



哥伦布

NEEQ : 831112

江苏哥伦布商业管理股份有限公司

JiangSu Columbus Commercial Management Co.,Ltd

年度报告

2018

公司年度大事记

1、公司两个经营管理项目顺利开业，分别是：

(1) 苏州哥伦布邻里项目：1月1日正式开业

(2) 深圳保利天街项目：7月1日正式开业

2、公司凭借自身的综合优势，整合华南市场优势资源，于2018年5月份公司与深圳市红石企业控股有限公司共同设立控股子公司广东哥伦布商业运营管理有限公司，以期拓宽业务范围，增加新的利润来源，从而提高公司整体经营能力，增强公司综合能力。

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	22
第六节	股本变动及股东情况.....	24
第七节	融资及利润分配情况.....	26
第八节	董事、监事、高级管理人员及员工情况	27
第九节	行业信息	29
第十节	公司治理及内部控制.....	30
第十一节	财务报告	33

释义

释义项目		释义
公司、本公司、股份公司、哥伦布	指	江苏哥伦布商业管理股份有限公司
高级管理人员	指	公司总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书
主办券商、申万宏源	指	申万宏源证券有限公司
元、万元	指	人民币元、人民币万元
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》（2013 年修订）
《公司章程》	指	经股份公司股东大会通过的现行有效的股份公司章程
三会	指	股东大会、董事会、监事会
“三会”议事规则	指	《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》
商业地产运营	指	通过对不同商业项目的要求、供给及投资分析研究，确定项目的商业主题、主力店及业态业种配比定位等，对商业项目进行全面、有效的经营管理，统一营运管理、统一招商管理、统一营销管理、统一物业管理、统一服务监督。
主力店	指	对购物中心的整个客流和品牌引领具有相当大的作用，使得整个购物中心的稳定发展起到了很好作用的核心租户。

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。

公司负责人孙旭东、主管会计工作负责人陈永东及会计机构负责人（会计主管人员）李吟保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

天健会计师事务所（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
1、商业地产投资规模下降的风险	商业地产目前受国家政策影响因素较大，面临需求调整的风险，商业地产发展进程和增速可能下降或放缓，新增开工项目可能下降。作为专业的商业地产运营管理服务企业，也有可能由此受到经营业绩的影响。
2、市场竞争的风险	商业运营管理服务行业，发展历程较短，整体市场专业化程度不高，缺乏专门的行业进入门槛，以及配套的行业监管机制及管理办法，可能会导致市场无序竞争，加大市场同质化竞争的风险。同时，商业地产存量商业的增加，使商业运营管理服务公司有机会进入快速发展的良好阶段，特别是二三线城市对专业运营商的需求较大。公司应增强自己的核心竞争能力，拓展有效市场，应对面临的市场竞争风险。
3、人才稳定性和人力成本上升风险	公司所处行业是典型的专业服务领域，属于智力资源高度整合性行业，对人才要求度比较高，对专业服务人才有较高的依赖性，人工成本占比较大。因此，吸引人才、留住人才是公司生存和发展的基石。若因公司针对人才的薪酬体系不达预期，员工激励机制不合理等因素，可能会导致人工成本上升的风险和人才的流失，短期可能会对公司的业务发展和盈利能力的提升造成一定的不利影响。需要公司针对该风险，通过标准化、流程化的内部管理模式来提高有效管理能力，通过不断强化的内部培训机制和人才评估机制，在提升服务质量的同时，有效控制人工成本，提升专业核心人才的稳定性。

4、项目运营的风险	由于项目的运营会受到很多综合性的无法控制因素影响，包括政策性的、行业性的、竞争性的、项目开发商的多种影响因素，可能会在一定程度上导致公司运营的项目表现不佳，影响公司的业绩和市场影响。
5、实际控制人不当控制的风险	公司实际控制人孙旭东实际持有超过 46.10%的公司股份，同时通过无锡市凯哥投资企业（有限合伙）间接持有公司股份 12.64%。自公司成立至今，孙旭东先生一直担任公司董事长（执行董事）、总经理。若实际控制人利用其对公司的控制权对公司的经营决策、人事财务等进行不当控制，可能会给公司经营和其他少数权益股东带来风险。
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	江苏哥伦布商业管理股份有限公司
英文名称及缩写	JiangSu Columbus Commercial Management Co., Ltd
证券简称	哥伦布
证券代码	831112
法定代表人	孙旭东
办公地址	苏州市相城区人民路 4555 号繁花中心 A 楼东座 5 楼

二、 联系方式

董事会秘书或信息披露事务负责人	陈永东
职务	财务总监、董事会秘书
电话	0512-65865665
传真	0512-65865665
电子邮箱	1214183338@qq.com
公司网址	-
联系地址及邮政编码	苏州市相城区人民路 4555 号繁花中心 A 楼东座 5 楼 215131
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	董秘办公室

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	2011 年 5 月 30 日
挂牌时间	2014 年 8 月 15 日
分层情况	基础层
行业（挂牌公司管理型行业分类）	L7299 租赁和商务服务业-商务服务业-其他商务服务业-其他未列明商务服务业
主要产品与服务项目	社区型商业地产的商业定位、商业规划设计、招商服务、运营管理、金融服务等全流程第三方咨询管理服务
普通股股票转让方式	做市转让
普通股总股本（股）	33,000,000
优先股总股本（股）	-
做市商数量	2
控股股东	孙旭东
实际控制人及其一致行动人	孙旭东

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	9132020057543028XF	否
注册地址	无锡市金城东路 333-1-108	否
注册资本（元）	33,000,000	否

五、 中介机构

主办券商	申万宏源
主办券商办公地址	上海市徐汇区常熟路 239 号
报告期内主办券商是否发生变化	否
会计师事务所	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
签字注册会计师姓名	弋守川、唐明
会计师事务所办公地址	浙江省杭州市西溪路 128 号 9 楼

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	128,380,684.05	100,827,314.83	27.33%
毛利率%	20.94%	18.86%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	-8,983,085.28	-14,905,985.94	39.74%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-9,688,192.04	-15,572,241.22	37.79%
加权平均净资产收益率%（依据归属于挂牌公司股东的净利润计算）	-22.29%	-26.25%	-
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）	-24.04%	-27.42%	-
基本每股收益	-0.29	-0.45	35.56%

二、 偿债能力

单位：元

	本期期末	上年期末	增减比例
资产总计	78,090,813.30	83,908,220.66	-6.93%
负债总计	40,997,865.50	38,222,771.41	7.26%
归属于挂牌公司股东的净资产	35,812,864.07	44,795,949.35	-20.05%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	1.09	1.36	-20.05%
资产负债率%（母公司）	3.67%	0.78%	-
资产负债率%（合并）	52.50%	45.55%	-
流动比率	1.44	1.57	-
利息保障倍数			-

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	6,624,156.19	5,016,217.02	32.05%
应收账款周转率	16.68	8.95	-
存货周转率			-

四、 成长情况

	本期	上年同期	增减比例
总资产增长率%	-6.93%	-11.54%	-
营业收入增长率%	27.33%	38.14%	-
净利润增长率%	39.74%	-784.21%	-

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	33,000,000	33,000,000	-
计入权益的优先股数量			
计入负债的优先股数量			

六、 非经常性损益

单位：元

项目	金额
计入当期损益的政府补助（与公司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）	214,331.40
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	505,501.85
非经常性损益合计	719,833.25
所得税影响数	4,007.01
少数股东权益影响额（税后）	10,719.48
非经常性损益净额	705,106.76

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
应收票据				
应收账款	8,408,569.45			
应收票据及应收账款		8,408,569.45		
应收利息				
应收股利				
其他应收款	4,741,580.74			
其他应收款		4,741,580.74		
固定资产	221,667.32			
固定资产清理				
固定资产		221,667.32		
应付票据				
应付账款	2,680,513.62			
应付票据及应付账款		2,680,513.62		
应付利息				
应付股利				
其他应付款	21,652,291.47			
其他应付款		21,652,291.47		

第四节 管理层讨论与分析

一、 业务概要

商业模式

公司所处行业是“商务服务业”，系目前国内领先的商业地产全产业链综合服务运营提供商，主要提供商业地产领域内的商业定位、商业规划设计、招商服务、物业服务、运营管理等全流程第三方现代服务，也是目前中国专业的社区型购物中心全程运营服务商。

公司通过差异化的商业策划定位、商业集成设计理念、整体的招商运营模式以及高素质的经营管理团队为开发商或广大业主提供全流程的第三方综合性服务，为客户提供商业资产管理服务，不断提升商业物业价值。

公司服务的项目主要分布在华东、华中、华南等地区。公司主要服务的客户包括九鼎集团、中交地产、海亮地产、四城集团、万锦地产等大型房地产开发商。同时，公司与各零售、餐饮、娱乐、儿童、体育等业界商业消费知名品牌进行了多元化的战略性深度合作。

根据公司的业务分类，具体服务的主要商业模式如下：

1、 商业管理顾问服务：

主要包括商业策划定位服务、商业规划设计服务、招商服务、物业前期服务等业务形式。

①商业策划定位服务：通过对项目的要求、供给及投资决策分析研究，确定项目的商业主题、主力店及业态业种配比等，并指导后期建筑设计和招商实施，形成更具精准及可实施性的商业定位。

②商业规划设计服务：根据项目前期调研及需求分析，形成精准的商业定位，并以此深化项目和概念方案设计来定位商业建筑，把商业语言转换成建筑语言，以为客户提供更具直观的定位表现，有效指导建筑方案设计。同时依据项目商业定位和开发方案，把商业经营管理模型和开发投资模型合理转化为建筑模型，有效协调商铺销售、人流物流车流动线、建筑空间与商业使用功能之间的需求，为购物中心成功经营打造完善的硬件条件。

③招商服务：通过充分的市场调研及专业的定位分析，帮助客户系统地实现招商落位，高效地完成招商目标，制定招商计划和租赁决策文件，品牌落位实施，及时调整招商方案，使项目顺利开业，是确保项目后期良好运营的必要性基础。

④物业前期服务：包括物业前期设计咨询服务和物业前期介入服务等业务形式。

物业前期设计咨询服务包括物业设计优化、施工图审核和招商配合。

物业前期介入服务施工管理、接管验收和装修管理。

2、 商业运营管理服务：

商业运营服务项目主要包括长期委托经营管理和整租等业务形式，是目前公司主要的业务运行模式，也是收入的主要来源。

基于公司专业稳定的管理团队，利用丰富的内外部资源和持续高效的管理体系，规范有序经营和持续旺场，不断提高商业物业的租金收益和提升物业价值，提供商业地产全产业链运营管理服务。

公司在协助商业地产开发商、业主或商家提升商业地产商业效益的同时，分享成长、合作共赢，充

分体现商业地产运营管理服务的价值，并从中获取长期稳定的收入、利润和现金流。

公司作为商业地产领域内的全流程第三方综合服务提供商，核心团队共同合作多年，均为商业地产运营管理专才，长期专注于商业地产全程深度解决方案的提供，具有丰富的经验和独特的理解能力，同时有丰富的客户资源共享，保证了业务的发展稳定性，也为公司新增业务提供了有效支撑。

报告期内，公司商业模式较上年度未发生重大变化。

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

一、经营情况回顾

(一) 经营计划

报告期内营业收入 12,838.07 万元, 同比增长 27.33%。主要有以下几个方面：一方面是因为公司经营管理服务业务已稳步发展，各经营项目的经营管理服务收入对比上年都有一定比例的增加。另一方面是因为大丰项目上年经营期为八个月，本年比上年增加收入 749.30 万元，本年公司因业务拓展较好，新增二个经营管理项目，深圳保利天街项目增加收入 675.24 万元，苏州邻里项目增加收入 588.90 万元。

净利润为-949,25 万元，同比增长 36.46%。主要有以下几个方面：一方面是因为公司经营管理服务业务已稳步发展，各经营项目的经营管理服务收入对比上年都有一定比例的增加。一方面是因为新增了新开业二个项目：苏州邻里项目、深圳保利天街项目，致使前期投入的营运成本和前期投入成本增加。

经营活动产生的现金流量净额报告期末较上年末增加 32.05%，较上年末的 501.62 万元，现金净额增加了 160.79 万元。这主要是因为现公司以主营经营管理服务为主，现金流稳定，应收账款回款和收入情况良好。

投资活动产生的现金流量净额报告期末较上年末增加 98.42%，较上年末的-1606.98 万元，流出资金增加了 1581.64 万元。这主要一是因为上年新增经营管理项目前期资产投入 1106.98 万元及上年购买理财产品 500 万元，二是因为本年邻街项目增加的工程装修支出 25.34 万元。

筹资活动产生的现金流量净额报告期末较上年末增加 118.18%，较上年末的-495 万元，流入资金增加了 585.00 万元。这主要一是因为上年股东分红 495 万元。二是因为广东哥伦布公司吸收少数股东投资 90 万元。

截至 2018 年 12 月 31 日，公司资产总额为 7,809.81 万元，净资产约为 3,709.95 万元。

报告期内，公司积极实施走出去的战略，加大项目拓展力度，特别是强化商业运营项目的大力推进，实现了六个商业运营项目和两个商业内容品牌的正常运营，管理规模和服务半径进一步扩大，在华南地区实现了经营上的合作突破，为今后业务发展奠定了发展的基础：

