



尊地股份

NEEQ: 839491

深圳市尊地咨询股份有限公司

Shenzhen Honorland Consulting 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、公司负责人梁波、主管会计工作负责人岳成及会计机构负责人（会计主管人员）岳成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，存在未出席审议的董事。
董事蒋小芳女士因个人原因未出席董事会，未进行表决，未签署年度报告书面确认意见。
- 四、鹏盛会计师事务所（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	14
第四节	股份变动、融资和利润分配.....	17
第五节	公司治理	21
第六节	财务会计报告	25
附件	会计信息调整及差异情况.....	85

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	董事会信息披露办公室

释义

释义项目		释义
公司、本公司、尊地、尊地股份	指	深圳市尊地咨询股份有限公司
报告期	指	2023年1月1日至2023年12月31日
股东大会	指	深圳市尊地咨询股份有限公司股东大会
董事会	指	深圳市尊地咨询股份有限公司董事会
监事会	指	深圳市尊地咨询股份有限公司监事会
三会	指	股东（大）会、董事会、监事会
三会议事规则	指	《股东大会议事规则》《董事会议事规则》《监事会议事规则》
公司章程	指	深圳市尊地咨询股份有限公司章程
新一点文化	指	深圳市新一点文化传播有限公司
新诚信达	指	深圳新诚信达投资中心（有限合伙）
尊地尊选	指	尊地尊选（深圳）科技有限公司
青森熠源	指	深圳市前海青森熠源投资管理有限公司
云智源	指	深圳市云智源科技有限公司
天地恒大	指	深圳市天地恒大房地产投资管理有限公司
天地经纬	指	连云港天地经纬房地产开发有限公司

第一节 公司概况

企业情况			
公司中文全称	深圳市尊地咨询股份有限公司		
英文名称及缩写	Shenzhen Honorland Consulting CO.,LTD.		
法定代表人	梁波	成立时间	2001年6月1日
控股股东	控股股东为（深圳市新一点文化传播有限公司）	实际控制人及其一致行动人	实际控制人为（鞠永平），一致行动人为（新一点文化、新诚信达）
行业（挂牌公司管理型行业分类）	房地产业（K）-房地产业（K70）-房地产中介服务（K703）-房地产中介服务（K7030）		
主要产品与服务项目	新房的营销代理服务和顾问策划服务		
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	尊地股份	证券代码	839491
挂牌时间	2016年10月27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）	20,000,000
主办券商（报告期内）	东莞证券	报告期内主办券商是否发生变化	否
主办券商办公地址	东莞市莞城区可园南路1号金源中心		
联系方式			
董事会秘书姓名	梁波	联系地址	深圳市福田区车公庙泰然大厦C座1504
电话	0755-82048889	电子邮箱	liangbo@honorland.com
传真	0755-82046909		
公司办公地址	深圳市福田区车公庙泰然大厦C座1504	邮政编码	518000
公司网址	http://www.honorland.com/		
指定信息披露平台	www.neeq.com.cn		
注册情况			
统一社会信用代码	91440300728584379F		
注册地址	广东省深圳市福田区沙头街道泰然八路深业泰然大厦C座1504		
注册资本（元）	20,000,000.00	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

公司所处行业为“K7030 房地产中介服务”，公司主营业务为新房的营销代理服务和顾问策划服务，凭借“追求客户满意度，缔造利益共同体”的先进服务理念和专业的研究和营销代理团队，公司在地区范围内逐渐确立了行业领先地位。依赖深耕房地产中介行业的多年经验，公司在物业策划、销售代理等方面形成自己独有的优势。

目前，公司已成功为深圳市天健（集团）股份有限公司、深圳市振业（集团）股份有限公司、深圳市物业发展(集团)股份有限公司、深业集团有限公司等多家全国性房地产开发企业提供全方位专业服务，并荣获“深圳市振业（集团）股份有限公司战略合作伙伴单位”等荣誉。同时，公司利用分支机构的本土化优势，公司积极开拓区域性房地产开发商资源，目前已成功为合肥工投工业科技发展有限公司、蒙城京开置业有限公司、陕西天承明置业有限公司、广西振业房地产股份有限公司等多个客户提供顾问策划、营销代理服务。

1、销售模式。公司销售为直接销售模式，客户均为房地产开发企业，公司通过参与下游客户的招标获取合同。针对部分长期合作的客户，公司根据客户的需求直接签订相关的服务合同。对于新客户，通过收集客户的招标信息，在深入分析客户项目的基础上，设计相应的策划销售方案参与竞标，然后签订策划销售合同。

2、运营模式。公司运营模式为项目运作模式，策划中心和营销中心在分析研究项目的基础上，提出项目设计和销售总体方案，具体内容包括项目定位、产品定位、客户研究、辅助设计、价格分析、销售方案、活动分析，经过与客户沟通后，最终形成项目策划和项目销售方案的具体流程，完成相关活动的执行，最后评估现场活动的效果，给客户提交评估报告。

3、盈利模式

(1) 营销代理业务盈利模式。公司主要服务于房地产开发商，接受房地产开发商委托，为其代理销售楼盘，服务主要包括前期市场调研、楼盘市场定位、策划报告、广告宣传以及现场售楼等，公司凭借多年从事房地产销售经验、专业数据库、高素质的人员队伍，提高代理销售楼盘的销售率，加快楼盘的销售速度。营销代理业务盈利模式为：根据项目实际销售情况按提成点数收取相应佣金费用。

(2) 顾问策划业务盈利模式。公司顾问策划业务主要为前期策划顾问服务物业顾问策划业务，服务内容主要包括：市场调研研究、市场定位与发展战略研究、项目前期启动研究、项目前期策划定位、项目前期主题定位、目标客户群定位、价格定位、项目产品定位、规划方案设计、建筑策划、景观设计建议等。

公司该业务的盈利模式为：根据项目的规模和复杂程度，对顾问策划报告收取一定费用。

报告期内，公司的业务、主要产品及服务与上一年度保持一致，公司商业模式未发生重大变化。

报告期末至本报告披露日，公司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	12,312,554.36	27,713,419.54	-55.57%
毛利率%	2.46%	29.83%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	-5,352,418.11	2,258,251.83	-337.02%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-5,221,540.81	2,014,272.47	-359.23%
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）	-25.18%	9.90%	-
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）	-24.56%	8.83%	-
基本每股收益	-0.27	0.11	-305.86%
偿债能力	本期期末	上年期末	增减比例%
资产总计	32,562,404.45	39,983,968.34	-18.56%
负债总计	13,982,143.58	16,051,289.36	-12.89%
归属于挂牌公司股东的净资产	18,580,260.87	23,932,678.98	-22.36%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	0.93	1.20	-22.50%
资产负债率%（母公司）	42.94%	40.14%	-
资产负债率%（合并）	-	-	-
流动比率	0.86	0.81	-
利息保障倍数	-11.14	5.26	-
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	-7,803,847.85	3,485,297.37	-323.91%
应收账款周转率	2.14	5.04	-
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%	-18.56%	7.18%	-
营业收入增长率%	-55.57%	-8.39%	-
净利润增长率%	-337.02%	-14.74%	-

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	350,497.56	1.08%	2,988,414.17	7.47%	-88.27%

应收票据	-	-	-	-	-
应收账款	3,317,922.82	10.19%	5,498,229.41	13.75%	-39.65%
投资性房地产	4,274,146.25	13.13%	4,564,523.21	11.42%	-6.36%
长期股权投资	14,239,263.11	43.73%	14,273,986.42	35.70%	-0.24%
固定资产	373,396.27	1.15%	205,961.00	0.52%	81.29%
使用权资产	2,033,275.95	6.24%	3,046,496.15	7.62%	-33.26%
短期借款	9,000,000.00	27.64%	9,000,000.00	22.51%	-
其他非流动金融资产	-	0.00%	6,000,000.00	15.01%	-
应付职工薪酬	1,569,192.03	4.82%	1,712,793.77	4.28%	-8.38%
资产总计	32,562,404.45	-	39,983,968.34	-	-18.56%

项目重大变动原因:

1、本报告期内货币资金较去年同期减少 2,637,916.61 元, 降幅 88.27%, 主要原因系去年全年销售及回款均较去年同期减少, 导致期末货币资金减少。

2、本报告期内应收账款较去年同期减少 2,180,306.59 元, 降幅 39.65%, 主要原因系本年度实现代理费销售较去年同期减少, 导致期末应收账款减少。

3、本报告期内固定资产较去年同期增加 167,435.27 元, 增幅 81.29%, 主要原因系本年度将公司购买的车位转至固定资产科目。

4、本报告期内使用权资产较去年同期减少 1,013,220.20 元, 降幅 33.26%, 主要原因系本年度计提累计折旧所致。

5、本报告期内其他非流动金融资产较去年同期减少 6,000,000.00 元, 降幅 100.00%, 主要原因系本年度收回对外理财款。

6、本报告期内总资产较去年同期减少 7,421,563.89 元, 降幅 18.56%, 主要原因系本年度销售收入降低, 应收账款减少, 收回部分理财等。

(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	12,312,554.36	-	27,713,419.54	-	-55.57%
营业成本	12,010,256.38	97.54%	19,446,735.15	70.17%	-38.24%
毛利率%	2.46%	-	29.83%	-	-
管理费用	4,193,275.40	34.06%	5,200,009.73	18.76%	-19.36%
财务费用	407,817.72	3.31%	545,153.92	1.97%	-25.19%
信用减值损失	-1,073,480.71	-8.72%	-309,011.88	-1.12%	247.39%
其他收益	41,139.36	0.33%	162,500.93	0.59%	-74.68%
投资收益	-34,723.31	-0.28%	-29,620.41	-0.11%	17.23%
营业利润	-5,425,675.64	-44.07%	2,222,910.60	8.02%	-344.08%
营业外收入	13,858.75	0.11%	77,631.89	0.28%	-82.15%

营业外支出	208,971.40	1.70%	25.43	0.00%	821,651.47%
净利润	-5,352,418.11	-43.47%	2,258,251.83	8.15%	-337.02%

项目重大变动原因:

