

江苏哥伦布商业管理股份有限公司

公开转让说明书



主办券商



申银万国证券股份有限公司

二〇一四年七月

声 明

本公司及全体董事、监事、高级管理人员承诺公开转让说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

本公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证公开转让说明书中财务会计资料真实、完整。

全国中小企业股份转让系统有限责任公司（以下简称“全国股份转让系统公司”）对本公司股票公开转让所作的任何决定或意见，均不表明其对本公司股票的价值或投资者的收益作出实质性判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《证券法》的规定，本公司经营与收益的变化，由本公司自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行承担。

重大事项提示

公司在经营过程中，由于所处行业及自身特点所决定，特提示投资者应对公司以下重大事项或可能出现的风险予以充分关注：

一、报告期内存在超资质签署合同和承揽业务的违规情况

报告期内，公司及子公司尚未取得《工程设计资质证书》，但对外签订的名称或内容中包含“建设工程设计”、“建筑方案设计”、“施工图设计”、或“项目管理咨询”等字样的合同共计 32 份，存在超资质签署合同和承揽业务的违规情况。但公司及子公司实际履行上述合同时提供的服务内容为商业设计及开发管理，并不属于需要取得《工程设计资质证书》才能从事建筑工程设计及管理业务范畴。涉及的 32 份合同中，已有 15 份经相应客户确认上述情况，尚有 17 份合同未经客户确认。对于未经客户确认且未履行完毕的合同，公司已将合同主体全部变更为已经取得《工程设计资质证书》的子公司上海哥伦布建筑设计有限公司，即使相关客户提出按照合同签订的内容实际履行的要求，上海哥伦布建筑设计有限公司亦具备实际履行的能力，不会导致潜在纠纷。同时，公司目前全体在册股东承诺若公司因上述情形遭受损失的，将全面、及时、足额赔偿。无锡市人民政府新区管理委员会建设环保局也出具了书面说明，认为公司上述行为情节轻微，不属于重大违法违规，亦未予追究公司责任。

因此，公司报告期内超资质签署合同和承揽业务的违规情况尚不构成重大违法违规，且公司及股东已采取了较为有效的措施消除潜在纠纷和保障公司利益。提示广大投资者关注本事项。

二、内部控制的风险

有限公司在公司治理制度的建立及运行方面存在一些瑕疵，例如：关联交易未履行适当的程序，有限公司执行董事、监事未在有限公司期间形成相应的报告，有限公司时期部分高管人员存在兼职情况等。股份公司成立后，公司制定了较为完备的《公司章程》、“三会”议事规则、《关联交易决策制度》、《对外投资融资管理制度》、《对外担保管理制度》等治理制度，但由于相关治理机制建立时间较短，董事会均由公司高级管理人员组成，公司及管理层规范运作意识的提高，相关制度切实执行及完善均需要一定过程。因此，公司短期内仍可能存在治理不规范、相关内部控制制度不能有效执行的风险。

三、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 50% 的公司股份，且自公司成立至今一直担任公司董事长（执行董事）、总经理，可对公司施加实际控制。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，可能给公司经营和其他少数权益股东带来风险。

四、关联交易较多及其对经营业绩影响的风险

报告期内公司存在较频繁及大量的关联交易，包括向关联方租赁房屋、提供劳务、接受劳务以及与关联方资金往来等。其中，2012 年度、2013 年度公司向关联方提供劳务服务产生的收入与营业收入之比分别为 10.53%、1.89%，对公司的财务状况与经营业绩具有一定的影响。

五、电子商务对商业地产的冲击

近年来随着电子商务的崛起，消费者的购买习惯发生了新的变化。以天猫为代表的网购冲击最大的是以传统百货业为核心的商业地产。据天猫商城官方统计，2012 年天猫“双十一”促销活动全天成交总额为 191 亿元，2013 年天猫“双十一”促销活动全天成交总额达 350.18 亿元，增速迅猛。当商业行为逐渐脱离店铺和实体，商业地产的投资与经营将面临巨大挑战。公司作为销售型商业地产全流程第三方综合服务提供商，电子商务的发展可能给公司的招商及经营管理服务业务带来一定的影响。

六、未来下游商业地产可能受政策调控的风险

公司目前服务的主要对象为商业地产开发商，近年中央及地方政府对房地产行业出台了诸多调控政策，对房地产开发及销售产生了一定的影响，但主要针对住宅市场，尚无针对商业地产的限制性规定。虽然商业地产本身是可持续发展的平台，不同于住宅市场，未来房地产调控从住宅延伸到商业地产的可能性不大，但随着楼市调控的深入，住宅地产投资功能逐渐遇到瓶颈，商业地产投资功能将在未来凸显，迎来发展黄金期的同时，亦存在国家及地方政府出台政策调控的可能性。公司自身虽然仅作为商业地产开发过程中的第三方商业管理服务提供商，自身并不从事任何房地产开发业务，亦未持有任何房产或地产用于出租或销售，但由于目前公司所服务的主要对象为商业地产开发商，若国家对下游商业地产出台调控政策，依然可能会对公司未来业务造成一定的影响。

提醒广大投资者注意本风险。

目 录

声 明.....	i
重大事项提示.....	ii
一、报告期内存在超资质签署合同和承揽业务的违规情况	ii
二、内部控制的风险	ii
三、实际控制人不当控制的风险	iii
四、关联交易较多及其对经营业绩影响的风险	iii
五、电子商务对商业地产的冲击	iii
六、未来下游商业地产可能受政策调控的风险	iii
目 录.....	v
释 义	vii
第一节 基本情况.....	1
一、公司基本情况	1
二、挂牌股份的基本情况	1
三、公司股权基本情况	3
四、公司设立以来股本的形成及其变化和重大资产重组情况	7
五、公司董事、监事、高级管理人员简历	10
六、公司最近两年的主要会计数据及财务指标	13
七、与本次挂牌相关的机构情况	14
第二节 公司业务.....	16
一、公司主要业务、主要服务及功能、案例展示	16
二、公司组织结构、生产或服务流程及方式	24
三、公司业务相关的关键资源要素	27
四、公司业务具体状况	35
五、公司的商业模式	41
第三节 公司治理.....	48
一、公司股东大会、董事会、监事会制度建立健全及运行情况	48
二、关于上述机构和相关人员履行职责情况的说明	49
三、公司董事会对公司治理机制建设及运行情况的评估结果	49
四、公司及控股股东、实际控制人最近两年违法违规及受处罚情况	52
五、公司独立性情况	57
六、同业竞争情况	58
七、公司近两年关联方资金占用和对关联方的担保情况	61

八、公司董事、监事、高级管理人员情况	61
第四节 公司财务	66
一、最近两年的审计意见、主要财务报表和主要会计政策、会计估计及其变更情况	66
二、最近两年的主要财务指标分析	86
三、报告期利润形成的有关情况	89
四、公司的主要资产情况	94
五、公司重大债务情况	105
六、股东权益情况	108
七、关联方、关联方关系及重大关联方交易情况	108
八、需提醒投资者关注财务报表附注中的期后事项、或有事项及其他重要事项	121
九、报告期内公司资产评估情况	121
十、股利分配政策、最近两年实际股利分配情况及公开转让后的股利分配政策	122
十一、控股子公司或纳入合并财务报表的其他企业的基本情况	122
十二、管理层对公司风险因素自我评估	125
第五节 有关声明	130
挂牌公司全体董事、监事、高级管理人员的声明	130
主办券商声明.....	131
律师事务所声明.....	132
会计师事务所声明.....	133
资产评估机构声明.....	134
第六节 附件	135
一、主办券商推荐报告.....	135
二、财务报表及审计报告.....	135
三、法律意见书.....	135
四、公司章程.....	135
五、全国股份转让系统公司同意挂牌的审查意见.....	135
六、其他与公开转让有关的重要文件.....	135

释义

除非本公开转让说明书另有所指，下列简称具有如下含义：

公司、本公司、股份公司、江苏哥伦布	指	江苏哥伦布商业管理股份有限公司
有限公司	指	无锡哥伦布商业经营管理有限公司
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、申银万国	指	申银万国证券股份有限公司
内核小组	指	申银万国证券股份有限公司全国股份转让系统挂牌项目内部审核小组
全国股份转让系统公司	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
《业务规则》	指	《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》
元、万元	指	人民币元、人民币万元
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》（2013年修订）
《公司章程》	指	经股份公司股东大会通过的现行有效的股份公司章程
三会	指	股东大会、董事会、监事会
“三会”议事规则	指	《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》
商业地产	指	用于各种零售、批发、餐饮、娱乐、健身、休闲等经营用途的房地产形式
商业定位	指	进行商业形象的定位，是实施商业市场战略的第一步，为了寻求最佳的销售机遇，达到最大的销售目的，必须首先对商业形象进行定位
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
限额以上企业	指	年主营业务收入人民币 2000 万元及以上的全部工业企业
FDI	指	Foreign Direct Investment 的缩写形式，即外商直接投资

第一节 基本情况

一、公司基本情况

公司名称：江苏哥伦布商业管理股份有限公司

法定代表人：孙旭东

有限公司成立日期：2011年5月30日

股份公司设立日期：2013年12月11日

注册资本：3000万元

注册地址：无锡市金诚东路333-1-108

邮编：214000

董事会秘书：陈永东

所属行业：根据《国民经济行业分类（GB-T 4754-2011）》，公司所属行业为商务服务业中的其他专业咨询业（L7239）；根据中国证监会发布的《上市公司行业分类指引》，公司所属行业为商务服务业（L72）

主要业务：销售型商业地产的商业定位及策划服务、招商服务、商业设计服务、开发管理服务、经营管理服务等全流程第三方咨询管理服务

组织机构代码：57543028-X

二、挂牌股份的基本情况

（一）挂牌股份的基本情况

- 1、股票代码：
- 2、股票简称：
- 3、股票种类：人民币普通股
- 4、每股面值：人民币1.00元
- 5、股票总量：3000万股
- 6、挂牌日期：

（二）股东所持股份的限售情况

- 1、相关法律法规对股东所持股份的限制性规定

《公司法》第一百四十一条规定：“发起人持有的本公司股份，自公司成立之日起一年内不得转让。公司公开发行股份前已发行的股份，自公司股票在证券交易所上市交易之日起一年内不得转让。公司董事、监事、高级管理人员在任职期间每年转让的股份不得超过其所持有本公司股份总数的百分之二十五；所持本公司股份自公司股票上市交易之日起一年内不得转让。上述人员离职后半年内，不得转让其所持有的本公司股份。公司章程可以对公司董事、监事、高级管理人员转让其所持有的本公司股份作出其他限制性规定。”

《业务规则》第二节第八条规定：“挂牌公司控股股东及实际控制人在挂牌前直接或间接持有的股票分三批解除转让限制，每批解除转让限制的数量均为其挂牌前所持股票的三分之一，解除转让限制的时间分别为挂牌之日、挂牌期满一年和两年。

挂牌前十二个月以内控股股东及实际控制人直接或间接持有的股票进行过转让的，该股票的管理按照前款规定执行，主办券商为开展做市业务取得的做市初始库存股票除外。

因司法裁决、继承等原因导致有限售期的股票持有人发生变更的，后续持有人应继续执行股票限售规定。”

2、股东所持股份的限售安排

公司于2013年12月11日整体变更为股份公司。根据上述规定，截至公司股票在全国股份转让系统挂牌之日，股份公司成立未满一年，无可转让的股份。

公司现有股东持股情况及本次可进入全国股份转让系统公司转让的数量如下：

序号	股 东	持股数量（股）	持股比例（%）	是否存在质押或冻结情况	本次可进入全国股份转让系统转让的数量（股）
1	孙旭东	15,750,000.00	52.50	否	0.00
2	无锡市凯哥投资企业（有限合伙）	9,000,000.00	30.00	否	0.00
3	上海卯金商务咨询有限公司	2,100,000.00	7.00	否	0.00
4	马一丁	1,050,000.00	3.50	否	0.00
5	张平	1,050,000.00	3.50	否	0.00
6	郑延辉	1,050,000.00	3.50	否	0.00
合计		30,000,000.00	100.00	-	0.00

（三）股东对所持股份自愿锁定的承诺

除无锡市凯哥投资企业（有限合伙）外，公司其他股东均作出自股份公司成立之日起自愿锁定所持股份三年的承诺，具体如下：

“自江苏哥伦布商业管理股份有限公司成立之日起三十六个月内，不转让或者委托他人管理其所持有的公司股份，也不由公司回购该部分股份。

若在股份锁定期间发生资本公积转增股本、派送股票红利等使股份数量发生相应变动的事项，上述锁定股份数量则相应调整。

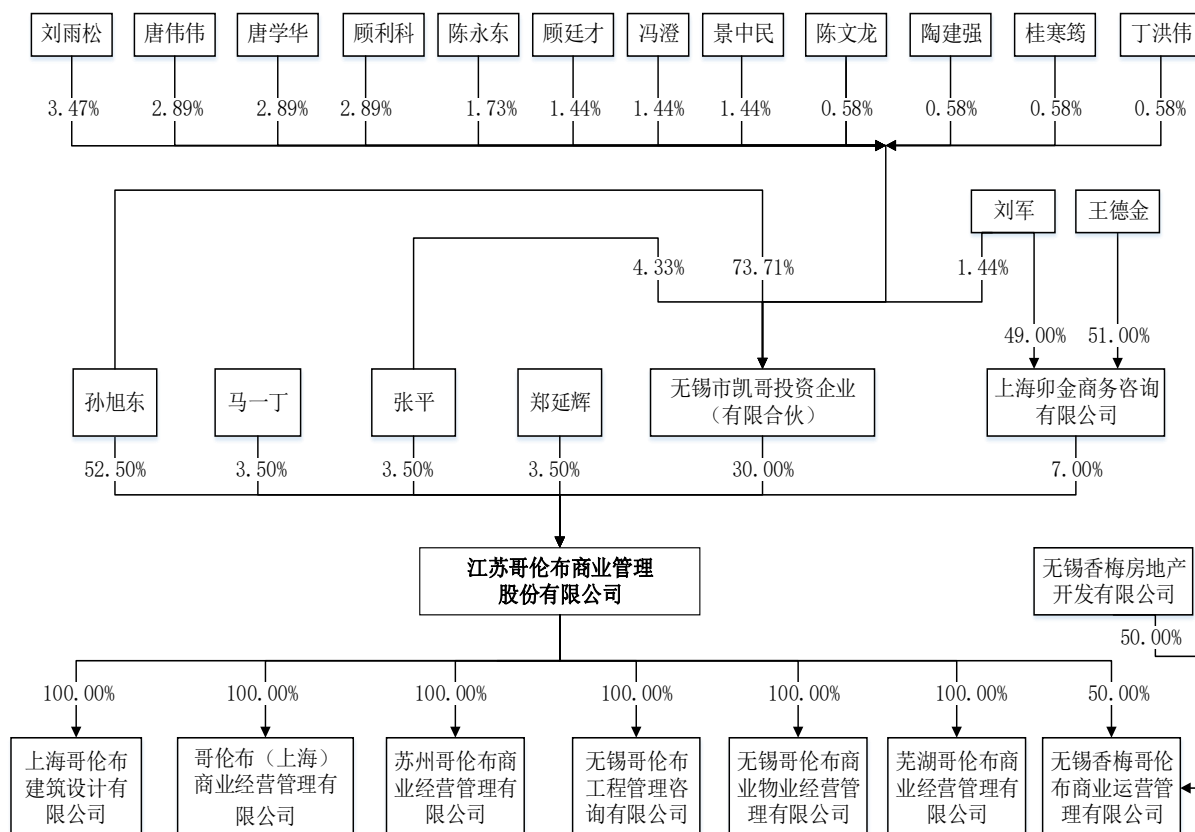
公司股份在全国中小企业股份转让系统有限公司挂牌后，承诺股东需同时遵守股转系统关于挂牌公司股份限售的相关规定。

承诺股东同时担任董事、监事、高级管理人员的，需同时遵守《公司法》及《江苏哥伦布商业管理股份有限公司章程》关于董事、监事、高级管理人员的股份限售规定。

除经公司及全体股东一致同意，此承诺一经作出不可撤销。在锁定期间若违反上述承诺并减持股份，则上述股东减持股份的全部所得将上缴公司。”

三、公司股权基本情况

（一）股权结构图



公司法人股东情况如下：

1、无锡市凯哥投资企业（有限合伙）

（1）基本情况

注册号	320200000208861	名称	无锡市凯哥投资企业（有限合伙）
类型	有限合伙企业	执行事务合伙人	孙旭东
成立日期	2013-08-23		
主要经营场所	无锡市金城东路 333-1-202		
经营范围	许可经营项目：无 一般经营项目：利用自有资金对外投资。		

（2）出资结构

序号	合伙人	出资金额（万元）	财产份额比例（%）
1	孙旭东	663.40	73.71
2	张平	39.00	4.33
3	刘雨松	31.20	3.47
4	唐伟伟	26.00	2.89
5	唐学华	26.00	2.89
6	顾利科	26.00	2.89
7	陈永东	15.60	1.73
8	刘军	13.00	1.44
9	顾廷才	13.00	1.44
10	冯澄	13.00	1.44
11	景中民	13.00	1.44
12	陈文龙	5.20	0.58
13	陶建强	5.20	0.58
14	桂寒筠	5.20	0.58
15	丁洪伟	5.20	0.58
总数		900.00	100.00

注：无锡市凯哥投资企业（有限合伙）系公司为激励并约束公司核心人员及外部专业顾问而成立的持股平台，其合伙人均为公司及子公司的核心人员或外部专业顾问，其中孙旭东为普通合伙人（执行事务合伙人），其他合伙人均为有限合伙人。

为维护公司控制权及管理架构的稳定，持续促进公司业务的良性发展，公司持股平台（无锡市凯哥投资企业）设立时，《合伙协议》对全体合伙人的份额变动作了如下限制性约束：

《合伙协议》第 8.1 条规定：全体合伙人（现有合伙人及新加入的合伙人）在哥伦布公司增资完成之日起三年内（锁定期），不得主动申请退伙、不得要求有限合伙企业出售哥伦布公司股权，不得转让有限合伙企业份额。如哥伦布公司正式在全国中小企业股份转让系统挂牌，或者在主板、中小板、创业板上市，全体合伙人和有限合伙企业还需遵守有关挂牌及上市的转让限制规定。

《合伙协议》第 8.4 条规定：有限合伙人在解锁期内不得向有限合伙企业的其他有

限合伙人转让其所持有的有限合伙企业份额。

《合伙协议》第 8.5 条规定：解锁期内，有限合伙企业的合伙人有权指示执行事务合伙人出售其持有的部分有限合伙份额对应的哥伦布公司股权，但是单次处置额不得低于其持有全部合伙企业份额的一半。有限合伙企业部分出售某个合伙人持有的合伙企业份额对应的哥伦布公司股权后，有限合伙企业持有哥伦布公司股份减少，该合伙人持有的合伙企业份额相应减少，有限合伙企业的总份额也相应减少。除分步转让合伙份额对应的股权外，合伙人不得以其他方式主动部分减少其对有限合伙企业的出资额。

公司持股平台设立以来，共发生过一次出资变动：2014 年 3 月 7 日，原合伙人吴瀚因个人原因提出退伙，经全体合伙人一致同意，无锡市凯哥投资合伙企业为吴瀚办理了退伙手续，同时根据《合伙协议》的规定对合伙份额进行了重新调整，并于 2014 年 4 月 3 日取得《准予合伙企业登记决定书》。《合伙协议》虽对合伙人退伙、转让份额等作了限制性规定，但本次吴瀚退出经全体合伙人和公司股权激励管理机构一致同意，其退伙并未违反《合伙企业法》及《合伙协议》之规定。

公司持股平台无锡市凯哥投资企业的设立经公司股东会决议通过，作为有限合伙企业依法履行了工商设立登记手续，并经过合法的批准流程通过对公司增资的方式成为公司股东之一，其设立合法合规；公司持股平台设立后，依据《合伙企业法》及《合伙协议》规范运行，其间有限合伙人吴瀚退伙经公司董事会批准及凯哥投资全体合伙人一致决议通过，并且依法办理了工商变更登记，设立至今未受过任何部门的任何处罚，其运行合法合规。同时，《合伙协议》对合伙人之间的权利义务约定清晰，不存在潜在纠纷。

2、上海卯金商务咨询有限公司

(1) 基本情况

注册号	310115400270775	名称	上海卯金商务咨询有限公司
类型	有限责任公司(台港澳与境内合资)	成立日期	2011-07-25
法定代表人	王德金	注册资本	100 万元
住所	上海市浦东新区灵岩南路 728 号 14 幢 105 室		
经营范围	商务信息咨询，投资咨询，企业管理咨询，企业营销策划，会务服务。(涉及行政许可的，凭许可证经营)。		

(2) 出资结构

序号	股东	出资金额(万元)	财产份额比例(%)
1	王德金	51.00	51.00
2	刘军	49.00	49.00

总数	100.00	100.00
----	--------	--------

公司自然人股东的基本情况详见参见本公开转让说明书“第一节 基本情况”之“五、公司董事、监事、高级管理人员简历”。

公司全资子公司之基本情况详见本公开转让说明书之“第四节 公司财务”之“十一、控股子公司或纳入合并财务报表的其他企业的基本情况”。公司及子公司的定位及业务划分详见本公开转让说明书“第四节 公司财务”之“十一、控股子公司或纳入合并财务报表的其他企业的基本情况”之“母子公司的业务划分”。

公司参股公司无锡香梅哥伦布商业运营管理有限公司之基本情况详见本公开转让说明书之“第四节 公司财务”之“七、关联方、关联方关系及重大关联方交易情况”之“(一) 公司主要关联方”。

截至本公开转让说明书签署日，公司自然人股东的投资情况详见本公开转让说明书“第三节 公司治理”之“八、公司董事、监事、高级管理人员情况”之“(五) 董事、监事、高级管理人员对外投资情况”，公司法人股东无锡市凯哥投资合伙企业、上海卯金商务咨询有限公司除投资公司外，未对外投资其他企业。

(二) 控股股东、实际控制人、前十名股东及持有 5%以上股份股东的持股情况

序号	股 东	持股数量 (股)	持股比例 (%)	股东性质
1	孙旭东	15,750,000.00	52.50	境内自然人
2	无锡市凯哥投资企业 (有限合伙)	9,000,000.00	30.00	境内法人
3	上海卯金商务咨询有 限公司	2,100,000.00	7.00	境内法人
4	马一丁	1,050,000.00	3.50	境内自然人
5	张 平	1,050,000.00	3.50	境内自然人
6	郑延辉	1,050,000.00	3.50	境内自然人
	合计	30,000,000.00	100.00	-

(三) 控股股东、实际控制人、前十名股东及持有 5%以上股份股东的股份是否存在质押或其他有争议的情况

截至本公开转让说明书签署日，公司控股股东、实际控制人、前十名股东及持有公司 5%以上股份股东直接或间接持有的公司股份不存在质押或其它争议事项的情形。

(四) 股东相互间的关联关系

公司自然人股东孙旭东持有公司法人股东无锡市凯哥投资企业（有限合伙）73.71%的财产份额，并担任其执行事务合伙人；公司自然人股东张平持有公司法人股东无锡市凯哥投资企业（有限合伙）4.33%的财产份额。除此之外，股东之间无其他关联关系。

（五）公司控股股东和实际控制人基本情况

截至本公开转让说明书签署日，孙旭东直接持有公司1,575万股股份，同时通过实际执行无锡凯哥投资企业（有限合伙）的事务间接控制公司30%股份，因此孙旭东实际控制的公司股份超过公司总股本的50%，且其自公司成立至今一直担任公司董事长（或执行董事）、总经理，能够对公司经营决策产生重大影响并实际支配。因此，孙旭东为公司的控股股东、实际控制人。公司实际控制人在最近两年内未发生变化。

孙旭东先生，1966年10月生，中国籍，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，现已辞任；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，该公司股东会已于2013年12月决议解散及清算，目前正在办理税务及工商注销手续；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，其中总经理职务于2012年12月辞任，董事职务于2014年4月辞任；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；2013年12月至今任芜湖哥伦布商业经营管理有限公司监事。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月至今任股份公司董事长、总经理，任期三年。

四、公司设立以来股本的形成及其变化和重大资产重组情况

（一）公司设立以来股本的形成及其变化情况

1、有限公司设立及历史沿革

（1）有限公司成立

2011年5月30日，有限公司即公司前身无锡哥伦布商业经营管理有限公司经无锡

工商行政管理局新区分局核准依法登记设立。有限公司设立时注册资本为人民币 1000 万元，全部为货币出资，分别由自然人孙旭东、刘军、马一丁、张平、郑延辉出资 750 万元、100 万元、50 万元、50 万元、50 万元。

2011 年 5 月 30 日，无锡金达信会计师事务所有限公司出具了锡金会师验字（2011）Z0065 号《验资报告》，验证截至 2011 年 5 月 30 日，有限公司（筹）已收到全体股东缴纳的注册资本合计人民币 1000 万元，全部以货币出资。

有限公司设立时股东出资情况如下：

序号	股 东	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	孙旭东	750.00	75.00	货币
2	刘 军	100.00	10.00	货币
3	马一丁	50.00	5.00	货币
4	张 平	50.00	5.00	货币
5	郑延辉	50.00	5.00	货币
合计		1000.00	100.00	--

（2）有限公司股权转让

2011 年 12 月 20 日，有限公司召开股东会，全体股东一致同意：股东刘军将其持有的 10% 股权（即 100 万元出资额）以 100 万元价格转让给上海卯金商务咨询有限公司，公司其他股东放弃优先受让权。本次股权转让的出让方刘军持有受让方上海卯金商务咨询有限公司 49% 股权并担任其董事。

2011 年 12 月 20 日，上述股权转让方与受让方签署了《股权转让协议》。2012 年 1 月 17 日，无锡工商行政管理局新区分局对上述股权转让事项准予变更登记。

刘军（转让方）与上海卯金商务咨询有限公司（受让方）针对本次股权转让出具了相关声明，确认本次股权转让行为属实，股权交割完毕。本次股权转让完成后，刘军不再直接持有哥伦布有限任何权益，未曾与哥伦布有限或股份公司的任何股东签订股权代持协议，不存在股权代持情形。至此，有限公司股东出资情况变更为：

序号	股 东	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	孙旭东	750.00	75.00	货币
2	上海卯金商务咨询有限 公司	100.00	10.00	货币
3	马一丁	50.00	5.00	货币
4	张 平	50.00	5.00	货币
5	郑延辉	50.00	5.00	货币
合计		1000.00	100.00	--

（3）有限公司增资

2013 年 9 月 10 日，有限公司召开股东会，全体股东一致同意：公司注册资本由 1000

万元变更为 1500 万元，新增的注册资本 500 万元分别由无锡市凯哥投资企业（有限合伙）、孙旭东、马一丁、张平、郑延辉、上海卯金商务咨询有限公司以货币方式出资。其中无锡市凯哥投资企业（有限合伙）实际出资 900 万元，450 万元作为实收资本，450 万元作为资本公积；孙旭东实际出资 75 万元，37.5 万元作为实收资本，37.5 万元作为资本公积；马一丁实际出资 5 万元，2.5 万元作为实收资本，2.5 万元作为资本公积；张平实际出资 5 万元，2.5 万元作为实收资本，2.5 万元作为资本公积；郑延辉实际出资 5 万元，2.5 万元作为实收资本，2.5 万元作为资本公积；上海卯金商务咨询有限公司实际出资 10 万元，5 万元作为实收资本，5 万元作为资本公积。本次增资价格为 2 元/出资额，参照公司截至 2013 年 8 月 31 日的账面净资产协商确定。

2013 年 9 月 10 日，无锡金达信会计师事务所有限公司出具了锡金会师验字（2013）第 049 号《验资报告》，验证截至 2013 年 9 月 10 日，有限公司已收到股东缴纳的新增注册资本（实收资本）合计人民币 500 万元。

2013 年 9 月 24 日，无锡工商行政管理局新区分局对上述增资事项准予变更登记。

至此，有限公司股东出资情况变更为：

序号	股 东	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	孙旭东	787.50	52.50	货币
2	无锡市凯哥投资企业 （有限合伙）	450.00	30.00	货币
3	上海卯金商务咨询有限 公司	105.00	7.00	货币
4	马一丁	52.50	3.50	货币
5	张 平	52.50	3.50	货币
6	郑延辉	52.50	3.50	货币
	合计	1500.00	100.00	-

2、股份公司设立情况

2013 年 10 月 21 日，天健会计师事务所（特殊普通合伙）对有限公司截至 2013 年 9 月 30 日的净资产进行审计并出具了编号为天健审（2013）8-189 号的《审计报告》，根据该审计报告，截至 2013 年 9 月 30 日，有限公司净资产为 33,207,814.84 元。

2013 年 10 月 22 日，重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司出具编号为重康评报字（2013）第 96 号的《资产评估报告》，认定截至评估基准日 2013 年 9 月 30 日，有限公司净资产的评估价值为 3,486.82 万元。

2013 年 11 月 8 日，有限公司召开临时股东会，全体股东一致同意作为发起人，以 2013 年 9 月 30 日为改制基准日，以经审计的账面净资产值 33,207,814.8 元按 1:0.9034

比例折合股份总额 3000 万股（每股面值人民币 1 元），整体变更为股份公司，股份公司注册资本为 3000 万元，净资产扣除股本后的余额 3,207,814.84 元计入资本公积。

2013 年 11 月 25 日，天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具编号为天健验（2013）8-25 号的《验资报告》，验证截至 2013 年 11 月 25 日，股份公司（筹）已收到全体出资者以有限公司截至 2013 年 9 月 30 日的经审计的净资产缴纳的实收资本 30,000,000.00 元。

2013 年 11 月 25 日，股份公司全体发起人依法召开了股份公司创立大会暨 2013 年第一次临时股东大会，通过了公司章程，选举了第一届董事会成员及第一届监事会非职工代表监事成员，并审核了公司筹办情况工作报告。

2013 年 12 月 11 日，江苏省无锡工商行政管理局对股份公司核发了《企业法人营业执照》，注册号为 320213000155070。

股份公司设立时股权结构如下：

序号	股 东	持股数额（股）	持股比例（%）	出资方式
1	孙旭东	15,750,000.00	52.50	净资产
2	无锡市凯哥投资企业 （有限合伙）	9,000,000.00	30.00	净资产
3	上海卯金商务咨询有限 公司	2,100,000.00	7.00	净资产
4	马一丁	1,050,000.00	3.50	净资产
5	张 平	1,050,000.00	3.50	净资产
6	郑延辉	1,050,000.00	3.50	净资产
合计		30,000,000.00	100.00	—

注：公司股东在股改时，对于未分配利润及盈余公积转增股本的情况尚未缴纳个人所得税；公司在股改时所提交的文件已得到工商部门的认可，并核发了营业执照，且相关税务部门未提及个人所得税的缴纳问题；公司全部发起人已承诺若主管税务机关提出补缴要求，由股份公司各发起人予以缴纳。

（二）公司设立以来重大资产重组情况

公司自设立以来无重大资产重组情况。

五、公司董事、监事、高级管理人员简历

（一）公司董事

1、孙旭东先生个人简历参见本公开转让说明书“第一节 基本情况”之“三、公司股权基本情况”之“（五）公司控股股东和实际控制人基本情况”。

2、张平先生

1975年11月出生，中国籍，无境外永久居留权，大专学历。1996年3月至1997年12月于上海浦东古北置业有限公司任职员；1998年2月至2001年7月于上海大食代餐饮有限公司任副店长；2001年8月至2006年5月于上海欧尚超市有限公司任招商经理；2006年7月至2008年3月于无锡太湖半岛商业管理服务有限公司任招商总监；2008年3月至2011年12月于深圳市五大洲投资发展有限公司任招商总监；2014年1月至今于哥伦布（上海）商业经营管理有限公司任执行董事、总经理。

2012年1月至2013年11月于有限公司任副总经理；2013年11月至今于股份公司任董事、副总经理，任期三年。

3、刘雨松先生

1978年7月生，中国籍，无境外永久居留权，本科学历。2001年7月至2003年2月于中建八局（海南）东海开发建设公司任工程师；2003年3月至2006年6月于苏州顺驰地产有限公司任工程副总经理；2006年7月至2009年10月于无锡中锐房地产有限公司任项目总经理；2011年2月至2012年12月于无锡市龙腾商业投资发展有限公司任项目总经理；2012年7月至今于无锡哥伦布工程管理咨询有限公司任执行董事、总经理。

2012年1月至2013年11月于有限公司任副总经理；2013年11月至今于股份公司任董事、副总经理，任期三年。

4、刘军先生

1967年5月出生，中国籍，无境外永久居留权，硕士研究生学历。1987年9月至1993年5月于上海益民商业股份有限公司任职员；1993年6月至1997年11月于上海摩士达商厦有限公司任副经理；1997年12月至2000年1月于浙江银泰百货有限公司任部门经理；2000年2月至2007年5月于上海锦江迪生商厦有限公司任高级经理；2007年6月至2009年12月于苏州第一百货有限公司任常务副总经理；2009年12月至2013年9月于五洲国际控股有限公司任区域总经理；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；2011年7月至今于上海卯金商务咨询有限公司担任董事；2012年7月至今于无锡哥伦布商业物业经营管理有限公司任执行董事、总经理。

2013年9月至2013年11月于有限公司任副总经理；2013年11月至今于股份公司任董事、副总经理，任期三年。

5、陈永东先生

1972年1月生，中国籍，无境外永久居留权，本科学历。1993年7月至1997年7月于中国江海木业有限公司任会计；1997年8月至2001年5月于江苏博西家电销售有

