

# 深圳世联行集团股份有限公司

2023 年半年度报告

2023 年 8 月 23 日

## 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、高级管理人员保证半年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，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陈志聪及会计机构负责人(会计主管人员)童朝军声明：保证本半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次半年报的董事会会议。

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	7
第三节	管理层讨论与分析	10
第四节	公司治理	27
第五节	环境和社会责任	28
第六节	重要事项	29
第七节	股份变动及股东情况	35
第八节	优先股相关情况	40
第九节	债券相关情况	41
第十节	财务报告	42

## 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、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。
- 三、载有董事长胡嘉先生签名的 2023 年半年度报告文件原文。
- 四、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
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
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

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、公司简介

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（如有）	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		

### 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、其他情况

#### 1、公司联系方式

公司注册地址、公司办公地址及其邮政编码、公司网址、电子信箱等在报告期是否变化

适用 不适用

公司注册地址、公司办公地址及其邮政编码、公司网址、电子信箱等在报告期无变化，具体可参见 2022 年年报。

#### 2、信息披露及备置地点

信息披露及备置地点在报告期是否变化

适用 不适用

公司披露半年度报告的证券交易所网站和媒体名称及网址，公司半年度报告备置地在报告期无变化，具体可参见 2022 年年报。

#### 3、其他有关资料

其他有关资料在报告期是否变更情况

适用 不适用

#### 四、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

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	1,929,845,071.36	2,051,399,709.97	-5.93%
归属于上市公司股东的净利润（元）	29,003,758.02	26,616,274.00	8.97%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-12,172,114.91	-40,699,649.89	70.09%
经营活动产生的现金流量净额（元）	224,676,536.64	192,870,247.13	16.49%
基本每股收益（元/股）	0.01	0.01	0.00%
稀释每股收益（元/股）	0.01	0.01	0.00%
加权平均净资产收益率	0.86%	0.72%	0.14%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	6,351,459,998.01	6,746,445,068.33	-5.85%
归属于上市公司股东的净资产（元）	3,367,275,059.13	3,361,256,880.00	0.18%

#### 五、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。

#### 六、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

单位：元

项目	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）	-389,903.31	
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）	20,059,088.29	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	26,738,307.23	主要是单项减值的应收账款转回 1,552.95 万元、收回以前年度核销贷款 1,091.35 万元
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,485,874.91	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	430,532.09	主要转让股权确认损益
减：所得税影响额	4,941,838.28	
少数股东权益影响额（税后）	2,206,188.00	
合计	41,175,872.93	

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
江西世联聚义置业有限公司	0.00	51.00%	转让	1,763,402.51

2) 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
江西世联聚义置业有限公司	2,040,000.00	441,911.00	-1,598,089.00

3) 转让联营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	股权处置损益
武汉世联源正商业运营管理有限公司	1.00	26.00%	转让	1.00
深圳蓝马创城投资运营有限公司	180,000.00	20.00%	转让	180,000.00
山东省乡村振兴齐鲁样板研究院有限公司	1,170,000.00	39.00%	转让	85,217.58
合计				265,218.58

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，业务遍及中国核心城市。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综合销售业务、互联网+业务和金融业务。

综合销售业务根据市场、客户结构等发生的较大变化，洞察客户需求，在原代理业务的基础上，构建“策、销、渠、媒”（专业策划、代理销售、渠道获客、新媒体）整体操盘能力，为客户提供一体化整体解决方案，按照销售额的一定比例收取营销费用和佣金，降低客户总营销成本。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，整合各种分销渠道，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。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、公寓等招商租赁、运营及相关服务。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，贯穿从土地取地策略到资产退出的全流程。

#### （二）公司经营情况

2023 年一季度受积压需求释放等因素影响，房地产市场出现修复性反弹；二季度补偿性因素明显衰减，消费者置业和预期信心不足，房地产市场再次转弱。7 月中央政治局会议提及“适应房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，适时调整优化房地产政策，因城施策用好政策工具箱”，为房地产市场回稳释放重要积极信号。

自去年以来，公司顺应宏观经济和房地产行业变化，积极主动调整战略，不断优化城市布局，将资源聚焦在核心区域和核心业务，扩大和深化地区市场竞争优势，增强公司整体盈利能力。公司保持合理充裕流动性，在利率下行的背景下不断优化有息负债结构，夯实发展基础，促进企业平稳、高质量发展。截至报告期末，公司资产负债率 45.58%，较期初减少 3.45 个百分点；销售商品、提供劳务收到的现金为 20.23 亿元，占营业收入的比例为 104.84%，继续保持在较好的水平。

受主动战略调整及销售额收入结转周期等因素影响，报告期内，公司实现营业收入 192,984.51 万元，同比下降 5.93%；归属于上市公司股东的净利润 2,900.38 万元，同比增长 8.97%。

## 1. 大交易

克而瑞数据显示，2023 年上半年，百强房企实现销售操盘金额 30,620.2 亿元，同比微增 0.2%，但消费者置业需求和预期信心目前仍在低位徘徊。房地产市场结构性分化加剧，区域经济发展潜力与人口吸附力持续加强的核心城市，房地产市场表现出较强韧性。公司“大交易”业务抓住市场修复反弹机遇，积极扩大销售规模；同时主动收缩调整、优化城市布局，进行业务重组和组织架构调整，降本增效，不断提升盈利能力。

报告期内，综合销售业务实现代理销售额同比两位数增长；受综合销售业务销售额收入结转周期影响，大交易实现营业收入 131,952.89 万元，同比下降 3.89%。

### （1）综合销售业务

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逐渐不能满足部分客户的需求，在销售周转率下降、销售周期拉长的市场背景下，单一营销价值环节服务使客户面临较大的成本压力，市场亟需新的服务模式适应新的客户需求。2023 年上半年，公司大交易业务顺应市场发展趋势，打破固有界限，以案场为单位，升级原有代理业务，构建“策、销、渠、媒”（专业策划、代理销售、渠道获客、新媒体）整体操盘能力，为客户提供一体化整体解决方案，帮助客户降低营销成本，提升成交效率。截至报告期末，公司已在大湾区、山东及成都等地多项目开展综合销售业务，为获取更广泛的业务机会打下良好基础。公司不断扩大优势区域业务规模，提升区域市场领先地位。

1) **地区公司分类管理，一城一策。**2023 年上半年，国内“城市”、“区域”持续分化，公司继续聚焦核心地区，优化城市布局，分级分类差异化开展地区公司业务。大湾区、山东等一类地区公司，以固本强基为重点，提供资金及人员支持，增加区域项目合作率和渠道连接性，不断强化“策销渠媒”的分项能力，创新尝试更多业务，打造“经验输出和人才培养”的重要基地。报告期内，一类公司营业收入实现同比两位数增长。基于一类地区公司的成功经验，长沙、安徽等二类地区公司充分发挥本地区积累的资源优势，叠加互联网+业务，打造爆款项目，修复下跌趋势，建立大湾区外的根据地。北方地区等三类地区公司，以盈亏平衡和正现金流的底线思维进行收缩和调整。

2) **聚焦“央国平”，不断提升各地区“央国平”客户占比。**随着房地产市场销售去化压力不断增加，越来越多的客户增加与专业化市场服务机构合作的广度和深度，尤其是区域性平台公司以及以自销为主的全国化央企客户。公司一方面通过多种新媒体平台和行业协会持续发声，增加品牌曝光度，提升对“央国平”客户的影响力；另一方面深度把握“央国平”客户需求特点，创新与“央国平”客户的营销服务模式、内容和方式等，通过差异化的专业前期策划服务提前介入，获取项目机会。公司坚持一区一策、一项目一策的精准发展策略，充分发挥营销全价值链协同优势，帮助“央国平”客户提升去化率。2023 年上半年，公司代理销售额前十大客户中，“央国平”客户实现的代理销售额占比近九成。公司在深圳首次为自销为主的国企客户深圳市地铁集团有限公司提供销售代理服务。

3) **“星火计划”点燃新媒体数字化营销。**自 2020 年以来，公司加速推进大交易业务数字化转型升级，构建线索到回款的线上线下一体化业务体系，探索新媒体数字化营销。2023 年初，公司推出以在新媒体领域开拓新能力为宗旨的“星火计划”，旨在培养一批优秀的新媒体营销大 V，同时打造新媒体营销中台运营赋能体系，培养一线短视频创作、直播转化

以及私域客户运营的能力，让新媒体运营、获客能力成为一线销售、策划具备的通用能力，为客户降低总的营销成本，提升交易效率。2023 年上半年，“星火计划”初步构建集团-地区-项目-个人的新媒体矩阵及培养各核心城市公司新媒体运营创作骨干，研发配套云媒管家、云媒创意和云创 AI 等工具，助力新媒体运营及创作。4 月份以来，短短两月“星火计划”已为公司培养超过 100+名新媒体人才，创作的视频总播放量突破 1.5 亿。

**4) 优化组织架构，改革绩效考核，打造数据驱动的敏捷组织。**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，通过绩效考核，与目标挂勾，奖励优秀，优化基层管理岗位。通过运营管理线上化，打通人力系统与业务数据系统，优化、标准化合约商务条件，体系化管理应收账款，实现自动化经营结果分析，打造数据驱动的敏捷组织。

报告期内，受销售额收入结转周期影响，公司综合销售业务实现营业收入 52,930.80 万元，同比下降 24.15%。

## **(2) 互联网+业务**

2023 年上半年，业务继续聚焦大湾区等一类地区公司优势城市，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”；利用原代理业务专业能力，提升渠道客户的转化效率，大大增加了与渠道的合作粘性。二类地区公司在发挥自身优势资源的基础上加大渠道链接，扩大业务规模。“互联网+”业务继续强化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，降低平台运营风险。截至 2023 年 6 月 30 日，“互联网+”业务进驻全国 81 个城市，为 1,281 个案场提供服务，链接超过 10 万个中介门店和 27 万经纪人渠道资源。

报告期内，受益于城市布局和业务结构的优化，“互联网+”业务实现营业收入 77,259.27 万元，同比增长 24.60%。

## **(3) 金融业务**

金融业务坚持以国家政策为导向，围绕世联行大交易、大资管业务场景，谨慎开展业务；同时，公司主动控制金融业务贷款规模，坚持合规经营，严控各类风险。截至报告期末，金融业务贷款余额 1.89 亿元，同比下降 67.56%；报告期内，金融业务实现营业收入 1,762.81 万元，同比下降 68.02%。

## **2. 大资管**

2023 年，大资管业务聚焦企业自用型产办物业（产业园和商办楼宇）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，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。2023 年上半年，物业及综合设施管理业务继续保持增长；招商与空间运营业务在基本完成重组优化减亏目标的基础上，积极拓展核心地区新业务，控制非核心地区经营风险。

报告期内，受房地产市场和上年优化处置低效空间运营项目等影响，公司大资管业务实现营业收入 58,083.10 万元，同比下降 12.69%。

### **(1) 物业及综合设施管理业务**

公司物业及综合设施管理业务聚焦自用产办物业的综合设施设备服务以及租赁运营型产办物业的“招商+物业管理”服务，深耕核心地区，推进规模化发展。

在横琴，公司有效利用全过程、全价值链的资产运营服务经验，做实做强资管全价值链、全业态服务标杆项目横琴示范基地，带动异地化业务拓展机会。2023 年上半年，横琴岛内新增多个中标项目，在管规模持续扩大；岛外借助大横琴集团联合斗门区共建珠海 5.0 产业新空间契机，开始提供斗门区 5.0 工业城招商中心的运营服务，打造向制造业企业提供综合设施及设备管理服务能力。凭借横琴标杆项目示范效应，在珠海主城区实现拓展突破，中标珠海规划科创中心，成为公司首次进入珠海市区的核心地标项目。

在深圳，公司依托侨城坊项目的标杆示范效应、以及其他招商项目形成的成熟能力，深耕侨香片区产办运营市场，并向龙华坂田、光明片区复制扩张。2023 年上半年，在侨香片区新增为腾讯、快手等科技企业提供物业及综合设施管理服务；在龙华坂田中标赣锋科技大厦“招商+物业管理”一体化服务，并在短期内实现客户满意的高首批出租率。此外，深圳首次实现存量资产的服务突破，为楼龄近 30 年的中民时代广场提供“顾问+招商+物业管理”一体化服务。

在北京，公司对原有组织架构和业务进行调整，充分发挥在管规模和企业服务细分市场的领先优势，强化招商能力，新增顺义区李遂镇人们政府等服务项目；在福建，基于已有在管项目的标杆效应和市场口碑，新增 LBC 利煜外滩金融中心（5A 级写字楼项目）等项目；在武汉、上海及浙江等地区，结合地区公司资源和大资管落地项目实践，与当地优势企业战略合作，上半年新增江上雲境、东钱湖新城旅游交通集散中心等项目。

截至 2023 年 6 月 30 日，物业及综合设施管理业务在管全委托项目 106 个，在管项目实际收费面积 776 万平米，同比净增加 21 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 41,100.98 万元，同比增长 4.62%。

## （2）招商及空间运营业务

2023 年上半年，招商租赁业务持续在五大核心城市深耕发展，多个项目取得良好业绩，同时招商租赁与物业及综合设施管理一体化的服务模式不断创新迭代，切实解决业主方需求和难点问题，打造核心竞争优势。不断完善核心团队，提升专业能力，通过培训、分享等方式给各地区赋能。

上半年，空间运营业务聚焦保障性租赁住房，通过“咨询+运营”和“系统+运营”等多种方式拓展新项目，新增托管 3 个公寓运营项目；在存量项目运营上，针对部分地区招租难度上升，公司适时调整项目客群定位、定价和折扣，优化项目团队和激励机制，提升出租率，同时加强培训、落地并推广运营标准化工具，发挥团队主观能动性提升服务质量，持续提升业务经营效率、效益和客户满意度。“悠租云”持续优化系统，深耕客户，不断增加在管客户托管房源。截至报告期末，红璞公寓运营管理房间数量 9,661 间；“悠租云”系统输出管理房间数量 61,773 间。

报告期内，受房地产市场和上年优化处置低效空间运营项目的影响，招商及空间运营业务实现营业收入 12,375.69 万元，同比下降 44.06%。

## （3）咨询顾问业务

2023 年上半年，咨询顾问业务秉承“聚焦+深耕”的发展战略，从业务自身特色出发，聚焦专业化和产品线，深耕区域城市和重点客户。在深圳、北京及广州等核心区域，聚焦片区城市更新、区域产业规划、存量资产盘活、产业升级及工业上楼等业务方向，通过课题研究、专家宣讲、论坛沙龙及项目实操等多种方式，广泛发声，多方参与，展现咨询专业价值，上半年成功中标港澳大桥后勤保障基地项目策划咨询服务；在浙江、江苏及武汉等区域，通过“总部一地区”双重体系的专业价值输出，实现了重点客户的突破，上半年成功中标义乌全球数字自贸中心项目。

报告期内，受房地产市场的影响，咨询顾问业务实现营业收入 4,606.42 万元，同比下降 9.95%。

## 二、核心竞争力分析

### （一）企业文化

公司耕耘房地产服务行业三十载，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

公司专注房地产业务三十载，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，资本结构稳定，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，公司的上市优势愈来愈明显，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。

## 三、主营业务分析

概述

## （一）总体情况

公司经营业绩情况如下：

项目	2023 年 1-6 月	2022 年 1-6 月	增长率
总营业收入（万元）	192,984.51	205,139.97	-5.93%
营业利润（万元）	4,192.14	2,025.13	107.01%
利润总额（万元）	4,740.30	2,935.87	61.46%
归属于上市公司股东的净利润（万元）	2,900.38	2,661.63	8.97%
经营活动产生的现金流量净额（万元）	22,467.65	19,287.02	16.49%

注：以上各年半年度数据均未经审计。

本报告期公司实现营业收入 192,984.51 万元，同比下降 5.93%；归属于上市公司股东的净利润 2,900.38 万元，同比增长 8.97%。主要原因是：1) 受宏观经济及房地产市场影响，同时公司主动收缩调整、优化城市布局，本报告期大交易业务收入同比下降 3.89%；2) 在基本完成空间运营业务重组优化减亏目标的基础上，积极拓展核心地区新业务，控制非核心地区经营风险，本报告期大资管业务收入同比下降 12.69%，扣除上年处置子公司的影响后，实际收入同比下降 4.81%；3) 针对市场环境变化，公司积极进行业务重组、组织架构调整等措施降本增效，本报告期公司管理费用和财务费用大幅减少，增加当期利润；4) 公司持续主动控制金融业务规模，不断加强风险管控，陆续收回存量贷款，本报告期公司贷款计提确认的信用减值损失同比减少 4,706.60 万元；5) 本报告期公司转让子公司股权等确认投资收益同比减少 1,904.83 万元。

本报告期公司经营活动产生的现金流量净额 22,467.65 万元，同比增长 16.49%，增加 3,180.63 万元，主要是因为本报告期公司收/付的押金保证金净流出同比减少约 2,756 万元。

## （二）营业收入

### 1、主营业务收入按业务板块划分

业务板块	2023 年 1-6 月		2022 年 1-6 月		增长率
	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例	
大交易业务	131,952.89	69.44%	137,299.45	67.36%	-3.89%
大资管业务	58,083.10	30.56%	66,522.76	32.64%	-12.69%
合计	190,035.99	100.00%	203,822.21	100.00%	-6.76%

大交易业务板块包括综合销售业务、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，同期对比数据已按公司最新的业务划分做了相应的调整。

#### （1）大交易业务

大交易业务主要包括综合销售业务、互联网+业务和金融服务业务。

#### 1) 综合销售业务

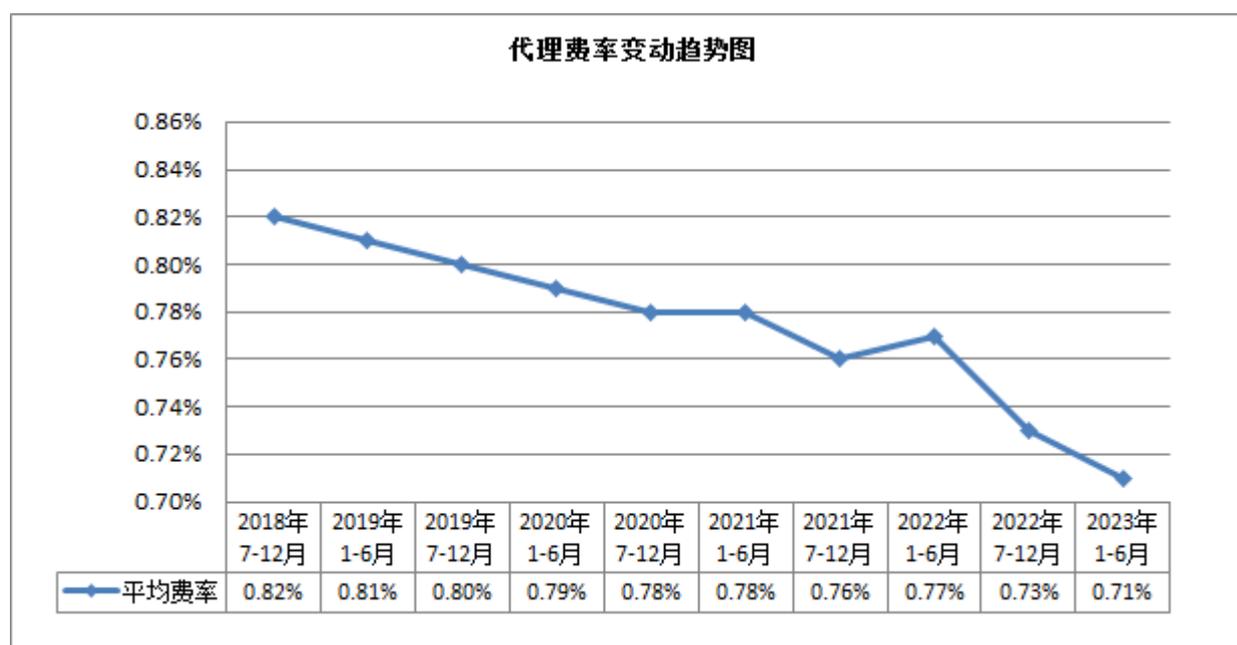
项目	2023 年 1-6 月	2022 年 1-6 月	增长率
已结算销售额（亿元）	745.47	901.07	-17.27%
已结算销售面积（万 m <sup>2</sup> ）	521.45	654.48	-20.33%

综合销售业务收入（万元）	52,930.80	69,783.00	-24.15%
综合销售收费平均费率	0.71%	0.77%	-0.06%

注：综合销售收费平均费率=综合销售业务收入/已结算代理销售额。

综合销售业务是公司在市场及客户需求发生变化的背景下，顺应市场发展趋势，打破固有界限，以案场为单位，在原代理业务的基础上，构建“策、销、渠、媒”（专业策划、代理销售、渠道获客、新媒体）整体操盘能力，为客户提供一体化整体解决方案，帮助客户降低营销成本，提升成交效率。受销售服务结算周期的影响，本报告期公司实现综合销售业务收入 52,930.80 万元，同比下降 24.15%。

本报告期的综合销售平均费率比上年同期下降了 0.06 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。



公司目前累计已实现但未结算的销售额约 1,616 亿元，将在未来的 3 至 9 个月为公司带来约 11.32 亿元的综合销售服务收入；其中属于公司 100%控股子公司的未结算销售额约 1,270 亿元，将在未来的 3 至 9 个月为公司带来约 8.50 亿元的综合销售服务收入；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综合销售服务收入。