1. 长期委托经营项目的开业

在深圳的委托经营管理项目：“深圳保利天街”，该项目商业建筑面积 2.70 万平方，于 2018 年 7 月份顺利开业，取得了非常好的社会效益和公司的持续收益。

2. 在苏州的委托经营管理项目：“繁花邻里”，该项目商业建筑面积 1.80 万平方，与 2018 年 1 月份顺利开业，取得了非常好的社会效益和公司的持续收益。

2019 年随着公司已有运营项目的稳定发展和新开项目的增加，各项财务指标将会得到优化，实现公司预期的经营目标。

（二） 行业情况

2018 年居民的消费能力持续提升，消费结构转型明显，消费升级显著。商业地产作为商业消费服务的载体，其发展已经由前期的快速增量时期进入了目前的存量时期，存量商业项目的绝对数量不少，越来越多的地产商和资金方转为自持商业为主，商业地产资产价值管理模式受到越来越重视。

对第三方专业商业运营管理公司来说，作为新兴服务行业，机遇和风险共存，有望在商业地产存量市场的转型升级上得到快速发展。

由于商业地产市场存量、竞争激烈的局面短期无法消除，造成行业集中度逐步加强，出现两极分化趋势，二三线城市的商业发展迅速，也为大型的商业运营管理公司的发展打下了基础。

伴随着新零售、新商业日益增长的需求发展，商业地产运营的价值空间将会得到充分体现和迅猛发展，无论购物体验还是经营管理，固有模式都发生了较大的变化，各类细分业态的新兴品牌和零售品牌进入了一个全面的技术商业时代，精细化运营、增加消费粘性越来越成为商业运营重点。同时，通过商业物业的资本化、证券化，商业物业管理将会获取相应的溢价，运营盈利能力也会得到不断提升。

（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	44,969,616.92	57.59%	37,698,876.23	44.93%	19.29%
应收票据与应收账款	6,987,105.40	8.95%	8,408,569.45	10.02%	-16.90%
存货					
投资性房地产	4,688,939.79	6.00%	4,935,044.31	5.88%	-4.99%
长期股权投资					
固定资产	162,255.43	0.21%	221,667.32	0.26%	-26.80%
在建工程					
短期借款					
长期借款					
长期待摊费用	12,188,832.54	15.61%	16,182,495.42	19.29%	-24.68%
预收款项	9,286,904.80	11.89%	10,215,245.09	12.17%	-9.09%

其他应付款	24,005,573.95	30.74%	21,652,291.47	25.80%	10.87%
其他应收款	4,019,254.83	5.14%	4,741,580.74	5.65%	-15.23%

资产负债项目重大变动原因:

1. 货币资金 2018 年末余额为 4,496.96 万元,报告期末较上年末增加 19.29%,较上年末的 3,769.89 万元,增加了 727.07 万元。一是因为上年公司用自有资金购买理财产品 500 万元。二是因为现公司以主营经营管理服务为主,现金流稳定,应收账款和收入回款情况良好。
2. 应收账款 2018 年末余额为 698.71 万元,报告期末较上年末下降 16.90%,较上年末的 840.86 万元,降低了 142.21 万元。现公司以主营经营管理服务为主,以季度收款为模式,现金流稳定,应收账款情况良好。二是因为报告期内公司应收账款风控管理良好。
3. 固定资产 2018 年末余额为 16.22 万元,报告期末较上年末下降 26.80%,较上年末的 22.17 万元,减少了 5.94 万元。这主要是因为按照公司的会计政策计提的固定资产折旧。
4. 长期待摊费用 2018 年末余额为 1,218.88 万元,报告期末较上年末减少 24.68%,较上年末的 1,618.25 万元,减少了 399.36 万元。这主要是因为本期新增了邻街项目工程装修款 31.28 万元。本年摊销 430.64 万元。
5. 其他应付款 2018 年末余额 2,400.56 万元,报告期末较上年末增长 10.87%,较上年末的 2,165.23 万元,增加了 235.33 万元。这主要是因为新增的苏州邻里项目和深圳项目,使年末的保证金增加 58.84 万元,预提费用增加 103.46 万元,代收收入 74.80 万元。
6. 其他应收款 2018 年末余额 401.93 万元,报告期末较上年末减少 15.23%,其中今年的其他应收款中有南京骏茂网络科技有限公司 100 万元,此金额作为我司与南京骏茂就商业运营系统开发计划合作的意向金。另外部分项目未有持续性进展,公司出于财务谨慎的原则,计提了其他应收款 50 万元坏账准备。

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	128,380,684.05	-	100,827,314.83	-	27.33%
营业成本	101,491,734.79	79.06%	81,815,603.38	81.14%	24.05%
毛利率%	20.94%	-	18.86%	-	-
管理费用	22,634,242.15	17.63%	22,639,483.85	22.45%	-0.02%
研发费用	-	-	-	-	-
销售费用	11,633,312.33	9.06%	9,873,570.88	9.79%	17.82%
财务费用	-406,297.32	-0.32%	-441,377.18	-0.44%	-7.95%
资产减值损失	1,244,590.18	0.97%	913,500.66	0.91%	36.24%
其他收益	214,331.40	0.17%	41,016.38	0.04%	422.55%
投资收益	-	-	-	-	-
公允价值变动 收益	-	-	-	-	-
资产处置收益	-	-	-	-	-

汇兑收益	-	-	-	-	-
营业利润	-9,980,628.65	-7.77%	-15,548,443.05	-15.42%	35.81%
营业外收入	518,252.75	0.40%	1,050,451.86	1.04%	-50.66%
营业外支出	12,750.90	0.01%	273,442.11	0.27%	-95.34%
净利润	-9,492,501.45	-7.39%	-14,939,877.66	-14.82%	36.46%

项目重大变动原因:

1. 营业收入 2018 年度 12,838.07 万元, 报告期末较上年末增加 27.33%。较上年度的 10,082.73 万元, 增加了 2,755.34 万元。一方面是因为公司经营管理服务业务已稳步发展, 各经营项目的经营管理服务收入对比上年都有一定比例的增加。另一方面是因为大丰项目上年经营期为八个月, 本年比上年增加收入 749.30 万元, 本年公司因业务拓展较好, 新增二个经营管理项目, 深圳保利天街项目增加收入 675.24 万元, 苏州邻里项目增加收入 588.90 万元。
2. 营业成本 2018 年度 10,149.17 万元, 报告期末较上年末增加 24.05%。较上年度的 8,181.56 万元, 增加了 1,967.61 万元, 主要是由于报告期内新增了新开业的二个经营管理项目: 深圳保利天街项目、苏州邻里项目的营运成本正常的增加。
3. 销售费用 2018 年末 1,163.33 万元较上年末增加 17.82%。较上年末的 987.36 万元, 增加了 175.97 万元。这主要是因为深圳保利天街项目、苏州邻里项目新开业, 投入了相应的广告费用、业务宣传费用新增 227.43 万元。
4. 营业外收入报告期末较上年末减少 50.66%。较上年末的 105.05 万元, 减少了 53.22 万元。这主要是因为本年商户违约金收入减少了 47.54 万元。
5. 营业外支出报告期末较上年末减少 95.34%。较上年末减少 26.07 万元。这主要是因为上年同期存在违约损失 20.70 万元。
6. 净利润 2018 年末-949.25 万元报告期末较上年末增加 36.46%。较上年末的-1,493.99 万元, 增加了 544.74 万元。一方面是因为公司经营管理服务业务已稳步发展, 各经营项目的经营管理服务收入对比上年都有一定比例的增加。一方面是因为新增了新开业二个项目: 苏州邻里项目、深圳保利天街项目, 致使前期投入的营运成本和前期投入成本增加。

(2) 收入构成

单位: 元

项目	本期金额	上期金额	变动比例
主营业务收入	127,338,525.15	99,946,007.78	27.41%
其他业务收入	1,042,158.90	881,307.05	18.25%
主营业务成本	100,773,932.17	81,423,760.12	23.76%
其他业务成本	717,802.62	391,843.26	83.19%

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%
经营管理服务收入	117,055,604.75	91.18%	87,977,430.18	87.26%
规划设计服务收入	179,294.34	0.14%	1,977,665.05	1.96%
招商服务收入	5,874,766.85	4.58%	8,485,722.91	8.42%
商业策划服务收入	4,228,859.21	3.29%	1,505,189.64	1.49%

其他业务收入	1,042,158.90	0.81%	881,307.05	0.87%
合计	128,380,684.05	-	100,827,314.83	-

按区域分类分析：

☐适用 ☒不适用

收入构成变动的原因：

营业收入 2018 年度 12,838.07 万元,报告期末较上年末增加 27.33%。较上年度的 10,082.73 万元,增加了 2,755.34 万元。一方面是因为公司经营管理服务业务已稳步发展,各经营项目的经营管理服务收入对比上年都有一定比例的增加。另一方面是因为大丰项目上年经营期为八个月,本年比上年增加收入 749.30 万元,本年公司因业务拓展较好,新增二个经营管理项目,深圳保利天街项目增加收入 675.24 万元,苏州邻里项目增加收入 588.90 万元。

(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	中交地产大丰有限公司	5,915,094.18	4.61%	否
2	苏州市四城房产置业有限公司	5,673,194.30	4.42%	否
3	深圳市优资行商业运营有限公司	4,995,293.62	3.89%	否
4	开封市鼎固物业管理有限公司	2,903,012.58	2.26%	否
5	苏州江南印象餐饮管理有限公司	2,670,327.85	2.08%	否
合计		22,156,922.53	17.26%	-

(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	江苏省电力公司苏州供电公司	20,185,454.65	21.36%	否
2	苏州海商地产有限公司	6,900,000.00	7.30%	否
3	长城物业集团股份有限公司苏州朗城分公司	4,771,694.10	5.05%	否
4	苏州市四城房产置业有限公司	4,326,208.69	4.58%	否
5	上海声浪商业营销策划有限公司	2,600,000.00	2.75%	否
合计		38,783,357.44	41.04%	-

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	6,624,156.19	5,016,217.02	32.05%
投资活动产生的现金流量净额	-253,415.50	-16,069,807.30	98.42%
筹资活动产生的现金流量净额	900,000.00	-4,950,000.00	118.18%

现金流量分析:

1. 经营活动产生的现金流量净额报告期末较上年末增加 32.05%，较上年末的 501.62 万元，现金净额增加了 160.79 万元。这主要是因为现公司以主营经营管理服务为主，现金流稳定，应收帐款和收入回款情况良好。
2. 投资活动产生的现金流量净额报告期末较上年末增加 98.42%，较上年末的-1,606.98 万元，流出资金增加了 905.13 万元。这主要一是因为上年新增经营管理项目前期资产投入 337.66 万元及上年购买理财产品 500 万元。本是因为本年邻街项目增加的工程装修支出 25.34 万元。
3. 筹资活动产生的现金流量净额报告期末较上年末增加 118.18%，较上年末的-495 万元，流入资金增加了 585.00 万元。这主要一是因为上年股东分红 495 万元。二是因为广东哥伦布公司吸收少数股东投资 90 万元。

(四) 投资状况分析

1、主要控股子公司、参股公司情况

全资子公司：上海哥伦布建筑设计有限公司，营业收入 55.67 万元，净利润-50.94 万元；
全资子公司：哥伦布（上海）商业经营管理有限公司，营业收入 759.30 万元，净利润 39.14 万元；
全资子公司：苏州哥伦布商业经营管理有限公司，营业收入 6,081.44 万元，净利润-252.66 万元；
全资子公司：深圳凯哥商业经营管理有限公司，营业收入 47.17 万元，净利润 46.72 万元；
全资子公司：盐城大丰哥伦布商业运营管理有限公司，营业收入 2,034.51 万元，净利润-15.26 万元；
全资子公司：上海鼎觅投资管理有限公司，营业收入 0 万元，净利润-7.41 万元；
全资子公司：江苏哥伦布商业物业管理有限公司，营业收入 2,587.45 万元，净利润-357.82 万元
控股子公司：河南哥伦布商业运营管理有限公司，营业收入 1,829.63 万元，净利润-160.87 万元
孙公司：开封哥伦布商业运营管理有限公司，控股子公司河南哥伦布商业运营管理有限公司持有其 100% 股份。
控股子公司：广东哥伦布商业运营管理有限公司，营业收入 675.25 万元，净利润-8.94 万元
孙公司：广东哥伦布商业运营管理有限公司深圳分公司，控股子公司广东哥伦布商业运营管理有限公司持有其 100% 股份。

2、委托理财及衍生品投资情况

报告期内，公司以自有资金购买了中国银行理财产品，产品名称：中银平稳—智荟系列，产品类型：理财红利型，预期年化收益率 4.20%，在报告期内本金已返还，利息收入 86,502.74 元。
报告期内，公司以自由资金购买了中国银行理财产品，产品名称：博弈睿选，产品类型：理财红利型，预期年化收益率 4.50%，在报告期内本金已返还，利息收入 31,095.89 元。
报告期内，公司以自由资金购买了中国银行理财产品，产品名称：中银集富，产品类型：理财红利型，预期年化收益率 4.20%，在报告期内本金已返还，利息收入 30,032.88 元。
报告期内，公司以自由资金购买了中国银行理财产品，产品名称：中银稳富-融荟系列理财计划，产品类型：理财红利型，预期年化收益率 5.00%，在报告期内本金已返还，利息收入 16,914.98 元。

