

Ticheer 泰辰行
深度服务 共同成长

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



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）张晓丽保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。
- 三、本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、中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司出具了标准无保留意见的审计报告。
- 五、本年度报告涉及未来计划等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，投资者及相关人士均应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、本年度报告已在“第二节会计数据、经营情况和管理层分析”之“五、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、经营情况和管理层分析	6
第三节	重大事件	15
第四节	股份变动、融资和利润分配.....	17
第五节	公司治理	20
第六节	财务会计报告	24
附件	会计信息调整及差异情况.....	103

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
	载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）
	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
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	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12月31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	Ticheer 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	<input checked="" type="checkbox"/> 集合竞价交易 <input type="checkbox"/> 做市交易	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.ticheer.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桃园路田厦金牛广场 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、经营情况和管理层分析

一、 业务概要

(一) 商业模式与经营计划实现情况

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多种需求的全链条综合服务。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6项前期策略服务：土地可研、产品定位、城市地图研究、城市客户研究、营销推广策略、企业品牌发展顾问，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	25,567,737.97	41,066,528.70	-37.74%
毛利率%	24.66%	19.03%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	1,541,422.22	-1,707,346.56	190.28%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	1,520,638.29	-1,818,404.51	183.62%
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）	11.21%	-12.35%	-

加权平均净资产收益率%（依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）	11.06%	-13.15%	-
基本每股收益	0.13	-0.14	192.86%
偿债能力	本期期末	上年期末	增减比例%
资产总计	19,524,825.61	23,299,662.04	-16.20%
负债总计	4,902,601.42	10,325,792.02	-52.52%
归属于挂牌公司股东的净资产	14,515,292.24	12,973,870.02	11.88%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	1.22	1.09	11.93%
资产负债率%（母公司）	25.20%	42.49%	-
资产负债率%（合并）	25.11%	44.32%	-
流动比率	3.70	2.06	-
利息保障倍数	-	-	-
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	-652,205.50	11,202,929.59	-105.82%
应收账款周转率	3.48	5.49	-
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%	-16.20%	-49.02%	-
营业收入增长率%	-37.74%	-51.46%	-
净利润增长率%	191.27%	-2,398.33%	-

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	14,588,418.38	74.72%	15,109,982.88	64.85%	-3.45%
应收票据					
应收账款	3,478,720.34	17.82%	5,587,871.56	23.98%	-37.75%
预付款项			315,939.84	1.36%	-
其他应收款	64,309.50	0.33%	96,495.50	0.41%	-33.35%
固定资产	63,966.24	0.33%	286,143.84	1.23%	-77.65%
无形资产	6,782.97	0.03%	14,183.01	0.06%	-52.18%
资产总计	19,524,825.61	-	23,299,662.04	-	-16.20%

项目重大变动原因：

报告期末资产总额为19,524,825.61元，较期初23,299,662.04元，减少16.20%。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14,588,418.38元，较期初减少521,564.5元，减少3.45%。主要原因是收入降低，银行存款减少。
- 2、应收账款：报告期末应收账款账面余额3,478,720.34元，较期初减少2,109,151.22元，减少37.75%。主要原因是收入减少，应收账款减少。

- 4、其他应收款：报告期末其他应收款账面余额64,309.50元，较期初减少32,186.00元，减少33.35%。主要原因是收回部分包销款。
- 5、固定资产：报告期末固定资产账面价值为63,966.24元，较期初减少222,177.6元，主要原因是报告期内固定资产累计折旧及处置部分固定资产。
- 6、无形资产：报告期末无形资产账面价值为6,782.97元，较期初减少7,400.04元。主要原因是报告期内无形资产累计摊销。

(二) 经营情况分析

1、利润构成

单位：元

项目	本期		上年同期		本期与上年同期 金额变动比例%
	金额	占营业收入 的比重%	金额	占营业收入 的比重%	
营业收入	25,567,737.97	-	41,066,528.70	-	-37.74%
营业成本	19,262,323.43	75.34%	33,252,732.33	80.97%	-42.07%
毛利率%	24.66%	-	19.03%	-	-
税金及附加	163,446.51	0.64%	246,790.68	0.60%	-33.77%
管理费用	5,560,797.54	21.75%	8,220,652.7	20.02%	-32.36%
财务费用	-28,827.18	-0.11%	31,996.71	0.08%	-190.09%
信用减值损失	1,442,559.88	5.64%	-1,569,688.47	-3.82%	191.90%
其他收益	85,724.06	0.34%	209,270.49	0.51%	-59.04%
投资收益	-	-	-316,541.00	-0.77%	-
资产处置收益	-4,676.10	-0.02%	293,286.78	0.71%	-101.59%
营业利润	2,133,605.51	8.34%	-2,069,315.92	-5.04%	203.11%
营业外收入	-	-	50,000.00	0.12%	-
营业外支出	60,264.03	0.24%	87,939.00	0.21%	-31.47%
净利润	1,558,354.17	6.10%	-1,707,346.56	-4.16%	191.27%

项目重大变动原因：

- 1、营业收入：报告期末营业收入25,567,737.97元，较上年减少37.74%，主要原因是受行业的影响，消费者购买力下降，收入降低。
- 2、营业成本：报告期末营业成本为19,262,323.43元，较上年减少42.07%，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、管理费用：报告期末管理费用5,560,797.54，较上年减少32.36%，主要原因是：受行业的影响，公司人员调整，各项开支都相应降低。
- 4、信用减值损失：报告期末信用减值损失1,442,559.88，较上期增加191.90%，主要原因是：收回部分包销款，转回信用减值损失。
- 5、财务费用：报告期末财务费用-28,827.18元，较上年减少190.09%，主要原因是：本期期末未确认租赁负债利息费用。
- 6、税金及附加：期末税金及附加163,446.51，较上年减少83,344.17元，减少33.77%，主要原因是：收入降低，相关税费减少。
- 7、其他收益：报告期末其他收益为85,724.06，较上年减少59.04%，主要原因是：报告期内增值税进项税额加计扣除比例降低、个人所得税手续费返还及稳岗补贴减少。
- 8、营业利润：收入成本减少，但收回部分坏账，营业利润增加。

9、净利润：报告期末净利润1,558,354.17元，较上年增加191.27%。主要原因是：营业利润增加，净利润增加。

2、收入构成

单位：元

项目	本期金额	上期金额	变动比例%
主营业务收入	25,567,737.97	41,066,528.70	-37.74%
其他业务收入	-	-	-
主营业务成本	19,262,323.43	33,252,732.33	-42.07%
其他业务成本	-	-	-

按产品分类分析：

适用 不适用

单位：元

类别/项目	营业收入	营业成本	毛利率%	营业收入比上年同期增减%	营业成本比上年同期增减%	毛利率比上年同期增减百分比
房地产代理销售收入	24,113,418.53	17,494,891.08	27.45%	-37.28%	-42.93%	35.41%
房地产顾问策划收入	1,454,319.44	1,767,432.35	-21.53%	-44.52%	-32.01%	-2,663.10%

按地区分类分析：

适用 不适用

收入构成变动的的原因：

受行业的影响，消费者购买力下降，营业收入降低，公司人员调整，缩减开支，营业成本降低。

主要客户情况

单位：元

序号	客户	销售金额	年度销售占比%	是否存在关联关系
1	河南天河万科房地产开发有限公司	3,275,936.29	12.81%	否
2	襄城县灵武城市开发建设有限公司	2,122,829.13	8.30%	否
3	郑州瑞信房地产开发有限公司	2,056,017.76	8.04%	否
4	河南谦晟祥和事业有限公司	1,925,272.67	7.53%	否
5	河南朗泰置业有限公司	1,916,597.16	7.50%	否
	合计	11,296,653.01	44.18%	-

主要供应商情况

单位：元

序号	供应商	采购金额	年度采购占比%	是否存在关联关系
1	-	-	-	否
2	-	-	-	否
3	-	-	-	否
4	-	-	-	否

5	-	-	-	否
合计		-	-	-

(三) 现金流量分析

单位：元

项目	本期金额	上期金额	变动比例%
经营活动产生的现金流量净额	-652,205.50	11,202,929.59	-105.82%
投资活动产生的现金流量净额	40,641.00	-	-
筹资活动产生的现金流量净额	90,000.00	-16,285,700.00	100.55%

现金流量分析：

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-652,205.20元，同比下降105.82%，主要原因是：受行业的影响，收入减少，公司人员调整，缩减开支，经营性活动现金流入比去年减少46.61%，经营性活动现金流出比去年减少31.31%；经营活动现金流入合计低于经营活动现金流出合计，导致经营活动产生的现金流量净额比去年减少。