## 2) 互联网+业务

项目	2023 年 1-6 月	2022 年 1-6 月
在执行项目数（个）	1281	1516
未结转的预收费金额（万元）	2,987.19	3,063.86
互联网+业务收入（万元）	77,259.27	62,003.79

公司互联网+业务主要是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，整合各种分销渠道，包括中介门店、经纪人以及公司案场、营销人员等，提升销售效率。针对市场环境变化，公司积极进行业务架构重组、优化城市布局、整合渠道资源，本报告期公司实现营业收入 77,259.27 万元，同比增长 24.60%；截至本报告期末，账面尚有未结转的预收款金额 2,987.19 万元，这部分预收款将根据合同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

公司主动控制金融服务的业务规模，持续强化产品和客户的风险管控，稳健放款，截至报告期末，金融业务贷款余额 1.89 亿元，比上年同期余额减少 67.56%；本报告期公司金融服务业务实现营业收入 1,762.81 万元，同比下降 68.02%。

#### (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	2023 年 1-6 月	2022 年 1-6 月
新签约的全委托物业管理项目个数	7	4
实际在管全委托项目个数	106	106
在管理项目实际收费面积（万平方米）	776.00	755.00
物业及综合设施管理业务收入（万元）	41,100.98	39,285.44

截至本报告期末，实际在管的全委托项目个数与上年同期相同，面积净增加 21 万平方米，本报告期实现营业收入 41,100.98 万元，同比增长 4.62%。

##### 2) 招商及空间运营业务

招商及空间运营业务包括写字楼、商业、酒店、公寓等运营、招商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	2023 年 1-6 月		2022 年 1-6 月		增长率
	金额（万元）	比重	金额（万元）	比重	
公寓酒店管理	5,105.57	41.25%	5,010.39	22.65%	1.90%
工商资产运营	2,909.78	23.51%	8,245.20	37.27%	-64.71%
装修服务	1,599.51	12.92%	6,376.52	28.82%	-74.92%
小样社区及其他	2,251.07	18.20%	2,246.21	10.16%	0.22%
招商服务	509.76	4.12%	243.33	1.10%	109.49%
合计	12,375.69	100.00%	22,121.65	100.00%	-44.06%

**公寓酒店管理：**公寓酒店管理业务以托管运营集中式公寓为主，以“红璞公寓”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。本报告期实现营业收入 5,105.57 万元，同比增长 1.90%。

**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 3.6 万平方米，本报告期实现营业收入 2,909.78 万元，同比下降 64.71%。

##### 3) 咨询顾问业务

项目	2023 年 1-6 月	2022 年 1-6 月
顾问业务年度执行合约数(个)	206	230

其中：地方政府或土地运营机构策划项目数（个）	40	16
房地产开发商策划项目数(个)	166	214
咨询顾问业务收入（万元）	4,606.42	5,115.67

公司咨询顾问业务受房地产市场影响，本报告期实现收入 4,606.42 万元，同比下降 9.95%。

## 2、主营业务收入按地区分类

区域	2023 年 1-6 月		2022 年 1-6 月		增长率
	金额（万元）	比重	金额（万元）	比重	
华南区域	102,351.05	53.86%	91,337.37	44.81%	12.06%
华东区域	26,533.30	13.96%	35,914.12	17.62%	-26.12%
华北区域	29,459.34	15.50%	31,842.63	15.62%	-7.48%
华中及西南区域	16,474.30	8.67%	24,919.88	12.23%	-33.89%
山东区域	15,218.00	8.01%	19,808.21	9.72%	-23.17%
合计	190,035.99	100.00%	203,822.21	100.00%	-6.76%

本报告期，华南区域主要受益于互联网+业务收入增长的影响，营业收入同比增长 12.06%；华东区域和山东区域受区域交易业务下降的影响，营业收入同比下降 26.12%和 23.17%；华北区域和华中及西南区域受区域交易业务下降和空间运营业务战略调整的影响，营业收入同比下降 7.48%和 33.89%。

### （三）营业成本

#### 1、总体情况

公司最近各期的成本情况如下：

产品类型	2023 年 1-6 月		2022 年 1-6 月		增长率
	金额（万元）	占收入比重	金额（万元）	占收入比重	
营业收入	192,984.51	100.00%	205,139.97	100.00%	-5.93%
营业成本	172,839.56	89.56%	179,028.86	87.27%	-3.46%
营业成本中的工资奖金	55,707.34	28.87%	62,622.35	30.53%	-11.04%
占营业成本比重	32.23%		34.98%		-2.75%
营业成本中的技术协作费	67,612.63	35.04%	52,659.67	25.67%	28.40%
占营业成本比重	39.12%		29.41%		9.71%

本报告期，营业成本减少 6,189.30 万元，同比下降 3.46%，主要原因是：1）本报告期公司互联网+业务收入同比增长 24.60%，成本同比增加 13,845.21 万元，主要是支付第三方的渠道服务费用增加；2）本报告期公司综合销售业务收入同比下降 24.15%，成本同比减少 12,793.45 万元，主要是固定工资、业务提成及奖金相应减少；3）本报告期公司工商资产运营业务受转型调整的影响，收入同比下降 64.71%，成本同比减少 7,397.17 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

公司最近各期各项主营业务的毛利情况如下：

产品类型	2023年1-6月			2022年1-6月			毛利增长率	毛利率变动
	金额(万元)	比重	毛利率	金额(万元)	比重	毛利率		
综合销售业务	11,808.93	59.59%	22.31%	15,867.69	61.70%	22.74%	-25.58%	-0.43%
互联网+业务	4,918.36	24.82%	6.37%	3,508.09	13.64%	5.66%	40.20%	0.71%
金融服务业务	899.01	4.54%	51.00%	4,030.99	15.67%	73.12%	-77.70%	-22.12%
物业及综合设施管理业务	3,350.92	16.91%	8.15%	4,210.43	16.37%	10.72%	-20.41%	-2.57%
招商及空间运营	-1,691.29	-8.53%	-13.67%	-2,672.10	-10.39%	-12.08%	36.71%	-1.59%
咨询顾问业务	531.36	2.68%	11.54%	773.41	3.01%	15.12%	-31.30%	-3.58%
合计	19,817.29	100.00%	10.43%	25,718.51	100.00%	12.62%	-22.95%	-2.19%

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。

本报告期主营业务实现毛利 19,817.29 万元, 毛利率同比下降 2.19 个百分点; 各项业务的毛利具体情况如下:

1) 综合销售业务实现毛利 11,808.93 万元, 同比减少 25.58%, 毛利率同比下降了 0.43 个百分点, 主要是因为本报告期公司综合销售业务收入同比减少 24.15%, 毛利率同比略有下降。

2) 互联网+业务实现毛利 4,918.36 万元, 同比增长 40.20%, 毛利率同比上升了 0.71 个百分点, 主要是因为本报告期公司积极进行业务架构重组、优化城市布局、整合渠道资源, 业务收入同比增长 24.60%, 毛利率同比上升。

3) 金融服务业务实现毛利 899.01 万元, 同比减少 77.70%, 毛利率同比下降了 22.12 个百分点, 主要是因为本报告期公司金融服务收入同比下降 68.02%, 同时受固薪社保、固定运营费用等固定成本影响, 毛利率同比下降。

4) 物业及综合设施管理业务实现毛利 3,350.92 万元, 同比减少 20.41%, 毛利率同比下降了 2.57 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运营前期成本相应增加, 致使业务毛利和毛利率同比下降。

5) 咨询顾问业务实现毛利 531.36 万元, 同比减少 31.30%, 毛利率同比下降了 3.58 个百分点, 主要是因为本报告期咨询顾问业务收入同比下降 9.95%, 同时受固薪、社保等固定成本影响, 毛利率同比下降。

6) 招商及空间运营业务毛利为亏损 1,691.28 万元, 亏损同比减少 980.81 万元, 主要是因为公司工商资产运营业务已基本完成重组优化减亏目标的战略调整, 本报告期工商资产运营业务毛利亏损同比减少所致。

主要财务数据同比变动情况

单位: 元

	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因
营业收入	1,929,845,071.36	2,051,399,709.97	-5.93%	
营业成本	1,728,395,568.14	1,790,288,590.84	-3.46%	
管理费用	122,108,048.52	146,243,852.20	-16.50%	主要是工资奖金、办公物业等费用减少
财务费用	7,471,626.75	37,122,892.90	-79.87%	1) 租赁融资费用同比减少 2,051.82 万元; 2) 融资利息同比减少 635.70 万元。
所得税费用	11,337,506.90	-1,214,633.05	1,033.41%	受上年所得税年度汇算清缴调减影响减少
经营活动产生的现金流量净额	224,676,536.64	192,870,247.13	16.49%	
投资活动产生的现金流量净额	9,210,275.01	-15,161,646.24	160.75%	1) 本期处置子公司收到现金净额同比增加 1,713.25 万元; 2) 收回各类投资收到的现金同比增加 296.47 万元。
筹资活动产生的现金流量净额	-412,251,643.21	-104,335,408.71	-295.12%	1) 本期按期偿还控股股东提供统借统还借款 35,000 万元, 上期没有; 2) 银行借款融资净流入同比减少 5,050 万元; 3) 支付非简易核算的租金同比减少 9,174.69 万元。

现金及现金等价物净增加额	-178,269,580.46	73,418,965.49	-342.81%	详见上述投资活动、筹资活动变动说明
研发费用	17,090,073.88	26,595,530.26	-35.74%	主要是工资奖金等人力费用减少
投资收益	1,864,271.63	18,777,404.97	-90.07%	主要是转让子公司股权确认投资收益减少
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-15,963,887.40	-61,312,898.21	-73.96%	贷款按会计政策计提确认信用减值损失减少
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-3,628,514.55	-2,316,596.73	56.63%	合同资产按会计政策计提确认资产减值损失增加
资产处置收益	-293,602.99	7,808,577.13	-103.76%	租赁合同提前终止确认处置收益减少
营业外收入	7,220,509.26	13,279,670.55	-45.63%	政府补助、收取违约金减少
营业外支出	1,738,910.82	4,172,249.27	-58.32%	合同违约金减少
少数股东损益	7,061,718.79	3,957,060.74	78.46%	青岛荣置地等非全资子公司利润增加
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-17,753.22	100.00%	上期非全资子公司已注销，其外币报表折算差额转出，本期无

公司报告期利润构成或利润来源发生重大变动

适用 不适用

公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。

营业收入构成

单位：元

	本报告期		上年同期		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	1,929,845,071.36	100%	2,051,399,709.97	100%	-5.93%
分行业					
房地产中介服务业	1,347,964,868.71	69.85%	1,369,024,609.38	66.74%	-1.54%
其他行业	581,880,202.65	30.15%	682,375,100.59	33.26%	-14.73%
分产品					
综合销售业务	529,307,982.41	27.43%	697,830,033.75	34.02%	-24.15%
互联网+业务	772,592,664.38	40.03%	620,037,893.39	30.23%	24.60%
物业及综合设施管理业务	411,009,765.55	21.30%	392,854,433.79	19.15%	4.62%
招商及空间运营业务	123,757,087.35	6.41%	221,216,411.73	10.78%	-44.06%
咨询顾问业务	46,064,221.92	2.39%	51,156,682.24	2.49%	-9.95%
金融服务业务	17,628,147.41	0.91%	55,126,647.84	2.69%	-68.02%
其他业务	29,485,202.34	1.53%	13,177,607.23	0.64%	123.75%
分地区					
华南区域	1,050,676,130.56	54.44%	923,816,321.38	45.03%	13.73%
华东区域	265,484,968.41	13.76%	359,196,293.36	17.51%	-26.09%
华北区域	295,641,036.10	15.32%	319,479,791.07	15.57%	-7.46%
华中及西南区域	164,689,244.63	8.53%	249,228,905.35	12.15%	-33.92%
山东区域	153,353,691.66	7.95%	199,678,398.81	9.73%	-23.20%

占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

☑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	1,347,964,868.71	1,175,378,446.89	12.80%	-1.54%	0.67%	-1.92%
其他行业	581,880,202.65	553,017,121.25	4.96%	-14.73%	-11.20%	-3.78%
分产品						
综合销售业务	529,307,982.41	411,218,705.50	22.31%	-24.15%	-23.73%	-0.43%
互联网+业务	772,592,664.38	723,409,093.17	6.37%	24.60%	23.67%	0.71%
物业及综合设施管理业务	411,009,765.55	377,500,533.87	8.15%	4.62%	7.63%	-2.56%
分地区						
华南区域	1,050,676,130.56	943,534,066.66	10.20%	13.73%	17.18%	-2.64%
华东区域	265,484,968.41	241,809,341.79	8.92%	-26.09%	-17.76%	-9.22%
华北区域	295,641,036.10	274,941,515.10	7.00%	-7.46%	-9.75%	2.36%
华中及西南区域	164,689,244.63	142,487,566.39	13.48%	-33.92%	-36.15%	3.02%
山东区域	153,353,691.66	125,623,078.20	18.08%	-23.20%	-23.05%	-0.17%

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 期按报告期末口径调整后的主营业务数据

☐适用 ☑不适用

#### 四、非主营业务分析

☐适用 ☑不适用

#### 五、资产及负债状况分析

##### 1、资产构成重大变动情况

单位：元

	本报告期末		上年末		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	2,015,207,539.66	31.73%	2,200,844,977.88	32.62%	-0.89%	
应收账款	1,185,649,378.67	18.67%	1,192,903,404.34	17.68%	0.99%	
合同资产	136,257,189.12	2.15%	84,751,168.15	1.26%	0.89%	交易服务合同确认合同资产增加
存货	17,337,928.25	0.27%	14,317,526.98	0.21%	0.06%	
投资性房地产	539,927,765.29	8.50%	566,759,391.79	8.40%	0.10%	
长期股权投资	35,950,101.08	0.57%	35,973,231.20	0.53%	0.04%	
固定资产	57,472,332.45	0.90%	55,757,647.99	0.83%	0.07%	
使用权资产	200,491,195.02	3.16%	195,611,580.48	2.90%	0.26%	

短期借款	370,000,000.00	5.83%	160,000,000.00	2.37%	3.46%	融资结构变动, 银行短期借款增加
合同负债	67,993,064.62	1.07%	54,407,921.64	0.81%	0.26%	业务预收的渠道服务费、物业管理费增加
长期借款		0.00%	49,300,000.00	0.73%	-0.73%	银行长期借款12个月内到期, 全部重分类转出
租赁负债	166,652,739.86	2.62%	166,921,307.81	2.47%	0.15%	
应收票据	662,092.12	0.01%	3,503,262.06	0.05%	-0.04%	应收票据到期收回或转出
贷款	155,221,746.46	2.44%	296,212,896.95	4.39%	-1.95%	主动控制金融服务业务规模放款减少, 陆续收回存量款项
预收款项	13,169,999.41	0.21%	8,793,418.81	0.13%	0.08%	按合同预收的商办物业租金增加
应付股利	2,858,604.88	0.05%	0.00	0.00%	0.05%	非全资子公司青岛荣置地实施利润分红
一年内到期的非流动负债	138,900,969.18	2.19%	631,014,437.73	9.35%	-7.16%	已按期偿还控股股东提供统借统还借款35,000万元和长期银行借款20,260万元

## 2、主要境外资产情况

适用 不适用

## 3、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	2,112,685.54						-122,685.54	1,990,000.00
5. 其他非流动金融资产	480,315,454.71						-2,700,000.00	477,615,454.71
金融资产小计	482,428,140.25						-2,822,685.54	479,605,454.71
上述合计	482,428,140.25						-2,822,685.54	479,605,454.71
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本报告期公司投资的世界置业服务有限公司清算确认损失 124,466.86 元及其美元报表合并折算的汇率折算差异 1,781.32 元。

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清算分配收回的投资款。

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是 否

## 4、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 2023 年 6 月 30 日，该物业的账面原值为 70,060,928.54 元，净值为 36,081,378.32 元。

2) 2023 年 1 月 13 日，本集团以位于浙江省杭州市西湖区百家园 61 号 1 幢、2 幢房产、浙江省杭州市西湖区留下街道百家园路 61 号土地、四川省成都市青羊区百瑞二路 338 号 3 栋 4 层 403 号-412 号、414-428 号、5 层 501-505 号、507-509 号、511-519 号、521-528 号、6 层 602-604 号、606-607 号、609 号、611-616 号、618-619 号、621-628 号、7 层 702-709 号、712-718 号、721-728 号、10 层 1008 号、12 层 1203-1216 号、1219-1228 号、13 层 1302-1316 号、1318-1328 号房产作为抵押，与中国银行股份有限公司深圳东部支行签订了 2023 圳中银东部额协字第 0000003 号综合授信合同，综合授信期限为 2023 年 1 月 13 日至 2023 年 8 月 23 日。截至 2023 年 6 月 30 日，该物业的账面原值为 303,796,016.13 元，净值为 251,530,565.32 元。

3) 2023 年 4 月 18 日，本集团以位于湖北省武汉市江汉区建设大道 847 号（瑞通广场）B 座 21 层、四川省成都市武侯区人民南路三段 2 号 1 栋 15 楼 1 号、5 号房产作为抵押，与兴业银行股份有限公司深圳分行签订了兴银深华富授信字（2023）第 21 号综合授信合同，综合授信期限为 2023 年 4 月 18 日至 2024 年 2 月 20 日。截至 2023 年 6 月 30 日，该物业的账面原值为 41,072,687.82 元，净值为 25,536,928.00 元。

4) 本集团在银行存入保函保证金 14,280,312.13 元、冻结诉讼保证金 4,403,390.94 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 1,467,125.57 元，及子公司深圳世联行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 97,517.49 元，货币资金合计 20,251,346.13 元。

## 六、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
13,498,001.00	4,800,001.00	181.21%

## 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。

## 七、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

## 八、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：万元

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	1,000.00	117,014.08	-2,207.19	79,398.25	1,968.63	1,811.85
世联小贷	子公司	小额贷款	150,000.00	124,764.56	122,740.61	2,004.52	1,245.70	1,245.80
北京安信行	子公司	物业管理	1,000.00	33,380.08	15,676.54	29,933.55	1,923.22	1,857.69
山东世联	子公司	房地产中介	1,000.00	25,779.89	1,760.18	11,829.98	642.12	412.66
天津世联	子公司	房地产中介	1,000.00	1,264.70	100.32	2,351.18	729.55	732.46

## 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
河北雄安世联安正房地产经纪有限公司(以下简称“雄安世联”)	投资新设	本公司间接持有雄安世联 100%的股权,本报告期,雄安世联尚未正式运营。
深圳世联嘉恒企业管理有限公司(以下简称“深圳世联嘉恒”)	投资新设	本公司间接持有深圳世联嘉恒 100%的股权,本报告期,深圳世联嘉恒无营业收入,净利润 3.29 万元。
宁波世联嘉信企业管理有限公司(以下简称“宁波世联嘉信”)	投资新设	本公司间接持有宁波世联嘉信 100%的股权,本报告期,宁波世联嘉信无营业收入,亏损 0.03 万元。
宁波世联中光城市服务有限公司(以下简称“宁波世联中光”)	投资新设	本公司间接持有宁波世联中光 35%的股权,本报告期,宁波世联中光实现营业收入 51.61 万元,净利润 18.12 万元
江西世联聚义置业有限公司(以下简称“江西世联聚义”)	股权处置	本公司间接持有江西世联聚义 51%的股权,本报告期,江西世联聚义实现营业收入 234.77 万元,亏损 144.12 万元。
赣州先峰居善科技有限公司(以下简称“赣州居善”)	工商注销	本公司间接持有赣州居善 51%的股权,本报告期,赣州居善无营业收入,净利润 24.45 万元。
银川善居电子商务有限公司(以下简称“银川善居”)	工商注销	本公司间接持有银川善居 100%的股权,本报告期,银川善居无营业收入,净利润 45.32 万元。
佛山世君商务管理有限公司(以下简称“佛山世君”)	工商注销	本公司间接持有佛山世君 100%的股权,本报告期,佛山世君无营业收入,净利润 7.18 万元。
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”)	工商注销	本公司间接持有世联晟火 60%的股权,本报告期,世联晟火无营业收入。
深圳市小样科技服务有限公司(以下简称“深圳小样”)	工商注销	本公司间接持有深圳小样 41%的股权,本报告期,深圳小样无营业收入。
杭州世联集房酒店管理有限公司(以下简称“杭州酒店管理”)	工商注销	本公司间接持有杭州酒店管理 100%的股权,本报告期,杭州酒店管理尚未正式运营。
成都世联集金商务服务有限公司(以下简称“成都集金”)	工商注销	本公司间接持有成都集金 100%的股权,本报告期,成都集金无营业收入,亏损 1.12 万元。
天津世联集金商务信息咨询有限公司(以下简称“天津集金”)	工商注销	本公司间接持有天津集金 100%的股权,本报告期,天津集金无营业收入。
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”)	工商注销	本公司直接持有北京世联兴业 100%的股权,本报告期,北京世联兴业无营业收入,净利润 148.57 万元。
固安世联房地产经纪有限公司(以下简称“固安世联”)	工商注销	本公司直接持有固安世联 100%的股权,本报告期,固安世联无营业收入。
重庆世联协兴装饰设计有限公司(以下简称“重庆装饰”)	工商注销	本公司间接持有重庆装饰 100%的股权,本报告期,重庆装饰无营业收入,净利润 0.06 万元。
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”)	工商注销	本公司间接持有漳州立丹行 80%的股权,本报告期,漳州立丹行无营业收入,净利润 0.08 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,针对市场环境变化,公司积极进行业务架构重组、优化城市布局、整合渠道资源,本报告期公司营业收入同比增长 43.73%。
- 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;本报告期公司营业收入同比下降 63.71%。
- 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,本报告期部分项目合同到期退出,营业收入同比下降 4.17%。

