



哥伦布

NEEQ : 831112

江苏哥伦布商业管理股份有限公司

年度报告

— 2019 —

公司年度大事记

1、2019年6月6日公司召开了第二届董事会第十四次会议决议，审议通过《关于收购子公司河南哥伦布商业运营管理有限公司股权的议案》，此收购资产是为了取得华中项目的全部控制权，便于公司优化管理，并为新项目的后续发展和进一步开发做准备，提高公司的整体经营能力。

2、2019年6月6日，公司在第二届董事会第十四次会议决议，同时又审议通过《关于子公司转让开封哥伦布商业运营管理有限公司股权的议案》，此出售资产的主要原因系公司商业计划调整，符合公司发展战略和经营需要。

3、2019年的上半年公司于2019年6月6日，召开了第二届董事会第十四次会议决议，审议通过《关于公司转让江苏哥伦布商业物业管理有限公司股权的议案》，此出售资产是有利于公司收回部分债权，对公司生产经营和财务状况无重大不利影响，符合公司发展战略和经营需要。

4、2019年7月9日，公司在第二届董事会第十五次会议决议，审议通过《关于收购资产的议案》，此收购资产是为了取得广东哥伦布的全部控制权，便于公司优化管理，为公司的后续全面发展和进一步开发做准备，提高公司的整体经营能力。

5、2019年7月18日，公司在第二届董事会第十六次会议决议，审议通过《关于以增资方式收购资产的议案》，本次以增资方式收购资产，出资人民币50万元投资无锡茂加信息科技有限公司，认购持有无锡茂加9.9%的股权，有助于拓展购物中心数字化，大力开展线下消费营销、线上渠道引流，符合子公司发展规划和经营方向，将对子公司未来财务状况和经营成果产生积极影响。

6、2019年8月23日，公司在第二届董事会第十八次会议决议，审议通过《关于对外投资设立苏州子公司的议案》，公司与自然人宋明君共同出资设立“苏州哥伦布商业物业管理有限公司”，公司占苏州哥伦布商业物业管理有限公司总注册资本的70%，此次设立控股公司，有利于优化公司治理结构，开拓新的业务领域和业务来源，提高公司整体经营能力。

7、2019年10月30日，公司举行了董监高换届，本次换届依照《公司法》及《公司章程》的有关规定正常换届，是公司治理的正常需要，不会对公司产生经营不利影响。

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	23
第六节	股本变动及股东情况	28
第七节	融资及利润分配情况	30
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	33
第十节	公司治理及内部控制	33
第十一节	财务报告	36

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
苏州繁花	指	苏州哥伦布商业经营管理有限公司
深圳保利	指	广东哥伦布商业运营管理有限公司深圳分公司
盐城大丰项目	指	大丰哥伦布商业运营管理有限公司
梦多多项目	指	温州梦多多文化创意投资有限公司
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》及现行有效的最高人民法院适用《中华人民共和国公司法》的司法解释
《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，统一运营管理、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】

公司控股股东、实际控制人、董事、监事、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的审计报告。

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	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否存在未出席董事会审议年度报告的董事	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否存在豁免披露事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

【重要风险提示表】

重要风险事项名称	重要风险事项简要描述
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 46.15%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 12.72%。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。
6、未弥补亏损达到实收资本总额三分之一的风险	截至 2019 年 12 月 31 日公司经审计合并财务报表未分配利润为-22,203,788.78 元,公司合并实收资本为 33,000,000 元,公司未弥补亏损额已超过实收资本总额的三分之一。目前,公司现金流充足,截至 2019 年 12 月 31 日,货币资金余额:53,022,758.29 元,较去年增长 8,053,141.37 元,增长比例为 17.91%。同时,公司今年较去年利润增长 42.87%,实际经营业绩和持续经营能力较去年均有较大幅度的提升。
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	13063631678
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	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	110,640,150.43	128,380,684.05	-13.82%
毛利率%	22.26%	20.94%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	-5,131,742.40	-8,983,085.28	42.87%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-7,352,270.35	-9,688,192.00	24.11%
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）	-15.44%	-22.29%	-
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）	-22.12%	-24.04%	-
基本每股收益	-0.16	-0.27	44.83%

二、 偿债能力

单位：元

	本期期末	本期期初	增减比例%
资产总计	72,654,087.47	78,090,813.30	-6.96%
负债总计	41,704,214.44	40,997,865.50	1.72%
归属于挂牌公司股东的净资产	30,653,197.04	35,812,864.07	-14.41%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	0.93	1.09	-14.41%
资产负债率%（母公司）	14.15%	3.67%	-
资产负债率%（合并）	57.40%	52.50%	-
流动比率	1.49	1.44	-
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	13,809,742.23	6,624,156.19	108.48%
应收账款周转率	19.47	16.68	-
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%	-6.96%	-6.93%	-
营业收入增长率%	-13.82%	27.33%	-
净利润增长率%	42.87%	39.74%	-

五、 股本情况

单位：股

	本期期末	本期期初	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
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	161,823.55
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）	27,136.92
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,071,911.55
其他符合非经常性损益定义的损益项目	3,787,498.13
非经常性损益合计	2,904,547.05
所得税影响数	
少数股东权益影响额（税后）	684,019.10
非经常性损益净额	2,220,527.95

七、 补充财务指标

适用 不适用

八、 会计数据追溯调整或重述情况

会计政策变更 会计差错更正 其他原因 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
应收票据及应收账款	6,987,105.40			
应收账款		6,987,105.40		
应付票据及应付账款	3,142,963.77			
应付账款		3,142,963.77		

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中交地产、保利地产、四城集团、九鼎集团、恒大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 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 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 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 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，主要以长期委托经营管理形式为主，是目前公司目前业务运行的主要模式，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 2019 年进行全渠道运营探索，专门投资了一家专业运营购物中心数字化产品的互联网科技公司，大力开展线下消费营销、线上渠道引流，搭建基于购物中心为基础的全场景运营的赋能系统，形成购物中心数字化、场景化、标签化。

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

二、 经营情况回顾

(一) 经营计划

报告期内营业收入 2019 年度 11,064.02 万元,报告期内较上年减少 13.82%.较上年度的 12,838.07 万元, 减少了 1,774.05 万元。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，现存的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。另一方面是因为公司商业计划调整，处置子公司开封项目和邻街项目，开封项目在报告期内确认 2 个月收入，比 18 年全年收入减少 1288.85 万元。邻街项目在报告期内确认 6 个月收入，比 18 年全年收入减少 1116.24 万元。

净利润 2019 年末-464.06 万元报告期末较上年末减少亏损 51.11%.，较上年末的-949.25 万元，减少亏损了 481.19 万元。主要是因为前期整租项目投入费用比较大，其中前期工程改造及装修投入的费用比较多，且报告期内还属于前期投入费用的摊销阶段，影响了报告期内的利润。但公司已在 2019 年商业计划调整，成功剥离二个亏损项目，重新资源整合，加上 19 年已大力拓展了华东，华中，华南区域的经营业务，并取得了一定的成果，未来公司的利润会越来越好。

经营活动产生的现金流量净额报告期末较上年末增加 108.48%.，较上年末的 662.42 万元，现金净额增加了 718.56 万元。是因为公司商业计划调整，将江苏物业公司股权转让给梦多多公司，根据合同梦多多公司代江苏物业公司向母公司归还股东借款 700 万元及相关履约保证金 200 万元。

投资活动产生的现金流量净额报告期末较上年末减少 2289.99%，较上年末的-25.34 万元，流出资金增加了 580.03 万元。这主要一是因为处置子公司现金流出 351.63 万元，二是因为收购了无锡茂加公司 9.9%股权、广东哥伦布 30%股权、河南哥伦布 30%股权，合计投资款流出 230.25 万元。

筹资活动产生的现金流量净额报告期末较上年末减少 66.67%，较上年末的 90 万元，流入资金减少了 60 万元。这主要是因为收到苏州哥伦布物业公司少数股东投资现金注入 30 万元。

公司资产总额为 7,265.41 万元，净资产为 3,094.99 万元。

公司在 2019 年进行了出售资产和收购资产，此出售资产有利于公司收回部分债权，剥离公司亏损项目，从而提升公司整体运营利润；收购资产有利于取得项目的全部控制权，并为项目的后续发展做准备，提高公司的整体运营能力。

同时，公司积极实施走出去的战略，大力开展线下消费营销、线上渠道引流，搭建基于购物中心为基础的全场景运营的赋能系统，形成购物中心数字化、场景化、标签化。

2020 年随着公司已有优质运营项目的稳定发展和线上渠道引流，各项财务指标将会得到优化，实

现公司预期的经营目标。

(二) 财务分析

1. 资产负债结构分析

单位：元

项目	本期期末		本期期初		本期期末与本期期初金额变动比例%
	金额	占总资产的比重%	金额	占总资产的比重%	
货币资金	53,022,758.29	72.98%	44,969,616.92	57.59%	17.91%
应收票据					
应收账款	4,380,451.24	6.03%	6,987,105.40	8.95%	-37.31%
存货					
投资性房地产	4,442,835.27	6.12%	4,688,939.79	6.00%	-5.25%
长期股权投资					
固定资产	1,773,783.42	2.44%	162,255.43	0.21%	993.20%
在建工程					
短期借款					
长期借款					
无形资产	31,267.48	0.04%	810,412.29	1.04%	-96.14%
长期待摊费用	3,684,712.58	5.07%	12,188,832.54	15.61%	-69.77%
其他非金融流动资产	500,000.00	0.69%	-	0.00%	0.00%
预付账款	477,123.69	0.66%	2,779,566.57	3.56%	-82.83%
其他应收款	4,249,714.61	5.85%	4,019,254.83	5.15%	5.73%
应付账款	5,237,573.59	7.21%	3,142,963.77	4.02%	66.64%
预收款项	7,765,788.02	10.69%	9,286,904.80	11.89%	-16.38%
其他应付款	26,328,329.26	36.24%	24,005,573.95	30.74%	9.68%

资产负债项目重大变动原因：

1. 货币资金 2019 年末余额为 5302.28 万元，报告期末较上年末增加 17.91%。较上年末的 4,496.96 万元，增加了 805.31 万元。是因为公司商业计划调整，将江苏物业公司股权转让给梦多多公司，根据合同梦多多公司代江苏物业公司向母公司归还股东借款 700 万元及相关履约保证金 200 万元。
2. 应收帐款 2019 年末余额为 438.05 万元，报告期末较上年末下降 37.31%。较上年末的 698.71 万元，降低了 260.66 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，应收帐款情况良好。二是因为报告期内公司应收帐款风控管理良好。
3. 预付帐款 2019 年末余额为 47.71 万元，报告期末较上年末下降 82.83%。较上年末的 277.96 万元，降低了 230.24 万元。这主要一是因为减少了对江苏电力公司预付款 129 万元，二是因为预付海商公司 100 万元已确认为成本。
4. 其他非流动金融资产 2019 年末余额为 50 万元，这主要是因为公司发展需要，认购无锡茂加信息科技有限公司 9.9% 股权。

