

东吴证券股份有限公司
关于森赫电梯股份有限公司
首次公开发行股票并在创业板上市
发行保荐工作报告

保荐机构（主承销商）



住所：苏州工业园区星阳街5号

声 明

森赫电梯股份有限公司（以下简称“发行人”、“森赫电梯”或“公司”）拟申请首次公开发行股票并在创业板上市（以下简称“本次发行”），并已聘请东吴证券股份有限公司（以下简称“东吴证券”、“保荐机构”或“本机构”）作为本次发行的保荐机构。

本机构及保荐代表人根据《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和中国证监会的有关规定，诚实守信，勤勉尽责，严格按照依法制定的业务规则、行业执业规范和道德准则出具本发行保荐工作报告，并保证所出具文件的真实性、准确性和完整性。

（本保荐工作报告如无特别说明，相关用语含义与《森赫电梯股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市招股说明书（申报稿）》相同）。

目 录

声 明	1
目 录	2
一、项目运作流程	5
(一) 本保荐机构项目审核流程.....	5
(二) 项目立项审核主要过程.....	7
(三) 本次证券发行项目执行的主要过程.....	7
(四) 本保荐机构内部核查部门审核本次证券发行项目的主要过程.....	9
(五) 本保荐机构内核委员会对发行人本次证券发行项目的审核过程.....	10
二、项目存在问题及其解决情况	10
(一) 尽职调查过程中发现和关注的主要问题及解决情况.....	11
(二) 内部核查部门关注的主要问题及对内部核查部门意见的具体落实情况	12
(三) 内核会议讨论的主要问题、审核意见及具体落实情况.....	14
三、发行人审计报告截止日后经营状况的核查	18
四、证券服务机构出具的专业意见	19
五、其他事项	20
(一) 关于公司设立情况的核查意见.....	20
(二) 关于报告期内的股本和股东变化情况的核查意见.....	20
(三) 关于发行人重大资产重组基本情况的核查意见.....	21
(四) 关于发行人境外、新三板上市/挂牌情况的核查意见	21
(五) 关于发行人股权结构情况的核查意见.....	21
(六) 关于发行人控股和参股子公司情况的核查意见.....	21
(七) 关于实际控制人的披露和认定的核查意见.....	21
(八) 关于控股股东、实际控制人、董监高相关法律事项的核查意见.....	21
(九) 关于发行人主要股东的基本情况的核查意见.....	22
(十) 关于发行人最近一年发行人新增股东情况.....	23
(十一) 关于发行人员工持股计划、股权激励计划及期权激励计划的核查意 见.....	23
(十二) 关于发行人员工社保缴纳情况的核查意见.....	23

（十三）关于环保情况的核查意见.....	23
（十四）关于其他五大安全的核查意见.....	24
（十五）关于行业情况和主要法律法规政策的核查意见.....	24
（十六）关于披露引用第三方数据的核查意见.....	27
（十七）关于选取同行业可比公司的核查意见.....	27
（十八）关于主要客户及其变化情况的核查.....	27
（十九）关于主要供应商基本情况及变化情况的核查意见.....	29
（二十）关于主要资产构成的核查意见.....	29
（二十一）关于违法违规的核查意见.....	30
（二十二）关于同业竞争的核查意见.....	31
（二十三）关于关联方资金占用及关联方担保的核查意见.....	31
（二十四）关于关联方、关联交易的核查意见.....	31
（二十五）关于合并范围的核查意见.....	37
（二十六）关于重要会计政策的核查意见.....	37
（二十七）关于会计政策、会计估计变更或会计差错更正的核查意见.....	39
（二十八）关于财务内控规范性的核查意见.....	40
（二十九）关于发行人收入的核查.....	40
（三十）关于成本的核查.....	46
（三十一）关于发行人毛利率的核查.....	48
（三十二）关于股份支付的核查.....	52
（三十三）关于非流动资产减值准备的核查.....	55
（三十四）关于税收优惠的核查.....	57
（三十五）关于盈利性的核查意见.....	57
（三十六）关于应收账款的核查.....	57
（三十七）关于发行人存货的核查.....	60
（三十八）关于固定资产、在建工程的核查.....	61
（三十九）关于投资性房地产的核查意见.....	61
（四十）关于无形资产、开发支出的核查意见.....	61
（四十一）关于商誉的核查意见.....	61
（四十二）关于货币资金的核查意见.....	61
（四十三）关于预付款项的核查.....	61
（四十四）关于现金流量表的核查.....	61

(四十五) 关于募集资金的核查意见.....	62
(四十六) 关于重大合同的核查意见.....	64
附件：保荐项目重要事项尽职调查情况问核表（适用于创业板）	68

一、项目运作流程

（一）本保荐机构项目审核流程

本保荐机构的项目审核重点在于项目各个环节的质量控制和风险控制。主要控制环节包括立项审批、投资银行总部质量控制部门审核、投资银行业务问核委员会问核、内核机构审核等内部核查程序。

投资银行的相关业务首先须经过立项审核程序后方可进入到项目执行阶段。本保荐机构的投资银行总部质量控制部门负责对业务各阶段工作进行质量评估和审核；本保荐机构投资银行业务问核委员会围绕尽职调查等执业过程和质量控制部等内部检查中发现的风险和问题进行，督促保荐代表人和其他项目人员严格按照《保荐人尽职调查工作准则》、证监会、交易所及行业自律组织规定和公司内部制度的要求做好尽职调查工作；本保荐机构内设投资银行业务内核委员会（以下简称“内核委员会”），相关项目材料制作完成并拟上报监管机构时，在履行内部问核程序后，需向内核常设机构提出内核申请，确保证券发行中不存在重大法律和政策障碍，同时确保申请材料具有较高质量；参与内核会议的内核委员会出具审查意见并交由内核常设机构督促落实，与会内核委员会审核通过后上报监管机构；监管机构的反馈意见由项目组落实。

1、立项审核

项目组在初步尽调后出具立项申请报告，经所在业务部门负责人同意后，报投资银行总部质量控制部审核；质量控制部审核通过后，将项目的立项申请报告、初审结果等相关资料提交投资银行总部立项审议委员会审核；投资银行总部立项委员会审核通过后，向投资银行总部项目管理部备案。投资银行的相关业务须经过立项审核程序后方可进入到项目执行阶段。

2、质量控制部门审核

在项目执行阶段，投资银行总部质量控制部于辅导期和材料申报两个阶段，对项目组的尽职调查工作进行不少于 2 次的现场检查。现场检查由质量控制部组织实施，投资银行质控小组组长指定至少 1 名组员参与现场检查工作。

辅导阶段的项目，质量控制部对项目组辅导期以来的文件从公司的治理结

构、资产状况、财务状况、发展前景以及项目组辅导工作情况等方面进行审查。

制作申报材料阶段的项目，质量控制部对项目组尽职调查工作质量、工作底稿是否真实、准确、完整地反映了项目组尽职推荐发行人证券发行上市所开展的主要工作、是否能够成为公司出具相关申报文件的基础，拟申报材料及材料所涉及申报公司质量进行评审，并对存在问题提出改进意见。项目组整改完毕后，质量控制部形成现场检查报告。

3、项目问核

公司投资银行业务问核委员会以问核会议的形式对项目进行问核。问核人员对《关于保荐项目重要事项尽职调查情况问核表》中所列重要事项逐项进行询问，保荐代表人逐项说明对相关事项的核查过程、核查手段及核查结论。

问核人员根据问核情况及工作底稿检查情况，指出项目组在重要事项尽职调查过程中存在的问题和不足，并要求项目组进行整改。项目组根据问核小组的要求对相关事项进行补充尽职调查，并补充、完善相应的工作底稿。

保荐代表人根据《关于进一步加强保荐机构内部控制有关问题的通知》（发行监管函[2013]346号）填写《关于保荐项目重要事项尽职调查情况问核表》，誊写该表所附承诺事项，并签字确认。

4、投资银行业务内核委员会审核

项目组履行内部问核程序后，向内核常设机构提出内核申请。经内核常设机构审核认为森赫电梯项目符合提交公司投资银行业务内核会议的评审条件后，安排于2020年6月23日召开内核会议，参加会议的内核委员包括李齐兵、冯玉泉、黄焯秋、朱卓家、狄正林、李生毅、曾亮共7人，与会内核委员就项目是否符合法律法规、规范性文件和自律规则的相关要求，尽职调查是否勤勉尽责进行了审核。

项目经内核会议审核通过后，项目组须按照内核会议的审核意见进行整改落实并修改完善相关材料，同时，项目组须对内核会议意见形成书面答复报告并由内核会议参会委员审核。内核常设机构对答复报告及整改落实情况进行监督审核，经内核会议参会委员审核同意且相关材料修改完善后方能办理相关申报手续。

(二) 项目立项审核主要过程

森赫电梯 IPO 项目启动后，项目组成员于 2019 年 5 月完成对项目的初步尽职调查报告，调查内容主要包括收集发行人的历史沿革、经营业绩、所属行业和发展潜力等情况。

2019 年 5 月，项目组提交 IPO 业务立项申请报告，经业务部门负责人、质量控制部、投资银行总部审核同意后，报分管领导审批后确认立项。项目立项后向项目管理部备案。

(三) 本次证券发行项目执行的主要过程

1、本项目执行成员构成：

保荐代表人：冯颂、王刑天

项目协办人：高洁

项目组成员：王永旭、王思维、任凯、李天尧、陈晨露、陈磊、陈辛慈

2、本项目进场工作的时间：2019 年 5 月

3、尽职调查的主要过程：

本机构保荐代表人及项目组其他人员按照《尽职调查工作准则》的要求，结合《证券发行上市保荐业务工作底稿指引》对发行人进行了充分的尽职调查和审慎核查，并形成保荐业务工作底稿。

为了充分了解发行人的经营情况及其面临的风险和问题，并有充分理由确信发行人符合相关法律法规及中国证监会规定的发行条件，以及确信发行人申请文件和公开发行募集文件的真实、准确、完整，项目组本着诚实守信、勤勉尽责的原则，对发行人本次发行上市的有关事项进行了深入、细致、全面的尽职调查。

在尽职调查过程中遵循以下要求：对发行人申请文件、证券发行募集文件中有证券服务机构及其签字人员出具专业意见的内容，本保荐机构结合尽职调查过程中获得的信息对其进行审慎核查，对发行人提供的资料和披露的内容进行独立判断。本保荐机构所作的判断与证券服务机构的专业意见存在重大差异的，对有关事项进行了调查和复核。对发行人申请文件、证券发行募集文件中无证券服务机构及其签字人员专业意见支持的内容，保荐机构应当获得充分的尽职调查证

据，在对各种证据进行综合分析的基础上对发行人提供的资料和披露的内容进行独立判断，并有充分理由确信所作的判断与发行人申请文件、证券发行募集文件的内容不存在实质性差异。

（1）改制阶段的尽职调查工作

森赫电梯已于 2013 年 1 月完成股份制改造，东吴证券并未参与改制阶段的具体尽职调查工作，但已在辅导及后续尽职调查过程中对公司改制过程进行了详细调查及复核。

（2）辅导阶段的尽职调查工作

2020 年 3 月，发行人与本保荐机构签订辅导协议，聘请本保荐机构作为其股票首次公开发行的辅导机构，经中国证券监督管理委员会浙江监管局审查同意，发行人于 2020 年 3 月 12 日正式进入辅导期。本保荐机构依照《证券发行上市保荐业务管理办法》的要求，对发行人进行了以下方面的辅导：

① 对发行人设立、改制、股权设置、资产评估及资本验证等方面的合法性、有效性进行核查，并协助发行人就上述问题进行自查及规范；

② 对发行人的产权关系是否明晰、股权结构是否符合有关规定进行核查，并协助发行人就上述问题进行自查及规范；

③ 监督发行人实现独立营运，做到业务、资产、人员、财务、机构独立完整，突出主营业务，增强核心竞争力；

④ 对发行人董事、监事、高级管理人员及持有 5%以上（含 5%）股份的自然人股东、法人股东代表以及其他相关人员进行有关法律法规的培训；

⑤ 对发行人的商标、专利、土地、房屋等资产的法律权属问题进行核查，并协助发行人按有关规定规范处理上述资产的法律权属；

⑥ 协助发行人建立健全规范的内部决策制度和控制制度、制定关联交易决策制度，规范发行人和控股股东及其他关联方的关联交易；

⑦ 协助发行人制定科学合理的发展战略规划，以明确其业务发展目标和未来发展计划，并根据上述规划和业务发展目标，协助发行人制定了可行的募集资金投向及其他投资项目的规划。

以上辅导过程旨在促进发行人完善治理结构和运行机制，真正形成现代企业制度，规范独立运营和增强发行人持续发展的能力；督促发行人的董事、监事、高级管理人员全面理解发行上市有关法律法规、证券市场规模运作和信息披露的要求；树立进入证券市场的诚信意识、法制意识；使之具备进入证券市场的基本条件，符合发行上市的要求，提高发行人的质量。

（3）持续尽职调查阶段的尽职调查工作

项目组对发行人进行持续动态的尽职调查，进一步完善工作底稿，对企业的最新经营情况和重大事项的进展情况予以持续关注，及时对申报材料进行更新。

4、保荐代表人参与尽职调查的工作时间以及主要过程

本保荐机构保荐代表人冯颂和王刑天于 2019 年 5 月起参与发行人的尽职调查和辅导工作。尽职调查工作包括但不限于：发行人基本情况、业务与技术、同业竞争与关联交易、高管人员、组织机构与内部控制、财务与会计、业务发展目标、募集资金运用、风险因素及其他等。采用的尽职调查方式包括但不限于：查阅发行人相关的文件或记录、与发行人管理层和治理层访谈、组织专项讨论会和中介协调会、实地考察等工作。

5、保荐代表人和其他项目人员所从事的具体工作

保荐代表人冯颂和王刑天负责全面尽职调查工作。项目协办人高洁，协助保荐代表人进行整体项目推进和协调工作。项目组其他成员中，王永旭主要负责现场工作的组织和实施；王思维、陈磊协助保荐代表人进行发行人基本情况、同业竞争与关联交易、高管人员、公司治理等方面的尽职调查；李天尧、陈晨露协助保荐代表人进行业务与技术、募集资金运用、业务发展目标等方面的尽职调查；任凯、陈辛慈协助保荐代表人进行财务与会计、管理层讨论与分析、风险因素及其他等方面的尽职调查。

（四）本保荐机构内部核查部门审核本次证券发行项目的主要过程

1、质量控制部对本项目进行了两次现场检查，具体核查情况如下：

时间	方式	核查情况及核查结果
2020 年 4 月	现场检查	审核发行人股权结构和历史沿革相关材料、行业相关资料、审计报告和财务报表等文件。重点关注了业务发展情况、客

		户结构、竞争优势、关联交易状况等情况。审核项目的辅导工作，与项目负责人进行沟通，重点关注了发行人治理结构及运行情况、发行人的关联交易状况和最新的财务数据。对项目组的工作质量进行评估，并给予了正面评价，认为发行人具备良好发展前景。对项目组的工作质量进行评估，并给予了正面评价。
2020年 5月	现场检查	了解企业的采购模式、销售模式、运营模式、核心竞争能力和发展战略；检查问核工作底稿的收集和整理情况，并对重点关注问题的相关工作底稿进行认真审阅；与律师、会计师等其他中介机构工作人员进行沟通，了解其专业素质和工作状况；与项目组人员就其他相关问题进行沟通交流等。

2、投资银行业务问核委员会以问核会议的形式对项目进行问核。问核人员对《关于保荐项目重要事项尽职调查情况问核表》中所列重要事项逐项进行询问，保荐代表人逐项说明对相关事项的核查过程、核查手段及核查结论。

保荐代表人根据《关于进一步加强保荐机构内部控制有关问题的通知》（发行监管函[2013]346号）填写《关于保荐项目重要事项尽职调查情况问核表》，誊写该表所附承诺事项，并签字确认。

（五）本保荐机构内核委员会对发行人本次证券发行项目的审核过程

1、参加内核会议的内核委员：

李齐兵、冯玉泉、黄焯秋、朱卓家、狄正林、李生毅、曾亮，共7人。

2、内核会议时间：2020年6月23日。

3、内核会议意见及表决结果：

内核会议认为，发行人法人治理结构健全，内部管理、运作规范；财务状况良好，有较好的持续盈利能力；具有一定的自主创新能力，具有持续技术开发与市场开拓能力；募集资金投向符合国家产业政策和公司发展战略；申请文件的制作符合中国证监会的相关规定和标准。发行人符合首次公开发行股票并在创业板上市的条件，东吴证券可以保荐承销该项目。

经内核委员投票表决，同意推荐森赫电梯股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市申请文件上报深圳证券交易所。表决结果：7票赞成、0票反对、0票弃权，表决结果符合本保荐机构内核会议三分之二多数票通过的原则。

二、项目存在问题及其解决情况

（一）尽职调查过程中发现和关注的主要问题及解决情况

1、税务处罚问题

2018年3月1日，四川省绵阳高新技术产业开发区地方税务局第五税务所出具《税务行政处罚决定书（简易）》，据记载森赫电梯股份有限公司未按规定期限办理2017年12月的纳税申报，根据《税收征收管理法》第六十二条规定，对森赫电梯处以100元的罚款。

《税收征收管理法》第六十二条规定，“纳税人未按照规定的期限办理纳税申报和报送纳税资料的，或者扣缴义务人未按照规定的期限向税务机关报送代扣代缴、代收代缴税款报告表和有关资料的，由税务机关责令限期改正，可以处二千元以下的罚款；情节严重的，可以处二千元以上一万元以下的罚款。”

依据上述事实及相关规定，公司所受行政处罚金额较小，违法情节轻微，且公司收到上述行政处罚决定书后，积极整改，当日补申报了所属期为2017年12月的增值税附加、工会经费及印花税，并缴纳了相应的税款和滞纳金。