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下降 29.81%。

5) 本公司之全资子公司天津世联, 主要经营房地产中介服务, 本报告期公司营业收入同比增长 50.61%。

## 九、公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

## 十、公司面临的风险和应对措施

1、政府下一阶段执行的房地产政策存在不确定性, 从而对市场成交的变动方向产生重大影响。公司在发展过程中经历了多次政策调控和房地产市场的波动, 形成了一套行之有效的应对方法。管理层将持续密切关注市场变化, 及时调整经营策略。

2、当前房地产市场在不同地区的发展水平不均衡; 虽然目前公司业务全国化布局, 但各地区公司处在不同的发展阶段。在这种情况下, 可能存在某个地区市场突然出现了市场机会, 但当地公司的经营团队因缺乏经验而无法把握时机, 或无法及时规避突然出现的市场风险的情况。需要集团管理层对重点地区市场予以特别关注, 定期跟踪和分析这些地区的市场变化, 给予当地团队特别的决策指导和资源倾斜。

3、公司属于人力资源密集型公司, 企业的成功所依靠的是自身在各方面持续改善的能力, 这一点对于公司核心人员的上进心提出很高的要求。面对剧烈变化的市场和竞争形势, 核心人员是否能够不断学习、改善, 持续投入工作热情, 都存在不确定性。同时, 人员和机构数量的快速增长, 会带来企业文化稀释和协同工作难度加大的挑战。对此, 唯有继续强化企业文化的传承和对管理人员领导力的提升, 完善激励和绩效考核机制, 培养潜力人才, 才能创造卓越绩效。

## 第四节 公司治理

### 一、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
2022 年度股东大会	年度股东大会	52.67%	2023 年 04 月 21 日	2023 年 04 月 22 日	详见披露在《证券时报》、巨潮资讯网的《2022 年度股东大会决议公告》，公告编号为：2023-021。

#### 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

### 二、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
薛文	董事	被选举	2023 年 04 月 21 日	被选举
吴文媛	独立董事	被选举	2023 年 04 月 21 日	被选举
陈志聪	财务总监	聘任	2023 年 03 月 28 日	聘任
王兵	副总经理	聘任	2023 年 01 月 13 日	聘任
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

### 三、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

公司计划半年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

### 四、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。

## 第五节 环境和社会责任

### 一、重大环保问题情况

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

报告期内因环境问题受到行政处罚的情况

公司或子公司名称	处罚原因	违规情形	处罚结果	对上市公司生产经营的影响	公司的整改措施
不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用

参照重点排污单位披露的其他环境信息

不适用

在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

适用 不适用

未披露其他环境信息的原因

不适用

### 二、社会责任情况

公司在促进业务发展的同时，持续履行社会责任。作为红树林基金会主要发起人之一，公司一直积极响应腾讯公益及深圳红树林湿地保护基金会“99 公益日”行动，发起腾讯公益乐捐平台公益捐款活动，用于支持湿地保护和环境教育工作。公司联席董事长积极投身各项公益事业，为红树林基金捐款；创立世联行同济大学基金，持续支持同济大学设计创意学科及赛艇体育项目的发展。公司员工也积极参与各类环保公益行动，发扬主动承担社会责任的精神。

## 第六节 重要事项

### 一、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超期未履行完毕的承诺事项

适用 不适用

公司报告期不存在由公司实际控制人、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超期未履行完毕的承诺事项。

### 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、聘任、解聘会计师事务所情况

半年度财务报告是否已经审计

是 否

公司半年度报告未经审计。

### 五、董事会、监事会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、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

适用 不适用

### 七、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

### 八、诉讼事项

重大诉讼仲裁事项

适用 不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

其他诉讼事项

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
大交易业务诉讼	13,128.26	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:开发商向我司支付服务费;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。		
金融业务贷款类诉讼	4,291.08	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3.48%,涉及金额约146.6万元。	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。		
大资管业务诉讼	3,515.68	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,部分案件已立案、待开庭。	调解结案案件:被告向我司支付款项;诉讼审理案件:判决客户支付我司款项。	部分案件执行完毕,部分案件执行中。		
劳动争议纠纷	447.34	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。	部分案件判决我司支付费用,部分案件驳回原告个人请求,部分调解案件我司支付款项	部分案件执行完毕,部分案件执行中		
其他纠纷	6.98	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		

## 九、处罚及整改情况

适用 不适用

## 十、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用 不适用

## 十一、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

公司于 2023 年 3 月 28 日召开第六届董事会第二次会议，审议通过《关于 2023 年度日常关联交易预计额度的议案》，公司及子公司预计 2023 年度将与珠海大横琴集团有限公司及其子公司、北京博大世联科技服务有限公司、武汉新控城市运营服务有限公司、上海沪腾实业有限公司发生日常关联交易，关联交易额度不超过 58,365 万元。

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 2023 年度日常关联交易预计额度的公告	2023 年 03 月 30 日	具体详见公司于 2023 年 3 月 30 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 2023 年度日常关联交易预计额度的公告》。

## 十二、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	2022年10月26日	40,000	2023年01月13日	14,000	连带责任担保			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	2023年03月14日	3,000	连带责任担保			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	2023年01月10日		连带责任担保			为主合同下被担保债务的履行期届满（含约定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）		0		报告期内对外担保实际发生额合计		17,000				

				(A2)						
报告期末已审批的对外担保额度合计 (A3)		60,000		报告期末实际对外担保余额合计 (A4)					17,000	
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
世联松塔	2021年11月26日	5,800	2022年01月10日	5,220				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。甲方同意债权期限展展的,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)						0
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)			5,800	报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)						5,220
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)			0	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)						17,000
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)			65,800	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)						22,220
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例				6.60%						
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)	5,800
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)	5,800
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、委托理财

适用 不适用

公司报告期不存在委托理财。

### 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。

## 十三、其他重大事项的说明

适用 不适用

公司报告期不存在需要说明的其他重大事项。

## 十四、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	18,592,155	0.91%	0	0	0	-1,278,618	-1,278,618	17,313,537	0.85%
1、国家持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
2、国有法人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
3、其他内资持股	4,867,448	0.24%	0	0	0	-1,278,618	-1,278,618	3,588,830	0.18%
其中：境内法人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
境内自然人持股	4,867,448	0.24%	0	0	0	0	0	3,588,830	0.00%
4、外资持股	13,724,707	0.67%	0	0	0	0	0	13,724,707	0.00%
其中：境外法人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
境外自然人持股	13,724,707	0.67%	0	0	0	0	0	13,724,707	0.67%
二、无限售条件股份	2,014,986,917	99.09%	0	0	0	1,278,618	1,278,618	2,016,265,535	99.15%
1、人民币普通股	2,014,986,917	99.09%	0	0	0	1,278,618	1,278,618	2,016,265,535	99.15%
2、境内上市的外资股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
3、境外上市的外资股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%

外上市的外资股									
4、其他	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
三、股份总数	2,033,579,072	100.00%	0	0	0	0	0	2,033,579,072	100.00%

股份变动的的原因

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

股份回购的实施进展情况

适用 不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

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	本期解除限售股数	本期增加限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
王兵	0	0	3,000	3,000	高管锁定股	按照高管股份管理的相关规定
李荣	247,556	0	82,519	330,075	任期满离任	按照高管股份管理的相关规定
焦安平	63,000	0	21,000	84,000	任期满离任	按照高管股份管理的相关规定
合计	310,556	0	106,519	417,075	--	--

## 二、证券发行与上市情况

适用 不适用

## 三、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	60,432	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注8）	0
持股 5%以上的普通股股东或前 10 名普通股股东持股情况			

股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持有的普通股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的普通股数量	持有无限售条件的普通股数量	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	0	0	603,238,739		
珠海大横琴集团有限公司	国有法人	15.94%	324,077,841	0	0	324,077,841		
乌鲁木齐卓群创展股权投资合伙企业（有限合伙）	境内非国有法人	2.27%	46,172,955	0	0	46,172,955		
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	2.18%	44,316,357	-429,700	0	44,316,357		
香港中央结算有限公司	境外法人	1.27%	25,753,944	-5,954,019	0	25,753,944		
陈劲松	境外自然人	0.90%	18,299,610	0	13,724,707	4,574,903		
中国工商银行股份有限公司－南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.49%	9,957,600	3,459,500	0	9,957,600		
#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	0	0	8,000,000		
南方基金－农业银行－南方中证金融资产管理计划	其他	0.35%	7,167,520	-223,500	0	7,167,520		
广发基金－农业银行－广发中证金融资产管理计划	其他	0.33%	6,652,720	-738,300	0	6,652,720		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前10名普通股股东的情	无							

况（如有）（参见注 3）			
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 11）	截至 2026 年 6 月 30 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 名无限售条件普通股股东持股情况			
股东名称	报告期末持有无限售条件普通股股份数量	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	人民币普通股	603,238,739
珠海大横琴集团有限公司	324,077,841	人民币普通股	324,077,841
乌鲁木齐卓群创展股权投资合伙企业（有限合伙）	46,172,955	人民币普通股	46,172,955
深圳众志联高投资管理合伙企业（有限合伙）	44,316,357	人民币普通股	44,316,357
香港中央结算有限公司	25,753,944	人民币普通股	25,753,944
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	9,957,600	人民币普通股	9,957,600
#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	人民币普通股	8,000,000
南方基金—农业银行—南方中证金融资产管理计划	7,167,520	人民币普通股	7,167,520
广发基金—农业银行—广发中证金融资产管理计划	6,652,720	人民币普通股	6,652,720
博时基金—农业银行—博时中证金融资产管理计划	6,352,020	人民币普通股	6,352,020
前 10 名无限售条件普通股股东之间，以及前 10 名无限售条件普通股股东和前 10 名普通股股东之间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。		
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。

#### 四、董事、监事和高级管理人员持股变动

适用 不适用

姓名	职务	任职状态	期初持股数（股）	本期增持股份数量（股）	本期减持股份数量（股）	期末持股数（股）	期初被授予的限制性股票数量（股）	本期被授予的限制性股票数量（股）	期末被授予的限制性股票数量（股）
王兵	副总经理	现任	4,000	0	0	4,000	0	0	0
李荣	大交易业务相关岗位	现任	330,075	0	0	330,075	0	0	0
焦安平	大交易业务相关岗位	现任	84,000	0	0	84,000	0	0	0
合计	--	--	418,075	0	0	418,075	0	0	0

#### 五、控股股东或实际控制人变更情况

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。

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。

## 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

半年度报告是否经过审计

是 否

公司半年度财务报告未经审计。

### 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

2023 年 06 月 30 日

单位：元

项目	2023 年 6 月 30 日	2023 年 1 月 1 日
流动资产：		
货币资金	2,015,207,539.66	2,200,844,977.88
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	662,092.12	3,503,262.06
应收账款	1,185,649,378.67	1,192,903,404.34
应收款项融资		
预付款项	155,025,746.60	174,189,119.14
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	610,335,477.35	655,188,350.73
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	17,337,928.25	14,317,526.98
贷款	155,221,746.46	296,212,896.95
合同资产	136,257,189.12	84,751,168.15
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	4,729,343.50	4,361,592.75
其他流动资产	56,501,104.95	46,026,643.38

流动资产合计	4,336,927,546.68	4,672,298,942.36
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款	7,581,054.26	10,741,602.07
长期股权投资	35,950,101.08	35,973,231.20
其他权益工具投资	1,990,000.00	2,112,685.54
其他非流动金融资产	477,615,454.71	480,315,454.71
投资性房地产	539,927,765.29	566,759,391.79
固定资产	57,472,332.45	55,757,647.99
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	200,491,195.02	195,611,580.48
无形资产	1,724,022.22	1,866,719.08
开发支出		
商誉	149,435,262.69	149,435,262.69
长期待摊费用	41,442,785.47	52,635,897.30
递延所得税资产	500,902,478.14	522,936,653.12
其他非流动资产		
非流动资产合计	2,014,532,451.33	2,074,146,125.97
资产总计	6,351,459,998.01	6,746,445,068.33
流动负债：		
短期借款	370,000,000.00	160,000,000.00
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	488,032,102.40	508,598,433.77
预收款项	13,169,999.41	8,793,418.81
合同负债	67,993,064.62	54,407,921.64
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	619,695,396.26	642,285,610.90
应交税费	216,499,767.87	230,290,077.23
其他应付款	811,273,575.15	853,909,197.07

其中：应付利息	39,814.39	39,814.39
应付股利	2,858,604.88	
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	138,900,969.18	631,014,437.73
其他流动负债	2,701,786.99	2,272,595.17
流动负债合计	2,728,266,661.88	3,091,571,692.32
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款		49,300,000.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	166,652,739.86	166,921,307.81
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	308,173.53	166,014.74
其他非流动负债		
非流动负债合计	166,960,913.39	216,387,322.55
负债合计	2,895,227,575.27	3,307,959,014.87
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	500,457,849.78	523,475,696.80
减：库存股	255,796,501.21	255,796,501.21
其他综合收益	260,803.48	228,535.35
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	84,512,650.22	55,508,892.20
归属于母公司所有者权益合计	3,367,275,059.13	3,361,256,880.00
少数股东权益	88,957,363.61	77,229,173.46
所有者权益合计	3,456,232,422.74	3,438,486,053.46
负债和所有者权益总计	6,351,459,998.01	6,746,445,068.33

法定代表人：胡嘉

主管会计工作负责人：陈志聪

会计机构负责人：童朝军

## 2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2023年6月30日	2023年1月1日
流动资产：		
货币资金	400,609,900.36	671,446,151.65
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	27,116,660.66	34,162,943.45
应收款项融资		
预付款项	981,375.31	352,325.96
其他应收款	2,537,353,890.48	2,500,228,304.63
其中：应收利息		
应收股利	518,689,444.19	515,714,161.55
存货		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	2,957,927.50	2,863,706.36
其他流动资产	1,069,059.93	970,616.45
流动资产合计	2,970,088,814.24	3,210,024,048.50
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款	2,397,657.85	4,760,374.42
长期股权投资	2,597,187,934.94	2,591,867,681.09
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	155,630,000.00	158,330,000.00
投资性房地产	338,965,367.13	345,737,240.37
固定资产	3,099,663.75	3,206,348.46
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	5,675,765.17	7,441,288.82
无形资产		30,554.43
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	335,946.53	405,096.79
递延所得税资产	66,752,588.99	68,830,418.07
其他非流动资产		

非流动资产合计	3,170,044,924.36	3,180,609,002.45
资产总计	6,140,133,738.60	6,390,633,050.95
流动负债：		
短期借款	370,000,000.00	160,000,000.00
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	1,261,590.77	3,383,691.87
预收款项		
合同负债	106,664.41	182,136.11
应付职工薪酬	84,814,111.30	93,419,005.41
应交税费	26,522,689.77	27,593,639.19
其他应付款	290,819,702.83	205,948,837.00
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	10,497,072.39	565,213,063.21
其他流动负债	4,643.00	4,643.00
流动负债合计	784,026,474.47	1,055,745,015.79
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	3,778,840.08	9,197,068.74
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	308,173.53	162,741.30
其他非流动负债		
非流动负债合计	4,087,013.61	9,359,810.04
负债合计	788,113,488.08	1,065,104,825.83
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	1,939,441,181.62	1,912,949,156.22
所有者权益合计	5,352,020,250.52	5,325,528,225.12
负债和所有者权益总计	6,140,133,738.60	6,390,633,050.95

### 3、合并利润表

单位：元

项目	2023 年半年度	2022 年半年度
一、营业总收入	1,929,845,071.36	2,051,399,709.97
其中：营业收入	1,929,845,071.36	2,051,399,709.97
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,886,506,497.22	2,010,024,513.07
其中：营业成本	1,728,395,568.14	1,790,288,590.84
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	11,441,179.93	9,773,646.87
销售费用		
管理费用	122,108,048.52	146,243,852.20
研发费用	17,090,073.88	26,595,530.26
财务费用	7,471,626.75	37,122,892.90
其中：利息费用	21,280,263.92	48,155,417.98
利息收入	14,092,521.05	11,512,700.59
加：其他收益	16,604,544.44	15,919,596.35
投资收益（损失以“-”号填列）	1,864,271.63	18,777,404.97
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	816,652.30	-701,474.84
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-1,598,089.00	-18,779,068.20
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-15,963,887.40	-61,312,898.21
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-3,628,514.55	-2,316,596.73

资产处置收益（损失以“-”号填列）	-293,602.99	7,808,577.13
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	41,921,385.27	20,251,280.41
加：营业外收入	7,220,509.26	13,279,670.55
减：营业外支出	1,738,910.82	4,172,249.27
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	47,402,983.71	29,358,701.69
减：所得税费用	11,337,506.90	-1,214,633.05
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	36,065,476.81	30,573,334.74
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	36,065,476.81	30,573,334.74
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（净亏损以“-”号填列）	29,003,758.02	26,616,274.00
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	7,061,718.79	3,957,060.74
六、其他综合收益的税后净额	32,268.13	20,919.01
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	32,268.13	38,672.23
（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	32,268.13	38,672.23
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	32,268.13	38,672.23
7.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-17,753.22
七、综合收益总额	36,097,744.94	30,594,253.75
归属于母公司所有者的综合收益总额	29,036,026.15	26,654,946.23
归属于少数股东的综合收益总额	7,061,718.79	3,939,307.52
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.01	0.01
（二）稀释每股收益	0.01	0.01

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：陈志聪

会计机构负责人：童朝军

## 4、母公司利润表

单位：元

项目	2023 年半年度	2022 年半年度
一、营业收入	100,814,263.77	121,012,118.69
减：营业成本	46,862,187.91	87,894,348.86
税金及附加	4,664,152.14	2,003,584.53
销售费用		
管理费用	28,592,625.53	29,980,763.02
研发费用	30,912.18	788,712.20
财务费用	6,580,892.26	12,668,763.05
其中：利息费用	12,484,873.32	19,207,398.01
利息收入	5,943,864.17	6,583,456.08
加：其他收益	3,705,658.97	918,175.40
投资收益（损失以“-”号填列）	9,380,738.21	-988,128.92
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-29,746.15	391,625.76
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）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-425,357.16	-4,230,621.48
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	34,553.10	1,660,327.73
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	26,779,086.87	-14,964,300.24
加：营业外收入	10,945.71	94,823.42
减：营业外支出	7,142.72	2,647.07
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	26,782,889.86	-14,872,123.89
减：所得税费用	290,864.46	4,316.75
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	26,492,025.40	-14,876,440.64
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	26,492,025.40	-14,876,440.64
（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	26,492,025.40	-14,876,440.64
七、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.01	-0.01
（二）稀释每股收益	0.01	-0.01

## 5、合并现金流量表

单位：元

项目	2023 年半年度	2022 年半年度
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	2,023,207,510.66	2,170,878,166.05
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	210,610.43	
收到其他与经营活动有关的现金	356,786,110.85	615,232,749.67
经营活动现金流入小计	2,380,204,231.94	2,786,110,915.72
购买商品、接受劳务支付的现金	55,565,924.00	132,674,371.84
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	747,711,244.60	903,710,084.95
支付的各项税费	91,615,709.56	163,840,315.84
支付其他与经营活动有关的现金	1,260,634,817.14	1,393,015,895.96
经营活动现金流出小计	2,155,527,695.30	2,593,240,668.59
经营活动产生的现金流量净额	224,676,536.64	192,870,247.13

二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	3,480,001.00	515,304.00
取得投资收益收到的现金	741,554.10	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	8,118,786.97	7,990,626.26
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	35,539.50	10,592,779.54
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	12,375,881.57	19,098,709.80
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,920,606.56	5,770,634.33
投资支付的现金	245,000.00	800,000.00
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		
支付其他与投资活动有关的现金		27,689,721.71
投资活动现金流出小计	3,165,606.56	34,260,356.04
投资活动产生的现金流量净额	9,210,275.01	-15,161,646.24
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	797,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	797,000.00	
取得借款收到的现金	370,213,000.00	219,736,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	371,010,000.00	219,736,000.00
偿还债务支付的现金	362,783,966.17	175,530,212.88
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	32,434,245.71	26,101,707.82
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	11,370,000.00	993,329.55
支付其他与筹资活动有关的现金	388,043,431.33	122,439,488.01
筹资活动现金流出小计	783,261,643.21	324,071,408.71
筹资活动产生的现金流量净额	-412,251,643.21	-104,335,408.71
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	95,251.10	45,773.31
五、现金及现金等价物净增加额	-178,269,580.46	73,418,965.49
加：期初现金及现金等价物余额	2,173,225,773.99	1,837,529,495.31
六、期末现金及现金等价物余额	1,994,956,193.53	1,910,948,460.80

## 6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2023 年半年度	2022 年半年度
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	45,601,094.23	99,903,725.57
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	928,486,242.50	1,713,929,677.69
经营活动现金流入小计	974,087,336.73	1,813,833,403.26
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	51,378,887.37	63,688,293.57
支付的各项税费	4,980,771.77	2,184,519.15
支付其他与经营活动有关的现金	831,549,261.92	1,847,297,114.34
经营活动现金流出小计	887,908,921.06	1,913,169,927.06
经营活动产生的现金流量净额	86,178,415.67	-99,336,523.80
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	2,800,000.00	3,560,799.16
取得投资收益收到的现金	7,435,201.72	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	5,467,250.00	350.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	15,702,451.72	3,561,149.16
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	36,020.00	14,041.00
投资支付的现金	7,350,001.00	
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	7,386,021.00	14,041.00
投资活动产生的现金流量净额	8,316,430.72	3,547,108.16
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	370,000,000.00	160,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	370,000,000.00	160,000,000.00
偿还债务支付的现金	359,700,000.00	160,100,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	19,666,947.93	24,005,256.27
支付其他与筹资活动有关的现金	354,520,697.01	4,922,040.40
筹资活动现金流出小计	733,887,644.94	189,027,296.67
筹资活动产生的现金流量净额	-363,887,644.94	-29,027,296.67
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	-269,392,798.55	-124,816,712.31
加：期初现金及现金等价物余额	670,002,698.91	791,006,881.54
六、期末现金及现金等价物余额	400,609,900.36	666,190,169.23