(五) 非标准审计意见说明

☐ 适用 ☒ 不适用

(六) 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

√适用 □不适用

企业会计准则变化引起的会计政策变更

1. 本公司根据《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)及其解读和企业会计准则的要求编制 2018 年度财务报表,此项会计政策变更采用追溯调整法。2017 年度财务报表受重要影响的报表项目和金额如下:

原列报报表项目及金额		新列报报表项目及金额	
应收票据		应收票据及应收账款	8,408,569.45
应收账款	8,408,569.45		
应收利息		其他应收款	4,741,580.74
应收股利			
其他应收款	4,741,580.74		
固定资产	221,667.32	固定资产	221,667.32
固定资产清理			
应付票据		应付票据及应付账款	2,680,513.62
应付账款	2,680,513.62		
应付利息		其他应付款	21,652,291.47
应付股利			
其他应付款	21,652,291.47		

2. 财政部于 2017 年度颁布了《企业会计准则解释第 9 号——关于权益法下投资净损失的会计处理》《企业会计准则解释第 10 号——关于以使用固定资产产生的收入为基础的折旧方法》《企业会计准则解释第 11 号——关于以使用无形资产产生的收入为基础的摊销方法》及《企业会计准则解释第 12 号——关于关键管理人员服务的提供方与接受方是否为关联方》。公司自 2018 年 1 月 1 日起执行上述企业会计准则解释,执行上述解释对公司期初财务数据无影响。

（七）合并报表范围的变化情况

√适用 □不适用

1. 公司于 2018 年 5 月 25 日第二届董事会第十次会议审议通过《关于对外投资设立控股子公司的议案》

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额	出资比例
广东哥伦布商业运营管理有限公司	新设	2018.5.29	2,100,000.00	70%

（八）企业社会责任

报告期内，公司严格遵循各项社会责任：

- ① 依法诚信经营：公司高度重视诚信经营，严格遵守相关合同及制度，维护供应商和商户的有效管理，及时通报与债权人权益相关的重大信息，充分考虑和保障债权人的合法权益，保证与相关方良好的合作关系，为公司的长远发展提供了必要的条件；
- ② 严格保护股东权益：公司严格按照《公司法》、《证券法》及股转系统相关法律法规的要求，不断完善治理结构，规范公司运作，加强信息披露管理和投资者关系管理，不断提升公司治理水平，充分保障全体股东的合法权益；

职工权益保护：公司严格遵守《劳动法》、《劳动合同法》等法律法规，依法与员工签订劳动合同，保护员工的合法权益。公司按时、足额向员工发放劳动报酬、缴纳社保，并依法制定实施《带薪年假实施办法》等管理制度，为员工提供可持续发展的机会和空间，切实维护员工的合法权益。

二、持续经营评价

公司业务、资产、人员、财务、机构等完全独立，保持有良好的自主经营的能力。会计核算、财务管理、风险控制等各项重大内部控制体系运行良好。主要财务、业务等经营指标健康，内控制度及流程完善。经营管理层、核心团队人员队伍稳定，内部治理规范、资源要素稳定、行业前景良好，公司业务结构不断优化。因此，公司具有良好的持续经营能力。

报告期内公司未发生对持续经营能力有重大不利影响的事项。

针对公司未弥补亏损累计有所增加这一情况，主要是因为公司在整租项目的前期投入费用比较大，其中前期装修投入的费用还是比较多的，且该整租项目属于培育期。

针对上述亏损情况，公司在 2018 年计划采取以下措施：

1、剥离亏损项目，重新资源整合；2、加大华东、华南、华中区域的业务拓展，且取得一定成绩 3、与外部大型开发商或资方，全面洽谈经营合作。预计 2019 年公司会有较大更好的发展，利润较 2018 年将会有大幅提升。

二、未来展望

是否自愿披露

□是 √否

三、 风险因素

(一) 持续到本年度的风险因素

1、商业地产投资规模下降的风险：

商业地产目前受国家政策影响因素较大，面临需求调整的风险，商业地产发展进程和增速可能下降或放缓，新增开工项目可能下降。作为专业的商业地产运营管理服务企业，也有可能由此受到经营业绩的影响。

应对措施：公司以专业化服务为依托，进行战略性转型和创新，经营业务已经由商业规划设计、商业定位、招商为主的业务模式逐步转为长期商业运营管理服务为主，以长期稳定的现金流和收益增长为目标，不追求短期利益。

2、人才稳定性和人力成本上升风险：

公司所处行业是典型的专业服务领域，属于智力资源高度整合性行业，对人才要求度比较高，对专业服务人才有较高的依赖性，因此，吸引人才、留住人才是公司生存和发展的基石。若因公司针对人才的薪酬体系不达预期，员工激励机制不合理等因素，可能会导致人工成本上升的风险和人才的流失，短期可能会对公司的业务发展和盈利能力的提升造成一定的不利影响。

应对措施：为了维护团队的稳定与长远的发展计划，公司将在合适的时候针对团队推出合理的、有竞争力的员工激励机制、股权激励机制以及合伙人机制，保证核心团队成员的稳定性、储备一定发展的人才，通过标准化、流程化的内部管理模式来提高有效管理能力，通过不断强化的内部培训机制和人才评估机制，在提升服务质量的同时，有效控制人工成本，提升专业核心人才的稳定性。

3、实际控制人不当控制的风险

公司实际控制人孙旭东实际持有超过 46.10% 的公司股份，同时通过无锡市凯哥投资企业（有限合伙）间接持有公司股份 12.64%。自公司成立至今，孙旭东先生一直担任公司董事长（执行董事）、总经理。若实际控制人利用其对公司的控制权对公司的经营决策、人事财务等进行不当控制，可能会给公司经营和其他少数权益股东带来风险。

应对措施：公司建立了较为健全的法人治理结构，规定了各项制度，在三会议事规则中也做了相应的制度安排，以保证各项重大事项决策的合法合规性。严格按照《公司法》、《公司章程》执行，不断完善法人治理结构，避免公司出现实际控制人不当控制的情形。

(二) 报告期内新增的风险因素

报告期内，公司未新增新的风险因素。

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	
是否存在偶发性关联交易事项	☒ 是 ☐ 否	五.二.(二)
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	五.二.(三)
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	
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
深圳市百伦投资合伙企业(有限合伙)	商业服务费	660,377.20	已事后补充履行	2019年4月18日	2019-005

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：

本次关联交易是为了公司业务发展，符合公司和全体股东利益。本次关联交易金额为公司 2018 年营业收入的 0.51%，未对公司正常生产经营活动造成影响。

(三) 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

为了凭借公司优势，整合当地优势资源，拓宽业务范围，扩大公司新的利润来源，从而提高公司整体经营能力，增强公司综合竞争力。公司于 2018 年 5 月 31 日召开第二届董事会第十次会议，审议通过设立控股子公司“广东哥伦布商业运营管理有限公司”（公告编号 2018-007）。

(四) 承诺事项的履行情况

1、公司承诺如今后涉及外包需要取得特别资质的服务，将严格审查外包单位的业务资质取得情况，并在客户认可的情况下才进行业务外包。在报告期间严格履行了上述承诺，未有任何违背承诺事项。

2、公司承诺现有及将来使用的劳务派遣人员仅从事临时性、辅助性或替代性的工作，并在 2 年内将劳务派遣人员比例降至 10%以下，且在派遣人员比例未达标之前，不再新聘被派遣劳动者，并制定调整用工方案报当地人力资源社会保障行政部门备案，以符合《劳务派遣暂行规定》之要求。在报告期间严格履行了上述承诺，未有任何违背承诺事项。

3、控股股东孙旭东承诺如公司因自 2011 年开始接受劳务派遣形式用工而发生任何损失，包括但不限于因劳务派遣单位拖欠被派遣劳动者工资等损害被派遣劳动者利益情形导致公司须承担相关的赔偿以及引致的任何罚款，均由其个人承担。在报告期间严格履行了上述承诺，未有任何违背承诺事项。

4、公司全体股东、公司及其子公司凭有效资质证书从事经营活动，不存在超出有效资质证书的经营范围从事经营活动的情形，也不存在不具备相应有效资质证书而从事经营活动的情形，并承诺今后也均会凭有效资质证书从事经营活动，今后涉及建设工程设计相关的业务均由子公司上海哥伦布建筑设计有限公司承接。若公司及其子公司存在超出有效资质证书的经营范围从事经营活动的情形，或存在不具备相应有效资质证书而从事经营活动的情形，或今后经营中出现上述情形而给公司造成损失的，公司全体股东将全面、及时、足额赔偿。在报告期间严格履行了上述承诺，未有任何违背承诺事项。

5、无锡市凯哥投资企业在已出具的《避免同业竞争承诺函》中承诺其未从事与公司存在同业竞争的行为或控制与公司存在同业竞争行为的经济实体、机构、经济组织，与股份公司不存在同业竞争，同时不以任何形式取得从事在商业上对股份公司构成竞争的业务及活动的实体、机构、经济组织的控制权，愿意承担因违反承诺而给公司造成的经济损失。在报告期间严格履行了上述承诺，未有任何违背承诺事项。

6、公司全体股东承诺今后将严格遵守相关法律法规及内部制度决策包括资金拆借在内的重大事项，避免发生违规拆借资金等情形。在报告期间严格履行了上述承诺，未有任何违背承诺事项。

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	16,200,000	49.09%		16,200,000	49.09%
	其中：控股股东、实际控制人	3,197,500	9.69%	204,000	3,401,500	10.31%
	董事、监事、高管	3,198,000	9.69%		3,198,000	9.69%
	核心员工	—	—		—	—
有限售条件股份	有限售股份总数	16,800,000	50.91%		16,800,000	50.91%
	其中：控股股东、实际控制人	11,812,500	35.80%		11,812,500	35.80%
	董事、监事、高管	14,700,000	44.55%		14,700,000	44.55%
	核心员工					
总股本		33,000,000	—	0	33,000,000	—
普通股股东人数		21				

(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%	期末持有无限售股份数量	期末持有无限售股份数量
1	孙旭东	15,010,000	204,000	15,214,000	46.10%	11,812,500	3,401,500
2	无锡市凯哥投资企业（有限合伙）	9,000,000		9,000,000	27.27%	—	9,000,000
3	上海卯金商务咨询有限公司	2,100,000		2,100,000	6.36%	2,100,000	—
4	申万宏源证券有限公司做市专用证券账户	1,748,000	6,000	1,754,000	5.32%	—	1,754,000
5	张平	1,050,000		1,050,000	3.18%	1,050,000	—
6	马一丁	1,050,000		1,050,000	3.18%	1,050,000	—
合计		29,958,000	210,000	30,168,000	91.41%	16,012,500	14,155,500
普通股前五名或持股 10%及以上股东间相互关系说明：股东孙旭东是股东无锡市凯哥投资企业（有限合伙）的执行事务合伙人，股东张平是股东无锡市凯哥投资企业（有限合伙）的有限合伙人，除此之外，公司股东间不存在其他关联关系。							

二、 优先股股本基本情况

☐适用 ☒不适用

三、 控股股东、实际控制人情况

是否合并披露：

☒是 ☐否

公司控股股东、实际控制人为孙旭东，持有本公司 1,521 万股份，持股比例为 46.10%。通过无锡市凯哥投资企（有限合伙）间接持有公司股份 12.64%。基本情况如下：

孙旭东，男，1966 年 10 月生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。1989 年 8 月至 1992 年 9 月于无锡市工商局任科员；1992 年 10 月至 1996 年 10 月于匈牙利 CH-U 国际贸易公司任总经理；1996 年 11 月至 2004 年 4 月于江苏开拓信息系统有限公司任总经理；2004 年 4 月至 2014 年 4 月于无锡恒利德投资咨询有限公司任执行董事、总经理；2004 年 5 月至 2007 年 5 月于深圳新世界房地产有限公司江苏公司任常务副总经理；2007 年 6 月至 2012 年 12 月于五洲国际控股有限公司任项目董事总经理；2007 年 8 月至今于深圳市五大洲投资发展有限公司任董事、总经理，2008 年 9 月至 2014 年 4 月于无锡市崇安新城龙安置业有限公司历任总经理、董事；2010 年 12 月至 2014 年 4 月于无锡市龙腾商业投资发展有限公司任董事、总经理；2011 年 4 月至 2014 年 4 月于无锡五洲龙盛商业有限公司任副董事长；2011 年 6 月至 2012 年 4 月于徐州市哥伦布商业有限公司任董事、总经理；2012 年 2 月 14 日至 2012 年 11 月 21 日于无锡市新龙腾商业物业经营管理有限公司任执行董事、总经理；2012 年 4 月至今于苏州哥伦布商业经营管理有限公司等子公司任执行董事、总经理；2013 年 8 月至今于无锡市凯哥投资企业（有限合伙）任执行事务合伙人；2011 年 5 月至 2013 年 11 月于有限公司任执行董事、总经理；2013 年 11 月至 2016 年 11 月任股份公司第一届董事会董事长、总经理，2016 年 11 月至今任股份公司第二届董事会董事长、总经理任期三年。

