



泰辰股份

NEEQ : 871580

泰辰控股（深圳）集团股份有限公司

Ticheer Holdings (Shenzhen) Group Co.LTD



半年度报告

— 2023 —

重要提示

- 一、公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。
- 二、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。
- 三、本半年度报告已经挂牌公司董事会审议通过，不存在未出席审议的董事。
- 四、本半年度报告未经会计师事务所审计。
- 五、本半年度报告涉及未来计划等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，投资者及相关人士均应当对此保持足够的风险认识，并且应当理解计划、预测与承诺之间的差异。
- 六、本半年度报告已在“第二节 会计数据和经营情况”之“六、 公司面临的重大风险分析”对公司报告期内的重大风险因素进行分析，请投资者注意阅读。
- 七、未按要求披露的事项及原因

无

目录

第一节	公司概况	5
第二节	会计数据和经营情况	6
第三节	重大事件	12
第四节	股份变动及股东情况	13
第五节	董事、监事、高级管理人员及核心员工变动情况.....	15
第六节	财务会计报告	16
附件 I	会计信息调整及差异情况.....	57
附件 II	融资情况	57

备查文件目录	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。
	报告期内在指定信息披露平台上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。
文件备置地址	泰辰控股(深圳)集团股份有限公司董事会秘书办公室

释义

释义项目		释义
公司、本公司、股份公司、泰辰股份	指	泰辰控股(深圳)集团股份有限公司
董事会	指	泰辰控股(深圳)集团股份有限公司董事会
监事会	指	泰辰控股(深圳)集团股份有限公司监事会
股东大会	指	泰辰控股(深圳)集团股份有限公司股东大会
泰辰投资	指	泰辰投资（深圳）集团有限公司
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、董事会秘书、财务总监
公司章程、章程	指	《泰辰控股(深圳)集团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
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	2023 年 1 月 1 日-2023 年 6 月 30 日
元、万元	指	人民币元、人民币万元

第一节 公司概况

企业情况			
公司中文全称	泰辰控股（深圳）集团股份有限公司		
英文名称及缩写	Ticcheer Holdings (Shenzhen) Group Co.LTD		
	—		
法定代表人	龙阳	成立时间	2006 年 9 月 28 日
控股股东	控股股东为(泰辰投资(深圳)集团股份有限公 司)	实际控制人及其一 致行动人	实际控制人为（龙阳），无 一致行动人
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		
挂牌情况			
股票交易场所	全国中小企业股份转让系统		
证券简称	泰辰股份	证券代码	871580
挂牌时间	2017 年 6 月 8 日	分层情况	基础层
普通股股票交易方式	集合竞价交易	普通股总股本（股）	11,880,000
主办券商（报告期内）	川财证券	报告期内主办券商 是否发生变化	否
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		
联系方式			
董事会秘书姓名	张晓丽	联系地址	郑州市惠济区玉虹街 11 号 D 号楼 3 层 331
电话	0371-69350712	电子邮箱	907884655@qq.com
传真	0371-69350712		
公司办公地址	郑州市惠济区玉虹街 11 号 D 号楼 3 层 331	邮政编码	450000
公司网址	http://www.ticcheer.cn		
指定信息披露平台	www.neeq.com.cn		
注册情况			
统一社会信用代码	9144030079388233X2		
注册地址	广东省深圳市南山区南头街道田厦金牛广场 B 座 1201		
注册资本（元）	11,880,000	注册情况报告期内 是否变更	否

第二节 会计数据和经营情况

一、 业务概要

(一) 商业模式

业务服务模式：为带动商品房产品的设计升级、开发商经营收益的增长、加快客户与产品匹配，提供满足房地产开发商产品前期至销售代理综合服务。目前业务涵盖多种物业形态、不同规模的房地产一二级开发的市场咨询、前期顾问、销售代理、商业招商、广告推广服务。目前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，前期顾问服务主要为前期策略服务：土地可研、产品定位、城市地图研究、城市客户研究，提高开发商土地收益率。

销售代理服务主要为销售执行及销售策略服务，规避开发商人力资源利用率的不足，并利用精准的市场信息和以往的客群资源，提供更专业操盘的策略支持。

商业招商为商业定位规划及商家招租运营，实现剩余资产的盘活和收益最大化。

公司各业务板块可相互反哺，促进业务拓展的相互带动，及服务专业度的相互扶持，实现公司业务范围的全链条发展，带动公司持续性资产收益。

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，同时各板块服务项目可相互带动，实现业务转化。

业务收入模式：当前收入主要依托销售代理佣金、市场咨询费、顾问咨询费、招商服务费、推广咨询服务费。其中，销售代理佣金一部分根据销售额计提不同比例佣金，一部分为超出合同约定价格部分的溢价收益；而市场咨询费结合服务周期、服务范围和内容收取不同金额的咨询费；顾问咨询费则根据服务项目规模大小及物业类型的复杂程度收取不同金额的固定总咨询费；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。

截止至本半年报出具日，公司整体商业模式未发生重大变化。

(二) 与创新属性相关的认定情况

☐适用 ☒不适用

二、 主要会计数据和财务指标

单位：元

盈利能力	本期	上年同期	增减比例%
营业收入	15,755,847.95	22,259,121.81	-29.22%
毛利率%	30.17%	14.72%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	990,555.03	1,236,956.01	-19.92%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	1,035,555.03	1,236,956.01	-16.28%
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）	7.35%	8.08%	-
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）	7.69%	8.08%	-
基本每股收益	0.0834	0.1041	-19.88%
偿债能力	本期期末	上年期末	增减比例%

资产总计	20,040,194.42	23,299,662.04	-13.99%
负债总计	6,075,769.37	10,325,792.02	-41.16%
归属于挂牌公司股东的净资产	13,964,425.05	12,973,870.02	7.64%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	1.1755	1.0921	7.64%
资产负债率%（母公司）	30.32%	42.49%	-
资产负债率%（合并）	30.32%	44.32%	-
流动比率	2.92	2.06	-
利息保障倍数	0	0	-
营运情况	本期	上年同期	增减比例%
经营活动产生的现金流量净额	-1,577,677.79	10,555,879.84	-114.95%
应收账款周转率	1.99	3.03	-
存货周转率	-	-	-
成长情况	本期	上年同期	增减比例%
总资产增长率%	-13.99%	-11.60%	-
营业收入增长率%	-29.22%	-46.89%	-
净利润增长率%	-19.92%	19.50%	-

三、 财务状况分析

（一） 资产及负债状况分析

单位：元

项目	本期期末		上年期末		变动比例%
	金额	占总资产的比重%	金额	占总资产的比重%	
货币资金	13,320,365.09	66.47%	15,109,982.88	64.85%	-11.84%
应收票据	-	-	-	-	-
应收账款	4,263,022.48	21.27%	5,587,871.56	23.98%	-23.71%
预付款项	-	-	315,939.84	1.36%	-
其他应收款	83,809.50	0.42%	96,495.50	0.41%	-13.15%
固定资产	187,332.12	0.93%	286,143.84	1.23%	-34.53%
无形资产	10,482.99	0.05%	14,183.01	0.06%	-26.09%
长期待摊费用	194,278.34	0.97%	-	-	-
递延所得税资产	1,980,903.90	9.88%	1,889,045.41	8.11%	4.86%
应付职工薪酬	3,650,025.69	18.21%	3,400,436.05	14.59%	7.34%
应交税费	2,085,587.02	10.41%	1,699,907.06	7.30%	22.69%
其他应付款	309,887.17	1.55%	5,169,548.47	22.19%	-94.01%
递延所得税负债	30,269.49	0.15%	54,400.44	0.23%	-44.36%