限公司任财务主管；2001年6月至2007年1月于永乐（中国）电器销售有限公司任财务经理、区域财务总监；2007年2月至2009年5月于江苏宏图高科技股份有限公司任高级副总裁助理、商控本部副总经理、财务本部副总经理；2009年6月至2013年9月于五洲国际控股有限公司任项目财务总监；2010年2月至2014年4月于无锡市崇安新城龙安置业有限公司任监事；2011年4月至2014年4月于无锡五洲龙盛商业有限公司任监事；2011年6月至2012年4月于徐州市哥伦布商业有限公司任监事；2012年4月至今于苏州哥伦布商业经营管理有限公司任监事；2012年7月至今于无锡哥伦布工程管理咨询有限公司任监事；2012年7月至今于上海哥伦布建筑设计有限公司任监事；2014年1月至今于哥伦布（上海）商业经营管理有限公司任监事。

2011年5月至2013年11月于有限公司任财务总监；2013年11月至今于股份公司任董事、财务总监、董事会秘书，任期三年。

（二）公司监事

1、郑延辉先生

1968年7月生，中国籍，无境外永久居留权，大专学历。1988年8月至2002年5月于中国建设银行浙江泰顺支行分理处任主任；2002年6月至2005年8月于河北金城房地产开发有限公司任财务总监；2005年9月至2008年4月于金华泓宏房地产开发有限公司任财务总监；2008年5月至今于五洲国际控股有限公司任项目副总经理；2008年9月至2014年3月于无锡市崇安新城龙安置业有限公司任董事；2008年10月至2014年3月于无锡市崇安新城龙安商业物业经营管理有限公司任监事；2009年9月至今于无锡市金利汇五金交电有限公司任执行董事、总经理；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；2011年3月至今于无锡市龙盛财富投资企业（有限合伙）任执行事务合伙人；2011年4月至2014年3月于无锡五洲龙盛商业有限公司任董事；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；2011年10月至今于衡水市达仑实业有限公司历任执行董事、总经理、监事等职务；2012年2月至今于无锡市新龙腾商业物业经营管理有限公司任监事；2012年12月至今于无锡市崇安新城龙安装饰装潢有限公司任执行董事、总经理；2013年10月至今于无锡市德盈投资有限公司任执行董事、总经理。

2011年5月至2013年11月于有限公司任监事；2013年11月至今于股份公司任监事会主席，任期三年。

2、马一丁先生

1968年7月生，中国籍，无境外永久居留权，本科学历。1995年至1997年于长沙市电视台任策划采编；1997年至1999年于广州旭日广告有限公司任总监；1999年至2002年于麦肯光明广告有限公司广州分公司任总监；2002年至2005年于深圳黑弧奥美广告传媒有限公司任副总经理；2005年至2008年7月于深圳市相互广告有限公司任副总经理、执行创意总监；2008年8月至今于深圳市马一丁定位传播有限公司任执行董事、总经理。

2013年11月至今于股份公司任监事，任期三年。

3、冯澄先生

1966年9月生，中国籍，无境外永久居留权，本科学历。1986年9月至1988年4月于安徽蚌埠船厂任科员；1988年4月至1990年2月于安徽省政府驻厦门办事处任科员；1990年2月至1993年10月于蚌埠市就业管理局任副科长；1993年10月至2010年1月于武汉丽人行商城有限公司任常务副总经理；2010年3月至2012年12月于五洲国际控股有限公司任项目副总经理。

2013年1月至今于有限公司任经营管理事业部经理；2013年11月至今于股份公司职工监事，任期三年。

（三）公司高级管理人员

1、孙旭东先生，公司总经理，详见本公开转让说明书“第一节 基本情况”之“五、公司董事、监事、高级管理人员简历”之“（一）公司董事”。

2、张平先生，公司副总经理，详见本公开转让说明书“第一节 基本情况”之“五、公司董事、监事、高级管理人员简历”之“（一）公司董事”。

3、刘雨松先生，公司副总经理，详见本公开转让说明书“第一节 基本情况”之“五、公司董事、监事、高级管理人员简历”之“（一）公司董事”。

4、刘军先生，公司副总经理，详见本公开转让说明书“第一节 基本情况”之“五、公司董事、监事、高级管理人员简历”之“（一）公司董事”。

5、陈永东先生，公司财务总监、董事会秘书，详见本公开转让说明书“第一节 基本情况”之“五、公司董事、监事、高级管理人员简历”之“（一）公司董事”。

六、公司最近两年的主要会计数据及财务指标

项 目	2013年12月31日	2012年12月31日
资产总计（万元）	4,490.33	3,364.41
股东权益合计（万元）	3,848.97	1,828.34

归属于申请挂牌公司的股东权益合计（万元）	3,848.97	1,828.34
每股净资产（元/股）	1.28	1.83
归属于申请挂牌公司股东的每股净资产（元/股）	1.28	1.83
资产负债率（%）	9.47	45.44
流动比率（倍）	6.35	1.98
速动比率（倍）	6.35	1.98
项 目	2013 年度	2012 年度
营业收入（万元）	4,581.03	2,872.48
净利润（万元）	1,020.63	832.96
归属于申请挂牌公司股东的净利润（万元）	1,020.63	832.96
扣除非经常性损益后的净利润（万元）	1,020.14	835.05
归属于申请挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润（万元）	1,020.14	835.05
毛利率（%）	64.04	69.05
净资产收益率（%）（母公司）	39.43	59.00
扣除非经常性损益后净资产收益率（%）	39.41	59.15
基本每股收益（元/股）	0.34	0.83
稀释每股收益（元/股）	0.34	0.83
应收账款周转率（次）	3.72	11.18
存货周转率（次）	-	-
经营活动产生的现金流量净额（万元）	543.20	977.03
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	0.18	0.98

注：1、净资产收益率、每股收益两项指标计算公式引用中国证监会颁布的《公开发行证券公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算与披露》。2、主要财务指标分析见本公开转让说明书“第四节.公司财务”之“二、最近两年一期的主要财务指标分析”。3、依据公司股份改制后的股本3,000万股，2012年度、2013年度，公司每股净资产分别为0.61元/股、1.28元/股，归属于申请挂牌公司股东的每股净资产分别为0.61元/股、1.28元/股；基本每股收益分别为0.28元/股、0.34元/股，稀释每股收益分别为0.28元/股、0.34元/股；每股经营活动产生的现金流量净额分别为0.33元/股、0.18元/股。

七、与本次挂牌相关的机构情况

主办券商	申银万国证券股份有限公司
法定代表人	储晓明
住所	上海市徐汇区长乐路989号世纪商贸广场45层
联系电话	021-33389888
传真	021-54043534
项目小组负责人	王昭凭
项目小组成员	王昭凭、胡晓明、沈鑫刚、马日君、陆玲玲

律师事务所	上海市协力（无锡）律师事务所
负责人	张讷

住所	上海市陆家嘴环路 958 号华能联合大厦 31 层
联系电话	021-68866499
传真	021-58871151
签字执业律师	张讷、古锐

会计师事务所	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
负责人	付思福
住所	浙江省杭州市西溪路 128 号 9 楼
联系电话	023-86218666
传真	023-86218621
签字注册会计师	龙文虎、弋守川

资产评估机构	重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司
法定代表人	殷翔龙
住所	重庆市渝中区中山三路 168 号第 22 层
联系电话	023-63858206
传真	023-63851409
签字注册资产评估师	何春明、李勇

证券登记结算机构	中国证券登记结算有限责任公司北京分公司
办公地址	北京市西城区金融大街 26 号金阳大厦 5 层
联系电话	010-58598980
传真	010-58598977

股票交易机构	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
办公地址	北京市西城区金融大街丁 26 号金阳大厦
联系电话	010-63889512
传真	010-63889674

第二节 公司业务

一、公司主要业务、主要服务及功能、案例展示

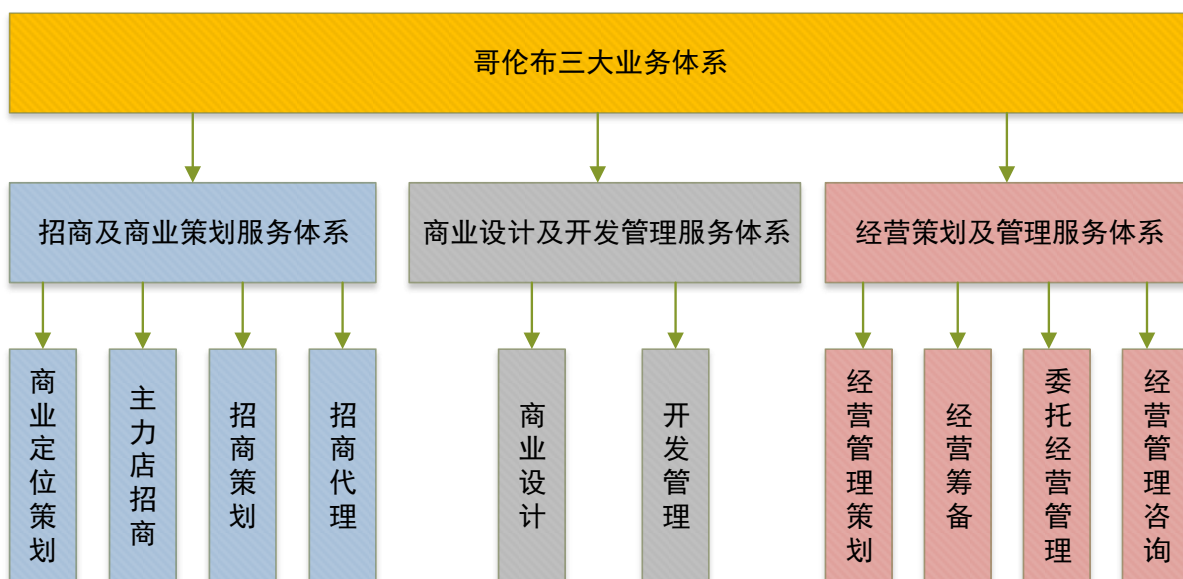
（一）主要业务

公司主要业务为销售型商业地产的商业定位及策划服务、招商服务、商业设计、开发管理服务、经营管理服务等全流程第三方咨询管理服务。公司服务针对的主要客户为商业地产开发商，但公司本身不从事任何房地产开发业务，名下亦未持有任何房产或地产，公司仅作为第三方服务提供商，为商业地产项目提供策划、招商、设计、运营等商业管理服务。根据中国证监会发布的《上市公司行业分类指引》，公司所属行业为商务服务业（L72），而非房地产业（K70）。根据《2014年产业政策目录》，商务服务业作为战略性新兴产业，符合国家产业政策。

商业地产项目的核心价值在于商业价值的体现，公司作为销售型商业地产全流程第三方综合服务提供商，所提供的服务覆盖商业地产项目的前期策划阶段、中期设计开发招商阶段、后期开业运营阶段，如下图所示：



公司的三大业务体系如下：



公司参与商业地产项目一般采用全流程参与的方式，以商业地产项目的商业定位策划为起点获取商业地产开发商的认可，根据商业定位和开发策略进行后续的商业化设计、管理及招商，最终参与商业地产项目的长期经营管理。公司相关服务对于商业地产项目的价值在于可将商业理念自始至终贯穿和融入商业地产项目开发 and 运营之中，以确保商业地产项目正式开业后具备良好的视觉效果、商业功能等经营环境要素，帮助商业地产开发商达到预期的商业效益且持续增值，最终实现商业地产的核心商业价值。

公司2012年、2013年的营业收入分别为28,724,820.39元及45,810,303.97元，其中主营业务收入占比均为100%，主营业务突出。

（二）主要服务及功能

1、商业策划服务

公司商业策划服务主要包括商业定位和招商策划。

商业定位是贯穿商业地产项目开发全过程的纲领,决定了商业地产项目的商业主题、文化内涵、商业形态等,影响项目后续的建筑形态以及招商实施,是决定商业地产项目经营成败的关键。公司以提升商业地产项目商业价值为宗旨,采用“需求研究、供给研究以及投资研究”三步商业定位体系,根据项目所处不同城市、不同位置、不同消费习惯等特点提供不同的商业定位方案,供商业地产开发商投资决策。

招商策划系在商业定位设定的不同主题基调、文化氛围,拟定不同的招商方案,如定位为餐饮休闲娱乐型的商圈和定位为购物零售型的商圈,公司提供的业态规划方案、招商铺位分割方案、品牌落位方案、租金预测方案等均有所不同。

2、招商服务

公司提供的招商服务，系在商业定位方案和招商策划方案的基础上进行的，包括主力店招商代理和一般招商代理两个类型。

主力店招商代理服务系指公司通过意向接洽、商务博弈、项目对接等环节，最终促成主力店签订租赁协议，主力店招商服务是实现商业地产“订单式”开发,减小项目开发风险的最有效手段。通过主力店招商服务可以及时确定主力店的合作意向，实现主力店的定制，减少项目反复，降低项目的变更成本，扩大项目影响力，利于规划设计工作和招商工作全面展开。

一般招商代理服务可以帮助开发商系统地实现商业定位及品牌落位的意图,通过招商率的达成，使项目能够实现较高的开业率，在开业后迅速做旺。公司立足市场调研和商户数据库系统，通过专业的定位分析，帮助开发商系统的实现招商落位，及时、高效地完成招商目标，以便商业地产项目顺利开业。

3、商业设计服务

报告期内，公司商业设计服务系指为实现商业地产项目商业效益，而对商业地产项目建筑工程设计方案进行市场化、商业化调整的服务。由于商业地产开发的最终目的是实现商业价值，任何商业房地产项目的设计必须遵守市场需求，强调经营效益，而普通建筑转化为商业建筑必须将市场概念、功能概念融合进去，否则项目将面临较大的市场压力。因此，商业地产设计环节不同于一般的住宅开发，开发商除聘请具备建筑工程设计资质的单位出具基础建筑工程设计方案外，通常还需要聘请专门的商业房地产市场专家或商业策划公司出具建筑设计商业化方案。公司商业设计服务过程即商业地产项目建筑工程设计方案市场化、商业化的过程。

公司提供的商业设计服务主要包括：（1）明确整体建筑设计方案的商业主题，要求建筑工程设计单位根据商业地产开发项目确定的商业定位和开发策略，在考虑基本建筑设计要素的基础上充分考虑商业建筑主题概念、商业业态业种划分、商户铺位划分、主力店品牌推荐及平面落位等商业要素，确保商业建筑主题鲜明、布局合理，有效引导消费需求；（2）立足于商业的使用功能，明确建筑设计单位各专项设计的设计要点，站在商户和消费者角度，对设计中间成果给予分析建议，对建筑工程设计中的技术问题、工艺设计及使用功能要求等，向设计单位提出合理化的建议；（3）室内概念方案咨询，包括室内商业主题咨询，室内商业元素表达咨询，室内各业态设计需求咨询，室内灯光、色彩、软装效果咨询等，以提升商业建筑室内商业氛围。

公司上述服务贯穿整个商业地产设计环节，公司、开发商、建筑工程设计单位通过

不断的循环沟通，以最大限度满足商户的功能需求和消费者的购物休闲体验为目的，不断撮合商业建筑的商业效果、功能效果、安全效果、视觉效果，最终确定商业地产建筑设计方案，并由建筑设计单位报政府部门审批。

公司商业设计服务系基于建筑工程设计方案的商业优化，对于商业地产项目来说，与建筑工程设计系互补关系，设计着眼点在于消费市场需求和商业功能需求，与工程设计单位基于工程安全而出具的建筑工程设计方案存在本质区别，并不需要取得特别的行政许可资质。

4、开发管理服务

公司开发管理服务系指在商业地产项目设计和施工阶段，为确保前期商业定位以及建筑设计商业化成果在施工过程中得以体现，而提供的施工商业化管理服务。商业建筑设计方案通过政府部门审批后，商业地产项目进入开发施工环节，为确保商业理念能够得到贯彻、商业价值得以实现，公司也参与商业地产项目的开发过程，提供开发管理服务，具体包括跟踪商业地产开发全过程，协调策划方、设计方、施工方、监理方的理念和工作，确认施工图纸包含商业设计阶段的建筑设计方案商业化成果，并指导现场施工，根据开发过程中的具体情况及时调整商业定位、商业设计方案等，在保证工程质量的前提下督促设计方、施工方、监理方等作出相应的调整，并及时向开发商反馈，最终确保商业地产开发全流程中商业理念的匹配性、商业效益的一致性、商业功能的全面性。

公司开发管理服务虽然也包含进度管理、质量管理、成本管理等内容，但管理的着眼点不同于工程项目管理。一般意义上的工程项目管理系基于工程安全角度的考虑而进行的工程设计管理、工程施工管理、工程监理等，其管理对象为建筑工程的施工进度、施工质量、材料及施工成本等，而公司开发管理服务系基于商业效益角度、为保障前期商业定位和商业设计方案得以贯彻而进行的商业管理服务，管理对象为商业化成果体现的时间要求、满意程度、性价比等。公司参与开发管理的商业地产开发项目，开发商均另行委托独立的工程设计、施工或监理等工程项目管理单位参与工程管理，公司独立于工程项目管理单位而存在，单独或会同工程项目管理单位检验商业地产开发过程中的施工商业化效果，与工程监理等项目管理单位为互补关系，而非竞争关系，公司无需取得工程监理等项目管理资质。此外，公司在开发管理过程中提供的咨询服务内容为商业咨询，而非工程咨询，亦无须取得工程咨询资质。

5、经营管理服务

公司的经营管理服务系指商业地产项目开业前后，通过协助营销等方式为商家营造

经营环境，在不断调整中提升商业物业价值的同时，为自身获取经营管理收入和利润。根据服务期间的不同，公司经营管理服务可分为经营管理策划、经营筹备服务、委托经营管理、经营管理咨询。

经营管理策划系指商业地产项目开业前的筹划阶段，根据商业中心经营管理的要求，为后续采用委托管理模式的商业地产项目提供开业策划、营运策划等服务，如商业经营模式策划、经营效益测算、物业公司前期介入策划等。

经营筹备服务系指商业地产项目临近开业期间，公司委派专业人员组成开业支持小组，现场辅导和支持商业地产项目开业筹备期间的各项工作，如制定开业筹备计划、策划开业庆典等，保障项目的顺利开业。

委托经营管理服务系指商业地产项目开业后，公司受开发商委托，专门组建项目型经营管理公司，如公司为苏州繁花中心商业地产项目专门组建的苏州哥伦布商业经营管理有限公司，全权负责商业中心开业后持续经营期间的日常经营管理、招商调整、企划推广及物业工程实施和维护等工作，维护购物中心的规范有序经营和持续旺场，并向经营商户收取商业管理费、向业主收取租金佣金等方式实现收入和利润。报告期内，公司参与的商业地产项目尚未开业，因此尚未提供后续的日常运营管理、招商调整、企划推广、物业工程实施和维护等工作，但本业务可为公司带来长期且稳定的收入及利润来源。

经营管理咨询服务系指公司利用自身经营管理经验，为自身不参与经营管理的商业地产项目提供的经营管理咨询服务，涵盖商业地产项目开业前后全过程。公司为开发商或开发商委托的经营管理公司组建包含招商、营运、企划、行政、财务及IT等专业人员的项目管理小组，按照《哥伦布商业管理体系》，辅导项目经营管理公司各部门工作计划的制定和实施，同时依据《哥伦布经营评价体系》对项目的经营状况进行分析评估，提出整改和调整的解决方案；定期组织员工业务培训，提升各部门工作能力，为购物中心规范有序经营及持续旺场提供咨询服务。

公司提供的委托经营管理服务也包含商业地产项目正式开业后为业主或商户提供的物业管理服务，但报告期内公司参与委托经营管理的商业地产项目均尚未正式开业和营运，子公司的物业服务资质也尚在申请中，因此公司报告期内尚未提供过物业管理服务。鉴于子公司无锡哥伦布商业物业经营管理有限公司已于2014年7月取得三级物业服务企业资质证书，项目正式开业和营运后，公司将视情况将承接的委托经营管理项目的物业管理服务外包给具备资质的子公司无锡哥伦布商业物业经营管理有限公司或其他物业服务单位。

此外，报告期内，公司也从事了少量商业房产（不含住宅）营销策划服务，该业务不属于公司主要业务，公司自2014年5月起已不再开展该业务。

报告期内，公司子公司无锡哥伦布工程管理咨询有限公司、无锡哥伦布商业物业经营管理有限公司、芜湖哥伦布商业经营管理有限公司尚未开展业务，哥伦布（上海）商业经营管理有限公司尚未成立。因此，报告期内仅江苏哥伦布商业管理股份有限公司、上海哥伦布建筑设计有限公司、苏州哥伦布商业经营管理有限公司开展了商业策划、招商、商业设计、开发管理、经营管理及商业房产（不含住宅）营销及策划业务。三者业务开展及对应的业务资质取得情况具体如下：

序号	业务类型	业务执行者	资质要求	报告期内公司及子公司业务开展及资质取得情况
1	商业策划	江苏哥伦布商业管理股份有限公司；	无需行政许可资质	实际开展，无需资质
2	招商代理	江苏哥伦布商业管理股份有限公司；	无需行政许可资质	实际开展，无需资质
3	商业设计	江苏哥伦布商业管理股份有限公司； 上海哥伦布建筑设计有限公司；	无需行政许可资质	实际开展，不同于建筑设计，无需资质
4	开发管理	江苏哥伦布商业管理股份有限公司； 上海哥伦布建筑设计有限公司；	无需行政许可资质	实际开展，不同于工程项目管理及咨询，无需资质
5	经营管理	江苏哥伦布商业管理股份有限公司； 苏州哥伦布商业经营管理有限公司；	除物业管理需要行政许可外，其余服务无需行政许可资质。	报告期内，公司参与经营管理的商业地产项目均尚未开业，公司仅提供经营管理策划和开业筹备服务，尚未提供长期委托经营管理服务，因此，也未提供物业服务。 公司下属子公司无锡哥伦布商业物业经营管理有限公司已于2014年7月21日正式取得三级物业服务企业资质证书，今后可提供物业管理服务。
6	商业房产（不含住宅）	江苏哥伦布商业管理股份有限公司；	无需行政许可	曾开展，无需资质，自2014年5月起已不再

宅)营销及 策划	限公司	资质	开展该业务。
-------------	-----	----	--------

对于公司报告期内开展的商业策划、招商、除物业管理外的经营管理、地产营销业务，国家相关法律法规均规定行政许可制度，公司经营上述业务无需取得行政许可资质。

对于商业设计和开发管理业务，公司或子公司签署的商业设计及开发管理合同，合同名称或内容包含“建设工程设计”、“建筑方案设计”、“施工图设计”或“项目管理咨询”等，存在超资质签署合同和承揽业务的情况，但公司或子公司实际履行上述瑕疵合同的过程中提供的服务仅为商业设计或开发管理服务。公司实际提供的商业设计服务系基于建筑工程设计方案的商业优化，对于商业地产项目来说，与建筑工程设计系互补关系，设计着眼点在于消费市场需求和商业功能需求，与工程设计单位基于避免工程安全而出具的建筑工程设计方案存在本质区别，并不需要取得特别的行政许可资质。公司开发管理服务虽然也包含进度管理、质量管理、成本管理等内容，但管理的着眼点不同于工程项目管理。一般意义上的工程项目管理系基于工程安全角度的考虑而进行的工程设计管理、工程施工管理、工程监理等，其管理对象为建筑工程的施工进度、施工质量、材料及施工成本等，而公司开发管理服务系基于商业效益角度、为保障前期商业定位和商业设计方案得以贯彻而进行的商业管理服务，管理对象为商业化成果体现的时间要求、满意程度、性价比等。公司参与开发管理的商业地产开发项目，开发商均另行委托独立的工程设计、施工管理单位或工程监理等工程项目管理单位参与工程管理，公司独立于工程项目管理单位而存在，单独或会同工程项目管理单位检验商业地产开发过程中的施工商业化效果，与工程监理等项目管理单位为互补关系，而非竞争关系，公司无需取得工程监理等项目管理资质。此外，公司在开发管理过程中提供的咨询服务内容为商业咨询，而非工程咨询，亦无须取得工程咨询资质。但公司子公司已于2014年5月取得《工程设计资质证书》（详见本节之“三、公司业务相关的关键资源要素”之“（三）取得的业务许可资格、资质或荣誉情况”），公司今后将视情况在业务资质许可范围内开展建筑工程设计和工程项目管理业务。

针对经营管理业务中的物业管理服务，报告期内公司参与委托经营管理的商业地产项目均尚未正式开业和营运，因此公司报告期内经营管理收入仅包含经营管理策划、经营管理开业筹备和经营管理咨询服务，而处于经营管理项目后端。包含物业管理在内的长期委托经营管理服务收入尚未实现，因此公司报告期内尚未开展物业管理服务，无需取得物业服务企业资质。但公司下属子公司无锡哥伦布商业物业管理有限公司已于2014年7月取得三级物业服务企业资质证书（详见本节之“三、公司业务相关的关键资

源要素”之“（三）取得的业务许可资格、资质或荣誉情况”），项目正式开业和营运后，公司将视情况将承接的委托经营管理项目的物业管理服务外包给具备资质的子公司无锡哥伦布商业物业经营管理有限公司或其他物业服务单位。

综上，报告期内公司实际开展的商业策划、招商、商业设计、开发管理、经营管理（除物业服务）、商业房产（不含住宅）营销策划等业务均无需取得特别的行政许可资质，公司报告期内尚未开展物业服务，因此，公司报告期内开展的业务均已取得必备资质。

（三）公司案例展示

公司在综合上述几项服务的基础上，已成功开展了以下商业地产项目的策划、招商、设计、经营等服务：

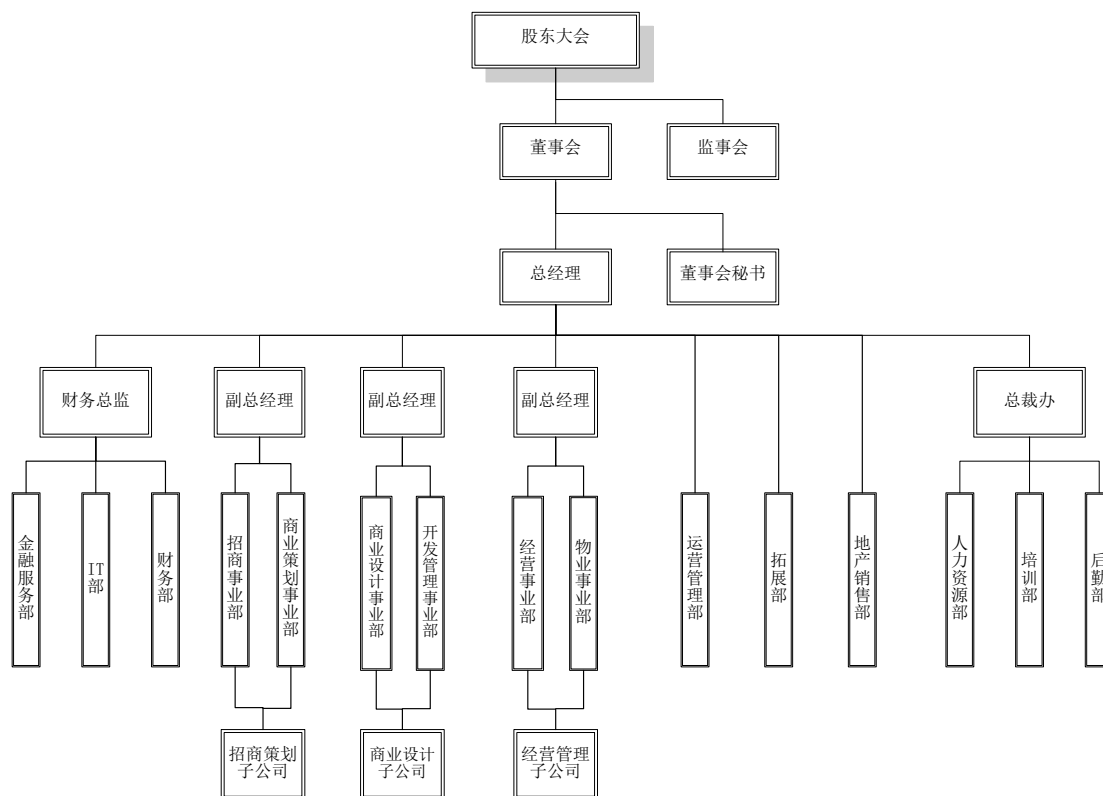




二、公司组织结构、生产或服务流程及方式

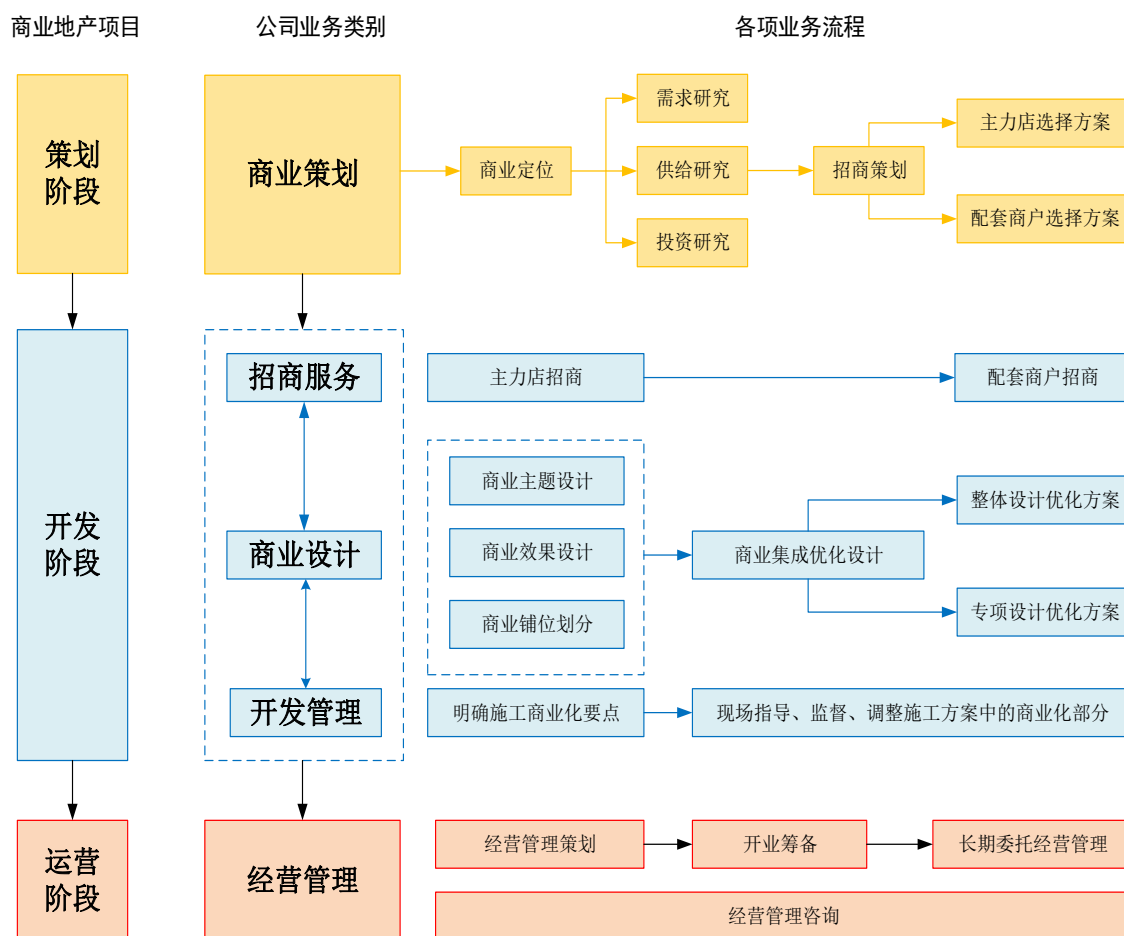
（一）公司内部组织结构

公司根据服务及业务的特性，建立了适应当前发展的内部组织结构。



(二) 公司的业务流程

公司总体业务流程如下：



公司参与商业地产项目一般采用全流程参与的方式，总体业务流程以商业地产项目的商业定位策划为起点获取商业地产开发商的认可，根据商业定位和开发策略进行后续的商业化设计、管理及招商，最终参与商业地产项目的长期经营管理。

各项业务具体流程如下：

1、商业策划业务流程

公司凭借丰富的商业地产策划经验获取商业策划合同后，首先通过城市宏观情况、竞争对手及消费者调查等确定商业地产项目拟建地的供给及需求情况，制定投资分析报告，供开发商决策，最终确定商业地产项目的商业定位。其次在商业定位的基础上进行招商策划，包括主力店及配套商家的品牌、配比、选择方案等，以供开发商在后续正式招商作参考。

2、招商服务业务流程

公司招商服务受限根据商业定位及招商策划方案制定招商计划，再通过意向接洽、商务博弈、项目对接等环节，促成主力店签订租赁协议。

3、商业设计业务流程

公司商业设计服务首先在前期确定的商业定位基础上确定商业主题细化设计方案、商业效果设计方案、铺位划分设计方案等，并将相关方案提交开发商和工程设计单位审核认可，随后工程设计单位在商业主题、商业效果确定的情况下，进行建筑工程方案设计，并提供给开发商和公司，公司随后就建筑工程设计方案进行商业化分析和商业理念集成，细化商业要素与工程设计图的融合，向开发商或工程设计单位提供设计图审核意见或建筑工程方案商业优化设计文本，工程设计单位基于其专业角度审核修改并经开发商认可后，报政府部门审批通过。

4、开发管理业务流程

公司开发管理服务系基于商业定位和商业设计方案的施工商业化管理，公司首先想施工单位明确商业理念和商业设计要点，并对施工图提出商业化审核意见，现场指导施工以确定商业理念和商业设计要点在施工过程中得以体现，若在施工过程中发现实际效果与原先设计效果有差异，公司将及时进行调整，并要求工程设计方、施工方、监理方在保证安全性的前提下同步调整，确保商业化成果在施工过程中体现的时间进度、满意程度、性价比等符合商业需求。