- 1、本报告期内营业收入较去年同期减少 15,400,865.18 元，降幅 55.57%，主要原因系本年度受地产行业影响，导致本年度整体收入减少。
- 2、本报告期内营业成本较去年同期减少 7,436,478.77 元，降幅 38.24%，主要原因系本年度因销售收入减少，同步导致成本减少。
- 3、本报告期内管理费用较去年同期减少 1,006,734.33 元，降幅 19.36%，主要原因系本年度收入减少，导致回款减少，销售管理层提成降低。
- 4、本报告期内财务费用较去年同期减少 137,336.20 元，降幅 25.19%，主要原因系本年度支付的利息较去年有所减少。
- 5、本报告期内信用减值损失较去年同期增 764,468.83 元，增幅 247.39%，主要原因系本年度期末应收东部集团款项全额计提坏账准备，导致计提坏账准备增加。
- 6、本报告期内其他收益较去年同期减少 121,361.57 元，降幅 74.68%，主要原因系本年度申请的政府补贴较去年同期减少。
- 7、本报告期内投资收益较去年同期增加 5,102.90 元，增幅 17.23%，主要原因系本年度银行理财收益增加。
- 8、本报告期内营业外收入较去年同期减少 63,733.14 元，降幅 82.15%，主要原因系去年将部分无需支付的应付款项转为营业外收入。
- 9、本报告期内营业利润较去年同期减少 7,648,586.24 元，降幅 344.08%，主要原因系本期收入较去年同期减少，公司员工与去年同期相当，导致营业利润下降。
- 10、本报告期内营业外支出较去年同期增加 208,945.97 元，增幅 821651.47%，主要原因系本年度核销部分无法收回的款项所致。
- 11、本报告期内净利润较去年同期减少 7,610,669.94 元，降幅 14.74%，主要原因系本期收入较去年同期减少，导致净利润减少。

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	12,256,407.59	27,650,300.29	-55.67%
其他业务收入	56,146.77	63,119.25	-11.05%
主营业务成本	11,719,879.42	19,156,358.19	-38.82%
其他业务成本	290,376.96	290,376.96	-

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
房地产营销代理	12,256,407.59	11,719,879.42	4.38%	-55.67%	-38.82%	-26.34%

按地区分类分析：

适用 不适用

收入构成变动的的原因：

本年度收入构成无变动

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	深圳市深房传麒房地产开发有限公司	2,195,837.57	17.92%	否
2	长沙国欣秀峰房地产开发有限公司	1,771,000.00	14.45%	否
3	深圳市深业明宏地产开发有限公司	1,324,579.60	10.81%	否
4	成都弘锦天益实业有限公司	1,099,191.25	8.97%	否
5	长沙国欣房地产开发有限公司	811,860.38	6.62%	否
	合计	7,202,468.79	58.76%	-

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	无			
	合计			-

公司主营顾问策划、代理销售业务，均为智力输出，无传统意义上的原材料供应商。

(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	-7,803,847.85	3,485,297.37	-323.91%
投资活动产生的现金流量净额	6,000,000.00	10,127.85	59,142.58%
筹资活动产生的现金流量净额	-834,068.76	-1,329,620.50	37.27%

现金流量分析：

1、本报告期内经营活动产生的现金流量净额较去年同期减少 11,289,145.22 元，降幅 323.91%，主要原因系本报告期收到的代理费较去年同期减少。

2、本报告期内投资活动产生的现金流量净额较去年同期增加 5,989,872.15 元，增幅 59142.58%，主要原因系本报告期收回一笔理财 600 万元。

3、本报告期内筹资活动产生的现金流量净额较去年同期增加 495,551.74 元，增幅 37.27%，主要原因系本报告期支付其他与筹资活动有关的现金减少。

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
尊地尊选	参股公司	计算机软硬件及辅助设备批发；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；等	30,000,000.00	19,136,201.6	18,859,720.66	1,032.01	-70,863.89

主要参股公司业务分析

适用 不适用

公司名称	与公司从事业务的关联性	持有目的
尊地尊选	从事互联网营销及直播销售	拓展公司业务范围

(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
政策风险	<p>政策是政府对市场有效控制和影响的手段，它直接体现政府对于市场的分析和判断，间接体现政府对市场的导向和意图，因此政策是市场的指挥棒。政策不但直接作用于房地产代理服务业，引导行业的发展；同时还通过对其他行业的规划，间接的影响房地产代理服务业市场。在目前房地产相关政策、法规、规划上不明朗的情况下，为市场发展带来了许多的不确定性，也为房地产代理服务业带来了较大风险。</p> <p>应对措施：公司将通过持续关注房地产行业的发展趋势，保持对国家政策变化的敏感度，根据国家政策的变化及时有效地采取应对措施，降低政策变化对公司业务的影响。</p>
实际控制人控制不当风险	<p>公司实际控制人为鞠永平，自然人鞠永平女士，通过新一点文化间接持有公司 9,508,200 股股份，通过新诚信达间接持有公司 25,758 股股份，合计持有公司 9,533,958 股股份，占公司总股本的 47.67%，并通过与新一点文化、新诚信达签订一致行动协议，获得 95%的表决权，为公司实际控制人。虽然公司已经建立了较为完善的内部控制制度和公司治理结构，制定了包括《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》和《关联交易管理制度》等规章制度，但若实际控制人通过行使表决权或其他方式对公司经营和财务决策、重大人事任免及利润分配等方面实施不利影响，可能会给公司和中小股东带来一定风险。</p> <p>应对措施：公司将进一步建立和完善三会管理制度并严格执行，公司经营决策如需提交董事会、股东大会审议的，将严格遵照执行，避免实际控制人越权审批。同时，对涉及到关联方的事项，公司将按照《公司章程》等制度要求进行回避表决。</p>
行业风险	<p>由于房地产代理服务业门槛较低，缺乏严格的准入制度，所以目前我国房地产代理服务业发展现状较为混乱。但是随着我国房地产市场制度的逐步完善，行业专业化水平和细分程度的不断提高，互联网与房地产的不断融合，房地产代理服务业也将面临更加激烈的市场竞争以及房地产开发企业不断细化的服务需求，这对房地产代理服务业企业的专业能力也提出了更高的要求。如果企业不能顺应行业政策的规范，不能满足不断变化的市场需求，其势必将被市场淘汰。</p> <p>应对措施：公司将不断完善现有商业模式，发挥自身独特优势，并积极打通融资渠道。同时，公司将力争拓展业务范围，创新盈利模式，增强公司的综合竞争能力。</p>
公司治理风险	<p>公司建立健全法人治理结构，完善了现代化企业发展所需的内部控制体系。但是，由于股份公司成立的时间较短，各项管理、控制制度的执行尚未经过一个完整经营周期的实践检验，公司治理和内部控制体系也需要在经营过程中逐渐完善；同时，随着公司的快速发展，经营规模的不断扩大，也将对公</p>

	<p>司治理提出更高的要求。因此，公司在未来经营中存在因内部管理不适应发展需要，而影响公司持续、稳定、健康发展的风险。</p> <p>应对措施：公司将进一步优化公司治理结构，保证全体股东利益，提高公司经营效率，避免和防止中小股东利益受到损害。公司将进一步优化董事会的构成，发挥董事会的战略决策作用及监事会的监督作用。</p>
<p>技术革新风险</p>	<p>近年来，以移动互联网技术为代表的信息技术不断进步，给各行各业带来了巨大的冲击。移动互联网技术能够实现便捷的信息接收、快捷的信息传播、精准的信息推送，极大地方便了各行各业的信息传播与人群间的互动。另一方面，有了新技术的支撑，新的商业理念与商业模式不断涌现，O2O、B2C、C2C等优秀模式提升了企业的经营效率。目前以移动互联网技术为代表的新技术和以 O2O 为代表的新模式已经对房地产中介服务业产生了影响，并在未来可能促使行业发生变革。若公司不能保持其在行业中的创新能力，可能会丧失其竞争优势，对经营产生不利影响。</p> <p>应对措施：公司在未来发展中将不断树立风险意识，加强情报信息搜集，控制风险、防范风险并将技术变革带来的不利因素减小到最低，完善相关政策，鼓励相关人员参加培训，利用技术的发展进行公司业务宣传与推广，充分利用技术变革带来的优势。</p>
<p>本期重大风险是否发生重大变化：</p>	<p>本期重大风险未发生重大变化</p>

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 type="checkbox"/> 是 <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	三.二.(三)
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.(四)
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

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

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）报告期内公司发生的关联交易情况

单位：元

日常性关联交易情况	预计金额	发生金额
购买原材料、燃料、动力，接受劳务		
销售产品、商品，提供劳务	500,000.00	0.00
公司章程中约定适用于本公司的日常关联交易类型		
其他	3,100,000.00	1,200,000.00
其他重大关联交易情况	审议金额	交易金额
收购、出售资产或股权		

与关联方共同对外投资		
提供财务资助		
提供担保	30,000,000.00	9,000,000.00
委托理财		
企业集团财务公司关联交易情况	预计金额	发生金额
存款		
贷款		

重大关联交易的必要性、持续性以及对公司生产经营的影响：

<p>实控人鞠永平及其配偶靳新中为公司向中国银行股份有限公司深圳香蜜支行贷款提供担保，是为了保证公司的正常经营。</p> <p>公司关联担保审议情况如下：2023年1月，公司董事会、股东大会审议通过了《关于预计2023年日常性关联交易的议案》，鞠永平计划为公司融资提供担保，担保金额预计不超过3000万元；2023年4月和5月，公司董事会、股东大会审议通过了《关于公司向银行申请借款暨关联担保的议案》，公司2023年拟向银行申请借款额度2000万元，由关联方鞠永平和靳新中提供担保。</p>

违规关联交易情况

适用 不适用

(四) 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
实际控制人或控股股东	2016年8月31日	-	挂牌	同业竞争承诺	其他（详见附注）	正在履行中
董监高	2016年8月31日	-	挂牌	其他承诺（高管人员与公司签订重要协议）	其他（详见附注）	正在履行中
实际控制人或控股股东	2016年8月31日	-	挂牌	其他承诺（公司缴纳社保和公积金的承诺）	其他（详见附注）	正在履行中
公司	2016年8月31日	-	挂牌	资金占用承诺	其他（详见附注）	正在履行中

一、关于避免同业竞争的承诺

公司实际控制人、持股5%以上的股东、董事、监事、高级管理人员、核心技术人员已向公司出具《避免同业竞争承诺函》，承诺主要内容如下：“本人作为深圳市尊地咨询股份有限公司（以下简称“公司”）的股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员以及核心技术人员，除已经披露的情形外，目前不存在直接或间接控制其他企业的情形。本人未从事或参与与公司存在同业竞争的行为，与公司不存在同业

竞争。为避免与公司产生新的或潜在的同业竞争，本人承诺如下：1、本人承诺本人及本人关系密切的家庭成员，将不在中国境内外，直接或间接从事或参与任何在商业上对公司构成竞争的业务及活动；将不直接或间接开展对公司有竞争或可能构成竞争的业务、活动或拥有与公司存在同业竞争关系的任何经济实体、机构、经济组织的权益；或以其他任何形式取得该经济实体、机构、经济组织的控制权；或在该经济实体、机构、经济组织中担任总经理、副总经理、财务总监、营销负责人及其他高级管理人员或核心技术人员；2、本人在持有公司股份、担任董事、监事、高级管理人员以及核心技术人员期间以及辞去上述职务六个月内，本承诺为有效之承诺；3、本人愿意承担因违反上述承诺给公司造成的全部经济损失”。