项目重大变动原因：

报告期末资产总额为20,040,194.42元，较上年期末23,299,662.04元，减少13.99%。资产项目重大变动的原因如下：

- 1、货币资金：报告期末货币资金13,320,365.09元，较期初减少1,789,617.79元，主要原因是收入降低，银行存款减少。
- 2、固定资产：报告期末固定资产账面价值为187,332.12元，较期初减少98,811.72元，主要原因是报

告期内固定资产累计折旧。

- 3、无形资产：报告期末无形资产账面价值为10,482.99元，较期初减少3,700.02元，主要原因是报告期内无形资产累计摊销。
- 4、长期待摊费用：报告期末长期待摊费用余额194,278.34元，主要原因是本年度更换办公室产生的装修费用。
- 5、其他应付款：报告期末其他应付款余额309,887.17元，较上年减少4,859,661.30元。主要原因是与文博苑的合同已到期结算。

（二）营业情况与现金流量分析

单位：元

项目	本期		上年同期		变动比例%
	金额	占营业收入的比重%	金额	占营业收入的比重%	
营业收入	15,755,847.95	—	22,259,121.81	—	-29.22%
营业成本	11,002,651.59	69.83%	18,983,033.24	85.28%	-42.04%
毛利率	30.17%	—	14.72%	—	—
税金及附加	99,078.24	0.63%	125,274.14	0.56%	-20.91%
管理费用	2,946,241.70	18.70%	3,788,009.21	17.02%	-22.22%
财务费用	-15,069.12	-0.10%	43,836.33	0.20%	-134.38%
其他收益	24,203.96	0.15%	58,361.71	0.26%	-58.53%
信用减值损失	-366,902.96	-2.33%	2,388,303.41	10.73%	-115.36%
营业利润	1,380,246.54	8.76%	1,765,634.01	7.93%	-21.83%
净利润	990,555.03	6.29%	1,236,956.01	5.56%	-19.92%
经营活动产生的现金流量净额	-1,577,677.79	—	10,555,879.84	—	-114.95%
投资活动产生的现金流量净额	-211,940.00	—	—	—	—
筹资活动产生的现金流量净额	—	—	-4,700,000.00	—	—

项目重大变动原因：

1、营业收入：报告期营业收入15,755,847.95元，较上年同期减少29.22%，主要原因是受房地产行业负面信息、房贷相关政策等影响，客户购买力受损，经济预期降低，收入减少。

2、营业成本：报告期末营业成本为11,002,651.59元，较上年减少42.04%，主要原因是受行业的影响，公司人员调整，缩减开支，成本降低。

3、税金及附加：报告期末税金及附加99,078.24元，较上年减少20.91%，主要原因是收入减少，相关税费减少。

4、财务费用：报告期末财务费用-15,069.12元，较上年减少134.38%，主要原因是利息收入减少，本年无未确认融资费用。

5、其他收益：报告期末其他收益24,203.96元，较上期减少58.53%，主要原因是增值税加计抵扣及个税手续费返还减少。

6、信用减值损失：报告期末信用减值损失-366,902.96元，较上年减少115.36%，主要原因是部分坏账转回。

7、营业利润：报告期末营业利润1,380,246.54元，较上年减少21.83%，主要原因是收入减少，成本费用等也减少。

8、经营活动产生的现金流量净额：报告期内经营活动产生的现金流量净额为-1,577,677.79元，同比减少114.95%，主要原因是：收入降低，经营活动产生的现金流量净额减少。

四、 投资状况分析

(一) 主要控股子公司、参股公司情况

√适用 □不适用

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	净利润
泰辰行（河南）地产顾问有限公司	子公司	房地产咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；房地产经纪；市场营销策划；销售代理；商业综合体管理服务；企业管理；物业管理；住房租赁；停车场服务；软件开发；软件销售；计算机软硬件及辅助设备批发；信息技术咨询服务；广告制作；广告设计、代理；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；酒店管理；餐饮服务；餐饮管理。	1000万	0	0	0	0
郑州泰佳信息技术有限公司	子公司	一般项目：信息技术咨询服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；互联网销售（除销售需要许可的商品）；数字文化创意技术装备销售；数字文化创意内容应用服务；数字内容制作服务（不含出版发行）；软件开发；广告设计、代理；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；广告制作；图书出租；会议及展览服务；房地产经纪；销售代理；房地产咨询；市场营销策划；非居住房地产租赁；物业管理；咨询策划服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理咨询（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：出版物互联网销售；互联网信息服务；出版物零售；网络文化经营；住宅室内装饰装修；房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。	100万	0	0	0	0
泰寓（河南）公寓管理有限公司	子公司	一般项目：住房租赁；非居住房地产租赁；租赁服务（不含许可类租赁服务）；房地产经纪；酒店管理；房地产咨询；市场营销策划；物业管理；停车场服务；企业管理咨询；信息技术咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业形象策划；平面设计；项目策划与公关服务；会议及展览服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；互联网销售（除销售需要许可的商品）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）	100万	0	0	0	0
泰辰咨询顾问（河南）有限公司（占股70%）	子公司	一般项目：社会经济咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；房地产咨询；房地产评估；住房租赁；非居住房地产租赁；房地产经纪；市场营销策划；广告设计、代理；平面设计；互联网数据服务；大数据服务；网络技术服务；市场调查（不含涉外调查）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）	100万	0	0	0	0

		准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)					
--	--	------------------------	--	--	--	--	--

主要参股公司业务分析

☐适用 ☒不适用

(二) 公司控制的结构化主体情况

☐适用 ☒不适用

五、 企业社会责任

☐适用 ☒不适用

六、 公司面临的重大风险分析

重大风险事项名称	重大风险事项简要描述
房地产行业市场风险	公司主营业务的经营模式为“新房代理销售业务+顾问策划业务”。房地产中介服务行业服务于房地产市场，为房地产开发商提供营销代理服务和综合顾问服务，房地产市场尤其是新房的成交情况对房地产中介服务行业影响重大。房地产行业具有周期性的特点，受宏观经济周期的影响，房地产投资额、开工面积、竣工面积和销售面积等会出现周期性波动。虽然在房地产市场良性调整的情况下有利于房地产中介服务行业集中度的提升，但如果出现房地产市场长时间周期的调整，将对整个房地产中介服务行业造成不利影响。
业务集中的风险	公司的业务区域集中在河南省。虽然公司近年来经营理念不断提升，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。
人力成本上升风险	公司主营业务为新房的代理销售与顾问策划服务，属于人力密集型行业，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。
应收账款增加的风险	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。