## 7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2023 年半年度													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				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
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				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
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)					-23,017,847.02		32,268.13				29,003,758.02		6,018,179.13	11,728,190.15	17,746,369.28
(一) 综合收益总额							32,268.13				29,003,758.02		29,036,026.15	7,061,718.79	36,097,744.94
(二) 所有者投入和减少资本					-23,017,847.02								-23,017,847.02	18,895,076.24	-4,122,770.78
1. 所有者投入的普通股														796,192.32	796,192.32
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					-23,017,847.02								-23,017,847.02	18,098,883.92	-4,918,963.10



项目	2022 年半年度														
	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）					108,414.32		38,672.23				26,616,274.00		26,763,360.55	4,167,210.41	30,930,570.96
（一）综合收益总额							38,672.23				26,616,274.00		26,654,946.23	3,939,307.52	30,594,253.75
（二）所有者投入和减少资本					108,414.32								108,414.32	227,902.89	336,317.21
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					108,414.32								108,414.32	227,902.89	336,317.21
（三）利润分配															
1. 提取盈余公积															
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者（或股东）的分配															
4. 其他															
（四）所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本（或股本）															
2. 盈余公积转增资本（或股本）															

3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
(五) 专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
(六) 其他															
四、本期末余额	2,033,579,072.00				522,331,223.20	255,796,501.21	111,318.59		1,004,261,184.86		425,360,367.69		3,729,846,665.13	77,373,323.03	3,807,219,988.16

## 8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2023 年半年度											
	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	1,912,949,156.22		5,325,528,225.12
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
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	1,912,949,156.22		5,325,528,225.12
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										26,492,025.40		26,492,025.40
（一）综合收益总额										26,492,025.40		26,492,025.40
（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、本期末余额	2,033,579,072.00				630,535,313.25	255,796,501.21			1,004,261,184.86	1,939,441,181.62		5,352,020,250.52

上年金额

单位：元

项目	2022 年半年度											
	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												
前期差错更正												
其他												
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）											-14,876,440.64		-14,876,440.64
（一）综合收益总额											-14,876,440.64		-14,876,440.64
（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	1,912,280,490.99		5,324,859,559.89

### 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 8 月 22 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 280 家子公司。本报告期通过投资新设增加河北雄安世联安正房地产经纪有限公司、宁波世联中光城市服务有限公司等 4 家子公司;因股权处置减少江西世联聚义置业有限公司 1 家子公司;因注销减少北京世联兴业房地产顾问有限公司、固安世联房地产经纪有限公司等 12 家子公司。

### 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。

本集团在非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的商业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的商业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

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对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，合同履行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。

如合同履行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；使合同履行进度不能合理确定的因素不复存在时，按照合同履行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务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

##### (3) 2023 年起首次执行新会计准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

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%、5%
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%
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%
芜湖世联先锋信息咨询有限公司等公司	5%

### 2、税收优惠

(1) 世联咨询(香港)有限公司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 税务总局关于小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》(财政部 税务总局公告 2023 年第 6 号) 公告的规定，自 2023 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不超过 100 万元的部分，减按 25% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税；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。本集团子公司芜湖世联先锋信息咨询有限公司等公司享有 5% 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% 和 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 税务总局关于明确增值税小规模纳税人减免增值税等政策的公告》(财政部 税务总局公告 2023 年第 1 号) 的规定：2023 年 1 月 1 日至 2023 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，减按 1% 征收率征收增值税；对月销售额 10 万元以下（含本数）的增值税小规模纳税人，免征增值税；允许生产性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计 5% 抵减应纳税额；允许生活性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计 10% 抵减应纳税额。

## 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	4,561.00	9,365.92
银行存款	1,994,951,632.53	2,173,216,408.07
其他货币资金	20,251,346.13	27,619,203.89
合计	2,015,207,539.66	2,200,844,977.88
其中：存放在境外的款项总额	852,540.63	940,717.37
因抵押、质押或冻结等对使用有限制的款项总额	20,251,346.13	27,619,203.89

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 14,280,312.13 元；2) 本集团在银行存入诉讼保证金共计 4,403,390.94 元；3) 子公司兰州善居、苏州居善的共管账户资金使用受到限制，共计 1,467,125.57 元；6) 子公司深圳世联行的二手楼交易客户缴存在资金监管账户的交易结算资金 97,517.49 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	53,952.00	250,000.00
商业承兑票据	608,140.12	3,253,262.06
合计	662,092.12	3,503,262.06

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	
其中：										
按组合计提坏账准备的应收票据	666,379.11	100.00%	4,286.99	0.64%	662,092.12	3,526,195.43	100.00%	22,933.37	0.65%	3,503,262.06
其中：										
其中：银行承兑汇票	53,952.00	8.10%			53,952.00	250,000.00	7.09%			250,000.00
商业承兑汇票	612,427.11	91.90%	4,286.99	0.70%	608,140.12	3,276,195.43	92.91%	22,933.37	0.70%	3,253,262.06
合计	666,379.11	100.00%	4,286.99		662,092.12	3,526,195.43	100.00%	22,933.37		3,503,262.06

按组合计提坏账准备：0.00

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	53,952.00	0.00	0.00%
合计	53,952.00	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：4,286.99

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	612,427.11	4,286.99	0.70%
合计	612,427.11	4,286.99	

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	22,933.37	-18,646.38				4,286.99
合计	22,933.37	-18,646.38				4,286.99

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
银行承兑票据	0.00	0.00
商业承兑票据	0.00	0.00
合计	0.00	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	2,228,115.50
合计	2,228,115.50

其他说明：

期末本集团不存在已质押的票据。

## 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	1,346,844,462.70	51.85%	1,188,623,220.96	88.25%	158,221,241.74	1,356,897,785.13	52.07%	1,194,557,756.03	88.04%	162,340,029.10
其中：										
单个客户	1,346,844,462.70	51.85%	1,188,623,220.96	88.25%	158,221,241.74	1,356,897,785.13	52.07%	1,194,557,756.03	88.04%	162,340,029.10
按组合计提坏账准备的应收账款	1,250,506,616.99	48.15%	223,078,480.06	17.84%	1,027,428,136.93	1,248,943,814.26	47.93%	218,380,439.02	17.49%	1,030,563,375.24
其中：										
以账龄特征为基础的组	1,216,870,899.76	46.85%	214,416,641.26	17.62%	1,002,454,258.50	1,203,473,841.99	46.18%	206,381,401.91	17.15%	997,092,440.08
取得担保物为基础的组	33,635,717.23	1.30%	8,661,838.80	25.75%	24,973,878.43	45,469,972.27	1.75%	11,999,037.11	26.39%	33,470,935.16
合计	2,597,351,079.69	100.00%	1,411,701,701.02		1,185,649,378.67	2,605,841,599.39	100.00%	1,412,938,195.05		1,192,903,404.34

按单项计提坏账准备：1,188,623,220.96

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	1,196,301,474.08	1,076,671,327.00	90.00%	客户财务困难，预计无法全额收回款项
集团客户 2	29,177,591.63	20,424,314.14	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	10,885,457.66	8,708,366.13	80.00%	客户财务困难，预计无法全额收回款项
集团客户 5	10,632,679.08	3,189,803.72	30.00%	客户财务困难，预计无法全额收回款项
集团客户 6	5,083,243.48	2,541,621.74	50.00%	客户财务困难，预计无法全额收回款项
集团客户 7	3,708,843.27	2,967,074.62	80.00%	客户财务困难，预计无法全额收回款项
集团客户 8	885,711.99	708,569.59	80.00%	客户财务困难，预计无法全额收回款项
集团客户 9	235,129.57	188,103.66	80.00%	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	9,949,171.80	9,949,171.80	100.00%	预计无法收回款项
客户 12	9,720,568.58	9,720,568.58	100.00%	预计无法收回款项
客户 13	9,427,064.53	2,828,119.36	30.00%	客户财务困难，预计无法全额收回款项
客户 14	7,962,426.55	4,777,455.93	60.00%	客户财务困难，预计无法全额收回款项
客户 15	5,195,856.00	5,195,856.00	100.00%	预计无法收回款项
客户 16	4,564,136.55	4,564,136.55	100.00%	预计无法收回款项
客户 17	3,072,533.06	3,072,533.06	100.00%	预计无法收回款项
客户 18	2,973,568.69	2,973,568.69	100.00%	预计无法收回款项
客户 19	2,176,512.80	1,088,256.40	50.00%	客户财务困难，预计无法全额收回款项
客户 20	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 21	1,488,146.92	1,488,146.92	100.00%	预计无法收回款项
客户 22	1,382,918.54	1,382,918.54	100.00%	预计无法收回款项
客户 23	1,382,562.00	1,382,562.00	100.00%	预计无法收回款项
客户 24	1,126,947.83	563,473.92	50.00%	客户财务困难，预计无法全额收回款项
客户 25	1,033,074.18	1,033,074.18	100.00%	预计无法收回款项
客户 26	898,911.00	449,455.50	50.00%	客户财务困难，预计无法全额收回款项
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	542,963.00	542,963.00	100.00%	预计无法收回款项
客户 30	531,733.24	531,733.24	100.00%	预计无法收回款项
客户 31	520,301.00	520,301.00	100.00%	预计无法收回款项
客户 32	520,254.21	520,254.21	100.00%	预计无法收回款项
客户 33	518,157.00	518,157.00	100.00%	预计无法收回款项
客户 34	374,379.40	187,189.70	50.00%	客户财务困难，预计无法全额收回款项
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	290,686.00	290,686.00	100.00%	预计无法收回款项
客户 38	248,201.18	248,201.18	100.00%	预计无法收回款项
客户 39	230,594.50	115,297.25	50.00%	客户财务困难，预计无法全额收回款项
客户 40	230,386.00	230,386.00	100.00%	预计无法收回款项
客户 41	225,000.00	225,000.00	100.00%	预计无法收回款项
单项计提金额 20 万以下合计	1,896,203.39	1,856,867.06	97.93%	客户财务困难，预计无法全额收回款项
合计	1,346,844,462.70	1,188,623,220.96		

按组合计提坏账准备：214,416,641.26

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	651,562,335.23	5,538,279.85	0.85%
6 个月至 1 年	191,793,279.95	9,589,664.00	5.00%
1-2 年	203,624,842.27	64,956,324.68	31.90%
2 年以上	169,890,442.31	134,332,372.73	79.07%
合计	1,216,870,899.76	214,416,641.26	

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：8,661,838.80

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	33,635,717.23	8,661,838.80	25.75%
合计	33,635,717.23	8,661,838.80	

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	期末余额
1 年以内（含 1 年）	852,391,148.83
其中：6 个月以内	653,898,494.05
6 个月至 1 年	198,492,654.78
1 至 2 年	460,457,110.08
2 至 3 年	1,284,502,820.78
合计	2,597,351,079.69

## （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	1,194,557,756.03	13,502,807.10	-14,769,481.89	4,667,860.28		1,188,623,220.96
组合计提坏账准备	218,380,439.02	8,869,534.21	295,307.45	4,403,686.32	-63,114.30	223,078,480.06
合计	1,412,938,195.05	22,372,341.31	-14,474,174.44	9,071,546.60	-63,114.30	1,411,701,701.02

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
常熟穗华置业有限公司	1,314,000.00	现金收回
福建泰维置业有限公司	1,219,329.90	现金收回
沈阳嘉尚置业有限公司	1,216,659.22	现金收回
惠州市恺盈信息咨询有限公司	959,088.65	现金收回
济南源浩置业有限公司	957,890.66	现金收回
绍兴恒昇房地产开发有限公司	937,572.27	现金收回
佛山市石头房地产置业有限公司	757,178.67	以房抵债方式收回
广州市龙骏光诚房地产有限公司	736,486.81	现金收回
长春信基房地产开发有限公司	578,001.36	现金收回
佳兆业科技（惠州）有限公司	490,000.00	现金收回
长春德胜房地产开发有限公司	483,945.97	现金收回
中山市宝德房地产发展有限公司	392,406.92	现金收回
上海更赢信息技术有限公司	352,290.21	现金收回
济南红树林置业有限公司	309,312.00	现金收回
大厂回族自治县誉昌房地产开发有限公司	305,452.00	现金收回
大厂孔雀城房地产开发有限公司	288,976.00	现金收回
沈阳嘉源置业有限公司	280,125.00	现金收回
大厂京御幸福房地产开发有限公司	272,812.00	现金收回
博罗县佳兆业置业有限公司	210,000.00	现金收回
淄博高新正承房地产开发有限公司	174,607.52	现金收回
深圳市世茂新里程实业有限公司	174,484.62	现金收回
长春鑫茂房地产开发有限公司	162,603.83	现金收回
梅河口市恒大腾辉房地产开发有限公司	162,450.35	现金收回
青岛浩中房地产有限公司	152,550.00	现金收回
深联实业（深圳）有限公司	140,190.40	现金收回
深圳市吉丽房地产开发有限公司	140,000.00	现金收回
四川雍桥置业有限公司	132,176.65	现金收回
漳州中世房地产开发有限公司	119,762.09	现金收回
长沙市湘坤房地产开发有限公司	101,870.68	现金收回
佳兆业城市更新集团（深圳）有限公司	101,097.50	现金收回

山东华艺置业有限公司	278,188.71	现金收回
收回或转回坏账 10 万以下汇总	1,163,279.35	现金收回
合计	15,064,789.34	

- 1) 公司本报告期应收账款坏账准备收回或转回金额为 15,064,789.34 元，其中：收回单项计提坏账准备的应收款项 19,628,118.93 元，转回坏账准备 14,769,481.89 元；收回以前已核销的应收款项 295,307.45 元。
- 2) 其他变动是本报告期转让子公司不再纳入合并范围，坏账准备相应减少。

### (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	9,071,546.60

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
威海宝华置业有限公司	应结服务费	1,523,000.00	无法收回	公司规定程序	否
长春信基房地产开发有限公司	应结服务费	686,036.01	无法收回	公司规定程序	否
河南中陆置业有限公司	应结服务费	560,000.00	无法收回	公司规定程序	否
长春德胜房地产开发有限公司	应结服务费	537,717.76	无法收回	公司规定程序	否
大厂回族自治县誉昌房地产开发有限公司	应结服务费	381,815.00	无法收回	公司规定程序	否
大厂孔雀城房地产开发有限公司	应结服务费	361,220.00	无法收回	公司规定程序	否
甘肃智慧绿洲企业发展有限公司	应结服务费	320,791.00	无法收回	公司规定程序	否
沈阳嘉源置业有限公司	应结服务费	311,250.00	无法收回	公司规定程序	否
哈尔滨德诚智房地产开发有限责任公司	应结服务费	296,365.00	无法收回	公司规定程序	否
青岛捷东房地产开发有限公司	应结服务费	240,000.00	无法收回	公司规定程序	否
中铁十四局集团第一工程发展有限公司	应结服务费	240,000.00	无法收回	公司规定程序	否
南宁市市政工程集团有限公司	应结服务费	212,205.00	无法收回	公司规定程序	否
长春鑫茂房地产开发有限公司	应结服务费	209,573.03	无法收回	公司规定程序	否
山西太行置业房地产开发有限责任公司	应结服务费	200,000.00	无法收回	公司规定程序	否
日照市公共交通集团有限公司	应结服务费	195,000.00	无法收回	公司规定程序	否

梅河口市恒大腾辉房地产开发有限公司	应结服务费	187,488.70	无法收回	公司规定程序	否
包头中冶正盛置业有限责任公司	应结服务费	180,635.00	无法收回	公司规定程序	否
北京通州规划发展咨询有限公司	应结服务费	138,000.00	无法收回	公司规定程序	否
广东嘉冠房地产开发有限公司	应结服务费	135,918.00	无法收回	公司规定程序	否
徐州雨润置业有限公司	应结服务费	103,923.79	无法收回	公司规定程序	否
北京万科房地产经纪有限公司唐山分公司	应结服务费	100,000.00	无法收回	公司规定程序	否
应收 10 万以下汇总	应结服务费	1,950,608.31	无法收回	公司规定程序	否
合计		9,071,546.60			

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综合销售服务费，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	1.32%	30,796,430.29
百度在线网络技术（北京）有限公司	32,395,302.39	1.25%	465,058.15
梅州大百汇品牌产业园有限公司	24,852,363.08	0.96%	22,367,126.77
深圳市易和家天下资产管理 有限公司	23,351,503.96	0.90%	198,487.79
深圳市西岸渔人码头商业有 限公司	19,245,462.09	0.74%	163,586.41
合计	134,062,887.41	5.17%	

## 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	97,390,152.42	62.82%	125,055,263.41	71.79%
1 至 2 年	31,410,138.52	20.26%	29,450,589.85	16.91%
2 至 3 年	9,163,125.21	5.91%	10,752,606.35	6.17%
3 年以上	17,062,330.45	11.01%	8,930,659.53	5.13%
合计	155,025,746.60		174,189,119.14	

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
贝壳找房 (深圳) 科技有限公司	2,062,815.97	预付佣金	未达到结算条件
重庆佳成富邦置业有限公司	1,895,918.69	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
山东华有置业有限公司	1,070,000.00	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
惠州市恒翔源新能源科技有限公司	1,000,000.00	预付佣金	未达到结算条件
合计	40,385,921.99		

## (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期末余额前五名预付款项汇总金额为 55,084,438.99 元, 占预付款项年末余额合计数的比例为 35.53%。

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	610,335,477.35	655,188,350.73
合计	610,335,477.35	655,188,350.73

### (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	323,669,145.78	364,936,029.33
信贷资产转让款	280,000,000.00	280,000,000.00
业务借款	73,210,217.83	71,446,635.67
子公司及联营公司等股权处置款	26,193,151.72	25,623,151.72
代收代付款	16,284,362.67	14,993,552.26
预支薪资	5,252,346.95	6,156,467.76
其他	6,412,657.28	6,563,200.38
合计	731,021,882.23	769,719,037.12

## 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	436,639,449.93	117,124,146.70	26.82%	435,873,101.40	110,533,194.01	25.36%
按组合计提坏账准备的应收账款	294,382,432.30	3,562,258.18	1.21%	333,845,935.72	3,997,492.38	1.20%
押金、保证金	197,176,270.99	1,971,662.72	1.00%	240,113,801.07	2,468,998.27	1.03%
业务借款、预支薪资	74,379,036.18	1,478,533.41	1.99%	72,615,276.83	1,421,935.32	1.96%
代收代付、信贷资产转让款、其他	21,714,879.15	112,062.05	0.52%	20,574,611.84	106,558.79	0.52%
子公司及联营公司等股权处置款	1,112,245.98			542,245.98		
合计	731,021,882.23	120,686,404.88		769,719,037.12	114,530,686.39	

### 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	34,268,176.10	30,841,358.48	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	11,938,446.22	40.00%	客户财务困难, 预计无法全额收回款项
客户 8	16,728,964.13	3,345,797.83	20.00%	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	1,670,398.32	20.00%	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	3,000,000.00	1,500,000.00	50.00%	客户财务困难, 预计无法全额收回款项
客户 15	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 16	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 17	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 18	1,500,000.00	1,500,000.00	100.00%	预计无法收回
客户 19	954,986.00	954,986.00	100.00%	预计无法收回
客户 20	800,000.00	800,000.00	100.00%	预计无法收回
客户 21	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 22	700,000.00	700,000.00	100.00%	预计无法收回
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	375,120.80	375,120.80	100.00%	预计无法收回
客户 26	360,000.00	180,000.00	50.00%	客户财务困难, 预计无法全额收回款项
客户 27	300,000.00	300,000.00	100.00%	预计无法收回
客户 28	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	243,175.00	243,175.00	100.00%	预计无法收回
<b>合计</b>	<b>436,639,449.93</b>	<b>117,124,146.70</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)	
2023 年 1 月 1 日余额		3,997,492.38	110,533,194.01	114,530,686.39
2023 年 1 月 1 日余额 在本期				
--转入第三阶段		-2,128,405.86	2,128,405.86	0.00
本期计提		1,697,081.17	6,154,806.16	7,851,887.33
本期核销			-1,692,259.33	-1,692,259.33
其他变动		-3,909.51		-3,909.51
2023 年 6 月 30 日余 额		3,562,258.18	117,124,146.70	120,686,404.88

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	期末余额
1 年以内(含 1 年)	82,868,349.20
1 至 2 年	89,170,893.24

2至3年	412,079,389.15
3年以上	146,903,250.64
3至4年	28,178,669.24
4至5年	52,002,631.07
5年以上	66,721,950.33
合计	731,021,882.23

#### 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	110,533,194.01	8,687,506.16	-760,000.00	1,336,553.47		117,124,146.70
组合计提坏账准备	3,997,492.38	-75,618.83	0.00	355,705.86	-3,909.51	3,562,258.18
合计	114,530,686.39	8,611,887.33	-760,000.00	1,692,259.33	-3,909.51	120,686,404.88