5. 固定资产 2019 年末余额为 177.38 万元，报告期末较上年末增加 993.20%。较上年末的 16.23 万元，增加了 161.15 万元。这主要是因为公司购置了一处房产 105.35 万元和一辆办公用车 67.75 万元。
6. 无形资产 2019 年末余额为 3.13 万元，报告期末较上年末减少 96.14%。较上年末的 81.04 万元，减少了 77.91 万元。这主要是因为公司原商标权使用合同到期，摊销剩余未摊销部分 40 万元，公司已完成新商标权注册。
7. 长期待摊费用 2019 年末余额为 368.47 万元，报告期末较上年末减少 69.77%。较上年末的 1,218.88 万元，减少了 850.41 万元。这主要一是因为本期新增了项目工程装修款 97.39 万元。二是因为公司商业计划调整，处置子公司减少 611.20 万元。三是按会计政策摊销 336.60 万元。
8. 应付帐款 2019 年末余额为 523.75 万元，报告期末较上年末增长 66.64%。较上年末的 314.30 万元，增加了 209.45 万元。这主要是因为繁花项目增加了期末应付物业外包费用和企划费用 170 万元。
9. 其他应付款 2019 年末余额 2,632.84 万元，报告期末较上年末增长 36.24%。较上年末的 2,400.56 万元，增加了 232.28 万元。这主要是因为苏州繁花项目增加履约保证金 265 万元。

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	110,640,150.43	-	128,380,684.05	-	-13.82%
营业成本	86,007,757.86	77.74%	101,491,734.79	79.06%	-15.26%
毛利率	22.26%	-	20.94%	-	-
销售费用	10,739,364.41	9.71%	11,633,312.33	9.06%	-7.68%
管理费用	20,660,267.18	18.67%	22,634,242.15	17.63%	-8.72%
研发费用	0	-	0	-	-
财务费用	-179,429.53	-0.16%	-406,297.32	-0.32%	55.84%
信用减值损失	-169,755.14	-0.15%	0	0.00%	0.00%
资产减值损失	0	0.00%	-1,244,590.18	-0.97%	-
其他收益	366,749.28	0.33%	214,331.40	0.17%	71.11%
投资收益	4,175,485.07	3.77%	0	0.00%	0.00%
公允价值变动 收益	0	-	0	-	-
资产处置收益	161,823.55	0.15%	0	0.00%	0.00%
汇兑收益	0	-	0	-	-
营业利润	-3,321,362.3	-3.00%	-9,980,628.65	-7.77%	66.72%
营业外收入	790,483.90	0.71%	518,252.75	0.40%	52.53%
营业外支出	1,862,395.45	1.68%	12,750.90	0.01%	14,505.99%
净利润	-4,640,621.22	-4.19%	-9,492,501.45	-7.39%	51.11%

项目重大变动原因：

1. 营业收入 2019 年度 11,064.02 万元，报告期末较上年末减少 13.82%。较上年度的 12,838.07 万元，减少了 1,774.05 万元。是因为公司商业计划调整，处置子公司开封项目和邻街项目，开封项目在报

告期内确认 2 个月收入，比 18 年全年收入减少 1288.85 万元。邻街项目在报告期内确认 6 个月收入，比 18 年全年收入减少 1116.24 万元。

2. 营业成本 2019 年度 8,600.78 万元,报告期末较上年末减少 15.26%.较上年度的 10149.17 万元，减少了 1548.40 万元。是因为公司商业计划调整，处置子公司开封项目和邻街项目，开封项目在报告期内确认 2 个月成本，比 18 年全年成本减少 1084.26 万元。邻街项目在报告期内确认 6 个月成本，比 18 年全年成本减少 1176.72 万元。
3. 财务费用 2019 年末-17.94 万元较上年末增加 55.84%，较上年末的-40.63 万元，增加了 22.69 万元。这主要是因为当期购买理财按新金融工具准则分类为交易性金融资产，收到利息计入了投资收益，18 年理财收入确认为财务费用科目，19 年理财收入确认为投资收益科目。
4. 投资收益 2019 年末 417.55 万元较上年末增加了 417.55 万元。这主要一是因为公司商业计划调整，处置子公司使报告期投资收益 378.75 万元。二是因为公司理财收益 38.8 万元。
5. 营业外收入 79.05 万元，报告期末较上年末增加 52.53%.较上年末的 51.83 万元，增加了 27.22 万元。这主要是因为本年增加了商户违约金收入 29.04 万元。
6. 营业外支出 186.24 万元，报告期较上年末的 1.28 万元，增加 184.96 万元。这主要是因为本期处置子公司，产生的违约损失 183.84 万元。
7. 净利润 2019 年末-464.06 万元报告期末较上年末减少亏损 51.11%，较上年末的-949.25 万元，减少亏损了 481.19 万元。主要是因为前期整租项目投入费用比较大，其中前期工程改造及装修投入的费用比较多，且报告期内还属于前期投入费用的摊销阶段，影响了报告期内的利润。但公司已在 2019 年商业计划调整，成功剥离二个亏损项目，重新资源整合，加上 19 年已大力拓展了华东，华中，华南区域的经营业务，并取得了一定的成果，未来公司的利润会越来越好；

(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	109,610,662.49	127,338,525.15	-13.92%
其他业务收入	1,029,487.94	1,042,158.90	-1.22%
主营业务成本	85,708,194.14	100,773,932.17	-14.95%
其他业务成本	299,563.72	717,802.62	-58.27%

按产品分类分析：

√适用 □不适用

单位：元

类别/项目	本期		上年同期		本期与上年同期金额变动比例%
	收入金额	占营业收入的比重%	收入金额	占营业收入的比重%	
经营管理服务收入	104,383,483.33	94.35%	117,055,604.75	91.18%	-10.83%
规划设计服务收入	198,113.20	0.18%	179,294.34	0.14%	10.50%
招商服务收入	2,422,934.05	2.19%	5,874,766.85	4.58%	-58.76%
商业策划服务收入	2,606,131.91	2.36%	4,228,859.21	3.29%	-38.37%
其他业务收入	1,029,487.94	0.93%	1,042,158.90	0.81%	-1.22%

按区域分类分析：

□适用 √不适用

收入构成变动的原因:

无

(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	7,679,245.08	4.26%	否
2	深圳市优资行商业运营有限公司	6,374,069.69	3.54%	否
3	苏州市四城房产置业有限公司	5,075,610.78	2.82%	否
4	长城物业集团股份有限公司苏州朗城分公司	2,107,785.65	1.17%	否
5	上海绿地优鲜超市有限公司苏州繁花分公司	1,567,811.66	0.87%	否
合计		22,804,522.86	12.66%	-

(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	国网江苏省电力有限公司苏州供电分公司	14,151,165.69	20.26%	否
2	苏州市四城房产置业有限公司	10,403,720.24	14.90%	否
3	长城物业集团股份有限公司苏州朗城分公司	5,127,147.66	7.34%	否
4	上海棱集商业经营管理中心	4,075,858.78	5.84%	否
5	上海声浪商业营销策划有限公司	2,400,000.00	3.44%	否
合计				-

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	13,809,742.23	6,624,156.19	108.48%
投资活动产生的现金流量净额	-6,056,600.86	-253,415.50	-2,289.99%
筹资活动产生的现金流量净额	300,000.00	900,000.00	-66.67%

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 108.48%，较上年末的 662.42 万元，现金净额增加了 718.56 万元。是因为公司商业计划调整，将江苏物业公司股权转让给梦多多公司，根据合同

梦多多公司代江苏物业公司向母公司归还股东借款 700 万元及相关履约保证金 200 万元。

2. 投资活动产生的现金流量净额报告期末较上年末减少 2289.99%，较上年末的-25.34 万元，流出资金增加了 580.03 万元。这主要一是因为处置子公司现金流出 351.63 万元，二是因为收购了无锡茂加公司 9.9%股权、广东哥伦布 30%股权、河南哥伦布 30%股权，合计投资款流出 230.25 万元。

3. 筹资活动产生的现金流量净额报告期末较上年末减少 66.67%，较上年末的 90 万元，流入资金减少了 60 万元。这主要是因为收到苏州哥伦布物业公司少数股东投资现金注入 30 万元。

(三) 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 28.49 万元，净利润 9.21 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 406.44 万元，净利润-61.38 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 1,227.37 万元，净利润-212.19 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 2,449.76 万元，净利润 78.89 万元；

全资子公司：河南哥伦布商业运营管理有限公司，营业收入 313.64 万元，净利润-74.38 万元

全资子公司：广东哥伦布商业运营管理有限公司，营业收入 18.87 万元，净利润-76.44 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，营业收入 783.71 万元，净利润 51.76 万元。

2、合并财务报表的合并范围内是否包含私募基金管理人

是 否

(四) 非标准审计意见说明

适用 不适用

(五) 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

适用 不适用

1. 重要会计政策变更

(1) 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 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2019〕6 号)、《关于修订印发合并财务报表格式(2019 版)的通知》(财会〔2019〕16 号)和企业会计准则的要求编制 2019 年度财务报表，此项会计政策变更采用追溯调整法。

2018 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	
应收票据及应收账款	6,987,105.40	应收票据	
		应收账款	6,987,105.40
应付票据及应付账款	3,142,963.77	应付票据	
		应付账款	3,142,963.77

2) 本公司自 2019 年 1 月 1 日起执行财政部修订后的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》《企业会计准则第 24 号——套期保值》以及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（以下简称新金融工具准则）。根据相关新旧准则衔接规定，对可比期间信息不予调整，首次执行日执行新准则与原准则的差异追溯调整本报告期初留存收益或其他综合收益。

新金融工具准则改变了金融资产的分类和计量方式，确定了三个计量类别：摊余成本；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益；以公允价值计量且其变动计入当期损益。公司考虑自身业务模式，以及金融资产的合同现金流特征进行上述分类。权益类投资需按公允价值计量且其变动计入当期损益，但非交易性权益类投资在初始确认时可选择按公允价值计量且其变动计入其他综合收益(处置时的利得或损失不能回转到损益，但股利收入计入当期损益)，且该选择不可撤销。

新金融工具准则要求金融资产减值计量由“已发生损失模型”改为“预期信用损失模型”，适用于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、租赁应收款。

① 执行新金融工具准则对公司 2019 年 1 月 1 日财务报表无影响。

② 2019 年 1 月 1 日，公司金融资产和金融负债按照新金融工具准则和按原金融工具准则的规定进行分类和计量结果对比如下表：

项目	原金融工具准则		新金融工具准则	
	计量类别	账面价值	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本	44,969,616.92	摊余成本	44,969,616.92
应收账款	摊余成本	6,987,105.40	摊余成本	6,987,105.40
其他应收款	摊余成本	4,019,254.83	摊余成本	4,019,254.83
应付账款	摊余成本	3,142,963.77	摊余成本	3,142,963.77
其他应付款	摊余成本	24,005,573.95	摊余成本	24,005,573.95

③ 2019 年 1 月 1 日，公司原金融资产和金融负债账面价值调整为按照新金融工具准则的规定进行分类和计量的新金融资产和金融负债账面价值的调节表如下：

项 目	按原金融工具准则列示的 账面价值（2018 年 12 月 31 日）	重分类	重新计量	按新金融工具准则列示的 账面价值（2019 年 1 月 1 日）

A. 金融资产				
a. 摊余成本				
货币资金	44,969,616.92			44,969,616.92
应收账款	6,987,105.40			6,987,105.40
其他应收款	4,019,254.83			4,019,254.83
以摊余成本计量的总金融资产	55,975,977.15			55,975,977.15
B. 金融负债				
a. 摊余成本				
应付账款	3,142,963.77			3,142,963.77
其他应付款	24,005,573.95			24,005,573.95
以摊余成本计量的总金融负债	27,148,537.72			27,148,537.72

