议案》《通用电梯股份有限公司章程修正案》《关于修订〈通用电梯股份有限公司关联交易制度〉的议案》4. 2017 年第三次临时股东大会审议通过：《关于公司 2017 年第二次股票发行方案的议案》《关于签署附生效条件的〈定向发行股份认购协议〉的议案》《关于修改〈公司章程〉的议案》《关于设立募集资金专项账户及签订〈募集资金三方监管协议〉的议案》《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次股票发行相关事宜的议案》</p>



		<p>《关于公司 2016 年年度权益分派后增加公司注册资本的议案》《关于公司向招商银行股份有限公司苏州分行申请授信额度暨关联交易的议案》；5. 2017 年第四次临时股东大会审议通过：《关于追认 2017 年日常性关联交易的议案》；6. 2017 年第五次临时股东大会审议通过：《关于提名俞雪华先生为公司独立董事的议案》《关于提名周喻先生为公司独立董事的议案》《关于提名赵芳女士为公司独立董事的议案》《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缴利息的议案》《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》《关于 2017 年第二次股票发行公司股东徐志明先生与投资者签订〈股东协议〉的议案》《关于修改〈公司章程〉及〈董事会议事规则〉、〈监事会议事规则〉、〈股东大会议事规则〉的议案》。</p>
--	--	---

## 2、三会的召集、召开、表决程序是否符合法律法规要求的评估意见

报告期内，公司股东大会、董事会、监事会的召开、提案审议、通知时间、召开程序、委托授权、表决及决议均符合《公司法》、《非上市公众公司监督管理办法》等相关法律法规，以上机构及人员均按照《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》等相关规定，依法行使职权，勤勉尽责，维护公司及股东的合法权益。

### (三) 公司治理改进情况

公司严格按照《公司法》、《非上市公司监督管理办法》等相关法律、法规和规章制度的要求，全面推行制度化、规范化管理，形成股东大会、董事会、监事会和管理层各司其职、相互制约的科学管理工作机制。上述机构及人员均按照《公司法》、《证券法》、《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》和中国证监会有关法律法规等要求，履行各自权利和义务，公司重大生产经营决策、投资决策及财务决策均按照《公司章程》及有关内控制度规定的程序和规则进行，截至报告期末，未出现违法、违规行为，公司治理的实际状况符合相关法规的要求。未来公司将继续加强对公司董事、监事、高级管理人员



在公司治理方面的培训，并促使公司董事、监事、高级管理人员严格按照《公司法》、《公司章程》和三会议事规则等规定，勤勉尽责的履行其义务，使公司治理更加规范。

#### (四) 投资者关系管理情况

报告期内，公司严格按照相关法律法规的规定召开股东大会、董事会、监事会，按照相关法律法规要求及时、准确、完整地进行信息披露。公司以《投资者关系管理制度》等相关文件为指导，及时编制并公告各类临时、定期报告，通过公司网站及微信公众号等及时发布公司最新动态，确保投资者快速、准确、全面地了解公司近况。通过电话、电子邮件等通讯工具与投资者进行互动交流。公司十分注重和强调保护投资者的合法权益，及时与投资者进行深入、广泛地沟通，实现公司价值最大化和股东利益最大化。

#### (五) 独立董事履行职责情况

姓名	本年应参加董事会次数	亲自出席次数	委托出席次数	缺席次数
周喻	1	1	0	0
赵芳	1	1	0	0
俞雪华	1	1	0	0

#### 独立董事的意见：

无

## 二、 内部控制

### (一) 监事会就年度内监督事项的意见

公司监事会在报告期间的监督活动中，未发现公司存在重大风险事件，监事会对报告期间的监督事项无异议。

### (二) 公司保持独立性、自主经营能力的说明

公司与控股股东、实际控制人在业务、人员、资产、机构、财务等方面相互独立。报告期内，控股股东、实际控制人不存在影响公司独立性的情形。公司具备独立自主经营的能力。

### (三) 对重大内部管理制度的评价

公司现行的内部控制制度均依据《公司法》、《公司章程》和国家有关法律法规的规定，结合公司本身的实际情况制定的，符合现代企业制度的要求，在完整性和合理性方面不存在重大缺陷。内部控制是需要公司持续进行的一项重要工作，公司会根据所处行业、经营状况、发展规划不断调整、完善。

1. 会计核算体系：报告期内，公司严格按照国家法律法规关于会计核算相关规定，结合公司自身情况，制定会计核算具体实施细则，按照要求独立核算，保证公司正常开展会计核算工作。

2. 财务管理：报告期内，公司严格贯彻和落实各项财务管理制度，在国家政策及制度的指引下，有序工作、严格管理，继续完善公司财务管理体系。

3. 风险控制：报告期内，公司不断进行有效分析市场风险、政策风险、经营风险、法律风险，不断完善并执行相应风险管控机制，以确保股东利益。

### (四) 年度报告差错责任追究制度相关情况

报告期内，公司对前期会计差错进行了更正及追溯调整。公司将进一步加强信息披露的管理工作，提高公司规范运作水平，增强信息披露的真实性、准确性、完整性和及时性，提高年报信息披露的质量和透明度。公司信息披露责任人及公司管理层，严格遵守了公司制定的《信息披露管理制度》，执行情况良好。公司已建立《年度报告重大差错责任追究制度》，于第一届董事会第五次会议审议通过。

## 第十一节 财务报告

### 一、审计报告

是否审计	是
审计意见	无保留意见
审计报告中的特别段落	无
审计报告编号	XYZH/2018NJA20041
审计机构名称	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）
审计机构地址	北京市东城区朝阳门北大街 8 号富华大厦 A 座 9 层
审计报告日期	2018 年 4 月 25 日
注册会计师姓名	张玉虎 张小萍
会计师事务所是否变更	是
审计报告正文：	

### 审计报告

XYZH/2018NJA20041

通用电梯股份有限公司全体股东：

#### 一、 审计意见

我们审计了通用电梯股份有限公司（以下简称通用电梯公司）财务报表，包括 2017 年 12 月 31 日的资产负债表，2017 年度的利润表、现金流量表、股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附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公司 2017 年 12 月 31 日的财务状况以及 2017 年度的经营成果和现金流量。

#### 二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于通用电梯公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

#### 三、 其他信息

通用电梯公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括通用电梯公司 2017 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

#### **四、 管理层和治理层对财务报表的责任**

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估通用电梯公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算通用电梯公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督通用电梯公司的财务报告过程。

#### **五、 注册会计师对财务报表审计的责任**

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对通用电梯公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致通用电梯公司不能持续经营。

评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国 北京

二〇一八年四月二十五日

## 二、财务报表

### (一) 资产负债表

单位：元

项目	附注	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金	五.1	163,268,891.06	16,098,708.88
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	五.2	1,273,377.6	
应收账款	五.3	157,965,951.17	149,071,734.00
预付款项	五.4	23,562,124.74	19,299,495.87

应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	五. 5	8,851,935.32	10,070,365.94
买入返售金融资产			
存货	五. 6	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	五. 7	2,018,837.72	7,269,140.65
<b>流动资产合计</b>		<b>485,093,004.15</b>	<b>332,694,790.37</b>
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产	五. 8	38,894,883.55	20,000,000.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产			
固定资产	五. 9	48,917,000.30	41,796,013.18
在建工程	五. 10		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	五. 11	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	五. 12	4,436,950.21	3,294,595.88
其他非流动资产	五. 13	7,441,000.00	9,197,040.00
<b>非流动资产合计</b>		<b>101,997,830.28</b>	<b>87,751,696.66</b>
<b>资产总计</b>		<b>587,090,834.43</b>	<b>420,446,487.03</b>
<b>流动负债：</b>			
短期借款	五. 14	20,000,000.00	0
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	五. 15	74,751,965.50	90,796,670.13

预收款项	五. 16	119,767,912.15	142,832,304.15
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	五. 17	6,674,587.78	6,927,965.35
应交税费	五. 18	10,607,688.47	12,310,534.13
应付利息			
应付股利			
其他应付款	五. 19	2,058,497.67	1,275,925.57
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		<b>233,860,651.57</b>	<b>254,143,399.33</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债	五. 20	3,070,652.18	3,470,383.51
递延收益	五. 21	995,186.44	
递延所得税负债	五. 12	128,015.07	
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		<b>4,193,853.69</b>	<b>3,470,383.51</b>
<b>负债合计</b>		<b>238,054,505.26</b>	<b>257,613,782.84</b>
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
股本	五. 22	180,106,000.00	100,800,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	五. 23	96,451,813.65	11,987,812.70
减：库存股			
其他综合收益	五. 24	725,418.76	
专项储备	五. 25	3,281,041.45	2,655,755.72
盈余公积	五. 26	10,080,905.53	4,738,913.58
一般风险准备			
未分配利润	五. 27	58,391,149.78	42,650,222.19



归属于母公司所有者权益合计		349,036,329.17	162,832,704.19
少数股东权益			
<b>所有者权益合计</b>		<b>349,036,329.17</b>	<b>162,832,704.19</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>587,090,834.43</b>	<b>420,446,487.03</b>

法定代表人：徐志明      主管会计工作负责人：张建新      会计机构负责人：孙峰

## (二) 利润表

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、营业总收入</b>	五.28	389,980,248.26	377,913,754.03
其中：营业收入	五.28	389,980,248.26	377,913,754.03
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
<b>二、营业总成本</b>		328,478,476.83	312,564,397.10
其中：营业成本	五.28	263,446,917.58	244,915,269.64
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	五.29	2,783,399.75	3,691,128.08
销售费用	五.30	28,374,857.78	28,212,369.99
管理费用	五.31	33,816,939.94	29,743,028.58
财务费用	五.32	-6,963,878.60	-141,185.89
资产减值损失	五.33	7,020,240.38	6,143,786.70
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）	五.34	40,570.84	327,508.71
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五.35	31,263.46	11,066.77
其他收益	五.36	140,333.74	
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		<b>61,713,939.47</b>	<b>65,687,932.41</b>
加：营业外收入	五.37	550,000.01	1,232,500.00