报告期内，公司控股股东、实际控制人未发生变化。

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

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
孙旭东	董事长、总经理	男	1966 年 10 月	本科	2016.11 至 2019.11	是
刘军	董事、副经理	男	1967 年 5 月	硕士	2016.11 至 2019.11	是
陈永东	董事、财务总监、董事会秘书	男	1972 年 1 月	本科	2016.11 至 2019.11	是
马一丁	董事	男	1968 年 7 月	本科	2016.11 至 2019.11	否
孙旭初	董事	男	1968 年 11 月	硕士	2016.11 至 2019.11	否
郑延辉	监事会主席	男	1968 年 7 月	大专	2016.11 至 2019.11	否
冯澄	监事	男	1966 年 9 月	本科	2016.11 至 2019.11	否
王彦捷	监事	女	1989 年 8 月	本科	2016.11 至 2019.11	是
董事会人数:						5
监事会人数:						3
高级管理人员人数:						3

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:

董事长孙旭东与董事孙旭初为兄弟关系，孙旭初不持有公司股份。除此以外其他董事、监事、高级管理人员及其直系亲属没有以任何方式直接或间接持有公司股份的情况。

(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
孙旭东	董事长、总经理	15,214,000	0	15,214,000	46.10%	0
马一丁	董事	1,050,000	0	1,050,000	3.18%	0
郑延辉	监事会主席	788,000	0	788,000	2.39%	0
合计	-	17,052,000	0	17,052,000	51.67%	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

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

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	40	25
销售人员	193	207
财务人员	18	22
员工总计	251	254

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	0	0
硕士	3	2
本科	78	75
专科	110	92
专科以下	60	85
员工总计	251	254

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、人员变动和人才引进

报告期末总人数增加 3 人。

2、教育培训

为了提升员工的专业能力，对不同层级的员工，人力资源部定期开展岗位胜任力培训。

3、薪酬政策

公司依据《中华人民共和国劳动法》和地方性相关法规 and 规定，与员工均签订了《劳动合同》，并按规定缴纳各项保险。公司针对员工推行绩效考核制度，绩效考核通过公司“丛林法则”的指导思想，按月进行考评。考评由人力资源部门统筹协调，合理地员工绩效加以考评，激发了管理人员的工作热情，挖掘了管理人员的潜力，建立了“六大模块”“关键业务流程”来规范公司运营流程。最终目标是提升整个公司的效率和效益。

4、需公司承担费用的离退休职工

报告期内，公司无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

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，公司进一步健全了“三会”议事规则、《关联交易管理办法》、《对外投资管理办法》、《对外担保管理办法》、《投资者关系管理制度》等规章制度。

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有限责任公司制定的相关法律法规及规范性文件的要求及其他相关法律、法规的要求，不断完善法人治理结构，建立行之有效的内控管理体系，确保公司规范运作。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，公司重大生产经营决策、投资决策及财务决策均按照《公司章程》及有关内控制度规定的程序和规则进行。截至报告期末，上述机构和人员依法运作，未出现违法、违规现象和重大缺陷，能够切实履行应尽的职责和义务。

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

公司建立了较为完善的投资者关系管理制度和内部管理制度，《公司章程》包含投资者关系管理、纠纷解决等条款，能够保护股东与投资者充分行使知情权、参与权、质询权和表决权等权利。公司的治理机制能够给所有股东提供合适的保护，确保所有股东，特别是中小股东充分行使其合法权利。

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、担保等事项均已履行内部决策流程相关规定程序。

4、 公司章程的修改情况

无。

(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	5	对外投资事项、公司 2017 年年度报告事项、公

		司 2018 年半年度报告事项
监事会	2	公司 2017 年年度报告事项、公司 2018 年半年度报告事项等
股东大会	1	公司 2017 年年度报告事项

2、三会的召集、召开、表决程序是否符合法律法规要求的评估意见

报告期内，公司股东大会、董事会、监事会的召集、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法律、行政法规和公司章程的有关规定。

(三) 公司治理改进情况

报告期内，公司建立了规范的公司治理结构，股东大会、董事会、监事会、董事会秘书和管理层均严格按照《公司法》等法律、法规和中国证监会有关法律法规等的要求，履行各自的权利和义务，公司重大生产经营决策、投资决策及财务决策均按照《公司章程》及有关内控制度规定的程序和规则进行，截至报告期末，上述机构和人员依法运作，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。

(四) 投资者关系管理情况

报告期内，公司未发生与公司的股权、债权人或潜在投资者之间的沟通联系、事务处理等管理工作的情形。

(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

监事会在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

1、业务独立：公司拥有独立完整的业务体系，能够面向市场独立经营，独立核算和决策，独立承担责任与风险，未受到公司控股股东的干涉、控制，亦未因与公司控股股东及其控制的其他企业之间存在关联关系而使公司经营自主权的完整性、独立性受到不良影响。

2、人员独立：公司董事、监事及其他高级管理人员均按照《公司法》及公司《公司章程》合法产生；公司的总经理、副总经理、财务负责人等高级管理人员未在控股股东及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其它职务，未在控股股东及其控制的其他企业中领薪；公司财务人员未在控股股东及其控制的其他企业中兼职。

3、资产独立：公司合法拥有与目前业务有关的土地、房屋、设备以及商标等资产的所有权或使用权。公司独立拥有该等资产，不存在被股东单位或其他关联方占用的情形。

4、机构独立：公司已依法建立健全股东大会、董事会、监事会等机构，聘请了总经理、财务负责人等高级管理人员在内的高级管理层，公司独立行使经营管理职权，独立于公司的控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，不存在机构混同的情形。公司的办公场所独立于股东单位，不存在混合经营、合署办公的情形。

5、财务独立：公司设立了独立的财务会计部门，并依据《中华人民共和国会计法》、《企业会计准则》建立了独立的财务核算体系和规范的财务管理制度，能够独立作出财务决策，具有规范的财务会计制度。公司在银行独立开立账户，依法进行纳税申报和履行纳税义务，独立对外签订合同，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其它企业共用银行账户的情形。

(三) 对重大内部管理制度的评价

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

报告期内，公司进一步健全信息披露管理事务，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。

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	天健审（2019）8-109 号
审计机构名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
审计机构地址	浙江省杭州市西溪路 128 号 9 楼
审计报告日期	2019-4-18
注册会计师姓名	弋守川、唐明
会计师事务所是否变更	否
审计报告正文： 江苏哥伦布商业管理股份有限公司全体股东： 一、 审计意见 我们审计了江苏哥伦布商业管理股份有限公司（以下简称哥伦布公司）财务报表，包括 2018 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2018 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，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，公允反映了哥伦布公司 2018 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况，以及 2018 年度的合并及母公司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，我们独立于哥伦布公司，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 哥伦布公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括年度报告中涵	

盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

四、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估哥伦布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，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

哥伦布公司治理层（以下简称治理层）负责监督哥伦布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，就可能导致对哥伦布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哥伦布公司不能持续经营。

(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) 就哥伦布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，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并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。

天健会计师事务所（特殊普通合伙） 中国注册会计师：弋守川

中国·杭州 中国注册会计师：唐明

二〇一九年 四 月 十八 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	1	44,969,616.92	37,698,876.23
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	2	6,987,105.40	8,408,569.45
其中：应收票据			
应收账款		6,987,105.40	8,408,569.45
预付款项	3	2,779,566.57	3,398,108.71
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	4	4,019,254.83	4,741,580.74
其中：应收利息		0.00	0.00
应收股利		0.00	0.00
买入返售金融资产			
存货			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	5	254,658.94	5,815,153.11
流动资产合计		59,010,202.66	60,062,288.24
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
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			
投资性房地产	6	4,688,939.79	4,935,044.31
固定资产	7	162,255.43	221,667.32
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	8	810,412.29	1,277,144.23
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	9	12,188,832.54	16,182,495.42
递延所得税资产	10	221,441.59	220,852.14
其他非流动资产	11	1,008,729.00	1,008,729.00
非流动资产合计		19,080,610.64	23,845,932.42
资产总计		78,090,813.30	83,908,220.66
流动负债：			
短期借款			

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	12	3,142,963.77	2,680,513.62
其中：应付票据			
应付账款		3,142,963.77	2,680,513.62
预收款项	13	9,286,904.8	10,215,245.09
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	14	3,286,730.78	2,955,462.02
应交税费	15	1,275,692.20	719,259.21
其他应付款	16	24,005,573.95	21,652,291.47
其中：应付利息		0.00	0.00
应付股利		0.00	0.00
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		40,997,865.50	38,222,771.41
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
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			
负债合计		40,997,865.50	38,222,771.41
所有者权益（或股东权益）：			
股本	17	33,000,000.00	33,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			

资本公积	18	19,424,814.84	19,424,814.84
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	19	860,095.61	860,095.61
一般风险准备			
未分配利润	20	-17,472,046.38	-8,488,961.10
归属于母公司所有者权益合计		35,812,864.07	44,795,949.35
少数股东权益		1,280,083.73	889,499.90
所有者权益合计		37,092,947.80	45,685,449.25
负债和所有者权益总计		78,090,813.30	83,908,220.66

法定代表人：孙旭东

主管会计工作负责人：陈永东

会计机构负责人：李吟

(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		6,959,050.18	5,967,650.41
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	1	183,965.60	1,015,152.38
其中：应收票据		0.00	0.00
应收账款		183,965.60	1,015,152.38
预付款项		14,900.00	21,911.00
其他应收款	2	19,826,166.91	16,626,255.65
其中：应收利息		0.00	0.00
应收股利		0.00	0.00
存货			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			5,105,696.14
流动资产合计		26,984,082.69	28,736,665.58
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	3	22,200,000.00	20,100,000.00
投资性房地产		4,688,939.79	4,935,044.31
固定资产		50,058.27	52,415.20

在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		744,912.95	1,162,259.50
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		213,509.41	213,509.41
其他非流动资产			
非流动资产合计		27,897,420.42	26,463,228.42
资产总计		54,881,503.11	55,199,894.00
流动负债：			
短期借款			
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		48,914.08	
其中：应付票据		0.00	
应付账款		48,914.08	
预收款项			
应付职工薪酬		381,768.06	395,697.08
应交税费		36,539.23	33,056.79
其他应付款		1,547,169.81	1,963
其中：应付利息		0.00	0.00
应付股利		0.00	0.00
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		2,014,391.18	430,716.87
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
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			
负债合计		2,014,391.18	430,716.87
所有者权益：			

股本		33,000,000.00	33,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		19,424,814.84	19,424,814.84
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		860,095.61	860,095.61
一般风险准备			
未分配利润		-417,798.51	1,484,266.68
所有者权益合计		52,867,111.93	54,769,177.13
负债和所有者权益合计		54,881,503.11	55,199,894.00

(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		128,380,684.05	100,827,314.83
其中：营业收入	1	128,380,684.05	100,827,314.83
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		138,575,644.10	116,416,774.26
其中：营业成本	1	101,491,734.79	81,815,603.38
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	2	1,978,061.97	1,615,992.67
销售费用	3	11,633,312.33	9,873,570.88
管理费用	4	22,634,242.15	22,639,483.85
研发费用			
财务费用		-406,297.32	-441,377.18
其中：利息费用			
利息收入		488,610.88	506,550.64
资产减值损失		1,244,590.18	913,500.66

加：其他收益		214,331.40	41,016.38
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）			
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		-9,980,628.65	-15,548,443.05
加：营业外收入	8	518,252.75	1,050,451.86
减：营业外支出	9	12,750.90	273,442.11
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		-9,475,126.80	-14,771,433.30
减：所得税费用	10	17,374.65	168,444.36
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		-9,492,501.45	-14,939,877.66
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）		-9,492,501.45	-14,854,166.55
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）			-85,711.11
（二）按所有权归属分类：	-	-	-
1.少数股东损益		-509,416.17	-33,891.72
2.归属于母公司所有者的净利润		-8,983,085.28	-14,905,985.94
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		-9,492,501.45	-14,939,877.66
归属于母公司所有者的综合收益总额		-8,983,085.28	-14,905,985.94
归属于少数股东的综合收益总额		-509,416.17	-33,891.72
八、每股收益：			
（一）基本每股收益		-0.29	-0.45
（二）稀释每股收益		-0.29	-0.45

法定代表人：孙旭东

主管会计工作负责人：陈永东

会计机构负责人：李吟

(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	1	6,304,060.04	6,702,452.37
减：营业成本	1	1,881,666.72	2,568,437.63
税金及附加		21,032.50	44,912.70
销售费用			212,400.49
管理费用		6,188,416.60	7,108,290.79
研发费用			
财务费用		-281,281.84	-402,261.76
其中：利息费用			
利息收入		285,597.34	408,028.69
资产减值损失		528,816.15	654,060.42
加：其他收益		121,566.75	25,140.89
投资收益（损失以“－”号填列）			7,005,331.04
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）			
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		-1,913,023.34	3,547,084.03
加：营业外收入		11,126.04	
减：营业外支出		167.90	462.40
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		-1,902,065.20	3,546,621.63
减：所得税费用			-161,514.43
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		-1,902,065.20	3,708,136.06
（一）持续经营净利润		-1,902,065.20	3,708,136.06
（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		-1,902,065.20	3,708,136.06
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		139,347,876.04	115,318,435.58
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		34,962.58	38,378.38
收到其他与经营活动有关的现金	1	57,201,120.71	41,532,516.35
经营活动现金流入小计		196,583,959.33	156,889,330.31
购买商品、接受劳务支付的现金		81,524,069.84	64,820,923.08
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		35,372,262.64	30,341,996.56
支付的各项税费		5,721,131.44	4,496,905.64
支付其他与经营活动有关的现金	2	67,342,339.22	52,213,288.01
经营活动现金流出小计		189,959,803.14	151,873,113.29
经营活动产生的现金流量净额		6,624,156.19	5,016,217.02
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			
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			

