



天域梯业

NEEQ:837476

武汉天域梯业股份有限公司

Wuhan Tianyutiye Co.,Ltd.



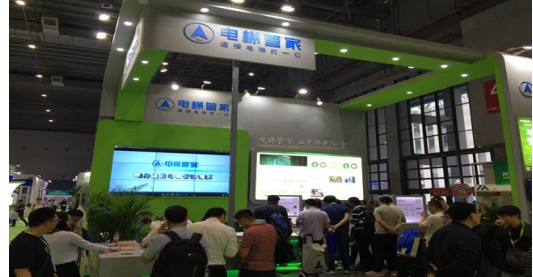
年度报告

2018

公司年度大事记



1. 2018 年 3 月份公司被评为湖北省年度电梯维护保养单位质量安全服务五星级单位。



2. 2018 年 5 月 8 日至 11 日公司全资子公司天域梯业科技（武汉）有限公司“电梯管家”产品在中国国际电梯展览会亮相，展出期间吸引了众多中外电梯专业人士参观洽谈，反响热烈。



3. 2018 年 10 月 2 日，公司全资子公司天域梯业科技（武汉）有限公司关于“一种基于物联网的电梯管理系统”获得国家知识产权局颁发的实用新型专利证书。



4. 2018 年 7 月 16 日，公司维保事业部成功中标香港联交所主板上市公司卓尔智联集团有限公司汉口北市场 148 台的维保服务订单。



5. 2018 年 11 月 15 日，全资子公司天域梯业科技（武汉）有限公司获得“高新技术企业”证书，证书编号 GR201842000844。



6. 2018 年 12 月，公司全资子公司天域梯业科技（武汉）有限公司荣获武汉市科学技术局授予的“武汉市科技小巨人”称号。

目 录

第一节	声明与提示.....	5
第二节	公司概况	7
第三节	会计数据和财务指标摘要	9
第四节	管理层讨论与分析	12
第五节	重要事项	24
第六节	股本变动及股东情况	27
第七节	融资及利润分配情况	29
第八节	董事、监事、高级管理人员及员工情况.....	30
第九节	行业信息	34
第十节	公司治理及内部控制	35
第十一节	财务报告	40

释义

释义项目		释义
公司、本公司、股份公司、天域梯业	指	武汉天域梯业股份有限公司
奥的斯机电、西子奥的斯	指	奥的斯机电电梯有限公司
杭州西奥	指	杭州西奥电梯有限公司
股东大会	指	武汉天域梯业股份有限公司股东大会
董事会	指	武汉天域梯业股份有限公司董事会
监事会	指	武汉天域梯业股份有限公司监事会
三会	指	公司股东大会、董事会、监事会
全国股份转让系统	指	全国中小企业股份转让系统
主办券商、西部证券	指	西部证券股份有限公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《业务规则》	指	《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》
《公司章程》	指	股份公司按需按规修订以适用的公司章程
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》（2014 年修订）
会计师事务所	指	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
报告期	指	2018 年度
元、万元	指	人民币元、人民币万元
EPC 模式	指	EngineeringProcurementConstruction 的缩写，即工程总承包模式，指公司受业主委托，按照合同约定对工程建设项目的的设计、采购、施工、试运行等实行全过程或若干阶段的承包。通常公司在总价合同条件下，对其所承包工程的质量、安全、费用和进度进行负责。

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。

公司负责人余建锋、主管会计工作负责人郭秀凤及会计机构负责人（会计主管人员）熊菲保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司出具了标准无保留意见审计报告。

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	☐ 是 ☒ 否
是否存在未出席董事会审议年度报告的董事	☐ 是 ☒ 否
是否存在豁免披露事项	☐ 是 ☒ 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
（一）应收账款期末余额较大的风险	报告期末，应收账款账面余额为 3,762.64 万元，较期初减少了 3.74%，但是总额依然比较大。若不能及时收回应收款项，公司依然存在产生坏账的风险。
（二）资产负债率较高的风险	公司 2018 年末的合并资产负债率为 66.39%，与上期基本持平，但随着公司规模不断扩大，仍有较大的流动资金需求。未来若因客户出现不利情况或其他经营风险而未按期支付货款，将导致公司面临一定的偿债风险。
（三）业务区域集中的风险	报告期内，公司的营业收入绝大部分来自于湖北省，存在业务区域集中的风险。如果未来湖北省地区的地方政策发生改变使得公司业务减少，将对公司的盈利能力产生不利影响。
（四）行业竞争加剧的风险	公司承接了湖北省多个地区的政府工程、公租房、廉租房及商业地产的电梯安装、维保项目，在湖北省电梯工程服务市场中占据一定的优势。随着我国电梯增量及保有量的不断扩大，以及《特种设备安全法》等法规对电梯设备安全监督管理要求的不断提高，一些电梯生产厂商逐步加大电梯安装维保业务的投入，公司面临市场竞争加剧的风险。
（五）电梯安全事故的风险	电梯属于特种设备，国家对电梯生产、销售和维修等实行许可制度，制订有严格的产品质量技术和安全标准。企业具备相关资质方可开展业务，产品交付使用前须由相关部门强制检验。在使用及维保过程中，企业仍不能完全避免出现安全问题。若在电梯使用过程中出

	现重大问题及事故，将会对公司品牌声誉、市场拓展带来影响并可能给经济效益带来影响。
（六）供应商依赖及供应商变更的风险	目前电梯市场基本由美国奥的斯、芬兰通力、瑞士迅达、德国蒂森、日本三菱、东芝、日立、富士达等品牌垄断，国内电梯厂商由于起步晚，总体制造和技术水平与国际知名品牌相比尚有一定差距。公司在报告期内采购的电梯主要包括奥的斯机电（原西子奥的斯）电梯和杭州西奥电梯（2018 年国内品牌订单前茅），形成了对供应商的一定依赖。虽然这种供应商依赖的现状符合行业自身特征，但从中长期来看，公司难以建立对供应商的谈判和议价优势，在供应商变更的时候也会影响公司的短期经营。
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	武汉天域梯业股份有限公司
英文名称及缩写	WuhanTianyutiyCo.,Ltd.
证券简称	天域梯业
证券代码	837476
法定代表人	余建锋
办公地址	武汉市江汉区中央商务区泛海国际 SOHO 城（一期）1 栋 12 层 3 号

二、 联系方式

董事会秘书或信息披露事务负责人	王孔玺
职务	董事、董事会秘书、副总经理
电话	027-85711515
传真	027-85711515-8001
电子邮箱	tyty@whityty.com
公司网址	www.whityty.com
联系地址及邮政编码	武汉市江汉区中央商务区泛海国际 SOHO 城（一期）1 栋 12 层 3 号 邮政编码 432200
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	武汉天域梯业股份有限公司办公室

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	2005 年 7 月 5 日
挂牌时间	2016 年 5 月 17 日
分层情况	基础层
行业（挂牌公司管理型行业分类）	E49 建筑业-建筑安装业-其他建筑安装业-电梯安装维修业
主要产品与服务项目	电梯整体解决方案和一体化服务
普通股股票转让方式	集合竞价转让
普通股总股本（股）	28,000,000
优先股总股本（股）	0
做市商数量	0
控股股东	余建新
实际控制人及其一致行动人	余建新

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	91420116774589402H	否
注册地址	武汉市黄陂区盘龙城经济开发区巨龙大道 77 号	否
注册资本（元）	28,000,000	否

五、 中介机构

主办券商	西部证券
主办券商办公地址	陕西省西安市新城区东大街 319 号 8 幢 10000 室
报告期内主办券商是否发生变化	否
会计师事务所	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
签字注册会计师姓名	胡梁辉、宋文平
会计师事务所办公地址	北京市海淀区西四环中路 16 号院 2 号楼 4 层

六、 自愿披露

☐适用 ☒不适用

七、 报告期后更新情况

☐适用 ☒不适用

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	63,664,913.46	61,721,155.03	3.15%
毛利率%	28.86%	30.81%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	-2,976,129.99	-2,237,279.19	-33.02%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-3,850,335.68	-2,817,242.32	-36.67%
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)	-9.22%	-6.41%	-
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)	-11.92%	-8.07%	-
基本每股收益	-0.11	-0.08	-37.50%

二、 偿债能力

单位：元

	本期期末	上年期末	增减比例
资产总计	91,652,102.29	95,133,520.45	-3.66%
负债总计	60,849,876.95	61,355,165.12	-0.82%
归属于挂牌公司股东的净资产	30,802,225.34	33,778,355.33	-8.81%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	1.10	1.21	-9.09%
资产负债率%(母公司)	62.27%	61.87%	-
资产负债率%(合并)	66.39%	64.49%	-
流动比率	1.05	1.22	-
利息保障倍数	-0.63	-0.3	-

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	4,664,492.02	2,821,154.31	65.34%
应收账款周转率	1.66	1.45	-
存货周转率	64.95	74.13	-

四、 成长情况

	本期	上年同期	增减比例
总资产增长率%	-3.66%	2.62%	-
营业收入增长率%	3.15%	-23.60%	-
净利润增长率%	-33.02%	-147.70%	-

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	28,000,000	28,000,000	0%
计入权益的优先股数量	0	0	0%
计入负债的优先股数量	0	0	0%

六、 非经常性损益

单位：元

项目	金额
非流动性资产处置损益	1,043,862.77
计入当期损益的政府补助，但与企业正常经营业务密切相关，符合国家政策规定，按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	68,858.11
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	-8,067.86
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	59,037.12
非经常性损益合计	1,163,690.14
所得税影响数	289,484.45
少数股东权益影响额（税后）	-
非经常性损益净额	874,205.69

七、 补充财务指标

□适用 √不适用

八、因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述情况

√ 会计政策变更 ☐ 会计差错更正 ☐ 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
应付票据（合并）	16,618,676.30			
应付账款（合并）	11,363,396.76			
应付票据及应付账款（合并）		27,982,073.06		
管理费用（合并）	13,744,791.63			
管理费用（合并）		11,525,401.36		
研发费用（合并）		2,219,390.27		

第四节 管理层讨论与分析

一、 业务概要

商业模式

1、所处行业

公司属于建筑安装业，是专业的电梯销售、安装、维保服务提供商，从事电梯设备销售、安装、维修、保养等电梯后市场一体化服务的特种设备服务企业，拥有国家颁发的 A 级《特种设备安装改造维修许可证》。

2、盈利模式

公司作为电梯设备销售、安装、维保的“电梯整体解决方案”服务商，主要从事电梯、立体停车设备销售、安装、维修、保养等后市场一体化服务。作为一家特种设备服务企业，公司拥有国家颁发的 A 级《特种设备安装改造维修许可证》和《机械式停车设备安装、维修许可证》。公司主要对奥的斯机电（原西子奥的斯）、杭州西奥、西子智能停车（原西子石川岛）等企业的产品进行销售、安装及维保，产品种类包括乘客电梯、自动扶梯、载货电梯、观光电梯、医用电梯、自动人行道等全系列电梯产品以及机械式立体停车设备，通过提供以上设备的销售、安装、维修、保养等一整套服务获取利润。

3、销售模式

电梯、立体停车设备作为工程类产品，须根据应用场合、工程情况的不同进行个性化设计，采用经销、代销模式以及提供设备安装、维保服务。公司拥有销售部、工程部、维保部和质安部。销售部负责工程的前期接洽、产品接单，完成销售合同和安装合同的签署；工程部与维保部负责合同签署后的安装、维保；质安部负责安装、维保现场的安全检查、质量监督、验收等，从而实现从合同签署到电梯安装、维保一条龙服务体系。

4、销售渠道

公司主要分为直接销售和间接（中间商）销售。公司将电梯直接销售给甲方企业，并且以 EPC 模式为客户提供交钥匙工程，即为直接销售。公司以中间商形式代表电梯制造厂商完成销售程序，合同由制造厂商与甲方签订并负责后续实施的销售模式为间接销售。

5、采购模式

公司设立了物料部，负责市场信息的收集，供应商的选择、评审、确定、跟踪，以及采购订单/合同执行过程中和供应商的沟通及衔接。公司目前以采购奥的斯机电（原西子奥的斯）品牌电梯设备为主，以杭州西奥电梯为辅。公司与上述电梯厂家建立长期合作关系，严格按照公司技术和质量标准实施采购。

6、关键资源

公司拥有中华人民共和国安装改造维修许可证（A 级）、建筑业企业电梯安装工程专业承包二级资质证书和中华人民共和国特种设备安装改造维修许可证（B 级）等安装、维修资质和 2 项专利技术。全资子公司天域梯业科技（武汉）有限公司拥有 1 项专利技术和 14 项计算机软件著作权登记证书。

公司的“互联网+电梯”运营模式以构建电梯后市场互联网服务社区为核心，支撑点为电梯管理 APP 服务平台，公司目前已开发出“电梯管家 APP”和“电梯管家 PC 端平台”。

7、客户类型

公司目前的主要客户包括房地产开发商、政府事业单位、大型商业集团等各类企事业单位。

8、质量控制模式

公司按照国家有关部门颁布的 TSGZ0004-2007《特种设备制造、安装、改造、维修许可质量保证体系基本要求》和 TSGZ0005-2007《特种设备制造、安装、改造、维修许可鉴定评审细则》要求，参照 ISO9001: 2000 标准建立了武汉天域梯业质量保证体系，并将继续通过质量保证体系的有效运行持续改进，增强公司核心竞争力，不断提高服务质量，最大程度满足客户的需求。

报告期内，公司的商业模式较上年度未发生变化。报告期后至报告披露日，公司的商业模式较上年度未发生变化。

报告期内变化情况：

事项	是或否
所处行业是否发生变化	☐ 是 ☒ 否
主营业务是否发生变化	☐ 是 ☒ 否
主要产品或服务是否发生变化	☐ 是 ☒ 否
客户类型是否发生变化	☐ 是 ☒ 否
关键资源是否发生变化	☐ 是 ☒ 否
销售渠道是否发生变化	☐ 是 ☒ 否
收入来源是否发生变化	☐ 是 ☒ 否
商业模式是否发生变化	☐ 是 ☒ 否

二、经营情况回顾

（一）经营计划

2018 年，公司按照董事会确立的战略思路，稳住市场冲击、平稳过渡，确保各项经营稳健发展，同时依托于现有的客户优势，拓展新的业务和产品线，公司实现了稳定经营。

1. 财务状况：

2018 年 12 月 31 日，公司资产总额 9,165.21 万元，较期初下降 3.66%；负债总额为 6,084.99 万元，较期初下降 0.82%；资产负债率为 66.39%，上期资产负债率为 64.49%。财务状况与期初相比变动不大。

2. 经营成果：

报告期内公司实现营业收入 6,366.49 万元，比上年同期上升 3.15%，营业收入较去年略有增长。营业成本 4,528.99 万元，比上年同期上升 6.06%；营业成本上升的幅度与营业收入上升的幅度不一致，主要是因为本期毛利率下降了近 2%所致。实现归属于挂牌公司股东的净利润-297.61 万元，比上年同期下降 33.02%；主要原因为以下三方面：1、公司为提高市场份额，提升营业收入，更好的激励员工，鼓舞士气，员工薪酬增加；2、公司固定资产增加了卓尔工业园区办公楼，折旧费用及房产税大幅增加；3、毛利率较上期下降了近 2 个百分点。

3. 现金流量：

报告期内公司经营活动产生的现金流净额为 466.45 万元，比上年同期上升了 65.34%。主要原因是以下几点：1. 本期支付的税费较上期减少 33.67%。2. 因供应商给予一定金额的信用额度及账期，本期采购电梯设备款较上期略有减少。

4. 业务经营情况：

报告期内，公司传统电梯销售、安装、维保业务平稳有序发展，公司全资子公司天域梯业科技（武汉）有限公司加快发展速度，获得国家知识产权局颁发的关于《轨道交通巡检软著（pc 版）》、《轨道交通巡检软著（安卓版）》共 2 项计算机软件著作权登记证书，拥有的软件著作权证书已达 14 项，获得国家知识产权局颁发的关于“一种基于物联网的电梯管理系统”实用新型专利证书，获得武汉市科学技术局授予的“武汉市科技小巨人”称号。2018 年 5 月 8 日至 11 日，子公司“电梯管家”产品在全球最大的电梯展会——中国国际电梯展览会亮相，展出期间吸引了众多中外电梯专业人士参观洽谈，反响十分热烈。2018 年，子公司“电梯管家”产品进一步扩大市场份额，产品稳定性和适用性明显提高，持续在线用户活跃量较上年度增长超过 100%。