履行情况：正在履行中。

二、关于减少和规范与公司的关联交易的承诺

为了减少和规范与公司的关联交易，全体股东及全体董事、监事、高级管理人员均出具《规范关联交易和避免资金占用的承诺函》，承诺如下：“1、本人及本人控制的其他公司或组织(如有,下同)将避免与股份公司进行关联交易；如因生产经营需要而无法避免关联交易时,本人及本人控制的其他公司或组织将严格执行关联交易决策等相关制度,依法诚信地履行股东的义务,确保本人及本人控制的其他公司或组织与股份公司之间的关联交易将遵循独立和价格公允的原则进行。通过采购、销售、相互提供劳务等生产经营环节的关联交易产生的资金占用,在发生关联交易行为后应及时结算,不得形成非正常的经营性资金占用。2、本人及本人控制的其他公司或组织将严格遵守公司的资金管理相关规定,积极维护公司的资金和资产安全、独立性,保证本人及本人控制的其他公司或组织不通过利润分配、资产重组、对外投资、资金占用、借款担保等方式损害股份公司和股东的合法权益,不要求股份公司以垫支工资、福利、保险、广告等期间费用,预付投资款等方式将资金、资产和资源直接或间接地提供给本人及本人控制的其他公司或组织使用,不以其他任何形式占用股份公司及其子公司的资金、资产或其他资源(正常经营活动中预支的备用金除外)。3、如因本人及本人控股的其他公司或组织违反上述声明与承诺而导致股份公司的权益受到损害的,本人同意向股份公司承担相应的损害赔偿责任”。

履行情况：正在履行中。

三、与公司签订重要协议或作出的重要承诺

公司高级管理人员均为公司正式员工，与公司均签订了劳动合同，并与公司签订了《关于避免同业竞争的声明、承诺与保证》《关于诚信状况声明、承诺与保证》和《关于竞业禁止的声明、承诺与保证》等承诺，就避免同业竞争、诚信状况及竞业禁止等行为作出了承诺。

履行情况：正在履行中。

四、公司缴纳社保及住房公积金的承诺

公司实际控制人鞠永平书面承诺：“若因公司缴纳社保及住房公积金瑕疵导致公司需补缴住房公积金或遭受任何罚款等处罚，或导致其他任何纠纷的，本人将无偿代为承担相应的补缴义务或罚款等处罚，并全额承担相关经济损失，保证公司不因此遭受任何经济损失。”

履行情况：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	18,500,000	92.50%	1,500,000	20,000,000	100.00%	
	其中：控股股东、实际控制人	15,500,000	77.50%	-550,000	14,950,000	74.75%	
	董事、监事、高管	0	0%				
	核心员工						
有限售 条件股 份	有限售股份总数	1,500,000	7.50%	-1,500,000	0	0%	
	其中：控股股东、实际控制人	1,500,000	7.50%	-1,500,000	0	0%	
	董事、监事、高管						
	核心员工						
总股本		20,000,000	-	0	20,000,000	-	
普通股股东人数							3

股本结构变动情况：

√适用 □不适用

1、2023年7月，公司实际控制人鞠永平已按相关规定解除股份限售，总额为1,500,000股，占公司总股本7.5%

(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	深圳市新	15,000,000	-50,000	14,950,000	74.75%	0	14,950,000	0	0

	一点文化传播有限公司								
2	深圳新诚信达投资中心（有限合伙）	2,000,000	2,050,000	4,050,000	20.25%	0	4,050,000	0	0
3	北京瑞途勤行科技有限公司	0	1,000,000	1,000,000	5.00%	0	1,000,000	0	0
4	鞠永平	2,000,000	-2,000,000	0	0%	0	0	0	0
5	林广茂	1,000,000	-1,000,000	0	0%	0	0	0	0
合计		20,000,000	0	20,000,000	100.00%	0	20,000,000	0	0

普通股前十名股东间相互关系说明：

公司控股股东为新一点文化，新一点文化直接持有公司 14,950,000 股股份，持有新诚信达 1% 股权；通过新诚信达间接控制公司 40,500 股股份，合计控制公司 14,990,500 股股份，占公司总股本的 74.95%，为公司控股股东。

公司实际控制人为鞠永平，自然人鞠永平女士通过新一点文化间接持有公司 9,508,200 股股份，通过新诚信达间接持有公司 25,758 股股份，合计持有公司 9,533,958 股股份，占公司总股本的 47.67%，并通过与新一点文化、青森投资签订一致行动协议，获得 95% 的表决权，为公司实际控制人。

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

公司控股股东为新一点文化，新一点文化直接持有公司 14,950,000 股股份，持有新诚信达 1% 股权；通过新诚信达间接控制公司 40,500 股股份，合计控制公司 14,990,500 股股份，占公司总股本的 74.95%，为公司控股股东。

深圳市新一点文化传播有限公司成立于 2003 年 10 月 15 日，现持有深圳市市场和质量监管委

福田局颁发的为 914403007556526138 的《营业执照》，住所为深圳市福田区深南大道与泰然九路交界东南都市阳光名苑 1 栋 10B，法定代表人为鞠永平，注册资本为 2,000.00 万元人民币，公司类型为有限责任公司(自然人投资或控股)，经营范围为“文化活动策划；从事广告业务（法律、行政法规规定应进行广告经营审批登记的，另行办理审批登记后方可经营）；信息咨询（以上均不含证券、保险、基金、银行、金融业务、人才中介服务及其它限制项目）；展览展示服务”。深圳市新一点文化传播有限公司的实际控制人是鞠永平女士。

报告期内，控股股东未发生变化。

（二）实际控制人情况

公司实际控制人为鞠永平，自然人鞠永平女士通过新一点文化间接持有公司 9,508,200 股股份，通过新诚信达间接持有公司 25,758 股股份，合计持有公司 9,533,958 股股份，占公司总股本的 47.67%，并通过与新一点文化、青森投资签订一致行动协议，获得 95%的表决权，为公司实际控制人。

鞠永平，女，中国国籍,无永久境外居留权,硕士研究生学历。中国首批注册房地产经纪人,深圳房协常务理事,中国注册房地产评估师,中国注册房地产经纪人,中国国际房地产研究院策划代理专家委员会首届副主任委员。2001 年 6 月至 2016 年 4 月任尊地有限董事长、总裁；2016 年 4 月-2019 年 7 月任尊地股份董事长；现兼任新一点文化执行董事兼总经理、天地经纬董事、天地恒大董事等。

报告期内，公司的实际控制人未发生变化。

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				
梁波	董事长兼总经理、信息披露事务负责人	男	1984年9月	2019年7月20日	2022年5月25日	0	0	0	0%
蒋小芳	董事、营销总监	女	1980年10月	2019年3月13日	2022年5月15日	0	0	0	0%
宋红红	董事	女	1983年9月	2022年1月1日	2022年5月15日	0	0	0	0%
岳成	董事、财务总监	男	1992年12月	2022年1月27日	2022年5月15日	0	0	0	0%
李粤庆	董事	女	1975年1月	2019年4月26日	2022年5月15日	0	0	0	0%
赵青山	监事会主席	男	1975年1月	2019年4月26日	2022年5月15日	0	0	0	0%
吕方慧	监事	女	1987年5月	2019年4月26日	2022年5月15日	0	0	0	0%
龚文林	职工代表监事	男	1985年5月	2022年1月12日	2022年5月15日	0	0	0	0%

公司第二届董事会、监事会及高级管理人员的任期于 2022 年 5 月 15 日届满。目前，公司正在积极筹备换届选举相关工作。鉴于新一届董事会、监事会及高级管理人员候选人提名工作仍在进行中，保证工作的连续性、完整性，公司董事会、监事会换届选举工作将适当延期，公司高级管理人员的任也将相应顺延。公司将加快推进董事会、监事会及高级管理人员的换届选举工作，并及时履行相应的息披露义务。

2024 年 2 月 29 日，公司召开 2024 年第一次临时股东大会审议通过《关于董事会换届选举的议案》，公司第二届董事会董事实现连任；同时审议通过《关于监事会选举的议案》，公司监事实现连任。

董事、监事、高级管理人员与股东之间的关系：

董事梁波先生持有深圳新诚信达投资中心（有限合伙）99.00%股份。

(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
管理人员	2	-	-	2
销售人员	96	-	42	54
技术人员	28	-	4	24
财务人员	4	-	-	4
行政人员	5	-	2	3
员工总计	135	-	48	87

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	45	28
专科	77	48
专科以下	11	10
员工总计	135	87

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

报告期内，依据《公司法》《证券法》《非上市公众公司监督管理办法》以及全国中小企业股份转让系统公司制定的相关法律法规及相关规范性文件的要求，不断完善公司治理结构，建立健全公司内部管理和控制制度确保公司规范运作。公司股东大会、董事会、监事会的召集、召开、表决程序符合有关法律、法规的要求，且均严格按照相关法律法规，履行各自的权利和义务。公司的经营决策、投资决策及财务决策基本能够按照《公司章程》及相关内控制度规定的程序和规则进行。公司将在未来的公司治理实践中，继续严格执行相关法律法规《公司章程》、各项内部管理制度；继续强化董事、监事及高级管理人员在公司治理和规范动作方面的理解能力和执行能力，使其勤勉尽责，使公司治理更加完善。

(二) 监事会对监督事项的意见

公司监事会在报告期内的监督活动中，未发现公司存在重大风险事项，监事会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

公司由有限公司整体变更而来，变更后严格按照《公司法》等法律法规和规章制度规范运作，逐步完善公司法人治理结构，在业务、资产、人员、财务、机构等方面均独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，具有完整的业务体系及面向市场独立经营的能力，具体情况如下：

1、业务独立。公司以城市运营、商业地产、产业地产、房产营销策划代理为依托，传统加创新，致力于打造以“传统行业+互联网+资本运作”的房地产综合服务的标杆企业。公司具有完整的业务体系，所有业务均独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业。公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业间不存在同业竞争或者显失公平的关联交易。

2、资产独立。公司对其资产均拥有完整的所有权，与实际控制人及其控制的其他企业在资产产权上有明确的界定与划分，公司的各项资产权利不存在产权纠纷或潜在的相关纠纷。截至本说明书签署日，公司不存在实际控制人及其控制的其他企业或其他关联方以无偿占用或有偿使用的形式违规占用公司的资金、资产及其他资源的情况。

3、人员独立。经过多年的规范运作，公司逐步建立、健全了法人治理结构，董事、监事及高级管理人员的任免严格按照《公司法》《公司章程》的有关规定执行，程序合法有效；公司总经理、财务负

责人、营销总监等高级管理人员没有在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的职务，也没有在与本公司业务相同或相似或存在其他利益冲突的企业任职或领取薪酬。