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		253,415.50	11,069,807.30
投资支付的现金			5,000,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		253,415.50	16,069,807.30
投资活动产生的现金流量净额		-253,415.50	-16,069,807.30
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		900,000	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		900,000	
取得借款收到的现金			
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		900,000	
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			4,950,000.00
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计			4,950,000.00
筹资活动产生的现金流量净额		900,000.00	-4,950,000.00
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		7,270,740.69	-16,003,590.28
加：期初现金及现金等价物余额		37,698,876.23	53,702,466.51
六、期末现金及现金等价物余额		44,969,616.92	37,698,876.23

法定代表人：孙旭东

主管会计工作负责人：陈永东

会计机构负责人：李吟

(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		6,995,076.00	8,355,180.50
收到的税费返还		9,623.02	25,140.89
收到其他与经营活动有关的现金		21,520,969.60	24,425,487.62
经营活动现金流入小计		28,525,668.62	32,805,809.01
购买商品、接受劳务支付的现金		600,219.33	681,434.80
支付给职工以及为职工支付的现金		3,178,687.80	4,102,983.39
支付的各项税费		158,731.22	171,975.25
支付其他与经营活动有关的现金		24,603,864.87	43,058,041.57
经营活动现金流出小计		28,541,503.22	48,014,435.01
经营活动产生的现金流量净额		-15,834.60	-15,208,626.00

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		3,107,234.37	4,665,089.39
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
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		3,107,234.37	4,665,089.39
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			8,999.00
投资支付的现金		2,100,000.00	6,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		2,100,000.00	6,008,999.00
投资活动产生的现金流量净额		1,007,234.37	-1,343,909.61
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			
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			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			4,950,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计			4,950,000.00
筹资活动产生的现金流量净额			-4,950,000.00
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		991,399.77	-21,502,535.61
加：期初现金及现金等价物余额		5,967,650.41	27,470,186.02
六、期末现金及现金等价物余额		6,959,050.18	5,967,650.41

(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	33,000,000.00				19,424,814.84				860,095.61		-8,488,961.10	889,499.90	45,685,449.25
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	33,000,000.00				19,424,814.84				860,095.61		-8,488,961.10	889,499.90	45,685,449.25
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）											-8,983,085.28	390,583.83	-8,592,501.45
（一）综合收益总额											-8,983,085.28	-509,416.17	-9,492,501.45
（二）所有者投入和减少资本												900,000.00	900,000.00
1. 股东投入的普通股												900,000.00	900,000.00
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													
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、本年年末余额	33,000,000.00				19,424,814.84				860,095.61		-17,472,046.38	1,280,083.73	37,092,947.80

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	33,000,000.00				19,424,814.84				489,282.00		11,737,838.45	1,046,750.17	65,698,685.46
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	33,000,000.00				19,424,814.84				489,282.00		11,737,838.45	1,046,750.17	65,698,685.46
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）									370,813.61		-20,226,799.55	-157,250.27	-20,013,236.21
（一）综合收益总额											-14,905,985.94	-33,891.72	-14,939,877.66
（二）所有者投入和减少资本												-123,358.55	-123,358.55
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												-123,358.55	-123,358.55

(三) 利润分配								370,813.61		-5,320,813.61		-4,950,000.00
1. 提取盈余公积								370,813.61		-370,813.61		
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者（或股东）的分配										-4,950,000.00		-4,950,000.00
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	33,000,000.00				19,424,814.84			860,095.61		-8,488,961.10	889,499.90	45,685,449.25

法定代表人：孙旭东

主管会计工作负责人：陈永东

会计机构负责人：李吟

(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	33,000,000.00				19,424,814.84				860,095.61		1,484,266.68	54,769,177.13
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	33,000,000.00				19,424,814.84				860,095.61		1,484,266.68	54,769,177.13
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）											-1,902,065.20	-1,902,065.20
（一）综合收益总额											-1,902,065.20	-1,902,065.20
（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	33,000,000				19,424,814.84				860,095.61		-417,798.52	52,867,111.93

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	33,000,000.00				19,424,814.84				489,282.00		3,096,944.23	56,011,041.07
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	33,000,000.00				19,424,814.84				489,282.00		3,096,944.23	56,011,041.07

三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）								370,813.61		-1,612,677.55	-1,241,863.94
（一）综合收益总额										3,708,136.06	3,708,136.06
（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								370,813.61		-5,320,813.61	-4,950,000.00
1．提取盈余公积								370,813.61		-370,813.61	
2．提取一般风险准备											
3．对所有者（或股东）的分配										-4,950,000.00	-4,950,000.00
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	33,000,000.00				19,424,814.84				860,095.61		1,484,266.68	54,769,177.13

江苏哥伦布商业管理股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

金额单位：人民币元

一、公司基本情况

江苏哥伦布商业管理股份有限公司（以下简称公司或本公司）系由孙旭东、上海卯金商务咨询有限公司、马一丁、张平、郑延辉共同出资组建，于 2011 年 5 月 30 日在无锡市工商行政管理局登记注册，总部位于江苏省无锡市。公司现持有统一社会信用代码为 9132020057543028XF 的营业执照，注册资本 3,300.00 万元，股份总数 3,300 万股（每股面值 1 元）。其中，有限售条件的流通股份 1,680.00 万股；无限售条件的流通股份 1,620.00 万股。公司股票已于 2014 年 8 月 15 日在全国中小企业股份转让系统挂牌交易。

本公司属商务服务行业。主要提供的劳务：为销售型商业地产提供商业定位、规划设计、施工咨询、招商及销售咨询、经营管理等业务。

本财务报表业经公司 2019 年 4 月 18 日第二届十三次董事会批准对外报出。

本公司将盐城大丰哥伦布商业运营管理有限公司、深圳凯哥商业经营管理有限公司、河南哥伦布商业运营管理有限公司、开封哥伦布商业运营管理有限公司、上海鼎觅投资管理有限公司、哥伦布（上海）商业经营管理有限公司、江苏哥伦布商业物业管理有限公司、上海哥伦布建筑设计有限公司、苏州哥伦布商业经营管理有限公司、广东哥伦布商业运营管理有限公司等 10 家子公司纳入本期合并财务报表范围，情况详见本财务报表附注合并范围的变更和在其他主体中的权益之说明。

二、财务报表的编制基础

（一）编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

（二）持续经营能力评价

本公司不存在导致对报告期末起 12 个月内的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。

三、重要会计政策及会计估计

重要提示：本公司根据实际生产经营特点针对应收款项坏账准备计提、固定资产折旧、无形资产摊销、收入确认等交易或事项制定了具体会计政策和会计估计。

（一）遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状

况、经营成果和现金流量等有关信息。

（二）会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（三）营业周期

公司经营业务的营业周期较短，以 12 个月作为资产和负债的流动性划分标准。

（四）记账本位币

采用人民币为记账本位币。

（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。公司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份额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；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在购买日对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；如果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，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，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

（六）合并财务报表的编制方法

母公司将其控制的所有子公司纳入合并财务报表的合并范围。合并财务报表以母公司及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由母公司按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。

（七）现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指企业持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

（八）金融工具

1. 金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下四类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（包括交易性金融资产和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产）、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下两类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债（包括交易性金融负债和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）、其他金融负债。

2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

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。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；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，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

公司按照公允价值对金融资产进行后续计量，且不扣除将来处置该金融资产时可能发生的交易费用，但下列情况除外：（1）持有至到期投资以及贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本计量；（2）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，按照成本计量。

公司采用实际利率法，按摊余成本对金融负债进行后续计量，但下列情况除外：（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值计量，且不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用；（2）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，按照成本计量；（3）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当期损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：1）按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》确定的金额；2）初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》的原则确定的累积摊销额后的余额。

金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照如下方法处理：（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，计入公允价值变动收益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；处置时，将实际收到的金额与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动收益。（2）可供出售金融资产的公允价值变动计入其他综合收益；持有期间按实际利率法计算的利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益；处置时，将实际收到的金额与账面价值扣除原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之后的差额确认为投资收益。

当收取某项金融资产现金流量的合同权利已终止或该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬已转移时，终止确认该金融资产；当金融负债的现时义务全部或部分解除时，相应终止确认该金融负债或其一部分。

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给了转入方的，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，继续确认所转移的金融资产，并将收到的对价确认为一项金融负债。公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：（1）放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资

产；(2) 未放弃对该金融资产控制的，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。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：(1) 所转移金融资产的账面价值；(2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和。金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：(1) 终止确认部分的账面价值；(2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

4. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术确定相关金融资产和金融负债的公允价值。公司将估值技术使用的输入值分以下层级，并依次使用：

(1) 第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；

(2) 第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值，包括：活跃市场中类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等；市场验证的输入值等；

(3) 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值，包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据作出的财务预测等。

5. 金融资产的减值测试和减值准备计提方法

(1) 资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，如有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。

(2) 对于持有至到期投资、贷款和应收款，先将单项金额重大的金融资产区分开来，单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，可以单独进行减值测试，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。测试结果表明其发生了减值的，根据其账面价值高于预计未来现金流量现值的差额确认减值损失。

(3) 可供出售金融资产

1) 表明可供出售债务工具投资发生减值的客观证据包括：

- ① 债务人发生严重财务困难；
- ② 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期；
- ③ 公司出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；

- ④ 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- ⑤ 因债务人发生重大财务困难，该债务工具无法在活跃市场继续交易；
- ⑥ 其他表明可供出售债务工具已经发生减值的情况。

2) 表明可供出售权益工具投资发生减值的客观证据包括权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌，以及被投资单位经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化使公司可能无法收回投资成本。

本公司于资产负债表日对各项可供出售权益工具投资单独进行检查。对于以公允价值计量的权益工具投资，若其于资产负债表日的公允价值低于其成本超过 50%（含 50%）或低于其成本持续时间超过 12 个月（含 12 个月）的，则表明其发生减值；若其于资产负债表日的公允价值低于其成本超过 20%（含 20%）但尚未达到 50%的，或低于其成本持续时间超过 6 个月（含 6 个月）但未超过 12 个月的，本公司会综合考虑其他相关因素，诸如价格波动率等，判断该权益工具投资是否发生减值。对于以成本计量的权益工具投资，公司综合考虑被投资单位经营所处的技术、市场、经济或法律环境等是否发生重大不利变化，判断该权益工具是否发生减值。

以公允价值计量的可供出售金融资产发生减值时，原直接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减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值回升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回并计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，期后公允价值回升直接计入其他综合收益。

以成本计量的可供出售权益工具发生减值时，将该权益工具投资的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益，发生的减值损失一经确认，不予转回。

（九）应收款项

1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	金额 300 万元以上（含 300 万元）
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

2. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

（1）具体组合及坏账准备的计提方法

确定组合的依据	
账龄分析法组合	相同账龄的应收款项具有类似信用风险特征
合并范围内关联方款项组合	合并报表范围内关联方款项
押金、保证金款项组合	押金、保证金等无收回风险的款项
按组合计提坏账准备的计提方法	

账龄分析法组合	账龄分析法
合并范围内关联方款项组合	经测试未发生减值的，不计提坏账准备
押金、保证金的款项组合	经测试未发生减值的，不计提坏账准备

(2) 账龄分析法

账 龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内 (含, 以下同)	1	1
1-2 年	10	10
2-3 年	50	50
3-5 年	80	80
5 年以上	100	100

3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	应收款项的未来现金流量现值与以账龄为信用风险特征的应收款项组合的未来现金流量现值存在显著差异。
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

对应收票据、应收利息、长期应收款等其他应收款项，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

(十) 长期股权投资

1. 共同控制、重要影响的判断

按照相关约定对某项安排存在共有的控制，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，认定为共同控制。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，认定为重大影响。

2. 投资成本的确定

(1) 同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得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其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的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。

公司通过多次交易分步实现同一控制下企业合并形成的长期股权投资，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日，根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额确定初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

(2) 非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其

初始投资成本。

公司通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并形成的长期股权投资，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

1) 在个别财务报表中，按照原持有的股权投资的账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

2) 在合并财务报表中，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，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权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。但由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

(3) 除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；以债务重组方式取得的，按《企业会计准则第 12 号——债务重组》确定其初始投资成本；以非货币性资产交换取得的，按《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》确定其初始投资成本。

3. 后续计量及损益确认方法

对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。

4. 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的处理方法

(1) 个别财务报表

对处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额，计入当期损益。对于剩余股权，对被投资单位仍具有重大影响或者与其他方一起实施共同控制的，转为权益法核算；不能再对被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的，确认为金融资产，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的相关规定进行核算。

(2) 合并财务报表

1) 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且不属于“一揽子交易”的
在丧失控制权之前，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价），资本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