④ 2019年1月1日，公司原金融资产减值准备期末金额调整为按照新金融工具准则的规定进行分类和计量的新损失准备的调节表如下：

项 目	按原金融工具准则计提损失准备（2018年12月31日）	重分类	重新计量	按新金融工具准则计提损失准备（2019年1月1日）
应收账款	2,770,904.21			2,770,904.21
其他应收款	890,955.36			890,955.36

3) 本公司自2019年6月10日起执行经修订的《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》，自2019年6月17日起执行经修订的《企业会计准则第12号——债务重组》。该项会计政策变更采用未来适用法处理。

三、 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，其中前期工程改造及装修投入的费用比较多，且报告期内还属于此前期投入费用的摊销阶段。但公司已在 2019 年下半年已成功剥离二个亏损项目，重新资源整合，使公司利润逐步向好；针对上述情况公司作出承诺将削减或者延缓开支、加大市场营销力度、进一步拓展业务范围，在核心业务的基础上，开拓新市场、新业务等措施来改善持续经营能力。公司目前现金流充足，截至 2019 年 12 月 31 日，货币资金余额：53,022,758.29 元。同时公司在 2020 年计划采取以下措施：1、加大华东、华南、华中区域的前期业务拓展 2、与外部大型开发商，全面洽谈经营合作。上述改善措施将有助于公司维持持续经营能力，且实施上述措施不存在重大障碍，相信公司在 2020 年的利润会比 2019 年有所提升。

四、 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、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，可能会导致市场无序竞争，加大市场同质化竞争的风险。

应对措施：目前属于商业运营管理服务公司进入快速发展的良好阶段，特别是二三线城市对专业的资产管理运营商的需求较大。公司应增强自己的核心竞争能力，不断快速拓展有效市场，树立品牌形象，及时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，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。

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、项目开发商等多种影响因素，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。

应对措施：良好的团队和经营优质的项目的成功运行，能较好的避免个别项目运营不佳对于公司品牌的不利影响。在承接项目之前，严格做好项目的预判和可行性研究分析，从现金流和净利润角度分析项目，强化总部的中心把控，加大人才培养，提高业务运营能力，减少项目运营不佳的可能性，将运营风险降到最低限度。

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 46.15%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 12.72%。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。

6、未弥补亏损达到实收资本总额三分之一的风险：

截至 2019 年 12 月 31 日公司经审计合并财务报表未分配利润为-22,203,788.78 元，公司合并实收资本为 33,000,000 元，公司未弥补亏损额已超过实收资本总额的三分之一。

应对措施：公司将开源节流、加大市场营销力度、进一步拓展业务范围，在核心业务的基础上，开拓新市场、新业务等措施来改善持续经营能力，强化公司核心竞争力。目前，公司现金流充足，截至 2019 年 12 月 31 日，货币资金余额：53,022,758.29 元，较去年增长 8,053,141.37 元，增长比例为 17.91%，同时，公司 2019 年净利润较去年增长 42.87%，实际经营业绩和持续经营能力较去年均有得到较大幅度的提升。

(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	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	五.二.(一)
是否存在对外担保事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在股东及其关联方占用或转移公司资金、资产的情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否对外提供借款	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在日常性关联交易事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	五.二.(二)
是否存在偶发性关联交易事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	五.二.(三)
是否存在经股东大会审议过的收购、出售资产、对外投资事项或者本年度发生的企业合并事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	五.二.(四)
是否存在股权激励事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在股份回购事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在已披露的承诺事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	五.二.(五)
是否存在资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在被调查处罚的事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在失信情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在破产重整事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在自愿披露的其他重要事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	

二、 重要事项详情（如事项存在选择以下表格填列）

（一） 重大诉讼、仲裁事项

1、 报告期内发生的诉讼、仲裁事项

报告期内发生的诉讼、仲裁事项涉及的累计金额是否占净资产 10%及以上

是 否

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

(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	审议金额	交易金额	是否履行必要决策程序	临时报告披露时间
无锡茂加信息科技有限公司	软件服务	616,000 元	616,000 元	已事前及时履行	2019 年 8 月 15 日

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：

上述关联交易，系公司业务发展及生产经营的正常所需，是合理的、必要的。公司与关联方的关联交易行为遵守市场公允原则，关联交易并未影响公司经营成果的真实性。

(四) 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

事项类型	协议签署时间	临时公告披露时间	交易对方	交易/投资/合并标的	交易/投资/合并对价	对价金额	是否构成关联交易	是否构成重大资产重组
出售资产	2019 年 6 月 12 日	2019 年 6 月 6 日	温州市梦多多文化创意投资有限公司	江苏哥伦布商业物业管理有限公司 99% 股权	现金	0	否	否
出售资产	2019 年 6 月 20 日	2019 年 6 月 6 日	郑州汇晟实业有限公司	开封哥伦布 100% 的股权	现金	100,000.00 元	否	否
收购资产	2019 年 6 月 20 日	2019 年 6 月 6 日	河南万锦地产集团有限公司	河南哥伦布商业运营管理有限公司 30% 的股权	现金	902,453.55 元	否	否

				30%的股权				
收购资产	2019年7月11日	2019年7月9日	深圳市红石企业控股有限公司	广东哥伦布商业运营管理有限公司 30.00%的股权 广东哥伦布商业运营管理有限公司 30.00%的股权	现金	900,000.00元	否	否
收购资产	2019年7月25日	2019年7月18日	无锡茂加信息科技有限公司	无锡茂加信息科技有限公司 9.9%股权 无锡茂加信息科技有限公司 9.9%股权	股权	500,000.00元 500,000.00元	是	否
对外投资	2019年8月28日	2019年8月23日	苏州哥伦布商业物业管理有限公司	苏州哥伦布商业物业管理有限公司 70%股权 苏州哥伦布商业物业管理有限公司 70%股权	现金	700,000.00	否	否

事项详情及对公司业务连续性、管理层稳定性及其他方面的影响：

本次出售资产主要原因系公司商业计划调整，符合公司发展战略和经营需要，符合全体股东的利益。有利于公司收回部分债权，对公司生产经营和财务状况无重大不利影响，也不存在损害公司及股东利益的情形

本次以溢价和平价的方式收购资产，有助于提升子公司业务持续发展能力，符合子公司发展规划和经营方向，将对子公司未来财务状况和经营成果产生积极影响。

(五) 承诺事项的履行情况

承诺主体	承诺开始日期	承诺结束日期	承诺来源	承诺类型	承诺具体内容	承诺履行情况
公司	2014年8	-	挂牌	其他承诺	详见“承诺事项	正在履行中

	月 15 日				详细情况 1”和“承诺事项详细情况 2”	
实际控制人或控股股东	2014 年 8 月 15 日	-	挂牌	其他承诺	详见“承诺事项详细情况 3”	正在履行中
实际控制人或控股股东	2014 年 8 月 15 日	-	挂牌	同业竞争承诺	详见“承诺事项详细情况 4”	正在履行中
其他股东	2014 年 8 月 15 日	-	挂牌	同业竞争承诺	详见“承诺事项详细情况 4”和“承诺事项详细情况 5”	正在履行中
实际控制人或控股股东	2014 年 8 月 15 日	-	挂牌	资金占承诺	详见“承诺事项详细情况 6”	正在履行中
其他股东	2014 年 8 月 15 日	-	挂牌	资金占用承诺	详见“承诺事项详细情况 6”	正在履行中

承诺事项详细情况:

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、挂牌时，公司全体股东、公司及其子公司承诺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（有限合伙）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、挂牌时，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%	4,011,000	20,211,000	61.25%	
	其中：控股股东、实际控制人	3,401,500	10.31%	402,000	3,803,500	11.53%	
	董事、监事、高管	3,198,000	9.69%	459,000	3,657,000	11.08%	
	核心员工	-	-				
有限售条件股份	有限售股份总数	16,800,000	50.91%	-4,011,000	12,789,000	38.75%	
	其中：控股股东、实际控制人	11,812,500	35.80%	-402,000	11,410,500	34.58%	
	董事、监事、高管	14,700,000	44.55%	-459,000	14,241,000	43.15%	
	核心员工						
总股本		33,000,000	-	0	33,000,000	-	
普通股股东人数							27

股本结构变动情况：

适用 不适用

(二) 普通股前五名股东情况

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	15,214,000	17,000	15,231,000	46.15%	11,410,500	3,820,500
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	1,754,000	39,000	1,793,000	5.43%	-	1,793,000
5	马一丁	1,050,000		1,050,000	3.18%	787,500	262,500
合计		29,118,000	56,000	29,174,000	88.39%	12,198,000	16,976,000

普通股前五名股东间相互关系说明：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 1,523 万股份，持股比例为 46.15%。通过无锡市凯哥投资企业（有限合伙）间接持有公司股份 12.72%。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管理服务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 2019 年 11 月任股份公司第二届董事会董事长、总经理，2019 年 11 月任股份公司第三届董事会董事长、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、普通股股票发行及募集资金使用情况

1、最近两个会计年度内普通股股票发行情况

适用 不适用

2、存续至报告期的募集资金使用情况

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

四、可转换债券情况

适用 不适用

五、银行及非银行金融机构间接融资发生情况

适用 不适用

六、权益分派情况

(一) 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

(二) 权益分派预案

适用 不适用

第八节 董事、监事、高级管理人员及员工情况

一、董事、监事、高级管理人员情况

(一) 基本情况

姓名	职务	性别	出生年月	学历	任职起止日期		是否在公司领取薪酬
					起始日期	终止日期	
孙旭东	董事长、总经理	男	1966年10月	本科	2019年11月18日	2022年11月17日	是
刘军	董事、副经理	男	1967年5	硕士	2019年	2022年	是

			月		11月18日	11月17日	
陈永东	董事、财务总监、董事会秘书	男	1972年1月	本科	2019年11月18日	2022年11月17日	是
马一丁	董事	男	1968年7月	本科	2019年11月18日	2022年11月17日	否
孙旭初	董事	男	1968年11月	硕士	2019年11月18日	2022年11月17日	否
郑延辉	监事会主席	男	1968年7月	大专	2019年11月18日	2022年11月17日	否
罗运磊	职工监事	男	1988年8月	本科	2019年11月18日	2022年11月17日	是
王彦捷	监事	女	1989年8月	本科	2019年11月18日	2022年11月17日	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	17,000	15,231,000	46.15%	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	17,000	17,069,000	51.72%	0

(三) 变动情况

信息统计	董事长是否发生变动	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
------	-----------	--

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

无

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（新任、换届、离任）	期末职务	变动原因
罗运磊	无	换届	监事	正常换届

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

罗运磊，男，1988年8月生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。2010.7.1-2011.3.31 任职无锡阿拉贝尔纺织有限公司销售经理，主要负责公司产品的销售，2011.9.15-2012.7.31 任职上海巨帆国际货运无锡分公司销售经理，主要负责国际货运的销售；2012.9.20-至今 先后任职江苏哥伦布商业管理股份有限公司的招商总监，拓展总监，研拓部副总裁，负责公司商业策划、商业设计和拓展工作。

