

Ticheer

泰辰股份

NEEQ : 871580

泰辰行（深圳）地产顾问股份有限公司

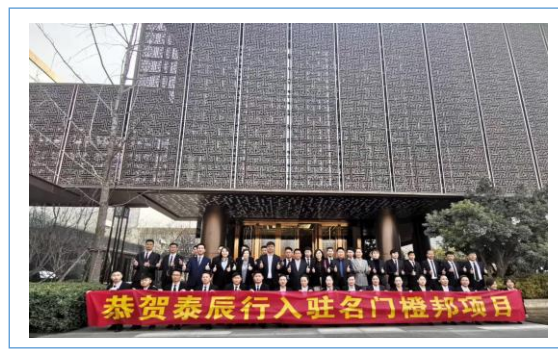
Ticheer (shenzhen) Property Consultant Co.,Ltd.



半年度报告

2019

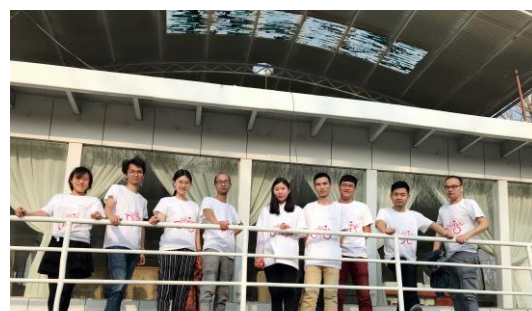
公司半年度大事记



公司先后进驻美盛教育港湾、华瑞紫韵城、富田九鼎华府、泰鸿府、名门橙邦等千亩大盘，公司大盘市场占有率进一步扩大，企业的品牌影响力进一步提升。



上半年技术中心新增签约弘阳、蓝光、禹州，研究成果全面覆盖河南十八地市，深度、广度大幅度增加，随着各一线企业的不断进驻，研究成果的效能充分提升，合同额也随之快速增长。



互动营销事业部新增签约商丘华驰缤纷广场、源升金都汇项目推广顾问服务，在实现公司服务链条完善的同时，也带动公司整体营销能力及全盘操盘策略的提升。

目 录

声明与提示.....	5
第一节 公司概况	6
第二节 会计数据和财务指标摘要	8
第三节 管理层讨论与分析	10
第四节 重要事项	14
第五节 股本变动及股东情况	17
第六节 董事、监事、高级管理人员及核心员工情况	19
第七节 财务报告	22
第八节 财务报表附注	29

释义

释义项目		释义
公司、本公司、股份公司、泰辰股份	指	泰辰行（深圳）地产顾问股份有限公司
董事会	指	泰辰行（深圳）地产顾问股份有限公司董事会
监事会	指	泰辰行（深圳）地产顾问股份有限公司监事会
股东大会	指	泰辰行（深圳）地产顾问股份有限公司股东大会
泰辰和创	指	深圳市泰辰和创投资有限公司
共生创投	指	深圳共生创业投资合伙企业（有限合伙）
高级管理人员	指	总经理、财务总监
公司章程、章程	指	《泰辰行（深圳）地产顾问股份有限公司公司章程》
公司法	指	《中华人民共和国公司法》
证券法	指	《中华人民共和国证券法》
股转系统	指	全国中小企业股份转让系统
会计师事务所	指	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）
主办券商、川财证券	指	川财证券有限责任公司
报告期、本期、本年、本年度	指	2019 年 1 月 1 日-2019 年 6 月 30 日
元、万元	指	人民币元、人民币万元

声明与提示

【声明】公司董事会及其董事、监事会及其监事、公司高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

公司负责人龙阳、主管会计工作负责人张晓丽及会计机构负责人（会计主管人员）张晓丽保证半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

事项	是或否
是否存在董事、监事、高级管理人员对半年度报告内容存在异议或无法保证其真实、准确、完整	☐ 是 ☒ 否
是否存在未出席董事会审议半年度报告的董事	☐ 是 ☒ 否
是否存在豁免披露事项	☐ 是 ☒ 否
是否审计	☐ 是 ☒ 否

【备查文件目录】

文件存放地点	泰辰行（深圳）地产顾问股份有限公司董事会秘书办公室
备查文件	1、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人(会计主管人员)签名并盖章的财务报表。 2、年度内在指定信息披露平台上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

第一节 公司概况

一、 基本信息

公司中文全称	泰辰行（深圳）地产顾问股份有限公司
英文名称及缩写	TIcheer (shenzhen) Property Consultant Co., Ltd.
证券简称	泰辰股份
证券代码	871580
法定代表人	龙阳
办公地址	深圳市南山区南头街道桃园路田厦金牛广场 B 座 1201

二、 联系方式

董事会秘书或信息披露负责人	张晓丽
是否具备全国股转系统董事会秘书任职资格	是
电话	0371-69350712
传真	0371-69350712
电子邮箱	907884655@qq.com
公司网址	http://www.ticheer.cn
联系地址及邮政编码	河南省郑州市金水路 299 号浦发国际金融中心 B 座 1009-1010 室 450000
公司指定信息披露平台的网址	www.neeq.com.cn
公司半年度报告备置地	泰辰行（深圳）地产顾问股份有限公司董事会秘书办公室

三、 企业信息

股票公开转让场所	全国中小企业股份转让系统
成立时间	2006 年 9 月 28 日
挂牌时间	2017 年 6 月 8 日
分层情况	基础层
行业（挂牌公司管理型行业分类）	K 房地产业-70 房地产业-703 房地产中介服务-7030 房地产中介服务
主要产品与服务项目	房地产信息咨询服务、房地产营销策划、房地产销售代理
普通股股票转让方式	集合竞价转让
普通股总股本（股）	11,880,000
优先股总股本（股）	0
做市商数量	0
控股股东	深圳市泰辰和创投资有限公司
实际控制人及其一致行动人	龙阳

四、 注册情况

项目	内容	报告期内是否变更
统一社会信用代码	9144030079388233X2	否
金融许可证机构编码	无	否
注册地址	深圳市南山区南头街道桃园路田厦金牛广场 B 座 1201	否
注册资本（元）	8,000,000	否
注册资本与股本不一致主要是因为权益分派方案实施后，尚未进行工商信息变更，公司将尽快进行工商信息变更。		

五、 中介机构

主办券商	川财证券
主办券商办公地址	中国（四川）自由贸易试验区成都市高新区交子大道 177 号中海国际中心 B 座 17 楼
报告期内主办券商是否发生变化	否

六、 自愿披露

☐适用 ☒不适用

七、 报告期后更新情况

☐适用 ☒不适用

第二节 会计数据和财务指标摘要

一、 盈利能力

单位：元

	本期	上年同期	增减比例
营业收入	36,518,844.14	29,798,309.19	22.55%
毛利率%	18.71%	22.25%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	727,188.69	1,722,733.63	-57.79%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	727,252.00	813,583.63	-10.61%
加权平均净资产收益率%（依据归属于挂牌公司股东的净利润计算）	5.07%	13.69%	-
加权平均净资产收益率%（依据归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润计算）	5.07%	6.47%	-
基本每股收益	0.07	0.22	-66.75%

二、 偿债能力

单位：元

	本期期末	本期期初	增减比例
资产总计	17,102,739.49	17,326,955.03	-1.29%
负债总计	2,408,591.74	3,359,995.97	-28.32%
归属于挂牌公司股东的净资产	14,694,147.75	13,966,959.06	5.21%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	1.24	1.75	-29.14%
资产负债率%（母公司）	14.08%	19.39%	-
资产负债率%（合并）	-	-	-
流动比率	6.5	4.67	-
利息保障倍数	-	-	-

三、 营运情况

单位：元

	本期	上年同期	增减比例
经营活动产生的现金流量净额	2,084,023.32	3,827,456.06	-45.55%
应收账款周转率	11.28	4.35	-
存货周转率	-	-	-

四、 成长情况

	本期	上年同期	增减比例
总资产增长率%	-1.29%	7.88%	-
营业收入增长率%	22.55%	15.74%	-
净利润增长率%	-57.79%	-40.67%	-

五、 股本情况

单位：股

	本期期末	本期期初	增减比例
普通股总股本	11,880,000	8,000,000	48.50%
计入权益的优先股数量	0	0	-
计入负债的优先股数量	0	0	-

