

深圳世联行集团股份有限公司
2023 年度
审计报告

索引	页码
审计报告	1-5
公司财务报表	
— 合并资产负债表	1-2
— 母公司资产负债表	3-4
— 合并利润表	5
— 母公司利润表	6
— 合并现金流量表	7
— 母公司现金流量表	8
— 合并股东权益变动表	9-10
— 母公司股东权益变动表	11-12
— 财务报表附注	13-166

审计报告

XYZH/2024SZAA4B0176

深圳世联行集团股份有限公司

深圳世联行集团股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了深圳世联行集团股份有限公司（以下简称世联行）财务报表，包括2023年12月31日的合并及母公司资产负债表，2023年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表，以及相关财务报表附注。

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

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于世联行，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 关键审计事项

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

1. 综合营销业务、互联网+业务收入事项	
关键审计事项	审计中的应对
世联行营业收入主要来源于房地产综合营销业务和互联网+业务。如财务报表附注六、41所披露，2023年度营业收入中房地产综合营销业务收入和互联网+业务收入合计为人民币21.59亿元。两项目业务收入占世联行合并营业收入的64.00%。	与房地产综合营销业务、互联网+业务收入确认相关的审计程序中包括但不限于以下： (1) 了解、评估世联行收入确认相关的关键内部控制的设计，并测试了关键控制执行的有效性；

<p>房地产综合营销业务收入、互联网+业务收入占世联行营业收入比重较大，以及单个销售项目的销售确认细小错误汇总起来可能对世联行总体收入产生的重大影响，我们将世联行的房地产中介销售收入确认识别为关键审计事项。</p>	<p>（2）对房地产综合营销业务收入，抽取样本量进行详细检查，对照合同、开发商签字确认的结算单，追溯到世联行业务系统具体到楼盘房号核实成交情况，及银行回款情况；</p> <p>（3）对互联网+业务，抽取样本量进行详细检查，对照合同、开发商签字确认的结算单，追溯到世联行业务系统中对应的楼盘房号核实成交情况，并检查银行回款情况；</p> <p>（4）对资产负债表日前后确认的收入检查确认收入的支持性文件，以评价收入是否已被记录到合适的期间。</p>
<p>2. 以摊余成本计量的金融资产预期信用损失事项</p>	
<p style="text-align: center;">关键审计事项</p>	<p style="text-align: center;">审计中的应对</p>
<p>如财务报表披露，世联行以摊余成本计量的金融资产主要包括应收票据、应收账款、其他应收款、贷款，这些金融资产账面价值占世联行总资产比例较大，其预期信用损失计提对世联行财务报表而言是重要的。</p> <p>世联行对以上金融资产评估预期信用损失时，需考虑定性和定量的信息，单项款项无法以合理的成本预估预期信用损失时，建立具有相似信用风险特征的资产组，在组合的基础上计算预期信用损失。预期信用损失需要判断金融工具的信用风险特征，需要参考历史款项损失情况，通过建立预期信用损失模型确定预期信用损失率来进行。判断过程中涉及到若干关键参数和假设的应用，包括发生信用减值的阶段划分，违约概率、违约损失率、违约风险暴露、折现率等参数估计，同时考虑前瞻性调整及其他调整因素等，在这些参数的选取和假设的应用过程中涉及较多的管理层判断，基于上述以摊余成本计量的金融资产账面价值重大及涉及</p>	<p>审计中对应收票据、应收账款、其他应收款、贷款预期信用损失准备计提采取程序：</p> <p>（1）了解管理层对于应收票据、应收账款、其他应收款、贷款划分不同风险组合的依据及管理方法；复核预期信用损失计提政策及执行，确保世联行在制定相关政策时已考虑到了不同组合的违约风险敞口；</p> <p>（2）评估管理层预期信用损失模型计量方法的合理性；</p> <p>（3）获取了管理层评估应收款项是否发生减值以及确认预期损失率所依据的数据及相关资料，评价其恰当性和充分性；</p> <p>（4）通过比较前期损失准备计提数与实际发生数，评价预期信用损失准备计提的充分性。</p> <p>（5）基于期后回款状况及历史数据，复核预期信用损失计提的恰当性。</p>

<p>管理层的重大判断和估计，我们将预期信用损失的确认识别为关键审计事项。</p>	
<p>3. 其他非流动金融资产公允价值变动的评估事项</p>	
<p>关键审计事项</p>	<p>审计中的应对</p>
<p>如财务报表附注六、15 及附注六、48 所披露，截至 2023 年 12 月 31 日，世联行其他非流动金融资产余额为 3.81 亿元，2023 年度公允价值变动收益为-0.98 亿元，占利润总额的 35.49%。</p> <p>世联行以公允价值计量的金融工具的估值以直接或间接可观察到的数据或估值模型为基础，其中估值模型通常需要大量的参数输入。对于第一层次和第二层次公允价值计量的金融工具，公允价值分别是活跃市场未经调整的报价和可观察的输入值。针对第三层次公允价值计量的金融工具，其估值模型中涉及不可观察输入值时，不可观察输入值的确定会使用到管理层估计，会涉及管理层的重大判断，我们将对其他非流动金融资产公允价值变动的评估事项作为关键审计事项。</p>	<p>审计中对其他非流动金融资产公允价值变动的评估事项采取程序：</p> <p>（1）了解和评估与其他非流动金融资产估值相关的内部控制的设计有效性，并测试运行有效性；</p> <p>（2）评估管理层聘用的独立评估师的专业素质、胜任能力和客观性，评估独立评估师出具的评估报告中使用的假设的合理性以及估值模型的适当性；</p> <p>（3）通过对比可获得的外部市场数据，测试第二层次公允价值估值过程中使用的可观察关键输入值的合理性及适当性；</p> <p>（4）对于涉及管理层重大判断的以公允价值计量的第三层次其他非流动金融资产，复核公允价值评估过程中关键输入值的合理性、适当性以及计算的准确性。</p>

四、 其他信息

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

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

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

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

五、 管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估世联行的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算世联行、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督世联行的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

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

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

信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师：

（项目合伙人）

中国注册会计师：

中国 北京

二〇二四年三月二十九日

合并资产负债表

2023年12月31日

编制单位：深圳世联行集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2023年12月31日	2023年1月1日
流动资产：			
货币资金	六、1	1,614,216,440.04	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	六、2	1,763,855.12	3,503,262.06
应收账款	六、3	811,283,522.40	1,192,903,404.34
应收款项融资			
预付款项	六、4	142,464,044.04	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	六、5	475,034,279.53	655,188,350.73
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	六、6	18,651,649.73	14,317,526.98
贷款	六、7	103,686,025.49	296,212,896.95
合同资产	六、8	123,550,071.45	84,751,168.15
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	六、9	4,746,353.36	4,361,592.75
其他流动资产	六、10	42,600,247.62	46,026,643.38
流动资产合计		3,337,996,488.78	4,672,298,942.36
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资	六、11	312,523,845.64	
其他债权投资			
长期应收款	六、12	5,995,504.72	10,741,602.07
长期股权投资	六、13	12,153,863.20	35,973,231.20
其他权益工具投资	六、14	1,990,000.00	2,112,685.54
其他非流动金融资产	六、15	380,787,190.21	480,315,454.71
投资性房地产	六、16	530,308,489.42	566,759,391.79
固定资产	六、17	54,406,120.46	55,757,647.99
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	六、18	100,361,797.39	195,611,580.48
无形资产	六、19	1,716,280.96	1,866,719.08
开发支出			
商誉	六、20	131,267,897.00	149,435,262.69
长期待摊费用	六、21	32,561,250.95	52,635,897.30
递延所得税资产	六、22	486,571,958.97	568,533,493.34
其他非流动资产			
非流动资产合计		2,050,644,198.92	2,119,742,966.19
资产总计		5,388,640,687.70	6,792,041,908.55

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并资产负债表（续）

2023年12月31日

编制单位：深圳世联行集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2023年12月31日	2023年1月1日
流动负债			
短期借款	六、24	101,000,000.00	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	六、25	426,002,218.17	508,598,433.77
预收款项	六、26	7,731,725.98	8,793,418.81
合同负债	六、27	66,055,938.38	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	六、28	567,743,019.32	642,285,610.90
应交税费	六、29	165,405,839.76	230,290,077.23
其他应付款	六、30	708,162,465.03	853,909,197.07
其中：应付利息	六、30	39,814.39	39,814.39
应付股利	六、30	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	六、31	92,602,776.80	631,014,437.73
其他流动负债	六、32	3,797,765.44	2,272,595.17
流动负债合计		2,138,501,748.88	3,091,571,692.32
非流动负债			
保险合同准备金			
长期借款	六、33		49,300,000.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	六、34	124,709,235.82	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	六、22	28,095,111.89	47,102,924.48
其他非流动负债			
非流动负债合计		152,804,347.71	263,324,232.29
负债合计		2,291,306,096.59	3,354,895,924.61
股东权益			
股本	六、35	1,992,829,038.00	2,033,579,072.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	六、36	285,314,252.42	523,475,696.80
减：库存股	六、37		255,796,501.21
其他综合收益	六、38	245,123.11	228,535.35
专项储备			
盈余公积	六、39	1,004,261,184.86	1,004,261,184.86
一般风险准备			
未分配利润	六、40	-241,475,102.68	54,265,952.80
归属于母公司股东权益合计		3,041,174,495.71	3,360,013,940.60
少数股东权益		56,160,095.40	77,132,043.34
股东权益合计		3,097,334,591.11	3,437,145,983.94
负债和股东权益总计		5,388,640,687.70	6,792,041,908.55

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司资产负债表

2023年12月31日

编制单位：深圳世联行集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2023年12月31日	2023年1月1日
流动资产：			
货币资金		518,649,893.14	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	十八、1	15,268,893.45	34,162,943.45
应收款项融资			
预付款项		592,704.16	352,325.96
其他应收款	十八、2	2,578,763,112.26	2,500,228,304.63
其中：应收利息			
应收股利	十八、2	223,756,216.80	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		3,125,292.52	2,863,706.36
其他流动资产		998,236.72	970,616.45
流动资产合计		3,117,398,132.25	3,210,024,048.50
非流动资产：			
债权投资		252,502,595.64	
其他债权投资			
长期应收款		1,635,081.91	4,760,374.42
长期股权投资	十八、3	1,981,481,440.70	2,591,867,681.09
其他权益工具投资			-
其他非流动金融资产		82,231,450.75	158,330,000.00
投资性房地产		334,234,159.51	345,737,240.37
固定资产		2,997,764.61	3,206,348.46
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		3,079,842.10	7,441,288.82
无形资产			30,554.43
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		282,671.35	405,096.79
递延所得税资产		54,949,316.69	72,530,147.58
其他非流动资产			
非流动资产合计		2,713,394,323.26	3,184,308,731.96
资产总计		5,830,792,455.51	6,394,332,780.46

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司资产负债表（续）

2023年12月31日

编制单位：深圳世联行集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2023年12月31日	2023年1月1日
流动负债			
短期借款		101,000,000.00	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		7,295,869.35	3,383,691.87
预收款项			
合同负债		106,664.41	182,136.11
应付职工薪酬		93,498,961.74	93,419,005.41
应交税费		2,879,960.48	27,593,639.19
其他应付款		180,254,200.11	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		10,542,007.13	565,213,063.21
其他流动负债		4,643.00	4,643.00
流动负债合计		395,582,306.22	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		1,634,704.40	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		2,083,503.38	3,929,083.70
其他非流动负债			
非流动负债合计		3,718,207.78	13,126,152.44
负债合计		399,300,514.00	1,068,871,168.23
股东权益			
股本		1,992,829,038.00	2,033,579,072.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		415,488,846.04	630,535,313.25
减：库存股			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		2,018,912,872.61	1,912,882,543.33
股东权益合计		5,431,491,941.51	5,325,461,612.23
负债和股东权益总计		5,830,792,455.51	6,394,332,780.46

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并利润表

2023 年度

编制单位：深圳世联行集团股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2023 年度	2022 年度
一、营业总收入	六、41	3,373,302,763.66	3,979,430,159.12
其中：营业收入	六、41	3,373,302,763.66	3,979,430,159.12
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		3,379,344,671.75	4,007,786,937.06
其中：营业成本	六、41	3,073,368,547.60	3,599,510,145.06
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	六、42	19,852,326.70	19,534,012.37
销售费用			
管理费用	六、43	251,423,166.03	283,750,577.65
研发费用	六、44	33,466,200.40	52,581,138.62
财务费用	六、45	1,234,431.02	52,411,063.36
其中：利息费用	六、45	32,770,211.64	77,006,040.29
利息收入	六、45	31,896,494.20	25,782,711.48
加：其他收益	六、46	26,963,194.23	37,764,438.40
投资收益（损失以“-”号填列）	六、47	4,980,146.85	63,897,213.01
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	六、47	3,809,372.25	-2,861,229.85
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	六、47	-1,598,089.00	-22,132,829.95
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	六、48	-98,391,119.53	-15,000,000.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	六、49	-129,796,295.88	-314,837,288.47
资产减值损失（损失以“-”号填列）	六、50	-70,161,980.91	-60,535,318.41
资产处置收益（损失以“-”号填列）	六、51	4,474,599.48	39,986,921.33
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-267,973,363.85	-277,080,812.08
加：营业外收入	六、52	13,135,572.85	24,529,035.87
减：营业外支出	六、53	22,365,489.05	21,305,959.88
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-277,203,280.05	-273,857,736.09
减：所得税费用	六、54	38,341,100.40	68,149,355.32
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-315,544,380.45	-342,007,091.41
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-315,544,380.45	-342,007,091.41
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-315,544,380.45	-342,007,091.41
（二）按所有权归属分类		-315,544,380.45	-342,007,091.41
1. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		-295,616,588.62	-345,328,730.93
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-19,927,791.83	3,321,639.52
六、其他综合收益的税后净额	六、55	-107,879.10	210,804.10
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	六、55	-107,879.10	155,888.99
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	六、55	-124,466.86	
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	六、55	-124,466.86	
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	六、55	16,587.76	155,888.99
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（现金流量套期损益的有效部分）			
6. 外币财务报表折算差额	六、55	16,587.76	155,888.99
7. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	六、55		54,915.11
七、综合收益总额		-315,652,259.55	-341,796,287.31
归属母公司股东的综合收益总额		-295,724,467.72	-345,172,841.94
归属于少数股东的综合收益总额		-19,927,791.83	3,376,554.63
八、每股收益			
（一）基本每股收益（元/股）		-0.15	-0.17
（二）稀释每股收益（元/股）		-0.15	-0.17