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	25	21
销售人员	207	146
财务人员	22	14
员工总计	254	181

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	0	
硕士	2	1
本科	75	70
专科	92	96
专科以下	85	14
员工总计	254	181

（二） 核心员工基本情况及变动情况

适用 不适用

三、 报告期后更新情况

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

一、 公司治理

(一) 制度与评估

1、 公司治理基本状况

报告期内，公司进一步健全了“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。注：说明治理结构如何确保所有股东，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	8	2018 年年度公告，关于收购子公司河南哥伦布商业运营管理有限公司部分股权，关于子公司转让开封哥伦布商业运营管理有限公司部分股权，关于公司转让江苏哥伦布商业物业管理有限公司股权，关于收购广东哥伦布商业运营管理有限公司部分股权，设立上海子公司，子公司已增资的方式收购无锡茂加信息科技有限公司 9.9% 的股权，2019 年半年度公告，关联交易公告，对外投资设立苏州子公司，以及董监高换届事项
监事会	4	2018 年年度公告，2019 年半年度公告，董监高换届事项、监事新任事项
股东大会	4	2018 年年度公告，关于公司转让江苏哥伦布商业物业管理有限公司披露，2019 年半年度公告，董监高换届事项

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。

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。注：挂牌公司应当对会计核算体系、财务管理和风险控制等重大内部管理制度进行评价，披露本年度内发现上述管理制度重大缺陷的具体情况，包括对缺陷的具体描述、缺陷对财务报告的潜在影响，已实施或拟实施的整改措施、时间、责任人及效果。

(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	<input checked="" type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 其他事项段 <input type="checkbox"/> 其他信息段落中包含其他信息存在未更正重大错报说明 <input type="checkbox"/> 强调事项段 <input type="checkbox"/> 持续经营重大不确定性段落
审计报告编号	天健审（2020）8-290 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	2020 年 4 月 29 日
注册会计师姓名	弋守川、唐明
会计师事务所是否变更	否
会计师事务所连续服务年限	6
会计师事务所审计报酬	175,000.0

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 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2019 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 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况，以及 2019 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，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

二〇二〇年四月二十九日

二、 财务报表

(一) 合并资产负债表

单位：元

项目	附注	2019年12月31日	2019年1月1日
流动资产：			
货币资金	1	53,022,758.29	44,969,616.92
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	2	4,380,451.24	6,987,105.40
应收款项融资			
预付款项	3	477,123.69	2,779,566.57
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	4,249,714.61	4,019,254.83
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	5	85,180.21	254,658.94
流动资产合计		62,215,228.04	59,010,202.66
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
债权投资			
可供出售金融资产		-	
其他债权投资			
持有至到期投资		-	
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	6	500,000.00	
投资性房地产	7	4,442,835.27	4,688,939.79
固定资产	8	1,773,783.42	162,255.43
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	9	31,267.48	810,412.29

开发支出			
商誉			
长期待摊费用	10	3,684,712.58	12,188,832.54
递延所得税资产	11	6,260.68	221,441.59
其他非流动资产	12		1,008,729.00
非流动资产合计		10,438,859.43	19,080,610.64
资产总计		72,654,087.47	78,090,813.30
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		-	
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	13	5,237,573.59	3,142,963.77
预收款项	14	7,765,788.02	9,286,904.80
合同负债			
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	15	2,089,380.76	3,286,730.78
应交税费	16	283,142.81	1,275,692.20
其他应付款	17	26,328,329.26	24,005,573.95
其中：应付利息			
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
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		41,704,214.44	40,997,865.50
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
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		41,704,214.44	40,997,865.50
所有者权益（或股东权益）：			
股本	18	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	19,396,890.21	19,424,814.84
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	20	860,095.61	860,095.61
一般风险准备			
未分配利润	21	-22,603,788.78	-17,472,046.38
归属于母公司所有者权益合计		30,653,197.04	35,812,864.07
少数股东权益		296,675.99	1,280,083.73
所有者权益合计		30,949,873.03	37,092,947.80
负债和所有者权益总计		72,654,087.47	78,090,813.30

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	2019年12月31日	2019年1月1日
流动资产：			
货币资金		9,406,173.62	6,959,050.18
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	1	153,450.00	183,965.60
应收款项融资			
预付款项		33,699.07	14,900.00
其他应收款	2	10,414,404.18	19,826,166.91
其中：应收利息			

应收股利			
买入返售金融资产			
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		20,007,726.87	26,984,082.69
非流动资产：			
债权投资			
可供出售金融资产		-	
其他债权投资			
持有至到期投资		-	
长期应收款			
长期股权投资	3	15,702,453.55	22,200,000.00
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产		4,442,835.27	4,688,939.79
固定资产		53,453.16	50,058.27
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		31,267.48	744,912.95
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			213,509.41
其他非流动资产			
非流动资产合计		20,230,009.46	27,897,420.42
资产总计		40,237,736.33	54,881,503.11
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		-	
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		100,000.00	48,914.08
预收款项			
卖出回购金融资产款			
应付职工薪酬		261,002.73	381,768.06
应交税费		32,670.01	36,539.23

其他应付款		5,300,000.00	1,547,169.81
其中：应付利息			
应付股利			
合同负债			
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		5,693,672.74	2,014,391.18
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
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		5,693,672.74	2,014,391.18
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		-18,740,846.86	-417,798.52
所有者权益合计		34,544,063.59	52,867,111.93
负债和所有者权益合计		40,237,736.33	54,881,503.11

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

(三) 合并利润表

单位：元

项目	附注	2019 年	2018 年
一、营业总收入		110,640,150.43	128,380,684.05
其中：营业收入	1	110,640,150.43	128,380,684.05
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		118,495,815.49	137,331,053.92
其中：营业成本	1	86,007,757.86	101,491,734.79
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	2	1,267,855.57	1,978,061.97
销售费用	3	10,739,364.41	11,633,312.33
管理费用	4	20,660,267.18	22,634,242.15
研发费用			
财务费用	5	-179,429.53	-406,297.32
其中：利息费用			
利息收入		233,569.89	488,610.88
加：其他收益	6	366,749.28	214,331.40
投资收益（损失以“-”号填列）	7	4,175,485.07	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	8	-169,755.14	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	9		-1,244,590.18
资产处置收益（损失以“-”号填列）	10	161,823.55	
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-3,321,362.3	-9,980,628.65
加：营业外收入	11	790,483.90	518,252.75
减：营业外支出	12	1,862,395.45	12,750.90
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-4,393,273.85	-9,475,126.80
减：所得税费用	13	247,347.37	17,374.65
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-4,640,621.22	-9,492,501.45
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）		-3,486,720.21	-9,492,501.45
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-1,153,901.01	
（二）按所有权归属分类：	-	-	-
1. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		491,121.18	-509,416.17
2. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		-5,131,742.40	-8,983,085.28
六、其他综合收益的税后净额			
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1. 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			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
（5）其他			
2. 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）其他债权投资公允价值变动			
（3）可供出售金融资产公允价值变动损益		-	
（4）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（5）持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		-	
（6）其他债权投资信用减值准备			
（7）现金流量套期储备			
（8）外币财务报表折算差额			
（9）其他			
（二）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		-4,640,621.22	-9,492,501.45
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		-5,131,742.40	-8,983,085.28
（二）归属于少数股东的综合收益总额		491,121.18	-509,416.17
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		-0.16	-0.27
（二）稀释每股收益（元/股）		-0.16	-0.29

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	2019 年	2018 年
----	----	--------	--------

一、营业收入	1	3,754,572.71	6,304,060.04
减：营业成本	1	2,282,167.21	1,881,666.72
税金及附加		10,561.77	21,032.50
销售费用		1,966.02	
管理费用		7,136,442.71	6,188,416.60
研发费用			
财务费用		-56,722.75	-281,281.84
其中：利息费用			
利息收入		63,664.95	63,788.16
加：其他收益		23,048.38	121,566.75
投资收益（损失以“-”号填列）	2	-11,739,017.28	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-185,551.33	
资产减值损失（损失以“-”号填列）			-528,816.15
资产处置收益（损失以“-”号填列）		161,823.55	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-17,359,538.93	-1,913,023.34
加：营业外收入			11,126.04
减：营业外支出		750,000.00	167.90
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-18,109,538.93	-1,902,065.20
减：所得税费用		213,509.41	
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-18,323,048.34	-1,902,065.20
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-18,323,048.34	-1,902,065.20
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
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			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
（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. 其他债权投资公允价值变动			
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益		-	
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			

5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		-	
6. 其他债权投资信用减值准备			
7. 现金流量套期储备			
8. 外币财务报表折算差额			
9. 其他			
六、综合收益总额		-18,323,048.34	-1,902,065.20
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

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

（五）合并现金流量表

单位：元

项目	附注	2019年	2018年
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		118,317,618.01	139,347,876.04
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			
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			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还		18,963.27	34,962.58
收到其他与经营活动有关的现金	1	93,819,677.26	57,201,120.71
经营活动现金流入小计		212,156,258.54	196,583,959.33
购买商品、接受劳务支付的现金		73,132,755.74	81,524,069.84
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			
为交易目的而持有的金融资产净增加额			
拆出资金净增加额			
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		31,303,699.74	35,372,262.64

支付的各项税费		6,401,819.57	5,721,131.44
支付其他与经营活动有关的现金	2	87,508,241.26	67,342,339.22
经营活动现金流出小计		198,346,516.31	189,959,803.14
经营活动产生的现金流量净额		13,809,742.23	6,624,156.19
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		387,986.94	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		190,300.89	
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		578,287.83	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		816,149.62	253,415.50
投资支付的现金		2,302,453.55	
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		3,516,285.52	
投资活动现金流出小计		6,634,888.69	253,415.50
投资活动产生的现金流量净额		-6,056,600.86	-253,415.50
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		300,000.00	900,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		300,000.00	900,000.00
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		300,000.00	900,000.00
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
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			
筹资活动产生的现金流量净额		300,000.00	900,000.00
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		8,053,141.37	7,270,740.69
加：期初现金及现金等价物余额		44,969,616.92	37,698,876.23
六、期末现金及现金等价物余额		53,022,758.29	44,969,616.92

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	2019年	2018年
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		3,060,477.41	6,995,076.00
收到的税费返还		8,023.97	9,623.02
收到其他与经营活动有关的现金		56,450,484.83	21,520,969.60
经营活动现金流入小计		59,518,986.21	28,525,668.62
购买商品、接受劳务支付的现金		1,678,483.04	600,219.33
支付给职工以及为职工支付的现金		3,057,887.91	3,178,687.80
支付的各项税费		232,486.57	158,731.22
支付其他与经营活动有关的现金		48,825,322.33	24,603,864.87
经营活动现金流出小计		53,794,179.85	28,541,503.22
经营活动产生的现金流量净额		5,724,806.36	-15,834.60
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		387,986.94	3,107,234.37
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		190,300.89	
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		578,287.83	3,107,234.37
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		353,517.20	
投资支付的现金		1,802,453.55	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		1,700,000.00	2,100,000.00
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		3,855,970.75	2,100,000.00
投资活动产生的现金流量净额		-3,277,682.92	1,007,234.37
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			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计			
筹资活动产生的现金流量净额			
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		2,447,123.44	991,399.77
加：期初现金及现金等价物余额		6,959,050.18	5,967,650.41
六、期末现金及现金等价物余额		9,406,173.62	6,959,050.18