减：营业外支出	五.38	372,850.39	91,013.69
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		61,891,089.09	66,829,418.72
减：所得税费用	五.39	8,471,169.55	9,237,041.80
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		53,419,919.54	57,592,376.92
其中：被合并方在合并前实现的净利润			
(一)按经营持续性分类：	-	-	-
1.持续经营净利润		53,419,919.54	57,592,376.92
2.终止经营净利润			
(二)按所有权归属分类：	-	-	-
1.少数股东损益			
2.归属于母公司所有者的净利润		53,419,919.54	57,592,376.92
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>		725,418.76	
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
(一)以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益		725,418.76	
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		725,418.76	
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
6.其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
<b>七、综合收益总额</b>		54,145,338.30	57,592,376.92
归属于母公司所有者的综合收益总额		54,145,338.30	57,592,376.92
归属于少数股东的综合收益总额			
<b>八、每股收益：</b>			
(一)基本每股收益		0.33	0.53
(二)稀释每股收益		0.33	0.53

法定代表人：徐志明

主管会计工作负责人：张建林

会计机构负责人：孙峰

**(三) 现金流量表**

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		406,890,542.33	415,813,672.73
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还		117,173.53	142,753.15
收到其他与经营活动有关的现金	五.40.	3,399,391.95	6,648,002.20
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>410,407,107.81</b>	<b>422,604,428.08</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		313,033,560.90	281,404,890.76
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		26,882,053.29	23,561,094.47
支付的各项税费		31,681,557.42	46,888,156.30
支付其他与经营活动有关的现金	五.40.	30,775,658.30	28,677,585.36
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>402,372,829.91</b>	<b>380,531,726.89</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>8,034,277.90</b>	<b>42,072,701.19</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			39,600,000.00
取得投资收益收到的现金		40,570.84	327,508.71
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		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	五.40.	8,206,805.62	114,387,898.86
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>8,247,676.46</b>	<b>154,374,145.43</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,427,500.00	10,700,222.25

投资支付的现金		18,265,448.45	55,000,000.00
质押贷款净增加额			
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			
<b>投资活动现金流出小计</b>		21,692,948.45	65,700,222.25
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		-13,445,271.99	88,673,923.18
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		153,768,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		20,000,000.00	
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		1,048,500.00	
<b>筹资活动现金流入小计</b>		174,816,500.00	
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		22,197,766.68	87,432,150.00
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	五.40.	823,619.00	51,010,430.54
<b>筹资活动现金流出小计</b>		23,021,385.68	138,442,580.54
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		151,795,114.32	-138,442,580.54
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		-382,800.15	-48,107.92
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		146,001,320.08	-7,744,064.09
加：期初现金及现金等价物余额		11,586,023.98	19,330,088.07
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	五.40.	157,587,344.06	11,586,023.98

法定代表人：徐志明

主管会计工作负责人：张建新

会计机构负责人：孙峰

**(四) 权益变动表**

单位：元

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益										少数 股东 权益	所有者 权益	
	股本	其他权益工 具			资本 公积	减： 库存 股	其他综合收 益	专项 储备	盈余 公积	一 般 风 险 准 备			未分配利润
优 先 股		永 续 债	其 他										
一、上年 期末余 额	100,800,000.00				43,332,133.69			3,965,379.30	4,646,065.30		41,814,587.70		194,558,165.99
加：会计 政策 变 更													
前 期差 错 更 正					-31,344,320.99			-1,309,623.58	92,848.28		835,634.49		-31,725,461.80
同 一 控 制 下 企 业 合 并													

其他													
二、本年期初余额	100,800,000.00				11,987,812.70			2,655,755.72	4,738,913.58		42,650,222.19		162,832,704.19
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	79,306,000.00				84,464,000.95		725,418.76	625,285.73	5,341,991.95		15,740,927.59		186,203,624.98
(一) 综合收益总额							725,418.76				53,419,919.54		54,145,338.30
(二) 所有者投入和减少资本	36,190,000.00				116,801,000.95								152,991,000.95
1. 股东投入的普通股	36,190,000.00				116,801,000.95								152,991,000.95
2. 其他权益工具持有者投入资本													

3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三) 利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者(或股东)的分配												
4. 其他												
(四) 所有者权益内部结转	43,116,000.00				-32,337,000.00						-10,779,000.00	0.00
1. 资本公积转增资本	32,337,000.00				-32,337,000.00							0.00



(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 其他	10,779,000.00									-10,779,000.00		0.00
(五) 专项储备							625,285.73					625,285.73
1. 本期提取							1,655,827.51					1,655,827.51
2. 本期使用							1,030,541.78					1,030,541.78
(六) 其他												
<b>四、本年期末余额</b>	180,106,000.00				96,451,813.65	725,418.76	3,281,041.45	10,080,905.53		58,391,149.78		349,036,329.17

项目	上期											
	归属于母公司所有者权益										少数 股东 权益	所有者 权益
	股本	其他权益工具			资本 公积	减： 库存 股	其 他 综 合 收 益	专项 储备	盈余 公积	一 般 风 险 准 备		
优 先 股		永 续 债	其 他									
一、上年期末余额	150,800,000.00						2,325,707.58	11,939,232.21		57,453,089.89		222,518,029.68
加：会计政策变更												
前期差错更正							-599,715.03	-2,760,775.05		-24,846,975.50		-28,207,465.58
同一控制下企业合并												
其他												
二、本年期初余额	150,800,000.00						1,725,992.55	9,178,457.16		32,606,114.39		194,310,564.10
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-50,000,000.00				11,987,812.70		929,763.17	-4,439,543.58		10,044,107.80		-31,477,859.91
（一）综合收益总额										57,592,376.92		57,592,376.92
（二）所有者投入和减少资本	-50,000,000.00											-50,000,000.00
1. 股东投入的普通股	-50,000,000.00											-50,000,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												

4. 其他												
(三) 利润分配								4,738,913.58	-44,738,913.58			-40,000,000.00
1. 提取盈余公积								4,738,913.58	-4,738,913.58			0.00
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者（或股东）的分配										-40,000,000.00		-40,000,000.00
4. 其他												
(四) 所有者权益内部结转				11,987,812.70				-9,178,457.16	-2,809,355.54			0.00
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 其他				11,987,812.70				-9,178,457.16	-2,809,355.54			0.00
(五) 专项储备							929,763.17					929,763.17
1. 本期提取							1,599,591.81					1,599,591.81
2. 本期使用							669,828.64					669,828.64
(六) 其他												
<b>四、本年期末余额</b>	100,800,000.00			11,987,812.70			2,655,755.72	4,738,913.58	42,650,222.19			162,832,704.19

法定代表人：徐志明

主管会计工作负责人：张建林

会计机构负责人：孙峰

## 通用电梯股份有限公司财务报表附注

2017年1月1日至2017年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

### 一、公司的基本情况

通用电梯股份有限公司（以下简称“本公司”）原名苏州市奥特斯电梯有限公司，成立于2003年8月21日，由自然人徐志明、张建林共同出资组建。于2016年5月30日完成股份制改制，名称变更为通用电梯股份有限公司，于2016年11月8日在全国中小企业股份转让系统挂牌公开转让，证券简称：通用电梯，证券代码：839803。公司统一社会信用代码为91320509752742592D，设立时注册资本为500万元，经过多次增资及股权转让，截止2017年12月31日，公司注册资本、股本为人民币18,010.60万元。

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；

公司属于特殊设备制造业中的电梯制造行业，主要从事电梯的研发、设计、制造、销售、安装及售后服务。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）

### 二、财务报表的编制基础

#### （1）编制基础

本公司财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则》及相关规定，并基于本附注“四、重要会计政策及会计估计”所述会计政策和会计估计编制。

#### （2）持续经营

本公司自报告期末起12个月具有持续经营能力。由于具有近期获利经营的历史且有财务资源支持，本公司认为以持续经营为基础编制财务报表是合理的。

### 三、重要会计政策及会计估计

#### 1. 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

## 通用电梯股份有限公司财务报表附注

2017年1月1日至2017年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

---

### 2. 会计期间

本公司的会计期间为公历1月1日至12月31日。

### 3. 营业周期

本公司经营周期为12个月。

### 4. 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

### 5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

本公司作为合并方，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。

### 6. 合并财务报表的编制方法

本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，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本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。

## 通用电梯股份有限公司财务报表附注

2017年1月1日至2017年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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本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。

本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。

本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。

本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。

### 7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

本公司的合营安排包括共同经营和合营企业。对于共同经营项目，本公司作为共同经营中的合营方确认单独持有的资产和承担的负债，以及按份额确认持有的资产和承担的负债，根据相关约定单独或按份额确认相关的收入和费用。与共同经营发生购买、销售不构成业务的资产交易的，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。

### 8. 现金及现金等价物

本公司现金流量表之现金指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金流量表之现金等价物指持有期限不超过3个月、流动性强、易于转换为已知金额现金且价值变动风险很小的投资。

## 通用电梯股份有限公司财务报表附注

2017年1月1日至2017年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

### 9. 外币业务

本公司外币交易按交易发生日的即期汇率（或实际情况）将外币金额折算为人民币金额。于资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币，所产生的折算差额除了为购建或生产符合资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑差额按资本化的原则处理外，直接计入当期损益。

### 10. 金融资产和金融负债

本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

本公司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。



## 通用电梯股份有限公司财务报表附注

2017年1月1日至2017年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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

## 通用电梯股份有限公司财务报表附注

2017年1月1日至2017年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

本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。

## 通用电梯股份有限公司财务报表附注

2017年1月1日至2017年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

### (3) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

本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。

### 11. 应收款项坏账准备

本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 X 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

按组合计提坏账准备的计提方法	
账龄组合	按账龄分析法计提坏账准备
关联方组合	除非有客观证据证明存在减值，对股东及关联方款项一般不计提坏账准备

1) 采用账龄分析法的应收款项坏账准备计提比例如下：

## 通用电梯股份有限公司财务报表附注

2017年1月1日至2017年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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
1-2年	10	10
2-3年	30	30
3-4年	50	50
4-5年	80	80
5年以上	100	100

### (3) 单项金额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

### 12. 存货

本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,采用先进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、在产品和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。