公司上述税务处罚行为不属于重大违法行为。

2、抵债房问题

发行人为有效保护自身债权及现金流安全，在部分客户存在资金压力时，经过双方友好协商，会接受相关客户以商品房抵偿发行人应收账款的请求，并通过房产中介等渠道积极处置。发行人接受的抵款商品房一般为在建或完工的一手房产，房地产开发商对该等房产抵债行为视同完成销售，参照市场价格作价。项目组在尽职调查过程中了解到，发行人对抵债所取得的房产计入投资性房地产和其他非流动资产两个科目进行核算，目前大部分抵债协议所涉及房屋已完成网签备案，但房屋产权证尚未办理。

项目组高度关注抵债房问题，获取了发行人投资性房地产及其他非流动资产的明细资料、发行人与客户签订的原始交易合同、《债务和解协议书》及《商品房买卖合同》，将投资性房地产及其他非流动资产的明细资料与合同进行比对。公司计入投资性房地产的抵债房已办理网签备案，已具备出租或出售的可能，满足投资性房地产确认条件；计入其他非流动资产的抵债房因尚未进行网签备案，不具备出售条件，不符合投资性房地产确认条件，因此计入其他非流动资产。

公司抵债房产均按正常手续在商品房网上签约备案平台办理了商品房网签登记手续，在此前提下，出于日后房产处置过户、减少交易税费等原因考虑，公司目前抵债房产大部分未进行权证办理。抵债房产相关会计处理如下：

- ① 签署抵债合同及商品房合同后：借：其他非流动资产，贷：应收账款；
- ② 商品房于房管局网签备案后，可以出租或出售时：借：投资性房地产，贷：其他非流动资产；
- ③ 投资性房地产持有期间以成本模式计量，按会计准则规定计提折旧；
- ④ 投资性房地产出售时计入其他业务收入。

截至本报告出具日，公司共收到 41 处抵债房产，其中 10 处已出售，剩余 31 处抵债房产中，1 处尚未办理网签备案手续，其余已办理网签备案手续。公司正在积极办理产权证书及网签备案手续，预计未来用途均为出售，以增加企业现金流。

经核查，报告期内发行人没有发生合同对方违约或其他原因导致房屋抵债合同不能实际履行的情形，以房抵债属于偶发性情况且涉及的金额较小，不属于公司经营性用房，不会对发行人的主营业务和持续盈利能力造成重大影响。公司已实施更为审慎的销售政策，提高预付款比例，加强对客户支付能力的调查与管理，减少以商品房抵偿公司应收账款行为的发生。

综上所述，发行人投资性房地产及其他非流动资产中的抵债房产的产生具备商业合理性，抵债房产的确认符合会计准则的规定，不存在合同对方违约或其他原因导致房屋抵债合同不能实际履行的法律风险。

（二）内部核查部门关注的主要问题及对内部核查部门意见的具体落实情况

1、关于实施新收入准则对发行人的影响

请补充按照关于实施新收入准则的发行监管问答核查实施新收入准则对发行人的影响，并完善信息披露。

回复：

保荐机构通过多种渠道咨询，同行业上市公司此次基本不按照“新收入准则”调整现有的收入确认方法。除进展不顺的地产等项目，电梯行业的发货与安装一

般不存在较长间隔时间；发出商品周期较长的情形，则会单独估算可收回金额，确认收入确认依据。

新收入准则对公司的影响主要是附安装义务的直销收入。公司目前的附安装义务的直销收入的确认依据为取得验收单据，相比“新收入准则”的要求，现行收入确认方法更谨慎，不存在在“新收入准则”条件下提前确认收入情形。

从重要性、可比性、谨慎性方面考虑，发行人此次拟继续按照现有收入确认政策执行，不做变更，不涉及重大事项提示的信息披露问题。

2、关于固定资产折旧年限

发行人房屋建筑物最长折旧年限达到 50 年。请说明报告期内发行人对于各类房屋建筑物的具体折旧年限，相应各年限下房屋建筑物账面原值情况、折旧年限及残值率确定是否合理。

回复：

报告期内，发行人固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。其中，房屋建筑物采用直线法计提折旧，折旧年限为 5-50 年，残值率均为 5%。

报告期各期末，发行人房屋建筑物账面原值的折旧年限结构情况如下：

单位：万元，%

折旧年限	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
5 年	763.67	3.48	766.79	3.48	724.63	3.46
10 年	3,068.05	13.99	3,093.50	14.02	3,247.40	15.49
20 年	7,407.05	33.78	7,547.79	34.21	6,718.34	32.05
30 年	8,425.82	38.43	8,425.82	38.19	9,116.89	43.50
50 年	2,260.60	10.31	2,229.82	10.11	1,152.97	5.50
合计	21,925.18	100.00	22,063.72	100.00	20,960.24	100.00

2018 年、2019 年和 2020 年度，发行人房屋建筑物账面原值分别为 20,960.24 万元、22,063.72 万元和 21,925.18 万元。报告期各期末，折旧年限为 20 年和 30 年的房屋建筑物占比较高，合计占房屋建筑物账面价值的比例分别为 75.55%、72.40%和 72.21%。

报告期内，发行人的部分装修工程、停车棚及简易车间的折旧年限为 5 年和 10 年，分支机构自用商业房产的折旧年限为 50 年。发行人房屋建筑物的折旧政策符合与其房屋建筑物有关的经济利益预期实现方式。同时，发行人的房屋建筑物的折旧年限主要为 20 年和 30 年，与同行业折旧年限基本一致。

报告期内，发行人房屋建筑物的实际年折旧率情况如下：

单位：万元，%

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
房屋建筑物原值	21,925.18	22,063.72	20,960.24
本期计提折旧	1,029.51	965.13	1,003.14
实际年折旧率	4.70%	4.37	4.79

2018 年、2019 年和 2020 年度，发行人房屋建筑物的实际年折旧率分别为 4.79%、4.37% 和 4.70%，与同行业可比公司的年折旧率水平不存在重大差异。

（三）内核会议讨论的主要问题、审核意见及具体落实情况

关注发行人产品的毛利率高于同行业可比上市公司，同时企业的人均产量高于同行业，请分产品类型对毛利率偏高的原因进行分析。

回复：

（一）直梯产品

1、发行人与同行业可比公司直梯产品毛利率的对比分析

报告期内，发行人与同行业可比公司的直梯产品毛利率的对比如下：

单位：%

直梯产品毛利率 ¹	2020 年度	2019 年度	2018 年度
康力电梯	32.48	31.10	27.50
快意电梯	25.46	26.02	31.50
梅轮电梯	26.13	26.03	24.52
通用电梯	30.55	31.88	32.54
平均值	28.66	28.76	29.02
本公司	38.98	39.37	41.93

注：1、以上数据主要来源于同行业可比公司公开披露信息。

2、2020 年，通用电梯未单独披露其直梯产品毛利率，此处以其电梯销售毛利率（包含安装）替代。

2018 年度 2019 年度和 2020 年度，发行人直梯产品毛利率分别为 41.93%、39.37% 和 38.98%，高于同行业平均水平。

公司直梯产品毛利率较高，主要原因为：为促进直梯产品销售，公司以较低价格提供自身产品的配套安装维保服务，公司直梯产品毛利率需要综合考虑安装维保的成本影响。电梯尤其是直梯产品，属于安全要求较高的定制化特种设备，对于安装维保的要求较高，公司直梯产品出厂时为待安装的零部件状态，尚未达到可使用状态，需要具有相关资质的机构进行安装维保服务。公司与部分直销客户签订销售合同时，会根据客户要求提供安装维保服务，发生的收入和支出计入主营业务核算。此外，为维护良好业务关系，提升前端销售价格和毛利，公司在各地的销售人员，也会为经销商和各地客户提供技术支持协助，相关人工服务一般不另行收费，相应发生的业务人员薪酬和差旅费等支出，公司计入销售费用核算。

2、发行人与同行业可比公司直梯产品人均产量的对比分析

报告期内，发行人与同行业可比公司直梯产品的人均产量的对比如下：

单位：台/人

直梯产品人均产量 ¹	2020 年度	2019 年度	2018 年度
康力电梯	15.08	12.95	9.71
快意电梯	28.35	26.15	20.11
梅轮电梯	40.83	39.97	35.77
通用电梯	24.01	18.48	15.87
平均值	27.06	24.39	20.37
本公司	30.81	28.08	19.83

注：1、人均产量=当年直梯产量/当年平均生产人员人数。

2、快意电梯未披露直梯产量，以其电梯行业产量替代。

3、2020 年，通用电梯未披露直梯产量，以其电梯行业产量替代。

2018 年度、2019 年度和 2020 年度，发行人直梯产品人均产量为 19.83 台/人、28.08 台/人和 30.81 台/人，略高与同行业平均水平，主要原因为发行人电梯产品的目标市场主要为二线及以下城市的商品房及保障房项目，客户多为中小型房地产开发企业，主打性价比较高的中端产品，其生产工艺流程相对简单，生产工期较短。

（二）扶梯及自动人行道产品

1、发行人与同行业可比公司扶梯及自动人行道产品毛利率的对比分析

报告期内，发行人与同行业可比公司扶梯及自动人行道产品的毛利率对比如下：

单位：%

扶梯及自动人行道产品毛利率 ¹	2020 年度	2019 年度	2018 年度
康力电梯	32.24	29.24	24.12
快意电梯 ²	25.39	26.52	30.84
梅轮电梯	21.85	22.30	19.35
通用电梯	30.56	19.38	24.15
平均值	27.51	24.36	24.62
本公司	30.06	20.93	25.47

注：1、以上数据主要来源于同行业可比公司公开披露信息。

2、快意电梯未单独披露其扶梯及自动人行道产品的毛利率情况，采用其主营业务毛利率进行替代。

3、2020 年，通用电梯未单独披露其扶梯及自动人行道产品的毛利率情况，采用其主营业务毛利率进行替代。

2018 年度、2019 年度和 2020 年度，发行人扶梯及自动人行道产品毛利率分别为 25.47%、20.93% 和 32.37%，2018 年度略高于同行业平均水平，但整体差异相对较小。

报告期内，公司扶梯及自动人行道业务毛利率呈波动趋势，原因在于扶梯及自动人行道业务占比较小，易受大型项目影响。

2、发行人与同行业可比公司扶梯及自动人行道产品人均产量的对比分析

报告期内，发行人与同行业可比公司扶梯及自动人行道产品的人均产量对比如下：

单位：台/人

扶梯及自动人行道产品人均产量 ¹	2020 年度	2019 年度	2018 年度
康力电梯	2.31	2.08	2.44
快意电梯 ²	-	-	-
梅轮电梯	6.32	6.09	5.44
通用电梯 ³	-	1.03	1.05
平均值	4.32	3.07	2.98
本公司	1.10	2.13	2.18

- 注：1、人均产量=当年电梯产量/当年平均生产人员人数
 2、快意电梯未单独披露其扶梯及自动人行道产品产量
 3、2020年，通用电梯未单独披露其扶梯及自动人行道产品产量

2018年度、2019年度和2020年度，发行人扶梯及自动人行道产品分别为2.18台/人、2.13台/人和1.10台/人，略低于同行业平均水平。报告期内，同行业可比公司扶梯及自动人行道产品的人均产量情况差异相对较大，此数据可比性较低。

（三）安装维保及备件业务

1、发行人与同行业可比公司安装维保及备件业务毛利率的对比分析

报告期内，发行人与同行业可比公司安装维保及备件业务的毛利率对比如下：

单位：%

安装维保及备件业务毛利率 ¹	2020年度	2019年度	2018年度
康力电梯	23.41	25.32	22.39
快意电梯	26.48	30.05	33.55
梅轮电梯	14.91	14.80	14.35
通用电梯	-	31.20	40.28
平均值	21.60	25.34	27.64
本公司	-0.10	6.61	-12.73

- 注：1、以上数据主要来源于同行业可比公司公开披露信息。
 2、2020年，通用电梯未披露其安装维保及备件业务毛利率。

2018年度、2019年度和2020年度，发行人安装维保及备件业务的毛利率分别为-12.73%、6.61%和-0.10%，远低于同行业平均水平。

安装维保业务是公司为客户提供自身产品的半附赠性质的配套服务，不以盈利为目的。报告期内，公司只为自身产品提供安装维保服务，不为其他公司的电梯产品提供安装维保服务。因此，公司存在直梯业务毛利率较高而安装维保业务毛利率较低的情形。同行业可比公司拥有自己安装团队且存在为其他公司提供安装服务的情况，而发行人安装业务一般情况下均已外包，不为其他公司提供安装服务，不具有可比性。

三、发行人审计报告截止日后经营状况的核查

根据《关于首次公开发行股票并上市公司招股说明书财务报告审计截止日后主要财务信息及经营状况信息披露指引（2020年修订）》（证监会公告〔2020〕43号），保荐机构通过询问、访谈、检查、查阅等方式对审计截止日后的主要财务信息和经营状况进行了调查。核查过程如下：

1、询问发行人总经理，就产业政策、进出口业务、行业发展状况、公司安全运营等情况进行访谈；

2、询问发行人财务总监、董事会秘书，了解发行人审计截止日后经营业绩是否发生重大变化，发行人的各项税收政策是否发生重大变化，是否新增对未来经营可能产生较大影响的诉讼或仲裁事项，重大合同实际执行情况等；

3、询问发行人销售负责人，就发行人生产销售模式、产品销售价格、主要客户等情况进行访谈；查阅审计报告截止日后主要客户的构成情况及销售情况，核查发行人的市场状况、销售模式、产品销售价格及主要客户等是否发生重大变化。

4、询问发行人采购负责人，就发行人主要原材料采购规模、采购价格、主要供应商等情况进行访谈；查阅审计报告截止日后主要供应商的构成情况及采购情况，核查发行人主要原材料的供应情况和采购价格是否发生重大变化。

经核查，保荐机构认为，审计截止日后，发行人所面临的产业政策未发生重大调整，进出口业务未受到重大限制，税收政策未发生重大变化，所处行业未发生周期性变化，业务模式及竞争趋势未发生重大变化，主要原材料的采购规模及采购价格或主要产品的生产、销售规模及销售价格未出现大幅变化，未新增对未来经营可能产生较大影响的诉讼或仲裁事项，主要客户或供应商未出现重大变化，重大合同条款或实际执行情况未发生重大变化，未发生重大安全事故，以及不存在其他可能影响投资者判断的重大事项。

四、证券服务机构出具的专业意见

发行人聘请上海市广发律师事务所、立信会计师事务所（特殊普通合伙）和银信资产评估有限公司担任发行人首次公开发行股票并在创业板上市的律师、审计验资机构和资产评估机构。

上述证券服务机构根据《公司法》、《证券法》和《创业板首次公开发行股票注册管理办法（试行）》等有关法律、法规和中国证监会的有关规定，分别出具了《法律意见书》、《律师工作报告》、《审计报告》、《验资报告》和《资产评估报告》，并保证所出具文件的真实性、准确性和完整性。

上述证券服务机构出具专业意见与本保荐机构所作判断不存在差异。

五、其他事项

（一）关于公司设立情况的核查意见

1、关于公司设立程序的核查意见

经核查，整体变更相关事项经董事会、股东会表决通过，设立程序合法合规；改制中不存在侵害债权人合法权益情形，与债权人不存在纠纷；发行人整体变更已完成工商登记注册和税务登记相关程序，整体变更相关事项符合法律法规规定。

经核查，发行人不属于由国有企业、事业单位、集体企业改制而来，历史上不存在挂靠集体组织经营的情形。

2、关于公司设立出资的核查意见

经核查，发行人系由莱茵有限以净资产折股方式整体变更设立的股份有限公司。

（1）发起人合法拥有用于出资财产的产权，产权关系清晰；发行人不存在以知识产权出资的情形。

（2）发起人出资不存在设置抵押、质押等财产担保权益或者其他第三方权益的情形，不存在被司法冻结等权利转移或者行使受到限制的情形，出资财产不存在重大权属瑕疵或者重大法律风险；已履行了出资财产的评估作价程序，出资财产的权属转移手续已经办理完毕。

经核查，发行人股东不存在以国有资产或者集体财产出资的情形。

（二）关于报告期内的股本和股东变化情况的核查意见

经核查，发行人前身莱茵有限 2007 年 12 月设立时为中外合资企业，2012 年 6 月，莱茵有限企业性质变更为内资企业。在中外合资企业存续期间，发行人历次股权变动均已取得外资主管部门的审批，符合外商投资管理制度的有关规定。

经核查，发行人设立以来不存在工会及职工持股会持股或者自然人股东人数较多情形。

经核查，发行人申报时不存在已解除或正在执行的对赌协议。

经核查，发行人设立以来历次股权变动过程不存在瑕疵或者纠纷。

经核查，公司股东信息披露工作满足中国证监会《监管规则适用指引—关于申请首发上市企业股东信息披露》的相关要求。

(三) 关于发行人重大资产重组基本情况的核查意见

经核查，发行人报告期内不存在业务重组的情形。

(四) 关于发行人境外、新三板上市/挂牌情况的核查意见

经核查，发行人不存在境外、新三板上市或者挂牌情况，不存在境外私有化退市的情况，不存在因二级市场产生新增股东的情况。

(五) 关于发行人股权结构情况的核查意见

经核查，发行人控股股东为自然人，不属于控股股东位于国际避税区且持股层次复杂的情形，不涉及红筹架构搭建或拆除的情形。

(六) 关于发行人控股和参股子公司情况的核查意见

经核查，报告期内发行人不存在转让或注销的子公司。

(七) 关于实际控制人的披露和认定的核查意见

截至本报告出具日，李东流直接持有发行人 60.50%的股份。米高投资、尚得投资分别持有发行人 22.65%、10.00%的股份，李东流持有米高投资、尚得投资各 90.00%的股权，李东流之子李仁持有米高投资、尚得投资各 10.00%的股权。因此，李东流与李仁通过直接和间接的方式控制发行人 93.15%的股份，为发行人的共同实际控制人。