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

(七) 合并股东权益变动表

单位：元

项目	2019年											
	归属于母公司所有者权益									少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积			一般风险准备
优先股		永续债	其他									
一、上年期末余额	33,000,000.00				19,424,814.84			860,095.61		-17,472,046.38	1,280,083.73	37,092,947.80
加：会计政策变更	0				0			0		0	0	0
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		-17,472,046.38	1,280,083.73	37,092,947.80
三、本期增减变动金额（减少以					-27,924.63					-5,131,742.40	-983,407.74	-6,143,074.77

(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. 其他综合收益结转留存收益												
6. 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			19,396,890.21			860,095.61		-22,603,788.78	296,675.99	30,949,873.03	

项目	2018年												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	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	0				0				0		0	0	0
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. 其他综合收益结转留存收益													
6. 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		-17,472,046.38	1,280,083.73	37,092,947.80
----------	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--	------------	--	----------------	--------------	---------------

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	2019年											
	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		-417,798.52	52,867,111.93
加：会计政策变更	0				0			0		0	0	0
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		-417,798.52	52,867,111.93
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)											-18,323,048.34	-18,323,048.34
(一) 综合收益总额											-18,323,048.34	-18,323,048.34
(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. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												

2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期末余额	33,000,000.00			19,424,814.84			860,095.61		-18,740,846.86	34,544,063.59	

项目	2018年											
	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	0				0				0		0	0
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												

(六) 其他											
四、本年期末余额	33,000,000.00				19,424,814.84			860,095.61		-417,798.52	52,867,111.93

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

江苏哥伦布商业管理股份有限公司

财务报表附注

2019 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 1,278.90 万股；无限售条件的流通股份 2,021.10 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 2020 年 4 月 29 日第三届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、深圳凯哥商业运营管理有限公司、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）商业运营管理有限公司、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、苏州哥伦布商业运营管理有限公司、广东哥伦布商业运营管理有限公司、上海哥伦布营销策划有限公司、苏州哥伦布物业管理有限公司等 12 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六和七之说明。

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

截至 2019 年 12 月 31 日，本公司净资产为 30,949,873.03 元，未分配利润为-22,603,788.78 元，2019 年度净利润为-4,640,621.22 元，以上财务数据表明公司持续经营能力可能存在不确定性。针对上述情况公司作出承诺将削减或者延缓开支、加大市场营销力度、进一步拓展业务范围，在核心业务的基础上，开拓新市场、新业务等措施来改善持续经营能力。公司目前现金流充足，截至 2019 年 12 月 31 日，货币资金余额：53,022,758.29 元，较去年增长 8,053,141.37 元，增长比例为 17.91%。截至 2020 年 4 月 29 日，公司尚未出现债务无法按期偿还、拖欠员工工资的情况或其他可能对公司及股东产生重大不利影响的情况。

上述改善措施将有助于公司维持持续经营能力，且实施上述措施不存在重大障碍，故公

公司以持续经营为前提编制财务报表是恰当的。

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三类：(1) 以摊余成本计量的金融资产；(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；(3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下四类：(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；(2) 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债；(3) 不属于上述(1)或(2)的财务担保合同，以及不属于上述(1)并以低于市场利率贷款的贷款承诺；(4) 以摊余成本计量的金融负债。

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

(1) 金融资产和金融负债的确认依据和初始计量方法

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。但是，公司初始确认的应收账款未包含重大融资成分或公司不考虑未超过一年的合同中的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

(2) 金融资产的后续计量方法

1) 以摊余成本计量的金融资产

采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

采用公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

采用公允价值进行后续计量。获得的股利（属于投资成本收回部分的除外）计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

4) 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，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

(3) 金融负债的后续计量方法

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

此类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和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。对于此类金融负债以公允价值进行后续计量。因公

司自身信用风险变动引起的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公允价值变动金额计入其他综合收益，除非该处理会造成或扩大损益中的会计错配。此类金融负债产生的其他利得或损失（包括利息费用、除因公司自身信用风险变动引起的公允价值变动）计入当期损益，除非该金融负债属于套期关系的一部分。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

2) 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债按照《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》相关规定进行计量。

3) 不属于上述 1) 或 2) 的财务担保合同，以及不属于上述 1) 并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 按照金融工具的减值规定确定的损失准备金额；② 初始确认金额扣除按照相关规定所确定的累计摊销额后的余额。

4) 以摊余成本计量的金融负债

采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融负债所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销时计入当期损益。

(4) 金融资产和金融负债的终止确认

1) 当满足下列条件之一时，终止确认金融资产：

① 收取金融资产现金流量的合同权利已终止；

② 金融资产已转移，且该转移满足《企业会计准则第23号——金融资产转移》关于金融资产终止确认的规定。

2) 当金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除时，相应终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司转移了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；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。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) 未保留对该金融资产控制的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；(2) 保留了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) 所转移金融资产在终止确认日的账面价值；(2) 因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资）之和。转移了金融资产的一部分，

且该被转移部分整体满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分之间，按照转移日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，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资）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. 金融工具减值

(1) 金融工具减值计量和会计处理

公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款、分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以外的贷款承诺、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债或不属于金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债的财务担保合同进行减值处理并确认损失准备。

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，公司在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。

对于不含重大融资成分或者公司不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收账款，公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于租赁应收款、包含重大融资成分的应收账款，公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述计量方法以外的金融资产，公司在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加。如果信用风险自初始确认后已显著增加，公司按照整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，公司按照该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备。

公司利用可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

于资产负债表日，若公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估预期信用风险和计量预期信用损失。当以金融工具组合为基础时，公司以共同风险特征为依据，将金融工具划分为不同组合。

公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

(2) 按组合评估预期信用风险和计量预期信用损失的金融工具

项 目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
其他应收款——应收押金保证金组合	款项性质	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
其他应收款——并表关联方组合		
其他应收款——账龄组合	账龄	

(3) 按组合计量预期信用损失的应收款项

1) 具体组合及计量预期信用损失的方法

项 目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收银行承兑汇票	票据类型	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
应收商业承兑汇票		
应收账款——账龄组合	账龄	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失

2) 应收账款—账龄组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

账 龄	应收账款 预期信用损失率(%)
1 年以内 (含, 以下同)	1
1-2 年	10
2-3 年	50
3-5 年	80
5 年以上	100

6. 金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示, 不相互抵销。但同时满足下列条件的, 公司以相互抵销后的净额在资产负债表内列示: (1) 公司具有抵销已确认金额的法定权利, 且该种法定权利是当前可执行的; (2) 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。

不满足终止确认条件的金融资产转移, 公司不对已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

(九) 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,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) 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

(十一) 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(%)
房屋建筑物	年限平均法	20	3	4.85
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

(十二) 无形资产

1. 无形资产包括商标权、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)
商标权	10
软件	5

(十三) 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。

(十四) 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。

（十五）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。

(十六) 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。

(十七) 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。

(十八) 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。

(十九) 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) 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。

(二十一) 重要会计政策和会计估计变更

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 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2019〕6 号)、《关于修订印发合并财务报表格式(2019 版)的通知》(财会〔2019〕16 号)和企业会计准则的要求编制 2019 年度财务报表，此项会计政策变更采用追溯调整法。2018 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	
应收票据及应收账款	6,987,105.40	应收票据	
		应收账款	6,987,105.40
应付票据及应付账款	3,142,963.77	应付票据	
		应付账款	3,142,963.77

2. 本公司自 2019 年 1 月 1 日起执行财政部修订后的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》《企业会计准则第 24 号——套期保值》以及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》(以下简称新金融工具准则)。根据相关新旧准则衔接规定，对可比期间信息不予调整，首次执行日执行新准则与原准则的差异追溯调整本报告期期初留存收益或其他综合收益。

新金融工具准则改变了金融资产的分类和计量方式，确定了三个计量类别：摊余成本；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益；以公允价值计量且其变动计入当期损益。公司考虑自身业务模式，以及金融资产的合同现金流特征进行上述分类。权益类投资需按公允价

值计量且其变动计入当期损益，但非交易性权益类投资在初始确认时可选择按公允价值计量且其变动计入其他综合收益(处置时的利得或损失不能回转到损益，但股利收入计入当期损益)，且该选择不可撤销。

新金融工具准则要求金融资产减值计量由“已发生损失模型”改为“预期信用损失模型”，适用于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、租赁应收款。

(1)执行新金融工具准则对公司2019年1月1日财务报表无影响。

(2)2019年1月1日，公司金融资产和金融负债按照新金融工具准则和按原金融工具准则的规定进行分类和计量结果对比如下表：

项 目	原金融工具准则		新金融工具准则	
	计量类别	账面价值	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本 (贷款和应 收款项)	44,969,616.92	摊余成本	44,969,616.92
应收账款	摊余成本 (贷款和应 收款项)	6,987,105.40	摊余成本	6,987,105.40
其他应收款	摊余成本 (贷款和应 收款项)	4,019,254.83	摊余成本	4,019,254.83
应付账款	摊余成本 (其他金融 负债)	3,142,963.77	摊余成本	3,142,963.77
其他应付款	摊余成本 (其他金融 负债)	24,005,573.95	摊余成本	24,005,573.95

(3)2019年1月1日，公司原金融资产和金融负债账面价值调整为按照新金融工具准则的规定进行分类和计量的新金融资产和金融负债

账面价值的调节表如下：

项 目	按原金融工具准则列示的账面价值（2018年12月31日）	重分类	重新计量	按新金融工具准则列示的账面价值（2019年1月1日）
A. 金融资产				
a. 摊余成本				
货币资金	44,969,616.92			44,969,616.92
应收账款	6,987,105.40			6,987,105.40
其他应收款	4,019,254.83			4,019,254.83
以摊余成本计量的总金融资产	55,975,977.15			55,975,977.15
B. 金融负债				
a. 摊余成本				
应付账款	3,142,963.77			3,142,963.77
其他应付款	24,005,573.95			24,005,573.95
以摊余成本计量的总金融负债	27,148,537.72			27,148,537.72

(4) 2019年1月1日，公司原金融资产减值准备期末金额调整为按照新金融工具准则的规定进行分类和计量的新损失准备的调节表如下：

项 目	按原金融工具准则计提损失准备（2018年12月31日）	重分类	重新计量	按新金融工具准则计提损失准备（2019年1月1日）
应收账款	2,770,904.21			2,770,904.21
其他应收款	890,955.36			890,955.36

3. 本公司自 2019 年 6 月 10 日起执行经修订的《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》，自 2019 年 6 月 17 日起执行经修订的《企业会计准则第 12 号——债务重组》。该项会计政策变更采用未来适用法处理。

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%、9%、13%、16%
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
盐城大丰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《关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》(财税[2019]13 号)规定：自 2019 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 25% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 50% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。符合条件的子公司盐城大丰哥伦布商业运营管理有限公司适用该优惠政策。