六、 非经常性损益

单位：元

项目	金额
计入当期损益的政府补助	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-63.31
非经常性损益合计	-63.31
所得税影响数	-
少数股东权益影响额（税后）	-
非经常性损益净额	-63.31

七、 补充财务指标

☐适用 ☒不适用

八、 因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述情况

☐会计政策变更 ☐会计差错更正 ☐其他原因 ☒不适用

第三节 管理层讨论与分析

一、 商业模式

业务服务模式：为解决商品房产品升级、供求匹配及交易效率，向房地产开发商提供市场咨询、定位顾问、销售代理、分销、商业招商及运营、广告推广相关服务。目前业务涵盖多种物业形态、不同规模及销售阶段房地产开发项目，拥有河南省完整的规划、土地、经济、政策、客户、销售的动态大数据监控体系和数字研究系统。市场咨询服务主要为开发商取地、定位做数据支撑，定位顾问服务主要为前期策略服务，分以下六大板块：土地可研、产品定位、城市地图研究、城市客户研究、营销推广策略、企业品牌发展顾问；销售代理服务主要为后期销售服务，分为以下三类：项目全案销售代理及包销；而分销服务板块则主要为两类：客户资源的销售及开发项目部分房源的独立带客销售，实现客户与房源的快速匹配；商业招商和运营主要为商业定位及招商、运营，实现剩余资产的激活；广告推广主要为开发商提供推广策略及平面设计服务，实现传播效率的提升。

公司销售代理与战略顾问两个板块发展可相互反哺，促进业务拓展的相互带动及服务专业度的相互扶持，使得公司销售代理具有强市场和技术支撑，而战略顾问又可获得最及时的销售代理市场反馈。

分销板块则可实现代理板块存量客户资源的充分搅动，扩大公司的盈利空间，同时也可服务代理板块，实现外部客户资源的整合输送，实现代理销售份额的扩大。

招商运营板块可盘活存量资产，实现公司持续性资产收益。

广告推广可实现服务链条的完善，带动销售业绩的提升。

业务开拓模式：公司主要为房地产开发商提供服务，通过已合作开发商的新业务介绍以及公开投标的方式开拓业务，同时五个板块服务项目可相互实现业务的带动和转化。

业务收入模式：当前收入主要依托销售代理佣金及顾问咨询费、分销服务费、招商服务费、推广的咨询服务费。其中，销售代理佣金一部分根据销售额计提不同比例佣金，一部分为超出前期谈定价格的溢价收益；而顾问咨询费结合服务周期以及可为后期销售带来收益的策略价值，收取不同金额的顾问咨询费；分销佣金则根据带客难度不同，给予不同数额的分销佣金；招商佣金则根据商家租金给予一定比例佣金；推广咨询服务费则为固定月费模式。

截止至本报告出具日，公司新增分销业务，整体商业模式未发生重大变化。

商业模式变化情况：

☐适用 ☒不适用

二、 经营情况回顾

(一)业务经营情况：

1、在房住不炒的纲领下，公司在业务链条方面进一步优化，实现公司收益的增长，新增商业板块签约三个项目，推广板块新增签约两个项目，并逐步展开包销、分销业务以及三四线城市的资源整合；

2、公司专业度持续保持优势，经营安全度、收益增长率的进一步提高，名门橙邦、富田城九鼎公馆等盘的入市，华瑞紫韵城、富田城九鼎华府等盘的签约进一步提升了公司的大盘占有率以及销售份额的快速提升；

3、市场咨询及顾问板块行业影响力和业务范围持续扩大：河南 18 地市的城市地图、客户地图、取地咨询、区域研究等实现了深度渗透，随着服务开发商的数量增加及服务范围的扩大，研究成功的利用率和收益效能提升，并带动公司整体业务板块的专业度以及拓展能力；

4、招商运营业务初见成效，先以招商业务激活剩余资产，再以运营实现收益的长期增长，目前已签约三个项目。

(二) 财务运营情况

报告期内，公司按照年初制定的预算和经营计划，积极开拓业务市场，持续加强企业运营机制优化和内控管理，继续保持公司平稳、健康发展。

1、公司实现营业收入36,518,844.14 元，同比上涨22.55%，呈现较好的增长趋势，主要原因是公司业务规模的扩张和代理项目结构的调整。

2、公司营业成本为35,557,397.02元，同比增长23.50%。本期实现毛利率18.71%，同比降低15.91%，主要原因是由于上半年度新进项目较多，市场压力大，导致综合成本增加。

3、利润总额和净利润分别为986,115.69元和727,188.69元，同比下降50.66%和57.79%；主要原因是公司于2018年收到了政府补助1,100,000.00元，营业外收入增加；2019年未有增加的营业外收入。

4、本期与上期经营活动产生的现金流量净额分别为2,084,023.32元、3,827,456.06。本期较上期下降45.55%，本期销售商品、提供劳务收到的现金较上年同期增加6,829,971.53元，但本期购买商品、接受劳务支付的现金以及支付给职工以及为职工支付的现金较上年增幅较大，经营活动现金流出比上年同期增加7,390,117.57元。

三、 风险与价值

1. 宏观政策风险

国家稳房价决心不减，金融端降杠杆、需求端改货币安置为实物安置，对公司业务规模及利润扩大的制约风险；

应对措施：公司将通过持续关注房地产行业的发展趋势，保持对国家政策变化的敏感度，根据国家政策的变化及时有效地采取应对措施，降低政策变化对公司业务的影响。

2. 公司治理与内部控制风险

2019 年上半年，随着公司业务范围的不断扩展，经营规模的不断扩大，员工数量的不断增加，未来可能存在因内部治理不适应发展需要，而影响公司规范、持续、稳定、健康发展。

应对措施：未来公司将严格执行现有公司内部控制制度，防范公司内部风险；进一步优化公司治理结构，保证全体股东利益，提高公司经营效率，避免和防止中小股东利益受到损害。公司将进一步优化董事会的构成，发挥董事会的战略决策作用及监事会的监督作用。

3. 业务集中的风险

公司的业务区域集中在河南省，尤其是郑州市。虽然公司在积极布局省域各地级市，并与主要客户保持着良好的合作关系，中止合作的可能性较小，但是一旦出现河南地区尤其是郑州市竞争加剧、业务规模饱和或郑州地区政府政策及经营环境出现不利变化时，将会对公司盈利能力产生不利影响。

应对措施：公司将积极加强对郑州市及其周边城市新项目的开拓，一方面拓宽公司合作客户的广度，降低客户集中度；另一方面将逐步强化顾问策划业务板块，增加公司顾问策划业务收入。此外，将逐步通过与全国不同地区地方性同行业房地产代理销售公司并购、换股等方式实现公司业务新的增长，降低

公司业务过于集中的风险。

4. 人力成本上升风险

公司当前主营业务为人力密集型行业，人力成本占公司营业成本的比重较大。未来若因人力成本快速攀升，而公司无法采取有效规避及应对措施，提升公司整体管理水平，将对公司经营产生较大不利影响。

应对措施：公司将结合2019年郑州市房地产市场情况与公司现有项目情况，尽可能控制员工数量，增加员工培训，提高员工能力，努力控制并缩减人力成本。

5. 应收账款增加风险

受银行政策收紧影响，客户按揭款到账速度减慢，导致公司回款速度减慢，虽然公司谨慎评估客户履约能力，并尽可能与知名房地产开发商合作，尽量防范应收账款风险，但仍不排除因政策影响以及客户信誉问题导致的应收账款在未来发生呆坏账的风险。

应对措施：公司将根据河南省房地产市场情况与客户的资信状况及公司自身业务开拓实力，谨慎代理资信状况较差的客户，尽可能缩短应收账款周期，并尽可能按合同约定在1个月信用期内积极向客户催款，以降低坏账风险。

6. 核心业务人员流失风险

房地产中介服务业在实际经营中，以人力为核心资源，拥有丰富从业经验和对市场熟悉的人才，是企业在日趋加剧的市场竞争中保证企业稳定发展的有力保障。

目前，公司已拥有一支由具有丰富市场经验的销售、管理人员组成的业务管理团队，团队的核心人员对公司的销售、运营及管理起着关键作用。公司一直注重人力资源的科学管理，采取了一系列吸引和稳定核心业务人员的措施，包括建立有效的绩效管理体系、提高福利待遇、增加培训机会、创造良好的工作和文化氛围等，但仍存在核心业务人员流失的风险。