5、经营管理业务流程

公司经营管理服务包括经营管理策划、开业筹备、委托经营管理和经营管理咨询。对于自身参与经营管理的商业地产项目，临近开业前，公司为开发商提供商业经营模式策划、物业前期介入策划、经营效益测算等服务，随后并在开业筹备阶段提供制定开业筹备计划、策划开业大典等开业筹备服务，项目正式开业后，公司受开发商委托，将成立专门的经营管理公司为该项目后续的持续管理提供日常营运服务、招商调整、企划推广、物业管理等工作，以维持商业中心的稳定和兴旺。对于自身不参与经营管理的商业地产项目，公司全程为开发商或开发商委托的经营管理公司提供经营管理咨询服务。

三、公司业务相关的关键资源要素

（一）公司主要服务的竞争力

公司的主要服务分为四类：招商及商业策划服务、商业设计及开发管理服务、经营策划及管理服务、营销服务。公司作为销售型商业地产综合服务提供商，有如下几点竞争优势：

1、项目差异化的商业定位

公司根据项目所处不同城市，不同位置、不同消费者的特点，坚持每个项目独立的

商业定位，让项目更贴近当地市场，充分满足商圈消费者需求，在增强项目生命力的同时，赋予项目鲜明的个性。

2、商业集成设计理念

因商业地产定位为商业用途，商业地产开发初期的商业定位、商业设计等概念设计及开发管理将对商业地产正式运营之后的商业效益产生重大影响。公司通过在商业设计领域多年的实践，逐步形成了哥伦布广场系列商业设计品牌，推动了商业设计标准的建立，并率先提出“商业集成设计”的概念，重新定义了商业设计的流程和内容，建立了以商业主题、商业规划方案及商业功能设计为核心的商业设计模式和以商业装饰、景观及照明设计为核心的商业视觉设计模式。此外，公司通过多个商业项目的开发管理咨询实践，积累了丰富的商业地产开发管理的经验，具备了以商业视角提供施工图设计咨询、工序计划组织管理咨询、施工工艺控制咨询服务的能力，有助于改善商业地产开发过程中施工返工、进度延误、质量未达标等问题。

3、强调体验感受

公司较为著名的无锡哥伦布广场项目在商业规划设计上充分融合不同需求的体验感。在建筑形态上，哥伦布广场采用了风情式、内外街区式文化商业广场的设计模式，使建筑本身具有极大的体验感；在商业业态上，哥伦布广场更加强调餐饮、休闲、娱乐业态的商业份额，注重精神文化体验业态对顾客的吸引力；在电子商务应用上，哥伦布广场已经在推广线下体验、线上购买的体验商店，让现代购物中心变成电商的体验场所。

4、一条龙式的招商策划经营模式

公司所提供的一条龙式的招商及商业策划业务包括商业项目的商业定位、主力店招商、招商策划以及招商代理。公司以商业定位服务为项目合作突破口，通过高质量的商业定位获取甲方信任，从而实现主力店招商以及招商代理服务的全面合作。在商业定位方面，公司依托多年商业地产行业的研究，形成了多个商业定位独有的理论与实践案例，并且采用了需求研究、供给研究和平台价格三阶段的行业内特有模式，确保了商业定位的竞争力；在主力店招商及招商代理方面，公司与多家主力店形成长期的战略合作关系，可以大大提升主力店招商的成功率，此外，公司形成了招商策划与招商实施的有效组合，有效提升了招商进度，确保了项目的开业率，提升了项目的整体商业价值。

（二）公司的无形资产

1、公司拥有的专利技术

公司为商业地产综合服务型企业，其核心竞争力在于自身的商业理念和项目经验，

并不依赖于专利技术。截至本公开转让说明书签署之日，公司未取得任何专利技术。

2、公司拥有的商标情况

截至本公开转让说明书签署之日，公司拥有 8 项注册商标，另有 3 项商标正在申请过程中，具体为：

序号	商标内容	注册人	核定使用类别	注册号/申请号	注册有效期
1	 臻安百货	有限公司	35	第 10080821 号	2012.12.14 - 2022.12.13
2			38	第 10525509 号	2013.04.14 - 2023.04.13
3			37	第 10525528 号	2013.04.14 - 2023.04.13
4	 COCUMBUS 开普蒂		36	第 5578008 号	2009.12.14 - 2019.12.13
5	哥伦布广场		36	第 9580793 号	2012.08.14 - 2022.08.13
6	魅力哥伦布广场		36	第 9661565 号	2012.12.21 - 2022.12.20
7	活力哥伦布广场		36	第 9662067 号	2012.09.21 - 2022.09.20
8	华丽哥伦布广场		36	第 9662087 号	2012.09.21 - 2022.09.20
9			36	第 10525582 号	申请中
10			35	第 10525607 号	申请中
11			36	第 12381022 号	申请中

上述第 4 项商标为公司自苏州微流环保科技有限公司受让取得，转让价款为 100 万元，由双方协商确定，苏州微流环保科技有限公司与公司不存在关联关系，国家商标总

局已于 2014 年 1 月核准该商标权转让，商标转让完成后，该商标的所有权和使用权均转移至公司，苏州微流环保科技有限公司不再享有该商标的任何权益，公司已向苏州微流环保科技有限公司实际支付商标转让款合计 100 万元。公司受让该商标权的原因主要是依据《商标法》的相关规定，在包含“哥伦布”字样的商标已被其他公司注册的情况下，公司无法再申请相同品类的包含“哥伦布”字样的商标权，但包含“哥伦布”字样的商标对公司品牌知名度和市场推广具有战略意义，无法注册相关的商标权不利于公司业务的发展和壮大，因此公司决定以 100 万的价格先向苏州微流环保科技有限公司买断上述第 4 项商标，从而获得其他包含“哥伦布”字样的商标的申请权，同时防止其他公司再登记类似商标，促进公司将来的业务发展。除第 4 项外，上述其他商标权或商标申请权均未在公司账面体现价值。由于股份公司成立时间短，上述证书尚未更名至股份公司名下，股份公司承诺将尽快将相关资质变更至股份公司名下。

（三）取得的业务许可资格、资质或荣誉情况

1、业务许可和资质情况

2013 年 10 月 8 日，公司子公司无锡哥伦布商业物业管理有限公司取得无锡市住房保障和房产管理局颁发的物业服务企业资质证书，资质等级为：暂三级（因无锡哥伦布商业物业管理有限公司为新设立的物业服务企业，其资质等级按照最低等级核定，并设一年的暂定期），有效期为 2012 年 10 月 8 日至 2013 年 10 月 7 日。目前子公司已过暂定期，正式三级物业服务企业资质证书的申请已于 2014 年 7 月 21 日取得无锡市住房保障和房产管理局出具的编号为“物房许物字（2014）45 号”的行政许可决定书核准，并取得编号为“苏物业锡房第 3511 号”《物业服务企业资质证书》，资质等级为三级，为规定有效期。无锡哥伦布商业物业管理有限公司取得该资质主要基于战略考虑，报告期内，公司参与包括物业管理在内的长期委托经营管理的商业地产项目均尚未正式开业，因此，公司实际尚未开展物业管理业务，未来公司将视情况将物业管理服务委托给子公司无锡哥伦布商业物业管理有限公司或其他物业管理单位。

2014 年 5 月 6 日，公司子公司上海哥伦布建筑设计有限公司获得上海市城乡建设和管理委员会颁发的《工程设计资质证书》，证书编号：A231020336，有效期：至 2019 年 5 月 5 日，资质等级：建筑行业（建筑工程）乙级，业务范围：可承担建筑装饰工程设计、建筑幕墙工程设计、轻型钢结构工程设计、建筑智能化系统设计、照明工程设计和消防设施工程设计相应范围的乙级专项工程设计业务。可从事资质证书学科范围内相应的建设工程总承包业务以及项目管理和相关的技术与管理服务。

报告期内，公司尚未取得《工程设计资质证书》，但对外签订的部分合同的名称或内容中包含“建设工程设计”、“建筑方案设计”、“施工图设计”、或“项目管理咨询”等字样，存在超资质签署合同和承揽业务的情况，具体情况详见本公开转让说明书“第三节 公司治理”之“四、公司及控股股东、实际控制人最近两年违法违规及受处罚情况”。鉴于公司子公司哥伦布建筑设计有限公司已于2014年5月获得上海市城乡建设和管理委员会颁发的《工程设计资质证书》，今后公司将凭此资质承揽或承做业务，因此，公司已取得了开展业务所需的资质。此外，公司外包的主要是商业策划及商业设计咨询服务，公司外包单位提供上述服务并不需要取得特别的资质。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。

2、公司所获荣誉情况

2012年10月，公司荣获中国商业地产博览会组委会颁发的“2012中国商业地产卓越企业奖”，公司崇安哥伦布广场荣获中国商业地产博览会组委会颁发的“2012中国商业地产地标形象奖”。

（四）公司重要固定资产

公司的固定资产以运输设备、电子设备及办公设备为主，这些固定资产均在公司日常经营过程中正常使用，状态良好。公司主要经营用固定资产使用年限均未满，尚在使用年限内，不影响公司的持续经营。

截至2013年12月31日，公司主要固定资产情况如下：

设备名称	购入时间	原值	净值	成新率(%)
丰田埃尔法汽车	2012-8-5	682,578.00	461,945.98	68
本田艾力绅商务车	2012-12-5	317,746.00	240,724.36	76
别克商务车	2013-8-29	253,795.00	233,288.36	92
空调（一）	2012-1-1	147,000.00	55,979.23	38
办公家具	2012-3-10	116,940.00	77,192.07	66
视屏设备	2012-8-7	108,000.00	61,497.60	57
空调（二）	2012-7-5	59,000.00	32,006.19	54

（五）公司员工情况

1、员工人数及结构

截至2013年12月31日，公司及子公司共有在册员工179人，其具体人数及结构如下：

（1）按年龄划分：

年龄段	人数	比例 (%)
40 岁及以上	19	10.61
30-39 岁	71	39.66
18-29 岁	89	49.72
合计	179	100.00

(2) 按专业结构划分:

部门	人数	比例 (%)
管理人员	22	12.29
销售、业务人员	109	60.89
财务人员	11	6.15
人事行政	22	12.29
其他人员	15	8.38
合计	179	100.00

(3) 按教育程度划分:

学历	人数	比例 (%)
本科及以上	93	51.96
大专	77	43.02
高中及以下	9	5.03
合计	179	100.00

报告期内,由于公司业务发展较快而公司人员相对不足,公司为有效保障用工需求,选择了劳务派遣方式作为用工补充手段,并根据业务繁忙程度调配劳务人员。公司及苏州子公司先后与无锡汇友劳务派遣有限公司、无锡众汇劳务派遣有限公司、无锡市泛亚劳务派遣有限公司、苏州新昆服务外包有限公司四家劳务派遣公司签订了《劳务派遣协议》。公司劳务派遣事项具体如下:

(1) 公司劳动用工中劳务派遣人员的数量、具体岗位安排

截至 2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日的劳务派遣员工人员的数量、具体岗位安排如下:

时间	总人数	派遣单位	用工单位	岗位安排
2012-12-31	91	无锡市泛亚劳务派遣有限公司	江苏哥伦布商业管理股份有限公司	商业设计事业部设计助理 12 人; 开发管理事业部管理员助理 15 人, 维修工 5 人; 招商事业部招商助理 20 人; 拓展部拓展助理 23 人; 后勤部综合维修工 1 人、内勤 1 人、保安 9 人、保洁 5 人。
2013-12-31	51	无锡市泛亚劳务派遣有限公司	江苏哥伦布商业管理股份有限公司	商业设计事业部设计助理 12 人, 资料员 1 人; 开发管理事业部管理员助理 3 人; 经营事业部市场调研专员助理 7 人;

				商业策划事业部策划助理 2 人； 财务部会计助理 1 人、出纳助理 1 人； 拓展部拓展助理 8 人； 后勤部综合维修工 2 人、保安 9 人、保洁 5 人。
	18	苏州新昆服 务外包有限 公司	苏州哥伦布 商业经营管 理有限公司	物业工程部保洁 7 人，维修工 5 人，保安 6 人。

报告期内，公司使用的劳务派遣人员人数较多，但均从事业务助理、行政助理或后勤类工作，所处岗位均为临时性、辅助性或替代性岗位，而非公司核心业务岗位，公司的管理人员、核心技术人员及重要岗位关键人员等均为公司在册的正式员工，公司劳务派遣人员岗位合法合规。截至 2014 年 5 月 30 日，公司与各劳务派遣单位的合作关系均已终止，自 2014 年 6 月起，公司已不存在劳务派遣用工情况。

(2) 劳务派遣人员的工资支付及社保缴纳情况

根据公司签订的《劳务派遣协议》之约定，公司所聘用的劳务派遣员工的工资由公司按月支付给劳务派遣单位，并由劳务派遣单位代为发放；劳务派遣员工的社保缴纳由公司按月汇入劳务派遣单位，并由劳务派遣单位代为缴纳。

公司每月已按照相关规定和《劳务派遣协议》按月向劳务派遣单位支付了劳务派遣人员工资（含社保费），并由劳务派遣单位进行工资发放、社保办理和缴纳等事项。公司向每个员工支付的工资符合《江苏省人力资源和社会保障厅关于调整全省最低工资标准的通知》（苏人社发[2012]220 号）和《江苏省人力资源和社会保障厅关于调整全省最低工资标准的通知》（苏人社发[2013]228 号）规定的最低工资标准。公司与各劳务派遣方合作期间，未发生任何劳务派遣争议及纠纷。

因此，公司以及公司控制的企业以劳务派遣形式用工，符合《劳动法》、《劳动合同法》等法律、法规的规定。但根据新《劳动合同法》的有关规定，劳务派遣单位违反《劳动合同法》的规定，给被派遣劳动者造成损害的，用工单位与劳务派遣单位承担连带赔偿责任。因此，公司存在因劳务派遣单位违反《劳动合同法》的规定而给被派遣劳动者造成损害，导致公司与劳务派遣单位承担连带赔偿责任的风险。

(3) 劳务派遣方的资质及协议

序号	劳务派遣方	派遣期间	股东	法定代表人
1	无锡汇友劳务派遣有限公司	2011 年 8 月 1 日 - 2012 年 7 月 31 日	孙元、许吕军	许吕军
2	无锡众汇劳务派遣有限公司 (已注销)	2012 年 6 月 1 日 - 2013 年 5 月 31 日	魏忠、邓忠	魏忠

		(双方自 2012 年 09 月起已未实际履行派遣协议)		
3	无锡市泛亚劳务派遣有限公司	2012 年 10 月 1 日 - 2014 年 1 月 31 日	周文伟、周文宏	周文伟
4	苏州新昆服务外包有限公司	2013 年 9 月 1 日 - 2014 年 5 月 30 日	俞浩淼、贺瑞瑞、吴夏艳	胡明

上述四家劳务派遣单位工商登记的经营范围内均包含“国内劳务派遣”或“境内劳务派遣”，在 2013 年 7 月 1 日施行的《中华人民共和国劳动合同法》及《劳务派遣行政许可实施办法》（人力资源和社会保障部令第 19 号）规定对经营劳务派遣业务实行前置行政许可前，上述四家单位均具备从事劳务派遣的合法资质。

2013 年 7 月 1 日起实行劳务派遣行政许可后，无锡汇友劳务派遣有限公司、无锡众汇劳务派遣有限公司与公司的合作关系已结束，其是否取得《劳务派遣经营许可证》与公司无关；继续合作的无锡市泛亚劳务派遣有限公司已于 2013 年 12 月获得《劳务派遣经营许可证》；苏州新昆服务外包有限公司的《劳务派遣经营许可证》尚未取得，但根据苏州市人力资源和社会保障局于 2014 年 4 月发布的《致全市劳务派遣单位的公开信》，已经开展劳务派遣业务，但尚未申请行政许可的劳务派遣单位，应当于 2014 年 7 月 1 日前依法取得行政许可。因此，苏州新昆服务外包有限公司目前仍处于苏州市允许获得行政许可的期限内，其从事劳务派遣业务并未违反法律强制性规定。同时，公司与其的合作关系已于 2014 年 5 月 30 日终止，其后续是否取得《劳务派遣经营许可证》亦与公司无关。

公司、公司股东、董事、监事、高级管理人员与上述四家劳务派遣单位不存在任何关联关系。

2014 年 3 月 1 日《劳务派遣暂行规定》正式施行后，公司已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。针对公司劳务派遣用工情况，公司控股股东、实际控制人孙旭东出具承诺，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。因此，公司劳务派遣用工情况不会对公司持续经营造成

重大影响，且自 2014 年 6 月起，公司与各劳务派遣单位的合作关系已终止，已不存在劳务派遣用工情况。

2、公司核心业务人员简历情况

公司员工中包含核心业务人员五名，均为公司董事，核心业务人员基本情况详见本公开转让说明书“第一节 基本情况”之“六、公司董事、监事、高级管理人员”之“(一) 董事、监事、高级管理人员”

3、核心业务人员持有公司的股份情况

序号	核心业务人员	直接持股数量 (万股)	直接持股比例 (%)	间接持股数量 (万股)	间接持股比例 (%)
1	孙旭东	1575.00	52.50	663.40	22.11
2	张平	105.00	3.50	39.00	1.30
3	刘雨松	-	-	31.20	1.04
4	刘军	-	-	115.90	3.86
5	陈永东	-	-	15.60	0.52
	合计	1680.00	56.00	865.10	28.83

4、核心业务团队变动情况

报告期内，公司核心业务团队较为稳定，未发生重大变化。

四、公司业务具体状况

(一) 公司业务收入构成、各期主要产品或服务的规模、销售收入

报告期内，公司业务收入构成情况如下：

项目	2013 年度		2012 年度	
	金额(元)	占比(%)	金额(元)	占比(%)
主营业务收入	45,810,303.97	100.00	28,724,820.39	100.00
招商服务	16,364,068.35	35.72	10,112,914.82	35.21
商业设计服务	13,354,995.67	29.15	10,746,008.53	37.41
开发管理服务	7,000,811.26	15.28	5,100,867.92	17.76
经营管理服务	3,439,226.30	7.51	-	0.00
商业策划	3,435,660.15	7.50	2,765,029.12	9.63
营销服务	2,215,542.24	4.84	-	0.00
合计	45,810,303.97	100.00	28,724,820.39	100.00

(二) 公司成本结构

公司主营业务的成本构成主要由人工费用、外包设计及外包劳务等组成，具体如下：

项目	2013 年度		2012 年度	
	金额(元)	占比(%)	金额(元)	占比(%)
主营业务成本	16,471,472.33	100.00	8,890,868.77	100.00
人工费用	8,920,774.28	54.16	3,762,939.56	42.32

外包设计	4,143,748.73	25.16	3,850,000.00	43.30
外包劳务	1,349,904.69	8.20	1,277,929.21	14.37
开办费用	2,057,044.63	12.48	-	-
合计	16,471,472.33	100.00	8,890,868.77	100.00

注：开办费用为2013年度苏州繁花中心项目开业筹备期间公司所发生的相关费用及支出，该费用由苏州四城房产置业有限公司全部承担。”

公司的外包费用主要包括商业策划与设计咨询服务费、制作服务费以及劳务费等。公司针对具体的商业地产项目，结合自身的业务能力与状况，进行相关业务的外包。2012年公司业务快速发展，由于业务人员和市场经验的不足，促使公司寻求阶段期的合作伙伴，进行相关业务的外包，使得2012年度外包费用在营业成本中的占比相对较高；2013年公司招聘了大量新员工，使得自身的业务能力大幅增强，外部费用的占比逐步下降。

公司业务外包情况具体如下：

（1）外包公司的名称

报告期内，为公司提供外包服务的单位较多，其中外包合同金额10万以上的单位有：上海伦和商务咨询服务中心、上海森顶建筑工程有限公司、上海兰屿建筑设计服务中心、上海卉勇文化传播有限公司、苏州市虎皇装饰工程有限公司。上述公司报告期内为公司提供的外包服务总额占公司报告期内外包采购总额的90%以上。

（2）外包公司与公司、董事、监事、高级管理人员的关联关系情况

除上海伦和商务咨询服务中心在报告期内曾为公司实际控制人孙旭东所控制，其他外包单位与公司、董事、监事、高级管理人员均不存在关联关系。

（3）与外包公司的定价机制

因公司外包的业务主要为商业策划、商业设计及相关咨询，该类业务的成果主要来自于脑力活动，且不同大小、不同种类、不同业态、不同地域的项目难度有所不同，价格也有所不同，如针对商业环境较差的地域环境，外包单位就需要提供更加具有创新性和可执行性的策划方案，价格相对就会较高，因此公司与外包单位之间的定价一般为双方博弈后商定的价格。

（4）外包服务、成本的占比情况

2012年，公司外包设计成本占主营业务成本的43.30%，2013年，公司外包设计成本占主营业务成本的25.16%。

（5）外包的质量控制措施

公司设专人跟踪各项目的外包情况，并定期查验进度及质量，外包成果提交后，公司相关部门会进行独立审核后再向客户报出方案。

(6) 外包在公司整个业务中所处环节和所占地位的重要性

公司外包的服务主要为商业设计项目，为公司六大业务之一。因公司成立初期业务发展较快而人员相对不足，因此大部分商业设计项目选择了外包，2012年，公司外包设计占主营业务成本的比例达43.30%，外包服务对公司而言较为重要，但2013年随着公司商业设计部门人员配备的逐步充足和项目经验的不断积累，部分员工已具备一级注册建筑师、一级注册结构师、高级工程师等职称，公司已基本具备了独立承做设计项目的的能力，因而外包设计服务对公司的重要性有所降低，外包设计占主营业务的比例也降至25.16%。总体而言，外包在公司整个业务中所处环节和所占地位的重要性逐步降低。

公司劳务派遣事项详见本公开转让说明书“第二节 公司业务”之“三、公司业务相关的资源要素”之“（五）公司员工情况”。

(三) 公司主要客户情况

公司2013年度对前5名客户的销售情况如下：

序号	客户名称	销售额(元)	占比(%)
1	苏州市四城房产置业有限公司	14,098,728.19	30.78
2	无锡保胜香梅房地产开发有限公司	6,607,799.10	14.42
3	绿地集团芜湖置业有限公司	4,927,028.71	10.76
4	无锡红豆置业有限公司	3,615,032.41	7.89
5	南通五洲国际投资有限公司	3,131,838.56	6.84
前五大客户销售总额合计		32,380,426.97	70.68
年度销售总额合计		45,810,303.97	100.00

公司2012年度对前5名客户的销售情况如下：

序号	客户名称	销售额(元)	占比(%)
1	苏州市四城房产置业有限公司	12,363,483.92	43.04
2	泗阳县甬禾置业有限公司	2,890,000.00	10.06
3	无锡保胜香梅房地产开发有限公司	2,784,727.00	9.69
4	南通五洲国际投资有限公司	2,230,804.70	7.77
5	江苏中利世纪置业有限公司	2,133,087.37	7.43
前五大客户销售总额合计		22,402,102.99	77.99
年度销售总额合计		28,724,820.39	100.00

由于公司的主营业务为销售型商业地产的商业定位及策划服务、招商服务、商业设计、开发管理服务、经营管理服务等全流程第三方咨询管理服务，而商业地产配套的策划、招商、经营管理等服务的项目周期均较长，单个合同跨度均在两年左右，且单个合同金额较大，导致报告期内公司前五大客户占比均超过70%，客户集中度较高属于商业地产第三方咨询管理服务业的特性。

公司报告期内客户集中度较高，主要是因为报告期内苏州繁花中心项目正值履行期，且该项目相关合同金额较大、履行周期较长，导致公司报告期内体现的对该项目的客户方苏州市四城房产置业有限公司的销售占比均超过 30%，公司注重客户关系管理，持续与现有客户保持良好沟通、合作的同时，积极开拓其他客户资源，2014 年 1-6 月份公司新签订的业务合同金额已达 4,500 万左右，其中江苏省以外的新增业务合同金额超过 2,400 万元。随着其余项目的陆续启动，公司对苏州市四城房产置业有限公司的销售比重将会下降。因此，从长远来看，公司不存在对单一客户的依赖性。

公司第一大客户苏州市四城房产置业有限公司，注册资本 101,000 万元人民币，成立于 2009 年 2 月 9 日，注册地为苏州市相城区元和街道采莲路 1122 号，经营范围：房地产开发经营；房屋销售代理、室内装饰装潢和物业管理；会务服务、餐饮服务管理和工艺礼品销售。公司通过竞标获得苏州繁花中心项目的服务合同，合同定价均由双方协商确定。第一大客户苏州市四城房产置业有限公司与公司不存在任何关联关系。

公司董事、监事、高级管理人员、核心技术人员、主要关联方及持股 5%以上股份的股东均不在上述客户中任职或拥有权益。

（四）公司的主要供应商情况

公司 2013 年度对前 5 名供应商的采购情况如下：

序号	供应商名称	采购额（元）	占比（%）
1	上海伦和商务咨询服务中心	2,040,000.00	27.02
2	无锡市泛亚劳务派遣有限公司	1,349,904.69	17.88
3	上海兰屿建筑设计服务中心	800,000.00	10.60
4	上海卉勇文化传播有限公司	385,000.00	5.10
5	苏州市虎皇装饰工程有限公司	208,000.00	2.74
前五大供应商采购额合计		4,782,904.69	63.34
年度采购总额		7,550,698.05	100.00

公司 2012 年度对前 5 名供应商的采购情况如下：

序号	供应商名称	采购额（元）	占比（%）
1	上海伦和商务咨询服务中心	3,700,000.00	72.15
2	无锡市泛亚劳务派遣有限公司	466,316.37	9.09
3	无锡众汇劳务派遣有限公司	413,026.72	8.05
4	无锡汇友劳务派遣有限公司	398,586.12	7.77
5	深圳市马一丁广告有限公司	100,000.00	1.96
前五大供应商采购额合计		5,077,929.21	99.02
年度采购总额		5,127,929.21	100.00

公司在成立初期由于业务人员配备不足以及市场经验的缺乏，促使公司将一定范围内的业务进行外包。上海伦和商务咨询服务中心曾是公司控股股东、实际控制人孙旭东

控制的企业，主要从事商务信息咨询和市场营销策划，具备提供上述服务的人员、经验、渠道等核心资源要素。为清理同业竞争情况，孙旭东已于 2012 年 10 月将所持 100% 股权以 10 万元的价格转让给无关联自然人左俊，双方签订了《资产转让协议》，并于 2012 年 11 月 9 日完成出资人变更的工商登记。公司实际控制人转让上海伦和股权后，上海伦和的资产、人员、债权债务均由左俊承接，其核心资源要素未转移。2014 年 5 月，孙旭东及左俊出具相关承诺，承诺双方不存在关联关系，且该次股权交割真实，自 2012 年 11 月起，上海伦和商务咨询服务中心由左俊实际控制，孙旭东已不再以直接或间接的方式享有上海伦和商务咨询服务中心的任何权益。公司对上海伦和商务咨询服务中心采购的主要内容是委托上海伦和商务咨询服务中心为苏州繁花中心及建湖汇文路项目提供设计方案，由于苏州繁花中心与建湖汇文路项目合同金额标的较大，导致报告期内公司对上海伦和商务咨询服务中心采购额占比较大。但报告期内公司向上海伦和商务咨询服务中心采购比例逐渐减少，占年度采购总额的比例由 2012 年的 72.15% 降至 2013 年的 27.02%。截止 2014 年 1 月，公司与上海伦和商务咨询服务中心的合作项目已全部完成，未来公司将不再将任何业务外包给上海伦和商务咨询服务中心。报告期内，公司向上海伦和商务咨询服务中心采购的具体业务内容及金额如下表所示：

序号	日期	项目	服务内容	金额（万元）
1	2012 年 11 月	建湖项目	商业策划与设计服务	2,200,000
2	2012 年 11 月	苏州繁花	商业设计服务	1,500,000
3	2013 年 5 月	长安项目	商业策划服务	250,000
4	2013 年 5 月	泗阳项目	商业设计服务	280,000
5	2013 年 4 月	芜湖绿地	商业策划与设计服务	600,000
6	2013 年 4 月	芜湖绿地	商业设计服务	700,000
7	2013 年 11 月	嘉兴中安	商业策划与设计服务	50,000
8	2013 年 11 月	华盛苑项目	商业策划服务	60,000
9	2013 年 11 月	吉宝项目	商业策划服务	100,000
		合计		5,740,000

除公司实际控制人孙旭东报告期内曾持有上海伦和商务咨询服务中心前身上海万卉

商务咨询服务中心 100%股份外，公司董事、监事、高级管理人员、核心技术人员、主要关联方及持股 5%以上股份的股东均不在上述供应商中任职或拥有权益。

（五）公司重大业务合同及履行情况

报告期内公司重大业务合同均能够正常签署，合法有效，并且履行正常，不存在合同纠纷。

1、销售合同

报告期内，公司重大销售合同情况如下：

序号	合同名称	客户名称	签订时间	合同金额 (元)	履行情况
1	苏州繁花中心项目管理咨询服务合同	苏州市四城房产置业有限公司	2011年2月	10,000,000.00	正在履行
2	苏州繁花中心商业设计合同	苏州市建筑设计研究院有限责任公司	2012年4月	4,500,000.00	已履行完
3	苏州地铁项目开发管理合同	苏州市润城房地产开发有限公司	2013年3月	5,490,000.00	正在履行
4	建湖商业设计设计合同	江苏中利世纪置业有限公司	2012年1月	3,661,800.00	正在履行
5	港下红豆商业设计合同	无锡红豆置业有限公司	2012年5月	3,512,750.00	正在履行
6	泗阳曼哈 Shopping Mall 商业设计合同	泗阳县甬禾置业有限公司	2012年1月	2,675,000.00	正在履行
7	南通五洲国际广场商业设计合同	南通五洲国际投资有限公司	2012年2月	2,263,000.00	已履行完
8	芜湖绿地新都会开发管理合同	绿地集团芜湖置业有限公司	2013年1月	2,000,000.00	正在履行
9	长安项目商业设计与商业策划合同	无锡华宇置业有限公司	2012年3月	1,934,000.00	已履行完
10	南通五洲国际广场商业设计与商业策划合同	南通五洲国际投资有限公司	2012年2月	1,880,000.00	正在履行

公司实际开展的商业策划、招商代理、经营管理、营销策划业务与签订的相关合同和收入确认匹配，上述业务能够得到业务合同支持。

虽然商业设计合同、开发管理合同文本存在用词不严谨的问题，导致公司实际提供的服务与合同约定的服务内容存在差异，但公司实际开展的商业设计业务不同于工程设计，开发管理业务不同于工程项目管理业务，瑕疵合同文本约定的工程设计和工程管理服务，客户均已另行聘请具备资质的工程设计单位或工程管理单位提供，客户需要公司提供的服务系基于商业效益角度的商业化建议，即建筑工程设计方案的商业化服务和工程开发施工过程的商业化管理服务，公司实际提供的服务有利于提升商业地产项目未来的商业效益，与客户的实际需求相符，相关的收入均亦是基于工作成果得到客户认可签字后确认。上述 32 份实际业务合同，已有 15 份合同的客户方书面确认公司实际提供的

服务内容，另有 17 份合同对应的客户单位考虑到内部风险控制或流程较为繁琐等因素，未为公司实际提供的服务出具书面确认，但合同签订至今未与公司发生任何纠纷，其不出具确认亦不影响公司实际提供服务合法合规的事实，且合同主体均已变更为具备按照瑕疵合同约定条款实际履约能力的上海哥伦布建筑设计有限公司，相关合同依然可以正常履行。公司及股东均采取了适当措施避免潜在纠纷和保障公司利益不受损害，无锡市人民政府新区管理委员会建设环保局也出具了书面说明，认为公司上述合同文本签订和承揽环节超资质情况情节轻微，不属于重大违法违规，亦未追究公司责任。本事项不会对公司合法合规情况和持续经营能力构成重大影响。

2、采购合同

报告期内，公司重大采购合同情况如下：

序号	合同名称	供应商名称	签订时间	合同金额 (万元)	履行情况
1	建湖汇文路商业项目策划与设计服务合同	上海伦和商务咨询服务中心	2012 年 11 月	2,200,000.00	履行完毕
2	苏州繁花中心方案设计服务委托协议	上海伦和商务咨询服务中心	2012 年 11 月	1,500,000.00	履行完毕
3	芜湖绿地新都会 7-2 二期商业中心商业专项技术设计合同	上海伦和商务咨询服务中心	2013 年 4 月	700,000.00	履行完毕
4	劳务派遣协议书	无锡市泛亚劳务派遣有限公司	2012 年 9 月	-	履行完毕
5	室内装饰方案咨询委托协议	上海卉勇文化传播有限公司	2013 年 1 月	450,000.00	正在履行
6	建筑工程设计合同	苏州市虎皇装饰工程有限公司	2013 年 3 月	416,000.00	正在履行
7	设计服务协议	上海兰屿建筑设计服务中心	2013 年 12 月	250,000.00	正在履行
8	劳务派遣协议	无锡众汇劳务派遣有限公司	2012 年 6 月	-	履行完毕

3、借款合同

报告期内，公司重大借款合同详见本公开转让说明书之“第四节 公司财务”之“五、公司重大债务情况”之“(一) 短期借款”。

五、公司的商业模式

公司业务立足于商业地产服务业，定位于销售型商业地产全流程第三方综合服务提供商，通过差异化的商业定位、商业集成设计理念、一条龙式的招商策划经营模式以及高素质的经营管理团队为房地产开发商或业主提供商业定位及策划服务、招商服务、商业设计、开发管理服务、经营管理服务等第三方服务，公司服务的客户包括绿地集团、

五洲国际等大型房地产开发商，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，并从中获取收入、利润和现金流。根据公司业务分类，具体服务的商业模式如下：