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。虽然近年在行业内，已有部分企业在日常经营中植入互联网概念，在营销及市场拓展阶段采用互联网工具，但由于房产交易的特殊性，整个交易的最终实现仍需在线下完成，因而在可预见未来，互联网虽对房地产中介服务业带来一定改变，但并不能颠覆整个行业的发展，互联网可以优化和整合企业的部分资源及市场信息，但拥有客户资源的经纪人和熟悉区域市场的房地产销售策划人员仍是房地产中介服务行业的核心资源，是企业发展赖以生存的基础。 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。
本期重大风险是否发生重大变化：	本期重大风险未发生重大变化

第三节 重大事件

一、 重大事件索引

事项	是或否	索引
是否存在重大诉讼、仲裁事项	☐ 是 ☒ 否	三. 二. (一)
是否存在提供担保事项	☐ 是 ☒ 否	
是否对外提供借款	☐ 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	三. 二. (二)
是否存在关联交易事项	☐ 是 ☒ 否	
是否存在经股东大会审议通过的收购、出售资产、对外投资事项以及报告期内发生的企业合并事项	☐ 是 ☒ 否	
是否存在股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施	☐ 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	三. 二. (三)
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	
是否存在破产重整事项	☐ 是 ☒ 否	

二、 重大事件详情

(一) 重大诉讼、仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项

(二) 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

本报告期公司无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

(三) 承诺事项的履行情况

临时公告索引	承诺主体	承诺类型	承诺开始日期	承诺结束日期	承诺履行情况
2017 年公开转让说明书	董监高	同业竞争承诺	2017 年 6 月 28 日	-	正在履行中
2017 年公开转让说明书	董监高	资金占用承诺	2017 年 6 月 28 日	-	正在履行中
2017 年公开转让说明书	实际控制人或控股股东	资金占用承诺	2017 年 6 月 28 日	-	正在履行中

超期未履行完毕的承诺事项详细情况：

无

第四节 股份变动及股东情况

一、普通股股本情况

(一) 普通股股本结构

单位：股

股份性质		期初		本期变动	期末	
		数量	比例%		数量	比例%
无限售条件股份	无限售股份总数	3,919,499	32.99%	0	3,919,499	32.99%
	其中：控股股东、实际控制人	3,797,996	31.97%	0	3,797,996	31.97%
	董事、监事、高管	121,503	1.02%	0	121,503	1.02%
	核心员工	-	-	-	-	-
有限售条件股份	有限售股份总数	7,960,501	67.01%	0	7,960,501	67.01%
	其中：控股股东、实际控制人	7,595,993	63.94%	0	7,595,993	63.94%
	董事、监事、高管	364,508	3.07%	0	364,508	3.07%
	核心员工	-	-	-	-	-
总股本		11,880,000	-	0	11,880,000	-
普通股股东人数		3				

股本结构变动情况：

☐适用 ☒不适用

(二) 普通股前十名股东情况

单位：股

序号	股东名称	期初持股数	持股变动	期末持股数	期末持股比例%	期末持有限售股份数量	期末持有无限售股份数量	期末持有的质押股份数量	期末持有的司法冻结股份数量
1	泰辰投资（深圳）集团有限公司	9,234,169	0	9,234,169	77.7287%	6,156,113	3,078,056	0	0
2	深圳共生创业投资合伙企业（有限合伙）	2,159,820	0	2,159,820	18.1803%	1,439,880	719,940	0	0
3	龙阳	486,011	0	486,011	4.0910%	364,508	121,503	0	0
合计		11,880,000	-	11,880,000	100%	7,960,501	3,919,499	0	0

普通股前十名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，泰辰投资（深圳）集团有限公司为龙阳持有 99%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、 控股股东、实际控制人变化情况

报告期内控股股东、实际控制人未发生变化

三、 特别表决权安排情况

☐适用 ☒不适用

第五节 董事、监事、高级管理人员及核心员工变动情况

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	任职起止日期	
				起始日期	终止日期
龙阳	董事、董事长	男	1978年10月	2022年12月5日	2025年12月4日
李叔炎	董事、总经理	男	1984年11月	2022年12月5日	2025年12月4日
张晓丽	董事、董事会秘书、财务负责人	女	1973年8月	2022年12月5日	2025年12月4日
张芳	董事	女	1989年2月	2022年12月5日	2025年12月4日
宋云芳	董事	女	1985年11月	2022年12月5日	2025年12月4日
郝春艳	监事会主席、职工代表监事	女	1981年2月	2022年12月5日	2025年12月4日
郑文学	监事	男	1981年9月	2022年12月5日	2025年12月4日
靳照华	监事	女	1983年11月	2022年12月5日	2025年12月4日

董事、监事、高级管理人员与股东之间的关系：

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) 变动情况

☐适用 ☒不适用

报告期内新任董事、监事、高级管理人员持股情况

☐适用 ☒不适用

(三) 董事、高级管理人员的股权激励情况

☐适用 ☒不适用

二、员工情况

(一) 在职员工（公司及控股子公司）基本情况

按工作性质分类	期初人数	期末人数
财务人员	4	4
管理人员	32	35
销售人员	150	138
员工总计	186	177

(二) 核心员工（公司及控股子公司）基本情况及变动情况

☐适用 ☒不适用

第六节 财务会计报告

一、 审计报告

是否审计	否
------	---

二、 财务报表

（一） 合并资产负债表

单位：元

项目	附注	2023 年 6 月 30 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	五、1	13,320,365.09	15,109,982.88
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	五、2	4,263,022.48	5,587,871.56
应收款项融资			
预付款项	五、3		315,939.84
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	83,809.50	96,495.50
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		17,667,197.07	21,110,289.78
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
债权投资			
其他债权投资			
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、5	187,332.12	286,143.84
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、6	10,482.99	14,183.01
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	五、7	194,278.34	
递延所得税资产	五、8	1,980,903.90	1,889,045.41
其他非流动资产			
非流动资产合计		2,372,997.35	2,189,372.26
资产总计		20,040,194.42	23,299,662.04
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			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
合同负债	五、9		1,415.09
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	3,650,025.69	3,400,436.05
应交税费	五、11	2,085,587.02	1,699,907.06
其他应付款	五、12	309,887.17	5,169,548.47
其中：应付利息			
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债	五、13		84.91
流动负债合计		6,045,499.88	10,271,391.58
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	五、8	30,269.49	54,400.44
其他非流动负债			
非流动负债合计		30,269.49	54,400.44
负债合计		6,075,769.37	10,325,792.02
所有者权益：			
股本	五、14	11,880,000.00	11,880,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	五、15	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、16	948,113.61	948,113.61
一般风险准备			
未分配利润	五、17	1,082,032.98	91,477.95
归属于母公司所有者权益合计		13,964,425.05	12,973,870.02
少数股东权益			
所有者权益合计		13,964,425.05	12,973,870.02
负债和所有者权益总计		20,040,194.42	23,299,662.04

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） 母公司资产负债表

单位：元

项目	附注	2023年6月30日	2022年12月31日
流动资产：			
货币资金		13,320,265.09	15,109,500.44
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		4,263,022.48	5,587,871.56
应收款项融资			
预付款项			315,939.84
其他应收款		83,809.50	96,495.50
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			

