

# 深圳世联行集团股份有限公司

2022 年年度报告

2023 年 3 月

# 2022 年年度报告

## 第一节 重要提示、目录和释义

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

公司负责人胡嘉、主管会计工作负责人薛文及会计机构负责人(会计主管人员)童朝军声明：保证本年度报告中财务报告的真实、准确、完整。所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

本报告中涉及的未来计划等前瞻性陈述，属于计划性事项，不构成公司对投资者的实质性承诺，敬请投资者注意投资风险。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

## 目录

第一节 重要提示、目录和释义.....	2
第二节 公司简介和主要财务指标.....	9
第三节 管理层讨论与分析.....	14
第四节 公司治理.....	42
第五节 环境和社会责任.....	63
第六节 重要事项.....	64
第七节 股份变动及股东情况.....	95
第八节 优先股相关情况.....	103
第九节 债券相关情况.....	104
第十节 财务报告.....	105

## 备查文件目录

- 一、载有法定代表人、财务负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表。
- 二、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。
- 三、报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露的所有公司文件的正本及公告的原稿。
- 四、载有董事长胡嘉先生签名的 2022 年年度报告文件原文。
- 五、以上备查文件的备置地点：公司董事会办公室及深圳证券交易所。

## 释义

释义项	指	释义内容
世联、世联行或公司、本公司	指	深圳世联行集团股份有限公司
大横琴	指	珠海大横琴集团有限公司，世联行之控股股东
世联中国	指	世联地产顾问（中国）有限公司，世联行之股东之一
北京世联	指	北京世联房地产顾问有限公司，世联行之全资子公司
东莞世联	指	东莞世联地产顾问有限公司，世联行之全资子公司
上海世联	指	上海世联房地产顾问有限公司，世联行之全资子公司
深圳世联行	指	深圳世联行顾问服务有限公司，世联行之全资子公司
惠州世联	指	世联房地产咨询（惠州）有限公司，世联行之全资子公司
广州世联	指	广州市世联房地产咨询有限公司，世联行之全资子公司
天津世联	指	天津世联兴业房地产顾问有限公司，世联行之全资子公司
山东世联	指	山东世联怡高物业顾问有限公司，世联行之控股子公司
四川嘉联	指	四川世联行兴业房地产顾问有限公司，世联行之全资控股子公司
重庆世联	指	重庆世联行房地产顾问有限公司，世联行之全资子公司
世联投资	指	深圳世联投资有限公司，世联行之全资子公司
世联小贷	指	深圳市世联小额贷款有限公司，世联行之全资子公司
盛泽担保	指	深圳市盛泽融资担保有限责任公司，世联行之全资子公司
北京安信行	指	北京安信行物业管理有限公司，世联行之控股子公司
珠海世联	指	珠海世联房地产咨询有限公司，世联行之全资子公司
厦门世联	指	厦门世联兴业房地产顾问有限公司，世联行之全资子公司
世联先锋	指	深圳世联先锋投资有限公司，世联行之全资子公司
长沙世联	指	长沙世联兴业房地产顾问有限公司，世联行之全资子公司
沈阳世联	指	沈阳世联兴业房地产顾问有限公司，世联行之全资子公司
大连世联	指	大连世联兴业房地产顾问有限公司，世联行之全资子公司
成都世联	指	成都世联兴业房地产顾问有限公司，世联行之全资子公司
苏州世联	指	苏州世联兴业房地产顾问有限公司，世联行之全资子公司
常州世联	指	常州世联房地产代理有限公司，世联行之全资子公司
西安世联	指	西安世联投资咨询有限公司，由世联行和世联先锋共同投资设立
青岛世联	指	青岛世联兴业房地产顾问有限公司，由世联行和世联先锋共同投资设立
武汉世联	指	武汉世联兴业房地产顾问有限公司，由世联行和世联先锋共同投资设立
三亚世联	指	三亚世联房地产顾问有限公司，由世联行和世联先锋共同投资设立
安徽世联	指	安徽世联行房地产咨询有限公司，由世联行和世联先锋共同投资设立
无锡世联	指	无锡世联行房地产营销有限公司，世联行之全资子公司
福州世联	指	福州世联房地产顾问有限公司，世联行之全资子公司
佛山世联	指	佛山世联房地产顾问有限公司，世联行之全资子公司
南昌世联	指	南昌世联置业有限公司，世联行之全资子公司
南京世联	指	南京世联兴业房地产投资咨询有限公司，世联行之全资子公司
长春世联	指	长春世联兴业房地产顾问有限公司，世联行之全资子公司
南通世联	指	南通世联兴业房地产顾问有限公司，世联行之全资子公司
昆明世联	指	昆明世联卓群房地产经纪有限公司，世联行之全资子公司
宁波世联	指	宁波世联房地产咨询有限公司，世联行之全资子公司

广西世联	指	广西世联行房地产代理有限公司，世联行之全资子公司
苏州居善	指	苏州居善网络技术服务有限公司，先锋投资之全资子公司
南京云掌柜	指	南京云掌柜信息技术有限公司，先锋投资之全资子公司
天津居善	指	天津居善电子商务有限公司，先锋投资之全资子公司
郑州世联	指	郑州世联兴业房地产咨询有限公司，世联行之全资子公司
漳州世联	指	漳州世联房地产经纪有限公司，世联行之全资子公司
徐州世联	指	徐州世联房地产顾问有限公司，世联行之全资子公司
杭州世联卓群	指	杭州世联卓群房地产咨询有限公司，世联行之全资子公司
合肥世联先锋	指	合肥世联先锋房地产顾问有限公司，世联行之全资子公司
北京世联兴业	指	北京世联兴业房地产顾问有限公司，世联行之全资子公司
贵阳世联	指	贵阳世联房地产顾问有限公司，世联行之全资子公司
惠州世联先锋	指	惠州市世联先锋房地产顾问有限公司，世联行之全资子公司
太原世联	指	太原世联卓群房地产顾问有限公司，世联行之全资子公司
石家庄世联	指	石家庄世联卓群房地产经纪有限公司，世联行之全资子公司
世联君汇	指	深圳世联君汇不动产运营管理有限公司，世联行之控股子公司
固安世联	指	固安世联房地产经纪有限公司，世联行之全资子公司
廊坊世联	指	廊坊市世联房地产经纪有限公司，世联行之全资子公司
香港世联	指	世联咨询(香港)有限公司，世联行之全资子公司
兰州世联	指	兰州世联行房地产顾问有限公司，世联行之全资子公司
包头世联	指	包头市世联行房地产顾问有限公司，世联行之全资子公司
唐山世联	指	唐山世联行房地产经纪有限公司，世联行之全资子公司
前海资管	指	深圳前海世联资产管理有限公司，世联行之全资子公司
厦门立丹行	指	厦门市立丹行置业有限公司，世联行之控股子公司
先锋居善	指	深圳先锋居善科技有限公司，世联行之全资子公司
世联科创	指	深圳市世联科创科技服务有限公司，世联行之控股子公司
青岛荣置地	指	青岛荣置地顾问有限公司，世联行之控股子公司
世联集金	指	深圳世联集金财富管理有限公司，世联行之全资子公司
深圳赋能创新	指	深圳市赋能创新投资有限公司，世联行之全资子公司
哈尔滨世联	指	哈尔滨卓群房地产经纪有限公司，世联行之全资子公司

## 致股东的信：

### 重启：确定而光明的未来

一

如果说，2022 年是中国房地产有史以来最严峻的寒冬，是在“保交楼”、“集体断供”和“输血式救援”之下的“硬着陆”的市场；那么，2023 年以“定向降息”、放松限制和“支柱定位”为标志，市场步入了暖风尽吹、万物复苏的春暖花开的季节，世联行也迎来三十岁的而立之日。

各地市场都纷纷传来“春天的消息”，无论这种阳春三月能否续接“人间美好四月天”，乃至整个兔年，我们相信，市场经过这严峻的考验之后，所谓“房地产下半场”终于在艰难的探索中，在两会的报告中，确定性地揭开了她应该承担的使命和责任。

二

“加强住房保障体系建设，支持刚性和改善性住房需求，解决好新市民、青年人等住房问题。有效防范化解优质头部房企风险，改善资产负债状况，防止无序扩张，促进房地产业平稳发展。”

我们理解这意味着以下几个下半场的重要特征：

- 1、定位两个体系，即保障体系和商品体系；
- 2、加强保障体系的民生居住功能，这里关键是“共有产权”、“租赁”住房的建设；
- 3、支持正常的市场住房需求，恢复商品房的长期资产属性；
- 4、恢复优质企业和房地产抵押资产的信用；
- 5、“城市”、“区域”和“品类”分化将更加明显，防止资本的盲目扩张；
- 6、庞大的存量市场步入精细运营，分类 REITS 阶段。

三

为了积极响应政府的宏观调控和重启房地产市场的号召，审视世联行过去一年的“大交易收缩战线，大资管巩固基地”的成果，我们认为：

- 1、持续三年的“清理不良、降低负债”行动，已经取得了明显的成果，可以宣告在 2022 年困难的市场环境中完成了任务；
- 2、世联行的房地产交易服务（简称“交易业务”），2022 年已经是“谷底”，今年业务将重启增长；
- 3、由于“城市”、“区域”分化持续，2023 年世联行还将主动退出一些城市，继续优化城市布局；
- 4、保障商品房的交易服务，成为世联行在大湾区代理业务的一个亮点；
- 5、交易业务已进入“新媒体技术”赋能获客新阶段，为传统代理业务增添动力和核心能力；
- 6、资管业务在过去两年基础工作的夯实下，2023 年有望为未来可持续增长打下合约基础；
- 7、为保障性人才公寓和青年长租公寓提供系统的全链条服务，正在成为世联行大资管业务的重要

增长点；

8、珠海斗门富山工业城 5.0 产业新空间的全链条资管服务启动，为高质量发展产业开创新路。世联行，过去三年在严峻的市场环境下，持续处理重资产，回归轻资产，经历了严峻的考验。我们深知，资产只有“轻下来”，我们的服务能力才能“实起来”，哪怕业绩数字不好看，也要回到基础能力上来。

我们也知道，只有“重资产”才能建立竞争的门槛和市场标准，这是在能力上的提升，也才能发挥上市公司的作用，前提是对风险的把控。

2023 年，行业的系统性风险已经出清并明确，市场的“虚实”已经验证，业务的逻辑建立在“数字化管控”的基础上。我们有理由相信，在全体世联人的努力下，会有一个明确而光明的未来！

谢谢各位的关注和支持！

胡嘉、陈劲松



## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、公司信息

股票简称	世联行	股票代码	002285
变更前的股票简称（如有）	无		
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	深圳世联行集团股份有限公司		
公司的中文简称	世联行		
公司的外文名称（如有）	SHENZHEN WORLDUNION GROUP INCORPORATED		
公司的外文名称缩写（如有）	WORLDUNION		
公司的法定代表人	胡嘉		
注册地址	深圳市罗湖区深南东路 2028 号罗湖商务中心 12 楼		
注册地址的邮政编码	518001		
公司注册地址历史变更情况	2013 年由深圳市罗湖区深南东路 5047 号深圳发展银行大厦 13 楼变更为深圳市罗湖区深南东路 2028 号罗湖商务中心 12 楼		
办公地址	深圳市罗湖区深南东路 2028 号罗湖商务中心 12 楼		
办公地址的邮政编码	518001		
公司网址	<a href="http://www.worldunion.com.cn/">http://www.worldunion.com.cn/</a>		
电子信箱	info@worldunion.com.cn		

### 二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	吴惠明	胡迁
联系地址	深圳市罗湖区深南东路 2028 号罗湖商务中心 12 楼	深圳市罗湖区深南东路 2028 号罗湖商务中心 12 楼
电话	0755-22162824	0755-22162824
传真	0755-22162231	0755-22162231
电子信箱	info@worldunion.com.cn	info@worldunion.com.cn

### 三、信息披露及备置地点

公司披露年度报告的证券交易所网站	<a href="http://www.szse.cn">http://www.szse.cn</a>
公司披露年度报告的媒体名称及网址	证券时报、巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
公司年度报告备置地点	深圳市罗湖区深南东路 2028 号罗湖商务中心 12 楼、深圳证券交易所

### 四、注册变更情况

统一社会信用代码	91440300618867554R
----------	--------------------

公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	2009年8月28日-2009年10月26日主营业务：从事投资可行性研究、项目策划、房地产信息、房地产交易代理、企业形象设计、科研经济技术管理咨询、物业管理业务（以上不含限制项目）。在本市设立1家非法人分支机构，经营范围与总公司相同。 2009年10月27日至今主营业务：房地产咨询、房地产代理、房地产经纪、物业管理。
历次控股股东的变更情况（如有）	2020年8月28日，公司控制权发生变更，珠海大横琴集团有限公司成为公司单一拥有表决权比例最高的股东，为公司控股股东。

## 五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦A座8层
签字会计师姓名	郭晋龙、吴益羽

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用 不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用 不适用

## 六、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	2022年	2021年	本年比上年增减	2020年
营业收入（元）	3,979,430,159.12	6,082,507,921.06	-34.58%	6,722,698,397.89
归属于上市公司股东的净利润（元）	-343,235,201.49	-1,129,022,859.33	69.60%	110,895,980.31
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-508,508,180.95	-1,381,201,479.40	63.18%	25,210,398.27
经营活动产生的现金流量净额（元）	629,764,766.78	1,051,069,515.57	-40.08%	758,395,038.15
基本每股收益（元/股）	-0.17	-0.57	70.18%	0.05
稀释每股收益（元/股）	-0.17	-0.57	70.18%	0.05
加权平均净资产收益率	-9.72%	-26.12%	16.40%	2.08%
	2022年末	2021年末	本年末比上年末增减	2020年末
总资产（元）	6,746,445,068.33	8,960,035,275.14	-24.71%	10,891,132,382.59
归属于上市公司股东的净资产（元）	3,361,256,880.00	3,703,083,304.58	-9.23%	5,160,275,780.63

公司最近三个会计年度扣除非经常性损益前后净利润孰低者均为负值，且最近一年审计报告显示公司持续经营能力存在不确定性

是 否

扣除非经常损益前后的净利润孰低者为负值

是 否

项目	2022 年	2021 年	备注
营业收入（元）	3,979,430,159.12	6,082,507,921.06	营业全部收入
营业收入扣除金额（元）	25,733,846.62	78,479,021.36	房屋出租收入、出售投资性房地产收入等
营业收入扣除后金额（元）	3,953,696,312.50	6,004,028,899.70	交易服务收入、资产运营管理收入等

## 七、境内外会计准则下会计数据差异

### 1、同时按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

公司报告期不存在按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

### 2、同时按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

公司报告期不存在按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

## 八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	940,213,565.55	1,111,186,144.42	904,248,941.75	1,023,781,507.40
归属于上市公司股东的净利润	-24,396,953.42	51,013,227.42	-46,334,726.67	-323,516,748.82
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-66,648,744.80	25,949,094.91	-106,276,115.67	-361,532,415.39
经营活动产生的现金流量净额	-11,098,276.32	203,968,523.45	137,812,792.42	299,081,727.23

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

是 否

## 九、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

单位：元

项目	2022 年金额	2021 年金额	2020 年金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	39,134,542.98	58,609,400.91	557,914.68	主要是执行新租赁准则确认的租赁终止处置收益
计入当期损益的政府补助（与公司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）	46,585,636.37	47,358,597.07	84,069,171.25	
企业取得子公司、联营企业及合营		1,645,111.22		

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				
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-15,000,000.00	-85,000,000.00	60,785,285.78	涉及恒大集团的权益性投资价值变动
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	55,618,807.90	9,535,731.67	4,959,941.26	主要是单项减值的应收账款转回 2,712.02 万元和其他应收款转回 1,426.70 万元，收回以前年度核销贷款 1,365.32 万元
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-9,277,195.40	-26,388,936.49	23,580,525.15	-
其他符合非经常性损益定义的损益项目	62,119,103.20	237,624,693.01		主要转让子公司股权确认收益
减：所得税影响额	6,668,351.25	-19,444,894.53	25,155,704.66	
少数股东权益影响额（税后）	7,239,564.34	10,650,871.85	15,950,501.12	
合计	165,272,979.46	252,178,620.07	85,685,582.04	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

适用 不适用

1) 转让合并内子公司股权确认投资收益

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例	股权处置方式	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额
杭州世君房地产咨询有限公司	14,000,000.00	100.00%	转让	12,218,814.71
山东红璞酒店管理有限公司	0.00	100.00%	转让	-928,690.45
广州世君房地产咨询有限公司	0.00	100.00%	转让	15,891,827.46
昆明红璞公寓管理有限公司	0.00	100.00%	转让	8,854,965.66
深圳世联荣华装饰设计工程科技有限公司	305,449.96	60.00%	转让	5,489.58
武汉世联源正商业运营管理有限公司	33,607.98	25.00%	转让	35,675,614.64
重庆红璞礼遇酒店管理有限公司	0.00	70.00%	转让	9,042,284.15
赣州南星开发有限公司	1.00	51.00%	转让	1.00
合计				80,760,306.75

2) 丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得

子公司名称	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失
武汉世联源正商业运营管理有限公司	26%	-1,592,256.75	34,952.30	1,627,209.05

3) 与转让合并内子公司股权一并转让终止债权确认的损失

单位名称	终止金额	债权处置价款	终止确认相关的利得和损失
广州世君房地产咨询有限公司	17,045,988.94	1,700,000.00	-15,345,988.94
昆明红璞公寓管理有限公司	3,433,080.26	1.00	-3,433,079.26
重庆红璞礼遇酒店管理有限公司	3,353,762.75	1.00	-3,353,761.75
合计			-22,132,829.95

4) 子公司世联君汇持有武汉都市世联资产管理有限公司（以下简称“武汉都市”）50%的股权，2017年1月1日签订《股权托管协议》，武汉市都市产业投资发展有限责任公司将其持有武汉都市的1%表决权从2017年1月1日起委托给世联君汇，世联君汇合计持有武汉都市51%的表决权，本集团能够对武汉都市财务和经营决策实施控制，2017年1月1日起纳入公司的合并报表。股权托管协议于2022年1月1日到期终止，本集团已丧失其控制权不再纳入合并，合并层面按会计政策确认收益2,215,541.05元。

5) 联营公司深圳惠金卓信科技有限公司注销确认投资损失351,123.70元。

将《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》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益项目的情况说明

适用 不适用

公司不存在将《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》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

### 第三节 管理层讨论与分析

#### 一、报告期内公司所处行业情况

2022 年，是中国房地产极不平凡的一年。从 2021 年下半年不断出台的房地产收缩政策实施开始，在“三道红线”限制、宏观杠杆率压制以及房地产行业大周期见顶等一系列因素叠加影响下，2022 年的房地产承受了自 1998 年房改以来最大的挑战。

回顾 2022 年，房地产市场大幅下调，行业销售规模从 2021 年的 18 万亿下降至 13 万亿。全年商品房销售面积 13.58 亿平方米，同比下降 24.3%，其中住宅销售面积下降 26.8%。商品房销售额 13.33 万亿，同比下降 26.7%，其中住宅销售额下降 28.3%。房地产市场销售去化压力大，开发商债务偿还压力犹存，民营开发商投资和拿地的积极性均不高。土地市场上央国企逆势补仓，地方平台公司托底拿地。房地产企业土地购置面积 1 亿平方米，同比下降 53.4%；土地成交价款 9166 亿元，同比下降 48.4%。房地产企业到位资金持续走弱，开工意愿低。房地产开发投资完成额在 4 月累计同比由正转负后，降幅持续扩大，全年房地产开发投资完成额 13.29 万亿，同比下降 10%。融资端到位资金同比降幅扩大，房地产企业到位资金 14.9 万亿，同比下降 25.9%；2022 年全国房屋新开工面积 12 亿平方米，同比下降 39.4%。住宅新开工面积 8.81 亿平方米，同比下降 39.8%。

2022 年全年投资金额 TOP100 的房企中，有 43 家是地方平台类公司，央企和地方国企分别有 16 家和 19 家。央、国、平拿地更有“托底”的原因，土地资源向央、国、平聚集的情况不可持续，同时地方平台类公司不是传统房地产企业，自身开发意愿低、经验少，成为了未来房企格局的重要变数。

短期内，房地产行业整体将处在向新模式转变的过渡期。

展望 2023 年，房地产市场仍然面临较大的压力，虽然政策加持以及 GDP5%增速带来的预期使行业信心开始修复，但是发展周期以及供需两弱的影响短期难以扭转，在“房住不炒”和行业信用收缩的大背景下，房地产市场难以恢复到以往的行业规模。2023 年，房地产政策将主要集中在支持房地产平稳发展上。在“房住不炒”的主基调下，以“金融十六条”为框架，加大对优质开发商的流动性支持、加大对刚性住房需求的金融支持、加大对房价过快下跌城市的政策支持，允许居民杠杆率阶段性合理上升，力求房地产市场乃至全国经济的平稳发展。在政策倾斜和全国 GDP5%增速预期之下，房地产市场大概率企稳，但低出生率和人口老龄化带来的购房适龄人口下降以及城镇化进程放缓，导致当前房地产市场整体需求放缓；购房能力及消费意愿下降对商品房需求的恢复产生不利影响，供需两端的信心尚未恢复，“没钱”和“不敢花钱”的痛点，使得市场上升动力不足，预计 2023 年房地产市场在高能级城市的带动下温和筑底。国家统计局数据显示，2023 年 1 月份全国 70 个城市新建商品住宅价格指数环比涨幅为 0.0%，一年来首次止跌；一线城市商品住宅销售价格环比转涨；第一次土拍热度回升；筑底态势初显。

尽管从潜在需求角度来看，经济“去地产化”可能是中长期的大趋势，但就短期而言，“房住不炒”、“不强刺激”与稳地产并行不悖，短期内通过因城施策的方式继续支持房地产供需两端同时软着陆仍有较大的必要。短期市场环境下，房地产业的深度调整对房地产综合服务能力、提供一体化解决方案的能力提出了更高的要求 and 更广泛的需求。

中长期观察，“租购并举、全面发展住房租赁市场”是建设房地产长效机制的重要内容，二十大报告、两会均强调“加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度”，为房地产行业新模式指明方向。“十四五”期间，全国计划筹集建设保障性租赁住房 870 万套间，其中，北京、深圳、横琴、广州、宁波等地区，共计划筹建保租房 220 万套。未来中国房地产市场主要以“二元化”的供应结构为主，保障房以国企或具有政府职能的平台公司供应为主，商品房则以国企民企共同供应为主。

一方面，中国房地产将全面进入租购并举的时代；另一方面，土地财政模式将逐步转型，但短期内土地财政无法通过其他模式替代的挑战仍在；房地产业摆脱当下的“高负债、高杠杆、高周转”模式并走入新发展模式已势在必行。市场中大量“投资者”从买家中退出，市场动力以“用家”为主。房企将以客户需求为原点，关注项目配套、产品设计、服务内容，从周转为核心的“快模式”转为以客户使用为核心的“慢模式”。此背景之下，房企的核心竞争力差别将引领房企多元化发展。

区域分化的将更加明显，强区位与高能级兼具的城市更受青睐，房企纷纷换仓到高能级城市而放弃三四线的布局。TOP20 房企在京津冀投资占比提升 4%、在长三角投资占比提升 5%、在珠三角投资占比提升 4%、成渝地区上升 1% 其他区域拿地比例均有下降。

从长期来看，房地产都将保持在八至十万亿级数的巨型产业。且作为关联上下游数十个产业的房地产业，在很长一段时间都将是中国经济的压舱石。在深度城市化、城市运营带来的城市空间综合服务市场空间巨大，行业集中度开始下滑，整体竞争格局区域分散化。

## 二、报告期内公司从事的主要业务

### （一）公司主要业务情况

公司 1993 年成立于深圳，是境内首家登陆 A 股的房地产综合服务提供商，业务遍及中国 200 多个城市。作为中国城市空间集成服务商，公司以“提升不动产交易效率和体验，赋能资产价值持续提升”为使命，坚持以客户为中心，致力于“让更多人享受真正的资产服务”，为创造城市美好生活不懈努力。

2020 年，大横琴成为公司单一拥有表决权比例最高的股东，公司实际控制人变更为珠海市横琴新区国有资产监督管理委员会。2021 年，公司实际控制人由珠海市横琴新区国有资产监督管理委员会变更为珠海市人民政府国有资产监督管理委员会，公司充分发挥“上市公司+国有平台”优势，全面推进“大交易+大资管”业务的协同发展。

报告期内，公司从事的主营业务包括：

## 1.大交易

公司大交易业务以“专业服务”为理念，主要为开发商在房地产销售环节提供营销相关服务，旨在提升交易效率、降低交易成本。大交易业务主要包括代理销售业务、互联网+业务和金融业务。

代理销售业务为开发商提供专业的营销策划和销售代理服务，公司按照代理销售额的一定比例向开发商收取佣金。互联网+业务顺应开发商整合线上、线下全渠道营销的需求，打造行业独有的开发商、渠道、公司三方管理平台，汇集代理项目资源，整合分销渠道，提升销售效率。金融业务定位为“大交易”和“大资管”的增值辅助业务，支持两大业务规模化发展，形成业务、融资闭环增长。

## 2.大资管

“大资管”业务以“价值运营”为理念，针对城市综合体、产业园、商办楼宇、企业总部、人才公寓、城市公建、城市公共空间等城市非住宅类核心资产，提供从顾问咨询、招商租赁、物业管理及综合设施管理、资产综合运营的全过程、全价值链综合服务，旨在挖掘城市资产价值，为城市资产提质增效。

大资管业务主要包括城市资产管理业务、招商及空间运营业务、咨询顾问业务。为提升精细化服务水平，更好的服务客户，公司将“城市资产管理业务”更名为“物业及综合设施管理业务”。物业及综合设施管理业务是围绕各类产业物业、公建设施和城市空间，为政府端和企业端客户提供物业管理、城市公共设施管理、企业综合设施管理等基础运营服务和一系列叠加的高附加值服务。招商及空间运营业务为物业所有者或持有者提供商办楼宇、产业园、公寓、酒店等招商租赁、运营及精装修服务。咨询顾问业务为地方政府、开发商、产业企业、资产持有机构/金融机构等客户提供政策建议、土地规划建议、项目开发策略、产业综合服务、资产打理咨询等服务，贯穿从土地拿地策略到资产退出的全流程。

### （二）公司经营情况

2022 年，宏观经济下行压力大，房地产市场需求收缩、供给冲击、预期转弱三重压力持续演化，公司主要业务承压。公司不断优化城市布局，聚焦核心区域核心业务；持续出清存量业务风险，有效防范化解应收风险，改善资产负债结构，确保公司现金流充盈，夯实发展基础，促进企业平稳发展。截至报告期末，公司资产负债率 49.03%，同比减少 9 个百分点；销售商品、提供劳务收到的现金为 43.66 亿元，占营业收入的比例为 109.72%，同比增加 7.57 个百分点。

受房地产市场交易量下降、宏观环境以及公司主动战略调整的影响，报告期内，公司实现营业收入 397,943.02 万元，同比下降 34.58%；受收入下降、计提资产减值损失以及非经常性损益项目投资收益减少等的影响，归属于上市公司股东的净利润为亏损 34,323.52 万元。



## 1.大交易

克而瑞数据显示，2022 年，TOP100 房企销售额 72,878.70 亿元，同比下降 42.40%；拿地总金额约为 1.65 万亿，同比下降 57%。2022 年房地产市场销售去化压力大、开发商流动性紧张，面对严峻的市场环境，公司主动收缩调整优化城市布局，将业务聚焦大湾区、山东等优势地区，重点关注新崛起的“央国平”（央企、国企、地方平台公司）客户，积极探索与地方平台公司合作新模式。“大交易”顺应新媒体、渠道营销以及数字化等时代大势，不断升级迭代服务模式和运营模式，试点推进数字化营销。公司大交易业务不断强化应收款项管理，降低应收款项风险，改善公司现金流。报告期内，大交易业务实现营业收入 262,945.68 万元，同比下降 41.80%。

### （1）代理销售业务

**优化城市布局，一城一策。**公司深耕房地产服务 30 年，对市场一直保持高度敏感。2022 年，公司根据各地市场发展前景、地区公司实力等快速作出调整，从全国化发展转向聚焦大湾区、山东及中西部等优势区域。继续加大对大湾区资金、人员等资源投入，巩固大湾区市场占有率；山东区域基于智慧案场的运营管理实践，探索代理销售业务全生命周期的服务创新，采用项目制方式升级迭代中后台管理和运营，尝试全员新媒体运营，取得初步成效；中西部区域，保持相对完整的人才队伍，巩固代理销售业务基本盘，对互联网+业务进行尝试和创新。非核心区域以盈亏平衡和正现金流的底线思维进行收缩和调整。

**聚焦“央国平”，保障优质房源。**公司主动推进“央国平”房地产企业营销代理服务模式、内容和方式等的探索和研究，提升团队服务“央国平”的专业能力，不断加大“央国平”房地产企业的拓展力度。2022 年，公司持续提升与万科、保利两大战略客户的合作深度，根据两大客户业务习惯和合约特点，定制专业能力培训和绩效激励政策，提升服务效率和效果。报告期内，“央国平”客户已占公司代理销售额前十大中的八个，万科和保利已为公司代理销售额的第一、二大客户。

**新媒体数字化营销取得新突破。**进入移动互联网时代，随着线上新媒体的崛起，房地产市场营销方式随之发生变化。2022 年，公司积极探索新媒体房地产营销应用，并在部分地区公司取得突破。山东地区启动全员新媒体运营试点计划，通过培训赋能、运营驱动、机制拉通等完成 500+账号的启动及运营，2022 年第四季度实现累计 1 亿+的曝光量，为项目运营提效增收；惠州地区创建企业号“周知观察”，介绍惠州市场情况、政策研判，受到当地政府相关主管部门和客户广泛欢迎，提升公司品牌专业影响力。公司通过云掌柜数字化平台，打通线上、线下流量，实现企业微信聚客运营，目前已沉淀近 200 万的企业微信客户，为下一步私域运营奠定良好基础。

**增加精细化管理颗粒度，提升业务运营效率。**面对 2021 年以来急转直下的房地产市场，公司快速调整经营策略，成立运营管理中心，从资金、成本、合约等维度统筹代理销售和互联网+业务的发展和运营。2022 年，运营管理中心以数字化智慧案场为基础，对业务前端实现精准调控和赋能，将管理颗粒度细化至单月单人单项目，通过单项目盈亏指标

分析，为项目经理提供具体应对策略，提升项目运营效率。在应收账款管理方面，强调各项原始凭证的完备性、数据的及时性和准确性，严格执行公司催收流程应诉尽诉，降低应收款项规模，回收现金流。

**优化组织架构，推进人才重构。**公司以战略为导向，优化组织架构，通过内部培养和外部招聘不断完善各层级人才建设。2022 年，公司开营“Captain 潜才计划”，共 33 人参训，识别潜在“明星人才”19 人；公司同时实施“猎鹰”计划 30 余次，吸引优秀人才加盟。报告期内，公司还开展了渠道分销能力、私域运营能力以及特定岗位的专业培训，提升实操技能。

本报告期内，受房地产市场需求和结算周期的影响，代理销售业务实现营业收入 121,953.74 万元，同比下降 49.22%。

### **(2) 互联网+业务**

2022 年，“互联网+”业务聚焦大湾区等优势城市，整合营销渠道资源，通过精细化运营强化“连接”能力，优化项目资源，打造渠道“铁粉”。在运营方面，加强互联网+业务从合约到回款的全生命周期应收款项管理，从签约、原始凭证、数据等完善应收款项诉讼流程，降低互联网+业务平台运营风险。截至 2022 年 12 月 31 日，“互联网+”业务进驻全国 116 个城市，为 1587 个案场提供服务，链接超过 9 万个中介门店和 26 万经纪人渠道资源。

报告期内，受宏观环境和房地产市场环境影响，“互联网+”业务实现营业收入 132,901.35 万元，同比下降 30.66%。

### **(3) 金融业务**

2022 年，金融业务继续围绕大交易、大资管的业务场景，根据国家政策导向，谨慎开展业务；针对市场环境变化进一步加强风险管控，适当收缩贷款规模、提高客户准入标准，严格防范新增贷款风险。报告期内，公司金融业务实现营业收入 8,090.58 万元，同比下降 59.47%。

## **2.大资管**

2022 年，公司大资管业务持续减亏，稳中有升。大资管业务聚焦核心地区，统筹各业务线市场机会，通过一体化解决方案推进纵深发展。报告期内，物业及综合设施管理业务在横琴和北京等地区快速规模化发展，营业收入继续保持双位数增长，同比增长 17.48%。面对宏观环境的不利影响，招商及空间运营业务通过主动策略调整，公寓存量项目在 2022 年底仍实现了出租率的明显提升；同时公司继续通过解约、项目或股权转让方式清理和终止亏损项目运营，业务持续减亏。咨询顾问业务紧跟市场需求变化，聚焦服务央企平客客户，通过一系列标杆项目服务，打造大资管业务价值高地。

大资管业务在 2021 年顶层设计的基础上，持续深化组织变革，重组市场发展中心、强化产品技术中心等中台部门，确立中后台配置标准，从制度、流程、运营体系等全方位规范管理，提升运营效率，同时为前端拓展专业赋能。

报告期内，公司大资管业务实现营业收入 132,423.95 万元，同比下降 10.91%。

### （1）物业及综合设施管理业务（原“城市资产管理业务”）

物业及综合设施管理业务作为大资管的核心业务和增长引擎，2022 年在横琴、北京、武汉等区域不断向纵深推进，多个项目加速落地，营业收入继续保持双位数增长。横琴 2022 年实现营业收入 1.47 亿元，成为大资管落地区域中营业收入增长最快的地区。公司充分发挥大资管横琴总部优势，将其打造成全价值链、全业态标杆项目的展示基地，发挥标杆效应，示范带动更多物业及综合设施管理业务机会。2022 年横琴地区接待了广西贺州政府、华润信托、广联达等多家央国企和企业客户的参观考察，为横琴模式的异地扩张打下良好基础。北京是公司物业及综合设施管理业务收入规模最大的地区，也是互联网、科技类企业综合设施管理服务的优势地区，百度（中国）有限公司已连续多年成为北京地区第一大客户，除百度外，公司服务的科技类企业还包括小米、金山、亚信、联想等。北京地区充分发挥在企业服务细分市场的领先优势，通过跟随客户全国化布局、老客户推荐、战略合作等方式实现规模化发展和异地扩张。2022 年为北京亦庄“建设者之家”项目提供“物业管理+公寓运营+防疫酒店”综合防疫保障服务，为中国雄安集团城市发展投资有限公司提供开发和建设项目的物业管理咨询和项目监管协助服务等，并荣获“2022 物业服务企业综合实力 500 强”、“AAA 级诚信经营示范单位”和“AAA 级信用企业”等殊荣。除横琴、北京外，公司充分挖掘地区公司资源，结合大资管落地项目实践，叠加全链条服务，与当地优势企业战略合作，积极开拓新业务。2022 年，武汉地区中标长江新区管委会办公楼园区等项目，福州地区新增服务福州广电融媒体中心写字楼、星海湾高端住宅、福州华尔街大厦甲级写字楼等项目。

截至报告期末，公司横琴在管项目有：

- a. 城市公共服务项目：横琴新区展厅、创意谷会客厅、横琴口岸内地通关区域及经营区域、横琴质检中心；斗门富山二围北片区；
- b. 公园服务项目：横琴芒洲湿地公园；横琴星乐度露营小镇；
- c. 学校服务项目：横琴第一中学；
- d. 公寓服务项目：横琴澳门青年创业谷人才公寓、保税区新中心保障房、横琴彩虹苑保障房、横琴高级人才公寓（含酒店）；
- e. 产业园服务项目：横琴·科学城、横琴国际科技创新中心（含配套人才公寓）；
- f. 综合体服务项目：横琴国际商务中心 ICC（横琴粤澳深度合作区管理委员会及执行委员会办公楼）、南方传媒金融中心、斗门珠峰科创中心。

截至 2022 年 12 月 31 日，物业及综合设施管理业务在管全委托项目 104 个，在管合约面积 798 万平方米，实际在管的全委托项目面积净增加 78 万平方米。报告期内，物业及综合设施管理业务实现营业收入 86,452.98 万元，同比增长 17.48%。

### （2）招商及空间运营业务

空间运营业务聚焦增收提效、降本减亏。根据市场变化，空间运营业务适时调整项目客群定位和定价，优化项目团队和激励机制，发挥团队主动作用提升服务质量，截至 2022 年底实现公寓存量项目出租率明显提升。在合资公司基础上，充分挖掘合作方资源拓展新业务，2022 年新增 5 个服务项目，其中公寓超 2,400 间，综合体超 90,000 m<sup>2</sup>。公司继续通过解约、项目或股权转让方式清理和终止亏损项目运营。此外，公司积极探索公共空间运营业务，2022 年在广州、福州和北京实现拓展签约 7 个项目，为后续公共空间运营实践打下良好基础。截至 2022 年 12 月 31 日，红璞公寓运营管理房间数量 12,926 间，“悠租云”系统输出管理房间数量 59,285 间。

招商租赁业务依托落地项目积累周边片区租客资源，优化人员配置匹配业务规模，与物业及综合设施管理业务联动及协同渐显成效。在深圳，依托侨城坊项目在侨香片区的标杆示范效应、以及其他项目的招商业务形成的成熟能力，区域深耕成效初显，成功签约德科大厦、侨城一号、恒邦置地等项目。同时签约坂田赣锋科技大厦项目，复制在华侨城片区深耕模式，建立新的增长点；在武汉，成功签约中发科技金融产业园等项目。

报告期内，招商及空间运营业务实现营业收入 35,528.97 万元，同比下降 41.62%。

### （3）咨询顾问业务

咨询顾问业务紧跟市场格局变化，立足客户需求，优化产品组合，调整组织架构和激励机制，重建业务中台和知识平台，加强团队跨区一体化合作，突破标杆项目，打造专业价值高地。2022 年咨询顾问团队携手战略伙伴在国际竞赛中屡获名次：在无锡长安创新未来城战略规划与城市设计国际竞赛获得第一名、在深圳宝安创业路商务大道策划及城市设计国际咨询获的第二名、在月湖（西）区历史文化街区业态策划概念方案征集（第二名）等。

咨询顾问业务积极发挥“钩子”和“端口”作用，以“先顾问咨询+再运营落地+持续运营提质”的新模式，加强央国平客户的拓展，央国平客户占比持续提升。2022 年，央国平客户占公司新签约客户总数比例达 72%。

报告期内，受宏观环境对异地拓展以及央国企客户结算进度的影响，顾问业务实现营业收入 10,442.00 万元，同比下降 26.38%。

## 三、核心竞争力分析

### （一）企业文化

公司耕耘房地产服务行业廿九载，始终坚持“以客户为中心、以奋斗者为本、以团队为强大、以专业为生”的企业文化，同时以“建立资产与人的联接，不断扩大入口，丰富场景和服务，让更多的人享受真正的不动产服务”为使命，构建多维度的激励体系、优化薪酬管理体系、推进系统化的培训体系、开展人性化关怀计划等措施。一方面，世联行培

养出一批自有的高管团队；另一方面，公司积极引进外部杰出行业精英，使其与公司的企业文化相互结合，并进行传承。从而形成了管理与文化相结合的优势。

## （二）组织优势

公司自 2010 年开始变革组织结构，将组织变革成扁平灵活的矩阵式组织。矩阵组织的建立使得公司有基础将各业务线落地地区公司，面向客户提供综合房地产服务。随着组织扁平化的推行，将地区公司变成了综合利润中心，以激发地区公司本土化、综合化发展的自主性，从而有效提升公司运营效率。目前，公司已在全国拥有 200 多家子公司，基本覆盖全国所有核心城市，为公司持续发展打下坚实的基础。

## （三）专注与开放

公司专注房地产服务业廿九载，建立了良好的诚信和品牌，为公司开放平台和链接资源夯实了基础。作为一个向行业所有同仁开放的平台和枢纽，世联行也积极链接外部资源和新的客户群体。通过专注的服务和开放的平台，公司各业务协同发展，更好地服务客户。

## （四）资本市场的助力

作为国内首家 A 股上市的房地产服务商，公司 2009 年通过上市使自身业务扩展能力获得释放。世联行作为房地产服务行业为数不多的上市企业，在并购、融资、股权激励和整合行业资源等方面，具有相对较多的优势，并且公司常年财务稳健，资产负债率在同行业中保持较低水平。随着中国资产市场的不断完善和发展，上市平台将持续地为公司的壮大和发展提供助力。

## （五）国企资源叠加

2021 年，公司实际控制人变更为珠海市人民政府国有资产监督管理委员会。公司与大横琴在能力端、资源端和体制端存在较强的互补效应，为了充分发挥民企灵活机制和国企资金资源优势的叠加效应，公司进一步将业务聚焦到“大交易”和“大资管”两大体系，不断提升不动产交易效率和体验，赋能资产价值持续提升，致力于成为中国不动产综合服务的领军企业。

# 四、主营业务分析

## 1、概述

### （一）总体情况

公司最近几期经营业绩情况如下：

项目	2022 年	2021 年	2020 年
总营业收入（万元）	397,943.02	608,250.79	672,269.84
营业利润（万元）	-27,708.08	-112,983.69	30,529.83
利润总额（万元）	-27,385.77	-114,626.67	32,027.26

归属于上市公司股东的净利润（万元）	-34,323.52	-112,902.29	11,089.60
经营活动产生的现金流量净额（万元）	62,976.48	105,106.95	75,839.50
营业收入增长率	-34.58%	-9.52%	1.10%
归属于上市公司股东的净利润增长率	69.60%	-1118.09%	35.33%
资产负债率	49.03%	57.85%	51.67%

本报告期公司实现营业收入 397,943.02 万元，同比下降 34.58%，归属于上市公司股东的净利润为亏损 34,323.52 万元，主要原因是：1）受宏观经济、房地产市场影响以及公司主动战略调整，本报告期大交易业务实现收入同比减少 41.80%；2）本报告期公司计提确认的各项信用减值准备同比减少 128,791.85 万元；3）本报告期大资管业务重组优化确认股权转让投资收益同比减少 17,515.45 万元。

本报告期公司经营活动产生的现金流量净额 62,976.48 万元，同比下降 40.08%，主要原因是：1）金融服务业务持续严控风险、稳健放贷，本报告期贷款回收和放贷产生现金流量净额同比减少 27,667.43 万元；2）本报告期公司营业收入同比减少产生的现金流相应减少。

## （二）营业收入

### 1、主营业务收入按业务板块划分

业务板块	2022 年		2021 年		2020 年	
	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例
大交易业务	262,945.68	66.51%	451,767.69	75.24%	484,756.26	72.98%
增长率	-41.80%		-6.81%		6.48%	
大资管业务	132,423.95	33.49%	148,635.20	24.76%	179,450.59	27.02%
增长率	-10.91%		-17.17%		-12.74%	
合计	395,369.63	100.00%	600,402.89	100.00%	664,206.85	100.00%

2020 年公司借着引入国有法人股东的契机，启动了新一轮的发展战略，明确了构建“大交易+大资管”双核协同发展的业务体系，聚焦优势业务，发挥公司特长。大交易业务板块包括代理销售业务、互联网+业务和金融服务业务；大资管业务板块包括物业及综合设施管理业务、招商及空间运营业务和咨询顾问业务，招商及空间运营业务包含写字楼、商业、公寓、酒店等招商、运营及对应业态的装修业务。

#### （1）大交易业务

大交易业务主要包括代理销售业务、互联网+业务和金融服务业务。

##### 1) 代理销售业务

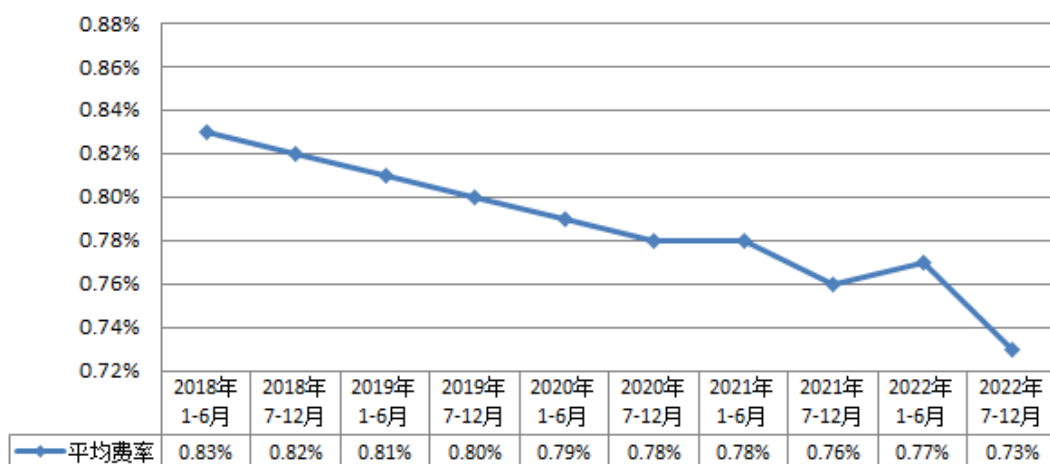
项目	2022 年	2021 年	2020 年
已结算代理销售额（亿元）	1,620.41	3,134.79	3,842.92
增长率	-48.31%	-18.43%	7.68%
已结算代理销售面积（万 m <sup>2</sup> ）	1,533.78	2,959.65	3,426.86
增长率	-48.18%	-13.63%	6.10%
代理销售业务收入（万元）	121,953.74	240,141.50	299,472.73
增长率	-49.22%	-19.81%	4.92%
代理收费平均费率	0.75%	0.77%	0.78%

注：代理收费平均费率=代理销售业务收入/已结算代理销售额。

受房地产市场需求和结算周期的影响，本报告期公司实现代理销售业务收入 121,953.74 万元，同比下降 49.22%。

本报告期的代理平均费率比上年同期下降了 0.02 个百分点，主要是渠道容量占比逐步升高，部分项目服务费打折及按单套固定金额结算服务费项目增加所致。

代理费率变动趋势图



公司目前累计已实现但未结算的代理销售额约 1,804 亿元，将在未来的 3 至 9 个月为公司带来约 12.55 亿元的代理费收入；其中属于公司 100%控股子公司的未结算代理销售额约 1,433 亿元，将在未来的 3 至 9 个月为公司带来约 9.30 亿元的代理费收入；剩余部分为归属于山东世联、厦门立丹行、青岛荣置地、世联精工等的未结算代理销售额和未结算代理费。

## 2) 互联网+业务

项目	2022 年	2021 年	2020 年
在执行项目数 (个)	1587	1853	1604
未结转的预收费金额 (万元)	3,096.02	4,323.12	5,406.90
互联网+业务收入 (万元)	132,901.35	191,664.04	160,738.13

公司互联网+业务主要是顺应开发商全渠道营销需求，整合线上、线下全渠道营销资源，包括中介门店、经纪人以及公司案场、营销人员等，打造行业独有的开发商、渠道、公司三方管理平台。受宏观经济及房地产行业影响，本报告期公司互联网+业务实现营业收入 132,901.35 万元，同比下降 30.66%；截至本报告期末，账面上尚有未结转的预收款金额 3,096.02 万元，这部分预收款将根据合同的约定结转为公司的收入或退还给未购房的客户。

## 3) 金融服务业务

受市场环境和客户需求的变化，公司在主动控制金融服务的业务规模时，支持两大业务规模化发展，提高客户准入标准，严格防范新增贷款风险。本报告期公司金融服务业务实现营业收入 8,090.58 万元，同比下降 59.47%。

### (2) 大资管业务

大资管业务主要包括物业及综合设施管理业务、招商及空间运营业务、咨询顾问业务。

#### 1) 物业及综合设施管理业务

物业及综合设施管理业务是围绕各类产业物业、公建设施和城市空间，为政府端和企业端客户提供物业管理、城市公共设施管理、企业综合设施管理等基础运营服务和一系列叠加的高附加值服务。

项目	2022 年	2021 年	2020 年
新签约的全委托物业管理项目个数	10	22	20
实际在管全委托项目个数	104	105	101
在管理项目实际收费面积 (万平方米)	798	720	557

管理服务业务收入（万元）	86,452.98	73,591.25	63,210.29
--------------	-----------	-----------	-----------

截至本报告期末，实际在管的全委托项目个数较上年同期净减少 1 个，面积净增加约 78 万平方米，本报告期实现营业收入 86,452.98 万元，同比增长 17.48%。

## 2) 招商及空间运营业务

招商及空间运营业务包括公寓、写字楼、商业、酒店等招商、运营及对应业态的装修业务，目前已拥有“红璞公寓”、“世联空间”、“小样社区”等服务品牌。

产品类型	2022 年			2021 年			2020 年		
	金额（万元）	比重	增长率	金额（万元）	比重	增长率	金额（万元）	比重	增长率
工商资产运营	9,448.01	26.60%	-61.98%	24,850.03	40.83%	18.25%	21,015.62	21.32%	-12.18%
公寓酒店管理	9,977.57	28.08%	-31.91%	14,654.38	24.08%	-73.18%	54,633.15	55.43%	-11.24%
装修服务	9,486.72	26.70%	2.31%	9,272.96	15.24%	-20.93%	11,727.36	11.90%	-56.03%
小样社区及其他	4,494.77	12.65%	-26.48%	6,113.32	10.04%	11.15%	5,499.96	5.58%	-34.92%
招商服务	2,121.90	5.97%	-64.45%	5,968.70	9.81%	4.86%	5,691.96	5.77%	31.67%
合计	35,528.97	100.00%	-41.62%	60,859.39	100.00%	-38.26%	98,568.05	100.00%	-21.10%

**工商资产运营：**主要是写字楼、商业物业的运营服务，成功创立了“世联空间”办公品牌，打造了“1+3+5”的产品标准化体系，并完成了项目管理系统、办公大数据系统的开发及上线运营。截至本报告期末，工商资产实际运营面积约 16.20 万平方米(含委托)。本报告期公司对部分运营效益较低的项目进行处置优化，实现营业收入 9,448.01 万元，同比下降 61.98%。

**公寓酒店管理：**公寓酒店管理业务以集中式公寓为主，以“世联红璞”为服务品牌，为城市年轻白领及青年家庭提供完善的住房服务，主要以轻资产托管运营为主。受上年同期转让中资产模式公寓业务的影响，本报告期实现收入 9,977.57 万元，同比下降 31.91%。

## 3) 咨询顾问业务

项目	2022 年	2021 年	2020 年
顾问业务年度执行合约数(个)	453	624	687
其中：地方政府或土地运营机构策划项目数（个）	91	15	12
房地产开发商策划项目数(个)	362	609	675
咨询顾问业务收入（万元）	10,442.00	14,184.56	17,672.25

公司咨询顾问业务转型战略稳步推进，受房地产市场需求的影响，本报告期实现收入 10,442.00 万元，同比下降 26.38%。

## 2、主营业务收入按地区分类

区域	2022 年		2021 年		2020 年	
	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例
华南区域	190,424.03	48.16%	280,083.92	46.65%	287,824.00	43.33%
增长率	-32.01%		-2.69%		6.08%	
华东区域	63,880.78	16.16%	96,553.85	16.08%	118,491.58	17.84%
增长率	-33.84%		-18.51%		-9.34%	
华北区域	62,480.39	15.80%	90,015.73	14.99%	102,954.40	15.50%
增长率	-30.59%		-12.57%		2.66%	
华中及西南区域	42,957.48	10.87%	73,114.42	12.18%	86,983.96	13.10%



增长率	-41.25%		-15.94%		0.51%	
山东区域	35,626.95	9.01%	60,634.97	10.10%	67,952.91	10.23%
增长率	-41.24%		-10.77%		-5.67%	
合计	395,369.63	100.00%	600,402.89	100.00%	664,206.85	100.00%

本报告期，华中及西南区域主要受区域交易业务下降和空间运营业务重组优化调整的影响，主营业务收入同比下降 41.25%；其他各区域主要受宏观经济及市场环境等影响，大交易服务收入减少，致使各区域主营业务收入同比下降。

## 2、收入与成本

### (1) 营业收入构成

单位：元

	2022 年		2021 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	3,979,430,159.12	100%	6,082,507,921.06	100%	-34.58%
分行业					
房地产中介服务业	2,652,970,960.27	66.67%	4,459,901,011.57	73.32%	-40.52%
其他行业	1,326,459,198.85	33.33%	1,622,606,909.49	26.68%	-18.25%
分产品					
代理销售业务	1,219,537,423.66	30.65%	2,401,415,003.27	39.48%	-49.22%
互联网+业务	1,329,013,542.07	33.40%	1,916,640,378.27	31.51%	-30.66%
金融服务业务	80,905,825.30	2.03%	199,621,489.28	3.28%	-59.47%
物业及综合设施管理业务	864,529,789.48	21.72%	735,912,547.87	12.10%	17.48%
招商及空间运营业务	355,289,737.45	8.93%	608,593,850.98	10.01%	-41.62%
咨询顾问业务	104,419,994.54	2.62%	141,845,630.03	2.33%	-26.38%
其他业务	25,733,846.62	0.65%	78,479,021.36	1.29%	-67.21%
分地区					
华南区域	1,924,855,870.17	48.37%	2,819,457,757.58	46.35%	-31.73%
华东区域	639,006,278.83	16.06%	972,937,114.47	16.00%	-34.32%
华北区域	626,909,783.47	15.75%	908,144,468.49	14.93%	-30.97%
华中及西南区域	429,642,460.96	10.80%	772,484,436.69	12.70%	-44.38%
山东区域	359,015,765.69	9.02%	609,484,143.83	10.02%	-41.10%

### (2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品、地区、销售模式的情况

适用 不适用

单位：元

	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
分行业						
房地产中介服务业	2,652,970,960.27	2,285,768,946.03	13.84%	-40.52%	-38.30%	-3.09%
其他行业	1,300,725,352.23	1,287,635,348.37	1.01%	-15.76%	-8.04%	-8.31%
分产品						

代理销售业务	1,219,537,423.66	940,603,924.76	22.87%	-49.22%	-47.91%	-1.93%
互联网+业务	1,329,013,542.07	1,251,028,199.43	5.87%	-30.66%	-29.37%	-1.72%
金融服务业务	80,905,825.30	25,521,003.09	68.46%	-59.47%	-66.96%	7.16%
物业及综合设施管理业务	864,529,789.48	804,408,790.33	6.95%	17.48%	23.22%	-4.33%
招商及空间运营业务	355,289,737.45	457,705,554.95	-28.83%	-41.62%	-31.71%	-18.71%
分地区						
华南区域	1,904,240,267.81	1,705,772,855.13	10.42%	-32.01%	-24.79%	-8.61%
华东区域	638,807,777.10	576,114,638.40	9.81%	-33.84%	-29.07%	-6.07%
华北区域	624,803,885.08	609,139,772.61	2.51%	-30.59%	-28.86%	-2.36%
华中及西南区域	429,574,840.68	398,608,484.85	7.21%	-41.25%	-39.71%	-2.36%
山东区域	356,269,541.83	283,768,543.41	20.35%	-41.24%	-44.10%	4.07%

公司主营业务数据统计口径在报告期发生调整的情况下，公司最近 1 年按报告期末口径调整后的主营业务数据

适用 不适用

### (3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

是 否

### (4) 公司已签订的重大销售合同、重大采购合同截至本报告期的履行情况

适用 不适用

### (5) 营业成本构成

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2022 年		2021 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
房地产中介服务业	工资奖金	786,119,695.97	34.39%	1,474,998,400.76	39.81%	-46.70%
房地产中介服务业	技术协作费	1,067,454,750.30	46.70%	1,423,180,760.16	38.41%	-25.00%
其他行业	工资奖金	346,039,617.05	26.34%	363,661,953.64	24.89%	-4.85%
其他行业	运营租赁费	148,704,934.91	11.32%	310,621,744.73	21.26%	-52.13%

说明

#### 1)、总体情况

公司最近各期的成本情况如下：

项目	2022 年		2021 年		2020 年	
	金额（万元）	占收入比重	金额（万元）	占收入比重	金额（万元）	占收入比重
营业收入	397,943.02	100.00%	608,250.79	100.00%	672,269.84	100.00%
增长率	-34.58%		-9.52%		1.10%	
营业成本	359,951.01	90.45%	516,596.73	84.93%	592,108.58	88.08%
增长率	-30.32%		-12.75%		1.99%	

营业成本中的工资奖金	113,215.93	28.45%	183,866.04	30.23%	206,167.93	30.67%
增长率	-38.42%		-10.82%		-7.81%	
工资奖金占营业成本比重	31.45%		35.59%		34.82%	
营业成本中的技术协作费	106,745.48	26.82%	142,318.08	23.40%	98,214.99	14.61%
增长率	-25.00%		44.90%		60.50%	
技术协作费占营业成本比重	29.66%		27.55%		16.59%	

本报告期，营业成本同比减少 156,645.72 万元，同比下降 30.32%，主要原因是：1) 本报告期公司代理销售业务收入同比下降 49.22%，成本同比减少 86,525.72 万元，主要是固定工资、业务提成及奖金相应减少；2) 本报告期公司互联网+业务收入同比下降 30.66%，成本同比减少 52,020.81 万元，主要是支付第三方的渠道服务费用、业务提成及奖金相应减少；3) 本报告期公司工商资产运营、公寓管理业务受转型调整的影响，收入同比下降 61.98%和 31.91%，成本同比减少 18,210.34 万元，主要是支付出租方的租金费用和摊销的室内装修配置费用相应减少。

## 2) 毛利分析

业务类别	2022 年			2021 年			2020 年		
	毛利		毛利率	毛利		毛利率	毛利		毛利率
	金额 (万元)	占比		金额 (万元)	占比		金额 (万元)	占比	
代理销售业务	27,893.35	73.42%	22.87%	59,555.39	64.98%	24.80%	81,458.34	101.62%	27.20%
增长率	-53.16%		-1.93%	-26.89%		-2.40%	20.70%		3.56%
互联网+业务	7,798.53	20.53%	5.87%	14,540.41	15.86%	7.59%	8,553.43	10.67%	5.32%
增长率	-46.37%		-1.72%	70.00%		2.27%	-36.09%		-5.64%
金融服务业务	5,538.48	14.58%	68.46%	12,237.70	13.35%	61.30%	12,289.54	15.33%	50.07%
增长率	-54.74%		7.16%	-0.42%		11.23%	-60.86%		-15.73%
物业及综合设施管理业务	6,012.10	15.82%	6.95%	8,307.33	9.06%	11.29%	9,364.38	11.68%	14.81%
增长率	-27.63%		-4.34%	-11.29%		-3.52%	26.84%		2.37%
招商及空间运营业务	-10,241.58	-26.96%	-28.83%	-6,160.61	-6.72%	-10.12%	-35,479.23	-44.26%	-35.99%
增长率	-66.24%		-18.71%	82.64%		27.43%	8.60%		-4.92%
咨询顾问服务	1,028.32	2.71%	9.85%	1,400.60	1.53%	9.87%	2,231.69	2.78%	12.63%
增长率	-26.58%		-0.02%	-37.24%		-2.76%	-7.00%		1.39%
其他业务	-37.20	-0.10%	-1.45%	1,773.24	1.93%	22.60%	1,743.12	2.17%	21.62%
增长率	-102.10%		-24.05%	1.73%		0.98%	47.36%		-7.20%
合计	37,992.00	100.00%	9.55%	91,654.06	100.00%	15.07%	80,161.27	100.00%	11.92%

注:毛利=收入-成本; 同期对比数据已按公司最新的业务划分做了相应的调整。

本报告期公司各项主营业务的毛利具体情况如下:

1) 代理销售业务实现毛利 27,893.35 万元, 同比减少 53.16%, 毛利率同比下降了 1.93 个百分点, 主要是因为本报告期公司代理销售业务收入同比减少 49.22%, 同时受固薪社保、固定运营费用等固定成本影响, 代理销售业务成本同比减少 47.91%, 使得毛利率同比下降。

2) 互联网+业务实现毛利 7,798.53 万元, 同比减少 46.37%, 毛利率同比下降了 1.72 个百分点, 主要是因为本报告期公司互联网+业务收入同比减少 30.66%, 同时整合提升渠道能力, 支付渠道营销费用有所上浮, 致使毛利率同比下降。

3) 金融服务业务实现毛利 5,538.48 万元,同比减少 54.74%,毛利率同比上升了 7.16 个百分点,主要是因为本报告期公司金融服务收入同比减少 59.47%,同时人员工资奖金、资金成本减少比收入多,使得毛利率同比上升。

4) 物业及综合设施管理业务实现毛利 6,012.10 万元,同比减少 27.63%,毛利率同比下降了 4.34 个百分点,主要是因为本报告期业务规模持续扩大,新项目的拓展费用和前期运营成本相应增加,致使毛利率同比下降。