李仁为李东流之子，并担任发行人董事会秘书职务，实际参与公司经营管理，在公司经营决策中发挥重大作用，因此将其认定为共同实际控制人。

经核查，发行人实际控制人认定依据充分，结论准确，不存在通过实际控制人认定而规避发行条件或监管的情形。

(八) 关于控股股东、实际控制人、董监高相关法律事项的核查意见

1、关于发行人控股股东、实际控制人、发行人董监高所持股份发生质押、

冻结或发生诉讼纠纷等情形的核查意见

经核查，发行人控股股东、实际控制人、发行人董监高所持股份不存在被质押、冻结或发生诉讼纠纷的情形。

2、关于发行人诉讼或仲裁事项的核查意见

经核查，发行人存在部分尚未了结或者执行完毕的诉讼，该类诉讼未对发行人持续经营产生较大不利影响。

经核查，发行人不存在涉及主要产品、核心商标、专利、技术等方面的诉讼或仲裁，不存在可能导致发行人实际控制人变更，或者其他可能导致发行人不符合发行条件的诉讼或仲裁。

经核查，发行人控股股东、实际控制人、控股子公司、董事、监事、高级管理人员和核心技术人员不存在可能对发行人产生重大影响的诉讼或仲裁事项。

3、关于发行人董事、高级管理人员是否存在重大不利变化的核查意见

2018年12月，发行人召开股东大会，选举产生了新一届的董事会。在本次换届中，李振浩不再担任董事，李仁当选新一届董事会董事。近两年发行人高级管理人员不存在发生变动的情形。

综上所述，近两年发行人董事、高级管理人员不存在重大不利变化的情形。

（九）关于发行人主要股东的基本情况的核查意见

1、关于发行人特殊类型股东的核查意见

经核查，公司机构股东米高投资、尚得投资、迈森投资、途森投资均系其股东/合伙人以自有资金投资的有限责任公司/有限合伙企业，该等股东均不存在定向募集资金的情形，未将投资相关事宜委托于基金管理人且未向任何基金管理人支付过任何管理费用，也未进行任何受托资产管理或对任何基金收取任何管理费用，不属于《中华人民共和国证券投资基金法》、《私募投资基金监督管理暂行办法》及《私募投资基金管理人登记和基金备案办法（试行）》等相关法律、法规规定的私募投资基金或私募投资基金管理人，无需履行私募投资基金的备案手续或私募基金管理人登记程序。

经核查，发行人申报时不存在契约性基金、信托计划、资产管理计划等“三类股东”。

2、关于发行人股东人数是否超过 200 人的核查意见

截至本报告出具日，公司直接股东共 5 名，其中 1 名自然人股东，4 名机构股东，为米高投资、尚得投资、迈森投资及途森投资。其中，迈森投资与途森投资为公司员工持股平台。经穿透计算，发行人共计有 6 名股东，股东人数未超过 200 人。

(十) 关于发行人最近一年发行人新增股东情况

经核查，发行人不存在申报前 1 年新增股东的情形。

(十一) 关于发行人员工持股计划、股权激励计划及期权激励计划的核查意见

经核查，发行人共有 4 名为机构股东，其中迈森投资、途森投资为发行人员工持股平台。

经核查，发行人员工持股计划涉及的相关权益定价公允，持股人员均为发行人员工，持股平台已出具了股份锁定的承诺函。迈森投资、途森投资自设立以来严格按照法律、法规及其他规范性文件的规定运行，不存在因违法、违规行为受到主管部门处罚的情形。

除上述员工持股计划外，发行人不存在其他股权激励计划及期权激励计划。

(十二) 关于发行人员工社保缴纳情况的核查意见

经核查，发行人及其子公司已按照国家相关法律、法规的规定，建立了员工社会保险和住房公积金制度并为员工缴纳社会保险费用和住房公积金。

(十三) 关于环保情况的核查意见

报告期内，发行人及子公司未发生因违反环境保护方面的法律、法规和规范性文件而受到环保行政主管部门行政处罚的情形。保荐机构已在招股书中对发行人及子公司的环保情况进行披露。

经核查，发行人及其子公司不属于重污染行业，公司生产经营及募投项目均符合国家和地方环保要求。

（十四）关于其他五大安全的核查意见

经核查，保荐机构认为：报告期内，发行人及其控股股东、实际控制人在国家安全、公共安全、生态安全、生产安全、公众健康安全等领域，不存在重大违法行为而受到相应处罚。

（十五）关于行业情况和主要法律法规政策的核查意见

1、经营资质

经核查，发行人及其子公司已取得从事生产经营活动所必须的行政许可、备案、注册及认证，相关业务资质及认证证书均处于有效状态，不存在被吊销、撤销、注销、撤回的重大法律风险或者存在到期无法延续的风险。

2、行业主要法律法规政策的影响

报告期内新制定或修订政策：

序号	政策名称	发布部门	发布日期	主要内容
1	《政府工作报告》	国务院	2020年5月	新开工改造城镇老旧小区3.9万个，支持管网改造、加装电梯等，发展居家养老、用餐、保洁等多样社区服务。加强交通、水利等重大工程建设。
2	《关于做好2019年老旧小区改造工作的通知》	住建部、国家发展改革委、财政部	2019年4月	小区内房屋公共区域修缮、建筑节能改造，有条件的居住建筑加装电梯等；纳入中央补助支持老旧小区改造计划的项目，改造内容须包括对水、电、路、气4项设施中至少2项进行更新；或者虽未对水、电、路、气设施更新，但包括加装电梯。
3	《关于落实〈政府工作报告〉重点工作部门分工的意见》	国务院	2019年4月	提出继续深入推进新型城镇化。为更好解决群众住房问题，落实城市主体责任，改革完善住房市场体系和保障体系，促进房地产市场平稳健康发展。继续推进保障性住房建设和城镇棚户区改造，保障困难群体基本居住需求。继续推进地下综合管廊建设。城镇老旧小区量大面广，要大力进行改造提升，更新水电路气等配套设施，支持加装电梯和无障碍环境建设。
4	《进一步优化供给推动消费平稳增长促进形成强大国内市场的实施方案（2019年）》	国家发改委、工信部、民政部等十部门	2019年1月	提倡加快推进老旧小区和老年家庭适老化改造。有条件的地方可对老旧小区加装电梯、无障碍通道、适老化家居环境、适老辅具等方面进行补贴，调动市场积极性。

序号	政策名称	发布部门	发布日期	主要内容
5	《国家发展改革委民航局关于促进通用机场有序发展的意见》	国家发 改委、 民航局	2018年 8月	在国家布局的城市群中的主要城市选择综合性医院布局通用机场，优先在京津冀、长三角、珠三角、长江中游、成渝等城市群逐步构建30分钟通用航空医疗救助网络；在人口密集、交通易拥堵的大中型城镇，以及兼顾国防要求的口岸、交通枢纽等布局通用机场，扩大通用航空在区域综合治理与服务保障方面的应用。
6	《国务院关于落实〈政府工作报告〉重点工作部门分工的意见》	国务院	2018年 4月	当年再进城落户1300万人，加快农业转移人口市民化。完善城镇规划，优先发展公共交通，健全菜市场、停车场等便民服务设施，加快无障碍设施建设。有序推进“城中村”、老旧小区改造，完善配套设施，鼓励有条件的加装电梯。
7	《关于加强电梯质量安全工作的意见》	国务院 办公厅	2018年 2月	制定老旧住宅电梯更新改造大修有关政策，建立安全评估机制，畅通住房维修资金提取渠道，明确紧急动用维修资金程序和维修资金缺失情况下资金筹措机制，推进老旧住宅电梯更新改造大修工作。
8	《关于制定和实施老年人照顾服务项目的意见》	国务院 办公厅	2017年 6月	推进老年宜居社区、老年友好城市建设。提倡在推进与老年人日常生活密切相关的公共设施改造中，适当配备老年人出行辅助器具。加强社区、家庭的适老化设施改造，优先支持老年人居住比例高的住宅加装电梯等。
9	《关于印发“十三五”国家老龄事业发展和养老体系建设规划的通知》	国务院	2017年 3月	推动设施无障碍建设和改造，加强与老年人自主安全地通行道路、出入相关建筑物、搭乘公共交通工具、交流信息、获得社区服务密切相关的公共设施的无障碍设计与改造。加强居住区公共设施无障碍改造，重点对坡道、楼梯、电梯、扶手等公共建筑节点进行改造。
10	《关于印发全国民用运输机场布局规划的通知》	国家发 展改革委 民航局	2017年 2月	2025年，建成覆盖广泛、分布合理、功能完善、集约环保的现代化机场体系，形成3大世界级机场群、10个国际枢纽、29个区域枢纽。完善华北、东北、华东、中南、西南、西北六大机场群，到2025年，在现有（含在建）机场基础上，新增布局机场136个，全国民用运输机场规划布局370个（规划建成约320个）。
11	《关于印发“十三五”节能减排综合工作方案的通知》	国务院	2017年 1月	强化建筑节能，推动建筑节能宜居综合改造试点城市建设，鼓励老旧住宅节能改造与抗震加固改造、加装电梯等适老化改造同步实施，完成公共建筑节能改造面积1亿平方米以上。强化重点用能设备节能管理，开展电梯能效测试与评价，在确保安全的前提下，鼓励永磁同步电机、变频调速、能量反馈等节能技术的集成应用，开展老旧电梯安全节能改造工程试点。

序号	政策名称	发布部门	发布日期	主要内容
12	《关于印发中长期铁路网规划的通知》	国家发展改革委、交通运输部、中国铁路总公司	2016年7月	到2025年,铁路网规模达到17.5万公里左右,其中高速铁路3.8万公里左右,网络覆盖进一步扩大,路网结构更加优化,骨干作用更加显著,更好发挥铁路对经济社会发展的保障作用。展望到2030年,基本实现内外互联互通、区际多路畅通、省会高铁连通、地市快速通达、县域基本覆盖。
13	《国务院关于深入推进新型城镇化建设的若干意见》	国务院	2016年2月	加快城镇棚户区、城中村和危房改造。围绕实现约1亿人居住的城镇棚户区、城中村和危房改造目标,实施棚户区改造行动计划和城镇旧房改造工程,推动棚户区改造与名城保护、城市更新相结合,加快推进城市棚户区和城中村改造,有序推进旧住宅小区综合整治、危旧住房和非成套住房(包括无上下水、北方地区无供热设施等的住房)改造,将棚户区改造政策支持范围扩大到全国重点镇。
14	《关于进一步发挥住宅专项维修资金在老旧小区和电梯更新改造中支持作用的通知》	住建部办公厅、财政部办公厅	2015年10月	在电梯更新中,维修资金主要用于运行时间超过15年的老旧电梯的维修和更换。未配备电梯的老旧住宅,符合国家和地方现行有关规定的,经专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上业主(以下简称双三分之二)同意,可以使用维修资金加装电梯。

国家为电梯行业的发展提供了良好的政策支持,创造了良好的市场环境,也为电梯企业未来不断壮大发展提供良好契机。《国务院关于深入推进新型城镇化建设的若干意见》中提出,全面提升城市功能,加快城镇棚户区、城中村和危房改造。《国务院关于印发“十三五”国家老龄事业发展和养老体系建设规划的通知》中要求,推动设施无障碍建设和改造,加强居住区公共设施无障碍改造,重点对坡道、楼梯、电梯、扶手等公共建筑节点进行改造。近年来,政府工作报告对于加装电梯的重视程度逐步提升,政策支持力度逐步加强;2018年政府工作报告提出“鼓励加装电梯”,2019年政府工作报告提出“支持加装电梯”,2020年政府工作报告详细阐述“新开工改造城镇老旧小区3.9万个,支持管网改造、加装电梯等,发展居家养老、用餐、保洁等多样社区服务。加强交通、水利等重大工程建设”。宏观政策为电梯行业创造了良好的市场环境,也为电梯企业未来不断发展壮大提供良好契机。

经核查,发行人已按照要求披露行业主要法律法规政策对发行人的经营发展的影响。

（十六）关于披露引用第三方数据的核查意见

经核查，发行人招股书中引用第三方数据不存在进行付费或定制报告情况。

（十七）关于选取同行业可比公司的核查意见

报告期内，公司主营业务主要为直梯、自动扶梯及自动人行道的销售和提供安装维保服务。公司选取同行业可比公司，包括康力电梯、快意电梯、梅轮电梯及通用电梯，上述企业同属于通用设备制造业中的“电梯、自动扶梯及升降机制”，尽管上述企业主营业务同公司有差异，但上述各企业均有与公司相同业务的收入。

经核查，保荐机构认为：发行人同行业可比公司的选取标准客观，已按照披露的选取标准全面、客观、公正的选取可比公司。

（十八）关于主要客户及其变化情况的核查

1、客户基本情况

经核查，保荐机构认为：发行人报告期内的前五大客户均正常经营，发行人、发行人控股股东及其实际控制人、董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员与上述客户之间不存在关联关系，亦不存在上述客户及其控股股东、实际控制人是发行人前员工、前关联方、前股东、发行人实际控制人的密切家庭成员等可能导致利益倾斜的情形。

报告期内，发行人与前五大客户合作稳定，不存在依赖某一客户的情形。

2、新增客户

报告期内，发行人报告期内各期前五大客户相比上期新增的前五大客户情况如下：

（1）天津京铁房地产开发有限公司

天津京铁房地产开发有限公司成立于 1992 年，发行人自 2014 年开始与其合作，订单获取方式为招投标。

天津京铁房地产开发有限公司 2019 年度同发行人交易额增加主要是由于电梯数量及安装服务增加。后续订单情况视客户需求情况变化。

（2）俄罗斯 OOO"RegionLift"

俄罗斯 OOO"RegionLift"成立于 2005 年，发行人自 2011 年开始与其合作，订单获取方式为客户拜访。

俄罗斯 OOO"RegionLift"2019 年度同发行人交易额增加主要是由于双方合作稳定，业务量增加。后续订单情况受新型冠状病毒肺炎疫情影响有所波动。

（3）云南富佳电梯有限公司

云南富佳电梯有限公司成立于 2007 年，发行人自 2013 年开始与其合作，订单获取方式为客户拜访。

云南富佳电梯有限公司 2019 年度同发行人交易额增加主要是由于双方合作稳定，业务量增加。后续订单情况视客户需求情况变化。

（4）浙江朗达机电有限公司

浙江朗达机电有限公司成立于 2016 年，发行人自 2019 年开始与其合作，订单获取方式为客户拜访。

浙江朗达机电有限公司 2020 年度同发行人交易额增加，主要是由于电梯数量及安装服务增加，后续订单情况视客户需求情况变化。

（5）河南隆之腾实业有限公司

河南隆之腾实业有限公司成立于 2016 年，发行人自 2017 年开始与其合作，订单获取方式为客户拜访。

河南隆之腾实业有限公司 2020 年度同发行人交易额增加，主要是由于与其签订的合同逐步实施，后续订单情况视客户需求情况变化。

（6）河南五建建设集团有限公司

河南五建建设集团有限公司成立于 1999 年，发行人自 2018 年开始与其合作，订单获取方式为招投标。

河南五建建设集团有限公司 2020 年度同发行人交易额增加，主要是由于中标项目于 2020 年完成安装验收，后续订单情况视招投标情况变化。

3、客户集中度

经核查，报告期内发行不存在来自单一客户的销售收入或毛利占比较高的情形。

4、关于客户与供应商重叠的核查意见

在直销附安装义务的模式下，公司需对外采购安装劳务，公司主要经销商对当地市场及客户比较了解且具有安装维保资质，故报告期内公司存在向部分经销商采购安装劳务的情形。

经核查，保荐机构认为：报告期内发行人向经销商采购安装劳务，具有合理的商业理由。

(十九) 关于主要供应商基本情况及变化情况的核查意见

1、供应商基本情况

经核查，保荐机构认为：发行人报告期内的前五大供应商均正常经营，发行人、发行人控股股东及其实际控制人、董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员与上述供应商之间不存在关联关系，亦不存在上述供应商及其控股股东、实际控制人是发行人前员工、前关联方、前股东、发行人实际控制人的密切家庭成员等可能导致利益倾斜的情形。

2、新增供应商

经核查，发行人报告期内前五大供应商相比上期不存在新增的前五大供应商。

3、供应商的特殊情形

经核查，报告期内公司向前五大供应商的采购额占当期采购总额的比例分别为 33.48%、35.87%、31.92%，公司不存在向单一供应商采购比例超过采购总额的 50%或严重依赖于少数供应商的情形。

(二十) 关于主要资产构成的核查意见

1、关于商标、发明专利、特许经营权等无形资产

截至本保荐工作报告出具之日，发行人拥有国内专利 171 项，国外专利 3 项；国内专利包括发明专利 17 项，实用新型专利 145 项。拥有 111 项注册商标，其

中国内商标 100 项，国外商标 11 项。经核查，发行人已合法取得上述资产的所有权或使用权，相关资产在有效的权利期限内，不存在抵押、质押等他项权利，不存在许可第三方使用的情形。

2、使用或租赁使用集体建设用地、划拨地、农用地、基本农田及其上建造的房产等情形

经核查，发行人不存在使用或租赁使用集体建设用地、划拨地、农用地、基本农田及其上建造的房产等情形。

3、发行人租赁控股股东、实际控制人主要固定资产或主要无形资产来自于控股股东、实际控制人授权使用的情形

经核查，发行人不存在租赁控股股东、实际控制人主要固定资产或主要无形资产来自于控股股东、实际控制人授权使用的情形。

4、部分资产来自于上市公司的情形

经核查，发行人不存在部分资产来自于上市公司的情形。

(二十一) 关于违法违规的核查意见

1、关于发行人违法违规的核查意见

经核查，报告期内发行人存在一项税务方面的行政处罚，主要情况如下：

2018 年 3 月 1 日，四川省绵阳高新技术产业开发区地方税务局第五税务所出具《税务行政处罚决定书（简易）》，据其记载，森赫电梯股份有限公司未按规定期限办理 2017 年 12 月的纳税申报，根据《税收征收管理法》第六十二条规定，对森赫电梯处以 100 元的罚款。

《税收征收管理法》第六十二条规定，“纳税人未按照规定的期限办理纳税申报和报送纳税资料的，或者扣缴义务人未按照规定的期限向税务机关报送代扣代缴、代收代缴税款报告表和有关资料的，由税务机关责令限期改正，可以处二千元以下的罚款；情节严重的，可以处二千元以上一万元以下的罚款。”