存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		17,667,097.07	21,109,807.34
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
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		187,332.12	286,143.84
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		10,482.99	14,183.01
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		194,278.34	
递延所得税资产		1,980,903.90	1,889,045.41
其他非流动资产			
非流动资产合计		2,372,997.35	2,189,372.26
资产总计		20,040,094.42	23,299,179.60
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
合同负债			1,415.09
卖出回购金融资产款			
应付职工薪酬		3,650,025.69	3,400,436.05
应交税费		2,085,587.02	1,699,907.06
其他应付款		309,787.17	4,744,634.02
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			

其他流动负债			84.91
流动负债合计		6,045,399.88	9,846,477.13
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		30,269.49	54,400.44
其他非流动负债			
非流动负债合计		30,269.49	54,400.44
负债合计		6,075,669.37	9,900,877.57
所有者权益：			
股本		11,880,000.00	11,880,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		54,278.46	54,278.46
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		948,113.61	948,113.61
一般风险准备			
未分配利润		1,082,032.98	515,909.96
所有者权益合计		13,964,425.05	13,398,302.03
负债和所有者权益合计		20,040,094.42	23,299,179.60

（三）合并利润表

单位：元

项目	附注	2023年1-6月	2022年1-6月
一、营业总收入		15,755,847.95	22,259,121.81
其中：营业收入	五、18	15,755,847.95	22,259,121.81
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		14,032,902.41	22,940,152.92
其中：营业成本	五、18	11,002,651.59	18,983,033.24
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、19	99,078.24	125,274.14
销售费用			
管理费用	五、20	2,946,241.70	3,788,009.21
研发费用			
财务费用	五、21	-15,069.12	43,836.33
其中：利息费用			
利息收入		15,710.88	33,413.49
加：其他收益	五、22	24,203.96	58,361.71
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）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、23	-366,902.96	2,388,303.41
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		1,380,246.54	1,765,634.01
加：营业外收入			
减：营业外支出	五、24	60,000.00	
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		1,320,246.54	1,765,634.01
减：所得税费用	五、25	329,691.51	528,678.00
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		990,555.03	1,236,956.01
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（净亏损以“-”号填列）			
2. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		990,555.03	1,236,956.01

六、其他综合收益的税后净额			
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1. 不能重分类进损益的其他综合收益			
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
（5）其他			
2. 将重分类进损益的其他综合收益			
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）现金流量套期储备			
（6）外币财务报表折算差额			
（7）其他			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		990,555.03	1,236,956.01
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额			
（二）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）		0.0834	0.1041
（二）稀释每股收益（元/股）		0.0834	0.1041

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

（四） 母公司利润表

单位：元

项目	附注	2023 年 1-6 月	2022 年 1-6 月
一、营业收入		15,755,847.95	22,062,152.95
减：营业成本		11,002,651.59	18,783,033.24
税金及附加		99,078.24	124,565.06
销售费用			
管理费用		2,946,241.70	3,788,009.21
研发费用			
财务费用		-15,298.62	44,217.58
其中：利息费用			
利息收入		15,710.88	33,032.24

加：其他收益		24,203.96	58,361.71
投资收益（损失以“-”号填列）		-424,661.51	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-366,902.96	2,388,303.41
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		955,814.53	1,768,992.98
加：营业外收入			
减：营业外支出		60,000.00	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		895,814.53	1,768,992.98
减：所得税费用		329,691.51	528,678.00
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		566,123.02	1,240,314.98
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		566,123.02	1,240,314.98

七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		0.0477	0.1044
（二）稀释每股收益（元/股）		0.0477	0.1044

（五）合并现金流量表

单位：元

项目	附注	2023 年 1-6 月	2022 年 1-6 月
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		15,443,979.16	30,376,036.58
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
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	456,164.83	3,094,802.35
经营活动现金流入小计		15,900,143.99	33,470,838.93
购买商品、接受劳务支付的现金		3,379,301.23	5,774,481.07
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		9,899,689.43	15,382,078.86
支付的各项税费		874,228.40	1,462,494.14
支付其他与经营活动有关的现金	五、26	3,324,602.72	295,905.02
经营活动现金流出小计		17,477,821.78	22,914,959.09
经营活动产生的现金流量净额		-1,577,677.79	10,555,879.84
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			

投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		211,940.00	
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		211,940.00	
投资活动产生的现金流量净额		-211,940.00	
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	五、26		4,700,000.00
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			4,700,000.00
筹资活动产生的现金流量净额			-4,700,000.00
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		-1,789,617.79	5,855,879.84
加：期初现金及现金等价物余额		15,109,982.88	20,192,753.29
六、期末现金及现金等价物余额		13,320,365.09	26,048,633.13

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

（六）母公司现金流量表

单位：元

项目	附注	2023年1-6月	2022年1-6月
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		15,443,979.16	30,167,249.58
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		456,317.77	3,093,604.43
经营活动现金流入小计		15,900,296.93	33,260,854.01
购买商品、接受劳务支付的现金		3,379,301.23	5,774,481.07
支付给职工以及为职工支付的现金		9,899,689.43	15,381,960.56
支付的各项税费		874,228.40	1,462,494.14

支付其他与经营活动有关的现金		3,324,373.22	295,088.35
经营活动现金流出小计		17,477,592.28	22,914,024.12
经营活动产生的现金流量净额		-1,577,295.35	10,346,829.89
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		211,940.00	
投资支付的现金			
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		211,940.00	
投资活动产生的现金流量净额		-211,940.00	
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			4,700,000.00
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			4,700,000.00
筹资活动产生的现金流量净额			-4,700,000.00
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		-1,789,235.35	5,646,829.89
加：期初现金及现金等价物余额		15,109,500.44	19,404,162.75
六、期末现金及现金等价物余额		13,320,265.09	25,050,992.64

三、 财务报表附注

(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. 存在控制关系的关联方是否发生变化	☐ 是 ☒ 否	
6. 合并财务报表的合并范围是否发生变化	☒ 是 ☐ 否	(一)、1/2
7. 是否存在证券发行、回购和偿还情况	☐ 是 ☒ 否	
8. 是否存在向所有者分配利润的情况	☐ 是 ☒ 否	
9. 是否根据会计准则的相关规定披露分部报告	☐ 是 ☒ 否	
10. 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	
11. 是否存在上年度资产负债表日以后所发生的或有负债和或有资产变化情况	☐ 是 ☒ 否	
12. 是否存在企业结构变化情况	☐ 是 ☒ 否	
13. 重大的长期资产是否转让或者出售	☐ 是 ☒ 否	
14. 重大的固定资产和无形资产是否发生变化	☐ 是 ☒ 否	
15. 是否存在重大的研究和开发支出	☐ 是 ☒ 否	
16. 是否存在重大的资产减值损失	☐ 是 ☒ 否	
17. 是否存在预计负债	☐ 是 ☒ 否	

附注事项索引说明：

- 1、全资子公司湖南泰辰行地产顾问有限公司已于2023年3月份办理完注销程序，详情见公司于2023年3月9日在全国中小企业股份转让系统指定披露平台 www.neeq.com.cn 上披露的《关于完成注销子公司的公告》（公告编号：2023-001）。
- 2、新设立全资子公司泰寓（河南）公寓管理有限公司及持股70%的控股子公司泰辰咨询顾问（河南）有限公司，以上两个公司均未有实际业务发生。