5) 咨询顾问业务实现毛利 1,028.32 万元,同比减少 26.58%,毛利率同比下降了 0.02 个百分点,主要是因为本报告期咨询顾问业务收入同比减少 26.38%,毛利率基本持平。

6) 招商及空间运营业务毛利为亏损 10,241.58 万元,亏损同比增加 4,080.97 万元,主要原因是:1) 公司工商资产运营和公寓酒店管理业务进行战略调整,本报告期支付的项目优化重组的费用增加;2) 本报告期子公司资产投资业务管理的部分资产项目未达到条件暂未确认相应的管理服务费用。

#### (6) 报告期内合并范围是否发生变动

是 否

本报告期通过投资新增上海世联卓群数据服务有限公司、福州世联新玺物业管理有限公司等 14 家子公司;通过收购资产增加珠海世纪联行物业管理有限公司等 3 家子公司;因股权处置减少杭州世君房地产咨询有限公司、广州世君房地产咨询有限公司等 12 家子公司;因注销减少武汉世联先锋房地产顾问有限公司、湖北世联松塔装饰有限公司等 29 家子公司;因委托表决权到期终止武汉都市世联资产管理有限公司不再纳入公司合并报表范围。

详见本附注“八、合并范围的变更”及本附注“九、在其他主体中的权益”相关内容。

#### (7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

#### (8) 主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额(元)	747,782,582.99
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	18.79%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	3.70%

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额(元)	占年度销售总额比例
1	客户 1	212,228,449.71	5.33%
2	客户 2	159,547,725.28	4.01%
3	客户 3	147,189,116.04	3.70%
4	客户 4	128,057,046.89	3.22%
5	客户 5	100,760,245.07	2.53%
合计	--	747,782,582.99	18.79%

主要客户其他情况说明

适用 不适用

关联方交易主要是本集团给控股股东及其子公司提供物业管理、装修工程等服务。

## 公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	143,595,670.24
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	6.10%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	0.00%

## 公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	广州智唯易才企业管理顾问有限公司	45,164,653.62	1.92%
2	福清市清普信息科技有限公司	26,215,437.52	1.11%
3	深圳市丰德装饰设计有限公司	25,950,848.15	1.10%
4	浙江铁道发展集团有限公司	24,678,041.02	1.05%
5	湖南浩鑫人力资源服务有限公司	21,586,689.93	0.92%
合计	--	143,595,670.24	6.10%

## 主要供应商其他情况说明

适用 不适用

## 3、费用

单位：元

	2022 年	2021 年	同比增减	重大变动说明
管理费用	283,750,577.65	404,803,871.66	-29.90%	主要是工资奖金等人力成本减少
财务费用	52,411,063.36	143,779,319.34	-63.55%	1) 租赁融资费用同比减少 7,340.93 万元；2) 融资利息同比减少 2,104.90 万元
研发费用	52,581,138.62	60,113,246.67	-12.53%	
税金及附加	19,534,012.37	35,495,800.82	-44.97%	营业收入减少，各项附加税减少
投资收益	63,897,213.01	238,210,014.99	-73.18%	主要是转让子公司股权确认投资收益减少
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-15,000,000.00	-85,000,000.00	-82.35%	涉及恒大集团的权益性投资价值变动
信用减值损失（损失以“-”号填列）	314,837,288.47	-1,602,755,833.25	-80.36%	应收款项、贷款按会计政策计提的预期信用减值损失减少
资产处置收益	39,986,921.33	59,202,420.32	-32.46%	租赁合同提前终止确认处置收益增加
营业外支出	21,305,959.88	50,006,107.13	-57.39%	罚款及违约金支出减少
所得税费用	65,973,465.43	-18,183,948.74	462.81%	利润总额增加，按会计政策计提的所得税费增加
少数股东损益	3,403,999.97	940,137.10	262.07%	山东世联、世联君汇等非全资子公司利润增加
外币财务报表折算差额	155,888.99	-38,761.88	502.17%	子公司外币报表折算汇率变动
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	54,915.11	10,637.77	416.23%	非全资子公司外币报表折算汇率变动

## 4、研发投入

适用 不适用

## 5、现金流

单位：元

项目	2022 年	2021 年	同比增减
经营活动现金流入小计	5,608,069,520.83	8,329,935,027.18	-32.68%
经营活动现金流出小计	4,978,304,754.05	7,278,865,511.61	-31.61%
经营活动产生的现金流量净额	629,764,766.78	1,051,069,515.57	-40.08%
投资活动现金流入小计	224,850,469.52	342,946,134.87	-34.44%
投资活动现金流出小计	96,292,085.03	39,663,878.03	142.77%
投资活动产生的现金流量净额	128,558,384.49	303,282,256.84	-57.61%
筹资活动现金流入小计	229,475,481.79	1,981,021,994.68	-88.42%
筹资活动现金流出小计	652,036,990.92	3,434,283,603.26	-81.01%
筹资活动产生的现金流量净额	-422,561,509.13	-1,453,261,608.58	70.92%
现金及现金等价物净增加额	335,696,278.68	-98,945,664.36	439.27%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

适用 不适用

(1) 经营活动现金流入同比减少 32.68%，主要原因：1) 本报告期公司营业收入减少，销售商品、提供劳务收到的现金同比减少 184,679.17 万元；2) 金融服务业务持续严控风险、稳健放贷，本报告期贷款回收的现金同比减少 64,693.23 万元。

(2) 经营活动现金流出同比减少 31.61%，主要原因：1) 本报告期公司营业收入减少，支付的工资和税费同比减少约 90,542.66 万元；3) 本期公司支付第三方渠道服务费同比减少约 51,556.09 万元；3) 本期公司金融业务发放的贷款同比减少了 37,025.80 万元。

(3) 经营活动产生的现金流量净额同比减少 40.08%，主要原因：1) 金融服务业务持续严控风险、稳健放贷，本报告期贷款回收和放贷产生现金流量净额同比减少 27,667.43 万元；2) 本报告期公司营业收入同比减少产生的现金流相应减少。

(4) 投资活动现金流入同比减少 34.44%，主要原因：1) 本期收回联营企业投资和其他非流动金融资产现金同比减少 7,172.85 万元；2) 本报告期公司处置房产等资产收回的净现金同比减少 2,484.90 万元。

(5) 投资活动现金流出同比增加 142.77%，主要原因：1) 本报告期处置子公司收到的净减少现金同比增加 4,133.64 万元；2) 本报告期公司支付的公寓管理业务等装修款同比增加 1,977.95 万元。

(6) 投资活动产生的现金流量净额同比减少 57.61%，详见上述投资活动现金流入和流出的变动说明。

(7) 筹资活动现金流入同比减少 88.42%，主要原因：1) 本报告期公司向银行等借款融资同比减少 100,529.20 万元；2) 上期大股东统借统还借款 35,000 万元、融资存单质押及保证金净收回 25,365.00 万元、资产证券化融资 9,900.00 万元，本期没有。

(8) 筹资活动现金流出同比减少 81.01%，主要原因：1) 本报告期公司偿还银行借款同比减少 163,287.00 万元；2) 本报告期公司支付的租赁合同租金同比减少 16,087.17 万元；3) 上期偿还信贷资产证券化款项 56,261.93 万元，本期没有。

(9) 筹资活动产生的现金流量净额同比增加 70.92%，详见上述筹资活动现金流入和流出的变动说明。

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

适用 不适用

本报告期，公司实现的净利润为-30,890.95 万元，经营活动产生的现金流量净流入 62,986.18 万元，存在较大的差异，主要原因是：1) 本报告期公司应收款项、贷款按会计政策计提的预期信用减值损失 31,483.73 万元；2) 本报告期公司贷款发放和回收产生的现金为净流入 47,063.36 万元；3) 本报告期公司收回期初的应收账款等款项 16,017.55 万元。

## 五、非主营业务分析

适用 不适用

## 六、资产及负债状况分析

### 1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2022 年末		2022 年初		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	2,200,844,977.88	32.62%	1,866,276,970.79	20.83%	11.79%	
应收账款	1,192,903,404.34	17.68%	1,410,484,586.62	15.74%	1.94%	
合同资产	84,751,168.15	1.26%	61,614,724.43	0.69%	0.57%	互联网+服务合同确认合同资产增加
存货	14,317,526.98	0.21%	81,271,376.48	0.91%	-0.70%	交易服务确认合同履行成本陆续已结算转出
投资性房地产	566,759,391.79	8.40%	549,783,337.13	6.14%	2.26%	
长期股权投资	35,973,231.20	0.53%	42,819,291.78	0.48%	0.05%	
固定资产	55,757,647.99	0.83%	87,986,875.17	0.98%	-0.15%	部分自有房产转为对外租赁，转入投资性房地产
使用权资产	195,611,580.48	2.90%	1,045,705,271.70	11.67%	-8.77%	主要是转让广州世君等子公司股权后不再纳入合并而减少 57,176.64 万元
短期借款	160,000,000.00	2.37%	426,786,700.30	4.76%	-2.39%	优化融资结构，减少银行短期借款
合同负债	54,407,921.64	0.81%	55,076,785.77	0.61%	0.20%	
长期借款	49,300,000.00	0.73%	199,700,000.00	2.23%	-1.50%	12 个月内到期长期借款 20,550 万元，重分类转出
租赁负债	166,921,307.81	2.47%	1,116,801,325.74	12.46%	-9.99%	主要是转让广州世君等子公司股权后不再纳入合并而减少 68,931.82 万元
应收票据	3,503,262.06	0.05%	136,267,243.65	1.52%	-1.47%	主要是逾期商业承兑汇票转回应收账款
其他应收款	655,188,350.73	9.71%	1,148,866,080.99	12.82%	-3.11%	收回子公司股权处置款及往来款项 24,324.35 万元、押金、保证金净收回 18,469.69 万元
贷款	296,212,896.95	4.39%	855,794,982.32	9.55%	-5.16%	主动控制金融服务业务规模放款减少，并陆续收回存量款项
一年内到期的非流动资产	4,361,592.75	0.06%	9,375,965.17	0.10%	-0.04%	主要是转让广州世君等子公司股权后不再纳入

						合并而减少
其他流动资产	46,026,643.38	0.68%	89,089,258.14	0.99%	-0.31%	主要是预缴税费陆续结转减少
长期应收款	10,741,602.07	0.16%	59,137,699.90	0.66%	-0.50%	主要是转让广州世君等子公司股权后不再纳入合并而减少 4,191.93 万元
长期待摊费用	52,635,897.30	0.78%	101,612,367.30	1.13%	-0.35%	按照会计政策在受益期摊销而减少
预收款项	8,793,418.81	0.13%	23,142,820.45	0.26%	-0.13%	工商资产运营业务预收租赁费减少
应交税费	230,290,077.23	3.41%	339,342,642.50	3.79%	-0.38%	公司利润减少依法计提所得税减少
应付股利		0.00%	4,919,543.71	0.05%	-0.05%	前期少数股东股利已陆续支付
一年内到期的非流动负债	631,014,437.73	9.35%	183,375,956.20	2.05%	7.30%	借款结构变化,增加主要是 12 个月内到期控股股东提供统借统还借款 35,000 万元和长期借款 20,550 万元
长期应付款		0.00%	350,000,000.00	3.91%	-3.91%	控股股东提供统借统还借款 12 个月内到期,重分类转出

境外资产占比较高

适用 不适用

## 2、以公允价值计量的资产和负债

适用 不适用

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
金融资产								
4. 其他权益工具投资	2,102,292.66						10,392.88	2,112,685.54
金融资产小计	2,102,292.66						10,392.88	2,112,685.54
其他非流动金融资产	497,214,265.47	15,000,000.00	100,000,000.00				1,898,810.76	480,315,454.71
上述合计	499,316,558.13	15,000,000.00	100,000,000.00				1,888,417.88	482,428,140.25
金融负债	0.00							0.00



## 其他变动的内容

- 1) 其他权益工具投资的其他变动是境外子公司香港世联的美元报表合并折算为人民币报表产生的汇率折算差异。
- 2) 其他非流动金融资产的其他变动是本报告期被投资单位分配收回的投资款。
- 3) 本报告期公允价值变动损益是公司持有的苏州工业园区睿灿投资企业（有限合伙）其投资涉及恒大集团的权益性投资价值变动。

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是 否

## 3、截至报告期末的资产权利受限情况

1) 2021年5月18日，本集团以位于北京市朝阳区建国门外大街甲6号1幢5层C座六层、1幢6层C座七层房产作为抵押，与平安银行股份有限公司深圳分行签订了平银战略客户六部综字20210423第001号综合授信合同，综合授信期限为2021年5月31日至2023年5月31日，截至2022年12月31日，该物业的账面原值为70,060,928.54元，净值为37,132,292.24元。

2) 2021年7月28日，以西安高新区高新园国际商务中心数码大厦13201室、天津市和平区解放北路与曲阜道交口西南侧信达广场塔楼第9层901-903、905-912、第10层1001-1003、1005-1012、沈阳市沈河区友好10-3号1301-1310、合肥市政务区东流路999号新际商务中心B座1001-1013作为抵押，与招商银行股份有限公司深圳分行签订了755XY2021019571号综合授信合同，综合授信期限为2021年7月27日至2022年7月26日，截至2022年12月31日，该授信未提款，正在办理抵押解除手续；该物业的账面原值为94,640,681.71元，净值为57,700,225.19元，其中投资性房地产的账面原值为73,942,723.47元，净值为44,229,704.43元；固定资产的账面原值为20,697,958.24元，净值为13,470,520.76元。

3) 本集团在银行存入保函保证金13,541,561.27元、冻结诉讼保证金11,067,918.51元、子公司车辆ETC业务被冻结业务保证金3,000.00元、共管账户余额1,466,224.59元、账户受益人信息未更新临时管控资金1,443,452.74元，及子公司世联行经纪二手楼交易资金监管账户二手楼交易客户缴存的交易结算资金97,046.78元，货币资金合计27,619,203.89元。

## 七、投资状况分析

## 1、总体情况

适用 不适用

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
8,342,504.31	113,433,918.20	-92.65%

## 2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用 不适用

## 3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用 不适用

#### 4、金融资产投资

##### (1) 证券投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在证券投资。

##### (2) 衍生品投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

#### 5、募集资金使用情况

适用 不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

### 八、重大资产和股权出售

#### 1、出售重大资产情况

适用 不适用

公司报告期未出售重大资产。

#### 2、出售重大股权情况

适用 不适用

交易对方	被出售股权	出售日	交易价格(万元)	本初起至出售日该股权为上市公司贡献的净利润(万元)	出售对公司的影响	股权出售为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比例	股权出售定价原则	是否为关联交易	与交易对方的关系	所涉及的股权是否已全部过户	是否按计划如期实施,如未按计划实施,应当说明原因及公司已采取的措施	披露日期	披露索引
青岛君雅不动产管理咨询合伙企业	杭州君雅房地产咨询有限公司	2022年01月31日	1,400	35.16	大资管业务重组优化,重新回到	- 3.60%	第三方资产评估价值	否	不适用	是	是		不适用

业 (有 限合 伙) 55%、 青 岛 君 翰 不 动 产 管 理 咨 询 合 伙 企 业 (有 限 合 伙) 45%	100% 股 权				轻资 产专 业服 务能 力上, 聚 焦 轻 资 产 模 式								
武 汉 世 源 正 世 纪 商 业 运 营 管 理 有 限 公 司	武 汉 世 联 正 商 业 运 营 管 理 有 限 公 司 25% 股 权	2022 年 07 月 01 日	3.36	- 276.2 5	大资 管业 务重 组优 化, 重 新 回 到 轻 资 产 专 业 服 务 能 力 上, 聚 焦 轻 资 产 模 式	- 10.50 %	综 合 考 虑 公 司 的 实 际 经 营 情 况, 目 前 处 于 亏 损 及 未 来 发 展, 交 易 各 方 协 商 确 定	否	不 适 用	是	是		不 适 用

## 九、主要控股参股公司分析

适用 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

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	营业利润	净利润
先锋居善	子公司	电子商务及开发	10,000,000.00	1,047,956,336.63	-41,631,777.63	1,219,386,556.73	14,926,300.49	-19,058,906.45
世联小贷	子公司	小额贷款	1,500,000,000.00	1,238,192,991.52	1,214,948,088.80	85,925,456.92	-44,630,595.61	-6,554,674.27
北京安信行	子公司	物业管理	10,000,000.00	303,903,157.21	138,188,517.65	646,500,228.99	37,775,342.52	30,957,603.50
山东世联	子公司	房地产中介	10,000,000.00	267,199,047.38	13,475,806.43	282,901,942.46	24,462,481.28	18,644,845.23
重庆世联	子公司	房地产中介	2,000,000.00	15,411,266.26	-61,966,189.97	7,801,816.65	-10,382,890.41	-35,114,752.27

## 报告期内取得和处置子公司的情况

☑适用 ☐不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
惠州纵创电子商务有限公司(以下简称“惠州纵创商务”)	投资新设	本公司间接持有惠州纵创商务 100%的股权,本报告期,惠州纵创商务实现营业收入 3 万元,亏损 0.77 万元。
惠州倬富电子商务有限公司(以下简称“惠州倬富商务”)	投资新设	本公司间接持有惠州倬富商务 100%的股权,本报告期,惠州倬富商务尚未正式运营。
赣州先峰居善科技有限公司(以下简称“赣州居善”)	投资新设	本公司间接持有赣州居善 51%的股权,本报告期,赣州居善实现营业收入 50.59 万元,亏损 24.45 万元。
商丘帜远企业管理咨询有限公司(以下简称“商丘帜远”)	投资新设	本公司间接持有商丘帜远 100%的股权,本报告期,商丘帜远尚未正式运营,暂无营业收入,亏损 2.21 万元。
福州世联郑和物业管理有限公司(以下简称“福州世联郑和”)	投资新设	本公司间接持有福州世联郑和 47.3%的股权,本报告期,福州世联郑和尚未正式运营。
中山市小样信息科技服务有限公司(以下简称“中山小样”)	投资新设	本公司间接持有中山小样 38.02%的股权,本报告期,中山小样实现营业收入 102.74 万元,净利润 81.13 万元
福州世联新玺物业管理有限公司(以下简称“福州世联新玺”)	投资新设	本公司间接持有福州世联新玺 51%的股权,本报告期,福州世联新玺实现营业收入 36.04 万元,亏损 2.37 万元。
成都世联行城市管理服务有限公司(以下简称“成都城市服务”)	投资新设	本公司间接持有成都城市服务 100%的股权,本报告期,成都城市服务尚未正式运营。
珠海横琴世联嘉实企业管理有限公司(以下简称“横琴世联嘉实”)	投资新设	本公司间接持有横琴世联嘉实 100%的股权,本报告期,横琴世联嘉实尚未正式运营。
福州仓山世联福杉物业管理有限公司(以下简称“福州世联福杉”)	投资新设	本公司间接持有福州世联福杉 51%的股权,本报告期,福州世联福杉尚未正式运营。
柳州世联保安服务有限公司(以下简称“柳州世联保安”)	投资新设	本公司间接持有柳州世联保安 51%的股权,本报告期,柳州世联保安尚未正式运营。
上海世联卓群数据服务有限公司(以下简称“上海世联卓群”)	投资新设	本公司间接持有上海世联卓群 100%的股权,本报告期,上海世联卓群实现营业收入 89.06 万元,净利润 8.72 万元
济南世华合兴管理服务有限公司(以下简称“济南世华”)	投资新设	本公司间接持有济南世华 38.51%的股权,本报告期,济南世华尚未正式运营,暂无营业收入,亏损 0.09 万元。
珠海横琴世联嘉诚企业管理有限公司(以下简称“横琴世联嘉诚”)	投资新设	本公司间接持有横琴世联嘉诚 100%的股权,本报告期,横琴世联嘉诚尚未正式运营。
珠海世纪联行物业管理有限公司(以下简称“珠海世纪联行”)	收购资产	本公司间接持有珠海世纪联行 51%的股权,本报告期,珠海世纪联行尚未正式运营,暂无营业收入,净利润 16.12 万元。
柳州世联物业管理有限公司(以下简称“柳州世联物业”)	收购资产	本公司间接持有柳州世联物业 51%的股权,本报告期,柳州世联物业实现营业收入 30.35 万元,净利润 4.43 万元
柳州世联万力文化旅游投资有限公司(以下简称“柳州世联文旅”)	收购资产	本公司间接持有柳州世联文旅 35.7%的股权,本报告期,柳州世联文旅尚未正式运营。
杭州世君房地产咨询有限公司(以下简称“杭州世君”)	股权处置	本公司间接持有杭州世君 92.74%的股权,本报告期,杭州世君实现营业收入 174.19 万元,净利润 37.8 万元
杭州世联瑞铂商业管理有限公司(以下简称“杭州世联瑞铂”)	股权处置	本公司间接持有杭州世联瑞铂 47.3%的股权,本报告期,杭州世联瑞铂尚未正式运营,暂无营业收入,亏损 0.05 万元。
杭州世联润友房地产咨询有限公司(以下简称“杭州世联润友”)	股权处置	本公司间接持有杭州世联润友 47.3%的股权,本报告期,杭州世联润友尚未正式运营,暂无营业收入,净利润 0.27 万元。
广州世君房地产咨询有限公司(以下简称“广州世君”)	股权处置	本公司间接持有广州世君 92.74%的股权,本报告期,广州世君实现营业收入 1850.41 万元,净利润 354.38 万元
广州世君腾跃信息科技有限公司(以下简称“广州世君腾跃”)	股权处置	本公司间接持有广州世君腾跃 92.74%的股权,本报告期,广州世君腾跃实现营业收入 356.18 万元,净利润 17.27 万元
武汉世联源正商业运营管理有限公司(以下简称“武汉世联源正”)	股权处置	本公司间接持有武汉世联源正 47.3%的股权,本报告期,武汉世联源正实现营业收入 177.55 万元,亏损 9.43 万元。
武汉世联君汇空间商业管理有限公司(以下简称“武汉君汇空间”)	股权处置	本公司间接持有武汉君汇空间 55.93%的股权,本报告期,武汉君汇空间实现营业收入 3717.41 万元,亏损 521.26 万元。
深圳世联荣华装饰设计工程科技有限公司	股权处置	本公司间接持有世联荣华 55.64%的股权,本报告期,世联荣华

(以下简称“世联荣华”)		暂无营业收入, 亏损 0.03 万元。
昆明红璞公寓管理有限公司(以下简称“昆明红璞”)	股权处置	本公司间接持有昆明红璞 100%的股权, 本报告期, 昆明红璞实现营业收入 178.44 万元, 亏损 208.74 万元。
赣州南星开发有限公司(以下简称“赣州南星”)	股权处置	本公司间接持有赣州南星 51%的股权, 本报告期, 赣州南星尚未正式运营。
重庆红璞礼遇酒店管理有限公司(以下简称“重庆红璞礼遇”)	股权处置	本公司间接持有重庆红璞礼遇 70%的股权, 本报告期, 重庆红璞礼遇实现营业收入 489.21 万元, 亏损 365.32 万元。
山东红璞酒店管理有限公司(以下简称“山东红璞酒店”)	股权处置	本公司间接持有山东红璞酒店 75.5%的股权, 本报告期, 山东红璞酒店实现营业收入 1838.95 万元, 亏损 412.06 万元。
武汉都市世联资产管理有限公司(以下简称“武汉都市”)	委托表决权到期终止	本公司间接持有武汉都市 46.37%的股权, 本报告期, 武汉都市暂无营业收入。
惠州世佰联房地产顾问有限公司(以下简称“惠州世佰联”)	工商注销	本公司间接持有惠州世佰联 100%的股权, 本报告期, 惠州世佰联暂无营业收入, 净利润 0.01 万元。
天津世联君汇不动产管理服务服务有限公司(以下简称“天津君汇不动产”)	工商注销	本公司间接持有天津君汇不动产 92.74%的股权, 本报告期, 天津君汇不动产尚未正式运营。
昆山世联君汇商业运营管理有限公司(以下简称“昆山君汇”)	工商注销	本公司间接持有昆山君汇 92.74%的股权, 本报告期, 昆山君汇暂无营业收入, 净利润 0.01 万元。
武汉小恐龙科技有限公司(以下简称“武汉小恐龙”)	工商注销	本公司间接持有武汉小恐龙 92.74%的股权, 本报告期, 武汉小恐龙暂无营业收入, 净利润 0.05 万元。
福建平潭世恒城市公共资源管理有限公司(以下简称“平潭城市管理”)	工商注销	本公司间接持有平潭城市管理 51%的股权, 本报告期, 平潭城市管理尚未正式运营。
合肥红璞观远公寓管理有限公司(以下简称“合肥红璞观远”)	工商注销	本公司间接持有合肥红璞观远 70%的股权, 本报告期, 合肥红璞观远暂无营业收入, 亏损 0.03 万元。
南宁红璞房屋租赁有限公司(以下简称“南宁红璞”)	工商注销	本公司间接持有南宁红璞 100%的股权, 本报告期, 南宁红璞暂无营业收入, 亏损 0.05 万元。
成都市红璞时代酒店管理有限公司(以下简称“成都红璞时代”)	工商注销	本公司间接持有成都红璞时代 100%的股权, 本报告期, 成都红璞时代暂无营业收入, 亏损 5.61 万元。
徐州红璞公寓管理有限公司(以下简称“徐州红璞”)	工商注销	本公司间接持有徐州红璞 100%的股权, 本报告期, 徐州红璞尚未正式运营。
南京世鑫酒店管理有限公司(以下简称“南京世鑫酒店”)	工商注销	本公司间接持有南京世鑫酒店 70%的股权, 本报告期, 南京世鑫酒店尚未正式运营。
南昌世联集房商业管理有限公司(以下简称“南昌集房”)	工商注销	本公司间接持有南昌集房 100%的股权, 本报告期, 南昌集房无营业收入, 净利润 0.09 万元。
重庆集房商业管理有限公司(以下简称“重庆集房”)	工商注销	本公司间接持有重庆集房 100%的股权, 本报告期, 重庆集房无营业收入。
惠州世联集房公寓管理有限公司(以下简称“惠州集房”)	工商注销	本公司间接持有惠州集房 100%的股权, 本报告期, 惠州集房无营业收入, 净利润 0.31 万元。
合肥世联集房房地产运营管理有限公司(以下简称“合肥集房”)	工商注销	本公司间接持有合肥集房 100%的股权, 本报告期, 合肥集房暂无营业收入。
桂林市红璞礼遇酒店管理有限公司(以下简称“桂林红璞礼遇”)	工商注销	本公司间接持有桂林红璞礼遇 100%的股权, 本报告期, 桂林红璞礼遇尚未正式运营。
昆明世联商务咨询有限公司(以下简称“昆明世联商务”)	工商注销	本公司间接持有昆明世联商务 100%的股权, 本报告期, 昆明世联商务暂无营业收入, 净利润 36.85 万元。
广西世联松塔装饰工程有限责任公司(以下简称“广西松塔”)	工商注销	本公司间接持有广西松塔 100%的股权, 本报告期, 广西松塔暂无营业收入, 亏损 1.35 万元。
四川世联松塔装饰设计有限责任公司(以下简称“四川松塔”)	工商注销	本公司间接持有四川松塔 100%的股权, 本报告期, 四川松塔暂无营业收入, 亏损 0.01 万元。
昆明世联松塔装饰工程有限责任公司(以下简称“昆明松塔”)	工商注销	本公司间接持有昆明松塔 100%的股权, 本报告期, 昆明松塔暂无营业收入, 净利润 1.72 万元。
湖北世联松塔装饰有限公司(以下简称“湖北松塔”)	工商注销	本公司间接持有湖北松塔 100%的股权, 本报告期, 湖北松塔暂无营业收入。
常德三湘世联房地产咨询有限公司(以下简称“常德三湘世联”)	工商注销	本公司间接持有常德三湘世联 51%的股权, 本报告期, 常德三湘世联暂无营业收入, 净利润 0.03 万元。
深圳富景慧思投资管理有限公司(以下简称“深圳富景慧思”)	工商注销	本公司直接持有深圳富景慧思 100%的股权, 本报告期, 深圳富景慧思暂无营业收入, 净利润 4.89 万元。
广州盛泽按揭服务有限公司(以下简称“广	工商注销	本公司间接持有广州按揭 100%的股权, 本报告期, 广州按揭暂

州按揭”)		无营业收入，净利润 2.09 万元。
天津盛泽万家房地产经纪有限公司(以下简称“天津盛泽”)	工商注销	本公司间接持有天津盛泽 100%的股权，本报告期，天津盛泽暂无营业收入，净利润 0.03 万元。
合肥世联卓群商务管理有限公司(以下简称“合肥世联卓群”)	工商注销	本公司间接持有合肥世联卓群 100%的股权，本报告期，合肥世联卓群实现营业收入 2.55 万元，亏损 12.8 万元。
张家口世联兴业房地产经纪有限公司(以下简称“张家口世联”)	工商注销	本公司直接持有张家口世联 100%的股权，本报告期，张家口世联暂无营业收入，亏损 0.4 万元。
武汉世联先锋房地产顾问有限公司(以下简称“武汉世联先锋”)	工商注销	本公司直接持有武汉世联先锋 100%的股权，本报告期，武汉世联先锋暂无营业收入，净利润 276.23 万元。
三明世联泽家物业管理有限公司(以下简称“三明世联物业”)	工商注销	本公司间接持有三明世联物业 28.38%的股权，本报告期，三明世联物业尚未正式运营。
SHIJU (HK) LIMITED(以下简称“香港世居”)	工商注销	本公司间接持有香港世居 51%的股权，本报告期，香港世居暂无营业收入，净利润 68.26 万元。

#### 主要控股参股公司情况说明

- 1) 本公司之全资子公司先锋居善负责公司互联网+业务的运营，受宏观经济、房地产市场波动等影响，本报告期公司营业收入同比减少 37.23%。
- 2) 本公司之全资子公司世联小贷负责各类小额信贷产品的运营，因市场环境和客户需求的变化，公司在主动逐步控制金融服务的业务规模，积极研发新的金融服务产品；本报告期公司营业收入同比减少 62.54%。
- 3) 本公司之控股子公司北京安信行，主要经营物业管理服务，公司业务稳定发展，本报告期营业收入同比增长 6.40%。
- 4) 本公司之控股子公司山东世联，主要经营房地产中介服务，本报告期公司营业收入同比减少 44.66%。
- 5) 本公司之全资子公司重庆世联，主要经营房地产中介服务，本报告期公司营业收入同比减少 87.26%。

## 十、公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

## 十一、公司未来发展的展望

### （一）公司发展战略

公司以“提升不动产交易效率和体验，赋能资产价值持续提升”为使命，制定了“2111”战略，“2”代表公司业务聚焦到“大交易”和“大资管”两大核心体系；三个“1”，分别代表“一个全国标杆、一流客户体验和一支专业的团队”。

“一个全国标杆”，即以横琴为模板打造出一个城市资管的全国标杆。“一流的客户体验”，即以客户为中心，借助科技工具，为两大板块的业务客户提供高品质的服务体验。“一支专业的队伍”，即在两大业务板块分别打造出一支行业领先水准的专业化管理团队。

2022 年是公司实施“2111”战略的第二年，是重启坚定走向聚焦轻资产专业服务能力的一年，公司构建“大交易+大资管”双核协同的业务体系，聚焦优势业务、发挥上市公司特长、借力横琴资源，形成以特色业务为“钩子”，以基石业务为收入规模主体，以增值业务提升客户粘性的多层次业务组合。

“大交易”聚焦以案场为核心的新房代理，利用数字化赋能案场，整合渠道资源，深度服务各类客户，帮助客户提升交易效率、降低交易成本。“大资管”基于公司现有资源，构建资产运营的综合能力，从基础运营向价值运营转变。

### （二）2023 年经营计划

2023 年以“定向降息”、放松限制和“支柱定位”为标志，房地产市场步入了暖风尽吹、企稳恢复的季节。3月7日，住房和城乡建设部部长倪虹在全国两会谈及当前房地产形势时表示，对房地产市场的企稳回升“充满信心”。此外，随着房地产市场供求平衡打破、房子资本属性的弱化和去化，房地产产业开始分化，“建设不动产、管理不动产、经营不动产”的产业格局逐渐成型，新的发展机会也应运而生。

2023 年，公司将继续聚焦核心地区核心业务，更好的统筹发展和风险，着力扩大“大资管”业务，推动“大交易”业务优结构稳规模；凝聚共识，聚焦轻资产专业服务能力；发挥国资背景和市场化运营优势；拥抱科技力量，抓住不动产管理和经营的机遇，实现企业的长远发展。

#### 1. 大交易

2023 年，“城市”、“区域”持续分化，公司将继续聚焦核心地区，优化城市布局，分级分类管理地区公司，同时加快保障性商品房交易服务，在确保安全与效率的基础上重启增长。

**地区公司分类管理，一城一策。**根据市场环境和公司情况，将地区公司分为三类，设置不同的发展目标、配置不同的资源，因地制宜发展。

**推进“销渠策媒一体化”综合业务。**随着市场环境和市场格局的变化，销售代理或者渠道分销等单一价值环节的营销服务不能满足部分开发商的需求，尤其是中小型民营企业开发商和地区平台公司，新的市场需求将催生新的服务模式。作为房地产营销领域的领先企业，公司已建立从案场向价值链上下游延伸的全链条营销服务，2023 年公司将结合新的市场需求，聚合“销渠策媒”能力，为客户提供综合解决方案，为客户降低交易成本，扩大销售。

**加码数字化营销，搭建新媒体能力矩阵。**在新媒体数字营销取得突破的基础上，通过建立新媒体运营组织规范运营标准，强化建设地区公司自媒体运营、全员新媒体运营和自媒体获客三大能力。



**完善交易运营管理体系，打造数据驱动的敏捷组织。**通过运营管理线上化，打通人力系统与业务系统数据，标准化、优化合约商务条件，体系化管理应收款项，实现全线上化、自动化分析经营结果，形成数据驱动的敏捷组织。积极探索如何持续服务好“大交易”业务积累下来的成交客户，构建客户的运营能力，实现“大交易”可持续发展。

**优化组织架构，改革绩效考核，提升员工专业能力。**以战略为导向，根据业务发展情况，简化部门层级与架构，细化考核单元，缩短考核周期，改革管理岗位绩效考核。在 2022 年的基础上，继续执行“猎鹰”计划，优化人才结构，通过岗位认证和培训等提升员工专业能力。

## 2. 大资管

大资管业务主要服务于 G 端和 B 端客户，以“挖掘城市资产价值，建立价值运营新模式，以全价值链服务为城市资产提质增效”为使命，愿景是成为中国领先的城市资产全价值链运营服务商。2023 年，大资管业务将聚焦企业自用型产办物业（产业园、办公楼）的综合设施管理、租赁型产办物业的资产运营管理以及租赁型保障性人才公寓运营管理三类核心业务，深耕横琴、北京、深圳、武汉、福建五大地区，围绕“核心团队、标杆项目、业务规模”三大发展要素，充分发挥现有地区优势，利用咨询顾问钩子业务进行一体化解决方案拓展，实现地区规模化发展。同时继续优化组织架构，完善运营体系，降本增效。

### 物业及综合设施管理业务（原“城市资产管理业务”）

物业及综合设施管理是大资管的核心业务和增长引擎。2023 年，物业及综合设施管理将聚焦企业综合设施设备服务和产办“招商+物业管理”两类核心服务，深耕五大地区，实现快速发展。

### 招商及空间运营业务

空间运营业务紧跟国家十四五规划政策导向，聚焦保障性租赁住房，依托“悠租云”科技平台，提供轻资产托管运营服务。2023 年，公司将充分发挥横琴基地示范作用，拓展空间运营服务品类、树标杆，为其他地区发展培养和储备人才，深挖新项目机会，不断做大基地规模。横琴之外，空间运营业务将聚焦已有项目地区纵深发展，打造线上标准化管控体系，保障项目安全高效运转。

招商业务继续聚焦落地资管地区产办物业全周期招商服务，与物业及综合设施管理联动发展，积累片区招商资源和能力，以深圳实践为蓝本，打造流程、工具、模板等标准化体系。

### 咨询顾问业务

2023 年，咨询顾问业务将立足市场需求，提供从战略设计、投资决策、产品定位、运营指导及价值评价的项目全生命周期、持续可闭环的系统化解决方案，做强深圳、北京、广州等优势地区，并逐步为区域大资管业务长期发展奠定基础。

## 十二、报告期内接待调研、沟通、采访等活动

适用 不适用

公司报告期内未发生接待调研、沟通、采访等活动。

## 第四节 公司治理

### 一、公司治理的基本状况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》和《深圳证券交易所股票上市规则》等相关法律、法规的规定，不断完善公司法人治理结构，建立健全内部管理和控制制度，规范公司运作，加强信息披露，进一步提高公司治理水平。

截至报告期末，公司治理的实际状况符合前述法律法规及深圳证券交易所、中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件要求。具体情况如下：

#### 1、股东与股东大会

报告期内，公司召开了 2 次股东大会，会议的召集、召开、表决程序符合《公司章程》及《股东大会议事规则》等规定，会议充分预留了股东发言和提问的时间，确保全体股东享有平等地位，充分行使自己的权力，不存在损害中小股东利益的情形。报告期内的股东大会均由董事会召集召开，召开和表决程序均合法。

#### 2、控股股东与上市公司的关系

报告期内公司控股股东能严格规范自己的行为，没有超越公司股东大会直接或间接干预公司决策和经营活动的行为。继续保持与本公司在业务、人员、资产、机构、财务等方面完全独立，各自独立核算、独立纳税、独立承担责任和风险。

#### 3、董事与董事会

报告期内，公司董事会成员 9 人，其中独立董事 3 人，公司董事会人数和人员构成符合法律、法规和《公司章程》的要求。2022 年度公司召开董事会 7 次，会议的召集、召开和表决程序规范。公司全体董事能够按照《主板上市公司规范运作》《董事会议事规则》等的要求认真履行董事诚实守信、勤勉尽责的义务，认真出席董事会和股东大会，积极参加相关知识的培训，熟悉有关法律法规。独立董事能够不受影响地独立履行职责，并对公司治理提出具体的建议。公司董事会下设战略、审计、提名、薪酬与考核四个专门委员会，对董事会负责。战略委员会主要探讨公司各业务的发展规划；审计委员会提出内部审计和内部控制的相关意见；提名委员会审查董事、监事及高管任职资格并提出建议；薪酬与考核委员会讨论决定公司董事、监事及高管的薪酬方案。

#### 4、监事与监事会

报告期内，公司监事会成员 3 人，其中 1 人为职工代表，监事会的人数及构成符合法律、法规的要求。公司监事会依据《公司章程》、《监事会议事规则》等法律法规认真履行自己的职责，列席了历次董事会，出席了股东大会；按规定的程序召开监事会，对公司重大事项、财务状况、董事和高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督，维护公司及股东的合法权益。

#### 5、关于绩效评价与激励约束机制

公司正逐步建立和完善公正、透明的董事、监事和高级管理人员的绩效评价标准和激励约束机制。目前公司已对在公司实际参与经营管理的董事、监事和高级管理人员建立了绩效考核体系。公司高管人员的聘任公开、透明，符合法律法规的规定。

#### 6、利益相关者

公司充分尊重和维持利益相关者的合法权益，实现社会、股东、公司、员工等各方面利益的协调平衡，诚信对待供应商和客户，认真培养每一位员工，坚持与利益相关者互利共赢的原则，共同推动公司持续、健康、快速发展。

#### 7、信息披露与透明度

公司根据最新修订的《信息披露制度》，严格按照有关法律法规和《信息披露制度》的规定，加强信息披露事务管理，履行信息披露义务。公司指定董事会秘书为公司信息披露管理负责人，并指定《证券时报》和巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）为公司信息披露的报纸和网站。公司真实、准确、完整、及时地披露信息，确保所有投资者公平地获取公司信息。

公司治理的实际状况与法律、行政法规和中国证监会发布的关于上市公司治理的规定是否存在重大差异

是 否

公司治理的实际状况与法律、行政法规和中国证监会发布的关于上市公司治理的规定不存在重大差异。

## 二、公司相对于控股股东、实际控制人在保证公司资产、人员、财务、机构、业务等方面的独立情况

公司自上市以来，注意规范与控股股东、实际控制人之间的关系，建立健全各项管理制度。目前，公司在业务、资产、人员、财务、机构方面均独立于控股股东、实际控制人，具有独立完整的业务体系，具备独立面向市场自主经营的能力，完全独立运作、自主经营，独立承担责任和风险。

### 1、业务独立

公司拥有独立完整的业务体系，能够面向市场独立经营，独立核算和决策，独立承担责任与风险，未受到公司控股股东、实际控制人的干涉、控制，未与公司控股股东及其控制的其他企业之间、实际控制人存在关联关系而使公司经营自主权的完整性、独立性受到不良影响。

### 2、人员独立

公司董事、监事及高级管理人员均严格按照《公司法》、《公司章程》规定的条件和程序产生，控股股东没有干预公司董事会和股东大会作出的人事任免决定。公司总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员均专职在本公司领取报酬，未在控股股东单位领取报酬和担任除董事以外的其他任何职务。

### 3、资产独立

公司与控股股东、实际控制人产权关系明晰，拥有独立的采购系统、销售系统、信息系统及商标使用权等无形资产。公司控股股东、实际控制人没有占用公司的资金、资产及其他资源。

### 4、机构独立

公司设有健全的组织机构体系，公司股东大会、董事会、监事会、经营层及各职能部门均独立运作，并制定了相应的内部管理及控制制度；公司销售、人事、行政、财务等所有机构与控股股东完全分开，不存在与控股股东单位之间机构重叠、彼此从属的情形。

### 5、财务独立

公司下设财务部，并有专职财务人员。建立了独立规范的会计核算体系和财务管理制度。公司独立在银行开立账户，不存在资金或资产被股东或其他企业任意占用的情况；公司作为独立纳税人，依法独立纳税，不存在与股东混合纳税情况；不存在控股股东干预本公司资金使用的情况。

## 三、同业竞争情况

适用 不适用

问题类型	与上市公司的关联关系类型	公司名称	公司性质	问题成因	解决措施	工作进度及后续计划
同业竞争	控股股东	珠海大横琴集团有限公司	地方国资委	控股股东旗下有物业管理公司，在物业管理业务方面与上市公司存在同业竞争。	针对同业竞争情况，控股股东出具了《关于避免同业竞争的承诺函》，承诺内容如下： “1、针对本次收购完成后与上市公司存在的部分业务存在同业竞争的情况，本公司将自收购完成之日起 36 个月内，结合企业实际情况及所处行业特	承诺人按照承诺推进相关事宜。

					<p>点与发展状况，及监管部门皆认可的方式履行相关决策程序，妥善解决部分业务同业竞争的情况。前述解决方式包括但不限于：（1）资产重组：采取现金对价或者发行股份对价等相关法律法规允许的不同方式购买资产、资产置换、资产转让或其他可行的重组方式；</p> <p>（2）业务调整：通过资产交易、业务划分等不同方式实现业务区分，包括但不限于在业务构成、服务领域与客户群体等方面进行区分；（3）在法律法规和相关政策允许的范围内其他可行的解决措施。</p> <p>在处理存在同业竞争的业务的的过程中，本公司将充分尊重和保障上市公司中小股东的利益，并在获得该等上市公司的股东大会及证券监督管理机关、证券交易所同意后，积极推动实施。</p> <p>2、本公司将依法采取必要及可行的措施来避免本公司及本公司控制的其他企业与上市公司发生恶性及不正当的同业竞争，保证遵</p>	
--	--	--	--	--	--	--

					<p>守法律法规规定及上市公司的章程，与其他股东一样平等的行使股东权利、履行股东义务，充分尊重上市公司的独立自主经营，不会利用自身控制地位谋取不当利益，限制任何上市公司正常的商业机会或发展，并将公正对待各相关企业，按照其自身形成的核心竞争优势，依照市场商业原则参与公平竞争，不损害上市公司和其他股东的合法利益。</p> <p>3、在上市公司审议是否与本公司及本公司控制的下属企业存在同业竞争的董事会或股东大会上，本公司将按规定进行回避不参与表决。</p> <p>4、如上市公司认定本公司或本公司控股、实际控制的其他企业正在或将要从事的业务与上市公司存在同业竞争，则本公司将在上市公司提出异议后自行或要求相关企业及时转让或终止上述业务。</p> <p>5、本公司保证严格遵守中国证券监督管理委员会、证券交易所有关规定及《公司章程》等公司管理制度的规</p>	
--	--	--	--	--	---	--

					定，与其他股东一样平等地行使股东权利、履行股东义务，不利用本公司对上市公司的控制地位谋取不当利益，不损害上市公司和其他股东的合法权益。如违反上述承诺给上市公司造成损失，本公司将向上市公司进行赔偿。”
--	--	--	--	--	---

#### 四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

##### 1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	会议决议
2021 年度股东大会	年度股东大会	50.32%	2022 年 05 月 05 日	2022 年 05 月 06 日	详见披露在《证券时报》巨潮资讯网的《2021 年度股东大会决议公告》，公告编号为：2022-011。
2022 年第一次临时股东大会	临时股东大会	52.72%	2022 年 12 月 29 日	2022 年 12 月 30 日	详见披露在《证券时报》巨潮资讯网的《2022 年第一次临时股东大会决议公告》，公告编号为：20222-044。

##### 2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

#### 五、董事、监事和高级管理人员情况

##### 1、基本情况

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数 (股)	本期增 持股份 数量 (股)	本期减 持股份 数量 (股)	其他增 减变动 (股)	期末持股数 (股)	股份增 减变 动的 原因
----	----	------	----	----	--------	--------	--------------	-------------------------	-------------------------	-------------------	--------------	-----------------------

胡嘉	董事长	现任	男	56	2020年09月18日	2025年12月28日	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
陈劲松	联席董事长	现任	男	59	2007年08月21日	2025年12月28日	18,299,610.00	0.00	0.00	0.00	18,299,610.00
田伟	董事	离任	男	61	2020年09月18日	2022年12月29日	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
邓峰	董事	离任	男	51	2020年09月18日	2022年12月29日	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
朱敏	董事、	现任	女	53	2010年09月15日	2025年12月28日	1,752,942.00	0.00	0.00	0.00	1,752,942.00
朱敏	总经理	现任	女	53	2013年9月12日	2025年12月29日	1,752,942.00	0.00	0.00	0.00	1,752,942.00
任克雷	董事	现任	男	72	2016年09月08日	2025年12月28日	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
马志达	独立董事	现任	男	49	2020年09月18日	2025年12月28日	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
郭天武	独立董事	现任	男	53	2020年09月18日	2025年12月28日	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
张建平	独立董事	现任	男	56	2019年10月09日	2025年12月28日	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
袁鸿昌	监事会主席	现任	男	50	2019年10月09日	2025年12月28日	2,476,066.00	0.00	0.00	0.00	2,476,066.00
季如进	监事	离任	男	72	2016年09月08日	2022年12月29日	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
吴小薇	监事	现任	女	43	2019年10月09日	2025年12月28日	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
刘唯唯	副总经理	现任	男	50	2019年12月30日	2025年12月28日	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

					日	日						
李荣	副总经理	任免	女	53	2019年12月30日	2023年01月13日	330,075.00	0.00	0.00	0.00	330,075.00	
焦安平	副总经理	任免	男	49	2015年07月20日	2023年01月13日	84,000.00	0.00	0.00	0.00	84,000.00	
史剑华	副总经理	现任	男	44	2019年12月30日	2025年12月28日	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
薛文	财务总监	现任	女	49	2020年09月19日	2023年3月28日	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
吴惠明	董事会秘书	现任	女	43	2021年01月19日	2025年12月28日	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
裴书华	董事	现任	女	35	2022年12月29日	2025年12月28日	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
陈卫城	董事	现任	男	49	2022年12月29日	2025年12月28日	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
霍佳震	监事	现任	男	61	2022年12月29日	2025年12月28日	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
王兵	副总经理	现任	男	44	2023年01月13日	2025年12月28日	4,000.00	0.00	0.00	0.00	4,000.00	
岳欣	副总经理	现任	男	52	2023年01月13日	2025年12月28日	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
合计	--	--	--	--	--	--	22,946,693.00	0.00	0.00	0.00	22,946,693.00	--

报告期是否存在任期内董事、监事离任和高级管理人员解聘的情况

是 否

公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
田伟	董事	任期满离任	2022年12月29日	任期满离任
邓峰	董事	任期满离任	2022年12月29日	任期满离任
季如进	监事	任期满离任	2022年12月29日	任期满离任
李荣	副总经理	任期满离任	2023年01月13日	任期满离任
焦安平	副总经理	任期满离任	2023年01月13日	任期满离任
裴书华	董事	被选举	2022年12月29日	被选举
陈卫城	董事	被选举	2022年12月29日	被选举



霍佳震	监事	被选举	2022 年 12 月 29 日	被选举
王兵	副总经理	聘任	2023 年 01 月 13 日	聘任
岳欣	副总经理	聘任	2023 年 01 月 13 日	聘任

## 2、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历以及目前在公司的主要职责

### 1、董事主要工作经历

**胡嘉先生**，中国国籍，无境外居留权，1967 年生，在职研究生学历。现任珠海大横琴集团有限公司董事长、法定代表人，大横琴（香港）投资有限公司董事长，大横琴（澳门）发展有限公司董事长，粤澳中医药科技产业园开发有限公司董事。现任本公司董事、董事长，董事任期为 2022 年 12 月 29 日至 2025 年 12 月 28 日；董事长任期为 2023 年 1 月 13 日至 2025 年 12 月 28 日。

胡嘉先生未持有本公司股份，与公司其他董事、监事、高级管理人员及持有公司百分之五以上股份的股东、实际控制人之间不存在关联关系，不存在《公司法》《公司章程》中规定的不得担任公司董事的情形，不属于失信被执行人，不存在《上市公司自律监管指引第 1 号—主板上市公司规范运作》第 3.2.2 条所规定的情况，未受到过中国证监会的行政处罚，未受到深圳证券交易所的公开谴责和通报批评，也不存在被深圳证券交易所公开认定为不适合担任上市公司董事、监事、高级管理人员的情形。

**陈劲松先生**，中国国籍，持有香港永久性居民身份证，1964 年生，同济大学管理工程研究生学历、硕士学位。1988 年-1994 年任职中建工程总公司。目前兼任住房和城乡建设部科学技术委员会房地产市场服务专业委员会委员、深圳市决策咨询委员会先行示范区专家、同济大校董、阿拉善 SEE 生态协会终身会员、深圳市红树林湿地保护基金会发起人、终身荣誉理事，曾任第九任中城联盟轮值主席。现任本公司董事、联席董事长，董事任期为 2022 年 12 月 29 日至 2025 年 12 月 28 日；联席董事长任期为 2023 年 1 月 13 日至 2025 年 12 月 28 日。

陈劲松先生系本公司持股 5%以上股东世联地产顾问（中国）有限公司董事，陈劲松、佟捷夫妇通过世联中国共同持有世联行 29.66%的股权，陈劲松先生间接持有公司 295,586,982 股股票，直接持有公司 18,299,610 股股票。不存在《公司法》《公司章程》中规定的不得担任公司董事的情形，不属于失信被执行人，不存在《上市公司自律监管指引第 1 号—主板上市公司规范运作》第 3.2.2 条所规定的情况，未受到过中国证监会的行政处罚，未受到深圳证券交易所的公开谴责和通报批评，也不存在被深圳证券交易所公开认定为不适合担任上市公司董事、监事、高级管理人员的情形。

**朱敏女士**，中国国籍，持有香港居民身份证，1969 年生，清华大学 EMBA 学历。1999 年加入世联行，历任世联行代理事业部总经理、世联行副总经理；现任本公司董事、总经理，董事任期为 2022 年 12 月 29 日至 2025 年 12 月 28 日；总经理任期为 2023 年 1 月 13 日至 2025 年 12 月 28 日。

朱敏女士通过深圳众志联高投资管理合伙企业（有限合伙）间接持有公司 26,847,634 股股票，其个人直接持有公司 1,752,942 股股票，与公司其他董事、监事、高级管理人员及持有公司百分之五以上股份的股东、实际控制人之间不存在关联关系，不存在《公司法》《公司章程》中规定的不得担任公司高级管理人员的情形，不属于失信被执行人，不存在《上市公司自律监管指引第 1 号—主板上市公司规范运作》第 3.2.2 条所规定的情况，未受到过中国证监会的行政处罚，未受到深圳证券交易所的公开谴责和通报批评，也不存在被深圳证券交易所公开认定为不适合担任上市公司董事、监事、高级管理人员的情形。

**任克雷先生**，中国国籍，无境外居留权，1950 年生，毕业于北京大学经济系，本科学历。任深圳市工业设计协会会长、深圳市设计与艺术联盟主席。现任本公司董事，任期为 2022 年 12 月 29 日至 2025 年 12 月 28 日。

任克雷先生未持有本公司股份，与公司其他董事、监事、高级管理人员及持有公司百分之五以上股份的股东、实际控制人之间不存在关联关系，不存在《公司法》《公司章程》中规定的不得担任公司董事的情形，不属于失信被执行人，未

受过中国证监会及其他有关部门的处罚和证券交易所的惩戒，不存在《上市公司自律监管指引第 1 号—主板上市公司规范运作》第 3.2.2 条所规定的情况。

**裴书华女士**，中国国籍，无境外居留权，1988 年生，研究生学历。现任珠海交通集团有限公司董事、财务总监，珠海大横琴集团有限公司董事、珠海港控股集团有限公司董事、珠海华发集团有限公司董事。现任本公司董事，任期为 2022 年 12 月 29 日至 2025 年 12 月 28 日。

裴书华女士未持有本公司股份，与公司其他董事、监事、高级管理人员及持有公司百分之五以上股份的股东、实际控制人之间不存在关联关系，不存在《公司法》《公司章程》中规定的不得担任公司董事的情形，不属于失信被执行人，未受过中国证监会及其他有关部门的处罚和证券交易所的惩戒，不存在《上市公司自律监管指引第 1 号—主板上市公司规范运作》第 3.2.2 条所规定的情况。

**陈卫城先生**，中国国籍，1974 年生，研究生学历。现任珠海大横琴集团有限公司助理总经理。现任本公司董事，任期为 2022 年 12 月 29 日至 2025 年 12 月 28 日。

陈卫城先生未持有本公司股份，与公司其他董事、监事、高级管理人员及持有公司百分之五以上股份的股东、实际控制人之间不存在关联关系，不存在《公司法》《公司章程》中规定的不得担任公司董事的情形，不属于失信被执行人，未受过中国证监会及其他有关部门的处罚和证券交易所的惩戒，不存在《上市公司自律监管指引第 1 号—主板上市公司规范运作》第 3.2.2 条所规定的情况。

**马志达先生**，中国国籍，持有澳门永久性居民身份证，1974 年生，北京大学政府管理学院政治系政治学博士学位。现任东西汇投资股份有限公司董事长、礼达联马（珠海）股权投资管理有限公司董事长、澳马集团有限公司董事长、澳门泊车管理股份有限公司董事、中国人民政治协商会议广东省委员会委员、澳门特别行政区经济发展委员会委员、澳门特别行政区统计咨询委员会委员、澳门特别行政区环境咨询委员会委员、澳门中华总商会青年委员会主任等。现任本公司独立董事，任期为 2022 年 12 月 29 日至 2025 年 12 月 28 日。

马志达先生未持有本公司股份，与公司其他董事、监事、高级管理人员及持有公司百分之五以上股份的股东、实际控制人之间不存在关联关系，不存在《公司法》《公司章程》中规定的不得担任公司董事的情形，不属于失信被执行人，未受过中国证监会及其他有关部门的处罚和证券交易所的惩戒，不存在《上市公司自律监管指引第 1 号—主板上市公司规范运作》第 3.2.2 条所规定的情况。

**郭天武先生**，中国国籍，1970 年生，法学博士，中山大学法学院教授、博士生导师，国家高端智库中山大学粤港澳发展研究院首席专家。目前兼任中华司法研究会特约研究员、广东省粤港澳合作法律咨询委员会粤方专家、广州市人民政府法律顾问、广州市人民政府决策咨询专家、广东省法学会诉讼法学研究会副会长、广东省法学会港澳基本法研究会副会长、广东岭南律师事务所兼职律师、广东广弘控股股份有限公司独立董事。现任本公司独立董事，任期为 2022 年 12 月 29 日至 2025 年 12 月 28 日。

郭天武先生未持有本公司股份，与公司其他董事、监事、高级管理人员及持有公司百分之五以上股份的股东、实际控制人之间不存在关联关系，不存在《公司法》《公司章程》中规定的不得担任公司董事的情形，不属于失信被执行人，未受过中国证监会及其他有关部门的处罚和证券交易所的惩戒，不存在《上市公司自律监管指引第 1 号—主板上市公司规范运作》第 3.2.2 条所规定的情况。

**张建平先生**，中国国籍，无境外永久居留权，1966 年生。张建平先生自 1991 年 7 月起在对外经济贸易大学国际商学院任教，曾任会计与财务管理学系主任、国际商学院副院长，现为对外经济贸易大学国际商学院教授、博士生导师、对外经济贸易大学资本市场与投融资研究中心主任。目前还担任中国第一重型机械股份公司独立董事、中远海运控股股份有限公司独立监事、北京万通新发展集团股份有限公司独立董事。张建平先生曾担任北京大学国发院、上海交通大学、浙江大学、长江商学院、东北财经大学、武汉大学、中南财经大学、北京科技大学和德克萨斯大学（美国）等十余家大学的 EMBA “高级财务管理”客座教授，曾获得 10 项国家级或省部级荣誉和 4 项校级荣誉，出版（包括合编）16 本著作，发表了二

十多篇科研论文，主持过两项省部级课题，参与七项国家自然科学基金、社科基金和部委委托项目。现任本公司独立董事，任期为 2022 年 12 月 29 日至 2025 年 12 月 28 日。

张建平先生未持有本公司股份，与公司其他董事、监事、高级管理人员及持有公司百分之五以上股份的股东、实际控制人之间不存在关联关系，不存在《公司法》《公司章程》中规定的不得担任公司董事的情形，不属于失信被执行人，未受过中国证监会及其他有关部门的处罚和证券交易所的惩戒，不存在《上市公司自律监管指引第 1 号—主板上市公司规范运作》第 3.2.2 条所规定的情况。

## 2、监事主要工作经历

**袁鸿昌先生**，中国国籍，无境外居留权，1971 年生，清华大学本科及研究生毕业，获中欧 EMBA。拥有中国注册土地估价师、注册房地产经纪人专业资质。2001 年加入世联行，历任华东区域副总经理、上海世联总经理、华东区域总经理。现任本公司监事会主席，董事任期为 2022 年 12 月 29 日至 2025 年 12 月 28 日。

袁鸿昌直接持有本公司 2,476,066 股股票，与公司其他董事、监事、高级管理人员及持有公司百分之五以上股份的股东、实际控制人之间不存在关联关系，不存在《公司法》《公司章程》中规定的不得担任公司监事的情形，不属于失信被执行人，未受过中国证监会及其他有关部门的处罚和证券交易所的惩戒，不存在《上市公司自律监管指引第 1 号—主板上市公司规范运作》第 3.2.2 条所规定的情况。

**霍佳震先生**，中国国籍，1962 年生，同济大学博士研究生学历。现任同济大学经济与管理学院德国博世（BOSCH）基金讲席教授，研究与教学领域为供应链管理和企业运营管理。兼任同济大学中国科技管理研究院常务副院长、国务院学位委员会学科评议组成员、中国物流学会常务理事、上海管理科学学会理事长等。目前在东方日升新能源股份有限公司、协鑫集成科技股份有限公司、上海交运集团股份有限公司等上市公司担任独立董事。现任本公司监事，任期为 2022 年 12 月 29 日至 2025 年 12 月 28 日。

霍佳震先生未持有本公司股份，与公司其他董事、监事、高级管理人员及持有公司百分之五以上股份的股东、实际控制人之间不存在关联关系，不存在《公司法》《公司章程》中规定的不得担任公司董事的情形，不属于失信被执行人，未受过中国证监会及其他有关部门的处罚和证券交易所的惩戒，不存在《上市公司自律监管指引第 1 号—主板上市公司规范运作》第 3.2.2 条所规定的情况。

**吴小薇女士**，中国国籍，无境外居留权，1979 年生，大学学历。2004 年 5 月加盟世联行，历任经纪事业部人力资源部人事专员、人事主管、人力资源经理、华南区域人力资源部人力资源高级经理等职位，现担任广州地区人力行政总监。现任本公司监事，任期为 2022 年 12 月 29 日至 2025 年 12 月 28 日。

吴小薇女士未持有本公司股份，与公司其他董事、监事、高级管理人员及持有公司百分之五以上股份的股东、实际控制人之间不存在关联关系，不存在《公司法》《公司章程》中规定的不得担任公司监事的情形，不属于失信被执行人，未受过中国证监会及其他有关部门的处罚和证券交易所的惩戒，不存在《上市公司自律监管指引第 1 号—主板上市公司规范运作》第 3.2.2 条所规定的情况。