依据上述事实及相关规定，发行人所受行政处罚金额较小，违法情节轻微，且发行人收到上述行政处罚决定书后，积极整改，当日补申报了所属期为 2017

年 12 月的增值税附加、工会经费及印花税，并缴纳了相应的税款和滞纳金。发行人上述违法违规行为不属于重大违法行为。

2、关于发行人控股股东、实际控制人的违法违规的核查意见

经核查，发行人控股股东、实际控制人报告期内不存在违法行为、被行政处罚、被司法机关立案侦查、被中国证监会立案调查，或者被列为失信被执行人的情形。

（二十二）关于同业竞争的核查意见

经核查，保荐机构认为：公司的业务独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业之间不存在同业竞争，以及严重影响独立性或者显失公平的关联交易。公司拥有独立完整的研发、供应、生产和销售业务体系，具有直接面向市场独立经营的能力，不存在依赖股东及其他关联方进行生产经营活动的情况。

（二十三）关于关联方资金占用及关联方担保的核查意见

经核查，报告期内，发行人不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业以借款、代偿债务、代垫款项或者其他方式占用的情况。发行人不存在为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业提供担保的情况。

（二十四）关于关联方、关联交易的核查意见

1、关联方的认定

根据《公司法》、《深圳证券交易所创业板股票上市规则（2020 年修订）》、《企业会计准则 36 号——关联方披露》等相关规定，截至本保荐工作报告出具日，公司的主要关联方及关联关系如下：

（1）公司控股股东、实际控制人

关联方名称	与发行人关系
李东流	控股股东、实际控制人
李仁	实际控制人

（2）公司控股股东、实际控制人控制的其他企业

截至本保荐工作报告出具日，控股股东、实际控制人控制的其他企业情况如下：

序号	名称	成立时间	主营业务	控制关系
1	米高投资	2011.09.14	未开展实际业务	直接控制
2	尚得投资	2012.04.05	未开展实际业务	直接控制
3	米高文旅	2019.07.17	未开展实际业务	直接控制
4	森赫农业	2014.02.20	农业相关业务	直接控制
5	森赫餐饮	2015.10.29	餐饮服务	通过森赫农业间接控制
6	森赫养殖	2015.11.04	未开展实际业务	通过森赫农业间接控制
7	森赫生态果蔬	2015.10.29	未开展实际业务	通过森赫农业间接控制
8	森赫国际	2015.07.29	未开展实际业务	通过森赫农业间接控制
9	侯马酒业	2016.06.03	酒类批发、进出口业务	通过森赫国际间接控制
10	波尔多餐厅	2016.12.05	餐饮服务	李东流实际控制经营的个体工商户

(3) 公司的控股公司、参股公司

关联方名称	与发行人关系
联合电梯	全资子公司
上海森赫	全资子公司
森赫进出口	全资子公司
德国森赫	全资子公司
浙江省森赫电梯科技研究院	公司下属民办非企业单位
联合进出口	联合电梯之全资子公司
土库曼斯坦森赫	参股公司

(4) 直接或间接持有公司 5% 以上股份的股东

李东流、米高投资、尚得投资为直接或间接持有公司 5% 以上股份的股东。

(5) 公司董事、监事与高级管理人员及其关系密切的家庭成员

截至本保荐工作报告出具日，董事长、总经理李东流先生系董事、董事会秘书李仁先生的父亲；董事长、总经理李东流先生为副总经理张晓强的配偶的舅舅。

除上述情况外，公司董事、监事、高级管理人员及其他核心人员之间不存在亲属关系。

(6) 其他关联自然人及关联法人

① 过去十二个月内与发行人有关联关系的自然人或法人

截至本招股说明书签署日,不存在过去十二个月内与公司有关联关系的自然人或法人。

② 发行人董事、监事及高级管理人员直接或间接控制、共同控制或施加重大影响的其他企业

序号	关联方名称	与公司关系
1	上海肩冠企业管理咨询事务所	公司独立董事马涛为投资人
2	途森投资	监事姚芳芳担任执行事务合伙人的企业
3	迈森投资	董事钱小燕担任执行事务合伙人的企业
4	湖州米高	董事长、总经理李东流担任监事的企业

③ 其他关联自然人直接或间接控制、共同控制或施加重大影响的其他企业

序号	关联方名称	与公司关系
1	湖州市练市新强副食品干货店	公司董事钱小燕的父亲钱新强为经营者
2	湖州南浔顺伟纺织有限公司	公司监事姚芳芳配偶的父亲陆顺荣持股50%的企业
3	湖州市莫蓉七星新安开棉厂	公司监事姚芳芳配偶的父亲陆顺荣任经营者
4	吴江区震泽镇八都巧明焦碳经营部	公司监事朱红梅配偶的母亲计巧英担任经营者
5	湖州南浔茗闻天下茶艺有限公司	公司监事朱红梅配偶的兄弟韩计强控制的企业
6	南浔威斯特干洗店虹阳路店	公司监事朱红梅的配偶韩计兵担任经营者
7	绍兴市越城冠石电脑商行	公司监事朱红梅配偶的兄弟韩计强担任经营者
8	天台县平镇卷闸拉门厂	公司副总经理张晓强的父亲张炳钗为经营者
9	陕西西咸新区普洋通讯科技有限公司	公司副总经理牛有权的兄弟牛保权、弟媳赵亚梅共同控制的企业

(7) 报告期内曾经存在的关联方

① 报告期内曾经存在的关联自然人

序号	关联方名称	与公司关系
1	李振浩	公司第二届董事会董事。2018年12月,公司董事会换届后,不再担任董事。

② 报告期内曾经存在的关联法人

序号	关联方名称	与公司关系
1	德国莱茵	公司全资子公司，于 2017 年 9 月 4 日注销
2	申达物资	公司控股子公司，于 2017 年 6 月 30 日注销
3	香港莱茵	实际控制人李东流的配偶李森凤控制的企业，于 2018 年 7 月 6 日注销

注：上表中德国莱茵、申达物资系发行人首次申报时报告期内，曾经存在的子公司。

2、关联交易

项目组与发行人的实际控制人、董事、高级管理人员、财务人员进行了访谈，查阅了发行人及子公司与关联方之间资金往来及相关关联交易的明细账、财务凭证以及关联交易的相关合同等资料。报告期内，发行人及子公司与关联方之间存在购销商品、房屋租赁、转让股权等关联交易，相关情况如下：

(1) 发行人及其子公司向关联方采购商品及服务的情况

报告期内，发行人及其子公司与关联方发生的采购商品及服务的关联交易，情况具体如下：

单位：万元

关联方	关联交易内容	2020 年度	2019 年度	2018 年度
森赫农业	采购农产品	0.81	16.11	28.08
波尔多餐厅	餐饮	43.92	33.39	15.68
上海侯马	采购红酒	11.39	21.23	34.74
森赫餐饮	餐饮	-	0.77	-

经核查，保荐机构认为，报告期内，发行人向森赫农业、波尔多餐厅、上海侯马、森赫餐饮采购农产品、红酒及餐饮服务主要为员工用餐及商务招待，具备合理性及必要性。上述关联交易相关采购价格与上述关联方向无关联关系第三方销售同类产品及提供服务的价格相当，与同类产品或服务的市场价格一致，符合市场化定价原则，定价公允。

(2) 发行人向关联方销售产品的情况

报告期内，发行人与关联方发生的销售产品的关联交易情况具体如下：

单位：万元

关联方	关联交易内容	2020 年度	2019 年度	2018 年度
森赫农业	销售配件	-	1.52	0.89

经核查，保荐机构认为，报告期内，发行人森赫农业向关联方森赫农业销售的配件为钢板材，因森赫农业需采购钢板材主要用于制作烧烤架等用具以满足日常经营需求，向发行人采购该等产品系出于便利考虑，基于前述配件的采购量较小且出于处理多余配件的需要，发行人向森赫农业销售少量配件，具备必要性及合理性。发行人向森赫农业销售产品的价格与其购得该等配件的成本价格相当，关联交易价格公允。

（3）向关联方转让股份

报告期内，发行人曾持有安徽岳西湖商村镇银行股份有限公司（以下简称“岳西湖商银行”）5%股份。2019年6月28日，发行人与李东流签订《股份转让协议》，发行人将持有的岳西湖商银行5%的股份（计300万股）以315万元的价格转让给李东流。本次股份转让系根据评估确认的股份价值确定价格。银信资产评估有限公司于2019年4月8日出具了银信评报字(2019)沪第0280号评估报告，发行人持有的上述股份截至2018年12月31日的评估价值为315万元。本次股份转让经发行人董事会审议通过并办理了股份交割手续。

经核查，发行人已向李东流收取了股权转让价款。保荐机构认为，发行人与关联方之间的上述关联交易价格公允，不存在损害发行人及其股东利益的情形。

（4）发行人向关联方租赁房屋

2018年5月4日，发行人与李东流签订《租房协议书》，约定向李东流租赁位于陕西省西安市高新区高新三路财富中心二期第1幢4单元20层42006室的房屋，租赁期为2018年5月15日至2021年5月14日，租金为每月2,000元。发行人租赁上述房屋用于陕西分公司的日常办公。

经核查，发行人向李东流租赁上述房屋主要作为分公司的日常办公，具有必要性，且租赁上述房屋的价格与周边同类房屋的租赁价格不存在显著差异。

保荐机构认为：发行人与关联方之间的上述关联交易价格公允，不存在损害发行人及其股东利益的情形。

（5）向关联方转让资产

发行人子公司联合电梯位于湖州市南浔镇浔北村的生产厂区，系其最初设立时的经营场所，现已不再进行生产经营。该厂区具备土地使用权证书，但因历史原因，该土地上的房屋建筑物尚未办理房屋产权证书。为了提高发行人资产的整体质量，2020年7月，联合电梯将该土地使用权及地上建筑物转让给实际控制人控制的米高文旅，转让价格为443.62万元。

根据银信评估出具的“银信评报字（2020）沪第0140号”《浙江联合电梯有限公司拟将部分资产转让湖州市南浔镇浔北村工业用途房地产市场价格价值资产评估报告》，经评估，该部分资产评估价值为443.62万元。本次交易以该评估报告确定的评估价值作为定价依据，交易价格公允，不存在利益输送以及损害发行人及其他股东利益的情形。

3、关联交易的审批程序

2017年6月15日，发行人召开第二届董事会第五次会议，审议通过《关于公司2017年度预计日常关联交易的议案》；2018年6月9日，发行人召开第二届董事会第七次会议，审议通过《关于公司2018年度预计日常关联交易的议案》；2019年5月30日，发行人召开第三届董事会第三次会议，审议通过《关于公司2019年度预计日常关联交易的议案》；2020年6月15日，发行人召开2020年第二次临时股东大会，审议通过了《关于对公司2017年、2018年、2019年关联交易予以确认的议案》，认为上述关联交易没有对发行人实际经营产生不利影响，不存在损害发行人及其他股东利益的情形；同时，发行人独立董事及监事会分别出具了《关于对公司2017年、2018年、2019年关联交易的独立意见》、《关于公司关联交易的专项意见》，认为公司在报告期内所产生的关联交易遵循市场经济规则，关联交易的价格公允，没有损害公司、公司股东的利益及公司债权人利益。

2020年6月18日，发行人召开2019年度股东大会，审议通过了《关于出售公司闲置资产的议案》及《关于公司2020年度预计日常关联交易的议案》。

综上所述，保荐机构认为：发行人与关联方进行的上述关联交易经发行人董事会、股东大会予以确认，独立董事、监事会就此事宜发表了相关意见，上述关联交易已经采取必要措施对其他股东的利益进行保护，不存在损害发行人及其他股东利益的情形。

4、其他特殊情形

(1) 关联方非关联化后继续交易

经核查，报告期内发行人不存在关联方成为非关联方后仍继续交易的情形。

(2) 与关联方共同投资

经核查，报告期内发行人不存在与其控股股东、实际控制人或董事、监事、高级管理人员的相关共同投资行为。

(二十五) 关于合并范围的核查意见

1、同一控制下企业合并

经核查，报告期内发行人未发生同一控制下企业合并。

2、协议控制架构

经核查，发行人不存在协议控制架构或类似特殊安排，将不具有持股关系的主体纳入合并财务报表合并范围的情形。

(二十六) 关于重要会计政策的核查意见

1、收入确认政策

按照收入性质分类，公司收入类型可以分为设备销售收入和设备安装收入。设备销售收入是指公司销售电梯产品取得的收入，设备安装收入是指公司安装调试电梯取得的收入。

(1) 设备销售收入

按照销售国别分布，公司设备销售收入可以分为内销收入和外销收入。内销收入是指销售合同签订方为国内客户所取得的销售收入，外销收入是销售合同签订方为国外客户所取得的销售收入。

①内销收入

公司以与公司签订销售合同的主体是否为所售产品的最终使用方为标准，将内销收入划分直销模式收入与经销模式收入。

直销模式下的客户为电梯产品的最终使用单位，不存在将产品再次销售的情

形。经销模式下的客户为经销商，经销商收集和获取客户建设项目对于产品的具体参数信息，公司按照需求进行生产后，将产品销售给经销商，经销商提供相应的后续安装调试等服务。

A、直销模式附安装义务收入

本公司销售电梯同时需要为客户提供电梯安装服务并且调试合格，由于电梯是特种设备，必须由特种设备监督检验机构或者其他具有监督检验资格的第三方检验才能确定电梯是否安装调试合格，本公司于电梯安装调试完成及取得验收合格证书时确认销售收入。

B、直销模式不附安装义务收入

公司不负责为客户安装、调试电梯，根据客户提货方式的不同，可分为客户自提和客户非自提：在客户自提的情况下，客户一般会委托第三方物流公司提货，公司获得客户委托第三方物流公司提货说明并与客户确认委托无误后将电梯交付给第三方物流公司并获得第三方物流公司的签收单时确认销售收入。

在客户非自提的情况下，客户一般会在合同中要求公司将电梯运至指定的地点（多数为安装现场），本公司于货物送达客户后，确认销售收入。

C、经销模式收入

经销模式下公司不负责为客户安装、调试电梯，由经销商自己负责向客户提供安装、调试，收入确认原则与直销模式不附安装义务收入一致。

②外销收入

外销收入是销售合同签订方为国外客户所取得的销售收入，公司将出口电梯办妥报关手续并装运上运输工具后确认销售收入。

（2）设备安装收入

公司按安装合同约定为客户提供安装电梯劳务，分每台电梯单独核算安装收入，在获得每台安装电梯的检验验收合格报告后，视为已完成该电梯合同约定的安装义务。公司于电梯安装调试完成及取得验收合格证书时确认实现安装收入。

公司收入确认方法总结如下：

收入类型		收入确认方法	
设备 销售 收入	内销 收入	直销模式附安装义务	电梯安装调试完成及取得验收合格证书
		直销模式不附安装义务	第三方物流公司的签收单或货物送达客户
		经销模式	第三方物流公司的签收单或货物送达客户
	外销收入	办妥报关手续并装运上运输工具	
设备安装收入		电梯安装调试完成及取得验收合格证书	
配件销售收入		配件交付客户	
维保收入		维保服务提供完毕	

经核查，保荐机构认为：发行人收入确认政策符合发行人实际经营情况，与销售合同条款及实际执行情况一致。

2、应收账款坏账准备

报告期内，发行人与同行业可比公司应收账款坏账准备计提政策如下：

公司名称 ¹	1年以内	1-2年	2-3年	3-4年	4-5年	5年以上
康力电梯	5%	10%	30%	50%	80%	100%
快意电梯	5%	10%	30%	50%	80%	100%
梅轮电梯	5%	10%	30%	50%	80%	100%
通用电梯	5%	10%	30%	50%	80%	100%
公司	5%	10%	30%	50%	80%	100%

注：1、以上数据主要来源于同行业可比公司公开披露信息。

经核查，保荐机构认为：发行人应收账款坏账准备计提比例与同行业上市公司一致，具有一致性和合理性。

(二十七) 关于会计政策、会计估计变更或会计差错更正的核查意见

1、会计政策和会计估计变更

报告期内，发行人实施财政部最新修订及颁布的企业会计准则及相关具体规定，并采用追溯调整法对报告期内比较财务报表进行了重述。

经核查，保荐机构认为，发行人会计政策变更未对公司报告期内的财务状况及经营成果产生影响，会计政策变更仅导致财务报表科目间重分类调整，会计师已对原始财务报表与申报报表的差异出具了审核意见，发行人提交首发申请时的申报财务报表能够公允地反映发行人的财务状况、经营成果和现金流量。

2、会计差错更正

报告期内，因会计差错更正，发行人原始财务报表与申报财务报表存在差异。发行人编制了原始财务报表与申报财务报表的差异比较表以及差异比较说明，并由立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具了“信会师报字[2020]第 ZA52455 号”《关于森赫电梯股份有限公司原始财务报表与申报财务报表的差异情况的专项审核报告》。

报告期内，发行人的会计差错更正主要为直销附安装义务模式下，发行人的电梯产品以收到验收合格证书作为收入确认条件，从验收合格证书的出具至送达发行人处存在一定的时间差。根据期后收到的，但出具日期为 2017 年的验收合格证书，2017 年发行人母公司进行收入截至调整，补确认营业收入和营业成本，同时影响应收账款、存货、其他流动资产、应付账款、预收账款、应交税费、其他应付款、预计负债、销售费用、所得税费用等科目。

报告期内，发行人货币资金、应收账款坏账准备、投资性房地产、其他非流动资产、专项储备、资产减值损失等科目也进行了会计差错更正。

经核查，保荐机构认为：发行人不存在故意遗漏或虚构交易、事项或其他重要信息，滥用会计政策或会计估计，操纵、伪造或篡改编制财务报表所依据的会计记录等情形；差错更正对发行人的影响程度，符合《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和会计差错更正》的规定，发行人不存在会计基础工作薄弱和内控缺失，相关更正信息已恰当披露。

（二十八）关于财务内控规范性的核查意见

报告期内，保荐机构认为：发行人不存在转贷、资金拆借等财务内控部规范情形，申报会计师已就发行人内控情况出具内部控制鉴证报告，并就上述情形出具专项说明文件及明确意见。