(二) 财务报表项目附注

泰辰控股（深圳）集团股份有限公司

2023 年半年度财务报表附注

一、公司基本情况

泰辰控股（深圳）集团股份有限公司（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。

2019年5月8日召开的股东大会审议通过，以权益分派实施时股权登记日的总股本8,000,000.00为基数，以未分配利润向全体股东每10股送红股4.85股，本次转（送）股合计3,880,000.00股，送股和转增完成后公司总股本增至11,880,000.00股，各股东持股比例不变。

2020年7月1日，公司召开2020年第一次临时股东大会，通过变更公司名称的决议，变更前名称为泰辰行（深圳）地产顾问股份有限公司，变更后为泰辰控股（深圳）集团股份有限公司。

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2023年6月30日，公司股本11,880,000.00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泰辰投资（深圳）集团股份 有限公司。

本公司2023年上半年度纳入合并范围的子公司共5户，本公司本年度合并范围比上年度增加2户，2023年3月注销子公司1户。

本财务报表及附注业经本公司董事会于2023年8月23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”），并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》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。除部分金融工具外，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 2023 年 6 月 30 日合并及公司的财务状况以及 2023 年上半年度合并及公司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、合并财务报表的编制方法

（1）合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本公司将进行重新评估。

（2）合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司【及吸收合并下的被合并方】，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和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，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

公司内往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。

少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》或《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注三、9“长期股权投资”或本附注三、7“金融工具”。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注三、9、（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

7、金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。当本公司成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产或金融负债。

金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量：①对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；②对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。金融资产和金融负债的后续计量取决于其分类。

金融资产或金融负债满足下列条件之一的，表明持有目的是交易性的：①取得相关金融资产或承担相关金融负债的目的，主要是为了近期内出售或回购；②初始确认时属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式；③属于衍生工具，但符合财务担保合同定义的衍生工具以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外。

（1）债务工具

债务工具是指从发行方角度分析符合金融负债定义的工具。债务工具的分类和后续计量取决于本公司管理金融资产的业务模式，以及金融资产的合同现金流量特征。不能通过现金流量特征测试的，直接分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产；能

够通过现金流量特征测试的，其分类取决于管理金融资产的业务模式，以及是否将其指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

①以摊余成本计量。本公司管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，同时并未指定此类金融资产为以公允价值计量且其变动计入当期损益。本公司对于此类金融资产按照实际利率法确认利息收入。此类金融资产因终止确认产生的利得或损失以及因减值导致的损失直接计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益。本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，同时并未指定此类金融资产为以公允价值计量且其变动计入当期损益。此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。此类金融资产终止确认时，累计计入其他综合收益的公允价值变动将结转计入当期损益。此类金融资产列示为其他债权投资。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益。本公司将持有的未划分为以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，以公允价值计量且其变动计入当期损益，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，列示为交易性金融资产或其他非流动金融资产。

（2）权益工具

权益工具是指从发行方角度分析符合权益工具定义的工具。权益工具投资以公允价值计量且其变动计入当期损益，列示为交易性金融资产，但本公司管理层指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益除外。指定为以公允价值计量且其变动计入综合收益的，列示为其他权益工具投资，相关公允价值变动不得结转至当期损益，且该指定一经作出不得撤销。相关股利收入计入当期损益。其他权益工具投资不计提减值准备，终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出，计入留存收益。

（3）金融负债

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债及其他金融负债。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。满足以下条件之一时，金融负债可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：①该项指定能够消除或显著减少会计错配；②根据正式书面文件载明的风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在公司内部以此为基础向关键管理人员报告。该指定一经作出，不得撤销。

指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债，由公司自身信用风险变动引起的公允价值的变动金额，计入其他综合收益；其他公允价值变动，计入当期损益。该金融负债终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出，计入留存收益。

（4）金融资产和金融负债的终止确认

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：

①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；

②该金融资产已转移，且本公司将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；

③该金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

（5）金融工具的减值

本公司以预期信用损失为基础进行金融工具减值会计处理并确认损失准备。预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

本公司计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额；货币时间价值；在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失（根据公司实际情况进行描述）：

①对于金融资产，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值；

②对于租赁应收款项，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值；

③对于未提用的贷款承诺，信用损失为在贷款承诺持有人提用相应贷款的情况下，本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。本公司对贷款承诺预期信用损失的估计，与其对该贷款承诺提用情况的预期保持一致；

④对于财务担保合同，信用损失为本公司就该合同持有人发生的信用损失向其做出赔付的预计付款额，减去本公司预期向该合同持有人、债务人或任何其他方收取的金额之间差额的现值；

⑤对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

对于购买或源生的未发生信用减值的金融工具，每个资产负债表日，考虑合理且有依据的信息（包括前瞻性信息），评估其信用风险自初始确认后是否显著增加，按照三阶段分别确认预期信用损失。信用风险自初始确认后未显著增加的，处于第一阶段，按照该金融工具未来12个月内的预期信用损失计量损失准备；信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。处于第一阶段和第二阶段的金融工具，按照其账面余额和

实际利率计算利息收入；处于第三阶段的金融工具，按照其摊余成本和实际利率计算确定利息收入。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备，其利息收入按照金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定。

损失准备的增加或转回，作为减值损失或利得，计入当期损益。对于持有的以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，减值损失或利得计入当期损益的同时调整其他综合收益。

A. 对于应收票据和应收账款，无论是否存在重大融资成分，本公司均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

当单项应收票据和应收账款无法以合理成本取得评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征，将应收票据和应收账款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。

对于划分为组合的应收票据，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

应收票据组合 1 商业承兑汇票

应收票据组合 2 银行承兑汇票

对于划分为组合的应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

应收账款组合 1 应收关联方客户

应收账款组合 2 应收其他客户

除已单独计提减值准备的应收款项及列入组合 1 的款项外，公司将应收款项以账龄作为信用风险特征组合，参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

B. 当单项其他应收款、长期应收款无法以合理成本取得评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征将其他应收款、长期应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

其他应收款组合 1 应收关联方款项

其他应收款组合 2 应收其他款项

除已单独计提减值准备的其他应收款项及列入组合 1 的款项外，公司将其他应收款项以客户性质作为信用风险特征组合，参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制其他应收款账龄与未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

C. 各组合预期信用损失率：

应收关联方组合，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，该组合预期信用损失率为0%。

（6）金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

（7）金融工具的公允价值确定

存在活跃市场的金融工具，以市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行时，使用不可观察输入值。

8、合同资产和合同负债

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。合同资产是本公司已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。合同负债是本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。

合同资产按照预期信用损失法计提减值准备。无论是否包含重大融资成分，本公司在资产负债表日均按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，如果该预期信用损失大于当前合同资产减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失，反之则确认为减值利得。实际发生减值损失，认定相关合同资产无法收回，经批准予以核销。

资产负债表日，对于不同合同下的合同资产、合同负债，分别列示。对于同一合同下的合同资产、合同负债，以净额列示，净额为借方余额的，根据其流动性分别列示为合同资产或其他非流动资产，已计提减值准备的，减去合同资产减值准备的期末余额后列示；净额为贷方余额的，根据其流动性列示为合同负债或其他非流动负债。