## 3、高级管理人员主要工作经历

**刘唯唯先生**，中国国籍，无境外居留权，1972 年生，北京航空航天大学硕士研究生学历。2010 年加入世联行，历任集团战略投资中心投资总监、高级投资总监，现任集团副总经理、战略投资中心总经理，集团副总经理任期为 2023 年 1 月 13 日至 2025 年 12 月 28 日。

刘唯唯先生未持有公司股份，与公司其他董事、监事、高级管理人员及持有公司百分之五以上股份的股东、实际控制人之间不存在关联关系，不存在《公司法》《公司章程》中规定的不得担任公司高级管理人员的情形，不属于失信被执行人，不存在《上市公司自律监管指引第 1 号—主板上市公司规范运作》第 3.2.2 条所规定的情况，未受到过中国证监会的行政处罚，未受到深圳证券交易所的公开谴责和通报批评，也不存在被深圳证券交易所公开认定为不适合担任上市公司董事、监事、高级管理人员的情形。

**王兵先生**，中国国籍，无境外居留权，1979 年生，天津大学硕士研究生学历，历任公司咨询事业部高级经理、事业部总经理。曾任职卓越商企服务集团，负责市场发展、投资并购及投后企业的整合运营。现任集团副总经理、集团资管业务发展中心总经理，负责全国资管业务的经营管理工作。集团副总经理任期为 2023 年 1 月 13 日至 2025 年 12 月 28 日。

王兵先生持有公司股份 4,000 股，与公司其他董事、监事、高级管理人员及持有公司百分之五以上股份的股东、实际控制人之间不存在关联关系，不存在《公司法》《公司章程》中规定的不得担任公司高级管理人员的情形，不属于失信被执行人，不存在《上市公司自律监管指引第 1 号—主板上市公司规范运作》第 3.2.2 条所规定的情况，未受到过中国证监会的行政处罚，未受到深圳证券交易所的公开谴责和通报批评，也不存在被深圳证券交易所公开认定为不适合担任上市公司董事、监事、高级管理人员的情形。

**岳欣先生**，中国国籍，无境外居留权，1971 年出生，深圳大学大专学历。于 2002 年 9 月加入世联行，现任集团副总经理、集团交易业务发展中心总经理，世联行广州地区总经理、世联行佛山地区董事长；自 2022 年 1 月始，同步管理世联行西安地区、天津地区、长沙地区。集团副总经理任期为 2023 年 1 月 13 日至 2025 年 12 月 28 日。

岳欣先生未持有公司股份，与公司其他董事、监事、高级管理人员及持有公司百分之五以上股份的股东、实际控制人之间不存在关联关系，不存在《公司法》《公司章程》中规定的不得担任公司高级管理人员的情形，不属于失信被执行人，不存在《上市公司自律监管指引第 1 号—主板上市公司规范运作》第 3.2.2 条所规定的情况，未受到过中国证监会的行政处罚，未受到深圳证券交易所的公开谴责和通报批评，也不存在被深圳证券交易所公开认定为不适合担任上市公司董事、监事、高级管理人员的情形。

**史剑华先生**，中国国籍，无境外居留权，1978 年生，江西财经大学本科学历。2004 年加入世联行，历任深圳业务总监、华南高级总监、华南事业部总经理、宁波分公司总经理、宁波地区副总经理、宁波地区总经理、集团资产运营发展中心总经理。现任集团副总经理、资管业务发展中心 COO，集团副总经理任期为 2023 年 1 月 13 日至 2025 年 12 月 28 日。

史剑华先生未持有公司股份，与公司其他董事、监事、高级管理人员及持有公司百分之五以上股份的股东、实际控制人之间不存在关联关系，不存在《公司法》《公司章程》中规定的不得担任公司高级管理人员的情形，不属于失信被执行人，不存在《上市公司自律监管指引第 1 号—主板上市公司规范运作》第 3.2.2 条所规定的情况，未受到过中国证监会的行政处罚，未受到深圳证券交易所的公开谴责和通报批评，也不存在被深圳证券交易所公开认定为不适合担任上市公司董事、监事、高级管理人员的情形。

**薛文女士**，中国国籍，1974 年生，重庆大学工业管理工程专科毕业，注册会计师、注册税务师、注册国际内部审计师。曾任珠海大横琴置业有限公司财务部经理、珠海大横琴泛旅游发展有限公司副总经理、珠海大横琴股份有限公司财务部副经理、格力地产股份有限公司财务部高级经理、利安达会计师事务所珠海分所审计部高级经理。曾任本公司财务总监，任期为 2020 年 9 月 19 日至 2023 年 3 月 28 日。

薛文女士未持有公司股份，与公司其他董事、监事、高级管理人员及持有公司百分之五以上股份的股东、实际控制人之间不存在关联关系，不存在《公司法》《公司章程》中规定的不得担任公司高级管理人员的情形，不属于失信被执行人，不存在《上市公司自律监管指引第 1 号—主板上市公司规范运作》第 3.2.2 条所规定的情况，未受到过中国证监会的行政处罚，未受到深圳证券交易所的公开谴责和通报批评，也不存在被深圳证券交易所公开认定为不适合担任上市公司董事、监事、高级管理人员的情形。

**吴惠明女士**，中国国籍，1980 年生，清华大学研究生学历、硕士学位。香港公司治理公会（HKCGI）资深会员，拥有公司治理师（CGP）和特许秘书（CS）专业资格。曾任赢家时尚控股有限公司、武汉禾元生物科技股份有限公司等董事会秘书；2020 年 9 月加入世联行，现任本公司董事会秘书，任期为 2023 年 1 月 13 日至 2025 年 12 月 28 日。

吴惠明女士未持有公司股份，与公司其他董事、监事、高级管理人员及持有公司百分之五以上股份的股东、实际控制人之间不存在关联关系，不存在《公司法》《公司章程》中规定的不得担任公司高级管理人员的情形，不属于失信被执行人，不存在《上市公司自律监管指引第 1 号—主板上市公司规范运作》第 3.2.2 条所规定的情况，未受到过中国证监会的

行政处罚，未受到深圳证券交易所的公开谴责和通报批评，也不存在被深圳证券交易所公开认定为不适合担任上市公司董事、监事、高级管理人员的情形。

在股东单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
胡嘉	珠海大横琴集团有限公司	董事长、党委副书记	2013年12月01日		是
田伟	珠海大横琴集团有限公司	党委书记、董事、副总经理、工会主席	2017年06月01日	2022年11月22日	是
邓峰	珠海大横琴集团有限公司	党委副书记	2017年11月01日		是
陈劲松	世联地产顾问（中国）有限公司	董事	2012年06月23日		否
朱敏	深圳众志联高投资管理合伙企业（有限合伙）	执行事务合伙人	2014年03月21日		否
裴书华	珠海大横琴集团有限公司	董事	2022年01月14日	2025年01月14日	否
陈卫城	珠海大横琴集团有限公司	助理总经理	2022年07月18日	2025年07月18日	是
在股东单位任职情况的说明	田伟先生已于2022年退休，不再在股东单位担任任何职务。				

在其他单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
朱敏	港中旅（深圳）投资发展有限公司	独立董事	2019年11月01日	2022年11月01日	是
朱敏	深圳世联同创资产管理有限公司	总经理	2015年10月09日		否
裴书华	珠海交通集团有限公司	董事、财务总监	2022年12月16日		否
裴书华	珠海港控股集团有限公司	董事	2022年05月25日		否
裴书华	珠海华发集团有限公司	董事	2022年11月01日		否
张建平	中国第一重型机械股份公司	独立董事	2019年06月25日	2022年06月24日	是
张建平	中远海运控股股份有限公司	独立监事	2014年05月20日		是
张建平	北京万通新发展集团股份有限公司	独立董事	2021年02月09日	2024年02月08日	是
郭天武	广东广弘控股股份有限公司	独立董事	2020年08月31日	2023年08月30日	是
霍佳震	东方日升新能源股份有限公司	独立董事	2020年05月12日	2023年05月11日	是
霍佳震	协鑫集成科技股份有限公司	独立董事	2023年02月24日	2024年02月09日	是
霍佳震	上海交运集团股份有限公司	独立董事	2021年04月26日	2024年04月25日	是
马志达	澳马集团有限公司	董事			
马志达	普强时代（珠海横琴）信息技术有限公司	董事			

马志达	东西汇投资股份有限公司	董事			
马志达	礼达控股股份有限公司	董事			
马志达	澳门泊车管理股份有限公司	董事			
马志达	澳马建筑集团有限公司	董事			
马志达	清朗环保顾问有限公司	董事			
马志达	剑鱼投资有限公司	董事			
袁鸿昌	河南东龙楷林物业服务有限公 司	董事	2019年10月 31日		否
袁鸿昌	上海竣昂企业管理有限公司	董事	2018年04月 05日		否
袁鸿昌	上海沪腾实业有限公司	董事	2017年12月 27日		否
袁鸿昌	上海桥瑞信息科技有限公司	董事	2020年07月 08日		否
袁鸿昌	上海博隆装备技术股份有限公 司	董事	2020年10月 23日		是
袁鸿昌	上海养欣投资管理有限公司	董事	2019年04月 16日		否
袁鸿昌	上海曜世方里商业经营管理有 限公司	董事长	2021年06月 10日		否
史剑华	北京博大世联科技服务有限公 司	经理			否
史剑华	北京怡汇商业运营有限公司	董事、经理			否
史剑华	武汉新控城市运营服务有限公 司	董事	2022年07月 04日		否
王兵	武汉新控城市运营服务有限公 司	董事	2022年07月 04日		
王兵	武汉市雨阳物业管理有限公司	董事			
王兵	浙江港湾物业服务服务有限公司	董事			

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

适用 不适用

1、公司于2022年2月收到深圳中国证券监督管理委员会深圳监管局（以下简称“深圳证监局”）出具的《深圳证监局关于对李荣采取出具警示函措施的决定》（以下简称“警示函”），深圳证券交易所出具的《关于对深圳世联行集团股份有限公司副总经理李荣的监管函》（公司部监管函〔2022〕第24号，以下简称“监管函”），《警示函》具体内容如下：

“李荣：你在担任深圳世联行集团股份有限公司（以下简称世联行或公司）副总经理期间，于2021年9月1日通过交易所集中竞价方式减持公司股票110,025股，减持比例0.0054%。你作为公司高级管理人员，未在减持上述股份的15个交易日前向证券交易所报告并预先披露减持计划，违反了《上市公司股东、董监高减持股份的若干规定》（证监会公告〔2017〕9号，以下简称《若干规定》）第八条第一款的规定。根据《若干规定》第十四条的规定，我局决定对你采取出具警示函的监管措施。

如对本监管措施不服的，可以在收到本决定书之日起60日内向中国证券监督管理委员会提出行政复议申请，也可以在收到本决定时之日起6个月内向有管辖权的人民法院提起诉讼。复议与诉讼期间，上述监管措施不停止执行。”

《监管函》具体内容如下：

“李荣：

你作为深圳世联行集团股份有限公司（以下简称“公司”）副总经理，分别于2020年3月6日、2021年9月1日通过集中竞价方式卖出公司股票7,000股、110,025股，合计成交金额为83.36万元。你未按照规定在首次减持前十五个交易日预披露股份减持计划。

你的上述行为违反了本所《股票上市规则（2018年11月修订）》第1.4条、第3.1.8条，《股票上市规则（2020年修订）》第1.4条、第3.1.8条以及《上市公司股东及董事、监事、高级管理人员减持股份实施细则》第十三条的规定。本所希望你及公司全体董事、监事、高级管理人员吸取教训，严格遵守《证券法》《公司法》等法律以及本所《股票上市规则》等规定，真实、准确、完整、及时、公平地履行信息披露义务，杜绝此类事件的再次发生。”

2、公司于2022年12月收到深圳证监局出具的《深圳证监局关于对深圳世联行集团股份有限公司、陈劲松、胡嘉、朱敏、王正宇、薛文、袁鸿昌采取出具警示函措施的决定》（以下简称“警示函”），《警示函》具体内容如下：

“深圳世联行集团股份有限公司、陈劲松、胡嘉、朱敏、王正宇、薛文、袁鸿昌：

经查，你公司存在以下问题：

#### 一、未按规定披露重大会计估计变更

2020年、2021年，你公司贷款资产减值损失方法发生变化，对公司财务报告影响较大，构成重大会计估计变更，但你公司未按规定对上述事项履行信息披露义务，违反了《上市公司信息披露管理办法》（证监会令第40号）第三十条第一款、第二款第十九项，《上市公司信息披露管理办法》（证监会令第182号）第二十二条第一款、第二款第十四项，《企业会计准则第28号——会计政策、会计估计变更和差错更正》（财会〔2006〕3号）第十六条，《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第2号——年度报告的内容与格式》（证监会公告〔2017〕17号）第三十二条的规定。

#### 二、未按规定审议和披露关联交易

2019年、2020年和2022年上半年，你公司与关联方上海沪腾实业有限公司发生关联交易，但你公司未按规定及时履行审议程序和信息披露义务，迟至2022年8月29日才披露上述关联交易情况，违反了《上市公司信息披露管理办法》（证监会令第40号）第四十八条和《上市公司信息披露管理办法》（证监会令第182号）第四十一条的规定。

你公司时任董事长陈劲松、胡嘉，时任总经理朱敏，时任财务总监王正宇、薛文，时任副总经理、董事会秘书袁鸿昌对上述问题负有主要责任。根据《上市公司信息披露管理办法》（证监会令第40号）第五十八条第二款、第三款，第五十九条；《上市公司信息披露管理办法》（证监会令第182号）第五十一条第二款、第三款，第五十二条的规定，我局决定对你公司、陈劲松、胡嘉、朱敏、王正宇、薛文、袁鸿昌采取出具警示函的行政监管措施。

如对本监管措施不服，可以在收到本决定书之日起60日内向中国证券监督管理委员会提出行政复议申请，也可以在收到本决定书之日起6个月内向有管辖权的人民法院提起诉讼。复议与诉讼期间，上述监管措施不停止执行。”

### 3、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序：公司董事、监事与高级管理人员的报酬由董事会进行薪酬议案审核、股东大会决定；在公司担任工作职务的董事、监事、高级管理人员薪酬由公司支付。

董事、监事、高级管理人员报酬确定依据：董事与监事报酬依据公司经营目标达成情况、职责履行情况及行业标准综合确定，高级管理人员报酬根据公司经营目标达成情况、职责履行情况及年度绩效完成情况综合确定。

董事、监事、高级管理人员报酬的实际支付情况：董事、监事、高级管理人员的薪酬依据确定的薪酬标准，根据当年实际经营目标达成情况、履职情况及对公司的价值贡献综合考核后支付。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
胡嘉	董事长	男	56	现任	0	是
陈劲松	联席董事长	男	59	现任	60.56	否
田伟	董事	男	61	离任	0	是
邓峰	董事	男	51	离任	0	是
朱敏	董事、总经理	女	53	现任	180.07	否
任克雷	董事	男	72	现任	18	否
马志达	独立董事	男	49	现任	18	是
郭天武	独立董事	男	53	现任	18	否
张建平	独立董事	男	56	现任	18	否
袁鸿昌	监事会主席	男	50	现任	77.69	是
季如进	监事	男	72	离任	17.95	否
吴小微	监事	女	43	现任	48.24	否
刘唯唯	副总经理	男	50	现任	80.83	否
李荣	副总经理	女	53	任免	64.53	否
焦安平	副总经理	男	49	任免	86.53	否
史剑华	副总经理	男	44	现任	87.12	否
薛文	财务总监	女	49	现任	98.14	否
吴惠明	董事会秘书	女	43	现任	56.04	否
裴书华	董事	女	35	现任	0	是
陈卫城	董事	男	49	现任	0	是
霍佳震	监事	男	61	现任	0.14	否
合计	--	--	--	--	929.84	--

## 六、报告期内董事履行职责的情况

### 1、本报告期董事会情况

会议届次	召开日期	披露日期	会议决议
第五届董事会第二十九次会议	2022年04月11日	2022年04月13日	内容详见巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）公告编号：2022-005
第五届董事会第三十次会议	2022年04月27日	2022年04月28日	内容详见巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）公告编号：2022-010
第五届董事会第三十一次会议	2022年08月26日	2022年08月29日	内容详见巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）公告编号：2022-017
第五届董事会第三十二次会议	2022年09月13日	2022年09月14日	内容详见巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）公告编号：2022-022
第五届董事会第三十三次会议	2022年09月27日	2022年09月28日	内容详见巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）公告编号：2022-031
第五届董事会第三十四次会议	2022年10月26日	2022年10月27日	内容详见巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）公告编号：2022-033
第五届董事会第三十五次会议	2022年12月12日	2022年12月13日	内容详见巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）公告编号：2022-038

### 2、董事出席董事会及股东大会的情况

董事出席董事会及股东大会的情况							
董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
胡嘉	7	1	6	0	0	否	0
陈劲松	7	1	6	0	0	否	0
田伟	7	0	6	1	0	否	0
邓峰	7	1	6	0	0	否	0
朱敏	7	1	6	0	0	否	2
任克雷	7	1	6	0	0	否	0
马志达	7	1	6	0	0	否	0
郭天武	7	1	6	0	0	否	1
张建平	7	1	6	0	0	否	0
裴书华	0	0	0	0	0	否	0
陈卫城	0	0	0	0	0	否	0

连续两次未亲自出席董事会的说明

### 3、董事对公司有关事项提出异议的情况

董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

报告期内董事对公司有关事项未提出异议。

### 4、董事履行职责的其他说明

董事对公司有关建议是否被采纳

是 否



## 董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

公司董事严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《公司章程》等法律法规及公司制度的规定，依法履行职责。报告期内，公司董事认真出席董事会会议和股东大会，并对提交董事会审议的各项议案各抒己见、深入讨论，为公司的健康发展建言献策，在做出决策时充分考虑中小股东的利益和诉求，切实增强了董事会决策的科学性与可行性。同时，公司董事积极参加有关培训，提高履职能力，主动关注公司经营管理信息、财务状况、重大事项等，推动公司生产经营各项工作持续、稳定、健康发展。独立董事勤勉尽责，积极了解公司经营状况、内部控制体系建设以及公司董事会、股东大会决议的执行情况，提醒公司充分发挥内部审计部门的审核力度，及时发现实际运作中存在的问题，及时调整及修订公司流程、制度，做到有法可依，有据可寻。督促公司依据监管部门公司治理的相关要求，加大公司内部控制管理，逐步提升公司管理水平。并利用出席公司相关会议的机会，积极深入公司及子公司进行现场调研，并利用自己的专业知识做出独立、公正的判断。

## 七、董事会下设专门委员会在报告期内的情况

委员会名称	成员情况	召开会议次数	召开日期	会议内容	提出的重要意见和建议	其他履行职责的情况	异议事项具体情况（如有）
战略委员会	胡嘉先生、陈劲松先生、朱敏女士、任克雷先生、田伟先生、邓峰先生、马志达先生（独立董事）	1	2022年04月11日	讨论2022年度战略规划	战略委员会严格按照《公司法》、《公司章程》、《战略委员会工作细则》等相关法律法规开展工作，勤勉尽责，并根据公司的实际情况，提出了相关的意见。	不适用	不适用
提名委员会	郭天武先生（独立董事）、陈劲松先生、张建平先生（独立董事）	0	2022年09月08日	审查董事的任职资格	不适用	对新一届董事的任职资格进行审查	不适用
审计委员会	张建平先生（独立董事）、马志达先生（独立董事）、邓峰先生	2	2022年04月11日	审议《关于续聘2022年会计师事务所的议案》 《关于聘任公司2022年度内部控制审计机构的议案》	审计委员会严格按照《公司法》、《公司章程》、《审计委员会工作细则》等相关法律法规开展工作，勤勉尽责，并根据公司的实际情况，提出了相关的意见，经过充分沟通讨论，一致通过该议案。	每季度审阅内控审计报告，与年审会计师沟通2022年度审计工作。	不适用

薪酬与考核委员会	郭天武先生（独立董事）、朱敏女士、张建平先生（独立董事）	1	2022年04月11日	审议《2022年董事、高管薪酬的议案》	薪酬委员会严格按照《公司法》、《公司章程》、《薪酬与考核委员会议事规则》等相关法律法规开展工作，勤勉尽责，并根据公司的实际情况，提出了相关的意见，经过充分沟通讨论，一致通过该议案。	不适用	不适用
----------	------------------------------	---	-------------	---------------------	--	-----	-----

## 八、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是 否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

## 九、公司员工情况

### 1、员工数量、专业构成及教育程度

报告期末母公司在职员工的数量（人）	342
报告期末主要子公司在职员工的数量（人）	10,501
报告期末在职员工的数量合计（人）	10,843
当期领取薪酬员工总人数（人）	10,843
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
销售类	4,117
策划类	1,216
顾问类	185
经营管理类	295
客户类	93
职能类	940
业务支持类	667
金融类	94
工程类	55
资管运营类	3,181
合计	10,843
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
博士	2

硕士	182
本科	3,006
专科	4,969
高中及以下	2,684
合计	10,843

## 2、薪酬政策

公司构建以“价值贡献”为核心的评价和分配体系，根据员工的岗位职责、价值贡献、个人绩效、个人技能及市场薪酬水平确定员工的合理报酬，有效吸引、保留和激励员工，紧密地将公司业绩、员工个人业绩与员工个人薪酬回报联系在一起，从而激发员工活力，促进组织目标实现。

## 3、培训计划

公司从战略落地及业务发展角度出发，构建了以新员工入职培训、岗位专业提升培训、管理培训、领导力建设为体系的人才成长学习路径图。公司始终将员工专业成长和素质能力培养作为目标，通过分阶段、多样化的学习方式，线上线下相结合的学习手段，帮助员工明确职业前景，找到自我成长方向和途径。根据不同岗位的特点，公司制定了完整的内部选拔、考核、培养和激励机制，为优秀的员工提供上升通道，实现自我价值追求。为提高公司管理效能，公司在持续自主开发内部课程的基础上，积极甄选和引进外部优秀课程，针对性提升管理人员综合素质及经营能力，培养复合型经营人才，为公司可持续发展提供保障。

## 4、劳务外包情况

适用 不适用

劳务外包的工时总数（小时）	1,580,616
劳务外包支付的报酬总额（元）	87,895,570.23

## 十、公司利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

公司制定了《2022-2024 年度股东分红回报规划》，并严格按照规划执行。

现金分红政策的专项说明	
是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求：	是
分红标准和比例是否明确和清晰：	是
相关的决策程序和机制是否完备：	是
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用：	是
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护：	是
现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明：	不适用

公司报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正但未提出现金红利分配预案

适用 不适用

本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

适用 不适用

公司计划年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

## 十一、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用 不适用

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

## 十二、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

### 1、内部控制建设及实施情况

公司根据《企业内部控制基本规范》及其配套指引的规定和其他内部控制监管要求，按照公司实际情况，健全内部管理、强化信息披露，规范公司运作行为，已经建立了有效的内部控制体系；并根据业务的不断发展，本年度不断完善和健全公司内控体系，同时通过加强内审部门对内控制度执行情况的监督力度，保证内控制度得到有效执行。公司《2022 年度内部控制自我评价报告》反映了公司内部控制的建设和实施情况，报告期公司不存在内部控制设计和执行的重大缺陷。

### 2、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是 否

## 十三、公司报告期内对子公司的管理控制情况

公司名称	整合计划	整合进展	整合中遇到的问题	已采取的解决措施	解决进展	后续解决计划
不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用

## 十四、内部控制自我评价报告或内部控制审计报告

### 1、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2023 年 03 月 30 日	
内部控制评价报告全文披露索引	详见巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)披露的《2022 年度内部控制评价报告》	
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例	99.40%	
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例	98.61%	
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	财务报告重大缺陷的迹象包括： ①公司董事、监事和高级管理人员的舞弊行为； ②重述以前年度财务报表，以更正由于舞弊或错误导致的重大错报； ③注册会计师发现的却未被公司内部控制识别的当期财务报告中的重大错报； ④审计委员会和审计部对公司的对外财务报告和财务报告内部控制监督无效。	非财务报告缺陷认定主要以缺陷对业务流程有效性的影响程度、发生的可能性作判定。如果缺陷发生的可能性较小，会降低工作效率或效果、或加大效果的不确定性、或使之偏离预期目标为一般缺陷；如果缺陷发生的可能性较高，会显著降低工作效率或效果、或显著加大效果的不确定性、或使之显著偏离预期目标为重要缺陷；如果缺陷发生的可能性高，会严重降低工作效率或效果、或严重加大效果

	<p>财务报告重要缺陷的迹象包括：</p> <p>①未依照公认会计准则选择和应用会计政策；</p> <p>②对于非常规或特殊交易的账务处理没有建立相应的控制机制或没有实施且没有相应的补偿性控制；</p> <p>③对于期末财务报告过程的控制存在一项或多项缺陷且不能合理保证编制的财务报表达到真实、完整的目标。一般缺陷是指除上述重大缺陷、重要缺陷之外的其他控制。</p>	的不确定性、或使之严重偏离预期目标为重大缺陷。
定量标准	<p>定量标准以税前利润、资产总额、营业收入作为衡量指标。</p> <p>①内部控制缺陷可能导致或导致的损失与利润表相关的，以税前利润指标衡量。如果该缺陷单独或连同其他缺陷可能导致的财务报告错报金额小于税前利润的 5%，则认定为一般缺陷；如果超过税前利润 5%，小于 10% 认定为重要缺陷；如果超过税前利润 10% 则认定为重大缺陷。</p> <p>②内部控制缺陷可能导致或导致的损失与资产管理相关的，以资产总额指标衡量。如果该缺陷单独或连同其他缺陷可能导致的财务报告错报金额小于资产总额的 0.5%，则认定为一般缺陷；如果超过资产总额 0.5%，小于 1% 认定为重要缺陷；如果超过资产总额 1% 则认定为重大缺陷。</p> <p>③内部控制缺陷可能导致或导致的损失与收入相关的，以收入总额指标衡量。如果该缺陷单独或连同其他缺陷可能导致的财务报告错报金额小于收入总额的 1%，则认定为一般缺陷；如果超过收入总额 1%，小于 2% 认定为重要缺陷；如果超过收入总额 2% 则认定为重大缺陷。</p>	<p>定量标准以税前利润、资产总额、营业收入作为衡量指标。</p> <p>①内部控制缺陷可能导致或导致的损失与利润表相关的，以税前利润指标衡量。如果该缺陷单独或连同其他缺陷可能导致的财务报告错报金额小于税前利润的 5%，则认定为一般缺陷；如果超过税前利润 5%，小于 10% 认定为重要缺陷；如果超过税前利润 10% 则认定为重大缺陷。</p> <p>②内部控制缺陷可能导致或导致的损失与资产管理相关的，以资产总额指标衡量。如果该缺陷单独或连同其他缺陷可能导致的财务报告错报金额小于资产总额的 0.5%，则认定为一般缺陷；如果超过资产总额 0.5%，小于 1% 认定为重要缺陷；如果超过资产总额 1% 则认定为重大缺陷。</p> <p>③内部控制缺陷可能导致或导致的损失与收入相关的，以收入总额指标衡量。如果该缺陷单独或连同其他缺陷可能导致的财务报告错报金额小于收入总额的 1%，则认定为一般缺陷；如果超过收入总额 1%，小于 2% 认定为重要缺陷；如果超过收入总额 2% 则认定为重大缺陷。</p>
财务报告重大缺陷数量（个）		0
非财务报告重大缺陷数量（个）		0
财务报告重要缺陷数量（个）		0
非财务报告重要缺陷数量（个）		0

## 2、内部控制审计报告

适用 不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2023 年 03 月 30 日
内部控制审计报告全文披露索引	详见巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)披露的《2022 年度内部控制审计报告》
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是 否

## 十五、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

不适用。

## 第五节 环境和社会责任

### 一、重大环保问题

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

是 否

### 二、社会责任情况

公司在股东权益保护、职工权益保护、供应商、客户和消费者权益保护、环境保护与可持续发展、公共关系和社会公益事业等方面履行社会责任的具体情况，请参见公司于同日披露的《2022 年社会责任报告》。

### 三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴的情况

公司报告期内暂未开展巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作。

## 第六节 重要事项

### 一、承诺事项履行情况

#### 1、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内履行完毕及截至报告期末尚未履行完毕的承诺事项

适用 不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺	无	无	无		无	无
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	大横琴	关于保证上市公司独立性的承诺	<p>“1、确保上市公司人员独立            (1) 保证上市公司的总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员在上市公司专职工作，不在本公司及本公司控制的其他公司中担任除董事、监事以外的其他职务，且不在本公司及本公司控制的其他公司中领薪。            (2) 保证上市公司的财务人员独立，不在本公司及本公司控制的其他公司中兼职或领取报酬。</p> <p>2、确保上市公司资产独立完整            (1) 保证上市公司具有独立完整的资产，上市公司的资产全部处于上市公司的控制之下，并为上市公司独立拥有和运营。保证本公司及本公司控制的其他公司不以任何方式违法违规占用上市公司的资</p>	2020年08月08日		截至公告之日，上述承诺得到了严格履行，没有发生承诺人违反该承诺的情形。



			<p>金、资产。</p> <p>(2) 保证不以上市公司的资产为本公司及本公司控制的其他公司的债务违规提供担保。</p> <p>3、确保上市公司的财务独立</p> <p>(1) 保证上市公司建立独立的财务部门和独立的财务核算体系。</p> <p>(2) 保证上市公司具有规范独立的财务会计制度和对于子公司的财务管理制度。</p> <p>(3) 保证上市公司独立在银行开户，不与本公司及本公司控制的其他公司共用银行账户。(4) 保证上市公司能够作出独立的财务决策，本公司及本公司控制的其他公司不通过违法违规的方式干预上市公司的资金使用、调度。(5) 保证上市公司依法独立纳税。</p> <p>4、确保上市公司机构独立</p> <p>(1) 保证上市公司依法建立健全股份公司法人治理结构，拥有独立、完整的组织机构。(2) 保证上市公司的股东大会、董事会、独立董事、监事会、高级管理人员等依照法律、法规和公司章程独立行使职权。(3)</p>		
--	--	--	---	--	--

			<p>保证上市公司拥有独立、完整的组织机构，与本公司及本公司控制的其他公司间不存在机构混同的情形。</p> <p>5、确保上市公司业务独立</p> <p>(1) 保证上市公司拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质和能力，具有面向市场独立自主持续经营的能力。(2) 保证尽量减少本公司及本公司控制的其他公司与上市公司的关联交易，无法避免或有合理原因的关联交易则按照公开、公平、公正的原则依法进行。</p> <p>6、保证上市公司在其他方面与本公司及本公司控制的其他公司保持独立</p> <p>本公司保证严格履行本承诺函中各项承诺，如因违反该等承诺并因此给上市公司造成损失的，本公司将承担相应的赔偿责任。</p> <p>”</p>			
	大横琴	关于避免同业竞争的承诺	<p>”1、针对本次收购完成后与上市公司存在的部分业务存在同业竞争的情况，本公司将自收购完成之日起 36 个月内，结合企业实际情况及所处行业特点与发展状况，及监管部门皆</p>	2020 年 08 月 08 日	2023 年 8 月 7 日	截至公告之日，承诺人按照承诺推进相关事宜。

			<p>认可的方式履行相关决策程序，妥善解决部分业务同业竞争的情况。前述解决方式包括但不限于：（1）资产重组：采取现金对价或者发行股份对价等相关法律法规允许的不同方式购买资产、资产置换、资产转让或其他可行的重组方式；（2）业务调整：通过资产交易、业务划分等不同方式实现业务区分，包括但不限于在业务构成、服务领域与客户群体等方面进行区分；（3）在法律法规和相关政策允许的范围内其他可行的解决措施。在处理存在同业竞争的业务的的过程中，本公司将充分尊重和保障上市公司中小股东的利益，并在获得该等上市公司的股东大会及证券监督管理机关、证券交易所同意后，积极推动实施。2、本公司将依法采取必要及可行的措施来避免本公司及本公司控制的其他企业与上市公司发生恶性及不正当的同业竞争，保证遵守法律法规规定及上市公司的章程，与其</p>			
--	--	--	---	--	--	--

			<p>他股东一样平等的行使股东权利、履行股东义务，充分尊重上市公司的独立自主经营，不会利用自身控制地位谋取不当利益，限制任何上市公司正常的商业机会或发展，并将公正对待各相关企业，按照其自身形成的核心竞争优势，依照市场商业原则参与公平竞争，不损害上市公司和其他股东的合法利益。</p> <p>3、在上市公司审议是否与本公司及本公司控制的下属企业存在同业竞争的董事会或股东大会上，本公司将按规定进行回避不参与表决。</p> <p>4、如上市公司认定本公司或本公司控股、实际控制的其他企业正在或将要从事的业务与上市公司存在同业竞争，则本公司将在上市公司提出异议后自行或要求相关企业及时转让或终止上述业务。</p> <p>5、本公司保证严格遵守中国证券监督管理委员会、证券交易所有关规定及《公司章程》等公司管理制度的规定，与其他股东一样平等地行使股东权</p>			
--	--	--	--	--	--	--

			利、履行股东义务，不利用本公司对上市公司的控制地位谋取不当利益，不损害上市公司和其他股东的合法权益。如违反上述承诺给上市公司造成损失，本公司将向上市公司进行赔偿。”			
	大横琴	关于关联交易的承诺	“1、截至本承诺出具之日，本公司及本公司控制的其他公司与上市公司之间不存在其他关联交易或依照法律法规应披露而未披露的关联交易。2、本次权益变动完成后，本公司及本公司控制的其他公司将按法律、法规及其他规范性文件规定的要求尽可能避免、减少与上市公司的关联交易；对于无法避免或有合理原因而发生的关联交易，本公司及本公司控制的其他公司将遵循市场公正、公平、公开的原则，与上市公司依法签订协议，履行合法程序，按照有关法律、法规、其他规范性文件及上市公司章程等规定，依法履行相关内部决策程序并及时履行信息披露义务，保证关联交易定价公允、合	2020年08月08日		截至公告之日，上述承诺得到了严格履行，没有发生承诺人违反该承诺的情形。

			理，交易条件公平，保证不利用关联交易非法转移上市公司的资金、利润，亦不利用该等交易从事任何损害上市公司及其他股东合法权益的行为。3、本承诺在本公司作为上市公司直接/间接控股股东期间持续有效。本公司保证严格履行本承诺函中各项承诺，如因违反该等承诺并因此给上市公司造成损失的，本公司将承担相应的赔偿责任。”			
资产重组时所作承诺	无	无	无		无	无
首次公开发行或再融资时所作承诺	深圳众志联高投资管理合伙企业（有限合伙）	再融资承诺	<p>（一）合伙企业保证并承诺，合伙企业参与认购世联行非公开发行的股份的认购资金全部源于全体合伙人对合伙企业的合法自有资金投入。（二）合伙企业保证并承诺，合伙企业参与认购世联行本次非公开发行的股份的认购资金将在世联行向中国证监会报送发行方案前全部募集到位。（三）合伙企业保证并承诺，在合伙企业与世联行签署的《附条件生效的股份认购合同》约定的股份锁定期</p>	2014年12月02日		截至公告之日，上述承诺得到了严格履行，没有发生承诺人违反该承诺的情形。

			<p>内，合伙企业全体合伙人不得转让其持有的合伙份额或退出合伙企业。（四）合伙企业全体合伙人作出如下不可撤销承诺：1. 若本人将本人直接或间接持有的世联行的股份在买入后六个月内卖出，或者在卖出后六个月内又买入，由此所得收益归世联行所有，世联行董事会有权收回本人所得收益，本人将无条件向世联行上缴本人所得收益。2. 本人不会利用本人知悉或因本人在世联行担任的职务可能知悉的世联行内幕信息从事证券交易活动，也不会以协助、指使、教唆等其他任何方式使其他与世联行或世联行董事、监事、高级管理人员有特殊关系，可能获知内幕信息的自然人、法人或其他组织因获知内幕信息而买卖世联行股份及其衍生品种。3. 本人将严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理规则》、《深圳</p>			
--	--	--	--	--	--	--

			<p>证券交易所上市公司董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理业务指引》法律、行政法规、规范性文件及深交所业务规则及《深圳世联行地产顾问股份有限公司章程》的相关规定，（1）向世联行申报本人直接或间接所持有的世联行的股份及其变动情况，在本人任职期间每年转让的股份不超过本人直接或间接持有世联行股份总数的 25%。</p> <p>（2）自本人向世联行申报离任日起六个月内不转让本人直接或间接持有及新增的世联行股份。</p> <p>（3）本人应在买卖世联行股份及其衍生品种的 2 个交易日内，通过世联行董事会向深交所申报，并在深交所指定网站进行公告。公告内容包括：①上年末所持世联行股份数量；②上年末至本次变动前每次股份变动的日期、数量、价格；③本次变动前持股数量；④本次股份变动的日期、数量、价格；⑤变动后的持股数量；⑥深交所</p>			
--	--	--	---	--	--	--



			<p>要求披露的其他事项。(4) 在下列期间不买卖世联行股票：①世联行定期报告公告前 30 日内，因特殊原因推迟公告日期的，自原公告日前 30 日起至最终公告日；②世联行业绩预告、业绩快报公告前 10 日内；③自可能对世联行股票交易价格产生重大影响的重大事项发生之日或在决策过程中，至依法披露后 2 个交易日内；④深交所规定的其他期间。</p> <p>(5) 若本人直接或间接持有的世联行股份及其变动比例达到《上市公司收购管理办法》规定的，还应当按照《上市公司收购管理办法》等相关法律、行政法规、部门规章和深交所业务规则的规定履行报告和披露等义务。(6) 其他有关法律、行政法规、规范性文件及深交所业务规则中关于高管持股变动管理规则等相关规定的义务。4. 合伙企业/本人将严格按照《上市公司收购管理办法》等有关法律、行政法规、规</p>			
--	--	--	--	--	--	--

			<p>范性文件及深交所业务规则和《深圳世联行地产顾问股份有限公司章程》的规定，在履行重大权益变动信息披露、要约收购等法定义务时，将关联合伙人与合伙企业认定为一致行动人，将关联合伙人直接或间接持有的世联行股票数量与合伙企业持有的世联行股票数量合并计算。普通合伙人应当提醒、督促与世联行存在关联关系的有限合伙人履行上述义务并采取以下措施保证关联有限合伙人履行上述义务：（1）普通合伙人在知悉相关重大权益变动、触发要约收购等事宜时，应及时提醒并通告与世联行存在关联关系的有限合伙人向世联行履行相关报告义务；（2）若与世联行存在关联关系的有限合伙人在接到前述通告后，未及时履行相关报告义务的，普通合伙人应主动向世联行、证券监管机构、深交所等报告其知悉的重大权益变动、触发要约收购等情形，并配合世联行履行相关</p>			
--	--	--	---	--	--	--

			<p>信息披露义务；若合伙企业普通合伙人未能按照合伙协议及其补充协议约定履行上述义务，则其应承担由此给世联行及其股东造成的损失，但其能够证明自己无过错的情形除外。（五）合伙企业全体合伙人之间不存在分级收益等结构化安排，并保证在合伙企业持有世联行股份期间，全体合伙人之间不会存在分级收益等结构化安排。</p>			
	朱敏	再融资承诺	<p>（一）本人目前担任世联行董事、总经理职务，任期自2013年9月12日起至2016年9月11日止。</p> <p>（二）本人目前持有合伙企业300万元出资额，占合伙企业出资额的比例为60%，且担任合伙企业执行事务合伙人。</p> <p>（三）本人与合伙企业其他合伙人签署的合伙企业合伙协议及其补充协议均为本人真实意思表示。（四）本人保证并承诺，合伙企业参与认购世联行非公开发行的股份的认购资金全部源于合伙人对合伙企业的合法自</p>	2014年12月02日		截至公告之日，上述承诺得到了严格履行，没有发生承诺人违反该承诺的情形。

			<p>有资金投入，且合伙企业参与认购世联行本次非公开发行的股份的认购资金将在世联行向中国证监会报送发行方案前全部募集到位。</p> <p>（五）本人保证并承诺，在合伙企业与世联行签署的《附条件生效的股份认购合同》约定的股份锁定期内，本人不转让本人持有的合伙企业份额或退出合伙企业。</p> <p>（六）本人保证并承诺：1. 若本人将本人直接或间接持有的世联行的股份在买入后六个月内卖出，或者在卖出后六个月内又买入，由此所得收益归世联行所有，世联行董事会有权收回本人所得收益，本人将无条件向世联行上缴本人所得收益。2. 本人不会利用本人知悉或因本人在世联行担任的职务可能知悉的世联行内幕信息从事证券交易活动，也不会以协助、指使、教唆等其他任何方式使其他与世联行或世联行董事、监事、高级管理人员有特殊关系，可能获知内幕信息的自然人、法人或</p>			
--	--	--	---	--	--	--

			<p>其他组织因获知内幕信息而买卖世联行股份及其衍生品种。3. 本人将严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理规则》、《深圳证券交易所上市公司董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理业务指引》法律、行政法规、规范性文件及深交所业务规则及《深圳世联行地产顾问股份有限公司章程》的相关规定，</p> <p>(1) 向世联行申报本人直接或间接持有的世联行的股份及其变动情况，在本人任职期间每年转让的股份不超过本人直接或间接所持有世联行股份总数的 25%。</p> <p>(2) 自本人向世联行申报离任日起六个月内不转让本人直接或间接持有及新增的世联行股份。</p> <p>(3) 本人应在买卖世联行股份及其衍生品种的 2 个交易日内，通过世联行董事会向深交所申报，并在深交所指定网站进行公告。公告内容包括：①</p>		
--	--	--	--	--	--

			<p>上年末所持世联行股份数量；②上年末至本次变动前每次股份变动的日期、数量、价格；③本次变动前持股数量；④本次股份变动的日期、数量、价格；⑤变动后的持股数量；⑥深交所要求披露的其他事项。(4) 在下列期间不买卖世联行股票：①世联行定期报告公告前 30 日内，因特殊原因推迟公告日期的，自原公告日前 30 日起至最终公告日；②世联行业绩预告、业绩快报公告前 10 日内；③自可能对世联行股票交易价格产生重大影响的重大事项发生之日或在决策过程中，至依法披露后 2 个交易日内；④深交所规定的其他期间。</p> <p>(5) 若本人直接或间接持有的世联行股份及其变动比例达到《上市公司收购管理办法》规定的，还应当按照《上市公司收购管理办法》等相关法律、行政法规、部门规章和深交所业务规则的规定履行报告和披露等义务。(6) 其他有关法</p>			
--	--	--	--	--	--	--

			<p>律、行政法规、规范性文件及深交所业务规则中关于高管持股变动管理规则等相关规定的义务。4. 本人将严格按照《上市公司收购管理办法》等有关法律、行政法规、规范性文件及深交所业务规则和《深圳世联行地产顾问股份有限公司章程》的规定，在履行重大权益变动信息披露、要约收购等法定义务时，将本人与合伙企业认定为一致行动人，将本人直接或间接持有的世联行股票数量与合伙企业持有的世联行股票数量合并计算。本人作为合伙企业普通合伙人，将提醒、督促与世联行存在关联关系的有限合伙人履行上述义务并采取以下措施保证关联有限合伙人履行上述义务：（1）本人在知悉相关重大权益变动、触发要约收购等事宜时，应及时提醒并通告与世联行存在关联关系的有限合伙人向世联行履行相关报告义务；（2）若与世联行存在关联关系的有限合伙人在接</p>			
--	--	--	---	--	--	--

			<p>到前述通告后，未及时履行相关报告义务的，本人将主动向世联行、证券监管机构、深交所等报告其知悉的重大权益变动、触发要约收购等情形，并配合世联行履行相关信息披露义务；若本人未能按照合伙协议及其补充协议约定履行上述义务，则本人将承担由此给世联行及其股东造成的损失，但其能够证明本人无过错的情形除外。</p> <p>（七）本人保证并承诺，本人与合伙企业其他合伙人之间不存在分级收益等结构化安排，并保证在合伙企业持有世联行股份期间，本人与合伙企业其他合伙人之间不会存在分级收益等结构化安排。（八）本人保证上述声明及承诺事项的真实性、准确性和完整性，并愿意承担相应的法律责任。</p>			
	陈劲松	IPO 时承诺	<p>公司董事陈劲松在 IPO 时承诺：在本人担任深圳世联地产顾问股份有限公司的董事期间，每年转让深圳世联地产顾问股份有限公司的股份不超过其所持</p>	2009 年 08 月 14 日	担任董事期间	严格履行中。



			有股份总数的25%；在离职后半年内不转让其所持有的深圳世联地产顾问股份有限公司的股份。			
股权激励承诺	无	无	无		无	无
其他对公司中小股东所作承诺	世联地产顾问（中国）有限公司；Fortune Hill Asia Limited；陈劲松；佟捷	关于同业竞争的承诺	(1) 依照中国法律法规被确认为世联行的股东、或被法律法规认定为实际控制人、关联方期间，将不会在中国境内或境外以任何方式（包括但不限于单独经营、通过合资经营或拥有另一公司或企业的股权及其它权益）直接或间接从事或参与任何与世联行构成竞争的任何业务或活动，不以任何方式从事或参与生产任何与世联行产品相同、相似或可能取代世联行产品的业务活动；(2) 如从任何第三方获得的商业机会与世联行经营的业务有竞争或可能竞争，则本公司或本人将立即通知世联行，并将该商业机会让予世联行；(3) 承诺不利用任何方式从事影响或可能影响世联行经营、发展的业务或活动。	2007年12月10日		截至公告之日，上述承诺得到了严格履行，没有发生承诺人违反该承诺的情形。
	公司董事、监事及高级管理人员	任职承诺	本人向深圳证券交易所承诺：一、本人在履行上市公	2019年10月09日		截至公告之日，上述承诺得到了严格履行，没有发生

			<p>司董事/监事/高管的职责时,将遵守并促使本公司和本人的授权人遵守国家法律、行政法规和部门规章等有关规定,履行忠实、勤勉尽责的义务。</p> <p>二、本人在履行上市公司董事/监事/高管的职责时,将遵守并促使本公司和本人的授权人遵守中国证监会发布的部门规章、规范性文件的有关规定。</p> <p>三、本人在履行上市公司董事/监事/高管的职责时,将遵守并促使本公司和本人的授权人遵守《深圳证券交易所股票上市规则》和深圳证券交易所发布的其他业务规则、细则、指引和通知等。</p> <p>四、本人在履行上市公司董事/监事/高管的职责时,将遵守并促使本公司和本人的授权人遵守《公司章程》。</p> <p>五、本人接受深圳证券交易所的监管,包括及时、如实地答复深圳证券交易所向本人提出的任何问题,及时提供《深圳证券交易所股票上市规则》等业务规则、细则、指引和通知规</p>			<p>承诺人违反该承诺的情形。</p>
--	--	--	---	--	--	---------------------

			定应当报送的资料及要求提供的其他文件的正本或者副本，并出席本人被要求出席的会议。六、本人授权深圳证券交易所将本人提供的承诺与声明的资料向中国证监会报告。七、本人将按要求参加中国证监会和深圳证券交易所组织的专业培训。八、本人如违反上述承诺，愿意承担由此引起的一切法律责任和接受深圳证券交易所的任何处分。九、本人因履行上市公司董事/监事/高管的职责或者本承诺而与深圳证券交易所发生争议提起诉讼时，由深圳证券交易所住所地法院管辖。			
其他承诺	无	无	无		无	无
承诺是否按时履行	是					
如承诺超期未履行完毕的，应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划	无					

## 2、公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因做出说明

适用 不适用

## 二、控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金。

### 三、违规对外担保情况

适用 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

### 四、董事会对最近一期“非标准审计报告”相关情况的说明

适用 不适用

### 五、董事会、监事会、独立董事（如有）对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

### 六、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的情况说明

适用 不适用

公司报告期无会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的情况。

### 七、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

1、本报告期没有通过非同一控制下企业合并取得的子公司。

2、本报告期没有通过同一控制下企业合并取得的子公司。

3、处置子公司

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例	股权处置方式	丧失控制权的时点	处置价款与处置投资对应的净资产份额的差额
杭州世君房地产咨询有限公司(以下简称“杭州世君”)	14,000,000.00	100.00%	转让	2022年1月31日	12,218,814.71
山东红璞酒店管理有限公司	0.00	100.00%	转让	2022年3月31日	-928,690.45
广州世君房地产咨询有限公司(以下简称“广州世君”)	0.00	100.00%	转让	2022年5月9日	15,891,827.46
昆明红璞公寓管理有限公司	0.00	100.00%	转让	2022年5月11日	8,854,965.66
深圳世联荣华装饰设计工程科技有限公司	305,449.96	60.00%	转让	2022年6月23日	5,489.58
武汉世联源正商业运营管理有限公司(以下简称“武汉世联源正”)	33,607.98	25.00%	转让	2022年7月4日	35,675,614.64
重庆红璞礼遇酒店管理有限公司	0.00	70.00%	转让	2022年8月12日	9,042,284.15
赣州南星开发有限公司	1.00	51.00%	转让	2022年11月9日	1.00

1) 杭州世君下辖控股子公司杭州世联瑞铂商业管理有限公司、杭州世联润友房地产咨询有限公司的控制权一并丧失其控制权；

2) 广州世君下辖全资子公司广州世君腾跃信息科技有限公司的控制权一并丧失其控制权；

3) 武汉世联源正下辖控股子公司武汉世联君汇空间商业管理有限公司的控制权一并丧失其控制权；

## 4、其他原因的合并范围变动

公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例	变动原因
惠州纵创电子商务有限公司	惠州	惠州	电子商务	100.00%	投资新设
惠州倬富电子商务有限公司	惠州	惠州	电子商务	100.00%	投资新设
赣州先峰居善科技有限公司	赣州	赣州	电子商务	51.00%	投资新设
商丘帜远企业管理咨询有限公司	商丘	商丘	金融服务	100.00%	投资新设
福州世联邦和物业管理有限公司	福州	福州	资产服务	47.30%	投资新设
中山市小样信息科技服务有限公司	中山	中山	资产服务	38.02%	投资新设
福州世联新玺物业管理有限公司	福州	福州	资产服务	51.00%	投资新设
成都世联行城市管理服务有限公司	成都	成都	资产服务	100.00%	投资新设
珠海横琴世联嘉实企业管理有限公司	珠海	珠海	资产服务	100.00%	投资新设
福州仓山世联福杉物业管理有限公司	福州	福州	资产服务	51.00%	投资新设
柳州世联保安服务有限公司	柳州	柳州	资产服务	51.00%	投资新设
上海世联卓群数据服务有限公司	上海	上海	房地产中介	100.00%	投资新设
济南世华合兴管理服务有限公司	济南	济南	资产服务	38.51%	投资新设
珠海横琴世联嘉诚企业管理有限公司	珠海	珠海	资产服务	100.00%	投资新设
珠海世纪联行物业管理有限公司	珠海	珠海	资产服务	51.00%	收购资产
柳州世联物业管理有限公司	柳州	柳州	资产服务	51.00%	收购资产
柳州世联万力文化旅游投资有限公司	柳州	柳州	资产服务	35.70%	收购资产
武汉都市世联资产管理有限公司	武汉	武汉	资产服务	46.37%	委托表决权到期终止
惠州世佰联房地产顾问有限公司	惠州	惠州	房地产中介	100.00%	工商注销
天津世联君汇不动产管理服务有限公司	天津	天津	资产服务	92.74%	工商注销
昆山世联君汇商业运营管理有限公司	昆山	昆山	资产服务	92.74%	工商注销
武汉小恐龙科技有限公司	武汉	武汉	房地产中介	92.74%	工商注销
福建平潭世恒城市公共资源管理有限公司	福建	福建	资产服务	51.00%	工商注销
合肥红璞观远公寓管理有限公司	合肥	合肥	资产服务	70.00%	工商注销
南宁红璞房屋租赁有限公司	南宁	南宁	资产服务	100.00%	工商注销
成都市红璞时代酒店管理有限公司	成都	成都	资产服务	100.00%	工商注销
徐州红璞公寓管理有限公司	徐州	徐州	资产服务	100.00%	工商注销
南京世鑫酒店管理有限公司	南京	南京	资产服务	70.00%	工商注销
南昌世联集房商业管理有限公司	南昌	南昌	资产服务	100.00%	工商注销
重庆集房商业管理有限公司	重庆	重庆	资产服务	100.00%	工商注销
惠州世联集房公寓管理有限公司	惠州	惠州	资产服务	100.00%	工商注销
合肥世联集房房地产运营管理有限公司	合肥	合肥	资产服务	100.00%	工商注销
桂林市红璞礼遇酒店管理有限公司	桂林	桂林	资产服务	100.00%	工商注销
昆明世联商务咨询有限公司	昆明	昆明	房地产中介	100.00%	工商注销
广西世联松塔装饰工程有限责任公司	广西	广西	装修服务	100.00%	工商注销
四川世联松塔装饰设计有限责任公司	四川	四川	装修服务	100.00%	工商注销
昆明世联松塔装饰工程有限责任公司	昆明	昆明	装修服务	100.00%	工商注销
湖北世联松塔装饰有限公司	湖北	湖北	装修服务	100.00%	工商注销
常德三湘世联房地产咨询有限公司	常德	常德	房地产中介	51.00%	工商注销
深圳富景慧思投资管理有限公司	深圳	深圳	投资管理	100.00%	工商注销
广州盛泽按揭服务有限公司	广州	广州	金融服务	100.00%	工商注销

天津盛泽万家房地产经纪有限公司	天津	天津	金融服务	100.00%	工商注销
合肥世联卓群商务管理有限公司	合肥	合肥	房地产中介	100.00%	工商注销
张家口世联兴业房地产经纪有限公司	张家口	张家口	房地产中介	100.00%	工商注销
武汉世联先锋房地产顾问有限公司	武汉	武汉	房地产中介	100.00%	工商注销
三明世联泽家物业管理有限公司	三明	三明	资产服务	28.38%	工商注销
SHIJU (HK) LIMITED	香港	香港	房地产中介	51.00%	工商注销

## 八、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	199.2
境内会计师事务所审计服务的连续年限	14 年
境内会计师事务所注册会计师姓名	郭晋龙、吴益羽
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	郭晋龙 2 年、吴益羽 3 年

当期是否改聘会计师事务所

是 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用 不适用

本报告期，公司根据《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——主板上市公司规范运作》要求，聘请信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）对公司内部控制进行审计，内部控制审计费用为 30 万元。

## 九、年度报告披露后面临退市情况

适用 不适用

## 十、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期末未发生破产重整相关事项。

## 十一、重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

诉讼（仲裁）基本情况	涉案金额（万元）	是否形成预计负债	诉讼（仲裁）进展	诉讼（仲裁）审理结果及影响	诉讼（仲裁）判决执行情况	披露日期	披露索引

		债					
大交易业务诉讼	27,590.51	否	部分案件已结案，部分案件已判决执行中，部分案件在一审、二审阶段，部分案件已立案、待开庭。	调解结案案件：大部分案件开发商向我司支付服务费，个别案件我司支付服务费；诉讼审理案件：判决被告开发商支付我司服务费。	部分案件执行完毕，部分案件待执行，部分案件我司申请强制执行。	2023年01月20日	详见巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn 《关于累计诉讼情况的公告》
金融业务贷款类诉讼	702.17	否	部分案件已结案，部分案件已判决执行中，部分案件在一审阶段	判决被告向我司归还欠款。已结案（含胜诉以及庭外和解还清逾期欠款或还清全部贷款约 5%，涉及金额约 34.46 万元。	部分案件执行完毕，部分案件已胜诉待执行，部分案件我司申请强制执行。	2023年01月20日	详见巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn 《关于累计诉讼情况的公告》
大资管业务诉讼	249.52	否	部分案件在一审阶段，部分案件已立案、待开庭。	案件尚未判决	案件尚未判决	2023年01月20日	详见巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn 《关于累计诉讼情况的公告》
劳动争议纠纷	570.32	否	部分案件已结案，部分案件在一审、二审阶段，部分案件已立案、待开庭。	案件判决我司支付部分费用，驳回原告部分诉求	案件执行完毕	2023年01月20日	详见巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn 《关于累计诉讼情况的公告》

## 十二、处罚及整改情况

适用 不适用

名称/姓名	类型	原因	调查处罚类型	结论（如有）	披露日期	披露索引
陈劲松、胡嘉、朱敏、王正宇、薛文、袁鸿昌	高级管理人员	1、未按规定披露重大会计估计变更 2、未按规定审议和披露关联交易	其他	收到上述警示函后，公司及相关负责人高度重视警示函中指出的问题，深刻反思公司在规范运作及信息披露工作中存在的不足，在今后的经营管理中将认真吸取教训，加强对相关法律法规和规范性文件的学习，持续完善内部控制体系建设，不断提高公司规范运作水平及信息披露质量，杜绝此类事件的再次发生，维护公司及全体股东的利益。	2022年12月14日	详见巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn 《关于公司及相关人员收到深圳证监局警示函的公告》（2022-042）

## 十三、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用 不适用

## 十四、重大关联交易

### 1、与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

公司报告期末未发生与日常经营相关的关联交易。

## 2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

公司报告期末未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

## 3、共同对外投资的关联交易

适用 不适用

公司报告期末未发生共同对外投资的关联交易。

## 4、关联债权债务往来

适用 不适用

是否存在非经营性关联债权债务往来

是 否

公司报告期不存在非经营性关联债权债务往来。

## 5、与存在关联关系的财务公司的往来情况

适用 不适用

公司与存在关联关系的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

## 6、公司控股的财务公司与关联方的往来情况

适用 不适用

公司控股的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

## 7、其他重大关联交易

适用 不适用

本报告期无其他重大关联交易。

重大关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
关于追认关联交易事项的公告	2022年08月29日	具体详见公司于2022年8月29日刊登于《证券时报》和巨潮资讯网( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )的《关于追认关联交易事项的公告》



## 十五、重大合同及其履行情况

### 1、托管、承包、租赁事项情况

#### (1) 托管情况

适用 不适用

公司报告期不存在托管情况。

#### (2) 承包情况

适用 不适用

公司报告期不存在承包情况。

#### (3) 租赁情况

适用 不适用

公司报告期不存在租赁情况。

### 2、重大担保

适用 不适用

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
公司	2019年11月27日	50,000		0	一般保证、连带责任保证			(1) 从反担保合同生效之日起至担保协议书项下债务履行期届满（或高新投宣布债务提前到期日）后两年/三年止（具体以相应合同约定为准）； (2) 担	是	否

								保协议 书约定 债务人 分期履 行还款 义务的 ，或 对债务 人的不 同债务 约定有 不同的 履行期 限的， 均自反 担保合 同生效 之日起 至担保 协议书 项下最 后一期 债务履 行期限 届满 （或高 新投宣 布债务 提前到 期日） 后两年 止。		
公司	2021年 01月20 日	10,000		0	连带责 任保证			主合同 项下债 务人债 务履行 期限届 满之日 起三年。	是	否
公司	2021年 01月20 日	10,000	2021年 05月12 日	0	连带责 任保证			主债权 发生期 间届满 之日起 两年。		否
公司	2021年 07月17 日	10,000	2021年 12月01 日	0	连带责 任保证			为主合 同下被 担保债 务的履 行期届 满（含 约定期 限届满 以及依 照约定 或法律 法规的 规定提	是	否

								前到 期)之 日起三 年。		
公司	2021年 07月17 日	10,000		0	连带责 任保证			从合同 生效日 起直至 主合同 项下各 具体授 信的债 务履行 期限届 满日后 另加两 年。每 一具体 授信的 保证期 间单独 计算, 任一具 体授信 展期, 则保证 期间延 续至展 期期间 届满后 另加两 年。	是	否
公司	2021年 08月25 日	40,000	2021年 10月01 日	0	连带责 任保证			主债权 发生期 间届满 之日起 两年。	是	否
公司	2022年 10月26 日	40,000	2022年 05月07 日	6,000				合同项 下所担 保的债 务逐笔 单独计 算保证 期间, 各债务 保证期 间为该 笔债务 履行期 限届满 之日起 三年。	否	否
公司	2022年 12月12 日	10,000		0				主合同 项下债 务履行 期限届 满之日 起三年。	否	否

公司	2022 年 12 月 12 日	10,000	2022 年 06 月 23 日	10,000					为主合同下被担保债务的履行期届满（含约定期限届满以及依照约定或法律法规的规定提前到期）之日起三年。	否	否
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）			60,000	报告期内对外担保实际发生额合计（A2）							46,000
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）			190,000	报告期末实际对外担保余额合计（A4）							16,000
公司对子公司的担保情况											
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保	
世联小贷	2021 年 07 月 17 日	20,000		0	连带责任保证			为自担保书生效之日起至《授信协议》项下每笔贷款或其他融资或招商银行深圳分行受让的应收账款的到期日或每笔垫款的垫款日另加三年。任一项具体授信展期，则保证期间延续至展	是	否	