应对措施：公司将根据自身发展情况，并结合核心业务人员意愿，有计划地对核心业务人员实施股权激励。同时，将通过建立有效的绩效管理体系、提高福利待遇、增加培训机会、创造良好的工作和文化氛围等方式增强公司凝聚力与对核心业务人员吸引力，降低核心业务人员流失风险。

7. 公司风险控制制度执行不力导致的风险

公司执行以风险控制为导向的业务模式，在业务承接的事前、事中、事后均设定了风险控制程序，并在业务开展过程与客户进行明确的责任划分，以此降低公司整体执业风险。但若公司风险控制制度中设定程序未被项目组人员严格遵守并执行，则会对公司整体业务造成不利影响。

应对措施：截至报告出具日，公司尚未发生因风险控制不力，而造成的业务损失的情形。未来公司将在公司内部继续加强风险控制程序的执行，同时加大项目人员风险管理教育及业务素质培训，提高项目执行人员风险意识及业务素质能力，杜绝公司出现因风险控制执行不力而带来的不良影响。

四、 企业社会责任

（一） 精准扶贫工作情况

☐适用 ☒不适用

（二） 其他社会责任履行情况

房地产行业为当前社会最为关注的经济问题同为民生问题，公司秉承社会责任，支持房地产稳定健康发展，努力促进开发商在房地产开发项目的质量保障以及综合配套的落地、产品与客户的需求匹配、产品规划理念和设计理念的升级，有效帮助客户解决住房需求以及住房品质的提升。

作为专业的房地产营销相关的专业服务公司，利用公司最前沿的房地产发展研究成果，义务为在校

大学生开展交流培训课程，并提供学生的校外学习以及实践机会。

同时作为重要的劳动密集型公司，为广大学毕业生带来就业机会，并不断培养人才，致力于成为房地产行业的黄埔军校。公司自成立以来，为行业输送大量人才，同时也为广大毕业生提供了更为广阔的平台。

近几年商业供货量不断加大，但由于开发商经营不善，导致较多的资产闲置，公司通过专业能力，进行商业招商运营，实现了闲置资产的盘活，带动了社会的经济活力，提升了居民的生活配套。

五、 对非标准审计意见审计报告的说明

☐适用 ☒不适用

第四节 重要事项

一、重要事项索引

事项	是或否	索引
是否存在重大诉讼、仲裁事项	√是 □否	四.二.(一)
是否存在对外担保事项	□是 √否	
是否存在股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况	□是 √否	
是否对外提供借款	□是 √否	
是否存在日常性关联交易事项	□是 √否	
是否存在偶发性关联交易事项	□是 √否	
是否存在经股东大会审议过的收购、出售资产、对外投资、企业合并事项	□是 √否	
是否存在股权激励事项	□是 √否	
是否存在股份回购事项	□是 √否	
是否存在已披露的承诺事项	√是 □否	四.二.(二)
是否存在资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的情况	□是 √否	
是否存在被调查处罚的事项	□是 √否	
是否存在失信情况	□是 √否	
是否存在利润分配或公积金转增股本的情况	√是 □否	四.二.(三)
是否存在普通股股票发行及募集资金使用事项	□是 √否	
是否存在存续至本期的债券融资事项	□是 √否	
是否存在存续至本期的可转换债券相关情况	□是 √否	
是否存在自愿披露的其他重要事项	□是 √否	

二、重要事项详情

(一) 重大诉讼、仲裁事项

1、报告期内未结案的重大诉讼、仲裁事项

√适用 □不适用

单位：元

原告/申请人	被告/被申请人	案由	涉及金额	占期末净资产比例%	是否形成预计负债	临时公告披露时间
泰辰行（深圳）地产顾问股份有限公司郑州分公司	郑州浩创房地产开发有限公司	原告与被告委托代理合同纠纷	1,400,065.00	9.53%	否	2019-6-3
泰辰行（深圳）地产顾问股	郑州君利置业有限公司	原告与被告委托代理合同纠纷	5,536,902.72	37.68%	否	2019-6-3

份有限公司 公司郑州分 公司		纷				
总计	-	-	6,936,967.72	47.21%	-	-

未结案的重大诉讼、仲裁事项的进展情况及对公司的影响：

本次诉讼未对公司财务产生重大影响。且原告和被告已于2019年7月3日自愿达成调解协议，公司并于2019年7月16日收到盖章生效的协议书。详情见本公司于2019年7月16日在全国中小企业股份转让系统指定信息披露平台发布的公告（公告编号：2019-022、公告编号：2019-023）。

本公司已于2019年7月30日收到郑州浩创房地产开发有限公司打款50,000.00元；于2019年8月5日收到郑州浩创房地产开发有限公司打款738,000.00元；郑州君利置业有限公司打款2,424,000.00元。

本公司执行和解将对公司和客户未来继续合作产生积极影响，对公司未来经营产生积极影响。

2、报告期内结案的重大诉讼、仲裁事项

☐适用 ☒不适用

（二） 承诺事项的履行情况

承诺主体	承诺开始时间	承诺结束时间	承诺来源	承诺类型	承诺具体内容	承诺履行情况
董监高	2017/4/17	2019/12/22	挂牌	同业竞争承诺	公司董事、监事、高级管理人员承诺在担任股份公司董事、监事或者高级管理人员期间，不直接或间接参与任何在商业上对公司构成竞争的业务及活动。	正在履行中
实际控制人或控股股东	2017/4/17	2019/12/22	挂牌	资金占用承诺	为减少不必要的关联交易并规范公司未来可能发生的关联交易，公司股东、实际控制人、董事、监事与高级管理人员均签署了《关于严格履行关联交易决策程序、减少关联交易和杜绝资金占有的承诺》。	正在履行中
董监高	2017/4/17	2019/12/22	挂牌	资金占用承诺	为减少不必要的关联交易并规范公司未来可能发生的关联交易，公司股东、实际控制人、董事、监事与高级管理人员均签署了《关于严格履行关联交易决策程序、减少关联交易和杜绝资金占有的承诺》。	正在履行中

承诺事项详细情况：

1、公司董事、监事、高级管理人员承诺在担任股份公司董事、监事或者高级管理人员期间，不直接或间接参与任何在商业上对公司构成竞争的业务及活动，若违反上述承诺，将承担给公司造成的全部经济损失。截止目前，该承诺事项正在履行，未有违背。

2、为减少不必要的关联交易并规范公司未来可能发生的关联交易，公司股东、实际控制人、董事、监事与高级管理人员均签署了《关于严格履行关联交易决策程序、减少关联交易和杜绝资金占有的承诺》。截止目前，该承诺事项正在履行，未有违背。

3、报告期内，公司不存在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用公司资金的不规范情形。为

避免将来发生资金占用，公司控股股东、实际控制人签署了《控股股东/实际控制人关于不占用公司资金的承诺》。截止目前，该承诺事项正在履行，未有违背。

(三) 利润分配与公积金转增股本的情况

1、报告期内的利润分配与公积金转增股本情况

√适用 □不适用

单位：元或股

股利分配日期	每 10 股派现数 (含税)	每 10 股送股数	每 10 股转增数
2019-5-27	-	4.85	-
合计	-	4.85	-

2、报告期内的权益分派预案

□适用 √不适用

报告期内利润分配与公积金转增股本的执行情况：

√适用 □不适用

2018 年权益分派预案已获 2019 年 5 月 8 日召开的股东大会审议通过，以公司现有总股本 8,000,000 股为基数，向全体股东每 10 股送红股 4.85 股（无需纳税）。本次权益分派除权除息日为 2019 年 5 月 27 日。分红前本公司总股本为 8,000,000 股，分红后总股本增至 11,880,000 股。

第五节 股本变动及股东情况

一、普通股股本情况

(一) 报告期期末普通股股本结构

单位：股

股份性质		期初		本期变动	期末	
		数量	比例		数量	比例
无限售条件股份	无限售股份总数	2,639,393	32.9924%	1,280,106	3,919,499	32.9924%
	其中：控股股东、实际控制人	2,557,573	31.9697%	1,240,423	3,797,996	31.9697%
	董事、监事、高管	81,820	1.0227%	39,683	121,503	1.0227%
	核心员工	-	-	-	-	-
有限售条件股份	有限售股份总数	5,360,607	67.0076%	2,599,894	7,960,501	67.0076%
	其中：控股股东、实际控制人	5,115,147	63.9393%	2,480,846	7,595,993	63.9393%
	董事、监事、高管	245,460	3.0683%	119,048	364,508	3.0683%
	核心员工	-	-	-	-	-
总股本		8,000,000	-	3,880,000	11,880,000	-
普通股股东人数		3				