### 13. 长期股权投资

本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。

本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。

本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。

## 通用电梯股份有限公司财务报表附注

2017年1月1日至2017年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

对被投资单位形成控制的，为本公司的子公司。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。

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，按照本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

## 通用电梯股份有限公司财务报表附注

2017年1月1日至2017年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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。

本公司对于分步处置股权至丧失控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。

### 14. 固定资产

本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

本公司于每年年度终了，对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变，则作为会计估计变更处理。

### 15. 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。

## 通用电梯股份有限公司财务报表附注

2017年1月1日至2017年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### 16. 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。

### 17. 无形资产

本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。

### 18. 长期资产减值

本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。



## 通用电梯股份有限公司财务报表附注

2017年1月1日至2017年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

本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。

### 19. 职工薪酬

本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。

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。

### 预计负债

## 通用电梯股份有限公司财务报表附注

2017年1月1日至2017年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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。

本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。

本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。

本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。

### 20. 收入确认原则和计量方法

本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) 本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当地质检主管部门验收合格后确认销售收入；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：不负安装义务，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。

#### (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

## 通用电梯股份有限公司财务报表附注

2017年1月1日至2017年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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) 本公司提供劳务收入的具体情况

本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。

### 21. 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。

## 通用电梯股份有限公司财务报表附注

2017年1月1日至2017年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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。

### 22. 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。

### 23. 租赁

本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

## 通用电梯股份有限公司财务报表附注

2017年1月1日至2017年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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。

### 24. 持有待售

本公司将同时符合下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售：（1）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；（2）出售极可能发生，即已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的需要获得相关批准。本公司将非流动资产或处置组首次划分为持有待售类别前，按照相关会计准则规定计量非流动资产或处置组中各项资产和负债的账面价值。初始计量或在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

本公司专为转售而取得的非流动资产或处置组，在取得日满足“预计出售将在一年内完成”的规定条件，且短期（通常为3个月）内很可能满足持有待售类别的其他划分条件的，在取得日将其划分为持有待售类别。在初始计量时，比较假定其不划分为持有待售类别情况下的初始计量金额和公允价值减去出售费用后的净额，以两者孰低计量。除企业合并中取得的非流动资产或处置组外，由非流动资产或处置组以公允价值减去出售费用后的净额作为初始计量金额而产生的差额，计入当期损益。

本公司因出售对子公司的投资等原因导致丧失对子公司控制权的，无论出售后本公司是否保留部分权益性投资，在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时，在母公司个别财务报表中将子公司投资整体划分为持有待售类别，在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

## 通用电梯股份有限公司财务报表附注

2017年1月1日至2017年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用相关计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值，以及非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

持有待售的处置组确认的资产减值损失后续转回金额，根据处置组中除商誉外，各项非流动资产账面价值所占比重，按比例增加其账面价值。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

持有待售的非流动资产或处置组因不再满足持有待售类别的划分条件，而不再继续划分为持有待售类别或非流动资产从持有待售的处置组中移除时，按照以下两者孰低计量：

(1) 划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；(2) 可收回金额。

终止确认持有待售的非流动资产或处置组时，将尚未确认的利得或损失计入当期损益。

### 25. 终止经营

终止经营，是指本公司满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已经处置或划分为持有待售类别：(1) 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；(2) 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；(3) 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

### 26. 重要会计政策和会计估计变更

#### 重要会计政策变更

2017年4月28日，财政部发布了《关于印发《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》的通知》(财会[2017]13号)。2017年5月10日，财政部发布了《关于印发修订《企业会计准则第16号——政府补助》的通知》(财会[2017]15号)。2017年12月25日，财政部发布了《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》(财会(2017)30号)，要求按该通知编制2017年度及以后期间的财务报表。本公司已按照上述准则和通知编制2017年度财务报表，上述会计政策变更对本公司财务报表的影响如下：

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目名称和金额
--------------	------	---------------

通用电梯股份有限公司财务报表附注

2017年1月1日至2017年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目名称和金额
根据修订后的《企业会计准则第16号——政府补助》及《通知》规定,本公司将与日常经营活动相关的政府补助列报于其他收益,对该项会计政策变更采用未来适用法,不对2017年比较财务报表进行调整	相关会计政策变更已经本公司董事会会议批准	2017年其他收益 140,333.74元
根据《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》及《通知》规定,本公司将原列报于“营业外收入”、“营业外支出”的处置非流动资产损益列报于“资产处置损益”,并对2017年比较财务报表进行调整		2017年资产处置损益为 31,263.46元;2016年资产处置损益为 11,066.77元
根据《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》及《通知》规定,本公司将利润表中净利润分别持续经营、终止经营进行列报,并对2017年比较财务报表进行调整		2017年持续经营净利润为 53,419,919.54元,终止经营净利润为 0元;2016年持续经营净利润为 57,592,376.92元,终止经营净利润为 0元。

(1) 重要会计估计变更

无

四、税项

1. 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	销项税额减可抵扣进项税额后余额	17%/6%/11%/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%
地方教育费附加	应纳流转税额	2%
企业所得税	按应纳税所得额计征	15%

注:公司电梯一般销售业务增值税适用17%税率;电梯维保业务增值税适用6%税率;电梯安装业务增值税根据客户分别适用11%或3%的税率;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;资金利息收入增值税适用6%税率。

2. 税收优惠

## 通用电梯股份有限公司财务报表附注

2017年1月1日至2017年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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GF201732000752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,本公司企业所得税享受15%的优惠税率。

### 五、财务报表主要项目注释

#### 1. 货币资金

项目	2017年12月31日	2016年12月31日
现金	105,579.15	201,819.18
银行存款	157,481,764.91	11,384,204.80
其他货币资金	5,681,547.00	4,512,684.90
合计	163,268,891.06	16,098,708.88

其中受到限制的货币资金如下:

项目	2017年12月31日	2016年12月31日
保函保证金	5,681,547.00	4,512,684.90
合计	5,681,547.00	4,512,684.90

#### 2. 应收票据

##### (1) 应收票据种类

项目	2017年12月31日	2016年12月31日
银行承兑汇票	1,273,377.60	0.00
合计	1,273,377.60	0.00

##### (2) 年末已经背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

项目	年末终止确认金额	年末未终止确认金额
银行承兑汇票	12,192,048.18	0.00
合计	12,192,048.18	0.00



通用电梯股份有限公司财务报表附注

2017年1月1日至2017年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

3. 应收账款

(1) 应收账款分类

类别	2017年12月31日余额					2016年12月31日余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	177,056,990.50	97.73	19,091,039.33	10.78	157,965,951.17	161,932,491.07	97.52	12,860,757.07	7.94	149,071,734.00
组合: 账龄组合	177,056,990.50	97.73	19,091,039.33	10.78	157,965,951.17	161,932,491.07	97.52	12,860,757.07	7.94	149,071,734.00
单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收账款	4,110,300.00	2.27	4,110,300.00	100.00	0.00	4,110,300.00	2.48	4,110,300.00	100.00	0.00
合计	181,167,290.50	100.00	23,201,339.33	—	157,965,951.17	166,042,791.07	100	16,971,057.07	—	149,071,734.00

通用电梯股份有限公司财务报表附注

2017年1月1日至2017年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

1) 组合中,按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	2017年12月31日余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
1年以内(含1年)	117,531,274.96	5,876,563.78	5.00
1-2年	36,278,698.18	3,627,869.82	10.00
2-3年	14,240,778.16	4,272,233.45	30.00
3-4年	6,825,377.28	3,412,688.64	50.00
4-5年	1,395,891.41	1,116,713.13	80.00
5年以上	784,970.51	784,970.51	100.00
<b>合计</b>	<b>177,056,990.50</b>	<b>19,091,039.33</b>	<b>—</b>

(续)

账龄	2016年12月31日余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	127,736,328.28	6,386,816.41	5.00
1-2年	23,668,907.20	2,366,890.72	10.00
2-3年	7,792,264.28	2,337,679.28	30.00
3-4年	1,455,841.31	727,920.66	50.00
4-5年	1,188,500.00	950,800.00	80.00
5年以上	90,650.00	90,650.00	100.00
<b>合计</b>	<b>161,932,491.07</b>	<b>12,860,757.07</b>	<b>—</b>

2) 年末单项金额不重大并单独计提坏账准备的应收账款

单位名称	年末余额			计提理由
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)	
延吉永盛电梯销售装饰有限公司	4,110,300.00	4,110,300.00	100.00	该公司目前经营异常,公司多次催收货款无果,预计无法收回
<b>合计</b>	<b>4,110,300.00</b>	<b>4,110,300.00</b>	<b>—</b>	<b>—</b>

(2) 2017年度计提、转回(或收回)的坏账准备情况

本年计提坏账准备金额6,230,282.26元。

(3) 本年度无实际核销的应收账款。

通用电梯股份有限公司财务报表附注

2017年1月1日至2017年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(4) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

单位名称	年末余额	账龄	占应收账款年末余额合计数的比例(%)	坏账准备年末余额
升福机电有限公司	7,316,400.00	1年以内 /1-2年	4.04	719,208.25
连云港市新海医院投资管理有限公司	7,256,200.00	1年以内	4.01	362,810.05
济南西城投资开发集团有限公司	7,244,000.00	1年以内	4.00	362,200.00
四川通用电梯有限公司	7,014,257.00	1年以内	3.87	350,712.85
曲靖市智能电梯有限公司	5,739,710.00	1年以内	3.17	286,985.50
<b>合计</b>	<b>34,570,567.00</b>	<b>—</b>	<b>19.09</b>	<b>2,081,916.65</b>

4. 预付款项

(1) 预付款项账龄

项目	2017年12月31日余额		2016年12月31日余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	23,149,577.10	98.25	16,039,940.87	83.11
1-2年	412,547.64	1.75	598,015.00	3.10
2-3年	0.00	0.00	2,661,540.00	13.79
<b>合计</b>	<b>23,562,124.74</b>	<b>100.00</b>	<b>19,299,495.87</b>	<b>100.00</b>