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司利润表

2023 年度

编制单位：深圳世联行集团股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2023 年度	2022 年度
一、营业收入	十八、4	174,869,696.42	223,204,247.20
减：营业成本	十八、4	79,211,553.26	134,767,080.14
税金及附加		6,833,738.45	4,080,112.09
销售费用			
管理费用		83,413,061.88	79,801,948.07
研发费用		30,912.18	1,171,507.50
财务费用		3,254,409.22	22,053,009.49
其中：利息费用		17,186,742.82	35,310,273.46
利息收入		13,997,918.28	13,327,683.17
加：其他收益		4,015,629.13	2,800,412.04
投资收益（损失以“-”号填列）	十八、5	190,322,209.95	31,539,820.72
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	十八、5	94,343.30	190,432.92
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
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）		-76,301,541.63	-15,000,000.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-7,655,125.73	-15,273,940.51
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-15,830,589.69	-6,004,581.99
资产处置收益（损失以“-”号填列）		34,553.10	1,703,072.64
二、营业利润 （亏损以“-”号填列）		96,711,156.56	-18,904,627.19
加：营业外收入		89,233.94	1,289,760.64
减：营业外支出		34,810.65	557,922.83
三、利润总额 （亏损总额以“-”号填列）		96,765,579.85	-18,172,789.38
减：所得税费用		-9,264,749.43	-3,246,153.06
四、净利润 （净亏损以“-”号填列）		106,030,329.28	-14,926,636.32
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		106,030,329.28	-14,926,636.32
（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（现金流量套期损益的有效部分）			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		106,030,329.28	-14,926,636.32

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并现金流量表

2023 年度

编制单位：深圳世联行集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2023年度	2022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		3,904,067,398.89	4,366,095,322.86
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	12,870,715.06
收到其他与经营活动有关的现金	六、56	664,437,715.95	1,229,103,482.91
经营活动现金流入小计		4,568,715,725.27	5,608,069,520.83
购买商品、接受劳务支付的现金		93,530,385.69	262,122,189.90
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		1,398,335,909.93	1,623,781,957.49
支付的各项税费		163,634,609.84	241,536,611.71
支付其他与经营活动有关的现金	六、56	2,464,718,941.02	2,850,863,994.95
经营活动现金流出小计		4,120,219,846.48	4,978,304,754.05
经营活动产生的现金流量净额		448,495,878.79	629,764,766.78
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		4,050,002.00	188,346,953.15
取得投资收益收到的现金		785,003.62	5,506,399.26
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		12,117,271.07	21,029,332.57
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		35,539.50	9,967,779.54
收到其他与投资活动有关的现金	六、56		
投资活动现金流入小计		16,987,816.19	224,850,469.52
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		5,286,582.35	50,211,447.99
投资支付的现金		4,045,000.00	3,950,000.00
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	六、56	310,669,757.24	42,130,637.04
投资活动现金流出小计		320,001,339.59	96,292,085.03
投资活动产生的现金流量净额		-303,013,523.40	128,558,384.49
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		2,021,000.00	8,012,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		2,021,000.00	8,012,000.00
取得借款收到的现金		371,000,000.00	220,915,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	六、56	313,000.00	548,481.79
筹资活动现金流入小计		373,334,000.00	229,475,481.79
偿还债务所支付的现金		635,500,000.00	424,361,212.88
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		44,586,245.87	54,541,055.16
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		17,738,844.28	17,345,989.38
支付其他与筹资活动有关的现金	六、56	431,482,087.72	173,134,722.88
筹资活动现金流出小计		1,111,568,333.59	652,036,990.92
筹资活动产生的现金流量净额		-738,234,333.59	-422,561,509.13
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		38,900.52	-65,363.46
五、现金及现金等价物净增加额	六、57	-592,713,077.68	335,696,278.68
加：期初现金及现金等价物余额	六、57	2,173,225,773.99	1,837,529,495.31
六、期末现金及现金等价物余额	六、57	1,580,512,696.31	2,173,225,773.99

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司现金流量表

2023 年度

编制单位：深圳世联行集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2023 年度	2022 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		78,060,920.99	179,450,426.08
收到的税费返还			5,062,753.94
收到其他与经营活动有关的现金		1,774,527,645.37	2,969,759,262.21
经营活动现金流入小计		1,852,588,566.36	3,154,272,442.23
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		91,602,685.41	109,635,581.82
支付的各项税费		6,699,091.23	4,542,283.35
支付其他与经营活动有关的现金		2,095,208,945.80	3,086,999,244.86
经营活动现金流出小计		2,193,510,722.44	3,201,177,110.03
经营活动产生的现金流量净额		-340,922,156.08	-46,904,667.80
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		602,800,000.00	190,827,550.09
取得投资收益收到的现金		483,185,811.40	11,358,584.01
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		3,741,369.21	6,480,641.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		1,089,727,180.61	208,666,775.10
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		102,473.11	324,585.00
投资支付的现金		10,252,999.38	
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		250,000,000.00	
投资活动现金流出小计		260,355,472.49	324,585.00
投资活动产生的现金流量净额		829,371,708.12	208,342,190.10
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		371,000,000.00	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		371,000,000.00	160,000,000.00
偿还债务支付的现金		629,700,000.00	400,200,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		24,100,799.30	34,610,261.55
支付其他与筹资活动有关的现金		357,141,558.51	7,631,443.38
筹资活动现金流出小计		1,010,942,357.81	442,441,704.93
筹资活动产生的现金流量净额		-639,942,357.81	-282,441,704.93
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		-151,492,805.77	-121,004,182.63
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		518,509,893.14	670,002,698.91

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并股东权益变动表

2023 年度

编制单位：深圳世联行集团股份有限
公司

单位：人民币
元

项 目	2023 年度											
	归属于母公司股东权益										少数股东权益	股东 权益合计
	股本	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		
一、上年年末余额	2,033,579,072.	523,475,696.	255,796,501.	228,535.35		1,004,261,184.		54,265,952.80		3,360,013,940.	77,132,043.3	3,437,145,983.94
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、本年初余额	2,033,579,072.	523,475,696.	255,796,501.	228,535.35		1,004,261,184.		54,265,952.80		3,360,013,940.	77,132,043.3	3,437,145,983.94
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-40,750,034.00	-	-	16,587.76				-		-	-	-339,811,392.83
（一）综合收益总额				-				-		-		-315,652,259.55
（二）股东投入和减少资本	-40,750,034.00	-	-						-23,114,977.17		19,553,293.0	-3,561,684.12
1. 股东投入的普通股	-40,750,034.00	-	-								2,021,000.00	2,021,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入股东权益的金额												
4. 其他		-							-23,114,977.17		17,532,293.0	-5,582,684.12
（三）利润分配											-	-20,597,449.16
1. 提取盈余公积												
2. 提取一般风险准备												
3. 对股东的分配											-	-20,597,449.16
4. 其他												
（四）股东权益内部结转				124,466.86				-124,466.86				
1. 资本公积转增股本												
2. 盈余公积转增股本												
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				124,466.86				-124,466.86				
6. 其他												
（五）专项储备												
1. 本年提取												
2. 本年使用												
（六）其他												
四、本年年末余额	1,992,829,038.00	285,314,252.42		245,123.11		1,004,261,184.86		-241,475,102.68		3,041,174,495.71	56,160,095.40	3,097,334,591.11

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并股东权益变动表（续）
2023 年度

编制单位：深圳世联行集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	2022 年度											
	归属于母公司股东权益									少数股东权益	股东权益合计	
	股本	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
一、上年年末余额	2,033,579,072.00	522,222,808.88	255,796,501.21	72,646.36		1,004,261,184.8		398,744,093		3,703,083,304.58	73,206,112.62	3,776,289,417.20
加：会计政策变更								850,590.04		850,590.04	-14,769.67	835,820.37
前期差错更正												
同一控制下企业合并												
其他												
二、本年初余额	2,033,579,072.00	522,222,808.88	255,796,501.21	72,646.36		1,004,261,184.8		399,594,683		3,703,933,894.62	73,191,342.95	3,777,125,237.57
三、本年增减变动金额（减）		1,252,887.92		155,888.99				-		-343,919,954.02	3,940,700.39	-339,979,253.63
（一）综合收益总额				155,888.99				-		-345,172,841.94	3,376,554.63	-341,796,287.31
（二）股东投入和减少资		1,252,887.92								1,252,887.92	13,152,278.23	14,405,166.15
1. 股东投入的普通股											8,012,000.00	8,012,000.00
2. 其他权益工具持有者投												
3. 股份支付计入股东权益												
4. 其他		1,252,887.92								1,252,887.92	5,140,278.23	6,393,166.15
（三）利润分配											-	-12,588,132.47
1. 提取盈余公积												
2. 提取一般风险准备												
3. 对股东的分配											-	-12,588,132.47
4. 其他												
（四）股东权益内部结转												
1. 资本公积转增股本												
2. 盈余公积转增股本												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转												
5. 其他综合收益结转留存												
6. 其他												
（五）专项储备												
1. 本年提取												
2. 本年使用												
（六）其他												
四、本年年末余额	2,033,579,072.00	523,475,696.80	255,796,501.21	228,535.35		1,004,261,184.8		54,265,952.8		3,360,013,940.60	77,132,043.34	3,437,145,983.94

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司股东权益变动表

2023 年度

编制单位：深圳世联行集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	2023 年度								
	股本	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	股东权益合计
一、上年年末余额	2,033,579,072.00	630,535,313.25	255,796,501.21			1,004,261,184.86	1,912,882,543.33		5,325,461,612.23
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年初余额	2,033,579,072.00	630,535,313.25	255,796,501.21			1,004,261,184.86	1,912,882,543.33		5,325,461,612.23
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-40,750,034.00	-215,046,467.21	-255,796,501.21				106,030,329.28		106,030,329.28
（一）综合收益总额							106,030,329.28		106,030,329.28
（二）股东投入和减少资本	-40,750,034.00	-215,046,467.21	-255,796,501.21						
1. 股东投入的普通股	-40,750,034.00	-215,046,467.21	-255,796,501.21						
2. 其他权益工具持有者投入资本									
3. 股份支付计入股东权益的金额									
4. 其他									
（三）利润分配									
1. 提取盈余公积									
2. 对股东的分配									
3. 其他									
（四）股东权益内部结转									
1. 资本公积转增股本									
2. 盈余公积转增股本									
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. 本年提取									
2. 本年使用									
（六）其他									
四、本年年末余额	1,992,829,038.00	415,488,846.04				1,004,261,184.86	2,018,912,872.61		5,431,491,941.51

法定代表人：
人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责

母公司股东权益变动表（续）

2023 年度

编制单位：深圳世联行集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	2022 年度								
	股本	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	股东权益合计
一、上年年末余额	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							652,248.02		652,248.02
前期差错更正									
其他									
二、本年初余额	2,033,579,072.00	630,535,313.25	255,796,501.21			1,004,261,184.86	1,927,809,179.65		5,340,388,248.55
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）							-14,926,636.32		-14,926,636.32
（一）综合收益总额							-14,926,636.32		-14,926,636.32
（二）股东投入和减少资本									
1. 股东投入的普通股									
2. 其他权益工具持有者投入资本									
3. 股份支付计入股东权益的金额									
4. 其他									
（三）利润分配									
1. 提取盈余公积									
2. 对股东的分配									
3. 其他									
（四）股东权益内部结转									
1. 资本公积转增股本									
2. 盈余公积转增股本									
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. 本年提取									
2. 本年使用									
（六）其他									
四、本年年末余额	2,033,579,072.00	630,535,313.25	255,796,501.21			1,004,261,184.86	1,912,882,543.33		5,325,461,612.23

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

一、公司的基本情况

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年投资成立的。本公司统一社会信用代码为91440300618867554R。本公司法定代表人胡嘉先生,公司注册地和总部办公地址均为:深圳市罗湖区深南东路2028号罗湖商务中心12楼。本公司所发行人民币普通股A股股票,已在深圳证券交易所上市。

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。

本财务报表于2024年3月29日由本公司董事会批准报出。根据本公司章程,本财务报表将提交股东大会审议。

二、合并财务报表范围

本集团的合并报表范围包括如下公司:

序号	公司名称	简称	序号	公司名称	简称
1	东莞世联地产顾问有限公司	东莞世联	143	佛山世联集金商务管理有限公司	佛山集金
2	世联房地产咨询(惠州)有限公司	惠州世联	144	惠州世联集金房地产经纪有限公司	惠州集金
3	广州市世联房地产咨询有限公司	广州世联	145	宁波世联集金商务服务有限公司	宁波集金
4	湛江市世联房地产咨询有限公司	湛江世联	146	深圳世联松塔装饰科技有限责任公司	世联松塔
5	深圳世联行顾问服务有限公司	深圳世联行	147	中山世联松塔装饰有限公司	中山松塔
6	北京世联行兴业房地产经纪有限公司	北京世联行	148	惠州世联松塔装饰有限责任公司	惠州松塔
7	珠海世联房地产咨询有限公司	珠海世联	149	西安世联松塔装饰有限公司	西安松塔
8	厦门世联兴业地产顾问有限公司	厦门世联	150	厦门世联松塔建筑装饰有限公司	厦门松塔
9	长沙世联兴业地产顾问有限公司	长沙世联	151	深圳世联筑业科技有限公司	世联筑业
10	深圳世联先锋投资有限公司	世联先锋	152	深圳世联司行共营地产咨询有限公司	世联司行
11	深圳先锋居善科技有限公司	先锋居善	153	绍兴世联智行房地产信息咨询有限公司	绍兴世联
12	苏州居善网络技术有限公司服务有限公司	苏州居善	154	唐山世联锐易房地产经纪有限公司	唐山世联锐易
13	南京云掌柜信息技术有限公司	南京云掌柜	155	梧州世联行房地产代理有限公司	梧州世联行