(二) 报告期期末普通股前五名或持股 10%及以上股东情况

单位：股

序号	股东名称	期初持股数	持股变动	期末持股数	期末持股比例	期末持有限售股份数量	期末持有无限售股份数量
1	深圳市泰辰和创投资有限公司	6,218,296	3,015,873	9,234,169	77.7287%	6,156,113	3,078,056
2	深圳公司创业投资合伙企业（有限合伙）	1,454,424	705,396	2,159,820	18.1803%	1,439,880	719,940
3	龙阳	327,280	158,731	486,011	4.0910%	364,508	121,503
合计		8,000,000	3,880,000	11,880,000	100%	7,960,501	3,919,499

前五名或持股 10%及以上股东间相互关系说明：

深圳共生创业投资合伙企业（有限合伙）系龙阳设立的合伙企业，深圳市泰辰和创投资有限公司为龙阳持有 100%股权的企业。除上述关联关系外，公司股东之间不存在其他关联关系。

二、存续至本期的优先股股票相关情况

☐ 适用 ☒ 不适用

三、 控股股东、实际控制人情况

是否合并披露：

☐是 ☒否

(一) 控股股东情况

深圳市泰辰和创投资有限公司持有公司9,234,169 股股份，占公司股本总额的比例为77.7287%，为公司控股股东。

深圳市泰辰和创投资有限公司基本情况如下：

公司名称：深圳市泰辰和创投资有限公司

成立日期：2015年3月31日

统一社会信用代码：91440300335058650D

住所：深圳市南山区粤海街道海德三道海岸大厦西座1809

法定代表人：龙阳

注册资本：500.00 万元

经营范围：投资兴办实业（具体项目另行申报），投资管理（不得从事信托、金融资产管理、证券资产管理等业务），投资咨询（不含证券、期货咨询），股权投资，房地产项目投资（具体投资项目另行审批），经营电子商务，企业形象策划，企业登记代理服务，国内贸易，经营进出口业务（以上法律、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）。

经营期限：2015年3月31日至永续经营

股权结构： 股东名称 持股比例（%）

龙阳 100.00

(二) 实际控制人情况

龙阳通过直接持有泰辰股份 486,011 股股份，通过深圳市泰辰和创投资有限公司间接持有泰辰股份 9,234,169 股股份，通过深圳共生创业投资合伙企业（有限合伙）间接持有泰辰股份 2,149,021 股股份，共计持有公司 11,869,201 股股份，占泰辰股份 99.9090%的股权，能够实际支配泰辰股份的经营决策，为实际控制人。

龙阳，公司董事长，男，1978 年 10 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，高中学历。1994 年 9 月至 1997 年 7 月就读于宁冈中学，1997 年 9 月至 2000 年 7 月就读于南昌大学（肄业）。2000 年 8 月至 2001 年 2 月待业；2001 年 3 月至 2006 年 2 月任职深圳中原物业顾问有限公司项目经理；2006 年 2 月至 2016 年 12 月任职泰辰置业执行董事、总经理；2016 年 12 月至今任职泰辰股份董事长。

第六节 董事、监事、高级管理人员及核心员工情况

一、董事、监事、高级管理人员情况

(一) 基本情况

姓名	职务	性别	出生年月	学历	任期	是否在公司领取薪酬
龙阳	董事、董事长	男	1978年10月	高中	2016.11.23-2019.11.22	是
李叔炎	董事	男	1984年11月	本科	2018.03.20-2019.12.22	是
李叔炎	总经理	男	1984年11月	本科	2018.07.24-2019.12.22	是
张晓丽	董事、董事会秘书、财务总监	女	1973年8月	大专	2016.12.23-2019.12.22	是
张芳	董事	女	1989年2月	本科	2016.12.23-2019.12.22	是
甘宇兵	董事	男	1977年12月	大专	2019.05.08-2019.12.22	是
郝春艳	监事会主席、职工代表监事	女	1981年2月	大专	2016.12.23-2019.12.22	是
郑文学	监事	男	1981年9月	大专	2018.08.08-2019.12.22	是
靳照华	监事	女	1983年11月	大专	2019.01.29-2019.12.22	是
董事会人数:						5
监事会人数:						3
高级管理人员人数:						2

董事、监事、高级管理人员相互间关系及与控股股东、实际控制人关系:

公司董事、监事、高级管理人员相互之间及与控股股东、实际控制人之间不存在关联关系。

(二) 持股情况

单位: 股

姓名	职务	期初持普通股股数	数量变动	期末持普通股股数	期末普通股持股比例	期末持有股票期权数量
龙阳	董事、董事长	327,280	158,731	486,011	4.0910%	0
合计	-	327,280	158,731	486,011	4.0910%	0

(三) 变动情况

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

报告期内董事、监事、高级管理人员变动详细情况:

☒适用 ☐不适用

姓名	期初职务	变动类型	期末职务	变动原因
----	------	------	------	------

曹 郅	监事	离任	无	个人原因
靳照华	无	新任	监事	选举
常鹏	董事	离任	无	个人原因
甘宇兵	无	新任	董事	选举

报告期内新任董事、监事、高级管理人员简要职业经历

√适用 □不适用

1、新任董事简历如下：

甘宇兵，男，1977年12月出生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历。1996年9月至1999年7月就读于武汉纺织大学（原武汉纺织工学院）；1999年9月至2002年5月任职安莉芳（中国）服装有限公司IE部主管。2002年6月至2007年4月任职深圳市中原物业顾问有限公司高级销售经理，2007年5月至2008年12月任职中原地产代理（中国）有限公司云南分公司营销总监，2008年12月至2010年3月任职深圳市华联置业集团有限公司营销经理，2010年3月至2013年12月任职中原地产代理（深圳）有限公司高级策划经理，2014年1月至2015年10月任职中原地产代理（厦门）有限公司事业一部总经理，2015年10月至2017年3月任职深圳市厚业集团有限公司副总裁，2017年3月至2019年3月任职深圳市钰住资产管理公司董事副总经理，2019年3月至今就职于泰辰（深圳）商业管理有限公司任职公司董事总经理。

2、新任监事简历如下：

靳照华，女，1983年11月出生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历。2004年9月至2008年7月就读于郑州幼师；2008年8月8日至2011年9月1日就职于深圳市泰辰置业顾问有限公司郑州分公司销售代理部，任公司置业顾问，从事房产销售工作。2011年9月2日至2015年7月10日就职于深圳市泰辰置业顾问有限公司郑州分公司销售代理部，任公司销售经理，从事房地产销售工作；2015年7月11日至2018年3月21日就职于深圳市泰辰置业顾问有限公司郑州分公司销售代理部，任公司销售总监，从事房地产营销项目管理；2018年3月22日至今就职于泰辰行（深圳）地产顾问股份有限公司郑州分公司营销管理中心，任公司销售总监、监事。

二、 员工情况

（一） 在职员工（公司及控股子公司）基本情况

按工作性质分类	期初人数	期末人数
行政管理人员	89	158
销售人员	413	199
财务人员	6	6
员工总计	508	363

171

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	0	0
硕士	4	3
本科	150	102
专科	239	153
专科以下	115	105
员工总计	508	363

员工薪酬政策、培训计划以及需公司承担费用的离退休职工人数等情况：

- 1、薪酬政策：依据《中华人民共和国劳动法》和地方相关法规、规范性文件，与员工签订《劳动合同》，向员工支付的薪酬包括薪金、补贴、奖金，公司依据国家有关法律、法规及地方相关社会保险政策，为员工办理了社会保险，为员工代扣代缴个人所得税。
- 3、培训计划：2019年下半年，公司依然着重打造全员学习氛围，各版块针对业务特征、人员能力情况有针对性的制定并践行内部培训计划，充分调动员工自我学习、互相学习的良好氛围。
- 3、离退休职工情况：报告期内公司无承担费用的离退休职工人员。