注:账龄超过1年的预付款项主要系按合同约定预付的电梯安装费,安装尚未结算。

(2) 按预付对象归集的年末余额前五名的预付款情况

单位名称	年末余额	账龄	占预付款项年末余额合计数的比例(%)
宁夏通用电梯销售服务有限公司	8,147,241.58	1年内	34.58
安徽富日电梯工程有限公司	3,377,425.73	1年内	14.33
山东菏泽德沃斯电梯有限公司	1,620,000.00	1年内	6.88
浙江西子富沃德电机有限公司	1,448,880.00	1年内	6.15
孟祥真	1,280,400.00	1年内	5.43
<b>合计</b>	<b>15,873,947.31</b>	<b>-</b>	<b>67.37</b>

通用电梯股份有限公司财务报表附注

2017年1月1日至2017年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

5. 其他应收款

(1) 其他应收款分类

类别	2017年12月31日余额					2016年12月31日余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	11,164,425.36	100.00	2,312,490.04	20.71	8,851,935.32	11,592,897.86	100.00	1,522,531.92	13.13	10,070,365.94
组合: 账龄组合	11,164,425.36	100.00	2,312,490.04	20.71	8,851,935.32	11,592,897.86	100.00	1,522,531.92	13.13	10,070,365.94
单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收账款										
合计	11,164,425.36	100.00	2,312,490.04	-	8,851,935.32	11,592,897.86	100.00	1,522,531.92	-	10,070,365.94

通用电梯股份有限公司财务报表附注

2017年1月1日至2017年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

1) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	2017年12月31日余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	5,084,867.56	254,243.38	5.00
1-2年	2,008,164.40	200,816.44	10.00
2-3年	2,253,887.40	676,166.22	30.00
3-4年	1,212,000.00	606,000.00	50.00
4-5年	151,210.00	120,968.00	80.00
5年以上	454,296.00	454,296.00	100.00
<b>合计</b>	<b>11,164,425.36</b>	<b>2,312,490.04</b>	—

(续)

账龄	2016年12月31日余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	6,807,661.36	340,783.07	5.00
1-2年	2,705,660.50	270,166.05	10.00
2-3年	1,412,070.00	423,621.00	30.00
3-4年	213,210.00	106,605.00	50.00
4-5年	364,696.00	291,756.80	80.00
5年以上	89,600.00	89,600.00	100.00
<b>合计</b>	<b>11,592,897.86</b>	<b>1,522,531.92</b>	—

(2) 本年度计提、转回(或收回)坏账准备情况

本年计提坏账准备金额 789,958.12 元。

(3) 本年度无实际核销的其他应收款。

(4) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	2017年12月31日 账面余额	2016年12月31日 账面余额
保证金	10,677,226.50	8,291,278.00
备用金	323,717.44	340,576.43
其他往来款项	163,481.42	2,961,043.43
<b>合计</b>	<b>11,164,425.36</b>	<b>11,592,897.86</b>

通用电梯股份有限公司财务报表附注

2017年1月1日至2017年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(5) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例 (%)	坏账准备年末余额
河北保通数据技术有限公司	保证金	800,000.00	1年以内	7.17	40,000.00
徐州市工程造价管理处	保证金	540,000.00	1年以内	4.84	27,000.00
江苏汇诚投资咨询管理连云港公司	保证金	500,000.00	3-4年	4.48	250,000.00
上海强冠企业集团有限公司	保证金	490,000.00	2-3年 /3-4年	4.39	167,000.00
四川港中投资有限公司	保证金	490,000.00	2-3年	4.39	147,000.00
<b>合计</b>	—	<b>2,820,000.00</b>	—	<b>25.27</b>	<b>631,000.00</b>

6. 存货

(1) 存货分类

项目	2017年12月31日余额			2016年12月31日余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	13,849,369.96	0.00	13,849,369.96	12,497,029.09	0.00	12,497,029.09
半成品	4,068,663.46	0.00	4,068,663.46	3,050,666.95	0.00	3,050,666.95
库存商品	5,330,406.94	0.00	5,330,406.94	7,219,468.96	0.00	7,219,468.96
发出商品	104,873,287.54	0.00	104,873,287.54	108,092,898.73	0.00	108,092,898.73
低值易耗品	30,158.64	0.00	30,158.64	25,281.30	0.00	25,281.30
<b>合计</b>	<b>128,151,886.54</b>	<b>0.00</b>	<b>128,151,886.54</b>	<b>130,885,345.03</b>	<b>0.00</b>	<b>130,885,345.03</b>

(2) 年末不存在存货可变现净值低于其账面价值而需要计提存货跌价准备的情形。

7. 其他流动资产

项目	2017年12月31日	2016年12月31日
预缴企业所得税	1,322,534.96	6,586,766.58
待摊房屋租金	696,302.76	682,374.07
<b>合计</b>	<b>2,018,837.72</b>	<b>7,269,140.65</b>

通用电梯股份有限公司财务报表附注

2017年1月1日至2017年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

8. 可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
紫金基金-天天金货币ETF	38,894,883.55	0.00	38,894,883.55	20,000,000.00	0.00	20,000,000.00
<b>合计</b>	<b>38,894,883.55</b>	<b>0.00</b>	<b>38,894,883.55</b>	<b>20,000,000.00</b>	<b>0.00</b>	<b>20,000,000.00</b>

(2) 年末按公允价值计量的可供出售金融资产

项目	按公允价值计量的理财产品
成本	38,041,449.72
公允价值	38,894,883.55
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	853,433.83
已计提减值金额	0.00

通用电梯股份有限公司财务报表附注

2017年1月1日至2017年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

9. 固定资产

(1) 固定资产明细表

项目	房屋建筑物	机器设备	运输设备	办公及其他设备	合计
一、账面原值					
1. 2016年12月31日余额	38,534,073.14	8,669,205.54	9,927,790.04	2,422,296.20	59,553,364.92
2. 本年增加金额	0.00	11,687,466.29	251,487.46	375,142.27	12,314,096.02
(1) 购置	0.00	576,355.17	251,487.46	375,142.27	1,202,984.90
(2) 在建工程转入	0.00	11,111,111.12	0.00	0.00	11,111,111.12
3. 本年减少金额	0.00	295,128.74	0.00	22,967.51	318,096.25
(1) 处置或报废	0.00	295,128.74	0.00	22,967.51	318,096.25
4. 2017年12月31日余额	38,534,073.14	20,061,543.09	10,179,277.50	2,774,470.96	71,549,364.69
二、累计折旧					
1. 2016年12月31日余额	7,479,144.75	3,337,991.91	5,670,363.36	1,269,851.72	17,757,351.74
2. 本年增加金额	1,846,226.14	1,526,017.14	1,312,912.80	472,905.61	5,158,061.69
(1) 计提	1,846,226.14	1,526,017.14	1,312,912.80	472,905.61	5,158,061.69
3. 本年减少金额	0.00	261,229.91	0.00	21,819.13	283,049.04
(1) 处置或报废	0.00	261,229.91	0.00	21,819.13	283,049.04
4. 2017年12月31日余额	9,325,370.89	4,602,779.14	6,983,276.16	1,720,938.20	22,632,364.39
三、减值准备					
1. 2016年12月31日余额					
2. 本年增加金额					



通用电梯股份有限公司财务报表附注

2017年1月1日至2017年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	房屋建筑物	机器设备	运输设备	办公及其他设备	合计
(1) 计提					
3. 本年减少金额					
(1) 处置或报废					
4. 2017年12月31日余额					
四、账面价值					
1. 2017年12月31日账面价值	29,208,702.25	15,458,763.95	3,196,001.34	1,053,532.76	48,917,000.30
2. 2016年12月31日账面价值	31,054,928.39	5,331,213.63	4,257,426.68	1,152,444.48	41,796,013.18

(2) 年末无未办妥产权证书的固定资产。

10. 在建工程

(1) 在建工程明细表

项目	2017年12月31日余额			2016年12月31日余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
机器换人项目	0.00	0.00	0.00	11,111,111.12	0.00	11,111,111.12
合计	0.00	0.00	0.00	11,111,111.12	0.00	11,111,111.12

通用电梯股份有限公司财务报表附注

2017年1月1日至2017年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(2) 重大在建工程项目变动情况

工程名称	2016年12月31日余额	本年增加	本年减少		2017年12月31日余额	预算数	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本年利息资本化金额	本年利息资本化率(%)	资金来源
			转入固定资产	其他减少								
机器换人项目	11,111,111.12	0.00	11,111,111.12	0.00	0.00		100.00	完工	0.00	0.00	0.00	自筹及政府补助
合计	11,111,111.12	0.00	11,111,111.12	0.00	0.00		—	—	0.00	0.00	0.00	—

注：“机器换人项目”相关生产线经过供应商安装调试，于2017年4月份正式投入使用。

通用电梯股份有限公司财务报表附注

2017年1月1日至2017年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

11. 无形资产

(1) 无形资产明细

项目	土地使用权	软件	合计
一、账面原值			
1. 2016年12月31日余额	2,941,455.80	213,675.21	3,155,131.01
2. 本年增加金额		64,102.56	64,102.56
(1) 购置		64,102.56	64,102.56
3. 本年减少金额			
(1) 处置			
4. 2017年12月31日余额	2,941,455.80	277,777.77	3,219,233.57
二、累计摊销			
1. 2016年12月31日余额	784,388.27	17,806.26	802,194.53
2. 本年增加金额	58,829.14	50,213.68	109,042.82
(1) 计提	58,829.14	50,213.68	109,042.82
3. 本年减少金额			
(1) 处置			
4. 2017年12月31日余额	843,217.41	68,019.94	911,237.35
三、减值准备			
1. 2016年12月31日余额			
2. 本年增加金额			
3. 本年减少金额			
4. 2017年12月31日余额			
四、账面价值			
1. 2017年12月31日账面价值	2,098,238.39	209,757.83	2,307,996.22
2. 2016年12月31日账面价值	2,157,067.53	195,868.95	2,352,936.48

(2) 年末无未办妥产权证书的土地使用权。

12. 递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

项目	2017年12月31日余额		2016年12月31日余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	25,513,829.37	3,827,074.41	18,493,588.99	2,774,038.35
预计负债	3,070,652.18	460,597.83	3,470,383.51	520,557.53