9、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为交易性金融资产或其他权益工具投资核算，其会计政策详见附注三、7“金融工具”。

共同控制，是指本公司按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指本公司对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

（1）投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期

股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为实收资本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方/所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为可供出售金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。原持有股权投资为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入当期损益。

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

（2）后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

①成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

②权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第20号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

对于本公司2007年1月1日首次执行新会计准则之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损益。

③收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注三、6、（2）“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

10、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）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。固定资产在定期大修理间隔期间，照提折旧。

11、租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁，如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。除非合同条款和条件发生变化，本公司不重新评估合同是否为租赁或者包含租赁。

（1）本公司作为承租人

合同中同时包含多项单独租赁的，将合同予以分拆，分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，将租赁和非租赁部分进行分拆，按照各租赁部分单独价格及非租赁部分的单独价格之和的相对比例分摊合同对价。租赁期是本公司有权使用租赁资产且不可撤销的期间。

①使用权资产

使用权资产是指本公司可在租赁期内使用租赁资产的权利。本公司租赁资产的类别主要为房屋建筑物。

在租赁期开始日，本公司按照成本对使用权资产进行初始计量，包括：A. 租赁负债的初始计量金额；B. 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；C. 发生的初始直接费用；D. 为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本，但属于为生产存货而发生的，适用《企业会计准则第1号——存货》。

在租赁期开始日后，本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量，根据与使用权资产有关的经济利益的预期实现方式作出决定，以直线法对使用权资产计提折旧，并对已识别的减值损失进行会计处理。本公司按照租赁准则有关规定重新计量租赁负债的，相应调整使用权资产的账面价值。

②租赁负债

租赁负债反映本公司尚未支付的租赁付款额的现值。本公司按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量。

租赁付款额，是指本公司向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项，包括：A. 固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；B. 取决于指数或比率的可变租赁付款额，该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定；C. 本公司合理确定将行使购买选择权时，购买选择权的行权价格；D. 租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权时，行使终止租赁选择权需支付的款项；E. 根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率时，采用增量借款利率作为折现率，以同期银行贷款利率为基础，考虑相关因素调整得出增量借款利率。

本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益，但应当资本化的计入相关资产成本。

当购买选择权、续租选择权、终止租赁选择权的评估结果发生变化，续租选择权、终止租赁选择权实际行使情况与原评估结果不一致，根据担保余值预计的应付金额发生变动，用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动，或者实质固定付款额发生变动时，重新计量租赁负债。

③租赁的变更

当租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围，且增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当时，该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理。未作为单独租赁进行会计处理的，分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，重新计量租赁负债。

④短期租赁和低价值资产租赁

本公司将在租赁期开始日租赁期不超过 12 个月，且不包含购买选择权的租赁认定为短期租赁；将单项租赁资产为全新资产时价值不超过 40,000.00 元的租赁认定为低价值资产租赁。本公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不认定为低价值资产租赁。本公司对短期租赁和低价值资产租赁选择不确认使用权资产和租赁负债，将租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法计入相关的资产成本或当期损益。

⑤售后租回交易

对于售后租回交易，本公司按照《企业会计准则第 14 号——收入》的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售，属于销售的，按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失；不属于销售的，继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债。

12、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
软件使用权	10 年	预计使用年限

13、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。

14、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用权资产、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。

15、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。

16、收入的确认原则

收入是本公司在日常活动中形成的、会导致股东权益增加且与股东投入资本无关的经济利益的总流入。本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务（简称商品）的控制权时确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是本公司因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。本公司确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，该交易价格与合同承诺的对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。

满足下列条件之一时，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：①客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；②客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；③本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该时段内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直至履约进度能够合理确定。对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品控制权时点确认收入。

本公司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，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。

17、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，计入营业外收入。

18、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。

19、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。

20、重要会计政策和会计估计变更

（1）会计政策变更

①企业会计准则解释第 15 号

财政部于 2021 年 12 月 30 日发布了《企业会计准则解释第 15 号》（财会〔2021〕35 号，以下简称“解释第 15 号”），其中就“企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”，以及“亏损合同的判断”作出规定，自 2022 年 1 月 1 日起施行。执行解释第 15 号的这些规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

②企业会计准则解释第 16 号

财政部于 2022 年 11 月 30 日发布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号，以下简称“解释第 16 号”），其中就“发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”，以及“企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理”作出规定，自公布之日起施行。执行解释第 16 号的这些规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

（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：泰辰控股（深圳）集团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

依据关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知（财税〔2023〕6号），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。

泰辰控股（深圳）集团股份有限公司与其郑州分公司单独申报纳税，泰辰控股（深圳）集团股份有限公司2023年度符合小型微利企业，应纳税所得额减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。

自2023年1月1日至2023年12月31日，允许生产性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计5%，抵减应纳税额。

五、财务报表项目注释

1、货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	4,008.53	3,108.53
银行存款	13,316,356.56	15,106,874.35
合计	13,320,365.09	15,109,982.88

注：公司期末不存在使用受限的货币资金。

2、应收账款

（1）以摊余成本计量的应收账款

种类	期末余额			期初余额		
应收账款	账面金额	坏账准备	账面价值	账面金额	坏账准备	账面价值
	7,456,609.	3,193,587.	4,263,022.4	8,417,542.	2,829,670.5	5,587,871.5
合计	96	48	8	08	2	6

（2）坏账准备

本公司对应收账款，无论是否存在重大融资成分，均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备

①2023年6月30日，单项计提坏账准备：

② 2023年6月30日，组合计提坏账准备：

单位名称	账面余额	整个存续期预期信用损失率%	坏账准备	理由
河南广海房地产开发有限公司	60,000.00	60.00	36,000.00	涉及诉讼
河南广海房地产开发有限公司	1,420,507.56	60.00	852,304.54	涉及诉讼
河南广海房地产开发有限公司	338,459.07	100.00	338,459.07	涉及诉讼
郑州蓝光和骏置业有限责任公司	660,000.00	60.00	396,000.00	涉及诉讼
河南绿地缤纷城置业有限公司	140,000.00	60.00	84,000.00	涉及诉讼
河南绿地牟山置业有限公司	70,000.00	60.00	42,000.00	涉及诉讼
河南绿地广场置业发展有限公司	60,000.00	60.00	36,000.00	涉及诉讼
合计	2,748,966.63		1,784,763.61	

组合：应收关联方

组合：应收其他客户

账龄	账面余额	整个存续期预期信用损失率%	坏账准备
6个月以内	2,267,889.32	0.00	
6个月至1年	528,892.12	10.00	52,889.21
1至2年	792,753.18	30.00	237,825.95
2年以上	1,118,108.71	100.00	1,118,108.71
合计：	4,707,643.33		1,408,823.87

③坏账准备的变动

项目	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			转回	转销	
应收账款坏账准备	2,829,670.52	363,916.96			3,193,587.48