（二十九）关于发行人收入的核查

1、经销模式

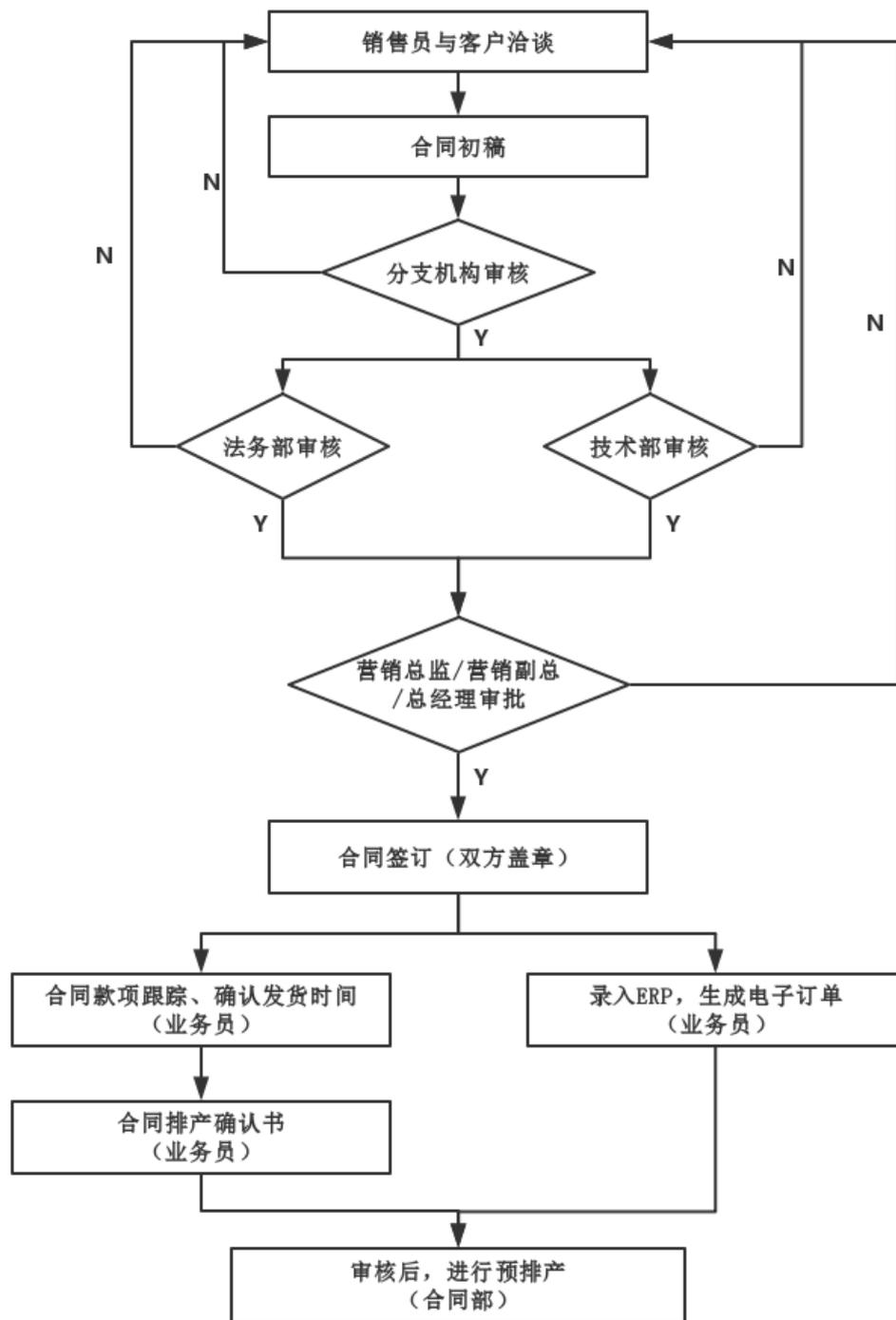
经销模式下，公司通过经销商收集和获取客户需求，按照需求标准生产后，将产品销售给经销商，经销商再销售给电梯最终使用方，并提供相应的安装、维

保等服务，公司不附安装义务。公司电梯产品是以销定产，所有权上的主要风险和报酬在经销商确认收货后，公司确认收入。

境内销售下，依据合同约定，经销商可选择自提或委托公司运输，运输成本由客户承担。委托公司运输情况下，既存在发货给经销商的情况，也存在直接发货给终端客户的情况。

电梯属于高度定制化产品，一旦客户确认收货，无退换货情形。

公司营销中心对销售业务进行综合管理，组织制定和实施营销发展战略规划，具体制定年度销售工作计划，及时了解并监督执行情况，提出修订方案并确保贯彻执行。营销中心下设各部门分别负责客户开发及维护，项目招投标管理，售前技术支持，销售合同的签订、执行和风险管控、售后服务等工作。公司销售流程图如下：



报告期内，公司按销售模式分类的毛利率情况如下：

单位：%

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	毛利率	收入占比	毛利率	收入占比	毛利率	收入占比

直销毛利率	36.19	44.17	37.95	40.51	35.83	45.67
其中：国内直销	35.39	41.23	37.34	38.46	34.94	37.86
国外直销	47.34	2.94	49.45	2.04	40.15	7.81
经销毛利率	32.97	55.83	32.80	59.49	34.61	54.33
其中：国内经销	29.54	40.95	29.05	41.72	29.03	36.12
国外经销	42.42	14.87	41.61	17.77	45.67	18.21

2018 年、2019 年和 2020 年，公司直销毛利率分别为 35.83%、37.95%和 36.19%，经销毛利率分别为 34.61%、32.80%和 32.97%。。报告期内，公司直销毛利率高于经销毛利率。

保荐机构通过函证方式核查了经销收入的真实性和完整性。对于未回函的客户，保荐机构执行替代测试，取得了替代证据。同时，保荐机构调阅了报告期内主要经销商的工商底档资料，核查客户与发行人是否存在关联关系。

经核查，保荐机构认为：发行人实际控制人、控股股东及关联方与报告期内的主要经销商不存在大额现金往来，不存在经销商的最终客户为发行人关联方的情形。发行人经销模式下的销售真实，收入确定依据充分。

2、外销收入

自 2020 年 2 月以来全世界爆发新冠肺炎疫情，保荐机构无法进行实地走访，因此选择视频访谈作为替代手段。保荐机构选取了报告期内部分重要客户进行视频走访。同时，保荐机构获取发行人报告期内的出口销售的业务单据，与海关数据进行核对。

经核查，保荐机构认为：发行人海关出口数据、出口退税金额和境外客户应收账款函证情况与发行人境外收入匹配，发行人境外销售实现真实销售、最终销售；发行人外销产品销售价格、毛利率高于内销同类产品，主要原因为发行人开拓主流电梯制造厂商尚未开发或较少涉足的多个国家或地区，如孟加拉国、科威特、墨西哥、俄罗斯（西伯利亚）等，并使用既有产品类型覆盖上述市场，因此可以做到售价稍高且成本可控，具有合理性和商业逻辑；受外销市场竞争加剧、贸易壁垒升级、地区政治经济发展变化及全球新冠肺炎疫情等因素影响，发行人可能面临因无法持续获得订单或合作项目终止等情况，从而对发行人境外业务产

生不利影响；发行人外销的结算货币主要为美元，2018 年以来美元兑人民币汇率较为稳定，汇兑损益未对发行人的产生较大影响。

3、关于线上销售的核查

经核查，报告期内，发行人主要销售直梯、扶梯及自动人行道产品，不存在线上销售行为。

4、工程项目收入

经核查，报告期内，发行人的主营业务为直梯、扶梯及自动人行道销售及安装维保业务，不存在项目工程收入，不以履约进度作为收入确认条件。

5、收入季节性

经核查，电梯的生产和销售，受施工进度、春节假期等多重因素影响，呈现一定的季节性。一般而言，电梯行业的淡季主要为每年的第一季度，天气寒冷与春节假期导致房屋施工进度相对较慢，影响电梯及其配件产品的销售、交付和安装。

6、产品退换货

经核查，发行人销售的电梯产品属于高度定制化产品，一旦客户确认收货，无退换货情形。报告期内，发行人不存在大额异常的销售退回情形。

7、第三方回款

报告期内，发行人销售存在第三方回款的情形；同时，在报告期内加强了销售回款的管理，第三方回款比例整体呈下降的趋势；发行人第三方回款中不涉及发行人及其实际控制人的关联方。

发行人第三方回款主要由政府项目、诉讼款、客户关联方代付、国外公司委托支付公司代付、经销模式下最终客户直接支付、客户公司人员代付等原因导致。

报告期内，公司第三方回款构成情况如下：

单位：万元，%

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	境内	境外	境内	境外	境内	境外
第三方回款	3,641.30	954.77	3,044.13	598.82	1,851.51	1,108.74

合计	4,596.07	3,642.94	2,960.26
营业收入	54,126.37	50,485.91	45,600.56
占比	8.49	7.22	6.49
剔除政府代付、法院付款后第三方回款	1,945.21	1,553.76	1,990.77
剔除政府代付、法院付款后收入占比	3.59	3.08	4.37

经核查，保荐机构认为：报告期内发行人第三方回款真实，资金流、实物流与合同约定一致，具有合理性和商业实质，且第三方回款金额占发行人营业收入的比例整体呈下降趋势，不会对本次发行造成重大影响。

8、现金交易

报告期内，发行人各期现金回款交易情况如下：

单位：万元，%

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
现金回款金额	0.50	0.015	1.35
营业收入	54,126.37	50,485.91	45,600.56
占比	0.0009	-	0.0030

报告期内，发行人各期现金付款交易情况如下：

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
现金付款金额	-	-	0.09

报告期内，发行人现金付款交易发生额较小，不存在实际控制人及发行人董监高等关联方与供应商资金往来。

经核查，保荐机构认为：报告期内，发行人现金交易发生额较小，占营业收入的比重也较小，对发行人的营业状况无重大影响。发行人已经建立了现金交易相关的内控制度，并按照相应的制度进行了有效执行现金交易符合行业惯例。发行人现金交易的对方不属于发行人的关联方，且发行人现金交易相关的收入确认不存在体外循环或虚构业务的情形；现金交易流水的发生与相关业务发生真实一致，不存在异常分布。

9、业绩下滑、持续经营能力

经核查，保荐机构认为：报告期内发行人不存在营业收入、净利润等经营业绩指标大幅下滑的情形，发行人的持续经营能力未受到重大影响。

10、委托加工业务

报告期内，发行人存在委托加工的情形，具体情况如下：

单位：万元

内容	2020年	2019年	2018年
加工费	113.43	35.12	23.97
材料领用	347.17	132.96	108.35
合计	460.60	168.07	132.32

报告期内，发行人委托加工物资主要系由湖州南浔梦缘电子元器件有限公司为发行人提供配件的喷涂服务。湖州南浔梦缘电子元器件有限公司仅向发行人收取加工费。

经核查，保荐机构认为：报告期内发行人发生的委托加工业务真实规范，财务记录完整、正确。

（三十）关于成本的核查

1、单位成本变动核查

（1）单位成本情况

①单位成本变动情况

报告期内，发行人主要产品为直梯、自动扶梯和自动人行道，其单位成本变动情况如下：

单位：万元/台、%

产品名称	2020年度		2019年度		2018年度	
	单位成本	收入占比	单位成本	收入占比	单位成本	收入占比
直梯	5.76	84.90	6.00	83.12	6.11	80.33
扶梯	8.75	4.35	8.53	7.31	9.40	10.43
合计		89.25		90.43		90.76

注：上表中收入占比为该产品的销售收入占公司主营业务收入的比例

如上所示，发行人主要产品为直梯，各期销售收入占主营业务的比例约为80%，发行人直梯产品的单位成本在报告期内没有重大变动。

②主营业务成本构成情况

报告期内，发行人在招股说明书中披露了电梯整机产品的主营业务成本的构成情况，如下所示：

单位：万元，%

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
直接材料	26,654.95	91.44	25,992.59	93.05	22,774.39	92.67
直接人工	757.56	2.60	739.94	2.65	785.19	3.19
制造费用	1,737.23	5.96	1,200.96	4.30	1,017.23	4.14
合计	29,149.74	100.00	27,933.49	100.00	24,576.82	100.00

报告期内，公司电梯整机产品主营业务成本分为直接材料、直接人工和制造费用，整机产品直接材料占其成本的比重均为 92%左右，为营业成本的主要构成部分。公司直接材料主要包括外购零部件和原材料两大类，外购零部件占整体采购金额的比例约 85%，原材料占整体采购金额的比例约 15%。

③直梯产品单位成本与同行业可比公司对比

报告期内，发行人与同行业可比公司的直梯产品单位成本对比如下：

单位：万元/台

直梯单位成本 ¹	2020 年度	2019 年度	2018 年度
康力电梯	7.15	7.05	7.43
快意电梯 ²	7.43	8.11	7.95
梅轮电梯	6.29	6.19	6.57
通用电梯 ³	7.53	8.26	8.51
平均值	7.10	7.40	7.62
本公司	5.76	6.00	6.11

注：1、以上数据主要来源于同行业可比公司公开披露信息；

2、快意电梯未分别披露直梯和扶梯及自动人行道的单位成本情况，采用其电梯产品单位成本作为直梯产品单位成本。

3、通用电梯单位成本包含安装成本，2020 年其未分别披露直梯和扶梯及自动人行道的单位成本情况，采用其电梯产品单位成本作为直梯产品单位成本。

2018 年度、2019 年度和 2020 年，发行人直梯产品单位成本为 6.11 万元/台、6.00 万元/台和 5.76 万元/台，呈下降趋势，与同行业整体趋势保持一致。直梯单位成本最主要影响因素为载重量、层高、速度、用料等，规格型号等参数不同的

电梯，制造成本与销售价格均存在差异。

此外，本公司折旧费和摊销费大部分计入管理费用，导致制造费用分摊金额较小。

④扶梯产品单位成本与同行业可比公司对比

报告期内，发行人与同行业可比公司的扶梯及自动人行道产品单位成本对比情况如下：

单位：万元/台

扶梯及自动人行道单位成本 ¹	2020 年度	2019 年度	2018 度
康力电梯	11.85	12.35	11.89
快意电梯 ²	7.43	8.11	7.95
梅轮电梯	7.90	7.80	8.05
通用电梯 ³	7.53	12.21	15.30
平均值	8.68	10.12	10.80
本公司	8.75	8.53	9.40

注：1、以上数据主要来源于同行业可比公司公开披露信息。

2、快意电梯未分别披露直梯和扶梯及自动人行道的单位成本情况，采用其电梯产品单位成本作为扶梯及自动人行道单位成本。

3、通用电梯单位成本包含安装成本，2020 年其未分别披露直梯和扶梯及自动人行道的单位成本情况，采用其电梯产品单位成本作为扶梯及自动人行道单位成本。

2018 年度、2019 年度和 2020 年度，发行人扶梯及自动人行道产品不是主要产品，占主营业务收入的比较约 10%，各期单位成本分别为 9.40 万元/台、8.53 万元/台和 8.75 万元/台，处于同行业可比公司的平均成本区间。

(2) 核查意见

经核查，保荐机构认为：报告期内，发行人的成本构成没有重大变化，单位成本的变动趋势与同行业可比公司的变动趋向差异较小，成本核算具有合理性。

2、劳务外包核查

保荐机构与申报律师取得了发行人审计报告、费用明细表、员工花名册等资料。经核查，保荐机构认为：发行人不存在劳务外包情形。

(三十一) 关于发行人毛利率的核查

1、可比公司毛利率

报告期内，公司与同行业可比公司的主营业务毛利率对比如下：

单位：%

主营业务毛利率	2020年	2019年度	2018年度
康力电梯	30.47	29.69	25.84
快意电梯	25.39	26.52	30.84
梅轮电梯	24.32	24.68	23.24
通用电梯 ²	30.56	31.00	31.68
平均值	27.68	27.97	27.90
本公司	34.39	34.89	35.17

注：1、以上数据主要来源于同行业可比公司公开披露信息。

报告期内，公司主营业务毛利率高于行业平均值，原因主要为：

（1）国际市场策略差异

其一，公司长期关注并积极开拓国外非充分竞争市场，经过多年沉淀，得以与当地有实力的经销商深度合作，依托其成熟的销售渠道，成功开拓进入主流电梯制造厂商尚未开发或涉足较少的多个国家或地区，如孟加拉国、科威特、墨西哥、俄罗斯（西伯利亚）等。公司通过持续建设渠道资源良好、经验丰富、技术完备的国外销售团队，依托个性化、定制化的售前服务和技术支持体系，在上述国家及地区已形成一定市场优势。公司中标并完成了一批当地重要工程项目，获得了良好的品牌形象、销售渠道和一定的市场定价权，具备当地品牌竞争力和市场地位，因此外销毛利率较高。但是随着其他厂商的逐步进入，公司主要外销市场面临竞争加剧的局面，毛利率逐步降低。

其二，因上述市场现有开发程度较低，公司既有产品主要适用于国内二三线城市，具有低总价和高性价比的特点，对上述外销市场适用性强。公司不需要针对上述市场再单独研发新产品和建设外销产品生产线，可以直接使用既有产品类型覆盖上述市场，因此可以做到售价稍高且成本可控。

其三，公司进入上述市场后，主打自主品牌，品牌溢价和自主议价能力较强。

其四，针对上述市场工业基础薄弱，人员技术水平有限的情况，公司通过厂区内设的交流中心接待国外客户的业务人员，并对其进行免费的技术培训。同时，公司采取增加外销产品配套备件、建设技术远程交流系统和选派人员出国指导等一系列方式，满足国外客户的个性化需求，提升品牌的溢价能力。相应发生的食

住宿费、培训费、差旅费等支出均由公司承担。

报告期内，公司外销业务毛利率与同行业可比公司对比分析如下：

单位：%

项目	2020年	2019年	2018年
本公司国外销售毛利率（A）	43.23	42.42	44.02
同行业可比公司平均主营业务毛利率（B） ¹	27.68	27.97	27.90
毛利率差额（C=A-B）	15.55	14.45	16.12
本公司外销占主营业务收入比例（D）	17.81	19.82	26.02
本公司主营业务毛利率影响（E=C*D/100）	2.77	2.86	4.19