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

序号	公司名称	简称	序号	公司名称	简称
14	天津居善电子商务有限公司	天津居善	156	潮州市世联环潮房地产咨询顾问有限公司	潮州世联
15	珠海横琴悠租云科技有限公司	珠海悠租云	157	深圳世联桂园项目管理有限公司	世联桂园
16	云南善居电子商务有限公司	云南善居	158	惠东世联行百利房地产咨询有限公司	惠东世联
17	深圳更赢信息技术有限公司	深圳更赢	159	珠海横琴世联行咨询有限公司	横琴世联咨询
18	上海善居电子商务有限公司	上海善居	160	深圳市世联雅智咨询服务有限公司	世联雅智
19	北京善居电子商务有限公司	北京善居	161	珠海横琴世联行顾问服务有限公司	横琴世联顾问
20	石家庄善居房地产经纪有限公司	石家庄善居	162	珠海横琴世捷机电工程有限公司(曾用名: 珠海横琴世捷汽车科技服务有限公司)	横琴汽车服务
21	重庆善业兴居电子商务有限公司	重庆善居	163	珠海横琴世捷空间艺术设计有限公司	横琴空间设计
22	惠州市善居电子商务有限公司	惠州善居	164	珠海横琴世捷城市商务科技服务有限公司	横琴商务科技
23	惠州更赢信息技术有限公司	惠州更赢	165	珠海世联企业管理有限公司(曾用名:珠海 世联资本私募基金管理有限公司)	珠海世联资本
24	佛山市善居电子商务有限公司	佛山善居	166	深圳市盛泽融资担保有限责任公司	盛泽担保
25	佛山更赢信息技术有限公司	佛山更赢	167	深圳盛泽按揭代理有限公司	深圳按揭
26	东莞市善卓居电子商务有限公司	东莞善居	168	深圳市世联小额贷款有限公司	世联小贷
27	东莞更赢信息技术有限公司	东莞更赢	169	深圳世联投资有限公司	世联投资
28	厦门市善居先锋电子商务有限公司	厦门善居	170	上海盛泽邦家投资管理有限公司	上海盛泽
29	福建更赢信息技术有限公司	福建更赢	171	深圳世联惠普商业保理有限公司	世联惠普
30	广州市善居电子商务有限公司	广州善居	172	上海世联房地产顾问有限公司	上海世联
31	广州更赢信息技术有限公司	广州更赢	173	上海世联盛曜房地产顾问有限公司	上海世联盛曜
32	广西善居电子商务有限公司	广西善居	174	苏州世联兴业房地产顾问有限公司	苏州世联
33	柳州善居电子商务有限公司	柳州善居	175	常州世联房地产代理有限公司	常州世联
34	珠海市善居电子商务有限公司	珠海善居	176	安徽世联行房地产咨询有限公司	安徽世联
35	珠海更赢信息技术有限公司	珠海更赢	177	芜湖世联先锋信息咨询有限公司	芜湖世联
36	徐州市善居电子商务有限公司	徐州善居	178	无锡世联行房地产营销有限公司	无锡世联
37	合肥善居电子商务有限公司	合肥善居	179	宁波世联房地产咨询有限公司	宁波世联
38	安徽兴赢信息技术有限公司	安徽更赢	180	南京世联兴业房地产投资咨询有限公司	南京世联
39	陕西善居商务信息咨询有限公司	陕西善居	181	南通世联兴业房地产顾问有限公司	南通世联
40	吉林省善居电子商务有限公司	吉林善居	182	徐州世联房地产顾问有限公司	徐州世联
41	昆明善居电子商务有限公司	昆明善居	183	杭州世联卓群房地产咨询有限公司	杭州世联卓群
42	南昌善居电子商务有限公司	南昌善居	184	嘉兴卓群房地产营销策划有限公司	嘉兴世联
43	武汉市善居先锋房地产信息服务有限公司	武汉善居	185	合肥世联先锋房地产顾问有限公司	合肥世联先锋

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

序号	公司名称	简称	序号	公司名称	简称
44	沈阳善居电子商务有限公司	沈阳善居	186	宁波世联兴业房地产咨询有限公司	宁波世联兴业
45	长沙市善居电子商务有限公司	长沙善居	187	合肥汇创房地产咨询有限公司	合肥世联汇创
46	昆山善业兴居商务信息咨询有限公司	昆山善居	188	杭州三箭装饰工程有限公司	杭州三箭
47	海口善居电子商务有限公司	海口善居	189	昆山世联行房地产咨询有限公司	昆山世联行
48	南通市善居电子商务有限公司	南通善居	190	北京世联房地产顾问有限公司	北京世联
49	上海善居兴电子商务有限公司	上海善居兴	191	天津世联兴业房地产顾问有限公司	天津世联
50	湛江善居电子商务有限公司	湛江善居	192	沈阳世联兴业房地产顾问有限公司	沈阳世联
51	无锡善居电子商务有限公司	无锡善居	193	大连世联兴业房地产顾问有限公司	大连世联
52	兰州善居电子商务有限公司	兰州善居	194	西安世联卓群房地产咨询有限公司(曾用名:西安世联投资咨询有限公司)	西安世联
53	天津善居电子商务有限公司	天津善居	195	西安世联兴业房地产经纪有限责任公司	西安世联经纪
54	乌鲁木齐居联电子商务有限公司	乌鲁木齐居联	196	西安世联行房地产咨询有限公司	西安世联行
55	中山善居电子商务有限公司	中山善居	197	青岛世联兴业房地产顾问有限公司	青岛世联
56	太原善居电子商务有限公司	太原善居	198	长春世联兴业房地产顾问有限公司	长春世联
57	珠海横琴善居科技有限公司	横琴善居	199	太原世联卓群房地产顾问有限公司	太原世联
58	扬州世联兴业房地产顾问有限公司	扬州世联	200	石家庄世联卓群房地产经纪有限公司	石家庄世联
59	上海世联行股权投资管理有限公司	上海股投	201	石家庄世联汇创房地产经纪有限公司	石家庄汇创
60	上海芮鸣投资合伙企业(有限合伙)	上海芮鸣	202	廊坊市世联房地产经纪有限公司	廊坊世联
61	武汉世联兴业房地产经纪有限公司(曾用名:武汉世联兴业房地产顾问有限公司)	武汉世联	203	兰州世联行房地产顾问有限公司	兰州世联
62	三亚世联房地产顾问有限公司	三亚世联	204	包头市世联行房地产顾问有限公司	包头世联
63	郑州世联兴业房地产咨询有限公司	郑州世联	205	唐山世联行房地产经纪有限公司	唐山世联
64	河南世联精工房地产营销策划有限公司	世联精工	206	邯郸世联卓群房地产经纪有限公司	邯郸世联
65	福州世联房地产顾问有限公司	福州世联	207	哈尔滨卓群房地产经纪有限公司	哈尔滨世联
66	佛山世联房地产顾问有限公司	佛山世联	208	衡水世联汇创房地产经纪有限公司	衡水世联
67	漳州世联房地产经纪有限公司	漳州世联	209	成都世联兴业房地产顾问有限公司	成都世联
68	惠州市世联先锋房地产顾问有限公司	惠州世联先锋	210	广西世联行房地产代理有限公司	广西世联
69	惠州市世创文化传播有限公司	惠州世创	211	柳州世联房地产经纪有限公司	柳州世联
70	惠州世联善居房地产顾问有限公司	惠州世联善居	212	广西蜂巢美嘉装饰设计有限公司	广西蜂巢装饰
71	深圳世联君汇不动产运营管理有限公司	世联君汇	213	昆明世联卓群房地产经纪有限公司	昆明世联
72	深圳世联领客商业运营有限公司	世联领客	214	云南更赢信息技术有限公司	云南更赢
73	上海世联领客商业经营管理有限公司	上海领客	215	贵阳世联房地产顾问有限公司	贵阳世联

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

序号	公司名称	简称	序号	公司名称	简称
74	南京世联君汇房地产顾问有限公司	南京君汇	216	重庆红璞公寓管理有限公司	重庆红璞
75	合肥世联君汇资产顾问运营管理有限公司	合肥君汇	217	重庆红璞新新公寓管理有限公司	重庆红璞新新
76	苏州世联君汇物业运营管理有限公司	苏州君汇	218	四川世联行兴业房地产顾问有限公司	四川嘉联
77	北京世联君汇房地产顾问有限公司	北京君汇	219	成都市善居电子商务有限公司	成都善居
78	西安世联君汇商业运营管理有限公司	西安君汇	220	重庆世联行房地产顾问有限公司	重庆世联
79	重庆世联君汇房地产运营管理有限公司	重庆君汇	221	南昌世联置业有限公司	南昌世联
80	长沙世联君汇房地产顾问有限公司	长沙君汇	222	厦门市立丹行置业有限公司	厦门立丹行
81	河南世联君汇房地产顾问有限公司	河南君汇	223	福州市立丹行市场营销策划有限公司	福州立丹行
82	武汉世联君汇房地产顾问有限公司	武汉君汇	224	泉州市立丹行房地产经纪有限公司	泉州立丹行
83	天津世联君汇房地产顾问有限公司	天津君汇	225	三明市立丹行房地产营销策划有限公司	三明立丹行
84	天津世联沃客众创空间有限公司	天津众创	226	莆田市立丹行房地产代理有限公司	莆田立丹行
85	上海世君房地产顾问有限公司	上海世君	227	厦门市宜安居电子商务有限公司	厦门宜安居
86	厦门世联君汇房地产顾问有限公司	厦门君汇	228	厦门市家适居电子商务有限公司	厦门家适居
87	深圳运泰君汇物业管理有限公司	深圳运泰君汇	229	厦门市宜兴居电子商务有限公司	厦门宜兴居
88	青岛世联君汇不动产运营管理有限公司	青岛君汇	230	龙岩上杭县宜居电子商务有限公司	龙岩宜居
89	青岛世联行城市运营管理有限公司	青岛世联运营	231	南安市立丹行房地产经纪有限公司	南安立丹行
90	成都世联君汇商业管理有限公司	成都君汇	232	龙岩市上杭县立丹行房地产代理有限公司	龙岩立丹行
91	深圳世联君汇物业管理有限公司	深圳君汇物业	233	山东世联怡高物业顾问有限公司	山东世联
92	深圳世联君汇韦玥物业管理有限责任公司	深圳君汇韦玥	234	泰安世联怡高房地产咨询有限公司	泰安世联怡高
93	广州汇君物业管理有限公司	广州汇君物业	235	临沂世联怡高房地产经纪有限公司	临沂世联怡高
94	凉山州国兴世联全过程工程咨询有限公司(曾用名:凉山州国兴世联企业管理咨询有限公司)	凉山州世联物业	236	青岛世联怡高房地产顾问有限公司	青岛世联怡高
95	济南世君房地产顾问有限公司	济南世君	237	山东居善电子商务有限公司	山东居善
96	宁波世联君汇房地产咨询有限公司	宁波君汇	238	青岛居善电子商务有限公司	青岛居善
97	惠州世新文化传播有限公司(曾用名:惠州世联君汇房地产顾问有限公司)	惠州世新文化	239	山东更赢信息技术有限公司	山东更赢
98	福州世联君汇商业管理有限公司	福州君汇	240	青岛世联怡高资产运营有限公司	青岛怡高运营
99	南昌世联君汇不动产管理有限公司	南昌君汇	241	山东世华实业发展有限公司	山东世华
100	东莞世联君汇商业管理有限公司	东莞君汇	242	青岛荣置地顾问有限公司	青岛荣置地
101	山西世联君汇房地产咨询有限公司	山西君汇	243	北京安信行物业管理有限公司	北京安信行
102	广西世联君汇房地产咨询有限公司	广西君汇	244	世联咨询(香港)有限公司	香港世联
103	深圳小恐龙科技有限公司	深圳小恐龙	245	广州世联行城市运营服务有限公司	广州城市服务

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

序号	公司名称	简称	序号	公司名称	简称
104	杭州君汇不动产管理有限公司	杭州君汇	246	银川世联行房地产顾问有限公司	银川世联行
105	深圳市世联科伦科技服务有限公司	世联科伦	247	济南红璞酒店有限公司	济南红璞酒店
106	苏州小样科技服务有限公司	苏州小样科技	248	惠州纵创电子商务有限公司	惠州纵创
107	苏州小样创咖文化科技有限公司	苏州创咖文化	249	商丘帜远企业管理咨询有限公司	商丘帜远
108	常熟小样科技服务有限公司	常熟小样	250	中山市小样信息科技服务有限公司	中山小样
109	苏州园小样信息技术有限公司	苏州园小样	251	柳州世联物业管理服务有限公司	柳州世联物业
110	厦门市小样创业信息科技有限公司	厦门小样创业	252	珠海世纪联行物业管理有限公司	珠海世纪联行
111	广州市小样信息科技服务有限公司	广州小样科技	253	福州世联新玺物业管理有限公司	福州世联新玺
112	北京小样青年社区科技服务有限公司	北京小样	254	上海世联卓群数据服务有限公司	上海世联卓群
113	武汉市小样商务信息咨询有限公司	武汉小样	255	济南世华合兴管理服务有限公司	济南世华
114	深圳前海世联商业运营管理有限公司(曾用名:深圳前海世联资产管理服务有限公司)	前海资管	256	珠海横琴世联嘉实企业管理有限公司	横琴世联嘉实
115	珠海横琴世联资产管理服务有限公司	横琴世联资管	257	福州仓山世联福杉物业管理有限公司	福州世联福杉
116	珠海横琴世联云城市服务有限公司	横琴世联云服务	258	成都世联行城市管理服务有限公司	成都城市服务
117	盐城市世联慧盐物业资产管理有限公司	盐城世联物业	259	珠海横琴世联嘉诚企业管理有限公司	横琴世联嘉诚
118	珠海红璞科技发展有限公司	珠海红璞	260	柳州世联保安服务有限公司	柳州世联保安
119	惠东红璞元屿海公寓管理有限公司	红璞元屿海	261	惠州倬富电子商务有限公司	惠州倬富
120	惠东红璞富力湾公寓管理有限公司	红璞富力湾	262	福州世联邦和物业管理有限公司	福州世联物业
121	惠东红璞双月湾公寓管理有限公司	红璞双月湾	263	深圳前海中博供应链管理服务有限公司	深圳前海中博
122	天津世联商业运营管理有限公司	天津世联商业	264	杭州红璞世谦资产管理有限公司	杭州红璞世谦
123	成都市红璞凯睿酒店管理有限公司	成都红璞凯睿	265	济南居山房地产经纪有限公司	济南居山经纪
124	成都市红璞凯嘉酒店管理有限公司	成都红璞凯嘉	266	北京世联育米商业管理有限公司	北京世联育米
125	厦门红璞兴业公寓管理有限公司	厦门红璞	267	韶关市迈庆房地产咨询有限公司	迈庆咨询
126	惠东红璞阳光假日公寓管理有限公司	红璞阳光假日	268	深圳市世创文化传播有限公司	深圳世创
127	宁波鸿璞空间创意设计有限公司	宁波鸿璞	269	商丘玖远企业管理咨询有限公司	商丘玖远
128	宁波世东公寓管理有限公司	宁波世东公寓	270	河北雄安世联安正房产经纪有限公司	雄安世联
129	天津红璞酒店管理有限公司	天津红璞	271	深圳世联嘉恒企业管理有限公司	深圳嘉恒
130	惠州红璞都市公寓管理有限公司	惠州红璞都市	272	深圳世联嘉合企业管理有限公司	深圳嘉合
131	龙门红璞假日公寓管理有限公司	龙门红璞	273	深圳世联嘉创企业管理有限公司	深圳世联嘉创
132	苏州红与璞酒店管理有限公司	苏州红与璞	274	宁波世联嘉信企业管理有限公司	宁波嘉信
133	珠海横琴世联行商业运营管理有限公司	横琴商业运营	275	宁波世联中光城市服务有限公司	宁波世联中光
134	厦门市世联红璞公寓管理有限公司	厦门集房	276	深圳世联嘉美企业管理有限公司	深圳世联嘉美

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

序号	公司名称	简称	序号	公司名称	简称
135	武汉世联集房公寓管理有限公司	武汉集房	277	徐州市厚汇电子商务有限公司	徐州厚汇
136	长沙红璞实创公寓管理有限公司	长沙红璞实创	278	上海世联卓然数据科技有限公司	上海世联卓然
137	深圳市赋能创新投资有限公司	深圳赋能创新	279	江门市善居宝电子商务有限公司	江门善居宝
138	深圳世联集金财富管理有限公司	世联集金	280	济南世说传媒有限公司	济南世说
139	深圳世联集金今财富管理有限公司	世联集金今	281	阜阳世联行房地产咨询有限公司	阜阳世联
140	珠海世联集金商务管理有限公司	珠海集金	282	澳门世联行顾问服务有限公司	澳门世联行
141	北京世联集金财富管理有限公司	北京集金	283	澳门世联君汇不动产运营管理有限公司	澳门君汇
142	东莞市世联集金投资管理有限公司	东莞集金			