4、财务独立。公司在银行独立开设账户，对所发生的经济业务进行独立结算。公司成立后办理了税务登记证并依法独立进行纳税申报和缴纳。公司设有独立的财务部门，配备专职财务管理人员，并根据现行的会计准则及相关法规，结合公司实际情况制定了财务管理制度，建立了独立、完整的财务核算体系，能够独立作出财务决策，具有规范的财务会计制度。

5、机构独立。公司设置了独立的、符合股份公司要求和适应公司业务发展需要的组织机构，股东大会、董事会、监事会规范运作，独立行使经营管理职权。公司拥有独立的经营和办公场所。公司各组织机构的设置、运行和管理均独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业。

(四) 对重大内部管理制度的评价

公司内部严格遵守公司的制度及相关会计制度，保证财务人员分工明确，各司其职；建立了年度报告重大差错责任追究制度。

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	鹏盛 A 审字[2024]00086 号			
审计机构名称	鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）			
审计机构地址	深圳市福田区福田街道福山社区滨河大道 5020 号同心大厦 21 层 2101			
审计报告日期	2024 年 4 月 26 日			
签字注册会计师姓名及连续 签字年限	纪圣吉 2 年	凌永平 1 年	- -年	- -年
会计师事务所是否变更	是			
会计师事务所连续服务年限	1 年			
会计师事务所审计报酬（万 元）	9.5			

审 计 报 告

鹏盛 A 审字[2024] 0086 号

深圳市尊地咨询股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了深圳市尊地咨询股份有限公司（以下简称“贵公司”）的财务报表，包括 2023 年 12 月 31 日的资产负债表，2023 年度的利润表、现金流量表、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，公允反映了贵公司 2023 年 12 月 31 日的财务状况以及 2023 年度的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，我们独立于贵公司，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

贵公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括贵公司 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并不涵盖其他信息，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，管理层负责评估贵公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算贵公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

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：

（一）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。

（二）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。

（三）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。

（四）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，就可能导致对贵公司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贵公司不能持续经营。

（五）评价财务报表的总体列报、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。

鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：

纪圣吉

中国·深圳

中国注册会计师：

凌永平

2024年4月26日

二、 财务报表

(一) 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	5.1	350,497.56	2,988,414.17
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	5.2	3,317,922.82	5,498,229.41
应收款项融资			
预付款项	5.3	534,793.30	98,581.67
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	5.4	6,711,136.41	2,643,942.96
其中：应收利息	5.4	59,915.48	
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	5.5	94,220.99	57,142.73
流动资产合计		11,008,571.08	11,286,310.94
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	5.6	14,239,263.11	14,273,986.42
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			6,000,000.00

投资性房地产	5.7	4,274,146.25	4,564,523.21
固定资产	5.8	373,396.27	205,961.00
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	5.9	2,033,275.95	3,046,496.15
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	5.10		241,309.01
递延所得税资产	5.11	633,751.79	365,381.61
其他非流动资产			
非流动资产合计		21,553,833.37	28,697,657.40
资产总计		32,562,404.45	39,983,968.34
流动负债：			
短期借款	5.12	9,000,000.00	9,000,000.00
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	5.13	44,008.20	282,520.95
预收款项			
合同负债	5.14		80,387.43
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	5.15	1,569,192.03	1,712,793.77
应交税费	5.16	4,997.37	502,252.83
其他应付款	5.17	1,187,548.44	1,278,893.39
其中：应付利息	5.17	9,750.00	9,750.00
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	5.18	1,062,409.90	1,013,220.20
其他流动负债	5.19		4,823.25
流动负债合计		12,868,155.94	13,874,891.82
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	5.20	1,113,987.64	2,176,397.54
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		1,113,987.64	2,176,397.54
负债合计		13,982,143.58	16,051,289.36
所有者权益（或股东权益）：			
股本	5.21	20,000,000.00	20,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	5.22	1,379,528.26	1,379,528.26
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	5.23	1,076,331.19	1,076,331.19
一般风险准备			
未分配利润	5.24	-3,875,598.58	1,476,819.53
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		18,580,260.87	23,932,678.98
少数股东权益			
所有者权益（或股东权益）合计		18,580,260.87	23,932,678.98
负债和所有者权益（或股东权益）总计		32,562,404.45	39,983,968.34

法定代表人：梁波

主管会计工作负责人：岳成

会计机构负责人：岳成

（二） 利润表

单位：元

项目	附注	2023 年	2022 年
一、营业总收入		12,312,554.36	27,713,419.54
其中：营业收入	5.25	12,312,554.36	27,713,419.54
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		16,671,165.34	25,314,377.58
其中：营业成本	5.25	12,010,256.38	19,446,735.15

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	5.26	59,815.84	122,478.78
销售费用			
管理费用	5.27	4,193,275.40	5,200,009.73
研发费用			
财务费用	5.28	407,817.72	545,153.92
其中：利息费用	5.28	463,099.50	539,861.70
利息收入	5.28	61,969.30	2,769.62
加：其他收益	5.29	41,139.36	162,500.93
投资收益（损失以“-”号填列）	5.30	-34,723.31	-29,620.41
其中：对联营企业和合营企业的投资收益（损失以“-”号填列）		-34,723.31	-39,748.26
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）	5.31	-1,073,480.71	-309,011.88
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）		-5,425,675.64	2,222,910.60
加：营业外收入	5.32	13,858.75	77,631.89
减：营业外支出	5.33	208,971.40	25.43
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-5,620,788.29	2,300,517.06
减：所得税费用	5.34	-268,370.18	42,265.23
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-5,352,418.11	2,258,251.83
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）		-5,352,418.11	2,258,251.83
六、其他综合收益的税后净额		0	0
（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		-5,352,418.11	2,258,251.83
(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）		-0.27	0.11
(二) 稀释每股收益（元/股）		-0.27	0.11

法定代表人：梁波

主管会计工作负责人：岳成

会计机构负责人：岳成

(三) 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		14,314,881.98	27,192,308.31
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	5.35	14,877.86	174,678.40
经营活动现金流入小计		14,329,759.84	27,366,986.71
购买商品、接受劳务支付的现金		6,484,563.42	3,145,441.69
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		9,558,580.40	17,096,541.22
支付的各项税费		1,225,639.06	1,804,989.19
支付其他与经营活动有关的现金	5.35	4,864,824.81	1,834,717.24
经营活动现金流出小计		22,133,607.69	23,881,689.34
经营活动产生的现金流量净额		-7,803,847.85	3,485,297.37
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			10,127.85
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	5.35	8,000,000.00	4,000,000.00
投资活动现金流入小计		8,000,000.00	4,010,127.85
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	5.35	2,000,000.00	4,000,000.00
投资活动现金流出小计		2,000,000.00	4,000,000.00
投资活动产生的现金流量净额		6,000,000.00	10,127.85
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		9,000,000.00	9,000,000.00
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		9,000,000.00	9,000,000.00
偿还债务支付的现金		9,000,000.00	9,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		333,462.50	363,312.50
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	5.35	500,606.26	966,308.00
筹资活动现金流出小计		9,834,068.76	10,329,620.50

筹资活动产生的现金流量净额		-834,068.76	-1,329,620.50
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-2,637,916.61	2,165,804.72
加：期初现金及现金等价物余额		2,988,414.17	822,609.45
六、期末现金及现金等价物余额		350,497.56	2,988,414.17

法定代表人：梁波

主管会计工作负责人：岳成

会计机构负责人：岳成

(四) 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	20,000,000.00				1,379,528.26				1,076,331.19		1,476,819.53		23,932,678.98
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	20,000,000.00				1,379,528.26				1,076,331.19		1,476,819.53		23,932,678.98
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）											- 5,352,418.11		-5,352,418.11
（一）综合收益总额													
（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、本期末余额	20,000,000.00				1,379,528.26				10,763,331.19		-		18,580,260.87

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	20,000,000.00				1,379,528.26				1,076,331.19		1,476,819.53		23,932,678.98

法定代表人：梁波

主管会计工作负责人：岳成

会计机构负责人：岳成

深圳市尊地咨询股份有限公司

财务报表附注

2023 年 1 月 1 日-2023 年 12 月 31 日

(除特别注明外，本附注金额单位均为人民币元)

一、公司基本情况

深圳市尊地咨询股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）前身为深圳市尊地地产咨询有限公司，于 2016 年 5 月经深圳市市场监督管理局批准，由深圳市新一点文化传播有限公司、深圳市青森辉鸿投资中心（有限合伙）、鞠永平共同发起，深圳市尊地地产咨询有限公司整体变更为股份公司。公司于 2016 年 10 月 27 日在全国中小企业股份转让系统正式挂牌，现持有统一社会信用代码为 91440300728584379F 的营业执照。

经过历年的派送红股、配售新股、转增股本及增发新股，截止 2023 年 12 月 31 日，本公司累计发行股本总数 2000 万股，注册资本为人民币 2000 万元，注册地址：深圳市福田区沙头街道泰然八路深业泰然大厦 C 座 1504，实际控制人为鞠永平。

本财务报表业经公司 2024 年 4 月 25 日董事会批准对外报出。

二、财务报表的编制基础

（一）编制基础：

本公司财务报表以持续经营为编制基础，根据实际发生的交易和事项，按照企业会计准则及其应用指南和准则解释的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。此外，本公司还参照中国证监会《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）》披露有关财务信息。

（二）持续经营能力评价

本公司不存在导致对报告期末起 12 个月内的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。

（三）财务报表披露遵循的重要性原则和判断标准

公司编制和披露财务报表遵循重要性原则，本财务报表附注中披露事项涉及重要性标准判断的事项及其重要性标准确定方法和选择依据如下：

涉及重要性标准判断的披露事项	重要性标准确定方法和选择依据
----------------	----------------

重要的单项计提坏账准备的应收账款	占应收款项余额的 5%以上，且金额超过 50 万元
重要坏账准备转回或核销	占应收款项余额的 5%以上，且金额超过 50 万元
账龄超过 1 年的重要预付账款	占预付账款余额的 10%以上，且金额超过 50 万元
账龄超过 1 年的重要应付账款	占应付账款余额的 10%以上，且金额超过 50 万元
账龄超过 1 年的重要其他应付款	占其他应付款余额的 10%以上，且金额超过 50 万元

三、重要会计政策和会计估计

(一) 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的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的财务状况、经营成果和现金流量等相关信息。

(二) 会计期间

本公司会计年度为公历年度，即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(三) 营业周期

本公司以一年（12 个月）作为正常营业周期，并以营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

(四) 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

(五) 外币业务及外币财务报表折算

1. 外币业务折算

外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率/交易发生日即期汇率的近似汇率折算为人民币金额。资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，因汇率不同而产生的汇兑差额，除与购建符合资本化条件资产有关的外币专门借款本金及利息的汇兑差额外，计入当期损益；以历史成本计量的外币非货币性项目仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其人民币金额；以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，差额计入当期损益或其他综合收益。