其他变动是本报告期转让子公司不再纳入合并范围，坏账准备相应减少。

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
昆山高科电子艺术创意产业发展有限公司	400,000.00	现金收回
抚顺嘉悦置业有限公司	360,000.00	现金收回
合计	760,000.00	

本期其他应收账款收回或转回金额为 760,000.00 元，是收回按单项计提坏账准备的款项 1,200,000.00 元转回的减值准备。

#### 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	1,692,259.33

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
怀化天润房地产开发有限公司	业务保证金	920,000.00	无法收回	公司规定程序	否
深圳市华远泰家具有有限公司	押金保证金	401,251.47	无法收回	公司规定程序	否
济南东拓置业有	押金保证金	38,490.00	无法收回	公司规定程序	否

限公司					
其他应收小于 3 万	员工预支薪资、预缴销项税等	332,517.86	无法收回	公司规定程序	否
合计		1,692,259.33			

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	2-3 年	38.30%	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	4.08%	11,938,446.22
广西二十六度旅居科技有限公司	押金、保证金	24,967,866.00	2-3 年	3.42%	249,678.65
云南美鑫投资有限公司	押金、保证金	20,000,000.00	2-3 年	2.74%	18,000,000.00
天津北方数码港有限公司	押金、保证金	14,646,628.45	5 年以上	2.00%	146,466.28
合计		369,460,610.02		50.54%	56,934,591.15

## 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）
江西世联聚义置业有限公司	2,040,000.00	-1,598,089.00

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	199,979.16		199,979.16	264,766.07		264,766.07
合同履约成本	17,137,949.09		17,137,949.09	14,052,760.91		14,052,760.91
合计	17,337,928.25		17,337,928.25	14,317,526.98		14,317,526.98

## (2) 存货跌价准备和合同履约成本减值准备

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	

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 35,933,514.48 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	189,138,496.84	100%	33,916,750.38	17.93%	155,221,746.46	329,998,348.69	100%	33,785,451.74	10.24%	296,212,896.95
其中：										
贷款组合	189,138,496.84	100	33,916,750.38	17.93%	155,221,746.46	329,998,348.69	100%	33,785,451.74	10.24%	296,212,896.95
合计	189,138,496.84	100%	33,916,750.38		155,221,746.46	329,998,348.69	100%	33,785,451.74		296,212,896.95

### (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	150,834,423.26	79.75%	293,530,091.82	88.95%
关注类	11,671,126.48	6.17%	13,970,454.20	4.23%
次级类	8,604,563.64	4.55%	11,105,690.04	3.37%
可疑类	3,814,092.46	2.02%	4,240,984.93	1.29%
损失类	14,214,291.00	7.52%	7,151,127.70	2.17%
合计	189,138,496.84	100.00%	329,998,348.69	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)	
2022 年 12 月 31 日余额	6,780,545.12	5,813,105.99	21,191,800.63	33,785,451.74
2022 年 12 月 31 日余额在本期				
--转入第二阶段	-231,238.12	231,238.12		0.00
--转入第三阶段	-243,852.56	-3,108,858.78	3,352,711.34	0.00
--转回第二阶段		8,742.27	-8,742.27	0.00
--转回第一阶段	463,581.00	-300,728.65	-162,852.35	0.00
本年计提	-3,284,760.27	2,212,856.78	1,599,690.51	527,787.03
本年转回			10,913,517.89	10,913,517.89
本年转销				
本年核销			-11,310,006.28	-11,310,006.28
其他变动				
2023 年 6 月 30 日余额	3,484,275.18	4,856,355.73	25,576,119.47	33,916,750.38

## (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 527,787.03 元，转回以前年度已核销的贷款损失准备 10,913,517.89 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	10,913,517.89	现金收回
合计	10,913,517.89	

## (5) 本期实际核销的贷款

项目	核销金额
实际核销的贷款	11,310,006.28

## 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
综合销售及互联网+业务	132,215,476.24	5,558,626.97	126,656,849.27	82,341,476.57	2,287,262.36	80,054,214.21
装修服务业务	11,405,809.48	1,805,469.63	9,600,339.85	6,145,273.63	1,448,319.69	4,696,953.94
合计	143,621,285.72	7,364,096.60	136,257,189.12	88,486,750.20	3,735,582.05	84,751,168.15

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	-1,620,887.44	期初确认的合同资产于本期结算
装修合同	18,017,826.18	因履约进度计量的变化而增加金额
装修合同	-11,136,402.89	本期增加并于本期结算
交易服务合同	-39,773,701.31	期初确认的合同资产于本期结算
交易服务合同	140,658,147.28	因已履行服务义务而增加金额
交易服务合同	-51,010,446.30	本期增加并于本期结算
合计	55,134,535.52	——

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

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
综合销售及互联网+业务	3,271,364.61			
装修服务业务	357,149.94			
合计	3,628,514.55			

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	4,729,343.50	4,361,592.75
合计	4,729,343.50	4,361,592.75

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	16,703.75
预缴税费	56,484,401.20	46,009,939.63
合计	56,501,104.95	46,026,643.38

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	7,581,054.26		7,581,054.26	10,741,602.07		10,741,602.07	
其中： 未实现融资收益	-517,023.05		-517,023.05	-797,965.86		-797,965.86	
合计	7,581,054.26		7,581,054.26	10,741,602.07		10,741,602.07	

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)	
2023 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

期末融资租赁款未发生减值，无需计提坏账减值准备。

## 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											
山东济高世联产业运营服务有限公司	0.00									0.00	
武汉都市世联资产管理服务有限公司	0.00									0.00	
武汉新城城市运营服务有限公司	500,000.00			-111,585.83						388,414.17	
北京怡汇商业运营有限公司	2,496,925.24			70,183.80						2,567,109.04	
北京博大世联科技服务有限公司	1,084,399.93			376,905.95						1,461,305.88	
小计	4,081,325.17	0.00	0.00	335,503.92	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4,416,829.09	
二、联营企业											
天津市润泽基金销售有	16,000,000.00			-215,508.64						15,784,491.36	7,171,326.45

限公司											
深圳雅智美居信息科技有限公司	0.00									0.00	
北京世联金保管理咨询有限公司	0.00									0.00	
武汉市世联筑家商业管理有限公司	510,565.02			38,565.69						549,130.71	
深圳蓝马创城投资运营有限公司	867,327.22			-867,327.22							
江西万寿宫文旅商业管理有限公司	0.00			1,908,032.80						1,908,032.80	
深圳世联同创资产管理咨询有限公司	13,232,931.89			-483,500.54						12,749,431.35	
山东省乡村振兴齐鲁样板研究院有限公司	1,084,782.42		-1,170,000.00						85,217.58		
山东世联行装饰科技有限公司	0.00									0.00	
武汉世联源正商业运营管理有限公司	0.00										
武汉世联君汇空间商业管理有限公司	0.00										
宁波中艾世联商业管理有限公司	196,299.48			67,980.97						264,280.45	
深圳世联赣锋物业管理咨询有限公司		245,000.00		32,905.32						277,905.32	
小计	31,891,906.03	245,000.00	-1,170,000.00	481,148.38	0.00	0.00	0.00	0.00	85,217.58	31,533,271.99	7,171,326.45
合计	35,973,231.20	245,000.00	-1,170,000.00	816,652.30					85,217.58	35,950,101.08	7,171,326.45

## 其他说明

- 1) 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 2,778,149.24 元（截至上年末亏损 5,048,860.91 元），按照权益法核算，账面余额减至 0。
- 2) 武汉都市世联资产管理咨询有限公司，本公司对其投资成本为 500,000.00 元，截至本期末累计亏损 2,966,551.25 元（截至上年末亏损 2,460,277.90 元），按照权益法核算，账面余额减至 0。
- 3) 深圳雅智美居信息科技有限公司，本公司对其投资成本为 250,000.00 元，截至本期末累计亏损 2,012,573.14 元（截至上年末亏损 2,099,883.28 元），按照权益法核算，账面余额减至 0。
- 4) 北京世联金保管理咨询有限公司（原名：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 1,063,579.52 元（截至上年末亏损 1,063,133.17 元），按照权益法核算，账面余额减至 0。
- 5) 本报告期持有深圳蓝马创城投资运营有限公司的股权已全部转让。

- 6) 本报告期持有山东省乡村振兴齐鲁样板研究院有限公司的股权已全部转让。
- 7) 山东世联行装饰科技有限公司，本公司对其投资成本为 2,610,000.00 元，截至本期末累计亏损 18,433,290.88 元（截至上年末亏损 16,244,326.17 元），按照权益法核算，账面余额减至 0。
- 8) 本报告期持有武汉世联源正商业运营管理有限公司已全部转让，同时使得公司持有武汉世联君汇空间商业管理有限公司的股权由 40.06% 变更为 19%，按会计政策转入公司的其他非流动金融资产列报。
- 9) 本报告期新增深圳世联赣锋物业管理有限公司，本公司持股 49%。

### 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	0.00	122,685.54
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	1,990,000.00	2,112,685.54

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			124,466.86		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。

本报告期世居置业服务有限公司已注销清算，累计损失未包含其外币报表合并折算的汇率折算差异 1,781.32 元。

### 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
上海中城勇略投资中心（有限合伙）	0.00	0.00
苏州工业园区睿灿投资企业（有限合伙）	0.00	0.00
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	1,656,525.76
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
上海站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
武汉世联君汇空间商业管理有限公司	0.00	
合计	477,615,454.71	480,315,454.71

其他说明：

- 1) 深圳市世联共享投资股份有限公司减少金额是本报告期被投资单位清算分配已收回投资款；
- 2) 本报告公司持有武汉世联君汇空间商业管理有限公司的股权由 40.06%变更为 19%，按会计政策转为公司的其他非流动金融资产，转入时的账面价值为 0。

## 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	715,422,177.84			715,422,177.84
2. 本期增加金额	5,324,582.81			5,324,582.81
(1) 外购	1,188,786.56			1,188,786.56
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	4,135,796.25			4,135,796.25
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额	24,667,180.92			24,667,180.92
(1) 处置	11,799,889.31			11,799,889.31
(2) 其他转出				
(3) 转出至固定资产	12,867,291.61			12,867,291.61
4. 期末余额	696,079,579.73			696,079,579.73
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	148,662,786.05			148,662,786.05
2. 本期增加金额	12,823,476.86			12,823,476.86
(1) 计提或摊销	11,599,351.82			11,599,351.82
(2) 固定资产转入	1,224,125.04			1,224,125.04
3. 本期减少金额	5,334,448.47			5,334,448.47
(1) 处置	706,112.07			706,112.07
(2) 其他转出				
(3) 转出至固定资产	4,628,336.40			4,628,336.40
4. 期末余额	156,151,814.44			156,151,814.44
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	539,927,765.29			539,927,765.29
2. 期初账面价值	566,759,391.79			566,759,391.79

## (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#	2,259,619.44	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2023年6月30日,该物业的账面原值为70,060,928.54元,净值为36,081,378.32元。

2) 2023年1月13日,本集团以位于浙江省杭州市西湖区百家园61号1幢、2幢房产、浙江省杭州市西湖区留下街道百家园路61号土地、四川省成都市青羊区百瑞二路338号3栋4层403号-412号、414-428号、5层501-505号、507-509号、511-519号、521-528号、6层602-604号、606-607号、609号、611-616号、618-619号、621-628号、7层702-709号、712-718号、721-728号、10层1008号、12层1203-1216号、1219-1228号、13层1302-1316号、1318-1328号房产作为抵押,与中国银行股份有限公司深圳东部支行签订了2023圳中银东部额协字第0000003号综合授信合同,综合授信期限为2023年1月13日至2023年8月23日。截至2023年6月30日,该物业的账面原值为303,796,016.13元,净值为251,530,565.32元。

3) 2023年4月18日,本集团以位于湖北省武汉市江汉区建设大道847号(瑞通广场)B座21层、四川省成都市武侯区人民南路三段2号1栋15楼1号、5号房产作为抵押,与兴业银行股份有限公司深圳分行签订了兴银深华富授信字(2023)第21号综合授信合同,综合授信期限为2023年4月18日至2024年2月20日。截至2023年6月30日,该物业的账面原值为41,072,687.82元,净值为25,536,928.00元。其中投资性房地产的账面原值为28,723,850.55元,净值为17,818,904.59元。

## 16、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	57,472,332.45	55,757,647.99
合计	57,472,332.45	55,757,647.99

## (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	48,266,191.85	83,472,658.17	43,416,419.45	175,155,269.47
2. 本期增加金额	12,867,291.61	851,276.42	47,824.41	13,766,392.44
(1) 购置		851,276.42	47,824.41	899,100.83
(2) 在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
(4) 投资性房地产转入	12,867,291.61			12,867,291.61
3. 本期减少金额	4,135,796.25	4,779,549.48	1,692,452.78	10,607,798.51
(1) 处置或报废		4,776,727.70	1,692,452.78	6,469,180.48
(2) 处置子公司		2,821.78		2,821.78
(3) 转出至投资性房地产	4,135,796.25			4,135,796.25
4. 期末余额	56,997,687.21	79,544,385.11	41,771,791.08	178,313,863.40
二、累计折旧				
1. 期初余额	15,811,482.60	67,746,139.91	35,839,998.97	119,397,621.48
2. 本期增加金额	5,525,197.91	1,831,792.70	832,000.21	8,188,990.82
(1) 计提	896,861.51	1,831,792.70	832,000.21	3,560,654.42
(2) 投资性房地产转入	4,628,336.40			4,628,336.40
3. 本期减少金额	1,224,125.04	4,189,009.22	1,331,947.09	6,745,081.35
(1) 处置或报废		4,188,078.18	1,331,947.09	5,520,025.27
(2) 处置子公司		931.04		931.04
(3) 转出至投资性房地产	1,224,125.04			1,224,125.04
4. 期末余额	20,112,555.47	65,388,923.39	35,340,052.09	120,841,530.95
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	36,885,131.74	14,155,461.72	6,431,738.99	57,472,332.45
2. 期初账面价值	32,454,709.25	15,726,518.26	7,576,420.48	55,757,647.99

## (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	158,400.00	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	158,400.00	权证尚未办理

其他说明

2023 年 4 月 18 日，本集团以位于湖北省武汉市江汉区建设大道 847 号（瑞通广场）B 座 21 层、四川省成都市武侯区人民南路三段 2 号 1 栋 15 楼 1 号、5 号房产作为抵押，与兴业银行股份有限公司深圳分行签订了兴银深华富授信字（2023）第 21 号综合授信合同，综合授信期限为 2023 年 4 月 18 日至 2024 年 2 月 20 日。截至 2023 年 6 月 30 日，该物业的账面原值为 41,072,687.82 元，净值为 25,536,928.00 元。其中固定资产的账面原值为 12,348,837.27 元，净值为 7,718,023.41 元。

截至 2023 年 6 月 30 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	361,621,028.75	361,621,028.75
2. 本期增加金额	49,192,277.02	49,192,277.02
(1) 租入	49,192,277.02	49,192,277.02
3. 本期减少金额	28,338,931.36	28,338,931.36
(1) 处置	5,097,861.49	5,097,861.49
(2) 租赁到期	23,241,069.87	23,241,069.87
4. 期末余额	382,474,374.41	382,474,374.41
二、累计折旧		
1. 期初余额	166,009,448.27	166,009,448.27
2. 本期增加金额	41,367,947.50	41,367,947.50
(1) 计提	41,367,947.50	41,367,947.50
3. 本期减少金额	25,394,216.38	25,394,216.38
(1) 处置	2,153,146.51	2,153,146.51

(2) 租赁到期	23,241,069.87	23,241,069.87
4. 期末余额	181,983,179.39	181,983,179.39
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	200,491,195.02	200,491,195.02
2. 期初账面价值	195,611,580.48	195,611,580.48

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				34,272,914.78	1,908,800.00	36,181,714.78
2. 本期增加金额						
(1) 购置						
(2) 内部研发						
(3) 企业合并增加						
3. 本期减少金额				201,527.33		201,527.33
(1) 处置				201,527.33		201,527.33
4. 期末余额				34,071,387.45	1,908,800.00	35,980,187.45
二、累计摊销						
1. 期初余额				33,990,323.62	324,672.08	34,314,995.70
2. 本期增加金额				115,161.18	27,535.68	142,696.86
(1) 计提				115,161.18	27,535.68	142,696.86
3. 本期减少金额				201,527.33		201,527.33

(1) 处置				201,527.33		201,527.33
4. 期末余额				33,903,957.47	352,207.76	34,256,165.23
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				167,429.98	1,556,592.24	1,724,022.22
2. 期初账面价值				282,591.16	1,584,127.92	1,866,719.08

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

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
----	------	------------

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	13,484,800.36					13,484,800.36
盛泽金融组	31,892,157.94					31,892,157.94
厦门立丹行	55,152,771.29					55,152,771.29
青岛荣置地	40,706,956.63					40,706,956.63
合计	162,937,186.22					162,937,186.22

商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

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。

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：

每年年末本集团对商誉进行减值测试，本集团商誉减值测试情况如下：

- 1) 2011 年度山东世联与重庆世联均未达到收购定价时采取的预测经营业绩基础，且在可预测的期间内，重新预测经营业绩达到收购定价时采取的预测经营业绩可能性较小，因此分别对并购山东世联、重庆世联时产生的商誉提取减值准备 21,700,500.00 元和 10,495,300.00 元。
- 2) 2012 年度，对盛泽金融组进行减值测试时发现，其在可预测的期间内，重新预测经营业绩和收购定价时采取的预测经营业绩有一定差距，因此对并购世联投资、盛泽担保、世联小贷时产生的商誉提取减值准备 396.00 万元。
- 3) 2020 年度本集团对所有并购公司形成的商誉进行减值测试，厦门立丹行商誉提取减值准备 18,423,014.90 元。
- 4) 2021 年度本集团对所有并购公司形成的商誉进行减值测试，厦门立丹行、青岛荣置地商誉提取减值准备 31,185,392.89 元、24,499,017.91 元。
- 5) 2022 年度本集团对所有并购公司形成的商誉进行减值测试，重庆世联、盛泽金融组、厦门立丹行和青岛荣置地商誉提取减值准备 2,989,500.36 元、27,932,157.94 元、5,544,363.50 元和 16,207,938.72 元。

商誉减值测试的影响

无

其他说明

## 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	13,940,888.37	530,168.43	4,380,698.56		10,090,358.24
商业物业租赁装修	15,758,373.23	203,516.07	2,351,134.56	415,546.30	13,195,208.44
公寓酒店装修	22,813,034.37		4,700,278.72		18,112,755.65
其他	123,601.33		79,138.19		44,463.14
合计	52,635,897.30	733,684.50	11,511,250.03	415,546.30	41,442,785.47

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	1,260,726,282.55	278,751,239.73	1,275,256,410.65	286,759,026.34
已列支成本费用但尚未发放的薪资	536,372,849.02	118,025,908.11	568,020,736.24	124,633,210.70
互联网+业务待付的第三方费用	323,978,998.64	68,786,143.50	338,923,861.84	70,053,970.58
其他非流动金融资产公允价值变动	100,000,000.00	25,000,000.00	100,000,000.00	25,000,000.00
已列支成本费用但尚未结算的费用	41,377,930.26	7,895,685.05	62,580,142.78	12,871,540.48
长期待摊费用摊销差异	972,657.79	145,660.38	101,857.78	17,955.32
无形资产摊销差异	449,328.11	108,046.52	100,571.00	25,142.75
使用权资产折旧差异	2,950,561.86	632,128.46	7,055,755.24	1,510,282.77
已开票未确认收入	6,524,325.97	1,557,666.39	8,670,213.70	2,065,524.18
合计	2,273,352,934.20	500,902,478.14	2,360,709,549.23	522,936,653.12

## (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	1,232,694.12	308,173.53	665,683.87	166,014.74
合计	1,232,694.12	308,173.53	665,683.87	166,014.74

## (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		500,902,478.14		522,936,653.12
递延所得税负债		308,173.53		166,014.74

## (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	2,294,854,603.65	2,408,740,563.91
资产减值准备	220,118,283.77	296,927,764.40
互联网+业务待付的第三方费用	72,032,916.23	80,370,564.16
已列支成本费用但尚未发放的薪资	69,744,074.73	74,264,874.66
使用权资产折旧差异	4,920,823.61	20,188,083.68
已列支成本费用但尚未结算的费用	9,747,837.27	2,251,581.44
已开票未确认收入	5,002,117.83	1,582,209.90
长期待摊费用摊销差异	540,189.51	75,687.02
合计	2,676,960,846.60	2,884,401,329.17

## (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
2023	79,221,631.15	85,088,487.29	
2024	157,055,627.57	174,661,660.93	
2025	118,508,042.62	130,203,664.74	
2026	1,186,783,654.51	1,233,717,479.77	
2027	621,855,234.93	785,069,271.18	
2028	131,430,412.87		
合计	2,294,854,603.65	2,408,740,563.91	

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
抵押借款	340,000,000.00	

信用借款	30,000,000.00	160,000,000.00
合计	370,000,000.00	160,000,000.00

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	351,080,708.96	370,315,566.96
物业外包费	107,051,714.82	85,049,036.17
工程外包款	11,193,224.63	24,608,128.15
购买资产及装修款	6,038,134.72	12,626,760.40
购买运营物资	3,957,117.51	51,821.97
能源费用	3,252,174.02	2,176,312.39
应付租金	3,130,868.96	5,141,742.74
采购商品	2,292,806.52	8,523,735.33
其他	35,352.26	105,329.66
合计	488,032,102.40	508,598,433.77

### (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
佛山和邦盛世家居有限公司	2,605,863.60	尚未达到结算条件
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
中信信诚资产管理有限公司	1,470,000.00	尚未达到结算条件
河南名之邸装饰工程有限公司	1,406,878.33	尚未达到结算条件