与上年相比,本年新增增加深圳嘉恒等16家子公司,本年处置子公司江西世联聚义置业有限公司(以下简称“江西世联聚义”)和山东世联松塔装饰工程有限公司(以下简称“山东松塔”),减少2家子公司,本年注销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”)、固安世联房地产经纪有限公司(以下简称“固安世联”)和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”)等减少20家子公司。

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

三、财务报表的编制基础

1. 编制基础

本集团财务报表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》及其应用指南、解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”),以及中国证券监督管理委员会(以下简称“证监会”)《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号—财务报告的一般规定》(2023年修订)的披露相关规定编制。

2. 持续经营

本集团对自2023年12月31日起12个月的持续经营能力进行了评价,未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项和情况。本财务报表以持续经营为基础列报。

四、重要会计政策及会计估计

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应收款项坏账准备、固定资产折旧、无形资产摊销、贷款损失准备金、资产证券化、收入确认和计量等。

1. 遵循企业会计准则的声明

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求,真实、准确、完整地反映了本公司及本集团于2023年12月31日的财务状况以及2023年度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

本集团以人民币为记账本位币。

本集团设立在香港的二级子公司香港世联以美元为记账本位币,本集团在编制财务报表时按照四、9所述方法折算为人民币。

5. 重要性标准确定方法和选择依据

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

涉及重要性标准判断的披露事项	该事项在本财务报表附注中的披露位置	重要性标准确定方法和选择依据
重要的单项计提坏账准备的应收款项	六、3及六、5; 十八、1及十八、2	单项金额人民币200万元以上的
应收款项本年坏账准备收回或转回金额重要的	六、3及六、5; 十八、1及十八、2	单项金额人民币50万元以上的
本年重要的应收款项核销	六、3及六、5; 十八、1及十八、2	单项金额人民币50万元以上的
账龄超过1年且金额重要的预付款项	六、4	单项金额人民币200万元以上的
重要的投资活动	六、56	单项金额人民币2,000万元以上的

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

涉及重要性标准判断的披露事项	该事项在本财务报表附注中的披露位置	重要性标准确定方法和选择依据
重要的非全资子公司	九、1	营业收入人民币3,000万元以上的
重要的联合营企业	九、3	投资成本人民币1,500万元以上的

6. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的,为同一控制下的企业合并。

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。

(2) 非同一控制下的企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的,为非同一控制下的企业合并。

本集团作为购买方,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、以及合并成本进行复核,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。

7. 控制的判断标准及合并财务报表的编制方法

本集团合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定,包括本公司及本公司控制的所有子公司(含企业、被投资单位中可分割的部分,以及企业所控制的结构化主体等)。本集团判断控制的标准为,本集团拥有对被投资方的权力,通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报,并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

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。

本公司与子公司及子公司相互之间发生的内部交易对合并财务报表的影响于合并时抵消。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。

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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。

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。

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,调整资本公积或股本溢价,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。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,不属于一揽子交易的,对每一项交易按照是否丧失控制权分别进行会计处理。

8. 现金及现金等价物

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. 外币业务和外币财务报表折算

(1) 外币交易

本集团外币交易在初始确认时,采用交易发生日的即期汇率将外币金额折算为记账本位币金额。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记账本位币,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;以历史成本计量的外币非货币性项目,仍采用交易发生日的即期汇率折算,不改变其记账本位币金额;以公允价值计量的外币非货币性项目,采用公允价值确定日的即期汇率折算,折算后的记

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

账本位币金额与原记账本位币金额的差额,作为公允价值变动(含汇率变动)处理,计入当期损益;收到投资者以外币投入的资本,采用交易发生日即期汇率折算,外币投入资本与相应的货币性项目的记账本位币金额之间不产生外币资本折算差额。

(2) 外币财务报表的折算

本集团在编制合并财务报表时将境外经营的财务报表折算为人民币,其中: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

(1) 金融工具的确认和终止确认

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。

满足下列条件的,终止确认金融资产(或金融资产的一部分,或一组类似金融资产的一部分),即从其账户和资产负债表内予以转销:1)收取金融资产现金流量的权利届满;2)转移了收取金融资产现金流量的权利,或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务;并且实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬,或虽然实质上既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬,但放弃了对该金融资产的控制。

如果金融负债的责任已履行、撤销或届满,则对金融负债进行终止确认。如果现有金融负债被同一债权人以实质上几乎完全不同条款的另一金融负债所取代,或现有负债的条款几乎全部被实质性修改,则此类替换或修改作为终止确认原负债和确认新负债处理,差额计入当期损益。

以常规方式买卖金融资产,按交易日会计进行确认和终止确认。

(2) 金融资产分类和计量方法

本集团的金融资产于初始确认时根据本集团管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征,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。当且仅当本集团改变管理金融资产的业务模式时,才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

在判断业务模式时,本集团考虑包括企业评价和向关键管理人员报告金融资产业绩的方式、影响金融资产业绩的风险及其管理方式以及相关业务管理人员获得报酬的方式

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

等。在评估是否以收取合同现金流量为目标时,本集团需要对金融资产到期日前的出售原因、时间、频率和价值等进行分析判断。

在判断合同现金流量特征时,本集团需要判断合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金为基础的利息的支付时,包含对(货币时间价值的修正进行评估时,需要判断与基准现金流量相比是否具有显著差异/对包含提前还款特征的金融资产,需要判断提前还款特征的公允价值是否非常小)等。

金融资产在初始确认时以公允价值计量,但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的,按照交易价格进行初始计量。

对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产,相关交易费用直接计入当期损益,其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

金融资产的后续计量取决于其分类:

1) 以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的,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。本集团该分类的金融资产主要包括:应收账款、应收票据、其他应收款、债权投资、长期应收款。

2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

本集团不可撤销地选择将部分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。本集团仅将相关股利收入(明确作为投资成本部分收回的股利收入除外)计入当期损益,公允价值的后续变动计入其他综合收益,不需计提减值准备。当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从其他综合收益转出,计入留存收益。本集团该分类的金融资产为其他权益工具投资。

3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

除上述分类为以摊余成本计量的金融资产和分类或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后续计量,除与套期会计有关外,所有公允价值变动计入当期损益。本集团该分类的金融资产主要包括:其他非流动金融资产。

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。

(3) 金融负债分类、确认依据和计量方法

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

除了签发的财务担保合同、以低于市场利率贷款的贷款承诺及由于金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债以外,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、以摊余成本计量的金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债,相关交易费用直接计入当期损益,以摊余成本计量的金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类:

1) 以摊余成本计量的金融负债

以摊余成本计量的金融负债,采用实际利率法,按照摊余成本进行后续计量。

2) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债(含属于金融负债的衍生工具),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。交易性金融负债(含属于金融负债的衍生工具),按照公允价值进行后续计量,(除与套期会计有关外,)所有公允价值变动均计入当期损益。对于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,除由本集团自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益之外,其他公允价值变动计入当期损益;如果由本集团自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益会造成或扩大损益中的会计错配,本集团将所有公允价值变动(包括自身信用风险变动的影响金额)计入当期损益。

(4) 金融工具减值

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权投资、合同资产、租赁应收款、贷款承诺及财务担保合同进行减值处理并确认损失准备。

预期信用损失,是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失,是指本集团按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额,即全部现金短缺的现值。本集团考虑预期信用损失计量方法时反映如下要素:①通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额;②货币时间价值;③在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

本集团基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失,以组合为基础进行评估时,本集团基于共同信用风险特征将金融工具分为不同组别。本集团采用的共同信用风险特征包括:金融工具类型、信用风险评级、债务人所处地理位置、债务人所处行业、逾期信息、应收款项账龄等。

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

本集团采用预期信用损失模型对金融工具和合同资产的减值进行评估需要做出重大判断和估计,需考虑所有合理且有依据的信息,包括前瞻性信息。在做出这些判断和估计时,本集团根据历史还款数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险等因素推断债务人信用风险的预期变动。不同的估计可能会影响减值准备的计提,已计提的减值准备可能并不等于未来实际的减值损失金额。

1) 应收款项和合同资产的减值测试方法

对于因销售商品、提供劳务等日常经营活动形成的不含重大融资成分的应收账款、应收票据、应收款项融资、合同资产、其他应收款等应收款项,本集团运用简化计量方法,按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于租赁应收款、包含重大融资成分的应收款项以及合同资产,本集团选择运用简化计量方法,按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

① 应收账款(与合同资产)的组合类别及确定依据

对于应收款项(与合同资产),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(与合同资产)单项计提坏账准备并确认预期信用损失。当单项应收账款(与合同资产)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(与合同资产),本集团参考历史信用损失经验,结合当前状况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。本集团根据记账日期确定账龄。

对于划分为以取得担保物为风险组合的应收账款(与合同资产),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。

② 应收票据的组合类别及确定依据

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:a. 银行承兑汇票,本集团评价该类款项信用损失风险极低,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;b. 商业承兑汇票,本集团评价该类款项信用损失风险一般,参照历史损失率经验计提信用损失。

③ 其他应收款的组合类别及确定依据

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,本集团以款项性质作为信用风险特征将其他应收款分为组合,在组合

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

的基础上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。

④ 贷款

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,本集团在整个存续期的预期信用损失确认损失准备。

2) 债权投资、其他债权投资、贷款承诺及财务担保合同的减值测试方法

除上述采用简化计量方法以外的金融资产(如债权投资、其他债权投资)、贷款承诺及财务担保合同,本集团采用一般方法(三阶段法)计提预期信用损失。在每个资产负债表日,本集团评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加,如果信用风险自初始确认后未显著增加,处于第一阶段,本集团按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备,并按照账面余额和实际利率计算利息收入;如果信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的,处于第二阶段,本集团按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备,并按照账面余额和实际利率计算利息收入;如果初始确认后发生信用减值的,处于第三阶段,本集团按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备,并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。对于资产负债表日只具有较低信用风险的金融工具,本集团假设其信用风险自初始确认后未显著增加。

整个存续期预期信用损失,是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。未来12个月内预期信用损失,是指因资产负债表日后12个月内(若金融工具的预计存续期少于12个月,则为预计存续期)可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失,是整个存续期预期信用损失的一部分。

(5) 金融资产转移的确认依据和计量方法

对于金融资产转移交易,本集团已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的,终止确认该金融资产;保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的,不终止确认该金融资产;既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的,放弃了对该金融资产控制的,终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债,未放弃对该金融资产控制的,按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产,并相应确认有关负债。

金融资产整体转移满足终止确认条件的,将所转移金融资产在终止确认日的账面价值,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业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标;②该金融资产的合同条款规定,在特定日期产生的现金流量,仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。)之和的差额计入当期损益。

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标;②该金融资产的合同条款规定,在特定日期产生的现金流量,仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。)之和,与分摊的前述金融资产整体账面价值的差额计入当期损益。

通过对所转移金融资产提供财务担保方式继续涉入的,按照金融资产的账面价值和财务担保金额两者之中的较低者,确认继续涉入形成的资产。财务担保金额,是指所收到的对价中,将被要求偿还的最高金额。

(6) 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。

(7) 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

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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。

11. 存货

本集团存货主要包括合同履行成本、低值易耗品、库存商品等。

存货按照成本进行初始计量。存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。存货实行永续盘存制,存货在取得时按实际成本计价;领用或发出存货,采用加权平均法确定其实际成本。低值易耗品采用一次转销法进行摊销。

资产负债表日,存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货成本高于其可变现净值的,计提存货跌价准备,计入当期损益。可变现净值,是指在日常活动中,存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

本集团库存商品按照单个存货项目计提存货跌价准备,在确定其可变现净值时,库存商品等直接用于出售的商品存货,其可变现净值按该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定。

12. 合同资产与合同负债

(1) 合同资产

合同资产,是指本集团已向客户转让商品而有权收取对价的权利,且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。如本集团向客户销售两项可明确区分的商品,因已交付其中一项商品而有权收取款项,但收取该款项还取决于交付另一项商品的,本集团将该收款权利作为合同资产。

合同资产的预期信用损失的确定方法和会计处理方法,详见上述附注四、10 金融工具减值相关内容。

(2) 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,按照已收或应收的金额确认合同负债。

13. 合同成本有关的资产

(1) 与合同成本有关的资产金额的确定方法

本集团与合同成本有关的资产包括合同履行成本和合同取得成本。根据其流动性,合同履行成本分别列报在存货和其他非流动资产中,合同取得成本分别列报在其他流动资产和其他非流动资产中。

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

合同履行成本,即本集团为履行合同发生的成本,不属于存货、固定资产或无形资产等相关企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的,作为合同履行成本确认为一项资产: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;该成本增加了本集团未来用于履行履约义务的资源;该成本预期能够收回。

合同取得成本,即本集团为取得合同发生的增量成本预期能够收回的,作为合同取得成本确认为一项资产。如果该资产摊销期限不超过一年,本集团选择在发生时计入当期损益的简化处理。增量成本,是指本集团不取得合同就不会发生的成本(如销售佣金等)。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(如无论是否取得合同均会发生的差旅费等),在发生时计入当期损益,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进行摊销,计入当期损益。

(3) 与合同成本有关的资产的减值

本集团与合同成本有关的资产,其账面价值高于下列两项差额的,本集团将超出部分计提减值准备,并确认为资产减值损失:①企业因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价;②为转让该相关商品估计将要发生的成本。

14. 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权益性投资。

(1) 重大影响、共同控制的判断

本集团对被投资单位具有重大影响的权益性投资,即对联营企业投资。重大影响,是指本集团对被投资方的财务和经营政策有参与决策的权力,但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位20%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,除非有明确的证据表明本集团不能参与被投资单位的生产经营决策或形成对被投资单位的控制。

本集团与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的权益性投资,即对合营企业投资。共同控制,是指按照相关约定对某项安排所共有的控制,并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。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决策必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(2) 会计处理方法

本集团按照初始投资成本对取得的长期股权投资进行初始计量。

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,初始投资成本按零确定。

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。

除企业合并形成的长期股权投资外,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及与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出作为初始投资成本;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。

本公司对子公司投资在个别财务报表中采用成本法核算。采用成本法时,长期股权投资按初始投资成本计价。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。

本集团对合营企业及联营企业的投资采用权益法核算。采用权益法时,长期股权投资初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值的份额的,不调整长期股权投资账面价值;长期股权投资初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值的份额的,差额调增长期股权投资的账面价值,同时计入取得投资当期损益。

后续计量采用权益法核算的长期股权投资,在持有投资期间,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不构成业务的交易产生的未实现内部交易损益按照应享有比例计算归属于本集团的部分(内部交易损失属于资产减值损失的,全额确认),对被投资单位的净利润进行调整后确认。本集团确认被投资单位发生的净亏损,以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限,本集团负有承担额外损失义务的除外。