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

2023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	占应收账款总额的比例(%)	账龄	坏账准备期末余额
河南广海房地产开发有限公司	佣金	1,420,507.56	19.05	1至2年	852,304.54
		60,000.00	0.80	1至2年	36,000.00
		338,459.07	4.54	2年以上	338,459.07
郑州丰益置业有限公司	佣金	317,415.91	4.26	1至2年	95,224.77
		217,498.36	2.92	6个月至1年	21,749.84
		897,522.98	12.04	6个月以内	

郑州蓝光和骏置业有限责任公司	佣金	660,000.00	8.85	1至2年	396,000.00
武陟鼎兴园区建设发展有限公司	佣金	484,654.10	6.50	2年以上	484,654.10
河南瀚宇天悦城置业有限公司	佣金	409,388.00	5.49	6个月以内	
合计:		4,805,445.98	64.45		2,224,392.32

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			315,939.84	100.00
合计	0.00	0.00	315,939.84	100.00

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	83,809.50	96,495.50
合计	83,809.50	96,495.50

(1) 其他应收款情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
其他应收款	5,089,965.00	5,006,155.50	83,809.50	5,133,134.00	5,036,638.50	96,495.50

①坏账准备

A. 2023年6月30日，处于第一阶段的其他应收款坏账准备如下：

	账面余额	未来12个月内预期信用损失率%	坏账准备
组合计提：			
关联方组合			
账龄组合	5,089,965.00		5,006,155.50
6个月以内	36,500.00		
6个月至1年			
1至2年	67,585.00	30.00	20,275.50
2年以上	4,985,880.00	100.00	4,985,880.00
合计	5,089,965.00		5,006,155.50

②坏账准备的变动

坏账准备	第一阶段 未来12个月内 预期信用损失	第二阶段 整个存续期预 期信用损失（未 发生信用减值）	第三阶段 整个存续期预期 信用损失（已发 生信用减值）	合计
2023年1月1日余额	5,036,638.50			5,036,638.50
期初余额在本期				

-转入第一阶段			
-转入第二阶段			
-转入第三阶段			
本期计提	3,517.00		3,517.00
本期转回	34,000.00		34,000.00
本期转销			
本期核销			
其他变动			
2023年6月30日余额	5,006,155.50		5,006,155.50

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
保证金		10,000.00
押金	30,000.00	67,469.00
包销进度款	4,985,880.00	4,985,880.00
违约金	50,000.00	50,000.00
代付诉讼费	17,585.00	17,585.00
备用金	6,500.00	2,200.00
合计	5,089,965.00	5,133,134.00

④其他应收款期末余额情况：

2023年6月30日其他应收款期末余额情况

单位名称	是否为关联方	款项性质	金额	占其他应收账款总额的比例(%)	账龄	坏账准备期末余额
郑州润兴置业有限公司	否	包销进度款	4,985,880.00	97.96	2年以上	4,985,880.00
郑州蓝光和骏置业有限责任公司	否	违约金	50,000.00	0.98	1至2年	15,000.00
邬宝林	否	押金	30,000.00	0.59	6个月内	
河南广海房地产开发有限公司	否	代付诉讼费	17,585.00	0.34	1至2年	5,275.50
夏洁	否	备用金	6,500.00	0.13	6个月内	
合计			5,089,965.00	100.00		5,006,155.50

5、固定资产

种类	期末余额	期初余额
固定资产	187,332.12	286,143.84
固定资产清理		
合计	187,332.12	286,143.84

(1) 固定资产情况及累计折旧

①2023年6月30日固定资产情况：

项 目	运输设备	电子设备	合计
一、账面原值			

1、期初余额	2,047,704.27	60,900.98	2,108,605.25
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	2,047,704.27	60,900.98	2,108,605.25
二、累计折旧			-
1、期初余额	1,769,943.85	52,517.56	1,822,461.41
2、本期增加金额	96,523.80	2,287.92	98,811.72
(1) 计提	96,523.80	2,287.92	98,811.72
3、本期减少金额			-
(1) 处置或报废			-
4、期末余额	1,866,467.65	54,805.48	1,921,273.13
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	181,236.62	6,095.50	187,332.12
2、期初账面价值	277,760.42	8,383.42	286,143.84

②截止 2023 年 6 月 30 日，本公司无暂时闲置的固定资产。

③截止 2023 年 6 月 30 日，本公司无通过融资租赁租入的固定资产。

④截止 2023 年 6 月 30 日，本公司无通过经营租赁租出的固定资产。

⑤截止 2023 年 6 月 30 日，本公司无未办妥产权证书的固定资产。

6、无形资产

(1) 无形资产情况

截至 2023 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	59,816.99	59,816.99
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	63,517.01	63,517.01
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	10,482.99	10,482.99
2、期初账面价值	14,183.01	14,183.01
7、长期待摊费用		

项目	期初金额	本期增加金 额	本期摊销金额	其他减少金 额	期末金额
办公室装修		211,940.00	17,661.66		194,278.34
合计		211,940.00	17,661.66		194,278.34

长期待摊费用主要系郑州分公司办公室装修，按照 3 年摊销。

8、递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

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
信用减值损失	1,980,903.90	7,923,615.53	1,889,045.41	7,556,181.57
合计	1,980,903.90	7,923,615.53	1,889,045.41	7,556,181.57

(2) 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异
固定资产折旧	30,269.49	121,077.96	54,400.44	217,601.76
合计	30,269.49	121,077.96	54,400.44	217,601.76

说明：[2019]66 号文的规定，在 2019 年 1 月 1 日以后新购进的固定资产，能享受加速折旧的范围既包括全部制造企业，同时，也包括信息传输、软件和信息季度、服务业企业。

9、合同负债

(1) 合同负债列示

项目	期末余额	期初余额
服务费	0.00	1,415.09
合计	0.00	1,415.09

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	3,400,436.05	9,062,924.30	8,813,334.66	3,650,025.69
二、离职后福利-设定提存计划		533,434.10	533,434.10	
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	3,400,436.05	9,596,358.40	9,346,768.76	3,650,025.69

(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	3,400,436.05	8,468,501.84	8,218,912.20	3,650,025.69
职工福利费		87,723.12	87,723.12	
社会保险费		506,699.34	506,699.34	
其中：医疗保险费		274,833.58	274,833.58	
工伤保险费		6,424.44	6,424.44	
生育保险费		225,441.32	225,441.32	
住房公积金				
工会经费和职工教育费				
合计	3,400,436.05	9,062,924.30	8,813,334.66	3,650,025.69

(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		511,077.28	511,077.28	
失业保险费		22,356.82	22,356.82	
合计		533,434.10	533,434.10	

11、应交税费

税种	期末余额	期初余额
增值税	332,481.50	182,550.53
企业所得税	1,672,565.26	1,374,619.73
城市建设维护税	23,862.47	12,778.54
教育费附加	10,150.86	5,476.51
地方教育费附加	6,767.25	3,651.02
代扣代缴个人所得税	39,759.68	120,830.73
合计	2,085,587.02	1,699,907.06

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
服务费		200,000.00
报销款	274,880.51	274,880.51
文博苑项目代收款		4,688,400.42
社保费用	35,006.66	6,267.54
合计	309,887.17	5,169,548.47