投资活动产生的现金流量净额：报告期内投资活动产生的现金流量净额为40,641.00元，主要原因是处置了部分固定资产。

筹资活动产生的现金流量净额：报告期内筹资活动产生的现金流量净额为90,000.00元，同比增加100.55%，主要原因是收到少数股东注资。

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	控股子公司	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	1000万	499.37	-0.63	0	-0.63

		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。					
郑州泰佳信息技术有限公司	控股子公司	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）；	100万	0	0	0	0
泰辰咨询顾问（河南）有限公司	控股子公司	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、	100万	171,981.37	146,439.82	124,476.75	56,439.82

		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）					
泰寓（河南）公寓管理有限公司	控股子公司	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	100万	0	0	0	0

		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)					
--	--	---------------------------------------	--	--	--	--	--

主要参股公司业务分析

适用 不适用

(二) 理财产品投资情况

适用 不适用

非金融机构委托理财、高风险委托理财或单项金额重大的委托理财

适用 不适用

(三) 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

(四) 合并范围内包含私募基金管理人的情况

适用 不适用

五、 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
宏观环境风险	<p>近几年受多重因素影响，房地产销售大幅下滑。</p> <p>2023 年行业进入增量存量并重的新阶段，城市新旧逆转，二手房充斥市场，容量持续增长，对新房形成分流，新房与存量房占比 4:6，主城步入存量房时代。</p> <p>为稳定房地产市场和经济增长，国家再度明确房地产是国民经济支柱产业，出台多项政策，促进房地产行业平稳发展。</p>
房地产行业市场风险	<p>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</p>

	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	<p>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。</p> <p>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。</p>
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
是否存在诉讼、仲裁事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	三.二.(一)
是否存在提供担保事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否对外提供借款	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在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	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	三.二.(二)
是否存在关联交易事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在经股东大会审议通过的收购及出售资产、对外投资以及报告期内发生的企业合并事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在股份回购事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在已披露的承诺事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	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	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在被调查处罚的事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在失信情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在破产重整事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	

二、 重大事件详情（如事项存在选择以下表格填列）

（一）诉讼、仲裁事项

1、 报告期内发生的诉讼、仲裁事项

报告期内发生的诉讼、仲裁事项涉及的累计金额是否占净资产 10%及以上

是 否

单位：元

性质	累计金额	占期末净资产比例%
作为原告/申请人	2,015,000 元	15.53%
作为被告/被申请人	0	0%
作为第三人	0	0%
合计	2,015,000 元	15.53%

2、 以临时公告形式披露的重大诉讼、仲裁事项

单位：元

临时公告索引	性质	案由	是否结案	涉案金额	是否形成预计负债	案件进展或执行情况
2024-001	原告/申	销售合	是	2,015,000 元	否	目前，本案现已审理

	请人	同纠纷				终结，被告未进行上诉。
--	----	-----	--	--	--	-------------

重大诉讼、仲裁事项对公司的影响：

上述未对公司财务造成重大不利影响，公司将根据案件进展情况及时履行信息披露义务。

(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

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

承诺主体	承诺开始日期	承诺结束日期	承诺来源	承诺类型	承诺具体内容	承诺履行情况
董监高	2017年6月28日	-	挂牌	同业竞争承诺	承诺不构成同业竞争	正在履行中
实际控制人或控股股东	2017年6月28日	-	挂牌	关联交易承诺	规范关联交易的承诺	正在履行中
实际控制人或控股股东	2017年6月28日	-	挂牌	资金占用承诺	避免资金占用的承诺	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、融资和利润分配

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	32.9924%	0	3,919,499	32.9924%
	其中：控股股东、实际控制人	3,797,996	31.9697%	0	3,797,996	31.9697%
	董事、监事、高管	121,503	1.0227%	0	121,503	1.0227%
	核心员工	-	-	-	-	-
有限售条件股份	有限售股份总数	7,960,501	67.0076%	0	7,960,501	67.0076%
	其中：控股股东、实际控制人	7,595,993	63.9393%	0	7,595,993	63.9393%
	董事、监事、高管	364,508	3.0683%	0	364,508	3.0683%
	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	0	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、实际控制人情况

是否合并披露:

是 否

(一) 控股股东情况

泰辰投资(深圳)集团有限公司持有公司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。

泰辰投资(深圳)集团有限公司基本情况如下:

公司名称:泰辰投资(深圳)集团有限公司

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:100.00万元

经营范围:投资兴办实业(具体项目另行申报),投资咨询(不含证券、期货咨询),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 99.00

(二) 实际控制人情况

龙阳直接持有公司486,011.00股;通过泰辰投资(深圳)集团有限公司间接持有公司9,141,827.00股;通过深圳共生创业投资合伙企业(有限合伙)间接持有公司2,149,021.00股,合计持股为11,776,859.00股,合计持股比例为99.13%,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，大专学历。2006年至今，历任泰辰控股（深圳）集团股份有限公司总经理、董事长。

三、 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

四、 存续至本期的优先股股票相关情况

适用 不适用

五、 存续至本期的债券融资情况

适用 不适用

六、 存续至本期的可转换债券情况

适用 不适用

七、 权益分派情况

(一) 报告期内的利润分配与公积金转增股本情况

适用 不适用

利润分配与公积金转增股本的执行情况：

适用 不适用

(二) 权益分派预案

适用 不适用

第五节 公司治理

一、 董事、监事、高级管理人员情况

(一) 基本情况

单位：股

姓名	职务	性别	出生年月	任职起止日期		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%
				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	486,011	0	486,011	4.0910%
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	0	0	0	0%
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	0	0	0	0%
张芳	董事	女	1989年2月	2022年12月5日	2025年12月4日	0	0	0	0%
宋云芳	董事	女	1985年11月	2022年12月5日	2025年12月4日	0	0	0	0%
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	0	0	0	0%
郑文学	监事	男	1981年9月	2022年12月5日	2025年12月4日	0	0	0	0%
靳照华	监事	女	1983年11月	2022年12月5日	2025年12月4日	0	0	0	0%

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、高级管理人员专业背景、主要工作经历等情况

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）情况

按工作性质分类	期初人数	本期新增	本期减少	期末人数
财务人员	4	0	0	4
管理人员	32	0	4	28
销售人员	150	0	30	120
员工总计	186	0	34	152

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	0	0
硕士	2	1
本科	63	44
专科	95	91
专科以下	26	16
员工总计	186	152

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

无

(二) 核心员工（公司及控股子公司）情况

适用 不适用

三、 公司治理及内部控制

事项	是或否
投资机构是否派驻董事	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
监事会对本年监督事项是否存在异议	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
管理层是否引入职业经理人	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内是否新增关联方	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

(一) 公司治理基本情况

公司依据《公司法》、《证券法》、《非上市公众公司监督管理办法》、《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》等法律法规及规范性文件，制定了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《关联交易管理制度》、《对外担保管理制度》、《对外投资管理制度》等内部管理制度，并不断完善法人治理机构，确保公司规范运作。

报告期内，公司股东大会、董事会、监事会的召集、召开、表决程序等符合法律法规、《公司章程》及内部管理制度的规定。公司重视信息披露工作，严格按照法律、法规及制度的要求，真实、准确、完整、及时地披露有关信息。

报告期内，公司不存在控股股东、实际控制人及其关联方占用公司资金、资产或其他资源的情形；公司及其控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员依法开展经营活动，经营行为合法合规，不存在重大违法违规行为。

(二) 监事会对监督事项的意见

报告期内，公司全体监事依据《公司章程》赋予的监督职责，本着对公司股东负责的原则，积极对公司财务、董事、总经理和其他高级管理人员就履行职责的合法、合规性进行监督检查，并依据《监事会议事规则》召集、召开监事会。公司监事会在报告期内未发现公司存在其他未披露风险，对报告期内的监督事项无异议。

(三) 公司保持独立性、自主经营能力的说明

1、 业务独立性

公司主要从事房地产信息咨询服务、 房地产营销策划、 房地产销售代理， 是独立法人。所涉业务均依照国家法律、法规、公司相关制度及程序运行， 公司具备面向市场自主经营的能力，不依赖公司股东及其控制的其他企业；公司独立对外签订合同。公司经营的业务与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业之间不存在同业竞争关系或显失公平的关联交易。

2、 人员独立性

公司董事、监事和高级管理人员均系按照《公司法》、《公司章程》等规定的程序产生，不存在超越董事会、监事会和股东大会权限等的人事任免决定。公司总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员均专职在本公司 工作并领取薪酬，未在公司控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职或领取报酬。