丧失对原子公司控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，应当在丧失控制权

时转为当期投资收益。

2) 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且属于“一揽子交易”的

将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理。但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

(十一) 投资性房地产

1. 投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

2. 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。

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	4.85

(十二) 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，使用年限超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

2. 各类固定资产的折旧方法

类 别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
运输设备	年限平均法	4	3	24.25
办公设备	年限平均法	3、5	3	32.33-19.40

(十三) 无形资产

1. 无形资产包括商标、软件等，按成本进行初始计量。

2. 使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体年限如下：

项目	摊销年限(年)
商标	10
软件	5

(十四) 部分长期资产减值

对长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、使用寿命有限的无形资产等长期资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，估计其可收回金额。

若上述长期资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额确认资产减值准备并计入当

期损益。

（十五）长期待摊费用

长期待摊费用核算已经支出，摊销期限在1年以上（不含1年）的各项费用。长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

（十六）职工薪酬

1. 职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

2. 短期薪酬的会计处理方法

在职工为公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

3. 离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

（1）在职工为公司提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

（2）对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

1) 根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等作出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的所属期间。同时，对设定受益计划所产生的义务予以折现，以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本；

2) 设定受益计划存在资产的，将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产；

3) 期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动等三部分，其中服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本，重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益确认的金额。

4. 辞退福利的会计处理方法

向职工提供的辞退福利，在下列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：（1）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；（2）公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

5. 其他长期职工福利的会计处理方法

向职工提供的其他长期福利，符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划的有关规定进行会计处理；除此之外的其他长期福利，按照设定受益计划的有关规定进行会计处理，为简化相关会计处理，将其产生的职工薪酬成本确认为服务成本、其他长期职工福利净负债或

净资产的利息净额以及重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动等组成项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

（十七）收入

1. 收入确认原则

（1）提供劳务

提供劳务交易的结果在资产负债表日能够可靠估计的（同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量），采用完工百分比法确认提供劳务的收入，并根据项目成果的交付和确认凭证并结合合同的付款进度来确定完工百分比。提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认劳务收入。

（2）让渡资产使用权

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入金额能够可靠计量时，确认让渡资产使用权的收入。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；使用费收入按有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

2. 收入确认的具体方法

公司以提供劳务服务为主，劳务服务收入确认需满足以下条件：公司已根据合同约定提供对应相关劳务成果给客户，且取得客户认可确认单，劳务服务收入金额已确定，已经收回服务费或取得了收款凭证且相关的经济利益很可能流入，产品相关的成本能够可靠地计量。

本公司提供劳务收入确认的具体标准

（1）规划设计服务及商业策划服务收入

规划设计及商业策划服务，根据合同节点提交相关成果物，且得到对方确认后确认收入。

（2）招商服务及营销服务收入

招商服务及营销服务每月根据与客户确认的招商清单、销售清单计算确认收入。

（3）工程管理服务及经营管理服务收入

工程管理及经营管理服务根据经客户确认的完成合同节点情况，根据合同节点计算确认收入。

（十八）政府补助

1. 政府补助在同时满足下列条件时予以确认：（1）公司能够满足政府补助所附的条件；（2）公司能够收到政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

2. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

政府文件规定用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政

府补助。政府文件不明确的，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

3. 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，难以区分与资产相关或与收益相关的，整体归类为与收益相关的政府补助。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，在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

4. 与公司日常经营活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

(十九) 递延所得税资产、递延所得税负债

1. 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2. 确认递延所得税资产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。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

3. 资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间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，转回减记的金额。

4. 公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：（1）企业合并；（2）直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

(二十) 租赁

经营租赁的会计处理方法

公司为承租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金计入相关资产成本或确认为当期损益，发生的初始直接费用，直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

公司为出租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金确认为当期损益，发生的初始直接费用，除金额较大的予以资本化并分期计入损益外，均直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

(二十一) 分部报告

公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度等为依据确定经营分部。公司的经营分部是指同时满足下列条件的组成部分：

1. 该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；
2. 管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；
3. 能够通过分析取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

(二十二) 其他重要的会计政策和会计估计

1. 终止经营的确认标准、会计处理方法

满足下列条件之一的、已经被处置或划分为持有待售类别且能够单独区分的组成部分确认为终止经营：

- (1) 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；
- (2) 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；
- (3) 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

本公司终止经营的情况见本财务报表附注其他重要事项之终止经营的说明。

(二十三) 重要会计政策变更

企业会计准则变化引起的会计政策变更

1. 本公司根据《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)及其解读和企业会计准则的要求编制 2018 年度财务报表，此项会计政策变更采用追溯调整法。2017 年度财务报表受重要影响的报表项目和金额如下：

原列报报表项目及金额		新列报报表项目及金额	
应收票据		应收票据及应收账款	8,408,569.45
应收账款	8,408,569.45		
应收利息		其他应收款	4,741,580.74
应收股利			
其他应收款	4,741,580.74		
固定资产	221,667.32	固定资产	221,667.32
固定资产清理			
应付票据		应付票据及应付账款	2,680,513.62
应付账款	2,680,513.62		

应付利息		其他应付款	21,652,291.47
应付股利			
其他应付款	21,652,291.47		

2. 财政部于 2017 年度颁布了《企业会计准则解释第 9 号——关于权益法下投资净损失的会计处理》《企业会计准则解释第 10 号——关于以使用固定资产产生的收入为基础的折旧方法》《企业会计准则解释第 11 号——关于以使用无形资产产生的收入为基础的摊销方法》及《企业会计准则解释第 12 号——关于关键管理人员服务的提供方与接受方是否为关联方》。公司自 2018 年 1 月 1 日起执行上述企业会计准则解释，执行上述解释对公司期初财务数据无影响。

四、税项

(一) 主要税种及税率

税 种	计税依据	税 率
增值税	销售货物或提供应税劳务	6%、10%、11%、16%、17%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 % 后余值的 1.2% 计缴；从租计征的，按租金收入的 12% 计缴	1.2%；12%
城市维护建设税	应缴流转税税额	5%、7%[注]
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
河道管理费	应缴流转税税额	1%
企业所得税	应纳税所得额	20%、25%

[注]:子公司哥伦布(上海)商业经营管理有限公司、上海鼎觅投资管理有限公司及上海哥伦布建筑设计有限公司城市维护建设税税率为 5%；公司及其他子公司为 7%。

不同税率的纳税主体企业所得税税率说明

纳税主体名称	所得税税率
河南哥伦布商业运营管理有限公司	20%
除上述以外的其他纳税主体	25%

(二) 税收优惠

根据财政部、国家税务总局《关于进一步扩大小型微利企业所得税优惠政策范围的通知》

(财税[2017]43号)规定：自2017年1月1日起至2019年12月31日，对年应纳税所得额低于50万元（含50万元）的小型微利企业，其所得减按50%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。符合条件的子公司河南哥伦布商业运营管理有限公司本期适用该优惠政策。

五、合并财务报表项目注释

（一）合并资产负债表项目注释

1. 货币资金

项 目	期末数	期初数
库存现金	4,348.80	76,850.96
银行存款	44,965,268.12	37,622,025.27
合 计	44,969,616.92	37,698,876.23

2. 应收票据及应收账款

（1）明细情况

项 目	期末数	期初数
应收账款	6,987,105.40	8,408,569.45
合 计	6,987,105.40	8,408,569.45

（2）应收账款

1) 明细情况

① 类别明细情况

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	8, 177, 009. 61	83. 80	1, 189, 904. 21	14. 55	6, 987, 105. 40
单项金额不重大但单项计提坏账准备	1, 581, 000. 00	16. 20	1, 581, 000. 00	100. 00	
小 计	9, 758, 009. 61	100. 00	2, 770, 904. 21	28. 40	6, 987, 105. 40

(续上表)

种 类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					

按信用风险特征组合计提坏账准备	9,909,015.32	94.29	1,500,445.87	15.14	8,408,569.45
单项金额不重大但单项计提坏账准备	600,000.00	5.71	600,000.00	100.00	
小 计	10,509,015.32	100.00	2,100,445.87	19.99	8,408,569.45

② 组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	6,664,181.61	66,641.81	1.00
1-2 年	60,000.00	6,000.00	10.00
2-3 年	150,000.00	75,000.00	50.00
3-5 年	1,302,828.00	1,042,262.40	80.00
小 计	8,177,009.61	1,189,904.21	14.55

2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备 670,458.34 元。

3) 应收账款金额前 5 名情况

单位名称	账面余额	占应收账款余额的比例 (%)	坏账准备
深圳市优资行商业运营有限公司	2,264,565.77	23.21	28,547.42
无锡市龙惠置业有限公司	919,828.00	9.42	735,862.40
开封市鼎固物业管理有限公司	856,438.40	8.78	8,564.38
苏州市润城房地产开发有限公司	778,455.32	7.98	7,784.55
郑州华图利合实业发展有限责任公司	589,454.00	6.04	5,894.54
小 计	5,408,741.49	55.43	786,653.29

3. 预付款项

(1) 账龄分析

账 龄	期末数				期初数			
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面价值	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面价值
1 年以内	2,779,566.57	100.00		2,779,566.57	3,398,108.71	100.00		3,398,108.71
合 计	2,779,566.57	100.00		2,779,566.57	3,398,108.71	100.00		3,398,108.71

(2) 预付款项金额前 5 名情况

单位名称	账面余额	占预付款项余额的比例 (%)
江苏省电力公司苏州供电公司	1,572,807.35	56.58
苏州海商地产有限公司	1,000,000.00	35.98

深圳市腾讯计算机系统有限公司	137,264.16	4.94
苏州市相城供水有限公司	24,606.42	0.88
人立方智能科技有限公司	20,000.00	0.72
小 计	2,754,677.93	99.10

4. 其他应收款

项 目	期末数	期初数
其他应收款	4,019,254.83	4,741,580.74
合 计	4,019,254.83	4,741,580.74

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	4,031,820.19	82.11	12,565.36	0.31	4,019,254.83
单项金额不重大但单项计提坏账准备	878,390.00	17.89	878,390.00	100.00	
小 计	4,910,210.19	100.00	890,955.36	18.14	4,019,254.83

(续上表)

种 类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	5, 058, 404. 26	100. 00	316, 823. 52	6. 26	4, 741, 580. 74
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
小 计	5, 058, 404. 26	100. 00	316, 823. 52	6. 26	4, 741, 580. 74

2) 组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账 龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	1,256,536.34	12,565.36	1.00
小 计	1,256,536.34	12,565.36	1.00

3) 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	期末数
------	-----

	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
押金、保证金款项组合	2,775,283.85		
小 计	2,775,283.85		

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备 574,131.84 元。

(3) 其他应收款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
押金保证金	2,495,283.85	3,268,862.26
其他往来款	2,414,926.34	1,789,542.00
小 计	4,910,210.19	5,058,404.26

(4) 其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例(%)	坏账准备	是否为关联方
苏州海商地产有限公司	履约保证金	2,000,000.00	2-3 年	40.73		否
南京骏茂网络科技有限公司	往来款	1,000,000.00	1 年以内	20.37	10,000.00	否
周齐红	往来款	500,000.00	1-2 年	10.18	500,000.00	否
昆山市万昌工贸有限公司	代垫款项	378,390.00	4-5 年	7.71	378,390.00	否
苏州市相城区燃气有限责任公司	保证金	280,000.00	1 年以内	5.70		否
小 计		4,158,390.00		84.69	888,390.00	

5. 其他流动资产

项 目	期末数	期初数
税金红字重分类	254,658.94	815,153.11
理财产品		5,000,000.00
合 计	254,658.94	5,815,153.11

6. 投资性房地产

项 目	房屋及建筑物	合 计
账面原值		
期初数	5,181,148.89	5,181,148.89
本期增加金额		

本期减少金额		
期末数	5,181,148.89	5,181,148.89
累计折旧和累计摊销		
期初数	246,104.58	246,104.58
本期增加金额	246,104.52	246,104.52
计提或摊销	246,104.52	246,104.52
本期减少金额		
期末数	492,209.10	492,209.10
账面价值		
期末账面价值	4,688,939.79	4,688,939.79
期初账面价值	4,935,044.31	4,935,044.31

7. 固定资产

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
固定资产	162,255.43	221,667.32
合 计	162,255.43	221,667.32

(2) 固定资产

项 目	运输设备	办公设备	合 计
账面原值			
期初数	682,578.00	874,177.68	1,556,755.68
本期增加金额		57,770.63	57,770.63
购置		57,770.63	57,770.63
本期减少金额			
期末数	682,578.00	931,948.31	1,614,526.31
累计折旧			
期初数	662,100.66	672,987.70	1,335,088.36
本期增加金额		117,182.52	117,182.52
计提		117,182.52	117,182.52
本期减少金额			
期末数	662,100.66	790,170.22	1,452,270.88
账面价值			
期末账面价值	20,477.34	141,778.09	162,255.43

期初账面价值	20,477.34	201,189.98	221,667.32
--------	-----------	------------	------------