2. 外币财务报表折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用交易发生日的即期汇率折算；利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差

额，计入其他综合收益。

(六) 金融工具

1. 金融工具的分类及重分类

金融资产在初始确认时划分为以下三类：（1）以摊余成本计量的金融资产；（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；（3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下四类：（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；（2）金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债；（3）不属于上述（1）或（2）的财务担保合同，以及不属于上述（1）并以低于市场利率贷款的贷款承诺；（4）以摊余成本计量的金融负债。

2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

（1）金融资产和金融负债的确认依据和初始计量方法

公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；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；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。但是，公司初始确认的应收账款未包含重大融资成分或公司不考虑未超过一年的合同中的融资成分的，按照《企业会计准则第 14 号——收入》所定义的交易价格进行初始计量。

（2）金融资产的后续计量方法

1) 以摊余成本计量的金融资产

采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，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的债务工具投资

采用公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将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中转出，计入当期损益。

3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

采用公允价值进行后续计量。获得的股利（属于投资成本收回部分的除外）计入当期

损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将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中转出，计入留存收益。

4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

采用公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

(3) 金融负债的后续计量方法

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

此类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）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。对于此类金融负债以公允价值进行后续计量。因公司自身信用风险变动引起的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的公允价值变动金额计入其他综合收益，除非该处理会造成或扩大损益中的会计错配。此类金融负债产生的其他利得或损失（包括利息费用、除因公司自身信用风险变动引起的公允价值变动）计入当期损益，除非该金融负债属于套期关系的一部分。终止确认时，将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中转出，计入留存收益。

2) 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债

按照《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》相关规定进行计量。

3) 不属于上述 1) 或 2) 的财务担保合同，以及不属于上述 1) 并以低于市场利率贷款的贷款承诺

在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：① 按照金融工具的减值规定确定的损失准备金额；② 初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》相关规定所确定的累计摊销额后的余额。

4) 以摊余成本计量的金融负债

采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融负债所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销时计入当期损益。

(4) 金融资产和金融负债的终止确认

1) 当满足下列条件之一时，终止确认金融资产：

- ① 收取金融资产现金流量的合同权利已终止；
- ② 金融资产已转移，且该转移满足《企业会计准则第23号——金融资产转移》关于金融

资产终止确认的规定。

2) 当金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除时，相应终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司转移了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产。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的，分别下列情况处理：（1）未保留对该金融资产控制的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；

（2）保留了对该金融资产控制的，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：（1）所转移金融资产在终止确认日的账面价值；（2）因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资）之和。转移了金融资产的一部分，且该被转移部分整体满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分之间，按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：（1）终止确认部分的账面价值；（2）终止确认部分的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资）之和。

4. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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确定相关金融资产和金融负债的公允价值。公司将估值技术使用的输入值分以下层级，并依次使用：

（1）第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；

（2）第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值，包括：活跃市场中类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等；市场

验证的输入值等；

(3) 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值，包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据作出的财务预测等。

5. 金融工具减值

公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、合同资产、租赁应收款、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以外的贷款承诺、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债或不属于金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债的财务担保合同进行减值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，是指公司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。其中，对于公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，公司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。

除上述计量方法以外的金融资产，公司在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加。如果信用风险自初始确认后已显著增加，公司按照整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，公司按照该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备。

公司利用可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

于资产负债表日，若公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估预期信用风险和计量预期信用损失。当以金融工具组合为基础时，公司以共同风险特征为依据，将金融工具划分为不同组合。

公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备

抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

6. 金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不相互抵销。但同时满足下列条件的，公司以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：（1）公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；（2）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。

不满足终止确认条件的金融资产转移，公司不对已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

(七) 应收款项和合同资产预期信用损失的确认标准和计提方法

1. 按信用风险特征组合计提预期信用损失的应收款项和合同资产

组合类别	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收银行承兑汇票	票据类型	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
应收商业承兑汇票		
应收账款——账龄组合	账龄	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预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
其他应收款——应收政府款项组合	款项性质	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，计算预期信用损失
其他应收款——应收押金保证金组合		
其他应收款——账龄组合	账龄	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预期信用损失率对照表，计算预期信用损失

2. 账龄组合的账龄与预期信用损失率对照表

账 龄	应收账款 预期信用损失率 (%)	其他应收款 预期信用损失率 (%)
1 年以内 (含, 下同)	5	5
1-2 年	10	10
2-3 年	30	30
3-4 年	50	50
4-5 年	80	80
5 年以上	100	100

应收账款/其他应收款的账龄自款项实际发生的月份起算。

3. 按单项计提预期信用损失的应收款项和合同资产的认定标准

对信用风险与组合信用风险显著不同的应收款项和合同资产，公司按单项计提预期信用损失。

(八) 存货

1. 存货的分类

存货包括在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。

2. 发出存货的计价方法

发出存货采用先进先出法。

3. 存货的盘存制度

本公司的存货盘存制度为永续盘存制。

4. 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品和包装物采用一次转销法摊销。

5. 存货跌价准备

(1) 存货跌价准备的确认标准和计提方法

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存

货跌价准备的计提或转回的金额。

(九) 长期股权投资

1. 共同控制、重大影响的判断

按照相关约定对某项安排存在共有的控制，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，认定为共同控制。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，认定为重大影响。

2. 投资成本的确定

(1) 同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得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其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的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。

公司通过多次交易分步实现同一控制下企业合并形成的长期股权投资，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把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，根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额确定初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，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。

(2) 非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。

公司通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并形成的长期股权投资，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

1) 在个别财务报表中，按照原持有的股权投资的账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

2) 在合并财务报表中，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把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，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权益法

核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。但由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

(3) 除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；以债务重组方式取得的，按《企业会计准则第 12 号——债务重组》确定其初始投资成本；以非货币性资产交换取得的，按《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》确定其初始投资成本。

3. 后续计量及损益确认方法

对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。

4. 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的处理方法

(1) 是否属于“一揽子交易”的判断原则

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，公司结合分步交易的各个步骤的交易协议条款、分别取得的处置对价、出售股权的对象、处置方式、处置时点等信息来判断分步交易是否属于“一揽子交易”。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，通常表明多次交易事项属于“一揽子交易”：

- 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。

(2) 不属于“一揽子交易”的会计处理

对处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额，计入当期损益。对于剩余股权，对被投资单位仍具有重大影响或者与其他方一起实施共同控制的，转为权益法核算；不能再对被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的相关规定进行核算。

(3) 属于“一揽子交易”的会计处理

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长期股权投资账面价值之间的差额，在个别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。

（十）投资性房地产

本公司投资性房地产的类别，包括出租的土地使用权、出租的建筑物、持有并准备增值后转让的土地使用权。投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量。

本公司投资性房地产中出租的建筑物采用年限平均法计提折旧，具体核算政策与固定资产部分相同。投资性房地产中出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权采用直线法摊销，具体核算政策与无形资产部分相同。

（十一）固定资产

1. 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

2. 各类固定资产的折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限 (年)	残值率 (%)	年折旧率 (%)
房屋及建筑物	年限平均法	20	5.00	4.75
运输设备	年限平均法	5	10.00	18.00
电子设备	年限平均法	3	5.00	31.67
办公设备	年限平均法	3	5.00	31.67

（十二）在建工程

1. 在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量则予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

2. 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

（十三）借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时确认为费用，计入当期损益。

2. 借款费用资本化期间

(1) 当借款费用同时满足下列条件时，开始资本化：1) 资产支出已经发生；2) 借款费用已经发生；3) 为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

(3) 当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，借款费用停止资本化。

3. 借款费用资本化率以及资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

(十四) 部分长期资产减值

对长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、采用成本模式计量的生产性生物资产、油气资产、使用权资产、使用寿命有限的无形资产等长期资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，估计其可收回金额。对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。商誉结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试。

若上述长期资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额确认资产减值准备并计入当期损益。

(十五) 长期待摊费用

长期待摊费用核算已经支出，摊销期限在 1 年以上（不含 1 年）的各项费用。长期待

摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

（十六） 职工薪酬

1. 职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

2. 短期薪酬的会计处理方法

在职工为公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

3. 离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

（1）在职工为公司提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

（2）对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

1）根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等作出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的所属期间。同时，对设定受益计划所产生的义务予以折现，以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本；

2）设定受益计划存在资产的，将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产；

3）期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动等三部分，其中服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本，重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益确认的金额。

4. 辞退福利的会计处理方法

向职工提供的辞退福利，在下列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：（1）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；（2）公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

5. 其他长期职工福利的会计处理方法

向职工提供的其他长期福利，符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划的有关规定进行会计处理；除此之外的其他长期福利，按照设定受益计划的有关规定进行会计处理，为简化相关会计处理，将其产生的职工薪酬成本确认为服务成本、其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额以及重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动等组成项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

（十七）收入

1. 收入确认原则

于合同开始日，公司对合同进行评估，识别合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是在某一时点履行。

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）客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；（2）客户能够控制公司履约过程中在建商品；（3）公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且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，公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，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，直到履约进度能够合理确定为止。对于在某一时点履行的履约义务，在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，公司考虑下列迹象：（1）公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；（2）公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；（3）公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；（4）公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；（5）客户已接受该商品；（6）其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

2. 收入计量原则

（1）公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格是公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。

（2）合同中存在可变对价的，公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，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。

(3) 合同中存在重大融资成分的，公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，公司预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

(4) 合同中包含两项或多项履约义务的，公司于合同开始日，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。

3. 收入确认的具体方法

公司有两大业务板块，一是检测认证，二是其他咨询。依据公司自身的经营模式和结算方式，各类业务销售收入确认的具体方法披露如下：

1) 检测认证业务

公司检测认证业务属于在某一时点履行的履约义务，在相关项目完工出具认证报告或证书、已收取价款或取得收款权利且相关的经济利益很可能流入时确认收入。

2) 其他咨询业务

公司其他咨询业务属于在某一时点履行的履约义务，在相关项目成功获批并取得政府批文、已收取价款或取得收款权利且相关的经济利益很可能流入时确认收入。

(十八) 合同取得成本、合同履约成本

公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。如果合同取得成本的摊销期限不超过一年，在发生时直接计入当期损益。

公司为履行合同发生的成本，不适用存货、固定资产或无形资产等相关准则的规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：

1. 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；
2. 该成本增加了公司未来用于履行履约义务的资源；
3. 该成本预期能够收回。

公司对于与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

如果与合同成本有关的资产的账面价值高于因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价减去估计将要发生的成本，公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失。以前期间减值的因素之后发生变化，使得转让该资产相关的商品或服务预期能够取得的