											期间届满后另加三年止。		
世联松塔	2021年11月26日	5,800	2022年01月14日	5,510	连带责任保证						自《保证合同》生效之日起至主合同项下的债务履行期限届满之日起三年止。甲方同意债权期限延展的,保证期间至展期协议或补充协议重新约定的债务履行期限届满之日起三年止。	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)		0		报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)		5,800							
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)		25,800		报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)		5,510							
子公司对子公司的担保情况													
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物 (如有)	反担保情况 (如有)	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保			
报告期内审批对子公司担保额度合计 (C1)		0		报告期内对子公司担保实际发生额合计 (C2)		0							
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (C3)		0		报告期末对子公司实际担保余额合计 (C4)		0							
公司担保总额 (即前三大项的合计)													
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1+C1)		60,000		报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)		51,800							
报告期末已审批的担保额度合计		215,800		报告期末实际担保余额合计		21,510							

(A3+B3+C3)	(A4+B4+C4)	
实际担保总额（即 A4+B4+C4）占公司净资产的比例		6.40%
其中：		
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额（D）		0
直接或间接为资产负债率超过 70%的被担保对象提供的债务担保余额（E）		5,510
担保总额超过净资产 50%部分的金额（F）		0
上述三项担保金额合计（D+E+F）		5,510
对未到期担保合同，报告期内发生担保责任或有证据表明有可能承担连带清偿责任的情况说明（如有）	无	
违反规定程序对外提供担保的说明（如有）	无	

采用复合方式担保的具体情况说明

### 3、委托他人进行现金资产管理情况

#### (1) 委托理财情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托理财。

#### (2) 委托贷款情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

### 4、其他重大合同

适用 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

## 十六、其他重大事项的说明

适用 不适用

## 十七、公司子公司重大事项

适用 不适用

## 第七节 股份变动及股东情况

### 一、股份变动情况

#### 1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	19,136,386.00	0.94%	0.00	0.00	0.00	- 544,231.00	- 544,231.00	18,592,155.00	0.91%
1、国家持股	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%
2、国有法人持股	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%
3、其他内资持股	5,411,679.00	0.27%	0.00	0.00	0.00	- 544,231.00	- 544,231.00	4,867,448.00	0.24%
其中：境内法人持股	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%
境内自然人持股	5,411,679.00	0.27%	0.00	0.00	0.00	- 544,231.00	- 544,231.00	4,867,448.00	0.24%
4、外资持股	13,724,707.00	0.67%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	13,724,707.00	0.67%
其中：境外法人持股	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%
境外自然人持股	13,724,707.00	0.67%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	13,724,707.00	0.67%
二、无限	2,014,442,686.00	99.06%	0.00	0.00	0.00	544,231.00	544,231.00	2,014,986,917.00	99.09%

售条件股份									
1、人民币普通股	2,014,442,686.00	99.06%	0.00	0.00	0.00	544,231.00	544,231.00	2,014,986,917.00	99.09%
2、境内上市的外资股	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%
3、境外上市的外资股	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%
4、其他	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%
三、股份总数	2,033,579,072.00	100.00%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,033,579,072.00	100.00%

股份变动的原因

适用 不适用

股份变动的批准情况

适用 不适用

股份变动的过户情况

适用 不适用

股份变动对最近一年和最近一期基本每股收益和稀释每股收益、归属于公司普通股股东的每股净资产等财务指标的影响

适用 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

## 2、限售股份变动情况

适用 不适用

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期增加限售股数	本期解除限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
陈劲松	13,724,707	0	0	13,724,707	高管锁定股	按照高管股份管理的相关规定
朱敏	1,314,706	0	0	1,314,706	高管锁定股	按照高管股份管理的相关规定
袁鸿昌	1,857,049	0	0	1,857,049	高管锁定股	按照高管股份管理的相关规定
李荣	330,075	0	82,519	247,556	高管锁定股	按照高管股份管理的相关规定
焦安平	63,000	0	0	63,000	高管锁定股	按照高管股份管理的相关规定
合计	17,289,537.00	0.00	82,519.00	17,207,018.00	--	--



## 二、证券发行与上市情况

### 1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

适用 不适用

### 2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用 不适用

### 3、现存的内部职工股情况

适用 不适用

## 三、股东和实际控制人情况

### 1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	63,615	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	63,827	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注8）	0	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注8）	0	
持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况	
							股份状态	数量
世联地产顾问（中国）有限公司	境外法人	29.66%	603,238,739.00	0.00	0.00	603,238,739.00		
珠海大横琴集团有限公司	国有法人	15.94%	324,077,841.00	0.00	0.00	324,077,841.00		
乌鲁木齐卓群创展股权投资	境内非国有法人	2.27%	46,172,955.00	-5200431.00	0.00	46,172,955.00		

合伙企业（有限合伙）								
深圳众志联高投资管理合伙企业（有限合伙）	境内非 国有法人	2.20%	44,746,057.00	-696800.00	0.00	44,746,057.00		
香港中央结算有限公司	境外法人	1.56%	31,707,963.00	16651900.00	0.00	31,707,963.00		
陈劲松	境外自然 人	0.90%	18,299,610.00	0.00	13,724,707.00	4,574,903		
#北京国世通资产管理有限公司—国世通价值精选一期基金	其他	0.39%	8,000,000.00	-964736.00	0.00	8,000,000.00		
南方基金—农业银行—南方中证金融资产管理计划	其他	0.36%	7,391,020.00	0.00	0.00	7,391,020.00		
中欧基金—农业银行—中欧中证金融资产管理计划	其他	0.36%	7,391,020.00	0.00	0.00	7,391,020.00		

广发基金-农业银行-广发中证金融资产管理计划	其他	0.36%	7,391,020.00	0.00	0.00	7,391,020.00		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前10名股东的情况（如有）（参见注3）	不适用							
上述股东关联关系或一致行动的说明	1、大横琴为公司单一拥有表决权比例最高的股东，为公司控股股东。 2、已知大横琴与世联中国、陈劲松不存在关联关系；陈劲松为世联中国实际控制人之一；公司前10名其他股东中未知相互之间是否存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。							
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	2020年8月4日，公司股东世联中国与珠海大横琴签署了《股份转让协议书之补充协议》与《股份表决权委托协议》，世联中国拟委托大横琴行使其持有的世联行 285,285,934 股股份对应的表决权。							
前10名股东中存在回购专户的特别说明（如有）（参见注10）	截至2022年12月31日，公司回购专用证券账户持有公司股份 40,750,034 股，持股比例 2%。							
前10名无限售条件股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
世联地产顾问（中国）有限公司	603,238,739.00	人民币普通股	603,238,739.00					
珠海大横琴集团有限公司	324,077,841.00	人民币普通股	324,077,841.00					
乌鲁木齐卓群创展股权投资合伙企业（有限合伙）	46,172,955.00	人民币普通股	46,172,955.00					
深圳众志联高	44,746,057.00	人	44,746,057.00					

投资管理合伙企业（有限合伙）			人民币普通股	
香港中央结算有限公司		31,707,963.00	人民币普通股	31,707,963.00
#北京国世通资产管理有限公司—国世通价值精选一期基金		8,000,000.00	人民币普通股	8,000,000.00
南方基金—农业银行—南方中证金融资产管理计划		7,391,020.00	人民币普通股	7,391,020.00
中欧基金—农业银行—中欧中证金融资产管理计划		7,391,020.00	人民币普通股	7,391,020.00
广发基金—农业银行—广发中证金融资产管理计划		7,391,020.00	人民币普通股	7,391,020.00
易方达基金—农业银行—易方达中证金融资产管理计划		7,376,620.00	人民币普通股	7,376,620.00
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	<p>1、大横琴为公司单一拥有表决权比例最高的股东，为公司控股股东。</p> <p>2、已知大横琴与世联中国、陈劲松不存在关联关系；陈劲松为世联中国实际控制人之一；公司前 10 名其他股东中未知相互之间是否存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。</p>			
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）（参见注 4）	#北京国世通资产管理有限公司—国世通价值精选一期基金持有的股份为投资者信用证券账户持有。			

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

是 否

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

## 2、公司控股股东情况

控股股东性质：地方国有控股

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
珠海大横琴集团有限公司	胡嘉	2009 年 04 月 23 日	68863099-0	章程记载的经营范围：项目投资及投资管理；基础设施项目投资、建设；房地产开发（凭资质证经营）；污水处理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	控股股东珠海大横琴集团有限公司通过下属三级全资子公司珠海大横琴创新发展有限公司直接投资参股上市公司北京东方中科集成科技股份有限公司 1.02%股权、上市公司三六零安全科技股份有限公司 0.33%股权；控股股东珠海大横琴集团有限公司通过下属二级全资子公司大横琴（澳门）有限公司直接投资参股香港上市公司博维智慧科技有限公司 8.973%股权。			

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

## 3、公司实际控制人及其一致行动人

实际控制人性质：地方国资管理机构

实际控制人类型：法人

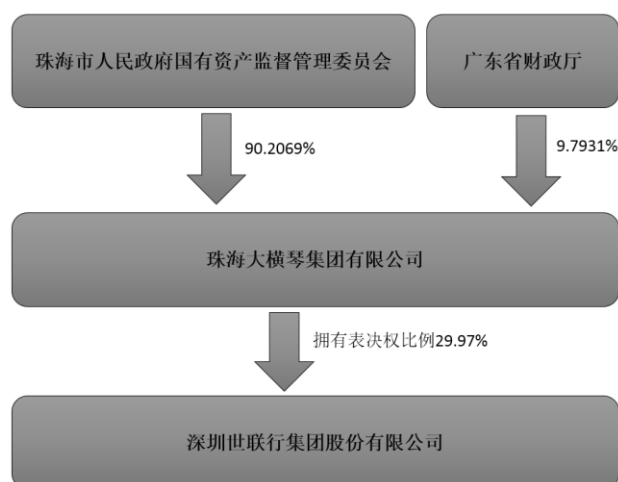
实际控制人名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
珠海市人民政府国有资产监督管理委员会	李文基		11440400719245578R	-
实际控制人报告期内控制的其他境内外上市公司的股权情况	通裕重工（300185.SZ）20.34%、天能重工（300569.SZ）28.16%、秀强股份（300160.SZ）25.02%、*ST 日海（002313）16.67%、欧比特（300053.SZ）15.08%、阳普医疗（300030.SZ）10.84%、宝鹰股份（002047.SZ）31%、光库科技（300620.SZ）23.76%、维业股份（300621.SZ）29.99%、华灿光电（300323.SZ）24.87%、格力地产（600185.SH）44.81%、*ST 科华（002022.SZ）18.64%、迪信通（06188.HK）67.77%、华发股份（600325.SH）28.49%、华发物业服务（0982.HK）38.78%、庄臣（01955.HK）44.25%、华金资本（000532.SZ）40.66%。			

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

4、公司控股股东或第一大股东及其一致行动人累计质押股份数量占其所持公司股份数量比例达到 80%

适用 不适用

5、其他持股在 10%以上的法人股东

适用 不适用

法人股东名称	法定代表人/ 单位负责人	成立日期	注册资本	主要经营业务或管理活动
世联地产顾问（中国）有限公司	陈劲松	1992 年 06 月 23 日	2,091,183 港元	从事投资业务

6、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

适用 不适用

#### 四、股份回购在报告期的具体实施情况

股份回购的实施进展情况

适用 不适用

采用集中竞价交易方式减持回购股份的实施进展情况

适用 不适用

## 第八节 优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

## 第九节 债券相关情况

适用 不适用



## 第十节 财务报告

### 一、审计报告

审计意见类型	标准的无保留意见
审计报告签署日期	2023 年 03 月 28 日
审计机构名称	信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)
审计报告文号	XYZH/2023SZAA4B0114
注册会计师姓名	郭晋龙、吴益羽

审计报告正文

深圳世联行集团股份有限公司全体股东：

#### 一、审计意见

我们审计了深圳世联行集团股份有限公司（以下简称世联行）财务报表，包括 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2022 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表，以及相关财务报表附注。

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，公允反映了世联行 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2022 年度的合并及母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，我们独立于世联行，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、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

1. 代理销售业务、互联网+业务收入事项	
关键审计事项	审计中的应对

<p>世联行营业收入主要来源于代理销售业务和互联网+业务。如财务报表附注六、40 所披露，2022 年度营业收入中房地产代理销售业务收入和互联网+业务收入合计为人民币 25.49 亿元。两项目业务收入占世联行合并营业收入的 64.04%。</p> <p>代理销售业务收入、互联网+业务收入占世联行营业收入比重较大，以及单个销售项目的销售确认细小错误汇总起来可能对世联行总体收入产生的重大影响，我们将世联行的房地产中介销售收入确认识别为关键审计事项。</p>	<p>与代理销售业务、互联网+业务收入确认相关的审计程序中包括但不限于以下：</p> <p>（1）了解、评估世联行收入确认相关的关键内部控制的设计，并测试了关键控制执行的有效性；</p> <p>（2）对代理收入，抽取样本量进行详细检查，对照合同、开发商签字确认的结算单，追溯到世联行业务系统具体到楼盘房号核实成交情况，及银行回款情况；</p> <p>（3）对互联网+业务，抽取样本量进行详细检查，对照合同、开发商签字确认的结算单，追溯到世联行业务系统中对应的楼盘房源，核实其成交金额、成交房源套数、结算佣金等情况，并检查银行回单回款情况；</p> <p>（4）对资产负债表日前后确认的收入检查确认收入的支持性文件，以评价收入是否已被记录到合适的期间。</p>
<p><b>2. 以摊余成本计量的金融资产预期信用损失事项</b></p>	
<p><b>关键审计事项</b></p>	<p><b>审计中的应对</b></p>

<p>如财务报表披露，世联行以摊余成本计量的金融资产主要包括应收票据、应收账款、其他应收款、贷款，这些金融资产账面价值占世联行总资产比例较大，其预期信用损失计提对世联行财务报表而言是重要的。</p> <p>世联行对以上金融资产评估预期信用损失时，需考虑定性和定量的信息，单项款项无法以合理的成本预估预期信用损失时，建立具有相似信用风险特征的资产组，在组合的基础上计算预期信用损失。预期信用损失需要判断金融工具的信用风险特征，需要参考历史款项损失情况，通过建立预期信用损失模型确定预期信用损失率来进行。判断过程中涉及到若干关键参数和假设的应用，包括发生信用减值的阶段划分，违约概率、违约损失率、违约风险暴露、折现率等参数估计，同时考虑前瞻性调整及其他调整因素等，在这些参数的选取和假设的应用过程中涉及较多的管理层判断，基于上述以摊余成本计量的金融资产账面价值重大及涉及管理层的重大判断和估计，我们将预期信用损失的确认识别为关键审计事项。</p>	<p>审计中对应收票据、应收账款、其他应收款、贷款预期信用损失准备计提采取程序：</p> <p>（1）了解管理层对于应收票据、应收账款、其他应收款、贷款划分不同风险组合的依据及管理办法；复核预期信用损失计提政策及执行，确保世联行在制定相关政策时已考虑到了不同组合的违约风险敞口；</p> <p>（2）评估管理层预期信用损失模型计量方法的合理性；</p> <p>（3）获取了管理层评估应收款项是否发生减值以及确认预期损失率所依据的数据及相关资料，评价其恰当性和充分性；</p> <p>（4）通过比较前期损失准备计提数与实际发生数，评价预期信用损失准备计提的充分性。</p> <p>（5）基于期后回款状况及历史数据，复核预期信用损失计提的恰当性。</p>
---	---

#### 四、其他信息

世联行管理层(以下简称管理层)对其他信息负责。其他信息包括世联行 2022 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。

#### 五、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，管理层负责评估世联行的持续经营能力，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世联行、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督世联行的财务报告过程。

## 六、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，就可能导致对世联行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世联行不能持续经营。

(5) 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。

(6) 就世联行中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)		中国注册会计师： (项目合伙人)
		中国注册会计师：
中国 北京		二〇二三年三月二十八日

## 二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

### 1、合并资产负债表

编制单位：深圳世联行集团股份有限公司

2022 年 12 月 31 日

单位：元

项目	2022 年 12 月 31 日	2022 年 1 月 1 日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	2,200,844,977.88	1,866,276,970.79
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	3,503,262.06	136,267,243.65
应收账款	1,192,903,404.34	1,410,484,586.62
应收款项融资		
预付款项	174,189,119.14	135,115,619.04
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	655,188,350.73	1,148,866,080.99
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	14,317,526.98	81,271,376.48
贷款	296,212,896.95	855,794,982.32
合同资产	84,751,168.15	61,614,724.43
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	4,361,592.75	9,375,965.17
其他流动资产	46,026,643.38	89,089,258.14
<b>流动资产合计</b>	<b>4,672,298,942.36</b>	<b>5,794,156,807.63</b>
<b>非流动资产：</b>		
发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款	10,741,602.07	59,137,699.90
长期股权投资	35,973,231.20	42,819,291.78
其他权益工具投资	2,112,685.54	2,102,292.66
其他非流动金融资产	480,315,454.71	497,214,265.47
投资性房地产	566,759,391.79	549,783,337.13
固定资产	55,757,647.99	87,986,875.17

在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	195,611,580.48	1,045,705,271.70
无形资产	1,866,719.08	2,454,929.20
开发支出		
商誉	149,435,262.69	202,109,223.21
长期待摊费用	52,635,897.30	101,612,367.30
递延所得税资产	522,936,653.12	574,952,913.99
其他非流动资产		
非流动资产合计	2,074,146,125.97	3,165,878,467.51
资产总计	6,746,445,068.33	8,960,035,275.14
流动负债：		
短期借款	160,000,000.00	426,786,700.30
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	508,598,433.77	522,986,552.70
预收款项	8,793,418.81	23,142,820.45
合同负债	54,407,921.64	55,076,785.77
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	642,285,610.90	764,027,168.71
应交税费	230,290,077.23	339,342,642.50
其他应付款	853,909,197.07	1,200,365,768.96
其中：应付利息	39,814.39	35,195.79
应付股利		4,919,543.71
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	631,014,437.73	183,375,956.20
其他流动负债	2,272,595.17	2,051,619.24
流动负债合计	3,091,571,692.32	3,517,156,014.83
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	49,300,000.00	199,700,000.00
应付债券		
其中：优先股		

永续债		
租赁负债	166,921,307.81	1,116,801,325.74
长期应付款		350,000,000.00
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	166,014.74	88,517.37
其他非流动负债		
非流动负债合计	216,387,322.55	1,666,589,843.11
负债合计	3,307,959,014.87	5,183,745,857.94
所有者权益：		
股本	2,033,579,072.00	2,033,579,072.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	523,475,696.80	522,222,808.88
减：库存股	255,796,501.21	255,796,501.21
其他综合收益	228,535.35	72,646.36
专项储备		
盈余公积	1,004,261,184.86	1,004,261,184.86
一般风险准备		
未分配利润	55,508,892.20	398,744,093.69
归属于母公司所有者权益合计	3,361,256,880.00	3,703,083,304.58
少数股东权益	77,229,173.46	73,206,112.62
所有者权益合计	3,438,486,053.46	3,776,289,417.20
负债和所有者权益总计	6,746,445,068.33	8,960,035,275.14

法定代表人：胡嘉    主管会计工作负责人：薛文    会计机构负责人：童朝军

## 2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2022年12月31日	2022年1月1日
流动资产：		
货币资金	671,446,151.65	791,006,881.54
交易性金融资产		4,346,795.94
衍生金融资产		
应收票据		4,232,920.70
应收账款	34,162,943.45	92,980,171.92
应收款项融资		
预付款项	352,325.96	889,881.77
其他应收款	2,500,228,304.63	2,520,515,450.21
其中：应收利息		
应收股利	515,714,161.55	493,293,706.04
存货		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	2,863,706.36	2,619,818.02



其他流动资产	970,616.45	10,237,376.42
流动资产合计	3,210,024,048.50	3,426,829,296.52
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款	4,760,374.42	6,839,599.55
长期股权投资	2,591,867,681.09	2,601,131,726.20
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	158,330,000.00	174,502,910.76
投资性房地产	345,737,240.37	359,205,197.28
固定资产	3,206,348.46	9,569,140.51
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	7,441,288.82	3,994,238.89
无形资产	30,554.43	199,504.39
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	405,096.79	242,407.78
递延所得税资产	68,830,418.07	64,760,403.99
其他非流动资产		
非流动资产合计	3,180,609,002.45	3,220,445,129.35
资产总计	6,390,633,050.95	6,647,274,425.87
流动负债：		
短期借款	160,000,000.00	400,000,000.00
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		14,636,937.23
应付账款	3,383,691.87	17,079,776.28
预收款项		
合同负债	182,136.11	414,495.97
应付职工薪酬	93,419,005.41	107,397,399.51
应交税费	27,593,639.19	25,825,009.24
其他应付款	205,948,837.00	168,293,062.15
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	565,213,063.21	14,256,193.01
其他流动负债	4,643.00	17,214.78
流动负债合计	1,055,745,015.79	747,920,088.17
非流动负债：		
长期借款		199,700,000.00

应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	9,197,068.74	9,834,568.73
长期应付款		350,000,000.00
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	162,741.30	83,768.44
其他非流动负债		
非流动负债合计	9,359,810.04	559,618,337.17
负债合计	1,065,104,825.83	1,307,538,425.34
所有者权益：		
股本	2,033,579,072.00	2,033,579,072.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	630,535,313.25	630,535,313.25
减：库存股	255,796,501.21	255,796,501.21
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	1,004,261,184.86	1,004,261,184.86
未分配利润	1,912,949,156.22	1,927,156,931.63
所有者权益合计	5,325,528,225.12	5,339,736,000.53
负债和所有者权益总计	6,390,633,050.95	6,647,274,425.87

### 3、合并利润表

单位：元

项目	2022 年度	2021 年度
一、营业总收入	3,979,430,159.12	6,082,507,921.06
其中：营业收入	3,979,430,159.12	6,082,507,921.06
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	4,007,786,937.06	5,810,159,584.91
其中：营业成本	3,599,510,145.06	5,165,967,346.42
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	19,534,012.37	35,495,800.82
销售费用		

管理费用	283,750,577.65	404,803,871.66
研发费用	52,581,138.62	60,113,246.67
财务费用	52,411,063.36	143,779,319.34
其中：利息费用	77,006,040.29	171,464,333.24
利息收入	25,782,711.48	27,096,545.27
加：其他收益	37,764,438.40	45,266,930.36
投资收益（损失以“-”号填列）	63,897,213.01	238,210,014.99
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-2,861,229.85	585,321.98
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-22,132,829.95	
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）	-15,000,000.00	-85,000,000.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-314,837,288.47	-1,602,755,833.25
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-60,535,318.41	-57,108,726.11
资产处置收益（损失以“-”号填列）	39,986,921.33	59,202,420.32
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-277,080,812.08	-1,129,836,857.54
加：营业外收入	24,529,035.87	33,576,293.70
减：营业外支出	21,305,959.88	50,006,107.13
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-273,857,736.09	-1,146,266,670.97
减：所得税费用	65,973,465.43	-18,183,948.74
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-339,831,201.52	-1,128,082,722.23
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-339,831,201.52	-1,128,082,722.23
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.归属于母公司股东的净利润	-343,235,201.49	-1,129,022,859.33
2.少数股东损益	3,403,999.97	940,137.10
六、其他综合收益的税后净额	210,804.10	-28,124.11
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	155,888.99	-38,761.88
（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	155,888.99	-38,761.88
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	155,888.99	-38,761.88
7.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	54,915.11	10,637.77
七、综合收益总额	-339,620,397.42	-1,128,110,846.34
归属于母公司所有者的综合收益总额	-343,079,312.50	-1,129,061,621.21
归属于少数股东的综合收益总额	3,458,915.08	950,774.87
八、每股收益		
（一）基本每股收益	-0.17	-0.57
（二）稀释每股收益	-0.17	-0.57

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00 元，上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。  
 法定代表人：胡嘉 主管会计工作负责人：薛文 会计机构负责人：童朝军

#### 4、母公司利润表

单位：元

项目	2022 年度	2021 年度
一、营业收入	223,204,247.20	390,390,811.67
减：营业成本	134,767,080.14	178,633,652.68
税金及附加	4,080,112.09	4,737,937.79
销售费用		
管理费用	79,801,948.07	119,646,004.32
研发费用	1,171,507.50	3,185,184.32
财务费用	22,053,009.49	26,880,477.16
其中：利息费用	35,310,273.46	48,709,125.87
利息收入	13,327,683.17	19,718,870.20
加：其他收益	2,800,412.04	2,758,734.98
投资收益（损失以“-”号填列）	31,539,820.72	-319,206,806.26
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	190,432.92	1,656,873.14
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-15,000,000.00	-85,000,000.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-15,273,940.51	-65,319,077.39
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-6,004,581.99	-1,166,744.46
资产处置收益（损失以“-”号填列）	1,703,072.64	-24,983.23
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-18,904,627.19	-410,651,320.96
加：营业外收入	1,289,760.64	1,443,966.23
减：营业外支出	557,922.83	109,159.08
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-18,172,789.38	-409,316,513.81
减：所得税费用	-3,965,013.97	-19,818,200.83
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-14,207,775.41	-389,498,312.98
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-14,207,775.41	-389,498,312.98
（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	-14,207,775.41	-389,498,312.98
七、每股收益		
（一）基本每股收益	-0.01	-0.20
（二）稀释每股收益	-0.01	-0.20

## 5、合并现金流量表

单位：元

项目	2022 年度	2021 年度
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	4,366,095,322.86	6,212,886,999.37
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	12,870,715.06	
收到其他与经营活动有关的现金	1,229,103,482.91	2,117,048,027.81
经营活动现金流入小计	5,608,069,520.83	8,329,935,027.18
购买商品、接受劳务支付的现金	262,122,189.90	302,760,594.63
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		
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	1,623,781,957.49	2,323,706,319.87
支付的各项税费	241,536,611.71	447,038,769.86
支付其他与经营活动有关的现金	2,850,863,994.95	4,205,359,827.25
经营活动现金流出小计	4,978,304,754.05	7,278,865,511.61
经营活动产生的现金流量净额	629,764,766.78	1,051,069,515.57
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	188,346,958.15	74,542,645.80
取得投资收益收到的现金	5,506,399.26	5,079,430.26
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	21,029,332.57	45,878,292.54
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	9,967,779.54	211,543,746.00
收到其他与投资活动有关的现金		5,902,020.27
投资活动现金流入小计	224,850,469.52	342,946,134.87
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	50,211,447.99	30,431,943.63
投资支付的现金	3,950,000.00	5,326,000.00
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		3,111,666.84
支付其他与投资活动有关的现金	42,130,637.04	794,267.56
投资活动现金流出小计	96,292,085.03	39,663,878.03
投资活动产生的现金流量净额	128,558,384.49	303,282,256.84

三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	8,012,000.00	3,940,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	8,012,000.00	3,940,000.00
取得借款收到的现金	220,915,000.00	1,226,431,994.68
收到其他与筹资活动有关的现金	548,481.79	750,650,000.00
筹资活动现金流入小计	229,475,481.79	1,981,021,994.68
偿还债务支付的现金	424,361,212.88	2,311,453,471.59
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	54,541,055.16	215,164,989.08
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	17,345,989.38	28,901,250.14
支付其他与筹资活动有关的现金	173,134,722.88	907,665,142.59
筹资活动现金流出小计	652,036,990.92	3,434,283,603.26
筹资活动产生的现金流量净额	-422,561,509.13	-1,453,261,608.58
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-65,363.46	-35,828.19
五、现金及现金等价物净增加额	335,696,278.68	-98,945,664.36
加：期初现金及现金等价物余额	1,837,529,495.31	1,936,475,159.67
六、期末现金及现金等价物余额	2,173,225,773.99	1,837,529,495.31

## 6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2022 年度	2021 年度
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	179,450,426.08	402,928,047.59
收到的税费返还	5,062,753.94	
收到其他与经营活动有关的现金	2,969,759,262.21	4,411,941,459.62
经营活动现金流入小计	3,154,272,442.23	4,814,869,507.21
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	109,635,581.82	198,551,179.65
支付的各项税费	4,542,283.35	62,075,012.08
支付其他与经营活动有关的现金	3,086,999,244.86	5,053,769,023.41
经营活动现金流出小计	3,201,177,110.03	5,314,395,215.14
经营活动产生的现金流量净额	-46,904,667.80	-499,525,707.93
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	190,827,550.09	398,106,661.36
取得投资收益收到的现金	11,358,584.01	261,623,707.19
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	6,480,641.00	79,266.39
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	208,666,775.10	659,809,634.94
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	324,585.00	7,270,759.71
投资支付的现金		183,039,134.11
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	324,585.00	190,309,893.82
投资活动产生的现金流量净额	208,342,190.10	469,499,741.12
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	160,000,000.00	950,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		611,650,000.00
筹资活动现金流入小计	160,000,000.00	1,561,650,000.00
偿还债务支付的现金	400,200,000.00	1,625,035,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	34,610,261.55	149,544,739.45
支付其他与筹资活动有关的现金	7,631,443.38	15,585,400.29
筹资活动现金流出小计	442,441,704.93	1,790,165,139.74
筹资活动产生的现金流量净额	-282,441,704.93	-228,515,139.74

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	-121,004,182.63	-258,541,106.55
加：期初现金及现金等价物余额	791,006,881.54	1,049,547,988.09
六、期末现金及现金等价物余额	670,002,698.91	791,006,881.54

## 7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2022 年度														
	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	其他	小计		
	优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	2,033,579,072.00				522,222,808.88	255,796,501.21	72,646.36		1,004,261,184.86		398,744,093.69		3,703,083,304.58	73,206,112.62	3,776,289,417.20
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	2,033,579,072.00				522,222,808.88	255,796,501.21	72,646.36		1,004,261,184.86		398,744,093.69		3,703,083,304.58	73,206,112.62	3,776,289,417.20
三、本期增减变动金额 (减少以“－”号填列)					1,252,887.92		155,888.99				-		-341,826,424.58	4,023,060.84	-337,803,363.74
(一) 综合收益总额							155,888.99				-		-343,079,312.50	3,458,915.08	-339,620,397.42
(二) 所有					1,252,887.92								1,252,887.92	13,152,278.23	14,405,166.15



者投入和减少资本																
1. 所有者投入的普通股														8,012,000.00	8,012,000.00	
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					1,252,887.92									1,252,887.92	5,140,278.23	6,393,166.15
(三) 利润分配															-	-12,588,132.47
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															-	-12,588,132.47
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	2,033,579,072.00				523,475,696.80	255,796,501.21	228,535.35		1,004,261,184.86		55,508,892.20		3,361,256,880.00	77,229,173.46	3,438,486,053.46

上期金额

单位：元

项目	2021 年度														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	其他	小计			
	优先股	永续债	其他													
一、上年期末余额	2,033,579,072.00				522,439,792.37	255,796,501.21	111,408.24		1,004,261,184.86		1,855,680,824.37		5,160,275,780.63	103,357,904.59	5,263,633,685.22	
加：会计政策变更											-218,308,274.26		-218,308,274.26	-7,592,865.98	-225,901,140.24	
前期差错更正																
同一控制下企业合并																
其他																
二、本年期	2,033,579,072.00				522,439,792.37	255,796,501.21	111,408.24		1,004,261,184.86		1,637,372,550.11		4,941,967,506.37	95,765,038.61	5,037,732,544.98	

初余额															
三、本期增减变动金额 (减少以 “-”号填 列)					-216,983.49						-		-	-22,558,925.99	-
(一) 综合 收益总额														950,774.87	-
(二) 所有 者投入和减 少资本					-216,983.49									-216,983.49	225,608.18
1. 所有者 投入的普通 股														4,240,000.00	4,240,000.00
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					-216,983.49									-216,983.49	-4,014,391.82
(三) 利润 分配														-109,605,597.09	-109,605,597.09
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														-109,605,597.09	-109,605,597.09
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、本期期末余额	2,033,579,072.00				522,222,808.88	255,796,501.21	72,646.36		1,004,261,184.86		398,744,093.69		3,703,083,304.58	73,206,112.62	3,776,289,417.20

## 8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2022 年度											
	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	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	2,033,579,072.00				630,535,313.25	255,796,501.21			1,004,261,184.86	1,927,156,931.63		5,339,736,000.53
加：会计政策变更												
期差错更正												
他												
二、本年期初余额	2,033,579,072.00				630,535,313.25	255,796,501.21			1,004,261,184.86	1,927,156,931.63		5,339,736,000.53
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）										-14,207,775.41		-14,207,775.41
（一）综合收益总额										-14,207,775.41		-14,207,775.41
（二）所有者												

投入和减少资本												
1. 所有者投入的普通股												
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. 对所有者（或股东）的分配												
3. 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 期期末 余额	2,033,579,072.00				630,535,313.25	255,796,501.21			1,004,261,184.86	1,912,949,156.22	5,325,528,225.12

上期金额

单位：元

项目	2021 年度											
	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	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先 股	永续 债	其他								
一、上 年期末 余额	2,033,579,072.00				630,535,313.25	255,796,501.21			1,004,261,184.86	2,426,917,033.54		5,839,496,102.44
加： 会计 政策变 更										-656,191.84		-656,191.84
期差 错更 正												
他												
二、本 年期初 余额	2,033,579,072.00				630,535,313.25	255,796,501.21			1,004,261,184.86	2,426,260,841.70		5,838,839,910.60
三、本 期增减 变动金 额（减 少以 “-” 号填										-499,103,910.07		-499,103,910.07



列)												
(一) 综合收 益总额											-389,498,312.98	-389,498,312.98
(二) 所有者 投入和 减少资 本												
1. 所 有者投 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											-109,605,597.09	-109,605,597.09
1. 提 取盈余 公积												
2. 对 所有者 (或股 东)的											-109,605,597.09	-109,605,597.09

分配												
3. 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	2,033,579,072.00				630,535,313.25	255,796,501.21			1,004,261,184.86	1,927,156,931.63		5,339,736,000.53

### 三、公司基本情况

深圳世联行集团股份有限公司(以下简称“本公司”，在包含子公司时统称“本集团”)系由世联地产顾问(中国)有限公司于 1993 年投资注册成立的，本公司所发行人民币普通股 A 股股票，已于 2009 年 8 月 28 日在深圳证券交易所上市。本公司统一社会信用代码为 91440300618867554R，法定代表人胡嘉先生，注册地址:深圳市罗湖区深南东路 2028 号罗湖商务中心 12 楼。

本集团主要经营范围：房地产咨询、房地产代理、房地产经纪、专营小额贷款、物业租赁、物业管理、物业管理咨询、商业运营管理、酒店管理服务、投资管理、投资咨询、建筑装饰设计咨询、装修设计与施工、建筑装饰工程、家电装饰材料商品销售等。

本公司控股股东为珠海大横琴集团有限公司，本集团最终控制方为珠海市人民政府国有资产监督管理委员会。股东大会是本公司的权力机构，依法行使公司经营方针、筹资、投资、利润分配等重大事项决议权。董事会对股东大会负责，依法行使公司的经营决策权；经理层负责组织实施股东大会、董事会决议事项，主持企业的生产经营管理工作。

本财务报告于 2023 年 3 月 28 日由本公司董事会批准报出。

本集团合并财务报表范围包括北京世联房地产顾问有限公司、东莞世联地产顾问有限公司、上海世联房地产顾问有限公司等 289 家子公司。本报告期通过投资新设增加上海世联卓群数据服务有限公司、福州世联新玺物业管理有限公司等 14 家子公司；通过收购资产增加珠海世纪联行物业管理有限公司等 3 家子公司；因股权处置减少杭州世君房地产咨询有限公司、广州世君房地产咨询有限公司等 12 家子公司；因注销减少武汉世联先锋房地产顾问有限公司、湖北世联松塔装饰有限公司等 29 家子公司；因委托表决权到期终止武汉都市世联资产管理有限公司不再纳入公司合并报表范围。

详见本附注“八、合并范围的变更”及本附注“九、在其他主体中的权益”相关内容。

## 四、财务报表的编制基础

### 1、编制基础

本集团财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则》及相关规定，并基于本附注五“重要会计政策、会计估计和合并财务报表的编制方法”所述会计政策和估计编制。

### 2、持续经营

本集团至本报告期末起至少 12 个月内具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

## 五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

本集团根据实际生产经营特点制定的具体会计政策和会计估计包括营业周期、应收款项坏账准备的确认和计量、固定资产分类及折旧方法、无形资产摊销、贷款损失准备金、收入确认和计量等。

### 1、遵循企业会计准则的声明

本集团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及本集团的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

### 2、会计期间

本集团的会计期间为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

### 3、营业周期

本集团营业周期为 12 个月，并以营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

### 4、记账本位币

本集团的记账本位币为人民币。本公司及子公司选定记账本位币的依据是主要业务收支的计价和结算币种。本集团部分子公司采用人民币以外的货币作记账本位币，在编制本财务报表时，这些子公司的外币财务报表按照附注五、9 进行了折算。

### 5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

本集团作为合并方，在同一控制下企业合并中取得的资产和负债，在合并日按被合并方在最终控制方合并报表中的账面价值计量。取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

在非同一控制下企业合并中取得的被购买方可辨认资产、负债及或有负债在收购日以公允价值计量。合并成本为本集团在购买日为取得对被购买方的控制权而支付的现金或非现金资产、发行或承担的负债、发行的权益性证券等的公允价值以及在企业合并中发生的各项直接相关费用之和（通过多次交易分步实现的企业合并，其合并成本为每一单项交易的成本之和）。合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；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，首先对合并中取得的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值、以及合并对价的非现金资产或发行的权益性证券等的公允价值进行复核，经复核后，合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，将其差额计入合并当期营业外收入。

## 6、合并财务报表的编制方法

本集团将所有控制的子公司及结构化主体纳入合并财务报表范围。

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或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

合并范围内的所有重大内部交易、往来余额及未实现利润在合并报表编制时予以抵销。子公司的所有者权益中不属于母公司的份额以及当期净损益、其他综合收益及综合收益总额中属于少数股东权益的份额，分别在合并财务报表“少数股东权益、少数股东损益、归属于少数股东的其他综合收益及归属于少数股东的综合收益总额”项目列示。

对于同一控制下企业合并取得的子公司，其经营成果和现金流量自合并当期期初纳入合并财务报表。编制比较合并财务报表时，对上年财务报表的相关项目进行调整，视同合并后形成的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

通过多次交易分步取得同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并的，应在取得控制权的报告期，补充披露在合并财务报表中的处理方法。例如：通过多次交易分步取得同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并，编制合并报表时，视同在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整，在编制比较报表时，以不早于本集团和被合并方同处于最终控制方的控制之下的时点为限，将被合并方的有关资产、负债并入本集团合并财务报表的比较报表中，并将合并而增加的净资产在比较报表中调整所有者权益项下的相关项目。为避免对被合并方净资产的价值进行重复计算，本集团在达到合并之前持有的长期股权投资，在取得原股权之日与本集团和被合并方处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他净资产变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益和当期损益。

对于非同一控制下企业合并取得子公司，经营成果和现金流量自本集团取得控制权之日起纳入合并财务报表。在编制合并财务报表时，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整。

通过多次交易分步取得非同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并的，应在取得控制权的报告期，补充披露在合并财务报表中的处理方法。例如：通过多次交易分步取得非同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并，编制合并报表时，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；与其相关的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以及除净损益、其他综合收益和利润分配外的其他所有者权益变动，在购买日所属当期转为投资损益，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。

本集团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，在合并财务报表中，处置价款与处置长期股权投资相对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，调整资本溢价或股本溢价，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

本集团因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的，在编制合并财务报表时，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或合并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损益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资损益。

本集团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，如果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，应当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投资损益。

## 7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

本集团的合营安排包括共同经营和合营企业。对于共同经营项目，本集团作为共同经营中的合营方确认单独持有的资产和承担的负债，以及按份额确认持有的资产和承担的负债，根据相关约定单独或按份额确认相关的收入和费用。与共同经营发生购买、销售不构成业务的资产交易的，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。

## 8、现金及现金等价物的确定标准

本集团现金流量表之现金指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金流量表之现金等价物指持有期限不超过 3 个月、流动性强、易于转换为已知金额现金且价值变动风险很小的投资。

## 9、外币业务和外币报表折算

### (1) 外币业务

本集团外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币金额。于资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币，所产生的折算差额除了为购建或生产符合资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑差额按资本化的原则处理外，直接计入当期损益。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为人民币，所产生的折算差额，作为公允价值变动直接计入当期损益。

### (2) 外币财务报表的折算

外币资产负债表中资产、负债类项目采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益类项目除“未分配利润”外，均按业务发生时的即期汇率折算；利润表中的收入与费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。上述折算产生的外币报表折算差额，在其他综合收益项目中列示。外币现金流量采用现金流量发生日的即期汇率（或实际情况）折算。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。

## 10、金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。本集团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。

### (1) 金融资产

#### 1) 金融资产分类、确认依据和计量方法

本集团根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流特征，将金融资产分类为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金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本集团将同时符合下列条件的金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产：①管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标。②该金融资产的合同条款规定，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。此类金融资产按照公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；以摊余成本进行后续计量。除被指定为被套期项目的，按照实际利率法摊销初始金额与到期金额之间的差额，其摊销、减值、汇兑损益以及终止确认时产生的利得或损失，计入当期损益。

本集团将同时符合下列条件的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：①管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标。②该金融资产的合同条款规定，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。此类金融资产按照公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。除被指定为被套期项目的，此类金融资产，除信用减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的该金融资产利息之外，所产生的其他利得或损失，均计入其他综合收益；金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失应当从其他综合收益中转出，计入当期损益。

本集团按照实际利率法确认利息收入。利息收入根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定，但下列情况除外：①对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。②对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。

本集团将非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该指定一经作出，不得撤销。本集团指定的以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资，按照公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；除了获得股利（属于投资成本收回部分的除外）计入当期损益外，其他相关的利得和损失（包括汇兑损益）均计入其他综合收益，且后续不得转入当期损益。当其终止确认时，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中转出，计入留存收益。

除上述分类为以摊余成本计量的金融资产和分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产。本集团将其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。此类金融资产按照公允价值进行初始计量，相关交易费用直接计入当期损益。此类金融资产的利得或损失，计入当期损益。

本集团在同一控制下的企业合并中确认的或有对价构成金融资产的，该金融资产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。

#### 2) 金融资产转移的确认依据和计量方法

本集团将满足下列条件之一的金融资产予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②金融资产发生转移，本集团转移了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬；③金融资产发生转移，本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬，且未保留对该金融资产控制的。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值，与因转移而收到的对价及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同时符合下列条件：①集团管理该金融资产业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；②该金融资产的合同条款规定，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。）之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价及应分摊至终止确认部分的原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同时符合下列条件：①集团管理该金融资产业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；②该金融资产的合同条款规定，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。）之和，与分摊的前述金融资产整体账面价值的差额计入当期损益。

## （2）金融负债

### 1) 金融负债分类、确认依据和计量方法

本集团的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和其他金融负债。

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初始确认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。按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

其他金融负债采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。除下列各项外，本集团将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债：①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（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。②不符合终止确认条件的金融资产转移或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债。③不属于以上①或②情形的财务担保合同，以及不属于以上①情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。

本集团将在非同一控制下的企业合并中作为购买方确认的或有对价形成金融负债的，按照以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。

### 2) 金融负债终止确认条件

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，终止确认该金融负债或义务已解除的部分。本集团与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。本集团对现存金融负债全部或部分的合同条款作出实质性修改的，终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

## （3）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

本集团以主要市场的价格计量金融资产和金融负债的公允价值，不存在主要市场的，以最有利市场的价格计量金融资产和金融负债的公允价值，并且采用当时适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。公允价值计量所使用的输入值分为三个层次，即第一层次输入值是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；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；第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。本集团优先使用第一层次输入值，最后再使用第三层次输入值。公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重大意义的输入值所属的最低层次决定。

本集团对权益工具的投资以公允价值计量。但在有限情况下，如果用以确定公允价值的近期信息不足，或者公允价值的可能估计金额分布范围很广，而成本代表了该范围内对公允价值的最佳估计的，该成本可代表其在该分布范围内对公允价值的恰当估计。

## （4）金融资产和金融负债的抵销

本集团的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时，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：①本集团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本集团计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

#### (5) 金融负债与权益工具的区分及相关处理方法

本集团按照以下原则区分金融负债与权益工具：①如果本集团不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。有些金融工具虽然没有明确地包含交付现金或其他金融资产义务的条款和条件，但有可能通过其他条款和条件间接地形成合同义务。②如果一项金融工具须用或可用本集团自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本集团自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是发行方的金融负债；如果是后者，该工具是发行方的权益工具。在某些情况下，一项金融工具合同规定本集团须用或可用自身权益工具结算该金融工具，其中合同权利或合同义务的金额等于可获取或需交付的自身权益工具的数量乘以其结算时的公允价值，则无论该合同权利或义务的金额是固定的，还是完全或部分地基于除本集团自身权益工具的市场价格以外的变量（例如利率、某种商品的价格或某项金融工具的价格）的变动而变动，该合同分类为金融负债。

本集团在合并报表中对金融工具（或其组成部分）进行分类时，考虑了集团成员和金融工具持有方之间达成的所有条款和条件。如果集团作为一个整体由于该工具而承担了交付现金、其他金融资产或者以其他导致该工具成为金融负债的方式进行结算的义务，则该工具应当分类为金融负债。

金融工具或其组成部分属于金融负债的，相关利息、股利（或股息）、利得或损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，本集团计入当期损益。

金融工具或其组成部分属于权益工具的，其发行（含再融资）、回购、出售或注销时，本集团作为权益的变动处理，不确认权益工具的公允价值变动。

#### (6) 金融资产减值

本集团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、财务担保合同等计提减值准备并确认信用减值损失。

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，是指企业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入的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

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。在每个资产负债表日，将整个存续期内预期信用损失的变动金额作为减值损失或利得计入当期损益。即使该资产负债表日确定的整个存续期内预期损益损失小于初始确认时估计现金流量所反映的预期信用损失的金额，也将预期信用损失的有利变动确认为减值利得。

除上述采用简化计量方法和购买或源生的已发生信用减值意外的其他金融资产，本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否显著增加，将金融工具发生信用减值的过程分为三个阶段，对于不同阶段的金融工具减值采用不同的会计处理方法：金融工具的信用风险自初始确认后未显著增加的，本公司按照该金融工具未来 12 个月的预期信用损失计量损失准备，并按照其账面余额（即未扣除减值准备）和实际利率计算利息收入；金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加但未发生信用减值的，本公司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，并按照其账面余额（即未扣除减值准备）和实际利率计算利息收入；初始确认后发生信用减值的，本公司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，并按照其摊余成本（账面余额减已计提减值准备）和实际利率计算利息收入。

对于不含重大融资成分的应收账款和合同资产，本集团始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

##### 1) 信用风险自初始确认后是否显著增加的判断

如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该金融资产的信用风险显著增加。但是，如果本集团确定金融工具在资产负债表日只具有较低的信用风险的，可以假设该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

除了单项评估风险的金融资产外，本集团基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组合，在组合的基础上评估信用风险。



## 2) 预期信用损失的会计处理方法

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本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，并根据金融工具的种类，抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值或计入预计负债（贷款承诺或财务担保合同）或计入其他综合收益（以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资）。

## 11、应收票据

本集团对应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法，包括评估信用风险自初始确认后是否已显著增加的方法等详见本章节“10、（6）金融资产减值”。

本集团对有客观证据表明某项应收票据已经发生了信用减值的，对该应收票据单项计提坏账准备并确认预期信用损失。当单项应收票据无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本集团以信用风险特征将应收票据分为组合。

本集团参考历史损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

项目	确认组合依据	计提方法
银行承兑汇票	信用损失风险极低，在短期内履行其支付合同现金流量的义务能力很强。	参照历史损失率经验，不计提信用损失。
商业承兑汇票	信用损失风险一般	参照历史损失率经验，计提信用损失。

## 12、应收账款

本集团对应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法，包括评估信用风险自初始确认后是否已显著增加的方法等详见本章节“10、（6）金融资产减值”。

本集团对有客观证据表明某项应收账款已经发生了信用减值的，对该应收账款单项计提坏账准备并确认预期信用损失。当单项应收账款无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本集团以信用风险特征将应收账款分为组合。本集团采用的共同信用风险特征包括：信用风险评级、担保品相对于金融资产的价值等。

对于划分为以账龄特征为风险组合的应收账款，本集团参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

对于划分为以取得担保物为风险组合的应收账款，本集团参考担保的价值，对担保物的预期现金流和时间进行预测，计算预期信用损失。

## 13、其他应收款

其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本集团对其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法，包括评估信用风险自初始确认后是否已显著增加的方法等详见本章节“10、（6）金融资产减值”。

本集团对有客观证据表明某项其他应收款已经发生了信用减值的，对该其他应收款单项计提坏账准备并确认预期信用损失。当单项其他应收款无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本集团以信用风险特征将其他应收款分为组合，在组合的基础上计算预期信用损失。确定组合依据如下：

项目	确认组合依据	计提方法
组合	款项性质	基于历史信用损失经验、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整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

## 14、贷款

本集团对贷款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法，包括评估信用风险自初始确认后是否已显著增加的方法等详见本章节“10、（6）金融资产减值”。

对于发放贷款，除已发生信用减值的金融资产以外，根据信用风险是否发生显著增加以及是否已发生信用减值，本公司在整个存续期的预期信用损失确认损失准备。

## 15、存货

本集团存货主要包括原材料、低值易耗品、包装物等。

存货中原材料在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。

用于生产的原材料，其可变现净值按估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值应当以合同价格为基础计算。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

本集团存货的盘存制度为永续盘存制。

本集团低值易耗品和包装物采用一次转销法/五五摊销法进行摊销。

## 16、合同资产

本集团按合同已向客户提供服务或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的，本集团在取得该收取对价的权利时，按合同约定应收取的对应单项履约的对价确认为合同资产。合同资产在本集团按合同约定取得无条件的（即仅取决于时间流逝）向客户收取该对价的权利时结转确认为应收账款。

同一合同下的合同资产和合同负债按净额列示，其中净额为借方余额的，根据其流动性在“合同资产”或“其他非流动资产”项目中列报。

本集团在资产负债表日计算合同资产预期信用损失，如果该预期信用损失大于当前合同资产减值准备的账面金额，本集团将其差额确认为减值损失，借记“资产减值损失”，贷记“合同资产减值准备”。相反，本集团将差额确认为减值利得，做相反的会计记录。

本集团实际发生信用损失，认定相关合同资产无法收回，经批准予以核销的，根据批准的核销金额，借记“合同资产减值准备”，贷记“合同资产”。若核销金额大于已计提的损失准备，按其差额借记“资产减值损失”。

## 17、合同成本

本集团与合同成本有关的资产包括合同履约成本和合同取得成本。

### （1）与合同成本有关的资产金额的确定方法

合同履约成本，即本集团为履行合同发生的成本，不属于其他会计准则规范范围且同时满足下列条件的，确认为合同履约成本：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）该成本增加了本集团未来用于履行履约义务的资源；3）该成本预期能够收回。

本集团为履行合同发生的成本，不符合合同履约成本确认条件的，或者与合同履约义务中已履行部分相关的支出，在成本发生时直接计入当期损益。

合同取得成本，即本集团为取得合同发生的增量成本且预期能够收回的，确认为合同取得成本。增量成本是指本集团不取得合同就不会发生的成本。本集团为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出，在发生时直接计入当期损益，但是，明确由客户承担的除外。

#### (2) 与合同成本有关的资产的摊销

本集团与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品收入确认相同的基础（即在履约义务履行的时点或按履约义务的履约进度）进行摊销，计入当期损益。

#### (3) 与合同成本有关的资产的减值

当合同成本的账面价值高于本集团因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价以及为转让该相关商品估计将要发生的成本这两项差额的，超出部分应当计提减值准备，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，使得前述差额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应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。

### 18、持有待售资产

(1) 本集团将同时符合下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：1) 根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；2) 出售极可能发生，即已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的需要获得相关批准。本集团将非流动资产或处置组首次划分为持有待售类别前，按照相关会计准则规定计量非流动资产或处置组中各项资产和负债的账面价值。初始计量或在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

(2) 本集团专为转售而取得的非流动资产或处置组，在取得日满足“预计出售将在一年内完成”的规定条件，且短期（通常为3个月）内很可能满足持有待售类别的其他划分条件的，在取得日将其划分为持有待售类别。在初始计量时，比较假定其不划分为持有待售类别情况下的初始计量金额和公允价值减去出售费用后的净额，以两者孰低计量。除企业合并中取得的非流动资产或处置组外，由非流动资产或处置组以公允价值减去出售费用后的净额作为初始计量金额而产生的差额，计入当期损益。

(3) 本集团因出售对子公司的投资等原因导致丧失对子公司控制权的，无论出售后本集团是否保留部分权益性投资，在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时，在母公司个别财务报表中将子公司投资整体划分为持有待售类别，在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

(4) 后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

(5) 对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

(6) 后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用相关计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值，以及非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

(7) 持有待售的处置组确认的资产减值损失后续转回金额，根据处置组中除商誉外，各项非流动资产账面价值所占比重，按比例增加其账面价值。

(8) 持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

### 19、长期应收款

本集团的长期应收款包括应收融资租赁款。

本集团对长期应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法，包括评估信用风险自初始确认后是否已显著增加的方法等详见本章节“10（6）金融工具的减值”。

本集团对有客观证据表明某项长期应收款已经发生了信用减值的，对该长期应收款单项计提坏账准备并确认预期信用损失。当单项长期应收款无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本集团以信用风险特征将长期应收款分为组合。本集团采用的共同信用风险特征包括：信用风险评级等。

## 20、长期股权投资

本集团长期股权投资主要是对子公司的投资、对联营企业的投资和对合营企业的投资。

本集团对共同控制的判断依据是所有参与方或参与方组合集体控制该安排，并且该安排相关活动的政策必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。

本集团直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%（含）以上但低于 50% 的表决权时，通常认为对被投资单位具有重大影响。持有被投资单位 20% 以下表决权的，还需要综合考虑在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表、或参与被投资单位财务和经营政策制定过程、或与被投资单位之间发生重要交易、或向被投资单位派出管理人员、或向被投资单位提供关键技术资料等事实和情况判断对被投资单位具有重大影响。

对被投资单位形成控制的，为本集团的子公司。通过同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方在最终控制方合并报表中净资产的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。被合并方在合并日的净资产账面价值为负数的，长期股权投资成本按零确定。

通过多次交易分步取得同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并的，应在取得控制权的报告期，补充披露在母公司财务报表中的长期股权投资的处理方法。例如：通过多次交易分步取得同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并，属于一揽子交易的，本集团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，根据合并后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作为长期股权投资的初始投资成本。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，冲减留存收益。

通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，以合并成本作为初始投资成本。

通过多次交易分步取得非同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并的，应在取得控制权的报告期，补充披露在母公司财务报表中的长期股权投资成本处理方法。例如：通过多次交易分步取得非同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并，属于一揽子交易的，本集团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初始投资成本。购买日之前持有的股权采用权益法核算的，原权益法核算的相关其他综合收益暂不做调整，在处置该项投资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。购买日之前持有的股权为指定以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在合并日转入当期投资损益。

除上述通过企业合并取得的长期股权投资外，以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为投资成本；以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为投资成本；投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为投资成本；公司如有以债务重组、非货币性资产交换等方式取得的长期股权投资，应根据相关企业会计准则的规定并结合公司的实际情况披露确定投资成本的方法。

本集团对子公司投资采用成本法核算，对合营企业及联营企业投资采用权益法核算。

后续计量采用成本法核算的长期股权投资，在追加投资时，按照追加投资支付的成本额公允价值及发生的相关交易费用增加长期股权投资成本的账面价值。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，按照应享有的金额确认为当期投资收益。

后续计量采用权益法核算的长期股权投资，随着被投资单位所有者权益的变动相应调整增加或减少长期股权投资的账面价值。其中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，按照本集团的会计政策及会计期间，并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照持股比例计算归属于投资企业的部分，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期投资收益。采用权益法核算的长期股权投资，因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的，处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期投资损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权适用《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量（财会[2017]7 号）》核算的，剩余股权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。

因处置部分长期股权投资丧失了对被投资单位控制的，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，处置股权账面价值和处置对价的差额计入投资收益，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，适用《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量（财会[2017]7 号）》核算的，处置股权账面价值和处置对价的差额计入投资收益，剩余股权在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期投资损益。

本集团对于分步处置股权至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，对每一项交易分别进行会计处理。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交易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，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。

## 21、投资性房地产

投资性房地产计量模式

成本法计量

折旧或摊销方法

本集团投资性房地产主要是已出租的或持有并计划出租的房屋建筑物。

本集团投资性房地产按其成本作为入账价值，外购投资性房地产的成本包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

本集团对投资性房地产采用成本模式进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率采用平均年限法计提折旧或摊销。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	预计残值率	年折旧率
房屋建筑物	30	10%	3.00%
商铺	20	10%	4.50%

当投资性房地产的用途改变为自用时，则自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，则自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

资产负债表日，有迹象表明投资性房地产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

## 22、固定资产

### （1） 确认条件

1) 本集团固定资产是指同时具有以下特征，即为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一年的有形资产。

2) 固定资产包括房屋及建筑物、运输设备、电子设备和其他，按其取得时的成本作为入账的价值，其中，外购的固定资产成本包括买价和进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出；自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成；投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账；融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为入账价值。与固定资产有关的后续支出，包括修理支出、更新改造支出等，符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本，对于被替换的部分，终止确认其账面价值；不符合固定资产确认条件的，于发生时计入当期损益。

3) 资产负债表日，本集团将对固定资产项目进行检查，如果存在减值迹象的，表明该资产可能发生了减值。在进行减值测试后，如果该项固定资产的账面价值超过其可收回金额，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。

- 4) 固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。
- 5) 本集团于每年期末，对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变，则作为会计估计变更处理。

## (2) 折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	30	10.00%	3%
电子设备	年限平均法	5	10.00%	18%
运输设备	年限平均法	5	10.00%	18%
其他设备	年限平均法	5	10.00%	18%
商铺	年限平均法	20	10.00%	4.5%

## (3) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

1) 认定依据:实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁。具体认定依据为符合下列一项或数项条件的:在租赁期届满时,租赁资产的所有权转移给承租人;承租人有购买租赁资产的选择权,所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值,因而在租赁开始日就可以合理确定承租人会行使这种选择权;即使资产的所有权不转移,但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分;承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值;几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值;租赁资产性质特殊,如不作较大改造只有承租人才能使用。2) 计价方法:融资租入固定资产初始计价为租赁期开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值较低者作为入账价值;租赁过程中发生的手续费、印花税等直接费用,计入租入资产初始成本。3) 融资租入固定资产后续计价采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提折旧及减值准备。

## 23、在建工程

在建工程在达到预定可使用状态之日起,根据工程预算、造价或工程实际成本等,按估计的价值结转固定资产,次月起开始计提折旧,待办理了竣工决算手续后再对固定资产原值差异进行调整。

在建工程按实际发生的成本计量。自营建筑工程按直接材料、直接工资、直接施工费等计量;出包建筑工程按应支付的工程价款等计量;设备安装工程按所安装设备的价值、安装费用、工程试运转等所发生的支出等确定工程成本。在建工程成本还包括应当资本化的借款费用和汇兑损益。

## 24、借款费用

发生的可直接归属于需要经过1年以上的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等的借款费用,在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时,开始资本化;当购建或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,停止资本化,其后发生的借款费用计入当期损益。如果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、且中断时间连续超过3个月,暂停借款费用的资本化,直至资产的购建或生产活动重新开始。

专门借款当期实际发生的利息费用,扣除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予以资本化;一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率,确定资本化金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

## 25、使用权资产

使用权资产是指承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。本集团作为承租方的租赁合同,在租赁期开始日,除短期租赁和低价值资产租赁外,本集团根据租赁合同确认使用权资产。

### (1) 初始计量

在租赁期开始日,本集团按照成本对使用权资产进行初始计量。初始计量成本包括: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(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,即达成租赁

所发生的增量成本；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。

## (2) 后续计量

本集团采用成本模式对使用权资产进行后续计量。租赁期开始日后，本集团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。使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本集团将剩余金额计入当期损益。

本集团根据与使用权资产有关的经济利益的预期消耗方式做出决定，按直线法对使用权资产计提折旧，通常自租赁期开始的当月计提折旧，计提的折旧金额根据使用权资产的用途，计入相关资产的成本或者当期损益。

本集团在确定使用权资产的折旧年限时，对能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本集团在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。否则，租赁资产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。

资产负债表日，有迹象表明使用权资产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。使用权资产发生减值，按照扣除减值损失之后的使用权资产的账面价值，进行后续折旧。

## (3) 租赁期内合同发生变更时，在租赁变更生效日，本集团按以下情形进行会计处理：

1) 租赁发生变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，调减缩小或缩短部分对应的使用权资产和租赁负债的账面价值，将这部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。