通用电梯股份有限公司财务报表附注

2017年1月1日至2017年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	2017年12月31日余额		2016年12月31日余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
递延收益-政府补助	995,186.44	149,277.97	0.00	0.00
合计	29,579,667.99	4,436,950.21	21,963,972.50	3,294,595.88

(2) 未经抵销的递延所得税负债

项目	2017年12月31日余额		2016年12月31日余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
可供出售金融资产公允价值变动	853,433.83	128,015.07	0.00	0.00
合计	853,433.83	128,015.07	0.00	0.00

13. 其他非流动资产

项目	2017年12月31日	2016年12月31日
购房款	7,441,000.00	9,197,040.00
合计	7,441,000.00	9,197,040.00

14. 短期借款

(1) 短期借款分类

借款类别	2017年12月31日余额	2016年12月31日余额
抵押借款	20,000,000.00	0.00
合计	20,000,000.00	0.00

(2) 截至2017年12月31日抵押借款明细

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	12,000,000.00	2017-07-19	2018-07-18	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	8,000,000.00	2017-08-18	2018-08-17	
合计	20,000,000.00	-	-	-

通用电梯股份有限公司财务报表附注

2017年1月1日至2017年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

15. 应付账款

(1) 应付账款

账龄	2017年12月31日余额	2016年12月31日余额
1年以内	68,874,512.32	88,140,516.59
1-2年	5,000,323.14	691,969.00
2-3年	472,200.04	1,910,254.54
3年以上	404,930.00	53,930.00
<b>合计</b>	<b>74,751,965.50</b>	<b>90,796,670.13</b>

(2) 账龄超过1年的重要应付账款

单位名称	2017年12月31日余额	未偿还或结转的原因
深圳市鹏煜威科技有限公司	1,300,000.00	设备尾款
山西圣力源劳务有限公司	809,600.00	尚未结算
合肥宇航电梯工程有限公司	628,745.40	尚未结算
张丽	563,000.00	尚未结算
宜昌永亨保安服务有限公司劳务服务分公司	239,230.00	尚未结算
<b>合计</b>	<b>3,540,575.40</b>	—

16. 预收款项

(1) 预收款项

账龄	2017年12月31日余额	2016年12月31日余额
1年以内	96,383,153.25	133,279,384.73
1-2年	22,127,697.90	7,145,769.42
2-3年	350,701.00	1,465,220.00
3年以上	906,360.00	941,930.00
<b>合计</b>	<b>119,767,912.15</b>	<b>142,832,304.15</b>

(2) 账龄超过1年的重要预收款项

单位名称	2017年12月31日余额	未偿还或结转的原因
比如县人民政府	8,361,096.47	项目尚未安装验收完毕
吴忠市住房和城乡建设局	5,389,836.41	项目尚未安装验收完毕
亳州市大唐置业有限公司	1,499,283.72	项目尚未安装验收完毕
兰州二建集团建隆工程有限公司	1,020,191.11	项目尚未安装验收完毕
新疆铁门关市泽源城市建设开发有限公司	778,003.68	项目尚未安装验收完毕

通用电梯股份有限公司财务报表附注

2017年1月1日至2017年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

单位名称	2017年12月31日余额	未偿还或结转的原因
合计	17,048,411.39	—

17. 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬分类

项目	2016年12月31日余额	本年增加	本年减少	2017年12月31日余额
短期薪酬	6,927,965.35	24,979,510.58	25,232,888.15	6,674,587.78
离职后福利-设定提存计划	0.00	1,649,165.14	1,649,165.14	0.00
合计	6,927,965.35	26,628,675.72	26,882,053.29	6,674,587.78

(2) 短期薪酬

项目	2016年12月31日余额	本年增加	本年减少	2017年12月31日余额
工资、奖金、津贴和补贴	6,894,139.75	22,481,980.18	22,701,532.15	6,674,587.78
职工福利费	0.00	823,742.18	823,742.18	0.00
社会保险费	0.00	839,096.29	839,096.29	0.00
其中: 医疗保险费	0.00	664,686.12	664,686.12	0.00
工伤保险费	0.00	132,571.30	132,571.30	0.00
生育保险费	0.00	41,838.87	41,838.87	0.00
住房公积金	0.00	616,344.00	616,344.00	0.00
工会经费和职工教育经费	33,825.60	218,347.93	252,173.53	0.00
合计	6,927,965.35	24,979,510.58	25,232,888.15	6,674,587.78

(3) 设定提存计划

项目	2016年12月31日余额	本年增加	本年减少	2017年12月31日余额
基本养老保险	0.00	1,606,691.03	1,606,691.03	0.00
失业保险费	0.00	42,474.11	42,474.11	0.00
合计	0.00	1,649,165.14	1,649,165.14	0.00

18. 应交税费

项目	2017年12月31日余额	2016年12月31日余额
增值税	9,514,630.11	11,013,850.81

通用电梯股份有限公司财务报表附注

2017年1月1日至2017年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	2017年12月31日余额	2016年12月31日余额
个人所得税	17,481.42	0.00
城市维护建设税	462,069.72	553,092.49
教育费附加	462,069.71	553,092.50
房产税	73,693.81	190,498.33
土地使用税	33,315.50	0.00
印花税	44,428.20	0.00
<b>合计</b>	<b>10,607,688.47</b>	<b>12,310,534.13</b>

19. 其他应付款

(1) 其他应付款按款项性质分类

款项性质	2017年12月31日余额	2016年12月31日余额
保证金	1,807,805.00	949,310.00
其他往来款	250,692.67	326,615.57
<b>合计</b>	<b>2,058,497.67</b>	<b>1,275,925.57</b>

(2) 账龄超过1年的重要其他应付款

单位名称	2017年12月31日余额	账龄	未偿还或结转的原因
尹北京	557,000.00	1-2年	保证金
四川通用电梯有限公司	200,000.00	1年以内 及1-2年	保证金
<b>合计</b>	<b>757,000.00</b>		

20. 预计负债

项目	2017年12月31日余额	2016年12月31日余额	形成原因
预计售后服务费	2,820,652.18	3,220,383.51	计提质保期质保费用
其他	250,000.00	250,000.00	工伤赔偿
<b>合计</b>	<b>3,070,652.18</b>	<b>3,470,383.51</b>	

21. 递延收益

(1) 递延收益分类

项目	2017年12月31日余额	2016年12月31日余额
政府补助	995,186.44	0.00
<b>合计</b>	<b>995,186.44</b>	<b>0.00</b>

通用电梯股份有限公司财务报表附注

2017年1月1日至2017年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(2) 政府补助项目

政府补助项目	2016年 12月31 日余额	本年新增补助金 额	本年计入其他收 益金额	其他 变动	2017年12月 31日余额	与资产相 关/与收益 相关
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	0.00	1,048,500.00	53,313.56	0.00	995,186.44	与资产相关
<b>合计</b>	<b>0.00</b>	<b>1,048,500.00</b>	<b>53,313.56</b>	<b>0.00</b>	<b>995,186.44</b>	



通用电梯股份有限公司财务报表附注

2017年1月1日至2017年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

22. 股本

项目	2016年12月31日余额	本年变动增减(+、-)					2017年12月31日余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
徐志明	28,728,000.00	0.00	2,872,800.00	8,618,400.00	0.00	11,491,200.00	40,219,200.00
牟玉芳	16,128,000.00	0.00	1,612,800.00	4,838,400.00	0.00	6,451,200.00	22,579,200.00
徐斌	13,104,000.00	0.00	1,310,400.00	3,931,200.00	0.00	5,241,600.00	18,345,600.00
徐津	13,104,000.00	0.00	1,310,400.00	3,931,200.00	0.00	5,241,600.00	18,345,600.00
尹金根	4,032,000.00	0.00	403,200.00	1,209,600.00	0.00	1,612,800.00	5,644,800.00
徐宝元	2,016,000.00	0.00	201,600.00	604,800.00	0.00	806,400.00	2,822,400.00
孙海荣	2,016,000.00	0.00	201,600.00	604,800.00	0.00	806,400.00	2,822,400.00
张建林	2,016,000.00	0.00	201,600.00	604,800.00	0.00	806,400.00	2,822,400.00
孙峰	2,016,000.00	0.00	201,600.00	604,800.00	0.00	806,400.00	2,822,400.00
徐方奇	2,016,000.00	0.00	201,600.00	604,800.00	0.00	806,400.00	2,822,400.00
陆庆元	1,512,000.00	0.00	151,200.00	453,600.00	0.00	604,800.00	2,116,800.00
孙建平	1,512,000.00	0.00	151,200.00	453,600.00	0.00	604,800.00	2,116,800.00
顾月江	1,512,000.00	0.00	151,200.00	453,600.00	0.00	604,800.00	2,116,800.00
沈建荣	1,008,000.00	0.00	100,800.00	302,400.00	0.00	403,200.00	1,411,200.00
苏州吉亿企业管理合伙企业(有限合伙)	10,080,000.00	0.00	1,008,000.00	3,024,000.00	-500,000.00	3,532,000.00	13,612,000.00
李彪	0.00	0.00	0.00	0.00	500,000.00	500,000.00	500,000.00
曲靖市智能电梯有限	0.00	1,000,000.00	100,000.00	300,000.00	0.00	1,400,000.00	1,400,000.00

通用电梯股份有限公司财务报表附注

2017年1月1日至2017年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	2016年12月31日余额	本年变动增减(+、-)					2017年12月31日余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
公司							
四川通用电梯有限公司	0.00	2,000,000.00	200,000.00	600,000.00	0.00	2,800,000.00	2,800,000.00
安徽宝德金属新材料有限公司	0.00	2,000,000.00	200,000.00	600,000.00	0.00	2,800,000.00	2,800,000.00
吴江市海通废旧物资利用有限公司	0.00	1,990,000.00	199,000.00	597,000.00	0.00	2,786,000.00	2,786,000.00
陆云蛟	0.00	1,200,000.00	0.00	0.00	0.00	1,200,000.00	1,200,000.00
江苏中茂节能环保产业创业投资基金合伙企业(有限合伙)	0.00	4,450,000.00	0.00	0.00	0.00	4,450,000.00	4,450,000.00
陆兴才	0.00	1,600,000.00	0.00	0.00	0.00	1,600,000.00	1,600,000.00
孙卫林	0.00	1,000,000.00	0.00	0.00	0.00	1,000,000.00	1,000,000.00
杨忠华	0.00	1,000,000.00	0.00	0.00	0.00	1,000,000.00	1,000,000.00
邹卫华	0.00	2,550,000.00	0.00	0.00	0.00	2,550,000.00	2,550,000.00
刘瑞林	0.00	900,000.00	0.00	0.00	0.00	900,000.00	900,000.00
沈国荣	0.00	550,000.00	0.00	0.00	0.00	550,000.00	550,000.00
广发乾和投资有限公司	0.00	3,600,000.00	0.00	0.00	0.00	3,600,000.00	3,600,000.00
湖北自由行电梯工程	0.00	200,000.00	0.00	0.00	0.00	200,000.00	200,000.00