（二） 行业情况

2018 年，受国家对房地产调控持续收紧的影响，电梯新梯销售业务竞争加剧，各制造厂商的销售战略转向降价保量，以图继续保证市场份额。

2018 年，随着民众关注度的持续提高，电梯维保与信息化监管的要求也不断提升，市场开始通过互联网监管软件、物联网监管工具等监督作业，并淘汰不规范的维保企业。

2018 年，国家继续推行简政放权政策，对电梯行业企业明确了宽进严出的管理方向，计划放宽安装资格要求、放宽资格复审程序，但同时加强事中监管与惩处力度，已就这一思路调整向行业内征求意见。这对规范作业、严格执行管理要求的企业是明确的利好消息。

整体看来，行业内部市场竞争加剧的趋势持续加强，民众关切与政府监管持续加强，行业规范性越来越强。这种外部环境的变化趋势对公司的发展是一种利好：既能够淘汰掉不规范企业、改善竞争环境，也能够使公司规范作业、信息化监管的优势进一步体现出来。

（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	16,016,393.21	17.48%	22,639,796.09	23.80%	-29.26%
应收票据与应收账款	33,378,497.45	36.42%	34,528,449.94	36.29%	-3.33%
存货	890,607.74	0.97%	504,054.31	0.53%	76.69%
投资性房地产	-	-	-	-	-
长期股权投资	-	-	-	-	-
固定资产	28,105,643.84	30.67%	14,566,770.13	15.31%	92.94%
在建工程	2,317,974.26	2.53%	-	-	-
短期借款	18,470,000.00	20.15%	24,420,000.00	25.67%	-24.37%
长期借款	6,500,000.00	7.09%	-	-	-
应付票据及应付账款	26,911,236.80	29.36%	27,982,073.06	29.41%	-3.83%
资产总计	91,652,102.29	-	95,133,520.45	-	-3.66%

资产负债项目重大变动原因：

报告期内，货币资金变动比例较大的主要原因是其他货币资金科目的保函保证金到期较多，且子公司期末银行存款余额较上期减少较多。

报告期内，固定资产变动比例较大的原因主要是前期购买的盘龙城卓尔工业园办公楼收房转为固定资产。在建工程变动较大也因此办公楼装修所致。

公司大额资产主要是应收账款和固定资产，应收账款已经按公司会计政策计提坏账准备，且应收账款账龄近 85%都在两年以内，流动性和变现能力强，资产负债表日后已收回的应收账款占比达 25.71%，资产流动性优良。公司固定资产均为经营办公自用，非投资属性，资产减值风险小，企业承担风险能力强。资产负债率虽然偏高，但仍处于行业合理水平，公司本期增加了 650 万元的长期借款，系购买盘龙城卓尔工业园办公楼按揭款，其他负债主要是短期流动资金借款和应付票据，是公司获取财务杠杆利益的合理安排，为补充营

运资金、公司扩大发展带来积极影响。

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	63,664,913.46	-	61,721,155.03	-	3.15%
营业成本	45,289,865.50	71.14%	42,702,395.00	69.19%	6.06%
毛利率%	28.86%	-	30.81%	-	-
管理费用	12,178,078.68	19.13%	11,525,401.36	18.67%	5.66%
研发费用	1,609,667.40	2.53%	2,219,390.27	3.60%	-27.47%
销售费用	6,710,553.48	10.54%	5,944,234.01	9.63%	12.89%
财务费用	1,724,997.07	2.71%	1,806,061.22	2.93%	-4.49%
资产减值损失	-320,296.52	-0.50%	369,108.10	0.60%	-186.78%
其他收益	65,858.11	0.10%	623,500.00	1.01%	-89.44%
投资收益	-8,067.86	-0.01%	138,798.38	0.22%	-105.81%
公允价值变动收益	-	-	-	-	
资产处置收益	1,043,862.77	1.64%	-	-	
汇兑收益	-	-	-	-	
营业利润	-2,841,883.62	-4.46%	-2,427,781.19	-3.93%	-17.06%
营业外收入	72,132.00	0.11%	15,985.79	0.03%	351.23%
营业外支出	10,094.88	0.02%	3,750.00	0.01%	169.20%
净利润	-2,976,129.99	-4.67%	-2,237,279.19	-3.62%	-33.02%

项目重大变动原因：

报告期内，净利润-297.61万元，比上年同期下降33.02%；主要原因为以下三方面：1、公司为提高市场份额，提升营业收入，更好的激励员工，鼓舞士气，员工薪酬增加；2、公司固定资产增加了卓尔工业园区办公楼，折旧费用及房产税大幅增加；3、毛利率较上期下降了近2个百分点。

(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	63,664,913.46	61,721,155.03	3.15%
其他业务收入	-	-	-
主营业务成本	45,289,865.50	42,702,395.00	6.06%
其他业务成本	-	-	-

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	41,706,208.39	65.51%	39,876,771.83	64.61%
电梯安装	14,983,190.92	23.53%	16,314,082.40	26.43%
电梯维保	6,411,334.87	10.07%	5,171,294.58	8.38%
软件产品	515,424.56	0.81%	359,006.22	0.58%
其他	48,754.72	0.08%	-	-

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%
湖北省内	57,553,041.54	90.40%	50,233,751.11	81.39%
湖北省外	6,111,871.92	9.60%	11,487,403.92	18.61%
合计	63,664,913.46	100%	61,721,155.03	100%

收入构成变动的原因：

本期收入构成未发生较大变动

(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	武汉鑫万利置业有限公司	4,596,553.39	7.22%	否
2	武汉国英种业研究发展有限公司	3,573,619.02	5.61%	否
3	武汉南德置业有限公司	3,212,682.48	5.05%	否
4	高品建设集团有限公司	2,674,827.60	4.20%	否
5	武汉中和瑞兴房地产开发有限公司	2,489,150.97	3.91%	否
合计		16,546,833.46	25.99%	-

(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	奥的斯机电电梯有限公司	20,585,833.03	45.45%	否
2	杭州西奥电梯有限公司	8,264,041.91	18.25%	否
3	杭州新马电梯有限公司	427,947.25	0.94%	否
4	美迪斯电梯有限公司	332,413.80	0.73%	否
5	湖北东洋电梯有限公司	74,827.58	0.17%	否
合计		29,685,063.57	65.54%	-

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	4,664,492.02	2,821,154.31	65.34%
投资活动产生的现金流量净额	-9,053,343.14	-4,020,590.05	-125.17%
筹资活动产生的现金流量净额	-1,152,641.90	-1,937,569.65	40.51%

现金流量分析：

报告期内公司经营活动产生的现金流净额比上年同期上升了 65.34%。主要原因是以下几点：1. 本期支付的税费较上期减少 33.67%。2. 因供应商给予一定金额的信用额度及账期，本期采购电梯设备款较上期略有减少。投资活动产生的现金流量净额下降幅度较大的原因是本期购买盘龙城卓尔工业园办公楼及办公楼装修所致。筹资活动产生的现金流量净额增加的原因是以下两点：1. 本期新增的借款金额与到期偿还的借款金额净值比上期增加 63 万元。2. 本期借款的利率较上期优惠，利息支出较上期减少 21 万元。

报告期内公司实现净利润-297.61 万元，与经营活动产生的现金流量金额差异的原因有：

(1) 非付现成本 179.56 万元，非付现成本影响当期净利润，而不影响经营性现金流。非付现成本主要是资产减值损失、非流动资产摊销和折旧的计提构成；

(2) 递延所得税资产增加 19.23 万元，增加当期净利润，而不影响经营性现金流；

(3) 经营性应收及应付项目余额的净增加 575.69 万元，该数值影响经营性现金流，而不影响当期净利润；

(4) 期末存货增加 38.66 万元，该数值影响经营性现金流，而不影响当期净利润。

(四) 投资状况分析

1、主要控股子公司、参股公司情况

1. 报告期内，公司全资子公司天域梯业科技（武汉）有限公司的净利润对公司净利润影响达 10%以上。基本情况如下：

天域梯业科技（武汉）有限公司是公司全资子公司。成立于 2015 年 7 月 7 日，注册资本 200 万元，法定代表人余建新，公司于 2016 年 6 月 20 日注册资本变更为 1000 万元，经营范围为计算机软硬件研发及批发兼零售；信息系统技术服务；计算机网络工程技术研发；商务信息咨询；企业管理咨询；网页设计；设计、制作、发布、代理国内广告业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。公司报告期内营业收入为 51.54 万元，净利润为-316.71 万元。因公司处于研发投入期及市场拓展期，研发费用及销售费

用支出较高，暂时未盈利。

2. 报告期内，公司全资子公司武汉天域梯业销售有限公司的净利润对公司净利润影响达10%以上。基本情况如下：

武汉天域梯业销售有限公司：成立于2010年7月16日，注册资本1000万元，法定代表人：余建锋，经营范围为乘客电梯、载货电梯、杂物电梯、自动扶梯、自动人行道的销售、安装、维修及零配件批发兼零售，商务信息咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。公司报告期内营业收入为1157.02万元，净利润36.65万元。

报告期内，公司无取得和处置子公司的情况。

2、委托理财及衍生品投资情况

无

（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）会计政策变更

①财务报表列报方式变更

2018年6月26日，财政部颁布了《财政部关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》（财会【2018】15号）。本公司按照财政部通知要求编制财务报表，并相应调整了比较财务报表数据。将“应收票据”和“应收账款”归并至新增的“应收票据和应收账款”项目，将“应收股利”及“应收利息”归并至“其他应收款”项目，将“固定资产清理”归并至“固定资产”项目，将“工程物资”归并至“在建工程”项目，将“应付票据”和“应付账款”归并至新增的“应付票据和应付账款”项目，将“专项应付款”归并至“长期应付款”项目；在利润表中的从“管理费用”项目中分拆“研发费用”项目，在财务费用项目下分拆“利息费用”和“利息收入”明细项目；股东权益变动表中新增“设定受益计划变动额结转留存收益”项目；本集团相应追溯重述了比较期报表。该会计政策变更对合并及公司净利润和股东权益无影响。

②无其他会计政策变更

（2）会计估计变更

本报告期，公司管理层在持续经营的基础上，基于当期及未来销售收款季节性的影响，对资产负债表日后60日内收回的应收款项作为“期后收款组合”，对已收到的应收款项不计提坏账准备，未收回的部分计入账龄组合计提坏账准备。该估计变更不溯及以往。

（七）合并报表范围的变化情况

√适用 □不适用

报告期内，公司 2017 年新设的全资子公司天域梯业（武汉）电梯服务有限公司纳入本期合并报表范围。上期未因子公司尚未开展经济业务活动，上期未纳入合并范围。

（八）企业社会责任

公司为武汉市特种设备安全节能促进会电梯专业委员会副主任委员单位，在电梯行业自律、电梯安全技术等方面为社会服务。

三、持续经营评价

电梯行业步入转型期，行业的价值在由生产、销售、安装、维保、监管五部分中，逐步向后三部分转移。公司紧跟行业趋势变化，也在逐步转移业务重心，向新的服务型公司转型。

销售业务采取了稳定传统业务线，多向出击新产品线的方式，避免陷入低效竞争，实现稳定销量、保持市场影响力的目的。

安装业务通过扩大人员队伍、提升项目管理效率与质量的方式，为快速扩张业务量做好了准备，下一步将加强业务开发力度，提高营收规模。

维保业务已经形成了稳定的员工激励、培训、管理模式，且经过两年的执行，业务量均能够保证年均 30% 以上的增长率。随着外部环境趋向有利，业务量将实现持续高速增长。

科技业务产品稳定且市场认知度与接受度不断增长，在同类产品中占据了领先地位，随着市场营销工作的加强，业务将会实现爆发式增长。

整体看来，公司随着市场变化向服务方向转型，新的核心业务正在形成，持续经营能力正在不断加强。公司财务结构健康，不存在偿债违约风险；公司实际控制人和高级管理人员稳定，不存在无法履职的情况；公司经营现金流健康，不存在拖欠员工工资或者无法支付供应商货款的情况；公司资质管理健康良性发展，不存在资质缺失或无法续期的情况，公司未来在进一步拓展市场的同时，将强化项目成本管控、进一步优化管理成本，提升盈利能力。

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. 应收账款期末余额较大的风险

报告期末，应收账款账面余额为 3,762.64 万元，总额依然比较大。若不能及时收回应收款项，公司依然存在产生坏账的风险。

风险管理措施：公司在报告期内加大了管理力度来促进应收款项的回流。包括：制定了《应收款项催收管理制度》，将催收责任落实到人，对提前回款和超期回款有相应的奖惩措施；设立法务专员，规范了超期应收处理流程，通过必要的法律程序来加强风险管控。

2. 资产负债率较高的风险

公司报告期末的资产负债率（合并）为 66.39%，比期初基本持平。虽然符合行业特征，但仍较高。未来若因客户出现不利情况或其他经营风险而未按期支付货款，将导致公司面临一定的偿债风险。

风险管理措施：公司在报告期内，加大了管理力度来促进应收款项的回流；制定标准合同模板，在签订采购、销售合同时积极争取有利的付款条件。公司改善了资产与负债的比例结构，使其在日常经营中更趋平稳与合理，资产负债率风险也得以逐步降低。

3. 业务区域集中的风险

报告期内，公司的营业收入绝大部分来自于湖北省，存在业务区域集中的风险。如果未来湖北省地区的地方政策发生改变使得公司业务减少，将对公司的盈利能力产生不利影响。

风险管理措施：报告期内，公司已经将业务拓展至河南、湖南、安徽等省份，计划进一步拓展中东部及西南区域的市场，业务区域集中的风险已经逐步得到改善。

4. 行业竞争加剧的风险

公司承接了湖北省多个地区的电梯安装、维保项目，在湖北省电梯销售服务市场中占据一定的优势。随着我国电梯增量及保有量的不断扩大，以及 2014 年 1 月 1 日实施的《特种设备安全法》对电梯设备安全监督管理要求的不断提高，一些电梯生产厂商逐步加大电梯安装维保业务的投入，公司面临市场竞争加剧的风险。

风险管理措施：报告期内，公司加大了电梯市场的开发力度，同时进一步开发立体停车库等非传统电梯类项目，将维保服务流程标准化，实现工作效果可视化。通过采用上述多元化竞争的举措，有效地降低了行业竞争加剧所带来的影响。

5. 电梯安全事故的风险电梯属于特种设备，国家对电梯生产、销售和维修等实行许可制度，制订有严格的产品质量技术和安全标准。企业具备相关资质方可开展业务，产品交付使用前须由相关部门强制检验。在使用及维保过程中，企业仍不能完全避免出现质量问题。若在维保过程中电梯产品出现重大质量问题及事故，将会对公司品牌声誉、市场拓展及经营效益带来重大不利影响。

风险管理措施：公司拥有 A 级资质，严格遵守质监部门的相关法律法规开展经营活动。通过自行研发的 ERP 系统等管理工具，保证“一梯一档”，销售、安装、维保全过程可追溯；建立了电梯安全应急预案并开展全员演练；开展面向用户的电梯安全知识宣讲，举办“电梯安全走进大型公众场所”、“电梯安全走进社区”等活动。通过上述举措，进一步提高了用户和员工的安全风险防范意识，对防止电梯安全事故的发生起到了积极的作用。

6. 供应商依赖及供应商变更的风险

目前电梯市场基本由美国奥的斯、芬兰通力、日本三菱、东芝、日立等品牌垄断，国内电梯厂商由于起步晚，总体制造和技术水平与国际知名品牌相比尚有一定差距。公司在报告期内采购的电梯主要包括奥的斯机电电梯、杭州西奥电梯，形式上看形成了对供应商的一定依赖。虽然这种供应商依赖的现状符合行业自身特征，但从中长期来看，公司难以建立对供应商的谈判和议价优势，在供应商变更的时候也会影响公司的短期经营。

风险管理措施：报告期内，国内电梯产品被少数大品牌制造商垄断的形势未出现改变，公司通过与重点供应商达成合作协议的方式来降低个别供应商突然断绝合作的风险。

7. 宏观政策调控的风险

近年来，房地产行业是执行宏观政策调控的重点行业，在公司的主营业务中，电梯的销售、安装两项业务单元与房地产行业的相关性非常高，公司面临着受房地产行业宏观政策调控影响，导致销售、安装业务量萎缩、盈利能力下降的风险。

上述风险均为行业原来已有并且持续到本年度的风险，报告期内没有增加新的风险因素。

风险管理措施：报告期内，公司开始着力培育维保业务单元，通过维保服务规范化、工作流程化、效果可视化，打造“服务型企业”的形象，进一步扩大电梯维保和修理的业务范围，提升维保业务单元的盈利水平，相对降低对销售、安装业务单元的依赖度，从而降低宏观政策调控带来的影响。