2) 其他租赁变更，按变更后合同重新计量的租赁负债，相应调整使用权资产的账面价值。

## 26、无形资产

### (1) 计价方法、使用寿命、减值测试

本集团无形资产包括土地使用权、计算机软件、车位使用权等，按取得时的实际成本计量，其中，购入的无形资产，按实际支付的价款和相关的其他支出作为实际成本；投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本；对非同一控制下合并中取得被购买方拥有的但在其财务报表中未确认的无形资产，在对被购买方资产进行初始确认时，按公允价值确认为无形资产。

土地使用权、车位使用权从出让起始日起，按其出让年限平均摊销，其他无形资产按预计使用年限、合同规定的受益年限和法律规定的有效年限三者中最短者分期平均摊销。摊销金额按其受益对象计入相关资产成本和当期损益。

本集团在取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内采用直线法摊销；使用寿命不确定的无形资产不予摊销。本集团的计算机软件，摊销年限为 2 年。

对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核，如发生改变，则作为会计估计变更处理。

本集团将无法预见该资产为公司带来经济利益的期限，或使用期限不确定等无形资产确定为使用寿命不确定的无形资产。在每个会计期间对使用寿命不确定的无形资产的预计使用寿命进行复核，如有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，则估计其使用寿命并在预计使用寿命内摊销。

资产负债表日进行减值测试，有迹象表明无形资产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

### (2) 内部研究开发支出会计政策

本集团内部研究开发项目的研究阶段是指研发项目已经董事会或者相关管理层的批准，并着手收集相关资料、进行市场调查等的阶段，这一阶段不会形成阶段性成果。开发阶段是指在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等，这一阶段往往形成成果的可能性较大。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益；开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：

- 1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- 2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- 3) 运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场；
- 4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- 5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

不满足上述条件的开发阶段的支出，于发生时计入当期损益。前期已计入损益的开发支出在以后期间不再确认为资产。已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出，自该项目达到预定可使用状态之日起转为无形资产列报。

## 27、商誉

商誉为股权投资成本或非同一控制下企业合并成本超过应享有的或企业合并中取得的被投资单位或被购买方可辨认净资产于取得日或购买日的公允价值份额的差额。与子公司有关的商誉在合并财务报表上单独列示，与联营企业和合营企业有关的商誉，包含在长期股权投资的账面价值中。

本集团于资产负债表日进行减值测试，有迹象表明商誉发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

## 28、长期资产减值

集团于每一资产负债表日对长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、使用权资产等项目进行检查，当存在下列迹象时，表明资产可能发生了减值，本集团将进行减值测试。对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，每年末均进行减值测试。难以对单项资产的可收回金额进行测试的，以该资产所属的资产组或资产组组合为基础测试。

减值测试后，若该资产的账面价值超过其可收回金额，其差额确认为减值损失，上述资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

出现减值的迹象如下：

- (1) 资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；
- (2) 企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响；
- (3) 市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响企业计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低；
- (4) 有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏；
- (5) 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；
- (6) 企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等；
- (7) 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

## 29、长期待摊费用

本集团的长期待摊费用主要是指已经支出，但应由当期及以后各期承担的摊销期限在 1 年以上(不含 1 年)的摊销费用，如租入自用办公场所的装修费、租入对外经营的公寓等房产的装修费、高尔夫球场使用等费用，该等费用在受益期内平均摊销。如果长期待摊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。

## 30、合同负债

合同负债反映本集团已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。本集团在向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或本集团已经取得了无条件收取合同对价权利的，在客户实际支付款项与到期应支付款项孰早时点，按已收款项或应收客户对价的金额确认为合同负债。在本集团按合同约定履行了向客户提供服务或转让商品的义务时，按对应服务或商品的对价冲减合同负债。

同一合同下的合同资产和合同负债按净额列示，其中净额为贷方余额的，根据其流动性在“合同负债”或“其他非流动负债”项目中列报。



## 31、职工薪酬

### (1) 短期薪酬的会计处理方法

短期薪酬主要包括：职工工资、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、非货币性福利以及其他短期薪酬。本集团在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。

### (2) 离职后福利的会计处理方法

离职后福利主要包括设定提存计划。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。

### (3) 辞退福利的会计处理方法

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，在本集团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，和本集团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。本集团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）。

### (4) 其他长期职工福利的会计处理方法

本集团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，除此之外按照设定收益计划进行会计处理。

## 32、租赁负债

本集团作为承租方的租赁合同，在租赁期开始日，除短期租赁和低价值资产租赁外，本集团根据租赁合同确认租赁负债。

### (1) 初始计量

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。

租赁付款额是指本集团按合同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：1) 固定付款额及实质固定付款额；2) 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；3) 本集团合理确定将行使选择权时，购买该选择权的行权价格；4) 本集团将行使终止租赁选择权，行使终止租赁选择权需支付的款项；5) 根据本集团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，本集团采用租赁内含利率作为折现率，该利率是指使出租人的租赁收款额的现值与未担保余值的现值之和等于租赁资产公允价值与出租人的初始直接费用之和的利率。本集团因无法确定租赁内含利率的，采用增量借款利率作为折现率。该增量借款利率，是指本集团在类似经济环境下为获得与使用权资产价值接近的资产，在类似期间以类似抵押条件借入资金须支付的利率。该利率与下列事项相关：1) 本集团自身情况，即集团的偿债能力和信用状况；2) “借款”的期限，即租赁期；3) “借入”资金的金额，即租赁负债的金额；4) “抵押条件”，即标的资产的性质和质量；5) 经济环境，包括承租人所处的司法管辖区、计价货币、合同签订时间等。本集团以银行贷款利率为基础，考虑上述因素进行调整而得出该增量借款利率。

### (2) 后续计量

在租赁期开始日后，本集团按以下原则对租赁负债进行后续计量：1) 确认租赁负债的利息时，增加租赁负债的账面金额；2) 支付租赁付款额时，减少租赁负债的账面金额；3) 因重估或租赁变更等原因导致租赁付款额发生变动时，重新计量租赁负债的账面价值。

本集团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，并计入当期损益或相关资产成本。周期性利率是指本集团对租赁负债进行初始计量时所采用的折现率，或者因租赁付款额发生变动或因租赁变更而需按照修订后的折现率对租赁负债进行重新计量时，本集团所采用的修订后的折现率。

租赁期内合同发生变更时，在租赁变更生效日，本集团按以下情形进行会计处理：

1) 租赁发生变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，调减缩小或缩短部分对应的使用权资产和租赁负债的账面价值，将这部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。

2) 其他租赁变更，按变更后合同重新计量的租赁负债，相应调整使用权资产的账面价值。

(3) 重新计量

租赁期开始日后，发生下列情形的，本集团按照变动后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：

1) 实质固定付款额发生变动（该情形下，采用原折现率折现）；2) 保余值预计的应付金额发生变动（该情形下，采用原折现率折现）；3) 用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动（该情形下，采用修订后的折现率折现）；4) 购买选择权的评估结果发生变化（该情形下，采用修订后的折现率折现）；5) 续租选择权或终止租赁选择权的评估结果或实际行使情况发生变化（该情形下，采用修订后的折现率折现）。

### 33、预计负债

当与对外担保、商业承兑汇票贴现、未决诉讼或仲裁、产品质量保证等或有事项相关的业务同时符合以下条件时，本集团将其确认为负债：该义务是本集团承担的现时义务；该义务的履行很可能导致经济利益流出企业；该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，如有改变则对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。

### 34、担保赔偿准备、未到期责任准备

担保赔偿准备、未到期责任准备是本集团在从事金融融资性担保业务时，参照执行 2010 年 3 月 8 日经国务院批准，中国银行业监督管理委员会、中华人民共和国国家发展和改革委员会、中华人民共和国工业和信息化部、中华人民共和国财政部、中华人民共和国商务部、中国人民银行、国家工商行政管理总局制定《融资性担保公司管理暂行办法》规定进行提取。

本集团按照当年融资性担保费收入的 50% 提取未到期责任准备金，未到期责任准备金按差额提取。按不低于当年年末融资性担保责任余额 1% 的比例提取担保赔偿准备金，担保赔偿准备金累计达到当年融资性担保责任余额 10% 的，实行差额提取。

### 35、股份支付

用以换取职工提供服务的以权益结算的股份支付，以授予职工权益工具在授予日的公允价值计量。该公允价值的金额在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的情况下，在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按直线法计算计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

以现金结算的股份支付，按照本集团承担的以股份或其他权益工具为基础确定的负债的公允价值计量。如授予后立即可行权，在授予日以承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债；如需完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权，在等待期的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本集团承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用，相应调整负债。

在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

本集团在等待期内取消所授予权益工具的（因未满足可行权条件而被取消的除外），作为加速行权处理，即视同剩余等待期内的股权支付计划已经全部满足可行权条件，在取消所授予权益工具的当期确认剩余等待期内的所有费用。

### 36、优先股、永续债等其他金融工具

归类为债务工具的优先股、永续债，按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法按摊余成本进行后续计量，其利息支出或股利分配按照借款费用进行处理，其回购或赎回产生的利得或损失计入当期损益。

归类为权益工具的优先股、永续债，在发行时收到的对价扣除交易费用后增加所有者权益，其利息支出或股利分配按照利润分配进行处理，回购或注销作为权益变动处理。

## 37、收入

收入确认和计量所采用的会计政策

收入是本集团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。本集团的营业收入主要为劳务服务收入、建造合同收入、经营租赁收入、销售商品收入和让渡资产使用权收入。

### (1) 确认和计量方法

本集团与客户之间的合同同时满足下列条件时，本集团在履行了合同中的履约义务，即客户取得相关服务或商品控制权时确认收入：合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；合同有明确的与所转让商品或提供劳务相关的支付条款；合同具有商业实质，即履行该合同将改变本集团未来现金流量的风险、时间分布或金额；本集团因向客户转让商品或提供劳务而有权取得的对价很可能收回。

在合同开始日，本集团将识别合同中存在的各单项履约义务，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；并将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品或劳务的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务；在履行了各单项履约义务时按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量确认收入。

交易价格是本集团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。本集团将根据合同条款，再考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响，并结合以往的习惯做法确定交易价格。合同有可变对价的，本集团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，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。预期将退还给客户的款项作为退货负债，不计入交易价格。有权收取的对价是非现金形式时，本集团按照非现金对价的公允价值确定交易价格。合同中存在重大融资成分的，本集团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，本集团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。

满足下列条件之一时，本集团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) 客户在本集团履约的同时即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益；2) 客户能够控制本集团履约过程中在建商品或服务；3) 本集团履约过程中所产出的商品或服务具有不可替代用途，且本集团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，本集团在该段时间内按照履约进度确认收入，按商品或服务的性质，采用产出法或投入法确定履约进度。当履约进度不能合理确定时，本集团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，本集团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或服务控制权时，本集团会考虑下列迹象：1) 本集团就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品或服务负有现时付款义务；2) 本集团已将该商品的实物转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；3) 本集团已将该商品实物转移给客户，即客户已占有该实物商品；4) 本集团已将该商品或服务的法定所有权或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或服务所有权上的主要风险和报酬；5) 客户已接受该商品或服务。

### (2) 具体确认方法

#### 1) 劳务服务收入

本集团按合同提供劳务服务时，已提供的服务达到合同约定的确认条款，即客户已取得相关服务控制权时，按合同条款约定的服务对价确认服务收入的实现。包括房地产代理销售服务、房地产营销服务、房地产经纪服务、互联网+服务、物业管理服务等服务收入。

本集团房地产顾问服务合同中一般约定按工作阶段进度分一期、二期、三期等分期收款的。本集团在按合同约定完成阶段工作并提交相关报告，经客户以阶段工作确认书确认后，本集团按合同约定的阶段收款金额确认顾问服务收入的实现；在终稿汇报、提交报告终稿并经客户确认之后，确认合同剩余顾问服务收入的实现。

#### 2) 建造合同收入

本集团在合同履行履约义务的时段内按履约进度确认建造合同收入的实现，合同履约进度按累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。

如合同履约进度不能合理确定时，但合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；使合同履约进度不能合理确定的因素不复存在时，按照合同履约进度确定与建造合同有关的收入和费用。

### 3) 经营租赁收入

本集团按合同提供租赁服务后，按与承租方签定的合同或协议约定的固定租金，按直线法确认租赁收入的实现，合同可变租金在实际发生时确认租赁收入的实现。

### 4) 销售商品收入

本集团按合同约定的时间、地点将商品交付给客户，待客户验收后按合同约定的商品对价确认商品销售收入的实现。

本集团签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，如销售商品部分和提供劳务部分能够区分并单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分分别处理；如销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将该合同全部作为销售商品处理。

销售合同约定本集团无安装义务的，以客户签收的收货验收单作为确认收入的依据；销售合同约定本集团应承担安装义务的，本集团以客户签收的安装竣工单作为确认收入的依据。

### 5) 让渡资产使用权收入

本集团按合同提供资产给客户后，按合同约定的使用期间和方法计算确认收入的实现。

利息收入：在本集团放款时，按照他人使用本集团货币资金的时间和实际利率计算确定收入金额。计算时考虑贷款的合同条款并且包括所有归属于实际利率组成部分的费用和所有交易成本，但不包括未来信用损失。

使用费收入：按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定收入金额。

同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

## 38、政府补助

本集团的政府补助包括从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产。其中，与资产相关的政府补助，是指本集团取得的、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。如果政府文件中未明确规定补助对象，本集团按照上述区分原则进行判断，难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

政府补助为货币性资产的，按照实际收到的金额计量，对于按照固定的定额标准拨付的补助，或对年末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时，按照应收的金额计量；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(1元)计量。

为与资产相关的政府补助确认为递延收益，确认为递延收益的与资产相关的政府补助，在相关资产使用寿命内平均分配计入当期损益。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。

为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，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益。与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。与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

## 39、递延所得税资产/递延所得税负债

本集团递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损，确认相应的递延所得税资产。对于商誉的初始确认产生的暂时性差异，不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异，不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日，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。

本集团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，确认递延所得税资产。

#### 40、所得税的会计核算

所得税的会计核算采用资产负债表债务法。所得税费用包括当年所得税和递延所得税。除将与直接计入股东权益的交易和事项相关的当年所得税和递延所得税计入股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余的当年所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

当年所得税是指企业按照税法规定计算确定的针对当年发生的交易和事项，应纳给税务部门的金额，即应交所得税；递延所得税是指按照资产负债表债务法应予确认的递延所得税资产和递延所得税负债在年末应有的金额相对于原已确认金额之间的差额。

#### 41、租赁

##### (1) 租赁的识别

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，本集团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。本集团进行如下评估：

1) 合同是否涉及已识别资产的使用。已识别资产可能由合同明确指定或在资产可供客户使用时隐性指定，并且该资产在物理上可区分，或者如果资产的某部分产能或其他部分在物理上不可区分但实质上代表了该资产的全部产能，从而使客户获得因使用该资产所产生的几乎全部经济利益。如果资产的供应方在整个使用期间拥有对该资产的实质性替换权，则该资产不属于已识别资产。

2) 承租人是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益。

3) 承租人是否有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

合同中同时包含多项单独租赁的，承租人和出租人将合同予以分拆，并分别就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，承租人和出租人将租赁和非租赁部分进行分拆。

##### (2) 会计处理方法

##### 本集团作为租赁承租方：

###### 1) 租赁确认

除短期租赁和低价值资产租赁外，在租赁开始日确认使用权资产和租赁负债。使用权资产和租赁负债的确认和计量参见前述“使用权资产”以及“租赁负债”政策说明。

对未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

###### 2) 租赁变更

租赁变更，是指原合同条款之外的租赁范围、租赁对价、租赁期限的变更，包括增加或终止一项或多项租赁资产的使用权，延长或缩短合同规定的租赁期等。租赁变更生效日，是指双方就租赁变更达成一致的日期。

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本集团将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：①该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或延长了租赁期限；②增加的对价与租赁范围扩大部分或租赁期限延长部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，本集团按照租赁准则有关规定对变更后合同的对价进行分摊，重新确定变更后的租赁期；并采用修订后的折现率对变更后的租赁付款额进行折现，以重新计量租赁负债。在计算变更后租赁付款额的现值时，本集团采用剩余租赁期间的租赁内含利率作为折现率；无法确定剩余租赁期间的租赁内含利率的，本集团采用租赁变更生效日的承租人增量借款利率作为折现率。就上述租赁负债调整的影响，本集团区分以下情形进行会计处理：①租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，承租人应当调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。②其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，承租人相应调整使用权资产的账面价值。

###### 3) 短期租赁和低价值资产租赁

短期租赁是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月的租赁，包含购买选择权的租赁不属于短期租赁；低价值资产租赁是指单项租赁资产为全新资产时价值低于 40,000 元的租赁，承租人转租或预期转租租赁资产的，原租赁不属于低价值资产租赁。

本集团对于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，本集团将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额，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资产成本或当期损益。

#### 本集团作为租赁出租方：

在租赁开始日，本集团将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指无论所有权最终是否转移但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。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

一项租赁存在下列一种或多种情形的，本集团通常将其分类为融资租赁：①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；②承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款与预计行使选择权时租赁资产的公允价值相比足够低，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将行使该选择权；③资产的所有权虽然不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分（不低于租赁资产使用寿命的 75%）；④在租赁开始日，租赁收款额的现值几乎相当于租赁资产的公允价值（不低于租赁资产公允价值的 90%。）；⑤租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。一项租赁存在下列一项或多项迹象的，本集团也可能将其分类为融资租赁：①若承租人撤销租赁，撤销租赁对出租人造成的损失由承租人承担；②资产余值的公允价值波动所产生的利得或损失归属于承租人；③承租人有能力以远低于市场水平的租金继续租赁至下一期间。

##### 1) 融资租赁

在租赁期开始日，本集团对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。应收融资租赁款进行初始计量时，将租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。

租赁投资净额为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。租赁收款额，是指出租人因让渡在租赁期内使用租赁资产的权利而应向承租人收取的款项，包括：①承租人需支付的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；②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；③购买选择权的行权价格，前提是合理确定承租人将行使该选择权；④承租人行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；⑤由承租人、与承租人有关的一方以及有经济能力履行担保义务的独立第三方向出租人提供的担保余值。

本集团按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。该周期性利率，是指确定租赁投资净额采用内含折现率（转租情况下，若转租的租赁内含利率无法确定，采用原租赁的折现率（根据与转租有关的初始直接费用进行调整）），或者融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理，且满足假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁条件时按相关规定确定的修订后的折现率。

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，本集团将该变更作为一项单独租赁进行会计处理：①该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；②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。

如果融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理，且满足假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁条件的，本集团自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值。

##### 2) 经营租赁

在租赁期内各个期间，本集团采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。

本集团发生的与经营租赁有关的初始直接费用应当资本化至租赁标的资产的成本，在租赁期内按照与租金收入相同的确认基础分期计入当期损益。

对于经营租赁资产中的固定资产，本集团采用类似资产的折旧政策计提折旧；对于其他经营租赁资产，采用系统合理的方法进行摊销。

本集团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。

经营租赁发生变更的，本集团自变更生效日开始，将其作为一项新的租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收的租赁收款额视为新租赁的收款额。

## 42、资产证券化

本集团的资产证券化是指将部分信贷资产打包出售给合作方设立的特定目的实体。

金融资产发生转移的，根据相关金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的转移情况进行判断：已经全部转移的，终止确认相应的金融资产；没有转移且保留了相关金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不予终止确认；既没有转移也没有保留相关金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，根据对该项金融资产控制的涉及程度决定是否终止确认：放弃了对该项金融资产控制的，终止确认该项金融资产；未放弃对该项金融资产控制的，按照对其继续涉入该项金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认相关负债。

附回购条件的信贷资产转让，根据交易的经济实质确定是否终止确认。对于将予回购的资产与转让的信贷资产相同或实质上相同，回购价格固定或是原转让价格加上合理回报的，本集团不终止确认所转让的信贷资产。对于在金融资产转让后只保留了优先按照公允价值回购该信贷资产权利的(在转入方出售该信贷资产的情况下)，本集团终止确认所转让的信贷资产。

金融资产符合整体终止确认的，转移所收到的对价与相应的账面价值的差额，计入当期损益，原直接计入所有者权益的相关金融资产的公允价值累积变动额，也一并转入当期损益；满足部分转移终止确认条件的，将涉及转移金融资产整体的账面价值在终止确认部分与未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，以分摊后的账面价值作为基础比照整体转移对部分转移的部分进行处理。不符合终止确认条件的，将收到的对价确认为一项金融负债。

#### 43、终止经营

本集团满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已经处置或划分为持有待售类别：1) 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；2) 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；3) 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

#### 44、重要会计政策和会计估计变更

##### (1) 重要会计政策变更

适用 不适用

##### (2) 重要会计估计变更

适用 不适用

#### 45、其他

编制财务报表时，本集团管理层需要运用估计和假设，这些估计和假设会对会计政策的应用及资产、负债、收入及费用的金额产生影响。实际情况可能与这些估计不同。本集团管理层对估计涉及的关键假设和不确定性因素的判断进行持续评估。会计估计变更的影响在变更当期和未来期间予以确认。

下列会计估计及关键假设存在导致未来期间的资产及负债账面值发生重大调整的重要风险。

##### (1) 应收款项减值的会计估计

本集团在资产负债表日按摊余成本计量的应收款项，以评估是否出现减值情况，并在出现减值情况时评估减值损失的具体金额。减值的客观证据包括显示个别或组合应收款项预计未来现金流量出现大幅下降的可判断数据，显示个别或组合应收款项中债务人的财务状况出现重大负面的可判断数据等事项。如果有证据表明该应收款项价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，则将原确认的减值损失予以转回。

##### (2) 贷款减值损失的会计估计

本集团定期判断是否有任何客观证据表明贷款和垫款在资产负债表日发生了减值损失。如有，本集团将估算减值损失的金额。减值损失金额为贷款和垫款账面金额与预计未来现金流量的现值之间的差额。估算减值损失金额时，对是否存在客观证据表明贷款和垫款已发生减值损失作出重大判断，并对预期未来现金流量的现值作出重大估计。

##### (3) 商誉减值准备的会计估计

本集团每年对商誉进行减值测试。包含商誉的资产组和资产组组合的可收回金额为其预计未来现金流量的现值，其计算需要采用会计估计。

如果管理层对资产组和资产组组合未来现金流量计算中采用的毛利率进行修订，修订后的毛利率低于目前采用的毛利率，本集团需对商誉增加计提减值准备。

如果管理层对应用于现金流量折现的税前折现率进行重新修订，修订后的税前折率高于目前采用的折现率，本集团需对商誉增加计提减值准备。

如果实际毛利率或税前折现率高于或低于管理层的估计，本集团不能转回原已计提的商誉减值损失。

#### (4) 固定资产减值准备的会计估计

本集团在资产负债表日对存在减值迹象的房屋建筑物、机器设备等固定资产进行减值测试。固定资产的可收回金额为其预计未来现金流量的现值和资产的公允价值减去处置费用后的净额中较高者，其计算需要采用会计估计。

如果管理层对资产组和资产组组合未来现金流量计算中采用的毛利率进行修订，修订后的毛利率低于目前采用的毛利率，本集团需对固定资产增加计提减值准备。

如果管理层对应用于现金流量折现的税前折现率进行重新修订，修订后的税前折现率高于目前采用的折现率，本集团需对固定资产增加计提减值准备。

如果实际毛利率或税前折现率高于或低于管理层估计，本集团不能转回原已计提的固定资产减值准备。

#### (5) 递延所得税资产确认的会计估计

递延所得税资产的估计需要对未来各个年度的应纳税所得额及适用的税率进行估计，递延所得税资产的实现取决于集团未来是否很可能获得足够的应纳税所得额。未来税率的变化和暂时性差异的转回时间也可能影响所得税费用（收益）以及递延所得税的余额。上述估计的变化可能导致对递延所得税的重要调整。

#### (6) 固定资产、无形资产的可使用年限

本集团至少于每年年度终了，对固定资产和无形资产的预计使用寿命进行复核。预计使用寿命是管理层基于同类资产历史经验、参考同行业普遍所应用的估计并结合预期技术更新而决定的。当以往的估计发生重大变化时，则相应调整未来期间的折旧费用和摊销费用。

## 六、税项

### 1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应税货物、服务销售收入	1%、3%、5%、6%、9%、13%
城市维护建设税	流转税额	5%、7%
企业所得税	应纳税所得额	25%、16.5%、15%、2.5%-5%超额累进税率
教育费附加	流转税额	3%
地方教育费附加	流转税额	2%
自用房产税	房产原值的 70%	1.2%
出租房产税	房产租赁收入	12%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率
世联咨询(香港)有限公司	16.50%
SHIJU(HK)LIMITED	16.50%
重庆世联君汇房地产运营管理有限公司	15.00%
深圳先锋居善科技有限公司	15.00%
珠海横琴世联行咨询有限公司等公司	2.5%-5%超额累进税率

### 2、税收优惠

(1) 世联咨询(香港)有限公司、SHIJU(HK)LIMITED 适用香港地区利得税 16.5%。

(2) 根据《财政部 税务总局 国家发展改革委关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》（财政部公告 2020 年第 23 号），重庆世联君汇房地产运营管理有限公司享受税收优惠，减按 15% 税率征收企业所得税。

(3) 深圳先锋居善科技有限公司于 2020 年 12 月 11 日收到深圳市科技创新委员会、深圳市财政局、国家税务总局深圳市税务局联合颁发的编号为 GR202044201009 的《高新技术企业证书》，有效期三年。根据《中华人民共和国企业所得税法》



《中华人民共和国企业所得税法实施条例》等相关规定，深圳先锋居善科技有限公司通过国家高新技术企业认定，适用高新技术企业 15% 税率缴纳企业所得税。

(4) 根据《财政部 税务总局关于实施小微企业和个体工商户所得税优惠政策》(财政部 税务总局公告 2021 年第 12 号)公告的规定，自 2021 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日，对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 12.5% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税；根据《财政部 税务总局关于进一步实施小微企业所得税优惠政策的公告》(财政部 税务总局公告 2022 年第 13 号)，2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，对小型微利企业年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 25% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。本集团子公司珠海横琴世联行咨询有限公司等公司享有 2.5%-5% 超额累进所得税率优惠。

### 3、其他

1) 本集团主要适用增值税税率为 6%，小规模纳税人适用 3%，其中房地产代理销售服务、房地产咨询顾问服务、金融服务、互联网+服务、房地产经纪服务、公寓住宿服务、物业管理服务、资产管理服务等劳务服务适用 6%，不动产租赁适用 5%、9%，装修业务适用 9%，物业服务中的代收水费适用 3%，物业中的代收电费及销售货物适用 13%。

2) 根据《财政部 税务总局关于对增值税小规模纳税人免征增值税的公告》(财政部 税务总局公告 2022 年第 15 号)的规定：(财政部 税务总局公告 2021 年第 7 号)的税收优惠政策，增值税小规模纳税人适用 3% 征收率的应税销售收入，减按 1% 征收率征收增值税，执行期限延长至 2022 年 3 月 31 日；2022 年 4 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日，增值税小规模纳税人适用 3% 征收率的应税销售收入免征增值税。

## 七、合并财务报表项目注释

### 1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	9,365.92	53,808.40
银行存款	2,173,216,408.07	1,837,475,686.91
其他货币资金	27,619,203.89	28,747,475.48
合计	2,200,844,977.88	1,866,276,970.79
其中：存放在境外的款项总额	940,717.37	1,072,524.42
因抵押、质押或冻结等对使用有限制的款项总额	27,619,203.89	28,747,475.48

其他说明：

期末其他货币资金系 1) 本集团在银行存入保函保证金共计 13,541,561.27 元；2) 本集团在银行存入诉讼保证金共计 11,067,918.51 元；3) 本公司浙商银行账户受益人信息未更新，账户被临时管控冻结资金 1,443,452.74 元；4) 子公司兰州善居兴业、苏州居善的共管账户资金使用受到限制，共计 1,466,224.59 元；6) 子公司世联行经纪的二手楼交易客户缴存在资金监管账户的交易结算资金 97,046.78 元；7) 子公司杭州世联卓群因车辆 ETC 业务，被冻结业务保证金 3,000.00 元。

### 2、应收票据

#### (1) 应收票据分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	250,000.00	560,000.00
商业承兑票据	3,253,262.06	135,707,243.65
合计	3,503,262.06	136,267,243.65

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收票据						433,633,346.33	90.87%	340,657,471.70	78.56%	92,975,874.63
其中：										
商业承兑汇票						433,633,346.33	90.87%	340,657,471.70	78.56%	92,975,874.63
按组合计提坏账准备的应收票据	3,526,195.43	100.00%	22,933.37	0.65%	3,503,262.06	43,592,597.35	9.13%	301,228.33	0.69%	43,291,369.02
其中：										
其中：银行承兑汇票	250,000.00	7.09%			250,000.00	560,000.00	0.11%			560,000.00
商业承兑汇票	3,276,195.43	92.91%	22,933.37	0.70%	3,253,262.06	43,032,597.35	9.02%	301,228.33	0.70%	42,731,369.02
合计	3,526,195.43	100.00%	22,933.37		3,503,262.06	477,225,943.68	100.00%	340,958,700.03		136,267,243.65

按组合计提坏账准备：0

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
银行承兑汇票	250,000.00		
合计	250,000.00	0.00	

确定该组合依据的说明：

对于银行承兑汇票，本集团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，通过预测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，本公司对银行承兑汇票组合的预期信用损失率为0%。

按组合计提坏账准备：22,933.37

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
商业承兑汇票	3,276,195.43	22,933.37	0.70%
合计	3,276,195.43	22,933.37	

确定该组合依据的说明：

对于评估为正常的、低风险的商业承兑汇票，本集团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，通过预测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

如是按照预期信用损失一般模型计提应收票据坏账准备，请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息：

□适用 不适用**(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况**

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
商业承兑汇票	340,958,700.03	-340,935,766.66				22,933.37
合计	340,958,700.03	-340,935,766.66				22,933.37

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

□适用 不适用**(3) 期末公司已质押的应收票据**

单位：元

项目	期末已质押金额
银行承兑票据	0.00
商业承兑票据	0.00
合计	0.00

**(4) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据**

单位：元

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
商业承兑票据	14,636,937.23	
合计	14,636,937.23	0.00

**(5) 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据**

单位：元

项目	期末转应收账款金额
商业承兑票据	460,028,203.81
合计	460,028,203.81

其他说明：

- 1) 期末本集团不存在已质押的票据；
- 2) 期末本集团转应收账款的票据主要是 2021 年某大客户资金周转困难，出现了商业承兑汇票逾期未兑付的情况，同时其减值准备转出 340,842,235.70 元到应收账款的减值准备；
- 3) 期末本集团已经背书或贴现已终止确认金额系本集团内部公司之间已贴现的应收票据，本报告期内票据已到期兑付。

## 3、应收账款

## (1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款	1,356,897,785.13	52.07%	1,194,557,756.03	88.04%	162,340,029.10	902,782,938.14	39.07%	705,402,361.08	78.14%	197,380,577.06
其中：										
单个客户	1,356,897,785.13	52.07%	1,194,557,756.03	88.04%	162,340,029.10	902,782,938.14	39.07%	705,402,361.08	78.14%	197,380,577.06
按组合计提坏账准备的应收账款	1,248,943,814.26	47.93%	218,380,439.02	17.49%	1,030,563,375.24	1,407,900,333.87	60.93%	194,796,324.31	13.84%	1,213,104,009.56
其中：										
其中：以账龄特征为基础的组	1,203,473,841.99	46.18%	206,381,401.91	17.15%	997,092,440.08	1,397,109,204.60	60.46%	193,889,315.45	13.88%	1,203,219,889.15
取得担保物为基础的组	45,469,972.27	1.75%	11,999,037.11	26.39%	33,470,935.16	10,791,129.27	0.47%	907,008.86	8.41%	9,884,120.41
合计	2,605,841,599.39	100.00%	1,412,938,195.05		1,192,903,404.34	2,310,683,272.01	100.00%	900,198,685.39		1,410,484,586.62

按单项计提坏账准备：1,194,557,756.03

单位：元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
集团客户 1	1,206,554,638.39	1,085,899,174.46	90.00%	客户财务困难，预计无法全额收回款项
集团客户 2	30,999,813.18	21,699,869.28	70.00%	客户财务困难，预计无法全额收回款项
集团客户 3	17,236,034.75	13,788,827.80	80.00%	客户财务困难，预计无法全额收回款项
集团客户 4	12,235,923.66	9,795,738.92	80.06%	客户财务困难，预计无法全额收回款项
集团客户 5	11,694,007.59	3,508,202.28	30.00%	客户财务困难，预计无法全额收回款项
集团客户 6	7,540,818.34	3,770,409.23	50.00%	客户财务困难，预计无法全额收回款项
集团客户 7	3,723,873.99	2,979,099.19	80.00%	客户财务困难，预计无法全额收回款项
集团客户 8	2,459,874.37	1,967,899.49	80.00%	客户财务困难，预计无法全额收回款项
集团客户 9	408,658.48	340,926.79	83.43%	客户财务困难，预计无法全额收回款项
集团客户 10	130,000.00	104,000.00	80.00%	客户财务困难，预计无法全额收回款项
客户 11	9,720,568.58	9,720,568.58	100.00%	预计无法收回款项
客户 12	9,427,064.53	2,828,119.36	100.00%	预计无法收回款项
客户 13	7,593,095.48	4,555,857.27	30.00%	客户财务困难，预计无法全额收回款项
客户 14	5,195,856.00	5,195,856.00	60.00%	客户财务困难，预计无法全额收回款项
客户 15	4,564,136.55	4,564,136.55	100.00%	预计无法收回款项
客户 16	3,072,533.06	3,072,533.06	100.00%	预计无法收回款项
客户 17	2,176,512.80	1,088,256.40	100.00%	预计无法收回款项
客户 18	2,020,319.50	1,010,159.75	50.00%	客户财务困难，预计无法全额收回款项
客户 19	1,488,146.92	1,488,146.92	50.00%	客户财务困难，预计无法全额收回款项
客户 20	1,382,918.54	1,382,918.54	100.00%	预计无法收回款项
客户 21	1,382,562.00	1,382,562.00	100.00%	预计无法收回款项
客户 22	1,126,947.83	563,473.92	100.00%	预计无法收回款项
客户 23	1,033,074.18	1,033,074.18	50.00%	客户财务困难，预计无法全额收回款项
客户 24	898,911.00	449,455.50	100.00%	预计无法收回款项
客户 25	850,000.00	850,000.00	50.00%	客户财务困难，预计无法全额收回款项
客户 26	757,178.67	757,178.67	100.00%	预计无法收回款项
客户 27	733,995.00	733,995.00	100.00%	预计无法收回款项
客户 28	600,669.00	600,669.00	100.00%	预计无法收回款项
客户 29	560,000.00	560,000.00	100.00%	预计无法收回款项
客户 30	542,963.00	542,963.00	100.00%	预计无法收回款项
客户 31	531,733.24	531,733.24	100.00%	预计无法收回款项
客户 32	521,128.49	521,128.49	100.00%	预计无法收回款项
客户 33	520,301.00	520,301.00	100.00%	预计无法收回款项
客户 34	518,157.00	518,157.00	100.00%	预计无法收回款项
客户 35	372,931.20	372,931.20	100.00%	预计无法收回款项
客户 36	357,124.54	357,124.54	100.00%	预计无法收回款项
客户 37	305,100.00	152,550.00	100.00%	预计无法收回款项
客户 38	290,686.00	290,686.00	50.00%	客户财务困难，预计无法全额收回款项
客户 39	259,166.00	129,583.00	100.00%	预计无法收回款项
客户 40	248,201.18	248,201.18	50.00%	客户财务困难，预计无法全额收回款项
客户 41	240,000.00	240,000.00	100.00%	预计无法收回款项
客户 42	240,000.00	240,000.00	100.00%	预计无法收回款项
客户 43	230,594.50	115,297.25	100.00%	预计无法收回款项
客户 44	230,386.00	230,386.00	50.00%	客户财务困难，预计无法全额收回款项
客户 45	225,000.00	225,000.00	100.00%	预计无法收回款项
客户 46	210,000.00	210,000.00	100.00%	预计无法收回款项
单项计提金额 20 万以下合计	3,486,180.59	3,420,605.99	98.70%	客户财务困难，预计无法全额收回款项
合计	1,356,897,785.13	1,194,557,756.03		

按组合计提坏账准备：206,381,401.91

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
6 个月以内	675,714,497.71	5,743,573.24	0.85%
6 个月至 1 年	163,894,119.21	8,194,705.96	5.00%
1-2 年	201,968,187.56	64,431,135.15	31.90%
2 年以上	161,897,037.51	128,011,987.56	79.07%
合计	1,203,473,841.99	206,381,401.91	

确定该组合依据的说明：

当单项应收账款无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本集团依据信用风险特征将应收账款划分为账龄组合，在组合基础上，本集团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。

按组合计提坏账准备：11,999,037.11

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
新房销售收款权利	45,469,972.27	11,999,037.11	26.39%
合计	45,469,972.27	11,999,037.11	

确定该组合依据的说明：

本集团对于有担保物的应收账款按照担保物的公允价值评估信用损失，计提坏账准备。

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备，请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息：

适用 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	868,480,839.69
其中：6 个月以内	682,625,341.31
6 个月至 1 年	185,855,498.38
1 至 2 年	709,697,383.18
2 至 3 年	1,027,663,376.52
合计	2,605,841,599.39

## （2）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
单项计提坏账准备	705,402,361.08	517,305,765.01	-27,120,211.14	1,030,158.92		1,194,557,756.03



组合计提坏账准备	194,796,324.31	39,698,430.64	522,821.76	16,088,207.53	-548,930.16	218,380,439.02
合计	900,198,685.39	557,004,195.65	-26,597,389.38	17,118,366.45	-548,930.16	1,412,938,195.05

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	收回方式
长泰永隆置业发展有限公司	3,560,019.71	现金收回
惠州狮峰实业有限公司	3,346,680.75	现金收回
惠州市天翔房地产开发有限公司	2,163,766.39	现金收回
东莞市鸿钊房地产开发有限公司	1,811,622.50	现金收回
佛山市顺德区理想城房地产投资有限公司	1,558,073.30	以房抵债方式收回
惠州市恺乐居置业有限公司	1,459,500.00	现金收回
茂名烁城房地产开发有限公司	1,252,000.00	现金收回
揭阳市恒港置业有限公司	1,236,160.00	现金收回
宿迁苏宁置业有限公司	949,553.90	现金收回
福建乐统房地产开发有限公司	772,860.02	以房抵债方式收回
潮州市恒大置业有限公司	557,385.50	现金收回
大连恒诚房地产开发有限公司	516,756.33	现金收回
深圳市横岗佳兆业投资咨询有限公司	462,048.76	现金收回
济南源浩置业有限公司	456,000.00	现金收回
福建华夏世纪园发展有限公司	440,000.00	现金收回
佛山市佳誉房地产开发有限公司	399,316.56	现金收回
佛山恒曜盛房地产开发有限公司	362,400.00	现金收回
惠州市南方明珠实业有限公司	354,569.97	现金收回
威海市恒荣置业有限公司	336,000.00	现金收回
济南东禾置业有限公司	320,000.00	现金收回
珠海市恒大海泉湾置业有限公司	306,600.26	现金收回
深圳市吉丽房地产开发有限公司	280,000.00	现金收回
泉州奥嘉置业有限公司	264,797.46	现金收回
揭阳市恒山投资管理有限公司	260,889.50	现金收回
惠州庆达房地产有限公司	240,631.18	现金收回
惠州市佳兆业盛盈城市投资有限公司	234,858.13	现金收回
珠海恒大海泉湾置业有限公司	234,084.66	现金收回
宁德金世通房地产开发有限公司	218,395.28	现金收回
惠东县津盛帝景贸易有限公司	213,035.60	现金收回
肥东裕泰房地产开发有限公司	201,743.20	现金收回
长丰裕泰房地产开发有限公司	201,320.80	现金收回
收回或转回坏账 20 万以下汇总	2,671,963.14	现金收回
合计	27,643,032.90	

公司对在财务上已经核销的应收款项，仍然会继续催收。本报告期陆续收回了部分前期已核销的应收款项 522,821.76 元；其他是本报告期公司收回按单独测试计提减值的应收款项而转回的减值。

### (3) 本期实际核销的应收账款情况

单位：元

项目	核销金额
实际核销的应收账款	17,118,366.45

其中重要的应收账款核销情况：

单位：元

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
深圳市中核兴业实业有限公司	应结服务费	1,506,060.00	无法收回	公司规定程序	否
仙游汇英通商业管理有限公司	应结服务费	1,490,822.29	无法收回	公司规定程序	否
文一博	应结服务费	1,372,141.77	无法收回	公司规定程序	否
济南中铁置业有限公司	应结服务费	758,370.01	无法收回	公司规定程序	否
泉州安盈房地产开发有限公司	应结服务费	687,911.00	无法收回	公司规定程序	否
济南绿地康鲁置业有限公司	应结服务费	667,256.00	无法收回	公司规定程序	否
山东新富房地产集团有限公司	应结服务费	604,200.00	无法收回	公司规定程序	否
东莞市星宇荔苑广场开发有限公司	应结服务费	461,161.00	无法收回	公司规定程序	否
北京智优恒联教育科技有限公司	应结服务费	400,000.00	无法收回	公司规定程序	否
浙江开化山里人旅游开发有限公司	应结服务费	400,000.00	无法收回	公司规定程序	否
四川经典房地产开发有限公司	应结服务费	351,601.00	无法收回	公司规定程序	否
焦作市三合房地产开发有限公司	应结服务费	340,000.00	无法收回	公司规定程序	否
沈阳华锦置业有限公司	应结服务费	325,212.00	无法收回	公司规定程序	否
中山市翔富装饰工程有限公司	应结服务费	310,157.08	无法收回	公司规定程序	否
潍坊恒信建设集团有限公司	应结服务费	308,787.22	无法收回	公司规定程序	否
长春金越房地产开发有限公司	应结服务费	300,000.00	无法收回	公司规定程序	否
吉林太阳城有限公司	应结服务费	297,548.62	无法收回	公司规定程序	否
成都同森锦城投资有限公司	应结服务费	275,671.43	无法收回	公司规定程序	否
惠州市光大置业有限公司	应结服务费	273,580.08	无法收回	公司规定程序	否
湖北中辉文化旅游发展有限公司	应结服务费	270,000.00	无法收回	公司规定程序	否
长春弘基房地产开发有限公司	应结服务费	235,152.96	无法收回	公司规定程序	否
应收 20 万以下汇总	应结服务费	5,482,733.99	无法收回	公司规定程序	否
合计		17,118,366.45			

#### 应收账款核销说明:

本期核销的应收账款主要是公司应收的代理服务费，未有重大应收账款的核销。对于这些在财务上已经核销的应收款项，公司仍会继续催收。

#### (4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
建滔数码发展（深圳）有限公司	34,218,255.89	1.31%	30,796,430.29
梅州大百汇品牌产业园有限公司	24,852,363.08	0.96%	22,367,126.77
珠海大横琴人才公寓建设有限公司	24,203,159.54	0.93%	335,544.73
百度在线网络技术(北京)有限公司	22,341,025.54	0.86%	189,898.71
深圳市易和家天下资产管理有限公司	21,685,468.93	0.83%	184,326.49
合计	127,300,272.98	4.89%	

#### 4、预付款项

##### (1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	125,055,263.41	71.79%	102,597,547.79	75.93%
1 至 2 年	29,450,589.85	16.91%	18,366,689.01	13.59%
2 至 3 年	10,752,606.35	6.17%	12,262,332.22	9.08%
3 年以上	8,930,659.53	5.13%	1,889,050.02	1.40%

合计	174,189,119.14		135,115,619.04	
----	----------------	--	----------------	--

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明:

单位名称(客户)	期末余额	款项性质	未结算原因
南京恒裕房地产开发有限公司	9,634,738.00	预付包销房款	未达到结算条件
湛江凯胜糖业有限公司	4,440,243.36	开发商以房抵付代理费	未达到结算条件
重庆市沿科实业有限公司	3,911,972.00	开发商以房抵付代理费	未达到结算条件
朝阳宏运房地产开发有限公司	3,438,521.00	开发商以房抵付代理费	未达到结算条件
成都太行瑞宏房地产开发有限公司	2,914,833.00	预付包销房款	未达到结算条件
汉寿金御置业有限公司	2,388,000.00	开发商以房抵付代理费	未达到结算条件
岳阳金玺置业有限公司	1,648,571.42	开发商以房抵付代理费	未达到结算条件
湖南华盛世纪城房地产开发有限公司	1,331,160.00	开发商以房抵付代理费	未达到结算条件
三河银燕房地产开发有限公司	1,254,546.00	开发商以房抵付代理费	未达到结算条件
广东聚廷峰房地产开发有限公司	1,175,542.55	抵债房定金	未达到结算条件
武汉瑞兆置业有限公司	1,170,000.00	开发商以房抵付代理费	未达到结算条件
潍坊北辰置业有限公司	1,049,060.00	开发商以房抵付代理费	未达到结算条件
重庆佳成富邦置业有限公司	880,762.24	开发商以房抵付代理费	未达到结算条件
潍坊恒信建设集团有限公司	825,464.00	开发商以房抵付代理费	未达到结算条件
西安汇泓房地产开发有限公司	819,799.00	开发商以房抵付代理费	未达到结算条件
合计	<b>36,883,212.57</b>		

## (2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

本年按预付对象归集的年末余额前五名预付款项汇总金额为 58,542,668.07 元, 占预付款项年末余额合计数的比例为 33.61%。

其他说明:

## 5、其他应收款

单位: 元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	655,188,350.73	1,148,866,080.99

合计	655,188,350.73	1,148,866,080.99
----	----------------	------------------

## (1) 其他应收款

## 1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金、保证金	364,936,029.33	549,632,957.73
信贷资产转让款	280,000,000.00	322,669,997.64
业务借款	71,446,635.67	70,374,702.59
子公司及联营公司等股权处置款	25,623,151.72	210,613,749.13
代收代付款	14,993,552.26	7,208,558.76
预支薪资	6,156,467.76	8,863,427.96
已处置子公司处置前的往来款项等		58,251,102.04
业务合作意向金		2,000,000.00
其他	6,563,200.38	2,850,286.01
合计	769,719,037.12	1,232,464,781.86

## 2) 按坏账计提方法分类情况

类别	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例	账面余额	坏账准备	计提比例
按单项计提坏账准备	435,873,101.40	110,533,194.01	25.36%	159,519,383.19	76,262,795.07	47.81%
按组合计提坏账准备的应收账款	333,845,935.72	3,997,492.38	1.20%	1,072,945,398.67	7,335,905.80	0.68%
押金、保证金	240,113,801.07	2,468,998.27	1.03%	419,355,598.88	4,193,555.99	1.00%
业务借款、预支薪资	72,615,276.83	1,421,935.32	1.96%	75,136,586.55	1,502,731.73	2.00%
代收代付、信贷资产转让款、其他	20,574,611.84	106,558.79	0.52%	332,669,267.81	1,639,618.08	0.49%
合作意向金、子公司及联营公司等股权处置款	542,245.98			187,532,843.39		
已处置子公司处置前的往来款项等				58,251,102.04		
合计	769,719,037.12	114,530,686.39		1,232,464,781.86	83,598,700.87	

单项计提其他应收坏账准备

名称	期末余额			计提理由
	账面余额	坏账准备	计提比例	
集团客户 1	34,283,945.10	30,855,550.59	90.00%	客户财务困难, 预计无法全额收回款项
集团客户 4	22,520,921.66	18,016,737.33	80.00%	客户财务困难, 预计无法全额收回款项

集团客户 5	1,353,764.25	406,129.28	30.00%	客户财务困难, 预计无法全额收回款项
客户 6	280,000,000.00	26,600,000.00	9.50%	客户财务困难, 预计无法全额收回款项
客户 7	29,846,115.57	5,969,223.11	20.00%	客户财务困难, 预计无法全额收回款项
客户 8	16,728,964.13	2,777,418.21	16.60%	客户财务困难, 预计无法全额收回款项
客户 9	11,373,274.81	3,411,982.44	30.00%	客户财务困难, 预计无法全额收回款项
客户 10	8,351,941.61	1,386,627.08	16.60%	客户财务困难, 预计无法全额收回款项
客户 11	6,000,000.00	6,000,000.00	100.00%	预计无法收回
客户 12	5,865,990.00	2,932,995.00	50.00%	客户财务困难, 预计无法全额收回款项
客户 13	3,650,000.00	1,825,000.00	50.00%	客户财务困难, 预计无法全额收回款项
客户 14	2,500,000.00	250,000.00	10.00%	客户财务困难, 预计无法全额收回款项
客户 15	2,000,000.00	1,000,000.00	50.00%	客户财务困难, 预计无法全额收回款项
客户 16	1,860,000.00	930,000.00	50.00%	客户财务困难, 预计无法全额收回款项
客户 17	1,500,000.00	1,500,000.00	100.00%	预计无法收回
客户 18	1,160,000.00	580,000.00	50.00%	客户财务困难, 预计无法全额收回款项
客户 19	1,016,533.00	914,879.70	90.00%	客户财务困难, 预计无法全额收回款项
客户 20	954,986.00	954,986.00	100.00%	预计无法收回
客户 21	800,000.00	800,000.00	100.00%	预计无法收回
客户 22	780,000.00	195,000.00	25.00%	客户财务困难, 预计无法全额收回款项
客户 23	607,020.00	607,020.00	100.00%	预计无法收回
客户 24	500,000.00	400,000.00	80.00%	客户财务困难, 预计无法全额收回款项
客户 25	500,000.00	500,000.00	100.00%	预计无法收回
客户 26	401,251.47	401,251.47	100.00%	预计无法收回
客户 27	375,120.80	375,120.80	100.00%	预计无法收回
客户 28	300,000.00	300,000.00	100.00%	预计无法收回
客户 29	200,000.00	200,000.00	100.00%	预计无法收回
客户 30	200,000.00	200,000.00	100.00%	预计无法收回
单项计提坏账 20 万以下 汇总	243,273.00	243,273.00	100.00%	预计无法收回
<b>合计</b>	<b>435,873,101.40</b>	<b>110,533,194.01</b>		

## 3) 坏账准备计提情况

单位: 元

坏账准备	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)	
2022 年 1 月 1 日余额		7,335,905.80	76,262,795.07	83,598,700.87
2022 年 1 月 1 日余额在本期				
——转入第三阶段		-6,460,140.42	6,460,140.42	
本期计提		3,121,727.00	34,360,039.36	37,481,766.36
本期转回			55,621.40	55,621.40
本期核销			-6,460,140.42	-6,460,140.42
其他变动			-145,261.82	-145,261.82
2022 年 12 月 31 日余额		3,997,492.38	110,533,194.01	114,530,686.39

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	115,013,587.07
1 至 2 年	115,749,843.30
2 至 3 年	354,314,547.30
3 年以上	184,641,059.45
3 至 4 年	77,467,910.15
4 至 5 年	79,140,095.95
5 年以上	28,033,053.35
合计	769,719,037.12

#### 4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
单项计提坏账准备	76,262,795.07	49,127,549.40	-14,266,994.46	590,156.00		110,533,194.01
组合计提坏账准备	7,335,905.80	2,621,211.42	55,621.40	5,869,984.42	-145,261.82	3,997,492.38
合计	83,598,700.87	51,748,760.82	-14,211,373.06	6,460,140.42	-145,261.82	114,530,686.39

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	转回或收回金额	收回方式
山东领邦华皓置业有限公司	6,848,829.39	以房抵债方式收回

河北澳福房地产开发有限公司	5,669,625.87	现金收回
沈阳润地房地产有限公司	976,539.20	现金收回
珠海横琴保利利和投资有限公司	720,000.00	现金收回
上海城建置业无锡蠡湖有限公司	48,519.40	现金收回
揭阳市恒港置业有限公司	32,000.00	现金收回
昆山高科电子艺术创意产业发展有限公司	20,000.00	现金收回
胡先金	7,102.00	现金收回
合计	14,322,615.86	——

本期其他应收账款收回或转回金额为 14,322,615.86 元，其中：收回单项计提坏账准备应收款项 38,417,137.63 元，转回坏账准备 14,266,994.46 元；收回以前年度核销其他应收账款 52,121.40 元。

### 5) 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	6,460,140.42

其中重要的其他应收款核销情况：

单位：元

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
新疆首信保险经纪有限公司	业务合作意向金	2,000,000.00	公司被吊销，无法收回	公司规定程序	否
公司员工	预支薪资	1,906,092.12	无法收回	公司规定程序	否
青岛国信置业有限公司	押金、保证金	434,272.00	无法收回	公司规定程序	否
深圳市正展实业有限公司	押金、保证金	350,000.00	无法收回	公司规定程序	否
合肥粤通置业有限公司	押金、保证金	240,156.00	无法收回	公司规定程序	否
大连晟煜房地产开发有限公司	押金、保证金	230,000.00	无法收回	公司规定程序	否
青岛鲁能广宇房地产开发有限公司	押金、保证金	200,000.00	无法收回	公司规定程序	否
青岛国信开发区置业有限公司	押金、保证金	190,000.00	无法收回	公司规定程序	否
昆明市海伦堡房地产开发有限公司	押金、保证金	160,000.00	无法收回	公司规定程序	否
禾乐合众置业有限公司	押金、保证金	150,000.00	无法收回	公司规定程序	否
济南莱建置业有限公司	押金、保证金	105,331.82	无法收回	公司规定程序	否
广州保晋置业有限公司	押金、保证金	100,000.00	无法收回	公司规定程序	否
其他应收 10 万以下汇总	押金、保证金等	394,288.48	无法收回	公司规定程序	否
合计		6,460,140.42			

其他应收款核销说明：

### 6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	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
乌鲁木齐卓群创展股权投资合伙企业(有限合伙)	信贷资产转让款	280,000,000.00	1-2 年	36.38%	26,600,000.00

广州市全汇房地产开发有限公司	押金、保证金	29,846,115.57	3-5 年	3.88%	5,969,223.11
广西二十六度旅居科技有限公司	押金、保证金	25,307,866.00	2-3 年	3.29%	253,078.66
云南美鑫投资有限公司	押金、保证金	20,000,000.00	1-2 年	2.60%	18,000,000.00
北京鸿格企业管理咨询中心 (有限合伙)	押金、保证金	14,890,000.00	1-2 年	1.93%	148,900.00
合计		370,043,981.57		48.08%	50,971,201.77

## 7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

单位名称	终止确认金额	与终止确认相关的利得和损失（损失以“-”号填列）
广州世君	16,797,259.37	-15,345,988.94
昆明红璞	3,433,080.26	-3,433,079.26
重庆红璞礼遇	3,353,762.75	-3,353,761.75
合计	<b>23,584,102.38</b>	<b>-22,132,829.95</b>

其他说明：

与处置转让子公司股权一并转移而终止确认的款项。

## 6、存货

公司是否需要遵守房地产行业的披露要求

否

### (1) 存货分类

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备 或合同履约成本 减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备 或合同履约成本 减值准备	账面价值
库存商品	264,766.07		264,766.07	181,816.07		181,816.07
合同履约成本	14,052,760.91		14,052,760.91	81,089,560.41		81,089,560.41
合计	14,317,526.98		14,317,526.98	81,271,376.48		81,271,376.48

### (2) 存货跌价准备和合同履约成本减值准备

期末按可变现净值进行减值测试，库存商品和合同履约成本未发生减值，无需计提减值准备。



## (3) 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

期末存货余额无含有借款费用资本化金额。

## (4) 合同履约成本本期摊销金额的说明

本报告期按合同在履约义务完成履行的时点摊销结转计入营业成本 106,753,677.75 元。

## 7、贷款

## (1) 贷款分类披露

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按组合计提坏账准备的贷款	329,998,348.69	100%	33,785,451.74	10.24%	296,212,896.95	896,591,848.68	100%	40,796,866.36	4.55%	855,794,982.32
其中：										
贷款组合	329,998,348.69	100%	33,785,451.74	10.24%	296,212,896.95	896,591,848.68	100%	40,796,866.36	4.55%	855,794,982.32
合计	329,998,348.69	100%	33,785,451.74		296,212,896.95	896,591,848.68	100%	40,796,866.36		855,794,982.32

## (2) 贷款的五级分类

类别	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
正常类	293,530,091.82	88.95%	790,281,523.26	88.14%
关注类	13,970,454.20	4.23%	54,320,974.58	6.06%
次级类	11,105,690.04	3.37%	40,253,362.52	4.49%
可疑类	4,240,984.93	1.29%	9,852,234.20	1.10%
损失类	7,151,127.70	2.17%	1,883,754.12	0.21%
合计	329,998,348.69	100.00%	896,591,848.68	100.00%

## (3) 贷款损失准备计提情况

贷款损失准备	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)	
2021 年 12 月 31 日余额	15,805,630.47	1,629,629.24	23,361,606.65	40,796,866.36
2021 年 12 月 31 日贷款账面余额在本年				
--转入第二阶段	-224,730.25	224,730.25		
--转入第三阶段	-1,160,625.70	-946,402.96	2,107,028.66	0.00
--转回第二阶段				

--转回第一阶段	642,838.82	-217,396.56	-425,442.26	
本年计提	-8,282,568.22	5,122,546.02	91,567,326.46	88,407,304.26
本年转回			13,653,159.14	13,653,159.14
本年转销				
本年核销			-109,071,878.02	-109,071,878.02
其他变动				
2022 年 12 月 31 日余额	6,780,545.12	5,813,105.99	21,191,800.63	33,785,451.74

## (4) 本期计提、转回（或收回）贷款损失准备情况

本报告期计提贷款损失准备金额 88,407,304.26 元，转回以前年度已核销的贷款损失准备 13,653,159.14 元。

其中本报告期转回以前年度核销的贷款损失准备如下：

贷款种类	转回或收回金额	收回方式
小额贷款	13,653,159.14	现金收回
合计	13,653,159.14	

## (5) 本期实际核销的贷款

项目	核销金额
实际核销的贷款	109,071,878.02

## 8、合同资产

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
代理及互联网+业务	82,341,476.57	2,287,262.36	80,054,214.21	50,742,522.49	973,406.18	49,769,116.31
装修服务业务	6,145,273.63	1,448,319.69	4,696,953.94	12,751,008.09	905,399.97	11,845,608.12
合计	88,486,750.20	3,735,582.05	84,751,168.15	63,493,530.58	1,878,806.15	61,614,724.43

合同资产的账面价值在本期内发生的重大变动金额和原因：

单位：元

项目	变动金额	变动原因
装修合同	-8,280,539.43	期初确认的合同资产于本期结算
装修合同	94,867,239.81	因履约进度计量的变化而增加的金额
装修合同	-93,192,434.84	本期增加并于本期结算
交易服务合同	-48,072,557.75	期初确认的合同资产于本期结算
交易服务合同	270,319,880.80	因已履行服务义务而增加的金额
交易服务合同	-190,648,368.97	本期增加并于本期结算
合计	24,993,219.62	——

如是按照预期信用损失一般模型计提合同资产坏账准备，请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息：

适用 不适用

本期合同资产计提减值准备情况：

单位：元

项目	本期计提	本期转回	本期转销/核销	原因
代理及互联网+业务	1,313,856.18			
装修服务业务	542,919.72			
合计	1,856,775.90			---

其他说明：

本集团合同资产主要涉及装修服务合同、交易服务合同。本集团根据合同约定履行装修义务、渠道服务后，按约定享有收取相应的服务款项。当本集团取得该无条件收取对价的权利时，合同资产将转为应收账款。

## 9、一年内到期的非流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期应收款	4,361,592.75	9,375,965.17
合计	4,361,592.75	9,375,965.17

重要的债权投资/其他债权投资

单位：元

债权项目	期末余额				期初余额			
	面值	票面利率	实际利率	到期日	面值	票面利率	实际利率	到期日

其他说明：

一年内到期的长期应收款是本集团 12 个月内到期的应收融资租赁款。

## 10、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本	16,703.75	22,620.25
预缴税费	46,009,939.63	89,066,637.89
合计	46,026,643.38	89,089,258.14

其他说明：

期末合同取得成本是本集团为签订装修合同而支付给第三方的服务费，在相关收入确认时摊销计入营业成本。

## 11、长期应收款

### (1) 长期应收款情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
融资租赁款	10,741,602.07		10,741,602.07	59,137,699.90		59,137,699.90	
其中：未实现融资收益	-797,965.86		-797,965.86	-		-	
				12,951,105.06		12,951,105.06	

合计	10,741,602.07		10,741,602.07	59,137,699.90		59,137,699.90	
----	---------------	--	---------------	---------------	--	---------------	--

坏账准备减值情况

单位：元

坏账准备	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)	
2022 年 1 月 1 日余额 在本期				

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

1) 期末融资租赁款未发生减值，无需计提坏账减值准备。

2) 期末融资租赁款比期初减少 48,396,097.83 元，下降了 81.84%，主要是因为本报告期公司处置子公司后不再纳入合并而减少 41,919,254.14 元。