1、商业策划业务模式

商业策划服务主要包括商业定位和招商策划，公司以商业定位服务为项目合作突破口，通过项目需求、供给等分析向客户提供高质量的商业定位及招商策划方案，从而实现招商代理服务的全面合作。公司通过这种商业定位来获取短期、快速收益。通过主力店招商来获取高额附加收益；通过招商代理来获得长期、稳定收益。

2、招商服务业务模式

招商服务业务主要包括主力店招商代理和一般招商代理，公司通过意向接洽、商务博弈、项目对接等环节，最终促成主力店签订租赁协议，随后通过专业的定位分析，帮助甲方系统的实现其他商业招商落位。公司通过招商代理来获得长期、稳定收益。

3、商业设计业务模式

公司通过向客户提供商业规划示意方案，取得客户的认同，从而获取商业设计的项目合作；通过提供商业主题设计、室内方案咨询等服务，在工程设计单位出具的建筑设计方案基础上进行商业集成优化设计，融入商业化思维和功能，取得客户的充分信任，获取商业设计收入，并获取后续的开发管理服务合同。

4、开发管理业务模式

开发管理业务主要内容为商业地产项目施工过程的商业化管理，公司基于前期商业定位和商业设计要点，全程指导和监督前期商业理念是否在本阶段得以贯彻，以确保商业地产开发全流程过程中商业理念的匹配性、商业效益的一致性、商业功能的全面性，并以此获得收入和利润。

5、经营管理业务模式

公司作为经营管理综合解决方案的供应商，对于自身作为经营管理单位的项目，开业前期通过为商业地产项目提供经营管理策划、开业筹备获取收入和利润，后续委托经营管理以商业物业为载体，通过租赁引进商家，为商家提供经营支持和服务，为业主赚取租金收益，从而为自己获取商业管理费。对于自身不参与经营管理的项目，凭借自身丰富的经营管理经验，为开发商或开发商委托的经营管理单位提供经营管理咨询服务，从而获取收入和利润。

公司作为商业地产项目全流程第三方综合服务提供商，主营业务种类相对较多，牵

涉较多单独的业务链，公司今后计划将不同的业务划归于各个子公司。同时每个商业地产项目需要单独设立公司进行经营、核算及考核，并进行后续经营管理服务。公司对于子公司的管理模式为财务人事信息统一集中管理，业务分层管理，在公司规定授权范围内严格执行。母子公司的业务规划具体如下：

公司名称	性质	主营业务	定位
江苏哥伦布商业管理股份有限公司	母公司	经营管理和咨询、商业策划	商业地产综合管理方案解决提供商
上海哥伦布建筑设计有限公司	全资子公司	商业设计、开发管理咨询	商业项目设计和开发管理咨询服务提供商
无锡哥伦布工程管理咨询有限公司	全资子公司	开发管理咨询	开发管理咨询服务提供商
无锡哥伦布商业物业经营管理有限公司	全资子公司	商业物业管理	商业地产物业全程管理服务提供商
苏州哥伦布商业经营管理有限公司	全资子公司	苏州项目委托经营管理	苏州项目委托经营管理服务提供商
哥伦布（上海）商业经营管理有限公司	全资子公司	招商代理、商业策划	商业地产招商代理和商业策划服务提供商
芜湖哥伦布商业经营管理有限公司	全资子公司	芜湖项目委托经营管理	芜湖项目委托经营管理服务提供商
无锡香梅哥伦布商业运营管理有限公司	非控制子公司	硕放项目委托经营管理	硕放项目委托经营管理服务提供商

六、所处行业概况、市场规模及基本风险特征

根据《国民经济行业分类（GB-T 4754-2011）》，公司所属行业为商务服务业中的其他专业咨询业（L7239）；根据中国证监会发布的《上市公司行业分类指引》，公司所属行业为商务服务业（L72）。按照公司实际主营业务，公司所属行业可细分为第三方商业地产服务业。

（一）公司所处行业概况

从国外房地产市场的发展来看，随着城市化进程的推进，土地开发、房屋构建、房产交易、商业持有等各环节先后出现。如在城市化率处于 10%-50%区域中时，大量人口涌入城市，房屋需求迅速增加，地产开发和房屋交易成为主流；而当城市化率处于 50%-65%之间的中期时，商业地产及与之伴随的物业持有兴起，新地开发减少，房地产市场重心向存量房转移；当城市化率超过 65%，已进入城市化后期，土地购置和开发上涨

空间逐渐消失，地产持有成为主流。2011年，中国城镇人口首次超过农村人口，比例达到了51.3%（数据来自《中华人民共和国2011年国民经济和社会发展统计公报》），一方面意味着商业地产的发展还处在一个刚刚开始阶段，另一方面意味着商业地产将迎来发展机遇。另外，按照目前城市化的进程，我国每年大约有1500万-2500万人进入城市，成为新的城市人口。这些至少每年要增加商业地产需求1500万到2000万平方米，而且在不断地推进不断地增加，这给商业地产带来巨大前景。

国际经验表明，人均GDP3000-8000美元是商业地产的起步期，8000美元之后进入加速发展期。未来十年，中国人均GDP3000-8000美元的城市数量将从200座增加至320座，8000美元以上城市将从28座猛增至177座，恰是商业地产加速增长阶段，由此可以推断，未来十年将是商业地产加速发展期。

同时，我国宏观调控政策的主题还是住宅市场，政策中无针对商业地产的限制性内容。中国住宅市场的调控使得商业地产迎来加速发展的机遇，商业地产价格与住宅的差异将逐步拉大。投资方面，房地产开发投资未来十年仅能保持10%左右的增速，但其中商业地产投资仍能保持15%-20%的增长速度，商业地产投资额在整个房地产开发投资中的占比将从目前的30%增至45%。这与商业地产相关的行业提供了发展机遇。

（二）市场规模

国家统计局数据：2010年底，国内限额以上零售企业的商业面积合计为26,189万平方米，而2005年底商业面积仅为7376万平方米，五年之内增长了2.5倍。2004年12月WTO协议外资在华设立合资、独资批发零售企业，经济发展促动着内资、外资零售企业进入规模扩张高潮。2005年，我国批发零售业FDI合同项目2606个（增53.1%），2006年合同项目数4664个（增79.2%），可见外资扩张之汹涌。

从2005年到2010年，全国限额以上零售企业商品的销售额从17641亿元增长至57515亿元，五年增长2.3倍，年复合增长27%。同期社会消费品零售总额（除餐饮）则从56589亿元增至136918亿元，年复合增长率为19%。对比可知，限额以上企业的销售额增长率要高于社会消费品零售总额，原因在于零售行业向大企业集中，行业集中度的提高，小企业发展壮大或通过并购，逐步进入“限额以上”的统计范畴，成为驱动商品销售额增长的一大因素。

图 1: 限额以上的商业面积及增速



资料来源：国家统计局，国信证券经济研究所整理

（三）公司所处行业与上、下游行业之间的关联性

1、上游行业对公司所处行业的影响

公司作为第三方商业地产服务商，公司除了将部分业务外包给建筑设计公司、咨询公司、劳务派遣公司等外，没有严格意义上的保持长期供给合作关系的上游企业。

2、下游行业对公司所处行业的影响

本行业的下游企业大多为地产开发商及业主，随着近年来商业地产行业的迅速发展，年均行业销售增长率都达到 20%以上。公司所处行业作为这些行业的上游行业也得以蓬勃发展，整体呈现一个旺盛发展的态势。

（四）基本风险特征

目前我国商业地产行业存在如下几点风险特征：

（1）商业地产开发盈利模式不清晰，导致操盘方向和投资决策多变，投资总额不可控，开发风险加大，成功率降低。

（2）规划方案前缺失项目商业定位和投资开发方案论证，没有进行详细的业态规划和业种组合分析，没有投资可行性分析，项目定位不清，规划设计和招商没有明确的方向，产品功能反复无常，开发成本不可控制，业态和品牌不符合消费需求，开业后需要不断地对工程和商家做大幅度调整，导致项目最终无法有效开业和持续经营。

（3）规划方案中缺失招商铺位和销售铺位规划，没有进行前期招商商铺和销售铺位规划、招商品牌 and 招商条件规划，导致实际招商和销售产生严重偏差，返租期满后

激化小业主、经营户和开发商的矛盾，导致严重的持续经营问题。

(4) 招商启动太迟，规划阶段没有同时启动主力店招商，导致规划方案迟迟不能落位，工程定制比例太低，后期工程变更量巨大，甚至主力店无法引进，商业定位无法实现。

(5) 建设过程中缺失产品制造的工艺技术标准，施工图设计单位和开发商对商业项目缺乏工程开发经验，不了解各商业业态对物业的详细技术要求，缺少对建筑、结构、水电燃气、空调、外立面装饰、内部装饰、景观、灯光照明、商业导视等各专业设计的整合能力，导致规划设计方案的落地率不高，更是无法满足招商不断调整的需求，反复整改，成本加大，工期拖延，无法如期开业。

(6) 经营管理人才的缺乏，缺少贯彻和调整商业定位的持续经营能力，开业后租金很低，无法保证小业主的投资回报，给社会造成不良影响，开发公司将不可持续发展。

(7) 近年来随着电子商务的崛起，消费者的购买习惯发生了新的变化。以天猫为代表的网购冲击最大的是以传统百货业为核心的商业地产。据天猫商城官方统计，2012年天猫“双十一”促销活动全天成交总额为191亿元，2013年天猫“双十一”促销活动全天成交总额达350.18亿元，增速迅猛。当商业行为逐渐脱离店铺和实体，商业地产的投资与经营将面临巨大挑战。

(五) 公司在行业中的竞争地位

公司主要从事销售型商业地产的商业定位及策划服务、招商服务、商业设计、开发管理服务、经营管理服务等全流程第三方咨询管理服务。公司业务模式新颖，目前尚无类似的竞争对手。

但在公司提供服务的各个环节存在相应的竞争对手。比如在商业策划、招商、营运方面，有戴德梁行、第一太平戴维斯、仲量联行、九洲远景等知名单位。在设计方面，有三益中国、联创国际等商业地产领域最具专业度与影响力的大型设计机构。

1、公司的竞争优势

(1) 经营优势

公司为开发商或小业主提供全流程的第三方咨询管理服务，主要从事销售型商业地产的商业定位及策划服务、招商服务、商业设计、开发管理服务、经营管理服务等全流程第三方咨询管理服务。通过全流程的业务服务公司可以在商业定位明晰的前提下按照最终的业态要求整体布局管理，为商户提供订制式的地产开发，解决了行业内分散产权分散出租效率较低的问题。提供专业统一的管理运行，克服行业“分割出售”的特点，

有利于对地产实行统一经营活动和宣传推广。

（2）业务网络成熟，覆盖面广

公司经过多年来的发展，已经建立了一个覆盖江苏、上海、山东、浙江、安徽、广东等地的地产服务网络，业务范围正在向全国辐射，公司作为一家专业的社区型商业地产综合解决方案供应商，在社区型购物中心经营管理的商业及盈利模式处于行业领先水平。目前在江苏乃至华东区域拥有较高的知名度和美誉度，在全国市场也具有一定的声誉。

（3）人力资源优势

公司经过长期发展，形成一支长期合作、优势互补、善于学习、从业时间长的管理团队。在此基础上，公司还吸引了一批经营、销售、财务、人力资源等领域的优秀人才，形成了一支高素质的经营管理团队。此外，公司通过使中高层管理人员及业务骨干共同持股计划，提高了企业经营管理团队的稳定性及积极性。

2、公司的竞争劣势

（1）业务半径较小

公司的业务主要集中在长三角这个商业地产竞争最为激烈的区域，在华北、华南、华中以及西部区域的服务能力相对较弱。

（2）品牌知名度不高

公司的品牌知名度仅局限于江苏或周边地区，国内外知名品牌如戴德梁行、第一太平戴维斯、联创国际等介入国内市场较早，在品牌、服务能力、资金和管理方面具备优势。公司起步较晚，进入市场的时间相对较短，在服务的成熟度和品牌知名度方面与国内一流地产商业策划、招商、营运商尚存在一定差距。

总体而言，公司仍在处于发展的初期阶段，与行业中的先进企业相比，公司在企业规模、人才储备及研发资金投入上尚存在较大的差距。针对上述劣势，公司今后将挖掘现有客户的潜在需求，在维护好现有业务的同时，开拓后续业务，同时，公司将通过内部培养人才及外部引进人才相结合的方式加强技术人员的储备。公司将结合企业发展状况，逐步加大研发方面的投入，逐步缩小与行业先进企业的差距。

第三节 公司治理

一、公司股东大会、董事会、监事会制度建立健全及运行情况

有限公司时期，公司按照《公司法》等法律法规制订了公司章程，并根据公司章程的规定建立了股东会，未设立董事会，设执行董事，未设立监事会，设一名监事。有限公司未专门制定《公司章程》、“三会”议事规则、《关联交易决策制度》、《对外投资融资管理制度》、《对外担保管理制度》、《总经理工作细则》等规章制度，公司章程未明确规定股东会、执行董事、总经理等在关联交易、对外投资、对外担保决策上的权限范围。

有限公司股东会、执行董事、监事制度的建立和运行情况存在一定瑕疵，例如大额对外资金拆借未经股东会决议，给公司带来一定的经营风险；公司章程未明确规定股东会、执行董事、总经理等在关联交易决策上的权限范围，造成有限公司时期部分关联交易未履行股东会或执行董事决策程序；部分股东会决议、执行董事决定存在记录届次不清的情况；有限公司执行董事、监事未形成书面的监事工作报告；监事未起到应有的监督作用；有限公司时期高级管理人员存在兼职情形等。

股份公司成立以来，按照《公司法》等相关法律法规的要求，建立了由股东大会、董事会、监事会和高级管理层组成的公司治理结构，建立健全了股东大会、董事会、监事会等相关制度。公司制订了《公司章程》、“三会”议事规则、《关联交易决策制度》、《对外投资融资管理制度》、《对外担保管理制度》、《总经理工作细则》等规章制度。

公司股东大会由6名股东组成，其中孙旭东、张平、郑延辉、马一丁为自然人股东，上海卯金商业咨询有限公司与无锡市凯哥投资企业（有限合伙）为法人股东。公司自然人股东孙旭东持有公司法人股东无锡市凯哥投资企业（有限合伙）73.71%的财产份额，并担任其执行事务合伙人；公司自然人股东张平持有公司法人股东无锡市凯哥投资企业（有限合伙）4.33%的财产份额。除此之外，股东之间无其他关联关系。董事会由5名成员组成，分别为孙旭东、张平、刘军、刘雨松、陈永东，其中孙旭东为董事长；监事会由3名成员组成，分别为郑延辉、马一丁、冯澄，其中郑延辉为监事会主席，冯澄为职工监事。

公司建立了与生产经营及规模相适应的组织机构，设立了财务部、人力资源部、后勤部、IT部、金融服务部等后勤管理部门和招商事业部、经营事业部、工程事业部等业务部门，建立健全了内部经营管理机构，制定了相应的内部管理制度，比较科学地划

分了每个部门的责任权限，形成了互相制衡的机制。

二、关于上述机构和相关人员履行职责情况的说明

股份公司自成立以来，共召开了 2 次股东大会、2 次董事会会议和 1 次监事会会议。公司“三会”会议召开程序、决议内容均符合《公司法》等法律法规、《公司章程》和相关议事规则的规定，运作较为规范，会议决议、记录齐备。在历次“三会”中，公司能够依据《公司法》和《公司章程》的规定发布通知并按期召开股东大会、董事会、监事会会议，公司股东、董事、监事均能按要求出席参加相关会议，并履行相关权利义务。“三会”决议内容完整，要件齐备，会议决议均能够正常签署，“三会”决议均能够得到执行。公司召开的监事会会议中，职工代表监事按照要求出席会议并行使了表决权利。

总体而言，公司上述机构的相关人员均符合《公司法》的任职要求，基本能够按照“三会”议事规则履行其义务。股份公司成立以来，公司管理层增强了“三会”的规范运作意识，并注重公司各项管理制度的执行情况，重视加强内部控制制度的完整性及制度执行的有效性，依照《公司法》、《公司章程》和“三会”议事规则等规章制度规范运行，未发生损害股东、债权人及第三人合法权益的情形。

三、公司董事会对公司治理机制建设及运行情况的评估结果

（一）公司董事会对公司治理机制建设情况的评估结果

有限公司时期，公司按照《公司法》等法律法规制订了有限公司章程，并根据有限公司章程的规定建立了股东会，未设立董事会，设执行董事，未设立监事会，设一名监事。有限公司未专门制定《公司章程》、“三会”议事规则、《关联交易决策制度》、《对外投资融资管理制度》、《对外担保管理制度》、《总经理工作细则》等规章制度，有限公司章程未明确规定股东会、执行董事、总经理等在关联交易、对外投资、对外担保决策上的权限范围。

股份公司成立以来，按照《公司法》等相关法律法规的要求，建立了由股东大会、董事会、监事会和高级管理层组成的公司治理结构，建立健全了股东大会、董事会、监事会等相关制度。公司制订了《公司章程》、“三会”议事规则、《关联交易决策制度》、《对外投资融资管理制度》、《对外担保管理制度》、《总经理工作细则》等规章制度，具体如下：

1、投资者关系管理

《公司章程》第一百四十六条规定：“董事会负责公司投资者关系管理工作，在全面深入了解公司运作和管理、经营状况、发展战略等情况下，负责策划、安排和组织各类投资者关系管理活动。”

《公司章程》第一百四十八条规定：“公司应积极建立健全投资者关系管理工作制度，通过多种形式主动加强与股东特别是社会公众股股东的沟通和交流。”

《公司章程》第一百四十九条规定：“公司董事长为投资者关系管理事务的第一负责人，公司董事会秘书具体负责投资者关系管理工作。公司与投资者的沟通方式包括但不限于：（一）公告，包括定期报告和临时报告；（二）股东大会；（三）公司网站；（四）分析师会议和业绩说明会；（五）一对一沟通；（六）邮寄资料；（七）电话咨询；（八）广告、宣传单或者其他宣传材料；（九）媒体采访和报道；（十）现场参观。”

2、纠纷解决机制

《公司章程》第十条规定：“依据本章程，股东可以起诉股东，股东可以起诉公司董事、监事、高级管理人员，股东可以起诉公司，公司可以起诉股东、董事、监事、高级管理人员。公司、股东、董事、监事、高级管理人员之间发生本章程规定的纠纷的，应当先行通过协商解决。协商不成的，由争议各方提交无锡仲裁委员会仲裁解决。”

《公司章程》第三十一条规定：“股东有权按照法律、行政法规的规定，通过民事诉讼或其他法律手段保护其合法权益。公司股东大会、董事会决议内容违反法律、行政法规的，股东有权请求人民法院认定无效。股东大会、董事会的会议召集程序、表决方式违反法律、行政法规或者本章程，或者决议内容违反本章程的，股东有权自决议作出之日起六十日内，请求人民法院撤销。”

《公司章程》第三十二条规定：“董事、高级管理人员执行公司职务时违反法律、行政法规或者本章程的规定，给公司造成损失的，连续一百八十日以上单独或合并持有公司百分之一以上股份的股东有权书面请求监事会向人民法院提起诉讼；监事会执行公司职务时违反法律、行政法规或者本章程的规定，给公司造成损失的，股东可以书面请求董事会向人民法院提起诉讼。监事会、董事会收到前款规定的股东书面请求后拒绝提起诉讼，或者自收到请求之日起三十日内未提起诉讼，或者情况紧急、不立即提起诉讼将会使公司利益受到难以弥补的损害的，前款规定的股东有权为了公司的利益以自己的名义直接向人民法院提起诉讼。他人侵犯公司合法权益，给公司造成损失的，本条第一款规定的股东可以依照前两款的规定向人民法院提起诉讼。”

《公司章程》第三十三条规定：“董事、高级管理人员违反法律、行政法规或者本

章程的规定，损害股东利益的，股东可以向人民法院提起诉讼。”

3、关联股东和董事回避制度

《公司章程》七十四条规定：“股东大会审议有关关联交易事项时，关联股东可以参加涉及自己的关联交易的审议，并可就该关联交易是否公平、合法以及产生的原因向股东大会作出解释和说明，但该关联股东不应当参与投票表决，其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数；股东大会决议的公告应当充分披露非关联股东的表决情况。在股东大会对关联交易事项审议完毕且进行表决前，关联股东应向会议主持人提出回避申请并由会议主持人向大会宣布。在对关联交易事项进行表决时，关联股东不得就该事项进行投票，并且由出席会议的监事予以监督。在股东大会对关联交易事项审议完毕且进行表决前，出席会议的非关联股东（包括代理人）出席会议监事有权向会议主持人提出关联股东回避该项表决的要求并说明理由，被要求回避的关联股东对回避要求无异议的，在该项表决时不得进行投票；如被要求回避的股东被确定为关联股东，在该项表决时不得进行投票。如有上述情形的，股东大会会议记录人员应在会议记录中详细记录上述情形。”《股东大会议事规则》第三十四条、《关联交易决策制度》第二十五条也对关联股东回避作了相应规定。

《公司章程》第一百一十条规定：“董事与董事会会议决议事项所涉及的企业有关联关系的，不得对该项决议行使表决权，也不得代理其他董事行使表决权。该董事会会议由过半数的无关联关系董事出席即可举行，董事会会议所作决议须经无关联关系董事过半数通过。出席董事会的无关联董事人数不足三人的，应将该事项提交股东大会审议。”《董事会议事规则》第二十四条、《关联交易决策制度》第二十四条也对关联董事回避作了相应规定。

4、财务管理、风险控制机制

公司依照法律、行政法规和国家有关部门的规定，建立了财务管理等一系列管理制度，涵盖了公司各个业务环节，确保公司各项工作有章可循，形成了规范的管理体系。公司的财务关联制度和内部控制制度在完整性、有效性、合理性方面不存在重大缺陷，能够防止、发现、纠正错误，保证了财务资料的真实性、合法性、完整性，促进了公司经营效率的提高和经营目标的实现，符合公司发展的要求。

综上，股份公司通过制定《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》及《关联交易决策制度》、《对外投资融资管理制度》、《对外担保管理制度》等内部管理制度，建立健全了投资者关系管理、纠纷解决、关联股东与董事回

避、财务管理及风险控制等相关内部管理机制，进一步完善了公司法人治理机制，能给股东提供合适的保护并保证股东充分行使知情权、参与权、质询权和表决权等权利。公司将根据发展需要，及时补充和完善公司治理机制，更有效地执行各项内部制度，更好地保护全体股东的利益。

（二）公司董事会对公司治理机制运行情况的评估结果

有限公司股东会、执行董事、监事制度的建立和运行情况存在一定瑕疵，例如部分股东会决议、执行董事决定存在记录届次不清的情况；有限公司章程未明确规定股东会、执行董事、总经理等在关联交易决策上的权限范围，造成有限公司时期部分关联交易未履行股东会或执行董事决策程序；有限公司执行董事、监事未形成书面的监事工作报告。

股份公司成立后，公司能够依据《公司法》和《公司章程》的规定发布通知并按期召开股东大会、董事会、监事会会议；“三会”决议基本完整，会议记录中时间、地点、出席人数等要件齐备；“三会”决议均能够正常签署；公司“三会”决议尚不存在应回避而未回避的情况；“三会”决议均能够得到执行；公司董事会参与公司战略目标的制订并建立对管理层业绩的评估机制，执行情况良好。

总体来说，公司“三会”和相关人员基本能够按照“三会”议事规则履行职责。股份公司成立以来，公司管理层增强了“三会”的规范运作意识，并注重公司各项管理制度的有效执行，重视加强内部控制制度的完整性及制度执行的有效性，依照《公司法》、《公司章程》和“三会”议事规则等规章制度规范运行。截至本公开转让说明书签署日，股份公司共召开2次股东大会、2次董事会会议和1次监事会会议，公司的“三会”运行情况良好，未发生损害股东、债权人及第三人合法权益的情形。

四、公司及控股股东、实际控制人最近两年违法违规及受处罚情况

（一）最近两年违法违规情况

报告期内，公司及子公司尚未取得《工程设计资质证书》，但对外签订名称或内容中包含“建设工程设计”、“建筑方案设计”、“施工图设计”、或“项目管理咨询”等字样的合同共计32份，涉及合同总金额共计7,190万元，业已履行完毕的合同共计12份，尚未履行完毕的合同共计20份，已确认收入的合同金额为4,595万元，尚未确认收入的合同金额为2,595元。《建设工程勘察设计管理条例》（国务院令第293号）第八条规定：建设工程勘察、设计单位应当在其资质等级许可的范围内承揽建设工程勘察、设计业务。《建设工程项目管理试行办法》（建市[2004]200号）第三条规定：项目管理企业

应当具有工程勘察、设计、施工、监理、造价咨询、招标代理等一项或多项资质。根据上述规定，公司报告期内签订涉及工程设计及工程项目管理类合同前应先取得《工程设计资质证书》，存在未取得相应资质承揽工程设计及工程管理业务的情况，具体如下：

1、公司报告期内超出业务资质签订的业务合同具体情况

序号	合同名称	对方单位	合同金额 (万元)	是否履行完毕	客户确认情况
1	建设工程设计合同	苏州设计研究院股份有限公司	450.00	是	已确认
2	商业定位策划和规划设计策划合同	南通五洲国际投资有限公司	226.30	是	已确认
3	商业策划与建筑工程设计合同	无锡华宇置业有限公司	193.40	是	已确认
4	管理咨询服务合同	无锡保胜香梅房地产开发有限公司	35.00	是	已确认
5	无锡新区哥伦布指标设计协议	无锡市龙腾商业投资发展有限公司	16.00	是	已确认
6	管理咨询服务合同	苏州市四城房产置业有限公司	1000.00	否	已确认
7	商业建筑咨询服务合同	苏州市城北房地产开发有限公司	574.00	否	已确认
8	商业专项技术设计合同	绿地集团芜湖置业有限公司	200.00	否	已确认
9	委托设计协议	苏州美瑞德建筑装饰有限公司	187.20	否	已确认
10	商业策划与建筑方案优化设计合同	绿地集团芜湖置业有限公司	180.00	否	已确认
11	商业策划与建筑工程设计合同	无锡盛太商业有限公司	150.00	否	已确认
12	委托设计协议	苏州华造建筑设计有限公司	94.32	否	已确认
13	建设工程设计合同	无锡红豆置业有限公司	47.66	否	已确认
14	建设工程设计合同	无锡红豆置业有限公司	39.92	否	已确认
15	室内设计合同	无锡红豆置业有限公司	20.00	否	已确认
16	建设工程设计合同	泗阳县甬禾置业有限公司	267.50	是	未确认
17	管理咨询服务合同	南通五洲国际投资有限公司	188.00	是	未确认
18	安装二次设计合同	无锡保胜香梅房地产开发有限公司	110.00	是	未确认
19	设计及施工建设管理咨询服务协议	江苏润和南京软件外包园投资有限公司	70.00	是	未确认
20	商业策划与建筑方案设计合同	嘉兴中安市场管理有限公司	47.96	是	未确认
21	建设工程设计合同	常州万都同济桥广场置业有限公司	30.00	是	未确认
22	市场调研合同	信阳中泰置业有限公司	7.00	是	未确认
23	商业建筑设计咨询合同	山东滕建投资集团有限公司	979.00	否	未确认
24	管理咨询服务合同	苏州市润城房地产开发有限公司	549.00	否	未确认
25	商业策划与建筑工程设计合同	江苏中利世纪置业有限公司	366.18	否	未确认
26	建设工程设计合同	无锡红豆置业有限公司	351.28	否	未确认
27	新沂市科倍尚城项目服务总合同	徐州科倍置业有限公司	300.00	否	未确认
28	商业建筑设计合同	江苏运杰置业有限公司	294.00	否	未确认

29	建设工程设计合同	苏州设计研究院股份有限公司	89.00	否	未确认
30	商业设计对接服务合同	绿地集团合肥鼎峰置业有限公司	80.00	否	未确认
31	建设工程导视设计合同	无锡红豆置业有限公司	38.00	否	未确认
32	规划概念设计合同	江苏中技天峰低碳建筑技术有限公司	10.00	否	未确认

2、公司超资质签署合同和承揽业务的原因及实际提供的服务内容

公司的主营业务为销售型商业地产的商业定位及策划服务、招商服务、商业设计服务、开发管理服务、经营管理服务等全流程第三方咨询管理服务。为了使建设工程可以符合商业定位和招商理念，公司一般在工程开始建设时即会介入项目，在建设工程设计和施工阶段提供商业设计及商业理念的指导，以便在建设工程完工投入使用后可以更好的进行商业运作。公司的上述商业策略既可以为公司赢得更多商业机会，也为公司后期提供商业运营服务和招商服务提供铺垫和支持。基于上述商业策略，公司及子公司在承接商业设计及开发管理业务时，与客户签订的部分合同的名称或内容包含了“建设工程设计”“建筑方案设计”“施工图设计”或“项目管理咨询”等字样。但公司或其子公司依据上述合同实际提供的服务内容为商业设计或开发管理服务，为基于建筑工程设计方案提供的商业优化服务，以及基于商业效益角度、为保障前期商业定位和商业设计方案得以贯彻而提供的商业管理服务，与工程设计和项目管理服务存在本质的不同。公司的商业设计及开发管理服务的着眼点增强商业地产项目的商业氛围和商业效益。公司作为商业地产综合服务提供商，虽然不具备建筑工程设计、工程管理等资质而无法承接、承做建筑工程设计、施工图设计、工程管理等影响建筑安全性的业务，但公司丰富的商业定位、策划、管理经验却可以为商业地产开发项目提供基于商业视角的、有益于未来商业效益的商业设计和管理服务。公司在实际提供设计及管理服务过程中，系基于自身在商业管理领域的丰富经验，从商业视角提出框架性意见，如商业主题设计、商业视觉设计及建筑工程设计商业优化方案等，目的在于加强商业地产项目的“商业氛围”，并未超资质从事专业的建筑工程设计或工程管理业务。公司参与的商业设计及开发管理项目，客户均会另行委托有资质的单位进行工程设计并报政府部门审核。公司及其子公司不从事建设工程专项设计及项目管理工作，公司独立于工程设计及项目管理单位，单独或会同工程设计及项目管理单位确保商业地产开发过程中的施工商业化效果，与工程设计及项目管理单位实际形成互补关系。

3、上述合同经客户确认的情况及潜在纠纷情况

截至公开转让说明书签署日，已有 15 份合同的客户方书面确认公司实际提供的服务限于以下 4 项：（1）市场调研及商业策划：消费者特征分析、竞争对手分析、项目商

业定位、业态业种及品牌建议、经济技术指标、商业价值大小分析及可售价值挖掘和对原开发方案调整的影响；（2）商业设计：商业建筑概念设计、商业业态业种初步规划、招商铺位划分图、主力店品牌推荐及平面落位；（3）设计管理及建议：立足于商业的使用功能，明确各专项设计的设计要点，对设计中间成果给予分析建议；对工程设计中的技术问题、工艺设计及使用功能要求等，向设计单位提出合理化的建议；（4）室内概念方案咨询，主要包括：室内商业主题咨询，室内商业元素表达咨询，室内各业态设计需求咨询，室内灯光、色彩、软装效果咨询。同时，上述 15 份合同的客户也确认了相应合同所涉及的建筑工程设计图、施工图等均由具备相应专业资质的单位独立完成并提交政府部门审核，而非由公司提供。上述 15 份合同由于公司履行的实际内容已获得客户方的确认，不存在潜在纠纷。

此外，尚有 17 份合同对应的客户单位考虑到内部风险控制或流程较为繁琐等因素，未为公司实际提供的服务出具书面确认，其中已履行完毕的合同 7 份，未履行完毕的合同 10 份。上述未确认的 17 份合同文本与 15 份已确认的合同文本内容相似，公司实际提供的服务内容也同样限于上述 4 项，并不存在超资质提供服务的情况。上述 17 份合同对应的客户单位虽未为公司提供书面确认，但合同签订至今未与公司发生任何纠纷，其不出具确认亦不影响公司实际提供服务合法合规的事实。

而对于未经确认的 17 份合同中未履行完毕且由公司作为主体签订的，公司已于 2014 年通过三方协议的方式将合同主体由公司变更为子公司上海哥伦布建筑设计有限公司，截至公开转让说明书签署日，公司尚在履行的瑕疵合同主体均已变更为上海哥伦布建筑设计有限公司。鉴于上海哥伦布建筑设计有限公司目前已取得建筑工程专业设计乙级资质，可依法从事建筑工程设计及管理业务。因此，如果尚未获得客户确认文件的 17 份合同涉及的客户向上海哥伦布建筑设计有限公司提出按照合同签订的内容实际履行的请求，上海哥伦布建筑设计有限公司亦能够依据客户请求履行合同义务，不会导致潜在纠纷。

4、公司报告期内业务开展取得政府主管部门的确认情况

公司及子公司在报告期内存在违规承揽业务的行为，但该行为仅发生在签订合同及承揽业务阶段，合同实际履行阶段公司及子公司合法合规经营，未超出经营资质提供服务，截至目前亦未造成任何工程质量问题。国家对建筑工程设计施行行政许可制度，主要系基于建筑工程设计安全性的考虑，公司实际提供的服务内容仅对商业效益产生影响，并不会对建筑工程的安全性造成影响，因此公司违规情况情节轻微，不构成重大违

法违规之行为。

2014年7月24日，无锡市人民政府新区管理委员会建设环保局为公司出具了《关于江苏哥伦布商业管理股份有限公司签署建筑工程设计及管理业务合同的情况说明》，认为公司上述行为属于签署合同用词不严谨的情况，鉴于该行为情节轻微，我公司已经主动改正不当行为，亦未收到建设项目所在地行政主管部门的处罚通报，因此不属于重大违法违规。