截至本报告披露之日，公司的风险较期初未发生较大变化。

(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	☐ 是 ☒ 否	五.二.(一)
是否存在对外担保事项	☐ 是 ☒ 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	☐ 是 ☒ 否	
是否对外提供借款	☐ 是 ☒ 否	
是否存在日常性关联交易事项	☒ 是 ☐ 否	五.二.(二)
是否存在偶发性关联交易事项	☒ 是 ☐ 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	☐ 是 ☒ 否	
是否存在股权激励事项	☐ 是 ☒ 否	
是否存在股份回购事项	☐ 是 ☒ 否	
是否存在已披露的承诺事项	☒ 是 ☐ 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	☒ 是 ☐ 否	五.二.(五)
是否存在被调查处罚的事项	☐ 是 ☒ 否	
是否存在失信情况	☐ 是 ☒ 否	
是否存在自愿披露的其他重要事项	☐ 是 ☒ 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

2、以临时公告形式披露且在报告期内未结案件的重大诉讼、仲裁事项

☐适用 ☒不适用

3、以临时公告形式披露且在报告期内结案的重大诉讼、仲裁事项

☐适用 ☒不适用

（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	200,000	0
2. 销售产品、商品、提供或者接受劳务，委托或者受托销售	14,400,000	1,931,600
3. 投资（含共同投资、委托理财、委托贷款）	0	0
4. 财务资助（挂牌公司接受的）	0	0
5. 公司章程中约定适用于本公司的日常关联交易类型	0	0
6. 其他	81,200,000	53,920,000
总计	95,800,000	55,851,600

报告期内：

1. 公司与武汉盘龙卓尔置业有限公司发生日常性关联交易，关联交易内容为电梯销售和安装，关联交易共计发生金额1,931,600元。
2. 其他日常性关联交易包括公司向关联方采购办公用品及福利用品、关联方向公司提供房屋租赁服务、关联方为公司贷款提供担保服务，预计金额8,120,000.00，实际发生金额为53,920,000元，其中：（1）公司实际控制人余建新为公司在汉口银行借款提供连带担保，担保金额3500万元。（2）2018年3月，武汉中融盛通物资发展有限公司为公司在汉口银行1112万元贷款提供连带责任保证担保。（3）2018年1月，本公司与中国银行股份有限公司武汉花桥支行签订贷款合同780万元，关联方余建新、陈兵、余建锋为上述贷款提供连带责任保证担保。

（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
武汉中融盛通物资发展有限公司	向公司提供短期借款	15,000,000	已事后补充履行	2018年4月3日	2018-007
武汉中融盛通物资发展有限公司	向公司提供短期借款	3,400,000	尚未履行	2019年4月22日	2019-009
武汉金亿丰农业科技有限公司	向关联方提供电梯销售、安装服务	206,800	尚未履行	2019年4月22日	2019-009

注：2019年4月19日，公司第二届董事会第三次会议审议通过了《关于追认公司2018年度偶发性关联交易情况的议案》，公告编号：2019-009，本议案尚需股东大会审议通过。

偶发性关联交易的必要性、持续性以及对公司生产经营的影响：

公司在向关联方提供电梯销售、安装服务交易中按照公平、公正、自愿的原则进行定价，交易价格按市场价格执行，作价公允、合理，交易价款根据合同或订单约定的价格和实际交易数量计算，付款安排和结算方式双方协商确定，与公司同类业务其他交易方同等对待。关联方向公司提供借款，未收取任何费用，不存在损害公司或公司股东利益的情形。上述关联交易有利于公司增加利润，有助于增加流动资金，以满足公司日常生产经营的实际需要，对公司整体经营活动有重要的促进作用。是公司业务快速发展及生产经营的正常所需，是合理的、必要的。

(四) 承诺事项的履行情况

承诺情况：

1、全体自然人股东于2015年12月10日出具《承诺》，承诺如下：“1、本人愿对因有限公司变更为天域股份时所产生的个人所得税依法承担纳税义务；2、如税务主管部门任何时候要求本人依法缴纳因本次变更而导致的个人所得税、滞纳金和罚款，本人将依法、足额、及时履行相应的纳税义务；3、如果公司因本次变更中的个人所得税问题受到处罚或其他任何经济损失，本人将对公司予以全额赔偿，确保公司及其公众股东不因此受到损失；4、本人愿意就此项问题可能对公司造成的损失承担责任。”

2、公司控股股东、实际控制人余建新出具了《避免同业竞争的承诺函》。

3、公司董事、监事及高级管理人员做出的重要声明和承诺：“（1）不存在对外投资与公司存在利益冲突发表的书面声明；（2）就对外担保、重大投资、委托理财、关联方交易等事项合法合规的书面声明；（3）就管理层诚信状况发表的书面声明；（4）公司最近二年重大诉讼、仲裁及未决诉讼、仲裁事项等发表的书面声明；（5）避免同业竞争承诺函；（6）根据全国中小企业股份转让系统有限责任公司关于股份公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌的相关要求，公司对挂牌申报文件出具了相应的声明、承诺。”

履行情况：报告期内均严格履行了上述承诺，未有违背。

(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
房产	抵押	2,227,898.40	2.43%	银行借款抵押
房产	抵押	1,665,479.46	1.82%	银行借款抵押
房产	抵押	2,111,785.08	2.30%	银行借款抵押
房产	抵押	2,459,159.12	2.68%	银行借款抵押
房产	抵押	199,697.18	0.22%	银行借款抵押
房产	抵押	199,843.34	0.22%	银行借款抵押
房产	抵押	300,959.48	0.33%	银行借款抵押
房产	抵押	625,071.80	0.68%	银行借款抵押
房产	抵押	1,634,794.71	1.78%	银行借款抵押
房产	抵押	14,914,882.03	16.27%	银行按揭抵押
总计	-	26,339,570.60	28.73%	-

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	2,397,500	8.56%	—	2,397,500	8.56%
	其中：控股股东、实际控制人	1,338,750	4.78%	—	1,338,750	4.78%
	董事、监事、高管	2,397,500	8.56%	—	2,397,500	8.56%
	核心员工	—	—	—	—	—
有限售条件股份	有限售股份总数	25,602,500	91.44%	—	25,602,500	91.44%
	其中：控股股东、实际控制人	13,155,450	46.98%	—	13,155,450	46.98%
	董事、监事、高管	25,112,500	89.69%	—	25,112,500	89.69%
	核心员工	350,000	1.25%	—	350,000	1.25%
总股本		28,000,000	—	0	28,000,000	—
普通股股东人数		16				

(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%	期末持有限售股份数量	期末持有无限售股份数量
1	余建新	14,494,200	—	14,494,200	51.77%	13,155,450	1,338,750
2	陈兵	11,580,800	—	11,580,800	41.36%	10,880,800	700,000
3	余建锋	350,000	—	350,000	1.25%	262,500	87,500
4	闵俊	210,000	—	210,000	0.75%	157,500	52,500
5	杨玉朝	210,000	—	210,000	0.75%	157,500	52,500
6	郭秀凤	210,000	—	210,000	0.75%	157,500	52,500
7	王孔玺	210,000	—	210,000	0.75%	157,500	52,500
合计		27,265,000	0	27,265,000	97.38%	24,928,750	2,336,250

普通股前五名或持股 10%及以上股东间相互关系说明：

前五名股东中，公司控股股东、实际控制人余建新与余建锋系堂兄弟关系，公司股东闵俊为公司控股股东、实际控制人余建新妻弟。除此之外，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

是否合并披露：

☒是 ☐否

公司控股股东及实际控制人为自然人余建新，现持有公司股份 14,494,200 股，占公司股份总额的 51.77%。

其个人基本情况如下：

余建新先生，1973 年 7 月 30 日出生，中国籍，拥有瓦努阿图共和国永久居留权，毕业于中共湖北省委党校经济管理专业，本科学历。1996 年 4 月至 2000 年 12 月，任武汉市黄陂区房地产公司总经理；2001 年 1 月至 2005 年 1 月，任汉飞投资控股集团有限公司副总经理；2005 年 1 月至 2009 年 12 月，任汉飞投资控股集团有限公司副总经理、武汉新龙投资控股有限公司执行董事、总经理；2009 年 12 月至 2015 年 11 月，任武汉新龙投资控股有限公司执行董事、总经理；2015 年 11 月至今，任武汉天域梯业股份有限公司董事长。报告期内公司控股股东及实际控制人未发生变更。

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

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
银行担保借款	汉口银行硚口支行	7,700,000	6.7425%	2018.04.08-2019.04.08	否
银行担保借款	汉口银行硚口支行	6,270,000	6.7425%	2018.08.16-2019.08.16	否
银行担保借款	汉口银行硚口支行	4,500,000	6.7425%	2018.08.17-2019.08.17	否
银行按揭借款	中国银行武汉花桥支行	7,800,000	5.70%	2018.02.02-2023.02.01	否
合计	-	26,270,000	-	-	-

中国银行武汉花桥支行长期借款期末余额为 650 万元。

违约情况

☐适用 ☒不适用

五、权益分派情况

报告期内的利润分配与公积金转增股本情况

☐适用 ☒不适用

报告期内未执行完毕的利润分配与公积金转增股本的情况：

☐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	出生年月	学历	任期	是否在公司领取薪酬
余建新	董事长	男	1973 年 7 月	本科	董事长任期： 2018.12.19-2021.12.5 董事任期： 2018.12.6-2021.12.5	是
陈兵	董事	男	1969 年 3 月	高中	2018.12.6-2021.12.5	是
余建锋	董事、总经理	男	1979 年 2 月	专科	董事任期： 2018.12.6-2021.12.5 总经理任期： 2018.12.19-2021.12.5	是
郭秀凤	董事、财务负责人	女	1979 年 7 月	本科	董事任期： 2018.12.6-2021.12.5 财务负责人任期： 2018.12.19-2021.12.5	是
王孔玺	董事、副总经理、董事会秘书	男	1959 年 5 月	专科	董事任期： 2018.12.6-2021.12.5 副总经理、董事会秘书任期： 2018.12.19-2021.12.5	是
雷玉霞	监事会主席	女	1969 年 11 月	本科	监事任期： 2018.12.6-2021.12.5 监事会主席任期： 2018.12.19-2021.12.5	否
熊菲	监事	女	1978 年 5 月	专科	2018.12.6-2021.12.5	是

			月		12.5	
刘海	职工监事	男	1973 年 5 月	专科	2018.12.6-2021.12.5	是
杨玉朝	副总经理	男	1982 年 4 月	专科	2018.12.19-2021.12.5	是
闵俊	副总经理	男	1974 年 3 月	高中	2018.12.19-2021.12.5	是
曹原	副总经理	男	1982 年 12 月	研究生	2018.12.19-2021.12.5	是
董事会人数：						5
监事会人数：						3
高级管理人员人数：						6

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：

公司控股股东、实际控制人为董事长余建新。董事长余建新与董事、总经理余建锋系堂兄弟关系，副总经理闵俊为董事长余建新妻子的弟弟。除此之外，公司其他董事、监事、高级管理人员之间不存在关联关系。

(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
余建新	董事、董事长	14,494,200	0	14,494,200	51.77%	0
陈兵	董事	11,580,800	0	11,580,800	41.36%	0
余建锋	董事、总经理	350,000	0	350,000	1.25%	0
郭秀凤	董事、财务负责人	210,000	0	210,000	0.75%	0
王孔玺	董事、副总经理、董事会秘书	210,000	0	210,000	0.75%	0
雷玉霞	监事会主席	105,000	0	105,000	0.38%	0
熊菲	监事	70,000	0	70,000	0.25%	0
刘海	职工监事	70,000	0	70,000	0.25%	0
杨玉朝	副总经理	210,000	0	210,000	0.75%	0
闵俊	副总经理	210,000	0	210,000	0.75%	0
曹原	副总经理	0	0	0	0%	0
合计	-	27,510,000	0	27,510,000	98.26%	0

(三) 变动情况

信息统计	董事长是否发生变动	☐ 是 ☒ 否
------	-----------	--

	总经理是否发生变动	☐ 是 ☒ 否
	董事会秘书是否发生变动	☐ 是 ☒ 否
	财务总监是否发生变动	☐ 是 ☒ 否

报告期内董事、监事、高级管理人员变动详细情况：√适用 ☐不适用

姓名	期初职务	变动类型	期末职务	变动原因
曹原	总经理助理	新任	副总经理	升职
刘海	-	换届	职工代表监事	换届选举
张德文	职工代表监事	换届	-	换届落选

报告期内新任董事、监事、高级管理人员简要职业经历：√适用 ☐不适用

曹原，男，中国国籍，无境外永久居留权，1982年出生，毕业于四川大学工商管理专业，硕士研究生学历。2006年2月至2010年4月，供职武汉双虎汽车涂料有限公司，担任综合部部长；2010年4月至2015年5月，供职新希望化工投资有限公司，担任运营部高级经理；2015年5月至2015年12月，待业；2015年12月至2016年5月，供职武汉海达数云技术有限公司，担任总经理助理；2016年7月至2018年12月，供职武汉天域梯业股份有限公司，担任总经理助理，2018年12月至今任公司副总经理。

刘海，男，中国国籍，无境外永久居留权，1973年出生，毕业于武汉冶金科技大学工业电气自动化专业，专科学历。2000年6月至2005年12月任武汉王牌电梯有限公司工程部技术员；2006年1月至2007年12月自由职业；2008年1月至2012年2月任西子奥的斯电梯有限公司武汉分公司安装科安装项目监督；2012年3月至2013年4月个体经营；2013年5月至2015年11月任武汉天域梯业有限公司武汉天域梯业股份有限公司质安员；2015年11月至今任公司质安部副经理，为公司核心员工，2018年12月至今任公司职工代表监事。

新任高管、监事与公司现有股东无关联关系。

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	15	16
生产人员	188	192

销售人员	14	15
技术人员	27	27
财务人员	6	6
员工总计	250	256

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	0	0
硕士	1	1
本科	37	33
专科	55	56
专科以下	157	166
员工总计	250	256

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：

1. 人员变动：

报告期内，公司整体人员处于正常流动状态，主要是扩充了工程安装人员、技术人员、销售人员、开发人员。公司中高层及核心人员保持稳定，变动不大。

2. 人才引进：

报告期内公司有针对性招聘优秀专业人才，引进的技术人员主要是维保技工人才、项目管理人才、软件开发人才，着重新技术的；引进的销售人员主要为经验丰富并有较好业务拓展能力的高级销售人才，公司为其提供与其自身价格相适应的待遇和职位，以保障公司发展的需求。

3. 人员培训：

公司一直重视员工的培训和自身发展工作，制定了系统的培训计划与人才培育制度就流程，全面加强员工的培训，包括新员工入职培训、新员工试用期岗位技能培训实习、在职员工专业技能培训、岗位课程培训以及专业实操及安全培训等，不断提升员工的自身素质和专业技能。

4. 薪酬政策：

公司员工薪酬包括基本工资、绩效工资、奖金、津贴等。公司实行劳动合同制，按照国家有关法律法规及地方相关社会保障制度，为员工办理保险。

5. 报告期内无需要公司承担费用的离退休职工。

（二）核心人员（公司及控股子公司）基本情况

√适用 □不适用

核心人员	期初人数	期末人数
核心员工	4	4
其他对公司有重大影响的人员（非董事、监事、高级管理人员）	0	0

核心人员的变动情况

报告期内，公司核心人员未发生变动。

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	☐ 是 ☒ 否
董事会是否设置专门委员会	☐ 是 ☒ 否
董事会是否设置独立董事	☐ 是 ☒ 否
投资机构是否派驻董事	☐ 是 ☒ 否
监事会对本年监督事项是否存在异议	☐ 是 ☒ 否
管理层是否引入职业经理人	☐ 是 ☒ 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	☐ 是 ☒ 否
是否建立年度报告重大差错责任追究制度	☒ 是 ☐ 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》、《非上市公众公司监督管理办法》、《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》和有关法律法规的要求，不断完善公司治理结构，建立健全公司内部管理和控制制度，确保公司规范运作。

股份公司成立以来，公司制订了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《总经理工作细则》、《关联交易管理办法》、《投资者关系管理制度》、《年报信息披露重大差错责任追究制度》、《募集资金管理制度》、《信息披露管理制度》等一系列管理制度。

公司股东大会、董事会、监事会的召集、召开、表决程序符合有关法律、法规的要求，且均严格按照相关法律法规，履行各自的权利和义务，也没有发生损害股东、债权人及第三人合法权益的情况，三会的召开及文件的存档规范运行，三会决议均能切实执行。

公司的经营决策、投资决策及财务决策基本能够按照《公司法》、《公司章程》及相关内控制度规定的程序和规则进行。

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

公司依据《公司法》《证券法》《业务规则》等有关规定，结合公司的具体情况制定了《公司章程》《信息披露管理制度》《关联交易管理办法》《投资者关系管理制度》及“三会”议事规则等健全的法人治理结构制度体系，确保公司股东依法享有资产收益、参与重大决策和选择管理者权利外，还有知情权、股东收益权、提案权及股东大会、董事会决议违法时的请求撤销权等权利。公司建立的内部治理机制也给股东提供了保护和平等权利保障。