## 12、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额（账面价值）	本期增减变动								期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
		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	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		
一、合营企业											
合肥卓越城运营管理有限公司	437,320.42		515,304.00	77,983.58							
山东济高世联产业运营服务有限公司	1,005,652.69			- 1,005,652.69						0.00	
武汉都市世联资产管理有限公司											
武汉新控城市运营服务有限公司		500,000.00								500,000.00	
北京怡汇商业运营有限公司		2,450,000.00		46,925.24						2,496,925.24	
北京博大世联		800,000.00		284,399.93						1,084,399.93	

科技服 务有限 公司											
小计	1,442,973.11	3,750,000.00	515,304.00	-596,343.94						4,081,325.17	
二、联营企业											
天津市 润泽基 金销售 有限公 司	22,000,000.00			4,581.99				- 6,004,581.99		16,000,000.00	7,171,326.45
深圳惠 金卓信 科技有 限公司	1,412,420.46		751,123.70	37,476.58			- 698,773.34				
深圳雅 智美居 信息科 技有限 公司											
深圳世 联金保 管理咨 询有限 公司											
武汉市 世联筑 家商业 管理有 限公司	451,125.80			59,439.22						510,565.02	
深圳蓝 马创城 投资运 营有限 公司	919,166.37			-51,839.15						867,327.22	
江西万 寿宫文 旅商业 管理有											

限公司											
深圳世联同创资产管理有限公司	15,508,823.62			- 2,275,891.73						13,232,931.89	
山东省乡村振兴齐鲁样板研究院有限公司	1,084,782.42									1,084,782.42	
山东世联行装饰科技有限公司											
武汉世联源正商业运营管理有限公司				-34,952.30					34,952.30		
武汉世联君汇空间商业管理有限公司											
宁波中艾世联商业管理有限公司		200,000.00		-3,700.52						196,299.48	
小计	41,376,318.67	200,000.00	751,123.70	- 2,264,885.91			- 698,773.34	- 6,004,581.99	34,952.30	31,891,906.03	7,171,326.45
合计	42,819,291.78	3,950,000.00	1,266,427.70	- 2,861,229.85			- 698,773.34	- 6,004,581.99	34,952.30	35,973,231.20	7,171,326.45

其他说明：

- 1) 本报告期持有合肥卓越城运营管理有限公司的全部股权已转让。
- 2) 本报告期深圳惠金卓信科技有限公司已注销清算。
- 3) 山东济高世联产业运营服务有限公司，本公司对其投资成本为 1,326,000.00 元，截至本期末累计亏损 5,048,860.91 元，按照权益法核算，账面余额减至 0。
- 4) 武汉都市世联资产管理有限公司，在本报告期因委托表决权到期终止，由成本法转权益法核算。本公司对其投资成本为 500,000.00 元，截至本期末累计亏损 2,460,277.90 元，按照权益法核算，账面余额减至 0。
- 5) 深圳雅智美居信息科技有限公司，本公司对其投资成本为 250,00.00 元，截至本期末累计亏损 2,099,883.28 元（截至上年末亏损 2,109,712.68 元），按照权益法核算，账面余额减至 0。
- 6) 深圳世联金保管理咨询有限公司，本公司对其投资成本为 280,000.00 元，截至本期末累计亏损 1,063,133.17 元（截至上年末亏损 937,940.25 元），按照权益法核算，账面余额减至 0。
- 7) 江西万寿宫文旅商业管理有限公司，本公司对其投资成本为 2,000,000.00 元，截至本期末累计亏损 6,813,408.59 元（截至上年末亏损 15,710,291.12 元），按照权益法核算，账面余额减至 0。
- 8) 山东世联行装饰科技有限公司，本公司对其投资成本为 2,610,00.00 元，截至本期末累计亏损 16,244,326.17 元（截至上年末亏损 10,032,644.24 元），按照权益法核算，账面余额减至 0。
- 9) 武汉世联源正商业运营管理有限公司，在本报告期因处置了持有的武汉世联源正 25% 股权，故由成本法转权益法核算。截至本期末累计亏损 9,820,632.51 元，按照权益法核算，账面余额减至 0。
- 10) 武汉世联君汇空间商业管理有限公司，系武汉世联源正商业运营管理有限公司子公司，截至本期末累计亏损 12,620,624.14 元，按照权益法核算，账面余额减至 0。

### 13、其他权益工具投资

单位：元

项目	期末余额	期初余额
世居置业服务有限公司	122,685.54	112,292.66
深圳市世联兴业养老运营管理有限公司	1,990,000.00	1,990,000.00
合计	2,112,685.54	2,102,292.66

分项披露本期非交易性权益工具投资

单位：元

项目名称	确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
世居置业服务有限公司					不以出售为目的	不适用
深圳市世联兴业养老运营管理有限公司					不以出售为目的	不适用

其他说明：

本集体的权益工具投资是本公司及子公司出于战略目的而计划长期持有的投资，根据新金融准则工具相关规定，在初始确认时，将该部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值且变动计入其他综合收益的金融资产。

### 14、其他非流动金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
上海中城联盟投资管理股份有限公司	55,630,000.00	55,630,000.00
深圳市世联共享投资股份有限公司	2,700,000.00	2,700,000.00
上海中城勇略投资中心（有限合伙）	0.00	1,172,910.76
苏州工业园区睿灿投资企业（有限合伙）	0.00	15,000,000.00
上海海祁企业管理合伙企业（有限合伙）	100,000,000.00	100,000,000.00



深圳英博国际创新有限公司	800,000.00	800,000.00
深圳英智投资管理有限公司	2,500.00	2,500.00
深圳英智剑桥科技投资基金合伙企业（有限合伙）	1,656,525.76	2,382,425.76
上海腾赋企业管理合伙企业（有限合伙）	16,000,000.00	16,000,000.00
深圳市搜社社区服务发展研究院有限公司	450,000.00	450,000.00
同创世联地产平衡一号基金	188,306,428.95	188,306,428.95
珠海镓未来科技有限公司	4,000,000.00	4,000,000.00
上海竑瞻企业管理有限公司	10,000.00	10,000.00
上海呈稻企业管理合伙企业（有限合伙）	110,760,000.00	110,760,000.00
合计	480,315,454.71	497,214,265.47

其他说明：

- 1) 上海中城勇略投资中心（有限合伙）减少金额是本报告期被投资单位分配收回的投资款；
- 2) 对苏州工业园区睿灿投资企业（有限合伙）减少金额是本报告期公司确认公允价值变动损失 1,500 万元；
- 3) 深圳英智剑桥科技投资基金合伙企业（有限合伙）减少金额是本报告期被投资单位分配收回的投资款。

## 15、投资性房地产

### （1）采用成本计量模式的投资性房地产

适用 不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	669,837,892.06			669,837,892.06
2. 本期增加金额	51,879,094.11			51,879,094.11
(1) 外购	32,222,950.35			32,222,950.35
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	19,656,143.76			19,656,143.76
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额	6,294,808.33			6,294,808.33
(1) 处置	6,294,808.33			6,294,808.33
(2) 其他转出				
4. 期末余额	715,422,177.84			715,422,177.84
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	120,054,554.93			120,054,554.93
2. 本期增加金额	29,006,568.58			29,006,568.58
(1) 计提或摊销	23,116,676.39			23,116,676.39
(2) 固定资产转入	5,889,892.19			5,889,892.19
3. 本期减少金额	398,337.46			398,337.46
(1) 处置	398,337.46			398,337.46
(2) 其他转出				
4. 期末余额	148,662,786.05			148,662,786.05

三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	566,759,391.79			566,759,391.79
2. 期初账面价值	549,783,337.13			549,783,337.13

## (2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

□适用  不适用

## (3) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
佳兆业悦峰 1-1301#	2,311,631.16	权证尚未办理

其他说明：

1) 2021年5月18日，本集团以位于北京市朝阳区建国门外大街甲6号1幢5层C座六层、1幢6层C座七层房产作为抵押，与平安银行股份有限公司深圳分行签订了平银战略客户六部综字 20210423 第 001 号综合授信合同，综合授信期限为 2021 年 5 月 31 日至 2023 年 5 月 31 日，截至 2022 年 12 月 31 日，该物业的账面原值为 70,060,928.54 元，净值为 37,132,292.24 元。

2) 2021年7月28日，本集团以西安高新区高新园国际商务中心数码大厦 13201 室，天津市和平区解放北路与曲阜道交口西南侧信达广场塔楼第 9 层 901-903、905-912、第 10 层 1001-1003、1005-1012、沈阳市沈河区友好 10-3 号 1301-1310、合肥市政务区东流路 999 号新际商务中心 B 座 1001-1013 作为抵押，与招商银行股份有限公司深圳分行签订了 755XY2021019571 号综合授信合同，综合授信期限为 2021 年 7 月 27 日至 2022 年 7 月 26 日，截至 2022 年 12 月 31 日，该抵押解除手续尚未完成，该物业的账面原值为 94,640,681.71 元，净值为 57,700,225.19 元，其中投资性房地产的账面原值为 73,942,723.47 元，净值为 44,229,704.43 元。

## 16、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	55,757,647.99	87,986,875.17
合计	55,757,647.99	87,986,875.17

## (1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	电子设备及其他	运输设备	合计
----	--------	---------	------	----

一、账面原值：				
1. 期初余额	75,737,381.43	96,059,828.99	47,269,115.04	219,066,325.46
2. 本期增加金额		2,087,215.97	242,143.10	2,329,359.07
(1) 购置		2,087,215.97	242,143.10	2,329,359.07
(2) 在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额	27,471,189.58	14,674,386.79	4,094,838.69	46,240,415.06
(1) 处置或报废	7,815,045.82	12,217,372.10	4,094,838.69	24,127,256.61
(2) 处置子公司		2,457,014.69		2,457,014.69
(3) 转出至投资性房地产	19,656,143.76			19,656,143.76
4. 期末余额	48,266,191.85	83,472,658.17	43,416,419.45	175,155,269.47
二、累计折旧				
1. 期初余额	21,268,769.48	74,196,263.77	35,614,417.04	131,079,450.29
2. 本期增加金额	1,593,871.41	5,650,176.28	3,531,259.24	10,775,306.93
(1) 计提	1,593,871.41	5,650,176.28	3,531,259.24	10,775,306.93
3. 本期减少金额	7,051,158.29	12,100,300.14	3,305,677.31	22,457,135.74
(1) 处置或报废	1,161,266.10	10,232,072.69	3,305,677.31	14,699,016.10
(2) 处置子公司		1,868,227.45		1,868,227.45
(3) 转出至投资性房地产	5,889,892.19			5,889,892.19
4. 期末余额	15,811,482.60	67,746,139.91	35,839,998.97	119,397,621.48
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3. 本期减少金额				
(1) 处置或报废				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	32,454,709.25	15,726,518.26	7,576,420.48	55,757,647.99
2. 期初账面价值	54,468,611.95	21,863,565.22	11,654,698.00	87,986,875.17

## (2) 未办妥产权证书的固定资产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
历下区经十路 15078 号“波斐历景中心”103 号地下车位	162,450.00	权证尚未办理
历下区经十路 15078 号“波斐历景中心”104 号地下车位	162,450.00	权证尚未办理

其他说明：

2021年7月28日，本集团以西安高新区高新园国际商务中心数码大厦13201室，天津市和平区解放北路与曲阜道交口西南侧信达广场塔楼第9层901-903、905-912、第10层1001-1003、1005-1012、沈阳市沈河区友好10-3号1301-1310、合肥市政务区东流路999号新际商务中心B座1001-1013作为抵押，与招商银行股份有限公司深圳分行签订了755XY2021019571号综合授信合同，综合授信期限为2021年7月27日至2022年7月26日，截至2022年12月31日，该抵押解除手续尚未完成，该物业的账面原值为94,640,681.71元，净值为57,700,225.19元，其中固定资产的账面原值为20,697,958.24元，净值为13,470,520.76元。

截至2022年12月31日止，本集团无暂时闲置的固定资产。

## 17、使用权资产

单位：元

项目	物业租赁	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	1,614,853,985.70	1,614,853,985.70
2. 本期增加金额	34,615,285.39	34,615,285.39
(1) 租入	34,539,141.58	34,539,141.58
(2) 租赁负债调整	76,143.81	76,143.81
3. 本期减少金额	1,287,848,242.34	1,287,848,242.34
(1) 处置	267,049,410.44	267,049,410.44
(2) 合并范围变动	922,161,305.76	922,161,305.76
(3) 租赁到期	78,518,203.33	78,518,203.33
(4) 租赁负债调整	20,119,322.81	20,119,322.81
4. 期末余额	361,621,028.75	361,621,028.75
二、累计折旧		
1. 期初余额	569,148,714.00	569,148,714.00
2. 本期增加金额	129,811,824.28	129,811,824.28
(1) 计提	129,811,824.28	129,811,824.28
3. 本期减少金额	532,951,090.01	532,951,090.01
(1) 处置	132,843,598.10	132,843,598.10
(2) 合并范围变动	321,589,288.58	321,589,288.58
(3) 租赁到期	78,518,203.33	78,518,203.33
(4) 租赁负债调整		
4. 期末余额	166,009,448.27	166,009,448.27
三、减值准备		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
(1) 计提		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额		
四、账面价值		
1. 期末账面价值	195,611,580.48	195,611,580.48

2. 期初账面价值	1,045,705,271.70	1,045,705,271.70
-----------	------------------	------------------

其他说明：

本集团作为承租人，超过 1 年的租赁主要是自用办公场所和空间运营业务对外经营用的公寓酒店、商办物业。

## 18、无形资产

### (1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	车位使用权	合计
一、账面原值						
1. 期初余额				34,843,158.48	1,908,800.00	36,751,958.48
2. 本期增加金额				7,227.43		7,227.43
(1) 购置				7,227.43		7,227.43
(2) 内部研发						
(3) 企业合并增加						
3. 本期减少金额				577,471.13		577,471.13
(1) 处置				240,422.59		240,422.59
(2) 处置子公司				337,048.54		337,048.54
4. 期末余额				34,272,914.78	1,908,800.00	36,181,714.78
二、累计摊销						
1. 期初余额				34,030,231.82	266,797.46	34,297,029.28
2. 本期增加金额				526,404.94	57,874.62	584,279.56
(1) 计提				526,404.94	57,874.62	584,279.56
3. 本期减少金额				566,313.14		566,313.14
(1) 处置				229,264.60		229,264.60
(2) 处置子公司				337,048.54		337,048.54
4. 期末余额				33,990,323.62	324,672.08	34,314,995.70
三、减值准备						
1. 期初余额						
2. 本期增加金额						
(1) 计提						
3. 本期减少金额						
(1) 处置						
4. 期末余额						
四、账面价值						
1. 期末账面价值				282,591.16	1,584,127.92	1,866,719.08
2. 期初账面价值				812,926.66	1,642,002.54	2,454,929.20

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0.00%。

## (2) 未办妥产权证书的土地使用权情况

其他说明：不适用

## 19、商誉

## (1) 商誉账面原值

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的		处置		
山东世联	42,992,074.82					42,992,074.82
四川嘉联	30,652,993.04					30,652,993.04
重庆世联	13,484,800.36					13,484,800.36
世联投资	5,515,896.34					5,515,896.34
世联小贷	5,446,386.24					5,446,386.24
盛泽担保	20,929,875.36					20,929,875.36
北京安信行	69,000,000.00					69,000,000.00
厦门立丹行	76,224,942.54					76,224,942.54
青岛荣置地	48,125,480.21					48,125,480.21
合计	312,372,448.91					312,372,448.91

## (2) 商誉减值准备

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提		处置		
山东世联	21,700,500.00					21,700,500.00
重庆世联	10,495,300.00	2,989,500.36				13,484,800.36
盛泽金融组	3,960,000.00	27,932,157.94				31,892,157.94
厦门立丹行	49,608,407.79	5,544,363.50				55,152,771.29
青岛荣置地	24,499,017.91	16,207,938.72				40,706,956.63
合计	110,263,225.70	52,673,960.52				162,937,186.22

商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

每年年末本集团对商誉进行减值测试：本集团将各合并公司整体分别作为一个资产组进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。对各合并公司实际运行经营业绩与收购定价时采取的预测经营业绩基础进行对比。

世联投资、盛泽担保、世联小贷三家公司产生现金流独立于其他资产产生现金流，且具有不可分性，所以将其整体看做一个资产组盛泽金融组。

截至 2022 年 12 月 31 日，本集团对所有并购公司形成的商誉进行减值测试，需分别补提重庆世联、盛泽金融组、厦门立丹行和青岛荣置地商誉减值准备 2,989,500.36 元、27,932,157.94 元、5,544,363.50 元和 16,207,938.72 元。

说明商誉减值测试过程、关键参数（如预计未来现金流量现值时的预测期增长率、稳定期增长率、利润率、折现率、预测期等）及商誉减值损失的确认方法：

## 1) 重要假设及其理由

假设被评估单位持续经营，并在经营范围、管理层等影响到经营的关键方面与目前情况无重大变化；被评估单位所处的社会经营环境不产生较大的变化，国家及公司所在地区有关法律、法规、政策与现时无重大变化；假设被评估单位经营范围、经营方式等在一贯性的基础上不断改进，随着经济发展，进行适时调整和创新；假设被评估单位所提供服务的社会市场需求；假设利率、赋税基准及税率，在国家正常范围内无重大变化等。

重要参数：

资产组名称	预测期	预测期增长率	稳定期增长率	利润率	税前折现率
山东世联	2023年-2027年	0.00%	0.00%	10.00%	13.00%
四川嘉联	2023年-2027年	0.00%	0.00%	8.90%	13.00%
重庆世联	2023年-2027年	0.00%	0.00%	0.00%	13.00%
盛泽金融组	2023年-2027年	-35%~0.00%	0.00%	0.52%~2.26%	13.00%
北京安信行	2023年-2027年	0.00%	0.00%	5.64%	13.00%
厦门立丹行	2023年-2027年	0.00%	0.00%	7.18%	13.00%
青岛荣置地	2023年-2027年	0.00%	0.00%	5.65%	13.00%

以上资产组收购时间较长，结合市场预期和公司经营情况，我们认为其进入稳定期，同时遵循谨慎性原则制定以上利润率；税前折现率采用风险累加法确定，包括无风险报酬率和风险报酬率。盛泽金融组受市场环境和客户需求的影响，公司将加强业务风险管理，控制放款规模，评估预测期的收入下降约 35%~0.00%，预测期利润率 0.52%~2.26%；重庆世联受区域市场变化不利影响，2022 年收入下降约 87%，预期短期内无法恢复，公司评估预测期收入降低后基本不盈利，评估预测期利润率为 0。

## 2) 商誉减值测算表

项目	山东世联	四川嘉联	重庆世联	盛泽金融组	北京安信行	厦门立丹行	青岛荣置地
商誉账面余额	4,299.21	3,065.30	1,348.48	3,189.22	6,900.00	7,622.49	4,812.55
商誉减值准备余额	2,170.05		1,049.53	396		4,960.84	2,449.90
商誉的账面价值	2,129.16	3,065.30	298.95	2,793.22	6,900.00	2,661.65	2,362.65
未确认归属于少数股东权益的商誉价值	2,045.66	2,945.09	287.23		4,600.00	2,557.27	2,270.00
包含未确认少数股东权益的商誉价值	4,174.82	6,010.39	586.18	2,793.22	11,500.00	5,218.92	4,632.65
资产组的账面价值	1,347.58	-1,808.22	-6,196.62	-13,449.13	13,818.85	658.88	2,888.98
包含整体商誉的资产组的公允价值	5,522.40	4,202.17	-5,610.44	-10,655.91	25,318.85	5,877.80	7,521.63
资产组预计未来现金流量的现值（可收回金额）	21,846.15	7,300.62	0	344.43	39,630.15	4,790.68	4,343.59
整体商誉减值损失			586.18	2,793.22		1,087.12	3,178.04
按比例计算应确认的当期商誉减值损失			298.95	2,793.22		554.44	1,620.79

商誉减值测试的影响

其他说明：

商誉减值测试可详见本公司 2022 年商誉减值测试报告。

## 20、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
办公楼装修费	29,806,134.79	6,731,473.47	19,278,472.68	3,318,247.21	13,940,888.37
商业物业租赁装修	56,174,642.45	2,211,931.58	27,382,851.77	15,245,349.03	15,758,373.23
公寓酒店装修	15,217,917.30	27,568,350.17	13,455,230.08	6,518,003.02	22,813,034.37
其他	413,672.76		290,071.43	0.00	123,601.33
合计	101,612,367.30	36,511,755.22	60,406,625.96	25,081,599.26	52,635,897.30

其他说明：

本报告期其他减少金额主要是项目提前终止将剩余尚未摊销的装修费一次全部摊销完毕。

## 21、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

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	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	1,275,256,410.65	286,759,026.34	1,175,109,611.75	275,319,358.09
内部交易未实现利润			1,096,162.08	274,040.52
已列支成本费用但尚未发放的薪资	568,020,736.24	124,633,210.70	695,998,312.37	158,215,905.36
互联网+业务待付的第三方费用	338,923,861.84	70,053,970.58	444,422,157.58	93,383,504.13
其他非流动金融资产公允价值变动	100,000,000.00	25,000,000.00	85,000,000.00	21,250,000.00
已列支成本费用但尚未结算的费用	62,580,142.78	12,871,540.48	73,610,457.63	17,745,228.70
已开票未确认收入	8,670,213.70	2,065,524.18	30,683,795.70	6,908,153.23
使用权资产折旧差异	7,055,755.24	1,510,282.77	8,584,848.00	1,724,548.17
长期待摊费用摊销差异	101,857.78	17,955.32	468,156.46	100,159.68
无形资产摊销差异	100,571.00	25,142.75	128,064.43	32,016.11
合计	2,360,709,549.23	522,936,653.12	2,515,101,566.00	574,952,913.99

## (2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	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
固定资产折旧差异	665,683.87	166,014.74	356,142.65	88,517.37
合计	665,683.87	166,014.74	356,142.65	88,517.37

## (3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：元



项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产		522,936,653.12		574,952,913.99
递延所得税负债		166,014.74		88,517.37

#### (4) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣亏损	2,408,740,563.91	2,160,604,692.96
资产减值准备	296,927,764.40	193,488,891.51
互联网+业务待付的第三方费用	80,370,564.16	93,716,049.35
已列支成本费用但尚未发放的薪资	74,264,874.66	68,028,856.34
使用权资产折旧差异	20,188,083.68	21,059,052.86
已列支成本费用但尚未结算的费用	2,251,581.44	2,053,778.93
已开票未确认收入	1,582,209.90	623,059.84
长期待摊费用摊销差异	75,687.02	2,031.25
合计	2,884,401,329.17	2,539,576,413.04

#### (5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
2022		46,615,089.25	
2023	85,088,487.29	102,827,366.31	
2024	174,661,660.93	209,000,082.52	
2025	130,203,664.74	276,297,580.15	
2026	1,233,717,479.77	1,525,864,574.73	
2027	785,069,271.18		
合计	2,408,740,563.91	2,160,604,692.96	

其他说明：

## 22、短期借款

### (1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
质押借款		26,786,700.30
信用借款	160,000,000.00	400,000,000.00
合计	160,000,000.00	426,786,700.30

短期借款分类的说明：

本集团将仅有担保或其他非资产抵押保证条款的银行借款划分为保证借款，将有包括资产抵押作为保证条款的银行借款归为抵押借款，将银行存单质押、应收票据及应收账款权利登记质押作为担保条款的银行借款为质押借款。

## (2) 已逾期未偿还的短期借款情况

本期末已逾期未偿还的短期借款总额为 0.00 元，其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

单位：元

借款单位	期末余额	借款利率	逾期时间	逾期利率
合计	0.00	--	--	--

其他说明：

截至本报告期末，本集团无已到期但未偿还的短期借款。

## 23、应付账款

### (1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付服务费	370,315,566.96	391,210,008.54
物业外包费	85,049,036.17	55,401,642.87
工程外包款	24,608,128.15	52,999,131.98
购买资产及装修款	12,626,760.40	16,958,718.79
采购商品	8,523,735.33	
应付租金	5,141,742.74	3,423,576.60
能源费用	2,176,312.39	1,769,159.58
购买办公用品	51,821.97	49,653.92
其他	105,329.66	1,174,660.42
合计	508,598,433.77	522,986,552.70

### (2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
申银万国创新证券投资有限公司	2,330,903.80	尚未达到结算条件
武汉网能电力有限公司	1,970,839.62	尚未达到结算条件
河南名之邸装饰工程有限公司	1,570,605.52	尚未达到结算条件
中信信诚资产管理有限公司	1,470,000.00	尚未达到结算条件
深圳市极尚建设集团股份有限公司	1,026,623.13	尚未达到结算条件
合计	8,368,972.07	

其他说明：

## 24、预收款项

### (1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收租金费	5,570,859.63	4,025,119.64
商业物业租赁费	2,877,840.35	16,938,140.12
预收处置非流动资产款	175,125.37	175,125.37

其他	169,593.46	2,004,435.32
合计	8,793,418.81	23,142,820.45

## (2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
合计	0.00	--

## 25、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收服务费	28,515,250.88	12,387,545.83
预收物业费	21,901,342.00	29,553,913.29
预收装修款	3,037,446.50	10,463,665.69
商品销售款	344,817.36	542,174.67
其他	609,064.90	2,129,486.29
合计	54,407,921.64	55,076,785.77

报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

单位：元

项目	变动金额	变动原因
预收服务费	16,127,705.05	本报告期按合同预收开发商的渠道服务费增加
预收物业费	7,652,571.29	本报告期预收物业费减少
预收装修款	7,426,219.19	年初预收的装修款在本报告期已陆续完成工程结算
合计	1,048,914.57	——

## 26、应付职工薪酬

## (1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	762,279,654.42	1,414,143,353.16	1,539,069,161.72	637,353,845.86
二、离职后福利-设定提存计划	1,747,514.29	109,314,350.38	106,130,099.63	4,931,765.04
合计	764,027,168.71	1,523,457,703.54	1,645,199,261.35	642,285,610.90

## (2) 短期薪酬列示

单位：元

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	759,243,562.01	1,308,016,369.34	1,440,673,890.02	626,586,041.33
2、职工福利费	306,931.30	11,775,251.72	11,967,993.38	114,189.64
3、社会保险费	1,008,079.72	56,835,380.96	56,378,135.64	1,465,325.04
其中：医疗保险费	941,489.50	50,657,092.83	50,252,375.41	1,346,206.92
工伤保险费	58,115.17	1,996,504.24	1,987,820.69	66,798.72
生育保险费	8,475.05	1,931,299.04	1,887,454.69	52,319.40
其他		2,250,484.85	2,250,484.85	
4、住房公积金	108,366.21	35,926,862.35	28,259,456.31	7,775,772.25
5、工会经费和职工教育经费	1,612,715.18	1,589,488.79	1,789,686.37	1,412,517.60
合计	762,279,654.42	1,414,143,353.16	1,539,069,161.72	637,353,845.86

### (3) 设定提存计划列示

单位：元

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	1,690,603.73	106,099,553.15	102,966,211.23	4,823,945.65
2、失业保险费	56,910.56	3,214,797.23	3,163,888.40	107,819.39
合计	1,747,514.29	109,314,350.38	106,130,099.63	4,931,765.04

其他说明：

## 27、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	23,498,215.35	34,318,140.02
企业所得税	198,809,785.07	292,731,901.99
个人所得税	3,791,475.70	5,917,396.04
城市维护建设税	981,536.41	2,162,429.30
房产税	968,505.34	1,184,850.46
教育费附加及地方教育费附加	717,392.14	1,552,277.79
印花税	168,247.38	303,598.13
堤围费		4,065.04
其他	1,354,919.84	1,167,983.73
合计	230,290,077.23	339,342,642.50

其他说明：

应交税费期末比期初减少了 109,052,565.27 元，主要是因为本报告期公司利润减少依法计提所得税减少。

## 28、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付利息	39,814.39	35,195.79

应付股利		4,919,543.71
其他应付款	853,869,382.68	1,195,411,029.46
合计	853,909,197.07	1,200,365,768.96

**(1) 应付利息**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付少数股东利息	39,814.39	35,195.79
合计	39,814.39	35,195.79

重要的已逾期未支付的利息情况：

单位：元

借款单位	逾期金额	逾期原因
合计	0.00	

其他说明：

截至 2022 年 12 月 31 日，本集团无已逾期未支付的利息。

**(2) 应付股利**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
青岛荣置地少数股东		3,926,214.16
济南怡高少数股东		993,329.55
合计		4,919,543.71

其他说明，包括重要的超过 1 年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

**(3) 其他应付款****1) 按款项性质列示其他应付款**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
互联网+业务待付的第三方费用	419,294,426.00	538,138,206.93
押金保证金	115,849,555.85	163,154,324.15
项目跟投款	106,642,542.09	131,691,918.31
应付业务费用	93,512,623.67	161,707,258.48
代收代付款	66,534,798.23	45,535,990.73
互联网+业务暂收的服务费	30,392,066.40	43,231,184.37
装修业务暂收款	19,501,271.33	16,092,238.38
资产证券化代收款	1,755,397.59	1,367,165.17
公寓业务暂收款	386,701.52	581,617.52
已处置子公司处置前的往来款项		93,826,387.14
其他		84,738.28
合计	853,869,382.68	1,195,411,029.46

## 2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
押金保证金	52,000,327.73	继续使用资产
合计	52,000,327.73	

其他说明：

## 29、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	205,500,000.00	639,438.99
一年内到期的长期应付款	357,575,676.03	7,271,250.00
一年内到期的租赁负债	67,938,761.70	175,465,267.21
合计	631,014,437.73	183,375,956.20

其他说明：

一年内到期长期应付款为控股股东提供的 2 年期统借统还借款。

## 30、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	2,272,595.17	2,051,619.24
合计	2,272,595.17	2,051,619.24

短期应付债券的增减变动：

单位：元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
合计										

其他说明：

## 31、长期借款

## (1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
抵押借款		199,700,000.00
信用借款	49,300,000.00	

合计	49,300,000.00	199,700,000.00
----	---------------	----------------

长期借款分类的说明:

本集团将仅有担保或其他非资产抵押保证条款的银行借款划分为保证借款,将有包括资产抵押作为保证条款的银行借款归为抵押借款。

其他说明,包括利率区间:

本报告期新增长期借款是公司从银行借入长期借款,期限 2 年,固定利率按季付息,每半年偿还本金 5%,到期偿还剩余本金。

### 32、租赁负债

单位:元

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	264,757,423.97	1,605,816,272.47
减:未确认融资费用	-29,897,354.46	-313,549,679.52
减:一年内到期的租赁负债	-67,938,761.70	-175,465,267.21
合计	166,921,307.81	1,116,801,325.74

其他说明:

租赁负债期末比期初减少 949,880,017.93 元,下降了 85.05%,主要是转让广州世君等子公司股权后不再纳入合并而减少 68,931.82 万元。

### 33、长期应付款

单位:元

项目	期末余额	期初余额
长期应付款		350,000,000.00
合计		350,000,000.00

#### (1) 按款项性质列示长期应付款

单位:元

项目	期末余额	期初余额
股东统借统还借款		350,000,000.00

其他说明:

公司控股股东提供的 2 年期统借统还借款将在 12 个月内到期,重分类调整到“一年内到期的非流动负债”项目列报。

#### (2) 专项应付款

单位:元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
----	------	------	------	------	------

其他说明:

## 34、股本

单位：元

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	2,033,579,072.00						2,033,579,072.00

其他说明：

- 1) 本报告期公司股本未发生变动；
- 2) 截止本报告期末，本公司持股 5%以上股东无股票质押。

## 35、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	419,412,159.75	1,450,491.71	197,603.79	420,665,047.67
期权成本摊销	102,810,649.13			102,810,649.13
合计	522,222,808.88	1,450,491.71	197,603.79	523,475,696.80

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

- (1) 本报告期公司购买长沙红璞实创少数股东持有的 30%股权，购买少数股权支付的对价为 1 元，该项交易导致资本公积增加 306,018.58 元；
- (2) 本报告期公司购买世联雅智少数股东持有的 20%股权，购买少数股权支付的对价为 1 元，该项交易导致资本公积增加 11,178.01 元；
- (3) 本报告期青岛君汇收到少数股东济南云铨企业管理咨询合伙企业（有限合伙）支付的经营补亏款，该项交易导致资本公积增加 384,042.72 元；
- (4) 本报告期购买青岛君汇少数股东持有的 24.5%股权，购买少数股权支付的对价为 324,503.31 元，该项交易导致资本公积增加 749,252.40 元；
- (5) 本报告期武汉君汇将持有的武汉世联空间 81%股权以 1 元价格转让给同级非全资子公司武汉世联源正，本公司间接持有武汉世联空间的股权由 92.7407%下降为 55.9319%，该项交易导致资本公积减少 197,603.79 元。

## 36、库存股

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
股份回购	255,796,501.21			255,796,501.21
合计	255,796,501.21			255,796,501.21

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本报告期公司库存股未发生变动。

## 37、其他综合收益

单位：元

项目	期初余额	本期发生额						期末余额
		本期所得税	减：前期计入其他	减：前期计入其他	减：所得	税后归属于	税后归属于少数股	



		前发生额	综合收益 当期转入 损益	综合收益 当期转入 留存收益	税费用	母公司	东	
二、将重 分类进损 益的其他 综合收益	72,646.36	210,804.10				155,888.99	54,915.11	228,535.35
外币 财务报表 折算差额	72,646.36	210,804.10				155,888.99	54,915.11	228,535.35
其他综合 收益合计	72,646.36	210,804.10				155,888.99	54,915.11	228,535.35

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

本报告期发生额主要是境外子公司香港世联和香港世居的的外币报表合并折算为人民币报表产生的汇率折算差异。

### 38、盈余公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	502,130,592.43			502,130,592.43
任意盈余公积	502,130,592.43			502,130,592.43
合计	1,004,261,184.86			1,004,261,184.86

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本报告期本集团的盈余公积金未发生变动。

### 39、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	398,744,093.69	1,855,680,824.37
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	0.00	-218,308,274.26
调整后期初未分配利润	398,744,093.69	1,637,372,550.11
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-343,235,201.49	-1,129,022,859.33
应付普通股股利		109,605,597.09
期末未分配利润	55,508,892.20	398,744,093.69

调整期初未分配利润明细：

- 1)、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 2)、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 3)、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 4)、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 5)、其他调整合计影响期初未分配利润 0.00 元。

### 40、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	3,953,696,312.50	3,573,404,294.40	6,004,028,899.70	5,105,220,701.31
其他业务	25,733,846.62	26,105,850.66	78,479,021.36	60,746,645.11
合计	3,979,430,159.12	3,599,510,145.06	6,082,507,921.06	5,165,967,346.42

经审计扣除非经常损益前后净利润孰低是否为负值

是 否

单位：元

项目	本年度	具体扣除情况	上年度	具体扣除情况
营业收入金额	3,979,430,159.12	营业全部收入	6,082,507,921.06	营业全部收入
营业收入扣除项目合计金额	25,733,846.62	房屋出租收入、出售投资性房地产收入等	78,479,021.36	房屋出租收入、出售投资性房地产收入等
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重	0.65%		1.29%	
一、与主营业务无关的业务收入				
1. 正常经营之外的其他业务收入。如出租固定资产、无形资产、包装物，销售材料，用材料进行非货币性资产交换，经营受托管理业务等实现的收入，以及虽计入主营业务收入，但属于上市公司正常经营之外的收入。	25,733,846.62	房屋出租收入、出售投资性房地产收入等	78,479,021.36	房屋出租收入、出售投资性房地产收入等
与主营业务无关的业务收入小计	25,733,846.62	房屋出租收入、出售投资性房地产收入等	78,479,021.36	房屋出租收入、出售投资性房地产收入等
二、不具备商业实质的收入				
不具备商业实质的收入小计	0.00	0	0.00	0
营业收入扣除后金额	3,953,696,312.50	交易服务收入、资产运营管理收入等	6,004,028,899.70	交易服务收入、资产运营管理收入等

收入相关信息：

单位：元

合同分类	分部 1	分部 2	合计
商品类型	3,953,696,312.50		3,953,696,312.50
其中：			
互联网+业务	1,329,013,542.07		1,329,013,542.07
代理销售业务	1,219,537,423.66		1,219,537,423.66
物业及综合设施管理业务	864,529,789.48		864,529,789.48
招商及空间运营业务	355,289,737.45		355,289,737.45
咨询顾问业务	104,419,994.54		104,419,994.54
金融服务业务	80,905,825.30		80,905,825.30
按经营地区分类	3,953,696,312.50		3,953,696,312.50

其中：				
华南区域	1,904,240,267.81			1,904,240,267.81
华东区域	638,807,777.10			638,807,777.10
华北区域	624,803,885.08			624,803,885.08
华中及西南区域	429,574,840.68			429,574,840.68
山东区域	356,269,541.83			356,269,541.83
市场或客户类型				
其中：				
合同类型				
其中：				
按商品转让的时间分类				
其中：				
按合同期限分类				
其中：				
按销售渠道分类				
其中：				
合计				

与履约义务相关的信息：

本集团服务合同在提供的服务达到合同约定的确认条款，即客户已取得相关服务控制权时确认完成履约义务；本集团装修合同在履约期间按履约进度确认履约义务的完成；装修商品销售合同在按合同约定的时间、地点将商品交付给客户，待客户验收时确认完成履约义务。

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 0.00 元，其中，元预计将于年度确认收入，元预计将于年度确认收入，元预计将于年度确认收入。

其他说明：

营业收入和营业成本的说明，详见公司本报告第三节的相关分析。

#### 41、主营业务成本明细

项目	本期发生额	上期发生金额
技术协作费	1,067,454,750.30	1,444,000,641.01
工资	684,954,107.73	945,000,205.01
奖金	447,205,205.29	893,660,149.39
咨询费	206,938,400.76	306,701,193.02
保险费	171,174,602.21	225,415,426.56
保洁费	159,440,711.24	117,081,423.73
保安费	154,114,014.14	116,431,773.81
物业工程费	121,803,085.72	116,798,816.57

使用权资产折旧	95,919,299.78	223,663,264.36
人力外包费	87,895,570.23	211,135,110.01
工程外包	73,995,685.17	43,979,856.84
装修费摊销	53,753,621.52	82,663,436.44
运营租赁费等	52,785,635.13	86,958,480.37
广告宣传费	21,183,612.64	52,941,252.92
业务招待费	19,676,733.49	32,478,366.42
折旧费	19,488,323.17	14,007,089.27
商品	15,272,572.09	12,534,539.89
诉讼费	14,027,867.72	4,461,273.33
员工宿舍费	13,702,855.72	23,336,954.95
差旅费	10,655,328.69	30,497,445.05
物业租赁费用	9,796,765.07	22,677,278.20
绿化费	8,950,418.52	3,176,969.37
工程材料	8,605,332.45	8,565,243.41
福利费	7,280,316.54	9,821,062.09
外购服务	7,091,834.64	8,137,897.98
营销渠道费	6,238,267.44	9,849,954.10
办公用品费	6,039,096.05	8,233,717.63
低值用品及耗材	4,222,327.38	2,286,845.30
劳保费	4,080,746.83	5,493,925.39
通讯费	2,625,814.29	9,251,244.65
会务费	2,571,589.61	3,718,174.48
工作餐费	2,083,698.58	4,051,038.39
电信网络费	1,754,332.54	3,541,159.80
交通费	1,707,083.02	2,399,221.62
运杂费	1,460,375.69	1,158,908.00
设计费	1,049,345.11	1,269,440.77
出版印刷费	603,130.11	1,015,036.56
培训费	500,962.41	603,849.72
办公杂费	446,837.40	162,365.25
软件摊销	358,941.28	446,607.26
调研费	289,358.24	
利息	276,448.81	11,713,514.59
手续费	126,237.15	964,112.97
其他	3,803,052.50	2,936,434.83
合计	<b>3,573,404,294.40</b>	<b>5,105,220,701.31</b>

## 42、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	7,239,588.13	15,744,985.53

教育费附加	5,372,613.51	11,392,373.67
房产税	5,177,173.34	6,086,441.66
土地使用税	902,270.04	247,788.23
车船使用税	38,313.33	41,670.00
印花税	284,838.88	1,076,688.33
水利建设专项基金	202,903.06	246,992.03
其他	316,312.08	658,861.37
合计	19,534,012.37	35,495,800.82

其他说明：

本期税金及附加比上期减少 15,961,788.45 元，下降 44.97%，主要是因为本报告期营业收入减少，同时享受国家纾困的部分税收优惠政策，各项税金及附加相应减少。

### 43、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
工资	106,521,322.40	126,992,996.24
咨询费	28,580,996.88	29,164,259.65
奖金	27,277,126.47	79,019,759.12
保险费	25,330,089.30	28,406,072.92
使用权资产折旧	17,758,405.53	25,291,600.56
物业租赁费用	15,628,812.10	18,304,692.84
装修费摊销	10,929,315.88	10,791,799.07
折旧费	8,216,713.79	12,016,330.61
福利费	4,465,562.74	10,901,155.13
业务招待费	4,416,405.89	7,930,169.31
人力外包费	4,196,933.48	3,217,863.15
办公用品费	4,143,880.90	7,252,453.40
运杂费	3,981,339.85	5,471,403.23
员工宿舍费	3,018,962.15	3,176,362.75
诉讼费	2,747,969.65	2,059,909.78
技术协作费	2,693,928.03	866,577.04
差旅费	1,886,666.08	4,799,335.31
人事费	1,806,993.63	2,460,965.85
电信网络费	1,649,092.75	2,239,065.88
广告宣传费	1,553,430.32	6,281,537.71
招聘费	1,435,442.36	3,439,527.60
工会经费	1,354,298.87	2,345,850.96
工作餐费	705,424.68	901,019.19
培训费	531,864.74	1,568,527.43
会务费	408,485.72	1,580,438.96
通讯费	375,006.97	1,083,489.58
劳保费	237,814.13	266,291.93
出版印刷费	93,899.42	77,485.32
软件摊销	79,852.72	131,611.44
调研费	587.28	43,735.05
收购资产摊销费		4,021,973.57
其他	1,723,952.94	2,699,611.08
合计	283,750,577.65	404,803,871.66

其他说明：

## 44、研发费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
工资	29,494,219.98	31,985,854.82
技术协作费	7,168,379.05	8,299,271.82
奖金	6,702,935.86	6,832,380.98
保险费	5,151,370.05	5,684,861.29
电信网络费	1,696,789.87	3,127,778.03
折旧费	1,327,762.49	2,005,763.86
咨询费	624,606.41	354,578.59
软件摊销	168,949.96	572,002.89
通讯费	135,885.00	286,903.72
差旅费	29,613.81	108,186.73
福利费	20,509.00	32,943.00
办公修理费	14,852.35	95,247.01
物业租赁费用		527,761.86
调研费		72,503.74
广告宣传费		58,252.42
装修费摊销		28,000.00
其他	45,264.79	40,955.91
合计	52,581,138.62	60,113,246.67

其他说明：

## 45、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	77,006,040.29	171,464,333.24
其中：融资租赁费	39,289,189.26	112,698,516.84
减：利息收入	25,782,711.48	27,096,545.27
加：汇兑损失	60,667.92	16,774.11
加：其他支出	1,127,066.63	-605,242.74
合计	52,411,063.36	143,779,319.34

其他说明：

本期财务费用比上期减少 91,368,255.98 元，下降 63.55%，主要是因为：

- 1) 本期公司因非简易核算的租赁合同减少，确认的租赁融资费用减少 73,409,327.58 元；
- 2) 本期公司对外融资规模减少，相应利息支出同比减少 21,048,965.37 元。

## 46、其他收益

单位：元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
税费减免-加计扣除，《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（2019 年 39 号）	14,029,221.31	18,408,904.81
稳岗补贴,人力资源社会保障部财政部国家税务总局关于做好《失业保险稳岗位提技能防失业工作的通知》（人社部发〔2022〕23 号）、深圳市人力资	4,348,418.79	2,742,661.58

源和社会保障局深人社发〔2020〕11号等		
租房补贴,《深圳市鼓励总部企业发展实施办法》(深府规〔2017〕7号)、《横琴新区科技型企业办公场地租金补贴暂行办法(修订)》、《南山区自主创新产业发展专项资金2020年度资助项目》	2,995,343.15	5,132,920.00
众创空间考核奖励,相城经济技术开发区孵化器委托运营协议、相科(2022)109号、关于下达2021年度科技孵化器高质量发展的政策性奖励的通知等	2,640,000.00	5,256,107.54
生育津贴,《女职工劳动保护特别规定》	2,311,528.38	2,248,306.83
个税手续费返还,《财政部税务总局人民银行关于进一步加强代扣代收代征税款手续费管理的通知》(2019年11号)、《中华人民共和国个人所得税法》等	1,947,036.99	2,148,036.43
财政扶持资金,昆明经开区关于促进招商引资若干政策的规定、南京市秦淮区财政局扶持补助、厦门市促进民营经济健康发展的若干意见(2018年26号)等	1,662,778.59	3,867,599.44
创新扶持及人才补贴资金,惠州东江开发区管委会落户扶持协议书	1,510,000.00	
高新企业资助,《深圳市高新技术企业培育资助管理办法》、资金下达文件-国家高新技术企业认定奖补	1,000,000.00	150,000.00
研发补助,《关于促进科技创新的若干措施》(深发2016年7号)	1,000,000.00	1,000,000.00
创业园工作奖励,相人社开〔2022〕43号《关于下达2021年度苏州市留学回国人员创新创业园工作奖励的通知》	1,000,000.00	50,000.00
培训补贴,《人力资源社会保障部财政部国家税务总局关于做好失业保险稳岗位提技能防失业工作的通知》(人社部发〔2022〕23号)、《人力资源社会保障部关于大力开展以工代训工作的通知》(人社部发〔2020〕30号)、青岛市人力资源社会保障局发布《关于进一步加大对以工代训力度支持企业稳岗扩岗的通知》等	728,927.92	993,507.42
社保补贴,《关于阶段性减免企业社会保险费的通知》人社部发〔2020〕11号	709,545.37	2,158,902.46
就业补贴,广东省人力资源和社会保障厅广东省财政厅关于印发《广东省就业创业补贴申请办理指导清单(2021年修订版)》的通知(粤人社规〔2021〕12号)	362,425.77	
服务产业资助,《软件和信息技术服务业、互联网和相关服务业企业稳增长奖励项目实施细则》	329,400.00	
经济企业财政奖励,总部经济企业财政奖励协议书	238,021.98	
接管老旧小区奖励金,青组文【2022】8号文关于印发《青山区(化工区)党建引领老旧小区物业服务高质高效可持续发展的实施方案》的通知	146,970.00	
扩岗补助,《关于加快落实一次性扩岗补助政策有关工作的通知》(2022年41号)	139,430.00	
开办费补助,《中共武汉市委关于贯彻落实党的十九届四中全会精神加快推进超大城市治理现代化的决定》-(武发【2020】8号)、《关于全市党建引领老旧小区物业服务高质高效可持续发展的实施意见》	120,000.00	
毕业生补贴,《惠州市人力资源和社会保障局关于吸纳高校毕业生一次性就业补贴办事指南》、广东省人民政府《关于印发广东省进一步稳定和促进就业若干政策措施的通知》(2020年12号)等	108,351.74	384,712.89
高新区“小升规”扶持资金,惠仲经发通〔2021〕53号--仲恺高新区经济发展局关于做好2021年度“小升规”专项资金申报工作的通知		40,000.00
发明专利资助,国内发明专利、国外发明专利资助		7,500.00
税费减免(财政部税务总局公告2020年第8号)		193,215.28
其他,《2022年4-5月深圳市工商户电费补贴工作方案》、《关于加大扶持力度促进残疾人就业创业高质量发展的通知》(2021年16号)、《上海市残疾人就业保障金征收使用管理实施办法》等	437,038.41	484,555.68
合计	37,764,438.40	45,266,930.36

#### 47、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

权益法核算的长期股权投资收益	-2,861,229.85	585,321.98
处置长期股权投资产生的投资收益	82,624,724.10	238,118,226.38
丧失控制权后, 剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	1,627,209.05	
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	4,639,339.66	
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-22,132,829.95	
购买日之前原持有股权按照公允价值重新计量产生的损失		-493,533.37
合计	63,897,213.01	238,210,014.99

其他说明:

本期处置杭州世君房地产咨询有限公司、山东红璞酒店管理有限公司、广州世君房地产咨询有限公司、昆明红璞公寓管理有限公司、深圳世联荣华装饰设计工程科技有限公司、重庆红璞礼遇酒店管理有限公司、赣州南星开发有限公司等子公司股权, 确认投资收益 82,624,724.10 元。

#### 48、公允价值变动收益

单位: 元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
其他非流动金融资产	-15,000,000.00	-85,000,000.00
合计	-15,000,000.00	-85,000,000.00

其他说明:

本期发生额是公司持有的苏州工业园区睿灿投资企业(有限合伙)其所投资企业出现流动性经营困难所确认的公允价值变动。

#### 49、信用减值损失

单位: 元

项目	本期发生额	上期发生额
其他应收款坏账损失	-37,481,766.36	-77,457,014.59
应收票据坏账损失	340,935,766.66	-336,391,239.92
应收账款坏账损失	-529,883,984.51	-646,556,096.84
贷款减值损失	-88,407,304.26	-542,351,481.90
合计	-314,837,288.47	-1,602,755,833.25

其他说明:

1) 本期信用减值损失(负数表示损失)比上期减少了 1,287,918,544.78 元, 主要是因为本期应收款项、贷款按会计政策计提的预期信用减值损失减少;

2) 本期商业承兑汇票逾期未兑付转为应收账款, 同时其减值准备转出 340,842,235.70 元到应收账款的减值准备。

#### 50、资产减值损失

单位: 元

项目	本期发生额	上期发生额
三、长期股权投资减值损失	-6,004,581.99	-1,166,744.46
十一、商誉减值损失	-52,673,960.52	-55,684,410.80
十二、合同资产减值损失	-1,856,775.90	-257,570.85
合计	-60,535,318.41	-57,108,726.11

其他说明:



- 1) 受区域市场变化影响资产组盈利能力有所下降, 本期重庆世联、盛泽金融组、厦门立丹行和青岛荣置地分别计提商誉减值准备 2,989,500.36 元、27,932,157.94 元、5,544,363.50 元和 16,207,938.72 元;
- 2) 本期公司投资的天津市润泽基金销售有限公司经测试其可收回金额低于其账面价值, 确认减值准备 6,004,581.99 元。

## 51、资产处置收益

单位: 元

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
未划分为持有待售的非流动资产处置收益	39,986,921.33	59,202,420.32
其中: 固定资产处置收益	2,299,169.58	-1,223,381.30
其中: 非简易核算租赁提前终止处置收益	37,687,751.75	60,425,801.62

## 52、营业外收入

单位: 元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
政府补助	8,821,197.97	2,091,666.71	8,821,197.97
收取违约金	7,502,398.02	12,327,166.67	2,970,946.25
无法支付经批准转作营业外 收入的应付款项	5,577,512.70	7,500,060.89	5,577,512.70
罚款利得	1,345,412.27	5,041,472.07	1,345,412.27
信贷资产转让利得	1,010,000.00	2,146,897.64	1,010,000.00
非同一控制下收购形成		1,645,111.22	
其他	272,514.91	2,823,918.50	272,514.91
合计	24,529,035.87	33,576,293.70	19,997,584.10

计入当期损益的政府补助:

单位: 元

补助项目	发放主体	发放原因	性质类型	补贴是否 影响当年 盈亏	是否特殊 补贴	本期发生金额	上期发生金额	与资产相 关/与收益 相关
重大贡献 奖	中关村科 技园区门 头沟园服 务中心	补助	因符合地 方政府招 商引资等 地方性扶 持政策而 获得的补 助	否	否	6,210,000.00		与收益相 关
发展专项 资金	罗湖区工 业和信息 化局	补助	因符合地 方政府招 商引资等 地方性扶 持政策而 获得的补 助	否	否	1,000,000.00		与收益相 关
财政扶持 资金	上海市静 安区税务 局、金山 财政局等	补助	因符合地 方政府招 商引资等 地方性扶 持政策而 获得的补 助	否	否	884,000.00	1,661,000.75	与收益相 关

			助					
地区税收优惠	青岛市市北区财政国库支付中心等	补助	因研究开发、技术更新及改造等获得的补助	否	否	270,859.87		与收益相关
服务业发展补助	宁波新明街道	补助	因符合地方政府招商引资等地方性扶持政策而获得的补助	否	否	220,000.00		与收益相关
规上企业政府奖励等	西湖区政府等	补助	因符合地方政府招商引资等地方性扶持政策而获得的补助	否	否	236,338.10	430,665.96	与收益相关

其他说明：

### 53、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
对外捐赠	95,738.00	43,497.50	95,738.00
罚款支出	17,186,023.21	41,115,803.60	17,186,023.21
赔偿支出	1,813,580.20	7,001,614.46	1,813,580.20
非流动资产处置损失	926,360.65	593,049.41	926,360.65
其他	1,284,257.82	1,252,142.16	1,284,257.82
合计	21,305,959.88	50,006,107.13	21,305,959.88

其他说明：

本期营业外支出比上期减少 28,700,147.25 元，下降 57.39%，减少金额主要是支付合同违约金减少。

### 54、所得税费用

#### (1) 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	15,264,621.50	96,498,211.69
递延所得税费用	50,708,843.93	-114,682,160.43
合计	65,973,465.43	-18,183,948.74

#### (2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	-273,857,736.09
按法定/适用税率计算的所得税费用	-68,464,434.02
子公司适用不同税率的影响	-10,823,278.31
调整以前期间所得税的影响	-14,781,945.48
非应税收入的影响	-66,293,170.57
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	24,434,039.78
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-26,593,627.17
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	233,923,113.00
加计扣除影响	-5,427,231.80
所得税费用	65,973,465.43

其他说明：

## 55、其他综合收益

详见附注七、37。

## 56、现金流量表项目

### (1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
金融业务收回贷款	762,310,872.36	1,409,243,160.39
收到返还的保证金押金	287,839,864.06	444,347,182.99
互联网+业务代收款	37,594,913.89	55,903,036.95
政府补贴收入	32,533,160.31	28,400,993.50
利息收入	25,782,711.48	27,096,545.27
物业公司收到代收代付款项	14,169,958.51	98,872,329.88
收取租金	12,741,479.22	11,160,953.83
经纪业务代收	8,355,634.96	3,639,821.89
收回业务合作意向金		4,362,628.66
往来款、备用金返还及其他	47,774,888.12	34,021,374.45
合计	1,229,103,482.91	2,117,048,027.81

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

本期收到的其他与经营活动有关的现金比上期减少 88,794.45 万元，主要原因是：1) 本期公司金融业务收回的贷款同比减少了 64,693.23 万元；2) 收到返还的保证金押金同比减少 15,650.73 万元。

### (2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
调研、技术协作费	1,227,091,579.00	1,468,119,882.27
物业管理及工程费（包括物业中外包费用）	425,974,998.34	361,719,455.20
支付的押金保证金	292,867,441.95	589,138,433.88

咨询费	275,291,029.97	549,823,606.25
金融业务贷款	246,909,995.13	617,168,000.00
运营租赁费	52,785,635.13	63,890,606.50
物业代收代付中代付	46,381,074.49	127,404,448.69
物业租赁费用	34,585,832.89	46,661,580.41
业务招待费	24,093,139.38	40,408,535.73
广告宣传费	22,737,042.96	59,281,043.05
互联网+业务归还代收款	21,320,305.00	28,573,894.36
违约、罚款、赔偿支出	18,346,999.57	49,413,087.72
差旅费	15,360,731.84	40,355,639.67
各类办公费	10,762,884.69	15,749,860.45
运杂费、交通费	7,148,798.56	9,029,532.85
世联行经纪业务代收中代付	7,133,332.86	3,636,918.59
电信网络费	5,100,215.16	8,908,003.71
通讯费	3,136,706.26	10,621,637.95
会务费	2,980,075.33	5,297,456.02
使用受到限制的资金	2,909,958.92	
设计费	1,049,345.11	1,269,440.77
培训费	1,032,827.15	2,140,754.04
往来款、备用金支付及其他	105,864,045.26	106,748,009.14
合计	2,850,863,994.95	4,205,359,827.25

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

本期支付的其他与经营活动有关的现金比上期减少 135,449.58 万元，主要原因是：1) 本期公司支付第三方渠道服务费同比减少约 51,556.09 万元；2) 本期公司金融业务发放的贷款同比减少了 37,025.80 万元；3) 本期公司支付的押金保证金（含返回的）同比减少约 29,627.10 万元。

### (3) 收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
取得子公司款项		5,902,020.27
合计		5,902,020.27

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

上期取得深圳更赢等 16 家公司支付的现金净额为-5,902,020.27 元，重分类到本项目列示；本期没有。

### (4) 支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
处置子公司款项	42,130,637.04	794,267.56
合计	42,130,637.04	794,267.56

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

本期处置昆明红璞公寓管理有限公司等子公司收到的现金净额为负值部分，重分类到本项目列报。

### (5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收到子公司少数股东支付的经营补亏	548,481.79	

款		
收到股东统借统还借款		350,000,000.00
收回定期存单质押、资金信托质押及借款保证金		301,650,000.00
收到信贷资产证券化款项		99,000,000.00
合计	548,481.79	750,650,000.00

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

## (6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
新租赁准则下支付的租赁负债	172,719,861.45	333,591,729.62
购买青岛君汇少数股东权益支付现金	324,503.31	
购买长沙红璞实创少数股东权益支付现金	1.00	
退还已注销非全资子公司少数股东股权投资款和分配款	90,357.12	477,390.56
偿还信贷资产证券化款项		562,619,333.21
支付世联中国委托担保费用		7,918,222.31
购买世联资本少数股东权益支付现金		3,000,000.00
股票权益分派费用		58,466.89
合计	173,134,722.88	907,665,142.59

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

## 57、现金流量表补充资料

### (1) 现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	-339,831,201.52	-1,128,082,722.23
加：资产减值准备	60,535,318.41	57,108,726.11
信用减值损失	314,837,288.47	1,602,755,833.25
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	33,891,983.32	42,710,975.97
使用权资产折旧	129,811,824.28	250,886,844.96
无形资产摊销	584,279.56	1,273,126.68
长期待摊费用摊销	74,762,995.39	103,045,073.89
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）	-39,986,921.33	-59,202,420.32
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	852,378.35	593,019.41
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	15,000,000.00	85,000,000.00
财务费用（收益以“-”号填列）	76,940,676.83	183,234,922.12
投资损失（收益以“-”号填列）	-63,897,213.01	-238,210,014.99

递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	50,708,843.93	-112,796,687.20
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	77,497.37	-26,914.36
存货的减少（增加以“-”号填列）	66,953,849.50	-36,471,319.36
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	784,761,723.02	501,189,892.82
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-536,238,555.79	-200,293,709.96
其他		-1,645,111.22
经营活动产生的现金流量净额	629,764,766.78	1,051,069,515.57
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	2,173,225,773.99	1,837,529,495.31
减：现金的期初余额	1,837,529,495.31	1,936,475,159.67
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	335,696,278.68	-98,945,664.36

## （2）本期收到的处置子公司的现金净额

单位：元

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	16,039,059.94
其中：	
杭州世君	14,000,000.00
广州世君	1,700,000.00
世联荣华	305,449.96
武汉世联源正	33,607.98
重庆红璞礼遇	1.00
昆明红璞	1.00
山东红璞酒店	0.00
赣州南星	0.00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	48,201,917.44
其中：	
杭州世君	5,669,041.81
广州世君	63,178.65
世联荣华	492,901.12
武汉世联源正	12,913,000.30
重庆红璞礼遇	1,561,524.01
昆明红璞	1,076,365.09
山东红璞酒店	12,539.25
赣州南星	0.00
武汉都市（委托表决权到期终止）	26,413,367.21
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	185,532,843.39
其中：	
北京世联明德商业管理有限公司	300,000.00
山东红璞公寓管理有限公司	325,000.00
深圳世联集房产资产管理有限公司	184,907,843.39

处置子公司收到的现金净额	153,369,985.89
--------------	----------------

其他说明：

1) 其中处置世联荣华、武汉世联源正、重庆红璞礼遇、昆明红璞和山东红璞酒店收到的现金净额为-15,717,269.83 元，重分类到“支付其他与投资活动有关的现金”项目列报。

2) 本期武汉都市委托表决权到期终止不再纳入合并范围，丧失控制权日现金为 26,413,367.21 元，重分类到“支付其他与投资活动有关的现金”项目列报。

### (3) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	2,173,225,773.99	1,837,529,495.31
其中：库存现金	9,365.92	53,808.40
可随时用于支付的银行存款	2,173,216,408.07	1,837,475,686.91
三、期末现金及现金等价物余额	2,173,225,773.99	1,837,529,495.31