合计	9,784,485.35	
----	--------------	--

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
公寓租金费	6,075,480.41	5,570,859.63
商业物业租赁费	6,919,393.63	2,877,840.35
预收处置非流动资产款	175,125.37	175,125.37
其他		169,593.46
合计	13,169,999.41	8,793,418.81

### (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	

其他说明：

## 25、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收服务费	37,535,540.23	28,515,250.88
预收物业费	26,108,240.77	21,901,342.00
预收装修款	2,859,839.07	3,037,446.50
商品销售款	1,066,055.67	344,817.36
其他	423,388.88	609,064.90
合计	67,993,064.62	54,407,921.64

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	9,020,289.35	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	4,206,898.77	本报告期预收物业费增加
合计	13,227,188.12	

## 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	637,353,845.86	679,654,369.00	701,171,757.39	615,836,457.47
二、离职后福利-设定提存计划	4,931,765.04	48,741,626.07	49,814,452.32	3,858,938.79
合计	642,285,610.90	728,395,995.07	750,986,209.71	619,695,396.26

## (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	626,586,041.33	635,573,462.17	656,042,579.75	606,116,923.75
2、职工福利费	114,189.64	2,636,318.24	2,676,605.08	73,902.80
3、社会保险费	1,465,325.04	25,342,042.26	25,660,800.17	1,146,567.13
其中：医疗保险费	1,346,206.92	22,587,236.43	22,880,082.11	1,053,361.24
工伤保险费	66,798.72	890,211.24	904,742.23	52,267.73
生育保险费	52,319.40	861,137.22	872,518.46	40,938.16
其他		1,003,457.37	1,003,457.37	
4、住房公积金	7,775,772.25	15,582,356.71	16,288,289.28	7,069,839.68
5、工会经费和职工教育经费	1,412,517.60	520,189.62	503,483.11	1,429,224.11
合计	637,353,845.86	679,654,369.00	701,171,757.39	615,836,457.47

## (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	4,823,945.65	47,308,196.30	48,357,568.17	3,774,573.78
2、失业保险费	107,819.39	1,433,429.77	1,456,884.15	84,365.01
合计	4,931,765.04	48,741,626.07	49,814,452.32	3,858,938.79

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	29,071,317.30	23,498,215.35
企业所得税	181,300,133.26	198,809,785.07

个人所得税	2,509,182.74	3,791,475.70
城市维护建设税	1,026,382.89	981,536.41
房产税	553,754.24	968,505.34
教育费附加及地方教育费附加	760,112.76	717,392.14
印花税	107,832.04	168,247.38
其他	1,171,052.64	1,354,919.84
合计	216,499,767.87	230,290,077.23

其他说明

## 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	39,814.39
应付股利	2,858,604.88	
其他应付款	808,375,155.88	853,869,382.68
合计	811,273,575.15	853,909,197.07

### (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	39,814.39
合计	39,814.39	39,814.39

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 2023 年 6 月 30 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	2,858,604.88	
合计	2,858,604.88	

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	396,011,914.87	419,294,426.00
应付业务费用	100,635,488.42	93,512,623.67
押金保证金	86,196,057.20	115,849,555.85
项目跟投款	95,547,579.39	106,642,542.09
代收代付款	88,071,974.08	66,534,798.23
互联网+业务暂收的服务费	29,871,896.40	30,392,066.40
装修业务暂收款	10,485,923.83	19,501,271.33
其他	1,554,321.69	2,142,099.11
合计	808,375,155.88	853,869,382.68

**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	42,613,240.97	继续使用资产
合计	42,613,240.97	

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	52,200,000.00	205,500,000.00
一年内到期的长期应付款		357,575,676.03
一年内到期的租赁负债	86,700,969.18	67,938,761.70
合计	138,900,969.18	631,014,437.73

其他说明：

期初一年内到期的长期应付款为控股股东提供的 2 年期统借统还借款，本报告期已按期偿还。

**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	2,701,786.99	2,272,595.17
合计	2,701,786.99	2,272,595.17

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
信用借款		49,300,000.00
合计		49,300,000.00

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：

期初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；将于 12 个月内到期，全部重分类到“一年内到期的非流动负债”列报。

### 32、租赁负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	269,396,570.72	264,757,423.97
减：未确认融资费用	-16,042,861.68	-29,897,354.46
减：一年内到期的租赁负债	-86,700,969.18	-67,938,761.70
合计	166,652,739.86	166,921,307.81

其他说明：

### 33、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。

### 34、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）	420,665,047.67		23,017,847.02	397,647,200.65
其他资本公积	102,810,649.13			102,810,649.13
合计	523,475,696.80		23,017,847.02	500,457,849.78

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本报告期公司购买世联君汇少数股东持有的 7.2596% 股权，购买对价为 735.00 万元，该项交易导致资本公积减少 23,017,847.02 元；

### 35、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。

### 36、其他综合收益

单位：元

项目	期初余额	本期发生额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
二、将重分类进损益的其他综合收益	228,535.35	32,268.13				32,268.13		260,803.48
外币财务报表折算差额	228,535.35	32,268.13				32,268.13		260,803.48
其他综合收益合计	228,535.35	32,268.13				32,268.13		260,803.48

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的外币报表合并折算为人民币报表产生的汇率折算差异。

### 37、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。

### 38、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	55,508,892.20	398,744,093.69
调整后期初未分配利润	55,508,892.20	398,744,093.69
加：本期归属于母公司所有者的净利润	29,003,758.02	26,616,274.00
期末未分配利润	84,512,650.22	425,360,367.69

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。

### 39、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	1,900,359,869.02	1,702,186,927.25	2,038,222,102.74	1,781,036,969.15
其他业务	29,485,202.34	26,208,640.89	13,177,607.23	9,251,621.69
合计	1,929,845,071.36	1,728,395,568.14	2,051,399,709.97	1,790,288,590.84

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	1,900,359,869.02		1,900,359,869.02
其中：			
综合销售业务	529,307,982.41		529,307,982.41
互联网+业务	772,592,664.38		772,592,664.38
金融服务业务	17,628,147.41		17,628,147.41
物业及综合设施管理业务	411,009,765.55		411,009,765.55
招商及空间运营业务	123,757,087.35		123,757,087.35
咨询顾问业务	46,064,221.92		46,064,221.92
按经营地区分类	1,900,359,869.02		1,900,359,869.02
其中：			
华南区域	1,023,510,452.12		1,023,510,452.12

华东区域	265,332,984.30			265,332,984.30
华北区域	294,593,430.60			294,593,430.60
华中及西南区域	164,743,021.10			164,743,021.10
山东区域	152,179,980.90			152,179,980.90
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说明分析。

#### 40、主营业务成本明细

项目	本期发生额	上期发生金额
工资	313,171,910.36	352,099,950.78
奖金	243,901,492.09	274,123,570.47
技术协作费	676,126,348.23	532,360,610.41
安保费用	77,064,575.98	63,730,278.73
保险费	76,019,565.22	89,735,589.16
保洁费	72,311,623.20	68,059,914.34
运营租赁费	47,753,716.44	35,553,436.12
咨询费	37,363,896.35	47,018,627.42
使用权摊销	30,555,434.88	68,746,957.91

人力外包费	23,397,304.45	55,708,189.97
工程费	18,423,496.41	48,771,274.82
广告宣传费	11,119,157.81	11,656,107.37
工程外包	8,870,645.54	39,600,265.06
装修费摊销	8,478,823.96	13,980,809.40
业务招待费	6,925,569.14	9,628,564.75
折旧费	5,686,883.32	5,986,937.86
差旅费(含交通费)	5,246,227.75	5,890,389.55
员工宿舍费	4,890,455.99	7,469,149.85
诉讼费	4,759,234.02	6,894,481.55
物业租赁费用	3,722,673.10	4,487,620.64
营销渠道费	3,286,927.55	2,956,542.81
代办服务支出	3,225,885.75	2,991,629.03
其他物业管理费用	3,076,537.63	4,373,538.59
办公用品费	1,931,529.20	3,002,962.14
外购服务	1,908,792.95	131,470.11
工程材料	1,843,640.48	6,706,591.47
福利费	1,695,965.74	4,193,982.97
劳保费	1,327,678.59	1,408,472.90
商品	1,225,259.62	6,915,025.86
会务费	1,148,456.43	946,932.77
运杂费	1,018,820.69	515,858.32
通讯费	922,699.28	1,414,399.15
工作餐费	792,585.04	824,581.95
电信网络费	597,459.13	931,510.31
培训费	523,757.75	128,416.15
工会经费	107,161.41	134,670.88
软件摊销	83,725.95	196,288.68
出版印刷费	63,173.39	335,947.42
招聘费	30,428.30	35,011.80
手续费	15,614.17	298,582.33
利息		253,840.36
其他	1,571,793.96	837,986.99
合计	1,702,186,927.25	1,781,036,969.15

#### 41、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	3,942,055.30	4,015,593.67
教育费附加	2,445,225.16	2,992,971.14
房产税	2,361,155.98	2,530,436.98

印花税	166,037.93	126,482.40
土地增值税	2,364,909.84	51,225.81
其他	161,795.72	56,936.87
合计	11,441,179.93	9,773,646.87

其他说明:

本期土地增值税增加金额主要是本报告期公司出售处置了一套深圳物业缴纳的税费。

## 42、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
工资	46,468,629.05	53,561,462.96
奖金	18,694,413.07	19,918,172.61
保险费	12,003,198.64	12,600,266.76
使用权摊销	7,553,078.76	11,232,227.27
物业租赁费用	6,673,849.29	9,009,175.20
诉讼费	4,098,230.97	860,975.15
装修费摊销	3,823,067.63	6,459,499.19
咨询费	3,594,797.69	8,460,081.02
折旧费	2,928,739.85	4,440,896.80
业务招待费	2,729,630.54	1,796,383.67
运杂费	1,636,578.08	1,734,977.16
办公用品费	1,606,617.66	1,904,005.43
差旅费(含交通费)	1,275,643.33	978,245.30
技术协作费	1,272,551.92	1,455,116.27
员工宿舍费	975,154.74	1,262,793.86
福利费	940,352.50	1,655,476.71
人事费	872,709.00	523,167.74
电信网络费	868,394.15	730,678.16
会务费	741,144.42	244,701.82
招聘费	725,905.80	1,079,351.41
人力外包费	677,784.33	2,857,954.12
工会经费	413,028.21	625,752.21
工作餐费	312,387.47	486,497.60
培训费	261,445.55	197,173.50
出版印刷费	179,750.80	82,520.77
通讯费	173,430.52	191,157.64
广告宣传费	133,503.35	1,450,962.04
劳保费	48,114.07	77,277.05
办公杂费	29,488.32	142,054.21
软件摊销	29,210.21	32,851.02

其他	367,218.60	191,997.55
合计	122,108,048.52	146,243,852.20

其他说明

#### 43、研发费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
工资	9,356,710.89	14,349,751.61
奖金	2,871,175.91	3,560,934.12
保险费	2,093,976.20	3,047,457.39
技术协作费	2,158,724.29	2,924,814.23
电信网络费	256,386.79	1,001,980.43
折旧费	236,072.90	828,836.15
软件摊销	37,629.93	114,916.63
物业租赁费用	0.00	7,700.94
咨询费	14,355.71	600,274.34
差旅费(含交通费)	25,486.90	29,027.77
其他	39,554.36	129,836.65
合计	17,090,073.88	26,595,530.26

其他说明

#### 44、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	21,280,263.92	48,155,417.98
其中：融资租赁费	7,422,262.17	27,940,415.77
减：利息收入	14,092,521.05	11,512,700.59
加：汇兑损失	-115,229.61	-9,431.53
加：其他支出	399,113.49	489,607.04
合计	7,471,626.75	37,122,892.90

其他说明

本期财务费用比上期减少 29,651,266.15 元，下降 79.87%，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 20,518,153.60 元；
- 2) 本期公司对外融资规模减少，相应借款利息支出同比减少 6,395,517.61 元。

## 45、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
增值税加计扣减及减免,《财政部税务总局关于明确增值税小规模纳税人减免增值税等政策的公告》(财政部 税务总局公告 2023 年第 1 号)、《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》(财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号)、《财政部 税务总局人力资源社会保障部国家乡村振兴局公告》(2021 年第 18 号)、《财政部 税务总局人力资源社会保障部 国务院扶贫办关于进一步支持和促进重点群体创业就业有关税收政策的通知》(财税〔2019〕22 号)等	8,274,333.88	6,079,732.92
租金补贴,横琴地区办公室租赁补贴、《深圳市鼓励总部企业发展暂行办法》	1,885,115.78	693,885.26
稳岗补贴,《国务院关于进一步优化企业兼并重组市场环境的意见》(国发[2014]14 号)、各地市人社局关于实施稳岗补贴的工作办法	1,388,583.31	1,560,616.97
个税手续费返还,《中华人民共和国个人所得税法》	989,865.21	1,687,263.11
生育津贴,《女职工劳动保护特别规定》	986,682.17	1,253,159.19
社保补贴	899,393.72	1,135,634.14
税收返还,区域税收返还政策	651,544.33	
财政补贴,《深圳市高新技术企业培育资助管理办法》	795,495.00	1,547,847.40
退役士兵减征,《财政部 税务总局 退役军人部关于进一步扶持自主就业退役士兵创业就业有关税收政策的通知》财税〔2019〕21 号	299,972.15	16,717.24
专业化众创空间考核奖励,《苏州市众创空间绩效评估》	262,500.00	
高校见习补助	56,511.55	43,554.88
残疾人岗位补贴,《超比例安排残疾人就业企业可享专项资金补贴》	44,434.90	46,785.24
其他	70,112.44	
研发补助,南山区自主创新产业发展专项资金资助项目		1,000,000.00
自主创新扶持,南山区自主创新产业发展专项资金文化产业发展分项资金资助项目扶持计划		829,400.00
企业众创空间绩效评估资助经费,常财教[2022]4 号关于下达苏州市 2021 年度第四十七批科技发展计划(科技创业孵化载体绩效补助)项目经费的通知		25,000.00
合计	16,604,544.44	15,919,596.35

## 46、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	816,652.30	-701,474.84
处置长期股权投资产生的投资收益	2,028,621.09	38,257,948.01
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	741,554.10	
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-1,598,089.00	-18,779,068.20
处置其他权益工具投资产生的投资收益	-124,466.86	
合计	1,864,271.63	18,777,404.97

其他说明

#### 47、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	-7,851,887.33	4,175,829.38
应收票据坏账损失	18,646.38	41,964,757.63
应收账款坏账损失	-7,602,859.42	-59,859,660.10
贷款坏账损失	-527,787.03	-47,593,825.12
合计	-15,963,887.40	-61,312,898.21

其他说明

本期信用减值损失(负数表示损失)比上期减少了 45,349,010.81 元，下降 73.96%，主要是因为本期贷款按会计政策计提确认的预期信用损失减少。

#### 48、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
十二、合同资产减值损失	-3,628,514.55	-2,316,596.73
合计	-3,628,514.55	-2,316,596.73

其他说明：

本期资产减值损失(负数表示损失)比上期增加了 1,311,917.82 元，增长 56.63%，主要是因为本期公司合同资产增加按会计政策计提的减值相应增加。

#### 49、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固定资产处置收益	-590,814.11	2,698,602.50
非简易核算租赁提前终止处置收益	297,211.12	5,109,974.63

#### 50、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	3,454,543.85	6,631,046.44	3,454,543.85
收取违约金	2,616,422.73	5,229,613.19	1,978,942.73
罚款利得	328,114.62	751,410.62	328,114.62
无法支付经批准转作营业外收入的应付款项	496,755.42	413,224.15	496,755.42
其他	324,672.64	254,376.15	324,672.64
合计	7,220,509.26	13,279,670.55	6,583,029.26

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
财政扶持金	金山财政局	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	105,000.00	325,595.29	与收益相关
地方重大贡献奖励	门头沟石龙开发区	奖励	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	3,330,000.00	6,210,000.00	与收益相关
党员教育活动经费	地方政府	补助		否	否	19,543.85		与收益相关
税收返还	重庆市不动产登记中心、潍坊综合保税区国库集中支付中心	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		95,451.15	与收益相关

其他说明：

本期营业外收入比上期减少 6,059,161.29 元，下降 45.63%，主要是因为本期收到的政府补助和违约金减少。

## 51、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		738.00	
违约金及罚款支出	1,573,565.25	3,960,525.91	1,573,565.25
赔偿支出	28,435.86	22,655.24	28,435.86
固定资产报废损失	96,300.32	111,019.24	96,300.32
其他	40,609.39	77,310.88	40,609.39
合计	1,738,910.82	4,172,249.27	1,738,910.82

其他说明：

本期营业外支出比上期减少 2,433,338.45 元，下降 58.32%，减少金额主要是支付合同违约金减少。

## 52、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	-10,838,826.87	-31,199,717.96
递延所得税费用	22,176,333.77	29,985,084.91
合计	11,337,506.90	-1,214,633.05

## (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	47,402,983.71
按法定/适用税率计算的所得税费用	11,850,745.93
子公司适用不同税率的影响	-9,578,772.06
调整以前期间所得税的影响	-3,482,390.33
非应税收入的影响	-396,427.42
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	2,035,563.16
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-20,968,130.71
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	33,968,628.04
加计扣除影响	-2,091,709.71
所得税费用	11,337,506.90

其他说明

## 53、其他综合收益

详见附注七、36。

## 54、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	198,123,913.00	429,512,048.62
资产业务收到代收代付款项	50,948,962.35	37,178,739.42
收到保证金押金(含返还)	26,612,791.26	58,021,912.36
交易业务代收款	23,980,321.78	10,009,230.85
利息收入	14,092,521.05	11,512,700.59
政府补贴收入	12,029,920.44	14,764,724.23

收取租金	7,380,593.39	6,710,743.14
经纪业务代收	2,590,903.93	2,685,907.36
收到的个税手续费等	989,865.21	13,073,090.15
收到项目合作款	320,000.00	7,078,178.57
往来款、备用金返还及其他	19,716,318.44	24,685,474.38
合计	356,786,110.85	615,232,749.67

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 25,844.66 万元，主要是因为本期公司金融业务收回的贷款同比减少了 23,138.81 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
技术协作费	730,006,771.84	623,325,896.84
安保费用	72,887,379.08	67,554,095.45
保洁费	63,509,277.98	72,143,509.20
物业管理及工程费	59,648,030.88	63,442,489.17
金融业务贷款	56,512,000.00	145,312,000.00
支付押金保证金	54,647,097.62	113,616,611.45
咨询费	48,367,325.10	74,105,961.81
资产业务代收代付中代付	46,655,249.64	53,767,132.62
交易业务归还代收款	16,666,634.01	16,318,455.00
广告宣传费	11,927,820.83	13,893,493.57
返还项目合作款	11,351,064.70	23,739,051.11
诉讼费	11,166,881.31	10,064,873.02
物业租赁费用	11,020,313.73	14,314,766.59
业务招待费	9,655,199.68	11,424,948.42
差旅费(含交通费)	6,547,357.98	6,897,662.62
员工宿舍费	5,865,610.73	8,731,943.71
各类办公费	4,912,652.70	5,887,989.30
营销渠道费	3,484,143.20	3,133,935.38
世联行经纪业务代收中代付	3,444,650.01	1,295,227.41
电信网络费	1,825,574.47	2,824,019.03
违约、罚款、赔偿支出	1,552,573.77	1,569,648.66
通讯费	1,096,129.80	1,605,556.79
手续费	414,697.66	788,189.37
往来款及其他费用	27,470,380.42	57,258,439.44
合计	1,260,634,817.14	1,393,015,895.96

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 13,238.11 万元，主要原因是：1) 本期公司金融业务发放的贷款同比减少了 8,880.00 万元；2) 本期公司支付的押金保证金（含返回的）同比减少约 5,896.95 万元；3) 本期公司支付第三方渠道等服务费同比增加约 8,094.22 万元。

### (3) 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
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		27,689,721.71
合计		27,689,721.71

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

上期为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；本期没有。

### (4) 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
偿还股东统借统还借款	350,000,000.00	
支付非简易核算的租金	30,692,622.65	122,439,488.01
购买世联君汇少数股东权益支付现金	7,350,000.00	
非全资子公司注销退回少数股东现金	807.68	
购买世联雅智少数股东权益支付现金	1.00	
合计	388,043,431.33	122,439,488.01

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

本期支付的其他与筹资活动有关的现金比上期增加 26,560.39 万元，主要原因是：1) 本期按期偿还控股股东提供统借统还借款 35,000 万元，上期没有；2) 本期支付非简易核算的租金同比减少 9,174.69 万元。

## 55、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	36,065,476.81	30,573,334.74
加：资产减值准备	3,628,514.55	2,316,596.73
信用减值损失	15,963,887.40	61,312,898.21
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	15,160,006.24	17,669,214.62
使用权资产折旧	41,367,947.50	84,250,152.35
无形资产摊销	142,696.86	329,645.18
长期待摊费用摊销	11,926,796.33	36,676,928.82

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）	-3,067,553.38	-8,415,821.86
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	47,450.11	107,561.40
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	21,280,263.92	47,960,350.24
投资损失（收益以“-”号填列）	-1,864,271.63	-18,777,404.97
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	22,034,174.98	29,883,864.71
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	142,158.79	101,220.20
存货的减少（增加以“-”号填列）	-3,020,401.27	22,063,074.92
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	143,417,302.05	183,309,674.44
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-78,547,912.62	-296,491,042.60
其他		
经营活动产生的现金流量净额	224,676,536.64	192,870,247.13
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	1,994,956,193.53	1,910,948,460.80
减：现金的期初余额	2,173,225,773.99	1,837,529,495.31
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	-178,269,580.46	73,418,965.49