5、股东对上述情况的确认及承诺

针对上述情况，公司全体股东已出具承诺：公司及其子公司凭有效资质证书从事经营活动，不存在超出有效资质证书的经营范围从事经营活动的情形，也不存在不具备相应有效资质证书而从事经营活动的情形，并承诺今后也均会凭有效资质证书从事经营活动，今后涉及建设工程设计相关的业务均由子公司上海哥伦布建筑设计有限公司承接。若公司及其子公司存在超出有效资质证书的经营范围从事经营活动的情形，或存在不具备相应有效资质证书而从事经营活动的情形，或今后经营中出现上述情形而给公司造成损失的，公司全体股东将全面、及时、足额赔偿。

6、主办券商及律师意见

主办券商及律师认为：（1）公司或子公司在签订部分合同及承揽部分业务时，未取得所需的资质提供的服务与需要资质才能从事的业务不同；（2）公司及子公司报告期内超资质签署合同和承揽业务，存在违规情况，但鉴于情节轻微，主管部门亦认定上述行为不构成重大违法违规，亦未予追究相关责任，因此，上述违规行为尚不构成重大违法违规；（3）鉴于公司部分违规合同已经客户方确认或履行完毕，对于未经客户确认且未履行完毕的合同，公司也已将合同主体全部变更为已经取得工程设计及管理资质的子公司上海哥伦布建筑设计有限公司，即使相关客户提出按照合同签订的内容实际履行的要求，上海哥伦布建筑设计有限公司亦具备实际履行的能力，同时全体在册股东承诺若公司因上述情形遭受损失的，由全体在册股东全面、及时、足额赔偿，因此，公司报告期内超资质承揽的业务不存在潜在纠纷。

综上，公司报告期内超资质签订合同和承揽业务虽然存在违规情况，但尚不构成重大违法违规，且公司及股东已采取了有效的措施消除潜在纠纷和保障公司利益，上述事项不会对公司持续经营能力造成重大影响。

（二）最近两年受处罚情况

最近两年，公司、子公司及控股股东、实际控制人不存在因违法违规经营而被工商、

税务、社保、环保等部门处罚的情况。公司所属的税务、工商、社保、环保、质监等主要监管部门均为公司出具了报告期内无重大违法违规的书面证明。

综上，公司及控股股东、实际控制人最近两年不存在重大违法违规之行为。

五、公司独立性情况

（一）业务独立

公司的主营业务为销售型商业地产的商业定位及策划服务、招商服务、商业设计服务、开发管理服务、经营管理服务以及为开发商或业主提供全流程的第三方咨询管理服务。公司具有完整的业务流程、独立的生产经营场所以及独立的采购、销售系统，在业务各个经营环节不存在对控股股东、其他关联方的依赖，不存在足以影响公司独立性或者显失公平的关联交易。因此，公司业务独立。

（二）资产独立

公司合法拥有与其目前经营有关的设备等资产的所有权或者使用权，股份公司由有限公司整体变更设立，原有限公司所有的办公设备、车辆等有形资产及商标申请权等无形资产全部由股份公司承继，确保股份公司拥有独立完整的资产结构，具备与经营有关的办公设备和配套设施。截至本公开转让说明书签署之日，不存在资产被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用的情形。因此，公司资产独立。

（三）人员独立

公司依法独立与员工签署劳动合同，独立办理社会保险参保手续；公司员工的劳动、人事、工资报酬以及相应的社会保障完全独立管理。虽然报告期内公司存在部分高级管理人员社会保险关系未及时转移至公司的情况，但截至 2013 年 10 月，公司高级管理人员社会保险关系已全部转移至公司，并仅在公司领取薪酬。

截至本公开转让说明书签署之日，除孙旭东担任无锡市凯哥投资企业（有限合伙）的执行事务合伙人和各高级管理人员于公司各子公司及合营公司的兼职情况外，公司高级管理人员不存在在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外其他职务的情况，也不存在在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业领薪的情况。因此，公司人员独立。

（四）机构独立

公司已经按照法律的规定以及《公司章程》的规定设立了股东大会、董事会、监事会等组织机构，并规范运作；公司根据经营管理的需要设置了总经理、财务负责人作为

高级管理人员；公司已经建立起独立完整的组织结构，拥有独立的职能部门，公司下设财务部、人力资源部、后勤部、IT 部、金融服务部等后勤管理部门和招商事业部、经营事业部、工程事业部等业务部门，各机构和各内部职能部门均按《公司章程》以及其他管理制度的职责独立运作，独立行使经营管理职权，不存在与实际控制人及其控制的其它企业有机构混同、合署办公的情形。因此，公司机构独立。

（五）财务独立

公司设立了独立的财务部门，建立了独立完整的会计核算体系和财务管理体系；公司财务人员独立；公司独立在银行开设账户；公司独立进行税务登记，依法独立纳税；截至本公开转让说明书签署之日，公司不存在资金被控股股东、实际控制人以借款、代偿债务或者其他方式占用的情形。因此，公司财务独立。

六、同业竞争情况

（一）控股股东、实际控制人控制的其他企业与公司同业竞争情况

1、控股股东、实际控制人控制的其他企业

截至本公开转让说明书签署日，公司控股股东、实际控制人孙旭东除控制公司及子公司外，还控制或共同控制的其他企业具体情况如下：

序号	公司名称	持股比例	经营范围
1	无锡市凯哥投资企业 (有限合伙)	孙旭东直接持有其 73.71%的财产份额	利用自有资金对外投资。
2	无锡恒利德投资咨询有限公司	孙旭东直接持有其 50.00%的股权	投资咨询；技术咨询；技术转让；设计、制作、代理及发布国内各类广告业务。

此外，孙旭东在报告期内还曾 100%控制上海伦和商务咨询服务中心（前身为上海万卉商务咨询服务中心）。上海伦和商务咨询服务中心主要从事商务咨询、策划等服务，其服务范围较广，涵盖了公司所处的商业地产策划、设计领域，同时，其作为公司商业策划及商业设计业务的主要外包方，与公司主要业务存在一定程度的重叠。

2、控股股东、实际控制人控制的其他企业同业竞争的具体措施

（1）无锡市凯哥投资企业

作为公司的持股平台，实际未开展业务，也未投资其他企业，与公司不存在同业竞争，同时无锡市凯哥投资企业也已出具《避免同业竞争承诺函》，承诺承诺其未从事与

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。因此，无锡市凯哥投资企业已采取了恰当的措施避免今后出现新的或潜在的同业竞争情形。

（2）无锡恒利德投资咨询有限公司

报告期内，无锡恒利德投资咨询有限公司实际从事投资咨询，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。但其营业执照载明的营业范围中存在“房地产信息咨询”、“房产中介”等内容，与公司营业执照载明的营业范围中的“房地产营销策划”、“房地产经纪”存在相似的情况。为避免产生潜在的同业竞争，无锡恒利德投资咨询有限公司已于2014年4月通过股东会决议将经营范围变更为“投资咨询，技术咨询，技术转让，设计、制作、代理及发布国内各类广告业务”，其营业范围与公司营业执照载明的营业范围不再存在相同或相似的情况。公司实际控制人、董事长、总经理孙旭东也已于2014年4月辞任无锡恒利德投资咨询有限公司执行董事、总经理职务，不再参与无锡恒利德投资咨询有限公司的日常运营管理，并已于2014年4月30日完成上述事项的工商变更登记。同时，无锡恒利德投资咨询有限公司也出具了《避免同业竞争承诺函》，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。因此，无锡恒利德投资咨询有限公司已采取了恰当的措施避免今后出现新的或潜在的同业竞争情形。

（3）上海伦和商务咨询服务中心：报告期内，上海伦和商务咨询服务中心与公司存在一定程度的同业竞争。为清理上述同业竞争情况，孙旭东已于2012年10月将所持100%股权以10万元的价格转让给无关联自然人左俊，双方签订了《资产转让协议》，并于2012年11月9日完成出资人变更的工商登记。2014年5月，孙旭东及左俊出具相关承诺，承诺双方不存在关联关系，且该次股权交割真实，自2012年11月起，上海伦和商务咨询服务中心由左俊实际控制，孙旭东已不再以直接或间接的方式享有上海伦和商务咨询服务中心的任何权益。因此，上海伦和商务咨询服务中心已不属于公司实际控制人孙旭东控制的其他企业，其与公司的同业竞争情况已消除。

（二）公司其他关联方的同业竞争消除情况及为避免今后出现新的或潜在的同业竞

争情形的其他安排

关联方	与公司的关联关系	同业竞争及消除情况
上海卯金商务咨询有限公司	公司法人股东	主营投资咨询，与公司不存在同业竞争，并已出具《避免同业竞争承诺函》。
深圳市五大洲投资发展有限公司	孙旭东参股 22.92%，兼任董事、总经理	主营房地产开发，已于 2013 年 11 月进入注销程序，不再开展业务，与公司不存在同业竞争。
无锡市崇安新城龙安置业有限公司	孙旭东间接持股 5.45%，并曾任董事、总经理； 陈永东曾任监事； 郑延辉曾任董事。	主营房地产开发，与公司不存在同业竞争。孙旭东、陈永东、郑延辉均已辞去相关职务。公司实际控制人孙旭东在无锡市崇安新城龙安置业有限公司的持股情况为财务性投资，其承诺目前不拥有、未来也不谋求对无锡市崇安新城龙安置业有限公司的控制权。
无锡市崇安新城龙安商业物业管理有限公司	孙旭东间接持股 5.45%，并曾任执行董事、总经理； 郑延辉曾任监事。	主营商业地产经营，业务与公司存在竞争性关系孙旭东、郑延辉均已辞去相关职务。公司实际控制人孙旭东在无锡市崇安新城龙安置业有限公司的持股情况为财务性投资，其承诺目前不拥有、未来也不谋求对无锡市崇安新城龙安置业有限公司的控制权。
无锡市龙腾商业投资发展有限公司	孙旭东曾任董事、总经理；	主营房地产开发，与公司不存在同业竞争。孙旭东已辞去相关职务，其与公司不再存在关联关系，同业竞争情况已消除。
无锡市新龙腾商业物业管理有限公司	孙旭东曾任执行董事、总经理； 郑延辉任监事。	主营商业地产经营，业务与公司存在竞争性关系。孙旭东均已辞去相关职务，郑延辉仅在公司及该单位担任监事，不具有日常运营管理权，不会引致同业竞争。
无锡五洲龙盛商业有限公司	孙旭东曾任副董事长； 陈永东曾任监事； 郑延辉曾任董事。	主营房地产开发，与公司不存在同业竞争。孙旭东、陈永东、郑延辉均已辞去相关职务，公司与其不再存在关联关系，同业竞争情况已消除。
无锡市德盈投资有限公司	郑延辉控制、兼职的企业	主营投资咨询，与公司不存在同业竞争。
无锡市金利汇五金交电有限公司	郑延辉控制、兼职的企业	主营五金销售，与公司不存在同业竞争。
无锡市崇安新城龙安装饰装潢有限公司	郑延辉控制、兼职的企业	主营装饰装潢施工及设计，与公司不存在同业竞争。
无锡市龙盛财富投资企业（有限合伙）	郑延辉控制、兼职的企业	主营投资咨询，与公司不存在同业竞争。
衡水达仑实业有限公司	郑延辉参股、兼职的企业	主营房地产开发，与公司不存在同业竞争。
深圳市马一丁定位传播有限公司	马一丁控制、兼职的企业	主营广告设计，与公司不存在同业竞争。

除上述已披露的情形外，为避免今后出现新的或潜在的同业竞争情形，公司控股股东、实际控制人孙旭东，公司其他股东，董事，监事，高级管理人员也均出具了《避免同业竞争承诺函》，承诺在持有公司股份或担任公司董事、监事、高级管理人员、核心

业务人员期间将不以任何形式取得任何在商业上对股份公司构成竞争的经济实体、机构、经济组织的控制权，或在该经济实体、机构、经济组织中担任高级管理人员或核心技术人员。

综上，对于公司与实际控制人、控股股东孙旭东控制的其他企业、其他关联方之间的可能存在的同业竞争，公司实际控制人、主要股东、董事、高级管理人员分别采取了注销、转让、辞去职务、承诺等措施，截至公开转让说明书签署日，公司与实际控制人、控股股东控制的其他企业、董事、高级管理人员投资或兼职的关联方之间已不存在同业竞争。

七、公司近两年关联方资金占用和对关联方的担保情况

（一）资金占用情况

报告期内，公司不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用的情况。

（二）对外担保情况

报告期内，公司不存在为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业提供担保的情况。

（三）防止股东及其关联方占用或者转移公司资金、资产及其他资源的制度安排

为防止股东及其关联方占用或者转移公司资金、资产及其他资源的行为发生，保障公司权益，公司制定和通过了《公司章程》、“三会”议事规则、《对外投资融资管理制度》、《关联交易决策制度》、《对外担保管理制度》等内部管理制度，对关联交易、购买出售重大资产、重大对外担保等事项均进行了相应制度性规定。这些制度措施，将对关联方的行为进行合理的限制，以保证关联交易的公允性、重大事项决策程序的合法合规性，确保了公司资产安全，促进公司健康稳定发展。

八、公司董事、监事、高级管理人员情况

（一）董事、监事、高级管理人员及其直系亲属持股情况

截至本公开转让说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员直接持股情况如下：

姓名	职务	持股数量（股）	持股比例（%）
孙旭东	董事长 总经理	15,750,000.00	52.50
张平	董事 副总经理	1,050,000.00	3.50

刘雨松	董事 副总经理	-	-
刘 军	董事 副总经理	-	-
陈永东	董事、财务总监、董事 会秘书		
郑延辉	监事会主席	1,050,000.00	3.50
马一丁	监事	1,050,000.00	3.50
冯 澄	职工监事	-	-
合计	-	18,900,000.00	63.00

除上述直接持股情况外，孙旭东、张平、刘雨松、陈永东、冯澄、刘军还通过无锡市凯哥投资企业（直接持有公司 30%股份）间接持有公司股份，同时刘军还通过上海卯金商务咨询有限公司（直接持有公司 7%股份）间接持有公司股份。无锡市凯哥投资企业与上海卯金商务咨询有限公司的出资结构详见本公开转让说明书“第一节 基本情况”之“三、公司股权基本情况”。

除上述持股情况外，最近两年不存在公司董事、监事、高级管理人员及其直系亲属以任何方式直接或间接持有公司股份的情况。

（二）董事、监事、高级管理人员相互之间的亲属关系

公司董事、监事、高级管理人员之间不存在关联关系。

（三）董事、监事、高级管理人员与公司签订重要协议或作出重要承诺

截至本公开转让说明书签署之日，除监事郑延辉、马一丁外，公司其他董事、监事、高级管理人员均已与公司签署了《劳动合同》、《保密协议》、《股权激励协议》等。

公司所有董事、监事、高级管理人员均已签署《规范关联交易承诺函》、《避免同业竞争承诺函》等承诺。

（四）董事、监事、高级管理人员的兼职情况

截至本公开转让说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员除在公司及子公司的任职情况外，其他兼职情况如下：

姓 名	职 务	兼职情况	
孙旭东	董事长、总经理	无锡市凯哥投资企业（有限合伙）	执行事务合伙人
		深圳市五大洲投资发展有限公司	董事、总经理
张 平	董事、副总经理	-	-
刘雨松	董事、副总经理	-	-

刘 军	董事、副总经理	上海卯金商务咨询有限公司	董事
陈永东	董事、财务总监、 董事会秘书	-	-
郑延辉	监事会主席	无锡市德盈投资有限公司	执行董事、总经理
		无锡市金利汇五金交电有限公司	执行董事、总经理
		无锡市崇安新城龙安装饰装潢有限公司	执行董事、总经理
		无锡市龙盛财富投资企业（有限合伙）	执行事务合伙人
		五洲国际控股有限公司	项目副总经理 （非高级管理人员）
		无锡市新龙腾商业物业管理有限公司	监事
冯 澄	职工监事	-	-
马一丁	监事	深圳市马一丁定位传播有限公司	执行董事、总经理

注：深圳市五大洲投资发展有限公司股东已于 2013 年 11 月 19 日通过《股东会决议》，同意解散并进入清算。目前深圳市五大洲投资发展有限公司正在办理工商及税务的注销手续。

上述董事、监事、高级管理人员任职的关联法人基本情况详见本公开转让说明书“第四节 公司财务”之“七、关联方、关联方关系及重大关联方交易情况”之“（一）公司主要关联方”。

（五）董事、监事、高级管理人员的对外投资情况

姓 名	对外投资单位名称	出资数额（万元）	出资比例（%）
孙旭东	无锡市凯哥投资企业（有限合伙）	663.40	73.71
	无锡恒利德投资咨询有限公司	100.00	50.00
	深圳市五大洲投资发展有限公司	229.17	22.92
张 平	无锡市凯哥投资企业（有限合伙）	39.00	4.33
刘雨松	无锡市凯哥投资企业（有限合伙）	31.20	3.47
	无锡市龙盛财富投资企业（有限合伙）	40.00	4.44
刘 军	无锡市凯哥投资企业（有限合伙）	13.00	1.44
	上海卯金商务咨询有限公司	49.00	49.00
陈永东	无锡市凯哥投资企业（有限合伙）	15.60	1.73
	无锡市龙盛财富投资企业（有限合伙）	65.00	7.23
郑延辉	无锡市德盈投资有限公司	800.00	80.00
	无锡市金利汇五金交电有限公司	600.00	60.00

	无锡市崇安新城龙安装饰装潢有限公司	50.00	100.00
	无锡市龙盛财富投资企业（有限合伙）	500.00	55.57
马一丁	深圳市马一丁定位传播有限公司	190.00	95.00
冯 澄	无锡市凯哥投资企业（有限合伙）	13.00	1.44
	无锡市龙盛财富投资企业（有限合伙）	105.00	11.67

公司董事、监事、高级管理人员不存在对外投资与申请挂牌公司存在利益冲突的情况。

（六）董事、监事、高级管理人员受到中国证监会行政处罚或者被采取证券市场禁入措施、受到全国股份转让系统公司公开谴责情况

公司近两年不存在董事、监事、高级管理人员受到中国证监会行政处罚或者被采取证券市场禁入措施、受到全国股份转让系统公司公开谴责情况。

（七）近两年内公司董事、监事、高级管理人员变动情况

近两年公司董事、监事、高级管理人员的变动情况如下：

项目	变更前	变更后	变更时间	变更原因
董事	孙旭东（执行董事）	孙旭东（董事长） 张 平（董事） 刘雨松（董事） 刘 军（董事） 陈永东（董事）	2013-11	公司整体变更为股份公司
监事	郑延辉（监事）	郑延辉（监事会主席） 马一丁（监事） 冯 澄（职工监事）	2013-11	公司整体变更为股份公司
高级管理 人员	孙旭东（总经理） 张 平（副总经理） 刘雨松（副总经理） 陈永东（财务总监）	孙旭东（总经理） 张 平（副总经理） 刘雨松（副总经理） 陈永东（财务总监） 刘 军（副总经理）	2013-09	内部管理架构调整
	孙旭东（总经理） 张 平（副总经理） 刘雨松（副总经理） 陈永东（财务总监） 刘 军（副总经理）	孙旭东（总经理） 张 平（副总经理） 刘雨松（副总经理） 陈永东（财务总监、董 事会秘书）	2013-11	公司整体变更为股份公司

		刘 军（副总经理）		
--	--	-----------	--	--

有限公司阶段未设董事会，设执行董事，未设监事会，设一名监事，股份公司成立后，公司完善了法人治理结构，建立健全了“三会”制度，形成了以孙旭东为董事长、总经理的公司董事会和日常经营管理班子。公司上述董事、监事和高级管理人员变化系为加强公司的治理水平，规范公司法人治理结构，且履行了必要的法律程序，符合法律、法规及有关规范性文件和《公司章程》的规定。

第四节 公司财务

一、最近两年的审计意见、主要财务报表和主要会计政策、会计估计及其变更情况

（一）最近两年的审计意见

公司执行财政部 2006 年颁布的《企业会计准则》。公司 2012 年度、2013 年度的财务会计报告经具有证券期货相关业务资格的天健会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了标准无保留意见的《审计报告》（天健审（2014）8-43 号）。

（二）最近两年的资产负债表、利润表、现金流量表以及所有者权益变动表

1、公司财务报表的编制基础、合并财务报表范围及变化情况

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照权责发生制编制财务报表。

公司合并财务报表按照 2006 年 2 月颁布的《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》执行。公司所控制的全部子公司及特殊目的主体均纳入合并财务报表的合并范围。从取得子公司的实际控制权之日起，公司开始将其予以合并；从丧失实际控制权之日起停止合并。合并财务报表以母公司和纳入合并范围的子公司的个别财务报表为基础，根据其他有关资料为依据，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由母公司编制。

最近两年应纳入合并范围的子公司的基本情况：

被投资单位全称	注册地	经济性质	注册资本（万元）	公司出资比例（%）
苏州哥伦布商业经营管理有限公司	苏州	有限责任公司	100.00	100.00
上海哥伦布建筑设计有限公司	上海	有限责任公司	100.00	100.00
无锡哥伦布工程管理咨询有限公司	无锡	有限责任公司	100.00	100.00
无锡哥伦布商业物业经营管理有限公司	无锡	有限责任公司	100.00	100.00
芜湖哥伦布商业经营管理有限公司	芜湖	有限责任公司	100.00	100.00

2、主要财务报表

资产负债表

单位:元

资产	2013年12月31日		2012年12月31日	
	合并	母公司	合并	母公司
流动资产:				
货币资金	20,508,105.06	15,259,323.54	6,268,623.62	3,999,864.17
交易性金融资产	-		-	
应收票据	160,000.00	60,000.00		
应收账款	19,487,470.02	12,398,439.08	5,140,364.43	4,383,291.63
预付款项	376,543.69	42,543.69	60,195.24	60,195.24
应收利息	-		-	
应收股利	-		-	
其他应收款	206,272.82	1,680,598.65	18,931,654.09	18,020,854.09
存货				
一年内到期的非流动资产		-		-
其他流动资产				-
流动资产合计	40,738,391.59	29,440,904.96	30,400,837.38	26,464,205.13
非流动资产:				
可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	473,870.64	5,473,870.64	496,893.36	4,496,893.36
投资性房地产		-		-
固定资产	1,617,197.33	1,607,875.85	1,550,138.02	1,550,138.02
在建工程	-	-	-	-
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	371,153.79	361,987.12	7,600.01	7,600.01
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	642,766.69	642,766.69	804,433.34	804,433.34
递延所得税资产	59,946.68	42,045.09	384,152.67	382,240.87
其他非流动资产	1,000,000.00	1,000,000.00		
非流动资产合计	4,164,935.13	9,128,545.39	3,243,217.40	7,241,305.60
资产总计	44,903,326.72	38,569,450.35	33,644,054.78	33,705,510.73

资产负债表(续)

负债	2013年12月31日		2012年12月31日	
	合并	母公司	合并	母公司
流动负债:				
短期借款				
交易性金融负债				
应付票据				

应付账款	280,000.00	280,000.00	42,400.00	42,400.00
预收款项	330,188.67	283,018.86		
应付职工薪酬	1,514,823.18	1,511,893.18	1,488,294.80	1,488,294.80
应交税费	1,988,945.51	1,118,684.15	3,720,928.74	3,675,280.67
应付利息				
应付股利				
其他应付款	2,299,711.01	460,000.00	10,109,063.39	10,109,063.39
一年内到期的非流动负债				
其他流动负债				
流动负债合计	6,413,668.37	3,653,596.19	15,360,686.93	15,315,038.86
非流动负债:				
长期借款				
应付债券				
长期应付款				
专项应付款				
预计负债				
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	6,413,668.37	3,653,596.19	15,360,686.93	15,315,038.86
股东权益:				
实收资本(股本)	30,000,000.00	30,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00
资本公积	3,207,814.84	3,207,814.84		
减:库存股				
专项储备				
盈余公积	170,803.93	170,803.93	839,047.19	839,047.19
一般风险准备			-	
未分配利润	5,111,039.58	1,537,235.39	7,444,320.66	7,551,424.68
归属于母公司股东权益合计	38,489,658.35	34,915,854.16	18,283,367.85	18,390,471.87
少数股东权益				
股东权益合计	38,489,658.35	34,915,854.16	18,283,367.85	18,390,471.87
负债和股东权益总计	44,903,326.72	38,569,450.35	33,644,054.78	33,705,510.73

利润表

单位:元

项目	2013 年度		2012 年度	
	合并	母公司	合并	母公司
一、营业收入	45,810,303.97	33,763,224.00	28,724,820.39	26,591,733.02
减：营业成本	16,471,472.33	11,266,195.82	8,890,868.77	6,690,868.77
营业税金及附加	1,571,238.18	1,531,414.34	1,485,321.91	1,480,842.45
销售费用	1,037,288.80	1,010,624.70	455,457.00	455,457.00
管理费用	12,755,622.50	10,940,536.19	6,521,598.23	6,489,020.23
财务费用	-40,488.78	-15,829.71	-25,049.05	-13,547.58
资产减值损失	169,168.44	114,160.04	71,434.53	54,587.33
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-		-	
投资收益（损失以“-”号填列）	-23,022.72	-23,022.72	-31,335.91	-31,335.91
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-23,022.72	-23,022.72	-3,106.64	-3,106.64
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	13,822,979.78	8,893,099.90	11,293,853.09	11,403,168.91
加：营业外收入	6,520.00	1,050.00	300.00	
减：营业外支出	33,601.96	33,601.96	26,443.62	26,443.62
其中：非流动资产处置损失				
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	13,795,897.82	8,860,547.94	11,267,709.47	11,376,725.29
减：所得税费用	3,589,607.32	2,335,165.65	2,938,078.62	2,939,990.42
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	10,206,290.50	6,525,382.29	8,329,630.85	8,436,734.87
归属于母公司所有者的净利润	10,206,290.50	6,525,382.29	8,329,630.85	8,436,734.87
少数股东损益				
五、其他综合收益				
六、综合收益总额	10,206,290.50	6,525,382.29	8,329,630.85	8,436,734.87

现金流量表

单位:元

项目	2013 年度		2012 年度	
	合并	母公司	合并	母公司
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	31,596,842.66	25,584,448.73	23,596,525.72	22,164,165.72
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	24,941,651.90	30,383,735.66	9,351,301.77	10,817,585.50
经营活动现金流入小计	56,538,494.56	55,968,184.39	32,947,827.49	32,981,751.22
购买商品、接受劳务支付的现金	6,447,166.63	2,481,541.09	4,996,589.70	2,796,589.70
支付给职工以及为职工支付的现金	13,845,691.33	12,436,027.70	3,407,588.60	3,407,588.60
支付的各项税费	7,451,987.68	6,425,806.93	1,210,996.96	1,188,172.94
支付其他与经营活动有关的现金	23,361,614.48	31,193,966.30	13,562,395.45	14,087,902.65
经营活动现金流出小计	51,106,460.12	52,537,342.02	23,177,570.71	21,480,253.89
经营活动产生的现金流量净额	5,432,034.44	3,430,842.37	9,770,256.78	11,501,497.33
二、投资活动产生的现金流量:				
收回投资收到的现金	500,000.00	500,000.00	3,770.73	3,770.73
取得投资收益收到的现金			-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额				
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金		-		
投资活动现金流入小计	500,000.00	500,000.00	3,770.73	3,770.73
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,692,553.00	1,671,383.00	2,621,263.44	2,621,263.44
投资支付的现金		1,000,000.00	1,000,000.00	5,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计	1,692,553.00	2,671,383.00	3,621,263.44	7,621,263.44
投资活动产生的现金流量净额	-1,192,553.00	-2,171,383.00	-3,617,492.71	-7,617,492.71
三、筹资活动产生的现金流量:				
吸收投资收到的现金	10,000,000.00	10,000,000.00	-	

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	10,000,000.00	10,000,000.00	-	-
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				
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	10,000,000.00	10,000,000.00	-	-
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	14,239,481.44	11,259,459.37	6,152,764.07	3,884,004.62
加：期初现金及现金等价物余额	6,268,623.62	3,999,864.17	115,859.55	115,859.55
六、期末现金及现金等价物余额	20,508,105.06	15,259,323.54	6,268,623.62	3,999,864.17

2013 年度所有者权益变动表（合并）

单位：元

项 目	归属于母公司所有者权益									少数 股东 权益	所有者权 益合 计
	实收资本	资本公积	减： 库存 股	专项 储备	盈余公积	一般 风险 准备	未分配利润	其他	小计		
一、上年年末余额	10,000,000.00				839,047.19		7,444,320.66		18,283,367.85		18,283,367.85
加：会计政策变更											
前期差错更正											
二、本年初余额	10,000,000.00				839,047.19		7,444,320.66		18,283,367.85		18,283,367.85
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	20,000,000.00	3,207,814.84			-668,243.26		-2,333,281.08		20,206,290.50		20,206,290.50
(一) 净利润							10,206,290.50		10,206,290.50		10,206,290.50
(二) 其他综合收益											
上述(一)和(二)小计							10,206,290.50		10,206,290.50		10,206,290.50
(三) 所有者投入和减少 资本	5,000,000.00	5,000,000.00							10,000,000.00		10,000,000.00
1. 所有者投入资本	5,000,000.00	5,000,000.00							10,000,000.00		10,000,000.00
2. 股份支付计入所有者 权益的金额											
3. 其他											
(四) 利润分配					170,803.93		-170,803.93				
1. 提取盈余公积					170,803.93		-170,803.93				
2. 提取一般风险准备											
3. 对所有者的分配											
4. 其他											
(五) 所有者权益内部结 转	15,000,000.00	-1,792,185.16			-839,047.19		-12,368,767.65				
1. 资本公积转增实收资 本											
2. 盈余公积转增实收资 本											

3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他	15,000,000.00	-1,792,185.16			-839,047.19		-12,368,767.65			
(六) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(七) 其他										
四、本期期末余额	30,000,000.00	3,207,814.84			170,803.93		5,111,039.58		38,489,658.35	38,489,658.35

2013年度所有者权益变动表（母公司）

单位：元

项 目	实收资本	资本公积	减：库存股	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
一、上年年末余额	10,000,000.00				839,047.19		7,551,424.68	18,390,471.87
加：会计政策变更								
前期差错更正								
二、本年初余额	10,000,000.00				839,047.19		7,551,424.68	18,390,471.87
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	20,000,000.00	3,207,814.84			-668,243.26		-6,014,189.29	16,525,382.29
（一）净利润							6,525,382.29	6,525,382.29
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							6,525,382.29	6,525,382.29
（三）所有者投入和减少资本	5,000,000.00	5,000,000.00						10,000,000.00
1. 所有者投入资本	5,000,000.00	5,000,000.00						10,000,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
（四）利润分配					170,803.93		-170,803.93	

1. 提取盈余公积					170,803.93		-170,803.93	
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者的分配								
4. 其他								
(五) 所有者权益内部结转	15,000,000.00	-1,792,185.16			-839,047.19		-12,368,767.65	
1. 资本公积转增实收资本								
2. 盈余公积转增实收资本								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他	15,000,000.00	-1,792,185.16			-839,047.19		-12,368,767.65	
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(七) 其他								
四、本期期末余额	30,000,000.00	3,207,814.84			170,803.93		1,537,235.39	34,915,854.16

2012年度所有者权益变动表（合并）

单位：元

项 目	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			小计
一、上年年末余额	10,000,000.00						-46,263.00		9,953,737.00		9,953,737.00
加：会计政策变更											
前期差错更正											
二、本年初余额	10,000,000.00						-46,263.00		9,953,737.00		9,953,737.00
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)					839,047.19		7,490,583.66		8,329,630.85		8,329,630.85
(一) 净利润							8,329,630.85		8,329,630.85		8,329,630.85

(二) 其他综合收益										
上述(一)和(二)小计						8,329,630.85		8,329,630.85		8,329,630.85
(三) 所有者投入和减少资本										
1. 所有者投入资本										
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他										
(四) 利润分配					839,047.19	-839,047.19				
1. 提取盈余公积					839,047.19	-839,047.19				
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者的分配										
4. 其他										
(五) 所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增实收资本										
2. 盈余公积转增实收资本										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(六) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(七) 其他										
四、本期期末余额	10,000,000.00				839,047.19	7,444,320.66		18,283,367.85		18,283,367.85

2012年度所有者权益变动表(母公司)

单位:元

项 目	实收资本	资本公积	减：库存 股	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
一、上年年末余额	10,000,000.00						-46,263.00	9,953,737.00
加：会计政策变更								
前期差错更正								
二、本年初余额	10,000,000.00						-46,263.00	9,953,737.00
三、本期增减变动金额（减少以“-” 号填列）					839,047.19		7,597,687.68	8,436,734.87
（一）净利润							8,436,734.87	8,436,734.87
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							8,436,734.87	8,436,734.87
（三）所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
（四）利润分配					839,047.19		-839,047.19	
1. 提取盈余公积					839,047.19		-839,047.19	
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者的分配								
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增实收资本								
2. 盈余公积转增实收资本								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
（六）专项储备								
1. 本期提取								

2. 本期使用								
(七) 其他								
四、本期期末余额	10,000,000.00				839,047.19		7,551,424.68	18,390,471.87

（三）报告期内公司采用的主要会计政策、会计估计及其变更情况

1、会计期间

本公司会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

2、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

3、记账基础和计价原则

会计核算以权责发生制为基础，除某些金融工具外，均以历史成本为计价原则。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

4、现金及现金等价物

现金，指本公司的库存现金以及可以随时用于支付的存款；现金等价物，是指本公司持有的期限短、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。

5、应收款项

应收款项，是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产，包括应收账款和其他应收款等。本公司应收款项按合同或协议价款作为初始入账金额。应收款项按减去坏账准备后的净额列示。

期末，本公司对应收款项计提减值准备，应收款项坏账准备的计提方法如下：

（1）单项金额重大的应收款项

单项金额重大主要指300万元（含）以上的款项。单项金额重大的应收款项应当单独进行减值测试，如有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认坏账准备。