(二) 核心人员（公司及控股子公司）基本情况

☐适用 ☒不适用

三、 报告期后更新情况

☐适用 ☒不适用

第七节 财务报告

一、 审计报告

是否审计	否
------	---

二、 财务报表

(一) 资产负债表

单位：元

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	(五)、1	14,393,729.87	12,309,706.55
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-	
衍生金融资产			
应收票据及应收账款	(五)、2	878,448.67	2,892,359.05
其中：应收票据			
应收账款		878,448.67	2,892,359.05
应收款项融资			
预付款项	(五)、3	46,585.00	142,200.00
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	(五)、4	327,158.00	337,567.44
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	(五)、5	14,837.73	14,837.73
流动资产合计		15,660,759.27	15,696,670.77
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
债权投资			
可供出售金融资产		-	
其他债权投资			
持有至到期投资		-	

长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	(五)、6	1,082,793.85	1,276,156.09
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	(五)、7	40,083.15	43,783.17
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	(五)、8	319,103.22	310,345.00
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,441,980.22	1,630,284.26
资产总计		17,102,739.49	17,326,955.03
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		-	
衍生金融负债			
应付票据及应付账款	(五)、9		200,000.00
其中：应付票据			
应付账款			200,000.00
预收款项			
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	(五)、10	1,852,305.46	2,172,561.10
应交税费	(五)、11	486,286.28	932,634.87
其他应付款	(五)、12	70,000.00	54,800.00
其中：应付利息			
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
合同负债			
持有待售负债			

一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		2,408,591.74	3,359,995.97
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		2,408,591.74	3,359,995.97
所有者权益（或股东权益）：			
股本	（五）、13	11,880,000.00	8,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	（五）、14	54,278.46	54,278.46
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	（五）、15	591,268.05	591,268.05
一般风险准备			
未分配利润	（五）、16	2,168,601.24	5,321,412.55
归属于母公司所有者权益合计		14,694,147.75	13,966,959.06
少数股东权益			
所有者权益合计		14,694,147.75	13,966,959.06
负债和所有者权益总计		17,102,739.49	17,326,955.03

法定代表人：龙阳

主管会计工作负责人：张晓丽

会计机构负责人：张晓丽

（二） 利润表

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
----	----	------	------

一、营业总收入		36,518,844.14	29,798,309.19
其中：营业收入	(五)、17	36,518,844.14	29,798,309.19
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		35,557,397.02	28,791,715.42
其中：营业成本	(五)、17	29,685,995.02	23,168,929.97
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	(五)、18	201,603.03	210,286.26
销售费用			
管理费用	(五)、19	5,667,735.50	5,380,235.50
其中：利息费用			
利息收入			
信用减值损失			
研发费用			
财务费用	(五)、20	-19,911.22	-12,928.36
资产减值损失	(五)、21	21,974.69	45,192.05
加：其他收益	(五)、22	24,731.88	
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		986,179.00	1,006,593.77
加：营业外收入	(五)、23		1,100,000.00
减：营业外支出	(五)、24	63.31	107,800.00
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		986,115.69	1,998,793.77
减：所得税费用	(五)、25	258,927.00	276,060.14
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		727,188.69	1,722,733.63
其中：被合并方在合并前实现的净利润			
(一)按经营持续性分类：	-	-	-
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
(二)按所有权归属分类：	-	-	-

1. 少数股东损益			
2. 归属于母公司所有者的净利润		727, 188. 69	1, 722, 733. 63
六、其他综合收益的税后净额			
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
1. 其他债权投资公允价值变动			
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益		-	
2. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		-	
3. 其他债权投资信用减值准备			
4. 现金流量套期储备			
8. 外币财务报表折算差额			
9. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		727, 188. 69	1, 722, 733. 63
归属于母公司所有者的综合收益总额			
归属于少数股东的综合收益总额			
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		0. 07	0. 22
（二）稀释每股收益（元/股）		0. 07	0. 22

法定代表人：龙阳

主管会计工作负责人：张晓丽

会计机构负责人：张晓丽

（三） 现金流量表

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		40, 656, 413. 64	33, 826, 442. 11
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			

收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		-	
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	(五)、26、(1)	292,563.70	1,475,850.40
经营活动现金流入小计		40,948,977.34	35,302,292.51
购买商品、接受劳务支付的现金		5,439,364.00	2,832,884.21
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
为交易目的而持有的金融资产净增加额			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		29,866,600.99	23,990,479.55
支付的各项税费		2,980,549.44	3,850,021.96
支付其他与经营活动有关的现金	(五)、26、(2)	578,439.59	801,450.73
经营活动现金流出小计		38,864,954.02	31,474,836.45
经营活动产生的现金流量净额		2,084,023.32	3,827,456.06
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			8,457.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计			8,457.00
投资活动产生的现金流量净额			-8,457.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			

取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计			
筹资活动产生的现金流量净额			
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		2,084,023.32	3,818,999.06
加：期初现金及现金等价物余额		12,309,706.55	6,480,193.70
六、期末现金及现金等价物余额		14,393,729.87	10,299,192.76

法定代表人：龙阳

主管会计工作负责人：张晓丽

会计机构负责人：张晓丽

第八节 财务报表附注

一、 附注事项

(一) 附注事项索引

事项	是或否	索引
1. 半年度报告所采用的会计政策与上年度财务报表是否变化	☐ 是 ☒ 否	
2. 半年度报告所采用的会计估计与上年度财务报表是否变化	☐ 是 ☒ 否	
3. 是否存在前期差错更正	☐ 是 ☒ 否	
4. 企业经营是否存在季节性或者周期性特征	☐ 是 ☒ 否	
5. 合并财务报表的合并范围是否发生变化	☐ 是 ☒ 否	
6. 合并财务报表的合并范围内是否包含私募基金管理人	☐ 是 ☒ 否	
7. 是否存在需要根据规定披露分部报告的信息	☐ 是 ☒ 否	
8. 是否存在半年度资产负债表日至半年度财务报告批准报出日之间的非调整事项	☐ 是 ☒ 否	
9. 上年度资产负债表日以后所发生的或有负债和或有资产是否发生变化	☐ 是 ☒ 否	
10. 重大的长期资产是否转让或者出售	☐ 是 ☒ 否	
11. 重大的固定资产和无形资产是否发生变化	☐ 是 ☒ 否	
12. 是否存在重大的研究和开发支出	☐ 是 ☒ 否	
13. 是否存在重大的资产减值损失	☐ 是 ☒ 否	
14. 是否存在预计负债	☐ 是 ☒ 否	

(二) 附注事项详情

二、 报表项目注释

泰辰行（深圳）地产顾问股份有限公司

2019 年半年度财务报表附注

(一) 公司基本情况

泰辰行（深圳）地产顾问股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）是一家在广东省深圳市南山区注册的有限公司，由龙阳、周心罡、陈宇波、徐钧于 2006 年 9 月 28 日出资设立，统一社会信用代码：9144030079388233X2。公司注册地址：深圳市南山区南头街道桃园路田厦金牛广场 B 座 1201，法定代表人：龙阳。实际控制人：龙阳。

2016 年 12 月 8 日泰辰行（深圳）地产顾问股份有限公司全体股东共同签署了《发起人协议》，以 2016 年 10 月 31 日为基准日，按照截至基准日有限公司经审计的账面净资产 8,054,278.46 元，按 1.0068:1 的比例折股整体变更为股份有限公司股本 8,000,000.00 股，每股面值为 1 元人民币，高于股本总额部分净资产计入“资本公积-股本溢价”。各股东在股份公司中的持股比例按整体变更前各股东的出资比例维持不变。

公司股票自 2017 年 6 月 8 日起在全国股转系统挂牌公开转让，证券代码：871580。

截至 2019 年 6 月 30 日，公司股本 118,800,00.00 股，其中流通股 3,919,499.00 股，非流通股 7,960,501.00 股。

本公司所属行业为房地产中介服务行业。

本公司营业期限：长期。

本公司经营范围：一般经营项目：房地产信息咨询服务；房地产营销策划；房地产销售代理。

本公司的母公司名称为深圳市泰辰和创投资有限公司。

本财务报表及附注业经本公司董事会于 2019 年 8 月 22 日决议批准报出。

（二）财务报表的编制基础

1、编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于 2006 年 2 月 15 日及以后颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），参照中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2014 年修订）的披露规定编制。

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

2、持续经营

公司自本报告期末至少 12 个月具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

（三）公司主要会计政策、会计估计

1、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2019 年 6 月 30 日的财务状况以及 2019 年上半年度的经营成果和现金流量。