## （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	441,911.00
其中：	
江西世联聚义	441,911.00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	406,371.50
其中：	
江西世联聚义	406,371.50
其中：	
处置子公司收到的现金净额	35,539.50

其他说明：

## （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	1,994,956,193.53	2,173,225,773.99
其中：库存现金	4,561.00	9,365.92
可随时用于支付的银行存款	1,994,951,632.53	2,173,216,408.07
三、期末现金及现金等价物余额	1,994,956,193.53	2,173,225,773.99

其他说明：

## 56、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“所有者投入和减少资本：其他”栏中，

(1) 资本公积减少 23,017,847.02 元，系：

本报告期公司购买世联君汇少数股东持有的 7.2596% 股权，购买少数股权支付的对价为 735 万元，该项交易导致资本公积减少 23,017,847.02 元；

(2) 少数股东权益增加 18,098,883.92 元，系：

- 1) 本报告期购买世联君汇少数股东持有的 7.2596% 股权，该项交易导致少数股东权益增加 15,667,847.02 元；
- 2) 本报告期处置持有江西世联聚义 51% 股权，该项交易导致少数股东权益增加 2,431,036.90 元。

## 57、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	20,251,346.13	详见本附注“七、1. 货币资金”相关内容。
固定资产	8,034,823.41	详见本附注“七、16. 固定资产”相关内容。
投资性房地产	307,690,467.67	详见本附注“七、15. 投资性房地产”相关内容。
合计	335,976,637.21	

其他说明：

## 58、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			2,595,167.59
其中：美元	9,579.11	7.2258	69,216.73
欧元			
港币	849,610.53	0.9220	783,340.91
澳门元	1,936,878.90	0.8997	1,742,609.95
应收账款			408,083.40
其中：美元			
欧元			
港币			
澳门元	453,577.19	0.8997	408,083.40
长期借款			
其中：美元			
欧元			
港币			
应付账款			845,100.06
其中：澳门元	939,313.17	0.8997	845,100.06

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，香港世联采用美元做为记账本位币。

## 59、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
增值税加计扣减及减免	8,274,333.88	其他收益	8,274,333.88
租金补贴	1,885,115.78	其他收益	1,885,115.78
稳岗补贴	1,388,583.31	其他收益	1,388,583.31
个税手续费返还	989,865.21	其他收益	989,865.21
生育津贴	986,682.17	其他收益	986,682.17
社保补贴	899,393.72	其他收益	899,393.72
税收返还	651,544.33	其他收益	651,544.33

财政补贴	795,495.00	其他收益	795,495.00
退役士兵减征	299,972.15	其他收益	299,972.15
专业化众创空间考核奖励	262,500.00	其他收益	262,500.00
高校见习补助	56,511.55	其他收益	56,511.55
残疾人岗位补贴	44,434.90	其他收益	44,434.90
其他	70,112.44	其他收益	70,112.44
地方重大贡献奖励	3,330,000.00	营业外收入	3,330,000.00
财政扶持金	105,000.00	营业外收入	105,000.00
党员教育活动经费	19,543.85	营业外收入	19,543.85

## (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
江西世联聚义置业有限公司(以下简称“江西世联聚义”)	0.00	51.00%	转让	2023年05月09日	1)	1,763,402.51						

其他说明：

1) 本集团将江西世联聚义丧失控制权的时点确定为 2023 年 5 月 9 日，确认依据为：2023 年 4 月 26 日签订股权转让协议，以 441,911.00 元的价格打包出售持有的江西世联聚义 51% 股权及债权；2023 年 5 月 6 日收到全部转让款，2023 年 5 月 9 日完成工商变更，2023 年 5 月 15 日完成工作移交。江西世联聚义自 5 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
深圳世联嘉恒企业管理有限公司	深圳	深圳	资产服务	100.00%	新设成立
宁波世联嘉信企业管理有限公司	宁波	宁波	资产服务	100.00%	新设成立
宁波世联中光城市服务有限公司	宁波	宁波	资产服务	35.00%	新设成立
宁波世联中光城市服务有限公司	宁波	雄安	资产服务	100.00%	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
佛山世君商务管理有限公司	佛山	佛山	资产服务	100.00%	工商注销
深圳深汕特别合作区世联晟火咨询管理有限公司	深圳	深圳	资产服务	60.00%	工商注销
银川善居电子商务有限公司	银川	银川	电子商务	100.00%	工商注销
深圳市小样科技服务有限公司	深圳	深圳	资产服务	41.00%	工商注销
杭州世联集房酒店管理有限公司	杭州	杭州	资产服务	100.00%	工商注销
漳州市龙文区立丹行房地产代理有限公司	漳州	漳州	房地产中介	80.00%	工商注销
固安世联房地产经纪有限公司	固安	固安	房地产中介	100.00%	工商注销
赣州先峰居善科技有限公司	赣州	赣州	电子商务	51.00%	工商注销
北京世联兴业房地产顾问有限公司	北京	北京	房地产中介	100.00%	工商注销
成都世联集金商务服务有限公司	成都	成都	资产服务	100.00%	工商注销
重庆世联协兴装饰设计有限公司	重庆	重庆	电子商务	100.00%	工商注销
天津世联集金商务信息咨询有限公司	天津	天津	房地产中介	100.00%	工商注销

## 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		60.00%	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“青岛荣置地”)	青岛	青岛	房产中介	51.00%		非同一控制下企业合并
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
苏州居善网络技术有限公司服务有限公司(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
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	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		41.00%	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		100.00%	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
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(以下简称“青岛世联怡高”)	青岛	青岛	房地产中介		75.50%	非同一控制下企业合并
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	成都	成都	电子商务		100.00%	投资设立

善居”)						
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		100.00%	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		41.00%	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		41.00%	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		41.00%	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
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
深圳世联集今财富管理有限公司(以下简称“世联集今”)	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		100.00%	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		100.00%	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		100.00%	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		100.00%	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		100.00%	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		100.00%	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		100.00%	投资设立
长沙世联君汇房地产顾问有限公司(以下简称“长沙君汇”)	长沙	长沙	房地产中介		100.00%	投资设立
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		100.00%	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		100.00%	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		100.00%	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		100.00%	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		100.00%	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		50.00%	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		41.00%	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		41.00%	投资设立
广州市小样信息科技有限公司(以下简称“广州小样科技”)	广州	广州	资产服务		41.00%	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
重庆红璞新新公寓管理有限公司(以下简称“重	重庆	重庆	资产服务		100.00%	投资设立

庆红璞新新”)						
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
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		41.00%	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		41.00%	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		100.00%	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		100.00%	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		100.00%	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		100.00%	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		51.00%	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		75.50%	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		100.00%	投资设立
惠州世新文化传播有限公司(以下简称“惠州世新文化”)	惠州	惠州	房地产中介		100.00%	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“厦门立丹行松塔”)	厦门	厦门	电子商务		80.00%	投资设立
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		100.00%	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		100.00%	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		100.00%	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		100.00%	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

塔")						
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
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		100.00%	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		45.00%	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		100.00%	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
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		51.00%	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
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
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
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		51.00%	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“佛山更赢”)	佛山	佛山	电子商务		100.00%	收购资产
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		100.00%	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
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	惠州	房地产中介		100.00%	投资设立

惠州世联善居")						
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		51.00%	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		51.00%	投资设立
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%	投资设立
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%	投资设立
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		41.00%	投资设立
商丘帜远企业管理咨询有限公司(以下简称"商丘帜远")	商丘	商丘	金融服务		100.00%	投资设立
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%	投资设立
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%	投资设立
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%	投资设立
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%	投资设立
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%	投资设立
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%	投资设立
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%	投资设立
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%	投资设立
深圳世联嘉恒企业管理有限公司(以下简称"深圳嘉恒")	深圳	深圳	资产服务		100.00%	投资设立
宁波世联嘉信企业管理有限公司(以下简称"宁波嘉信")	宁波	宁波	资产服务		100.00%	投资设立
宁波世联中光城市服务有限公司(以下简称"宁波世联中光")	宁波	宁波	资产服务		35.00%	投资设立
河北雄安世联安正房产经纪有限公司(以下简称"雄安世联")	雄安	雄安	房地产中介		100.00%	投资设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

- 1) 本集团通过子公司青岛君汇持有青岛世联运营 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。
- 2) 本集团通过子公司宁波世联嘉信持有宁波世联中光 35%的股权，根据宁波世联中光公司章程的约定：宁波世联嘉信持股 35%，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) 本公司间接持有山东济高世联产业运营服务有限公司 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%	1,010,341.29		4,309,699.80
厦门立丹行	20.00%	-135,232.57		1,181,652.13
青岛荣置地	49.00%	1,408,304.26	9,228,604.88	6,335,688.03
上海股投	49.00%	-5,232,067.67		-23,851,435.37

北京安信行	40.00%	7,430,752.32		62,706,159.39
-------	--------	--------------	--	---------------

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	179,083,839.49	78,715,030.51	257,798,870.00	239,696,871.67	500,239.52	240,197,111.19	184,841,558.80	84,013,315.78	268,854,874.58	248,443,943.32	6,935,124.83	255,379,068.15
厦门立丹行	53,253,751.79	3,209,048.77	56,462,800.56	49,606,858.99	943,301.65	50,550,160.64	54,003,335.38	3,696,303.04	57,699,638.42	49,913,787.86	1,197,045.95	51,110,833.81
青岛荣置地	33,742,473.13	2,916,337.24	36,658,810.37	23,728,834.79	0.00	23,728,834.79	41,412,431.80	3,466,148.92	44,878,580.72	15,988,807.95		15,988,807.95
上海股投	14,503,278.48	111,874,712.22	126,377,990.70	188,235,276.68		188,235,276.68	19,690,256.58	111,591,331.77	131,281,588.35	182,141,185.82	320,000.00	182,461,185.82
北京安信行	322,968,062.44	10,832,743.04	333,800,805.48	175,990,165.68	1,045,241.36	177,035,407.04	307,934,713.66	11,512,803.80	319,447,517.46	157,726,310.51	1,372,834.78	159,099,145.29
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

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	118,299,792.17	4,125,952.38	4,125,952.38	9,732,414.46	168,552,221.44	14,454,710.77	14,454,710.77	-4,446,116.66
厦门立丹行	24,970,465.14	-676,164.69	-676,164.69	-3,152,492.25	44,007,991.49	2,910,178.98	2,910,178.98	-2,498,632.72
青岛荣置地	37,770,318.20	2,874,090.33	2,874,090.33	13,604,393.76	29,314,298.01	-8,686,494.43	-8,686,494.43	385,818.54
上海股投	14,657,443.24	-10,677,688.51	-10,677,688.51	-38,047.04	14,627,357.94	3,684,394.66	3,684,394.66	-36,438.34
北京安信行	299,335,452.10	18,576,880.79	18,576,880.79	27,508,357.48	312,357,783.26	22,051,343.84	22,051,343.84	242,607.57
世联君汇					481,899,004.31	-7,014,174.77	-7,014,174.77	21,375,574.69

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) 期初及上期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；本报告期世联君汇已变更为 100%全资子公司，将其持有 60%股权的北京安信行财务数据单独列报。

#### (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

本报告期公司购买世联君汇少数股东持有的 7.2596%股权，购买少数股权支付的对价为 735 万元，该项交易导致少数股东权益增加 15,667,847.02 元，资本公积减少 23,017,847.02 元。截至 2023 年 6 月 30 日，本公司直接持有世联君汇 100.00%股权。

### (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

	世联君汇
购买成本/处置对价	7,350,000.00
--现金	7,350,000.00
--非现金资产的公允价值	
购买成本/处置对价合计	7,350,000.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	-15,667,847.02
差额	23,017,847.02
其中：调整资本公积	23,017,847.02
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		50.00%	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 2023 年 6 月 30 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 2023 年 6 月 30 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	40,123,893.75	43,028,041.61
其中：现金和现金等价物	32,903,673.49	32,118,575.04
非流动资产	31,245,038.17	33,704,217.77
资产合计	71,368,931.92	76,732,259.38
流动负债	17,880,771.32	27,197,545.48
非流动负债	55,454,711.85	50,994,991.80
负债合计	73,335,483.17	78,192,537.28
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	-1,966,551.25	-1,460,277.90
按持股比例计算的净资产份额	-983,275.63	-730,138.95
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	0.00	0.00
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值		
营业收入	10,577,598.34	15,671,535.77
财务费用	1,562,326.41	1,674,540.09
所得税费用	0.00	743,354.01
净利润	-506,273.35	2,196,760.72
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	-506,273.35	2,196,760.72
本年度收到的来自合营企业的股利		

其他说明

### (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	28,790,224.79	103,614.39	31,975,191.52	491,065.61
非流动资产	2,327,501.69	33,662.59	2,904,957.02	40,806.17
资产合计	31,117,726.48	137,276.98	34,880,148.54	531,871.78
流动负债	5,098,478.82	16,365,456.20	7,874,165.08	16,221,279.39
非流动负债				
负债合计	5,098,478.82	16,365,456.20	7,874,165.08	16,221,279.39
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	26,019,247.66	-16,228,179.22	27,005,983.46	-15,689,407.61
按持股比例计算的净资产份额	12,749,431.35	-6,491,271.68	13,232,931.89	-6,275,763.04
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		-7,171,326.45
对联营企业权益投资的账面价值	12,749,431.35	15,784,491.36	13,232,931.89	16,000,000.00
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				

营业收入				600,000.00
净利润	-986,735.80	-538,771.61	-82,182.71	302,521.59
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-986,735.80	-538,771.61	-82,182.71	302,521.59
本年度收到的来自联营企业的股利				

其他说明

天津市润泽基金销售有限公司-其他：前期经测试其可收回金额低于其账面价值，已确认的减值准备。

#### (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	4,416,829.09	4,081,325.17
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	335,503.92	-1,105,431.98
--综合收益总额	335,503.92	-1,105,431.98
联营企业：		
投资账面价值合计	2,999,349.28	2,658,974.14
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	1,180,157.56	97,654.14
--综合收益总额	1,180,157.56	97,654.14

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	本期未确认的损失（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	152,547.30	-17,462.03	135,085.27
江西万寿宫文旅商业管理有限公司	725,363.44	-725,363.44	0.00
北京世联金保管理咨询有限公司	50,752.54	138.86	50,891.40
山东世联行装饰科技有限公司	5,845,481.41	952,199.65	6,797,681.06
山东济高世联产业运营服务有限公司	1,248,919.06	-1,158,062.95	90,856.11
武汉都市世联资产管理有限公司	730,138.95	253,136.68	983,275.63

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 2023 年 6 月 30 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	2023 年 6 月 30 日（折人民币）	2022 年 12 月 31 日（折人民币）
货币资金-美元	69,216.73	79,608.51
货币资金-港币	783,340.91	861,137.76
货币资金-澳门元	1,742,609.95	1,015,906.51
其他应付款-澳门元		374,131.61
应收账款-澳门元	408,083.40	
应付账款-澳门元	845,100.06	

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 2023 年 6 月 30 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 340,000,000.00 元（2022 年 12 月 31 日：160,000,000.00 元），以及固定利率合同，金额为 82,200,000.00 元（2022 年 12 月 31 日：612,375,676.03 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 2023 年 6 月 30 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 2023 年 6 月 30 日，本集团应收账款前五名金额合计：134,062,887.41 元，世联小贷前五名贷款金额合计：11,180,500.51 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：

2023 年 6 月 30 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	2,015,207,539.66				2,015,207,539.66
应收票据	666,379.11				666,379.11
应收账款	2,597,351,079.69				2,597,351,079.69
其他应收款	731,021,882.23				731,021,882.23
贷款	141,643,010.77	21,462,361.20	26,033,124.87		189,138,496.84
一年内到期的长期应收款	4,729,343.50				4,729,343.50
长期应收款		4,141,122.77	3,439,931.49		7,581,054.26

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	1,990,000.00				1,990,000.00
其他非流动金融资产	477,615,454.71				477,615,454.71
<b>金融负债</b>					
短期借款	370,000,000.00				370,000,000.00
应付账款	488,032,102.40				488,032,102.40
其他应付款	808,375,155.88				808,375,155.88
应付股利	2,858,604.88				2,858,604.88
应付利息	39,814.39				39,814.39
一年内到期的长期借款	52,200,000.00				52,200,000.00
一年内到期的租赁负债	86,700,969.18				86,700,969.18
租赁负债		50,524,967.08	101,269,816.79	14,857,955.99	166,652,739.86

## 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	本期		上期	
		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%	107,907.55	107,907.55	50,572.42	50,572.42
所有外币	对人民币贬值 5%	-107,907.55	-107,907.55	-50,572.42	-50,572.42

## 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量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	--	--	--	--
（一）交易性金融资产			477,615,454.71	477,615,454.71
1. 以公允价值计量且其变动计入当			477,615,454.71	477,615,454.71

期损益的金融资产				
(2) 权益工具投资			477,615,454.71	477,615,454.71
(三) 其他权益工具投资			1,990,000.00	1,990,000.00
持续以公允价值计量的资产总额			479,605,454.71	479,605,454.71
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	10,211,302,211.3	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：1,021,130.22113 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
北京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
山东世联行装饰科技有限公司	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
武汉新控城市运营服务有限公司	合营企业
山东济高世联产业运营服务有限公司	合营企业

其他说明

## 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
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
珠海大横琴城市花园开发有限公司	持股 5%以上股东控制的公司
珠海大横琴能源科技有限公司	持股 5%以上股东控制的公司
珠海大横琴餐饮服务服务有限公司	持股 5%以上股东控制的公司
珠海横琴总部大厦发展有限公司	持股 5%以上股东董事担任董事的公司
深圳市宝鹰建设集团股份有限公司	持股 5%以上股东控制的公司
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
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
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
上海沪腾房地产有限公司	监事担任董事的公司
焦安平（2023 年 1 月 13 日离任）	高管
李荣（2023 年 1 月 13 日离任）	高管
岳欣	高管
吴小微	监事
袁鸿昌	监事

#### 其他说明

- 1、珠海横琴总部大厦发展有限公司是持股 5%以上股东董事担任其董事的公司，担任珠海横琴总部大厦发展有限公司董事职务在 2022 年 3 月 30 日已离任，与本集团的关联关系到 2023 年 3 月 30 日终止。
- 2、深圳市宝鹰建设集团股份有限公司于 2023 年 3 月 7 日成为本公司持股 5%以上股东控制的公司。

## 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
武汉新控城市运营服务有限公司	保安保洁费、绿化费、消防维保服务	6,667,723.58	6,667,723.58	否	
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	2,867,347.58	2,867,347.58	否	5,736,026.41
山东济高世联产业运营服务有限公司	咨询服务	1,495,211.57	1,495,211.57	否	
武汉都市世联资产管理有限公司	招商服务	664,512.79	664,512.79	否	1,184,723.22
珠海大横琴泛旅游发展有限公司	采购商品、网络服务费、能耗费	578,915.64	578,915.64	否	15,283.77
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、物业管理费	635,083.30	635,083.30	否	247,613.81
珠海大横琴英才人力资源服务有限公司	人力外包费用	382,660.17	382,660.17	否	911,572.46
珠海大横琴人才公寓建设有限公司	能耗费	98,322.14	98,322.14	否	230.00
珠海大横琴道路信息发展有限公司	网络服务费	25,790.54	25,790.54	否	
珠海大横琴星乐度文旅发展有限公司	广告宣传费	7,500.00	7,500.00	否	912.60
珠海大横琴创新发展有限公司希尔顿花园酒店	采购商品	3,512.15	3,512.15	否	1,978.00
天津市润泽基金销售有限公司	咨询服务			否	150,000.00
深圳市世联共享投资股份有限公司	再保理利息			否	-6,016.28
珠海大横琴琴建发展有限公司	绿化费			否	171,089.49

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
珠海大横琴口岸实业有限公司	装修服务、物业服务	20,854,836.08	7,441,694.03
珠海大横琴泛旅游发展有限公司	企业服务、装修服务、物业服务、商品销售、系统服务	4,368,561.08	3,607,190.95
珠海大横琴创新发展有限公司	装修服务、物业服务	4,201,291.66	20,772,829.15
珠海大横琴安居投资有限公司	物业服务、市调服务、装修服务	3,121,085.65	491,826.35
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	2,761,621.57	14,030,426.11
珠海大横琴人才公寓建设有限公司	物业服务、装修服务	2,028,922.66	1,689,746.57
武汉新控城市运营服务有限公司	物业服务	1,980,687.45	