3、 资产独立性

公司资产独立完整、权属清晰。公司拥有与日常经营所必需的办公场所、经营设备及其他资产的权属。公司资产与股东资产严格分开，不存在与股东共有的情况。公司对所有资产拥有完全的控制和支配权。公司不存在资产、资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用而损害公司利益的情况

4、 机构独立性

公司已按照《公司法》、《公司章程》、股东大会和董事会决议及机构内部规章制度的规定，建立健全了法人治理结构及内部经营管理机构，公司上述各内部组织机构的设立符合法律、法规、规范性文件、《公司章程》及其他内部制度的规定；公司独立行使经营管理职权， 且具有独立的办公场所， 与股东及其控制的其他企业间不存在混合经营、合署办公的情形。

5、 财务独立性

公司独立核算、自负盈亏，设置了独立的财务部门，建有独立的财务核算体系与财务管理制度。公司会计人员均系专职工作人员，不存在在控股股东及其控制的其它企业兼职的情况。公司在银行开设了独立账户，独立支配自有资金和资产， 不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情况，不存在控股股东任意干预公司资金运用及占用公司资金的情况。公司作为独立的纳税人进行纳税申报及履行纳税义务。

(四) 对重大内部管理制度的评价

报告期内公司重大决策均按照《公司章程》及三会议事规则等制度的相关规定履行相关程序。

四、 投资者保护

(一)实行累积投票制的情况

适用 不适用

(二)提供网络投票的情况

适用 不适用

(三) 表决权差异安排

适用 不适用

第六节 财务会计报告

一、 审计报告

是否审计	是
审计意见	无保留意见
审计报告中的特别段落	<input checked="" type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 强调事项段 <input type="checkbox"/> 其他事项段 <input type="checkbox"/> 持续经营重大不确定性段落 <input type="checkbox"/> 其他信息段落中包含其他信息存在未更正重大错报说明
审计报告编号	中兴财光华审会字（2024）第 120035 号
审计机构名称	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）
审计机构地址	北京市西城区阜成门外大街 2 号万通金融中心 A 座 24 层
审计报告日期	2024 年 4 月 22 日
签字注册会计师姓名及连续签字年限	秦卫国 1 年 陈蕾洁 1 年
会计师事务所是否变更	否
会计师事务所连续服务年限	7 年
会计师事务所审计报酬（万元）	7.5

审计报告

中兴财光华审会字(2024)第 120035 号

泰辰控股（深圳）集团股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了泰辰控股（深圳）集团股份有限公司（以下简称泰辰股份）财务报表，包括 2023 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2023 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了泰辰股份 2023 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2023 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对

财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于泰辰股份，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、其他信息

泰辰股份管理层(以下简称管理层)对其他信息负责。其他信息包括泰辰股份 2023 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

四、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估泰辰股份的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算泰辰股份、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督泰辰股份的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，

我们也执行以下工作：

(1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对泰辰股份持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致泰辰股份不能持续经营。

(5) 评价财务报表的总体列报（包括披露）、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

中兴财光华会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国·北京

中国注册会计师：秦卫国

中国注册会计师：陈蕾洁

2024年4月22日

二、 财务报表

(一) 合并资产负债表

单位：元

项目	附注	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产：			

货币资金	五、1	14,588,418.38	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	3,478,720.34	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	64,309.50	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		18,131,448.22	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	63,966.24	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	6,782.97	14,183.01
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	五、7	1,322,628.18	1,889,045.41
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,393,377.39	2,189,372.26

资产总计		19,524,825.61	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、8	2,434.16	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、9	3,404,857.10	3,400,436.05
应交税费	五、10	1,482,376.84	1,699,907.06
其他应付款	五、11	12,908.98	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、12	24.34	84.91
流动负债合计		4,902,601.42	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、7		54,400.44
其他非流动负债			
非流动负债合计		-	54,400.44
负债合计		4,902,601.42	10,325,792.02
所有者权益（或股东权益）：			
股本	五、13	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、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	1,055,861.91	948,113.61
一般风险准备			
未分配利润	五、16	1,525,151.87	91,477.95
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		14,515,292.24	12,973,870.02
少数股东权益		106,931.95	
所有者权益（或股东权益）合计		14,622,224.19	12,973,870.02
负债和所有者权益（或股东权益）总计		19,524,825.61	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12月31日	2022年12月31日
流动资产：			
货币资金		14,435,931.70	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	十一、1	3,458,720.34	5,587,871.56
应收款项融资			
预付款项			315,939.84
其他应收款	十一、2	64,809.50	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		17,959,461.54	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		63,966.24	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		6,782.97	14,183.01
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		1,322,628.18	1,889,045.41
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,393,377.39	2,189,372.26
资产总计		19,352,838.93	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			
卖出回购金融资产款			
应付职工薪酬		3,385,857.10	3,400,436.05
应交税费		1,478,287.85	1,699,907.06
其他应付款		12,908.98	4,744,634.02
其中：应付利息			
应付股利			
合同负债			1,415.09
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		4,877,053.93	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			54,400.44
其他非流动负债			
非流动负债合计		-	54,400.44
负债合计		4,877,053.93	9,900,877.57
所有者权益（或股东权益）：			
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		1,055,861.91	948,113.61
一般风险准备			
未分配利润		1,485,644.63	515,909.96
所有者权益（或股东权益）合计		14,475,785.00	13,398,302.03
负债和所有者权益（或股东权益）合计		19,352,838.93	23,299,179.60

（三） 合并利润表

单位：元

项目	附注	2023年	2022年
一、营业总收入	五、17	25,567,737.97	41,066,528.70
其中：营业收入	五、17	25,567,737.97	41,066,528.70
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本	五、17	24,957,740.30	41,752,172.42
其中：营业成本	五、17	19,262,323.43	33,252,732.33
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	163,446.51	246,790.68

销售费用			
管理费用	五、19	5,560,797.54	8,220,652.70
研发费用			
财务费用	五、20	-28,827.18	31,996.71
其中：利息费用		-	90,733.37
利息收入		-29,633.40	-62,337.17
加：其他收益	五、21	85,724.06	209,270.49
投资收益（损失以“-”号填列）	五、22		-316,541.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益（损失以“-”号填列）			
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	1,442,559.88	-1,569,688.47
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、24	-4,676.10	293,286.78
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		2,133,605.51	-2,069,315.92
加：营业外收入	五、25		50,000.00
减：营业外支出	五、26	60,264.03	87,939.00
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		2,073,341.48	-2,107,254.92
减：所得税费用	五、27	514,987.31	-399,908.36
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		1,558,354.17	-1,707,346.56
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）		1,558,354.17	-1,707,346.56
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）		16,931.95	
2. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		1,541,422.22	-1,707,346.56
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		1,558,354.17	-1,707,346.56
(一)归属于母公司所有者的综合收益总额		1,541,422.22	-1,707,346.56
(二)归属于少数股东的综合收益总额		16,931.95	-
八、每股收益：			
(一)基本每股收益（元/股）		0.13	-0.14
(二)稀释每股收益（元/股）		0.13	-0.14

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	2022年
一、营业收入	十一、3	25,443,261.22	40,869,559.83
减：营业成本	十一、3	19,197,086.71	33,199,372.61
税金及附加		163,405.38	245,933.92
销售费用			
管理费用		5,560,797.54	8,220,652.70
研发费用			
财务费用		-29,021.33	33,050.07
其中：利息费用		541.63	90,733.37
利息收入		-29,562.96	59,943.14
加：其他收益		85,548.60	209,270.49
投资收益（损失以“-”号填列）		-424,661.51	-316,541.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益（损失以“-”号填列）			
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）		1,442,559.88	-1,569,688.47
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-4,676.10	293,286.78
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		1,649,763.79	-2,213,121.67
加：营业外收入			50,000.00
减：营业外支出		60,264.03	87,939.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		1,589,499.76	-2,251,060.67
减：所得税费用		512,016.79	-399,908.36
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		1,077,482.97	-1,851,152.31
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		1,077,482.97	-1,851,152.31
（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		1,077,482.97	-1,851,152.31
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

(五) 合并现金流量表

单位：元

项目	附注	2023年	2022年
----	----	-------	-------

一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		28,426,642.44	41,328,767.76
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、28	710,190.66	13,243,517.28
经营活动现金流入小计		29,136,833.10	54,572,285.04
购买商品、接受劳务支付的现金		7,657,546.65	9,168,040.52
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		18,404,682.31	29,834,374.27
支付的各项税费		2,029,876.02	2,598,234.36
支付其他与经营活动有关的现金	五、28	1,696,933.62	1,768,706.30
经营活动现金流出小计		29,789,038.60	43,369,355.45
经营活动产生的现金流量净额		-652,205.50	11,202,929.59
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		40,641.00	
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		40,641.00	
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			
投资活动产生的现金流量净额		40,641.00	-
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		90,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		90,000.00	
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		90,000.00	
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	五、28		16,285,700.00
筹资活动现金流出小计		-	16,285,700.00
筹资活动产生的现金流量净额		90,000.00	-16,285,700.00
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		-521,564.50	-5,082,770.41
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		14,588,418.38	15,109,982.88