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,原权益法核算的相关其他综合收益应当在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理,因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益,应当在终止采用权益法核算时全部转入当期投资收益。

15. 投资性房地产

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

本集团投资性房地产是指为赚取租金或资本增值,或两者兼有而持有的房地产,包括已出租的或持有并计划出租的房屋建筑物。采用成本模式计量。

本集团投资性房地产采用平均年限法计提折旧或摊销。各类投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧(摊销)率如下:

类别	折旧年限(年)	预计残值率	年折旧率
房屋及建筑物	20-30	10%	4.5%-3%

16. 固定资产

本集团固定资产是为生产商品、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。

固定资产在与其有关的经济利益很可能流入本集团、且其成本能够可靠计量时予以确认。本集团固定资产包括房屋及建筑物、运输设备、电子设备及其他。

除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地外,本集团对所有固定资产计提折旧。计提折旧时采用平均年限法。本集团固定资产的分类折旧年限、预计净残值率、折旧率如下:

序号	类别	折旧年限(年)	预计残值率	年折旧率
1	房屋及建筑物	20-30	10%	4.5%-3%
2	运输设备	5	10%	18%
3	电子设备及其他	5	10%	18%

本集团于每年年度终了,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。

17. 借款费用

本集团将发生的可直接归属于符合资本化条件的资产的构建或者生产的借款费用予以资本化,计入相关资产成本,其他借款费用计入当期损益。本集团确定的符合资本化条件的资产包括需要经过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。

在资本化期间内的每一会计期间,本集团按照以下方法确认借款费用的资本化金额:借入专门借款的,按照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

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定;占用一般借款的,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,其中资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

18. 无形资产

本集团无形资产包括计算机软件、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。

(1) 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

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。车位使用权从出让起始日起,按其出让年限平均摊销,摊销金额按其受益对象计入相关资产成本和当期损益。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。

(2) 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

本集团根据内部研究开发项目支出的性质以及研发活动最终形成无形资产是否具有较大不确定性,将其分为研究阶段支出和开发阶段支出。研究阶段支出于发生时计入当期损益,对于开发阶段的支出,在同时满足以下条件时予以资本化:本集团评估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;本集团具有完成该无形资产并使用或出售的意图;无形资产预计能够为本集团带来经济利益;本集团有足够的技术、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;归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。对于不满足资本化条件的开发阶段支出于发生时计入当期损益。

19. 长期资产减值

本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、使用权资产、使用寿命有限的无形资产、经营租赁资产等项目进行检查,当存在减值迹象时,本集团进行减值测试。对商誉和使用寿命不确定的无形资产、尚未达到预定可使用状态的开发支出,无论是否存在减值迹象,每年末均进行减值测试。

(1) 除金融资产之外的非流动资产减值(除商誉外)

本集团在进行减值测试时,按照资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者确定其可收回金额。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。

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

本集团以单项资产为基础估计其可回收金额,难以对单项资产的可回收金额进行估计的,以该资产所属资产组为基础确定资产组的可回收金额。资产组的认定,以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

公允价值减去处置费用后的净额,参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格,减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。预计未来现金流量现值时,管理层必须估计该项资产或资产组的预计未来现金流量,并选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

(2) 商誉减值

本集团对企业合并形成的商誉,自购买日起将其账面价值按照合理的方法分摊至相关的资产组,难以分摊至相关的资产组的分摊至相关的资产组组合。在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时,如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的,先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试,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;再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试,比较账面价值与可收回金额,如可收回金额低于账面价值的,减值损失金额首先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值,再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重,按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产的减值损失一经确认,在以后会计期间不予转回。

20. 长期待摊费用

本集团的长期待摊费用主要指已经支出,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,包括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、高尔夫球场使用等本集团已经支付但应由本年及以后各期分摊的期限在1年以上的费用。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。

21. 职工薪酬

本集团职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期福利。

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等,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。

离职后福利主要包括基本养老保险费、失业保险以及年金等,按照公司承担的风险和义务,分类为设定提存计划。对于设定提存计划在根据在资产负债表日为换取职工在

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

会计期间提供的服务而向单独主体缴存的提存金确认为负债,并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。

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。

22. 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。本集团于资产负债表日对当前最佳估计数进行复核并对预计负债的账面价值进行调整。

23. 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。如授予后立即可行权,在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用,相应增加资本公积。如需在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权,在等待期内的每个资产负债表日,以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础,按照权益工具授予日的公允价值,将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积。如果修改了以权益结算的股份支付的条款,至少按照未修改条款的情况确认取得的服务。此外,增加所授予权益工具公允价值的修改,或在修改日对职工有利的变更,均确认取得服务的增加。

如果取消了以权益结算的股份支付,则于取消日作为加速行权处理,立即确认尚未确认的金额。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的,作为取消以权益结算的股份支付处理。但是,如果授予新的权益工具,并在新权益工具授予日认定所授予的新权益工具是用于替代被取消的权益工具的,则以与处理原权益工具条款和条件修改相同的方式,对所授予的替代权益工具进行处理。

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

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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。

24. 收入确认原则和计量方法

本集团在履行了合同中的履约义务,即在客户取得相关商品或服务的控制权时,确认收入。取得相关商品或服务的控制权,是指能够主导该商品的使用或该服务的提供并从中获得几乎全部的经济利益。

本集团的营业收入主要包括劳务服务收入、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) 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。包括房地产综合营销服务、房地产营销服务、房地产经纪服务、互联网+服务、物业管理服务等服务收入。

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

(2) 建造合同收入

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

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

(3) 经营租赁收入

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

(4) 销售商品收入

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

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

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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。

25. 政府补助

政府补助在能够满足其所附的条件并且能够收到时,予以确认。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。

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。

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。

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。

26. 递延所得税资产和递延所得税负债

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之间的差额、以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的计税基础与其账面价值之间的差额产生的(暂时性差异)计算确认。

本集团对除以下情形外的所有应纳税暂时性差异确认递延所得税负债:(1)暂时性差异产生于商誉的初始确认或既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认；(2)与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异,本集团能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回的。

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,对除以下情形外产生的可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减确认递延所得税资产:(1)暂时性差异产生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;(2)与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异,不能同时满足以下条件的:暂时性差异在可预见的未来很可能转回、未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

本集团在很可能有足够的应纳税所得额用以抵扣可抵扣亏损的限度内,就所有尚未利用的可抵扣亏损确认递延所得税资产。管理层运用大量的判断来估计未来取得应纳税所得额的时间和金额,结合纳税筹划策略,决定应确认的递延所得税资产的金额,因此存在不确定性。

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。

27. 租赁

(1) 租赁的识别

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。

合同中同时包含多项单独租赁的,本集团将合同予以分拆,并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的,本集团将租赁和非租赁部分分拆后进行会计处理。各租赁部分分别按照租赁准则进行会计处理,非租赁部分按照其他适用的企业会计准则进行会计处理。

合同中同时包含租赁和非租赁部分的,本集团作为出租人的,将租赁和非租赁部分进行分拆后分别进行会计处理,各租赁部分分别按照租赁准则进行会计处理,非租赁部分按照其他适用的企业会计准则进行会计处理。本集团作为承租人的,选择不分拆租赁和非租赁部分,将各租赁部分及与其相关的非租赁部分分别合并为租赁,按照租赁准则进行会计处理;但是,合同中包括应分拆的嵌入衍生工具的,本集团不将其与租赁部分合并进行会计处理。

(2) 本集团作为承租人

1) 租赁确认

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

除了短期租赁和低价值资产租赁,在租赁期开始日,本集团对租赁确认使用权资产和租赁负债。

使用权资产,是指本集团作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利,按照成本进行初始计量。该成本包括:①租赁负债的初始计量金额;②在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额扣除已享受的租赁激励相关金额;③发生的初始直接费用;④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(属于为生产存货而发生的除外)。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。

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以直线法对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的,在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧;无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的,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。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。

本集团按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量。租赁付款额包括:①固定付款额及实质固定付款额,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;③本集团合理确定将行使购买选择权时,购买选择权的行权价格;④租赁期反映出本集团将行使终止租赁选择权时,行使终止租赁选择权需支付的款项;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。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,但应当资本化的除外。

在租赁期开始日后,本集团确认租赁负债的利息时,增加租赁负债的账面金额;支付租赁付款额时,减少租赁负债的账面金额。当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时,本集团按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债。

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。

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

对于租赁期不超过12个月的短期租赁和单项租赁资产为全新资产时价值较低的低价值资产租赁,本集团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。

4) 售后租回

本集团作为售后租回交易中的卖方兼承租人,对相关标的资产转让是否构成销售进行评估。本集团判断不构成销售的,本集团继续确认被转让资产,同时确认一项与转让收入等的金融负债;构成销售的,本集团按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分,计量售后租回所形成的使用权资产,并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失。

(3) 本集团为出租人

本集团作为出租人,如果一项租赁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,出租人将该项租赁分类为融资租赁,除此之外分类为经营租赁。

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。本集团对应收融资租赁款进行初始计量时,以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。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。本集团取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

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。

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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。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租赁收款额视为新租赁的收款额。

3) 售后回租

本集团作为售后回租交易中的买方兼出租人，相关标的资产的控制权未转移给本集团，本集团不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产；相关标的资产的控制权已转移给本集团，资产转让构成销售，本集团对资产购买进行会计处理，并根据前述政策对资产的出租进行会计处理。

28. 持有待售

本集团主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，将其划分为持有待售类别。

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：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。本集团持有的非流动资产或处置组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。

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。

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。

终止确认持有待售的非流动资产或处置组时，将尚未确认的利得或损失计入当期损益。

29. 终止经营

终止经营，是指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

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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。

在利润表中，本集团在利润表“净利润”项下增设“持续经营净利润”和“终止经营净利润”项目，以税后净额分别反映持续经营相关损益和终止经营相关损益。终止经营的相关损益应当作为终止经营损益列报，列报的终止经营损益包含整个报告期间，而不仅包含认定为终止经营后的报告期间。

30. 公允价值计量

本集团于每个资产负债表日以公允价值计量衍生金融工具和权益工具投资。公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，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，相关资产或负债的不可观察输入值。

31. 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

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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。

32. 重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

会计政策变更的内容和原因	备注
财政部2022年11月30日颁布的《企业会计准则解释第16号》(财会〔2022〕31号),规定了“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”、“关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”、“关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理”内容,其中“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”的相关内容自2023年1月1日起施行。	本集团自2023年1月1日起执行该规定,并对期初数据进行追溯调整。

受重要影响的报表项目名称和金额的说明:

1) 合并财务报表影响

受影响的项目	2022年12月31日/2022年度		
	调整前	调整金额	调整后
资产合计	6,746,445,068.33	45,596,840.22	6,792,041,908.55
其中:递延所得税资产	522,936,653.12	45,596,840.22	568,533,493.34
负债合计	3,307,959,014.87	46,936,909.74	3,354,895,924.61
其中:递延所得税负债	166,014.74	46,936,909.74	47,102,924.48
股东权益合计	3,438,486,053.46	-1,340,069.52	3,437,145,983.94
其中:未分配利润	55,508,892.20	-1,242,939.40	54,265,952.80
少数股东权益	77,229,173.46	-97,130.12	77,132,043.34
所得税费用	65,973,465.43	2,175,889.89	68,149,355.32
净利润	-339,831,201.52	-2,175,889.89	-342,007,091.41
其中:归属于母公司所有者的净利润	-343,235,201.49	-2,093,529.44	-345,328,730.93
少数股东损益	3,403,999.97	-82,360.45	3,321,639.52
综合收益总额	-339,620,397.42	-2,175,889.89	-341,796,287.31

2) 母公司财务报表影响

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

受影响的项目	2022年12月31日/2022年度		
	调整前	调整金额	调整后
资产合计	6,390,633,050.95	3,699,729.51	6,394,332,780.46
其中：递延所得税资产	68,830,418.07	3,699,729.51	72,530,147.58
负债合计	1,065,104,825.83	3,766,342.40	1,068,871,168.23
其中：递延所得税负债	162,741.30	3,766,342.40	3,929,083.70
股东权益合计	5,325,528,225.12	-66,612.89	5,325,461,612.23
其中：未分配利润	1,912,949,156.22	-66,612.89	1,912,882,543.33
所得税费用	-3,965,013.97	718,860.91	-3,246,153.06
净利润	-14,207,775.41	-718,860.91	-14,926,636.32
综合收益总额	-14,207,775.41	-718,860.91	-14,926,636.32

(2) 重要会计估计变更

本年本集团无重要会计估计变更事项。

五、税项

1. 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物和应税服务收入	1%、3%、5%、6%、9%、13%
城市维护建设税	流转税额	7%、5%
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%
土地增值税	按转让房产所取得的增值额	按超率累进税率30%-60%

本集团主要适用增值税税率为6%，小规模纳税人适用3%或1%，其中房地产综合营销服务、房地产策划顾问服务、金融服务、互联网+服务、房地产经纪服务、公寓住宿服务、物业管理服务适用6%，不动产租赁适用5%、9%，装修业务适用9%，物业服务中的代收水费适用3%，物业中的代收电费及销售货物适用13%。

不同企业所得税税率纳税主体说明：

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

纳税主体名称	所得税税率
重庆世联君汇房地产运营管理有限公司	15%
深圳先锋居善科技有限公司	15%
世联咨询(香港)有限公司	16.5%
珠海横琴世联行咨询有限公司等公司	5%

2. 税收优惠

(1) 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。

(2) 深圳先锋居善科技有限公司于2023年10月16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GR202344202374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。

(3) 世联咨询(香港)有限公司适用香港地区利得税16.5%。

(4) 根据《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例、《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)、《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)等规定,对小型微利企业2023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;对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。本集团旗下子公司珠海横琴世联行咨询有限公司等公司享受5%所得税率优惠。

(5) 根据《财政部 税务总局关于进一步实施小微企业“六税两费”减免政策的公告》(2022年第10号)、《关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》(财政部 税务总局公告2023年第12号)等规定,从事国家非限制和禁止行业,且同时符合年度应纳税所得额不超过300万元,从业人数不超过300人、资产总额不超过5,000万元等三个条件的,可以减半征收资源税(不含水资源税)、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税(不含证券交易印花税)、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加;登记为增值税一般纳税人新设立的企业,从事国家非限制和禁止行业,且同时符合申报期上月末从业人数不超过300人、资产总额不超过5,000万元等两个条件的,可在首次办理汇算清缴前按照小型微利企业申报享受减半征收资源税(不含水资源税)、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税(不含证券

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

交易印花税)、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。本集团旗下子公司合肥世联先锋房地产顾问有限公司等公司享受该等税收优惠。

六、合并财务报表主要项目注释

下列所披露的财务报表数据,除特别注明之外,“年初”系指2023年1月1日,“年末”系指2023年12月31日,“本年”系指2023年1月1日至12月31日,“上年”系指2022年1月1日至12月31日,货币单位为人民币元。