8. 无形资产

项 目	商 标	软 件	合 计
账面原值			
期初数	1,000,000.00	1,903,853.84	2,903,853.84
本期增加金额			
本期减少金额			
期末数	1,000,000.00	1,903,853.84	2,903,853.84
累计摊销			
期初数	399,999.84	1,226,709.77	1,626,709.61
本期增加金额	99,999.96	366,731.98	466,731.94
计提	99,999.96	366,731.98	466,731.94
本期减少金额			
期末数	499,999.80	1,593,441.75	2,093,441.55
账面价值			
期末账面价值	500,000.20	310,412.09	810,412.29
期初账面价值	600,000.16	677,144.07	1,277,144.23

9. 长期待摊费用

项 目	期初数	本期增加	本期摊销	期末数
装修费	16,182,495.42	312,764.94	4,306,427.82	12,188,832.54
合 计	16,182,495.42	312,764.94	4,306,427.82	12,188,832.54

10. 递延所得税资产

(1) 未经抵销的递延所得税资产

项 目	期末数		期初数	
	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	885,766.36	221,441.59	883,408.56	220,852.14
合 计	885,766.36	221,441.59	883,408.56	220,852.14

(2) 未确认递延所得税资产明细

项 目	期末数	期初数
可抵扣暂时性差异	2,776,093.21	1,533,860.83
可抵扣亏损	24,819,163.74	16,428,473.73
小 计	27,595,256.95	17,962,334.56

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年 份	期末数	期初数	备注
2019 年	264,329.37	387,608.87	
2020 年	983,303.34	1,755,150.73	
2021 年	2,276,343.85	1,306,089.78	
2022 年	12,575,116.76	12,979,624.35	
2023 年	8,720,070.42		
小 计	24,819,163.74	16,428,473.73	

11. 其他非流动资产

项 目	期末数	期初数
预付购房款	1,008,729.00	1,008,729.00
合 计	1,008,729.00	1,008,729.00

12. 应付票据及应付账款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应付账款	3,142,963.77	2,680,513.62
合 计	3,142,963.77	2,680,513.62

(2) 应付账款

项 目	期末数	期初数
装修工程款	608,324.91	1,317,659.90
应付服务费	2,534,638.86	1,362,853.72
小 计	3,142,963.77	2,680,513.62

13. 预收款项

项 目	期末数	期初数
预收服务费	9,286,904.80	10,215,245.09
合 计	9,286,904.80	10,215,245.09

14. 应付职工薪酬

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
短期薪酬	2,955,462.02	33,153,568.43	32,939,420.37	3,169,610.08
离职后福利—设定提存计划		2,083,070.85	2,081,112.15	1,958.70
辞退福利		466,892.12	351,730.12	115,162.00
合 计	2,955,462.02	35,703,531.40	35,372,262.64	3,286,730.78

(2) 短期薪酬明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
工资、奖金、津贴和补贴	2,820,193.26	30,692,863.01	30,480,047.87	3,033,008.40
职工福利费		396,807.25	394,807.25	2,000.00
社会保险费		1,027,520.69	1,027,001.39	519.30
其中：医疗保险费		895,688.89	895,226.09	462.80
工伤保险费		43,752.76	43,744.96	7.80
生育保险费		88,079.04	88,030.34	48.70
住房公积金		839,657.00	839,079.00	578.00
工会经费和职工教育经费	135,268.76	196,720.48	198,484.86	133,504.38
小 计	2,955,462.02	33,153,568.43	32,939,420.37	3,169,610.08

(3) 设定提存计划明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
基本养老保险		2,025,746.60	2,023,812.30	1,934.30
失业保险费		57,324.25	57,299.85	24.40
小 计		2,083,070.85	2,081,112.15	1,958.70

15. 应交税费

项 目	期末数	期初数
增值税	713,085.53	120,379.40
消费税		205.56
企业所得税	17,634.98	60,735.30
代扣代缴个人所得税	90,918.99	133,270.73
城市维护建设税	61,400.73	16,592.27

房产税	347,744.18	375,844.03
教育费附加	27,336.48	7,339.15
地方教育附加	17,032.16	4,892.77
其他	539.15	
合 计	1,275,692.20	719,259.21

16. 其他应付款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
其他应付款	24,005,573.95	21,652,291.47
合 计	24,005,573.95	21,652,291.47

(2) 其他应付款

项 目	期末数	期初数
押金保证金	14,591,425.42	14,585,855.23
应付暂收款	3,867,198.29	2,659,385.64
预提费用	4,426,574.75	3,672,448.38
其他	1,120,375.49	734,602.22
合 计	24,005,573.95	21,652,291.47

17. 股本

项 目	期初数	本期增减变动（减少以“—”表示）					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	33,000,000.00						33,000,000.00

18. 资本公积

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股本溢价	19,424,814.84			19,424,814.84
合 计	19,424,814.84			19,424,814.84

19. 盈余公积

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	860,095.61			860,095.61
合 计	860,095.61			860,095.61

20. 未分配利润

项 目	本期数	上年同期数
期初未分配利润	-8,488,961.10	11,737,838.45
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-8,983,085.28	-14,905,985.94
减：提取法定盈余公积		370,813.61
应付普通股股利		4,950,000.00
期末未分配利润	-17,472,046.38	-8,488,961.10

(二) 合并利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	127,338,525.15	100,773,932.17	99,946,007.78	81,423,760.12
其他业务收入	1,042,158.90	717,802.62	881,307.05	391,843.26
合 计	128,380,684.05	101,491,734.79	100,827,314.83	81,815,603.38

2. 税金及附加

项 目	本期数	上年同期数
消费税	393.25	7,500.66
城市维护建设税	292,690.23	156,354.08
教育费附加	128,262.54	67,696.01
地方教育费附加	83,886.17	45,130.70
印花税	144,258.50	60,220.03
房产税	1,327,666.36	1,278,051.76
车船税		660.00
其他	904.92	379.43
合 计	1,978,061.97	1,615,992.67

3. 销售费用

项 目	本期数	上年同期数
职工薪酬	1,726,660.45	1,649,045.98
广告费	577,551.60	1,169,709.13

业务宣传费	9,329,100.28	7,054,815.77
合 计	11,633,312.33	9,873,570.88

4. 管理费用

项 目	本期数	上年同期数
职工薪酬	13,869,932.99	12,796,293.96
咨询中介服务费	821,085.18	1,075,049.88
办公费	1,351,145.07	2,277,404.26
租赁费		538,185.52
差旅费	2,438,600.62	2,473,572.96
业务招待费	1,678,043.43	1,066,555.90
会务费	262,106.11	855,955.08
折旧费及无形资产摊销	583,914.46	687,735.37
培训费	46,085.41	31,310.18
装修费及摊销	24,271.84	193,636.49
其他	1,559,057.04	643,784.25
合 计	22,634,242.15	22,639,483.85

5. 财务费用

项 目	本期数	上年同期数
减：利息收入	488,610.88	506,550.64
加：手续费及其他	82,313.56	65,173.46
合 计	-406,297.32	-441,377.18

6. 资产减值损失

项 目	本期数	上年同期数
坏账损失	1,244,590.18	913,500.66
合 计	1,244,590.18	913,500.66

7. 其他收益

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
与收益相关的政府补助	214,331.40	41,016.38	214,331.40
合 计	214,331.40	41,016.38	214,331.40

本期计入其他收益的政府补助情况详见本财务报表附注合并财务报表项目注释其他之政府补助说明。

8. 营业外收入

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
违约金收入	494,078.18	969,468.46	494,078.18
其他	24,174.57	80,983.40	24,174.57
合 计	518,252.75	1,050,451.86	518,252.75

9. 营业外支出

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
违约损失		207,003.85	
罚款及税收滞纳金	167.90	60,838.26	167.90
其他	12,583.00	5,600.00	12,583.00
合 计	12,750.90	273,442.11	12,750.90

10. 所得税费用

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数
当期所得税费用	17,964.10	63,810.85
递延所得税费用	-589.45	104,633.51
合 计	17,374.65	168,444.36

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本期数	上年同期数
利润总额	-9,475,126.80	-14,771,433.30
按母公司适用税率计算的所得税费用	-2,368,781.70	-3,692,858.33
子公司适用不同税率的影响	-17,096.58	
调整以前期间所得税的影响	328.93	231,104.94
非应税收入的影响		
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	274,337.55	315,077.99
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-365,172.56	-1,495.92
本期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	2,493,759.01	3,316,615.68

所得税费用	17,374.65	168,444.36
-------	-----------	------------

(三) 合并现金流量表项目注释

1. 收到其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
收到往来款	45,851,055.38	34,085,217.90
收商户押金保证金	5,982,845.75	5,753,250.55
收政府补助款	214,331.40	2,638.00
收到利息收入	488,610.88	506,550.64
其他	4,664,277.30	1,184,859.26
合 计	57,201,120.71	41,532,516.35

2. 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
支付往来款	42,857,525.81	32,302,916.70
支付经营管理费用	12,899,455.89	10,242,847.53
支付广告及业务宣传费	5,079,379.48	6,213,771.49
支付商户押金保证金	4,082,897.17	2,702,218.14
其他	2,423,080.87	751,534.15
合 计	67,342,339.22	52,213,288.01

3. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期数	上年同期数
1) 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	-9,492,501.45	-14,939,877.66
加: 资产减值准备	1,244,590.18	913,500.66
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	363,287.04	413,252.48
无形资产摊销	466,731.94	504,587.47
长期待摊费用摊销	4,306,427.82	4,375,441.59
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)		
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		

公允价值变动损失(收益以“－”号填列)		
财务费用(收益以“－”号填列)		
投资损失(收益以“－”号填列)		
递延所得税资产减少(增加以“－”号填列)	-589.45	104,633.51
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)		
经营性应收项目的减少(增加以“－”号填列)	7,078,236.09	4,579,562.94
经营性应付项目的增加(减少以“－”号填列)	2,657,974.02	9,065,116.03
其他		
经营活动产生的现金流量净额	6,624,156.19	5,016,217.02
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:		
现金的期末余额	44,969,616.92	37,698,876.23
减: 现金的期初余额	37,698,876.23	53,702,466.51
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	7,270,740.69	-16,003,590.28
(2) 现金和现金等价物的构成		
项 目	期末数	期初数
1) 现金	44,969,616.92	37,698,876.23
其中: 库存现金	4,348.80	76,850.96
可随时用于支付的银行存款	44,965,268.12	37,622,025.27
2) 现金等价物		
其中: 三个月内到期的债券投资		
3) 期末现金及现金等价物余额	44,969,616.92	37,698,876.23

(四) 其他

1. 政府补助

(1) 明细情况

与收益相关，且用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失的政府补助

项 目	金额	列报项目	说明
税收返还	97,182.74	其他收益	
稳岗补贴	17,148.66	其他收益	
上市金融补贴	100,000.00	其他收益	
小 计	214,331.40		

(2) 本期计入当期损益的政府补助金额为 214,331.40 元。

六、合并范围的变更

(一) 其他原因的合并范围变动

1. 合并范围增加

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额	出资比例
广东哥伦布商业运营管理有限公司	新设	2018 年 5 月 29 日	2,100,000.00	70.00%

七、在其他主体中的权益

(一) 在重要子公司中的权益

1. 重要子公司的构成

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	
盐城大丰哥伦布商业运营管理有限公司	盐城	盐城市大丰区高新区新北路北侧、高丰路西侧 2 幢 301 室	商务服务业	100.00		设立
深圳凯哥商业运营管理有限公司	深圳	深圳市龙华新区腾龙路与简上路交汇处中海锦城花园 3C 栋 3 层	商务服务业	100.00		设立
河南哥伦布商业运营管理有限公司	河南	开封市大梁路与西环路交叉口银地商务楼 B 幢 804 室	商务服务业	70.00		设立
开封哥伦布商业运营管理有限公司	河南开封	开封市大梁路与西环路交叉口银地商务楼 B 幢 804 室	商务服务业		70.00	设立
上海鼎觅投资管理有限公司	上海	上海市青浦区沪青平公路 9565 号 1 幢 2 层 R 区 213 室	商务服务业	100.00		非同一控制下企业合并
哥伦布(上海)商业运营管理有限公司	上海	上海青浦区沪青平公路 9565 号 1 栋 2 层 F 区 233 层	商务服务业	100.00		设立
江苏哥伦布商业物业运营管理有限公司	无锡	无锡市金诚东路 333-1-106	商务服务业	100.00		设立

上海哥伦布建筑设计有限公司	上海	上海青浦区沪青平公路 9565 号	商务服务业	100.00		设立
苏州哥伦布商业经营管理有限公司	苏州	苏州市相城区元和街道古元路 105 号	商务服务业	100.00		设立
广东哥伦布商业运营管理有限公司	广东	深圳市罗湖区莲塘街道鹏兴社区鹏兴路 2 号鹏基工业区 709 栋六层	商务服务业	70.00		设立

2. 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
河南哥伦布商业运营管理有限公司	30%	-482,605.12		406,894.78
广东哥伦布商业运营管理有限公司	30%	-26,811.05		873,188.95

3. 重要非全资子公司的主要财务信息

(1) 资产和负债情况

子公司名称	期末数					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
河南哥伦布商业运营管理有限公司	5,658,050.84	589.45	5,658,640.29	4,302,324.35		4,302,324.35
广东哥伦布商业运营管理有限公司	5,822,313.72	30,167.06	5,852,480.78	2,941,850.95		2,941,850.95

(续上表)