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	2022年
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		28,318,462.45	41,131,798.89
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		710,020.21	13,241,123.25
经营活动现金流入小计		29,028,482.66	54,372,922.14
购买商品、接受劳务支付的现金		7,657,546.65	9,168,040.52
支付给职工以及为职工支付的现金		18,359,313.53	29,780,896.25
支付的各项税费		2,029,616.13	2,597,377.60
支付其他与经营活动有关的现金		1,696,469.03	1,481,665.63
经营活动现金流出小计		29,742,945.34	43,027,980.00
经营活动产生的现金流量净额		-714,462.68	11,344,942.14
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		252.94	
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		40,641.00	
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		40,893.94	
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			
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			
投资活动产生的现金流量净额		40,893.94	
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金			15,639,604.45
筹资活动现金流出小计			15,639,604.45
筹资活动产生的现金流量净额			-15,639,604.45
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		-673,568.74	-4,294,662.31
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		14,435,931.70	15,109,500.44

(七) 合并股东权益变动表

单位：元

项目	2023年												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	11,880,000.00				54,278.46				948,113.61		91,477.95		12,973,870.02
加：会计政策变更													-
前期差错更正													-
同一控制下企业合并													-
其他													-
二、本年期初余额	11,880,000.00				54,278.46				948,113.61		91,477.95		12,973,870.02
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)									107,748.30		1,433,673.92	106,931.95	1,648,354.17
(一)综合收益总额											1,541,422.22	16,931.95	1,558,354.17
(二)所有者投入									-		-	90,000.00	90,000.00

和减少资本														
1. 股东投入的普通股													90,000.00	90,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本														
3. 股份支付计入所有者权益的金额														
4. 其他														
(三) 利润分配										107,748.30	-107,748.30			
1. 提取盈余公积										107,748.30	-107,748.30			
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者（或股东）的分配														
4. 其他														
(四) 所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本（或股本）														
2. 盈余公积转增资本（或股本）														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存														

收益													
5. 其他综合收益													
结转留存收益													
6. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本年期末余额	11,880,000.00	-	-	-	54,278.46			1,055,861.91		1,525,151.87	106,931.95	14,622,224.19	

项目	2022年												少数 股东 权益	所有者 权益 合计
	归属于母公司所有者权益													
	股本	其他权益工具			资本 公积	减： 库存 股	其 他 综 合 收 益	专 项 储 备	盈 余 公 积	一 般 风 险 准 备	未 分 配 利 润			
优 先 股		永 续 债	其 他											
一、上年期末余额	11,880,000.00				54,278.46			948,113.61		1,798,824.51		14,681,216.58		
加：会计政策变更												-		
前期差错更正												-		
同一控制下企业合并												-		
其他												-		
二、本年期初余额	11,880,000.00				54,278.46			948,113.61		1,798,824.51		14,681,216.58		
三、本期增减变动金额（减										-1,707,346.56		-1,707,346.56		

少以“-”号填列)													
(一) 综合收益总额												-1,707,346.56	-1,707,346.56
(二) 所有者投入和减少资本													
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
(三) 利润分配													
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)的分配													
4. 其他													
(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本(或股本)													
2. 盈余公积转增资本(或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他综合收益结转留存													

收益												
6. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本年期末余额	11,880,000.00	-	-	-	54,278.46			948,113.61		91,477.95		12,973,870.02

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

（八） 母公司股东权益变动表

单位：元

项目	2023 年											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	11,880,000.00				54,278.46				948,113.61		515,909.96	13,398,302.03
加：会计政策变更												-
前期差错更正												-
其他												-
二、本年期初余额	11,880,000.00	-	-	-	54,278.46				948,113.61		515,909.96	13,398,302.03
三、本期增减变动金额（减少以“-”号									107,748.30		969,734.67	1,077,482.97

填列)												
(一) 综合收益总额											1,077,482.97	1,077,482.97
(二) 所有者投入和减少资本												
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三) 利润分配								107,748.30			-107,748.30	
1. 提取盈余公积								107,748.30			-107,748.30	
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者(或股东)的分配												
4. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转												

留存收益											
6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本年期末余额	11,880,000.00	-	-	-	54,278.46			1,055,861.91		1,485,644.63	14,475,785.00

项目	2022年											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	11,880,000.00				54,278.46				948,113.61		2,367,062.27	15,249,454.34
加：会计政策变更												-
前期差错更正												-
其他												-
二、本年期初余额	11,880,000.00	-	-	-	54,278.46				948,113.61		2,367,062.27	15,249,454.34
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)											-1,851,152.31	-1,851,152.31
（一）综合收益总额											-1,851,152.31	-1,851,152.31
（二）所有者投入和减少资本												
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投												

入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三) 利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者(或股东)的分配												
4. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												

(六) 其他												
四、本年期未余额	11,880,000.00	-	-	-	54,278.46				948,113.61		515,909.96	13,398,302.03

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12月31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。

本公司营业期限：长期。

本公司的母公司名称为泰辰投资（深圳）集团有限公司。

本公司所属行业为房地产中介服务行业。本公司及各子公司主要从事房地产信息咨询；房地产营销策划；房地产销售代理。

财务报表批准报出日：本公司董事会于2024年4月22日批准报出本财务报表。

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”），以及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（2023 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。除部分金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。持有待售的非流动资产，按公允价值减去预计费用后的金额，以及符合持有待售条件时的原账面价值，取两者孰低计价。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 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2023 年度的合并及公司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

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。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.重要性标准确定方法和选择依据

项 目	重要性标准
重要的超过信用期的应收款项	单项超过信用期 1 年的应收款项或单项计提金额占各类应收款项坏账准备总额的 10%以上

项 目	重要性标准
重要的应收款项坏账准备收回或转回	单项收回或转回金额占各类应收款项总额的 10%以上
重要的应收款项实际核销	单项核销金额占各类应收款项坏账准备总额的 10%以上或金额 \geq 3 万元
重要的应付账款、其他应付款	单项账龄超过 1 年的应付账款/其他应付款占应付账款/其他应付款总额的 10%以上
其他涉及当期现金收支的重大活动	单项现金收支活动占净资产期末余额的 10%以上
其他不涉及当期现金收支的重大活动	不涉及当期现金收支，对当期报表损益影响的绝对值大于收入 10%

6.同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

(1) 同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

(2) 非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控

制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，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管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会〔2012〕19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注三、6（2）），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注三、12“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益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，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当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，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

7.控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

(1) 控制的判断标准

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，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。

子公司的所有者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所有权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、12“长期股权投资”或本附注三、9“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、12（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。

8. 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。

9. 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商业模式，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：

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。

(6) 衍生工具及嵌入衍生工具

衍生工具初始以衍生交易合同签订当日的公允价值进行计量，并以其公允价值进行后续计量。本公司衍生工具公允价值变动而产生的利得或损失，直接计入当期损益。

嵌入衍生工具是指嵌入到非衍生工具(即主合同)中的衍生工具，与主合同构成混合合同。混合合同包含的主合同属于金融工具准则规范的资产的，本公司不从该混合合同中分拆嵌入衍生工具，而是将该混合合同作为一个整体适用金融工具准则关于金融资产分类的相关规定。

混合合同包含的主合同不属于金融工具准则规范的资产，且同时符合下列条件的，本公司从主合同中分拆嵌入衍生工具，将其作为单独存在的衍生工具进行处理：

- ①嵌入衍生工具的经济特征和风险与主合同的经济特征和风险不紧密相关；
- ②与嵌入衍生工具具有相关条款的单独工具符合衍生工具的定义；
- ③该混合合同不是以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。

（7）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。

（8）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。

10. 应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

对于因销售商品、提供劳务等日常经营活动形成的应收票据、应收账款、应收款项融资和合同资产，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。

对于已发生信用减值的以及其他适用于单项评估的应收账款及合同资产，单项计提减值准备。对于未发生信用减值的应收账款及合同资产，根据以前年度具有类似信用风险特征的应收账款、合同资产组合的历史信用损失率为基础，结合当前状况以及对未来经济状况的前瞻性预测对历史数据进行调整，编制应收账款账龄天数与整个存续期预期信用损失率对照模型，计算预期信用损失。