其他说明：

## 58、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

股东权益变动表“股东投入或减少资本：其他”栏中，

(1) 资本公积增加 1,252,887.92 元，系：

1) 本公司购买二级子公司世联雅智少数股东持有的 20% 股权，该项交易导致资本公积增加 11,178.01 元；

2) 本公司之二级子公司世联君汇购买其子公司青岛君汇少数股东持有的 24.5% 股权，该项交易导致资本公积增加 749,252.40 元；本公司之三级子公司青岛君汇收到少数股东济南云镭企业管理咨询合伙企业（有限合伙）支付的经营补亏款，该项交易导致资本公积增加 384,042.72 元；

3) 本公司之四级子公司珠海红璞购买其子公司长沙红璞实创少数股东持有的 30% 股权，该项交易导致资本公积增加 306,018.58 元；

4) 本公司之三级子公司武汉君汇将持有的武汉世联空间 81% 股权以 1 元价格转让给同级非全资子公司武汉世联源正，本公司间接持有武汉世联空间的股权由 92.7407% 下降为 55.9319%，该项交易导致资本公积减少 197,603.79 元。

(2) 少数股东权益增加 5,140,278.23 元，系：

1) 本公司购买二级子公司世联雅智少数股东持有的 20% 股权，该项交易导致少数股东权益减少 11,179.01 元；

2) 本公司之三级子公司青岛君汇收到少数股东支付的经营补亏款，该项交易导致少数股东权益增加 164,439.07 元；本公司之二级子公司世联君汇购买其子公司青岛君汇少数股东持有的 24.5% 股权，该项交易导致少数股东权益减少 1,132,403.62 元；

3) 本公司之四级子公司珠海红璞购买其子公司长沙红璞实创少数股东持有的 30% 股权，该项交易导致少数股东权益减少 306,019.58 元；

4) 本公司之二级子公司世联君汇处置持有的杭州世君 100% 股权，该项交易导致少数股东权益减少 1,679,249.03 元；

5) 本公司之二级子公司世联君汇处置持有的世联荣华 60% 股权，该项交易导致少数股东权益减少 199,973.59 元；

6) 本公司之二级子公司世联君汇处置持有的武汉世联源正 25%股权, 该项交易导致少数股东权益增加 2,107,878.13 元;

7) 本公司之三级子公司武汉君汇处置持有的武汉世联空间 81%股权, 该项交易导致少数股东权益增加 197,603.79 元;

8) 本公司之二级子公司重庆红璞处置持有的重庆红璞礼遇 70%股权, 该项交易导致少数股东权益增加 3,873,998.37 元;

9) 本公司之二级子公司世联君汇持有武汉都市 50%的股权, 根据 2017 年 1 月 1 日签订的《股权托管协议》, 武汉市都市产业投资发展有限责任公司将其持有武汉都市的 1%表决权从 2017 年 1 月 1 日起委托给世联君汇, 本年委托权到期, 该事项导致少数股东权益增加 2,215,541.08 元;

10) 本公司之三级子公司常德三湘世联于 2022 年 7 月 27 日注销, 该事项导致少数股东权益减少 90,357.13 元;

11) 本公司之五级子公司合肥红璞观远于 2022 年 7 月 26 日注销, 该事项导致少数股东权益减少 0.25 元。

## 59、所有权或使用权受到限制的资产

单位: 元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	27,619,203.89	详见本附注“七、1. 货币资金”相关内容。
固定资产	13,795,420.76	详见本附注“七、16. 固定资产”相关内容。
投资性房地产	83,673,627.83	详见本附注“七、15. 投资性房地产”相关内容。
合计	125,088,252.48	

其他说明:

## 60、外币货币性项目

### (1) 外币货币性项目

单位: 元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			1,956,652.78
其中: 美元	11,430.45	6.9646	79,608.51
欧元			
港币	963,996.15	0.8933	861,137.76
澳门元	1,170,264.38	0.8681	1,015,906.51
应收账款			
其中: 美元			
欧元			
港币			
长期借款			
其中: 美元			
欧元			



港币			
其他应付款			374,131.61
其中：澳门元	430,977.55	0.8681	374,131.61

其他说明：

(2) 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因。

适用 不适用

本集团在香港设立有香港世联。为了业务经营管理需要，香港世联采用美元作为记账本位币。

## 61、政府补助

### (1) 政府补助基本情况

单位：元

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
税费减免-加计扣除	14,029,221.31	其他收益	14,029,221.31
稳岗补贴	4,348,418.79	其他收益	4,348,418.79
租房补贴	2,995,343.15	其他收益	2,995,343.15
众创空间考核奖励	2,640,000.00	其他收益	2,640,000.00
生育津贴	2,311,528.38	其他收益	2,311,528.38
个税手续费返还	1,947,036.99	其他收益	1,947,036.99
财政扶持资金	1,662,778.59	其他收益	1,662,778.59
创新扶持及人才补贴资金	1,510,000.00	其他收益	1,510,000.00
高新企业资助	1,000,000.00	其他收益	1,000,000.00
研发补助	1,000,000.00	其他收益	1,000,000.00
创业园工作奖励	1,000,000.00	其他收益	1,000,000.00
培训补贴	728,927.92	其他收益	728,927.92
社保补贴	709,545.37	其他收益	709,545.37
就业补贴	362,425.77	其他收益	362,425.77
服务产业资助	329,400.00	其他收益	329,400.00
经济企业财政奖励	238,021.98	其他收益	238,021.98
接管老旧小区奖励金	146,970.00	其他收益	146,970.00
扩岗补助	139,430.00	其他收益	139,430.00
开办费补助	120,000.00	其他收益	120,000.00
毕业生补贴	108,351.74	其他收益	108,351.74
其他	437,038.41	其他收益	437,038.41
重大贡献奖	6,210,000.00	营业外收入	6,210,000.00
发展专项资金	1,000,000.00	营业外收入	1,000,000.00
财政扶持资金	884,000.00	营业外收入	884,000.00
地区税收优惠	270,859.87	营业外收入	270,859.87
服务业发展补助	220,000.00	营业外收入	220,000.00
其他	236,338.10	营业外收入	236,338.10

### (2) 政府补助退回情况

适用 不适用

其他说明：

## 八、合并范围的变更

### 1、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

是 否

单位：元

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
杭州世君房地产咨询有限公司（以下简称“杭州世君”）	14,000,000.00	100.00%	转让	2022年01月31日	1)	12,218,814.71						
山东红璞酒店管理有限公司（以下简称“山东红璞酒店”）		100.00%	转让	2022年03月31日	2)	-928,690.45						

)												
广州世君房地产咨询有限公司(以下简称“广州世君”)		100.00%	转让	2022年05月09日	3)	15,891,827.46						
昆明红璞公寓管理有限公司(以下简称“昆明红璞”)		100.00%	转让	2022年05月11日	4)	8,854,965.66						
深圳世联荣华装饰设计工程科技有限公司(以下简称“世联荣华”)	305,449.96	60.00%	转让	2022年06月23日	5)	5,489.58						
武汉世联源正商业运营管理有限公司(以下简称“武汉世联源正”)	33,607.98	25.00%	转让	2022年07月04日	6)	35,675,614.64	26.00%	1,592,256.75	-	34,952.30	1,627,209.05	处置价款

重庆红璞礼遇酒店管理有限公司(以下简称“重庆红璞礼遇”)		70.00%	转让	2022年08月12日	7)	9,042,284.15						
赣州南星开发有限公司(以下简称“赣州南星”)	1.00	51.00%	转让	2022年11月09日	8)	1.00						

其他说明:

1) 本集团将杭州世君丧失控制权的时点确定为2022年1月31日, 确认依据为: 2021年12月31日签订股权转让协议出售杭州世君100%股权, 出售对价为1,400.00万元, 2022年1月4日及5日合计收到款项800.00万元, 2022年1月18日完成工商变更, 2022年1月31日完成工作移交。杭州世君自2022年2月1日起不再纳入公司合并报表范围。杭州世君下辖杭州世联瑞铂商业管理有限公司、杭州世联润友房地产咨询有限公司自2022年2月1日起不再纳入公司合并报表范围

2) 本集团将山东红璞酒店丧失控制权的时点确定为 2022 年 3 月 31 日, 确认依据为: 2022 年 3 月 28 日签订股权转让协议出售山东红璞酒店 100% 股权, 转让对价为 0 元, 2022 年 3 月 28 日完成工商变更, 2022 年 3 月 31 日完成工作移交。山东红璞酒店自 2022 年 4 月 1 日起不再纳入公司合并报表范围。

3) 本集团将广州世君丧失控制权的时点确定为 2022 年 5 月 9 日, 确认依据为: 2022 年 4 月 14 日签订股权转让协议, 以 170.00 万元的价款出售持有的广州世君 100% 股权及广州世君的债权, 2022 年 4 月 29 日收齐全部款项 170.00 万元, 2022 年 4 月 26 日完成工商变更, 2022 年 5 月 9 日完成工作移交。广州世君自 2022 年 5 月 1 日起不再纳入公司合并报表范围。广州世君下辖广州世君腾跃信息科技有限公司自 2022 年 5 月 1 日起不再纳入公司合并报表范围。

4) 本集团将昆明红璞丧失控制权的时点确定为 2022 年 5 月 11 日, 确认依据为: 2022 年 4 月 29 日签订股权转让协议, 以 1 元的价格打包出售持有的昆明红璞 100% 股权及债权, 2022 年 4 月 30 日完成工作移交, 2022 年 5 月 11 日完成工商变更。昆明红璞自 5 月 1 日起不再纳入公司合并报表范围。

5) 本集团将世联荣华丧失控制权的时点确定为 2022 年 6 月 23 日, 确认依据为: 2022 年 6 月 8 日签订股权转让协议出售世联荣华 60.00% 股权, 转让对价为 305,449.96 元, 2022 年 6 月 15 日收到转让款 305,449.96 元, 2022 年 6 月 23 日完成工作移交, 2022 年 7 月 22 日完成工商变更。世联荣华自 7 月 1 日起不再纳入公司合并报表范围。

6) 本集团将武汉世联源正丧失控制权的时点确定为 2022 年 7 月 4 日, 确认依据为: 2022 年 1 月 1 日签订股权转让协议出售武汉世联源正 25% 股权, 出售对价为 33,607.98 元, 2022 年 7 月 4 日完成工商变更, 2022 年 6 月 30 日完成工作移交。武汉世联源正自 7 月 1 日起不再纳入公司合并报表范围。武汉世联源正下辖武汉世联君汇空间商业管理有限公司自 2022 年 7 月 1 日起不再纳入公司合并报表范围。

7) 本集团将重庆红璞礼遇丧失控制权的时点确定为 2022 年 8 月 12 日, 确认依据为: 2022 年 8 月 12 日签订股权转让协议, 以 1 元的价格打包出售持有的重庆红璞礼遇 100% 股权及债权, 2022 年 8 月 11 日收到转让款 1 元, 2022 年 8 月 12 日完成工商变更。重庆红璞礼遇自 8 月 1 日起不再纳入公司合并报表范围。

8) 本集团将赣州南星丧失控制权的时点确定为 2022 年 11 月 9 日, 确认依据为: 2022 年 8 月 29 日签订股权转让协议出售赣州南星 51% 股权, 出售对价为 1 元, 2022 年 11 月 9 日完成工商变更。赣州南星自 11 月 1 日起不再纳入公司合并报表范围。

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

是  否

## 2、其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

1) 根据公司投资委员会决议，本报告期内新增以下子公司，这些子公司在本报告期内均已经完成了工商登记手续。

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例	取得方式
珠海世纪联行物业管理有限公司	珠海	珠海	资产服务	51.00%	收购资产
柳州世联物业管理有限公司	柳州	柳州	资产服务	51.00%	收购资产
柳州世联万力文化旅游投资有限公司	柳州	柳州	资产服务	35.70%	收购资产
福州世联郑和物业管理有限公司	福州	福州	资产服务	47.30%	新设成立
上海世联卓群数据服务有限公司	上海	上海	房地产中介	100.00%	新设成立

福州世联新玺物业管理有限公司	福州	福州	资产服务	51.00%	新设成立
赣州先峰居善科技有限公司	赣州	赣州	电子商务	51.00%	新设成立
中山市小样信息科技服务有限公司	中山	中山	资产服务	38.02%	新设成立
商丘帜远企业管理咨询有限公司	商丘	商丘	金融服务	100.00%	新设成立
济南世华合兴管理服务有限公司	济南	济南	资产服务	38.51%	新设成立
成都世联行城市管理服务有限公司	成都	成都	资产服务	100.00%	新设成立
惠州纵创电子商务有限公司	惠州	惠州	电子商务	100.00%	新设成立
惠州倬富电子商务有限公司	惠州	惠州	电子商务	100.00%	新设成立
柳州世联保安服务有限公司	柳州	柳州	资产服务	51.00%	新设成立
珠海横琴世联嘉诚企业管理有限公司	珠海	珠海	资产服务	100.00%	新设成立
珠海横琴世联嘉实企业管理有限公司	珠海	珠海	资产服务	100.00%	新设成立
福州仓山世联福杉物业管理有限公司	福州	福州	资产服务	51.00%	新设成立

2) 本报告期因为注销子公司而不再纳入合并范围的子公司如下:

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例	不再纳入合并范围的原因
张家口世联兴业房地产经纪有限公司	张家口	张家口	房地产中介	100.00%	工商注销
合肥世联集房地产运营管理有限公司	合肥	合肥	资产服务	100.00%	工商注销
广西世联松塔装饰工程有限公司	广西	广西	电子商务	100.00%	工商注销
深圳富景慧思投资管理有限公司	深圳	深圳	投资管理	100.00%	工商注销
武汉世联先锋房地产顾问有限公司	武汉	武汉	房地产中介	100.00%	工商注销
武汉小恐龙科技有限公司	武汉	武汉	房地产中介	92.74%	工商注销
湖北世联松塔装饰有限公司	湖北	湖北	电子商务	100.00%	工商注销
桂林市红璞礼遇酒店管理有限公司	桂林	桂林	资产服务	100.00%	工商注销
南宁红璞房屋租赁有限公司	南宁	南宁	资产服务	100.00%	工商注销
天津世联君汇不动产管理服务有限公司	天津	天津	资产服务	92.74%	工商注销
天津盛泽万家房地产经纪有限公司	天津	天津	金融服务	100.00%	工商注销
SHJU (HK) LIMITED	香港	香港	房地产中介	51.00%	工商注销
惠州世佰联房地产顾问有限公司	惠州	惠州	房地产中介	100.00%	工商注销
合肥世联卓群商务管理有限公司	合肥	合肥	房地产中介	100.00%	工商注销
昆明世联商务咨询有限公司	昆明	昆明	资产服务	100.00%	工商注销
昆明世联松塔装饰工程有限公司	昆明	昆明	电子商务	100.00%	工商注销
常德三湘世联房地产咨询有限公司	常德	常德	房地产中介	51.00%	工商注销
合肥红璞观远公寓管理有限公司	合肥	合肥	资产服务	70.00%	工商注销
惠州世联集房公寓管理有限公司	惠州	惠州	资产服务	100.00%	工商注销
南昌世联集房商业管理有限公司	南昌	南昌	资产服务	100.00%	工商注销
徐州红璞公寓管理有限公司	徐州	徐州	资产服务	100.00%	工商注销
南京世鑫酒店管理有限公司	南京	南京	资产服务	70.00%	工商注销
广州盛泽按揭服务有限公司	广州	广州	金融服务	100.00%	工商注销
重庆集房商业管理有限公司	重庆	重庆	资产服务	100.00%	工商注销
福建平潭世恒城市公共资源管理有限公司	福建	福建	资产服务	51.00%	工商注销

昆山世联君汇商业运营管理有限公司	昆山	昆山	资产服务	92.74%	工商注销
三明世联泽家物业管理有限公司	三明	三明	资产服务	28.38%	工商注销
成都市红璞时代酒店管理有限公司	成都	成都	资产服务	100.00%	工商注销
四川世联松塔装饰设计有限责任公司	四川	四川	电子商务	100.00%	工商注销

### 3、其他

本公司通过子公司世联君汇持有武汉都市 50%的股权，根据 2017 年 1 月 1 日签订的《股权托管协议》，武汉市都市产业投资发展有限责任公司将其持有武汉都市的 1%表决权从 2017 年 1 月 1 日起委托给世联君汇，世联君汇合计持有武汉都市 51%的表决权，同时武汉都市的董事会中，世联君汇占有过半数表决权，故本公司对武汉都市具有实际控制权，纳入合并范围。该项委托表决权于本年到期终止，本集团对武汉都市不再具有控制权，本年因丧失对武汉都市的控制权确认投资收益 2,215,541.05 元。

## 九、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

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
北京世联房地产顾问有限公司(以下简称“北京世联”)	北京	北京	房地产中介	100.00%		同一控制下企业合并
东莞世联地产顾问有限公司(以下简称“东莞世联”)	东莞	东莞	房地产中介	100.00%		同一控制下企业合并
上海世联房地产顾问有限公司(以下简称“上海世联”)	上海	上海	房地产中介	100.00%		同一控制下企业合并
深圳世联行顾问服务有限公司(以下简称“深圳世联行”)	深圳	深圳	房地产中介	100.00%		同一控制下企业合并
世联房地产咨询(惠州)有限公司(以下简称“惠州世联”)	惠州	惠州	房地产中介	100.00%		同一控制下企业合并
广州市世联房地产咨询有限公司(以下简称“广州世联”)	广州	广州	房地产中介	100.00%		同一控制下企业合并
天津世联兴业房地产顾问有限公司(以下简称“天津世联”)	天津	天津	房地产中介	100.00%		同一控制下企业合并
山东世联怡高物业顾问有限公司(以下简称“山东世联”)	济南	济南	房地产中介	75.50%		非同一控制下企业合并
四川世联行兴业房地产顾问有限公司(以下简称“四川嘉联”)	四川	成都	房地产中介	100.00%		非同一控制下企业合并
重庆世联行房地产顾问有限公司(以下简称“重庆世联”)	重庆	重庆	房地产中介	100.00%		非同一控制下企业合并
深圳世联投资有限公司(以下简称“世联投资”)	深圳	深圳	金融服务	100.00%		非同一控制下企业合并
深圳市世联小额贷款有限公司(以下简称“世联小贷”)	深圳	深圳	金融服务	100.00%		非同一控制下企业合并
深圳市盛泽融资担保有限责任公司(以下简称“盛泽担保”)	深圳	深圳	金融服务	100.00%		非同一控制下企业合并
北京安信行物业管理有限公司(以下简称“北京安信行”)	北京	北京	资产服务		55.64%	非同一控制下企业合并
厦门市立丹行置业有限公司(以下简称“厦门立丹行”)	厦门	厦门	房地产中介	80.00%		非同一控制下企业合并
青岛荣置地顾问有限公司(以下简称“青岛荣	青岛	青岛	房产中介	51.00%		非同一控制



置地")						下企业合并
珠海世联房地产咨询有限公司(以下简称"珠海世联")	珠海	珠海	房地产中介	100.00%		投资设立
厦门世联兴业房地产顾问有限公司(以下简称"厦门世联")	厦门	厦门	房地产中介	100.00%		投资设立
深圳世联先锋投资有限公司(以下简称"世联先锋")	深圳	深圳	房地产中介	100.00%		投资设立
长沙世联兴业房地产顾问有限公司(以下简称"长沙世联")	长沙	长沙	房地产中介	100.00%		投资设立
沈阳世联兴业房地产顾问有限公司(以下简称"沈阳世联")	沈阳	沈阳	房地产中介	100.00%		投资设立
大连世联兴业房地产顾问有限公司(以下简称"大连世联")	大连	大连	房地产中介	100.00%		投资设立
成都世联兴业房地产顾问有限公司(以下简称"成都世联")	成都	成都	房地产中介	100.00%		投资设立
苏州世联兴业房地产顾问有限公司(以下简称"苏州世联")	苏州	苏州	房地产中介	100.00%		投资设立
常州世联房地产代理有限公司(以下简称"常州世联")	常州	常州	房地产中介	100.00%		投资设立
西安世联投资咨询有限公司(以下简称"西安世联")	西安	西安	房地产中介	24.00%	76.00%	投资设立
青岛世联兴业房地产顾问有限公司(以下简称"青岛世联")	青岛	青岛	房地产中介	99.00%	1.00%	投资设立
武汉世联兴业房地产顾问有限公司(以下简称"武汉世联")	武汉	武汉	房地产中介	99.00%	1.00%	投资设立
三亚世联房地产顾问有限公司(以下简称"三亚世联")	三亚	三亚	房地产中介	99.00%	1.00%	投资设立
安徽世联行房地产咨询有限公司(以下简称"合肥世联")	合肥	合肥	房地产中介	99.00%	1.00%	投资设立
无锡世联行房地产营销有限公司(以下简称"无锡世联")	无锡	无锡	房地产中介	100.00%		投资设立
福州世联房地产顾问有限公司(以下简称"福州世联")	福州	福州	房地产中介	100.00%		投资设立
佛山世联房地产顾问有限公司(以下简称"佛山世联")	佛山	佛山	房地产中介	100.00%		投资设立
南昌世联置业有限公司(以下简称"南昌世联")	南昌	南昌	房地产中介	100.00%		投资设立
南京世联兴业房地产投资咨询有限公司(以下简称"南京世联")	南京	南京	房地产中介	100.00%		投资设立
长春世联兴业房地产顾问有限公司(以下简称"长春世联")	长春	长春	房地产中介	100.00%		投资设立
南通世联兴业房地产顾问有限公司(以下简称"南通世联")	南通	南通	房地产中介	100.00%		投资设立
昆明世联卓群房地产经纪有限公司(以下简称"昆明世联")	昆明	昆明	房地产中介	100.00%		投资设立
宁波世联房地产咨询有限公司(以下简称"宁波世联")	宁波	宁波	房地产中介	100.00%		投资设立
广西世联行房地产代理有限公司(以下简称"广西世联")	广西	广西	房地产中介	100.00%		投资设立
苏州居善网络技术服务有限公司(以下简称"苏州居善")	苏州	苏州	电子商务		100.00%	投资设立
南京云掌柜信息技术有限公司(以下简称"南京云掌柜")	南京	南京	电子商务		100.00%	投资设立
天津居善电子商务有限公司(以下简称"天津居善")	天津	天津	电子商务		100.00%	投资设立
郑州世联兴业房地产咨询有限公司(以下简称"郑州世联")	郑州	郑州	房地产中介	100.00%		投资设立

漳州世联房地产经纪有限公司(以下简称“漳州世联”)	漳州	漳州	房地产中介	100.00%		投资设立
徐州世联房地产顾问有限公司(以下简称“徐州世联”)	徐州	徐州	房地产中介	100.00%		投资设立
杭州世联卓群房地产咨询有限公司(以下简称“杭州世联卓群”)	杭州	杭州	房地产中介	100.00%		投资设立
合肥世联先锋房地产顾问有限公司(以下简称“合肥世联先锋”)	合肥	合肥	房地产中介	100.00%		投资设立
北京世联兴业房地产顾问有限公司(以下简称“北京世联兴业”)	北京	北京	房地产中介	100.00%		投资设立
贵阳世联房地产顾问有限公司(以下简称“贵阳世联”)	贵阳	贵阳	房地产中介	100.00%		投资设立
惠州市世联先锋房地产顾问有限公司(以下简称“惠州世联先锋”)	惠州	惠州	房地产中介	100.00%		投资设立
太原世联卓群房地产顾问有限公司(以下简称“太原世联”)	太原	太原	房地产中介	100.00%		投资设立
石家庄世联卓群房地产经纪有限公司(以下简称“石家庄世联”)	石家庄	石家庄	房地产中介	100.00%		投资设立
深圳世联君汇不动产运营管理有限公司(以下简称“世联君汇”)	深圳	深圳	资产服务	92.74%		投资设立
固安世联房地产经纪有限公司(以下简称“固安世联”)	固安	固安	房地产中介	100.00%		投资设立
廊坊市世联房地产经纪有限公司(以下简称“廊坊世联”)	廊坊	廊坊	房地产中介	100.00%		投资设立
世联咨询(香港)有限公司(以下简称“香港世联”)	香港	香港	房地产中介	100.00%		投资设立
兰州世联行房地产顾问有限公司(以下简称“兰州世联”)	兰州	兰州	房地产中介	100.00%		投资设立
包头市世联行房地产顾问有限公司(以下简称“包头世联”)	包头	包头	房地产中介	100.00%		投资设立
唐山世联行房地产经纪有限公司(以下简称“唐山世联”)	唐山	唐山	房地产中介	100.00%		投资设立
深圳前海世联资产管理有限公司(以下简称“前海资管”)	深圳	深圳	资产服务	100.00%		投资设立
深圳市世联科创科技服务有限公司(以下简称“世联科创”)	深圳	深圳	房地产中介		38.02%	股权委托
深圳世联领客商业运营有限公司(以下简称“世联领客”)	深圳	深圳	资产服务		92.74%	投资设立
深圳世联集金财富管理有限公司(以下简称“世联集金”)	深圳	深圳	资产服务	100.00%		投资设立
宁波世联兴业房地产咨询有限公司(以下简称“宁波世联兴业”)	宁波	宁波	房产中介	100.00%		投资设立
深圳先锋居善科技有限公司(以下简称“先锋居善”)	深圳	深圳	房地产中介		100.00%	投资设立
上海善居电子商务有限公司(以下简称“上海善居”)	上海	上海	电子商务		100.00%	投资设立
扬州世联兴业房地产顾问有限公司(以下简称“扬州世联”)	扬州	扬州	房地产中介		100.00%	投资设立
深圳盛泽按揭代理有限公司(以下简称“深圳按揭”)	深圳	深圳	金融服务		100.00%	非同一控制下企业合并
上海盛泽邦家投资管理有限公司(以下简称“上海盛泽”)	上海	上海	金融服务		100.00%	非同一控制下企业合并
泰安世联怡高房地产咨询有限公司(以下简称“泰安世联怡高”)	泰安	泰安	房地产中介		75.50%	非同一控制下企业合并
临沂世联怡高房地产经纪有限公司(以下简称“临沂世联怡高”)	临沂	临沂	房地产中介		75.50%	非同一控制下企业合并
青岛世联怡高房地产顾问有限公司(以下简	青岛	青岛	房地产中介		75.50%	非同一控制

称“青岛世联怡高”)						下企业合并
芜湖世联先锋信息咨询有限公司(以下简称“芜湖世联”)	芜湖	芜湖	房地产中介		100.00%	投资设立
福州市立丹行市场营销策划有限公司(以下简称“福州立丹行”)	福州	福州	房地产中介		80.00%	非同一控制下企业合并
泉州市立丹行房地产经纪有限公司(以下简称“泉州立丹行”)	泉州	泉州	房地产中介		80.00%	非同一控制下企业合并
三明市立丹行房地产营销策划有限公司(以下简称“三明立丹行”)	三明	三明	房地产中介		80.00%	非同一控制下企业合并
莆田市立丹行房地产代理有限公司(以下简称“莆田立丹行”)	莆田	莆田	房地产中介		80.00%	非同一控制下企业合并
惠东红璞元屿海公寓管理有限公司(以下简称“红璞元屿海”)	惠州	惠州	资产服务		100.00%	投资设立
北京善居电子商务有限公司(以下简称“北京善居”)	北京	北京	电子商务		100.00%	投资设立
石家庄善居房地产经纪有限公司(以下简称“石家庄善居”)	石家庄	石家庄	电子商务		100.00%	投资设立
大连善居电子商务有限公司(以下简称“大连善居”)	大连	大连	电子商务		100.00%	投资设立
成都市善居电子商务有限公司(以下简称“成都善居”)	成都	成都	电子商务		100.00%	投资设立
重庆善业兴居电子商务有限公司(以下简称“重庆善居”)	重庆	重庆	电子商务		100.00%	投资设立
惠州市善居电子商务有限公司(以下简称“惠州善居”)	惠州	惠州	电子商务		100.00%	投资设立
佛山市善居电子商务有限公司(以下简称“佛山善居”)	佛山	佛山	电子商务		100.00%	投资设立
东莞市善卓居电子商务有限公司(以下简称“东莞善居”)	东莞	东莞	电子商务		100.00%	投资设立
厦门市善居先锋电子商务有限公司(以下简称“厦门善居”)	厦门	厦门	电子商务		100.00%	投资设立
广州市善居电子商务有限公司(以下简称“广州善居”)	广州	广州	电子商务		100.00%	投资设立
珠海市善居电子商务有限公司(以下简称“珠海善居”)	珠海	珠海	电子商务		100.00%	投资设立
徐州市善居电子商务有限公司(以下简称“徐州善居”)	徐州	徐州	电子商务		100.00%	投资设立
合肥善居电子商务有限公司(以下简称“合肥善居”)	合肥	合肥	电子商务		100.00%	投资设立
陕西善居商务信息咨询有限公司(以下简称“陕西善居”)	陕西	西安	电子商务		100.00%	投资设立
吉林省善居电子商务有限公司(以下简称“吉林善居”)	吉林	长春	电子商务		100.00%	投资设立
昆明善居电子商务有限公司(以下简称“昆明善居”)	昆明	昆明	电子商务		100.00%	投资设立
南昌善居电子商务有限公司(以下简称“南昌善居”)	南昌	南昌	电子商务		100.00%	投资设立
武汉市善居先锋房地产信息服务有限公司(以下简称“武汉善居”)	武汉	武汉	电子商务		100.00%	投资设立
广西善居电子商务有限公司(以下简称“广西善居”)	广西	南宁	电子商务		100.00%	投资设立
长沙市善居电子商务有限公司(以下简称“长沙善居”)	长沙	长沙	电子商务		100.00%	投资设立
沈阳善居电子商务有限公司(以下简称“沈阳善居”)	沈阳	沈阳	电子商务		100.00%	投资设立
惠东红璞富力湾公寓管理有限公司(以下简称“红璞富力湾”)	惠州	惠州	资产服务		100.00%	投资设立

惠东红璞双月湾公寓管理有限公司(以下简称“红璞双月湾”)	惠州	惠州	资产服务		100.00%	投资设立
天津世联商业运营管理有限公司(以下简称“天津世联商业”)	天津	天津	资产服务		100.00%	投资设立
天津世联沃客众创空间有限公司(以下简称“天津众创”)	天津	天津	资产服务		92.74%	投资设立
重庆红璞公寓管理有限公司(以下简称“重庆红璞”)	重庆	重庆	资产服务	100.00%		投资设立
苏州小样科技服务有限公司(以下简称“苏州小样科技”)	苏州	苏州	资产服务		38.02%	投资设立
厦门市小样创业信息科技有限公司(以下简称“厦门小样创业”)	厦门	厦门	资产服务		38.02%	投资设立
苏州小样创咖文化科技有限公司(以下简称“苏州创咖文化”)	苏州	苏州	资产服务		38.02%	投资设立
珠海世联集金商务管理有限公司(以下简称“珠海集金”)	珠海	珠海	资产服务		100.00%	投资设立
北京世联集金财富管理有限公司(以下简称“北京集金”)	北京	北京	资产服务		100.00%	投资设立
成都世联集金商务服务有限公司(以下简称“成都集金”)	成都	成都	资产服务		100.00%	投资设立
佛山世联集金商务管理有限公司(以下简称“佛山集金”)	佛山	佛山	资产服务		100.00%	投资设立
上海世联行股权投资管理有限公司(以下简称“上海股投”)	上海	上海	资产服务		51.00%	投资设立
深圳世联集金财富管理有限公司(以下简称“世联集金”)	深圳	深圳	资产服务		100.00%	投资设立
北京世联行兴业房地产经纪有限公司(以下简称“北京世联行”)	北京	北京	房地产中介		100.00%	投资设立
珠海横琴善居科技有限公司(以下简称“珠海横琴善居”)	珠海	珠海	电子商务		100.00%	投资设立
常州善居电子商务有限公司(以下简称“常州善居”)	常州	常州	电子商务		100.00%	投资设立
昆山善业兴居商务信息咨询有限公司(以下简称“昆山善居”)	昆山	昆山	电子商务		100.00%	投资设立
海口善居电子商务有限公司(以下简称“海口善居”)	海口	海口	电子商务		100.00%	投资设立
南通市善居电子商务有限公司(以下简称“南通善居”)	南通	南通	电子商务		100.00%	投资设立
上海善居兴电子商务有限公司(以下简称“上海善居兴”)	上海	上海	电子商务		100.00%	投资设立
上海芮鸿投资合伙企业(有限合伙)(以下简称“上海芮鸿”)	上海	上海	投资管理		45.90%	投资设立
上海世联领客商业经营管理有限公司(以下简称“上海领客”)	上海	上海	房地产中介		92.74%	投资设立
南京世联君汇房地产顾问有限公司(以下简称“南京君汇”)	南京	南京	房地产中介		92.74%	投资设立
合肥世联君汇资产顾问运营管理有限公司(以下简称“合肥君汇”)	合肥	合肥	房地产中介		92.74%	投资设立
苏州世联君汇物业运营管理有限公司(以下简称“苏州君汇”)	苏州	苏州	房地产中介		92.74%	投资设立
北京世联君汇房地产顾问有限公司(以下简称“北京君汇”)	北京	北京	房地产中介		92.74%	投资设立
西安世联君汇商业运营管理有限公司(以下简称“西安君汇”)	西安	西安	房地产中介		92.74%	投资设立
重庆世联君汇房地产运营管理有限公司(以下简称“重庆君汇”)	重庆	重庆	房地产中介		92.74%	投资设立
长沙世联君汇房地产顾问有限公司(以下简	长沙	长沙	房地产中介		92.74%	投资设立

称“长沙君汇”)						
河南世联君汇房地产顾问有限公司(以下简称“河南君汇”)	河南	河南	房地产中介		92.74%	投资设立
武汉世联君汇房地产顾问有限公司(以下简称“武汉君汇”)	武汉	武汉	房地产中介		92.74%	投资设立
天津世联君汇房地产顾问有限公司(以下简称“天津君汇”)	天津	天津	房地产中介		92.74%	投资设立
上海世君房地产顾问有限公司(以下简称“上海世君”)	上海	上海	房地产中介		92.74%	投资设立
厦门世联君汇房地产顾问有限公司(以下简称“厦门君汇”)	厦门	厦门	房地产中介		92.74%	投资设立
深圳运泰君汇物业管理有限公司(以下简称“深圳运泰君汇”)	深圳	深圳	资产服务		46.37%	股权委托
常熟小样科技服务有限公司(以下简称“常熟小样”)	常熟	常熟	资产服务		38.02%	投资设立
苏州园小样信息技术有限公司(以下简称“苏州园小样”)	苏州	苏州	资产服务		38.02%	投资设立
广州市小样信息科技服务有限公司(以下简称“广州小样科技”)	广州	广州	资产服务		38.02%	投资设立
深圳市小样科技服务有限公司(以下简称“深圳小样”)	深圳	深圳	资产服务		38.02%	投资设立
深圳市赋能创新投资有限公司(以下简称“深圳赋能创新”)	深圳	深圳	投资管理	100.00%		投资设立
重庆世联协兴装饰设计有限公司(以下简称“重庆装饰”)	重庆	重庆	电子商务		100.00%	投资设立
重庆红璞新新公寓管理有限公司(以下简称“重庆红璞新新”)	重庆	重庆	资产服务		100.00%	投资设立
珠海红璞科技发展有限公司(以下简称“珠海红璞”)	珠海	珠海	资产服务		100.00%	投资设立
厦门红璞兴业公寓管理有限公司(以下简称“厦门红璞”)	厦门	厦门	资产服务		100.00%	投资设立
惠东红璞阳光假日公寓管理有限公司(以下简称“红璞阳光假日”)	惠东	惠东	资产服务		100.00%	投资设立
东莞市世联集金投资管理有限公司(以下简称“东莞集金”)	东莞	东莞	房地产中介		100.00%	投资设立
惠州世联集金房地产经纪有限公司(以下简称“惠州集金”)	惠州	惠州	房地产中介		100.00%	投资设立
宁波世联集金商务服务有限公司(以下简称“宁波集金”)	宁波	宁波	房地产中介		100.00%	投资设立
天津世联集金商务信息咨询有限公司(以下简称“天津集金”)	天津	天津	房地产中介		100.00%	投资设立
上海世联盛曜房地产顾问有限公司(以下简称“上海世联盛曜”)	上海	上海	房地产中介	30.00%	70.00%	投资设立
嘉兴卓群房地产营销策划有限公司(以下简称“嘉兴世联”)	嘉兴	嘉兴	房地产中介		100.00%	投资设立
西安世联兴业房地产经纪有限责任公司(以下简称“西安世联经纪”)	西安	西安	房地产中介		100.00%	投资设立
邯郸世联卓群房地产经纪有限公司(以下简称“邯郸世联”)	邯郸	邯郸	房地产中介	100.00%		投资设立
哈尔滨卓群房地产经纪有限公司(以下简称“哈尔滨世联”)	哈尔滨	哈尔滨	房地产中介	100.00%		投资设立
厦门市宜安居电子商务有限公司(以下简称“厦门宜安居”)	厦门	厦门	电子商务		80.00%	投资设立
厦门市家适居电子商务有限公司(以下简称“厦门家适居”)	厦门	厦门	房地产中介		80.00%	投资设立
山东居善电子商务有限公司(以下简称“山东居善”)	山东	山东	电子商务		75.50%	投资设立

深圳世联松塔装饰科技有限责任公司(以下简称“世联松塔”)	深圳	深圳	电子商务	100.00%		投资设立
合肥汇创房地产咨询有限公司(以下简称“合肥世联汇创”)	合肥	合肥	房地产中介	100.00%		投资设立
北京小样青年社区科技服务有限公司(以下简称“北京小样”)	北京	北京	资产服务		38.02%	投资设立
武汉市小样商务信息咨询有限公司(以下简称“武汉小样”)	武汉	武汉	资产服务		38.02%	投资设立
成都世联君汇商业管理有限公司(以下简称“成都君汇”)	成都	成都	房地产中介		92.74%	投资设立
湛江善居电子商务有限公司(以下简称“湛江善居”)	湛江	湛江	电子商务		100.00%	投资设立
无锡善居电子商务有限公司(以下简称“无锡善居”)	无锡	无锡	电子商务		100.00%	投资设立
兰州善居电子商务有限公司(以下简称“兰州善居”)	兰州	兰州	电子商务		100.00%	投资设立
天津善居电子商务有限公司(以下简称“天津善居”)	天津	天津	电子商务		100.00%	投资设立
河南世联精工房地产营销策划有限公司(以下简称“世联精工”)	河南	河南	房地产中介		51.00%	投资设立
惠州市世创文化传播有限公司(以下简称“惠州世创”)	惠州	惠州	电子商务		100.00%	投资设立
青岛世联君汇不动产运营管理有限公司(以下简称“青岛君汇”)	青岛	青岛	房地产中介		92.74%	投资设立
深圳世联君汇物业管理有限公司(以下简称“深圳君汇物业”)	深圳	深圳	资产服务		92.74%	投资设立
广州汇君物业管理有限公司(以下简称“广州汇君物业”)	广州	广州	资产服务		92.74%	投资设立
凉山州国兴世联企业管理咨询有限公司(以下简称“凉山州世联物业”)	凉山州	凉山州	资产服务		47.30%	投资设立
济南世君房地产顾问有限公司(以下简称“济南世君”)	济南	济南	房地产中介		70.02%	投资设立
宁波世联君汇房地产咨询有限公司(以下简称“宁波君汇”)	宁波	宁波	房地产中介		92.74%	投资设立
惠州世联君汇房地产顾问有限公司(以下简称“惠州君汇”)	惠州	惠州	房地产中介		92.74%	投资设立
成都市红璞凯睿酒店管理有限公司(以下简称“成都红璞凯睿”)	成都	成都	资产服务		100.00%	投资设立
杭州红璞世谦资产管理有限公司(以下简称“杭州红璞世谦”)	杭州	杭州	资产服务		100.00%	投资设立
宁波鸿璞空间创意设计有限公司(以下简称“宁波鸿璞空间”)	宁波	宁波	资产服务		60.00%	投资设立
天津红璞酒店管理有限公司(以下简称“天津红璞”)	天津	天津	资产服务		100.00%	投资设立
惠州红璞都市公寓管理有限公司(以下简称“惠州红璞都市”)	惠州	惠州	资产服务		100.00%	投资设立
龙门红璞假日公寓管理有限公司(以下简称“龙门红璞”)	龙门	龙门	资产服务		100.00%	投资设立
山东世联松塔装饰工程有限公司(以下简称“山东松塔”)	山东	山东	电子商务		75.50%	投资设立
石家庄世联汇创房地产经纪有限公司(以下简称“石家庄汇创”)	石家庄	石家庄	房地产中介		100.00%	投资设立
衡水世联汇创房地产经纪有限公司(以下简称“衡水世联”)	衡水	衡水	房地产中介	100.00%		投资设立
柳州世联房地产经纪有限公司(以下简称“柳州世联”)	柳州	柳州	房地产中介		51.00%	投资设立
厦门市立丹行松塔装饰有限公司(以下简称“	厦门	厦门	电子商务		80.00%	投资设立

厦门立丹行松塔")						
深圳世联同行共营地产咨询有限公司(以下简称"世联同行")	深圳	深圳	房地产中介	100.00%		投资设立
杭州三箭装饰工程有限公司(以下简称"杭州三箭")	杭州	杭州	资产服务	100.00%		收购资产
柳州善居电子商务有限公司(以下简称"柳州善居")	柳州	柳州	电子商务		51.00%	投资设立
西宁善居商务信息咨询有限公司(以下简称"西宁善居")	西宁	西宁	电子商务		100.00%	投资设立
福州世联君汇商业管理有限公司(以下简称"福州君汇")	福州	福州	资产服务		92.74%	投资设立
南昌世联君汇不动产管理有限公司(以下简称"南昌君汇")	南昌	南昌	资产服务		92.74%	投资设立
东莞世联君汇商业管理有限公司(以下简称"东莞君汇")	东莞	东莞	资产服务		92.74%	投资设立
佛山世君商务管理有限公司(以下简称"佛山世君")	佛山	佛山	资产服务		92.74%	投资设立
山西世联君汇房地产咨询有限公司(以下简称"山西君汇")	山西	山西	资产服务		92.74%	投资设立
苏州红与璞酒店管理有限公司(以下简称"苏州红与璞")	苏州	苏州	资产服务		100.00%	投资设立
珠海横琴世联行商业运营管理有限公司(以下简称"珠海集房")	珠海	珠海	资产服务		100.00%	投资设立
厦门世联红璞公寓管理有限公司(以下简称"厦门集房")	厦门	厦门	资产服务		100.00%	投资设立
武汉世联集房公寓管理有限公司(以下简称"武汉集房")	武汉	武汉	资产服务		100.00%	投资设立
长沙红璞实创公寓管理有限公司(以下简称"长沙红璞实创")	长沙	长沙	资产服务		100.00%	投资设立
中山世联松塔装饰有限公司(以下简称"中山松塔")	中山	中山	电子商务		100.00%	投资设立
惠州世联松塔装饰有限责任公司(以下简称"惠州松塔")	惠州	惠州	电子商务		100.00%	投资设立
西安世联松塔装饰有限公司(以下简称"西安松塔")	西安	西安	电子商务		100.00%	投资设立
厦门世联松塔建筑装饰有限公司(以下简称"厦门松塔")	厦门	厦门	电子商务		100.00%	投资设立
绍兴世联智行房地产信息咨询有限公司(以下简称"绍兴世联")	绍兴	绍兴	房地产中介		51.00%	投资设立
惠东世联行百利房地产咨询有限公司(以下简称"惠东世联")	惠东	惠东	房地产中介	100.00%		投资设立
珠海横琴世联行咨询有限公司(以下简称"横琴世联咨询")	珠海	珠海	房地产中介	51.00%	49.00%	投资设立
银川善居电子商务有限公司(以下简称"银川善居")	银川	银川	电子商务		100.00%	投资设立
广西世联君汇房地产咨询有限公司(以下简称"广西君汇")	广西	广西	资产服务		92.74%	投资设立
成都市红璞凯嘉酒店管理有限公司(以下简称"成都市红璞凯嘉")	成都	成都	资产服务		100.00%	投资设立
深圳世联筑业科技有限公司(以下简称"世联筑业")	深圳	深圳	电子商务		100.00%	投资设立
唐山世联锐易房地产经纪有限公司(以下简称"唐山世联锐易")	唐山	唐山	房地产中介		51.00%	投资设立
深圳世联桂园项目管理有限公司(以下简称"世联桂园")	深圳	深圳	房地产中介	100.00%		投资设立
厦门市宜兴居电子商务有限公司(以下简称"厦门宜兴居")	厦门	厦门	电子商务		80.00%	投资设立

深圳市世联雅智咨询服务有限公司(以下简称“世联雅智”)	深圳	深圳	电子商务	100.00%		投资设立
梧州世联行房地产代理有限公司(以下简称“梧州世联行”)	梧州	梧州	房地产中介		67.00%	投资设立
潮州市世联环潮房地产咨询顾问有限公司(以下简称“潮州世联”)	潮州	潮州	房地产中介		60.00%	投资设立
青岛世联行城市运营管理有限公司(以下简称“青岛世联运营”)	青岛	青岛	资产服务		41.73%	投资设立
深圳深汕特别合作区世联晟火咨询管理有限公司(以下简称“世联晟火”)	深圳	深圳	资产服务		55.64%	投资设立
深圳小恐龙科技有限公司(以下简称“深圳小恐龙”)	深圳	深圳	房地产中介		92.74%	投资设立
宁波世东公寓管理有限公司(以下简称“宁波世东公寓”)	宁波	宁波	资产服务		51.00%	投资设立
南安市立丹行房地产经纪有限公司(以下简称“南安立丹行”)	南安	南安	房地产中介		80.00%	投资设立
厦门市立丹行房地产代理有限公司(以下简称“立丹行代理”)	厦门	厦门	房地产中介		80.00%	投资设立
漳州市龙文区立丹行房地产代理有限公司(以下简称“漳州立丹行”)	漳州	漳州	房地产中介		80.00%	投资设立
青岛居善电子商务有限公司(以下简称“青岛居善”)	青岛	青岛	电子商务		75.50%	投资设立
济南居山房地产经纪有限公司(以下简称“济南居山经纪”)	济南	济南	房地产中介		45.30%	投资设立
珠海横琴世联行顾问服务有限公司(以下简称“横琴世联顾问”)	珠海	珠海	房地产中介	100.00%		投资设立
珠海世联资本私募基金管理有限公司(以下简称“珠海世联资本”)	珠海	珠海	资产服务	100.00%		投资设立
湛江市世联房地产咨询有限公司(以下简称“湛江世联”)	湛江	湛江	房地产中介		100.00%	投资设立
珠海横琴世联资产管理服务有限公司(以下简称“横琴世联资管”)	珠海	珠海	资产服务		100.00%	投资设立
广西蜂巢美嘉装饰设计有限公司(以下简称“广西蜂巢装饰”)	广西	广西	装修服务		51.00%	投资设立
龙岩市上杭县立丹行房地产代理有限公司(以下简称“龙岩立丹行”)	龙岩	龙岩	房地产中介		80.00%	投资设立
青岛世联怡高资产运营有限公司(以下简称“青岛怡高运营”)	青岛	青岛	资产服务		75.50%	投资设立
厦门市立丹行联合营销策划有限公司(以下简称“立丹行联合”)	厦门	厦门	房地产中介		40.80%	投资设立
珠海横琴悠租云科技有限公司(以下简称“珠海悠租云”)	珠海	珠海	电子商务		100.00%	投资设立
深圳世联君汇韦玥物业管理有限责任公司(以下简称“深圳君汇韦玥”)	深圳	深圳	资产服务		47.30%	投资设立
珠海横琴世联云城市服务有限公司(以下简称“横琴世联云服务”)	珠海	珠海	资产服务		100.00%	投资设立
龙岩上杭县宜居电子商务有限公司(以下简称“龙岩宜居”)	龙岩	龙岩	电子商务		80.00%	投资设立
乌鲁木齐居联电子商务有限公司(以下简称“乌鲁木齐善居”)	乌鲁木齐	乌鲁木齐	电子商务		100.00%	投资设立
杭州世联集房酒店管理有限公司(以下简称“杭州酒店管理”)	杭州	杭州	资产服务		100.00%	投资设立
北京世联育米商业管理有限公司(以下简称“北京世联育米”)	北京	北京	资产服务		47.30%	投资设立
惠州更赢信息技术有限公司(以下简称“惠州更赢”)	惠州	惠州	电子商务		100.00%	收购资产
佛山更赢信息技术有限公司(以下简称“佛山	佛山	佛山	电子商务		100.00%	收购资产



更赢")						
东莞更赢信息技术有限公司(以下简称"东莞更赢")	东莞	东莞	电子商务		100.00%	收购资产
福建更赢信息技术有限公司(以下简称"福建更赢")	福建	福建	电子商务		100.00%	收购资产
广州更赢信息技术有限公司(以下简称"广州更赢")	广州	广州	电子商务		100.00%	收购资产
珠海更赢信息技术有限公司(以下简称"珠海更赢")	珠海	珠海	电子商务		100.00%	收购资产
安徽兴赢信息技术有限公司(以下简称"安徽更赢")	安徽	安徽	电子商务		100.00%	收购资产
深圳更赢信息技术有限公司(以下简称"深圳更赢")	深圳	深圳	电子商务		100.00%	收购资产
云南更赢信息技术有限公司(以下简称"云南更赢")	云南	云南	电子商务		100.00%	收购资产
山东更赢信息技术有限公司(以下简称"山东更赢")	山东	山东	电子商务		75.50%	收购资产
杭州君汇不动产管理有限公司(以下简称"杭州君汇")	杭州	杭州	资产服务		92.74%	投资设立
盐城市世联慧盐物业资产管理有限公司(以下简称"盐城世联物业")	盐城	盐城	资产服务		51.00%	投资设立
珠海横琴世捷汽车科技服务有限公司(以下简称"横琴汽车服务")	珠海	珠海	资产服务		100.00%	投资设立
珠海横琴世捷空间艺术设计有限公司(以下简称"横琴空间设计")	珠海	珠海	资产服务		100.00%	投资设立
江西世联聚义置业有限公司(以下简称"江西世联聚义")	江西	江西	房地产中介		51.00%	投资设立
中山善居电子商务有限公司(以下简称"中山善居")	中山	中山	电子商务		100.00%	投资设立
云南善居电子商务有限公司(以下简称"云南善居")	云南	云南	电子商务		100.00%	投资设立
银川世联行房地产顾问有限公司(以下简称"银川世联行")	银川	银川	房地产中介	100.00%		投资设立
昆山世联行房地产咨询有限公司(以下简称"昆山世联行")	昆山	昆山	房地产中介	100.00%		投资设立
深圳世联惠普商业保理有限公司(以下简称"世联惠普")	深圳	深圳	金融服务	100.00%		非同一控制下企业合并
深圳前海中博供应链管理有限公司(以下简称"深圳前海中博")	深圳	深圳	电子商务		100.00%	非同一控制下企业合并
惠州世联善居房地产顾问有限公司(以下简称"惠州世联善居")	惠州	惠州	房地产中介		100.00%	投资设立
西安世联行房地产咨询有限公司(以下简称"西安世联行")	西安	西安	房地产中介		100.00%	投资设立
珠海横琴世捷城市商务科技服务有限公司(以下简称"横琴商务科技")	珠海	珠海	资产服务		100.00%	投资设立
韶关市迈庆房地产咨询有限公司(以下简称"迈庆咨询")	韶关	韶关	房地产中介		100.00%	投资设立
济南红璞酒店有限公司(以下简称"济南红璞酒店")	济南	济南	资产服务		75.50%	投资设立
山东世华实业发展有限公司(以下简称"山东世华")	山东	山东	资产服务		38.51%	投资设立
太原善居电子商务有限公司(以下简称"太原善居")	太原	太原	电子商务		100.00%	投资设立
广州世联行城市运营服务有限公司(以下简称"广州城市服务")	广州	广州	资产服务		100.00%	投资设立
唐山世联君汇运营管理有限公司(以下简称"唐山君汇")	唐山	唐山	房地产中介		47.30%	投资设立

珠海世纪联行物业管理有限公司(以下简称“珠海世纪联行”)	珠海	珠海	资产服务	51.00%	收购资产
柳州世联物业管理有限公司(以下简称“柳州物业”)	柳州	柳州	资产服务	51.00%	收购资产
柳州世联万力文化旅游投资有限公司(以下简称“柳州世联文旅”)	柳州	柳州	资产服务	35.70%	收购资产
福州世联郑和物业管理有限公司(以下简称“福州世联郑和”)	福州	福州	资产服务	47.30%	新设成立
上海世联卓群数据服务有限公司(以下简称“上海世联卓群”)	上海	上海	房地产中介	100.00%	新设成立
福州世联新玺物业管理有限公司(以下简称“福州世联新玺”)	福州	福州	资产服务	51.00%	新设成立
赣州先峰居善科技有限公司(以下简称“赣州居善”)	赣州	赣州	电子商务	51.00%	新设成立
中山市小样信息科技有限公司(以下简称“中山小样”)	中山	中山	资产服务	38.02%	新设成立
商丘帆远企业管理咨询有限公司(以下简称“商丘帆远”)	商丘	商丘	金融服务	100.00%	新设成立
济南世华合兴管理服务有限公司(以下简称“济南世华”)	济南	济南	资产服务	38.51%	新设成立
成都世联行城市管理服务有限公司(以下简称“成都城市服务”)	成都	成都	资产服务	100.00%	新设成立
惠州纵创电子商务有限公司(以下简称“惠州纵创”)	惠州	惠州	电子商务	100.00%	新设成立
惠州倬富电子商务有限公司(以下简称“惠州倬富”)	惠州	惠州	房地产中介	100.00%	新设成立
柳州世联保安服务有限公司(以下简称“柳州世联保安”)	柳州	柳州	资产服务	51.00%	新设成立
珠海横琴世联嘉诚企业管理有限公司(以下简称“横琴世联嘉诚”)	珠海	珠海	资产服务	100.00%	新设成立
珠海横琴世联嘉实企业管理有限公司(以下简称“横琴世联嘉实”)	珠海	珠海	资产服务	100.00%	新设成立
福州仓山世联福杉物业管理有限公司(以下简称“福州世联福杉”)	福州	福州	资产服务	51.00%	新设成立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明:

本集团二级子公司青岛君汇投资持有青岛世联运营 45%的股权,根据青岛世联运营公司章程的约定:青岛君汇持股 45%,享有 55%的投票表决权,本集团能够对其财务和经营决策实施控制。

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据:

1) 本集团通过子公司世联君汇持有世联科创 41%的股权,根据 2016 年 6 月 10 日签订的《表决权委托协议》,深圳世联小样投资管理合伙企业(有限合伙)将其持有世联科创的 10%表决权委托给世联君汇,子公司世联君汇合计持有世联科创 51%的表决权,本集团能够对其财务和经营决策实施控制。

2) 本集团通过子公司世联君汇持有深圳运泰君汇 50%的股权,根据 2016 年 10 月签订的《关于运泰君汇物业管理有限公司之股权托管协议》,运泰建业置业(深圳)有限公司将其持有深圳运泰君汇的 1%表决权委托给世联君汇,子公司世联君汇合计持有深圳运泰君汇 51%的表决权,本集团能够对其财务和经营决策实施控制。

3) 本公司间接持有上海腾赋企业管理合伙企业(有限合伙) 51.613%股权,根据合伙协议规定,上海腾赋企业管理合伙企业(有限合伙)将聚合各合伙人的资本投资于某商业物业取得租金收益,本公司无论作为普通合伙人亦或有限合伙人均对其无控制权,亦无重大影响,故不纳入合并范围。

4) 本公司间接持有济高世联产业运营服务(深圳)有限公司 51%的股权,根据公司章程规定,股东会决议需经代表三分之二以上表决权的股东通过,董事会表决事项需经全体董事一致同意通过,本公司对其无实际控制权,故不纳入合并范围。

对于纳入合并范围的重要的结构化主体,控制的依据:

截止本报告期末,本集团没有纳入合并范围的重要的结构化主体。

确定公司是代理人还是委托人的依据:

截止本报告期末,本集团没有作为代理人或委托人的子公司。

其他说明:

本集团拥有对上述公司的权力,通过参与该公司的相关活动而享有可变回报,并且有能力运用对该公司的权力影响其回报金额从而合并该等公司。

## (2) 重要的非全资子公司

单位:元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
山东世联	24.50%	4,565,054.54		3,299,358.51
青岛荣置地	49.00%	-770,423.13		14,155,988.65
厦门立丹行	20.00%	-555,128.85		1,316,884.70
上海股投	49.00%	-13,823,526.38		-18,619,367.70
世联君汇	7.26%	16,579,614.41	12,588,132.47	65,392,297.80

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明:

其他说明:

## (3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
山东世联	184,841,558.80	84,013,315.78	268,854,874.58	248,443,943.32	6,935,124.83	255,379,068.15	185,058,414.66	99,883,284.49	284,941,699.15	281,564,006.40	8,543,799.01	290,107,805.41
青岛荣置地	41,412,431.80	3,466,148.92	44,878,580.72	15,988,807.95		15,988,807.95	59,495,911.72	7,755,243.70	67,251,155.42	36,686,223.19	102,867.36	36,789,090.55
厦门立丹行	54,003,335.38	3,696,303.04	57,699,638.42	49,913,787.86	1,197,045.95	51,110,833.81	63,347,896.47	6,997,458.20	70,345,354.67	59,447,822.16	1,537,464.79	60,985,286.95
上海股投	19,690,256.58	111,591,331.77	131,281,588.35	182,141,185.82	320,000.00	182,461,185.82	44,076,462.85	113,602,163.81	157,678,626.66	188,487,283.70	160,000.00	188,647,283.70
世联君汇	469,330,619.93	204,416,254.79	673,746,874.72	723,165,989.52	86,501,636.49	809,667,626.01	570,304,288.13	1,010,243,588.83	1,580,547,876.96	829,375,010.21	913,033,631.21	1,742,408,641.42

单位：元

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
山东世联	282,901,942.46	18,641,912.69	18,641,912.69	9,324,808.96	511,238,382.56	16,876,249.51	16,876,249.51	66,557,905.11
青岛荣置地	75,935,508.22	1,572,292.10	1,572,292.10	17,175,248.10	95,107,599.39	5,786,935.60	5,786,935.60	-395,413.82
厦门立丹行	58,879,243.67	2,771,263.11	2,771,263.11	48,172.08	86,622,947.98	6,533,983.04	6,533,983.04	16,502,855.87
上海股	23,590,229.67	28,210,940.43	28,210,940.43	8,119,991.50	39,077,401.28	18,758,174.45	18,758,174.45	66,537.52

投									
世	948,452,977	35,906,618	35,906,618	46,742,084	1,128,292,21	-	-		
联	.63	.47	.47	.76	4.26	56,123,658	56,123,658		218,016,226
君						.65	.65		.58
汇									

其他说明：

- 1) 本表数据来源于重要非全资子公司的财务报表，不是根据股东的持股比例计算出来的金额；
- 2) 世联君汇持有北京安信行 60% 股权，持有世联科创 41% 股权，世联君汇的财务数据包括北京安信行和世联科创的财务数据。

#### (4) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

截止本报告期，使用企业集团资产和清偿企业集团债务，无重大限制。

## 2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

### (1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

1) 2022 年，本公司之四级子公司珠海红璞购买长沙实创物业管理服务有限公司持有长沙红璞实创 30% 的股权，购买少数股权支付的对价为 1 元，该项交易导致少数股东权益减少 306,019.58 元，资本公积增加 306,018.58 元。截至 2022 年 12 月 31 日，本公司间接持有长沙红璞实创 100.00% 股权。

2) 2022 年，本公司之三级子公司武汉君汇将持有的武汉世联空间 81% 股权转让给本公司之三级子公司武汉世联源正，本公司间接持有武汉世联空间的股权由 92.7407% 下降为 55.9319%，该项交易导致少数股东权益增加 197,603.79 元，资本公积减少 197,603.79 元。

3) 2022 年，本公司购买深圳雅智美居信息科技有限公司持有世联雅智 20% 的股权，购买少数股权支付的对价为 1 元，该项交易导致少数股东权益减少 11,179.01 元，资本公积增加 11,178.01 元。截至 2022 年 12 月 31 日，本公司直接持有世联雅智 100.00% 股权。

4) 2022 年，本公司之二级子公司世联君汇购买济南云镨企业管理咨询合伙企业（有限合伙）持有青岛君汇 24.5% 的股权，购买少数股权支付的对价为 324,503.31 元，该项交易导致少数股东权益减少 1,132,403.62 元，资本公积增加 807,900.31 元（本公司直接持有世联君汇 92.7407% 股权，该项交易导致本集团资本公积增加 749,252.40 元）。