（2）按组合计提坏账准备的应收款项

①确定组合的依据及坏账准备的计提方法具体如下：

组合类型	确认的依据	计提方法
账龄分析法组合	相同账龄的应收款项具有类似信用风险特征	账龄分析法
合并范围内关联方款项组合	合并报表范围内关联方款项	不计提坏账准备
无收款风险的款项组合	无收款风险的款项	不计提坏账准备

②账龄分析法

以相同账龄作为具有类似信用风险特征的账龄分析法组合，其计提坏账准备的比例为：1年以内1%，1-2年10%，2-3年50%，3-5年80%，5年以上100%。

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

对单项金额虽不重大的应收款项但单项计提坏账准备的理由是应收款项的未来现金流量现值与以上述应收款项组合的未来现金流量现值存在显著差异。单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项应当单独进行减值测试,根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额,确认坏账准备。

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

6、存货

存货包括在日常提供劳务过程中耗用的材料、物料及人工成本等。

存货按照成本进行初始计量。存货发出时,采用个别计价法按照单个项目确定发出存货的实际成本。

资产负债表日,存货按照成本与可变现净值孰低计量,对成本高于可变现净值的,计提存货跌价准备,计入当期损益。如果以前计提存货跌价准备的影响因素已经消失,使得存货的可变现净值高于其账面价值,则在原已计提的存货跌价准备金额内,将以前减记的金额予以恢复,转回的金额计入当期损益。

可变现净值,是指在日常活动中,存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。计提存货跌价准备时,库存商品按单个存货项目计提。

7、固定资产及折旧

(1) 确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时,予以确认:

- ①与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业;
- ②该固定资产的成本能够可靠地计量。

固定资产发生的后续支出,符合规定的固定资产确认条件的计入固定资产成本;不符合规定的固定资产确认条件的在发生时计入当期损益。

(2) 折旧方法

固定资产折旧采用直线法,并按固定资产类别、原价、估计使用年限和预计残值确定其折旧率。固定资产的分类及折旧率如下:

类别	使用年限(年)	预计净残值率(%)	年折旧率(%)
----	---------	-----------	---------

运输设备	4	3.00	24.25
办公设备	3、5	3.00	19.40-32.33

(3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

本公司在资产负债表日对各项固定资产进行判断,当存在减值迹象,估计可收回金额低于其账面价值时,账面价值减记至可收回金额,减记的金额确认为资产减值损失,计入当期损益,同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失一经确认,在以后会计期间不再转回。

8、无形资产

(1) 确认条件

公司无形资产包括管理软件,取得无形资产时按成本进行初始计量;外购无形资产的成本,包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。无形资产在同时满足下列条件时,予以确认:

- ①与该无形资产有关的经济利益很可能流入企业;
- ②该无形资产的成本能够可靠地计量。

无形资产按照其能为本公司带来经济利益的期限确定使用寿命,无法预见其能为本公司带来经济利益期限的作为使用寿命不确定的无形资产。

(2) 摊销方法

无形资产摊销采用直线法,并按无形资产类别、原价、估计使用年限和预计残值确定其摊销率。使用寿命有限的无形资产自可供使用时起,对其原值在其预计使用寿命内采用直线法摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。具体类别及摊销率如下:

类别	使用年限(年)	年摊销率(%)
管理软件	5	20

(3) 无形资产的减值测试方法、减值准备计提方法

对于使用寿命确定的无形资产,如有明显减值迹象的,期末进行减值测试。对于使用寿命不确定的无形资产,每期末进行减值测试。

对无形资产进行减值测试,估计其可收回金额。有迹象表明一项无形资产可能发生减值的,公司以单项无形资产为基础估计其可收回金额。公司难以对单项资产的可收回金额进行估计的,以该无形资产所属的资产组为基础确定无形资产组的可收回金额。

可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产预

计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当无形资产的可收回金额低于其账面价值的，将无形资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为无形资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。

无形资产减值损失确认后，减值无形资产的折耗或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该无形资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的无形资产账面价值（扣除预计净残值）。

无形资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

9、长期股权投资

（1）初始投资成本确定

①企业合并取得的长期股权投资，初始投资成本：同一控制下的企业合并，应当按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额确认为初始成本；非同一控制下的企业合并，应当按购买日确定的合并成本确认为初始成本。

②以支付现金取得的长期股权投资，初始投资成本为实际支付的购买价款；

③以发行权益性证券取得的长期股权投资，初始投资成本为发行权益性证券的公允价值；

④投资者投入的长期股权投资，初始投资成本为合同回协议约定的价值；

⑤非货币性资产交换取得或债务重组取得的，初始投资成本根据准则相关规定确定。

（2）后续计量及损益确认方法

长期股权投资后续计量分别采用权益法或成本法。采用权益法核算的长期股权投资，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资收益并调整长期股权投资。当宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。

采用成本法核算的长期股权投资，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益。

长期股权投资具有共同控制、重大影响的采用权益法核算，其他采用成本法核算。

（3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

①确定对被投资单位具有共同控制的依据：两个或多个合营方通过合同或协议约定，对被投资单位的财务和经营政策必须由投资双方或若干方共同决定的情形。

②确定对被投资单位具有重大影响的依据：当持有被投资单位 20%以上至 50%的表决权资本时，具有重大影响。或虽不足 20%，但符合下列条件之一时，具有重大影响：

- ①在被投资单位的董事会或类似的权力机构中派有代表；
- ②参与被投资单位的政策制定过程；
- ③向被投资单位派出管理人员；
- ④依赖投资公司的技术或技术资料；
- ⑤其他能足以证明对被投资单位具有重大影响的情形。

(4) 减值测试方法及减值准备计提方法

资产负债表日，本公司对长期股权投资检查是否存在可能发生减值的迹象，当存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额，按账面价值与可收回金额孰低计提减值准备，减值损失一经计提，在以后会计期间不再转回。

减值测试方法：对存在减值迹象的长期股权投资应当测试其可收回金额。

可收回金额按照长期股权投资出售的公允价值净额与预计未来现金流量的现值之间孰高确定。

长期股权投资出售的公允价值净额，如存在公平交易的协议价格，则按照协议价格减去相关税费；或不存在公平交易协议但存在资产相似活跃市场，按照市场价格减去相关税费；或无法可靠估计出售的公允价值净额，则以该长期股权投资持有期间和最终处置时预计未来现金流量现值作为其可收回金额。

10、在建工程

(1) 在建工程的类别

公司在建工程分为自营方式建造和出包方式建造两种。

(2) 在建工程结转固定资产的标准和时点

公司在建工程结转固定资产时点：工程完工达到预定可使用状态时，结转固定资产。预定可使用状态的判断标准：符合下列情况之一：

①固定资产的实体建造（包括安装）工作已经全部完成或实质上已经全部完成；

②已经试生产或试运行，并且其结果表明资产能够正常运行或能够稳定地生产出合格产品时，或者试运行结果表明能够正常运转或营业时；

③该项建造的固定资产上的支出金额很少或者几乎不再发生；

④所购建的固定资产已经达到设计或合同要求，或与设计或合同要求基本相符。

(3) 在建工程减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，本公司对在建工程检查是否存在可能发生减值的迹象，当存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额，按账面价值与可收回金额孰低计提减值准备，减值损失一经计提，在以后会计期间不再转回。

在建工程减值测试方法：对存在减值迹象的在建工程应当测试其可收回金额。

在建工程可收回金额根据资产公允价值减去处置费用后净额与资产预计未来现金流量的现值两者孰高确定。

11、长期待摊费用

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。具体年限如下：

项 目	摊销年限(年)
办公室装修费	5

12、政府补助

政府补助包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。公司取得的、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，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。

对期末有证据表明公司能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金的，按应收金额确认政府补助。除此之外，政府补助均在实际收到时确认。

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。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，

确认为递延收益，在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

13、专项应付款

专项应付款是企业取得政府作为企业所有者投入的具有专项或特定用途的款项，如新产品试制费拨款、中间试验费拨款和重要科学研究补助费拨款等科技三项拨款等。专项应付款具有以下特征：属于企业的负债、专款专用、不需要以资产或新的负债偿还。

企业收到或应收的资本性拨款时，确认专项应付款；对形成长期资产的部分转入资本公积；对未形成长期资产需要核销的部分应冲销该项拨款；拨款结余的款项需要返还。计入资本公积部分可转增实收资本或股本。

14、收入的确认原则

(1) 销售商品收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

(2) 提供劳务

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

(3) 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。

15、所得税

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外，均作为所得税费用或收益计入当期损益。

当期所得税是按照当期应纳税所得额计算的当期应交所得税金额。应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后得出。

16、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 同一控制下的企业合并

对于同一控制下的企业合并，合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

为进行企业合并发生的直接相关费用计入当期损益。

(2) 非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。购买方为进行企业合并发生的各项直接相关费用计入企业合并成本。在合并合同中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，也计入合并成本。

非同一控制下企业合并中所取得的被购买方符合确认条件的可辨认资产、负债及或有负债，在购买日以公允价值计量。购买方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。购买方对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，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差额，计入当期损益。

17、合并财务报表的编制方法

公司将拥有实际控制权的子公司和特殊目的主体纳入合并财务报表范围。

公司合并财务报表按照《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》及相关规定的要求编制，合并时抵销合并范围内的所有重大内部交易和往来。子公司的股东权益中不属于母公司所拥有的部分作为少数股东权益在合并财务报表中股东

权益项下单独列示。

子公司与公司采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表时，按照公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

对于非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其个别财务报表进行调整；对于同一控制下企业合并取得的子公司，视同该企业合并于合并当期的年初已经发生，从合并当期的年初起将其资产、负债、经营成果和现金流量纳入合并财务报表。

18、递延所得税资产、递延所得税负债

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。

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。

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。

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

二、最近两年的主要财务指标分析

（一）盈利能力分析

公司 2012 年、2013 年主营业务毛利率分别为 69.05%、64.04%，报告期内的毛利率处于相对较高的水平，主要是由于商业地产服务的市场需求量大，公司的业务、服务类型在行业内较为全面、创新，公司具有较大的竞争优势，公司的主要成本为人工及外包费用，毛利率相对较高。而 2013 年公司毛利率较 2012 年有

所下降，主要是由于 2013 年公司快速扩展，招聘了大量新员工，使得该年人工成本、费用大幅上升，导致营业成本较 2012 年增长 85.26%，高于同期营业收入的增长率 59.48%。

公司 2013 年度营业收入较 2012 年度增长 59.48%，而当年的营业利润、利润总额与净利润分别较 2012 年度增长 22.39%、22.44%以及 22.53%，主要是由于 2013 年公司人工成本费用增加 767 万元、外包劳务成本增加 213 万元、咨询服务费增加 110 万元、办公费增加 86 万元、差旅费增加 72 万元，以及折旧费增加 34 万元等，使得当期成本费用大幅上升，从而导致利润的增长率相对较低。

公司 2012 年度、2013 年度净资产收益率分别为 59.00%、39.43%，扣除非经常性损益后净资产收益率分别为 59.15%、39.41%。公司 2012 年度、2013 年度基本每股收益分别为 0.83 元/股、0.34 元/股，稀释每股收益分别为 0.83 元/股、0.34 元/股。依据公司股份改制后的股本 3,000 万股，报告期内基本每股收益分别为 0.28 元/股、0.34 元/股，稀释每股收益分别为 0.28 元/股、0.34 元/股。

公司 2013 年营业收入较 2012 年大幅增加，但由于人工、外包劳务、咨询服务、办公及差旅等原因使得成本费用大幅增加，从而导致当期利润的增长率相对较低；总体而言，报告期内公司盈利能力良好。

（二）偿债能力分析

公司 2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日资产负债率分别为 45.44%、9.47%（母公司数），报告期内该指标大幅降低，主要是由于公司 2013 年度进行了增资、实现了盈余积累并偿还了股东借款。公司长期偿债能力较强。

公司 2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日流动比率分别为 1.98、6.35；速动比率分别为 1.98、6.35，2013 年末两项指标较 2012 年末大幅上升，高于一般认为安全的比率，短期偿债能力较强。

公司 2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日每股净资产分别为 1.83 元/股、1.28 元/股，依据公司股份改制后的股本 3,000 万股，报告期内每股净资产分别为 0.61 元/股、1.28 元/股，呈上升的趋势。

综上，报告期内公司长短期偿债能力均较强，2013 年度由于公司增资、盈余积累以及偿还股东借款等，使得长短期偿债能力大幅增强。

（三）营运能力分析

公司 2012 年度、2013 年度应收账款周转率分别为 11.18、3.72，处于相对较高的水平。2013 年度该指标较 2012 年度大幅下降，主要是由于报告期内公司与苏州市四城房产置业有限公司、无锡保胜香梅房地产开发有限公司、绿地集团芜湖置业有限公司、无锡红豆置业有限公司等签订了大额合同，金额合计约为 3,900 万元，在 2013 年下半年已部分执行完毕，因此期末形成大额的应收账款净额，较 2012 年末大幅增加。

公司从事服务型业务，因此，各报告期末公司无存货。

综上，报告期内公司应收账款周转率处于相对较高的水平，2013 年由于应收账款净额大幅增加，使得当年的应收账款周转率大幅降低。而各报告期末公司无存货。

（四）现金流量分析

单位：元

项目	2013 年度	2012 年度
经营活动产生的现金流量净额	5,432,034.44	9,770,256.78
投资活动产生的现金流量净额	-1,192,553.00	-3,617,492.71
筹资活动产生的现金流量净额	10,000,000.00	-
现金及现金等价物净增加额	14,239,481.44	6,152,764.07

公司 2012 年度、2013 年度经营活动产生的现金流量净额分别为 977.03 万元、543.20 万元，均为现金净流入，因此报告期内公司经营活动产生的现金流较为宽裕。

公司 2012 年度、2013 年度购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金较多，分别为 262.13 万元、169.26 万元，因此公司最近两年投资活动产生的现金流量净额均为现金净流出。

公司 2012 年度无筹资活动产生的现金流；而 2013 年 9 月公司增资获得现金 1,000 万元、因此筹资活动产生的现金流量净额为净流入。

综上，公司报告期内经营活动产生的现金流较为宽裕，且公司 2013 年增资获得资金支持，因此，公司的现金流状况较好。

三、报告期利润形成的有关情况

(一) 营业收入的主要构成

合并数

项 目	2013 年度		2012 年度	
	金额 (元)	占比 (%)	金额 (元)	占比 (%)
主营业务收入	45,810,303.97	100.00	28,724,820.39	100.00
招商服务	16,364,068.35	35.72	10,112,914.82	35.21
商业设计服务	13,354,995.67	29.15	10,746,008.53	37.41
开发管理服务	7,000,811.26	15.28	5,100,867.92	17.76
经营管理服务	3,439,226.30	7.51	-	-
商业策划	3,435,660.15	7.50	2,765,029.12	9.63
营销服务	2,215,542.24	4.84	-	-
其他业务收入	-	-	-	-
合 计	45,810,303.97	100.00	28,724,820.39	100.00

母公司数

项 目	2013 年度		2012 年度	
	金额 (元)	占比 (%)	金额 (元)	占比 (%)
主营业务收入	33,763,224.00	100.00	26,591,733.02	100.00
招商服务	16,364,068.35	48.47	10,112,914.82	38.03
商业设计服务	5,862,047.48	17.36	9,323,950.28	35.06
开发管理服务	7,000,811.26	20.74	5,100,867.92	19.18
经营管理服务	1,154,716.96	3.42	-	-
商业策划	1,166,037.71	3.45	2,054,000.00	7.73
营销服务	2,215,542.24	6.56	-	-
其他业务收入	-	-	-	-
合 计	33,763,224.00	100.00	26,591,733.02	100.00

公司的主营业务是为销售型商业房产提供全流程的第三方咨询管理服务。最近两年公司主营业务收入占营业收入的比例为 100%，主营业务明确。

根据服务类型的不同，公司的主营业务可进一步细分为以下六类：（1）招商服务，主要为主力店招商、一般品牌招商；（2）商业设计服务，主要根据项目商业定位和开发策略为客户提供商业主题设计、商户落位分布规划、建筑设计商业优化等服务；（3）开发管理服务，主要是指在商业地产项目施工过程中提供确保前期商业定位及商业设计理念是施工过程中得以贯彻和体现的商业管理服务；（4）经营管理服务，主要为商业地产项目提供经营管理咨询服务；（5）商业策划服务，主要为商业定位及前期招商策划服务；（6）营销服务，主要为商业房产（不含住宅）营销及策划服务。

公司在相关服务已经提供，客户对成果签字后确认收入。其中，商业设计及

商业策划服务根据合同节点提交相关成果且得到对方确认后确认收入；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；开发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计算确认收入。

（二）主营业务收入和利润总额的变动趋势及原因

公司最近两年的主营业务收入及利润情况如下：

项 目	2013 年度		2012 年度
	金额（元）	增长率（%）	金额（元）
主营业务收入	45,810,303.97	59.48	28,724,820.39
主营业务成本	16,471,472.33	85.26	8,890,868.77
主营业务利润	29,338,831.64	47.92	19,833,951.62
营业利润	13,822,979.78	22.39	11,293,853.09
利润总额	13,795,897.82	22.44	11,267,709.47
净利润	10,206,290.50	22.53	8,329,630.85

公司招商服务一般以“固定月费+招商佣金+招商奖金”的方式定价收费，固定月费在合同期内每月固定支付；招商佣金根据招商单位首年保底月平均租金金额或首年首月销售额（扣点联营）×招商服务费率的方式确认；招商奖励在开业时招商率达到一定要求后，招商单位给予的奖励（一般为增加招商佣金的招商服务费率），一般在开业后次月初一次性支付。

按照不同的项目及业务类型，公司确定商业设计服务主要的服务内容，设计相关方案，并按建筑设计面积及服务产品成果确定服务费用，收费参考行业中设计院的部分相关标准，同时考虑公司商业设计人工成本及相关费用。

按照不同的项目情况及相关服务要求，公司以项目建安总造价为基数计取开发管理服务的基本管理费；超出基本管理费部分，约按 2%-3% 费率标准收费，具体收费标准及相关费率由双方协商确定。

经营管理服务开业筹备期项目发生的相关费用及支出由客户全部承担；持续经营管理期的服务费主要按照客户全年实际租金收益金额×租金分成比例的方式计算确认，租金分成比例分阶段提升，实际租金收益超过考核基数时，增加相应租金分成比例，考核基数一般以所有商铺租赁合同租金总数的一定比例为依据确定。

根据不同的业态业种及项目实际情况，同时参行业内九洲远景、戴德梁行等企业收费标准，公司与客户确定商业策划服务的相关费用。

营销服务费按照客户销售商品房（包括公寓、办公楼、商铺等任何可售房源）

所确认的合同总价款×代理费率的方式计算确认，代理费率按照房源销售率（销售进度）分阶段提升，同时考虑房屋区位、品牌以及市场行情等因素确定相关费率。

公司营业成本主要包括人工薪、外包劳务及外购服务，公司按照项目对各项成本进行归集，业务人工薪按照对应业务部门统计当月工时在各项目之间进行分配，外包劳务按照当月各项目使用外部劳务量在各项目之间计算分配，外购服务按照服务合同约定项目进行归集。公司出于可操作性及核算成本考虑，工时及劳务量统计到小时，可以达到成本在各项目核算准确。

结合上述六类业务的定价政策、业务具体情况以及公司成本的核算方法，公司各类业务毛利率水平符合实际情况，具有合理性。

公司 2013 年整体的营业收入较 2012 年大幅增加，主要是由于公司正处于快速成长期，从 2012 年开始公司服务产品快速进入市场，2013 年又增加了经营管理服务与营销服务，产品类型全面发展，营业收入呈快速增长趋势，特别是招商服务收入较 2012 年大幅增长 61.81%。

公司 2013 年度营业收入较 2012 年度增长 59.48%，而当年的营业利润、利润总额与净利润分别较 2012 年度增长 22.39%、22.44%以及 22.53%，主要是由于 2013 年公司人工成本费用增加 767 万元、外包劳务成本增加 213 万元、咨询服务费增加 110 万元、办公费增加 86 万元、差旅费增加 72 万元以及折旧费增加 34 万元等，使得当期成本费用大幅上升，从而导致利润的增长率相对较低。

公司最近两年收入毛利情况如下：

项 目	2013 年度		
	营业收入（元）	营业成本（元）	毛利率（%）
招商服务	16,364,068.35	3,738,852.65	77.15
商业设计服务	13,354,995.67	6,051,747.92	54.69
开发管理服务	7,000,811.26	2,252,615.71	67.82
经营管理服务	3,439,226.30	2,376,169.34	30.91
商业策划	3,435,660.15	717,735.65	79.11
营销服务	2,215,542.24	1,334,351.06	39.77
主营业务收入合计	45,810,303.97	16,471,472.33	64.04
2012 年度			
招商服务	10,112,914.82	2,477,651.17	75.50
商业设计服务	10,746,008.53	4,712,252.84	56.15
开发管理服务	5,100,867.92	1,144,684.46	77.56
经营管理服务	-	-	-
商业策划	2,765,029.12	556,280.30	79.88

营销服务	-	-	-
主营业务收入合计	28,724,820.39	8,890,868.77	69.05

公司 2012 年、2013 年主营业务毛利率分别为 69.05%、64.04%，报告期内的毛利率处于相对较高的水平，主要是由于商业地产服务的市场需求量大，公司的业务、服务类型在行业内较为全面、创新，公司具有较大的竞争优势，公司的主要成本为人工及外包费用，毛利率相对较高。而 2013 年公司毛利率较 2012 年有所下降，主要是由于 2013 年公司快速扩展，招聘了大量新员工，使得该年人工成本、费用大幅上升，导致营业成本较 2012 年增长 85.26%，高于同期的营业收入的增长率 59.48%。

2013 年招商服务毛利率较 2012 年有所增加，主要是由于公司对该业务人员进行了一定的集约式管理，有效控制了人工及外包成本。而公司 2013 年商业设计服务收入的毛利率较 2012 年略有下降，主要是由于公司考虑未来商业设计业务发展较大，新增了相应的项目人员，设计及人工成本增加较多所致。

公司 2013 年开发管理服务收入的毛利率较 2012 有较大幅度下降，主要是由于公司为了开发管理业务的发展，2013 年引进了部分专业管理人员，使得人工成本大幅增加，同时，2013 年开发管理服务项目增加相对较少，使得该业务收入增加也随之较少。

此外，2013 年公司新增了经营管理服务与营销服务业务，毛利率分别为 30.91%、39.77%，从而增加了公司当年的经营利润。

（三）主要费用及变动情况

公司最近两年主要费用及其变动情况如下：

项 目	2013 年度		2012 年度
	金额（元）	增长率（%）	金额（元）
销售费用	1,037,288.80	127.75	455,457.00
管理费用	12,755,622.50	95.59	6,521,598.23
财务费用	-40,488.78	61.64	-25,049.05
营业收入	45,810,303.97	59.48	28,724,820.39
销售费用与营业收入之比（%）	2.26		1.59
管理费用与营业收入之比（%）	27.84		22.70
财务费用与营业收入之比（%）	-0.09		-0.09

公司报告期内销售费用与营业收入之比比较低。2013 年度销售费用较 2012 年度大幅增加，主要是由于公司为了提升品牌和市场的知名度、加大了宣传和推广力度，该期业务宣传费大幅增加 54 万元。

公司报告期内管理费用与营业收入之比处于稳定增长水平。2013 年度管理费用较 2012 年度大幅增加，主要是由于公司业务快速发展，使得人工费用增加 251 万元、办公费增加 86 万元、咨询服务费增加 110 万元、差旅费增加 72 万元等所致。

公司的财务费用为结算手续费支出及利息收入。报告期内财务费用与营业收入之比整体较低。

（四）重大投资收益和非经常性损益情况

1、投资收益

2012 年度、2013 年度，公司投资收益分别为-31,335.91 元、-23,022.72 元。其中，公司对无锡香梅哥伦布商业运营管理有限公司的长期股权投资，按权益法核算收益分别为-3,106.64 元、-23,022.72 元，主要是由于该公司成立于 2012 年 12 月，报告期内未开展经营业务，处于营业亏损状态。

2012 年度，公司处置徐州市哥伦布商业有限公司的长期股权投资，产生的投资收益为-28,229.27 元，该公司成立于 2011 年 6 月 14 日，并于 2012 年 4 月 26 日进行工商注销。

2、非经常性损益

单位：元

非经常性损益项目	2013 年度	2012 年度
非流动资产处置损益	-	-
政府补助	6,400.00	300.00
捐款支出	-	-
罚款支出	-	-
公允价值变动损益	-	-
投资收益	-	-28,229.27
除上述各项之外的其他营业外收支净额	120.00	-
非经营性损益对利润总额的影响的合计	6,520.00	-27,929.27
减：所得税影响数	1,630.00	-7,057.32
减：少数股东影响数	-	-
归属于母公司的非经常性损益影响数	4,890.00	-20,871.95
扣除非经常性损益后归属于母公司的净利润	10,201,400.50	8,350,502.80
非经常性损益占同期归属母公司净利润的比例（%）	0.05	-0.25

公司最近两年政府补助情况如下：

单位：元

项 目	2013 年度	2012 年度
税控系统增值税抵扣	2,100.00	-

上海市金泽镇人民政府注册办证补贴	4,300.00	300.00
合计	6,400.00	300.00

报告期内公司的非经常性损益为政府补助以及长期股权投资产生的投资收益，金额较小。2012年度、2013年度公司非经常性损益占同期归属母公司净利润的比例分别为-0.25%、0.05%，占比较小。

(五) 公司主要税项及相关税收优惠政策

公司适用的主要税种及税率如下：

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入	3%、6%
营业税	应税收入	5%
公司企业所得税	应纳税所得额	25%
城市维护建设税	流转税税额	1%、7%
教育费附加	流转税税额	3%
地方教育附加	流转税税额	2%

报告期内，公司未享受相关税收优惠政策。

四、公司的主要资产情况

(一) 应收款项

1、应收账款

合并数

单位：元

账龄	坏账准备计提比率	2013年12月31日			
		余额	比例(%)	坏账准备	净额
1年以内	1.00%	19,254,877.08	97.61	192,548.77	19,062,328.31
1-2年	10.00%	472,379.68	2.39	47,237.97	425,141.71
2-3年	50.00%	-	-	-	-
3-4年	80.00%	-	-	-	-
4-5年	80.00%	-	-	-	-
5年以上	100.00%	-	-	-	-
合计		19,727,256.76	100.00	239,786.74	19,487,470.02

单位：元

账龄	坏账准备计提比率	2012年12月31日			
		余额	比例(%)	坏账准备	净额
1年以内	1.00%	5,192,287.30	100.00	51,922.87	5,140,364.43
1-2年	10.00%	-	-	-	-
2-3年	50.00%	-	-	-	-
3-4年	80.00%	-	-	-	-
4-5年	80.00%	-	-	-	-

5年以上	100.00%	-	-	-	-
合计		5,192,287.30	100.00	51,922.87	5,140,364.43

母公司数

单位：元

账龄	坏账准备 计提比率	2013年12月31日			
		余额	比例(%)	坏账准备	净额
1年以内	1.00%	12,094,239.77	96.24	120,942.40	11,973,297.37
1-2年	10.00%	472,379.68	3.76	47,237.97	425,141.71
2-3年	50.00%	-	-	-	-
3-4年	80.00%	-	-	-	-
4-5年	80.00%	-	-	-	-
5年以上	100.00%	-	-	-	-
合计		12,566,619.45	100.00	168,180.37	12,398,439.08

单位：元

账龄	坏账准备 计提比率	2012年12月31日			
		余额	比例(%)	坏账准备	净额
1年以内	1.00%	4,427,567.30	100.00	44,275.67	4,383,291.63
1-2年	10.00%	-	-	-	-
2-3年	50.00%	-	-	-	-
3-4年	80.00%	-	-	-	-
4-5年	80.00%	-	-	-	-
5年以上	100.00%	-	-	-	-
合计		4,427,567.30	100.00	44,275.67	4,383,291.63

公司最近两年应收账款净额占比情况如下：

单位：元

项目	2013年度	2012年度
应收账款净额	19,487,470.02	5,140,364.43
营业收入	45,810,303.97	28,724,820.39
应收账款净额占营业收入比重(%)	42.54	17.90
总资产	44,903,326.72	33,644,054.78
应收账款净额占总资产比重(%)	43.40	15.28

公司2012年末、2013年末应收账款净额分别为514.04万元、1,948.75万元（合并数），应收账款净额与营业收入之比分别为17.90%、42.54%，应收账款净额占当期总资产的比例分别为15.28%、43.40%。

公司2013年末应收账款净额占总资产比重较高，主要是由于公司正处于快速成长期，从2012年开始公司服务产品快速进入市场，产品类型全面发展，营业收入呈快速增长趋势，公司2013年整体的营业收入较2012年大幅增加，报告期内公司与苏州市四城房产置业有限公司、无锡保胜香梅房地产开发有限公司、绿地集团芜湖置业有限公司、无锡红豆置业有限公司等签订了大额合同，金额合

计约为 3,900 万元，在 2013 年下半年已部分执行完毕，确认了相关收入。由于商业地产行业特点、客户内部流程及资金周转等因素，客户付款一般会有所延后，因此上述款项尚未收回，期末形成大额的应收账款净额，较 2012 年末大幅增加。截至本公开转让说明书签署日，公司已收回应收账款约 613 万元，回款能力良好。

截至 2013 年 12 月 31 日，账龄 1 年以内的应收账款占 97.61%，1-2 年占 2.39%，账龄基本在 1 年以内，因此总体发生坏账的风险较小。

截至 2013 年 12 月 31 日，应收账款前五名的情况如下：

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占应收账款总额的比例(%)
苏州市四城房产置业有限公司	客户	6,268,425.79	1 年以内	31.78
绿地集团芜湖置业有限公司	客户	3,550,000.00	1 年以内	18.00
无锡保胜香梅房地产开发有限公司	客户	2,941,943.56	1 年以内	14.91
无锡红豆置业有限公司	客户	1,542,919.00	1 年以内	7.82
苏州美瑞德建筑装饰有限公司	客户	1,206,400.00	1 年以内	6.12
合计		15,509,688.35		78.63

截至 2012 年 12 月 31 日，应收账款前五名的情况如下：

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占应收账款总额的比例(%)
无锡保胜香梅房地产开发有限公司	客户	1,444,727.00	1 年以内	27.82
苏州市四城房产置业有限公司	客户	1,073,483.92	1 年以内	20.67
江苏中利世纪置业有限公司	客户	764,720.00	1 年以内	14.73
无锡华宇置业有限公司	客户	542,000.00	1 年以内	10.44
无锡市龙腾商业投资发展有限公司	客户	472,379.68	1 年以内	9.10
合计		4,297,310.60		82.76

截至 2013 年 12 月 31 日，应收账款中无持公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位及个人款项。

2、预付款项

单位：元

账龄	2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	376,543.69	100.00	60,195.24	100.00
1-2 年	-	-	-	-
2-3 年	-	-	-	-
3-4 年	-	-	-	-
4-5 年	-	-	-	-
5 年以上	-	-	-	-
合计	376,543.69	100.00	60,195.24	100.00

公司预付款项主要为预付的服务、租赁费等。预付款项账龄 1 年以内占

100.00%，整体账龄较短。

截至2013年12月31日，预付款项金额前五名的情况如下：

单位：元

单位名称	金额	占预付款项 总额的比例	账龄	款项性质
四川中旭英才职业技能培训有限公司	199,000.00	52.85	1年以内	培训服务费
上海兰屿建筑设计服务中心	130,000.00	34.52	1年以内	设计服务费
上海赛达实业有限公司	41,043.69	10.90	1年以内	房屋租赁费
中国石油化工股份有限公司	5,000.00	1.33	1年以内	汽车燃油费
狮城怡安中金国际广场物业服务中心	1,500.00	0.40	1年以内	房屋租赁费
合计	376,543.69	100.00		

截至2012年12月31日，预付款项金额前五名的情况如下：

单位：元

单位名称	金额	占预付款项 总额的比例	账龄	款项性质
江苏金易律师事务所	37,500.02	62.30	1年以内	咨询服务费
中国人寿财产保险股份有限公司无锡市中心支公司	7,375.78	12.25	1年以内	车辆保险费
中国人民财产保险股份有限公司无锡市分公司	6,619.44	11.00	1年以内	车辆保险费
吴芊慧	5,200.00	8.64	1年以内	房屋租赁费
徐平	3,500.00	5.81	1年以内	房屋租赁费
合计	60,195.24	100.00		

截至2013年12月31日，预付款项中无持公司5%以上（含5%）表决权股份的股东单位及个人款项。

3、其他应收款

合并数

1) 类别明细情况

单位：元

种类	2013年12月31日			
	余额	比例(%)	坏账准备	净额
账龄分析法组合	81,623.03	39.41	816.23	80,806.80
无收款风险的款项组合	125,466.02	60.59	-	125,466.02
合计	207,089.05	100.00	816.23	206,272.82

单位：元

种类	2012年12月31日			
	金额	比例(%)	坏账准备	净额
账龄分析法组合	1,951,165.75	10.30	19,511.66	1,931,654.09
无收款风险的款项组合	17,000,000.00	89.70	-	17,000,000.00
合计	18,951,165.75	100.00	19,511.66	18,931,654.09

2) 账龄分析法组合

单位：元

账龄	坏账准备 计提比率	2013年12月31日			
		余额	比例(%)	坏账准备	净额
1年以内	1.00%	81,623.03	100.00	816.23	80,806.80
1-2年	10.00%	-	-	-	-
2-3年	50.00%	-	-	-	-
3-4年	80.00%	-	-	-	-
4-5年	80.00%	-	-	-	-
5年以上	100.00%	-	-	-	-
合计		81,623.03	100.00	816.23	80,806.80