通用电梯股份有限公司财务报表附注

2017年1月1日至2017年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	2016年12月31日余额	本年变动增减(+、-)					2017年12月31日余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
有限公司							
通用电梯(湖南)有限公司	0.00	200,000.00	0.00	0.00	0.00	200,000.00	200,000.00
深圳前海中盛股权投资中心(有限合伙)	0.00	3,400,000.00	0.00	0.00	0.00	3,400,000.00	3,400,000.00
叶小亚	0.00	1,600,000.00	0.00	0.00	0.00	1,600,000.00	1,600,000.00
宋琦	0.00	2,650,000.00	0.00	0.00	0.00	2,650,000.00	2,650,000.00
俞校忠	0.00	1,000,000.00	0.00	0.00	0.00	1,000,000.00	1,000,000.00
宋正权	0.00	700,000.00	0.00	0.00	0.00	700,000.00	700,000.00
张敏	0.00	700,000.00	0.00	0.00	0.00	700,000.00	700,000.00
金峰	0.00	800,000.00	0.00	0.00	0.00	800,000.00	800,000.00
顾慧芳	0.00	1,100,000.00	0.00	0.00	0.00	1,100,000.00	1,100,000.00
合计	100,800,000.00	36,190,000.00	10,779,000.00	32,337,000.00	0.00	79,306,000.00	180,106,000.00

注:本年增加情况详见本附注五、23 资本公积所述。

通用电梯股份有限公司财务报表附注

2017年1月1日至2017年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

23. 资本公积

项目	2016年12月31日余额	本年增加	本年减少	2017年12月31日余额
股本溢价	11,987,812.70	116,801,000.95	32,337,000.00	96,451,813.65
<b>合计</b>	<b>11,987,812.70</b>	<b>116,801,000.95</b>	<b>32,337,000.00</b>	<b>96,451,813.65</b>

注：1、2017年2月9日，公司召开第一次临时股东大会，审议通过《关于公司2017年第一次股票发行的议案》和《关于提请股东大会授权公司董事会全权办理公司2017年第一次股票发行相关事宜的议案》。公司向发行对象发行股份699万股，每股面值1元，每股发行价格3.2元，发行对象以人民币2,236.80万元认购，认购方式为货币资金认购，其中计入股本699万元，发行费用19,527.35元，股本溢价1,537.80万元。本次定向增资业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审验并出具信会师报字[2017]第ZA10743号验资报告。

2、根据公司2017年5月25日召开的2016年年度股东大会决议及修改后章程的规定，以截至2017年5月16日的股本10,779万股为基数，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。

3、根据2017年8月8日第三次临时股东大会决议及修改后章程的规定，公司定向发行2,920万股普通股份，发行价格4.5元/股，公司已收到投资者货币出资总额为人民币13,140万元，其中记入股本2,920万元，发行费用757,471.70元，股本溢价10,220.00万元。本次定向增资已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）出具XYZH/2017NJA20210号验资报告验证。

24. 其他综合收益

项目	年初余额	本年发生额					年末余额
		本年所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、以后将重分类进损益的其他综合收益	0.00	853,433.83	0.00	128,015.07	725,418.76	0.00	725,418.76
其中：可供出售金融资产公允价值变动损益	0.00	853,433.83	0.00	128,015.07	725,418.76	0.00	725,418.76

通用电梯股份有限公司财务报表附注

2017年1月1日至2017年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	年初余额	本年发生额					年末余额
		本年所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
合计	0.00	853,433.83	0.00	128,015.07	725,418.76	0.00	725,418.76

25. 专项储备

项目	2016年12月31日余额	本年增加	本年减少	2017年12月31日余额
安全生产费	2,655,755.72	1,655,827.51	1,030,541.78	3,281,041.45
合计	2,655,755.72	1,655,827.51	1,030,541.78	3,281,041.45

26. 盈余公积

项目	2016年12月31日余额	本年增加	本年减少	2017年12月31日余额
法定盈余公积	4,738,913.58	5,341,991.95	0.00	10,080,905.53
合计	4,738,913.58	5,341,991.95	0.00	10,080,905.53

27. 未分配利润

项目	2017年度	2016年度
上年年末余额	41,814,587.70	57,453,089.90
加：年初未分配利润调整数	835,634.49	-24,846,975.51
其中：重要前期差错更正（注）	835,634.49	-24,846,975.51
本年年初余额	42,650,222.19	32,606,114.39
加：本年净利润	53,419,919.54	57,592,376.92
减：提取法定盈余公积	5,341,991.95	4,738,913.58
应付普通股股利	21,558,000.00	40,000,000.00
转作股本的普通股股利	10,779,000.00	0.00
净资产折股	0.00	-2,809,355.54
本年年末余额	58,391,149.78	42,650,222.19

注：重要前期差错更正详见本附注十一、1、前期差错更正和影响所述。

28. 营业收入、营业成本

项目	2017年度	2016年度
----	--------	--------

通用电梯股份有限公司财务报表附注

2017年1月1日至2017年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	2017年度		2016年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	389,685,674.07	263,446,917.58	377,777,177.36	244,915,269.64
其中：电梯销售	385,812,682.17	260,980,166.64	374,906,675.06	243,395,952.14
电梯维保及 配件销售	3,872,991.90	2,466,750.90	2,870,502.30	1,519,317.50
其他业务收入	294,574.19	0.00	136,576.67	0.00
其中：废料销售	294,574.19	0.00	136,576.67	0.00
<b>合计</b>	<b>389,980,248.26</b>	<b>263,446,917.58</b>	<b>377,913,754.03</b>	<b>244,915,269.68</b>

29. 税金及附加

项目	2017年度	2016年度
营业税	0.00	693,887.34
城市维护建设税	1,147,927.12	1,355,211.44
教育费附加	1,147,940.84	1,338,768.12
房产税	178,330.70	149,513.31
土地使用税	166,577.50	66,631.01
印花税	141,523.20	75,733.49
其他	1,100.39	11,383.37
<b>合计</b>	<b>2,783,399.75</b>	<b>3,691,128.08</b>

30. 销售费用

项目	2017年度	2016年度
运输费用	6,256,788.40	9,106,781.51
职工薪酬	6,013,216.08	3,829,634.95
电梯维保费	4,178,408.80	3,793,580.46
销售服务费	3,821,329.35	5,306,014.63
业务招待费	3,087,930.35	1,902,302.58
租房支出	2,383,662.91	1,295,534.72
差旅费	1,464,941.53	1,082,409.161
广告宣传费	1,109,852.31	1,801,168.16
其他	58,728.05	94,943.82
<b>合计</b>	<b>28,374,857.78</b>	<b>28,212,369.99</b>

通用电梯股份有限公司财务报表附注

2017年1月1日至2017年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

31. 管理费用

项目	2017年度	2016年度
研发费用	16,681,761.19	16,087,107.69
职工薪酬	6,337,405.49	5,525,347.21
中介机构服务费	2,638,827.99	1,861,666.06
折旧	2,062,581.51	2,115,737.58
汽车费用	1,486,230.07	1,131,802.31
差旅费	1,308,699.69	654,551.36
办公费及其他	2,962,037.43	2,032,932.50
业务招待费	339,396.57	333,883.87
<b>合计</b>	<b>33,816,939.94</b>	<b>29,743,028.58</b>

32. 财务费用

项目	2017年度	2016年度
利息支出	639,766.68	0.00
减：利息收入	8,063,077.54	253,251.18
加：汇兑损失	404,151.24	21,287.43
加：其他支出	55,281.02	90,777.86
<b>合计</b>	<b>-6,963,878.60</b>	<b>-141,185.89</b>

注：本年利息收入中包含向关联方收取的资金占用利息 7,742,269.46 元，利息支出中包含支付给关联方的资金占用利息 294,183.34 元，详见本附注七、（二）、2 关联方资金拆借所述。

33. 资产减值损失

项目	2017年度	2016年度
坏账损失	7,020,240.38	6,143,786.70
<b>合计</b>	<b>7,020,240.38</b>	<b>6,143,786.70</b>

34. 投资收益

项目	2017年度	2016年度
理财产品投资收益	40,570.84	327,508.71
<b>合计</b>	<b>40,570.84</b>	<b>327,508.71</b>

35. 资产处置收益

项目	2017年度	2016年度	计入本年非经常性损益的金额
非流动资产处置收益	31,263.46	11,066.77	31,263.46

通用电梯股份有限公司财务报表附注

2017年1月1日至2017年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	2017年度	2016年度	计入本年非经常性损益的金额
其中:固定资产处置收益	31,263.46	11,066.77	31,263.46
<b>合计</b>	<b>31,263.46</b>	<b>11,066.77</b>	<b>31,263.46</b>

36. 其他收益

项目	本年发生额	上年发生额
政府补助	140,333.74	0.00
<b>合计</b>	<b>140,333.74</b>	<b>0.00</b>

(1) 政府补助明细

项目	2017年度	2016年度	来源和依据	与资产相关/ 与收益相关
2016年第一、二、三批江苏省高新技术产品奖励经费	40,000.00	0.00	吴科[2016]106号、吴科[2016]118号	与收益相关
2016年度吴江区工业转型升级产业基金“机器换人”项目	53,313.56	0.00	吴财企字[2017]36号	与资产相关
吴江区企业申请2016年度失业保险稳岗补贴	47,020.18	0.00	吴人社就[2017]2号	与收益相关
<b>合计</b>	<b>140,333.74</b>	<b>0.00</b>		