五、合并财务报表项目注释

说明：本财务报表附注的期初数指财务报表上年年末数按新金融工具准则调整后的 2019 年 1 月 1 日的数据

(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	6,768.93	4,348.80
银行存款	53,015,989.36	44,965,268.12
合 计	53,022,758.29	44,969,616.92

2. 应收账款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备	2,500,828.00	35.76	2,500,828.00	100.00	
按组合计提坏账准备	4,492,516.40	64.24	112,065.16	2.49	4,380,451.24
合 计	6,993,344.40	100.00	2,612,893.16	37.36	4,380,451.24

(续上表)

种 类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备	1,581,000.00	16.20	1,581,000.00	100.00	
按组合计提坏账准备	8,177,009.61	83.80	1,189,904.21	14.55	6,987,105.40
合 计	9,758,009.61	100.00	2,770,904.21	28.40	6,987,105.40

2) 期末单项计提坏账准备的应收账款

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
淮安水岸风情置业有限公司	600,000.00	600,000.00	100.00	账龄较长, 对方财务困难, 收回可能性较低
济宁新野房地产	75,000.00	75,000.00	100.00	账龄较长, 对方财务困难, 收回可能性较低
西安润和软件信息技术有限公司	280,000.00	280,000.00	100.00	账龄较长, 对方财务困难, 收回

公司				可能性较低
无锡市龙惠置业有限公司	919,828.00	919,828.00	100.00	账龄较长, 对方财务困难, 收回可能性较低
湖南橘郡城镇置业有限公司	126,000.00	126,000.00	100.00	账龄较长, 对方财务困难, 收回可能性较低
山东滕建投资集团有限公司	400,000.00	400,000.00	100.00	账龄较长, 对方财务困难, 收回可能性较低
郑州一屋物业管理有限公司	100,000.00	100,000.00	100.00	账龄较长, 对方财务困难, 收回可能性较低
小 计	2,500,828.00	2,500,828.00	100.00	

3) 采用组合计提坏账准备的应收账款

项 目	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
账龄组合	4,492,516.40	112,065.16	2.49
小 计	4,492,516.40	112,065.16	2.49

4) 采用账龄组合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	3,746,516.40	37,465.16	1.00
1-2年	746,000.00	74,600.00	10.00
小 计	4,492,516.40	112,065.16	2.49

(2) 账龄情况

项 目	期末账面余额
1年以内	3,972,516.40
1-2年	746,000.00
2-3年	280,000.00
4-5年	1,124,828.00
5年以上	870,000.00
小 计	6,993,344.40

(2) 坏账准备变动情况

1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加			本期减少		期末数
		计提	收	其 转	核	其他[注]	
单项计提坏账	1,581,000.00	919,828.00					2,500,828.00

准备							
按组合计提坏账准备	1,189,904.21	-740,010.45				337,828.60	112,065.16
小计	2,770,904.21	179,817.55				337,828.60	2,612,893.16

注：其他减少是当期处置子公司减少。

(4) 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
苏州市四城房产置业有限公司	2,504,270.99	35.81	25,042.71
无锡市龙惠置业有限公司	919,828.00	13.15	919,828.00
深圳市优资行商业运营有限公司	647,245.41	9.26	6,472.45
淮安水岸风情置业有限公司	300,000.00	4.29	300,000.00
西安润和软件信息技术有限公司	280,000.00	4.00	280,000.00
小计	4,651,344.40	66.51	1,531,343.16

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	477,123.69			477,123.69	2,779,566.57	100.00		2,779,566.57
合计	477,123.69			477,123.69	2,779,566.57	100.00		2,779,566.57

(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	281,750.87	59.05
苏州市相城区燃气有限责任公司	149,600.56	31.35
苏州江南首席湖滨一号餐饮管理有限公司	29,000.00	6.08
中国石化销售股份有限公司江苏苏州石油分公司	5,835.19	1.22

中国石化销售有限公司江苏无锡石油分公司	4,600.00	0.96
小 计	470,786.62	98.67

4. 其他应收款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备	878,390.00	17.12	878,390.00	100.00	
其中：应收利息					
应收股利					
其他应收款	878,390.00	17.12	878,390.00	100.00	
按组合计提坏账准备	4,251,757.77	82.88	2,043.16	0.05	4,249,714.61
其中：应收利息					
应收股利					
其他应收款	4,251,757.77	82.88	2,043.16	0.05	4,249,714.61
合 计	5,130,147.77	100.00	880,433.16	17.16	4,249,714.61

(续上表)

种 类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备	878,390.00	17.89	878,390.00	100.00	
其中：应收利息					
应收股利					
其他应收款	878,390.00	17.89	878,390.00	100.00	
按组合计提坏账准备	4,031,820.19	82.11	12,565.36	0.31	4,019,254.83
其中：应收利息					
应收股利					
其他应收款	4,031,820.19	82.11	12,565.36	0.31	4,019,254.83
合 计	4,910,210.19	100.00	890,955.36	18.14	4,019,254.83

2) 期末单项计提坏账准备的其他应收款

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
周齐红	500,000.00	500,000.00	100.00	对方发生重大疾病，预计无法收回
昆山市万昌工贸有限公司	378,390.00	378,390.00	100.00	对方财务困难，预计无法收回
小 计	878,390.00	878,390.00	100.00	

3) 采用组合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	4,047,443.20		
往来款	204,314.57	2,043.16	1.00
小 计	4,251,757.77	2,043.16	0.05

(2) 账龄情况

项 目	期末账面余额
1 年以内	4,007,377.77
1-2 年	2,000.00
2-3 年	500,000.00
4-5 年	242,080.00
5 年以上	378,690.00
小 计	5,130,147.77

(3) 坏账准备变动情况

1) 明细情况

项 目	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合 计
	未来 12 个月 预期信用损失	整个存续期预期 信用损失(未发 生信用减值)	整个存续期预 期信用损失 (已发生信用 减值)	
期初数	12,565.36		878,390.00	890,955.36
期初数在本期	---	---	---	878,390.00
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	2,043.16			2,043.16
本期收回				

本期转回	12,105.57			12,105.57
本期核销				
其他变动[注]	-459.79			-459.79
期末数	2,043.16		878,390.00	880,433.16

注：其他变动是处置子公司减少。

(4) 其他应收款款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
押金保证金	4,047,443.20	2,495,283.85
拆借款	1,082,704.57	2,414,926.34
合 计	5,130,147.77	4,910,210.19

(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
无锡茂加信息 科技有限公司	保证金	3,500,000.00	1 年以内	68.22	
周齐红	往来款	500,000.00	2-3 年	9.75	500,000.00
昆山市万昌工 贸有限公司	往来款	378,390.00	5 年以上	7.38	378,390.00
苏州市四城房 产置业有限公 司	押金	188,080.00	4-5 年	3.67	
深圳市优资行 商业运营有限 公司	往来款	102,260.87	1 年以内	1.99	1,022.61
小 计		4,668,730.87		91.01	879,412.61

5. 其他流动资产

项 目	期末数	期初数
待抵扣进项税	85,180.21	254,658.94
合 计	85,180.21	254,658.94

6. 其他非流动金融资产

项 目	期末数	期初数
分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的	500,000.00	

金融资产		
其中：权益工具投资[注]	500,000.00	
合 计	500,000.00	

注：对无锡哥伦布商业物业经营管理有限公司期末持股 1%，由于该公司净资产为负，公允价值认定为 0。

7. 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	492,209.10	492,209.10
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	738,313.62	738,313.62
账面价值		
期末账面价值	4,442,835.27	4,442,835.27
期初账面价值	4,688,939.79	4,688,939.79

8. 固定资产

项 目	房屋建筑物	运输设备	办公设备	合 计
账面原值				
期初数		682,578.00	931,948.31	1,614,526.31
本期增加金额	1,053,460.71	677,524.59	54,169.21	1,785,154.51
1)购置	1,053,460.71	677,524.59	54,169.21	1,785,154.51
本期减少金额		682,578.00	104,785.48	787,363.48
1)处置或报废		682,578.00	8,000.00	690,578.00

2)处理子公司减少			96,785.48	96,785.48
期末数	1,053,460.71	677,524.59	881,332.04	2,612,317.34
累计折旧				
期初数		662,100.66	790,170.22	1,452,270.88
本期增加金额	38,319.63	27,383.31	61,846.13	127,549.07
1)计提	38,319.63	27,383.31	61,846.13	127,549.07
本期减少金额		662,100.66	79,185.37	741,286.03
1)处置或报废		662,100.66	7,760.00	669,860.66
2)处理子公司减少			71,425.37	71,425.37
期末数	38,319.63	27,383.31	772,830.98	838,533.92
账面价值				
期末账面价值	1,015,141.08	650,141.28	108,501.06	1,773,783.42
期初账面价值		20,477.34	141,778.09	162,255.43

9. 无形资产

项 目	商标权	软件	合 计
账面原值			
期初数	1,000,000.00	1,919,853.75	2,919,853.75
本期增加金额			
本期减少金额		85,470.00	85,470.00
1)处理子公司减少		85,470.00	85,470.00
期末数	1,000,000.00	1,834,383.75	2,834,383.75
累计摊销			
期初数	499,999.80	1,609,441.66	2,109,441.46
本期增加金额	500,000.20	239,258.52	739,258.72
1)计提	500,000.20	239,258.52	739,258.72
本期减少金额		45,583.91	45,583.91
1)处理子公司减少		45,583.91	45,583.91
期末数	1,000,000.00	1,803,116.27	2,803,116.27
账面价值			
期末账面价值		31,267.48	31,267.48
期初账面价值	500,000.20	310,412.09	810,412.29

10. 长期待摊费用

项 目	期初数	本期增加	本期摊销	其他减少 [注]	期末数
装 修费	12,188,832.54	973,885.46	3,365,963.77	6,112,041.65	3,684,712.58
合 计	12,188,832.54	973,885.46	3,365,963.77	6,112,041.65	3,684,712.58

注：其他减少是本期处置子公司减少。

11. 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	25,042.72	6,260.68	885,766.36	221,441.59
合 计	25,042.72	6,260.68	885,766.36	221,441.59

(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	3,468,283.60	2,776,093.21
可抵扣亏损	30,242,782.11	24,819,163.74
小 计	33,711,065.71	27,595,256.95

(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
2020 年	981,877.90	983,303.34	
2021 年	1,060,042.50	2,276,343.85	
2022 年	6,805,947.72	12,575,116.76	
2023 年	1,971,202.88	8,720,070.42	
2024 年	19,423,711.11		
小 计		16,428,473.73	

	30,242,782.11		
--	---------------	--	--

12. 其他非流动资产

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

13. 应付账款

项 目	期末数	期初数
装修工程款	3,490.00	608,324.91
应付服务费	5,234,083.59	2,534,638.86
合 计	5,237,573.59	3,142,963.77

14. 预收款项

项 目	期末数	期初数
预收服务费	7,765,788.02	9,286,904.80
合 计	7,765,788.02	9,286,904.80

15. 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	3,215,301.08	28,243,832.66	29,369,752.98	2,089,380.76
离职后福利—设定提存计划	1,958.70	1,510,252.65	1,512,211.35	
辞退福利	69,471.00	352,264.41	421,735.41	
合 计	3,286,730.78	30,106,349.72	31,303,699.74	2,089,380.76