单位：元

账龄	坏账准备 计提比率	2012年12月31日			
		余额	比例(%)	坏账准备	净额
1年以内	1.00%	1,951,165.75	100.00	19,511.66	1,931,654.09
1-2年	10.00%	-	-	-	-
2-3年	50.00%	-	-	-	-
3-4年	80.00%	-	-	-	-
4-5年	80.00%	-	-	-	-
5年以上	100.00%	-	-	-	-
合计		1,951,165.75	100.00	19,511.66	1,931,654.09

3) 无收款风险的款项组合

单位：元

内容	2013年12月31日				
	余额	坏账准备	净额	账龄	款项性质
上海赛达实业有限公司	123,131.07	-	123,131.07	1年以内	租房押金
狮城怡安中金国际广场 物业服务中心	1,334.95	-	1,334.95	1年以内	车位租赁 押金
中国农业银行股份有限 公司	1,000.00	-	1,000.00	1年以内	POS机押金
合计	125,466.02	-	125,466.02		

单位：元

内容	2012年12月31日				
	余额	坏账准备	净额	账龄	款项性质
无锡保胜香梅房地 产开发有限公司	14,000,000.00	-	14,000,000.00	1-2年	往来借 款
无锡麦丹克科技有 限公司	3,000,000.00	-	3,000,000.00	1年以内	往来借 款
合计	17,000,000.00	-	17,000,000.00		

母公司数

1) 类别明细情况

单位：元

种类	2013年12月31日
----	-------------

	余额	比例(%)	坏账准备	净额
账龄分析法组合	56,699.63	3.37	567.00	56,132.63
合并范围内关联方款项组合	1,500,000.00	89.22	-	1,500,000.00
无收款风险的款项组合	124,466.02	7.41	-	124,466.02
合计	1,681,165.65	100.00	567.00	1,680,598.65

注：合并范围内关联方款项组合为公司借给上海哥伦布建筑设计有限公司往来款 150 万元。
单位：元

种类	2012年12月31日			
	金额	比例(%)	坏账准备	净额
账龄分析法组合	1,031,165.75	5.72	10,311.66	1,020,854.09
无收款风险的款项组合	17,000,000.00	94.28	-	17,000,000.00
合计	18,031,165.75	100.00	10,311.66	18,020,854.09

2) 账龄分析法组合

单位：元

账龄	坏账准备计提比率	2013年12月31日			
		余额	比例(%)	坏账准备	净额
1年以内	1.00%	56,699.63	100.00	567.00	56,132.63
1-2年	10.00%	-	-	-	-
2-3年	50.00%	-	-	-	-
3-4年	80.00%	-	-	-	-
4-5年	80.00%	-	-	-	-
5年以上	100.00%	-	-	-	-
合计		56,699.63	100.00	567.00	56,132.63

单位：元

账龄	坏账准备计提比率	2012年12月31日			
		余额	比例(%)	坏账准备	净额
1年以内	1.00%	1,031,165.75	100.00	10,311.66	1,020,854.09
1-2年	10.00%	-	-	-	-
2-3年	50.00%	-	-	-	-
3-4年	80.00%	-	-	-	-
4-5年	80.00%	-	-	-	-
5年以上	100.00%	-	-	-	-
合计		1,031,165.75	100.00	10,311.66	1,020,854.09

3) 无收款风险的款项组合

单位：元

内容	2013年12月31日				
	余额	坏账准备	净额	账龄	款项性质
上海赛达实业有限公司	123,131.07	-	123,131.07	1年以内	租房押金
狮城怡安中金国际广场 物业服务中心	1,334.95	-	1,334.95	1年以内	车位租赁押金
合计	124,466.02	-	124,466.02		

单位：元

内 容	2012 年 12 月 31 日				
	余额	坏账准备	净额	账龄	款项性质
无锡保胜香梅房地产开发有限公司	14,000,000.00	-	14,000,000.00	1-2 年	往来借款
无锡麦丹克科技有限公司	3,000,000.00	-	3,000,000.00	1 年以内	往来借款
合计	17,000,000.00	-	17,000,000.00		

截至 2013 年 12 月 31 日，其他应收款金额前五名的情况如下：

单位：元

单位名称	金额	占其他应收款总额的比例 (%)	账龄	款项性质
上海赛达实业有限公司	123,131.07	59.46	1 年以内	租房押金
代付职工公积金	33,260.00	16.06	1 年以内	暂付款
中国石油化工股份有限公司	20,200.00	9.75	1 年以内	汽车燃油款
代付职工社保	16,263.40	7.85	1 年以内	暂付款
孙旭东	9,916.36	4.79	1 年以内	预缴红利个税款
合 计	202,770.83	97.91		

2013 年末，公司对孙旭东的其他应收款为 9,916.36 元，为公司代为预缴的红利个税。按照无锡市地方税务局出具的《关于个人投资企业预征股息红利所得个人所得税的通知》（锡地税函（2009）33 号）的规定，在公司实际分配利润时，该预缴款项直接冲减相关应付股东的股利。2014 年 5 月 13 日，该款项已收回。

截至 2012 年 12 月 31 日，其他应收款金额前五名的情况如下：

单位：元

单位名称	金额	占其他应收款总额的比例 (%)	账龄	款项性质
无锡保胜香梅房地产开发有限公司	14,000,000.00	73.87	1-2 年	往来借款
无锡麦丹克科技有限公司	3,000,000.00	15.83	1 年以内	往来借款
苏州微流环保科技有限公司	920,000.00	4.85	1 年以内	商标款
许春寅	500,000.00	2.64	1 年以内	往来借款
无锡香梅房地产开发有限公司	500,000.00	2.64	1 年以内	股权转让款
合 计	18,920,000.00	99.83		

2012 年末，公司对无锡保胜香梅房地产开发有限公司的其他应收款 1,400 万元。2011 年 9 月 20 日，公司与其签订资金借款合同，金额为 1,400 万元，借款期间为 2011 年 9 月 23 日至 2013 年 12 月 31 日，为无息借款，借款目的是为了保证无锡硕放哥伦布广场业务的全面展开，确保公司能够在初创期完全参与项目经营与管理的相关业务，同时借助无锡保胜香梅房地产开发有限公司所掌握的外部商业项目的信息资源，扩展业务。2013 年 12 月 30 日，该款项已全部收回。

2012 年末，公司对无锡麦丹克科技有限公司的其他应收款 300 万元，为公

司 2012 年 6 月 29 日无偿向其借出的款项，借款目的是为借助无锡麦丹克科技有限公司控股股东个人所掌握的外部商业项目的所有信息资源，拓宽公司业务发展渠道。2013 年 12 月 27 日，该款项已全部收回。

2012 年末，公司对许春寅的其他应收款为 50 万元，为 2012 年 3 月 29 日无偿向其借出的款项，公司于 2013 年 5 月、6 月分别收回 10 万元、40 万元；公司对苏州微流环保科技有限公司的其他应收款 92 万元，为商标预付款，国家商标局已于 2014 年 1 月核准该商标权转让；公司对无锡香梅房地产开发有限公司的其他应收款 50 万元，为 2012 年 12 月 27 日公司将持有无锡香梅哥伦布商业运营管理有限公司 50.00%股权转让给该公司的股权转让款，公司已于 2013 年 3 月 13 日收回该款项。

上述公司对外借款按照银行同期贷款基准利率进行测算，利息合计约为 244.50 万元，对公司的财务状况和经营成果有一定的影响。但公司自身的盈利能力良好，货币资金较为充足，其未影响公司日常经营业务。

由于有限公司时期，公司章程未对借款等事项的决策权限作明确规定，上述借款主要由公司总经理与股东协商之后决定，并经财务审核同意后付款。股份公司成立以来，公司章程、“三会”议事规则、《关联交易决策制度》、《总经理工作细则》等均已对股东大会、董事会、总经理对包括借款在内的重大事项的决策权限作了明确规定，同时，公司及公司董事、监事、高级管理人员均已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。

截至 2013 年 12 月 31 日，其他应收款中持公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位及个人款项情况如下：

单位：元

股东单位名称	金额	所占余额比例（%）	欠款原因
孙旭东	9,916.36	4.79	预缴红利个税款

（二）长期股权投资

母公司数

单位：元

被投资单位名称	持股比例（%）	2012 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2013 年 12 月 31 日	核算 方法
苏州哥伦布商业经营 管理有限公司	100.00	1,000,000.00	-	-	1,000,000.00	成本法

上海哥伦布建筑设计有限公司	100.00	1,000,000.00	-	-	1,000,000.00	成本法
无锡哥伦布工程管理咨询有限公司	100.00	1,000,000.00	-	-	1,000,000.00	成本法
无锡哥伦布商业物业经营管理有限公司	100.00	1,000,000.00	-	-	1,000,000.00	成本法
芜湖哥伦布商业经营管理有限公司	100.00	-	1,000,000.00	-	1,000,000.00	成本法
无锡香梅哥伦布商业运营管理有限公司	50.00	496,893.36		23,022.72	473,870.64	权益法
合计		4,496,893.36	1,000,000.00	23,022.72	5,473,870.64	

续表：

被投资单位名称	持股比例 (%)	2011年 12月31日	本期增加	本期减少	2012年 12月31日	核算方法
苏州哥伦布商业经营管理有限公司	100.00	-	1,000,000.00	-	1,000,000.00	成本法
上海哥伦布建筑设计有限公司	100.00	-	1,000,000.00	-	1,000,000.00	成本法
无锡哥伦布工程管理咨询有限公司	100.00	-	1,000,000.00	-	1,000,000.00	成本法
无锡哥伦布商业物业经营管理有限公司	100.00	-	1,000,000.00	-	1,000,000.00	成本法
无锡香梅哥伦布商业运营管理有限公司	50.00	-	500,000.00	3,106.64	496,893.36	权益法
徐州市哥伦布商业有限公司	32.00	9,600,000.00	-	9,600,000.00	-	权益法
合计		9,600,000.00	4,500,000.00	9,603,106.64	4,496,893.36	

苏州哥伦布商业经营管理有限公司、上海哥伦布建筑设计有限公司、无锡哥伦布工程管理咨询有限公司、无锡哥伦布商业物业经营管理有限公司、芜湖哥伦布商业经营管理有限公司之基本情况详见本公开转让说明书之“第四节 公司财务”之“十一、控股子公司或纳入合并财务报表的其他企业的基本情况”。

无锡香梅哥伦布商业运营管理有限公司、徐州市哥伦布商业有限公司之基本情况详见本公开转让说明书之“第四节 公司财务”之“七、关联方、关联方关系及重大关联方交易情况”。

公司与无锡香梅房地产开发有限公司各持无锡香梅哥伦布商业运营管理有限公司 50%的股权，在经营政策及财务政策上对其进行共同管理，因此，公司在报告期内对其按照权益法进行核算。

(三) 固定资产

固定资产及累计折旧情况

固定资产原值

单位：元

类别	2012年12月31日	本期增加	本期减少	2013年12月31日
----	-------------	------	------	-------------

运输设备	1,000,324.00	253,795.00	-	1,254,119.00
办公设备	729,518.00	328,559.41	-	1,058,077.41
合计	1,729,842.00	582,354.41	-	2,312,196.41

累计折旧

单位：元

类别	2012年12月31日	本期增加	本期减少	2013年12月31日
运输设备	55,175.05	262,985.24		318,160.29
办公设备	124,528.93	252,309.86		376,838.79
合计	179,703.98	515,295.10	-	694,999.08

固定资产净值

单位：元

类别	2013年12月31日	2012年12月31日
运输设备	935,958.71	945,148.95
办公设备	681,238.62	604,989.07
合计	1,617,197.33	1,550,138.02

截至2013年12月31日，公司固定资产中运输设备占比为54.24%、办公设备占比为45.76%。公司现有固定资产处于良好状态，不存在各项减值迹象，故对固定资产未计提减值准备。

（四）无形资产

无形资产原值

单位：元

项目	2012年12月31日	本期增加	本期减少	2013年12月31日
管理软件	8,000.00	398,349.52	-	406,349.52
合计	8,000.00	398,349.52	-	406,349.52

累计摊销

单位：元

项目	2012年12月31日	本期增加	本期减少	2013年12月31日
管理软件	399.99	34,795.74	-	35,195.73
合计	399.99	34,795.74	-	35,195.73

无形资产净值

单位：元

项目	2013年12月31日	2012年12月31日
管理软件	371,153.79	7,600.01
合计	371,153.79	7,600.01

公司的无形资产为2012年10月购入的用友财务软件，价值8,000.00元；2013年8月购入的运营管理系统软件，价值398,349.52元。

期末对无形资产进行减值测试，未发现无形资产发生减值的情形，故未计提无形资产减值准备。

（五）长期待摊费用

单位：元

项目	2012年12月31日	本期增加	本期摊销	2013年12月31日
办公室装修费	804,433.34	-	161,666.65	642,766.69
合计	804,433.34	-	161,666.65	642,766.69

单位：元

项目	2011年12月31日	本期增加	本期摊销	2012年12月31日
办公室装修费	-	948,000.00	143,566.66	804,433.34
合计	-	948,000.00	143,566.66	804,433.34

公司的长期待摊费用为2012年度发生的办公室装修费，金额为948,000.00元。

（六）其他非流动资产

单位：元

项目	2013年12月31日	2012年12月31日
预付商标权转让款	1,000,000.00	-
合计	1,000,000.00	-

公司的其他非流动资产为购买苏州微流环保科技有限公司持有的“哥伦布”商标权款项100.00万元，截至2013年12月31日，商标局已受理商标转让申请。

（七）资产减值准备计提情况

1、主要资产减值准备计提依据

（1）坏账准备：公司采用备抵法核算坏帐损失。①对于单项金额重大且有客观证据表明发生了减值的应收款项，应单项计提坏账准备。坏账准备根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提；单项金额重大主要指300万元（含）以上的款项；②对于单项金额非重大以及经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项，根据相同账龄应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定各项组合计提坏账准备的比例。账龄分析法账龄的划分和提取比例如下：1年以内1%，1-2年10%，2-3年50%，3-5年80%，5年以上100%。坏账准备计提的范围包括应收账款和其他应收款。

（2）存货跌价准备：对期末存货按成本与可变现净值孰低法计量。年度终了，本公司对存货进行全面清查，对单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

（3）长期股权投资减值准备：长期股权投资的账面价值大于享有被投资单

位净资产（包括相关商誉）账面价值的份额等情况时，对长期股权投资进行减值测试，可收回金额低于长期股权投资账面价值的，计提减值准备。

（4）固定资产减值准备：当固定资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。符合持有待售条件的固定资产，以账面价值与公允价值减去处置费用孰低的金额列示。公允价值减去处置费用低于原账面价值的金额，确认为资产减值损失。

（5）无形资产减值准备：当无形资产的可收回金额低于其账面价值时，无形资产减值准备按账面价值与可收回金额的差额计提。

2、减值准备实际计提情况

报告期内公司对应收账款及其他应收款计提了坏账准备，具体计提的准备情况如下：

单位：元

期 间	期初数	本期增加	本期减少	期末数
2013 年度	71,434.53	169,168.44	-	240,602.97
2012 年度	-	71,434.53	-	71,434.53

除上述减值准备以外，公司未对其它资产计提减值准备。

五、公司重大债务情况

（一）应付账款

单位：元

账 龄	2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	280,000.00	100.00	42,400.00	100.00
1-2 年	-	-	-	-
2-3 年	-	-	-	-
3-4 年	-	-	-	-
4-5 年	-	-	-	-
5 年以上	-	-	-	-
合 计	280,000.00	100.00	42,400.00	100.00

截至 2013 年 12 月 31 日，应付账款金额前五名的情况如下：

单位：元

单位名称	金额	占应付款总额的比例 (%)	账龄	款项性质
西安润和软件信息技术有限公司	280,000.00	100.00	1 年以内	采购软件款
合 计	280,000.00	100.00		

截至 2012 年 12 月 31 日，应付账款金额前五名的情况如下：

单位：元

单位名称	金额	占应付款总额的比例 (%)	账龄	款项性质
上海上都视觉艺术设计有限公司	40,500.00	95.52	1年以内	设计服务费
江苏苏中设备安装集团有限公司	1,900.00	4.48	1年以内	设计服务费
合计	42,400.00	100.00		

截至2013年12月31日，应付账款中无持公司5%以上（含5%）表决权股份的股东单位及个人款项。

（二）预收款项

单位：元

账龄	2013年12月31日		2012年12月31日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1年以内	330,188.67	100.00	-	-
1-2年	-	-	-	-
2-3年	-	-	-	-
3-4年	-	-	-	-
4-5年	-	-	-	-
5年以上	-	-	-	-
合计	330,188.67	100.00	-	-

截至2013年12月31日，预收款项前五名的情况如下：

单位：元

单位名称	金额	占预收款项总额的比例 (%)	账龄	款项性质
嵊州中领物流股份有限公司	283,018.86	85.71	1年以内	策划服务款
江苏中技天峰低碳建筑技术有限公司	47,169.81	14.29	1年以内	合同定金款
合计	330,188.67	100.00		

截至2013年12月31日，预收款项中无持公司5%以上（含5%）表决权股份的股东单位及个人款项。

（三）其他应付款

单位：元

账龄	2013年12月31日		2012年12月31日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1年以内	2,299,711.01	100.00	6,829,063.39	67.55
1-2年	-	-	3,280,000.00	32.45
2-3年	-	-	-	-
3-4年	-	-	-	-
4-5年	-	-	-	-
5年以上	-	-	-	-
合计	2,299,711.01	100.00	10,109,063.39	100.00

公司 2012 年末其他应付款金额较大，主要是由于公司向实际控制人孙旭东借款以及公司与江苏润和南京软件外包园投资有限公司往来款项所致。2013 年公司偿还了上述款项，使得期末金额大幅减少。

截至 2013 年 12 月 31 日，其他应付款余额前五名的情况如下：

单位：元

单位名称	金额	占其他应付款总额的比例 (%)	账龄	款项性质
申银万国证券股份有限公司	460,000.00	20.00	1 年以内	改制、挂牌服务费
苏州天都娱乐有限公司	140,000.00	6.09	1 年以内	商户招商履约、装修保证金
梅馨芬	123,746.00	5.38	1 年以内	商户招商履约保证金
薛成虎	117,788.00	5.12	1 年以内	商户招商履约保证金
沈鹏辉	93,426.00	4.06	1 年以内	商户招商履约保证金
合计	934,960.00	40.65		

截至 2012 年 12 月 31 日，其他应付款余额前五名的情况如下：

单位：元

单位名称	金额	占其他应付款总额的比例 (%)	账龄	款项性质
孙旭东	3,280,000.00	32.45	1 年以内	暂借款
	3,648,229.27	36.09	1-2 年	暂借款
江苏润和南京软件外包园投资有限公司	3,000,000.00	29.68	1 年以内	预付货款
苏州微流环保科技有限公司	120,000.00	1.18	1 年以内	商标款
上海深长城物业管理有限公司无锡分公司	60,834.12	0.60	1 年以内	物业管理费
合计	10,109,063.39	100.00		

2012 年末公司对孙旭东的其他应付款余额为 6,928,229.27 元，主要是由于公司成立时间较短，现金流较为紧张，因业务发展需要，报告期内控股股东孙旭东无偿向公司借出了大量资金；截至 2013 年 12 月 31 日，款项已全部偿还。

2012 年末，公司对江苏润和南京软件外包园投资有限公司其他应付款 300 万元，为预付货款，2012 年 6 月 15 日，公司与其签订了润和国际软件外包总部基地设计及施工建设管理咨询服务合同。2013 年 11 月，公司确认相关项目管理咨询服务收入并收款 70 万元。由于江苏润和南京软件外包园投资有限公司的项目管理模式变更为施工总承包模式，经双方协商一致，同意于 2013 年 12 月 15

日终止合同，并对公司之前提供的项目管理咨询服务予以确认，公司应于 2013 年 12 月 20 日前一次性返还余款 230 万元。2013 年 12 月 3 日，款项已全部归还。

截至 2013 年 12 月 31 日，其他应付款中无持公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位及个人款项。

（四）应交税费

单位：元

项 目	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
增值税	217,595.70	42,661.75
营业税	240,586.30	287,686.11
所得税	1,386,836.81	3,322,231.29
城市维护建设税	28,454.69	20,564.65
教育费附加	14,431.01	9,910.43
地方教育费附加	9,620.67	6,606.95
个人所得税	80,309.49	18,108.25
防洪保安基金	10,241.24	12,732.69
其他	869.6	426.62
合 计	1,988,945.51	3,720,928.74

六、股东权益情况

单位：元

项 目	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
实收资本（股本）	30,000,000.00	10,000,000.00
资本公积	3,207,814.84	-
盈余公积	170,803.93	839,047.19
未分配利润	5,111,039.58	7,444,320.66
少数股东权益	-	-
股东权益合计	38,489,658.35	18,283,367.85

2013 年 11 月 8 日，有限公司召开股东会，一致同意公司以 2013 年 9 月 30 日为改制基准日，以经审计的账面净资产 33,207,814.84 元按照 1: 0.9034 的比例折合为股本 30,000,000.00 元，整体变更为股份有限公司，净资产高于股本部分 3,207,814.84 元计入资本公积。

七、关联方、关联方关系及重大关联方交易情况

（一）公司主要关联方

1、存在控制关系的关联方

关联方名称（姓名）	与公司关系
-----------	-------

孙旭东	实际控制人、董事长、总经理
苏州哥伦布商业经营管理有限公司	公司全资子公司
上海哥伦布建筑设计有限公司	公司全资子公司
无锡哥伦布工程管理咨询有限公司	公司全资子公司
无锡哥伦布商业物业经营管理有限公司	公司全资子公司
芜湖哥伦布商业经营管理有限公司	公司全资子公司
哥伦布（上海）商业经营管理有限公司	公司全资子公司

孙旭东为公司控股股东、实际控制人。关于公司控股股东、实际控制人的认定详见本公开转让说明书“第一节 基本情况”之“三、公司股权基本情况”。

公司全资子公司的情况详见本公开转让说明书“第四节 公司财务”之“十一、控股子公司或纳入合并财务报表的其他企业的基本情况”。

哥伦布（上海）商业经营管理有限公司于 2014 年 1 月 20 日成立，未纳入合并报表，其基本情况如下：

注册号	310118002935780	名称	哥伦布（上海）商业经营管理有限公司
类型	有限责任公司	成立日期	2014-01-20
法定代表人	张平	注册资本	100 万元
住所	上海市青浦区沪青平公路 9565 号 1 幢 2 层 F 区 233 室		
经营范围	商业经营管理（不得从事市场经营管理），市场营销策划，建筑工程设计、咨询，城市规划设计，园林景观规划设计，市政工程设计，装饰工程设计，设计、制作、代理各类广告，科学技术咨询（不得从事经纪），投资管理，商务信息咨询。		

2、不存在控制关系的关联方

关联方名称（姓名）	与公司关系
张 平	股东、董事、副总经理
刘 军	董事、副总经理
刘雨松	董事、副总经理
陈永东	董事、财务总监、董事会秘书
郑延辉	股东、监事会主席
马一丁	股东、监事
冯 澄	职工监事
无锡香梅哥伦布商业运营管理有限公司	公司参股的合营公司
徐州市哥伦布商业有限公司	报告期内公司曾参股的公司
无锡市凯哥投资企业（有限合伙）	公司法人股东
上海卯金商务咨询有限公司	公司法人股东
无锡恒利德投资咨询有限公司	孙旭东控制、曾兼职的企业
上海万卉商务咨询服务中心 （现更名为上海伦和商务咨询服务中心）	报告期内实际控制人曾控制公司
深圳市五大洲投资发展有限公司	孙旭东参股、兼职的企业
无锡市崇安新城龙安置业有限公司	孙旭东、陈永东、郑延辉曾兼职的企业

无锡市崇安新城龙安商业物业经营管理有限公司	孙旭东、郑延辉曾兼职的企业
无锡市龙腾商业投资发展有限公司	孙旭东、郑延辉曾兼职的企业
无锡市新龙腾商业物业经营管理有限公司	孙旭东、郑延辉曾兼职的企业
无锡市德盈投资有限公司	郑延辉控制、兼职的企业
无锡市金利汇五金交电有限公司	郑延辉控制、兼职的企业
无锡市崇安新城龙安装饰装潢有限公司	郑延辉控制、兼职的企业
无锡市龙盛财富投资企业（有限合伙）	郑延辉控制、兼职的企业
无锡五洲龙盛商业有限公司	孙旭东、陈永东、郑延辉曾兼职的企业
衡水达仑实业有限公司	郑延辉兼职的企业
深圳市马一丁定位传播有限公司	监事控制、兼职的企业

上述部分关联法人基本情况如下：

1、无锡香梅哥伦布商业运营管理有限公司

注册号	320213000179516	名称	无锡香梅哥伦布商业运营管理有限公司
类型	有限责任公司	成立日期	2012-11-15
法定代表人	刘军	注册资本	100 万元
住所	无锡市新区硕放新 312 国道西侧、锡锦路北侧地块		
经营范围	<p>许可经营项目：无。</p> <p>一般经营项目：企业管理服务、商业运营管理；物业管理（凭有效资质证书经营）、餐饮管理；停车场经营；房屋中介、房地产经纪、投资咨询服务（不含证券、期货）、房屋营销策划、人力搬运、会务服务、展览展示服务、礼仪服务、企业管理咨询；日用品、珠宝、首饰、工艺品、针纺织品、服装、鞋帽、皮革制品、电子产品、五金交电、办公自动化设备、建筑材料、装潢材料、计算机及配件、橡塑制品、卫生洁具、文具用品、体育用品的销售。</p>		

2、徐州市哥伦布商业有限公司

注册号	320382000086822	名称	徐州市哥伦布商业有限公司
类型	有限责任公司	成立日期	2011-06-14
法定代表人	舒策城	注册资本	3000 万元
住所	邳州市官湖镇华南村邳苍路东侧		
经营范围	<p>许可经营项目：无。</p> <p>一般经营项目：日用品、服装、家用电器、鞋帽、工艺品、针织品、纺织品、皮革制品、文具用品、体育用品销售；利用自有资产对外投资；物业管理；企业管理服务；房地产营销策划；房地产经纪；计算机网络技术开发。</p>		
备注	该公司已于 2012 年 04 月 26 日经徐州市邳州工商行政管理局核准注销。		

3、无锡恒利德投资咨询有限公司

注册号	320213000050435	名称	无锡恒利德投资咨询有限公司
类型	有限责任公司	成立日期	2004-04-02
法定代表人	钱盛	注册资本	100 万元
住所	无锡市金城东路 333-1-102		
经营范围	许可经营项目：无。 一般经营项目：投资咨询；技术咨询；技术转让；设计、制作、代理及发布国内各类广告业务。		

4、上海伦和商务咨询服务中心（前身为上海万卉商务咨询服务中心）

注册号	310118002644114	名称	上海伦和商务咨询服务中心
类型	个人独资企业	成立日期	2011-07-12
投资人	左俊		
住所	青浦区沪青平公路 9565 号 1 幢 3 层 J 区 365 室		
经营范围	商务信息咨询，企业管理咨询，投资咨询，投资管理，市场营销策划，企业形象策划，房地产经纪。【企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营】。		
备注	该企业 2011 年 7 月由公司实际控制人孙旭东出资设立，2012 年 10 月孙旭东将全部出资(即 10 万元出资额)以 10 万元价格转让给无关联自然人左俊，双方签订《资产转让协议》，并于 2012 年 11 月 9 日完成出资人变更的工商登记。孙旭东及左俊已出具关于相关说明，承诺孙旭东与左俊不存在关联关系，且双方股权交割真实，目前上海伦和商务咨询服务中心由左俊实际控制，孙旭东已不再以直接或间接的方式享有上海伦和商务咨询服务中心的任何权益。因此，自 2012 年 11 月起，孙旭东与上海伦和商务咨询服务中心（前身为上海万卉商务咨询服务中心）已不再存在关联关系。		

5、深圳市五大洲投资发展有限公司

注册号	440301102822755	名称	深圳市五大洲投资发展有限公司
类型	有限责任公司	法定代表人	舒策城
注册资本	1000 万元	成立日期	2007-08-30
住所	深圳市福田区香梅北路武警大厦 21B		
经营范围	投资兴办实业（具体项目另行申报）；在具有合法土地使用权的地块上从事房地产开发经营；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；投资信息咨询，网络技术开发（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）；房地产营销策划、房地产经纪（不含限制项目）。		
备注	该公司股东于 2013 年 11 月 19 日通过《股东会决议》，同意解散并进入清		

	算。目前该公司正在办理工商及税务的注销手续，截至本公开转让说明书签署页，尚未完成注销手续。
--	---

6、无锡市崇安新城龙安置业有限公司

注册号	320202000004179	名称	无锡市崇安新城龙安置业有限公司
类型	有限责任公司	成立日期	2007-03-06
法定代表人	舒策城	注册资本	6000 万元
住所	无锡市广泽路 100 号		
经营范围	许可经营项目：房地产开发及经营。 一般经营项目：自行开发房屋的销售；利用自有资产对外投资；金属材料、五金产品、纺织品、文化用品、服装、百货、建筑材料、装饰材料（不含油漆、涂料）、电子产品的销售。		

7、无锡市崇安新城龙安商业物业经营管理有限公司

注册号	320202000056954	名称	无锡市崇安新城龙安商业物业经营管理有限公司
类型	有限责任公司	成立日期	2008-10-24
法定代表人	舒策张	注册资本	5000 万元
住所	无锡市广益路 289 号		
经营范围	许可经营项目：无。 一般经营项目：物业管理（凭有效资质证书经营）；为餐饮企业提供管理服务；停车场服务；房屋租赁；房产经纪；投资咨询（不含证券、期货类）；市场营销策划；搬运装卸；会议及展览服务；礼仪服务；企业管理咨询服务；日用品、珠宝、首饰、工艺品、针纺织品、服装、鞋帽、皮革制品、电子产品、五金交电、建材、计算机及配件、橡塑制品、卫生洁具、文体用品、办公用品的销售；设计、制作、代理及发布国内广告业务。		

8、无锡市龙腾商业投资发展有限公司

注册号	320213000147107	名称	无锡市龙腾商业投资发展有限公司
类型	有限公司	成立日期	2010-12-22
法定代表人	舒策城	注册资本	5000 万元
住所	无锡经济开发区苏巷路 1 号		
经营范围	许可经营项目：房地产开发与经营。 一般经营项目：利用自有资产对外投资；物业管理；企业管理；房地产营销策划；房地产经纪；计算机网络技术开发。 **（上述经营范围中涉及行政		

	许可的，经许可后方可经营；涉及专项审批的，经批准后方可经营）**
--	----------------------------------

9、无锡市新龙腾商业物业经营管理有限公司

注册号	320213000167377	名称	无锡市新龙腾商业物业经营管理有限公司
类型	有限责任公司	成立日期	2012-02-14
法定代表人	舒策城	注册资本	100 万元
住所	无锡新区欧典家园 177-26-27 室		
经营范围	<p>许可经营项目：无。</p> <p>一般经营项目：企业经营管理、物业管理、餐饮管理；停车场服务；房产中介、房地产经纪、投资信息咨询（不含证券、期货）、房屋营销策划、装卸搬运服务、会务服务、展览展示服务、礼仪服务、企业管理咨询服务；日用品、珠宝首饰、工艺品、针纺织品、服装、鞋帽、皮革制品、电子产品、五金交电、办公自动化设备、建筑材料（不含油漆涂料）、装潢材料（不含油漆涂料）、计算机及配件、橡塑制品、卫生洁具、文化用品、体育用品的销售。</p>		

10、无锡市德盈投资有限公司

注册号	320200000209782	名称	无锡市德盈投资有限公司
类型	有限责任公司	成立日期	2013-10-22
法定代表人	郑延辉	注册资本	1000 万元
住所	无锡市广益路 287 号 1907 室		
经营范围	<p>许可经营项目：无。</p> <p>一般经营项目：利用自有资产对外投资；投资咨询（不含证券、期货类）；企业管理服务；企业营销策划；会务服务。</p>		

11、无锡市金利汇五金交电有限公司

注册号	320213000119931	名称	无锡市金利汇五金交电有限公司
类型	有限责任公司	成立日期	2009-09-17
法定代表人	郑延辉	注册资本	200 万元
住所	无锡市新区江溪街道金城东路 299 号五洲国际工业博览城 A34		
经营范围	<p>许可经营项目：无。</p> <p>一般经营项目：五金、交电、普通机械及配件、电子机械及器材、电子产品、通用零部件、金属材料、仪器仪表、建筑材料、化工产品及其原料（不含危险品）、百货、针纺织品的销售。</p>		

12、无锡市崇安新城龙安装饰装潢有限公司

注册号	320202000056946	名称	无锡市崇安新城龙安装饰装潢有限公司
类型	有限责任公司	成立日期	2008-10-24
法定代表人	郑延辉	注册资本	50 万元
住所	无锡市广益路 289 号		
经营范围	许可经营项目：无。 一般经营项目：装饰装潢施工及设计。		

13、无锡市龙盛财富投资企业（有限合伙）

注册号	320200000192274	名称	无锡市龙盛财富投资企业（有限合伙）
类型	有限合伙企业	执行事务合伙人	郑延辉
成立日期	2011-03-30		
主要经营场所	无锡市崇安新城广益路 287-1901		
经营范围	许可经营项目：无。 一般经营项目：利用自有资金对外投资。		

14、无锡五洲龙盛商业有限公司

注册号	320206000185906	名称	无锡五洲龙盛商业有限公司
类型	有限责任公司	成立日期	2011-04-19
法定代表人	舒策城	注册资本	2000 万元
住所	无锡市洛社镇人民南路 40 号		
经营范围	许可经营项目：房地产开发和经营（上述范围凭有效许可证件经营）。 一般经营项目：百货批发；利用自有资产对外投资；物业管理；企业管理服务；房地产营销策划（不含广告）；房地产经纪；计算机网络技术开发；展览展示服务；日用品、工艺品、针纺织品、鞋帽、皮革制品、电子产品、文体用品的销售；自有房屋租赁；房地产中介服务（上述范围涉及专项审批的，经批准后方可经营）。		