本公司依据信用风险特征将应收款项划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

（1）应收账款组合

应收账款组合 1 应收外部客户

应收账款组合 2 应收关联方客户

（2）其他应收款组合

其他应收款组合 1 应收外部客户

其他应收款组合 2 应收关联方客户

11. 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。

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。

12. 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、9“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股本，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股东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。

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。

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。

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、7（2）“控制的判断标准和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。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本公司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，在丧失对被投资单位控制时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在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时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，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

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，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

13. 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（年）	残值率%	年折旧率%
办公家具	年限平均法	5	5	19.00
运输设备	年限平均法	4	5	23.75
电子设备	年限平均法	3	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。

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。

14. 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包括房屋建筑物、运输工具、其他设备。

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。

15.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

16.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。

17.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。

18. 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及设定受益计划。其中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。

19.收入确认

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。

20.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。

企业应当根据经济业务的实质，判断某一类政府补助业务应当采用总额法还是净额法。通常情况下，对同类或类似政府补助业务只能选用一种方法，同时，企业对该业务应当一贯地运用该方法，不得随意变更。企业对某些补助只能采用一种方法，例如，对一般纳税人增值税即征即退只能采用总额法进行会计处理。

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，计入其他收益或冲减相关成本费用。与公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

21.递延所得税资产和递延所得税负债

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。

对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易，对该交易因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。

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。

22. 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：（1）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；（2）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：（1）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；（2）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。

23.重要会计政策和会计估计变更

（1）会计政策变更

《企业会计准则解释第 16 号》(财会[2022]31 号) (“解释第 16 号”)中“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理规定”

根据该规定，对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易(包括承租人在租赁期开始日初始确认租赁负债并计入使用权资产的租赁交易以及固定资产因存在弃置义务而确认预计负债并计入固定资产成本的交易等)，不适用《企业会计准则第 18 号——所得税》中关于豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产的规定。对该交易因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，应当在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。本公司自 2023 年 1 月 1 日起适用该规定，对于在首次施行该规定的财务报表列报最早期间的期初因适用该规定的单项交易而确认的租赁负债和使用权资产，产生应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的，将累积影响数调整财务报表列报最早期间的期初留存收益及其他相关财务报表项目。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%。

2.优惠税负及批文

根据财政部税务总局公告2023年第6号，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，执行期限：2023年1月1日至2024年12月31日。

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，增值税加计抵减政策按照以下规定执行：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；允许生活性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计10%抵减应纳税额。

五、合并财务报表项目注释

1.货币资金

项目	2023.12.31	2022.12.31
库存现金	3,208.53	3,108.53
银行存款	14,585,209.85	15,106,874.35
其他货币资金		
合计	14,588,418.38	15,109,982.88

其中：存放在境外的款项总额

存放财务公司款项

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

项目	2023.12.31			2022.12.31		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
应收账款	6,546,717.54	3,067,997.20	3,478,720.34	8,141,414.63	2,553,543.07	5,587,871.56
合计	6,546,717.54	3,067,997.20	3,478,720.34	8,141,414.63	2,553,543.07	5,587,871.56

(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。

① 2023年12月31日，单项计提坏账准备：

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	100.00	60,000.00	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	100.00	140,000.00	涉及诉讼
河南绿地牟山置业有限公司	70,000.00	100.00	70,000.00	涉及诉讼
河南绿地广场置业发展有限公司	60,000.00	100.00	60,000.00	涉及诉讼
合计	2,748,966.63		1,916,763.61	

②2023年12月31日，组合计提坏账准备：

组合：应收关联方

无

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	1,408,810.07		
6个月至1年	938,223.98	10.00	93,822.40
1至2年	561,865.24	30.00	168,559.57
2年以上	888,851.62	100.00	888,851.62
合计	3,797,750.91		1,151,233.59

(3) 坏账准备的变动

项目	2023.01.01	本期增加	本期减少		2023.12.31
			转回	转销或核销	
应收账款坏账准备	2,553,543.07	514,454.13			3,067,997.20

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名情况:

单位名称	期末应收账款余额	占应收账款期末总额合计数的比例(%)	账龄	坏账准备期末余额
河南广海房地产开发有限公司	1,420,507.56	21.70	6个月至1年	852,304.54
	398,459.07	6.09	2年以上	398,459.07
	308,353.92	4.71	6个月以内	
郑州丰益置业有限公司	897,522.98	13.71	6个月至1年	89,752.30
	16,432.66	0.25	1至2年	4,929.80
郑州蓝光和俊置业有限责任公司	660,000.00	10.08	1至2年	396,000.00
武陟鼎兴园区建设发展有限公司	484,654.10	7.40	2年以上	484,654.10

单位名称	期末应收账款余额	占应收账款期末总额合计数的比例(%)	账龄	坏账准备期末余额
郑州吉华置业有限公司	322,556.58	4.93	6个月以内	
合计	4,508,486.87	68.87		2,226,099.81

3.预付款项

账龄	2023.12.31		2022.12.31	
	金额	比例%	金额	比例%
1年以内			315,939.84	100.00
1至2年				
2年以上				
合计			315,939.84	100.00

4.其他应收款

项目	2023.12.31	2022.12.31
应收利息		
应收股利		
其他应收款	64,309.50	96,495.50
合计	64,309.50	96,495.50

(1) 其他应收款情况

项目	2023.12.31			2022.12.31		
	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	2,286,825.00	2,222,515.50	64,309.50	5,133,134.00	5,036,638.50	96,495.50
合计	2,286,825.00	2,222,515.50	64,309.50	5,133,134.00	5,036,638.50	96,495.50

① 坏账准备

A.2023年12月31日，处于第一阶段的其他应收款坏账准备如下：

项目	账面余额	未来12月内		理由
		预期信用 损失率%	坏账准备	
单项计提:				
	无			
合计				

组合计提:

关联方组合				关联方不计提坏账
账龄组合	84,585.00		20,275.50	回收可能性
6个月以内	17,000.00	0		
6个月至1年		10		
1至2年	67,585.00	30	20,275.50	回收可能性
合计	84,585.00		20,275.50	

B. 2023年12月31日, 无处于第二阶段的其他应收款坏账准备。

C. 2023年12月31日, 处于第三阶段的其他应收款坏账准备如下:

项目	账面余额	整个存续期预期 信用损失(已发生 信用减值)损失 率%		坏账准备	理由
单项计提:					
	无				
合计					
组合计提:					
非关联方	2,202,240.00	100.00	2,202,240.00		回收可能性小
合计	2,202,240.00	100.00	2,202,240.00		

②坏账准备的变动

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月内预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
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	-5,019,880.00		5,019,880.00	
本期计提	36,986.00			36,986.00
本期转回			1,994,000.00	1,994,000.00
本期转销				
本期核销	33,469.00		823,640.00	857,109.00
其他变动				
2023年12月31日余额	20,275.50		2,202,240.00	2,222,515.50

A、本报告期实际核销的其他应收款情况:

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	857,109.00

其中应收账款核销情况:

单位名称	款项性质	账龄	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否因关联交易产生
朱晓伟	租房押金	1年以内	33,469.00	因违约无法收回	内部审批	否
郑州润兴置业有限公司	包销进度款	2年以上	823,640.00	实际亏损	内部审批	否
合计			857,109.00			

③其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	2023.12.31	2022.12.31
保证金		10,000.00
押金	17,000.00	67,469.00

备用金		2,200.00
包销进度款	2,202,240.00	4,985,880.00
违约金	50,000.00	50,000.00
代付诉讼费	17,585.00	17,585.00
合计	2,286,825.00	5,133,134.00

④其他应收款期末余额前五名单位情况

单位名称	是否 为关 联方	款项 性质	期末 余额	账龄	占其他应 收款期末 余额合计 数的比例 (%)	坏账准备 期末余额
郑州润兴置业有限公司	否	进度款	202,240.00	2年以上	96.30	2,202,240.00
郑州蓝光和骏置业有限责任公司	否	违约金	50,000.00	1至2年	2.19	15,000.00
河南广海房地产开发有限公司	否	代付诉讼费	17,585.00	1至2年	0.77	5,275.50
雷雨（个人房东）	否	押金	17,000.00	6个月以内	0.74	
合计			286,825.00		100.00	2,222,515.50

5.固定资产

项目	2023.12.31	2022.12.31
固定资产	63,966.24	286,143.84
固定资产清理		
合计	63,966.24	286,143.84