37. 营业外收入

(1) 营业外收入明细

项目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
政府补助	550,000.00	1,232,500.00	550,000.00
其他	0.01	0.00	0.01
<b>合计</b>	<b>550,000.01</b>	<b>1,232,500.00</b>	<b>550,000.01</b>

(2) 政府补助明细

项目	2017年度	2016年度	来源和依据	与资产相关/ 与收益相关
2016年度吴江区工业转型升级产业基金	150,000.00	0.00	吴财企字[2017]7号	与收益相关
新三板挂牌企业财政补助	300,000.00	0.00	吴财企字[2017]25号	与收益相关



通用电梯股份有限公司财务报表附注

2017年1月1日至2017年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	2017年度	2016年度	来源和依据	与资产相关/ 与收益相关
2016年度商标奖励	100,000.00	0.00	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	0.00	180,000.00	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年度吴江区第三批专利专项资助经费	0.00	4,500.00	吴科[2016]25号	与收益相关
2015年度苏州市知名商标奖励款	0.00	30,000.00	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	0.00	10,000.00	吴财企字[2016]26号	与收益相关
苏州市吴江区七都镇财政分局财政零余额资金专户2016年度江苏省知识产权创造与运用(专利资助)专项资金	0.00	2,000.00		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2016年度吴江区第一批专利专项资助经费	0.00	6,000.00	吴财企字[2016]85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	0.00	1,000,000.00	吴财企字[2016]80号	与收益相关
<b>合计</b>	<b>550,000.00</b>	<b>1,232,500.00</b>	-	-

38. 营业外支出

项目	本年金额	上年金额	计入本年非经常性损益的金额
非流动资产报废损失	0.00	61,013.69	0.00
捐赠支出	85,000.00	30,000.00	85,000.00
其他	287,850.39	0.00	287,850.39
<b>合计</b>	<b>372,850.39</b>	<b>91,013.69</b>	<b>372,850.39</b>

通用电梯股份有限公司财务报表附注

2017年1月1日至2017年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

39. 所得税费用

(1) 所得税费用

项目	2017年度	2016年度
当期所得税费用	9,613,523.88	10,405,650.29
递延所得税费用	-1,142,354.33	-1,168,608.49
<b>合计</b>	<b>8,471,169.55</b>	<b>9,237,041.80</b>

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	2017年度	2016年度
本年利润总额	61,891,089.09	66,829,418.72
按法定/适用税率计算的所得税费用	9,283,663.36	10,024,412.81
非应税收入的影响	0.00	0.00
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	389,380.42	393,692.21
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	0.00	0.00
本年未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	0.00	0.00
研发费用加计扣除金额	-1,201,874.23	-1,181,063.22
所得税费用	8,471,169.55	9,237,041.80

40. 现金流量表项目

(1) 收到/支付的其他与经营/投资/筹资活动有关的现金

1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	2017年度	2016年度
收到与收益相关的政府补助	637,020.19	1,232,500.00
保证金	2,422,487.59	3,125,721.00
利息收入	320,808.08	301,359.10
其他往来款	19,076.09	1,960,000.00
收回保函保证金	0.00	28,422.10
<b>合计</b>	<b>3,399,391.95</b>	<b>6,648,002.20</b>

2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2017年度	2016年度
支付其他往来	436,155.80	1,444,974.44
支付期间费用	29,170,640.40	27,232,610.92

通用电梯股份有限公司财务报表附注

2017年1月1日至2017年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	2017年度	2016年度
支付保函保证金	1,168,862.10	0.00
<b>合计</b>	<b>30,775,658.30</b>	<b>28,677,585.36</b>

3) 收到的其他与投资活动有关的现金

项目	2017年度	2016年度
关联方占用资金利息收入	8,206,805.62	0.00
收股东及关联方还款	0.00	114,387,898.86
<b>合计</b>	<b>8,206,805.62</b>	<b>114,387,898.86</b>

4) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	2017年度	2016年度
收到与资产相关的政府补助	1,048,500.00	0.00
<b>合计</b>	<b>1,048,500.00</b>	<b>0.00</b>

5) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	2017年度	2016年度
支付股东减资款	0.00	50,000,000.00
归还关联方款项	0.00	700,000.00
返还股东多汇入投资款	0.00	310,430.54
股票发行费用	823,619.00	0.00
<b>合计</b>	<b>823,619.00</b>	<b>51,010,430.54</b>

(2) 现金流量表补充资料

项目	2017年度	2016年度
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量:</b>		
净利润	53,419,919.54	57,592,376.92
加: 资产减值准备	7,020,240.38	6,143,786.70
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	5,158,061.69	4,297,691.95
无形资产摊销	109,042.82	76,635.38
长期待摊费用摊销	0.00	0.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”填列)	-31,263.46	-11,066.77
固定资产报废损失(收益以“-”填列)	0.00	61,013.69
公允价值变动损益(收益以“-”填列)	0.00	0.00
财务费用(收益以“-”填列)	-6,719,702.63	-48,107.92

通用电梯股份有限公司财务报表附注

2017年1月1日至2017年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	2017年度	2016年度
投资损失(收益以“-”填列)	-40,570.84	-327,508.71
递延所得税资产的减少(增加以“-”填列)	-1,142,354.33	-1,168,608.49
递延所得税负债的增加(减少以“-”填列)	0.00	0.00
存货的减少(增加以“-”填列)	2,733,458.49	-47,377,171.65
经营性应收项目的减少(增加以“-”填列)	-12,021,068.14	83,697,375.16
经营性应付项目的增加(减少以“-”填列)	-40,451,485.62	-60,863,715.07
其他	0.00	0.00
经营活动产生的现金流量净额	8,034,277.90	42,072,701.19
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:</b>		
债务转为资本	0.00	0.00
一年内到期的可转换公司债券	0.00	0.00
融资租入固定资产	0.00	0.00
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的年末余额	157,587,344.06	11,586,023.98
减: 现金的年初余额	11,586,023.98	19,330,088.07
加: 现金等价物的年末余额	0.00	0.00
减: 现金等价物的年初余额	0.00	0.00
现金及现金等价物净增加额	146,001,320.08	-7,744,064.09

(3) 现金和现金等价物

项目	2017年12月31日 余额	2016年12月31日 余额
现金	157,587,344.06	11,586,023.98
其中: 库存现金	105,579.15	201,819.18
可随时用于支付的银行存款	157,481,764.91	11,384,204.80
可随时用于支付的其他货币资金	0.00	0.00
现金等价物	0.00	0.00
年末现金和现金等价物余额	157,587,344.06	11,586,023.98

41. 所有权或使用权受到限制的资产

项目	2017年12月31日 账面价值	受限原因
货币资金-其他货币资金	5,681,547.00	保函保证金
无形资产-土地使用权	2,098,238.39	用做向银行借款的抵押
固定资产-房屋建筑物	25,540,690.77	用做向银行借款的抵押

## 通用电梯股份有限公司财务报表附注

2017年1月1日至2017年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### 42. 外币货币性项目

项目	2017年12月31日 外币余额	折算汇率	2017年12月31日 折算人民币余额
货币资金			
其中:美元	23,472.77	6.5342	153,375.77
应收账款			
其中:美元	508,791.93	6.5342	3,324,548.23
预收帐款			
其中:美元	45,510.00	6.5342	297,371.44

## 六、与金融工具相关风险

本公司的主要金融工具包括借款、应收款项、应付款项等,各项金融工具的详细情况说明见本附注五。与这些金融工具有关的风险,以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡,将风险对本公司经营业绩的负面影响降低到最低水平,使股东及其它权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标,本公司风险管理的基本策略是确定和分析本公司所面临的各种风险,建立适当的风险承受底线并进行风险管理,并及时可靠地对各种风险进行监督,将风险控制在限定的范围之内。

### (1) 市场风险

#### 1) 利率风险

本公司的利率风险产生于银行借款等带息债务。浮动利率的金融负债使本公司面临现金流量利率风险,固定利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。于2017年12月31日,本公司的带息债务主要为浮动利率借款合同,金额合计为2,000万元。本公司因利率变动引起金融工具现金流量变动的风险主要与浮动利率银行借款有关。本公司的政策是保持这些借款的浮动利率,以消除利率变动的公允价值风险。

#### 2) 价格风险

本公司以市场价格销售电梯、电梯配件及提供维保服务,因此受到此等价格波动的影响。

### (2) 信用风险

## 通用电梯股份有限公司财务报表附注

2017年1月1日至2017年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

于2017年12月31日，可能引起本公司财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本公司金融资产产生的损失，主要为资产负债表中已确认的金融资产的账面金额。

为降低信用风险，本公司于每个资产负债表日审核每一单项应收款的回收情况，以确保就无法回收的款项计提充分的坏账准备。因此，本公司管理层认为本公司所承担的信用风险已经大为降低。

本公司的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

本公司采用了必要的政策确保所有客户均具有良好的信用记录。本公司因应收账款和其他应收款产生的信用风险敞口的量化数据，参见本附注五、3. 应收账款和 5. 其他应收款。

### (3) 流动风险

流动风险为本公司在到期日无法履行其财务义务的风险。本公司管理流动性风险的方法是确保有足够的资金流动性来履行到期债务，而不至于造成不可接受的损失或对企业信誉造成损害。本公司定期分析负债结构和期限，以确保有充裕的资金。本公司管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。同时与金融机构进行融资磋商，以保持一定的授信额度，减低流动性风险。

## 七、关联方及关联交易

### (一) 关联方关系

#### 1. 控股股东及最终控制方

本公司的实际控制人为徐志明先生。

#### 2. 其他关联方

其他关联方名称	与本公司关系	主要交易内容
牟玉芳	公司股东，徐志明之妻	关联方资金拆借
徐斌	公司股东，徐志明和牟玉芳之子	关联方资金拆借
张建林	公司股东，董事，副总经理	关联方资金拆借
尹金根	公司股东，副总经理，徐志明之妹夫	关联方资金拆借
徐宝元	公司股东，徐志明之胞兄	关联方资金拆借
孙峰	公司股东，财务总监，孙海荣之子，徐志明之外甥	关联方资金拆借
徐方奇	公司股东，曾任公司董事	关联方资金拆借