(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	3,078,699.40	26,508,464.12	27,619,157.35	1,968,006.17
职工福利费	2,000.00	344,439.19	346,439.19	
社会保险费	519.30	833,674.32	834,193.62	
其中：医疗保险费	462.80	727,507.20	727,970.00	

工伤保险费	7.80	35,491.48	35,499.28	
生育保险费	48.70	70,675.64	70,724.34	
住房公积金	578.00	446,658.00	447,236.00	
工会经费和职工教育经费	133,504.38	110,597.03	122,726.82	121,374.59
小计	3,215,301.08	28,243,832.66	29,369,752.98	2,089,380.76

(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	1,934.30	1,472,107.95	1,474,042.25	
失业保险费	24.40	38,144.70	38,169.10	
小计	1,958.70	1,510,252.65	1,512,211.35	

16. 应交税费

项目	期末数	期初数
增值税	91,024.84	713,085.53
企业所得税	34,786.99	17,634.98
代扣代缴个人所得税	114,543.20	90,918.99
城市维护建设税	20,930.47	61,400.73
房产税	4,355.83	347,744.18
教育费附加	8,970.22	27,336.48
地方教育附加	5,980.15	17,032.16
其他	2,551.11	539.15
合计	283,142.81	1,275,692.20

17. 其他应付款

(1) 明细情况

项目	期末数	期初数
其他应付款	26,328,329.26	24,005,573.95
合计	26,328,329.26	24,005,573.95

(2) 其他应付款

项目	期末数	期初数
----	-----	-----

押金保证金	14,845,661.52	14,591,425.42
应付暂收款	9,521,675.94	3,867,198.29
预提费用	1,864,972.84	4,426,574.75
其他	96,018.96	1,120,375.49
合 计	26,328,329.26	24,005,573.95

18. 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

19. 资本公积

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股本溢价	19,424,814.84		27,924.63	19,396,890.21
合 计	19,424,814.84		27,924.63	19,396,890.21

(2) 其他说明

本期购买子公司河南哥伦布商业运营管理有限公司 30%少数股东股权调增资本公积 27,659.17 元，购买子公司广东哥伦布商业运营管理有限公司 30%少数股权调减资本公积 55,583.80 元。

20. 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

21. 未分配利润

项 目	本期数	上年同期数
期初未分配利润	-17,472,046.38	-8,488,961.10
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-5,131,742.40	-8,983,085.28
减：提取法定盈余公积		
应付普通股股利		
期末未分配利润	-22,603,788.78	-17,472,046.38

(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	109,610,662.49	85,708,194.14	127,338,525.15	100,773,932.17
其他业务收入	1,029,487.94	299,563.72	1,042,158.90	717,802.62
合 计	110,640,150.43	86,007,757.86	128,380,684.05	101,491,734.79

2. 税金及附加

项 目	本期数	上年同期数
消费税		393.25
城市维护建设税	241,817.37	292,690.23
教育费附加	104,423.06	128,262.54
地方教育费附加	68,708.72	83,886.17
印花税	46,940.62	144,258.50
房产税	805,965.80	1,327,666.36
其他		904.92
合 计	1,267,855.57	1,978,061.97

3. 销售费用

项 目	本期数	上年同期数
职工薪酬	1,411,026.72	1,726,660.45
广告费	7.23	577,551.60
业务宣传费	9,328,330.46	9,329,100.28
合 计	10,739,364.41	11,633,312.33

4. 管理费用

项 目	本期数	上年同期数
职工薪酬	13,422,993.64	13,869,932.99
咨询中介服务费	802,677.81	821,085.18
办公费	1,076,512.72	1,351,145.07
差旅费	2,052,566.80	2,438,600.62
业务招待费	1,510,573.75	1,678,043.43
会务费	384,522.27	262,106.11
折旧费及无形资产摊销	866,807.79	583,914.46
培训费	20,657.61	46,085.41
装修费及摊销	4,621.36	24,271.84
其他	518,333.43	1,559,057.04
合 计	20,660,267.18	22,634,242.15

5. 财务费用

项 目	本期数	上年同期数
减：利息收入	233,569.89	488,610.88
加：手续费及其他	54,140.36	82,313.56
合 计	-179,429.53	-406,297.32

6. 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
进项税额加计扣除	339,612.36		
与收益相关的政府补助[注]	27,136.92	214,331.40	27,136.92
合 计	366,749.28	214,331.40	27,136.92

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五、（四）政府补助说明。

7. 投资收益

项 目	本期数	上年同期数
处置长期股权投资产生的投资收益	3,887,498.13	
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	-100,000.00	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	387,986.94	

合 计	4,175,485.07	
-----	--------------	--

8. 信用减值损失

项 目	本期数
坏账损失	-169,755.14
合 计	-169,755.14

9. 资产减值损失

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

10. 资产处置收益

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
固定资产处置收益	161,823.55		161,823.55
合 计	161,823.55		161,823.55

11. 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	784,429.90	494,078.18	784,429.90
其他	6,054.00	24,174.57	6,054.00
合 计	790,483.90	518,252.75	790,483.90

12. 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	1,838,428.00		1,838,428.00
罚款及税收滞纳金	13,000.00	167.90	13,000.00
其他	10,967.45	12,583.00	10,967.45
合 计	1,862,395.45	12,750.90	1,862,395.45

13. 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	32,166.46	17,964.10
递延所得税费用	215,180.91	-589.45
合 计	247,347.37	17,374.65

(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	-4,393,273.85	-9,475,126.80
按母公司适用税率计算的所得税费用	-1,098,318.46	-2,368,781.70
子公司适用不同税率的影响	-164,745.67	-17,096.58
调整以前期间所得税的影响	-2,620.53	328.93
非应税收入的影响		
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	87,454.75	274,337.55
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-603,452.94	-365,172.56
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	2,029,030.23	2,493,759.01
所得税费用	247,347.37	17,374.65

(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	80,086,721.10	45,851,055.38
收商户押金保证金	10,329,247.41	5,982,845.75
收政府补助款	8,173.65	214,331.40
收到利息收入	233,569.89	488,610.88
其他	3,161,965.21	4,664,277.30
合 计	93,819,677.26	57,201,120.71

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	63,307,130.35	42,857,525.81
支付经营管理费用	6,365,844.39	12,899,455.89
支付广告及业务宣传费	9,328,330.46	5,079,379.48
支付商户押金保证金	6,644,540.61	4,082,897.17

其他	1,862,395.45	2,423,080.87
合 计	87,508,241.26	67,342,339.22

3. 支付其他与投资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
处置子公司及其他营业单位支付的现金净额	3,516,285.52	
合 计	3,516,285.52	

4. 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	-4,640,621.22	-9,492,501.45
加: 资产减值准备	169,755.14	1,244,590.18
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	373,653.59	363,287.04
无形资产摊销	739,258.72	466,731.94
长期待摊费用摊销	3,365,963.77	4,306,427.82
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)	-161,823.55	
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)	-4,175,485.07	
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	215,180.91	-589.45
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)	-24,315,064.54	7,078,236.09
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	42,238,924.48	2,657,974.02
其他		
经营活动产生的现金流量净额	13,809,742.23	6,624,156.19
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	53,022,758.29	44,969,616.92
减: 现金的期初余额	44,969,616.92	37,698,876.23
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	8,053,141.37	7,270,740.69

(2) 本期收到的处置子公司的现金净额

项 目	本期数
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	1,000,000.00
其中: 江苏哥伦布商业物业管理有限公司	
开封哥伦布商业运营管理有限公司	1,000,000.00
减: 丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	4,516,285.52
其中: 江苏哥伦布商业物业管理有限公司	3,915,097.10
开封哥伦布商业运营管理有限公司	601,188.42
处置子公司收到的现金净额	-3,516,285.52

(3) 现金和现金等价物的构成

项 目	期末数	期初数
1) 现金	53,022,758.29	44,969,616.92
其中: 库存现金	6,768.93	4,348.80
可随时用于支付的银行存款	53,015,989.36	44,965,268.12
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	53,022,758.29	44,969,616.92

(四) 其他

政府补助

1. 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

稳岗位补贴	8,173.65	其他收益	
税收返还	18,963.27	其他收益	
小计	27,136.92		

2. 本期计入当期损益的政府补助金额为 27,136.92 元。

六、合并范围的变更

其他原因的合并范围变动

(一) 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
上海哥伦布营销策划有限公司	设立	2019.8.5	1,000,000.00	100.00
苏州哥伦布物业管理有限公司	设立	2019.9.25	700,000.00	70.00

(二) 合并范围减少

公司名称	股权处置方式	股权处置时点	处置日净资产	期初至处置日净利润
开封哥伦布商业运营管理有限公司	出售	2019.2.28	-1,280,063.67	-345,634.76
江苏哥伦布商业物业管理有限公司	出售	2019.6.30	-3,634,438.68	-2,761,335.47

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
深圳凯哥商业经营管理有限公司	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	100.00		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)商业经营管理有限公司	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
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	100.00		设立
上海哥伦布营销策划有限公司	上海	上海市青浦区沪青平公路 9565 号 1 幢 1 层 D 区 1948 室	市场营销策划	100.00		设立
苏州哥伦布物业管理有限公司	苏州	苏州市相城区元和街道人民路 4555 号繁花商业中心 6 幢 507 室	物业管理	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[注]		523,217.94		
广东哥伦布商业运营管理有限公司[注]		-28,772.75		
苏州哥伦布物业管理有限公司	30.00	-3,324.01		296,675.99

注：公司当期收购少数股东股权，期末对子公司 100.00%持股。

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
苏州哥伦布物业管理有限公司	992,409.95		992,409.95	3,490.00		3,490.00

(续上表)

子	期初数					
---	-----	--	--	--	--	--

公司名称	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

(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
苏州哥伦布物业管理有限公司		-11,080.05		

(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	18,296,298.73	-	-	-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

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、流动性风险。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。

1. 信用风险管理实务

(1) 信用风险的评价方法

公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，公司考虑在无须付出不必要的额外成本或努力即可获得合理且有依据的信息，包括基于历史数据的定性和定量分析、外部信用风险评级以及前瞻性信息。公司以单项金融工具或者具有相似信用风险特征的金融工具组合为基础，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的变化情况。

当触发以下一个或多个定量、定性标准时，公司认为金融工具的信用风险已发生显著增加：

- 1) 定量标准主要为资产负债表日剩余存续期违约概率较初始确认时上升超过一定比例；
- 2) 定性标准主要为债务人经营或财务情况出现重大不利变化、现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化并将对债务人对公司的还款能力产生重大不利影响等。

(2) 违约和已发生信用减值资产的定义

当金融工具符合以下一项或多项条件时，公司将该金融资产界定为已发生违约，其标准与已发生信用减值的定义一致：

- 1) 债务人发生重大财务困难；
- 2) 债务人违反合同中对债务人的约束条款；
- 3) 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 4) 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步。

2. 预期信用损失的计量

预期信用损失计量的关键参数包括违约概率、违约损失率和违约风险敞口。公司考虑历史统计数据(如交易对手评级、担保方式及抵质押物类别、还款方式等)的定量分析及前瞻性信息，建立违约概率、违约损失率及违约风险敞口模型。