1. 货币资金

项目	年末余额	年初余额
库存现金	4,800.00	9,365.92
银行存款	1,580,507,896.31	2,173,216,408.07
其他货币资金	33,703,743.73	27,619,203.89
合计	1,614,216,440.04	2,200,844,977.88

使用受到限制的货币资金

项目	年末余额	年初余额
履约保函保证金	20,565,755.10	13,541,561.27
诉讼保证金	11,769,793.42	11,067,918.51
共管账户资金	721,386.00	1,466,224.59
临时管控账户资金	545,390.55	1,443,452.74
二手楼交易结算资金	98,418.66	97,046.78
ETC业务保证金	3,000.00	3,000.00
合计	33,703,743.73	27,619,203.89

注:年末其他货币资金系:1)本集团在银行存入履约保函保证金共计20,565,755.10元;2)本集团在银行存入诉讼保证金共计11,769,793.42元;3)子公司苏州居善招商银行账户512903833710707为共管账户,资金使用受到限制,共计721,386.00元;4)子公司武汉集房招商银行账户127911104310501法人信息发生变动未及时更新,导致账户被临时管控,共计545,390.55元;5)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98,418.66元;6)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

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

票据种类	年末金额	年初金额
银行承兑汇票	550,000.00	250,000.00
商业承兑汇票	1,213,855.12	3,253,262.06
合计	1,763,855.12	3,503,262.06

(2) 按坏账计提方法分类列示

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备	1,772,412.00	100.00	8,556.88	0.48	1,763,855.12
其中：银行承兑汇票	550,000.00	31.03			550,000.00
商业承兑汇票	1,222,412.00	68.97	8,556.88	0.70	1,213,855.12
合计	1,772,412.00	100.00	8,556.88		1,763,855.12

续上表)

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备	3,526,195.43	100.00	22,933.37	0.65	3,503,262.06
其中：银行承兑汇票	250,000.00	7.09			250,000.00
商业承兑汇票	3,276,195.43	92.91	22,933.37	0.70	3,253,262.06
合计	3,526,195.43	100.00	22,933.37		3,503,262.06

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

1) 应收票据按组合计提坏账准备

名称	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
银行承兑汇票	550,000.00		
商业承兑汇票	1,222,412.00	8,556.88	0.70
合计	1,772,412.00	8,556.88	

(3) 应收票据本年计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	年初余额	本年变动金额			年末余额
		计提	转销或核销	转出至应收账款	
商业承兑汇票	22,933.37	1,220.32		15,596.81	8,556.88
合计	22,933.37	1,220.32		15,596.81	8,556.88

其中本年坏账准备收回或转回金额重要的：无。

(4) 年末已质押的应收票据：无。

(5) 年末已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

项目	年末终止确认金额	年末未终止确认金额
商业承兑汇票		1,222,412.00
合计		1,222,412.00

(6) 本年实际核销的应收票据：无。

3. 应收账款

(1) 应收账款按账龄列示

账龄	年末账面余额	年初账面余额
1年以内(含1年)	539,703,152.56	868,480,839.69
其中：6个月以内	397,231,817.80	682,625,341.31
6个月至1年	142,471,334.76	185,855,498.38
1-2年	190,298,810.90	709,697,383.18
2年以上	1,565,360,967.90	1,027,663,376.52
其中：2-3年	603,433,810.66	756,753,796.16
3-4年	720,155,662.00	130,687,732.81
4-5年	118,788,725.47	52,822,714.77

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

账龄	年末账面余额	年初账面余额
5年以上	122,982,769.77	87,399,132.78
小计	2,295,362,931.36	2,605,841,599.39
减：坏账准备	1,484,079,408.96	1,412,938,195.05
合计	811,283,522.40	1,192,903,404.34

(2) 应收账款按坏账计提方法分类列示

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	1,344,814,956.97	58.59	1,252,878,154.91	93.16	91,936,802.06
按组合计提坏账准备	950,547,974.39	41.41	231,201,254.05	24.32	719,346,720.34
其中：以账龄特征为基础的组 合	902,658,431.83	39.33	224,644,694.75	24.89	678,013,737.08
取得担保物为基础的组 合	47,889,542.56	2.08	6,556,559.30	13.69	41,332,983.26
合计	2,295,362,931.36	100.00	1,484,079,408.96		811,283,522.40

续上表)

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	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	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 合	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 合	45,469,972.27	1.75	11,999,037.11	26.39	33,470,935.16
合计	2,605,841,599.39	100.00	1,412,938,195.05		1,192,903,404.34

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

1) 应收账款按单项计提坏账准备

名称	年初余额		年末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
客户 1	1,206,554,638.39	1,085,899,174.46	1,191,824,099.25	1,132,232,894.80	95.00	客户财务困难，预计无法全额收回款项
客户 2	30,999,813.18	21,699,869.28	26,218,294.68	18,352,806.32	70.00	客户财务困难，预计无法全额收回款项
客户 3	17,236,034.75	13,788,827.80	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
客户 4	11,694,007.59	3,508,202.28	10,386,251.77	6,751,063.66	65.00	客户财务困难，预计无法全额收回款项
客户 5			9,949,171.80	9,949,171.80	100.00	预计无法收回款项
客户 6	9,720,568.58	9,720,568.58	9,720,568.58	9,720,568.58	100.00	预计无法收回款项
客户 7	9,427,064.53	2,828,119.36	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 8	12,235,923.66	9,795,738.92	7,228,548.63	5,782,838.90	80.00	客户财务困难，预计无法全额收回款项
客户 9	7,593,095.48	4,555,857.27	6,062,085.55	3,637,251.33	60.00	客户财务困难，预计无法全额收回款项
客户 10	5,195,856.00	5,195,856.00	5,195,856.00	5,195,856.00	100.00	预计无法收回款项
客户 11	7,540,818.34	3,770,409.23	4,967,098.93	2,483,549.49	50.00	客户财务困难，预计无法全额收回款项
客户 12	4,564,136.55	4,564,136.55	4,564,136.55	4,564,136.55	100.00	预计无法收回款项
客户 13	3,072,533.06	3,072,533.06	3,072,533.06	3,072,533.06	100.00	预计无法收回款项
客户 14			2,749,617.10	2,749,617.10	100.00	预计无法收回款项
客户 15	3,723,873.99	2,979,099.19	2,640,778.86	2,112,623.09	80.00	客户财务困难，预计无法全额收回款项
客户 16			2,517,979.60	2,348,771.37	93.28	客户财务困难，预计无法全额收回款项

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

名称	年初余额		年末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
客户 17			2,444,020.83	2,444,020.83	100.00	预计无法收回款项
客户 18			2,401,776.86	2,401,776.86	100.00	预计无法收回款项
客户 19	2,176,512.80	1,088,256.40	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	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	2,459,874.37	1,967,899.49	885,711.99	708,569.59	80.00	客户财务困难，预计无法全额收回款项
单项计提金额 200 万以下汇总	20,682,714.36	19,113,048.41	21,126,495.35	19,654,742.27	93.03	客户财务困难，预计无法全额收回款项
合计	1,356,897,785.13	1,194,557,756.03	1,344,814,956.97	1,252,878,154.91		—

2) 应收账款按组合计提坏账准备

账龄	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
6 个月以内	393,262,995.82	4,230,237.12	1.08
6 个月至 1 年	141,788,392.71	7,655,833.04	5.40
1-2 年	166,350,770.69	55,139,949.53	33.15
2 年以上	201,256,272.61	157,618,675.06	78.32
合计	902,658,431.83	224,644,694.75	

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

3) 应收账款按取得担保物为组合计提坏账准备

项目	年末余额		
	金额	坏账准备	计提比率(%)
新房销售收款权利	47,889,542.56	6,556,559.30	13.69
合计	47,889,542.56	6,556,559.30	13.69

(3) 应收账款本年计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	年初余额	本年变动金额					年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	应收票据转入	其他	
单项计提坏账准备	1,194,557,756.03	92,353,499.97	-22,783,140.03	-5,198,540.95		-6,051,420.11	1,252,878,154.91
组合计提坏账准备	218,380,439.02	20,495,192.44	340,344.45	-7,967,204.37	15,596.81	-63,114.30	231,201,254.05
合计	1,412,938,195.05	112,848,692.41	-22,442,795.58	-13,165,745.32	15,596.81	-6,114,534.41	1,484,079,408.96

注：其他系：1) 本年处置子公司江西世联聚义，导致坏账准备减少 63,114.30 元；2) 本年通过债务重组方式将应收廊坊京御房地产开发有限公司等公司的债权转为股权，导致坏账准备减少 6,051,420.11 元。

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

注1: 其中本年坏账准备收回金额重要的:

单位名称	收回金额	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性
佳兆业科技(惠州)有限公司	1,523,065.60	现金收回	客户财务困难,预计无法全额收回款项
常熟穗华置业有限公司	1,314,000.00	现金收回	客户财务困难,预计无法全额收回款项
福建泰维置业有限公司	1,219,329.90	现金收回	客户财务困难,预计无法全额收回款项
沈阳嘉尚置业有限公司	1,216,659.21	现金收回	客户财务困难,预计无法全额收回款项
长春泽涛房地产开发有限公司	1,162,891.14	现金收回	客户财务困难,预计无法全额收回款项
大连郡原置业有限公司	1,005,388.48	现金收回	客户财务困难,预计无法全额收回款项
惠州市恺盈信息咨询有限公司	959,088.66	现金收回	客户财务困难,预计无法全额收回款项
济南源浩置业有限公司	957,890.66	现金收回	客户财务困难,预计无法全额收回款项
绍兴恒昇房地产开发有限公司	937,572.27	现金收回	客户财务困难,预计无法全额收回款项
长春信基房地产开发有限公司	858,029.02	现金收回	客户财务困难,预计无法全额收回款项
安徽省文一投资控股集团滨江置业有限公司	851,142.00	现金收回	客户财务困难,预计无法全额收回款项
淮南仁爱天鹅湾置业有限公司	780,110.10	以房抵债方式收回	客户财务困难,预计无法全额收回款项
云南崇光房地产开发有限公司	757,692.00	以房抵债方式收回	客户财务困难,预计无法全额收回款项
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	客户财务困难,预计无法收回款项
广州市龙骏光诚房地产有限公司	736,486.81	现金收回	客户财务困难,预计无法全额收回款项
中山市宝德房地产发展有限公司	508,140.25	现金收回	客户财务困难,预计无法全额收回款项

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

单位名称	收回金额	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性
淄博高新正承房地产开发有限公司	505,963.24	现金收回	客户财务困难，预计无法全额收回款项
收回坏账50万以下汇总	6,732,512.02	现金收回	客户财务困难，预计无法全额收回款项
合计	22,783,140.03	—	—

注2：其中本年坏账准备转回金额为：340,344.45元。

(4) 本年实际核销的应收账款

项目	核销金额
实际核销的应收账款	13,165,745.32

其中重要的应收账款核销情况：

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
青州泰华城房地产开发经营有限公司	应结服务费	949,263.48	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
临沂杰夫置业有限公司	应结服务费	531,000.00	无法收回	公司规定程序	否
核销50万以下汇总	应结服务费	9,064,764.08	无法收回	公司规定程序	否
合计	—	13,165,745.32	—	—	—

(5) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款和合同资产情况

本年按欠款方归集的年末余额前五名应收账款和合同资产汇总金额110,431,704.79元，占应收账款和合同资产年末余额合计数的比例4.55%，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额89,282,200.25元。

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

4. 预付款项

(1) 预付款项账龄

项目	年末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	72,855,005.16	51.14	125,055,263.41	71.79
1—2 年	35,313,694.35	24.79	29,450,589.85	16.91
2—3 年	19,082,330.57	13.39	10,752,606.35	6.17
3 年以上	15,213,013.96	10.68	8,930,659.53	5.13
合计	142,464,044.04	100.00	174,189,119.14	100.00

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因

单位名称 (客户)	年末余额	款项性质	未结算原因
昆明市海伦堡房地产开发有限公司	11,808,791.93	开发商以房抵付代理费	未达到结算条件
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
临沂鲁商金置业有限公司	6,216,478.40	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
昆明宝华房地产开发有限公司	3,890,691.00	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
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
合计	41,289,192.33	—	—

(2) 按预付对象归集的年末余额前五名的预付款情况

本年按预付对象归集的年末余额前五名预付款项汇总金额 54,621,302.01 元,占预付款项年末余额合计数的比例 38.34%。

5. 其他应收款

项目	年末余额	年初余额
其他应收款	475,034,279.53	655,188,350.73
合计	475,034,279.53	655,188,350.73

(1) 其他应收款按款项性质分类

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
押金、保证金	290,246,711.38	364,936,029.33
信贷资产转让款	224,000,000.00	280,000,000.00

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
业务借款	52,363,407.25	71,446,635.67
代收代付款	32,047,917.90	14,993,552.26
子公司及联营公司等股权处置款	25,623,151.72	25,623,151.72
预支薪资	5,839,588.58	6,156,467.76
其他	5,280,615.81	6,563,200.38
合计	635,401,392.64	769,719,037.12

(2) 其他应收款按账龄列示

账龄	年末账面余额	年初账面余额
1年以内(含1年)	85,440,006.23	115,013,587.07
1-2年	34,511,475.05	115,749,843.30
2-3年	67,773,611.70	354,314,547.30
3年以上	447,676,299.66	184,641,059.45
其中: 3-4年	278,377,703.88	77,467,910.15
4-5年	73,356,209.58	79,140,095.95
5年以上	95,942,386.20	28,033,053.35
合计	635,401,392.64	769,719,037.12

(3) 按照坏账计提方法分类

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	432,455,416.97	68.06	158,121,057.10	36.56	274,334,359.87
按组合计提坏账准备	202,945,975.67	31.94	2,246,056.01	1.11	200,699,919.66
其中: 押金、保证金	129,878,836.08	20.44	1,298,743.13	1.00	128,580,092.95
业务借款、预支薪资	37,247,006.03	5.86	744,940.17	2.00	36,502,065.86
代收代付、其他	35,277,887.58	5.55	202,372.71	0.57	35,075,514.87
子公司及联营公司等股权处置款	542,245.98	0.09			542,245.98
合计	635,401,392.64	100.00	160,367,113.11		475,034,279.53

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

续上表)

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	435,873,101.40	56.63	110,533,194.01	25.36	325,339,907.39
按组合计提坏账准备	333,845,935.72	43.37	3,997,492.38	1.20	329,848,443.34
其中：押金、保证金	240,113,801.07	31.20	2,468,998.27	1.03	237,644,802.80
业务借款、预支薪资	72,615,276.83	9.43	1,421,935.32	1.96	71,193,341.51
代收代付、其他	20,574,611.84	2.67	106,558.79	0.52	20,468,053.05
子公司及联营公司等股权处置款	542,245.98	0.07			542,245.98
合计	769,719,037.12	100.00	114,530,686.39		655,188,350.73