(1) 固定资产及累计折旧

①固定资产情况

A.持有自用的固定资产

项目	运输设备	电子设备	合计
一、账面原值			
1、年初余额	2,047,704.27	60,900.98	2,108,605.25
2、本年增加金额			
(1) 购置			
(2) 在建工程转入			
3、本年减少金额	812,831.86		812,831.86
(1) 处置或报废	812,831.86		812,831.86
4、年末余额	1,234,872.41	60,900.98	1,295,773.39
二、累计折旧			
1、年初余额	1,769,943.85	52,517.56	1,822,461.41
2、本年增加金额	176,960.17	4,575.84	181,536.01
(1) 计提	176,960.17	4,575.84	181,536.01
3、本年减少金额	772,190.27		772,190.27
(1) 处置或报废	772,190.27		772,190.27
4、年末余额	1,174,713.75	57,093.40	1,231,807.15
三、减值准备			
1、年初余额			
2、本年增加金额			
(1) 计提			
3、本年减少金额			
(1) 处置或报废			
4、年末余额			
四、账面价值			
1、年末账面价值	60,158.66	3,807.58	63,966.24
2、年初账面价值	277,760.42	8,383.42	286,143.84

②截至 2023 年 12 月 31 日，本公司无暂时闲置的固定资产。

③截至 2023 年 12 月 31 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

项目	软件	合计
一、账面原值		
1、年初余额	74,000.00	74,000.00
2、本年增加金额		
(1) 购置		
(2) 内部研发		
3、本年减少金额		
(1) 处置		
4、年末余额	74,000.00	74,000.00
二、累计摊销		
1、年初余额	59,816.99	59,816.99
2、本年增加金额	7,400.04	7,400.04
(1) 摊销	7,400.04	7,400.04
3、本年减少金额		
(1) 处置		
4、年末余额	67,217.03	67,217.03
三、减值准备		
1、年初余额		
2、本年增加金额		
(1) 计提		
3、本年减少金额		
(1) 处置		
4、年末余额		
四、账面价值		
1、年末账面价值	6,782.97	6,782.97
2、年初账面价值	14,183.01	14,183.01

7. 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	2023.12.31	2022.12.31
----	------------	------------

	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
信用减值准备	1,322,628.18	5,290,512.70	1,889,045.41	7,556,181.57
租赁支出				
可抵扣亏损				
合计	1,322,628.18	5,290,512.70	1,889,045.41	7,556,181.57

(2) 未经抵销的递延所得税负债

项目	2023.12.31		2022.12.31	
	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			54,400.44	217,601.76
合计			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，能够享受加速折旧的范围既包括全部制造业企业，同时，也包括信息传输、软件和信息技术、服务业企业。

(3) 未确认递延所得税资产明细

项目	2023.12.31	2022.12.31
可抵扣亏损	3,303,939.42	3,680,542.86
坏账准备		310,127.45
合计	3,303,939.42	3,990,670.31

说明：由于未来能否获得足够的应纳税所得额具有不确定性，因而没有确认为递延所得税资产，其中：泰辰控股（深圳）集团股份有限公司总公司可抵扣亏损3,303,939.42元。

（4）未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	2023.12.31	2022.12.31	备注
2024年	1,758,376.65	149,038.74	
2025年	802,709.77	1,758,376.65	
2026年	596,030.56	1,177,096.91	
2027年	146,822.44	596,030.56	
合计	3,303,939.42	3,680,542.86	

8.合同负债

项目	2023.12.31	2022.12.31
服务费	2,434.16	1,415.09
合计	2,434.16	1,415.09

9.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	17,044,419.82	17,039,998.77	3,404,857.10
二、离职后福利-设定提存计划		1,063,785.36	1,063,785.36	
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
合计	3,400,436.05	18,108,205.18	18,103,784.13	3,404,857.10

(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
1、工资、奖金、津贴和补贴	3,400,436.05	16,511,799.24	16,507,378.19	3,404,857.10
2、职工福利费		1,574.00	1,574.00	
3、社会保险费		531,046.58	531,046.58	
其中：医疗保险费		519,064.54	519,064.54	
工伤保险费		11,982.04	11,982.04	
生育保险费				
4、住房公积金				
5、工会经费和职工教育经费				
合计	3,400,436.05	17,044,419.82	17,039,998.77	3,404,857.10

(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
1、基本养老保险		1,019,200.80	1,019,200.80	
2、失业保险费		44,584.56	44,584.56	
合计		1,063,785.36	1,063,785.36	

10. 应交税费

税项	2023.12.31	2022.12.31
增值税	214,809.03	182,550.53
企业所得税	1,229,854.83	1,374,619.73
城市维护建设税	15,773.75	12,778.54

教育费附加	6,747.85	5,476.51
地方教育费附加	4,498.57	3,651.02
代扣代缴个人所得税	10,692.81	120,830.73
合计	1,482,376.84	1,699,907.06

11.其他应付款

项目	2023.12.31	2022.12.31
应付利息		
应付股利		
其他应付款	12,908.98	5,169,548.47
合计	12,908.98	5,169,548.47

(1) 其他应付款

①按款项性质列示其他应付款

项目	2023.12.31	2022.12.31
服务费		200,000.00
报销款		274,880.51
文博苑项目代收款		4,688,400.42
社保	12,908.98	6,267.54
合计	12,908.98	5,169,548.47

②账龄分析

账龄	2023.12.31		2022.12.31	
	金额	比例%	金额	比例%
1年以内	12,908.98	100	281,148.05	5.44
1至2年			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	12,908.98	100	5,169,548.47	100.00

12.其他流动负债

项目	2023.12.31	2022.12.31

项目	2023.12.31	2022.12.31
待转销项税	24.34	84.91
合计	24.34	84.91

13.股本

项目	2023.01.01	本期增减				小计	2023.12.31
		发行新股	送股	公积金转股	其他		
股份总数	11,880,000.00					11,880,000.00	

14.资本公积

项目	2023.01.01	本期增加	本期减少	2023.12.31
股本溢价	54,278.46			54,278.46

15.盈余公积

项目	2023.01.01	本期增加	本期减少	2023.12.31
法定盈余公积	948,113.61	107,748.30		1,055,861.91

16.未分配利润

项目	金额	提取或分配比例
调整前上期末未分配利润	91,477.95	
调整期初未分配利润合计数(调增+,调减-)		
调整后期初未分配利润	91,477.95	
加:本期归属于母公司所有者的净利润	1,541,422.22	
减:提取法定盈余公积	107,748.30	10%
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备金		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
其他		
期末未分配利润	1,525,151.87	

17.营业收入和营业成本

(1) 营业收入及成本列示如下:

项目	2023 年度		2022 年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	25,567,737.97	19,262,323.43	41,066,528.70	33,252,732.33
其他业务				
合计	25,567,737.97	19,262,323.43	41,066,528.70	33,252,732.33

(2) 主营业务收入及成本(分产品)列示如下:

行业名称	2023 年度		2022 年度	
	收入	成本	收入	成本
房地产代理销售收入	24,113,418.53	17,494,891.08	38,445,144.69	30,653,249.22
房地产顾问策划收入	1,454,319.44	1,767,432.35	2,621,384.01	2,599,483.11
合计	25,567,737.97	19,262,323.43	41,066,528.70	33,252,732.33

(3) 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	其它	合计
在某一时段内确认收入					
在某一时点确认收入			25,567,737.97		25,567,737.97
合计			25,567,737.97		25,567,737.97

(4) 履约义务相关的信息

本公司收入确认政策详见附注三、19。本公司根据合同的约定，作为代理人按照客户项目需求，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。不同客户和产品的付款条件有所不同，本公司部分销售以预收款的方式进行，其余销售则授予一定期限的信用期。

本公司销售授予客户一定期限的信用期。

(5) 2023 年度营业收入前五名客户情况

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	3,275,936.29	12.81
襄城县灵武城市开发建设有限公司	2,122,829.13	8.30
郑州瑞信房地产开发有限公司	2,056,017.76	8.04
河南谦晟祥和事业有限公司	1,925,272.67	7.53
河南朗泰置业有限公司	1,916,597.16	7.50
合计	11,296,653.01	44.18

18.税金及附加

项目	2023 年度	2022 年度
城市维护建设税	90,787.95	136,347.86
教育费附加	38,725.39	58,338.06
地方教育费附加	25,701.01	38,892.05
印花税	7,812.16	10,435.95
车船使用税	420.00	1,920.00
水利建设基金		856.76
合计	163,446.51	246,790.68

19.管理费用

项目	2023 年度	2022 年度
办公费	125,882.86	241,284.26
职工薪酬	3,989,973.39	5,942,102.03
房租	518,243.74	420,981.32
劳保		2,412.00
水电物业费	56,228.41	164,602.25
中介机构服务费	215,886.36	326,490.55

项目	2023 年度	2022 年度
折旧及摊销	188,936.05	882,762.90
业务招待费	44,451.16	72,432.77
差旅费	45,008.25	14,867.34
诉讼费	55,999.97	27,174.19
装修费	221,754.00	117,301.13
其他	98,433.35	8,241.96
合计	5,560,797.54	8,220,652.70