15、衡水达仑实业有限公司

注册号	131100000048283	名称	衡水达仑实业有限公司
-----	-----------------	----	------------

类型	有限责任公司	成立日期	2011-10-18
法定代表人	包日带	注册资本	7000 万元
住所	衡水市桃城区和平西路升平胡同 1 号		
经营范围	一般经营项目：仓储（不含危险、易爆品）；房地产开发与经营（限投资公司经营）；房屋建筑工程施工；新能源研发；五金、建材销售。（法律法规禁止的不得经营，应审批的未获审批前不得经营）		

16、深圳市马一丁定位传播有限公司（深圳市马一丁广告有限公司）

注册号	440301103537305	名称	深圳市马一丁定位传播有限公司
类型	有限责任公司	成立日期	2005-05-16
法定代表人	马一丁	注册资本	200 万元
住所	深圳市南山区北环路与深云路交汇处智慧广场 B 栋 1902		
经营范围	市场营销策划，从事广告业务；图文设计；企业管理咨询。（以上法律、行政法规规定应进行广告经营审批登记的，另行办理审批登记后方可经营）。		

其他关联方基本情况详见本公开转让说明书“第一节 基本情况”之“三、公司股权结构”与“六、公司董事、监事、高级管理人员”、“第四节 公司财务”之“十一、控股子公司或纳入合并财务报表的其他企业的基本情况”。

（二）关联交易

1、经常性关联交易

（1）公司向关联方租赁房屋

2012 年 1 月 10 日，公司向无锡市崇安新城龙安置业有限公司租赁位于无锡市崇安区广南路 311 号 13F 的房屋，作为办公经营场所，面积为 885.77 平方米，租赁期间为 2012 年 5 月 1 日至 2017 年 4 月 30 日，租金为 13,286.00 元/月，即 0.5 元/平方米/天，租金自第二年开始，每年按 10.00%递增。2012 年度、2013 年度，该房屋租赁产生的租金分别为 106,288.00 元、170,063.20 元。

参考无锡市崇安新城龙安置业有限公司租赁给无关联第三方该地段相同类型房屋的价格，租金为 0.51 元/平方米/天。相较于该价格，公司向其租赁房屋的价格基本公允。

（2）公司向关联方提供劳务

1) 无锡香梅哥伦布商业运营管理有限公司成立的目的是为对无锡硕放香梅哥伦布广场项目进行经营管理,其在对该项目的经营管理的过过程中使用了公司所有的“哥伦布商业运营管理体系”,公司与其签订了商业经营管理服务合同,每年需向公司支付使用费,金额为10万元,期间为2013年1月1日至2019年12月31日。2013年3月,公司提供的管理系统建立的服务与技术支持得到了无锡香梅哥伦布商业运营管理有限公司的确认,并于2013年4月1日收到款项10万元。

由于“哥伦布商业运营管理体系”的使用费无市场对比价格,其价格由双方协商确定,为协议定价,符合其实际情况。

2) 2012年1月1日,公司与无锡市龙腾商业投资发展有限公司签订了新区哥伦布广场招商代理委托合同,其委托公司为该物业之独家提供项目定位及招商代理服务,委托期限为自本合同签订之日起计算至该物业商业整体开业后3个月,双方在该合同到期前一个月确定是否续签。

招商代理费的支付方式为固定月费+招商奖励。固定月费为每月10万元,其中每月月费的6万元在本项目后期招商代理费中扣回给客户。

招商奖励的计算方式具体如下:对于纯租金和保底扣点商户,招商奖励按每个招商单位免租期结束后首年保底月平均租金金额(不含物业管理费、商业服务费、空调费及其他租金外的费用)×招商奖励费率的方式支付。不同类型商户招商奖励费率具体如下:①主力店:为大卖场、电影院、电器连锁店、KTV/夜总会、主力商务酒楼等单店建筑面积3000平方米以上者,其招商奖励费率为1%;②专业店及街铺:基本招商代理费率为1.5%,如在整体开业日前招商率达到60%,奖励代理费率为0.2%;如在整体开业日前招商率达到80%,奖励代理费率为0.5%。

对于纯扣点联营商户,招商奖励按每个招商单位首年首月销售额×合同扣点(不含物业管理费、商业服务费、空调费以及其他租金外的费用)×招商奖励费率(1.5%)的方式支付。

2012年、2013年公司确认该招商代理服务收入分别为2,027,915.02元、697,628.73元。该物业商业整体开业时间为2013年3月,截至2013年6月,该合同已履行完毕,因双方经营及招商理念不一致,因而不续签。

根据不同的区域市场、位置以及业态,各项目的招商费率也会有所区别,费率的合理区间为1%-3%。2012年公司处于市场开发阶段,项目相对较少,招商服务费率整体略低,该项目招商费率为1%-2%,处于合理水平。

3) 2012年2月,公司与无锡市龙腾商业投资发展有限公司签订了无锡新区哥伦布指标设计协议,委托公司进行其新区哥伦布广场工程的商业公共区域指标设计工作,服务期限为2012年6月上旬至2012年10月,设计费用为16万元,2012年公司确认该指标设计收入103,773.58元,由于双方设计理念不一致,该合同已终止。

由于商业公共区域指标设计工作各不相同,无市场对比价格,其价格由双方协商确定,为协议定价,符合其实际情况。

4) 2012年7月2日,公司与无锡市崇安新城龙安置业有限公司签订招商服务委托合同,委托公司为该物业提供招商服务,委托期限为自本合同签订之日起至2012年12月31日,双方在该部分合同到期前一个月确定是否续签合同,双方以招商服务费方式结算。

招商服务费的计算方式具体如下:对于纯租金和保底扣点商户,招商服务费按每个招商单位免租期结束后首年保底月平均租金金额(不含物业管理费、空调费及其他租金外的费用)×招商服务费率的方式支付。不同类型商户招商服务费率具体如下:①主力店:为单店建筑面积4000平方米以上者,其招商服务费率为1%;②专业店及街铺:招商服务费率为1.5%。

对于纯扣点联营商户,参照该铺位同等区域位置租赁商铺租金标准(基本按首月销售额×合同扣点)×招商服务费率的方式支付。

2012年、2013年公司确认该招商代理服务收入分别为892,323.80元、68,214.00元,由于招商服务业务时间跨度较长,不确定性较大,使得该合同延期至2013年2月履行完毕,之后不再续签合同。

根据不同的区域市场、位置以及业态,各项目的招商费率也会有所区别,费率的合理区间为1%-3%;该物业已开业,公司进行后续招商服务,因此其招商费率为1%-1.5%,相对略低,总体处于合理水平。

(3) 公司接受关联方劳务

1) 公司因项目的宣传推广等需要制作相应的宣传资料。深圳市马一丁广告有限公司专门从事于广告宣传业务,其股东马一丁为公司股东,熟悉公司情况。为便于宣传工作的开展,公司与其签订了以下合同。

2012年8月,公司与深圳市马一丁广告有限公司签订的宣传物料合同,委托其进行公司宣传册设计、网站规划风格建议服务事宜,协议价格为10.00万元,

2012 年度发生 5.00 万元费用，由于其提供的服务与公司需求不一致，经双方协商一致，已终止该合同继续执行。

2012 年 9 月，公司与深圳市马一丁广告有限公司签订宣传物料合同，委托其进行公司 10 月展会相关物料设计服务事宜，协议价格 4.00 万元，2012 年度发生 40,520.00 元费用，包括合同外的翻译费 520.00 元，该合同已经履行完毕。

2012 年 11 月，公司与深圳市马一丁广告有限公司签订湖北项目宣传册合同，委托其对湖北文化商业广场宣传册设计服务事项，协议价格为 10.00 万元，其中 2012 年度发生 5.00 万元，2013 年度发生 5.30 万元费用，包括合同外的图片购买费 3,000.00 元，该合同已经履行完毕。

由于公司委托深圳市马一丁广告有限公司设计服务事宜各不相同，无市场对比价格，其价格由双方协商确定，为协议定价，符合其实际情况。

2) 2012 年 2 月 25 日，公司与上海万卉商务咨询服务中心签订咨询服务合同，委托其提供经营战略与项目管理服务咨询，合同期限为 2012 年 3 月 1 日至 2012 年 5 月 31 日止，咨询服务费为 10 万元/月。2012 年度发生的费用合计为 30 万元，该合同履行完毕。

由于公司委托其提供经营战略与项目管理服务咨询无市场对比价格，其价格由双方协商确定，为协议定价，符合其实际情况。

上海万卉商务咨询服务中心即上海伦和商务咨询服务中心前身，于 2011 年 7 月由公司实际控制人孙旭东出资 10 万元设立。2012 年 10 月，孙旭东将全部出资(即 10 万元出资额)以 10 万元价格转让给无关联自然人左俊，双方签订了《资产转让协议》，并于 2012 年 11 月 9 日完成出资人变更的工商登记。2014 年 5 月，孙旭东及左俊出具相关承诺，承诺双方不存在关联关系，且该次股权交割真实，自 2012 年 11 月起，上海伦和商务咨询服务中心由左俊实际控制，孙旭东已不再以直接或间接的方式享有上海伦和商务咨询服务中心的任何权益。因此，自 2012 年 11 月起，公司与上海伦和商务咨询服务中心(前身即上海万卉商务咨询服务中心)已不再存在关联关系。

(4) 公司与股东的资金往来

由于公司成立时间较短，现金流较为紧张，为了缓解公司的资金压力、支持公司的业务发展，报告期内控股股东孙旭东无偿向公司借出了大量资金。2012 年末，公司对孙旭东的其他应付款为 6,928,229.27 元，未支付任何利息。截至

2013年12月末，款项已全部归还。报告期内，公司对孙旭东的其他应付款发生数具体如下：

单位：元

年度	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
2013年度	6,928,229.27	2,000,000.00	8,928,229.27	-
2012年度	4,280,000.00	3,648,229.27	1,000,000.00	6,928,229.27

2013年末，公司对孙旭东的其他应收款为9,916.36元，为公司代为预缴的红利个税。

2、偶发性关联交易

报告期内，公司无偶发性关联交易。

3、关联方往来款项余额

单位：元

项 目	2013年12月31日		2012年12月31日	
	金额	所占余额比例 (%)	金额	所占余额比例 (%)
应收账款				
无锡市龙腾商业投资发展有限公司	1,170,008.41	9.31	472,379.68	10.67
合 计	1,170,008.41	9.31	472,379.68	10.67
其他应收款				
孙旭东	9,916.36	4.79	-	-
合 计	9,916.36	4.79	-	-
其他应付款				
孙旭东	-	-	6,928,229.27	68.53
合 计	-	-	6,928,229.27	68.53

上述关联交易均与公司日常经营业务相关，具有一定的必要性与合理性。公司向关联方租赁房屋、提供及接受劳务，按照市场价或协议价进行交易，价格基本合理，符合实际情况；公司向股东的借款未支付任何利息；公司对无锡市龙腾商业投资发展有限公司的应收账款已于2014年2月全部收回。

2012年度、2013年度公司向关联方提供劳务服务产生的收入合计分别为3,024,012.40元、865,842.73元，与营业收入之比分别为10.53%、1.89%。2012年度关联交易产生的收入在营业收入中的比重相对较高，对公司的财务状况与经营成果具有一定的影响；2013年度该比重大幅下降，公司关联交易的影响逐渐减小。

4、关联交易决策程序执行情况

上述关联交易主要发生在有限公司时期。有限公司章程未就关联交易决策及审批程序作出明确规定。相关关联交易由各股东协商确定，并未形成书面决议。

公司管理层出具了《规范关联交易承诺函》，确认上述关联交易没有损害公司、公司股东、债权人、公司员工和客户的利益，未对公司正常生产经营造成影响，并承诺对于公司在经营过程中发生的关联资金往来行为，将在今后的生产经营中予以规范。

股份公司成立后，公司章程对关联交易的权限作了规定，并制定了《关联交易决策制度》，具体规定了关联交易的权限划分、审批程序等具体事项。

除本公开转让说明书“第三节 公司治理”之“三、公司董事会对公司治理机制建设及运行情况的评估结果”已披露的公司关联股东和董事回避制度外，公司相关制度关于规范资金拆借等关联交易的具体规定如下：

(1) 公司拟与关联人发生的交易（公司提供担保、受赠现金资产除外）金额在 1000 万元以上且占公司最近一期经审计净资产绝对值 5%以上（含 5%）的关联交易，应当由公司董事会审议通过后提交股东大会审议决定；（《关联交易决策制度》第二十条）

(2) 公司拟与关联法人发生的交易（公司提供担保、受赠现金除外）金额在 100 万以上（含 100 万元），且占公司最近一期经审计净资产绝对值 0.5%以上（含 0.5%）的关联交易，以及公司拟与关联自然人发生的交易金额在 30 万元以上的关联交易，由公司董事会审议决定。（《关联交易决策制度》第二十一条）

(3) 授权公司总经理决定的关联交易（公司提供担保除外）：（一）与关联法人进行的金额低于 100 万元的关联交易；（二）与关联法人进行的金额高于 100 万元、但低于公司最近一期经审计净资产绝对值 0.5%的关联交易；（三）与关联自然人进行的金额低于 30 万元的关联交易。（《关联交易决策制度》第二十二条）

(4) 公司为关联人提供担保的，不论数额大小，均应当在董事会审议通过后提交股东大会审议决定。（《关联交易决策制度》第二十三条）

公司章程及《关联交易决策制度》对关联交易作了制度性规定之后，公司股东、董事、监事、高级管理人员遵守情况良好，截至本本开转让说明书签署日，尚未发生违规关联交易。公司管理层承诺今后将尽可能减少与公司之间的关联交易。对于无法避免的关联交易，如向无锡市崇安新城龙安置业有限公司租赁房屋、无锡香梅哥伦布商业运营管理有限公司使用公司商业运营管理体系等，公司将依照相关法律法规及内部控制制度，履行相应的决策程序，并签订相关协议，并按照《公司法》、《公司章程》、《关联交易决策制度》及其他相关法律法规的规定，

履行相应的决策程序。

八、需提醒投资者关注财务报表附注中的期后事项、或有事项及其他重要事项

1、2014年1月20日，公司成立全资子公司哥伦布(上海)商业经营管理有限公司，住所为上海市青浦区沪青平公路9565号1幢2层F区233室，注册号为310118002935780，法定代表人为张平，注册资本为100.00万元，该出资事项已经上海永诚会计师事务所有限公司验证，并于2014年1月17日出具验资报告（永诚会验字（2014）字第10079号）。其经营范围为：商业经营管理，市场营销策划，建筑工程设计、咨询，城市规划设计，园林景观规划设计，市政工程设计，装饰工程设计，设计、制作、代理各类广告，科学技术咨询，投资管理，商务信息咨询。

九、报告期内公司资产评估情况

2013年10月22日，重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司对无锡哥伦布商业经营管理有限公司整体变更为股份公司所涉及的股东全部资产和负债进行了评估，评估基准日为2013年9月30日，并出具了《资产评估报告书》（重康评报字（2013）第96号）。

在资产评估过程中，重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司采用资产基础法和收益法对有限公司股东的全部权益进行评估，经综合分析后确定选用资产基础法的评估结果作为评估值。资产基础法对各单项资产进行评估，然后加和得出总资产评估值，再减去相关负债的评估值，最后得出净资产的评估值。公司经评估的总资产为4,074.68万元，负债为587.86万元，净资产为3,486.82万元。而净资产的账面价值为3,320.78万元，评估增值166.04万元，增值率为5.00%。

十、股利分配政策、最近两年实际股利分配情况及公开转让后的股利分配政策

（一）股利分配的一般政策

公司缴纳所得税后的利润，按下列顺序分配：

- 1、弥补以前年度亏损；
- 2、提取法定盈余公积金。法定盈余公积金按税后利润的 10%提取，盈余公积金达到注册资本 50%时不再提取；
- 3、提取任意盈余公积金；
- 4、分配股利。公司董事会提出预案，提交股东大会审议通过后实施。

（二）最近两年分配情况

公司最近两年除提取法定公积金外，未进行其他利润分配。

（三）公开转让后的股利分配政策

公司依据以后年度盈利与现金流具体状况，由董事会提出预案，提交股东大会审议通过后实施。

十一、控股子公司或纳入合并财务报表的其他企业的基本情况

（一）上海哥伦布建筑设计有限公司

1、基本情况

注册号	310118002752020	名称	上海哥伦布建筑设计有限公司
类型	有限责任公司（法人独资）	成立日期	2012-07-19
法定代表人	唐伟伟	注册资本	100 万元
住所	青浦区沪青平公路 9565 号 1 幢 2 层 A 区 202 室		
经营范围	建筑工程设计、咨询，城市规划设计，园林景观规划设计，市政工程设计，装饰工程设计，设计、制作、代理各类广告，科学技术咨询（不得从事经纪）。		

2、财务数据

最近两年主要财务数据：

单位：元

财务数据	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
资产总额	6,772,134.79	963,794.72

负债总额	2,299,223.62	45,648.07
股东权益	4,472,911.17	918,146.65
财务数据	2013年度	2012年度
营业收入	9,762,570.63	2,133,087.37
利润总额	4,740,747.06	-83,765.15
净利润	3,554,764.52	-81,853.35

上海哥伦布建筑设计有限公司定位于商业项目设计和开发管理咨询服务提供商，主营业务为商业设计、开发管理咨询。该公司2012年处于开业前期阶段，财务状况及经营业绩尚未体现；2013年母公司的商业设计业务逐步转移至该公司，因此其营业收入及净利润较2012年大幅增加。

(二) 苏州哥伦布商业经营管理有限公司

1、基本情况

注册号	320507000163097	名称	苏州哥伦布商业经营管理有限公司
类型	有限责任公司（法人独资）	成立日期	2012-04-27
法定代表人	孙旭东	注册资本	100万元
住所	苏州市相城区元和街道古元路105号综合楼10楼		
经营范围	许可经营项目：无。 一般经营项目：企业经营管理、商业运营管理、房地产营销策划、房地产经纪（不含限制项目）、投资信息咨询、网络技术开发、房屋租赁、物业管理、停车场管理服务；办公用品、劳保用品、五金交电、针纺织品、服装的销售。		

2、财务数据

最近两年主要财务数据：

单位：元

财务数据	2013年12月31日	2012年12月31日
资产总额	3,061,413.59	984,816.31
负债总额	1,960,843.40	-
股东权益	1,100,570.19	984,816.31
财务数据	2013年度	2012年度
营业收入	2,284,509.34	-
利润总额	184,105.39	-15,183.69
净利润	115,753.88	-15,183.69

(三) 无锡哥伦布工程管理咨询有限公司

1、基本情况

注册号	320213000175795	名称	无锡哥伦布工程管理咨询有限公司
类型	有限责任公司（法人独资）	成立日期	2012-07-30
法定代表人	刘雨松	注册资本	100万元

住所	无锡市金城东路 333-1-104
经营范围	许可经营项目：无。 一般经营项目：规划咨询；编制项目建议书；编制项目可行性研究报告、项目申请报告和资金申请报告；评估咨询；工程设计、招标代理；工程监理；设备监理；工程项目管理。

2、财务数据

最近两年主要财务数据：

单位：元

财务数据	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
资产总额	1,000,165.86	994,969.00
负债总额	2.58	-
股东权益	1,000,163.28	994,969.00
财务数据	2013 年度	2012 年度
营业收入	-	-
利润总额	5,248.71	-5,031.00
净利润	5,194.28	-5,031.00

无锡哥伦布工程管理咨询有限公司成立的目的是公司计划将开发管理服务业务单独划出由其独立核算、经营，但由于开发管理服务业务发展比较平稳，在营业收入中占比不大，该计划未实施；同时由于开发管理业务与商业设计业务能更好地产生协同效应，考虑到公司经营和业务整合的需要，公司计划将该业务划归到上海哥伦布建筑设计有限公司，因此无锡哥伦布工程管理咨询有限公司最近两年未实现营业收入。

(四) 无锡哥伦布商业物业经营管理有限公司

1、基本情况

注册号	320213000176056	名称	无锡哥伦布商业物业经营管理有限公司
类型	有限责任公司（法人独资）	成立日期	2012-08-03
法定代表人	刘军	注册资本	100 万元
住所	无锡市金城东路 333-1-106		
经营范围	许可经营项目：无。 一般经营项目：物业管理（凭有效资质证书经营）；园林绿化服务；保洁清洗服务；楼宇机电设备维护；家政服务；停车场经营；自有场地及房屋租赁；电梯维修及保养；会务服务；装饰装潢服务（不含资质）；社会经济信息咨询；房产中介；日用百货的销售。		

2、财务数据

最近两年主要财务数据：

单位：元

财务数据	2013年12月31日	2012年12月31日
资产总额	1,000,162.13	994,964.02
负债总额	2.58	-
股东权益	1,000,159.55	994,964.02
财务数据	2013年度	2012年度
营业收入	-	-
利润总额	5,248.72	-5,035.98
净利润	5,195.53	-5,035.98

无锡哥伦布商业物业经营管理有限公司成立的目的是为了服务于公司商业地产项目长期运营的需要，由于最近两年公司未有长期运营项目开业，因此该公司未实现营业收入。今后随着长期运营项目的开业，该公司的业务将得以体现并逐步增大。

(五) 芜湖哥伦布商业经营管理有限公司

1、基本情况

注册号	340200000184843	名称	芜湖哥伦布商业经营管理有限公司
类型	有限责任公司（法人独资）	法定代表人	刘军
注册资本	100万	成立日期	2013-12-19
住所	芜湖市镜湖区镜湖新城7-2#地块		
经营范围	企业管理咨询，商业运营管理，房地产营销策划，房地产销售代理，投资信息咨询（证券、期货除外）、网络技术开发，房屋租赁，物业管理（凭资质证经营），办公用品、劳保用品、五金交电、针纺织品、服装销售。		

2、财务数据

最近两年主要财务数据：

单位：元

财务数据	2013年12月31日	2012年12月31日
资产总额	1,000,000.00	-
负债总额	-	-
股东权益	1,000,000.00	-
财务数据	2013年度	2012年度
营业收入	-	-
利润总额	-	-
净利润	-	-

十二、管理层对公司风险因素自我评估

(一) 报告期内存在超资质签署合同和承揽业务的违规情况

报告期内，公司及子公司尚未取得《工程设计资质证书》，但对外签订的名称或内容中包含“建设工程设计”、“建筑方案设计”、“施工图设计”、或“项目管理咨询”等字样的合同共计 32 份，存在超资质签署合同和承揽业务的违规情况。

管理措施：公司及子公司实际履行上述合同时提供的服务内容为商业设计及开发管理，并不属于需要取得《工程设计资质证书》才能从事建筑工程设计及管理业务范畴。涉及的 32 份合同中，已有 15 份经相应客户确认上述情况，尚有 17 份合同未经客户确认。对于未经客户确认且未履行完毕的合同，公司已将合同主体全部变更为已经取得《工程设计资质证书》的子公司上海哥伦布建筑设计有限公司，即使相关客户提出按照合同签订的内容实际履行的要求，上海哥伦布建筑设计有限公司亦具备实际履行的能力，不会导致潜在纠纷。同时，公司目前全体在册股东承诺若公司因上述情形遭受损失的，将全面、及时、足额赔偿。无锡市人民政府新区管理委员会建设环保局也出具了书面说明，认为公司上述行为情节轻微，不属于重大违法违规，亦未予追究公司责任。因此，公司报告期内超资质签署合同和承揽业务的违规情况尚不构成重大违法违规，且公司及股东已采取了较为有效的措施消除潜在纠纷和保障公司利益。

（二）内部控制的风险

有限公司在公司治理制度的建立及运行方面存在一些瑕疵，例如：关联交易未履行适当的程序，有限公司执行董事、监事未在有限公司期间形成相应的报告，有限公司时期部分高管人员存在兼职情况等。股份公司成立后，公司制定了较为完备的《公司章程》、“三会”议事规则、《关联交易决策制度》、《投融资管理制度》、《对外担保管理制度》等治理制度，但由于相关治理机制建立时间较短，董事会均由公司高级管理人员组成，公司及管理层规范运作意识的提高，相关制度切实执行及完善均需要一定过程。因此，公司短期内仍可能存在治理不规范、相关内部控制制度不能有效执行的风险。

管理措施：公司管理层将加强学习，严格遵守各项规章制度，严格按照“三会”议事规则、《关联交易决策制度》、《投融资管理制度》、《对外担保管理制度》治理公司，使公司朝着更加规范化的方向发展。

（三）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 50% 的公司股份，且自公司成立至今一

直担任公司董事长（执行董事）、总经理，可对公司施加实际控制。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，可能给公司经营和其他少数权益股东带来风险。

管理措施：虽然存在上述风险，但公司已经建立了较为合理的法人治理结构。《公司章程》、“三会”议事规则及《关联交易决策制度》、《对外担保管理制度》、《投融资管理制度》等对关联交易、购买出售重大资产、重大对外担保等事项均进行了相应制度性规定。这些制度措施，将对控股股东、实际控制人的行为进行合理的限制，以保证关联交易的公允性、重大事项决策程序的合法合规性，保护公司所有股东的利益。公司将严格依据《公司法》等法律法规和规范性文件的要求规范运作，认真执行《公司章程》、三会议事规则、《关联交易决策制度》等规章制度的规定，保障三会的切实执行，不断完善法人治理结构，切实保护中小投资者的利益，避免公司被实际控制人不当控制。

（四）关联交易较多及其对经营业绩影响的风险

报告期内公司存在较频繁及大量的关联交易，包括向关联方租赁房屋、提供劳务、接受劳务以及与关联方资金往来等。其中，2012年度、2013年度公司向关联方提供劳务服务产生的收入与营业收入之比分别为10.53%、1.89%，对公司的财务状况与经营业绩具有一定的影响。

管理措施：报告期内公司向关联方提供劳务服务产生的收入逐渐减少，公司租赁房屋的租金费用以及接受关联方劳务的费用等金额均相对较小，公司的大客户较多，该些关联交易不影响公司日业务的开展；公司对控股股东孙旭东的借款已全部归还。公司将加大对关联交易的规范力度，以尽可能较少关联交易的发生。对于短期内无法避免的关联交易，如向关联方租赁房屋等，公司将依照相关法律法规及内部控制制度，履行相应的决策程序，并签订相关协议，以保证自身及股东的合法利益。同时，公司将通过提高自身的业务能力，加大市场的拓展力度，以增加自身的营业收入，从而进一步减轻关联交易对经营业绩的影响。

（五）电子商务对商业地产造成冲击的风险

近年来随着电子商务的崛起，消费者的购买习惯发生了新的变化。以天猫为代表的网购冲击最大的是以传统百货业为核心的商业地产。据天猫商城官方统计，2012年天猫“双十一”促销活动全天成交总额为191亿元，2013年天猫“双十一”促销活动全天成交总额达350.18亿元，增速迅猛。当商业行为逐渐脱离

店铺和实体，商业地产的投资与经营将面临巨大挑战。公司作为销售型商业地产全流程第三方综合服务提供商，电子商务的发展可能给公司的招商及经营管理服务业务带来一定的影响。

管理措施：公司针对上述风险将对未来招商及商业策划业务的业态组合进行适当调整，在增加餐饮、休闲娱乐等业态开发比例的同时，降低商品业态的占比。此外，公司还将提高自身的运营管理和运营推广能力，除了更好的提升顾客体验，以增加其滞留时间和消费几率，借助网络工具与顾客进行更多的互动及推广，促使传统商业“电商化”。

（六）未来下游商业地产可能受政策调控的风险

公司目前服务的主要对象为商业地产开发商，近年中央及地方政府对房地产行业出台了诸多调控政策，对房地产开发及销售产生了一定的影响，但主要针对住宅市场，尚无针对商业地产的限制性规定，但存在国家及地方政府出台政策调控的可能性，可能对公司业务造成一定影响。

管理措施：商业地产本身是可持续发展的平台，不同于住宅市场，未来房地产调控从住宅延伸到商业地产的可能性不大，但随着楼市调控的深入，住宅地产投资功能逐渐遇到瓶颈，商业地产投资功能将在未来凸显，迎来发展黄金期。公司自身虽然仅作为商业地产开发过程中的第三方商业管理服务提供商，自身并不从事任何房地产开发业务，亦未持有任何房产或地产用于出租或销售，且商业地产存量项目巨大，公司市场空间依然巨大，即使商业地产开发受到调控，亦不会对公司业务造成重大影响。且随着国务院发布的《国家新型城镇化规划（2014-2020）》对我国未来五年中推进新型城镇化发展、优化城镇化布局和形态及推动城乡发展一体化以及建设人文城市等任务具体部署的推进，公司主打的社区型商业地产第三方服务以及注重人文和消费体验的商业定位设计等，将会受到越来越多的肯定。本风险不会对公司持续经营构成重大影响。

（七）客户集中度较高的风险

报告期内公司客户集中度较高。其中 2012 年、2013 年前五大客户的销售额占比分别为 77.99%和 70.68%，第一大客户占比分别为 43.04%和 30.78%。客户集中度过高可能会对公司未来的盈利能力带来一定影响。

管理措施：报告期内，由于公司与苏州市四城房产置业有限公司签订的苏州繁花中心项目管理咨询服务合同、商业策划及招商代理委托合同及委托经营管理

合同，三份合同实际发生金额超过 2,000 万元，项目周期较长，导致公司对前五大客户中苏州市四城房产置业有限公司的销售额占比均超过 30%。公司针对上述风险将调整未来经营计划及市场开拓策略，增加江苏以外地区项目的承揽力度，加强与区域外商业地产开发商的合作，将公司的品牌影响力扩大至全国。2014 年 1-6 月份，公司新签订的业务合同金额达到 4,500 万左右，其中江苏省以外的新增业务合同金额超过 2,400 万元。从长远来看，公司不存在对单一客户重大依赖的情形。”

第五节 有关声明

挂牌公司全体董事、监事、高级管理人员的声明

本公司及全体董事、监事、高级管理人员承诺公开转让说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。



1、江苏哥伦布商业管理股份有限公司（盖章）

2、全体董事签字

孙旭东: [Signature] 张平: [Signature] 刘军: [Signature]
刘雨松: [Signature] 陈永东: [Signature]

3、全体监事签字

郑延辉: [Signature] 马一丁: [Signature] 冯澄: [Signature]

4、全体高级管理人员签字

孙旭东: [Signature] 张平: [Signature] 刘军: [Signature]
刘雨松: [Signature] 陈永东: [Signature]

5、签署日期 2014年7月30日

主办券商声明

本公司已对公开转让说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目小组成员：（签字）


王昭凭

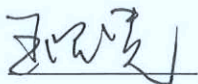

胡晓明


沈鑫刚

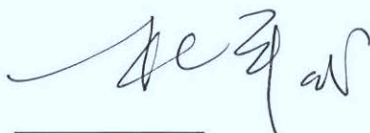

陆玲玲


马日君

项目负责人：（签字）


王昭凭

法定代表人：（签字）


储晓明

(签章)
申银万国证券股份有限公司
2014年7月30日



授权书

鉴于本人参加中投公司专项工作，根据董事会审议通过的《申银万国证券股份有限公司董事会对总经理授权方案》的规定等，特制订如下授权书。

一、授权杜平同志主持公司日常经营管理工作（人力资源管理等工作除外），具体授权包括：

（一）权限内容：《申银万国证券股份有限公司董事会对总经理授权方案》授权事项及权限中第一条、第二条、第五条和第七条。

（二）行使方式：负责召集总经理办公会议研究决策日常经营管理工作；行使总经理职权内的公司文件（含公司内部请示报告、文件和公司对内对外发文）和用印的审批权（包括根据公司制度规定应由总经理本人行使的法定代表人名章及总经理名章的用印审批权）；行使总经理职权内的资金使用、费用支付的审批权；遇法定代表人签名可由其被授权人代为签名的情形，在公司内部审批流程履行完毕后在相关文件上签名。

二、授权蒋元真同志负责公司党务、人力资源管理等其他工作事项。

三、被授权人在履行授权时，遇到涉及公司全局性、系统性或对公司有重大影响问题的，应当事先向授权人报告。

四、授权期限。自2014年7月1日起至2014年7月31日止。
特此授权。

申银万国证券股份有限公司

授权人： 储晓明

被授权人：

二〇一四年六月三十日

送：公司各位领导

律师事务所声明

本所及经办律师已阅读公开转让说明书，确认公开转让说明书与本所出具的法律意见书无矛盾之处。本所及经办律师对申请挂牌公司在公开转让说明书中引用的法律意见书的内容无异议，确认公开转让说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。



2、律师事务所负责人签字：

张讷

3、经办律师签字：

张讷


古锐

4、签署日期

2014年7月30日

会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读江苏哥伦布商业管理股份有限公司公开转让说明书，确认公开转让说明书与本所出具的审计报告无矛盾之处。本所及签字注册会计师对江苏哥伦布商业管理股份有限公司在公开转让说明书中引用的本所出具的审计报告的内容无异议，确认公开转让说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对本所出具报告的真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

会计师事务所负责人： 付思福 

付思福

签字注册会计师： 龙文虎  李川 

龙文虎


天健会计师事务所（特殊普通合伙）
（特殊普通合伙）
二〇一四年七月三十日

资产评估机构声明

本机构及签字注册资产评估师已阅读公开转让说明书，确认公开转让说明书与本所出具的资产评估报告无矛盾之处。本机构及签字注册资产评估师对申请挂牌公司在公开转让说明书中引用的资产评估报告的内容无异议，确认公开转让说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。



1、重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司（盖章）

2、资产评估机构负责人签字

3、经办注册资产评估师签字

4、签署日期 2014年7月30日

第六节 附件

一、主办券商推荐报告

二、财务报表及审计报告

三、法律意见书

四、公司章程

五、全国股份转让系统公司同意挂牌的审查意见

六、其他与公开转让有关的重要文件