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

1) 按单项计提其他应收款坏账准备

名称	年初余额		年末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
客户 1	280,000,000.00	26,600,000.00	224,000,000.00	26,600,000.00	11.88	客户财务困难，预计无法全额收回款项
客户 2	34,994,403.50	31,574,963.15	34,974,101.50	33,265,396.43	95.11	客户财务困难，预计无法全额收回款项
客户 3	29,846,115.57	5,969,223.11	29,846,115.57	19,399,975.12	65.00	客户财务困难，预计无法全额收回款项
客户 4			23,529,866.00	5,882,466.49	25.00	客户财务困难，预计无法全额收回款项
客户 5	16,728,964.13	2,777,418.21	16,728,964.13	7,528,033.86	45.00	客户财务困难，预计无法全额收回款项
客户 6	14,270,154.00	11,416,123.20	14,270,154.00	11,416,123.20	80.00	客户财务困难，预计无法全额收回款项
客户 7			8,581,974.20	1,716,394.82	20.00	客户财务困难，预计无法全额收回款项
客户 8			8,450,000.00	4,893,395.00	57.91	客户财务困难，预计无法全额收回款项
客户 9	8,351,941.61	1,386,627.08	8,351,941.61	2,672,621.32	32.00	客户财务困难，预计无法全额收回款项
客户 10			8,000,000.00	4,000,000.00	50.00	客户财务困难，预计无法全额收回款项
客户 11			7,600,000.00	4,043,168.00	53.20	客户财务困难，预计无法全额收回款项
客户 12	7,224,288.66	5,779,430.93	7,224,288.66	5,779,430.93	80.00	客户财务困难，预计无法全额收回款项
客户 13	11,373,274.81	3,411,982.44	7,185,411.52	2,155,623.46	30.00	客户财务困难，预计无法全额收回款项
客户 14	6,000,000.00	6,000,000.00	6,000,000.00	6,000,000.00	100.00	预计无法收回款项
客户 15	5,865,990.00	2,932,995.00	5,865,990.00	5,865,990.00	100.00	预计无法收回款项
客户 16	3,650,000.00	1,825,000.00	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

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

名称	年初余额		年末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
客户 17			3,000,000.00	3,000,000.00	100.00	预计无法收回款项
客户 18	2,000,000.00	1,000,000.00	1,900,000.00	1,772,320.00	93.28	客户财务困难，预计无法全额收回款项
客户 19	2,500,000.00	250,000.00	1,758,197.80	175,819.78	10.00	客户财务困难，预计无法全额收回款项
单项计提 坏账 200 万 以下汇总	13,067,969.12	9,609,430.89	11,538,411.98	10,129,298.69	87.79	客户财务困难，预计无法全额收回款项
合计	435,873,101.40	110,533,194.01	432,455,416.97	158,121,057.10		—

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(4) 其他应收款坏账准备计提情况

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日其他应收款账面余额在本年	—	—	—	—
—转入第二阶段				
—转入第三阶段		-1,659,205.58	1,659,205.58	
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本年计提		-92,230.79	49,658,006.62	49,565,775.83
本年转回				
本年转销				
本年核销			-3,725,439.60	-3,725,439.60
其他变动			-3,909.51	-3,909.51
2023年12月31日余额		2,246,056.01	158,121,057.10	160,367,113.11

(5) 其他应收款坏账准备情况

类别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回	转销或核销	其他	
单项计提坏账准备	110,533,194.01	51,299,255.77	-2,379,639.21	-1,331,753.47		158,121,057.10
组合计提坏账准备	3,997,492.38	646,159.27		-2,393,686.13	-3,909.51	2,246,056.01
合计	114,530,686.39	51,945,415.04	-2,379,639.21	-3,725,439.60	-3,909.51	160,367,113.11

注1：其中本年坏账准备收回金额重要的：

单位名称	收回金额	收回方式	收回原因
深圳二十六度旅居科技有限公司	1,256,358.99	现金收回	加大催收力度
收回坏账50万以下汇总	1,123,280.22	现金收回	加大催收力度
合计	2,379,639.21	—	—

注2：其中本年坏账准备转回金额重要的：无。

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(6) 本年度实际核销的其他应收款

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	3,725,439.60

其中重要的其他应收款核销情况:

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	是否由关联交易产生
公司员工	预支薪资	1,337,424.30	无法收回	公司规定程序	否
周涛	业务借款	920,000.00	无法收回	公司规定程序	否
核销50万以下汇总	押金、保证金等	1,468,015.30	无法收回	公司规定程序	否
合计	—	3,725,439.60	—	—	—

(7) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例(%)	坏账准备年末余额
单位1	信贷资产转让款	224,000,000.00	3-4年	35.25	26,600,000.00
单位2	押金、保证金	29,846,115.57	4年以上	4.70	19,399,975.12
单位3	押金、保证金	23,529,866.00	3-4年	3.70	5,882,466.49
单位4	押金、保证金	20,000,000.00	2-3年	3.15	19,000,000.00
单位5	押金、保证金	15,954,365.00	2年以内	2.51	159,543.65
合计	—	313,330,346.57	—	49.31	71,041,985.26

(8) 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	2,040,000.00	-1,598,089.00
合计	2,040,000.00	-1,598,089.00

6. 存货

(1) 存货分类

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
合同履约成本	18,566,649.73		18,566,649.73	14,052,760.91		14,052,760.91
库存商品	85,000.00		85,000.00	264,766.07		264,766.07
合计	18,651,649.73		18,651,649.73	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：无。

7. 贷款

(1) 贷款明细表

项目	年末余额	年初余额
贷款	103,686,025.49	296,212,896.95
合计	103,686,025.49	296,212,896.95

(2) 贷款按坏账计提方法分类

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备的贷款	128,365,699.86	100.00	24,679,674.37	19.23	103,686,025.49
其中：贷款组合	128,365,699.86	100.00	24,679,674.37	19.23	103,686,025.49
合计	128,365,699.86	100.00	24,679,674.37		103,686,025.49

续上表)

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备的贷款	329,998,348.69	100.00	33,785,451.74	10.24	296,212,896.95
其中：贷款组合	329,998,348.69	100.00	33,785,451.74	10.24	296,212,896.95
合计	329,998,348.69	100.00	33,785,451.74		296,212,896.95

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(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)	
2023年1月1日余额	6,780,545.12	5,813,105.99	21,191,800.63	33,785,451.74
2023年1月1日贷款账面余额在本年	—	—	—	—
—转入第二阶段	-155,741.14	155,741.14		
—转入第三阶段	-454,181.72	-2,651,150.75	3,105,332.47	
—转回第二阶段				
—转回第一阶段	85,546.91	-85,546.91		
本年计提	-4,296,578.79	-250,396.63	-5,289,277.23	-9,836,252.65
本年转回			24,780,075.45	24,780,075.45
本年转销				
本年核销			-24,049,600.17	-24,049,600.17
其他变动				
2023年12月31日余额	1,959,590.38	2,981,752.84	19,738,331.15	24,679,674.37

(4) 本年度计提、转回贷款损失准备情况

类别	年初余额	本年变动金额			年末余额
		计提	转回	转销或核销	
贷款损失准备	33,785,451.74	-9,836,252.65	24,780,075.45	-24,049,600.17	24,679,674.37
合计	33,785,451.74	-9,836,252.65	24,780,075.45	-24,049,600.17	24,679,674.37

其中本年转回以前年度核销的贷款损失准备如下：

贷款种类	本年转回金额	转回方式	本年转回原因
小额贷款	24,780,075.45	现金收回	加大催收力度
合计	24,780,075.45	—	—

(5) 本年实际核销的贷款

项目	核销金额
实际核销的贷款	24,049,600.17

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

其中重要的贷款核销情况：

贷款种类	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
小额贷款	24,049,600.17	预计无法收回	公司规定程序	否
合计	24,049,600.17	—	—	—

(6) 贷款担保情况：无。

8. 合同资产

(1) 合同资产情况

项目	年末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
综合营销及互联网+业务	126,926,601.42	7,401,986.46	119,524,614.96
装修服务业务	6,591,203.80	2,565,747.31	4,025,456.49
合计	133,517,805.22	9,967,733.77	123,550,071.45

续上表)

项目	年初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
综合营销及互联网+业务	82,341,476.57	2,287,262.36	80,054,214.21
装修服务业务	6,145,273.63	1,448,319.69	4,696,953.94
合计	88,486,750.20	3,735,582.05	84,751,168.15

(2) 本年内账面价值发生的重大变动金额和原因：无。

(3) 合同资产按坏账计提方法分类列示

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	1,524,623.67	1.14	1,021,799.13	67.02	502,824.54
按组合计提坏账准备	131,993,181.55	98.86	8,945,934.64	6.78	123,047,246.91
其中：以账龄特征为基础的组合	131,532,177.82	98.51	8,746,295.48	6.65	122,785,882.34
取得担保物为基础的组合	461,003.73	0.35	199,639.16	43.31	261,364.57
合计	133,517,805.22	100.00	9,967,733.77		123,550,071.45

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

续上表)

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	1,524,623.67	1.72	704,874.58	46.23	819,749.09
按组合计提坏账准备	86,962,126.53	98.28	3,030,707.47	3.49	83,931,419.06
其中:以账龄特征为基础的组合	86,323,354.80	97.56	2,754,085.31	3.19	83,569,269.49
取得担保物为基础的组合	638,771.73	0.72	276,622.16	43.31	362,149.57
合计	88,486,750.20	100.00	3,735,582.05		84,751,168.15

1) 合同资产按单项计提坏账准备

名称	年初余额		年末余额			计提理由
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	
客户1	864,277.87	259,283.36	864,277.87	561,780.62	65.00	客户财务困难, 预计无法全额收回款项
客户2	371,800.00	185,900.00	371,800.00	185,900.00	50.00	客户财务困难, 预计无法全额收回款项
客户3	288,545.80	259,691.22	288,545.80	274,118.51	95.00	客户财务困难, 预计无法全额收回款项
合计	1,524,623.67	704,874.58	1,524,623.67	1,021,799.13		—

2) 合同资产按组合计提坏账准备

名称	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
6个月以内	94,589,005.24	1,026,328.95	1.09
6个月至1年	23,872,568.99	1,287,644.99	5.39
1-2年	8,421,463.83	2,791,315.28	33.15
2年以上	4,649,139.76	3,641,006.26	78.32
合计	131,532,177.82	8,746,295.48	

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

3) 合同资产按取得担保物为基础的组合计提坏账准备

项目	年末余额		
	金额	坏账准备	计提比例 (%)
新房销售收款权利	461,003.73	199,639.16	43.31
合计	461,003.73	199,639.16	43.31

(4) 合同资产本年计提、收回或转回的坏账准备情况

项目	本年计提	本年收回或转回	本年转销/核销
综合营销及互联网+业务	5,114,724.10		
装修服务业务	1,191,456.12		74,028.50
合计	6,306,180.22		74,028.50

其中本年坏账准备收回或转回金额重要的：无。

(5) 本年实际核销的合同资产

项目	核销金额
实际核销的合同资产	74,028.50

其中重要的合同资产核销情况：无。

9. 一年内到期的非流动资产

项目	年末余额	年初余额
一年内到期的长期应收款	4,746,353.36	4,361,592.75
合计	4,746,353.36	4,361,592.75

10. 其他流动资产

项目	年末余额	年初余额	性质
预缴税费	42,600,247.62	46,009,939.63	预缴税费
合同取得成本		16,703.75	合同取得成本
合计	42,600,247.62	46,026,643.38	—

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

11. 债权投资

(1) 债权投资情况

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
大额存单本金	310,000,000.00		310,000,000.00			
大额存单利息	2,523,845.64		2,523,845.64			
合计	312,523,845.64		312,523,845.64			

债权投资减值准备本年变动情况：无。

(2) 年末重要的债权投资

项目	年末余额					年初余额				
	面值	票面利率	实际利率	到期日	逾期本金	面值	票面利率	实际利率	到期日	逾期本金
大额存单	100,000,000.00	2.90%	2.90%	2026-08-04						
大额存单	100,000,000.00	2.60%	2.60%	2025-08-07						
大额存单	50,000,000.00	3.00%	3.00%	2026-08-07						
大额存单	30,000,000.00	3.20%	3.20%	2026-12-27						
大额存单	30,000,000.00	3.20%	3.20%	2026-12-27						
合计	310,000,000.00	—	—	—			—	—	—	

(3) 债权投资减值准备计提情况：无。

(4) 本年实际核销的债权投资：无。

12. 长期应收款

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
融资租赁款	5,995,504.72		5,995,504.72	10,741,602.07		10,741,602.07
其中：未实现 融资收益	-308,799.05		-308,799.05	-797,965.86		-797,965.86
合计	5,995,504.72		5,995,504.72	10,741,602.07		10,741,602.07

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

13. 长期股权投资

(1) 长期股权投资情况

被投资单位	年初余额 (账面价值)	减值准备年初余额	本年增减变动								年末余额 (账面价值)	减值准备年末余额	
			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					1,999,556.15							1,999,556.15	
北京怡汇商业运营有限公司	2,496,925.24				62,718.78			-42,232.72				2,517,411.30	
北京博大世联科技服务有限公司	1,084,399.93		1,200,000.00		328,541.29							2,612,941.22	
武汉新控城市运营服务有限公司	500,000.00		775,000.00		549,052.08							1,824,052.08	
武汉都市世联资产管理服务有限公司													
深圳世联美信物业管理有限公司			245,000.00		102,168.87							347,168.87	
湖南财信世联商业运营管理有限公司			1,530,000.00		159,263.30							1,689,263.30	

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

被投资单位	年初余额 (账面价值)	减值准备年初余额	本年增减变动								年末余额 (账面价值)	减值准备年末余额	
			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			
小计	4,081,325.17		3,750,000.00		3,201,300.47				-42,232.72			10,990,392.92	
二、联营企业													
天津市润泽基金销售有限公司	16,000,000.00	7,171,326.45			-169,410.31					-15,830,589.69			23,001,916.14
武汉市世联筑家商业管理有限公司	510,565.02				60,427.47							570,992.49	
深圳蓝马创城投资运营有限公司	867,327.22				-867,327.22								
深圳世联同创资产管理有限公司	13,232,931.89			14,666,135.42	1,433,203.53								
山东省乡村振兴齐鲁样板研究院有限公司	1,084,782.42			1,084,782.42									
宁波中艾世联商业管理有限公司	196,299.48				17,244.46							213,543.94	
深圳世联赣锋物业管理有限公司			245,000.00		133,933.85							378,933.85	
江西万寿宫文旅商业管理有限公司													

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

被投资单位	年初余额 (账面价值)	减值准备年初余额	本年增减变动								年末余额 (账面价值)	减值准备年末余额
			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		
武汉世联君汇空间商业管理有限公司												
深圳雅智美居信息科技有限公司 (注1)												
北京云金保健康科技有限公司 (曾用名: 深圳世联金保管理咨询有限公司) (注2)												
武汉世联源正商业运营管理有限公司 (注2)												
山东世联行装饰科技有限公司 (注2)												
小计	31,891,906.03	7,171,326.45	245,000.00	15,750,917.84	608,071.78				-15,830,589.69		1,163,470.28	23,001,916.14
合计	35,973,231.20	7,171,326.45	3,995,000.00	15,750,917.84	3,809,372.25			-42,232.72	-15,830,589.69		12,153,863.20	23,001,916.14