20.财务费用

项目	2023 年度	2022 年度
利息费用		90,733.37
减：利息收入	29,633.40	62,337.17
承兑汇票贴息		
汇兑损失		
减：汇兑收益		
手续费	806.22	3,600.51
合计	-28,827.18	31,996.71

21.其他收益

项目	2023 年度	2022 年度
所得税退税		365.43
代扣代缴个人所得税手续费	17,067.03	29,708.31
增值税加计扣除	10,699.01	45,867.20
稳岗补贴	57,958.02	133,329.55
合计	85,724.06	209,270.49

注：计入当期损益的政府补助情况见七、政府补助。

22.投资收益

项目	2023 年度	2022 年度
债务重组产生的投资收益		-316,541.00
合计		-316,541.00

23.信用减值损失

项目	2023 年度	2022 年度
应收账款信用减值损失	-514,454.12	-1,303,613.57
其他应收款信用减值损失	1,957,014.00	-266,074.90
合计	1,442,559.88	-1,569,688.47

24.资产处置收益

项目	2023 年度	2022 年度	计入当期非经常性损益的金额
出售划分为持有待售的非流动资产或处置组的利得或损失			
处置未划分为持有待售的非流动资产产生的利得或损失	-4,676.10	293,286.78	-4,676.10
其中：固定资产	-4,676.10		
在建工程			
生产性生物资产			
无形资产			
使用权资产		293,286.78	
非货币性资产交换中换出非流动资产产生的利得或损失			
合计	-4,676.10	293,286.78	-4,676.10

25.营业外收入

项目	2023 年度	2022 年度	计入当期非经常性损益的金额
违约金		50,000.00	
合计		50,000.00	

26.营业外支出

项目	2023 年度	2022 年度	计入当期非经常性损益

项目	2023 年度	2022 年度	计入当期非经常性损益
违约金	60,000.00	87,939.00	60,000.00
税收滞纳金	264.03		264.03
合计	60,264.03	87,939.00	60,264.03

27. 所得税费用

(1) 所得税费用表

项目	2023年度	2022年度
当期所得税费用	2,970.52	6,755.15
递延所得税费用	512,016.79	-406,663.51
合计	514,987.31	-399,908.36

(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	2,073,341.48	-2,107,254.92
按法定/适用税率计算的所得税费用	518,335.37	-526,813.73
子公司适用不同税率的影响	18,306.08	107,695.89
调整以前期间所得税的影响		
非应税收入的影响		
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	8,571.25	7,913.01
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响		-3,595.14
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	-30,225.39	14,891.63
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	514,987.31	-399,908.36

28. 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	2023年度	2022年度
政府补助	57,958.02	133,329.55
利息收入	29,633.40	62,337.17

项目	2023年度	2022年度
往来款	604,508.19	13,017,648.63
个税手续费返还	18,091.05	29,836.50
所得税返还		365.43
合计	710,190.66	13,243,517.28
(2) 支付的其他与经营活动有关的现金		
项目	2023年度	2022年度
管理费用付现	1,624,963.37	1,395,787.77
银行手续费	806.22	3,600.51
往来款	10,900.00	369,318.02
违约金及滞纳金	60,264.03	
合计	1,696,933.62	1,768,706.30
(3) 支付的其他与筹资活动有关的现金		
项目	2023年度	2022年度
借款		16,285,700.00
合计		16,285,700.00

29.现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	2023年度	2022年度
1.将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	1,558,354.17	-1,707,346.56
加: 信用减值损失	-1,442,559.88	1,569,688.47
资产减值损失		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	181,536.01	875,362.86
使用权资产折旧		
无形资产摊销	7,400.04	7,400.04
长期待摊费用摊销		
资产处置损失(收益以“-”号填列)	4,676.10	-293,286.78
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		

补充资料	2023年度	2022年度
财务费用（收益以“-”号填列）		90,733.37
投资损失（收益以“-”号填列）		316,541.00
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	566,417.23	-358,401.61
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-54,400.44	-48,261.90
存货的减少（增加以“-”号填列）		
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	2,447,961.04	11,209,515.01
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-3,921,589.77	-459,014.31
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-652,205.50	11,202,929.59
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		
融资租入的固定资产		
确认使用权资产的租赁		
3.现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	14,588,418.38	15,109,982.88
减：现金的期初余额	15,109,982.88	20,192,753.29
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-521,564.50	-5,082,770.41

(2) 现金和现金等价物的构成

项目	2023年度	2022年度
一、现金	14,588,418.38	15,109,982.88
其中：库存现金	3,208.53	3,108.53
可随时用于支付的银行存款	14,585,209.85	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		
存放同业款项		

项目	2023年度	2022年度
拆放同业款项		
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	14,588,418.38	15,109,982.88
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

30. 租赁

(1) 本公司作为承租人

项目	金额
计入当期损益的采用简化处理的短期租赁费	518,243.74

(2) 与租赁相关的现金总流出

项目	2023年度	2022年度
采用简化处理的短期租赁	518,243.74	420,981.32
合计	518,243.74	420,981.32

六、在其他主体中的权益

1. 在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

本公司 2023 年度纳入合并范围的子公司共 4 户，本公司本年度合并范围比上年度增加 2 户，减少 1 户。

子公司名称	注册资本 (万元)	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
					直接	间接	
泰辰行(河南)地产顾问有限公司	1000.00	河南省郑州市	河南省郑州市	房产中介服务	100		新设
泰辰咨询顾问(河南)有限公司	100.00	河南省郑州市	河南省郑州市	房产中介	70		新设

子公司名称	注册资本 (万元)	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
					直接	间接	
泰寓(河南)公寓管理有限公司	100.00	河南省郑州市	河南省郑州市	服务房产中介服务	100		新设
郑州泰佳信息技术有限公司	100.00	河南省郑州市	河南省郑州市	服务房产中介服务	100		新设
湖南泰辰行地产顾问有限公司	500.00	湖南省长沙市	湖南省长沙市	服务房产中介服务	100		注销

注：泰辰行(河南)地产顾问有限公司，截至2023年12月31日，注册资本未实缴；泰辰咨询顾问(河南)有限公司，截至2023年12月31日，本公司注册资本未实缴，个人股东焦小娟实缴90,000.00元；郑州泰佳信息技术有限公司、泰寓(河南)公寓管理有限公司为2023年新设公司，截至2023年12月31日，未实缴，未实际经营；湖南泰辰行地产顾问有限公司注册资本未实缴，并于2023年2月1日税务注销完毕，2023年2月24日已经完成工商登记注销。

(2) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的持股比例 (%)	本年归属于少数股东的损益	本年向少数股东分派的股利	年末少数股东权益余额
泰辰咨询顾问(河南)有限公司	30	16,931.95		106,931.95

七、政府补助

1. 计入当期损益的政府补助情况

补助项目	本期计入 损益金额	上期计入 损益金额	计入损益的列 报项目	与资产相关/与收 益相关
稳岗补贴	57,958.02	133,329.55	其他收益	与收益相关

八、关联方及其交易

1. 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性 质	注册资本 (万元)	母公司对本 公司的持股 比例%	母公司对本 公司的表决 权比例%
泰辰投资（深圳）集团有限公司	深圳市南山区 粤海街道海德 三道海岸大厦 西座 1809	投资管 理	100.00	77.73	77.73

本公司的最终控制方为龙阳。

2. 本公司的子公司情况

本公司所属的子公司详见附注六、1.“在子公司中的权益”。

3. 实际控制人情况

关联方名称	关联方与本公司关系	直接持股比例%	间接持股比例%	合计持股比例%
龙阳	实际控制人、股东	4.09	95.04	99.13

注：本公司股本为 11,880,000.00 股，其中龙阳直接持有公司 486,011.00 股；通过泰辰投资（深圳）集团有限公司间接持有公司 9,141,827.00 股；通过深圳共生创业投资合伙企业（有限合伙）间接持有公司 2,149,021.00 股。故龙阳合计持股为 11,776,859.00 股，合计持股比例为 99.13%。

4. 其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司的关系
郑州泰辰物业服务有限公司	公司母公司控制的其他企业
泰辰（深圳）商业管理有限公司	公司母公司控制的其他企业
美途天下（深圳）控股有限公司	公司母公司控制的其他企业
美途宏泰（深圳）酒店投资有限公司	公司母公司控制的其他企业
深圳共生创业投资合伙企业（有限合伙）	本公司股东之一
李叔炎	董事、总经理
张晓丽	董事、董事会秘书、财务总监