注：同行业可比公司中，部分公司外销业务毛利率与主营业务毛利率差异较小或外销业务占比较小，此处选取平均主营业务毛利率进行模拟计算和对比分析。

如上所示，公司外销毛利率高于同行业可比公司平均主营业务毛利率水平，且公司外销业务是主营业务的重要组成部分，相应提升本公司的综合毛利率水平。经过模拟计算，2018年、2019年和2020年，相比同行业可比公司，公司外销业务会提升公司主营业务毛利率4.19%、2.86%和2.77%。

（2）销售策略差异

其一，根据行业情况，公司向居间商支付居间费用（代理服务费），居间费用包含在合同售价中，因此账面毛利率较高；居间商通常会为公司提供对接客户资源及催收货款等居间服务。公司为扩大销售规模，通常与居间商约定，将本公司自留合理利润之外的超额毛利，在公司收款后，作为居间服务报酬支付给居间商。报告期内，公司居间费用支付比例高于同行业可比公司水平，因此销售合同毛利率也较高。

其二，公司2017年下半年起扩充销售团队，紧密对接各地经销商和优质直销客户。为维护良好业务关系，提升前端销售价格和毛利，公司在各地的销售人员，也会为经销商和各地客户提供技术支持协助，所涉人工服务一般不另行收费，相应发生的销售人员薪酬和差旅费等支出，公司计入销售费用核算。报告期内，公司增强客户服务力度，销售人员薪酬占主营业务收入的比例高于同行业可比公司水平，间接提升了公司主营业务毛利率水平。

报告期内，公司居间费用和销售人员薪酬占主营业务收入的比例，与同行业可比公司对比分析如下：

单位：万元、%

公司名称 ¹	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	收入占比	金额	收入占比	金额	收入占比
康力电梯	32,701.47	7.74	31,059.83	8.57	27,782.24	9.07
快意电梯	8,777.42	9.35	7,398.19	9.00	7,818.78	8.94
梅轮电梯	5,991.31	8.31	4,520.65	6.17	3,601.85	4.90
通用电梯	2,411.26	5.34	1,947.46	4.27	2,678.65	5.60
平均值	12,470.37	7.69	11,231.53	7.00	10,470.38	7.13
本公司	4,106.35	7.73	4,453.19	8.96	4,855.51	10.75
差异		0.04		1.96		3.62

注：1、收入占比=（销售人员薪酬+居间费用）/主营业务收入

报告期内，公司支付的居间费用和销售人员薪酬占主营业务收入的比例，均高于同行业可比公司平均水平。

（3）固定成本差异

其一，直梯产品收入占公司主营业务收入的 80%左右，其毛利率水平对主营业务毛利率影响明显。报告期内，公司直梯产品的销量分别为 3,459 台、4,175 台和 4,777 台，产能利用率分别为 77.13%、94.84%和 107.49%。2019 年起，公司直梯产品的产能利用率及销量较以前年度有明显提升，因此分摊到单位产品的人工成本和制造费用等固定开支相对减少，有利于提升公司主营业务毛利率水平。

同时，公司的部分厂房及土地等资产在 2003 年购置、建设及达到预定可使用状态，固定资产及无形资产获取时的原始价值较低。此外，公司部分生产车间及大多数机器设备的折旧年限为 10 年，截至 2020 年末其对应的折旧已计提完毕但仍在使用的。因此，公司面临的折旧摊销压力较小，产品成本中分摊的折旧摊销等制造费用较低，提升了公司主营业务毛利率水平。未来随着公司生产车间及机器设备的更新改造计划和募集资金投资项目建设工作的开展，公司面临较高的折旧摊销压力，单位产品成本中的折旧摊销费用将会提升，主营业务毛利率水平或将随之降低。

2、主要产品毛利率

经核查，保荐机构认为：报告期内，发行人主要产品毛利率呈下降趋势，但不存在发生较大波动的情形。

（三十二）关于股份支付的核查

1、发行人股权支付情形

①发行人涉及的股份支付行为的处理

公司在报告期内未发生股份支付行为。公司于 2017 年 8 月发生一次股份支付行为，公司已按照相关规定进行股份支付的会计处理。

此外，公司于 2015 年度和 2016 年度各发生一次股份转让行为。其中，2015 年发生的股份转让行为的股份转让价格高于公允价值，无需进行股份支付的会计处理，无需调整期初未分配利润。2016 年发生的股份转让行为，对期初未分配利润没有重大影响，无需进行股份支付的会计处理，无需调整期初未分配利润。

具体情形如下。

②报告期之前的股份支付行为

A、确认股份支付金额

2017 年 8 月，发行人的员工持股平台迈森投资发生内部股权份额转让，由发行人实际控制人李东流将其持股平台出资份额 90 万元转让给王婉君、焦杰、孙辉三名发行人员工（持股平台每单位出资额对应发行人股份 1 股），该次股份转让已做股份支付处理，具体情形如下：

序号	受让方	转让金额 (万元)	转让数量 (万股)	转让单价 (元/股)	公允价值 (元/股)	转让差价 (元/股)	股份支付金 额(万元)
1	焦杰	120	60	2	2.90	0.90	54.00
2	王婉君	40	20	2	2.90	0.90	18.00
3	孙辉	20	10	2	2.90	0.90	9.00
合计							81.00

公司已对相关计算确认的股份支付金额 81.00 万元，进行会计处理。

B、相关权益工具的公允价值及确认方法

公司在报告期内的股份支付行为，具有相对明确的上市预期，且公司没有引入外部投资者，因此不采用净资产估值法、外部投资者估值法和现金流折现法等估值方法，拟采用同行业可比公司二级市场股票价格的相对估值方法，计算确定

相关权益工具的公允价值。

公司招股说明书中引用的同行业可比公司为康力电梯、快意电梯、梅轮电梯和通用电梯。公司股份支付行为发生时点为 2017 年 8 月，其时通用电梯和梅轮电梯未上市，快意电梯于 2017 年 3 月上市，次新股股价波动较大，缺乏参考性。因此选取同行业可比公司康力电梯、江南嘉捷和上海机电的 2017 年 6 月份的股价市净率作为估值基础，计算平均市净率为 2.31 倍。

同行业可比公司	股票交易总额（元）	股票交易总量（股）	股票交易均价（元）	每股净资产（元/股）	市净率（倍）
康力电梯	988,392,365.96	86,317,480	11.45	4.37	2.62
江南嘉捷 ¹	137,520,710.00	16,087,935	8.55	4.26	2.01
上海机电	1,755,403,357.00	85,121,675	20.62	9.01	2.29
平均市净率					2.31

注：360 借壳江南嘉捷，此处取其 2017 年 6 月 9 日停牌价。

森赫电梯未上市，按 75% 的流动性折扣计算得到森赫电梯的估值市净率约为 1.73 倍，以森赫电梯 2016 年末每股净资产 1.6739 元，计算出森赫电梯每股公允价值为 2.90 元/股，股份支付授予价格为 2 元/股，股份支付差价为 0.90 元/股，确认股份支付的费用为 81.00 万元。

可比公司平均市净率（A）	2.31 倍
流动性折扣（B）	75%
森赫电梯市净率（C=A*B）	1.73 倍
2016 年末每股净资产（D）	1.6739 元/股
每股公允价值（E=C*D）	2.90 元/股
股份转让价格（F）	2.00 元/股
股份支付价格（G=F-E）	0.90 元/股
转让股权数量（H）	90 万股
确认股份支付费用（I=G*H）	81.00 万元

③报告期之前的股份转让行为

A、米高投资转让给迈森投资和途森投资

2015 年 12 月，米高投资将其持有的 725 万股和 645 万股股份分别转让给迈森投资、途森投资，转让价格为均 2 元/股。米高投资全部股权为发行人的实际

控制人李东流及其儿子李仁持有，迈森投资和途森投资为发行人设立的员工持股平台，该股权转让是实际控制人向员工转让股份行为，相关权益工具的公允价值及确认方法如下。

该股份转让行为发生时间为报告期之前，发行人的上市预期尚未明确，发行人所属电梯行业为成熟制造业行业，发行人没有处于高速增长状态，因此发行人2015年末每股净资产是可以参考的股权转让公允价值。2015年末，森赫电梯股本为200,090,000.00股，期末合并净资产为296,101,578.33元，每股净资产为1.48元/股，低于股权转让价格2元/股。

根据《首发业务若干问题解答》相关规定：在确定公允价值时，可合理考虑入股时间阶段、业绩基础与变动预期、市场环境变化、行业特点、同行业并购重组市盈率水平、股份支付实施或发生当年市盈率与市净率指标等因素的影响。报告期内，公司2017年8月确定股份支付公允价值时的参考市净率为1.73倍，合理考虑入股时间（1年半前）、行业特点（成熟制造业）等因素，乘以时间性折价（假设5年上市，每年时间性折价20%），计算股份支付公允价值为：

2017年6月参考市净率（A）	1.73倍
时间性折扣（B）	70%
2015年末参考市净率（C=A*B）	1.21倍
2015年末每股净资产（D）	1.4798元/股
每股公允价值（D）	1.79元/股
股份转让价格（E）	2.00元/股

上述两种方式计算的2015年末股份转让行为的每股公允价值，均低于每股转让价格，因此不需进行股份支付的会计处理，也无需调整期初未分配利润。

B、李东流将部分出资份额转让给员工丁凯

2016年12月，发行人实际控制人李东流将其持有的途森投资出资份额30万元转让给发行人员工丁凯（持股平台每单位出资额对应发行人股份1股），转让金额60万元，每股转让价格2元/股。本次股权转让为股份支付行为，发生在报告期之前，经过测算，应确认股份支付费用为18.30万元。

2017年6月参考市净率（A）	1.73倍
-----------------	-------

时间性折扣 (B)	90%
2015 年末参考市净率 (C=A*B)	1.56 倍
2016 年每股净资产 (D)	1.6739 元/股
每股公允价值 (D)	2.61 元/股
股份转让价格 (E)	2.00 元/股
股份支付价格 (G=F-E)	0.61 元/股
转让股权数量 (H)	30 万股
确认股份支付费用 (I=G*H)	18.30 万元

根据《首发业务若干问题解答》的相关规定：对于报告期前的股份支付事项，如对期初未分配利润造成重大影响，也应考虑是否适用《企业会计准则第 11 号——股份支付》。本次股份支付行为规模较小，没有对发行人期初账面未分配利润造成重大影响，无需调整报告期初未分配利润。

2、核查意见

经核查，保荐机构认为：发行人股份支付相关权益工具公允价值的计量方法及结果合理，对经营业绩没有重大影响，发行人报告期内股份支付相关会计处理符合《企业会计准则》相关规定。

(三十三) 关于非流动资产减值准备的核查

1、非流动资产是否存在减值迹象

①公司非流动资产情形

报告期各期末，公司非流动资产情况如下：

单位：万元、%

项目	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
可供出售金融资产	-	-	-	-	300.00	1.14
长期股权投资	18.78	0.06	-	-	-	-
投资性房地产	2,262.39	7.74	2,577.65	8.25	2,786.64	10.62
固定资产	16,825.41	57.59	16,855.76	53.96	17,225.01	65.63
在建工程	-	-	1,292.30	4.14	136.79	0.52
无形资产	4,004.60	13.71	4,291.14	13.74	4,425.53	16.86
递延所得税资产	773.79	2.65	890.70	2.85	1,039.15	3.96

项目	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他非流动资产	5,330.60	18.25	5,330.60	17.06	330.60	1.26
非流动资产合计	29,215.58	100.00	31,238.16	100.00	26,243.73	100.00

2018 年末、2019 年末和 2020 年末，公司非流动资产分别为 26,243.73 万元、31,238.16 万元和 29,215.58 万元，占各期末总资产的比例分别为 32.66%、37.98% 和 32.74%，占比基本稳定。其中，公司非流动资产主要为投资性房地产、固定资产、无形资产和其他非流动资产，四项合计占各期末非流动资产的比例分别为 94.37%、93.01% 和 97.29%，占比较为稳定。

②公司固定资产情形

报告期各期末，公司固定资产账面价值构成如下表所示：

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
房屋及建筑物	13,904.84	14,952.50	14,813.53
运输设备	111.35	180.24	242.00
电子及办公设备	76.68	115.95	179.59
生产机器设备	2,732.55	1,607.07	1,989.89
合计	16,825.41	16,855.76	17,225.01

2018 年末、2019 年末和 2020 年末，公司固定资产账面价值分别为 17,225.01 万元、16,855.76 万元和 16,825.41 万元，占非流动资产的比例分别为 65.63%、53.96% 和 57.59%，公司固定资产金额减少的原因主要为计提折旧所致。

报告期内发行人固定资产市场价格未发生大幅度下跌、所处经济、技术环境未发生重大变化、资产未发生陈旧过时、损坏或闲置的情形、生产线报告期内均保持盈利，未出现减值迹象，无需计提固定资产减值准备。

截至 2020 年 12 月 31 日，除联合电梯以其第 0001879 号房产作为授信抵押物外，公司无所有权受到限制的固定资产。

③其他非流动资产情形

报告期内，公司无形资产主要为土地使用权，均已办妥土地证，权属清晰不存在潜在纠纷，报告期内不存在减值迹象。

报告期内，公司投资性房地产全部为部分客户以商品房抵扣公司应收账款所取得的房产，采用成本计量模式。投资性房地产均已与客户签订《债务和解协议书》及《商品房买卖合同》，并在商品房网上签约备案平台办理了房地产网签备案手续。就抵债房产，公司与客户之间不存在纠纷或潜在纠纷，报告期内不存在减值迹象。

2、核查意见

经核查，保荐机构认为：发行人固定资产等非流动资产使用正常，权属清晰，没有出现减值迹象，无需计提资产减值准备。

（三十四）关于税收优惠的核查

经核查，保荐机构认为：发行人已根据会计准则的规定将税收优惠计入了经常性损益；发行人获得的高新技术企业证书有效期截止到 2020 年 11 月，不存在到期的情形、发行人子公司联合电梯高新技术企业证书有效期截止到 2022 年 12 月，不存在到期的情形；发行人不属于外商投资企业，不涉及外资企业转内资企业的税收问题；发行人不存在因税务违法违规的情形。

（三十五）关于盈利性的核查意见

经核查，保荐机构认为：报告期内发行人净利润分别为 4,882.29 万元、5,418.57 万元和 7,058.02 万元，不适用该情形。

（三十六）关于应收账款的核查

1、关于逾期一年以上应收账款的核查

报告期各期末，公司 2 年以内的应收账款占比均在 65% 以上，账龄总体结构合理。报告期内，根据公司会计制度和治理的相关规定，公司按照程序核销了逾期无法收回的应收账款。

经核查，保荐机构认为：报告期内，发行人存在单项计提坏账准备的应收账款，计提金额充分合理；对于按账龄分类计提坏账准备的应收账款，发行人坏账准备的计提比例与同行业可比公司一致，坏账准备计提金额充分合理。

2、关于单项计提坏账准备冲回的核查

报告期各期末，发行人单项计提坏账准备情形如下：

单位：万元

名称	2020.12.31			
	账面余额	坏账准备	计提比例	账面净值
全椒华府房地产有限公司	105.53	105.53	100.00%	-
华北建设集团有限公司	25.06	25.06	100.00%	-
合计	130.59	130.59		-
名称	2019.12.31			
	账面余额	坏账准备	计提比例	账面净值
蒙城县龙佳置业有限公司	618.12	471.65	76.30%	146.47
合计	618.12	471.65	76.30%	146.47
名称	2018.12.31			
	账面余额	坏账准备	计提比例	账面净值
蒙城县龙佳置业有限公司	636.04	349.82	55.00%	286.22
山西恒实平阳房地产开发有限公司	107.64	107.64	100.00%	-
合计	743.68	457.46	61.51%	286.22

2018年，公司存在单项计提的坏账准备的应收账款，其中应收山西恒实平阳房地产开发有限公司的款项作为单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款；应收蒙城县龙佳置业有限公司的款项属于单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款。2019年和2020年，公司执行新金融工具准则，将应收全椒华府房地产有限公司和华北建设集团有限公司的款项作为按单项计提坏账准备的应收账款。

山西恒实平阳房地产开发有限公司经营状况较差，发行人将其应收账款单项计提坏账准备，2019年核销该应收账款。蒙城县龙佳置业有限公司经营状况较差，公司自2017年起将其应收账款进行单项计提坏账准备，2019年经过法院判决和执行，收回执行款17.92万元，2020年核销该应收账款。全椒华府房地产有限公司和华北建设集团有限公司存在资金链紧张、经营异常和较多诉讼纠纷的情形，公司依据谨慎性原则，自2020年起将其应收款项作为按单项计提坏账准备的应收账款。

经核查，保荐机构认为：发行人单项计提坏账准备的应收账款的客户信用状况较差，存在较高的应收账款无法收回风险；除法院执行款外，报告期内没有其他冲回款项；坏账准备计提比较高，计提金额充分合理，剩余应收账款净值对

生产经营无重大影响。

3、关于应收账款前五名客户信用状况的核查

经核查，保荐机构认为：报告期内，应收账款前五名客户中的蒙城县龙佳置业有限公司的信用状况较差，存在较大的应收账款坏账风险，发行人将其作为单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款。2019年收回该公司款项17.92万元，原因为法院执行款。2020年末，该应收账款余额为618.12万元，计提单项坏账准备余额471.65万元，计提比例76.30%，账面净值为146.47万元。该客户尚有财产处于冻结待处分状态，应收账款净值金额较小，对公司生产经营无重大影响，坏账准备计提金额充分合理。

除此之外，报告期内，发行人应收账款前五名客户信用状况正常，发行人按账龄法计提坏账准备具有合理性。

4、关于应收账款周转率下降的核查

报告期内，发行人应收账款周转率分别为：

财务指标	2020年度	2019年度	2018年度
应收账款周转率（次）	3.58	2.81	2.17
营业收入（万元）	54,126.37	50,485.91	45,600.56
销售商品、提供劳务收到的现金	58,560.74	51,286.29	50,142.45