子公司名称	期初数					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
河南哥伦布商业运营管理有限公司	7,701,778.26		7,701,778.26	4,736,778.58		4,736,778.58

(2) 损益和现金流量情况

子公司名称	本期数			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
河南哥伦布商业运营管理有限公司	18,296,298.73	-1,608,683.74	-1,608,683.74	-2,274,740.50
广东哥伦布商业运营管理有限公司	6,752,454.77	-89,370.17	-89,370.17	-517,769.73

(续上表)

子公司名称	上年同期数			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
河南哥伦布商业运营管理有限公司	9,265,950.17	-90,096.10	-90,096.10	3,557,415.46

八、与金融工具相关的风险

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得平衡,将风险对本公司经营业绩的

负面影响降至最低水平，使股东和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认和分析本公司面临的各种风险，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内。

本公司在日常活动中面临各种与金融工具相关的风险，主要包括信用风险及流动风险。管理层已审议并批准管理这些风险的政策，概括如下。

（一）信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

本公司的信用风险主要来自银行存款和应收款项。为控制上述相关风险，本公司分别采取了以下措施。

1. 银行存款

本公司将银行存款存放于信用评级较高的金融机构，故其信用风险较低。

2. 应收款项

本公司持续对采用信用方式交易的客户进行信用评估。根据信用评估结果，本公司选择与经认可的且信用良好的客户进行交易，并对其应收款项余额进行监控，以确保本公司不会面临重大坏账风险。

由于本公司仅与经认可的且信用良好的第三方进行交易，所以无需担保物。信用风险集中按照客户进行管理。截至 2018 年 12 月 31 日，本公司存在一定的信用集中风险，本公司应收账款的 55.43% (2017 年 12 月 31 日：67.15%) 源于余额前五名客户。本公司对应收账款余额未持有任何担保物或其他信用增级。

（1）本公司的应收款项中未逾期且未减值的金额，以及虽已逾期但未减值的金额和逾期账龄分析如下：

项 目	期末数				
	未逾期未减值	已逾期未减值			合 计
		1 年以内	1-2 年	2 年以上	
其他应收款	2,775,283.85				2,775,283.85
小 计	2,775,283.85				2,775,283.85

(续上表)

项 目	期初数				
	未逾期未减值	已逾期未减值			合 计
		1 年以内	1-2 年	2 年以上	
其他应收款	3,268,862.26				3,268,862.26
小 计	3,268,862.26				3,268,862.26

（2）单项计提减值的应收款项情况见本财务报表附注合并财务报表项目注释之应收款项说明。

（二）流动风险

流动风险，是指本公司在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金

短缺的风险。流动风险可能源于无法尽快以公允价值售出金融资产；或者源于对方无法偿还其合同债务；或者源于提前到期的债务；或者源于无法产生预期的现金流量。

金融负债按剩余到期日分类

项 目	期末数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
应付票据及应付账款	3,142,963.77	3,142,963.77	3,142,963.77		
其他应付款	24,005,573.95	24,005,573.95	24,005,573.95		
小 计	27,148,537.72	27,148,537.72	27,148,537.72		

(续上表)

项 目	期初数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
应付票据及应付账款	2,680,513.62	2,680,513.62	2,680,513.62		
其他应付款	21,652,291.47	21,652,291.47	21,652,291.47		
小 计	24,332,805.09	24,332,805.09	24,332,805.09		

九、关联方及关联交易

(一) 关联方情况

1. 本公司的最终控制方

自然人姓名	与公司关系
孙旭东	实际控制人[注]

注：孙旭东直接持有公司股份 46.10%，持有无锡市凯哥投资企业（有限合伙）股权比例为 46.36%，无锡市凯哥投资企业（有限合伙）持有公司股份 27.27%，通过无锡市凯哥投资企业（有限合伙）间接持有公司股份 12.64%，直接加间接合计持有公司 58.74%的股份。

2. 本公司的子公司情况详见本财务报表附注在其他主体中的权益之说明。

3. 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
深圳市百伦投资合伙企业(有限合伙)	其他

(二) 关联交易情况

1. 提供劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
深圳市百伦投资合伙企业(有限合伙)	商业服务费	660,377.20	

2. 关键管理人员报酬

项 目	本期数	上年同期数
关键管理人员报酬	3,244,133.54	2,980,440.29

(三) 关联方应收应付款项

应收关联方款项

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收票据及 应收账款	深圳市百伦投资合伙企业 (有限合伙)	400,000.00	4,000.00		
小 计		400,000.00	4,000.00		

(四) 关联方承诺

截至 2018 年 12 月 31 日止，本公司不存在需要披露的关联方承诺事项。

十、承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

截至 2018 年 12 月 31 日止，本公司无应披露未披露的重大承诺事项。

(二) 或有事项

截至 2018 年 12 月 31 日止，本公司无应披露未披露的重大或有事项。

十一、资产负债表日后事项

截至本财务报表批准报出日，本公司无应披露未披露的重大资产负债表日后事项。

十二、其他重要事项

(一) 终止经营

1. 终止经营净利润

项 目	本期数	上年同期数
营业收入		
减：营业成本		
税金及附加		
销售费用		
管理费用		80,598.93
研发费用		
财务费用		954.08
资产减值损失		

加：其他收益		
投资收益		
净敞口套期收益		
公允价值变动收益		
资产处置收益		
营业利润		-81,553.01
加：营业外收入		841.90
减：营业外支出		5,000.00
终止经营业务利润总额		-85,711.11
减：终止经营业务所得税费用		
终止经营业务净利润		-85,711.11
减：本期确认的资产减值损失		
加：本期转回的资产减值损失		
加：终止经营业务处置净收益（税后）		
其中：处置损益总额		
减：所得税费用（或收益）		
终止经营净利润合计		-85,711.11
其中：归属于母公司所有者的终止经营净利润合计		-85,711.11

2. 终止经营现金流量

项 目	本期数			上年同期数		
	经营活动 现金流量净额	投资活动 现金流量净额	筹资活动 现金流量净额	经营活动 现金流量净额	投资活动 现金流量净额	筹资活动 现金流量净额
武汉哥伦布商业经营管理有限公司				-985,133.07		
北京哥伦布商业管理有限公司				-17,157.23		
上海哥伦布商业营销策划有限公司				-60,815.83		

（二）分部信息

本公司不存在多种经营或跨地区经营，故无报告分部。本公司按产品分类的主营业务收入及主营业务成本明细如下：

项 目	主营业务收入	主营业务成本
经营管理服务收入	117,055,604.75	94,940,430.10
规划设计服务收入	179,294.34	351,568.37
招商服务收入	5,874,766.85	3,670,354.94
商业策划服务收入	4,228,859.21	1,811,578.76
合 计	127,338,525.15	100,773,932.17

十三、母公司财务报表主要项目注释

(一) 母公司资产负债表项目注释

1. 应收票据及应收账款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应收账款	183,965.60	1,015,152.38
合 计	183,965.60	1,015,152.38

(2) 应收账款

1) 明细情况

① 类别明细情况

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	919,828.00	58.41	735,862.40	80.00	183,965.60
单项金额不重大但单项计提坏账准备	655,000.00	41.59	655,000.00	100.00	
小 计	1,574,828.00	100.00	1,390,862.40	88.32	183,965.60

(续上表)

种 类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	1,569,190.00	83.95	554,037.62	35.31	1,015,152.38
单项金额不重大但单项计提坏账准备	300,000.00	16.05	300,000.00	100.00	
小 计	1,869,190.00	100.00	854,037.62	45.69	1,015,152.38

② 组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
3-5 年	919,828.00	735,862.40	80.00
小 计	919,828.00	735,862.40	80.00

2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备 536,824.78 元。

3) 应收账款金额前 5 名情况

单位名称	账面余额	占应收账款余额的比例 (%)	坏账准备
无锡市龙惠置业有限公司	919,828.00	58.41	735,862.40
淮安水岸风情置业有限公司	300,000.00	19.05	300,000.00
西安润和软件信息技术有限公司	280,000.00	17.78	280,000.00
济宁新野房地产开发有限公司	75,000.00	4.76	75,000.00
小 计	1,574,828.00	100.00	1,390,862.40

2. 其他应收款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应收股利		3,107,234.37
其他应收款	19,826,166.91	13,519,021.28
合 计	19,826,166.91	16,626,255.65

(2) 应收股利

1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
苏州哥伦布商业经营管理有限公司		3,107,234.37
小 计		3,107,234.37

(3) 其他应收款

1) 明细情况

① 类别明细情况

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	19,826,209.00	100.00	42.09		19,826,166.91

单项金额不重大但单项计提坏账准备					
小 计	19,826,209.00	100.00	42.09		19,826,166.91

(续上表)

种 类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	13,527,072.00	100.00	8,050.72	0.06	13,519,021.28
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
小 计	13,527,072.00	100.00	8,050.72	0.06	13,519,021.28

② 组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账 龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内	4,209.00	42.09	1.00
小 计	4,209.00	42.09	1.00

③ 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	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
合并范围内关联方款项组合	19,820,000.00		
押金、保证金的款项组合	2,000.00		
小 计	19,822,000.00		

2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备-8,008.63 元。

4) 其他应收款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
拆借款	19,820,000.00	12,720,000.00
其他往来款	4,209.00	805,072.00
押金	2,000.00	2,000.00
合 计	19,826,209.00	13,527,072.00

5) 其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例(%)	坏账准备	是否为关联方
江苏哥伦布商业物业经营管理有限公司	拆借款	10,460,000.00	1 年以内、1-2 年	52.76		是
哥伦布(上海)商业经营管理	拆借款	6,860,000.00	1 年以内、	34.60		是

有限公司			1-2 年			
苏州哥伦布商业经营管理有 限公司	拆借款	2,500,000.00	1 年以内	12.61		是
无锡市住房公积金管理中心	其他	4,209.00	1 年以内	0.02	42.09	否
苏州天利现代办公设备有限 公司	押金	2,000.00	1-2 年	0.01		否
小 计		19,826,209.00		100.00	42.09	

3. 长期股权投资

(1) 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	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	22,200,000.00		22,200,000.00	20,100,000.00		20,100,000.00
合 计	22,200,000.00		22,200,000.00	20,100,000.00		20,100,000.00

(2) 对子公司投资

被投资单位	期初数	本期增加	本期 减少	期末数	本期计提 减值准备	减值准备 期末数
广东哥伦布商业运营 管理有限公司		2,100,000.00		2,100,000.00		
盐城大丰哥伦布商业 运营管理有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00		
深圳凯哥商业经营管 理有限公司	3,000,000.00			3,000,000.00		
河南哥伦布商业运营 管理有限公司	2,100,000.00			2,100,000.00		
上海鼎觅投资管理有 限公司	1,000,000.00			1,000,000.00		
哥伦布(上海)商业经营 管理有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00		
江苏哥伦布商业物业 经营管理有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
上海哥伦布建筑设计 有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00		
苏州哥伦布商业经营 管理有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00		
小 计	20,100,000.00	2,100,000.00		22,200,000.00		

(二) 母公司利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	518,098.10	1,635,562.20	4,596,421.10	2,322,333.05
其他业务收入	5,785,961.94	246,104.52	2,106,031.27	246,104.58
合 计	6,304,060.04	1,881,666.72	6,702,452.37	2,568,437.63

十四、其他补充资料

(一) 非经常性损益

1. 非经常性损益明细表

(1) 明细情况

项 目	金额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分		
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与公司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）	214,331.40	
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期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、金融负债产生的公允价值变动收益，以及处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	505,501.85	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		

小 计	719,833.25	
减：企业所得税影响数（所得税减少以“－”表示）	4,007.01	
少数股东权益影响额(税后)	10,719.48	
归属于母公司所有者的非经常性损益净额	705,106.76	

（二）净资产收益率及每股收益

1. 明细情况

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益(元/股)	
		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	-22.29	-0.27	-0.27
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-24.04	-0.29	-0.29

2. 加权平均净资产收益率的计算过程

项 目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	A	-8,983,085.28
非经常性损益	B	705,106.76
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	C=A-B	-9,688,192.04
归属于公司普通股股东的期初净资产	D	44,795,949.35
发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产	E	
新增净资产次月起至报告期期末的累计月数	F	
回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产	G	
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	H	
报告期月份数	K	
加权平均净资产	$L = D + A/2$	40,304,406.71
加权平均净资产收益率	$M = A/L$	-22.29%
扣除非经常损益加权平均净资产收益率	$N = C/L$	-24.04%

3. 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

（1）基本每股收益的计算过程

项 目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	A	-8,983,085.28
非经常性损益	B	705,106.76
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	C=A-B	-9,688,192.04
期初股份总数	D	33,000,000.00

因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	E	
发行新股或债转股等增加股份数	F	
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	G	
因回购等减少股份数	H	
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	I	
报告期缩股数	J	
报告期月份数	K	12
发行在外的普通股加权平均数	$\frac{L=D+E+F \times G/K-H \times I/K-J}{K}$	33,000,000.00
基本每股收益	$M=A/L$	-0.27
扣除非经常损益基本每股收益	$N=C/L$	-0.29

(2) 稀释每股收益的计算过程

稀释每股收益的计算过程与基本每股收益的计算过程相同。

江苏哥伦布商业管理股份有限公司

二〇一九年四月十八日

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：

董秘办公室