剩余对价减去估计将要发生的成本高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

（十九） 合同资产、合同负债

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。公司将同一合同下的合同资产和合同负债相互抵销后以净额列示。

公司将拥有的、无条件（即，仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示，将已向客户转让商品而有权收取对价的权利（该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产列示。

公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务作为合同负债列示。

（二十） 政府补助

1. 政府补助在同时满足下列条件时予以确认：（1）公司能够满足政府补助所附的条件；（2）公司能够收到政府补助。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，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。

2. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

政府文件规定用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助。政府文件不明确的，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或以其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，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。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。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。

3. 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。对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，难以区分与资产相关或与收益相关的，整体归类为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减

相关成本。

4. 与公司日常经营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。

5. 政策性优惠贷款贴息的会计处理方法

(1) 财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向公司提供贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

(2) 财政将贴息资金直接拨付给公司的，将对应的贴息冲减相关借款费用。

(二十一) 递延所得税资产、递延所得税负债

1. 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2. 确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

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

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

5. 同时满足下列条件时，公司将递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列示：（1）拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；（2）递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

(二十二) 租赁

1. 公司作为承租人

在租赁期开始日，公司将租赁期不超过 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较低的租赁认定为低价值资产租赁。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。

对于所有短期租赁和低价值资产租赁，公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

除上述采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外，在租赁期开始日，公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。

（1）使用权资产

使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：1）租赁负债的初始计量金额；2）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；3）承租人发生的初始直接费用；4）承租人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。

公司按照直线法对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

（2）租赁负债

在租赁期开始日，公司将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债。计算租赁付款额现值时采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额与其现值之间的差额作为未确认融资费用，在租赁期各个期间内按照确认租赁付款额现值的折现率确认利息费用，并计入当期损益。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益。

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值，如使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将剩余金额计入当期损益。

2. 公司作为出租人

在租赁开始日，公司将实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁划分为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

（1）经营租赁

公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁收款额确认为租金收入，发生的初始直接费用予以资本化并按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。公司取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

（2）融资租赁

在租赁期开始日，公司按照租赁投资净额（未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和）确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。在租赁期的各个期间，公司按照租赁内含利率计算并确认利息收入。

公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

3. 售后租回

（1）公司作为承租人

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。

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司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。

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司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，并按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》对该金融负债进行会计处理。

（2）公司作为出租人

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。

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司根据其他适用的企业会计准则对资产购买进行会计处理，并根据《企业会计准则第 21 号——租赁》对资产出租进行会计处理。售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产，并按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》对该金融资产进行会计处理。

（二十三）主要会计政策变更、会计估计变更的说明

1. 重要会计政策变更

(1) 企业会计准则变化引起的会计政策变更

1) 公司自 2023 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 16 号》“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，对在首次执行该规定的财务报表列报最早期间的期初至首次执行日之间发生的适用该规定的单项交易按该规定进行调整。对在首次执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，以及确认的弃置义务相关预计负债和对应的相关资产，产生应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的，按照该规定和《企业会计准则第 18 号——所得税》的规定，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。具体调整情况如下：

受重要影响的报表项目	影响金额	备注
2022 年 12 月 31 日资产负债表项目		
递延所得税资产	571,428.60	
递延所得税负债	607,209.00	
未分配利润	-35,780.40	
2022 年度利润表项目		
所得税费用	35,780.40	
净利润	-35,780.40	

四、税项

(一) 主要税种及税率

税 种	计税依据	税 率
增值税	营销代理及策划顾问服务收入	6%
增值税	简易计税方法	3%
房产税	从价计征的,按房产原值一次减除30%后余值的1.2%计缴;从租计征的,按租金收入的12%计缴	1.2%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税税额	7.00%
教育费附加	实际缴纳的流转税税额	3.00%
地方教育附加	实际缴纳的流转税税额	2.00%
企业所得税	应纳税所得额	25.00%

五、财务报表重要项目注释

说明:本财务报表附注的期初数指2023年1月1日数据,期末数指2023年12月31日数据,本期指2023年度,上年同期指2022年度。

1、货币资金

(1) 明细情况

类 别	期末余额	期初余额
现金	32,163.47	36,165.00
银行存款	318,334.09	2,952,249.17
合计	350,497.56	2,988,414.17

(2) 其他说明

西安房地产信息分公司账户因长时间未使用银行进行交易,导致账户冻结,截止2023年12月31日余额1,943.65元使用受限。

2、应收账款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

类 别	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
单项计提坏账准备	1,362,645.53	27.36	1,362,645.53	100.00
按组合计提坏账准备	3,617,795.22	72.64	299,872.40	8.29
合计	4,980,440.75	100.00	1,662,517.93	33.38

(续上表)

类别	期初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
单项计提坏账准备	1,362,645.53	20.88	681,322.77	50.00
按组合计提坏账准备	5,162,968.26	79.12	346,061.61	6.70
合计	6,525,613.79	100.00	1,027,384.38	15.74

2) 期末重要的单项计提坏账准备的应收账款

单位名称	期末数			
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提依据
深圳市东部开发(集团)有限公司	1,362,645.53	1,362,645.53	100.00	信用风险显著增加
小计	1,362,645.53	1,362,645.53	100.00	

3) 采用账龄组合计提坏账准备的应收账款

账龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	2,715,394.42	135,769.72	5.00
1-2年	551,904.80	55,190.48	10.00
2-3年	331,679.00	99,503.70	30.00
3-4年	18,817.00	9,408.50	50.00
小计	3,617,795.22	299,872.40	8.29

(2) 坏账准备变动情况

项目	期初数	本期增加		本期减少			期末数
		计提	其他	收回或转回	核销	其他	
单项计提坏账准备	681,322.77	681,322.76					1,362,645.53

按							
组合计提坏账准备	346,061.61			46,189.21			299,872.40
合计	1,027,384.38	681,322.76		46,189.21			1,662,517.93

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	账面余额		占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备
	应收账款	小计		
深圳市深房传麒房地产开发有限公司	1,933,830.17	1,933,830.17	38.83	96,691.51
深圳市东部开发(集团)有限公司	1,362,645.53	1,362,645.53	27.36	1,362,645.53
蓝山县交通建设投资开发有限公司	508,349.50	508,349.50	10.21	50,834.95
蒙城京开置业有限公司	350,496.00	350,496.00	7.04	108,912.20
惠州市宝山房地产投资开发有限公司	169,390.90	169,390.90	3.40	8,469.55
小计	4,324,712.10	4,324,712.10	86.84	1,627,553.74

3. 预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	493,526.30	92.29	89,581.67	90.87
1至2年	32,267.00	6.03	9,000.00	9.13
2至3年	9,000.00	1.68		
合计	534,793.30	100.00	98,581.67	100.00

(2) 预付款项金额前五名单位情况

单位名称	期末余额	占预付款项总额的比例(%)
深圳市前海房易网科技有限公司	150,000.00	28.05
深圳交易咨询集团有限公司	51,837.00	9.69
朱海良	48,002.40	8.98

深圳市恒唯信科技有限公司	43,090.00	8.06
深圳前海凌世堂科技有限公司	40,000.00	7.48
小计	332,929.40	62.26

4. 其他应收款

(1) 明细情况

类别	期末余额	期初余额
应收利息	59,915.48	
应收股利		
其他应收款项	6,651,220.93	2,643,942.96
合计	6,711,136.41	2,643,942.96

(2) 其他应收款项

1) 明细情况

① 类别明细情况

种类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	7,523,710.14	100.00	872,489.21	11.60	6,651,220.93
合计	7,523,710.14	100.00	872,489.21	11.60	6,651,220.93

(续上表)

种类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	3,078,085.01	100.00	434,142.05	14.10	2,643,942.96
合计	3,078,085.01	100.00	434,142.05	14.10	2,643,942.96

② 采用账龄组合计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
关联方组合	109,292.84		
1年以内	5,748,250.47	287,412.52	5.00
1-2年	545,617.37	54,561.74	10.00

2-3 年	464,688.31	139,406.49	30.00
3-4 年	477,505.40	238,752.70	50.00
4-5 年	130,000.00	104,000.00	80.00
5 年以上	48,355.75	48,355.75	100.00
小 计	7,414,417.30	872,489.20	11.77
合计	7,523,710.14	872,489.20	11.60

2) 坏账准备变动情况

① 明细情况

项 目	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合 计
	未来 12 个月 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）	
期初数	92,326.91	341,815.15		434,142.06
期初数在本期	---	---	---	
--转入第二阶段		66,360.35		66,360.35
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	195,085.61	176,901.18		371,986.79
本期收回或转回				
本期核销				
其他变动				
期末数	287,412.52	585,076.68		872,489.20

3) 其他应收款款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款		22,755.75
保证金	5,626,897.13	1,126,565.87
备用金	1,736,567.39	1,631,292.45
押金	41,800.00	77,676.40
社保、公积金	118,445.62	219,794.54
合 计	7,523,710.14	3,078,085.01

4) 其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款 余额的比例 (%)	坏账准备
深圳市智行远方管理 咨询有限公司	保证金	3,220,000.00	1年以内	42.80	161,000.00
深圳市霸气传媒科技 有限公司	保证金	1,530,000.00	3-4年	20.34	76,500.00
长沙国欣房地产开发 有限公司	保证金	400,000.00	1-2年	5.32	15,000.00
深圳市深业明宏地产 开发有限公司	备用金	150,000.00	2-3年	1.99	25,946.21
王峥伟	备用金	131,370.70	1年以内	1.75	5,879.10
小 计		5,431,370.70		72.20	284,325.31

5. 其他流动资产

(1) 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账 面 余 额	减 值 准 备	账 面 价 值	账 面 余 额	减 值 准 备	账 面 价 值
多 交 所 得 税	12,492.86		12,492.86			
待 抵 扣 进 项 税	81,728.13		81,728.13	57,142.73		57,142.73
合 计	94,220.99		94,220.99	57,142.73		57,142.73

6. 长期股权投资

(1) 分类情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余 额	减值 准 备	账面价 值	账面余 额	减值 准 备	账面价 值
对 联 营 企 业 投	14,239,263. 11		14,239,263. 11	14,273,986. 42		14,273,986. 42

资					
对合					
营企					
业投					
资					
合	14,239,263.		14,239,263.	14,273,986.	
计	11		11	42	
					14,273,986.
					42

(2) 明细情况

被投资单位	期初数	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
联营企业					
和悦诗乔(深圳)公寓科技管理有限公司	14,273,986.42			-34,723.31	
合 计	14,273,986.42			-34,723.31	

(续上表)

被投资单位	本期增减变动				期末数	减值准备期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
联营企业						
和悦诗乔(深圳)公寓科技管理有限公司					14,239,263.11	
合 计					14,239,263.11	