## (2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

单位：元

	长沙红璞实创	武汉世联空间	世联雅智	青岛君汇
购买成本/处置对价	1.00		1.00	324,503.31
--现金	1.00		1.00	324,503.31
--非现金资产的公允价值				
购买成本/处置对价合计	1.00	0.00	1.00	324,503.31
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	306,019.58	-197,603.79	11,179.01	1,132,403.62
差额	-306,018.58	197,603.79	-11,178.01	-807,900.31
其中：调整资本公积	-306,018.58	197,603.79	-11,178.01	-807,900.31
调整盈余公积				
调整未分配利润				

其他说明：

## 3、在合营安排或联营企业中的权益

## (1) 重要的合营企业或联营企业

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	
武汉都市世联资产管理有限公司	武汉	武汉	酒店运营、物业招商服务		46.37%	权益法
深圳世联同创资产管理有限公司	深圳	深圳	受托资产管理、投资管理		49.00%	权益法
天津市润泽基金销售有限公司	天津	天津	基金销售	40.00%		权益法

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

截止 2022 年 12 月 31 日本公司没有持股比例不同于表决权比例的合营企业或联营企业。

持有 20%以下表决权但具有重大影响，或者持有 20%或以上表决权但不具有重大影响的依据：

截止 2022 年 12 月 31 日本集团没有持有 20%或以上表决权但不具有重大影响的合营企业或联营企业。

## (2) 重要合营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
	武汉都市世联资产管理有限公司	武汉都市世联资产管理有限公司
流动资产	43,028,041.61	31,633,624.92

其中：现金和现金等价物	32,118,575.04	26,413,367.21
非流动资产	33,704,217.77	38,388,783.41
资产合计	76,732,259.38	70,022,408.33
流动负债	27,197,545.48	17,486,048.27
非流动负债	50,994,991.80	56,967,442.20
负债合计	78,192,537.28	74,453,490.47
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	-1,460,277.90	-4,431,082.14
按持股比例计算的净资产份额	-730,138.95	-2,215,541.07
调整事项		
--商誉		
--内部交易未实现利润		
--其他		
对合营企业权益投资的账面价值		
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值		
营业收入	28,423,226.87	27,301,970.02
财务费用	3,242,747.70	3,359,251.82
所得税费用	974,657.15	-418,360.71
净利润	2,970,804.24	-688,433.65
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	2,970,804.24	-688,433.65
本年度收到的来自合营企业的股利		

其他说明：

本集团持有武汉都市世联资产管理有限公司 50% 股权，通过委托表决权纳入集团合并报表；2022 年 1 月 1 日委托表决权到期终止，已丧失其控制权不再纳入合并，2022 年 1 月 1 日起调整按权益法核算。

### (3) 重要联营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额		期初余额/上期发生额	
	深圳世联同创资产管理有限公司	天津市润泽基金销售有限公司	深圳世联同创资产管理有限公司	天津市润泽基金销售有限公司
流动资产	31,975,191.52	491,065.61	38,570,584.37	314,070.09
非流动资产	2,904,957.02	40,806.17	1,820,910.82	137,174.48
资产合计	34,880,148.54	531,871.78	40,391,495.19	451,244.57
流动负债	7,874,165.08	16,221,279.39	8,740,834.75	16,152,107.15
非流动负债				
负债合计	7,874,165.08	16,221,279.39	8,740,834.75	16,152,107.15
少数股东权益				

归属于母公司股东权益	27,005,983.46	-15,689,407.61	31,650,660.44	-15,700,862.58
按持股比例计算的净资产份额	13,232,931.89	-6,275,763.04	15,508,823.62	-6,280,345.03
调整事项				
--商誉		29,447,089.49		29,447,089.49
--内部交易未实现利润				
--其他		-7,171,326.45		-1,166,744.46
对联营企业权益投资的账面价值	13,232,931.89	16,000,000.00	15,508,823.62	22,000,000.00
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入		1,031,480.12	7,734,714.02	74,670.02
净利润	-4,644,677.00	11,454.97	2,827,976.51	-895,797.36
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-4,644,677.00	11,454.97	2,827,976.51	-895,797.36
本年度收到的来自联营企业的股利			3,674,884.56	

其他说明：

天津市润泽基金销售有限公司-其他：经测试其可收回金额低于其账面价值，确认的减值准备。

#### (4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	4,081,325.17	1,442,973.11
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-596,343.94	116,973.11
--其他综合收益	0.00	0.00
--综合收益总额	-596,343.94	116,973.11
联营企业：		
投资账面价值合计	2,658,974.14	3,867,495.05
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	6,423.83	-314,958.35
--其他综合收益	0.00	0.00
--综合收益总额	6,423.83	-314,958.35

其他说明：

#### (5) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

截止本报告期，无重大限制。



## (6) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

单位：元

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计的损失	本期末确认的损失（或本期分享的净利润）	本期末累积未确认的损失
深圳雅智美居信息科技有限公司	154,513.18	-1,965.88	152,547.30
江西万寿宫文旅商业管理有限公司	4,284,116.45	-3,558,753.01	725,363.44
深圳世联金保管理咨询有限公司	11,807.91	38,944.63	50,752.54
山东世联行装饰科技有限公司	3,143,399.77	2,702,081.64	5,845,481.41
山东济高世联产业运营服务有限公司		1,248,919.06	1,248,919.06
武汉都市世联资产管理有限公司		730,138.95	730,138.95
武汉世联源正商业运营管理有限公司		2,553,364.45	2,553,364.45
武汉世联君汇空间商业管理有限公司		2,397,918.59	2,397,918.59

其他说明：

## 十、与金融工具相关的风险

本集团的主要金融工具包括借款、应收款项、应付款项等，各项金融工具的详细情况说明见本附注六。与这些金融工具有关的风险，以及本集团为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本集团管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

## 1. 各类风险管理目标和政策

本集团从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本集团经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本集团风险管理的基本策略是确定和分析本集团所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线并进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

## (1) 市场风险

## 1) 汇率风险

本集团承受汇率风险主要与美元、港币和澳门元有关，除本集团二级子公司香港世联咨询以美元进行日常经营活动外，本集团的其他主要业务活动以人民币计价结算。于 2022 年 12 月 31 日，除下表所述资产及负债的美元、港币和澳门元余额外，本集团的资产及负债均为人民币余额。该等港币和澳门元等余额的资产和负债产生的汇率风险可能对本集团的经营业绩产生影响。

项目	2022 年 12 月 31 日（折人民币）	2022 年 1 月 1 日（折人民币）
货币资金-美元	79,608.51	93,036.32
货币资金-港币	861,137.76	979,487.55
货币资金-澳门元	1,015,906.51	
货币资金-欧元		0.51
货币资金-泰铢		0.01
其他应付款-澳门元	374,131.61	

本集团密切关注汇率变动对本集团的影响。

## 2) 利率风险

本集团的利率风险产生于银行借款、向股东借款等带息债务。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本集团面临公允价值利率风险。本集团根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。于 2022 年 12 月 31 日，本集团的带息债务主要为人民币计价的浮动利率借款合同，金额合计为 160,000,000.00 元（2022 年 1 月 1 日：200,000,000.00 元），及人民币计价的固定利率合同，金额为 612,375,676.03 元（2022 年 1 月 1 日：784,397,389.29 元）。

本集团因利率变动引起金融工具现金流量变动的风险主要与浮动利率银行借款有关。本集团的政策是保持这些借款的浮动利率，以消除利率变动的公允价值风险。

### （2）信用风险

于 2022 年 12 月 31 日，可能引起本集团财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本集团金融资产产生的损失以及本集团承担的财务担保，具体包括：

合并资产负债表中已确认的金融资产的账面金额；对于以公允价值计量的金融工具而言，账面价值反映了其风险敞口，但并非最大风险敞口，其最大风险敞口将随着未来公允价值的变化而改变。

为降低信用风险，本集团成立专门部门确定信用额度、进行信用审批，并执行其他监控程序以确保采取必要的措施回收过期债权。此外，本集团于每个资产负债表日审核每一单项应收款的回收情况，以确保就无法回收的款项计提充分的坏账准备。因此，本集团管理层认为本集团所承担的信用风险已经大为降低。

本集团的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

本集团采用了必要的政策确保所有销售客户均具有良好的信用记录。除应收账款金额前五名外，本集团无其他重大信用集中风险。

截至 2022 年 12 月 31 日，本集团应收账款前五名金额合计：127,300,272.98 元，世联小贷前五名贷款金额合计：17,352,336.69 元。

### （3）流动风险

流动风险为本集团在到期日无法履行其财务义务的风险。本集团管理流动性风险的方法是确保有足够的资金流动性来履行到期债务，而不至于造成不可接受的损失或对企业信誉造成损害。本集团定期分析负债结构和期限，以确保有充裕的资金。本集团管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。同时与金融机构进行融资磋商，以保持一定的授信额度，减低流动性风险。

本集团将银行借款作为主要资金来源。

本集团持有的金融资产和金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下：

2022 年 12 月 31 日金额：

项目	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
<b>金融资产</b>					
货币资金	2,200,844,977.88				2,200,844,977.88
应收票据	3,526,195.43				3,526,195.43
应收账款	2,605,841,599.39				2,605,841,599.39
其他应收款	769,719,037.12				769,719,037.12
贷款	239,347,975.28	42,636,060.52	48,014,312.89		329,998,348.69
一年内到期的长期应收款	4,361,592.75				4,361,592.75
长期应收款		4,859,439.79	5,882,162.28		10,741,602.07

项目	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
其他权益工具投资	2,112,685.54				2,112,685.54
其他非流动金融资产	480,315,454.71				480,315,454.71
<b>金融负债</b>					
短期借款	160,000,000.00				160,000,000.00
应付账款	508,598,433.77				508,598,433.77
其他应付款	853,869,382.68				853,869,382.68
应付股利					
应付利息	39,814.39				39,814.39
一年内到期的长期借款	205,500,000.00				205,500,000.00
一年内到期的长期应付款	357,575,676.03				357,575,676.03
一年内到期的租赁负债	67,938,761.70				67,938,761.70
长期借款		49,300,000.00			49,300,000.00
长期应付款					
租赁负债		61,853,743.33	101,115,759.16	3,951,805.32	166,921,307.81

## 2. 敏感性分析

本集团采用敏感性分析技术分析风险变量的合理、可能变化对当期损益或股东权益可能产生的影响。由于任何风险变量很少孤立的发生变化，而变量之间存在的相关性对某一风险变量变化的最终影响金额将产生重大作用，因此下述内容是在假设每一变量的变化是独立的情况下进行的。

### (1) 外汇风险敏感性分析

外汇风险敏感性分析假设：所有境外经营净投资套期及现金流量套期均高度有效。

在上述假设的基础上，在其他变量不变的情况下，汇率可能发生的合理变动对当期损益和权益的税后影响如下：

项目	汇率变动	2022 年度		2021 年度	
		对净利润的影响	对股东权益的影响	对净利润的影响	对股东权益的影响
所有外币	对人民币升值 5%	79,130.83	79,130.83	53,626.22	53,626.22
所有外币	对人民币贬值 5%	-79,130.83	-79,130.83	-53,626.22	-53,626.22

## 十一、公允价值的披露

### 1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计	第二层次公允价值计	第三层次公允价值计	合计

	量	量	量	
一、持续的公允价值计量	---	---	---	---
（一）交易性金融资产			480,315,454.71	480,315,454.71
1. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			480,315,454.71	480,315,454.71
（二）权益工具投资			480,315,454.71	480,315,454.71
（三）其他权益工具投资			2,112,685.54	2,112,685.54
持续以公允价值计量的资产总额			482,428,140.25	482,428,140.25
二、非持续的公允价值计量	---	---	---	---

## 2、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

上表中的权益工具投资和其他权益工具投资系本集团持有的不存在活跃市场的非上市企业股权或私募基金。本公司对持有的苏州工业园区睿灿投资企业（有限合伙）合伙份额在考虑其所投资企业的流动性折扣后确定公允价值。除此之外的其他被投资企业经营环境经营情况、财务状况未发生重大变化，所以本集团按持有的权益作为公允价值的合理估计进行计量。

## 3、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

截止本报告期末止，本集团持续的公允价值计量项目各层次之间没有发生转换。

## 4、本期内发生的估值技术变更及变更原因

截止本报告期末止，本集团金融工具的公允价值计量方法未发生改变。

## 5、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

截止本报告期末止，本集团不以公允价值计量的各项金融资产和金融负债的账面价值与公允价值之间无重大差异。

## 十二、关联方及关联交易

### 1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
珠海大横琴集团有限公司	珠海	项目投资及投资管理	10211302211.30	15.94%	29.97%

本企业的母公司情况的说明

珠海大横琴集团有限公司成立于 2009 年 04 月 23 日，公司统一社会信用代码为 91440400688630990W，注册地址为：珠海市横琴新区环岛东路 3018 号 28-29 层，注册资本：1021130.22113 万元人民币，珠海市人民政府国有资产监督管理委员会持有 90.2069% 股权，经营范围：项目投资及投资管理；基础设施项目投资、建设；房地产开发（凭资质证经营）；污水处理等。

本企业最终控制方是珠海市人民政府国有资产监督管理委员会。

其他说明：

本公司控股股东珠海大横琴集团有限公司持有本公司股权 15.94%，世联地产顾问（中国）有限公司将持有的本公司 285,285,934 股股份所对应的表决权委托给珠海大横琴集团有限公司行使，控股股东珠海大横琴集团有限公司合计对本公司表决权比例为 29.97%；本公司最终控制方为珠海市人民政府国有资产监督管理委员会，珠海市人民政府国有资产监督管理委员会通过珠海大横琴集团有限公司间接对本公司持股比例为 14.3790%，间接表决权比例为 27.0350%。

## 2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注“九、1。”

## 3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注“九、3。”

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	与本企业关系
江西万寿宫文旅商业管理有限公司	联营企业
深圳世联金保管理咨询有限公司	联营企业
深圳雅智美居信息科技有限公司	联营企业
天津市润泽基金销售有限公司	联营企业
深圳世联同创资产管理有限公司	联营企业
北京博大世联科技服务有限公司	合营企业
武汉都市世联资产管理有限公司	合营企业
深圳世联惠普商业保理有限公司	见说明

其他说明：

深圳世联惠普商业保理有限公司原系本公司的联营企业，本公司于 2021 年 9 月 14 日收购其 70% 股权变更为本公司全资子公司。

## 4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
世联地产顾问（中国）有限公司	持股 5% 以上股东
珠海大横琴集团有限公司	持股 5% 以上股东
大横琴（澳门）有限公司	持股 5% 以上股东控制的公司
横琴国际商务中心开发有限公司	持股 5% 以上股东控制的公司
珠海大横琴安居投资有限公司	持股 5% 以上股东控制的公司
珠海大横琴城市公共资源经营管理有限公司	持股 5% 以上股东控制的公司
珠海大横琴城市建设有限公司	持股 5% 以上股东控制的公司
珠海大横琴城市新中心发展有限公司	持股 5% 以上股东控制的公司
珠海大横琴创新发展有限公司	持股 5% 以上股东控制的公司
珠海大横琴创新发展有限公司希尔顿花园酒店	持股 5% 以上股东控制的公司
珠海大横琴道路信息发展有限公司	持股 5% 以上股东控制的公司
珠海大横琴发展有限公司	持股 5% 以上股东控制的公司
珠海大横琴泛旅游发展有限公司	持股 5% 以上股东控制的公司
珠海大横琴孵化器管理有限公司	持股 5% 以上股东控制的公司
珠海大横琴股份有限公司	持股 5% 以上股东控制的公司
珠海大横琴国际广告文化创意产业发展有限公司	持股 5% 以上股东控制的公司
珠海大横琴科技发展有限公司	持股 5% 以上股东控制的公司
珠海大横琴科学城开发管理有限公司	持股 5% 以上股东控制的公司
珠海大横琴口岸实业有限公司	持股 5% 以上股东控制的公司

珠海大横琴琴建发展有限公司	持股 5%以上股东控制的公司
珠海大横琴人才公寓建设有限公司	持股 5%以上股东控制的公司
珠海大横琴商业管理有限公司	持股 5%以上股东控制的公司
珠海大横琴星乐度文旅发展有限公司	持股 5%以上股东控制的公司
珠海大横琴英才人力资源服务有限公司	持股 5%以上股东控制的公司
珠海大横琴置业有限公司	持股 5%以上股东控制的公司
珠海蓝湾建设开发有限公司	持股 5%以上股东控制的公司
珠海市横琴新区建设工程质量检测中心有限公司	持股 5%以上股东控制的公司
珠海斗门大横琴电子有限公司	持股 5%以上股东控制的公司
珠海斗门大横琴建设发展有限公司	持股 5%以上股东控制的公司
珠海大横琴大厦开发有限公司	持股 5%以上股东控制的公司
珠海大横琴城市广场开发有限公司	持股 5%以上股东控制的公司
珠海大横琴公共设施建设管理有限公司	持股 5%以上股东控制的公司
珠海斗门大横琴产业发展有限公司	持股 5%以上股东控制的公司
上海中城联盟投资管理股份有限公司	董事直接或间接控制的公司
上海中城荣耀股权投资基金管理有限公司	董事直接或间接控制的公司
深圳市世联共享投资股份有限公司	董事直接或间接控制的公司
珠海横琴总部大厦发展有限公司	持股 5%以上股东监事担任高管的公司
朱敏	高管
焦安平	高管
李荣	高管
吴小微	监事
袁鸿昌	监事
上海沪腾实业有限公司	监事担任董事的公司
Fortune Hill Asia Limited	直接或间接持有公司 5%以上股份的自然人之控制公司

其他说明：

## 5、关联交易情况

### (1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
珠海大横琴集团有限公司	借款利息、咨询服务及人力外包费用	11,666,296.93	11,666,296.93	否	8,994,632.37
珠海大横琴城市公共资源经营管理有限公司	人力外包费用、车位管理费	1,414,478.18	1,414,478.18	否	307,280.15
珠海大横琴英才人力资源服务有限公司	人力外包费用	1,053,429.28	1,053,429.28	否	695,909.50
天津市润泽基金销售有限公司	咨询服务	600,000.00	600,000.00	否	
珠海大横琴道路信息发展有限公司	网络服务费	580,362.50	580,362.50	否	
珠海大横琴星乐度文旅发展有限公司	采购商品	191,352.60	191,352.60	否	
珠海大横琴发展有限公司	咨询服务	151,089.53	151,089.53	否	23,086.80
珠海大横琴创新发展有限公司	采购劳务	103,280.00	103,280.00	否	
珠海大横琴泛旅游发展有限公司	采购商品	26,560.49	26,560.49	否	239,428.00
珠海大横琴创新发展有限公	采购商品	12,218.00	12,218.00	否	

司希尔顿花园酒店					
深圳市世联共享投资股份有限公司	再保理利息	-5,550.86	-5,550.86	否	5,550.86
珠海大横琴人才公寓建设有限公司	采购设备	-82,412.43	-82,412.43	否	170,500.70
深圳世联惠普商业保理有限公司	保理				11,026,871.45
世联地产顾问(中国)有限公司	担保费				-676,118.92
深圳雅智美居信息科技有限公司	广告宣传、咨询服务和家电				642,637.14
深圳世联金保管理咨询有限公司	保险经纪				190,912.41
横琴国际商务中心开发有限公司	餐饮服务				11,360.00
珠海市横琴新区建设工程质量检测中心有限公司	咨询服务				3,247.17

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
珠海大横琴创新发展有限公司	装修服务及物业服务	27,224,150.05	6,747,564.65
珠海大横琴人才公寓建设有限公司	物业服务	22,844,868.28	35,749.69
北京博大世联科技服务有限公司	物业服务及系统服务	20,603,776.08	
珠海大横琴口岸实业有限公司	装修服务及物业服务	19,733,258.88	4,814,709.30
珠海大横琴发展有限公司	咨询服务、装修服务、物业服务、商品销售、系统服务	16,163,966.93	7,097,089.76
上海沪腾实业有限公司	物业服务及资产管理	14,627,357.94	2,172,510.45
珠海大横琴泛旅游发展有限公司	顾问服务、装修服务、物业服务、商品销售、系统服务	5,786,244.44	4,165,699.35
珠海大横琴国际广告文化创意产业发展有限公司	装修服务、商品销售、设计服务	5,324,986.54	3,477,270.30
珠海斗门大横琴电子有限公司	物业服务	4,750,145.66	
珠海大横琴股份有限公司	物业服务及商品销售	4,180,967.43	1,903,833.87
珠海大横琴集团有限公司	物业服务、商品销售、绿植租摆	3,297,863.20	1,662,280.61
珠海大横琴城市建设有限公司	装修服务	3,171,834.69	
珠海大横琴安居投资有限公司	物业服务、市调服务	2,998,007.20	1,236,591.89
横琴国际商务中心开发有限公司	物业服务及绿植租摆	2,741,976.47	1,141,246.91
珠海大横琴星乐度文旅发展有限公司	企业服务、保洁服务及绿化外包服务	2,740,645.20	
珠海大横琴琴建发展有限公司	物业服务	2,665,088.57	384,776.62
珠海大横琴科学城开发管理有限公司	顾问服务	1,656,807.06	729,224.07
大横琴(澳门)有限公司	物业服务及绿植租摆	1,569,249.88	482,228.54
珠海大横琴城市新中心发展有限公司	物业服务及绿植租摆	1,161,632.04	1,538,521.54
珠海横琴总部大厦发展有限公司	装修服务	997,758.82	
珠海斗门大横琴产业发展有限公司	物业服务	701,552.16	
江西万寿宫文旅商业管理有限公司	策划服务及代理服务	691,168.35	1,010,382.06
珠海大横琴城市公共资源经营管理有限公司	物业服务	689,816.92	
珠海市横琴新区建设工程质量检测中心有限公司	物业服务	655,299.74	372,042.86
珠海大横琴科技发展有限公司	商品销售	552,483.35	
珠海大横琴置业有限公司	物业服务	535,520.77	104,174.86
上海中城联盟投资管理股份有限公司	物业服务	519,889.89	706,035.76
珠海大横琴公共设施建设管理有限公司	物业服务	437,644.65	156,262.25

珠海大横琴孵化器管理有限公司	物业服务	400,787.52	359,424.58
珠海大横琴英才人力资源服务有限公司	物业服务	391,106.38	541,818.50
珠海大横琴城市广场开发有限公司	项目服务	250,483.01	
珠海大横琴大厦开发有限公司	物业服务	246,743.19	104,174.86
珠海大横琴创新发展有限公司希尔顿花园酒店	租车服务及车辆接送服务	139,524.43	1,327,570.13
珠海大横琴道路信息发展有限公司	物业服务	37,383.60	359,992.91
上海中城荣耀股权投资基金管理有限公司	物业服务	27,921.24	
珠海斗门大横琴建设发展有限公司	商品销售	14,376.89	
深圳市世联共享投资股份有限公司	贴息		1,580,153.17
深圳世联惠普商业保理有限公司	保理		1,096,781.65
深圳雅智美居信息科技有限公司	转介佣金 贴息		636,152.35
珠海蓝湾建设开发有限公司	物业管理服务		181,585.10
珠海大横琴商业管理有限公司	物业服务		266,386.11

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

购销商品、提供和接受劳务的定价参考相关的市场价格；发生额出现负数是因为发生了前期销售退回冲减产生的。

## (2) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

单位：元

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/承包资产类型	受托/承包起始日	受托/承包终止日	托管收益/承包收益定价依据	本期确认的托管收益/承包收益
珠海大横琴泛旅游发展有限公司	珠海红璞	公寓	2022年01月01日	2023年12月31日	按“运营人力成本+基础酬金+奖励酬金+系统服务费+增值服务”收取服务费	3,031,589.57
珠海大横琴安居投资有限公司	珠海红璞	保障房	2021年09月01日	2024年08月31日	按“物业基础成本费用+公寓运营管理成本费用+管理酬金”收取服务费	2,985,384.07
珠海大横琴安居投资有限公司	珠海红璞	集中隔离酒店	2022年11月21日	2023年06月30日	按“成本+酬金”收取运营服务费	2,484,753.48
珠海大横琴发展有限公司	珠海红璞	公寓	2021年01月15日	2026年01月14日	按“运营管理人员人力成本+运营服务费+系统服务费+增值服务”收取服务费	1,830,679.33
珠海大横琴创新发展有限公司、珠海大横琴发展有限公司	珠海红璞	公寓	2021年11月21日	2026年11月20日	按“实际的运营成本+租金的4%至6%”收取服务费	1,816,107.53
珠海大横琴泛旅游发展有限公司	珠海红璞	酒店	2021年10月01日	2023年09月30日	按“月度酒店总营业收入的4%+经营毛利分成”收取服	703,856.86



					务费	
珠海大横琴发展有限公司	珠海红璞	房屋	2022年04月01日	2022年12月31日	按房租租金的4%至6%收取服务费	274,571.25
Fortune_Hill_Asia_Limited	深圳世联行	商办物业	2022年01月01日	2022年12月31日	按照税前月租金的3%收取服务费	146,096.33

关联托管/承包情况说明

本公司委托管理/出包情况表:

单位: 元

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	委托/出包资产类型	委托/出包起始日	委托/出包终止日	托管费/出包费定价依据	本期确认的托管费/出包费

关联管理/出包情况说明

### (3) 关联租赁情况

本公司作为出租方:

单位: 元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
天津市润泽基金销售有限公司	办公物业	98,970.42	65,297.00

本公司作为承租方:

单位: 元

出租方名称	租赁资产种类	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用(如适用)		未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额(如适用)		支付的租金		承担的租赁负债利息支出		增加的使用权资产	
		本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
横琴国际商务中心开发有限公司	租赁办公室			0.00	0.00	1,799,753.67	380,900.25	171,265.46	363,297.88		
武汉都市世联资产管理公司	租赁办公室	693,420.16									
珠海大横琴发展有限公司	租赁员工宿	305,760.00	421,056.00								

	舍										
Fortune_Hill_Asia_Limited	办公物业	240,000.00	240,000.00								
珠海大横琴泛旅游发展有限公司	租赁员工宿舍	161,386.18									
珠海大横琴城市新中心发展有限公司	租赁员工宿舍	341.54	3,343.50								
珠海大横琴城市公共资源经营管理有限公司	租赁员工宿舍		19,296.04								

## 关联租赁情况说明

物业租赁定价参考相关的市场价格。

## (4) 关联担保情况

本公司作为担保方

单位：元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
世联松塔	30,000,000.00	2022年01月14日	2027年01月13日	否
世联松塔	28,000,000.00	2022年03月30日	2027年03月29日	否

本公司作为被担保方

单位：元

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
先锋居善	100,000,000.00	2021年09月01日	2024年08月30日	是
先锋居善	100,000,000.00	2022年06月24日	2025年06月23日	否
先锋居善	60,000,000.00	2021年05月12日	2024年05月11日	是
先锋居善	60,000,000.00	2022年05月07日	2025年05月06日	否
先锋居善	50,000,000.00	2021年07月23日	2024年07月22日	是
先锋居善	50,000,000.00	2021年12月01日	2024年11月30日	是
先锋居善	40,000,000.00	2021年10月19日	2024年10月18日	是

关联担保情况说明

## (5) 关联方资金拆借

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
珠海大横琴集团有限公司	350,000,000.00	2021年03月25日	2023年03月24日	统借统还借款
拆出				

## (6) 关联方资产转让、债务重组情况

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
珠海大横琴创新发展有限公司	转让珠海世联资本私募基金管理有限公司 30%股权		3,000,000.00
珠海大横琴星乐度文旅发展有限公司	购买赣州南星开发有限公司 51%股权	1.00	
深圳雅智美居信息科技有限公司	转让深圳市世联雅智咨询服务有限公司 20%股权	1.00	

## (7) 关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
胡嘉	0.00	0.00
陈劲松	605,610.00	837,900.00
朱敏	1,800,702.05	2,107,482.49
任克雷	180,000.00	180,000.00
裴书华	0.00	0.00
陈卫城	0.00	0.00
马志达	180,000.00	180,000.00
郭天武	180,000.00	180,000.00
张建平	180,000.00	180,000.00
袁鸿昌	776,915.60	954,238.50
霍佳震	1,379.31	
季如进	179,482.76	180,000.00
吴小微	482,410.50	502,722.30
刘唯唯	808,305.60	1,033,646.50
史剑华	871,220.60	905,267.69
李荣	645,309.00	795,830.38
焦安平	865,337.42	957,948.00
薛文	981,365.60	1,065,187.33
吴惠明	560,385.60	596,361.40
王立		15,194.53

## 6、关联方应收应付款项

## (1) 应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	珠海大横琴琴建发展有限公司	448,046.74	4,480.47	448,046.74	4,480.47

其他应收款	焦安平	240,000.00	4,800.00	240,000.00	4,800.00
其他应收款	袁鸿昌	124,435.31	2,488.71	124,435.31	2,488.71
其他应收款	武汉都市世联资产管理有限公司	89,682.00	896.82		
其他应收款	珠海大横琴口岸实业有限公司	68,000.00	680.00	68,000.00	680.00
其他应收款	珠海大横琴发展有限公司	46,616.00	457.36	52,632.00	526.32
其他应收款	珠海大横琴城市公共资源经营管理有限公司	22,000.00	220.00	91,000.00	910.00
其他应收款	朱敏			95,096.16	1,901.92
应收账款	珠海大横琴人才公寓建设有限公司	24,203,159.54	335,544.73	529,541.78	4,395.20
应收账款	珠海大横琴创新发展有限公司	11,809,555.36	240,096.21	4,260,396.96	35,361.29
应收账款	上海沪腾实业有限公司	7,734,791.20	3,286,403.35	10,089,595.20	2,586,938.88
应收账款	珠海大横琴口岸实业有限公司	7,668,706.83	250,646.96	1,386,580.71	72,729.02
应收账款	北京博大世联科技服务有限公司	6,957,082.40	59,135.20		
应收账款	珠海大横琴安居投资有限公司	6,657,435.84	55,949.77	191,917.24	1,592.91
应收账款	珠海大横琴泛旅游发展有限公司	5,413,920.24	50,155.27	908,285.12	7,538.77
应收账款	珠海斗门大横琴电子有限公司	5,035,154.40	42,798.81		
应收账款	珠海大横琴发展有限公司	1,690,795.41	68,526.49	1,280,869.13	10,693.09
应收账款	珠海大横琴星乐度文旅发展有限公司	1,572,196.22	13,360.67		
应收账款	珠海大横琴琴建发展有限公司	1,147,114.07	9,750.47	573,756.98	4,762.18
应收账款	珠海横琴总部大厦发展有限公司	1,087,557.12	9,244.24		
应收账款	珠海大横琴城市新中心发展有限公司	676,835.34	184,732.28	1,380,165.90	11,455.38
应收账款	武汉都市世联资产管理有限公司	530,063.60	18,425.50		
应收账款	大横琴（澳门）有限公司	450,229.05	3,826.34	70,671.07	586.58
应收账款	横琴国际商务中心开发有限公司	353,049.64	2,992.83	862,373.28	7,157.70
应收账款	江西万寿宫文旅商业管理有限公司	265,751.13	2,258.88	23,057.82	191.38
应收账款	珠海大横琴城市建设有限公司	227,299.81	1,932.05		
应收账款	珠海大横琴集团有限公司	224,689.98	1,909.48	117,351.30	974.02
应收账款	珠海大横琴科技发展有限公司	210,322.03	1,784.16		
应收账款	珠海大横琴国际	166,942.03	1,419.01	2,080,328.15	44,776.42

	广告文化创意产业发展有限公司				
应收账款	天津市润泽基金销售有限公司	149,942.00	16,283.84	50,726.00	530.92
应收账款	珠海大横琴股份有限公司	139,230.97	1,404.79		
应收账款	珠海市横琴新区建设工程质量检测中心有限公司	132,666.69	1,127.67	112,675.84	935.21
应收账款	珠海大横琴道路信息发展有限公司	85,704.35	4,285.22	257,480.57	8,769.99
应收账款	珠海大横琴城市广场开发有限公司	52,494.00	446.20		
应收账款	珠海大横琴科学城开发有限公司	50,340.50	427.89		
应收账款	珠海大横琴公共设施建设管理有限公司	43,083.47	366.21		
应收账款	珠海大横琴创新发展有限公司希尔顿花园酒店	38,520.00	319.72	79,440.00	659.35
应收账款	珠海大横琴置业有限公司	15,165.25	128.77		
应收账款	珠海大横琴商业管理有限公司	13,968.08	118.73	13,968.08	115.94
预付账款	珠海大横琴人才公寓建设有限公司	110,143.91			
预付账款	珠海大横琴发展有限公司	41,155.68			
预付账款	武汉都市世联资产管理有限公司	27,395.41			
预付账款	珠海大横琴泛旅游发展有限公司	21,480.00		21,480.00	
合同资产	珠海大横琴国际广告文化创意产业发展有限公司	396,847.88	9,420.06	141,833.18	1,177.22
合同资产	珠海大横琴发展有限公司	337,789.72	31,367.93	54,337.09	1,632.55
合同资产	珠海大横琴创新发展有限公司	42,916.68	13,707.58	42,916.68	356.21
合同资产	珠海大横琴道路信息发展有限公司	9,811.03	490.55		
合同资产	珠海大横琴安居投资有限公司	6,459.93	2,063.30	12,919.86	107.23
合同资产	横琴国际商务中心开发有限公司	684.30	218.57		

## (2) 其他非流动金融资产

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他非流动金融资产	深圳世联同创资产管理有限公司	188,306,428.95	188,306,428.95

其他非流动金融资产	上海中城荣耀股权投资基金管理有限公司	0.00	1,172,910.76
<b>合计</b>		<b>188,306,428.95</b>	<b>189,479,339.71</b>

## (3) 应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	深圳世联同创资产管理有限公司	15,000,000.00	15,000,000.00
其他应付款	Fortune Hill Asia Limited	3,145,736.55	1,228,677.82
其他应付款	横琴国际商务中心开发有限公司	2,842,678.70	3,291,970.50
其他应付款	天津市润泽基金销售有限公司	2,031,225.83	2,031,225.83
其他应付款	珠海大横琴泛旅游发展有限公司	1,623,567.55	1,088,320.49
其他应付款	焦安平	650,200.00	16,914.00
其他应付款	袁鸿昌	535,000.00	535,000.00
其他应付款	吴小微	327,531.13	205,992.73
其他应付款	珠海大横琴股份有限公司	215,025.72	215,025.72
其他应付款	珠海大横琴集团有限公司	183,372.28	183,372.28
其他应付款	珠海大横琴发展有限公司	75,354.47	70,805.80
其他应付款	珠海大横琴英才人力资源服务有限公司	35,402.90	35,402.90
其他应付款	珠海大横琴孵化器管理有限公司	55,002.90	55,002.90
其他应付款	珠海大横琴安居投资有限公司	127,604.20	27,604.20
其他应付款	大横琴（澳门）有限公司	17,196.40	17,196.40
其他应付款	深圳雅智美居信息科技有限公司	12,589.00	12,588.00
其他应付款	珠海大横琴琴建发展有限公司	10,000.00	
其他应付款	珠海大横琴科技发展有限公司	5,000.00	
其他应付款	李荣	3,000.00	10,000.00
其他应付款	深圳市世联共享投资股份有限公司		693,243.41
其他应付款	朱敏		2,518.81
应付账款	珠海大横琴泛旅游发展有限公司	593,850.67	
应付账款	珠海大横琴英才人力资源服务有限公司	146,851.41	30,090.50
应付账款	珠海大横琴道路信息发展有限公司	140,604.00	
应付账款	珠海大横琴星乐度文旅发展有限公司	107,440.00	
应付账款	深圳世联金保管理咨询有限公司	75,607.88	75,607.88
应付账款	珠海大横琴城市公共资源经营管理有限公司	5,998.02	5,998.02
应付账款	横琴国际商务中心开发有限公司	1,920.00	1,920.00
应付账款	珠海大横琴城市新中心发展有限公司	341.54	3,343.50
应付账款	珠海大横琴发展有限公司		105,264.00
合同负债	珠海斗门大横琴产业发展有限公司	703,846.35	
合同负债	珠海大横琴发展有限公司	417,277.95	3,490,494.59
合同负债	珠海大横琴口岸实业有限公司	250,500.00	
合同负债	珠海大横琴股份有限公司	202,854.45	202,854.45
合同负债	珠海大横琴孵化器管理有限公司	33,398.96	35,402.90
合同负债	珠海大横琴英才人力资源服务有限公司	33,398.96	286,035.90
合同负债	珠海大横琴安居投资有限公司	26,041.70	
合同负债	珠海大横琴国际广告文化创意产业发展有限公司		927,586.00
合同负债	上海中城联盟投资管理股份有限公司		54,454.20
长期应付款	珠海大横琴集团有限公司		350,000,000.00
一年内到期的长期应付款	珠海大横琴集团有限公司	357,575,676.03	7,271,250.00
一年内到期的租	横琴国际商务中心开发有限公司	2,140,464.08	2,956,833.61

赁负债			
租赁负债	横琴国际商务中心开发有限公司	2,404,665.90	3,091,382.89

### 十三、股份支付

#### 1、股份支付总体情况

适用 不适用

#### 2、以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

#### 3、以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

#### 4、股份支付的修改、终止情况

无

#### 5、其他

无

### 十四、承诺及或有事项

#### 1、或有事项

##### (1) 资产负债表日存在的重要或有事项

除本附注十二、5.关联方交易中所列担保事项外，无其他重大或有事项。

##### (2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

#### 2、其他

经营租赁应收租金：本集团作为出租人，2022 年 12 月 31 日之后应收的含税租赁及管理费收款额的未折现金额汇总如下：

项目	2022 年 12 月 31 日
一年以内	41,280,861.68
一到五年	35,960,568.06
五年以上	
合计	77,241,429.74

## 十五、资产负债表日后事项

### 1、利润分配情况

单位：元

拟分配的利润或股利	0.00
经审议批准宣告发放的利润或股利	0.00

### 2、其他资产负债表日后事项说明

截至本财务报表批准报出日止，本集团无其他重大资产负债表日后事项。

## 十六、其他重要事项

### 1、租赁

经营租赁租出资产类别	期末金额	期初金额
投资性房地产-房屋	566,759,391.79	549,783,337.13
使用权资产	150,055,264.43	981,941,758.36
合计	<b>716,814,656.22</b>	<b>1,531,725,095.49</b>

### 2、重大经营租赁最低租赁付款额

剩余租赁期	最低租赁付款额
1 年以内	84,766,597.01
1-2 年	63,680,071.95
2-3 年	49,567,658.60
3 年以上	63,627,740.08
合计	<b>261,642,067.64</b>

### 3、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

2021 年下半年以来，恒大集团资金周转困难，导致本集团应收该客户及其关联公司的部分房屋代理销售等款项不能按时回收，公司管理层对该应收款项的可回收性进行了分析评估，认为减值迹象明显，基于谨慎性原则，公司对该客户及其关联公司的应收账款、应收票据、合同资产以及其他应收款等按照会计政策计提了信用减值损失和资产减值损失，同时对通过间接投资持有恒大地产集团有限公司的其他非流动金融资产确认公允价值变动损失。

截止报告期末，本集团应收该客户及其关联方的应收款项总额（包括应收账款、应收票据、合同资产以及其他应收款）合计 12.41 亿元，通过间接投资持有恒大地产集团有限公司的其他非流动金融资产投资成本为 1 亿元。



## 十七、母公司财务报表主要项目注释

## 1、应收账款

## (1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款	77,098,193.79	74.12%	67,874,952.37	88.04%	9,223,241.42	56,529,166.47	40.77%	44,348,717.85	78.45%	12,180,448.62
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	26,925,123.40	25.88%	1,985,421.37	7.37%	24,939,702.03	82,139,448.77	59.23%	1,339,725.47	1.63%	80,799,723.30
其中：										
以账龄特征为基础的	17,808,819.13	17.12%	1,250,932.59	7.02%	16,557,886.54	82,139,448.77	59.23%	1,339,725.47	1.63%	80,799,723.30

组合										
取得担保物为基础的组 合	9,116,304. 27	8.76%	734,488.7 8	8.06 %	8,381,815 .49					
合计	104,023,31 7.19	100.0 0%	69,860,37 3.74		34,162,94 3.45	138,668,61 5.24	100.0 0%	45,688,44 3.32		92,980,17 1.92

按单项计提坏账准备：67,874,952.37

单位：元

名称	期末余额			计提理由
	账面余额	坏账准备	计提比例	
集团客户 1	70,050,057.07	63,045,051.35	90.00%	客户财务困难，预计无法全额收回款项
集团客户 4	4,073,793.00	3,259,034.40	80.00%	客户财务困难，预计无法全额收回款项
集团客户 2	1,696,408.75	1,187,486.13	70.00%	客户财务困难，预计无法全额收回款项
集团客户 5	1,277,934.97	383,380.49	30.00%	客户财务困难，预计无法全额收回款项
合计	77,098,193.79	67,874,952.37		

按组合计提坏账准备：1,250,932.59

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
6 个月以内	11,909,169.35	101,227.94	0.85%
6 个月至 1 年	3,303,396.29	165,169.81	5.00%
1-2 年	2,266,757.49	724,002.35	31.94%
2 年以上	329,496.00	260,532.49	79.07%
合计	17,808,819.13	1,250,932.59	

确定该组合依据的说明：

当单项应收账款无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本集团依据信用风险特征将应收账款划分为账龄组合，在组合基础上，本集团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。

按组合计提坏账准备：734,488.78

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
新房销售收款权利	9,116,304.27	734,488.78	8.06%
合计	9,116,304.27	734,488.78	

确定该组合依据的说明：

本集团对于有担保物的应收账款按照担保物的公允价值评估信用损失，计提坏账准备。

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备，请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息：

适用 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	16,490,500.61
其中：6 个月以内	11,909,169.35
6 个月至 1 年	4,581,331.26
1 至 2 年	51,281,187.00

2至3年	36,251,629.58
合计	104,023,317.19

## (2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
坏账准备	45,688,443.32	24,955,634.18	-750,932.76	32,771.00		69,860,373.74
合计	45,688,443.32	24,955,634.18	-750,932.76	32,771.00		69,860,373.74

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	收回方式
深圳市横岗佳兆业投资咨询有限公司	462,048.76	现金收回
舒城裕丰房地产开发有限公司	114,984.00	现金收回
舒城孔雀城房地产开发有限公司	173,900.00	现金收回
合计	750,932.76	

## (3) 本期实际核销的应收账款情况

单位：元

项目	核销金额
实际核销的应收账款	32,771.00

其中重要的应收账款核销情况：

单位：元

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
深圳市五二九七投资发展有限公司	应结服务费	32,771.00	无法收回	公司规定程序	否
合计		32,771.00			

应收账款核销说明：

## (4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
建滔数码发展（深圳）有限公司	34,218,255.89	32.89%	30,796,430.29
深圳市万京投资有限公司	9,305,984.73	8.95%	8,375,386.26
深圳市福民合建投资有限公司	9,116,304.27	8.76%	734,488.78
深圳市宝鸿房地产开发有限公司	7,133,182.13	6.86%	6,419,863.92
舒城孔雀城房地产开发有限	3,754,694.00	3.61%	3,003,755.20

公司			
合计	63,528,421.02	61.07%	

## 2、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收股利	515,714,161.55	493,293,706.04
其他应收款	1,984,514,143.08	2,027,221,744.17
合计	2,500,228,304.63	2,520,515,450.21

### (1) 应收股利

#### 1) 应收股利分类

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
常州世联	4,004,768.75	4,004,768.75
大连世联	2,702,985.95	2,702,985.95
东莞世联	10,568,600.94	10,568,600.94
佛山世联	17,115,048.85	17,115,048.85
广州世联	23,008,767.32	17,341,108.55
贵阳世联	2,151,687.31	2,151,687.31
杭州三箭	4,076,363.29	1,874,618.01
杭州世联卓群	6,254,596.15	6,254,596.15
合肥世联	2,977,918.18	2,977,918.18
合肥世联先锋	3,424,637.92	3,424,637.92
惠州世联	10,708,466.17	10,708,466.17
惠州世联先锋	18,976,230.37	15,347,998.86
兰州世联	4,887,633.39	4,887,633.39
南昌世联	2,110,404.28	2,110,404.28
广西世联	4,397,723.89	4,397,723.89
宁波世联	1,319,444.77	1,319,444.77
青岛荣置地		4,086,467.79
厦门世联	1,413,213.25	1,413,213.25
上海世联	5,903,099.27	2,248,118.08
沈阳世联	4,293,139.38	4,293,139.38
世联同行	2,315,355.21	774,697.69
世联投资	2,906,531.06	1,717,453.95
世联先锋	334,174,062.10	334,174,062.10
四川嘉联	14,923,528.14	14,923,528.14
长春世联	2,984,730.61	2,984,730.61
重庆世联	8,063,420.93	8,063,420.93
珠海世联	11,427,232.15	11,427,232.15
无锡世联	2,679,224.93	
横琴世联咨询	868,765.95	
徐州世联	1,425,626.50	
世联松塔	3,650,954.54	
合计	515,714,161.55	493,293,706.04

## 2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
常州世联	4,004,768.75	1-2 年	因经营管理需要, 暂未支付	否; 被投资单位为子公司
大连世联	2,702,985.95	1-2 年	因经营管理需要, 暂未支付	否; 被投资单位为子公司
东莞世联	10,568,600.94	1-2 年	因经营管理需要, 暂未支付	否; 被投资单位为子公司
佛山世联	17,115,048.85	1-2 年	因经营管理需要, 暂未支付	否; 被投资单位为子公司
广州世联	17,341,108.55	1-2 年	因经营管理需要, 暂未支付	否; 被投资单位为子公司
贵阳世联	2,151,687.31	1-2 年	因经营管理需要, 暂未支付	否; 被投资单位为子公司
杭州三箭	1,874,618.01	1-2 年	因经营管理需要, 暂未支付	否; 被投资单位为子公司
杭州世联卓群	6,254,596.15	1-2 年	因经营管理需要, 暂未支付	否; 被投资单位为子公司
合肥世联	2,977,918.18	1-2 年	因经营管理需要, 暂未支付	否; 被投资单位为子公司
合肥世联先锋	3,424,637.92	1-2 年	因经营管理需要, 暂未支付	否; 被投资单位为子公司
惠州世联	10,708,466.17	1-2 年	因经营管理需要, 暂未支付	否; 被投资单位为子公司
惠州世联先锋	15,347,998.86	1-2 年	因经营管理需要, 暂未支付	否; 被投资单位为子公司
兰州世联	4,887,633.39	1-2 年	因经营管理需要, 暂未支付	否; 被投资单位为子公司
南昌世联	2,110,404.28	1-2 年	因经营管理需要, 暂未支付	否; 被投资单位为子公司
广西世联	4,397,723.89	1-2 年	因经营管理需要, 暂未支付	否; 被投资单位为子公司
宁波世联	1,319,444.77	1-2 年	因经营管理需要, 暂未支付	否; 被投资单位为子公司
厦门世联	1,413,213.25	1-2 年	因经营管理需要, 暂未支付	否; 被投资单位为子公司
上海世联	2,248,118.08	1-2 年	因经营管理需要, 暂未支付	否; 被投资单位为子公司
沈阳世联	4,293,139.38	1-2 年	因经营管理需要, 暂未支付	否; 被投资单位为子公司
世联同行	774,697.69	1-2 年	因经营管理需要, 暂未支付	否; 被投资单位为子公司
世联投资	1,717,453.95	1-2 年	因经营管理需要, 暂未支付	否; 被投资单位为子公司
世联先锋	334,174,062.10	1-2 年	因经营管理需要, 暂未支付	否; 被投资单位为子公司
四川嘉联	14,923,528.14	1-2 年	因经营管理需要, 暂未支付	否; 被投资单位为子公司
长春世联	2,984,730.61	1-2 年	因经营管理需要, 暂未支付	否; 被投资单位为子公司
重庆世联	8,063,420.93	1-2 年	因经营管理需要, 暂未支付	否; 被投资单位为子公司
珠海世联	11,427,232.15	1-2 年	因经营管理需要, 暂未支付	否; 被投资单位为子公司
合计	489,207,238.25			

## 3) 坏账准备计提情况

□适用 □不适用

其他说明:

## (2) 其他应收款

## 1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收子公司往来款项	1,952,341,123.45	1,767,258,883.95
子公司及联营公司等股权处置款	19,400,000.00	204,307,843.39
业务借款	13,667,910.75	15,453,991.29
押金、保证金	3,045,985.46	3,499,176.12
预支薪资	155,354.26	347,598.10
已处置子公司处置前的往来款项等		36,464,961.44
业务合作意向金		2,000,000.00

其他	885,128.96	315.00
合计	1,989,495,502.88	2,029,332,769.29

## 2) 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	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)	
2022年1月1日余额		341,025.12	1,770,000.00	2,111,025.12
2022年1月1日余额在本期				
--转入第三阶段		-5,130,587.14	5,130,587.14	
本期计提		5,090,921.82	2,910,000.00	8,000,921.82
本期核销			5,130,587.14	5,130,587.14
2022年12月31日余额		301,359.80	4,680,000.00	4,981,359.80

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1年以内(含1年)	1,954,190,088.28
1至2年	1,772,427.86
2至3年	375,856.73
3年以上	33,157,130.01
3至4年	9,270,620.86
4至5年	22,715,744.00
5年以上	1,170,765.15
合计	1,989,495,502.88

## 3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
坏账准备	2,111,025.12	8,000,921.82		5,130,587.14		4,981,359.80
合计	2,111,025.12	8,000,921.82		5,130,587.14		4,981,359.80

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	转回或收回金额	收回方式



## 4) 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	5,130,587.14

其中重要的其他应收款核销情况：

单位：元

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
武汉世联先锋房地产顾问有限公司	应收子公司往来款项	2,762,263.83	无法收回	公司规定程序	是
新疆首信保险经纪有限公司	业务合作意向金	2,000,000.00	无法收回	公司规定程序	否
昆明世联商务咨询有限公司	应收子公司往来款项	280,000.00	无法收回	公司规定程序	是
深圳富景慧思投资管理有限公司	应收子公司往来款项	49,232.64	无法收回	公司规定程序	是
南昌世联集房商业管理有限公司	应收子公司往来款项	300.00	无法收回	公司规定程序	是
其他应收1万以下汇总	业务借款	38,790.67	无法收回	公司规定程序	否
合计		5,130,587.14			

其他应收款核销说明：

## 5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	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
深圳世联君汇不动产运营管理有限公司	应收子公司往来款项	412,042,887.52	1年以内	20.72%	0.00
深圳世联投资有限公司	应收子公司往来款项	180,704,200.93	1年以内	9.08%	0.00
上海世联行股权投资管理有限公司	应收子公司往来款项	149,024,027.88	1年以内	7.49%	0.00
武汉世联兴业房地产顾问有限公司	应收子公司往来款项	102,079,170.44	1年以内	5.13%	0.00
北京世联房地产顾问有限公司	应收子公司往来款项	94,786,330.06	1年以内	4.76%	0.00
合计		938,636,616.83		47.18%	0.00

## 3、长期股权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	2,583,565,986.19	19,547,701.39	2,564,018,284.80	2,585,565,985.19	19,547,701.39	2,566,018,283.80
对联营、合营企业投资	35,020,722.74	7,171,326.45	27,849,396.29	36,280,186.86	1,166,744.46	35,113,442.40
合计	2,618,586,708.93	26,719,027.84	2,591,867,681.09	2,621,846,172.05	20,714,445.85	2,601,131,726.20

## (1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额（账面价值）	本期增减变动				期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
北京世联	12,305,967.22					12,305,967.22	
天津世联	1,239,200.03					1,239,200.03	
东莞世联	3,021,913.58					3,021,913.58	
惠州世联	4,532,617.63					4,532,617.63	
广州世联	3,758,510.00					3,758,510.00	
深圳世联行	8,360,764.56					8,360,764.56	19,547,701.39
大连世联	1,000,000.00					1,000,000.00	
珠海世联	1,121,549.83					1,121,549.83	
青岛荣置地	49,512,480.16					49,512,480.16	
世联集金	10,000,000.00					10,000,000.00	
厦门世联	3,000,000.00					3,000,000.00	
世联小贷	1,514,211,600.00					1,514,211,600.00	
世联先锋	10,000,000.00					10,000,000.00	
长沙世联	1,000,000.00					1,000,000.00	
沈阳世联	1,000,000.00					1,000,000.00	
成都世联	1,000,000.00					1,000,000.00	
苏州世联	1,000,000.00					1,000,000.00	
西安世联	990,000.00					990,000.00	
青岛世联	990,000.00					990,000.00	
武汉世联	4,950,000.00					4,950,000.00	
常州世联	3,000,000.00					3,000,000.00	
合肥世联	990,000.00					990,000.00	
三亚世联	990,000.00					990,000.00	
无锡世联	5,000,000.00					5,000,000.00	
福州世联	5,000,000.00					5,000,000.00	
盛泽担保	159,278,800.00					159,278,800.00	
山东世联	106,126,335.23					106,126,335.23	
南昌世联	5,000,000.00					5,000,000.00	
佛山世联	5,000,000.00					5,000,000.00	
长春世联	1,000,000.00					1,000,000.00	
南京世联	5,000,000.00					5,000,000.00	
宁波世联	5,000,000.00					5,000,000.00	
四川嘉联	94,908,287.07					94,908,287.07	
重庆世联	30,250,000.00					30,250,000.00	
昆明世联	5,000,000.00					5,000,000.00	
南通世联	1,000,000.00					1,000,000.00	
南宁世联	5,000,000.00					5,000,000.00	
武汉世联先锋	1,000,000.00		1,000,000.00			0.00	
漳州世联	3,000,000.00					3,000,000.00	
徐州世联	5,000,000.00					5,000,000.00	
贵阳世联	3,000,000.00					3,000,000.00	
北京世联兴业	1,000,000.00					1,000,000.00	
杭州世联卓群	3,000,000.00					3,000,000.00	
世联投资	23,485,100.00					23,485,100.00	

郑州世联	5,000,000.00					5,000,000.00	
合肥世联 先锋	3,000,000.00					3,000,000.00	
惠州世联 先锋	1,000,000.00					1,000,000.00	
太原世联	3,000,000.00					3,000,000.00	
石家庄世 联	1,000,000.00					1,000,000.00	
世联君汇	97,541,300.00					97,541,300.00	
固安世联	1,000,000.00					1,000,000.00	
廊坊世联	1,000,000.00					1,000,000.00	
香港世联	7,565,399.97					7,565,399.97	
厦门立丹 行	139,860,008.76					139,860,008.76	
深圳赋能 创新	1,060,000.00					1,060,000.00	
哈尔滨世 联	1,000,000.00					1,000,000.00	
世联松塔	8,000,000.00					8,000,000.00	
唐山世联	1,000,000.00					1,000,000.00	
包头世联	3,000,000.00					3,000,000.00	
张家口世 联	1,000,000.00		1,000,000.00			0.00	
世联同行	1,020,000.00					1,020,000.00	
世联桂园	5,580,000.00					5,580,000.00	
珠海赢远	510,000.00					510,000.00	
前海资管	2,000,000.00					2,000,000.00	
横琴世联 行	1,000,000.00					1,000,000.00	
世联资本	10,000,000.00					10,000,000.00	
杭州三箭	57,793,487.81					57,793,487.81	
世联惠普	103,064,961.95					103,064,961.95	
世联雅智	0.00	1.00				1.00	
合计	2,566,018,283.80	1.00	2,000,000.00	0.00	0.00	2,564,018,284.80	19,547,701.39

## (2) 对联营、合营企业投资

单位：元

投资单位	期初余额 (账面价值)	本期增减变动							期末余额 (账面价值)	减值准备期末余额	
		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	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
一、合营企业											
二、联营企业											
天津市润泽基金销售有限公司	22,000,000.00			4,581.99				6,004,581.99		16,000,000.00	7,171,326.45
深圳惠金卓信科技有限公司	1,412,420.46		751,123.70	37,476.58			698,773.34				
深圳雅智美居信息科技有限公司											
上海世	11,701,021.94			148,374.35						11,849,396.29	

联盛曜 房地 产顾 问有 限公 司										
小计	35,113,442. 40	751,123. 70	190,432. 92			- 698,773. 34	- 6,004,581. 99		27,849,396. 29	7,171,326. 45
合计	35,113,442. 40	751,123. 70	190,432. 92			- 698,773. 34	- 6,004,581. 99		27,849,396. 29	7,171,326. 45

### (3) 其他说明

- 1) 本报告期深圳惠金卓信科技有限公司已注销清算；
- 2) 因确认深圳雅智美居信息科技有限公司的投资损失超过了投资本金，按会计政策核算期末余额减计为 0。

#### 4、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	114,119,188.95	112,795,384.59	202,070,340.39	146,148,218.79
其他业务	109,085,058.25	21,971,695.55	188,320,471.28	32,485,433.89
合计	223,204,247.20	134,767,080.14	390,390,811.67	178,633,652.68

收入相关信息：

单位：元

合同分类	分部 1	分部 2	合计
商品类型	223,204,247.20		223,204,247.20
其中：			
代理销售业务	107,511,741.93		107,511,741.93
咨询顾问业务	6,607,447.02		6,607,447.02
其他业务	109,085,058.25		109,085,058.25

与履约义务相关的信息：

本公司服务合同在提供的服务达到合同约定的确认条款，即客户已取得相关控制权时确认完成履约义务。

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 0.00 元，其中，0.00 元预计将于 0 年度确认收入，0.00 元预计将于 0 年度确认收入，0.00 元预计将于 0 年度确认收入。

其他说明：

#### 5、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	26,506,923.30	739,671,918.71
权益法核算的长期股权投资收益	190,432.92	1,656,873.14
处置长期股权投资产生的投资收益	-1,730,878.38	-1,060,535,598.11
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	6,573,342.88	
合计	31,539,820.72	-319,206,806.26

### 十八、补充资料

#### 1、当期非经常性损益明细表

适用 不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	39,134,542.98	主要是执行新租赁准则确认的租赁终

		止处置收益
计入当期损益的政府补助（与公司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）	46,585,636.37	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-15,000,000.00	涉及恒大集团的权益性投资价值变动
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	55,618,807.90	主要是单项减值的应收账款转回 2,712.02 万元和其他应收款转回 1,426.70 万元，收回以前年度核销贷款 1,365.32 万元
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-9,277,195.40	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	62,119,103.20	主要转让子公司股权确认收益
减：所得税影响额	6,668,351.25	
少数股东权益影响额	7,239,564.34	
合计	165,272,979.46	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

适用 不适用

1) 转让合并内子公司股权确认投资收益

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例	股权处置方式	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额
杭州世君房地产咨询有限公司	14,000,000.00	100.00%	转让	12,218,814.71
山东红璞酒店管理有限公司	0.00	100.00%	转让	-928,690.45
广州世君房地产咨询有限公司	0.00	100.00%	转让	15,891,827.46
昆明红璞公寓管理有限公司	0.00	100.00%	转让	8,854,965.66
深圳世联荣华装饰设计工程科技有限公司	305,449.96	60.00%	转让	5,489.58
武汉世联源正商业运营管理有限公司	33,607.98	25.00%	转让	35,675,614.64
重庆红璞礼遇酒店管理有限公司	0.00	70.00%	转让	9,042,284.15
赣州南星开发有限公司	1.00	51.00%	转让	1.00
合计				80,760,306.75

2) 丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得

子公司名称	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失
武汉世联源正商业运营管理有限公司	26%	-1,592,256.75	34,952.30	1,627,209.05

3) 与转让合并内子公司股权一并转让终止债权确认的损失

单位名称	终止金额	债权处置价款	终止确认相关的利得和损失
广州世君房地产咨询有限公司	17,045,988.94	1,700,000.00	-15,345,988.94
昆明红璞公寓管理有限公司	3,433,080.26	1.00	-3,433,079.26
重庆红璞礼遇酒店管理有限公司	3,353,762.75	1.00	-3,353,761.75
合计			-22,132,829.95

4) 子公司世联君汇持有武汉都市世联资产管理有限公司（以下简称“武汉都市”）50%的股权，2017年1月1日签订《股权托管协议》，武汉市都市产业投资发展有限责任公司将其持有武汉都市的1%表决权从2017年1月1日起委托给世联君汇，世联君汇合计持有武汉都市51%的表决权，本集团能够对武汉都市财务和经营决策实施控制，2017年1月1日起纳入公司的合并报表。股权托管协议于2022年1月1日到期终止，本集团已丧失其控制权不再纳入合并，合并层面按会计政策确认收益2,215,541.05元。

5) 联营公司深圳惠金卓信科技有限公司注销确认投资损失351,123.70元。

将《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》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益项目的情况说明

适用 不适用

## 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（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	-9.72%	-0.17	-0.17
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-14.40%	-0.255	-0.255

## 3、境内外会计准则下会计数据差异

(1) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

(2) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

(3) 境内外会计准则下会计数据差异原因说明，对已经境外审计机构审计的数据进行差异调节的，应注明该境外机构的名称

不适用