2018年、2019年和2020年，发行人“销售商品、提供劳务收到的现金”的金额分别为50,142.45万元、51,286.29万元和58,560.74万元，占营业收入的比重分别为109.96%、101.59%和108.19%，发行人销售收款状况正常。公司2018年应收账款周转次数略低于行业平均水平，2019年有所提升，主要系公司加强客户信用管理，采用较为审慎的销售政策并取得一定成效，应收账款周转次数达到行业平均水平。2020年，应收账款周转率较高，主要系实行新收入准则后部分应收账款重分类至合同资产所致。

经核查，保荐人机构认为：发行人不存在利用放宽信用政策扩大销售，相应增加应收账款坏账风险的情形。

5、关于商业承兑汇票核查

经核查，保荐机构认为：报告期内，发行人承兑汇票全部为银行承兑汇票，

不存在商业承兑汇票，无需计提商业承兑汇票的坏账准备。

6、关于已背书或贴现且未到期的应收票据的核查

报告期内，发行人期末应收的票据全部为银行承兑汇票，期末已背书或贴现且未到期的应收票据情形如下：

单位：万元

项目	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
已背书	-	-	1,335.55
已贴现	-	-	-
合计	-	-	1,335.55

经核查，保荐机构认为：报告期内，发行人存在已背书或贴现且未到期的应收票据，全部为银行承兑汇票，违约风险较低，当其在背书、贴现时兼有收取合同现金流量目的及出售目的，符合终止确认条件。

7、关于《首发业务若干问题解答》问题 28 关于应收款项的核查

经核查，保荐机构及申报会计师认为：报告期内，发行人对全部应收账款均按照单项计提或账龄分类的方法计提坏账准备，计提比例与同行业可比上市公司水平一致；发行人应收票据全部为银行承兑汇票，不存在商业承兑汇票，无需计提减值准备；发行人不存在应收账款保理业务。

（三十七）关于发行人存货的核查

1、存货余额及类别变动情况

经核查，报告期内，发行人不存在存货余额或类别变动较大的情形。

2、发出商品

报告期内，发行人的发出商品主要为需提供安装的电梯设备，由于电梯是特种设备，必须由特种设备监督检验机构或者其他具有监督检验资格的第三方检验才能确定电梯是否安装调试合格，发行人于电梯安装调试完成及取得验收合格证书时确认销售收入。

保荐机构及其他中介机构通过函证形式对发出商品进行了确认。经核查，保荐机构认为：发行人的发出商品不存在跨期确认收入的情形。

（三十八）关于固定资产、在建工程的核查

1、固定资产

经核查，保荐机构认为：发行人机器设备原值与产能、业务量或经营规模匹配。

2、在建工程

经核查，保荐机构认为：发行人在建工程不存在长期停工或建设期超长的情形。

（三十九）关于投资性房地产的核查意见

经核查，保荐机构认为：报告期内，发行人对现有投资性房地产采用成本模式计量，不存在以公允价值模式对投资性房地产进行后续计量的情形。

（四十）关于无形资产、开发支出的核查意见

经核查，保荐机构认为：报告期内，发行人不存在研发费用资本化形成的开发支出、无形资产，发行人不存在在合并中识别并确认无形资产，或对外购买客户资源或客户关系的情形。

（四十一）关于商誉的核查意见

经核查，保荐机构认为：报告期内，发行人不存在商誉，不存在减值情形。

（四十二）关于货币资金的核查意见

经核查，保荐机构认为：报告期内，发行人及子公司不存在存贷双高的情形，不存在与控股股东、其他关联方联合或共管账户的情形。

（四十三）关于预付款项的核查

经核查，保荐机构认为：发行人预付款项主要为预付材料采购款，占总资产的比例较低，发行人预付款项具有合理性，并符合商业惯例。

（四十四）关于现金流量表的核查

2018年，发行人经营活动现金流量净额较低，原因主要为发行人当年在银行开具的承兑票据金额减少，且期末应付账款相比期初减少，导致购买商品、接受劳务支付的现金大幅增加。

经核查，保荐机构认为：发行人经营活动现金流量净额的减少具有合理性。

（四十五）关于募集资金的核查意见

1、发行人的募集资金投资项目及其批准情况

经核查，发行人本次发行募集资金拟投资于以下 3 个项目：（1）投资 16,954.73 万元用于“电梯智能制造生产线建设项目”；（2）投资 7,232.28 万元用于“企业技术中心升级建设项目”；（3）投资 9,810.37 万元用于“营销维保服务网络建设项目”。

“电梯智能制造生产线建设项目”已经南浔区发展改革和经济委员会于 2020 年 1 月 19 日出具的《浙江省工业企业“零土地”技术改造项目备案通知书》同意备案，建设地点位于浙江省湖州市南浔区练市工业园区森赫大道 1 号，项目总投资 16,954.73 万元，项目建设期为 12 个月。

“企业技术中心升级建设项目”已经南浔区发展改革和经济委员会于 2020 年 1 月 19 日出具的《浙江省工业企业“零土地”技术改造项目备案通知书》同意备案，建设地点位于浙江省湖州市南浔区练市工业园区森赫大道 1 号，项目总投资 7,232.28 万元，项目建设期为 18 个月。

“营销维保服务网络建设项目”已经南浔区发展改革和经济委员会于 2020 年 1 月 19 日出具的《浙江省企业投资项目备案（赋码）信息表》同意备案，建设地点位于浙江省湖州市南浔区练市工业园区森赫大道 1 号，项目总投资 9,810.37 万元，项目建设期为 36 个月。

发行人上述募集资金运用事宜已经发行人 2019 年第二次临时股东大会批准。

经核查，保荐机构认为：发行人本次发行募集资金拟投资项目已经得到有权部门的批准或授权，均履行了审批手续。

2、发行人募集资金的运用

（1）本次募集资金的使用方向

发行人本次募集资金将用于“电梯智能制造生产线建设项目”、“企业技术中心升级建设项目”、“营销维保服务网络建设项目”，不存在为持有交易性金融资

产和可供出售的金融资产、借于他人、委托理财等财务性投资以及直接或间接投资于以买卖有价证券为主要业务的公司的情形。

保荐机构认为：发行人本次募集资金有明确的使用方向，且均用于主营业务。

(2) 发行人实施本次募集资金投资项目的能力

发行人报告期内一直从事电梯、扶梯、自动人行道及其配件的研发、制造、销售、安装和维保业务，货物及技术进出口业务，财务状况良好；发行人已经根据《公司法》的规定设立了股东大会、董事会、监事会、经营管理层等组织机构，规范完善了公司法人治理结构，建立健全了一整套包括生产质量、技术开发、财务、销售等管理制度。

保荐机构认为：发行人本次募集资金数额和投资项目与发行人现有生产经营规模、财务状况、技术水平和管理能力等相适应。

(3) 发行人本次募集资金投资项目的合法情况

经核查，发行人本次募集资金投资项目不属于国家发展和改革委员会发布的《产业结构调整指导目录（2019年本）（2019年修订）》中限制类、淘汰类项目，符合国家产业政策。

经核查，发行人本次募集资金拟投资项目均已经履行了项目备案手续、环境影响登记备案手续。本次募集资金投资项目位于浙江省湖州市南浔区练市工业园区森赫大道1号，实施主体为发行人，发行人已合法取得了该等土地使用权，并已取得湖州市国土资源局南浔区分局颁发的《国有土地使用证》。

保荐机构认为：发行人本次募集资金投资项目符合国家产业政策、投资管理、环境保护、土地管理以及其他法律、法规和规章的规定。

(4) 发行人董事会对本次募集资金投资项目的分析

发行人第三届董事会第七次会议审议通过了《关于本次公开发行人民币普通股（A股）股票募集资金投向的议案》，发行人董事会对本次募集资金投资项目的可行性进行认真分析，确信投资项目具有较好的市场前景和盈利能力，有效防范投资风险，提高募集资金使用效益。

(5) 本次募集资金投资项目实施后的影响

经核查，发行人本次募集资金用于主营业务，投资项目实施后，不会产生同业竞争或者对发行人的独立性产生不利影响。

(6) 本次募集资金的管理

发行人制定了《募集资金管理办法》，对“募集资金专户储存”规定“公司应当审慎选择商业银行并开设募集资金专项账户，募集资金应当存放于董事会决定的专户集中管理”，“公司应当在募集资金到位后一个月内与保荐机构、存放募集资金的商业银行签订有关募集资金使用监督的三方监管协议”。

综上所述，保荐机构认为：发行人募集资金投向符合国家产业政策，需经备案的项目已得到发行人股东大会的批准和政府主管部门的备案，募集资金的运用合法、合规，拟投资项目的实施不存在法律障碍。

(四十六) 关于重大合同的核查意见

经核查，发行人及其子公司不存在虽已履行完毕但可能存在潜在纠纷的重大合同；截至本保荐工作报告出具之日，发行人将要履行、正在履行的对发行人有重大影响的合同（金额超过 1,000 万元），主要为销售合同、采购合同、借款合同等，该等合同的具体情况如下：

1、销售合同

截至本报告出具日，公司已履行或正在履行的 1,000 万元以上的重大销售框架协议或合同如下：

单位：万元

序号	客户名称	销售内容	签订日期	合同金额 (含税)
1	天津京铁房地产开发有限公司	陈塘庄货场铁路职工定向安置经济适用房电梯采购及安装项目	2018.07.16	2,668.97
2	乌鲁木齐高铁枢纽综合开发建设投资有限公司	乌鲁木齐高铁片区电梯采购及安装工程（一标段）	2017.07.04	1,373.39
3	绵阳新兴投资控股有限公司	高新区河边镇统建房电梯采购及安装	2017.01.15	1,232.80
4	四川渝鑫公路建设有限公司	和信·凤凰城项目电梯采购及安装	2019.07.04	1,200.00
5	山东德建集团有限公司武城分公司	武城县曲庄村、钱庄村、林尔庄棚户区改造电梯设备采购项目	2019.12.21	1,183.66

序号	客户名称	销售内容	签订日期	合同金额 (含税)
6	河间市安居房地产开发有限公司	河间市瀛安嘉苑小区电梯采购及安装	2019.07.30	1,164.92
7	平原示范区韩董庄镇黄河滩区居民迁建工程建设管理局	河南省黄河滩区居民迁建2018年度平原示范区老孟庄社区1#-13#、15#-23#、25#-27#楼电梯采购与安装	2020.04.16	1,145.10
8	中交二公局第五工程有限公司拉萨城投2018年地产开发项目施工总经理部	中交二公局第五工程有限公司拉萨房建项目电梯采购及安装	2019.05.09	1,104.69
9	河南五建建设集团有限公司	濮阳市李家村、后铁炉城中村改造融资建造项目电梯采购及安装	2019.03.18	1,099.38
10	金乡鑫诺新农村建设投资有限公司	金乡县高庄棚户区分区电梯采购及安装	2016.11.29	1,092.49
11	蓬莱华隆房地产开发有限公司	蓬莱华隆房地产开发有限公司-蓬莱市万寿儒源项目电梯采购及安装	2017.02.22	1,085.00
12	OOO WHITECITY CONSTRUCTION	有机房乘客电梯	2018.08.23	159.84 万美元
13	河南展宇置业有限公司	郑州正商华钻滨园2号院(安置区C7-1)电梯设备采购及安装	2016.11.19	1,297.99
14	菏泽城建工程发展集团有限公司单县分公司	单县文化家园南区、北区电梯采购与安装工程(第一标段)电梯采购与安装合同	2019.12.27	1,070.00
15	宿州市高新建设投资有限公司	宿州市高新区双创集聚产业园电梯采购及安装工程	2020.06.29	1,196.16
16	毛集社会发展综合实验区毛集镇人民政府	毛集实验区淮河行蓄洪区安全建设项目安置工程(二期)电梯采购及安装项目	2020.09.25	1,036.20

除上表第3、12、13项合同已履行完毕外，其他销售合同均在履行中。

2、采购合同

公司一般与供应商签订原材料采购的框架协议，在该框架协议的指导下，双方通过后续具体的采购订单确定供货产品的种类、型号、单价、数量等内容。公司与供应商签订的采购框架协议有效期一般约定为一至两年，合同到期后，若双方未签订新的采购框架协议，则原采购框架协议继续有效。

截至本报告出具日，公司正在履行的重要采购框架协议如下：

序号	供应商名称	主要采购内容	合同生效日
1	浙江西子富沃德电机有限公司	电梯外购件	2016.01.01

序号	供应商名称	主要采购内容	合同生效日
2	湖州南浔振翔电梯配件厂	电梯外购件	2016.01.01
3	宁波欧菱电梯配件有限公司	电梯外购件	2018.01.01
4	江苏和亿机电科技有限公司	电梯外购件	2016.01.01
5	浙江保利电梯导轨制造有限公司	电梯外购件	2018.01.01
6	上海长顺电梯电缆有限公司	预制线	2016.01.01
7	湖州欧利亚机电科技有限公司	导轨	2018.01.01
8	湖州南浔电梯配件配送中心有限公司	钢板	2017.01.01
9	浙江高阳物资有限公司	钢材	2017.01.01
10	湖州神木包装材料有限公司	包装箱	2017.01.01

3、授信合同

截至本报告出具日，公司正在履行的授信合同如下：

单位：万元

序号	银行名称	授信额度	融资期间
1	中国工商银行南浔支行	2,323.00	2019.02.01 至 2024.02.01

(本页无正文，系《东吴证券股份有限公司关于森赫电梯股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市发行保荐工作报告》之签署页)

项目协办人: 高洁
高洁

项目组成员: 王永旭
王永旭

王思维
王思维

任凯
任凯

李天尧
李天尧

陈晨露
陈晨露

陈辛慈
陈辛慈

陈磊
陈磊

保荐代表人: 冯颂
冯颂

王刑天
王刑天

保荐业务部门负责人: 杨伟
杨伟

内核负责人: 杨淮
杨淮

保荐业务负责人: 杨伟
杨伟

法定代表人: 范力
范力



附件：保荐项目重要事项尽职调查情况问核表（适用于创业板）

发行人	森赫电梯股份有限公司		
保荐机构	东吴证券股份有限公司	保荐代表人	冯颂 王刑天
一	尽职调查的核查事项（视实际情况填写）		
(一)	发行人主体资格		
1	发行人生产经营和本次募集资金项目符合国家产业政策情况	实地察看发行人生产经营情况，核查发行人募投项目的可行性研究报告、募投项目备案文件等材料，确认发行人生产经营和本次募集资金项目符合国家产业政策。	
	核查情况	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
	备注	1、查阅了《国民经济行业分类》（GB/T 4754—2017），发行人所处行业为电梯、自动扶梯及升降机制造业； 2、本次募集资金均投资于公司主营业务，且已经备案并取得环评批复，符合国家产业政策。	
2	发行人拥有或使用的专利	是否实际核验并走访国家知识产权管理部门取得专利登记簿副本	
	核查情况	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
	备注	1、取得了专利登记簿副本和国家知识产权局出具的《证明》，证明发行人所拥有的专利与信息内容与国家知识产权局专利登记簿所记载数据一致； 2、调阅了发行人持有的专利证书原件，重点关注公司专利的权利状态，是否存在已过专利保护期或即将到期的情况； 3、通过国家知识产权局网站查询了发行人持有的专利情况。	
3	发行人拥有或使用的商标	是否实际核验并走访国家工商行政管理总局商标局取得相关证明文件	
	核查情况	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
	备注	1、国家知识产权局商标局出具的商标档案； 2、调阅了发行人持有的商标证书原件； 3、通过国家知识产权局商标局网站查询了发行人持有的商标情况； 4、通过网络查询发行人商标是否存在争议、诉讼。	
4	发行人拥有或使用的计算机软件著作权	是否实际核验并走访国家版权部门取得相关证明文件	
	核查情况	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
	备注	1、取得中国版权保护中心出具的证明文件； 2、取得发行人计算机软件著作权的证书。	
5	发行人拥有或使用的集成电路布图设计专有权	是否实际核验并走访国家知识产权局取得相关证明文件	
	核查情况	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
	备注	取得发行人说明文件，公司无集成电路布图设计专有权，不适用。	
6	发行人拥有的采矿权和探矿权	是否实际核验发行人取得的省级以上国土资源主管部门核发的采矿许可证、勘查许可证	

	核查情况	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
	备注	1、查阅公司营业执照的经营范围； 2、查阅立信会计师出具的审计报告，核查公司业务 收入来源； 公司不涉及采矿或探矿业务，不适用。	
7	发行人拥有的特许经营权	是否实际核验并走访特许经营权颁发部门取得其出具的证书或证明文件	
	核查情况	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
	备注	1、查阅公司营业执照的经营范围； 2、查阅相关法律法规文件； 3、公司业务不需要获取特许经营权，不适用。	
8	发行人拥有与生产经营相关资质（如生产许可证、安全生产许可证、卫生许可证等）	是否实际核验并走访相关资质审批部门取得其出具的相关证书或证明文件	
	核查情况	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
	备注	1、查阅《特种设备安全法》、《特种设备安全监察条例（2009年修订）》等法律法规； 2、调取、查阅了发行人特种设备生产许可证等资质证书，重点核查是否存在资质证书已过期的情况； 3、取得了湖州市南浔区市场监督管理局出具的合规证明文件。	
9	发行人曾发行内部职工股情况	是否以与相关当事人当面访谈的方式进行核查。	
	核查情况	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
	备注	项目组对发行人实际控制人进行了访谈，发行人未发行内部职工股。	
10	发行人曾存在工会、信托、委托持股情况，目前存在一致行动关系的情况	是否以与相关当事人当面访谈的方式进行核查	
	核查情况	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
	备注	1、访谈发行人实际控制人李东流、历史股东德国莱茵克拉实际控制人林玉平，双方对委托持股情况进行确认，并确认无任何纠纷； 2、检索中国裁判文书网，核查发行人及实际控制人是否存在股权纠纷。	
(二)	发行人独立性		
11	发行人资产完整性	实际核验是否存在租赁或使用关联方拥有的与发行人生产经营相关的土地使用权、房产、生产设施、商标和技术等的情形	
	核查情况	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
	备注	项目组对发行人总经理、董事会秘书进行了访谈，发行人租赁实际控制人李东流的一处西安房产作为陕西分公司办事处，每月 2000 元租金。 除此之外，不存在租赁或使用关联方拥有的与发行人生产经营相关的土地使用权、房产、生产设施、商标和技术等的情形。	
12	发行人披露的关联	是否实际核验并通过走访有关工商、公安等机关或对有	