2、会计期间

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

3、营业周期

本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

4、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

5、现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

6、应收款项

应收款项包括应收账款、应收票据、其他应收款等。本公司对外销售商品或提供劳务形成的应收帐款，按从购货方应收的合同或协议价款的公允价值作为初始确认金额。

（1）单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准	余额为 100.00 万元以上的应收款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	当存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回所有款项时，根据其预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，单独进行减值测试，计提坏账准备。

（2）按信用风险组合计提坏账准备的应收款项

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

金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。

A. 不同组合的确定依据：

项目	确定组合的依据
无风险组合	应收关联方款项
账龄组合	信用风险水平相似

B. 不同组合计提坏账准备的计提方法：

项目	计提方法
无风险组合	不计提
账龄组合	账龄分析法

a. 组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法

账龄	应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）
6 个月以内（含 6 个月，下同）	0.00	0.00
6 个月至 1 年	10.00	10.00
1 至 2 年	30.00	30.00
2 年以上	100.00	100.00

（3）单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

本公司对于单项金额虽不重大但属于应收关联方款项（不含股东）、与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项及已有明显迹象表明债务人无法履行还款义务的应收款项单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

（4）坏账准备的转回

如有客观证据表明该应收款项价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

（5）本公司向金融机构以不附追索权方式转让应收款项的，按交易款项扣除已转销应收款项的账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

（6）对预付款项、一年内到期长期应收款等其他应收款项，如果有减值迹象时，计提坏账准备，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

7、固定资产及其累计折旧

（1）固定资产的确认条件

本公司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。

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

（2）固定资产分类及折旧政策

本公司采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本公司确定各类固定资产的年折旧率如下：

类别折旧方法	使用年限	残值率%	年折旧率%
办公家具	5 年	5	19.00
运输设备	4 年	5	23.75
电子设备	3 年	5	31.67

其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

每年年度终了，本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

（3） 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司。

②本公司有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权。

③即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。

④本公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。

⑤租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

融资租入的固定资产，能够合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

（4） 大修理费用

本公司对固定资产进行定期检查发生的大修理费用，有确凿证据表明符合固定资产确认条件的部分，计入固定资产成本，不符合固定资产确认条件的计入当期损益。固定资产在定期大修理间隔期间，照提折旧。

8、无形资产

本公司无形资产按照成本进行初始计量，并于取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命为有限的，自无形资产可供使用时起，采用能反映与该资产有关的经济利益的预期实现方式的摊销方法，在预计使用年限内摊销；无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销；使用寿命不确定的无形资产，不作摊销。

本公司于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理。

本公司期末预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

项目	预计使用寿命	依据
软件	10 年	预计使用年限

9、长期待摊费用摊销方法

本公司发生的长期待摊费用按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销。对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，其摊余价值全部计入当期损益。

10、长期资产减值

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

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

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

11、职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利以及其他长期职工福利。其中：

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

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

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

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

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

12、收入的确认原则

营业收入主要包括房地产代理销售收入、房地产顾问策划收入，收入确认原则如下：

（1）房地产代理销售收入

公司在所提供的代理销售服务达到合同条款约定时，月末按房地产成交金额和合同约定代理费率计算应收取的代理费，开具代理费结算单并经开发商确认后，确认代理销售收入的实现。

（2）房地产顾问策划收入

在所提供的房地产顾问策划服务达到合同条款约定时，公司确认收入的实现。

公司根据项目情况，一般于策划服务完成，终稿汇报、提交报告终稿并经客户确认之后，确认收入的实现。

13、政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。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，应当按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

当本公司能够满足政府补助所附条件，且能够收到政府补助时，才能确认政府补助。

政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助，是指公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

与资产相关的政府补助，采用总额法，确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益，相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益，已确认的政府补助需要退回的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益。

与收益相关的政府补助，采用总额法，用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失时，直接计入当期损益；用于补偿以后期间的相关成本费用或损失时，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益。

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

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

14、递延所得税资产/递延所得税负债

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

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

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

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

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

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

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。

本公司根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

A、商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

B、对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

A、该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

B、对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，本公司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，减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

16、租赁

本公司将实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁确认为融资租赁，除融资租赁之外的其他租赁确认为经营租赁。

在租赁期开始日，本公司将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。

经营租赁的租金在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。

17、重要会计政策和会计估计变更

（1）会计政策变更

①因执行新企业会计准则导致的会计政策变更

2019年4月30日，财政部发布了《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6号）。

本公司执行此项会计政策对列报前期财务报表项目及金额的影响如下：

①

会计政策变更的内容和原因	备注（受重要影响的报表项目名称和金额）
根据财政部《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号），本公司对财务报表格式进行了相应调整	《资产负债表》“应收票据及应收账款”分拆为“应收票据”和“应收账款”，应收票据期末余额 0 元，期初余额 0 元；应收账款期末余额 878,448.67 元，期初余额 2,892,359.05 元；

②其他会计政策变更

本公司本报告期内未发生其他会计政策变更。

（2）会计估计变更

本公司本报告期内未发生会计估计变更。

（四）税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率（%）
增值税	应税收入	6
城市维护建设税	应纳流转税额	7
教育费附加	应纳流转税额	3
地方教育费附加	应纳流转税额	2
企业所得税	应纳税所得额	20、25

说明：1. 泰辰行（深圳）地产顾问股份有限公司缴纳增值税，税率为 6%，2019 年度所得税税率为 20.00%（税率优惠）；

2. 泰辰行（深圳）地产顾问股份有限公司郑州分公司缴纳增值税，税率为 6%，所得税税率为 25.00%。

2、优惠税负及批文

依据国家税务总局关于实施小型微利企业普惠性所得税减免政策有关问题的公告（国家税务总局公告 2019 年第 2 号）自 2019 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 25%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 50%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税

泰辰行（深圳）地产顾问股份有限公司与其郑州分公司单独申报纳税，泰辰行（深圳）地产顾问股份有限公司 2019 年度符合小型微利企业，所得减按 25%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税。

（五）财务报表项目注释

以下注释项目除非特别注明，期初系指 2019 年 1 月 1 日，期末系指 2019 年 6 月 30 日；本期系指 2019 年 1-6 月，上期系指 2018 年 1-6 月。金额单位为人民币元。

1、货币资金

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

库存现金	2,887.83	7,687.83
银行存款	14,390,842.04	12,302,018.72
合计	14,393,729.87	12,309,706.55

注：公司期末不存在使用受限的货币资金。

2、应收票据及应收账款

种类	期末余额	期初余额
应收票据	-	-
应收账款	878,448.67	2,892,359.05
合计	878,448.67	2,892,359.05

(1) 应收账款按风险分类

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	2,252,939.89	100.00	1,374,491.22	61.01	878,448.67
其中：性质组合	-	-	-	-	-
账龄组合	2,252,939.89	100.00	1,374,491.22	61.01	878,448.67
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项	-	-	-	-	-
合计	2,252,939.89	100	1,374,491.22	61.01	878,448.67

(续)

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	4,224,377.88	100	1,332,018.83	31.53	2,892,359.05
其中：性质组合	-	-	-	-	-
账龄组合	4,224,377.88	100	1,332,018.83	31.53	2,892,359.05
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项	-	-	-	-	-
合计	4,224,377.88	100	1,332,018.83	31.53	2,892,359.05

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	期末余额			
	金额	比例%	坏账准备	计提比例%
6 个月以内	778,501.00	34.55	—	—
6 个月至 1 年	72,164.20	3.2	7,216.42	10
1 至 2 年	49,999.85	2.22	14,999.96	30
2 年以上	1,352,274.84	60.02	1,352,274.84	100
合计	2,252,939.89	100	1,374,491.22	—

(续)

账龄	期初余额			
	金额	比例%	坏账准备	计提比例%
6 个月以内	2,761,903.19	65.38	—	—
6 个月至 1 年	110,199.85	2.61	11,019.99	10
1 至 2 年	44,680.00	1.06	13,404.00	30
2 年以上	1,307,594.84	30.95	1,307,594.84	100
合计	4,224,377.88	100	1,332,018.83	—

(2) 坏账准备

项目	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			转回	转销	
金额	1,332,018.83	42,472.39	—	—	1,374,491.22

(续)

项目	2018.1.1	本期增加	本期减少		2018.6.30
			转回	转销	
金额	1,247,231.64	16,349.65	—	—	1,263,581.29