7. 投资性房地产

(1) 明细情况

项 目	房屋及建筑物	合 计
账面原值		
期初数	6,113,200.33	6,113,200.33
本期增加金额		
本期减少金额		
期末数	6,113,200.33	6,113,200.33
累计折旧和累计摊销		
期初数	1,548,677.12	1,548,677.12
本期增加金额		

1) 计提或摊销	290,376.96	290,376.96
本期减少金额		
期末数	1,839,054.08	1,839,054.08
减值准备		
期初数		
本期增加金额		
本期减少金额		
期末数		
账面价值		
期末账面价值	4,274,146.25	4,274,146.25
期初账面价值	4,564,523.21	4,564,523.21

8. 固定资产

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
固定资产	373,396.27	205,961.00
固定资产清理		
合 计	373,396.27	205,961.00

(2) 固定资产

1) 明细情况

项 目	房 屋 建 筑 物	运 输 工 具	电 子 设 备	办 公 设 备	合 计
账面原值					
期初数	285,714.29	1,041,291.83	396,282.23	303,109.07	2,026,397.42
本期增加金额					
本期减少金额					0
期末数	285,714.29	1,041,291.83	396,282.23	303,109.07	2,026,397.42
累计折旧					0
期初数	44,405.28	870,780.36	376,468.17	287,473.60	1,579,127.41
本期增加金额					0
1) 计提	7,011.36	66,382.29		480.09	73,873.74
2) 其他转入					0

期末数	51,416.64	937,162.65	376,468.17	287,953.69	1653001.15
减值准备					0
期初数					0
本期增加金额					0
本期减少金额					0
期末数					0
账面价值					0
期末账面价值	234,297.65	104,129.18	19,814.06	15,155.38	373396.27
期初账面价值	241309.01	170,511.47	19,813.99	15,635.54	447,270.01

9. 使用权资产

(1) 明细情况

项 目	房屋及建筑物	合 计
账面原值		
期初数	5,077,493.57	5,077,493.57
本期增加金额		
本期减少金额		
期末数	5,077,493.57	5,077,493.57
累计折旧		
期初数	2,030,997.42	2,030,997.42
本期增加金额		
1) 计提	1,015,498.71	1,015,498.71
本期减少金额		
期末数	3,046,496.13	3,046,496.13
减值准备		
期初数		
本期增加金额		
本期减少金额		
期末数		
账面价值		
期末账面价值	2,030,997.44	2,030,997.44

期初账面价值	3,046,496.15	3,046,496.15
--------	--------------	--------------

10. 递延所得税资产、递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

项 目	期末数		期初数	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	2,535,007.14	633,751.79	1,461,526.44	365,381.61
租赁负债	3,428,571.60	857,142.90	2,285,714.40	571,428.60
合 计	5,963,578.74	1,490,894.69	3,747,240.84	936,810.21

(2) 未经抵销的递延所得税负债

项 目	期末数		期初数	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
使用权资产	3,573,971.71	893,492.93	2,428,836.00	607,209.00
合 计	3,573,971.71	893,492.93	2,428,836.00	607,209.00

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项 目	期末数		期初数	
	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额
递延所得税资产		857,142.90		571,428.60
递延所得税负债		893,492.93		607,209.00

11. 短期借款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
抵押借款	9,000,000.00	9,000,000.00
合 计	9,000,000.00	9,000,000.00

①2022年6月17日，鞠永平与中国银行深圳香蜜支行签订了编号为2022圳中银福普协字第700257号的《最高额保证合同》，同日，鞠永平与中国银行深圳香蜜支行签订了编号为2022圳中银福抵字第700257号的《最高额抵押合同》，抵押物为深圳市都市阳光名苑1栋9B、都市阳光名苑1栋10E。同日，深圳市尊地咨询股份有限公司与中国银行深圳香蜜支行签订了编号为2022圳中银福普协字第700257号《流动资金借款合同》，借款金额为900万元，实际借款期限为2022年6月25日起至2022年6月24日止，借款利率为3.40%，截止2022年12月31日，借款余额为900.00万元。

②2023年6月25日，鞠永平与中国银行深圳香蜜支行签订了编号为2023圳中银福普协字第709203号的《最高额保证合同》，同日，鞠永平与中国银行深圳香蜜支行签订了编号为

2023 圳中银福抵字第 709203 号的《最高额抵押合同》，抵押物为深圳市都市阳光名苑 1 栋 9B、都市阳光名苑 1 栋 10E。同日，深圳市尊地咨询股份有限公司与中国银行深圳香蜜支行签订了编号为 2023 圳中银福普协字第 709203 号《流动资金借款合同》，借款金额为 900 万元，实际借款期限为 2023 年 6 月 25 日起至 2024 年 6 月 24 日止，借款利率为 3.90%，截止 2023 年 12 月 31 日，借款余额为 900.00 万元。

12. 应付账款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
服务费	44,008.20	282,520.95
合 计	44,008.20	282,520.95

13. 合同负债

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
预收服务费		80,387.43
合 计		80,387.43

14. 应付职工薪酬

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
短期薪酬	1,712,793.77	9,600,863.32	9,744,465.06	1,569,192.03
离职后福利—设定提存计划	-	300,536.61	300,536.61	
辞退福利	-	27,750.00	27,750.00	-
1 年内到期的其他福利				
合 计	1,712,793.77	9,929,149.93	10,072,751.67	1,569,192.03

(2) 短期薪酬明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
工资、奖金、津贴和补贴	1,712,793.77	9,153,641.09	9,299,404.83	1,567,030.03
职工福利费		191,015.25	191,015.25	
社会保险费		164,605.18	164,605.18	
其中：医疗保险费		148,575.95	148,575.95	
工伤保险费		2,640.87	2,640.87	
生育保险费		13,388.36	13,388.36	

住房公积金		91,601.80	89,439.80	2,162.00
工会经费和职工教育经费				
短期带薪缺勤				
短期利润分享计划				
小 计	1,712,793.77	9,600,863.32	9,744,465.06	1,569,192.03

(3) 设定提存计划明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
基本养老保险		286,808.49	286,808.49	
失业保险费		13,728.12	13,728.12	
企业年金缴费				
小 计		300,536.61	300,536.61	

15. 应交税费

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
增值税		380,383.12
企业所得税		83,217.46
代扣代缴个人所得税	1,608.73	15,829.27
城市维护建设税	1,976.71	13,313.41
教育费附加	1411.93	9,509.57
合 计	4,997.37	502,252.83

16. 其他应付款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应付利息	9,750.00	9,750.00
应付股利		
其他应付款	1,177,798.44	1,269,143.39
合 计	1,187,548.44	1,278,893.39

(2) 应付利息

项 目	期末数	期初数
银行借款利息	9,750.00	9,750.00
合 计	9,750.00	9,750.00

(3) 其他应付款

1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
质保金	603,000.15	3,000.00
待报销款项	458,229.49	
往来款	116,568.80	1,266,143.39
合 计	1,177,798.44	1,269,143.39

17. 一年内到期的非流动负债

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
一年内到期的租赁负债	1,062,409.90	1,013,220.20
合 计	1,062,409.90	1,013,220.20

18. 其他流动负债

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
待转销项税额		4,823.25
合 计		4,823.25

19. 租赁负债

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
租赁负债	2,176,397.54	3,189,617.74
减：一年内到期的租赁负债	1,062,409.90	1,013,220.20
合 计	1,113,987.64	2,176,397.54

20. 股本

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增减变动（减少以“-”表示）					期末数
		发行新股	送股	公 积 金 转 股	其他	小计	
股份总数	20,000,000.00						20,000,000.00

21. 资本公积

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价（股本溢价）	1,379,528.26			1,379,528.26

合 计	1,379,528.26			1,379,528.26
-----	--------------	--	--	--------------

22. 盈余公积

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	1,076,331.19			1,076,331.19
合 计	1,076,331.19			1,076,331.19

23. 未分配利润

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数
调整前上期末未分配利润	1,476,819.53	-781,432.30
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	35,780.40	
调整后期初未分配利润	1,441,039.13	-781,432.30
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-5,355,266.25	2,258,251.83
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		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	-3,914,227.12	1,476,819.53

24. 营业收入/营业成本

(1) 明细情况

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	12,256,407.59	11,719,879.42	27,650,300.29	19,156,358.19
其他业务收入	56,146.77	290,376.96	63,119.25	290,376.96
合 计	12,312,554.36	12,010,256.38	27,713,419.54	19,446,735.15

(2) 收入分解信息

1) 与客户之间的合同产生的收入按商品或服务类型分解

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
房地产营销代理	12,256,407.59	11,719,879.42	27,650,300.29	19,156,358.19
小 计	12,256,407.59	11,719,879.42	27,650,300.29	19,156,358.19

2) 与客户之间的合同产生的收入按经营地区分解

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
国内	12,256,407.59	11,719,879.42	27,650,300.29	19,156,358.19
小 计	12,256,407.59	11,719,879.42	27,650,300.29	19,156,358.19

3) 与客户之间的合同产生的收入按商品或服务转让时间分解

项 目	本期数	上年同期数
在某一时点确认收入	12,256,407.59	27,650,300.29
小 计	12,256,407.59	27,650,300.29

25. 税金及附加

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数
城市维护建设税	18,920.70	59,493.63
教育费附加	8,108.86	25,497.26
地方教育费附加	5,405.89	16,998.17
房产税	25,698.86	19,274.15
其他	1,681.53	1,215.57
合 计	59,815.84	122,478.78

26. 管理费用

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数
工资薪酬	1,523,704.00	1,667,080.63
房租及物业水电费	1,028,658.62	1,307,695.62
办公费	597,959.54	809,976.08
咨询顾问费	286,415.09	298,341.60
折旧费	66,862.38	190,524.16
车辆使用费	215,033.40	200,396.66
差旅费	139,215.95	58,404.67
业务招待费	193,445.95	135,905.00
装修费		30,017.20
邮电费	28,132.07	41,073.93
其他	116,126.91	460,594.18

合 计	4,195,553.91	5,200,009.73
-----	--------------	--------------

27. 财务费用

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数
利息支出	463,099.50	539,861.70
减：利息收入	61,969.30	2,769.62
银行手续费	6,687.52	8,061.84
合 计	407,817.72	545,153.92

28. 其他收益

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
与收益相关的政府补助			
增值税加计抵减	9,516.45	16,851.44	9,516.45
社保退费		37,625.00	
个税手续费返还	7,272.91	18,915.17	7,272.91
扩岗补助	1,500.00		1,500.00
稳岗补贴	22,850.00	89,109.32	22,850.00
合 计	41,139.36	162,500.93	41,139.36

29. 投资收益

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数
权益法核算的长期股权投资收益	-34,723.31	-39,748.26
处置交易性金融资产取得的投资收益		10,127.85
合 计	-34,723.31	-29,620.41

30. 信用减值损失

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数
坏账损失	-1,073,480.71	-309,011.88
合 计	-1,073,480.71	-309,011.88