3、 公司重大决策是否履行规定程序的评估意见

报告期内，公司重要的人事变动、对外投资、融资、关联交易等重大事项均严格按照《公司法》、《证券法》、《公司章程》、《非上市公众公司监督管理办法》以及全国股份转让系统制定的相关法律法规的相关规范性文件要求和相关内部控制制度的规定履行规定程序。

截至报告期末，未出现违法、违规现象，能够切实履行应尽的职责和义务，公司治理的实际状况符合相关法规的要求。

4、 公司章程的修改情况

公司于 2018 年 9 月 8 日召开了 2018 年第三次临时股东大会，审议通过了《关于修改公司章程》议案，内容详见 2018 年 8 月 23 日公司披露于全国中小企业股份转让系统指定信息披露平台（www.neeq.com.cn）的《关于修订公司章程公告》（公告编号：2018-024）。

（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	7	1.第一届董事会第十七次会议：审议通过《关于会计师事务所变更的议案》、《关于预计 2018 年度日常性关联交易的议案》、《关于拟向银行申请贷款的议案》、《关于提请召开公司 2018 年第一次临时股东大会的议案》 2.第一届董事会第十八次会议：审议通过《关于补充确认偶发性关联交易的议案》、《关于提议召开公司 2018 年第二次临时股东大会的议案》 3.第一届董事会第十九次会议：审议通过《关于 2017 年度总经理工作报告的议案》、《关于 2017 年度董事会工作报告的议案》、《关于 2017 年度财务决算报告的议案》、《关于 2018 年年度财务预算报告的议案》、《关于 2017 年年度报告及年度报告摘要》、《关于公司 2017 年年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告》、《关于前期会计差错更正的专项说明的议案》、《关于 2017 年度利润分配的议案》、《关于提请召开公司 2017 年年度股东大会的议案》。 4. 第一届董事会第二十次会议：审议通过《关于续聘会计师事务所》议案、《关于修订公司章程》议案、《关于向银行申请综合授信额度》议案、《2018 年半年度报告》议案、《关于提议召开公司 2018 年第三次临时股东大会》议案、《关于补充确认偶发性关联交易》议案、《关于偶发性关联交易》议案 5.第一届董事会第二十一次会议：审议通过《关于变更武汉天域梯业销售有限公司经营范围及修改其章程》 6.第一届董事会第二十二次会议：审议通过《关于提名公司第二届董事会候选人》议案、《关于提请召开 2018 年第四次临时股东大会》议案 7.第二届董事会第一次会议：审议通过《关于选举公司第二届董事会董事长》议案、审议通过《关于聘任公司总经理》议案、审议通过《关于聘任

		公司副总经理》议案、《关于聘任公司财务负责人》议案、《关于聘任公司董事会秘书》议案
监事会	4	1. 第一届监事会第八次会议审议通过了《2017 年度监事会工作报告》、《2017 年年度报告及其摘要》、《关于 2017 年度利润分配预案的议案》、《2017 年财务决算报告》、《2018 年财务预算报告》 2. 第一届监事会第九次会议审议通过《2018 年半年度报告》 3. 第一届监事会第十次会议审议通过《关于监事会换届选举》议案 4. 第二届监事会第一次会议审议通过《关于选举公司第二届监事会主席》议案
股东大会	5	1. 2018 年第一次临时股东大会：审议通过《关于变更会计师事务所的议案》、《关于预计 2018 年度日常性关联交易的议案》、《关于拟向银行申请贷款的议案》 2. 2018 年第二次临时股东大会：审议通过《关于补充确认偶发性关联交易的议案》 3. 2017 年年度股东大会：审议通过《关于 2017 年度董事会工作报告的议案》、《2017 年度监事会工作报告》、《关于 2017 年度财务决算报告的议案》、《关于 2018 年年度财务预算报告的议案》、《关于 2017 年年度报告及年度报告摘要》、《关于 2017 年度利润分配的议案》 4. 2018 年第三次临时股东大会：审议通过《关于补充确认偶发性关联交易》议案、《关于续聘会计师事务所》议案、《关于修订公司章程》议案、《关于向银行申请综合授信额度》议案、《关于偶发性关联交易》议案 5. 2018 年第四次临时股东大会：审议通过《关于选举第二届董事会董事》议案、《关于选举第二届监事会监事》议案

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，公司历次股东大会、董事会、监事会的召集、提案审议、通知时间、召开程序、授权委托、表决和决议等事项，均符合《公司法》、《公司章程》、三会议事规则的规定，决议内容没有违反相关法律、行政法规和公司章程等规定的情形，会议程序规范。公司三会成员符合《公司法》等法律法规的任职要求，在实践中规范运作，诚信地履行各自的权利和义务。

（三）公司治理改进情况

报告期内，公司根据《公司法》、《证券法》、《非上市公众公司监督管理办法》以及全国中小企业股

份转让系统制定的相关法律法规及规范性文件的要求，不断完善法人治理结构和健全内部控制制度，并结合实际情况，全面推行制度化规范化管理，形成了股东大会、董事会、监事会和管理层各司其职、各负其责、相互制约的科学有效的工作机制。报告期内，公司未发生来自控股股东及实际控制人以外的股东或其代表参与公司治理的情况，以及公司管理层引入职业经理人等情况。

(四) 投资者关系管理情况

报告期内，公司严格按照《非上市公众公司监督管理办法》等规范性文件要求，履行信息披露。不断完善投资者关系管理制度，积极建设投资者沟通联系渠道、确保对外联系畅通。

(五) 董事会下设专门委员会在本年度内履行职责时所提出的重要意见和建议

☐适用 ☒不适用

(六) 独立董事履行职责情况

☐适用 ☒不适用

二、 内部控制

(一) 监事会就年度内监督事项的意见

监事会对报告期内的监督活动中未发现公司存在重大风险事项，监事会对报告期内的监督事项无异议。

(二) 公司保持独立性、自主经营能力的说明

公司运营独立，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业在业务、资产、人员、财务、机构等方面均已完全分开。

1、业务独立

公司的主营业务为电梯的销售、安装及维修保养，是一家从事电梯设备销售、安装、维修、保养的专业性服务企业。公司由有限公司整体变更设立，承继了有限公司的全部资产，公司独立获取业务收入和利润，具有独立自主的经营能力，不存在依赖控股股东、实际控制人及其他关联方进行生产经营的情形，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在同业竞争，不存在影响公司独立性的重大或频繁的关联方交易。公司控股股东以及实际控制人均书面承诺不从事与公司构成同业竞争的业务，保证公司的业务独立于控股股东和实际控制人。

2、资产独立

公司具有开展业务所需的资源、设施，同时具有与经营有关的相关资质许可。报告期内除披露的公司与关联方之间资金往来情形外，公司不存在资产被主要股东及其控制的其他企业占用的情形；公司不存在为控股股东、实际控制人及其控制的其它企业提供担保的情形。公司拥有的资产产权明晰，均由公司实际控制和使用。截至本说明书签署之日，公司控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在违规占用公司的资金和其他资产的情况，公司资产独立。

3、人员独立

公司高级管理人员均由公司董事会聘任或辞退，聘任及辞退的程序符合法律、行政法规及公司章程的规定。股份公司总经理、财务负责人和董事会秘书等高级管理人员未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务，未在控股股东、实际控制人或其控制的其他企业领薪；

4、财务独立

公司设立独立的财务部门，配备专职的财务工作人员，制定了完善的财务管理制度和财务会计制度，建立独立的财务核算体系，能够依法独立作出财务决策；公司开设独立基本存款账户，独立运营资金，未与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户；公司独立进行税务登记，依法独立纳税；公司能够独立做出财务决策，自主决定资金使用事项，不存在控股股东、实际控制人干预公司资金使用安排的情况，公司财务独立。

5、机构独立

公司依法设立股东大会、董事会、监事会等机构，聘请总经理、财务负责人和董事会秘书等高级管理人员，组成完整的独立于控股股东及关联方的法人治理结构，并有效运作。公司下设维保部、质安部、销售部、工程部、物料部、财务部、办公室等职能部门。各职能部门之间分工明确、各司其职，保证了公司运转顺利。公司不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业混合经营、合署办公的情况，公司机构独立。

（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是依据《公司法》、《公司章程》和国家有关法律法规的规定，结合公司自身的实际情况指定的，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。由于内部控制是一项长期而持续的系统工程，需要根据公司所处行业、经营现状和发展情况不断调整、完善。

1、关于会计核算体系

报告期内，公司严格按照国家法律法规关于会计核算的规定，从公司自身情况出发，制定会计核算的具体细节制度，并按照要求进行独立核算，保证公司正常开展会计核算工作。

2、关于财务管理体系

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

3、关于风险控制体系

报告期内，公司紧紧围绕企业风险控制制度，在有效分析市场风险、政策风险、经营风险、法律风险等的前提下，采取事前防范、事中控制等措施，从企业规范的角度继续完善风险控制体系。

（四）年度报告差错责任追究制度相关情况

为进一步健全公司的信息披露管理制度，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，健全内部约束和责任追究机制，促进公司管理层恪尽职守，结合公司的实际情况，公司已完成制定了《信息披露管理制度》及《年度报告重大差错责任追究制度》。报告期内，公司未发生重大会计差错更正、重大遗漏信息等情况。公司信息披露责任人及公司管理层严格遵守了上述制度，执行情况良好。

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 ☐ 强调事项段 ☐ 其他事项段 ☐ 持续经营重大不确定段落 ☐ 其他信息段落中包含其他信息存在未更正重大错报说明
审计报告编号	瑞华审字[2019]42020002 号
审计机构名称	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
审计机构地址	北京市海淀区西四环中路 16 号院 2 号楼 4 层
审计报告日期	2019 年 4 月 19 日
注册会计师姓名	胡梁辉、宋文平
会计师事务所是否变更	否
审计报告正文：	

审 计 报 告

瑞华审字【2019】42020002 号

武汉天域梯业股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了武汉天域梯业股份有限公司（以下简称“天域梯业公司”）财务报表，包括 2018 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2018 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司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，公允反映了天域梯业公司 2018 年 12 月 31 日合并及公司的财务状况以及 2018 年度合并及公司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，我们独立于天域梯业公司，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

天域梯业公司管理层对其他信息负责。其他信息包括公司 2018 年度审计报告中涵盖的信息，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

天域梯业公司管理层（以下简称“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，管理层负责评估天域梯业公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算天域梯业公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督天域梯业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：

（一）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。

（二）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。

（三）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。

（四）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，就可能对天域梯业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天域梯业公司不能持续经营。

（五）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。

（六）就天域梯业公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计。我们对审计意见承担全部责任。

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。

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）中国注册会计师：胡梁辉

中国·北京中国注册会计师：宋文平

2019年4月19日

二、 财务报表

（一） 合并资产负债表

单位：元

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	六、1	16,016,393.21	22,639,796.09
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			
应收票据及应收账款	六、2	33,378,497.45	34,528,449.94
预付款项	六、3	5,296,904.38	6,805,552.42
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	六、4	1,200,550.71	2,300,598.61

买入返售金融资产			
存货	六、5	890,607.74	504,054.31
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	六、6		7,875,704.00
其他流动资产	六、7	171,598.42	167,689.08
流动资产合计		56,954,551.91	74,821,844.45
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产	六、8		1,570,000.00
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	六、9	28,105,643.84	14,566,770.13
在建工程	六、10	2,317,974.26	-
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	六、11	428,220.83	498,889.19
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	六、12	-	22,633.38
递延所得税资产	六、13	3,845,711.45	3,653,383.30
其他非流动资产			
非流动资产合计		34,697,550.38	20,311,676.00
资产总计		91,652,102.29	95,133,520.45
流动负债：			
短期借款	六、14	18,470,000.00	24,420,000.00
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			
应付票据及应付账款	六、15	26,911,236.80	27,982,073.06
预收款项	六、16	4,737,095.89	5,865,988.35
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	六、17	2,063,101.08	1,378,757.62
应交税费	六、18	1,784,287.86	1,439,524.36
其他应付款	六、19	384,155.32	268,821.73
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			
流动负债合计		54,349,876.95	61,355,165.12
非流动负债：			
长期借款	六、20	6,500,000.00	-
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			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		6,500,000.00	
负债合计		60,849,876.95	61,355,165.12
所有者权益（或股东权益）：			
股本	六、21	28,000,000.00	28,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	六、22	8,138.04	8,138.04
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	六、23	860,366.21	860,366.21
一般风险准备			
未分配利润	六、24	1,933,721.09	4,909,851.08
归属于母公司所有者权益合计		30,802,225.34	33,778,355.33
少数股东权益			
所有者权益合计		30,802,225.34	33,778,355.33
负债和所有者权益总计		91,652,102.29	95,133,520.45

法定代表人：余建锋主管会计工作负责人：郭秀凤会计机构负责人：熊菲

（二） 母公司资产负债表

单位：元

项目	附注	期末余额	期初余额
----	----	------	------

流动资产：			
货币资金		15,588,902.72	19,292,113.54
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			
应收票据及应收账款	十三、1	27,349,503.44	28,185,604.47
预付款项		4,244,246.64	5,157,916.92
其他应收款	十三、2	11,641,208.79	14,052,466.73
存货		532,357.74	504,054.31
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			7,875,704.00
其他流动资产			
流动资产合计		59,356,219.33	75,067,859.97
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十三、3	16,136,132.17	16,136,132.17
投资性房地产			
固定资产		18,326,195.17	3,957,427.75
在建工程		2,317,974.26	
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		12,386.69	25,899.53
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		738,709.43	823,353.21
其他非流动资产			
非流动资产合计		37,531,397.72	20,942,812.66
资产总计		96,887,617.05	96,010,672.63
流动负债：			
短期借款		18,470,000.00	24,420,000.00
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			
应付票据及应付账款		26,405,715.86	27,232,087.17
预收款项		3,798,518.70	3,682,844.10
应付职工薪酬		1,435,221.90	736,184.72
应交税费		1,345,686.62	1,144,320.57
其他应付款		381,017.49	183,435.95
持有待售负债			

一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		51,836,160.57	57,398,872.51
非流动负债：			
长期借款		6,500,000.00	
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款		2,000,000.00	2,000,000.00
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		8,500,000.00	2,000,000.00
负债合计		60,336,160.57	59,398,872.51
所有者权益：			
股本		28,000,000.00	28,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		8,138.04	8,138.04
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		860,366.21	860,366.21
一般风险准备			
未分配利润		7,682,952.23	7,743,295.87
所有者权益合计		36,551,456.48	36,611,800.12
负债和所有者权益合计		96,887,617.05	96,010,672.63

(三) 合并利润表

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		63,664,913.46	61,721,155.03
其中：营业收入	六、25	63,664,913.46	61,721,155.03
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			

二、营业总成本		67,608,450.10	64,911,234.60
其中：营业成本	六、25	45,289,865.50	42,702,395.00
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	六、26	415,584.49	344,644.64
销售费用	六、27	6,710,553.48	5,944,234.01
管理费用	六、28	12,178,078.68	11,525,401.36
研发费用	六、29	1,609,667.40	2,219,390.27
财务费用	六、30	1,724,997.07	1,806,061.22
其中：利息费用		1,702,641.90	1,857,569.65
利息收入		142,274.43	178,093.87
资产减值损失	六、31	-320,296.52	369,108.10
加：其他收益	六、32	65,858.11	623,500.00
投资收益（损失以“-”号填列）	六、33	-8,067.86	138,798.38
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	六、34	1,043,862.77	-
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-2,841,883.62	-2,427,781.19
加：营业外收入	六、35	72,132.00	15,985.79
减：营业外支出	六、36	10,094.88	3,750.00
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-2,779,846.50	-2,415,545.40
减：所得税费用	六、37	196,283.49	-178,266.21
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-2,976,129.99	-2,237,279.19
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（净亏损以“-”号填列）		-2,976,129.99	-2,237,279.19
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（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		-2,976,129.99	-2,237,279.19
六、其他综合收益的税后净额			
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
（一）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变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			

(二) 将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益			
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			
七、综合收益总额		-2,976,129.99	-2,237,279.19
归属于母公司所有者的综合收益总额		-2,976,129.99	-2,237,279.19
归属于少数股东的综合收益总额			
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益		-0.11	-0.08
(二) 稀释每股收益		-0.11	-0.08

法定代表人：余建锋主管会计工作负责人：郭秀凤会计机构负责人：熊菲

(四) 母公司利润表

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	十三、4	52,621,660.72	49,633,997.71
减：营业成本	十三、4	36,185,002.51	33,350,418.35
税金及附加		258,252.33	166,907.58
销售费用		5,083,398.13	4,347,319.42
管理费用		10,472,190.56	9,196,466.01
研发费用			
财务费用		1,715,476.63	1,803,468.66
其中：利息费用		1,702,641.90	1,857,569.65
利息收入		140,724.73	169,600.33
资产减值损失		-338,308.10	-82,732.53
加：其他收益		51,363.23	18,600.00
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）		1,043,862.77	-
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		340,874.66	870,750.22
加：营业外收入		72,132.00	5,761.93
减：营业外支出		94.88	-