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：

2019 年 6 月 30 日应收账款中欠款金额前五名情况

单位名称	款项性质	期末余额	占应收票据及应收账款总额的比例 (%)	账龄	坏账准备年末余额
南阳市兴达房地产开发有限公司	佣金	591,433.00	26.25	2 年以上	591,433.00
河南新瑞商置业有限公司	佣金	329,339.00	14.62	6 个月以内	—

郑州中元置业有限公司	佣金	267,018.00	11.85	2年以上	267,018.00
河南美商置业有限公司	佣金	120,000.00	5.33	6个月以内	-
河南正茂房地产开发有限公司	佣金	101,940.09	4.52	2年以上	101,940.09
合计		1,409,730.09	62.57	-	960,391.09

3、预付款项

(1) 账龄分析及百分比

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例%	金额	比例%
1年以内	46,585.00	100.00	142,200.00	100.00
1至2年	-	-	-	-
2年以上	-	-	-	-
合计	46,585.00	100.00	142,200.00	100.00

(2) 按预付对象归集的期末预付款情况：

2019年6月30日预付款项余额情况

单位名称	与本公司关系	金额	占预付款项总额的比例(%)	账龄	未结算原因
刘永胜	非关联方	33,640.00	72.21	1年以内	未到结算期
刘运广	非关联方	12,945.00	27.79	1年以内	未到结算期
合计	-	46,585.00	100	-	-

4、其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	327,158.00	337,567.44
合计	327,158.00	337,567.44

(1) 其他应收款按风险分类

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	371,032.29	100	43,874.29	11.82	327,158.00

其中：性质组合	-	-	-	-	-
账龄组合	371,032.29	100	43,874.29	11.82	327,158.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项	-	-	-	-	-
合计	371,032.29	100	43,874.29	11.82	327,158.00

(续)

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	401,939.43	100	64,371.99	16.02	337,567.44
其中：性质组合	-	-	-	-	-
账龄组合	401,939.43	100	64,371.99	16.02	337,567.44
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项	-	-	-	-	-
合计	401,939.43	100	64,371.99	16.02	337,567.44

A、组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	期末余额				期初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
6 个月以内	203,012.00	54.72	-	-	187,366.14	46.62	-	-
6 个月至 1 年	32,659.00	8.80	3,265.90	10.00	-	-	-	-
1 至 2 年	135,361.29	36.48	40,608.39	30.00	214,573.29	53.38	64,371.99	30.00
2 年以上	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	371,032.29	100.00	-	-	401,939.43	100.00	64,371.99	-

(2) 坏账准备

项目	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			转回	转销	
金额	64,371.99	3,265.90	23,763.60	-	43,874.29

(3) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
社保	-	154,707.14
保证金	230,000.00	130,000.00
生育津贴	5,361.29	5,361.29
押金	81,212.00	81,212.00
备用金	23,800.00	30,659.00
员工借款	30,659.00	-
合计	371,032.29	401,939.43

(4) 其他应收款期末余额情况:

2019年6月30日其他应收款期末余额情况

单位名称	与本公司关系	款项性质	金额	占其他应收款年末余额合计数的比例(%)	账龄	坏账准备年末余额
郑州房江湖信息科技有限公司	非关联方	保证金	100,000.00	26.96	6个月以内	-
河南宏田置业有限公司	非关联方	保证金	80,000.00	21.56	1-2年	24,000.00
孟琳	非关联方	押金	79,212.00	21.35	6个月以内	-
河南御品置业有限责任公司	非关联方	保证金	50,000.00	13.48	1-2年	15,000.00
周凯	非关联方	借款	30,659.00	8.26	1年以内	3,065.90
合计	-	-	339,871.00	91.6	-	42,065.90

5、其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
预交企业所得税	14,837.73	14,837.73

6、固定资产及累计折旧

种类	期末余额	期初余额
固定资产	1,082,793.85	1,276,156.09
固定资产清理	-	-
合计	1,082,793.85	1,276,156.09

(1) 固定资产情况

2019年6月30日固定资产情况:

项 目	运输设备	电子设备	办公家具	合 计
-----	------	------	------	-----

一、账面原值	-	-	-	-
1、期初余额	2,087,434.41	208,717.66	180,968.00	2,477,120.07
2、本期增加金额	-	-	-	-
(1) 购置	-	-	-	-
(2) 在建工程转入	-	-	-	-
(3) 企业合并增加	-	-	-	-
3、本期减少金额	-	-	-	-
(1) 处置或报废	-	-	-	-
4、期末余额	2,087,434.41	208,717.66	180,968.00	2,477,120.07
二、累计折旧	-	-	-	-
1、期初余额	864,635.95	171,683.96	164,644.07	1,200,963.98
2、本期增加金额	-	-	-	-
(1) 计提	181,001.83	7,945.56	4,414.85	193,362.24
3、本期减少金额	-	-	-	-
(1) 处置或报废	-	-	-	-
4、期末余额	1,045,637.78	179,629.52	169,058.92	1,394,326.22
三、减值准备	-	-	-	-
1、期初余额	-	-	-	-
2、本期增加金额	-	-	-	-
(1) 计提	-	-	-	-
3、本期减少金额	-	-	-	-
(1) 处置或报废	-	-	-	-
4、期末余额	-	-	-	-
四、账面价值	-	-	-	-
1、期末账面价值	1,041,796.63	29,088.14	11,909.08	1,082,793.85
2、期初账面价值	1,222,798.46	37,033.70	16,323.93	1,276,156.09

(2) 截至 2019 年 6 月 30 日，本公司无暂时闲置的固定资产。

(3) 截至 2019 年 6 月 30 日，本公司无通过融资租赁租入的固定资产。

(4) 截至 2019 年 6 月 30 日，本公司无通过经营租赁租出的固定资产。

(5) 截至 2019 年 6 月 30 日，本公司无未办妥产权证书的固定资产。

7、无形资产

(1) 无形资产情况

截至 2019 年 6 月 30 日，无形资产情况如下：

项 目	软件	合 计
一、账面原值	-	-
1、期初余额	74,000.00	74,000.00
2、本期增加金额	-	-
(1) 购置	-	-
(2) 内部研发	-	-
(3) 企业合并增加	-	-
3、本期减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
4、期末余额	74,000.00	74,000.00
二、累计摊销	-	-
1、期初余额	30,216.83	30,216.83
2、本期增加金额	3,700.02	3,700.02
(1) 计提	3,700.02	3,700.02
3、本期减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
4、期末余额	33,916.85	33,916.85
三、减值准备	-	-
1、期初余额	-	-
2、本期增加金额	-	-
(1) 计提	-	-
3、本期减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
4、期末余额	-	-
四、账面价值	-	-
1、期末账面价值	40,083.15	40,083.15
2、期初账面价值	43,783.17	43,783.17

8、递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
资产减值准备	319,103.22	1,418,365.58	310,345.00	1,396,390.82
合计	319,103.22	1,418,365.58	310,345.00	1,396,390.82

9、应付票据及应付账款

种类	期末余额	期初余额
应付票据	-	-
应付账款	-	200,000.00
合计	-	200,000.00

10、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	2,172,561.10	27,725,752.53	28,046,008.17	1,852,305.46
二、离职后福利-设定提存计划	-	1,522,143.81	1,522,143.81	-
三、辞退福利	-	-	-	-
四、一年内到期的其他福利	-	-	-	-
合计	2,172,561.10	29,247,896.34	29,568,151.98	1,852,305.46

(2) 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	2,172,561.10	26,561,834.63	26,882,090.27	1,852,305.46
职工福利费	-	462,211.91	462,211.91	-
社会保险费	-	701,705.99	701,705.99	-
其中：医疗保险费	-	551,639.21	551,639.21	-
工伤保险费	-	29,804.20	29,804.20	-
生育保险费	-	120,262.58	120,262.58	-
住房公积金	-	-	-	-
工会经费和职工教育费	-	-	-	-
合计	2,172,561.10	27,725,752.53	28,046,008.17	1,852,305.46

(3) 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	-	1,454,728.57	1,454,728.57	-
失业保险费	-	67,415.24	67,415.24	-
合计	-	1,522,143.81	1,522,143.81	-