3. 金融工具损失准备期初余额与期末余额调节表详见本财务报表附注五(一)2、五(一)4之说明。

4. 信用风险敞口及信用风险集中度

本公司的信用风险主要来自货币资金和应收款项。为控制上述相关风险，本公司分别采取了以下措施。

(1) 货币资金

本公司将银行存款和其他货币资金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

本公司定期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 2019 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 66.51% (2018 年 12 月 31 日：55.43%) 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。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面价值。

(二) 流动性风险

流动性风险，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。流动性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
应付账款	5,237,573.59	5,237,573.59	5,237,573.59		
其他应付款	26,328,329.26	26,328,329.26	26,328,329.26		
小 计	31,562,412.85	31,562,412.85	31,562,412.85		

(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		

十、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 46.15% 股份，持有无锡市凯哥投资企业（有限合伙）股权比例为 46.63%，无锡市凯哥投资企业（有限合伙）持有公司股份 27.27%，孙旭东直接加间接合计持有公司 58.87% 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。

(二) 关联交易情况

1. 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	3,434,225.24	3,244,133.54
----------	--------------	--------------

(三) 关联方承诺

截至 2019 年 12 月 31 日止，本公司不存在需要披露的关联方承诺事项。

十二、承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

截至 2019 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 2019 年 12 月 31 日止，本公司无应披露未披露的重大或有事项。

十三、资产负债表日后事项

新型冠状病毒感染的肺炎疫情的影响

新型冠状病毒感染的肺炎疫情(以下简称新冠疫情)于 2020 年 1 月在全国爆发。为防控新冠疫情，全国各地政府均出台了新冠疫情防控措施。新冠疫情及相应的防控措施对公司的正常生产经营造成了一定的影响，具体情况如下：

受影响的具体情况	对财务状况和经营成果的影响
(2) 对销售的影响 新冠疫情对湖北等省市以及全国整体经济运行造成一定影响，从而可能在一定程度上影响公司商业运营服务的提供。	2020 年第一季度销售收入将较去年同期下降 1,133.98 万元，下降比例 38.47%。

本公司将继续密切关注新冠疫情发展情况，积极应对其对本公司财务状况、经营成果产生的不利影响。

十四、其他重要事项

(一) 终止经营

1. 终止经营净利润

(1) 明细情况

项 目	江苏哥伦布商业物业管理有限公司	
	本期数	上年同期数
营业收入	13,099,599.90	25,965,370.24
减：营业成本	13,694,103.09	24,960,736.95
税金及附加	58,773.46	61,300.68
销售费用	218,469.43	1,913,221.72
管理费用	1,044,116.35	2,562,716.64

财务费用	-4,697.49	-12,228.05
加：其他收益	46,535.47	24,747.41
信用减值损失	-136,776.54	
资产减值损失		-118,835.44
营业利润	-2,001,406.01	-3,614,465.73
加：营业外收入	340,272.92	126,099.18
减：营业外支出	1,099,080.44	
终止经营业务利润总额	-2,760,213.53	-3,488,366.55
减：终止经营业务所得税费用	1,121.94	
终止经营业务净利润	-2,761,335.47	-3,488,366.55
加：本期确认的资产减值损失		
加：终止经营业务处置净收益（税后）	1,607,434.46	
其中：处置损益总额	1,607,434.46	
减：所得税费用（或收益）		
终止经营净利润合计	-1,153,901.01	-3,488,366.55
其中：归属于母公司所有者的终止经营净利润合计	-1,153,901.01	-3,488,366.55

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
江苏哥伦布商业物业管理有限公司	- 1,284,158.92			1,636,724.94		

（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	104,383,483.33	83,945,552.96
规划设计服务收入	198,113.20	148,548.99
招商服务收入	2,422,934.05	791,767.38
商业策划服务收入	2,606,131.91	822,324.81

合 计	109,610,662.49	85,708,194.14
-----	----------------	---------------

十五、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. 应收账款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备	1,574,828.00	91.04	1,574,828.00	100.00	
按组合计提坏账准备	155,000.00	8.96	1,550.00	1.00	153,450.00
合 计	1,729,828.00	100.00	1,576,378.00	91.13	153,450.00

(续上表)

种 类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备	655,000.00	41.59	655,000.00	100.00	
按组合计提坏账准备	919,828.00	58.41	735,862.40	80.00	183,965.60
合 计	1,574,828.00	100.00	1,390,862.40	88.32	183,965.60

2) 期末单项计提坏账准备的应收账款

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
淮安水岸风情置业有限公司	300,000.00	300,000.00	100.00	账龄较长, 对方财务困难, 收回可能性较低
济宁新野房地产	75,000.00	75,000.00	100.00	账龄较长, 对方财务困难, 收回可能性较低
西安润和软件信息技术有限公司	280,000.00	280,000.00	100.00	账龄较长, 对方财务困难, 收回可能性较低
无锡市龙惠置业有限公司	919,828.00	919,828.00	100.00	账龄较长, 对方财务困难, 收回可能性较低
小 计	1,574,828.00	1,574,828.00	100.00	

3) 采用组合计提坏账准备的应收账款

项 目	期末数
-----	-----

	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
账龄组合	155,000.00	1,550.00	1.00
小 计	155,000.00	1,550.00	1.00

4) 账龄组合，采用账龄损失率对照表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	155,000.00	1,550.00	1.00
小 计	155,000.00	1,550.00	1.00

(2) 坏账准备变动情况

项 目	期初数	本期增加			本期减少			期末数
		计提	收 回	其 他	转 回	核 销	其 他	
单 项 计 提 坏 账 准 备	655,000.00	919,828.00						1,574,828.00
按 组 合 计 提 坏 账 准 备	735,862.40	-						1,550.00
小 计	1,390,862.40	185,515.60						1,576,378.00

(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	53.17	919,828.00
淮安水岸风情置业有限公司	300,000.00	17.34	300,000.00
西安润和软件信息技术有限公司	280,000.00	16.19	280,000.00
安徽正嘉商业运营管理有限公司	155,000.00	8.96	1,550.00
济宁新野房地产开发有限公司	75,000.00	4.34	75,000.00
小 计	1,729,828.00	100.00	1,576,378.00

2. 其他应收款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备					
其中：应收利息					

应收股利					
其他应收款					
按组合计提坏账准备					
其中：应收利息					
应收股利					
其他应收款	10,414,482.00	100.00	77.82	0.00	10,414,404.18
合 计	10,414,482.00	100.00	77.82	0.00	10,414,404.18

(续上表)

种 类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备					
其中：应收利息					
应收股利					
其他应收款					
按组合计提坏账准备					
其中：应收利息					
应收股利					
其他应收款	19,826,209.00	100.00	42.09		19,826,166.91
合 计	19,826,209.00	100.00	42.09		19,826,166.91

2) 采用组合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(%)
并表关联方组合	10,401,200.00		
按押金保证金	5,500.00		
账龄组合	7,782.00	77.82	1.00
小 计	10,414,482.00	77.82	0.00

(2) 账龄情况

项 目	期末账面余额
1 年以内	10,412,482.00
1-2 年	2,000.00

小 计	10,414,482.00
-----	---------------

(3) 坏账准备变动情况

项 目	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合 计
	未来 12 个月 预期信用损失	整个存续期预期 信用损失(未发 生信用减值)	整个存续期预 期信用损失 (已发生信用 减值)	
期初数	42.09			42.09
期初数在本期				
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提	77.82			77.82
本期收回				
本期转回	42.09			42.09
本期核销				
其他变动				
期末数	77.82			77.82

(4) 其他应收款款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
拆借款	10,401,200.00	19,820,000.00
其他往来款	7,782.00	4,209.00
押金	5,500.00	2,000.00
合 计	10,414,482.00	19,826,209.00

(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
哥伦布(上海) 商业经营管理 有限公司	拆借款	6,901,200.00		66.27	
上海鼎觅投资 管理有限公司	拆借款	3,500,000.00		33.61	
无锡市住房公 积金管理中心	其他往来 款	7,782.00	1年以内	0.07	77.82

苏州天利现代 办公设备有限 公司	押金	5,500.00	1年以 内、1-2 年	0.05	
小 计		10,414,482.00		100.00	

3. 长期股权投资

(1) 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	备 抵 值	账面价值	账面余额	备 抵 值	账面价值
对 子 公 司 投 资	15,702,453.55		15,702,453.55	22,200,000.00		22,200,000.00
合 计	15,702,453.55		15,702,453.55	22,200,000.00		22,200,000.00

(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	900,000.00				3,000,000.00
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	902,453.55				3,002,453.55
上海鼎 冕投资 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	2,127,004.22	12,127,004.22			0
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
上海哥伦布营销策划有限公司		1,000,000.00				1,000,000.00
苏州哥伦布物业管理有限公司		700,000.00				700,000.00
小计	22,200,000.00	5,629,457.77	12,127,004.22			15,702,453.55

(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	1,434,903.92	2,036,062.69	518,098.10	1,635,562.20
其他业务收入	2,319,668.79	246,104.52	5,785,961.94	246,104.52
合计	3,754,572.71	2,282,167.21	6,304,060.04	1,881,666.72

2. 投资收益

项 目	本期数	上年同期数
处置长期股权投资产生的投资收益	-12,027,004.22	
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	-100,000.00	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	387,986.94	
合 计	-11,739,017.28	

十六、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	161,823.55	
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）	27,136.92	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,071,911.55	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	3,787,498.13	处置子公司
小 计	2,904,547.05	
减：企业所得税影响数（所得税减少以“－”表示）		
少数股东权益影响额（税后）	684,019.10	
归属于母公司所有者的非经常性损益净额	2,220,527.95	

(2) 重大非经常性损益项目说明

其他符合非经常性损益定义的损益项目列示金额明细为公司当期处置子公司江苏哥伦布商业物业管理有限公司取得投资收益 1,607,434.46 元，处置孙公司开封哥伦布商业运营管理有限公司取得投资收益 2,280,063.67 元，对江苏哥伦布商业物业管理有限公司剩余 1% 股权按公允价值重新计量产生的利得-100,000.00 元。

(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	-15.44	-0.16	-0.16
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-22.12	-0.22	-0.22

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	-5,131,742.40	
非经常性损益	B	2,220,527.95	
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	-7,352,270.35	
归属于公司普通股股东的期初净资产	D	35,812,864.07	
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		
其他	收购河南哥伦布商业运营管理有限公司少数股权影响资本公积	I1	27,659.17
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J1	10
	收购广东哥伦布商业运营管理有限公司少数股权影响资本公积	I2	-55,583.80
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J2	7
报告期月份数	K	12	
加权平均净资产	$L = \frac{D+A}{2} + \frac{E \times F}{K} - G \times \frac{H}{K} \pm I \times \frac{J}{K}$	33,237,618.30	
加权平均净资产收益率	M=A/L	-15.44%	
扣除非经常损益加权平均净资产收益率	N=C/L	-22.12%	

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	-5,131,742.40
非经常性损益	B	2,220,527.95
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	-7,352,270.35
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	$L=D+E+F \times G/K - H \times I/K - J$	33,000,000.00
基本每股收益	$M=A/L$	-0.16
扣除非经常损益基本每股收益	$N=C/L$	-0.22

(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

二〇二〇年四月二十九日

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