三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		412,911.78	876,512.15
减：所得税费用		473,255.42	634,561.05
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-60,343.64	241,951.10
（一）持续经营净利润		-60,343.64	241,951.10
（二）终止经营净利润			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）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变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益			
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			
六、综合收益总额		-60,343.64	241,951.10
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

(五) 合并现金流量表

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		70,480,169.77	77,440,363.68
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			

收到其他与经营活动有关的现金	六. 38、1	27,956,915.98	16,060,199.22
经营活动现金流入小计		98,437,085.75	93,500,562.90
购买商品、接受劳务支付的现金		37,691,397.26	46,343,169.45
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		19,979,604.01	18,043,816.04
支付的各项税费		2,097,796.54	3,162,823.95
支付其他与经营活动有关的现金	六. 38、2	34,003,795.92	23,129,599.15
经营活动现金流出小计		93,772,593.73	90,679,408.59
经营活动产生的现金流量净额		4,664,492.02	2,821,154.31
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		1,561,932.14	
取得投资收益收到的现金			138,798.38
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,214,652.00	
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			
投资活动现金流入小计		2,776,584.14	138,798.38
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		11,829,927.28	2,589,388.43
投资支付的现金			1,570,000.00
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			
投资活动现金流出小计		11,829,927.28	4,159,388.43
投资活动产生的现金流量净额		-9,053,343.14	-4,020,590.05
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
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		26,270,000.00	24,420,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		26,270,000.00	24,420,000.00
偿还债务支付的现金		25,720,000.00	24,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,702,641.90	1,857,569.65
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			
筹资活动现金流出小计		27,422,641.90	26,357,569.65
筹资活动产生的现金流量净额		-1,152,641.90	-1,937,569.65

四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-5,541,493.02	-3,137,005.39
加：期初现金及现金等价物余额		7,578,606.15	10,715,611.54
六、期末现金及现金等价物余额		2,037,113.13	7,578,606.15

法定代表人：余建锋主管会计工作负责人：郭秀凤会计机构负责人：熊菲

(六) 母公司现金流量表

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		59,221,850.77	63,590,327.18
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		44,566,854.26	28,615,372.64
经营活动现金流入小计		103,788,705.03	92,205,699.82
购买商品、接受劳务支付的现金		36,255,375.53	45,327,446.69
支付给职工以及为职工支付的现金		15,707,110.78	13,186,807.20
支付的各项税费		1,556,766.21	2,635,886.63
支付其他与经营活动有关的现金		41,071,674.48	26,745,663.71
经营活动现金流出小计		94,590,927.00	87,895,804.23
经营活动产生的现金流量净额		9,197,778.03	4,309,895.59
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,214,652.00	
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			
投资活动现金流入小计		1,214,652.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		11,826,677.28	1,814,618.69
投资支付的现金			
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			
投资活动现金流出小计		11,826,677.28	1,814,618.69
投资活动产生的现金流量净额		-10,612,025.28	-1,814,618.69
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		26,270,000.00	24,420,000.00
发行债券收到的现金			

收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		26,270,000.00	24,420,000.00
偿还债务支付的现金		25,720,000.00	24,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,702,641.90	1,857,569.65
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		27,422,641.90	26,357,569.65
筹资活动产生的现金流量净额		-1,152,641.90	-1,937,569.65
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-2,566,889.15	557,707.25
加：期初现金及现金等价物余额		4,459,842.04	3,902,134.79
六、期末现金及现金等价物余额		1,892,952.89	4,459,842.04

(七) 合并股东权益变动表

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	28,000,000.00	-	-	-	8,138.04	-	-		860,366.21	-	4,909,851.08	-	33,778,355.33
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	28,000,000.00	-	-	-	8,138.04	-	-	-	860,366.21	-	4,909,851.08		33,778,355.33
三、本期增减变动金额 （减少以“－”号填列）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-2,976,129.99		-2,976,129.99
（一）综合收益总额							-				-2,976,129.99		-2,976,129.99
（二）所有者投入和减少资本													
1. 股东投入的普通股													

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													
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.设定受益计划变动额结转留存收益													
5.其他													
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）其他													

四、本年期末余额	28,000,000.00	-	-	-	8,138.04	-	-		860,366.21	-	1,933,721.09		30,802,225.34
----------	---------------	---	---	---	----------	---	---	--	------------	---	--------------	--	---------------

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	未分配利润		
		优先 股	永续 债	其他									
一、上年期末余额	20,000,000.00				8,008,138.04				836,171.10		7,171,325.38		36,015,634.52
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	20,000,000.00	-	-	-	8,008,138.04	-	-	-	836,171.10	-	7,171,325.38		36,015,634.52
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	8,000,000.00	-	-	-	-8,000,000.00	-	-	-	24,195.11	-	-2,261,474.30		-2,237,279.19
(一) 综合收益总额							-				-2,237,279.19		-2,237,279.19
(二)所有者投入和减少资本	8,000,000.00	-	-	-	-8,000,000.00	-	-	-	-	-	-		
1. 股东投入的普通股	8,000,000.00				-8,000,000.00								
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									24,195.11	-	-24,195.11		
1. 提取盈余公积									24,195.11		-24,195.11		
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													
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.设定受益计划变动额 结转留存收益													
5.其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本年年末余额	28,000,000.00	-	-	-	8,138.04	-	-	-	860,366.21	-	4,909,851.08		33,778,355.33

法定代表人：余建锋主管会计工作负责人：郭秀凤会计机构负责人：熊菲

(八) 母公司股东权益变动表

单位：元

项目	本期											
	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	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	28,000,000.00	-	-	-	8,138.04	-	-	-	860,366.21	-	7,743,295.87	36,611,800.12
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	28,000,000.00	-	-	-	8,138.04	-	-	-	860,366.21	-	7,743,295.87	36,611,800.12
三、本期增减变动金额 （减少以“－”号填列）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-60,343.64	-60,343.64
（一）综合收益总额							-				-60,343.64	-60,343.64
（二）所有者投入和减少资本												
1. 股东投入的普通股												
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												
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.设定受益计划变动额结转留存收益												
5.其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本年期末余额	28,000,000.00	-	-	-	8,138.04	-	-	-	860,366.21	-	7,682,952.23	36,551,456.48

项目	上期											
	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	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								

一、上年期末余额	20,000,000.00				8,008,138.04				836,171.10		7,525,539.88	36,369,849.02
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	20,000,000.00	-	-	-	8,008,138.04	-	-	-	836,171.10	-	7,525,539.88	36,369,849.02
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	8,000,000.00	-	-	-	-8,000,000.00	-	-	-	24,195.11	-	217,755.99	241,951.10
(一) 综合收益总额							-				241,951.10	241,951.10
(二) 所有者投入和减少资本	8,000,000.00	-	-	-	-8,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入的普通股	8,000,000.00	-	-	-	-8,000,000.00							-
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									24,195.11	-	-24,195.11	
1. 提取盈余公积									24,195.11		-24,195.11	
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												
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.设定受益计划变动 额结转留存收益												
5.其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本年期末余额	28,000,000.00	-	-	-	8,138.04	-	-	-	860,366.21	-	7,743,295.87	36,611,800.12

武汉天域梯业股份有限公司
2018 年度财务报表附注
(除特别说明外，金额单位为人民币元)

一、基本情况

(一) 公司基本情况

武汉天域梯业股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）前身是武汉天域梯业有限公司，于 2015 年 10 月整体变更为股份有限公司，公司统一社会信用代码为 91420116774589402H。

公司法定代表人：余建锋；

公司住所：武汉市黄陂区盘龙城经济开发区巨龙大道 77 号。

本公司经营范围：电梯、停车设备及配件销售、安装、维护与改造，电梯、停车设备新技术研发与应用，计算机软硬件开发与应用。（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），属于建筑安装业。根据公司具体业务情况，公司细分行业为电梯设备销售、安装和维保行业。

公司设销售部、工程部、维保部、办公室、财务部、质安部、物料部等七个职能部门。

截至 2018 年 12 月 31 日，本公司纳入合并范围的子公司共 3 户，分别为武汉天域梯业销售有限公司、天域梯业科技（武汉）有限公司和天域梯业（武汉）电梯服务有限公司。

武汉天域梯业销售有限公司成立于 2010 年 7 月 16 日，原名武汉奥立美电梯有限公司，2012 年 5 月 15 日更名为武汉天域梯业销售有限公司，统一社会信用代码 914201165584134961，注册资本 1000 万元，法定代表人：余建锋，经营范围为乘客电梯、载货电梯、杂物电梯、自动扶梯、自动人行道的销售、安装、维修及零配件批发兼零售，商务信息咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

天域梯业科技（武汉）有限公司成立于 2015 年 7 月 7 日，注册资本 200 万元，统一社会信用代码 914201033471998053，法定代表人余建新，公司于 2016 年 6 月 20 日注册资本变更为 1000 万元，经营范围为计算机软硬件研发及批发兼零售；信息系统技术服务；计算机网络工程技术研发；商务信息咨询；企业管理咨询；网页设计；设计、制作、发布、代理国内广告业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

新设天域梯业（武汉）电梯服务有限公司成立于 2017 年 10 月 20 日，注册资本：200 万元，统一社会信用代码为 91420116MA4KWTD842，法定代表人闵俊，经营范围为电梯、停车设备及配件销售、安装、维护与改造；电梯、停车

设备技术研发与应用。（依法须经审批的项目，经相关部门审批后方可开展经营活动）

公司于 2016 年 3 月 14 日设立武汉天域梯业股份有限公司江城分公司，分公司统一社会信用代码为 91420103MA4KM4687K。截止 2018 年 12 月 31 日，分公司暂未发生经济业务活动。

（二）公司在全国股转系统挂牌情况

2015 年 10 月 23 日，公司前身武汉天域梯业有限公司临时股东会决议通过企业类型由有限责任公司整体变更为股份有限公司，变更基准日为 2015 年 9 月 30 日。

2015 年 11 月 13 日，武汉天域梯业股份有限公司取得了武汉市工商行政管理局黄陂分局颁发的《营业执照》，股份公司正式成立。公司注册资本为 1280.00 万元。

2016 年 4 月 29 日，股转系统函【2016】3536 号文同意公司在全国中小企业股份转让系统挂牌。

2016 年 5 月 17 日起公司股票在全国股转系统挂牌公开转让，证券简称：天域梯业，证券代码：837476；转让方式：协议转让。

本财务报表系经本公司第一届董事会第十九次会议于 2019 年 4 月 16 日批准报出。

二、财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 42 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及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 15 号——财务报告的一般规定》（2014 年修订）的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

三、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 2018 年 12 月 31 日的财务状况及 2018 年度的经营成果和现金流量等有关信息。

四、重要会计政策和会计估计

本公司及各子公司从事电梯设备销售、安装和维保。本公司及各子公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对收入确认、安装合同完工百分比确定、研究开发支出等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见本附注四、12 经无形资产”，四、16、收入”等各项描述。关于管理层所作出的重大会计判断和估计的说明，请参阅附注四、21 会重大会计判断和估计”。

1. 会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

2. 营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

3. 记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

4、企业合并

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

（1）同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值(或发行股份面值总额)的差额，调整资本公积(股本溢价)；资本公积(股本溢价)不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

（2）非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日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，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，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，其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会〔2012〕19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注四、5（2）），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注四、11“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动

中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

5. 合并财务报表编制方法

本公司将拥有实际控制权的子公司及特殊目的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。

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，对上期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。

6. 金融工具

在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。金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入损益，对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

（1）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中

使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

（2）金融资产的分类、确认和计量

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。金融资产在初始确认时划分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、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。

①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。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：**A.**取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售；**B.**属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；**C.**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。

符合下述条件之一的金融资产，在初始确认时可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：**A.**该指定可以消除或明显减少由于该金融资产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；**B.**本公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，对该金融资产所在的金融资产组合或金融资产和金融负债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。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产采用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等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

②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，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

实际利率法是指按照金融资产或金融负债（含一组金融资产或金融负债）的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

在计算实际利率时，本公司将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基

础上预计未来现金流量（不考虑未来的信用损失），同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

③贷款和应收款项

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。本公司划分为贷款和应收款的金融资产包括应收票据、应收账款、应收利息、应收股利及其他应收款等。

贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

④可供出售金融资产

包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款和应收款项、持有至到期投资以外的金融资产。

可供出售债务工具投资的期末成本按照其摊余成本法确定，即初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，并扣除已发生的减值损失后的金额。可供出售权益工具投资的期末成本为其初始取得成本。

可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外，确认为其他综合收益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。但是，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，按照成本进行后续计量。

可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利，计入投资收益。

（3）金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司在每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组

合中进行减值测试。

①持有至到期投资、贷款和应收款项减值

以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产在确认减值损失后，如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，金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

②可供出售金融资产减值

当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。其中“严重下跌”是指公允价值下跌幅度累计超过 20%。

可供出售金融资产发生减值时，将原计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

在确认减值损失后，期后如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，可供出售权益工具投资的减值损失转回确认为其他综合收益，可供出售债务工具的减值损失转回计入当期损益。

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，或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的减值损失，不予转回。

（4）金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，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，但是放弃了对该金融资产控制。

若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的控制的，则按照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。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

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及因转移而收到的对价与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，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与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之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；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的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

（5）金融负债的分类和计量

金融负债在初始确认时划分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。初始确认金融负债，以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益，对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

分类为交易性金融负债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负债的条件与分类为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的条件一致。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值的变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

②其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

③财务担保合同及贷款承诺

不属于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的财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，以公允价值进行初始确认，在初始确认后按照《企业会计准则第13号—或有事项》确定的金额和初始确认金额扣除按照《企业会计准则第14号—收入》的原则确定的累计摊销额后的余额之中的较高者进行后续计量。

（6）金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。本公司（债务人）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。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

（7）金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

（8）权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。本公司不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

本公司对权益工具持有方的各种分配（不包括股票股利），减少所有者权益。本公司不确认权益工具的公允价值变动额。

7. 应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

（1）坏账准备的确认标准

本公司在资产负债表日对应收款项账面价值进行检查，对存在下列客观证据表明应收款项发生减值的，计提减值准备：①债务人发生严重的财务困难；②债务人违反合同条款（如偿付利息或本金发生违约或逾期等）；③债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；④其他表明应收款项发生减值的客观依据。

（2）坏账准备的计提方法

①单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

本公司将金额为人民币 50 万元以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。

本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

②按信用风险组合计提坏账准备的应收款项的确定依据、坏账准备计提方法

A. 信用风险特征组合的确定依据

本公司对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。

不同组合的确定依据：

项目	确定组合的依据
账龄组合	以应收款项的账龄为信用风险特征划分组合
受最终控制方控制的关联方及合营、联营企业	以应收款项与交易对象的关系为信用风险特征划分组合
保证金、备用金、押金	以应收款项的款项性质为信用风险特征划分组合
期后收到的回款	以资产负债表日后 60 日内收到款项为信用风险特征划分组合

B. 根据信用风险特征组合确定的坏账准备计提方法

按组合方式实施减值测试时，坏账准备金额系根据应收款项组合结构及类似信用风险特征（债务人根据合同条款偿还欠款的能力）按历史损失经验及目前经济状况与预计应收款项组合中已经存在的损失评估确定。

不同组合计提坏账准备的计提方法：

项目	计提方法
账龄组合	按账龄分析法计提坏账准备
受最终控制方控制的关联方及合营、联营企业	其他方法
保证金、备用金、押金	其他方法
期后收到的回款	其他方法

a. 组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法

账龄	应收账款计提比例（%）	其他应收计提比例（%）
1 年以内（含 1 年，下同）	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

b. 组合中，采用其他方法计提坏账准备的计提方法说明

组合名称	计提比例（%）
------	---------

受最终控制方控制的关联方及合营、联营企业	当存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回所有款项时，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，单独进行减值测试，计提坏账准备
保证金、备用金、押金	
期后收到的回款	对临近资产负债表日 60 日内已收到的回款不计提坏账，未收款金额纳入账龄组合计提坏账准备。

③单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

本公司对于单项金额虽不重大但具备以下特征的应收款项，单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。导致单独进行减值测试的非重大应收款项的特征：应收关联方款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

（3）坏账准备的转回

如有客观证据表明该应收款项价值已恢复，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。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

8. 存货

（1）存货的分类

存货主要包括库存商品、备品备件及安装项目劳务成本等。

（2）存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。领用和发出时按先进先出法计价，安装劳务在安装完成初步验收时一般结转 50%，终验后全部结转。