11、应交税费

税种	期末余额	期初余额
----	------	------

增值税	100,718.77	298,466.41
企业所得税	267,685.22	293,716.53
城市建设维护税	7,050.31	23,522.32
教育费附加	3,021.57	10,080.83
地方教育费附加	2,014.38	6,720.54
代扣代缴个人所得税	105,796.03	300,128.24
合计	486,286.28	932,634.87

12、其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	期初余额
预约金	70,000.00	20,000.00
车辆购置税	-	31,700.00
报销款	-	3,100.00
合计	70,000.00	54,800.00

(2) 账龄分析

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	70,000.00	100	54,800.00	100.00
1 至 2 年	-	-	-	-
2 至 3 年	-	-	-	-
3 年以上	-	-	-	-
合计	70,000.00	100	54,800.00	100.00

(3) 其他应付款期末余额情况：

2019 年 6 月 30 日其他应付款金额余额情况

单位名称	是否关联方	款项性质	2018.6.30	账龄	占其他应付款年末余额合计数的比例 (%)
云海燕	否	预约金	5,000.00	1 年以下	7.14
曾庆凯	否	预约金	5,000.00	1 年以下	7.14
马倩	否	预约金	5,000.00	1 年以下	7.14
谢亚茹	否	预约金	5,000.00	1 年以下	7.14
周海涛	否	预约金	5,000.00	1 年以下	7.14
合计	-	-	25,000.00	-	35.7

13、股本

项目	期初余额	本期增减					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	股改净资产折股	小计	
股份总数	8,000,000.00	-	3,880,000.00	-	-	3,880,000.00	11,880,000.00

14、资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
股本溢价	54,278.46	-	-	54,278.46
合计	54,278.46	-	-	54,278.46

15、盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	591,268.05	-	-	591,268.05

16、未分配利润

项目	本期	上期
调整前上年末未分配利润	5,321,412.55	3,299,095.70
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-	-
调整后年初未分配利润	5,321,412.55	3,299,095.70
加：本期净利润	727,188.69	1,722,733.63
减：提取法定盈余公积	-	-
提取任意盈余公积	-	-
提取一般风险准备金	-	-
应付普通股股利	-	-
其他	3,880,000.00	-
期末未分配利润	2,168,601.24	5,021,829.33

注：“其他”系有限公司以净资产折股整体变更为股份有限公司时，减少的折股基准日的未分配利润。

17、营业收入、营业成本

（1）营业收入和营业成本

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	36,518,844.14	29,798,309.19
主营业务成本	29,685,995.02	23,168,929.97

（2）主营业务（分类型）

产品名称	本期金额	上期金额
------	------	------

	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产代理销售收入	34,757,900.77	28,201,695.27	27,728,375.96	22,153,646.58
房地产顾问策划收入	1,760,943.37	1,484,299.75	2,069,933.23	1,015,283.39
合计	36,518,844.14	29,685,995.02	29,798,309.19	23,168,929.97

(3) 营业收入前五名客户

2019年上半年本公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例(%)
河南圣鸿置业有限公司	4,581,351.10	12.55
河南朗格置业有限公司	4,107,030.19	11.25
河南建业泰宏置业有限公司	3,298,675.38	9.03
河南绿地商城置业有限公司	2,560,901.03	7.01
河南谦晟祥和实业有限公司	2,275,097.46	6.23
合计	16,823,055.16	46.07

18、税金及附加

税种	本期发生额	上期发生额
城市建设维护税	111,060.79	116,606.47
教育费附加	47,597.49	49,767.47
地方教育费附加	31,731.65	33,178.32
印花税	11,213.10	9,894.00
车船税	-	840.00
合计	201,603.03	210,286.26

19、管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
办公费	297,858.41	238,643.11
工资	4,278,769.17	3,873,512.60
房租	470,061.26	342,637.34
水电物业费	65,350.07	66,254.09
折旧及摊销	84,545.34	132,014.38
业务招待费	38,152.00	53,173.00
咨询费	253,212.17	541,356.81
维修费	26,857.02	1,325.00

差旅费	128,590.44	93,759.50
招聘费	24,339.62	37,559.67
合计	5,667,735.50	5,380,235.50

20、财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出：	-	-
减：利息收入	-21,192.48	-13,533.36
手续费	1,281.26	605.00
合计	-19,911.22	-12,928.36

21、资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	21,974.69	45,192.05

22、其他收益

项目	本期发生额	上期发生额
进项税加计抵扣	24,731.88	-

23、营业外收入

项目	本期发生额	计入当期非经常性损益的金额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
政府补助	-	-	1,100,000.00	1,100,000.00
合计	0.00	0.00	1,100,000.00	1,100,000.00

24、营业外支出

项目	本期发生额	计入当期非经常性损益的金额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
滞纳金	63.31	63.31	-	-
其他	-	-	107,800.00	107,800.00
合计	63.31	63.31	107,800.00	107,800.00

25、所得税费用

(1) 所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税	267,685.22	284,981.79
递延所得税费用	-8,758.22	-8,921.65

合计	258,927.00	276,060.14
----	------------	------------

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额	上期发生额
利润总额	986,052.38	1,998,793.77
按法定/适用税率计算的所得税费用	258,927.00	276,060.14
子公司适用不同税率的影响	-	-
调整以前期间所得税的影响	-	-
不征税收入和税收优惠（不含税率优惠）的纳税影响	-	-
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	-	-
税率变动的影响	-	-
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-	-
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	-	-
税率调整导致期初递延所得税资产/负债余额的变化	-	-
所得税费用	258,927.00	276,060.14

26、现金流量表项目

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	21,192.48	13,533.36
个税手续费奖励	-	43,912.34
往来款	271,371.22	318,404.70
政府补助	-	1,100,000.00
合计	292,563.70	1,475,850.40

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
银行手续费	1,281.26	605.00
往来款	577,158.33	756,933.39
个税手续费发放	-	43,912.34
合计	578,439.59	801,450.73

27、现金流量表补充资料

(1) 采用间接法将净利润调节为经营活动现金流量

补充资料	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量	-	-
净利润	727,188.69	1,722,733.63
加：资产减值准备	21,974.69	45,192.05
固定资产折旧	193,362.24	133,524.25
无形资产摊销	3,700.02	3,700.02
长期待摊费用摊销	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产损失	-	-
周转材料的摊销	-	-
固定资产报废损失	-	-
公允价值变动损失	-	-
财务费用	-	-
投资损失	-	-
递延所得税资产减少	-8,758.22	-8,921.65
递延所得税负债增加	-	-
存货的减少	-	-
经营性应收项目的减少	2,047,960.13	2,507,740.31
经营性应付项目的增加	-901,404.23	-576,512.55
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	2,084,023.32	3,827,456.06
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	-	-
债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-
3、现金及现金等价物净变动情况：	-	-
现金的期末余额	14,393,729.87	10,299,192.76
减：现金的年初余额	12,309,706.55	6,480,193.70
加：现金等价物的期末余额	-	-
减：现金等价物的年初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	2,084,023.32	3,818,999.06

(2) 现金和现金等价物

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

一、现金	14,393,729.87	10,299,192.76
其中：库存现金	2,887.83	7,547.83
可随时用于支付的银行存款	14,390,842.04	10,291,644.93
可随时用于支付的其他货币资金	-	-
可用于支付的存放中央银行款项	-	-
二、现金等价物	-	-
其中：三个月内到期的债券投资	-	-
三、期末现金及现金等价物余额	14,393,729.87	10,299,192.76

(六) 补充资料

1、非经常性损益明细表

项目	本期发生额	上期发生额
非流动性资产处置损益	-	-
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免	-	-
政府补助		1,100,000.00
对非金融企业收取的资金占用费	-	-
取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-	-
非货币性资产交换损益	-	-
委托他人投资或管理资产的损益	-	-
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	-	-
债务重组损益	-	-
企业重组费用如安置职工的支出、整合费用等	-	-
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	-	-
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-	-
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-	-
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益	-	-
处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-	-

单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	-	-
对外委托贷款取得的损益	-	-
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-	-
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	-	-
受托经营取得的托管费收入	-	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-63.31	-107,800.00
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	-
非经常性损益总额	-63.31	992,200.00
减：非经常性损益的所得税影响数	-	83,050.00
非经常性损益净额	-63.31	909,150.00

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产	每股收益	
	收益率(%)	基本每股收益	稀释每股益
归属于公司普通股股东的净利润	5.07	0.07	0.07
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	5.07	0.07	0.07

泰辰行(深圳)地产顾问股份有限公司