珠海大横琴股份有限公司	物业服务、商品销售	1,940,978.15	2,128,967.70
珠海大横琴星乐度文旅发展有限公司	企业服务、保洁及绿化服务	1,667,997.57	
北京博大世联科技服务有限公司	物业服务、系统服务	1,510,221.75	5,553,742.99
珠海大横琴科学城开发管理有限公司	物业服务	1,499,224.63	308,121.70
横琴国际商务中心开发有限公司	物业服务、绿植租摆	1,369,149.78	954,958.85
珠海斗门大横琴产业发展有限公司	物业服务	1,367,195.51	
珠海大横琴集团有限公司	物业服务、商品销售、绿植租摆	1,326,944.02	1,993,706.36
大横琴（澳门）有限公司	物业服务及绿植租摆	1,266,114.94	139,149.78
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	1,157,357.48	661,304.43
珠海斗门大横琴电子有限公司	顾问服务	832,075.45	
珠海大横琴科技发展有限公司	企业服务、顾问服务、商品销售	625,857.05	19,065.00
江西万寿宫文旅商业管理有限公司	策划服务、代理服务	583,329.05	202,851.42
珠海大横琴置业有限公司	物业服务	504,366.96	1,104,522.19
武汉都市世联资产管理有限公司	物业服务、车位服务	432,206.48	864,410.54
珠海大横琴城市广场开发有限公司	项目服务	348,498.08	
珠海大横琴餐饮服务有限公司	物业服务	253,584.90	
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	246,885.56	318,893.82
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	218,294.58	3,092,277.07
珠海大横琴公共设施建设管理有限公司	物业服务	169,276.15	
珠海大横琴大厦开发有限公司	物业服务	167,663.13	
珠海大横琴孵化器管理有限公司	物业服务	166,994.80	200,393.76
珠海大横琴英才人力资源服务有限公司	物业服务	166,994.80	190,110.74
珠海大横琴琴建发展有限公司	物业服务	116,064.94	1,919,957.08
珠海大横琴城市花园开发有限公司	装修服务	102,184.11	
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	46,747.56	83,187.93
上海沪腾房地产有限公司	物业服务及资产管理	41,223.11	19,316,378.43
珠海大横琴城市公共资源经营管理有限公司	物业服务	613.47	
珠海大横琴城市建设有限公司	装修服务		2,641,638.85
上海中城联盟投资管理股份有限公司	物业服务		348,444.01
珠海大横琴道路信息发展有限公司	物业服务		37,383.60

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+增值服务费”收取服务费	1,890,683.40
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	1,427,563.05
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	999,974.28
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”收取服务费	618,425.35
珠海大横琴发展有限公司	珠海红璞	房屋	2022年07月01日	2027年06月30日	按房租租金的4%至6%收取服务费	451,804.64
Fortune_Hill_Asia_Limited	深圳世联行	商办物业	2023年01月01日	2023年12月31日	按照税前月租金的3%收取服务费	95,595.67
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	91,549.44
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	72,793.93

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	49,116.84	49,362.42

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					1,199,835.78	599,917.89	52,576.19	141,721.39		
珠海大横琴发展有限公司	办公物业	159,636.12									
Fortune_Hill_Asia_Limited	办公物业	120,000.00	120,000.00								
珠海大横琴发展有限公司	租赁员工宿舍	70,244.89	10,527.10								
珠海大横琴泛旅游发展有限公司	租赁员工宿舍	43,810.98									
珠海大横琴城市新中心发展有限公司	租赁员工宿舍		3,343.50								

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	140,000,000.00	2023年02月28日	2026年02月27日	否
先锋居善	100,000,000.00	2022年06月24日	2025年06月23日	是
先锋居善	60,000,000.00	2022年05月07日	2025年05月06日	是
先锋居善	30,000,000.00	2023年03月14日	2026年03月13日	否

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，已按期偿还。
拆出				

## (6) 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	240,000.00	277,600.00
朱敏	533,206.94	433,848.95
任克雷	90,000.00	90,000.00
裴书华	0.00	0.00
陈卫城	0.00	
马志达	90,000.00	90,000.00
郭天武	90,000.00	90,000.00
张建平	90,000.00	90,000.00
吴文媛	34,137.93	
袁鸿昌	175,365.52	192,000.00
霍佳震	90,000.00	

季如进（已离任）		90,000.00
吴小薇	145,954.00	183,819.30
刘唯唯	193,320.00	169,100.00
史剑华	288,000.00	288,440.00
岳欣	288,000.00	
王兵	240,000.00	
李荣（已离任）		210,000.00
焦安平（已离任）		201,600.00
薛文	128,459.77	264,000.00
陈志聪	101,885.06	
吴惠明	183,720.00	183,500.00

## 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	深圳市宝鹰建设集团股份有限公司	270,921.07	1,354.61	509,568.13	2,547.84
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	岳欣	200,000.00	4,000.00	200,000.00	4,000.00
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	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	16,200.00	162.00	46,616.00	457.36
其他应收款	珠海大横琴泛旅游发展有限公司	12,220.00	122.20		
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
应收账款	珠海大横琴口岸实业有限公司	16,258,608.03	1,065,576.56	7,668,706.83	250,646.96
应收账款	珠海大横琴人才公寓建设有限公司	13,259,456.59	548,464.30	24,203,159.54	335,544.73
应收账款	珠海大横琴泛旅游发展有限公司	8,038,585.00	84,297.74	5,413,920.24	50,155.27
应收账款	珠海大横琴创新发展有限公司	6,353,975.71	282,126.42	11,809,555.36	240,096.21
应收账款	珠海大横琴发展有限公司	4,426,457.19	40,098.49	1,690,795.41	68,526.49
应收账款	上海沪腾房地产有限公司	3,278,487.70	1,379,870.82	7,734,791.20	3,286,403.35

应收账款	武汉新控城市运营服务有限公司	1,596,459.70	13,569.91		
应收账款	珠海大横琴城市新中心发展有限公司	1,515,524.71	191,862.69	676,835.34	184,732.28
应收账款	珠海大横琴科学城开发管理有限公司	1,127,489.12	9,583.65	50,340.50	427.89
应收账款	珠海横琴总部大厦发展有限公司	1,087,557.12	54,377.86	1,087,557.12	9,244.24
应收账款	珠海大横琴星乐度文旅发展有限公司	908,590.34	7,723.01	1,572,196.22	13,360.67
应收账款	北京博大世联科技服务有限公司	894,506.78	7,603.31	6,957,082.40	59,135.20
应收账款	横琴国际商务中心开发有限公司	791,270.25	6,725.78	353,049.64	2,992.83
应收账款	江西万寿宫文旅商业管理有限公司	625,102.05	5,594.45	265,751.13	2,258.88
应收账款	珠海大横琴股份有限公司	609,100.81	5,556.03	139,230.97	1,404.79
应收账款	珠海大横琴琴建发展有限公司	594,638.56	5,054.43	1,147,114.07	9,750.47
应收账款	武汉都市世联资产管理有限公司	576,041.43	28,823.03	530,063.60	18,425.50
应收账款	大横琴（澳门）有限公司	489,937.22	17,634.14	450,229.05	3,826.34
应收账款	珠海大横琴置业有限公司	429,470.44	3,650.51	15,165.25	128.77
应收账款	珠海斗门大横琴产业发展有限公司	396,108.18	3,366.91		
应收账款	珠海大横琴城市广场开发有限公司	369,407.97	3,139.98	52,494.00	446.20
应收账款	珠海大横琴科技发展有限公司	349,952.35	2,974.61	210,322.03	1,784.16
应收账款	珠海大横琴餐饮服务有限公司	268,800.00	2,284.80		
应收账款	珠海大横琴集团有限公司	258,180.42	2,221.06	224,689.98	1,909.48
应收账款	珠海大横琴城市建设有限公司	227,299.81	11,364.99	227,299.81	1,932.05
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	225,351.65	1,915.48	132,666.69	1,127.67
应收账款	天津市润泽基金销售有限公司	199,550.00	32,721.34	149,942.00	16,283.84
应收账款	珠海大横琴孵化器管理有限公司	35,402.90	300.92		
应收账款	珠海大横琴英才人力资源服务有限公司	35,402.90	300.92		
应收账款	珠海大横琴公共设施建设管理有限公司	29,425.02	250.12	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	28,890.00	245.58	38,520.00	319.72
应收账款	珠海大横琴大厦开发有限公司	25,264.88	214.75		
应收账款	珠海大横琴安居投资有限公司	22,371.56	190.16	6,657,435.84	55,949.77
应收账款	珠海斗门大横琴电子			5,035,154.40	42,798.81

	有限公司				
应收账款	珠海大横琴国际广告文化创意产业发展有限公司			166,942.03	1,419.01
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
应收账款	珠海大横琴能源科技有限公司			13,968.08	118.73
预付账款	珠海大横琴餐饮服务有限公司	49,600.00			
预付账款	珠海大横琴发展有限公司	47,046.19		41,155.68	
预付账款	横琴国际商务中心开发有限公司	24,882.58			
预付账款	深圳雅智美居信息科技有限公司	13,250.00		13,250.00	
预付账款	珠海大横琴创新发展有限公司希尔顿花园酒店	10,000.00			
预付账款	珠海大横琴星乐度文旅发展有限公司	6,980.00			
预付账款	珠海大横琴泛旅游发展有限公司	3,669.72		21,480.00	
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	武汉都市世联资产管理有限公司			27,395.41	
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	402,515.47	59,144.06	396,847.88	9,420.06
合同资产	珠海大横琴发展有限公司	337,789.72	45,541.69	337,789.72	31,367.93
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	13,707.58
合同资产	珠海大横琴道路信息发展有限公司	9,811.03	3,133.65	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	6,459.93	2,063.30
合同资产	珠海大横琴城市花园开发有限公司	3,341.42	28.40		
合同资产	横琴国际商务中心开发有限公司	684.30	218.57	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
合计		188,306,428.95	188,306,428.95

## (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	岳欣	3,221,319.55	4,547,692.02
其他应付款	Fortune_Hill_Asia_Limited	2,190,659.07	3,145,736.55
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	1,049,862.75	1,623,567.55
其他应付款	焦安平	650,200.00	650,200.00
其他应付款	袁鸿昌	535,000.00	535,000.00
其他应付款	吴小微	215,136.05	327,531.13
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	珠海大横琴安居投资有限公司	127,604.20	127,604.20
其他应付款	珠海大横琴城市公共资源经营管理有限公司	82,031.68	
其他应付款	珠海大横琴发展有限公司	75,354.47	75,354.47
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	35,402.90	55,002.90
其他应付款	珠海大横琴国际广告文化创意产业发展有限公司	32,166.40	
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	珠海大横琴创新发展有限公司	13,697.00	
其他应付款	深圳雅智美居信息科技有限公司	12,588.00	12,589.00
其他应付款	珠海大横琴科技发展有限公司	5,000.00	5,000.00
其他应付款	横琴国际商务中心开发有限公司		2,842,678.70
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	李荣		3,000.00
应付账款	武汉新控城市运营服务有限公司	2,490,459.46	
应付账款	珠海大横琴泛旅游发展有限公司	734,195.40	593,850.67
应付账款	山东世联行装饰科技有限公司	490,000.00	490,000.00
应付账款	珠海大横琴英才人力资源服务有限公司	341,314.07	146,851.41
应付账款	珠海大横琴道路信息发展有限公司	141,601.19	140,604.00
应付账款	山东济高世联产业运营服务有限公司	111,320.76	426,154.10
应付账款	珠海大横琴人才公寓建设有限公司	96,777.59	
应付账款	珠海大横琴发展有限公司	78,973.87	
应付账款	北京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	珠海大横琴星乐度文旅发展有限公司		107,440.00
应付账款	珠海大横琴城市新中心发展有限公司		341.54
合同负债	珠海斗门大横琴产业发展有限公司	878,939.92	703,846.35
合同负债	珠海大横琴安居投资有限公司	664,857.35	26,041.70
合同负债	珠海大横琴发展有限公司	282,474.59	417,277.95

合同负债	珠海大横琴口岸实业有限公司	250,500.00	250,500.00
合同负债	珠海大横琴股份有限公司		202,854.45
合同负债	珠海大横琴孵化器管理有限公司		33,398.96
合同负债	珠海大横琴英才人力资源服务有限公司		33,398.96
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
一年内到期的租赁负债	横琴国际商务中心开发有限公司	3,483,572.90	2,140,464.08
租赁负债	横琴国际商务中心开发有限公司		2,404,665.90

### 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

不适用。

### 十四、承诺及或有事项

#### 1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

除上述事项及本附注十二、5.关联方交易中所列担保事项外，无其他重大或有事项。

#### 2、或有事项

##### (1) 资产负债表日存在的重要或有事项

公司不存在需要披露的重要或有事项。

##### (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。

### 3、其他

经营租赁应收租金：本集团作为出租人，2023 年 6 月 30 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	2023 年 6 月 30 日
一年以内	30,558,154.78
一到五年	40,268,749.82
五年以上	3,542,035.65
合计	74,368,940.25

## 十五、资产负债表日后事项

### 1、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	539,927,765.29	566,759,391.79
使用权资产	168,845,866.74	150,055,264.43
合计	708,773,632.03	716,814,656.22

### 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	89,831,838.14
1-2 年	50,524,967.08
2-3 年	53,933,507.64
3 年以上	62,194,265.14
合计	256,484,578.00

### 3、其他

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 12.31 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	75,998,911.91	78.45%	67,520,144.04	88.84%	8,478,767.87	77,098,193.79	74.12%	67,874,952.37	88.04%	9,223,241.42
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	20,876,970.20	0.22%	2,239,077.41	10.73%	18,637,892.79	26,925,123.40	25.88%	1,985,421.37	7.37%	24,939,702.03
其中：										
以账龄特征为基础的组合	12,760,665.93	13.17%	1,585,157.17	12.42%	11,175,508.76	17,808,819.13	17.12%	1,250,932.59	7.02%	16,557,886.54
取得担保物为基础的组合	8,116,304.27	8.38%	653,920.24	8.06%	7,462,384.03	9,116,304.27	8.76%	734,488.78	8.06%	8,381,815.49
合计	96,875,882.11	100.00%	69,759,221.45		27,116,660.66	104,023,317.19	100.00%	69,860,373.74		34,162,943.45

按单项计提坏账准备：67,520,144.04

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	70,008,350.76	63,007,515.69	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	220,359.40	66,107.82	30.00%	客户财务困难，预计无法全额收回款项
合计	75,998,911.91	67,520,144.04		

按组合计提坏账准备：1,585,157.17

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	6,857,878.77	58,291.97	0.85%
6 个月至 1 年	1,732,169.36	86,608.48	5.00%
1-2 年	3,941,121.80	1,258,794.23	31.94%
2 年以上	229,496.00	181,462.49	79.07%
合计	12,760,665.93	1,585,157.17	

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，本公司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，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

按组合计提坏账准备：653,920.24

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	8,116,304.27	653,920.24	8.06%
合计	8,116,304.27	653,920.24	

确定该组合依据的说明：

本公司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	期末余额
1 年以内（含 1 年）	8,590,048.13
其中：6 个月以内	6,857,878.77
6 个月至 1 年	1,732,169.36
1 至 2 年	38,321,232.09
2 至 3 年	49,964,601.89
合计	96,875,882.11

## (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	69,860,373.74	63,969.74	-165,122.03			69,759,221.45
合计	69,860,373.74	63,969.74	-165,122.03			69,759,221.45

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
深圳市世茂新里程实业有限公司	127,586.35	现金收回
绍兴恒昇房地产开发有限公司	37,535.68	现金收回
合计	165,122.03	

### (3) 本期实际核销的应收账款情况

单位：元

项目	核销金额
	0.00

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
合计		0.00			

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	35.32%	30,796,430.31
深圳市万京投资有限公司	9,305,984.73	9.61%	8,375,386.25
深圳市福民合建投资有限公司	8,116,304.27	8.38%	653,920.24
深圳市宝鸿房地产开发有限公司	7,133,182.13	7.36%	6,419,863.93
舒城孔雀城房地产开发有限公司	3,754,694.00	3.88%	3,003,755.20
合计	62,528,421.02	64.55%	

## 2、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收股利	518,689,444.19	515,714,161.55
其他应收款	2,018,664,446.29	1,984,514,143.08
合计	2,537,353,890.48	2,500,228,304.63

## (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	23,008,767.32
贵阳世联	2,151,687.31	2,151,687.31
杭州三箭	4,076,363.29	4,076,363.29
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	18,976,230.37
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	2,975,282.64	
厦门世联	1,413,213.25	1,413,213.25
上海世联	5,903,099.27	5,903,099.27
沈阳世联	4,293,139.38	4,293,139.38
世联同行	2,315,355.21	2,315,355.21
世联投资	2,906,531.06	2,906,531.06
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	2,679,224.93
横琴世联咨询	868,765.95	868,765.95
徐州世联	1,425,626.50	1,425,626.50
世联松塔	3,650,954.54	3,650,954.54
合计	518,689,444.19	515,714,161.55

## 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	2-3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	2-3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	2-3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	2-3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	2-3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	2-3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	2-3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	2-3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	2-3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	2-3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	2-3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	2-3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	2-3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	2-3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	2-3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	2-3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	2-3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	2-3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	2-3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	2-3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	2-3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	2-3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	2-3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	2-3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	2-3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	2-3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	1,987,244,283.81	1,952,341,123.45
子公司及联营公司等股权处置款	19,400,000.00	19,400,000.00
业务借款	12,702,213.13	13,667,910.75
押金、保证金	3,212,073.46	3,045,985.46
预支薪资	182,962.13	155,354.26
其他	887,173.86	885,128.96
合计	2,023,628,706.39	1,989,495,502.88

## 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)	
2023 年 1 月 1 日余额		301,359.80	4,680,000.00	4,981,359.80
2023 年 1 月 1 日余额在本期				
—转入第三阶段		-544,440.55	544,440.55	
本期计提		527,340.85		527,340.85
本期核销			-544,440.55	-544,440.55
2023 年 6 月 30 日余额		284,260.10	4,680,000.00	4,964,260.10

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	期末余额
1 年以内（含 1 年）	1,989,084,291.50
1 至 2 年	388,980.11
2 至 3 年	21,180,039.14
3 年以上	12,975,395.64
3 至 4 年	7,833,353.46
4 至 5 年	4,014,598.91
5 年以上	1,127,443.27
合计	2,023,628,706.39

## 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	4,981,359.80	527,340.85		544,440.55		4,964,260.10
合计	4,981,359.80	527,340.85		544,440.55		4,964,260.10

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	544,440.55

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
北京世联兴业房地产顾问有限公司	应收子公司往来款项	525,720.55	无法收回	公司规定程序	是
中山火炬开发区临海工业园开发有限公司	押金	18,720.00	无法收回	公司规定程序	否
合计		544,440.55			

其他应收款核销说明：

本期核销其他应收款是子公司已注销清算无法收回的往来款项。

#### 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	414,042,887.52	1年以内	20.46%	0.00
深圳世联投资有限公司	应收子公司往来款项	180,304,200.93	1年以内	8.91%	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	151,813,333.44	1年以内	7.50%	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	102,620,244.40	1年以内	5.07%	0.00
北京世联房地产顾问有限公司	应收子公司往来款项	100,886,546.94	1年以内	4.99%	0.00
合计		949,667,213.23		46.93%	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	2,588,915,986.19	19,547,701.39	2,569,368,284.80	2,583,565,986.19	19,547,701.39	2,564,018,284.80
对联营、合营企业投资	34,990,976.59	7,171,326.45	27,819,650.14	35,020,722.74	7,171,326.45	27,849,396.29
合计	2,623,906,962.78	26,719,027.84	2,597,187,934.94	2,618,586,708.93	26,719,027.84	2,591,867,681.09

## (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	
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			0.00	
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	7,350,000.00				104,891,300.00	
固安世联	1,000,000.00		1,000,000.00			0.00	
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	
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	1.00					1.00	

合计	2,564,018,284.80	7,350,000.00	2,000,000.00	0.00	0.00	2,569,368,284.80	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	16,000,000.00			-215,508.64						15,784,491.36	7,171,326.45
深圳雅智美居信息科技有限公司											
上海世联盛曜房地产顾问有限公司	11,849,396.29			185,762.49						12,035,158.78	
小计	27,849,396.29			-29,746.15						27,819,650.14	7,171,326.45
合计	27,849,396.29			-29,746.15						27,819,650.14	7,171,326.45

## (3) 其他说明

- 1) 本期子公司减少投资主要是因为子公司工商注销清算而减少；
- 2) 本期公司购买世联君汇少数股东持有的 7.2596% 股权，购买对价为 735.00 万元；
- 3) 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	43,755,423.62	34,509,184.15	56,187,599.48	75,597,549.78
其他业务	57,058,840.15	12,353,003.76	64,824,519.21	12,296,799.08
合计	100,814,263.77	46,862,187.91	121,012,118.69	87,894,348.86

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	100,814,263.77		100,814,263.77
其中：			
综合销售业务	10,464,005.24		10,464,005.24
咨询顾问业务	33,291,418.38		33,291,418.38
其他业务	57,058,840.15		57,058,840.15

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，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：

#### 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	9,605,282.64	
权益法核算的长期股权投资收益	-29,746.15	391,625.76
处置长期股权投资产生的投资收益	-941,296.66	-1,379,754.68
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	746,498.38	
合计	9,380,738.21	-988,128.92

### 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（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	-389,903.31	
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）	20,059,088.29	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	26,738,307.23	主要是单项减值的应收账款转回 1,552.95 万元、收回以前年度核销贷款 1,091.35 万元
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,485,874.91	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	430,532.09	主要转让股权确认损益
减：所得税影响额	4,941,838.28	
少数股东权益影响额	2,206,188.00	
合计	41,175,872.93	--

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
江西世联聚义置业有限公司	0.00	51.00%	转让	1,763,402.51

## 2) 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
江西世联聚义置业有限公司	2,040,000.00	441,911.00	-1,598,089.00

## 3) 转让联营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	股权处置损益
武汉世联源正商业运营管理有限公司	1.00	26.00%	转让	1.00
深圳蓝马创城投资运营有限公司	180,000.00	20.00%	转让	180,000.00
山东省乡村振兴齐鲁样板研究院有限公司	1,170,000.00	39.00%	转让	85,217.58
合计				265,218.58

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	0.86%	0.01	0.01
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-0.36%	-0.006	-0.006

## 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

深圳世联行集团股份有限公司

法定代表人：胡嘉

二〇二三年八月二十三日