（3）存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

（4）存货的盘存制度为永续盘存制。

（5）低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销。

9. 持有待售资产和处置组

本公司若主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，则将其划分为持有待售类别。具体标准为同时满足以下条件：某项非流动资产或处置组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；本公司已经就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。其中，处置组是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的，该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。

本公司初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时，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。对于处置组，所确认的资产减值损失先抵减处置组中商誉的账面价值，再按比例抵减该处置组内适用《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》（以下简称“持有待售准则”）的计量规定的各项非流动资产的账面价值。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持有待售准则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，并根据处置组中除商誉外适用持有待售准则计量规定的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；已抵减的商誉账面价值，以及适用持有待售准则计量规定的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。

非流动资产或处置组不再满足持有待售类别的划分条件时，本公司不再将其继续划分为持有待售类别或将非流动资产从持有待售的处置组中移除，并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。

10. 长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影

响的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其会计政策详见附注四、6“金融工具”。

共同控制，是指本公司按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指本公司对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

（1）投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。

（2）后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

①成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告

但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

②权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。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，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

③收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算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，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④处置长期股权投资

在合并财务报表中，母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，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入所有者权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注四、5.“合并财务报表编制方法”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入所有者权益的其他综合收益部分按相应的比例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。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，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，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

11. 固定资产

（1）固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

（2）各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	20	5.00	4.75
运输设备	年限平均法	4	5.00	23.75
办公设备	年限平均法	5	5.00	19
电子设备	年限平均法	3	5.00	31.67

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

（3）固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、14“长期资产减值”。

（4）其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入

且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

本公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

12. 无形资产

（1）无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

本公司无形资产为软件，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。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

（2）研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

②具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

③无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；

④有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并

有能力使用或出售该无形资产；

⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

（3）无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、14“长期资产减值”。

13. 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本公司的长期待摊费用主要包括房屋装修等费用。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

14. 长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比

重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

15. 职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括设定提存计划。其中设定提存计划主要包括基本养老保险、失业保险等，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本公司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，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定收益计划进行会计处理。

16. 收入

收入确认原则：本公司的主营业务收入包括电梯销售业务、电梯安装业务和电梯维保业务，收入确认政策具体如下：

（1）电梯销售业务收入的具体确认方法：直接销售模式下，公司按照合同约定将电梯交付给客户并取得客户的签收单据后，主要风险和报酬已经转移给客户时确认收入；间接销售模式下，公司在客户与电梯制造企业签订电梯销售合同后，收到电梯制造企业的服务费结算清单后确认收入。

（2）电梯安装业务收入的具体确认方法：公司按照完工百分比法确认收入，在电梯安装基本工作完成、取得电梯生产厂家的调试报告后按 50%的完工进度确认收入，在取得项目所在地特种设备监督检验所的监督检验报告后按 100%的完工进度确认收入。

（3）电梯维保业务收入的具体确认方法：公司按照合同约定提供维保服务后确认收入。

（4）使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

（5）利息收入

按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

17. 政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

本公司将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，或者政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。

本公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期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预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：（1）应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理方法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；（2）所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理方法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；（3）相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。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；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，将其整体归类为与收益相关的政府补助。

与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，计入其他收益；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要退回时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

18. 递延所得税资产/递延所得税负债

（1）当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后计算得出。

（2）递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

（3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入所有者权益的交易和事项相关的当期所

得税和递延所得税计入其他综合收益或所有者权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

（4）所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行时，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

19. 其他重要的会计政策和会计估计

（1）终止经营

终止经营，是指满足下列条件之一的、能够单独区分且已被本公司处置或划分为持有待售类别的组成部分：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该组成部分是专为了转售而取得的子公司。

终止经营的会计处理方法参见本附注四、9“持有待售资产和处置组”相关描述。

20. 重要会计政策、会计估计的变更

（1）会计政策变更

①财务报表列报方式变更

2018年6月26日，财政部颁布了《财政部关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》（财会【2018】15号）。本公司按照财政部通知要求编制财务报表，并相应调整了比较财务报表数据。将“应收票据”和“应收账款”归并至新增的“应收票据和应收账款”项目，将“应收股利”及“应收利息”归并至“其他应收款”项目，将“固定资产清理”归并至“固定资产”项目，将“工程物资”归并至“在建工程”项目，将“应付票据”和“应付账款”归并至新增的“应付票据和应付账款”项目，将“专项应付款”归并至“长期应付款”项目；在利润表中的从“管理费用”项目中分拆“研发费用”项目，在财务费用项目下分拆“利息费用”和“利息收入”明细项目；股东权益变动表中新增“设定受益计划变动额结转留存收益”项目；本集团相应追溯重述了比较期报表。该会计政

策变更对合并及公司净利润和股东权益无影响。

单位：元

序号	审批程序	受影响的报表项目名称	影响金额
1	经本公司董事会第二届第三次会议于 2019 年 4 月 19 日批准。	2017 年 12 月 31 日应付账款（合并报表）	减少 16,618,676.30
		2017 年 12 月 31 日应付票据及应付账款（合并报表）	增加 16,618,676.30
		2017 年度管理费用（合并报表）	减少 2,219,390.27
		2017 年度研发费用（合并报表）	增加 2,219,390.27
		2017 年 12 月 31 日应付账款（母报表）	减少 16,618,676.30
		2017 年 12 月 31 日应付票据及应付账款（母报表）	增加 16,618,676.30

②无其他会计政策变更

（2）会计估计变更

本报告期，公司管理层在持续经营的基础上，基于当期及未来销售收款季节性的影响，对资产负债表日后 60 日内收回的应收款项作为“期后收款组合”，对已收到的应收款项不计提坏账准备，未收回的部分计入账龄组合计提坏账准备。该估计变更不溯及以往。

21. 重大会计判断和估计

本公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本公司管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

于资产负债表日，本公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

（1）坏账准备计提

本公司根据应收款项的会计政策，采用备抵法核算坏账损失。应收账款减值是基于评估应收账款的可收回性。鉴定应收账款减值要求管理层的判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响应收账款的账面价值及应收账款坏账准备的计提或转回。

（2）存货跌价准备

本公司根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

（3）金融工具公允价值

对不存在活跃交易市场的金融工具，本公司通过各种估值方法确定其公允价值。这些估值方法包括贴现现金流模型分析等。估值时本公司需对未来现金流量、信用风险、市场波动率和相关性等方面进行估计，并选择适当的折现率。这些相关假设具有不确定性，其变化会对金融工具的公允价值产生影响。

（4）可供出售金融资产减值

本公司确定可供出售金融资产是否减值在很大程度上依赖于管理层的判断和假设，以确定是否需要在利润表中确认其减值损失。在进行判断和作出假设的过程中，本公司需评估该项投资的公允价值低于成本的程度和持续期间，以及被投资对象的财务状况和短期业务展望，包括行业状况、技术变革、信用评级、违约率和对手方的风险。

（5）折旧和摊销

本公司对固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本公司定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

（6）递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，本公司就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要本公司管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

（7）所得税

本公司在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

（8）预计负债

本公司根据合约条款、现有知识及历史经验，对产品质量保证、预计合同亏损、延迟交货违约金等估计并计提相应准备。在该等或有事项已经形成一项现时义务，且履行该等现时义务很可能导致经济利益流出本公司的情况下，本公司对或有事项按履行相关现时义务所需支出的最佳估计数确认为预计负债。预计负债的确认和计量在很大程度上依赖于管理层的判断。在进行判断过程中本公司需评估该等或有事项相关的风险、不确定性及货币时间价值等因素。

其中，本公司会就出售、维修及改造所售商品向客户提供的售后质量维修承诺预计负债。预计负债时已考虑本公司近期的维修经验数据，但近期的维修经验可能无法反映将来的维修情况。这项准备的任何增加或减少，均可能影响未来年度的损益。

（9）收入确认——建造合同

在建造合同结果可以可靠估计时，本公司采用完工百分比法在资产负债表日确认合同收入。合同的完工百分比是依照本附注四、16、“收入”所述方法进行确认的，在执行各该建造合同的各会计年度内累积计算。

在确定完工百分比、已发生的合同成本、预计合同总收入和总成本，以及合同可回收性时，需要作出重大判断。项目管理层主要依靠过去的经验和工作作出判断。预计合同总收入和总成本，以及合同执行结果的估计变更都可能对变更当期或以后期间的营业收入、营业成本，以及期间损益产生影响，且可能构成重大影响。

（10）长期资产减值准备

本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。

当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。

在预计未来现金流量现值时，需要对该资产（或资产组）的产能、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。本公司在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出有关产能、售价和相关经营成本的预测。

本公司至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计

时，本公司需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量，同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

五、税项

1. 主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	销售商品应税收入按 16% 的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。提供劳务收入按照 10%，6% 的税率计算销项税；简易计税按照 3% 税率计算销项税，不抵扣进项税。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的 7% 计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的 3% 计缴。
企业所得税	详见下表

本公司发生增值税应税销售行为原适用 17%/11% 税率。根据《财政部、国家税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32 号）规定，自 2018 年 5 月 1 日起，适用税率调整为 16%/10%。

纳税主体名称	所得税税率
武汉天域梯业股份有限公司	按应纳税所得额的 25% 计缴。
武汉天域梯业销售有限公司	按应纳税所得额的 25% 计缴。
天域梯业（武汉）电梯服务有限公司	按应纳税所得额的 25% 计缴。
天域梯业科技（武汉）有限公司	按应纳税所得额的 15% 计缴。

2. 税收优惠及批文

（1）根据《国家税务总局关于小微企业免征增值税和营业税有关问题的公告》（2014 年第 57 号），增值税小规模纳税人和营业税纳税人，月销售额或营业额不超过 3 万元（含 3 万元）的，按规定免征增值税或营业税。

（2）根据财政部、国家税务总局《关于扩大有关政府性基金免征范围的通知》（财税〔2016〕12 号），月纳税的月销售额或营业额不超过 10 万元（按季度纳税的季度销售额或营业额不超过 30 万元）的缴纳义务人，免征教育费附加、地方教育附加、水利建设基金。

（3）根据科技部、财政部、国家税务总局联合下发的国科发火[2008]172 号《关于印发〈高新技术企业认定管理办法〉的通知》和国科发火[2008]362 号《关于印发〈高新技术企业认定管理工作指引〉的通知》，本公司子公司天域梯业科技（武汉）有限公司被认定为高新技术企业并于 2018 年 11 月 15 日取得了 GR201842000844 号高新技术企业证书，有效期三年，根据企业所得税法第二十八条第二款规定，公司本年减按 15% 的税率征收企业所得税。

六、合并财务报表项目注释

以下注释项目（含公司财务报表主要项目注释）除非特别指出，“年初”指2018年1月1日，“年末”指2018年12月31日；“本年”指2018年度，“上年”指2017年度。

1. 货币资金

项目	年末余额	年初余额
库存现金	19,267.52	69,988.17
银行存款	2,017,845.61	7,508,617.98
其他货币资金	13,979,280.08	15,061,189.94
合计	16,016,393.21	22,639,796.09
其中：存放在境外的款项总额		

注：2018年12月31日，本公司的所有权受到限制的其他货币资金为人民币13,979,280.08元，系本公司向银行申请开具无条件、不可撤销的担保函所存入的保证金存款及承兑保证金。

其中受限制的货币资金明细如下：

项目	年末余额	年初余额
承兑保证金	12,992,636.73	14,025,494.90
保函保证金	986,643.35	1,035,695.04
合计	13,979,280.08	15,061,189.94

2. 应收票据及应收账款

项目	年末余额	年初余额
应收票据		
应收账款	33,378,497.45	34,528,449.94
合计	33,378,497.45	34,528,449.94

（1）应收账款

①应收账款分类披露

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	1,324,000.00	3.52	1,324,000.00	100.00	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	36,302,353.65	96.48	2,923,856.20	8.05	33,378,497.45
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	37,626,353.65	—	4,247,856.20	—	33,378,497.45

(续)

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	1,324,000.00	3.39	1,324,000.00	100.00	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	37,763,536.90	96.61	3,235,086.96	8.57	34,528,449.94
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	39,087,536.90	—	4,559,086.96	—	34,528,449.94

A. 年末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

应收账款（按单位）	年末余额			
	应收账款	坏账准备	计提比例	计提理由
荆门海盛置业有限公司	1,324,000.00	1,324,000.00	100%	诉讼无法收回
合计	1,324,000.00	1,324,000.00	—	—

B. 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	18,381,986.45	918,099.32	5.00
1 至 2 年	3,126,488.29	312,648.83	10.00
2 至 3 年	5,190,562.32	1,557,168.70	30.00
3 至 4 年	263,126.69	131,563.35	50.00
4 至 5 年	5,470.00	4,376.00	80.00
5 年以上			
合计	26,967,633.75	2,923,856.20	—

C. 组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款

组合名称	年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
期后回款组合	9,334,719.90		
合计	9,334,719.90		

注：该组合为资产负债表日后已收到回款的款项组合，坏账计提比例为零。

②本年计提、收回或转回的坏账准备情况

本年转回坏账准备金额 311,230.76 元。

③按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

本公司本年按欠款方归集的年末余额前五名应收账款汇总金额为

10,031,541.00 元，占应收账款年末余额合计数的比例为 26.66%，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额为 559,448.45 元。

(2) 应收关联方款项情况详见本附注九、4.关联方交易情况所述。

3. 预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	4,132,668.38	78.02	2,613,636.92	38.40
1 至 2 年	102,270.00	1.93	4,191,915.50	61.60
2 至 3 年	1,061,966.00	20.05		
3 年以上				
合计	5,296,904.38	—	6,805,552.42	—

(2) 按预付对象归集的年末余额前五名的预付款情况

本公司按预付对象归集的年末余额前五名预付账款汇总金额为 4,119,345.36 元，占预付账款年末余额合计数的比例为 78%。

(3) 账龄超过 1 年的大额预付款项情况

本公司预付杭州西奥电梯有限公司的采购款 1,119,920.50 元，由于工程项目尚未启动，预付的采购款作为预付款项列报。

4. 其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	1,200,550.71	2,300,598.61
合计	1,200,550.71	2,300,598.61

(1) 其他应收款

①其他应收款分类披露

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	1,206,258.58	100.00	5,707.87	0.47	1,200,550.71
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					-
合计	1,206,258.58		5,707.87		1,200,550.71

(续)

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	2,315,639.24	100.00	15,040.63	0.65	2,300,598.61
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	2,315,639.24		15,040.63		2,300,598.61

A. 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	15,632.46	781.62	5.00
1 至 2 年	29,262.50	2,926.25	10.00
2 至 3 年	-	-	
3 至 4 年	4,000.00	2,000.00	50.00
4 至 5 年			
5 年以上			
合计	48,894.96	5,707.87	

B. 组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
押金、保证金、备用金	1,157,363.62		
合计	1,157,363.62		

②其他应收款按款项性质分类披露

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
押金、保证金、备用金	1,157,363.62	2,042,326.74
职工暂借款等	48,894.96	273,312.50
合计	1,206,258.58	2,315,639.24

③本年计提、收回或转回的其他应收款坏账准备情况

本年转回坏账准备金额 9,332.76 元。

④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
------	------	------	----	----------------------	----------

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
杭州西奥电梯有限公司	保证金、质保金	250,000.00	3-4 年	20.73	
武汉武商集团股份有限公司	保证金	160,000.00	2-3 年	13.26	
荥阳市宛建汉飞置业有限公司	保证金	100,000.00	2-3 年	8.29	
武汉蓝色宝岛置业有限公司	保证金	100,000.00	1 年以内	8.29	
王涛	备用金	172,999.68	1 年以内	14.34	
合计	——	782,999.68	——	64.91	

5. 存货

项目	年末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
备品备件	532,357.74		532,357.74
安装劳务	358,250.00		358,250.00
合计	890,607.74		890,607.74

(续)

项目	年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
备品备件	504,054.31		504,054.31
合计	504,054.31		504,054.31

6. 一年内到期的非流动资产

项目	年末余额	年初余额
预付固定资产购置款		7,875,704.00
减：一年内到期部分		7,875,704.00
合计		

注：系本公司 2016 年预付武汉卓尔投资集团有限公司购房款 7,875,704.00 元，本期上述房产已经交付。

7. 其他流动资产

项目	年末余额	年初余额
待抵扣进项税额	171,598.42	167,689.08
合计	171,598.42	167,689.08

8. 可供出售金融资产

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

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
可供出售债务工具						
可供出售权益工具				1,570,000.00		1,570,000.00
其中：按公允价值计量的						
按成本计量的				1,570,000.00		1,570,000.00
其他						
合计				1,570,000.00		1,570,000.00

上年公司投资的武汉东湖经纬产业投资基金合伙企业（有限合伙）157 万元本年已清算。

9. 固定资产

项目	年末余额	年初余额
固定资产	28,105,643.84	14,566,770.13
固定资产清理		
合计	28,105,643.84	14,566,770.13