其他关联方名称	与本公司的关系
宋云芳	董事
张芳	董事
郝春艳	监事会主席、职工代表监事
郑文学	监事
靳照华	监事

5.关联方交易情况

无

6.关联方应收应付项目

(1) 应付项目

项目名称	关联方名称	2023.12.31	2022.12.31
其他应付款	李叔炎		274,880.51
合计			274,880.51

7.关键管理人员报酬

项目	2023年度	2022年度
关键管理人员报酬	4,230,801.97	6,228,465.11

九、承诺及或有事项

无

十、资产负债表日后事项

无

十一、母公司财务报表主要项目注释

1.应收账款

(1) 以摊余成本计量的应收账款

项目	2023.12.31			2022.12.31		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
应收账款	6,526,717.54	3,067,997.20	3,458,720.34	8,141,414.63	2,553,543.07	5,587,871.56
合计	6,526,717.54	3,067,997.20	3,458,720.34	8,141,414.63	2,553,543.07	5,587,871.56

(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12月31日，单项计提坏账准备：

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	100.00	60,000.00	涉及诉讼
河南广海房地产开发有限公司	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	100.00	140,000.00	涉及诉讼
河南绿地牟山置业有限公司	70,000.00	100.00	70,000.00	涉及诉讼
河南绿地广场置业发展有限公司	60,000.00	100.00	60,000.00	涉及诉讼
合计	,748,966.63		1,916,763.61	

②2023年12月31日，组合计提坏账准备：

组合：应收关联方

无

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	1,388,810.07		
6个月至1年	938,223.98	10.00	93,822.40
1至2年	561,865.24	30.00	168,559.57
2年以上	888,851.62	100.00	888,851.62
合计	3,777,750.91		1,151,233.59

(3) 坏账准备的变动

项目	2023.01.01	本期增加	本期减少		2023.12.31
			转回	转销或核销	

应收账款坏账准备	2,553,543.07	514,454.13	3,067,997.20
----------	--------------	------------	--------------

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名情况:

单位名称	期末应收账款余额	占应收账款期末总额合计数的比例 (%)	账龄	坏账准备期末余额
河南广海房地产开发有限公司	1,420,507.56	21.70	6个月至1年	852,304.54
	398,459.07	6.09	2年以上	398,459.07
	308,353.92	4.71	6个月以内	
郑州丰益置业有限公司	897,522.98	13.71	6个月至1年	89,752.30
	16,432.66	0.25	1至2年	4,929.80
郑州蓝光和俊置业有限责任公司	660,000.00	10.08	1至2年	396,000.00
武陟鼎兴园区建设发展有限公司	484,654.10	7.40	2年以上	484,654.10
郑州吉华置业有限公司	322,556.58	4.93	6个月以内	
合计	4,508,486.87	68.87		2,226,099.81

2.其他应收款

项目	2023.12.31	2022.12.31
应收利息		
应收股利		
其他应收款	64,809.50	96,495.50
合计	64,809.50	96,495.50

(1) 其他应收款情况

项目	2023.12.31			2022.12.31		
	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	2,287,325.00	2,222,515.50	64,809.50	5,133,134.00	5,036,638.50	96,495.50
合计	2,287,325.00	2,222,515.50	64,809.50	5,133,134.00	5,036,638.50	96,495.50

① 坏账准备

A.2023年12月31日,处于第一阶段的其他应收款坏账准备如下:

项目	账面余额	未来12月内		理由
		预期信用 损失率%	坏账准备	
单项计提:				
	无			
合计				

组合计提:

关联方组合				关联方不计提坏账
账龄组合	84,585.00		20,275.50	回收可能性
6个月以内	17,000.00	0		
6个月至1年		10		
1至2年	67,585.00	30	20,275.50	回收可能性
合计	15.00		5.50	

B. 2023年12月31日, 无处于第二阶段的其他应收款坏账准备。

C. 2023年12月31日, 处于第三阶段的其他应收款坏账准备如下:

项目	账面余额	整个存续期预期 信用损失(已发生 信用减值)损失 率%		坏账准备	理由
单项计提:					
	无				
合计					

组合计提:

非关联方	2,202,240.00	100.00	2,202,240.00	回收可能性小
合计	2,202,240.00	100.00	2,202,240.00	

②坏账准备的变动

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

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
—转入第一阶段				
—转入第二阶段				
—转入第三阶段	-5,019,880.00		5,019,880.00	
本期计提	36,986.00			36,986.00
本期转回			1,994,000.00	1,994,000.00
本期转销				
本期核销	33,469.00		823,640.00	857,109.00
其他变动				
2023年12月31日余额	20,275.50		2,202,240.00	2,222,515.50

A、本报告期实际核销的应收账款情况：

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	857,109.00

其中应收账款核销情况：

单位名称	款项性质	账龄	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否因关联交易产生
朱晓伟	租房押金	1年以内	33,469.00	因违约无法收回	内部审批	否
郑州润兴置业有限公司	包销进度款	2年以上	823,640.00	实际亏损	内部审批	否
合计			857,109.00			

③其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	2023.12.31	2022.12.31
往来款	500.00	
保证金		10,000.00
押金	17,000.00	67,469.00
备用金		2,200.00
包销进度款	2,202,240.00	4,985,880.00
违约金	50,000.00	50,000.00
代付诉讼费	17,585.00	17,585.00
合计	2,287,325.00	5,133,134.00

④其他应收款期末余额前五名单位情况

单位名称	是否 为 关联 方	款项 性质	期末 余额	账龄	占其他应 收款期末 余额合计 数的比例 (%)	坏账准备 期末余额
郑州润兴置业有限公司	否	进度款	2,202,240.00	2年 以上	96.28	2,202,240.00
郑州蓝光和骏置业有限 责任公司	否	违约金	50,000.00	1至2 年	2.19	15,000.00
河南广海房地产开发有 限公司	否	代付诉 讼费	17,585.00	1至2 年	0.77	5,275.50
雷雨（个人房东）	否	押金	17,000.00	6个 月以 内	0.74	
泰辰行（河南）地产顾 问有限公司	是	关联方 借款	500.00	1年 以内	0.02	
合计			2,287,325.00		100.00	2,222,515.50

3.营业收入和营业成本

(1) 营业收入及成本列示如下:

项目	2023 年度		2022 年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	25,443,261.22	19,197,086.71	40,869,559.83	33,199,372.61
其他业务				
合计	25,443,261.22	19,197,086.71	40,869,559.83	33,199,372.61

(2) 主营业务收入及成本（分产品）列示如下:

产品名称	2023 年度		2022 年度	
	收入	成本	收入	成本
房地产代理销售收入	24,113,418.53	17,494,891.08	38,248,175.82	30,653,249.22
房地产顾问策划收入	1,329,842.69	1,702,195.63	2,621,384.01	2,546,123.39
合计	25,443,261.22	19,197,086.71	40,869,559.83	33,199,372.61

(3) 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	其它	合计
在某一时段内确认收入					
在某一时点确认收入			25,443,261.22		25,443,261.22

项目	产品销售	工程建设	提供劳务	其它	合计
合计			25,443,261.22		25,443,261.22

(4) 履约义务相关的信息

本公司收入确认政策详见附注三、19。本公司根据合同的约定，作为代理人照客户项目需求，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) 2023 年度营业收入前五名客户情况

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	3,275,936.29	12.88
襄城县灵武城市开发建设有限公司	2,122,829.13	8.34
郑州瑞信房地产开发有限公司	2,056,017.76	8.08
河南谦晟祥和事业有限公司	1,925,272.67	7.57
河南朗泰置业有限公司	1,916,597.16	7.53
合计	11,296,653.01	44.40

十二、补充资料

1. 当期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-4,676.10	
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	57,958.02	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
委托他人投资或管理资产的损益		
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项资		

项目	金额	说明
产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
企业取得子公司、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		
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		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益		
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等		
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		
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		
交易价格显失公允的交易产生的收益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
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	-60,264.03	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	27,766.04	
非经常性损益总额	20,783.93	
减：非经常性损益的所得税影响数		
非经常性损益净额	20,783.93	
减：归属于少数股东的非经常性损益净影响数		
归属于公司普通股股东的非经常性损益	20,783.93	

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
归属于公司普通股股东的净利润	11.21	0.13	0.13

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
扣除非经常损益 后归属于普通股 股东的净利润	11.06	0.13	0.13

泰辰控股（深圳）集团股份有限公司

2024年4月22日

附件 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
非流动性资产处置损益,包括已计提资产减值准备的冲销部分	-4,676.10
计入当期损益的政府补助,但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	57,958.02
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-60,264.03
其他符合非经常性损益定义的损益项目	27,766.04
非经常性损益合计	20,783.93
减: 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	20,783.93

三、 境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用