(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	34,906.66	11.27	281,148.05	5.44
1 至 2 年	274,880.51	88.73	1,353,360.00	26.18
2 至 3 年			3,272,016.35	63.29
3 年以上			263,024.07	5.09
合计	309,787.17	100.00	5,169,548.47	100.00

(3) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

项目	期末余额	期初余额	未偿还或结转的原因
文博苑项目代收款	0.00	4,688,400.42	
合计	0.00	4,688,400.42	

13、其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
待转销项税	0.00	84.91
合计	0.00	84.91

14、股本

项目	期初余额	本期增减			期末余额
		发行新股	送股	小计	
股份总数	11,880,000.00				11,880,000.00

15、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

16、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	948,113.61			948,113.61

17、未分配利润

项目	本期	上期
调整前上年末未分配利润	91,477.95	1,798,824.51
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	91,477.95	1,798,824.51
加: 本期净利润	990,555.03	1,236,956.01
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		
期末未分配利润	1,082,032.98	3,035,780.52

18、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	15,755,847.95	22,259,121.81

主营业务成本	11,002,651.59	18,983,033.24
--------	---------------	---------------

(2) 主营业务（分类型）

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	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	15,068,139.21	10,612,448.24	20,835,065.19	18,088,125.05
房地产顾问策划收入	687,708.74	390,203.35	1,424,056.62	894,908.19
合计	15,755,847.95	11,002,651.59	22,259,121.81	18,983,033.24

(3) 2023 年半年度营业收入按收入确认时间列示如下

项目	产品销售	工程建造	提供劳务	其他	合计
在某一时点确认收入			15,755,847.95		15,755,847.95

(4) 履约义务相关的信息

本公司根据合同的约定，作为代理人照客户项目要求，及时提供服务，履行义务。对于房地产代理销售合同，公司在所提供的代理销售服务达到合同条款约定时，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；对于房地产顾问策划收入，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，完成履约义务。

本公司销售授予客户一定期限的信用期。

(5) 营业收入前五名客户

2023 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 (%)
河南天河万科房地产开发有限公司	2,303,630.67	14.62
襄城县灵武城市开发建设有限公司	2,122,829.13	13.47
郑州万科安达房地产开发有限公司	1,430,618.80	9.08
河南朗泰置业有限公司	1,290,778.28	8.19
河南谦晟祥和实业有限公司	1,179,237.78	7.48
合计	8,327,094.66	52.84

19、税金及附加

税种	本期发生额	上期发生额
城市建设维护税	56,008.46	71,067.41
教育费附加	23,897.30	30,393.14
地方教育费附加	15,931.53	20,262.09
印花税	3,240.95	3,551.50
合计	99,078.24	125,274.14

20、管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
办公费	123,158.58	237,765.96
职工薪酬	2,091,066.89	2,474,071.54
房租	384,817.74	103,371.94
水电物业费	38,838.33	125,862.61
折旧及摊销	100,223.82	643,469.97
业务招待费	13,648.92	62,300.77
咨询费	140,105.66	85,311.66
差旅费	34,036.48	30,940.34

招聘费	20,345.28	24,914.42
合计	2,946,241.70	3,788,009.21

21、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	-15,710.88	-33,413.49
手续费	641.76	1,638.68
未确认融资费用		75,611.14
合计	-15,069.12	43,836.33

22、其他收益		
项目	本期发生额	上期发生额
增值税加计抵扣	7,136.93	28,886.07
个税手续费返还	17,067.03	29,475.64
合计	24,203.96	58,361.71

23、信用减值损失		
项目	本期发生额	上期发生额
应收账款信用减值损失	-363,916.96	-383,773.69
其他应收款信用减值损失	-2,986.00	2,772,077.10
合计	-366,902.96	2,388,303.41

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
违约金	60,000.00	60,000.00		
合计	60,000.00	60,000.00	0.00	0.00

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
当期所得税费用	457,847.84	1,126,501.10
递延所得税费用	-128,156.33	-597,823.10
合计	329,691.51	528,678.00

(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	1,320,246.54	1,765,634.01
按法定/适用税率计算的所得税费用	329,691.51	528,678.00
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	329,691.51	528,678.00

26、现金流量表项目

(1) 收到的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	15,710.88	33,413.49
个税手续费奖励	18,091.05	31,626.69
往来款	422,362.90	3,029,762.17
合计	456,164.83	3,094,802.35

(2) 支付的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	641.76	1,638.68
往来款	3,306,225.67	263,022.16
个税手续费发放	17,735.29	31,244.18
合计	3,324,602.72	295,905.02

(3) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
归还股东借款	0.00	4,700,000.00
合计	0.00	4,700,000.00

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	本期发生额	上期发生额
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	990,555.03	1,236,956.01
加：信用减值损失	366,902.96	-2,388,303.41
固定资产折旧	98,811.72	246,157.50
使用权资产折旧		393,612.45
无形资产摊销	3,700.02	3,700.02
长期待摊费用摊销	17,661.66	
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	-91,858.49	647,131.12
递延所得税负债增加	-24,130.95	-24,130.95
存货的减少		
经营性应收项目的减少	1,653,574.92	8,603,250.24
经营性应付项目的增加	-4,592,894.66	1,837,506.86

其他		
经营活动产生的现金流量净额	-1,577,677.79	10,555,879.84
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	13,320,365.09	26,048,633.13
减：现金的年初余额	15,109,982.88	20,192,753.29
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	-1,789,617.79	5,855,879.84

(2) 现金和现金等价物

项目	期末余额	期初余额
一、现金	13,320,365.09	15,109,982.88
其中：库存现金	4,008.53	3,108.53
可随时用于支付的银行存款	13,316,356.56	15,106,874.35
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	13,320,365.09	15,109,982.88

十一、母公司附注

1、应收账款，详见五.2 应收账款

2、其他应收款，详见五.4 其他应收款

3、营业收入和营业成本，详见五.18 营业收入和营业成本

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		
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	-60,000.00	
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	-60,000.00	
减：非经常性损益的所得税影响数	-15,000.00	
非经常性损益净额	-45,000.00	

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于母公司普通股股东的净利润	7.35	0.0834	0.0834
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	7.69	0.0872	0.0872

附件 I 会计信息调整及差异情况

一、 会计政策变更、会计估计变更或重大差错更正等情况

(一) 会计数据追溯调整或重述情况

☐ 会计政策变更 ☐ 会计差错更正 ☐ 其他原因 ☒ 不适用

(二) 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的原因及影响

☐ 适用 ☒ 不适用

二、 非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	金额
-	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-60,000.00
非经常性损益合计	-60,000.00
减：所得税影响数	-15,000.00
少数股东权益影响额（税后）	-
非经常性损益净额	-45,000.00

三、 境内外会计准则下会计数据差异

☐ 适用 ☒ 不适用

附件 II 融资情况

一、 报告期内的普通股股票发行及募集资金使用情况

(一) 报告期内的股票发行情况

☐ 适用 ☒ 不适用

(二) 存续至报告期的募集资金使用情况

☐ 适用 ☒ 不适用

二、 存续至本期的优先股股票相关情况

☐ 适用 ☒ 不适用

三、 存续至本期的债券融资情况

☐ 适用 ☒ 不适用

四、 存续至本期的可转换债券情况

☐ 适用 ☒ 不适用