31. 营业外收入

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性
-----	-----	-------	----------

			损益的金额
与日常活动无关的政府补助		10,000.00	
无需支付的应付款项		67,630.00	
其他	13,858.75	1.89	13,858.75
合 计	13,858.75	77,631.89	13,858.75

32. 营业外支出

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
滞纳金	114.63		114.63
无法收回款项	173,856.77		173,856.77
其他	35,000.00	25.43	35,000.00
合 计	208,971.40	25.43	208,971.40

33. 所得税费用

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数
当期所得税费用		119,518.20
递延所得税费用	-267,800.55	-41,472.57
合 计	-267,800.55	78,045.63

34. 收到或支付的其他与经营活动、投资活动及筹资活动有关的现金

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
政府补助	12,772.91	155,649.49
利息收入	2,104.95	2,769.62
其他		16,259.29
合 计	14,877.86	174,678.40

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
付现费用	390,827.10	1,834,717.24
滞纳金	114.63	
往来	4,473,883.08	
合 计	4,864,824.81	1,834,717.24

(3) 收到其他与投资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
赎回理财产品	8,000,000.00	4,000,000.00
合 计	8,000,000.00	4,000,000.00

(4) 支付其他与投资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
理财投资	2,000,000.00	4,000,000.00
合 计	2,000,000.00	4,000,000.00

(5) 支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
租赁	500,606.26	966,308.00
合 计	500,606.26	966,308.00

35. 现金流量表补充资料

补充资料	本期数	上年同期数
1) 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	-5,355,266.25	2,222,471.43
加: 资产减值准备	-1,073,480.71	309,011.88
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	357,239.34	480,901.12
使用权资产折旧	1,013,220.20	1,015,498.71
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		7,011.36
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“-”号填列)		
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)		
财务费用(收益以“-”号填列)	4,639.60	539,861.70
投资损失(收益以“-”号填列)	34,723.31	29,620.41
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-554,084.48	-648,681.57
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	286,283.93	607,209.00
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)	-2,053,248.58	-1,876,673.99

经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-238,866.43	799,067.32
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-7,803,847.85	3,485,297.37
2) 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
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	350,497.56	2,988,414.17
减：现金的期初余额	2,988,414.17	822,609.45
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	-2,637,916.61	2,165,804.72

36. 现金和现金等价物的构成

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
1) 现金	350,497.56	2,988,414.17
其中：库存现金	32,163.47	36,165.00
可随时用于支付的银行存款	318,334.09	2,952,249.17
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		
2) 现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
3) 期末现金及现金等价物余额	350,497.56	2,988,414.17
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物	1,943.65	1,937.75

(2) 公司持有的使用范围受限的现金和现金等价物

项 目	金 额	使用范围受限的原因、作为现金和现金等价物的理由
银行存款	1,943.65	银行账户久悬未使用，账户冻结。
小 计	1,943.65	

37. 租赁

(1) 公司作为承租人

1) 与租赁相关的当期损益及现金流

项 目	本期数	上年同期数
租赁负债的利息费用		
与租赁相关的总现金流出	600,000.00	

38. 政府补助

(1) 本期新增的政府补助情况

项 目	本期新增补助金额
与收益相关的政府补助	41,139.36
其中：计入其他收益	41,139.36
合 计	41,139.36

(2) 本期计入当期损益的政府补助金额

项 目	金额
本期计入其他收益的政府补助金额	41,139.36
合 计	41,139.36

六、在其他主体中的权益

(一) 在合营企业或联营企业中的权益

1. 重要的合营企业或联营企业

(1) 基本情况

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	

和悦诗乔 (深圳) 智慧运营科技 管理有限公司	深圳市	深圳市	住宿和餐饮业	49.00	权益法核算
----------------------------------	-----	-----	--------	-------	-------

2. 重要合营企业或联营企业的主要财务信息

项目	期末数/本期数	期初数/上年同期数
	和悦诗乔(深圳)智慧运营科技 管理有限公司	和悦诗乔(深圳)智慧运营科技 管理有限公司
净资产	18,859,720.66	18,930,584.55
按持股比例计算的净资产 份额	14,239,263.11	14,273,986.42
营业收入	1,032.01	
净利润	-70,863.89	-81,118.89

七、关联方关系及其交易

(一) 关联方情况

1. 本公司的母公司情况

(1) 本公司的母公司

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	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 (%)
深圳市新一点 文化传播 有限公司	深圳市	商务服 务业	200.00 万元	74.75	74.75

(2) 本公司最终控制方是自然人股东鞠永平

(3) 其他说明

自然人股东鞠永平为实际控制人。鞠永平间接拥有公司 47.67%的表决权为公司最大股东，

依其所持有的股份享有的表决权足以控制股东大会的决议。具体情况如下：

①鞠永平在深圳市新一点文化传播有限公司直接持有 9%的股权，新一点文化在本公司持有 74.75%的股权，因此鞠永平通过新一点文化间接持有公司 6.73%的股权。

②新一点文化是深圳市云智源科技有限公司的普通合伙人，持有云智源科技 60%的股权，云智源科技持有新一点文化 91%的股权，因此鞠永平通过云智源科技间接持有本公司 40.81%的股权。

③新一点文化在深圳市新诚信达投资中心（有限合伙）直接持有 1%的股权，因此鞠永平通过新诚信达间接持有公司 0.13%的股权。

2. 本公司的合营和联营企业情况

（1）本公司的合营和联营企业

本公司重要的合营或联营企业详见本财务报表附注七之说明。本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本公司关系
和悦诗乔(深圳)智慧运营科技管理有限公司	本公司参股的合营企业

4. 本公司的其他关联方

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
深圳市青森辉鸿投资中心（有限合伙）	参股股东
深圳市前海青森熠源投资管理有限公司	实际控制人投资的企业
深圳市青森辉源投资有限公司	实际控制人投资的企业
连云港天地经纬房地产开发有限公司	实际控制人对外兼职的企业
鞠永春	实际控制人近亲属
臧玉英	实际控制人近亲属
靳新中	实际控制人近亲属
靳普	实际控制人近亲属
至玥腾风科技投资集团有限公司	实际控制人近亲属施加重大影响的公司
吕方慧	公司监事

（二）关联交易情况

1. 关联租赁情况

（1）公司承租情况

出租方名称	租赁资产种类	本期数		
		简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用以及未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	确认使用权资产的租赁	
		支付的租金（不包括未纳入租赁负债计量的可变租赁	增加的租赁负债本金金额	确认的利息支出

			付款额)		
鞠永平	房产		1,142,857.20	1,013,220.20	129,637.00

(续上表)

出租方名称	租赁资产种类	上年同期数			
		简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用以及未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	确认使用权资产的租赁		
			支付的租金(不包括未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额)	增加的租赁负债本金金额	确认的利息支出
鞠永平	房产		1,142,857.20	966,308.00	176,549.20

(2) 其他说明

公司与股东鞠永平签订房屋租赁合同，公司承租鞠永平位于深圳市福田区滨河大道北深业泰然大厦 C 座 1504 房产（建筑面积 391.72 平方米）作为办公地址，合同约定租赁期限 2022.1.1-2025.12.31，年租金含税总额 1,200,000.00 元。

2. 关联担保情况

(1) 明细情况

1) 本公司作为被担保方

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
鞠永平及其配偶	9,000,000.00	2022.6.17	2023.6.14	是
鞠永平及其配偶	9,000,000.00	2023.6.25	2024.6.24	否

公司与中国银行股份有限公司深圳香蜜支行于 2023 年 6 月 25 日签订合同编号为“2023 圳中银副普借字 709203 号”人民币 900.00 万元授信协议，期限 12 个月。股东鞠永平及其配偶靳新中提供最高额不可撤销保证，签订编号为“2023 圳中银福普保字第 709203 号”的最高额保证合同。

公司与中国银行股份有限公司深圳香蜜支行于 2022 年 6 月 17 日签订合同编号为“2022 圳中银福额协字第 700257 号”人民币 900.00 万元授信协议，期限 12 个月。股东鞠永平及其配偶靳新中提供最高额不可撤销保证，签订编号为“2022 圳中银福普保字第 700257 号”的最高额保证合同。

3. 关键管理人员报酬

项目	本期数	上年同期数
关键管理人员报酬	921,519.00	1,191,057.00

(三) 关联方应收应付款项

1. 应付关联方款项

项目名称	关联方	期末数	期初数
合同负债	连云港天地经纬房地产开发有限公司		80,387.43

小 计			80,387.43
其他应付款	连云港天地经纬房地产开发有限公司	94,895.55	
小 计		94,895.55	
一年内到期的 非流动负债	鞠永平	1,062,409.90	1,013,220.20
小 计		1,062,409.90	1,013,220.20
租赁负债	鞠永平	1,113,987.64	2,176,397.54
小 计		1,113,987.64	2,176,397.54

八、承诺及或有事项

（一）承诺事项

截至 2023 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

（二）或有事项

截至 2023 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大或有事项。

九、资产负债表日后事项

截至 2023 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的资产负债表日后事项。

十、其他重要事项

截至 2023 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的其他重要事项。

十一、补充资料

(一) 非经常性损益

1. 非经常性损益明细表

(1) 明细情况

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		
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	41,139.36	① 增值税加计抵减 9,516.45 元、② 个税手续费返还 7,272.91 元、 ③ 扩岗补助 1,500.00 元、 ④ 稳岗补贴 22,850.00 元
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	-195,112.65	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小 计	-153,973.29	
减：企业所得税影响数（所得税减少以“－”表示）	-23,095.99	
少数股东权益影响额（税后）		
归属于母公司所有者的非经常性损益净额	-130,877.30	

(2) 重大非经常性损益项目说明

2. 执行《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益（2023 年修订）》对 2023 年度非经常性损益金额的影响

项 目	金额
2023 年度归属于母公司所有者的非经常性损益净额	-130,877.30
2023 年度按《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益（2023 年修订）》规定计算的归属于母公司所有者的非经常性损益净额	-130,877.30
差异	

(二) 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	
	本 年 度	上 年 度	本 年 度	上 年 度	本 年 度	上 年 度
归属于公司普通股股东的净利润	-25.24	9.90	-0.27	0.11	-0.27	0.11
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-24.62	8.83	-0.26	0.10	-0.26	0.10

深圳市尊地咨询股份有限公司

二〇二四年四月二十五日

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	
越权审批、或无正式批准文件，或偶发的税收返还、减免	
计入当期损益的政府补助，但与企业正常经营业务密切相关，符合国家政策规定，按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	41,139.36
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	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-195,112.65
非经常性损益合计	-153,973.29
减：所得税影响数	-23,095.99
少数股东权益影响额（税后）	
非经常性损益净额	-130,877.30

三、 境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用