



哥伦布

NEEQ : 831112

江苏哥伦布商业管理股份有限公司

JiangSu Columbus Commercial

年度报告摘要

— 2019 —

一. 重要提示

1.1 本年度报告摘要来自年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读同时刊载于全国股份转让系统公司指定信息披露平台（www.neeq.com.cn或www.neeq.cc）的年度报告全文。

1.2 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李吟保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

1.3 公司全体董事出席了审议本次年度报告的董事会会议。

1.4 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。

1.5 公司联系方式

董事会秘书或信息披露事务负责人	陈永东
是否具备全国股转系统董事会秘书任职资格	是
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

二. 主要财务数据、股本结构及股东情况

2.1 主要财务数据

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%
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%	-
（自行添行）			

	本期	上年同期	增减比例%
营业收入	110,640,150.43	128,380,684.05	-13.82%
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	-
经营活动产生的现金流量净额	13,809,742.23	6,624,156.19	108.48%
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（元/股）	-0.16	-0.27	44.83%
（自行添行）			

2.2 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

2.3 普通股前十名股东情况（创新层）/普通股前五名或持股10%及以上股东情况（基础层）

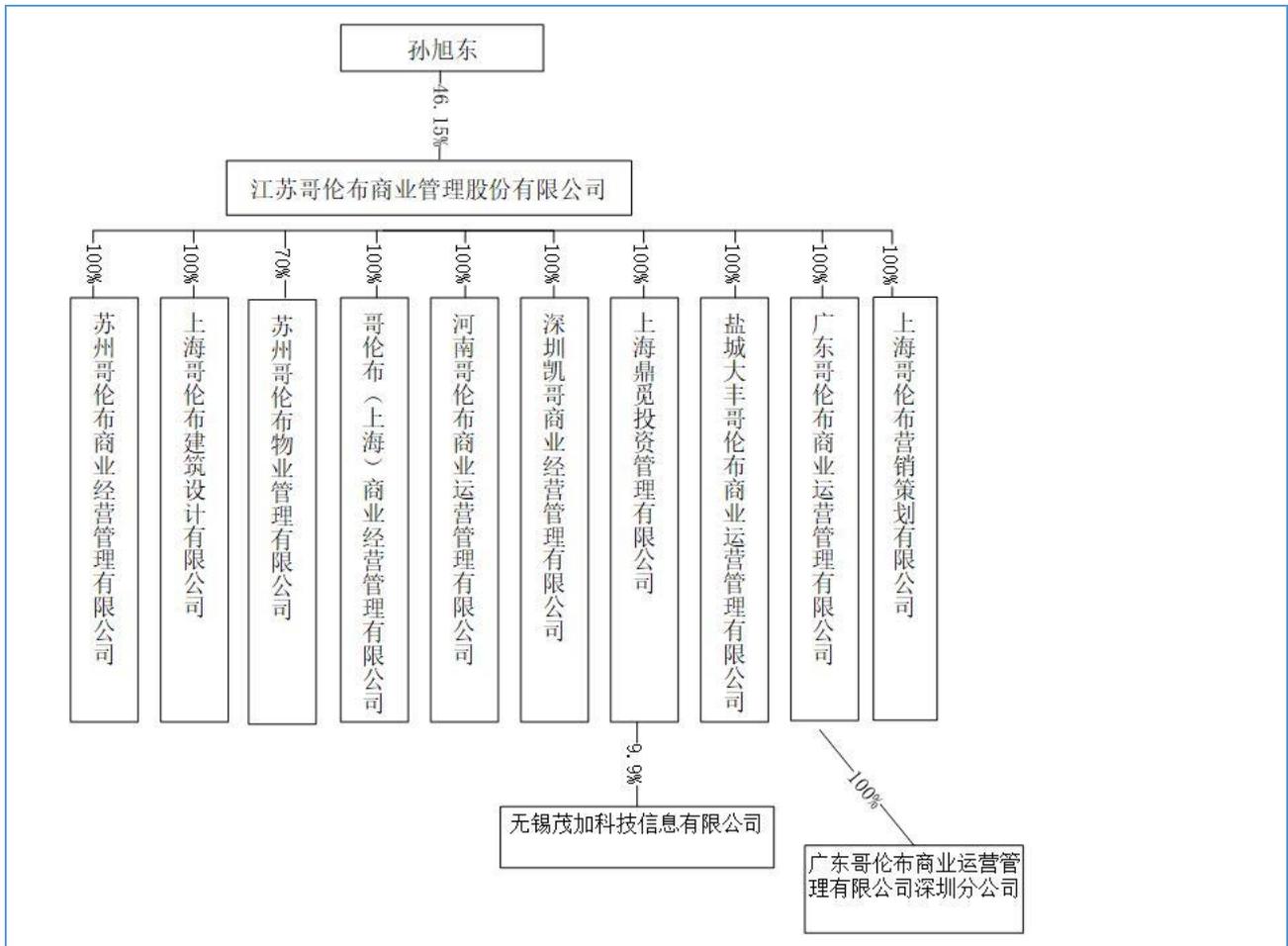
单位：股

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	2,100,000		2,100,000	6.36%		2,100,000

	商务咨询有限公司						
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	88.41%	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。

2.4 公司与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系



三. 涉及财务报告的相关事项

3.1 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。

3.2 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 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		

3.3 合并报表范围的变化情况

适用 不适用

（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
-------------------------	----	-------------	------------------	------------------

3.4 关于非标准审计意见的说明

适用 不适用