通用电梯股份有限公司财务报表附注

2017年1月1日至2017年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

其他关联方名称	与本公司关系	主要交易内容
	(2016.05.26-2017.10.13)，徐宝元之女婿	
陆庆元	公司股东，曾任公司董事 (2016.05.26-2017.10.13)	关联方资金拆借
孙建平	公司股东，董事	关联方资金拆借
顾月江	公司股东，董事	关联方资金拆借
沈建荣	公司股东，曾任公司董事 (2016.05.26-2017.10.13)	关联方资金拆借
尹北京	尹金根之胞兄	关联方资金往来
吴江市升通电梯配件厂	原为股东孙建平投资的个人独资企业，2015年8月投资人变更为丁国强，丁国强为财务总监孙峰之妻弟，该企业已于2017年12月26日办理注销	关联方资金拆借、采购商品
吴江苏通线缆有限公司	原为股东牟玉芳担任法定代表人的公司，已于2016年3月7日办理注销	关联方资金拆借

(二) 关联交易

1. 采购商品

关联方	关联交易内容	2017年度	2016年度
吴江市升通电梯配件厂	采购材料	956,042.34	2,850,625.10
合计	—	956,042.34	2,850,625.10

注：本公司与吴江市升通电梯配件厂的交易价格参照市场价格确定。

2. 关联方资金拆借

(1) 向关联方提供资金

关联方名称	2016年度			
	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
徐志明	3,074,098.86	6,000,000.00	9,074,098.86	0.00
牟玉芳	34,800,000.00	0.00	34,800,000.00	0.00
徐斌	146,800.00	0.00	146,800.00	0.00
尹金根	34,500,000.00	20,000.00	34,520,000.00	0.00
徐宝元	40,547,000.00	0.00	40,547,000.00	0.00
陆庆元	1,320,000.00	504,000.00	1,824,000.00	0.00
顾月江	300,000.00	0.00	300,000.00	0.00
合计	114,687,898.86	6,524,000.00	121,211,898.86	0.00

通用电梯股份有限公司财务报表附注

2017年1月1日至2017年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(2) 向关联方借入资金

关联方名称	2016年度			
	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
尹金根	700,000.00	0.00	700,000.00	0.00
合计	700,000.00	0.00	700,000.00	0.00

(3) 关联方资金占用利息

项目	2017年度	2016年度	说明
关联方资金占用利息收入	7,742,269.46	0.00	本公司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》，其中收取2015年利息727.36万元(含税)、收取2016年度利息93.32万元(含税)、支付2015年度利息29.42万元
关联方资金占用利息支出	294,183.34	0.00	

(三) 关联方往来余额

项目名称	关联方	2017年12月31日余额	2016年12月31日余额
其他应付款	尹北京	557,000.00	557,000.00
应付账款	吴江市升通电梯配件厂	0.00	275,305.38

八、或有事项

截止2017年12月31日，本公司无需要披露的重大或有事项。

九、承诺事项

于2017年12月31日(T)，本公司就不可撤销经营租赁所需于下列期间承担款项如下：

期间	经营租赁
T+1年	1,441,668.01
T+2年	377,612.00
T+3年	121,659.95
T+3年以后	88,112.00



## 通用电梯股份有限公司财务报表附注

2017年1月1日至2017年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

期间	经营租赁
合计	2,029,051.95

### 十、资产负债表日后事项

经本公司2018年3月26日第一届董事会第十三次会议审议通过,本公司参与竞买吴江区国土资源局挂牌的位于七都镇七都大道北侧编号为WJ-G-2018-024的国有建设用地使用权,面积为42,801平方米,建设用地性质为工业用地,使用类型为出让,出让年限为50年,竞拍总金额为1,284.03万元,资金由公司自筹解决。本公司已于2018年4月8日支付完毕全部价款。

本公司2018年4月25日第一届董事会第十四次会议审议通过了公司2017年度利润分配方案,结合公司实际情况,为促进公司业务进一步发展,基于股东长期利益考虑,公司2017年度拟不进行利润分配。

除存在上述资产负债表日后披露事项外,本公司无其他重大资产负债表日后事项。

### 十一、其他重要事项

#### 1. 前期差错更正和影响

##### (1) 本年发现采用追溯重述法的前期会计差错

本年度本公司对以前年度财务报表进行追溯调整,具体调整事项包括:对于负有安装义务的电梯销售,公司原于厂检验合格确认收入,未严格按照收入确认政策执行,现于政府质监部门验收合格确认收入,对相关收入、成本及税金进行调整;补计费用,对跨期费用进行调整;根据调整后的电梯销售情况重新测算并调整质保费计提;根据调整后的收入情况重新测算并调整安全生产费计提;根据调整后的应收款项情况重新测算并调整坏账准备计提;根据调整后的报表重新测算并调整当期所得税、递延所得税;其他重分类调整。上述调整累计对截止2016年12月31日净资产的影响为-31,725,461.80元,对2016年净利润的影响为-2,808,087.67元。

会计差错更正的内容	对截止2016年12月31日净资产的影响	对2016年净利润的影响
对负有安装义务的电梯,以当地政府质监部门验收合格为收入确认时点,累计调整营业收入、营业成本及税金;对跨期维保收入进行调整;对成本、费用进行重分类调整	-36,040,806.92	171,343.15
补计费用;对跨期费用进行调整;对成本、费用进行重分类调整	-2,903,279.86	-2,303,301.55
根据调整后的电梯销售情况重新测算并调	-1,837,383.51	-1,119,436.51

通用电梯股份有限公司财务报表附注

2017年1月1日至2017年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

会计差错更正的内容	对截止2016年12月31日净资产的影响	对2016年净利润的影响
整质保费计提		
根据调整后的收入情况重新测算并调整安全生产费计提	0.00	709,908.55
根据调整后的应收款项情况重新测算并调整坏账准备计提	2,388,082.44	-887,424.19
根据调整后的报表重新测算并调整当期所得税、递延所得税	6,667,926.05	620,822.88
<b>合计</b>	<b>-31,725,461.80</b>	<b>-2,808,087.67</b>

2. 与持股比例5%以下股东的交易及往来余额

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，截止2017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年度公司与该4个股东的交易及截止2017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

单位名称	交易内容	2017年度	2016年度
曲靖市智能电梯有限公司	接受劳务	714,189.80	929,569.23
通用电梯（湖南）有限公司	接受劳务	1,798,527.90	466,092.24
四川通用电梯有限公司	接受劳务	0.00	682,884.00
湖北自由行电梯工程有限公司	接受劳务	0.00	134,720.00
<b>合计</b>	<b>—</b>	<b>2,512,717.70</b>	<b>2,213,265.47</b>

注：本公司与上述4公司的交易价格参照市场价格确定。

2) 销售商品/提供劳务

单位名称	交易内容	2017年度	2016年度
湖北自由行电梯工程有限公司	销售商品	6,353,440.17	2,117,180.34
曲靖市智能电梯有限公司	销售商品	18,982,568.38	10,549,102.56
四川通用电梯有限公司	销售商品	46,937,488.91	49,029,145.30
通用电梯（湖南）有限公司	销售商品	5,655,401.70	2,859,572.65
<b>合计</b>	<b>—</b>	<b>77,928,899.16</b>	<b>64,555,000.85</b>

注：本公司与上述4公司的交易价格参照市场价格确定。

## 通用电梯股份有限公司财务报表附注

2017年1月1日至2017年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### (2) 往来余额

#### 1) 应收款项

项目名称	单位名称	2017年12月31日余额	2016年12月31日余额
应收账款	四川通用电梯有限公司	7,014,257.00	8,133,020.82
应收账款	曲靖市智能电梯有限公司	5,739,710.00	9,674,695.00
应收账款	通用电梯(湖南)有限公司	2,103,000.00	0.00
应收账款	湖北自由行电梯工程有限公司	4,318,900.00	1,916,100.00
预付账款	通用电梯(湖南)有限公司	0.00	113,600.00

#### 2) 应付款项

项目名称	单位名称	2017年12月31日余额	2016年12月31日余额
应付账款	曲靖市智能电梯有限公司	344,000.00	380,000.00
应付账款	四川通用电梯有限公司	0.00	221,442.24
应付账款	通用电梯(湖南)有限公司	1,464,400.00	0.00
其他应付款	曲靖市智能电梯有限公司	12,600.00	0.00
其他应付款	四川通用电梯有限公司	200,000.00	100,000.00

## 十二、财务报告批准

本财务报告于2018年4月25日由本公司董事会批准报出。

通用电梯股份有限公司财务报表附注  
2017年1月1日至2017年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

### 十三、财务报表补充资料

#### 1. 非经常性损益明细表

(1) 按照中国证券监督管理委员会《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)》的规定，本公司2017年度非经常性损益如下：

项目	2017年度	说明
非流动资产处置损益	31,263.46	固定资产处置损益
越权审批或无正式批准文件或偶发性的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助	690,333.75	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	7,448,086.12	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益	40,570.84	理财产品
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-372,850.39	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小计	7,837,403.78	

通用电梯股份有限公司财务报表附注  
2017年1月1日至2017年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	2017年度	说明
所得税影响额	1,231,538.13	
少数股东权益影响额(税后)	0.00	
<b>合计</b>	<b>6,605,865.65</b>	

2. 净资产收益率及每股收益

按照中国证券监督管理委员会《公开发行证券的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)》的规定，本公司2017年度加权平均净资产收益率、基本每股收益和稀释每股收益如下：

报告期利润	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
归属于母公司股东的净利润	22.11	0.33	0.33
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润	19.38	0.29	0.29

通用电梯股份有限公司

二〇一八年四月二十五日

通用电梯股份有限公司财务报表附注

2017年1月1日至2017年12月31日

(本财务报表附注除特别说明外,均以人民币元列示)

---

附:

备查文件目录

(一)载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人(会计主管人员)签名并盖章的财务报表。

(二)载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。

(三)年度内在指定信息披露平台上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

文件备置地址:

公司董事会秘书办公室