（1）固定资产

①固定资产情况

项目	房屋及建筑物	运输设备	电子设备	办公设备	合计
一、账面原值					
1. 年初余额	15,831,711.63	3,624,034.76	593,006.76	614,295.52	20,663,048.67
2. 本年增加金额	15,533,876.18	937,205.08	9,806.72	0.00	16,480,887.98
（1）购置	15,533,876.18	937,205.08	9,806.72		16,480,887.98
（2）在建工程转入					
（3）企业合并增加					
3. 本年减少金额	1,067,408.20	2,820.51	0.00	0.00	1,070,228.71
（1）处置或报废	1,067,408.20	2,820.51			1,070,228.71
4. 年末余额	30,298,179.61	4,558,419.33	602,813.48	614,295.52	36,073,707.94
二、累计折旧					
1. 年初余额	2,743,945.55	2,552,934.91	455,178.97	344,219.11	6,096,278.54
2. 本年增加金额	1,364,730.96	465,022.43	77,353.26	115,472.04	2,022,578.69
（1）计提	1,364,730.96	465,022.43	77,353.26	115,472.04	2,022,578.69
3. 本年减少金额	150,067.50	725.63	0.00	0.00	150,793.13
（1）处置或报废	150,067.50	725.63			150,793.13

项目	房屋及建筑物	运输设备	电子设备	办公设备	合计
4. 年末余额	3,958,609.01	3,017,231.71	532,532.23	459,691.15	7,968,064.10
三、减值准备					
1. 年初余额					
2. 本年增加金额					
（1）计提					
3. 本年减少金额					
（1）处置或报废					
4. 年末余额					
四、账面价值					
1. 年末账面价值	26,339,570.60	1,541,187.62	70,281.25	154,604.37	28,105,643.84
2. 年初账面价值	13,087,766.08	1,071,099.85	137,827.79	270,076.41	14,566,770.13

注：公司已办理抵押的房产见附注六、40“所有权或使用权受限制的资产”及附注六、14、短期借款披露。

10. 在建工程

①在建工程情况

项目	年末余额	年初余额
盘龙城办公楼装修	2,317,974.26	
合计	2,317,974.26	

②重要在建工程项目本年变动情况

项目名称	预算数	年初余额	本年增加金额	本年转入固定资产金额	本年其他减少金额	年末余额
盘龙城办公楼装修	7,240,000.00		2,317,974.26			2,317,974.26
合计						

（续）

工程名称	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
盘龙城办公楼装修	35.3	正常				自筹
合计						

11. 无形资产

项目	软件	合计
一、账面原值		
1. 年初余额	639,118.86	639,118.86

项目	软件	合计
2. 本年增加金额		
(1) 购置		
(2) 内部研发		
(3) 企业合并增加		
3. 本年减少金额		
(1) 处置		
(2) 失效且终止确认的部分		
4. 年末余额	639,118.86	639,118.86
二、累计摊销		
1. 年初余额	140,229.67	140,229.67
2. 本年增加金额		
(1) 计提	70,668.36	70,668.36
3. 本年减少金额		
(1) 处置		
(2) 失效且终止确认的部分		
4. 年末余额	210,898.03	210,898.03
三、减值准备		
1. 年初余额		
2. 本年增加金额		
(1) 计提		
3. 本年减少金额		
(1) 处置		
4. 年末余额		
四、账面价值		
1. 年末账面价值	428,220.83	428,220.83
2. 年初账面价值	498,889.19	498,889.19

12. 长期待摊费用

项目	年初余额	本年增加金额	本年摊销金额	其他减少金额	年末余额
装修费	22,633.38		22,633.38		
合计	22,633.38		22,633.38		

13. 递延所得税资产/递延所得税负债**(1) 未经抵销的递延所得税资产明细**

项目	年末余额		年初余额	
	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	4,253,564.07	1,063,370.40	4,574,127.59	1,143,531.90
可抵扣亏损	16,392,643.48	2,782,341.05	10,039,405.58	2,509,851.40
合计	20,646,207.55	3,845,711.45	14,613,533.17	3,653,383.30

(2) 未确认递延所得税资产明细

项目	年末余额	年初余额
可抵扣暂时性差异		
可抵扣亏损	2,298.60	
合计	2,298.60	

注：子公司天域梯业（武汉）电梯服务有限公司未来能否获得足够的应纳税所得额具有不确定性，因而没有确认为递延所得税资产的可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损。

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于 2022 年到期。

14. 短期借款

(1) 短期借款分类

项目	年末余额	年初余额
质押借款		9,750,000.00
抵押借款	18,470,000.00	14,670,000.00
合计	18,470,000.00	24,420,000.00

注：(1) 截止 2018 年 12 月 31 日，抵押借款的具体内容如下：①2018 年 4 月，本公司与汉口银行股份有限公司硃口支行签订了一年期贷款合同 770 万元，担保方式为最高额保证担保及最高额房地产抵押担保，担保人为余建新和武汉中融盛通物资发展有限公司。截止 2018 年 12 月 31 日，本项抵押借款余额为 770 万元。②2018 年 8 月 15 日，本公司与汉口银行股份有限公司硃口支行签订了一年期的贷款合同 627 万元，担保方式为最高额保证担保及最高额房地产抵押担保，担保人为余建新和武汉天域梯业销售有限公司。截止 2018 年 12 月 31 日，本项抵押借款余额为 627 万元。③2018 年 8 月 16 日，本公司与汉口银行股份有限公司硃口支行签订了一年期贷款合同 450 万元，担保方式为最高额保证担保及最高额房地产抵押担保，担保人为余建新和武汉天域梯业销售有限公司。截止 2018 年 12 月 31 日，本项抵押借款余额为 450 万元。

(2) 已逾期未偿还的短期借款情况

无。

15. 应付票据及应付账款

种类	年末余额	年初余额
应付票据	16,854,091.95	16,618,676.30
应付账款	10,057,144.85	11,363,396.76
合计	26,911,236.80	27,982,073.06

(1) 应付票据

种类	年末余额	年初余额
商业承兑汇票		
银行承兑汇票	16,854,091.95	16,618,676.30
合计	16,854,091.95	16,618,676.30

(2) 应付账款**①应付账款按账龄列示**

账龄	年末余额	年初余额
1 年以内(含 1 年)	8,300,112.78	8,832,902.11
1-2 年(含 2 年)	905,984.69	2,060,283.90
2-3 年(含 3 年)	535,191.88	456,340.75
3 年以上	315,855.50	13,870.00
合计	10,057,144.85	11,363,396.76

账龄超过 1 年的重要应付账款

项目	年末余额	未偿还或结转的原因
安装队劳务费	1,456,206.02	项目没有终验。
合计	1,456,206.02	——

②截至 2018 年 12 月 31 日，应付账款中不含应付持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项。

16. 预收款项**(1) 预收款项列示**

账龄	年末余额	年初余额
1 年以内(含 1 年)	3,890,571.99	4,626,962.15
1 年以上	846,523.90	1,239,026.20
合计	4,737,095.89	5,865,988.35

(2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

项目	年末余额	未偿还或结转的原因
滁州贝发现代城三期	684,972.00	项目尚未完成

项目	年末余额	未偿还或结转的原因
合计	684,972.00	—

17. 应付职工薪酬**(1) 应付职工薪酬列示**

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、短期薪酬	1,378,757.62	19,797,743.45	19,113,399.99	2,063,101.08
二、离职后福利-设定提存计划		866,204.02	866,204.02	
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	1,378,757.62	20,663,947.47	19,979,604.01	2,063,101.08

(2) 短期薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1. 工资、奖金、津贴和补贴	1,378,757.62	18,156,422.64	17,472,079.18	2,063,101.08
2. 职工福利费		993,159.58	993,159.58	
3. 社会保险费		402,544.42	402,544.42	
其中：医疗保险费		352,300.87	352,300.87	
工伤保险费		19,465.00	19,465.00	
生育保险费		30,778.55	30,778.55	
4. 住房公积金		197,801.34	197,801.34	
5. 工会经费和职工教育经费		47,815.47	47,815.47	
6. 短期带薪缺勤				
7. 短期利润分享计划				
合计	1,378,757.62	19,797,743.45	19,113,399.99	2,063,101.08

(3) 设定提存计划列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1. 基本养老保险		835,425.47	835,425.47	
2. 失业保险费		30,778.55	30,778.55	
3. 企业年金缴费				
合计		866,204.02	866,204.02	

本公司按规定参加由政府机构设立的养老保险、失业保险计划，根据该等计划，本公司分别按员工缴存基数的 19%、0.7%每月向该等计划缴存费用。除上述月缴存费用外，本公司不再承担进一步支付义务。相应的支出于发生时计入当期损益或相关资产的成本。

18. 应交税费

项目	年末余额	年初余额
增值税	1,448,796.37	1,125,781.78
企业所得税	209,979.23	159,724.93
个人所得税	11,335.45	35,521.33
城市维护建设税	27,581.41	55,411.77
教育费附加	8,548.55	20,475.84
地方教育附加	3,428.00	7,300.23
房产税	49,218.10	13,957.72
印花税	25,400.75	
其他		21,350.76
合计	1,784,287.86	1,439,524.36

19. 其他应付款

项目	年末余额	年初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	384,155.32	268,821.73
合计	384,155.32	268,821.73

(1) 其他应付款

项目	年末余额	年初余额
借款	301,725.38	41,000.00
保证金	14,000.00	209,200.00
代收款项	3,040.50	4,385.78
其他往来款	65,389.44	14,235.95
合计	384,155.32	268,821.73

20. 长期借款

项目	年末余额	年初余额
抵押借款	6,500,000.00	
合计	6,500,000.00	

注：（1）截止 2018 年 12 月 31 日，抵押借款的具体内容如下：2018 年 1 月，本公司与中国银行股份有限公司武汉花桥支行签订贷款合同 780 万元，担保方式为保证担保及抵押担保；1）担保人余建新，担保方式为连带责任保证担保；2）担保人陈兵，担保方式为连带责任保证担保；3）担保人余建锋，担保方

式为连带责任保证担保；4）担保人卓尔投资集团有限公司，担保方式为连带责任保证担保；5）担保人武汉天域梯业股份有限公司，担保方式为抵押担保；6）在 2018 年 1 月 23 日办理正式抵押前，由卓尔投资集团有限公司提供连带责任担保，并提供不低于贷款金额的 5%保证金做质押担保。截止 2018 年 12 月 31 日，本项抵押借款余额为 650 万元。

21. 股本

	年末余额		年初余额	
	持股比例（%）	出资金额	持股比例（%）	出资金额
余建新	51.77	14,494,200.00	51.77	14,494,200.00
陈兵	41.37	11,580,800.00	41.37	11,580,800.00
张德文	0.25	70,000.00	0.25	70,000.00
余建锋	1.25	350,000.00	1.25	350,000.00
黄文璟	0.37	105,000.00	0.37	105,000.00
闵俊	0.75	210,000.00	0.75	210,000.00
刘海	0.25	70,000.00	0.25	70,000.00
熊承元	0.25	70,000.00	0.25	70,000.00
郭秀凤	0.75	210,000.00	0.75	210,000.00
雷玉霞	0.37	105,000.00	0.37	105,000.00
杨玉朝	0.75	210,000.00	0.75	210,000.00
熊菲	0.25	70,000.00	0.25	70,000.00
赵长江	0.25	70,000.00	0.25	70,000.00
王孔玺	0.75	210,000.00	0.75	210,000.00
郑敏	0.37	105,000.00	0.37	105,000.00
施元丽	0.25	70,000.00	0.25	70,000.00
合计	100.00	28,000,000.00	100.00	28,000,000.00

22. 资本公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
股本溢价				
其他资本公积	8,138.04			8,138.04
合计	8,138.04			8,138.04

23. 盈余公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
----	------	------	------	------

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	860,366.21			860,366.21
合计	860,366.21			860,366.21

注：根据《公司法》、公司章程的规定，本公司按净利润的 10%提取法定盈余公积。法定盈余公积累计额达到本公司注册资本 50%以上的，不再提取。

24. 未分配利润

项目	本年	上年
调整前上年末未分配利润	4,909,851.08	7,171,325.38
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后年初未分配利润	4,909,851.08	7,171,325.38
加：本年归属于母公司股东的净利润	-2,976,129.99	-2,237,279.19
减：提取法定盈余公积		24,195.11
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
年末未分配利润	1,933,721.09	4,909,851.08

25. 营业收入和营业成本

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	63,616,158.74	45,289,865.50	61,721,155.03	42,702,395.00
其他业务	48,754.72			
合计	63,664,913.46	45,289,865.50	61,721,155.03	42,702,395.00

（1）主营业务（分产品）

产品名称	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
电梯销售	41,706,208.39	29,916,878.01	39,876,771.83	27,681,655.90
电梯安装	14,983,190.92	13,664,142.00	16,314,082.40	13,954,959.44
电梯维保	6,411,334.87	1,708,845.49	5,171,294.58	1,065,779.66
软件产品	515,424.56	-	359,006.22	
其他	48,754.72			
合计	63,664,913.46	45,289,865.50	61,721,155.03	42,702,395.00

26. 税金及附加

项目	本年发生额	上年发生额
房产税	226,344.92	138,990.88
印花税	53,498.10	32,369.50
城市维护建设税	65,924.36	104,593.88
土地增值税	38,122.88	
教育费附加	28,253.32	44,825.95
其他	3,440.91	23,864.43
合计	415,584.49	344,644.64

注：各项税金及附加的计缴标准详见附注五、税项。

27. 销售费用

项目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	2,974,974.00	2,418,042.12
业务招待费	1,546,397.20	1,370,955.82
运输装卸费	502,748.56	686,321.65
差旅费	342,124.81	421,795.60
车辆费	229,625.01	291,267.56
办公费	328,097.82	211,345.72
广告宣传费	194,289.90	189,127.42
市场开发费	156,925.54	159,060.00
折旧费	254,279.08	111,762.30
劳动保护费	135,097.95	9,657.20
其他	45,993.61	74,898.62
合计	6,710,553.48	5,944,234.01

28. 管理费用

项目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	8,101,359.84	6,691,536.17
办公费	817,385.76	1,608,342.78
折旧费	1,742,627.17	1,145,058.63
业务招待费	202,328.49	581,489.79
租赁费	606,976.66	398,388.60
长期待摊费用摊销	22,633.38	220,491.92
车辆费	176,087.39	180,419.11
保险费	154,710.95	155,545.38

项目	本年发生额	上年发生额
差旅费	91,619.30	146,520.18
聘请中介机构费	28,301.89	94,339.62
无形资产摊销	79,788.90	57,155.52
诉讼费	32,032.00	54,767.70
水电费	39,035.58	32,585.56
邮电通讯费	6,575.13	29,011.15
其他	76,616.24	129,749.25
合计	12,178,078.68	11,525,401.36

29. 研发费用

项目	本年发生额	上年发生额
开发人员薪酬	1,493,632.02	1,908,332.01
研发用固定资产折旧	25,672.44	29,958.81
研发办公费	14,613.23	72,757.76
研发差旅费	10,519.18	6,010.44
技术服务费	56,796.57	9,885.77
房租及物业费	8,433.96	188,245.92
水电费	-	4,199.56
合计	1,609,667.40	2,219,390.27

30. 财务费用

项目	本年发生额	上年发生额
利息支出	1,702,641.90	1,857,569.65
减：利息收入	142,274.43	178,093.87
利息净支出	1,560,367.47	1,679,475.78
汇兑损失		
减：汇兑收益		
汇兑净损失		
银行手续费	161,779.60	121,258.74
其他	2,850.00	5,326.70
合计	1,724,997.07	1,806,061.22

31. 资产减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
坏账损失	-320,296.52	369,108.10

项目	本年发生额	上年发生额
合计	-320,296.52	369,108.10

32. 其他收益

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
个税手续费返还	2,858.11		2,858.11
统计局奖励	50,000.00		50,000.00
知识产权补助	2,000.00		2,000.00
电梯管家平台补助		600,000.00	
稳岗补助	11,000.00	23,500.00	11,000.00
合计	65,858.11	623,500.00	65,858.11

33. 投资收益

项目	本年发生额	上年发生额
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		133,698.65
处置可供出售金融资产取得的投资收益	-8,067.86	
理财产品投资收益		5,099.73
合计	-8,067.86	138,798.38

34. 资产处置收益

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
出售“湖墅观止”房屋	1,043,862.77		1,043,862.77
合计	1,043,862.77		1,043,862.77

35. 营业外收入

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
与企业日常活动无关的政府补助	3,000.00	7,968.00	3,000.00
其他	69,132.00	8,017.79	69,132.00
合计	72,132.00	15,985.79	72,132.00