	方	关人员进行当面访谈等方式进行核查	
	核查情况	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
	备注	<p>1、项目组走访了湖州市南浔区市场监督管理局，调阅了发行人及其子公司的工商登记资料，通过工商部门系统查询是否有实际控制人控制的其他企业；</p> <p>2、项目组调阅了主要关联法人全套工商资料；</p> <p>3、项目组对实际控制人、董监高及核心技术人员进行了访谈并要求发行人董监高如实填写《调查问卷表》，调查董监高的基本情况、任职情况、本人近亲属相关情况、本人对外投资情况、与本人关系密切的家庭成员投资其他企业情况等；</p> <p>4、项目组在全国企业信用信息公示系统等网站查询发行人关联方情况；</p> <p>5、项目组在全国企业信用信息公示系统查询了重要客户、供应商的工商档案，就主要客户、供应商的股东情况进行核查；</p> <p>6、项目组取得了重要客户、供应商的询证函，对关联关系情况进行了确认；</p> <p>7、项目组获得发行人主要关联法人财务报表，调查关联方的财务情况。</p>	
13	发行人报告期关联交易	是否走访主要关联方，核查重大关联交易金额真实性和定价公允性	
	核查情况	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
	备注	<p>1、项目组走访了主要关联方，就销售事项及关联关系访谈了相关当事人；</p> <p>2、报告期内，发行人与关联方发生的关联交易金额小，没有发生主营业务的关联交易。</p>	
14	发行人是否存在关联交易非关联化、关联方转让或注销的情形	核查情况	
		<p>1、通过查阅关联交易合同、对新增重要客户、供应商的进行实地访谈、并取得其出具的无关联声明等方式进行核查，发行人不存在关联交易非关联化的情形；</p> <p>2、报告期内，发行人不存在关联方转让的情形；</p> <p>3、关联方注销：</p> <p>（1）公司全资子公司德国莱茵，于2017年9月4日注销；</p> <p>（2）公司控股子公司申达物资，于2017年6月30日注销；</p> <p>（3）实际控制人李东流的配偶控制的企业香港莱茵，于2018年7月6日注销。</p>	
(三)	发行人业绩及财务资料		
15	发行人的主要供应商、经销商	是否全面核查发行人与主要供应商、经销商的关联关系	
	核查情况	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
	备注	<p>1、项目组实地走访了主要供应商，并访谈了相关当事人发行人与主要供应商、经销商的关联关系；</p> <p>2、项目组通过国家企业信用信息公示系统查询了主要供应商的法人及股东，核查了相关人员与宝丽迪是否存在关联关系；</p> <p>3、项目组以函证的方式核查了发行人与主要供应商、经销商的关联关系。</p>	

16	发行人最近一个会计年度并一期是否存在新增客户	是否以向新增客户函证方式进行核查							
	核查情况	是 <input checked="" type="checkbox"/>				否 <input type="checkbox"/>			
	备注	1、项目组已向新增客户发函并取得回函。							
17	发行人的重要合同	是否以向主要合同方函证方式进行核查							
	核查情况	是 <input checked="" type="checkbox"/>				否 <input type="checkbox"/>			
	备注	1、项目组已向主要合同方发函并取得回函。							
18	发行人的会计政策和会计估计	如发行人报告期内存在会计政策或会计估计变更，是否核查变更内容、理由和对发行人财务状况、经营成果的影响							
	核查情况	是 <input checked="" type="checkbox"/>				否 <input type="checkbox"/>			
	备注	1、项目组已就该事项向财务总监、签字会计师访谈； 2、项目组复核了审计报告中的相关描述。							
19	发行人的销售收入	是否走访重要客户、新增客户、销售金额较大客户，核查发行人对客户销售金额、数量的真实性		是否核查主要产品销售价格与市场价格对比情况		是否核查发行人前五名其他主要客户与发行人及其股东、实际控制人、董事、监事、高管和其他核心人员之间是否存在关联关系		是否核查报告期内综合毛利率波动的原因	
	核查情况	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
	备注	1、实地走访了发行人报告期内重要客户，对交易事项、关联关系进行确认； 2、对主要客户进行了函证，函证确认了交易金额、付款情况、关联关系等； 3、获取了报告期内重要客户的销售合同、销售确认单、验收单及报关单等资料； 4、对公司销售部负责人进行访谈，了解产品定价方式和流程； 5、查阅了同行业上市公司的招股说明书或年度报告等公开资料，对毛利率情况进行比较分析。							
20	发行人的销售成本	是否走访重要供应商或外协方，核查公司当期采购金额和采购量的完整性和真实性		是否核查重要原材料采购价格与市场价格对比情况		是否核查发行人前五大及其他主要供应商或外协方与发行人及其股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员和其他核心人员之间是否存在关联关系			
	核查情况	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
	备注	1、走访了发行人报告期内重要供应商，就采购背景、结算方式、定价方式、关联关系等进行了核实；							

		<p>2、查阅了报告期内重大供应商合同；</p> <p>3、调阅了发行人存货收发存汇总表、采购入库明细，对于大额采购情况，抽查了合同、发票等；</p> <p>4、对主要供应商的应付账款余额、采购情况实施了函证程序；</p> <p>5、走访了发行人报告期内重要供应商，了解供应给发行人材料价格波动情况以及材料价格的市场波动情况；</p> <p>6、分析发行人报告期内重要材料采购价格的变动趋势，关注波动原因；</p> <p>7、对发行人采购部负责人进行了访谈。</p>			
21	发行人的期间费用	是否查阅发行人各项期间费用明细表，并核查期间费用的完整性、合理性，以及存在异常的费用项目			
	核查情况	是 <input checked="" type="checkbox"/>		否 <input type="checkbox"/>	
	备注	<p>1、项目组取得了期间费用明细表，并分析了其各项明细及波动合理性；</p> <p>2、项目组对各项期间费用进行了截止性测试及细节测试。</p>			
22	发行人货币资金	是否核查大额银行存款账户的真实性，是否查阅发行人银行帐户资料、向银行函证等		是否抽查货币资金明细账，是否核查大额货币资金流出和流入的业务背景	
	核查情况	是 <input checked="" type="checkbox"/>		否 <input type="checkbox"/>	
	备注	<p>1、项目组取得并查阅了银行账户清单、销户证明等账户资料；</p> <p>2、项目组已向发行人银行函证，并取得回函；</p> <p>3、项目组抽取了货币资金明细账中大额流入流出与银行对账单核对，并了解其业务背景。</p>			
23	发行人应收账款	是否核查大额应收款项的真实性，并查阅主要债务人名单，了解债务人状况和还款计划		是否核查应收款项的收回情况，回款资金汇款方与客户的一致性	
	核查情况	是 <input checked="" type="checkbox"/>		否 <input type="checkbox"/>	
	备注	<p>1、项目组已对大额应收款向客户发函，并取得回函；</p> <p>2、项目组取得应收款项明细表、账龄表、销售合同，了解债务人信用期等状况；</p> <p>3、项目组抽取了银行对账单中的大额流入流出，检查了回款资金汇款方与客户的一致性；</p> <p>4、项目组抽取了应收账款回款凭证，检查了银行进账单，核对了回款资金汇款方与客户的一致性。</p>			
24	发行人的存货	是否核查存货的真实性，并查阅发行人存货明细表，实地抽盘大额存货			
	核查情况	是 <input checked="" type="checkbox"/>		否 <input checked="" type="checkbox"/>	
	备注	<p>1、项目组查阅了发行人存货明细表，在 2019 年 12 月对大额存货进行了实地抽盘；</p> <p>2、项目组取得并检查了会计师以前年度的期末盘点记录；</p> <p>3、项目组对报告期期末的主要发出商品向客户发函，并取得回函。</p>			
25	发行人固定资产情	是否观察主要固定资产运行情况，并核查当期新增固定			

	况	资产的真实性的真实性			
	核查情况	是 <input checked="" type="checkbox"/>		否 <input checked="" type="checkbox"/>	
	备注	1、项目组对主要固定资产及新增资产进行了盘点，并观察了主要固定资产运行情况； 2、项目组抽取并核查了当期新增固定资产的凭证、合同等相关资料。			
26	发行人银行借款情况	是否走访发行人主要借款银行，核查借款情况		是否查阅银行借款资料，是否核查发行人在主要借款银行的资信评级情况，存在逾期借款及原因	
	核查情况	是 <input checked="" type="checkbox"/>		否 <input type="checkbox"/>	
	备注	1、项目组取得并查阅了银行账户清单、销户证明等账户资料； 2、项目组已向发行人银行函证，并取得回函； 3、项目组抽取了货币资金明细账中大额流入流出与银行对账单核对。			
27	发行人应付票据情况	是否核查与应付票据相关的合同及合同执行情况			
	核查情况	是 <input checked="" type="checkbox"/>		否 <input type="checkbox"/>	
	备注	1、项目组检查了应付票据明细、原始凭单及相关的合同，核查了其执行情况； 2、项目组对大额应付票据涉及的供应商寄发了函证，并取得回函。			
(四)	发行人的规范运作、内部控制或公司治理的合规性				
28	发行人的环保情况	发行人是否取得相应的环保批文；是否实地走访发行人主要经营所在地核查生产过程中的污染情况、了解发行人环保支出及环保设施的运转情况			
	核查情况	是 <input checked="" type="checkbox"/>		否 <input type="checkbox"/>	
	备注	1、项目组与湖州市南浔区生态环境局进行访谈，并取得了环保主管机关出具的《守法证明》； 2、实地走访了发行人主要经营场所，了解发行人生产过程中的“三废”排放及噪声情况、环保支出及环保设施运转情况； 3、项目组取得了发行人及其子公司获得的环保批文情况。			
29	发行人、控股股东、实际控制人违法违规事项	是否实际校验并走访工商、税收、土地、环保、海关等有关部门进行核查			
	核查情况	是 <input checked="" type="checkbox"/>		否 <input type="checkbox"/>	
	备注	1、项目组与发行人及其子公司注册地的工商、质监、安监、环保、税务、住建、规划、社保、公积金等部门进行了访谈，并取得了相应的守法证明； 2、项目组取得了控股股东、实际控制人无违法犯罪记录证明。			
30	发行人董事、监事、高管任职资格情况	是否以与相关当事人当面访谈、登陆有关主管机关网站或互联网搜索方式进行核查			
	核查情况	是 <input checked="" type="checkbox"/>		否 <input type="checkbox"/>	
	备注	1、项目组访谈了发行人董事、监事、高级管理人员并要求其如实填写《调查问卷表》； 2、取得独立董事和董事会秘书的任职资格文件；			

		3、项目组登录有关主管机关网站或互联网搜索方式进行核查。
31	发行人董事、监事、高管遭受行政处罚、交易所公开谴责、被立案侦查或调查情况	是否以与相关当事人当面访谈、登陆监管机构网站或互联网搜索方式进行核查
	核查情况	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
	备注	1、项目组对发行人有关当事人进行了访谈，并取得了发行人董监高出具的承诺函； 2、项目组取得了发行人董事、监事、高管、核心技术人员户口所在地派出所出具的无违法违规证明； 3、项目组登陆证监会及交易所网站进行检索。
32	发行人税收缴纳	是否全面核查发行人纳税的合法性，并针对发现问题走访发行人主管税务机关
	核查情况	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
	备注	1、项目组与南浔区税务局就发行人税收缴纳情况进行了访谈； 2、项目组获取了发行人及子公司主管税务机关出具的纳税合法性证明。
(五)	发行人其他影响未来持续经营及其不确定事项	
33	发行人披露的行业或市场信息	是否独立核查或审慎判断招股说明书所引用的行业排名、市场占有率及行业数据的准确性、客观性，是否与发行人的实际相符
	核查情况	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
	备注	1、查阅行业内其他企业的网站、招股说明书、定期报告等资料； 2、查阅《中国电梯行业商务年鉴 2018-2019》、《关于印发“十三五”国家老龄事业发展和养老体系建设规划的通知》等资料； 3、登录中国电梯业协会了解电梯行业现状，登录国家市场监督管理总局网站获取行业数据。
34	发行人涉及的诉讼、仲裁	是否实际核验并走访发行人注册地和主要经营所在地相关法院、仲裁机构
	核查情况	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
	备注	1、走访了发行人所在地人民法院、仲裁委员会； 2、搜索了“全国法院被执行人信息查询”网站； 3、访谈了公司发行人律师，就公司诉讼情况进行核查。
35	发行人实际控制人、董事、监事、高管、其他核心人员涉及诉讼、仲裁情况	是否走访有关人员户口所在地、经常居住地相关法院、仲裁机构
	核查情况	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
	备注	1、走访了公司内部董监高所在地人民法院、仲裁委员会； 2、搜索了“全国法院被执行人信息查询”网站； 3、董监高填写了《调查表》，确认不存在重大未决诉讼和仲裁。
36	发行人技术纠纷情况	是否以与相关当事人当面访谈、互联网搜索等方式进行核查

	核查情况	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
	备注	1、检索中国裁判文书网信息； 2、与发行人律师进行访谈； 经核查，公司不存在技术纠纷。	
37	发行人与保荐机构及有关中介机构及其负责人、董事、监事、高管、相关人员是否存在股权或权益关系	是否由发行人、发行人主要股东、有关机构及其负责人、董事、监事、高管和有关人员出具承诺等方式进行核查	
	核查情况	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
	备注	1、发行人、主要股东、董监高等出具承诺； 2、与相关中介机构访谈、由相关中介机构出具承诺。	
38	发行人的对外担保	是否通过走访相关银行进行核查	
	核查情况	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
	备注	1、项目组利用中国人民银行的企业征信系统查询了发行人的《企业基本信用信息报告》； 2、项目组取得了发行人与合作银行签订的银企合作协议、保证合同等； 3、项目组取得银行函证，就发行人对外担保情况进行核查。	
39	发行人律师、会计师出具的专业意见	是否对相关机构出具的意见或签名情况履行审慎核查，并对存在的疑问进行了独立审慎判断	
	核查情况	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
	备注	1、项目组阅读律师、会计师出具的报告或专业意见，进行核查和分析，保持与招股说明书及相关文件的一致性； 2、项目组分别审阅核查了会计师、律师的工作底稿。	
40	发行人从事境外经营或拥有境外资产情况	核查情况	
		取得境外律师的法律意见书，境外会计师的财务报告及国内会计师的审阅报告，对境外银行进行函证确认。	
41	发行人控股股东、实际控制人为境外企业或居民	核查情况	
		通过查阅实际控制人身份证，取得实际控制人调查表，确认发行人实际控制人非境外居民。	
二	本项目需重点核查事项		
42	核查情况	是 <input type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
	备注	无	
三	其他事项		
43	核查情况	是 <input type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
	备注	无	

填写说明：

1、保荐机构应当根据《保荐人尽职调查工作准则》的有关规定对核查事项进行独立核查。保荐机构可以采取走访、访谈、查阅有关资料等方式进行核查，如果独立走访存在困难

的，可以在发行人或其他中介机构的配合下进行核查，但保荐机构应当独立出具核查意见，并将核查过程资料存入尽职调查工作底稿。

2、走访是保荐机构尽职调查的一种方式，保荐机构可以在进行走访核查的同时，采取要求当事人承诺或声明、由有权机关出具确认或证明文件、进行互联网搜索、查阅发行人贷款卡等有关资料、咨询专家意见、通过央行企业征信系统查询等有效、合理和谨慎的核查方式。

3、表中核查事项对发行人不适用的，可以在备注中说明。

保荐代表人承诺：我已根据《证券法》、《证券发行上市保荐业务管理办法》和《保荐人尽职调查工作准则》等规定认真、忠实地履行尽职调查义务，勤勉尽责地对发行人有关事项进行了核查验证，认真做好了招股说明书的验证工作，确保上述问核事项和招股说明书中披露的信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并将对发行人进行持续跟踪和尽职调查，及时、主动修改和更新申请文件并报告修改更新情况。我及近亲属、特定关系人与发行人之间不存在直接或间接的股权关系或者通过从事保荐业务谋取任何不正当利益。如违反上述承诺，我自愿接受中国证监会根据有关规定采取的监管措施或行政处罚。
(两名保荐代表人分别誊写并签名)

我已根据《证券法》、《证券发行上市保荐业务管理办法》和《保荐人尽职调查工作准则》等规定认真、忠实地履行尽职调查义务，勤勉尽责地对发行人有关事项进行了核查验证，认真做好了招股说明书的验证工作，确保上述问核事项和招股说明书中披露的信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并将对发行人进行持续跟踪和尽职调查，及时、主动修改和更新申请文件并报告修改更新情况。我及近亲属、特定关系人与发行人之间不存在直接或间接的股权关系或者通过从事保荐业务谋取任何不正当利益。如违反上述承诺，我自愿接受中国证监会根据有关规定采取的监管措施或行政处罚。

王利平

我已根据《证券法》、《证券发行上市保荐业务管理办法》和《保荐人尽职调查工作准则》等规定认真、忠实地履行尽职调查义务，勤勉尽责地对发行人有关事项进行了核查验证，认真做好了招股说明书的验证工作，确保上述问核事项和招股说明书中披露的信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并将对发行人进行持续跟踪和尽职调查，及时、主动修改和更新申请文件并报告修改更新情况。我及近亲属、特定关系人与发行人之间不存在直接或间接的股权关系或者通过从事保荐业务谋取任何不正当利益。如违反上述承诺，我自愿接受中国证监会根据有关规定采取的监管措施或行政处罚。

冯硕

保荐机构保荐业务（部门）负责人签名：

杨伟

职务：



东吴证券股份有限公司

2021年2月5日