注：本公司 2018 年度的政府补助收入共计 3,000.00 元，系收到的党费补助；其他营业外收入主要为收到的诉讼赔偿款。

计入当期损益的政府补助：

补助项目	本年发生额			上年发生额			与资产/收益相关
	计入营业外收入	计入其他收益	冲减成本费用	计入营业外收入	计入其他收益	冲减成本费用	
江汉区科学技术局知识产权资助款				6,000.00			收益相关
武汉市文化局补助				1,968.00			收益相关

党费补助款	3,000.00						收益相关
电梯管家平台补助					600,000.00		收益相关
稳岗补助		11,000.00			23,500.00		收益相关
个税手续费返还		2,858.11					收益相关
统计局奖励		50,000.00					收益相关
其他		2,000.00					收益相关
合计	3,000.00	65,858.11		7,968.00	623,500.00		

36. 营业外支出

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
非流动资产毁损报废损失	94.88		94.88
罚款支出	10,000.00		10,000.00
对外捐赠支出		3,750.00	
合计	10,094.88	3,750.00	10,094.88

37. 所得税费用**(1) 所得税费用表**

项目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用	388,611.64	613,877.92
递延所得税费用	-192,328.15	-792,144.13
合计	196,283.49	-178,266.21

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本年发生额
利润总额	-2,779,846.50
按法定/适用税率计算的所得税费用	-694,961.63
子公司适用不同税率的影响	354,267.14
调整以前期间所得税的影响	-292,277.81
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	370,508.76
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
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	574.65
税率调整导致年初递延所得税资产/负债余额的变化	639,259.97
其他（研发费加计扣除）	-181,087.59
所得税费用	196,283.49

38. 现金流量表项目**(1) 收到其他与经营活动有关的现金**

项目	本年发生额	上年发生额
利息收入	142,274.43	178,093.87
往来款	25,059,546.53	14,158,837.36
保函保证金	2,617,104.91	1,691,750.20
其他营业外收入和政府补助	137,990.11	31,517.79
合计	27,956,915.98	16,060,199.22

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
往来款	23,486,339.98	12,164,470.90
费用性支出（销售费用、管理费用、财务费用）	7,851,299.34	8,979,284.05
保函保证金	2,666,156.60	1,985,844.20
合计	34,003,795.92	23,129,599.15

39. 现金流量表补充资料**(1) 现金流量表补充资料**

补充资料	本年金额	上年金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-2,976,129.99	-2,237,279.19
加：资产减值准备	-320,296.52	369,108.10
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,022,578.69	1,286,779.74
无形资产摊销	70,668.36	70,668.36
长期待摊费用摊销	22,633.38	220,491.92
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-1,043,862.77	
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	94.88	
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	1,702,641.90	1,857,569.65
投资损失（收益以“-”号填列）	8,067.86	-138,798.38
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-192,328.15	-792,144.13
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	-386,553.43	144,028.76
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-2,744,420.53	-2,516,917.05
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	8,501,398.34	5,157,646.53

补充资料	本年金额	上年金额
其他		-600,000.00
经营活动产生的现金流量净额	4,664,492.02	2,821,154.31
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的年末余额	2,037,113.13	7,578,606.15
减：现金的年初余额	7,578,606.15	10,715,611.54
加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	-5,541,493.02	-3,137,005.39

(2) 现金及现金等价物的构成

项目	年末余额	年初余额
一、现金	2,037,113.13	7,578,606.15
其中：库存现金	19,267.52	69,988.17
可随时用于支付的银行存款	2,017,845.61	7,508,617.98
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、年末现金及现金等价物余额	2,037,113.13	7,578,606.15
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

注：现金和现金等价物不含母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物。

40. 所有权或使用权受限制的资产

项目	年末账面价值	受限原因
货币资金	13,979,280.08	系本公司向银行申请开具无条件、不可撤销的担保函及承兑所存入的保证金存款
固定资产	26,339,570.60	公司抵押借款
合计	40,318,850.68	

41. 政府补助

(1) 政府补助基本情况

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
----	----	------	-----------

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
与收益相关的补助	65,858.11	其他收益	65,858.11
与收益相关的补助	3,000.00	营业外收入	3,000.00

（2）政府补助退回情况

无。

七、与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具包括借款、应收账款、应付账款等，各项金融工具的详细情况说明见本附注六相关项目。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。

本公司采用敏感性分析技术分析风险变量的合理、可能变化对当期损益或股东权益可能产生的影响。由于任何风险变量很少孤立地发生变化，而变量之间存在的相关性对某一风险变量的变化的最终影响金额将产生重大作用，因此下述内容是在假设每一变量的变化是在独立的情况下进行的。

（一）风险管理目标和政策

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，使股东及其其他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和进行风险管理，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. 信用风险

2018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。为降低信用风险，本公司成立专门小组负责确定信用额度、进行信用审批，并执行其他监控程序以确保采取必要的措施回收过期债权。此外，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。

（1）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。

（2）已发生单项减值的金融资产的分析。

资产负债表日，单项确定已发生减值的应收荆门海盛置业有限公司款项，由于该公司无可执行财产，本公司已全额计提坏账准备。

本公司的信用风险主要集中在湖北省内。由于本公司的风险敞口分布在多个

合同方和多个客户，因此本公司没有重大的信用集中风险。

2. 流动风险

管理流动风险时，本公司保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本公司经营需要，并降低现金流量波动的影响。日常头寸调度外的每笔资金业务在使用前均需进行严格的风险收益评估，使各项资金比例严格控制在公司可承受风险范围之内。公司对自营业务规模需经董事会下属相关职能部门审核批准，严格控制自营业务投资规模。

（二）金融资产转移

无。

（三）金融资产与金融负债的抵销

无。

八、在其他主体中的权益

1. 在子公司中的权益

（1）企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
武汉天域梯业销售有限公司	武汉	黄陂区盘龙城经济开发区巨龙大道 77 号	电梯销售、安装	100		投资设立
天域梯业科技（武汉）有限公司	武汉	武汉市江汉区中央商务区泛海国际 SOHO 城（一期）1 栋 12 层 6 号	软件研发、咨询	100		投资设立
天域梯业（武汉）电梯服务有限公司	武汉	武汉市黄陂区盘龙城经济开发区刘店村卓尔优势企业总部基地三期 J9 座 2 层	电梯维护	100		投资设立

2. 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

无。

九、关联方及关联交易

1. 控股股东及最终控制方

控股股东及最终控制方名称	对本公司的持股比例(%)	对本公司的表决权比例(%)
余建新	51.77	51.77

本公司控股股东的所持股份或权益及其变化

控股股东	持股金额		持股比例（%）	
	期末	期初	期末	期初
余建新	14,494,200.00	14,494,200.00	51.77	51.77

2. 本公司的子公司情况

详见附注八.1、在子公司中的权益。

3. 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
武汉盘龙卓尔置业有限公司	公司控股股东直系亲属控制的其他企业投资的重要联营企业
武汉农商置业有限公司	控股股东控制的其他企业投资的重要联营企业
武汉德盈港华实业有限公司	控股股东施加重大影响的其他企业。
武汉市港汇置业有限公司	公司控股股东直系亲属控制的其他企业投资的重要联营企业
武汉中融盛通物资发展有限公司	公司控股股东直系亲属控制的企业
武汉金亿丰农业科技有限公司	公司控股股东直系亲属控制的其他企业投资的重要联营企业
闵娟	公司控股股东、实际控制人、董事长的配偶
陈兵	公司股东、董事
余建锋	公司股东、董事、总经理

注 1. 控股股东控制的其他企业退出对武汉新龙投资控股有限公司的投资，本期不再具有关联关系；

注 2. 股东持有的本公司股份详见附注六.21、股本。

4. 关联方交易情况

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

①出售商品/提供劳务情况

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
武汉盘龙卓尔置业有限公司	电梯安装	558,200.00	387,400.00
武汉盘龙卓尔置业有限公司	电梯销售	1,373,400.00	1,089,920.00
武汉新龙投资控股有限公司	电梯安装		221,940.00
武汉新龙投资控股有限公司	电梯销售		159,007.82
武汉金亿丰农业科技有限公司	电梯销售	166,800.00	
武汉金亿丰农业科技有限公司	电梯安装	40,000.00	
合计		2,138,400.00	1,858,267.82

（2）关联担保情况

本公司作为被担保方

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
余建新	35,000,000.00	2018-1-16	2021-1-16	否
武汉中融盛通物资发展有限公司	11,120,000.00	2018-3-21	2021-3-21	否
余建新、陈兵、余建锋	7,800,000.00	2018-2-1	2025-2-1	否
武汉天域梯业销售有限公司	16,690,000.00	2018-8-3	2021-8-3	否

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
合计	70,610,000.00			

(3) 关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入：				
武汉中融盛通物资发展有限公司	18,400,000.00	2018 年 3 月	2018 年 12 月	期末已全部归还

(4) 关键管理人员报酬

项目	本年发生额（万元）	上年发生额（万元）
关键管理人员报酬	89.13	54.83

5. 关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款：				
武汉盘龙卓尔置业有限公司	241,570.00	12,078.50	449,984.00	22,499.20
武汉新龙投资控股有限公司	569,435.82	103,874.75	1,413,630.82	166,521.08
武汉农商置业有限公司			270.00	27.00
合计	811,005.82	115,953.25	1,863,884.82	189,047.28

十、承诺及或有事项

1. 重大承诺事项

截至 2018 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

2. 或有事项

截至 2018 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大或有事项。

十一、资产负债表日后事项

1. 重要的非调整事项

无。

2. 利润分配情况

无。

3. 其他重要的资产负债表日后非调整事项

无。

十二、其他重要事项

1. 前期差错更正

本年无前期差错更正事项发生。

2. 诉讼事项

(1) 本公司（申请人）和武汉天域梯业销售有限公司（申请人）与武汉澳汉科技有限公司(被执行人)执行案，东西湖区人民法院已于 2019 年 2 月强制执行 12,065.00 元发还给该公司。东西湖区人民法院应申请人的申请，已查封武汉澳汉科技有限公司所有的位于武汉市东西湖区新城十四路东、革新大道北 1 号厂房 1-2 层，待被查封的房产拍卖变卖后，上述案件将继续执行。

(2) 本公司（申请人）以及武汉天域梯业销售有限公司与荆门海盛置业有限公司（被执行人）执行案，因被执行人的土地房产被多家法院查封，需待法院统一变现后才能得到执行。

(3) 本公司（原告）与武汉市双凤亭建筑安装有限公司（被告）承揽合同纠纷案，该案已经由黄陂区人民法院作出[2018]鄂 0116 民初 4661 号民事判决，判令武汉市双凤亭建筑安装有限公司支付电梯安装款 287,800.00 元、违约金 28,780.00 元，并承担案件受理费 3,025.00 元。该判决书已经发生法律效力后，公司已经向黄陂区人民法院申请强制执行，2019 年 2 月 1 日该案全部案款 324,299.00 元执行到位并发还给公司，该案执行终结。

(4) 武汉天域梯业销售有限公司（原告）与武汉市双凤亭建筑安装有限公司（被告）买卖合同纠纷案，该案已经由黄陂区人民法院作出[2018]鄂 0116 民初 4662 号民事判决，判令武汉市双凤亭建筑安装有限公司支付电梯款 226,000.00 元、违约金 31,300.00 元，并承担案件受理费 2,580.00 元。该判决书已经发生法律效力后，武汉天域梯业销售有限公司已经向黄陂区人民法院申请强制执行，2019 年 2 月 1 日该案全部案款 263,209.00 元执行到位并发还给武汉天域梯业销售有限公司，该案执行终结。

(5) 本公司（原告）与武汉海顺物业管理有限公司（被告）服务合同纠纷案，黄陂区法院立案受理后，武汉海顺物业管理有限公司于 2019 年 1 月支付了 30,000.00 元，2019 年 2 月 21 日双方在法院支持下达成调解协议，武汉海顺物业管理有限公司已于 2019 年 3 月 15 日支付 15,000.00 元，余款 14,374.00 元于 2019 年 4 月 30 日前付清。

十三、公司财务报表主要项目注释

1. 应收票据及应收账款

项目	年末余额	年初余额
----	------	------

项目	年末余额	年初余额
应收票据		
应收账款	27,349,503.44	28,185,604.47
合计	27,349,503.44	28,185,604.47

(1) 应收账款

①应收账款分类披露

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单独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	29,834,839.53	98.47	2,485,336.09	8.33	27,349,503.44
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	464,000.00	1.53	464,000.00	100.00	
合计	30,298,839.53	—	2,949,336.09	—	27,349,503.44

(续)

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单独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	31,000,079.78	98.53	2,814,475.31	9.08	28,185,604.47
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	464,000.00	1.47	464,000.00	100.00	
合计	31,464,079.78	—	3,278,475.31	—	28,185,604.47

A. 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	14,195,969.25	709,798.46	5.00
1 至 2 年	2,938,898.29	293,889.83	10.00
2 至 3 年	4,500,281.50	1,350,084.45	30.00
3 至 4 年	263,126.69	131,563.35	50.00
合计	21,898,275.73	2,485,336.09	—

B. 单项金额不重大单独计提坏账准备的应收账款

应收账款 (按单位)	年末余额
------------	------

	应收账款	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
荆门海盛置业有限公司	464,000.00	464,000.00	100	诉讼无法收回
合计	464,000.00	464,000.00	—	—

C. 组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款

组合名称	年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
期后回款组合	7,936,563.80	—	—
合计	7,936,563.80	—	—

注：该组合为账龄组合下期后回款的单项认定。截至报告日，该组合款项均在期后收回，坏账计提比例为零。

②本年计提、收回或转回的坏账准备情况

本年冲回坏账准备金额 329,139.22 元。

③按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

本公司本年按欠款方归集的年末余额前五名应收账款汇总金额 8,579,553.00 元，占应收账款年末余额合计数的比例 28.32%，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额 696,703.65 元。

2. 其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	11,641,208.79	14,052,466.73
合计	11,641,208.79	14,052,466.73

(1) 其他应收款

①其他应收款分类披露

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	11,646,710.41	100.00	5,501.62	0.05	11,641,208.79
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	11,646,710.41	—	5,501.62	—	11,641,208.79

(续)

类别	年初余额
----	------

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	14,067,404.23	100.00	14,937.50	0.11	14,052,466.73
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	14,067,404.23	—	14,937.50	—	14,052,466.73

A. 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	15,632.46	781.62	5
1 至 2 年	27,200.00	2,720.00	10
2 至 3 年			
3 至 4 年	4,000.00	2,000.00	50
4 至 5 年			
5 年以上			-
合计	46,832.46	5,501.62	—

B. 组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
保证金、备用金、押金	886,160.02		
合并范围内关联方款项	10,713,717.93		
合计	11,599,877.95		

②其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
保证金、备用金、押金	886,160.02	1,728,707.37
往来款	46,832.46	271,250.00
合并范围内关联方款项	10,713,717.93	12,067,446.86
合计	11,646,710.41	14,067,404.23

③本年计提、收回或转回的坏账准备情况

本年转回坏账准备金额 9,435.88 元。

3. 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

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
对子公司投资	16,136,132.17		16,136,132.17	16,136,132.17		16,136,132.17
对联营、合营企业投资						
合计	16,136,132.17		16,136,132.17	16,136,132.17		16,136,132.17

(2) 对子公司投资

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年计提减值准备	减值准备年末余额
武汉天域梯业销售有限公司	4,136,132.17			4,136,132.17		
天域梯业科技(武汉)有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
天域梯业(武汉)电梯服务有限公司	2,000,000.00			2,000,000.00		
合计	16,136,132.17			16,136,132.17		

4. 营业收入、营业成本

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	52,279,069.50	36,185,002.51	49,633,997.71	33,350,418.35
其他业务	342,591.22			
合计	52,621,660.72	36,185,002.51	49,633,997.71	33,350,418.35

十四、补充资料

1. 本年非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益	1,043,862.77	
越权审批，或无正式批准文件，或偶发的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助，但与企业正常经营业务密切相关，符合国家政策规定，按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	68,858.11	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
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		
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，如安置职工的支出、整合费用等		
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年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		

项目	金额	说明
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	-8,067.86	
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	59,037.12	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小计	1,163,690.14	
所得税影响额	289,484.45	
少数股东权益影响额（税后）		
合计	874,205.69	

注：非经常性损益项目中的数字“+”表示收益及收入，“-”表示损失或支出。

注 1. 各非经常性损益项目按税前金额列示。

本公司对非经常性损益项目的确认依照《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》（证监会公告[2008]43 号）的规定执行。

2. 净资产收益率及每股收益

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
归属于公司普通股股东的净利润	-9.22	-0.11	-0.11
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	-11.92	-0.14	-0.14

武汉天域梯业股份有限公司
2019 年 4 月 22 日

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：

公司办公室