注 1: 深圳雅智美居信息科技有限公司已于 2023 年 9 月 28 日注销;

注 2: 本集团持有的北京云金保健康科技有限公司 (曾用名: 深圳世联金保管理咨询有限公司)、武汉世联源正商业运营管理有限公司和山东世联行装饰科技有限公司股权已于本年处置。

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(2) 长期股权投资减值测试情况

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	预测期的年限	预测期的关键参数	稳定期的关键参数	稳定期的关键参数的确定依据
天津市润泽基金销售有限公司	15,830,589.69		15,830,589.69	5年	① 收入增长率、利润率：根据公司以前年度的经营业绩、增长率、行业水平以及管理层对市场发展的预期；②折现率 13%：反映当前市场货币时间价值和相关资产组特定风险的税前利率	收入增长率 0%、利润率 0%、折现率 13%	稳定期收入增长率为 0%，利润率、折现率与预测期最后一年一致
合计	15,830,589.69		15,830,589.69	—	—	—	—

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

14. 其他权益工具投资

(1) 其他权益工具投资情况

项目	年初余额	本年增减变动					年末余额	本年确认的股利收入	本年末累计计入其他综合收益的利得	本年末累计计入其他综合收益的损失	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
		追加投资	减少投资	本年计入其他综合收益的利得	本年计入其他综合收益的损失	外币报表折算差额					
世居置业服务有限公司	122,685.54				-124,466.86	1,781.32				-124,466.86	不以出售为目的
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				不以出售为目的
合计	2,112,685.54				-124,466.86	1,781.32	1,990,000.00			-124,466.86	—

(2) 本年终止确认的情况

项目	终止确认时的公允价值	因终止转入留存收益的累计利得	因终止转入留存收益的累计损失	终止确认的原因
世居置业服务有限公司			-124,466.86	公司注销
合计			-124,466.86	—

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

15. 其他非流动金融资产

项目	年末余额	年初余额
世联同创不动产稳健一号基金	188,306,428.95	188,306,428.95
上海呈稻企业管理合伙企业(有限合伙)	75,228,238.42	110,760,000.00
上海海祁企业管理合伙企业(有限合伙)	69,590,251.61	100,000,000.00
珠海镓未来科技有限公司	17,442,183.68	4,000,000.00
上海腾赋企业管理合伙企业(有限合伙)	16,000,000.00	16,000,000.00
上海中城联盟投资管理股份有限公司	9,738,206.76	55,630,000.00
深圳英智创新合伙企业(有限合伙)(曾用名: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
廊坊优捌信息技术发展股份有限公司	1,033,593.63	
深圳英博国际创新有限公司(曾用名:深圳英博科技产业培育有限公司)	800,000.00	800,000.00
廊坊优拾建设工程股份有限公司	479,261.40	
深圳市搜社社区服务发展研究院有限公司	450,000.00	450,000.00
深圳嘉创共赢企业管理合伙企业(有限合伙)	50,000.00	
上海站瞻企业管理有限公司	10,000.00	10,000.00
深圳英智投资管理有限公司	2,500.00	2,500.00
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)		
苏州工业园区睿灿投资企业(有限合伙)		
合计	380,787,190.21	480,315,454.71

16. 投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		
1. 年初余额	715,422,177.84	715,422,177.84
2. 本年增加金额	14,065,644.74	14,065,644.74
(1) 外购	6,917,699.62	6,917,699.62
(2) 固定资产转入	7,147,945.12	7,147,945.12
3. 本年减少金额	32,150,439.04	32,150,439.04
(1) 处置	16,270,998.56	16,270,998.56

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	房屋及建筑物	合计
(2) 转出至固定资产	15,879,440.48	15,879,440.48
4. 年末余额	697,337,383.54	697,337,383.54
二、累计折旧和累计摊销		
1. 年初余额	148,662,786.05	148,662,786.05
2. 本年增加金额	25,243,277.76	25,243,277.76
(1) 计提或摊销	23,160,690.08	23,160,690.08
(2) 固定资产转入	2,082,587.68	2,082,587.68
3. 本年减少金额	6,877,169.69	6,877,169.69
(1) 处置	1,390,370.87	1,390,370.87
(2) 转出至固定资产	5,486,798.82	5,486,798.82
4. 年末余额	167,028,894.12	167,028,894.12
三、减值准备		
1. 年初余额		
2. 本年增加金额		
3. 本年减少金额		
4. 年末余额		
四、账面价值		
1. 年末账面价值	530,308,489.42	530,308,489.42
2. 年初账面价值	566,759,391.79	566,759,391.79

(2) 采用成本计量模式的投资性房地产减值测试情况

本报告期末，本集团投资性房地产不存在减值迹象，故未进行资产减值测试。

(3) 未办妥产权证书的投资性房地产：无。

(4) 投资性房地产抵押情况

1) 2021年5月18日，本集团以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12月31日，该抵押解除手续尚未完成，该物业的账面原值为70,060,928.54元，净值为35,030,464.39元。

2) 2023年1月13日，本集团以浙江省杭州市西湖区百家园路61号1幢、2幢、浙江省杭州市西湖区留下街道百家园路61号土地使用权，四川省成都市青羊区百瑞二路338号3栋第4层403-412、414-428、第5层501-505、507-509、511-519、521-

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

528、第6层602-604、606-607、609、611-616、618-619、621-628、第7层702-709、712-718、721-728、第10层1008、第12层1203-1216、1219-1228、第13层1302-1316、1318-1328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13日,截至2023年12月31日,该抵押解除手续尚未完成,该物业账面原值为303,796,016.12元,净值为245,901,598.06元。

3) 2023年4月18日,本集团以四川省成都市武侯区人民南路三段2号1栋15楼1号、1栋15楼5号,湖北省武汉市江汉区建设大道847号(瑞通广场)B座21层作为抵押,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12月31日,该物业的账面原值为41,072,687.82元,净值为24,920,837.71元,其中投资性房地产的账面原值为28,723,850.55元,净值为17,388,046.87元。

4) 2023年10月21日,本集团以陕西省西安市高新区高新国际商务中心数码大厦13201室,沈阳市沈河区友好街10-3号1301-1310,安徽合肥政务区东流路999号新际商务中心B幢10层,天津市和平区解放北路与曲阜道交口西南侧信达广场塔楼第9层901-903、905-912、第10层1001-1003、1005-1012,四川省成都市青羊区百瑞二路338号3栋第14层1401-1416、1419-1428、1502-1508、1514-1517、1519-1528、1601-1628,作为抵押,与江苏银行股份有限公司深圳分行签订了SX162123002981号综合授信合同,综合授信期限为2023年6月13日至2024年6月12日,截至2023年12月31日,该物业账面原值为149,612,546.96元,净值为104,885,403.14元,其中投资性房地产的账面原值为132,798,034.98元,净值为94,725,107.60元。

17. 固定资产

(1) 固定资产情况

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. 年初余额	48,266,191.85	83,472,658.17	43,416,419.45	175,155,269.47
2. 本年增加金额	15,879,440.48	1,618,426.67	256,231.49	17,754,098.64
(1) 购置		1,618,426.67	256,231.49	1,874,658.16
(2) 投资性房地产转入	15,879,440.48			15,879,440.48
3. 本年减少金额	7,749,327.21	7,950,858.60	3,278,734.35	18,978,920.16
(1) 处置或报废	601,382.09	7,948,036.82	3,278,734.35	11,828,153.26
(2) 合并范围变动		2,821.78		2,821.78

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	房屋及建筑物	电子设备及其他	运输设备	合计
(3) 转出至投资性房地产	7,147,945.12			7,147,945.12
4. 年末余额	56,396,305.12	77,140,226.24	40,393,916.59	173,930,447.95
二、累计折旧				
1. 年初余额	15,811,482.60	67,746,139.91	35,839,998.97	119,397,621.48
2. 本年增加金额	7,250,764.71	3,372,941.48	1,396,714.34	12,020,420.53
(1) 计提	1,763,965.89	3,372,941.48	1,396,714.34	6,533,621.71
(2) 投资性房地产转入	5,486,798.82			5,486,798.82
3. 本年减少金额	2,272,022.42	6,943,372.53	2,678,319.57	11,893,714.52
(1) 处置或报废	189,434.74	6,942,441.33	2,678,319.57	9,810,195.64
(2) 合并范围变动		931.20		931.20
(3) 转出至投资性房地产	2,082,587.68			2,082,587.68
4. 年末余额	20,790,224.89	64,175,708.86	34,558,393.74	119,524,327.49
三、减值准备				
1. 年初余额				
2. 本年增加金额				
3. 本年减少金额				
4. 年末余额				
四、账面价值				
1. 年末账面价值	35,606,080.23	12,964,517.38	5,835,522.85	54,406,120.46
2. 年初账面价值	32,454,709.25	15,726,518.26	7,576,420.48	55,757,647.99

(2) 固定资产抵押情况

1) 2023年4月18日，本集团以四川省成都市武侯区人民南路三段2号1栋15楼1号、1栋15楼5号，湖北省武汉市江汉区建设大道847号(瑞通广场)B座21层作为抵押，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12月31日，该物业的账面原值为41,072,687.82元，净值为24,920,837.71元，其中固定资产的账面原值为12,348,837.27元，净值为7,532,790.84元。

2) 2023年10月21日，本集团以陕西省西安市高新区高新国际商务中心数码大厦13201室，沈阳市沈河区友好街10-3号1301-1310，安徽合肥政务区东流路999号新际

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

商务中心B幢10层,天津市和平区解放北路与曲阜道交口西南侧信达广场塔楼第9层901-903、905-912、第10层1001-1003、1005-1012,四川省成都市青羊区百瑞二路338号3栋第14层1401-1416、1419-1428、1502-1508、1514-1517、1519-1528、1601-1628作为抵押,与江苏银行股份有限公司深圳分行签订了SX162123002981号综合授信合同,综合授信期限为2023年6月13日至2024年6月12日,截至2023年12月31日,该物业账面原值为149,612,546.96元,净值为104,885,403.14元,其中固定资产的账面原值为16,814,511.98元,净值为10,160,295.54元。

(3) 暂时闲置的固定资产:无。

(4) 通过经营租赁租出的固定资产:无。

(5) 未办妥产权证书的固定资产

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
历下区经十路15078号“波斐历景中心”103号地下车位	154,350.00	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	154,350.00	权证尚未办理

(6) 固定资产的减值测试情况

本报告期末,本集团固定资产不存在减值迹象,故未进行资产减值测试。

18. 使用权资产

(1) 使用权资产情况

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		
1. 年初余额	361,621,028.75	361,621,028.75
2. 本年增加金额	56,192,965.41	56,192,965.41
(1) 租入	56,192,965.41	56,192,965.41
3. 本年减少金额	131,367,463.47	131,367,463.47
(1) 处置	72,229,222.95	72,229,222.95
(2) 租赁到期	57,610,500.59	57,610,500.59
(3) 租赁合同变更	1,527,739.93	1,527,739.93
4. 年末余额	286,446,530.69	286,446,530.69
二、累计折旧		
1. 年初余额	166,009,448.27	166,009,448.27
2. 本年增加金额	66,095,410.40	66,095,410.40

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	房屋及建筑物	合计
(1) 计提	66,095,410.40	66,095,410.40
3. 本年减少金额	75,877,970.68	75,877,970.68
(1) 处置	18,267,470.09	18,267,470.09
(2) 租赁到期	57,610,500.59	57,610,500.59
4. 年末余额	156,226,887.99	156,226,887.99
三、减值准备		
1. 年初余额		
2. 本年增加金额	29,857,845.31	29,857,845.31
(1) 计提	29,857,845.31	29,857,845.31
3. 本年减少金额		
4. 年末余额	29,857,845.31	29,857,845.31
四、账面价值		
1. 年末账面价值	100,361,797.39	100,361,797.39
2. 年初账面价值	195,611,580.48	195,611,580.48

(2) 使用权资产的减值测试情况

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	预测期的年限	预测期的关键参数
尚铁大厦 A 座 1-4F	27,289,942.87	13,623,774.30	13,666,168.57	3年8个月	出租率: 23.00%- 56.00%; 折现率: 6.28%
尚铁大厦 A 座 5-11F	28,486,693.80	14,567,792.67	13,918,901.13	3年7个月	出租率: 81.08% 折现率: 6.28%
尚铁大厦 B 座 1-4F	6,448,559.49	6,094,712.08	353,847.41	3年10个月	出租率: 70.92%- 75.14% 折现率: 6.28%
DREAM2049 园 区主楼	14,254,180.75	12,335,252.55	1,918,928.20	2年	出租率: 45.00%- 68.00% 折现率: 5.99%
合计	76,479,376.91	46,621,531.60	29,857,845.31	—	—

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

19. 无形资产

(1) 无形资产明细

项目	软件	车位使用权	合计
一、账面原值			
1. 年初余额	34,272,914.78	1,908,800.00	36,181,714.78
2. 本年增加金额	130,973.46		130,973.46
(1) 购置	130,973.46		130,973.46
3. 本年减少金额	573,471.73		573,471.73
(1) 报废	573,471.73		573,471.73
4. 年末余额	33,830,416.51	1,908,800.00	35,739,216.51
二、累计摊销			
1. 年初余额	33,990,323.62	324,672.08	34,314,995.70
2. 本年增加金额	223,356.06	55,071.12	278,427.18
(1) 计提	223,356.06	55,071.12	278,427.18
3. 本年减少金额	570,487.33		570,487.33
(1) 报废	570,487.33		570,487.33
4. 年末余额	33,643,192.35	379,743.20	34,022,935.55
三、减值准备			
1. 年初余额			
2. 本年增加金额			
3. 本年减少金额			
4. 年末余额			
四、账面价值			
1. 年末账面价值	187,224.16	1,529,056.80	1,716,280.96
2. 年初账面价值	282,591.16	1,584,127.92	1,866,719.08

(2) 无形资产的减值测试情况

本报告期末，本集团无形资产不存在减值迹象，故未进行资产减值测试。

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

20. 商誉

(1) 商誉原值

被投资单位名称	年初余额	本年增加		本年减少		年末余额
		企业合并形成的	其他	处置	其他	
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

被投资单位名称	年初余额	本年增加		本年减少		年末余额
		计提	其他	处置	其他	
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	12,211,809.33				67,364,580.62
青岛荣置地	40,706,956.63	5,955,556.36				46,662,512.99
合计	162,937,186.22	18,167,365.69				181,104,551.91

注:重庆世联和盛泽金融组已全额计提商誉减值准备,本年对已经全额计提减值准备的商誉不再进行测试。其中,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。

(3) 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

名称	所属资产组或组合的构成及依据	所属经营分部及依据	是否与以前年度保持一致
山东世联	可以带来独立的现金流，可将其认定为一个单独的资产组。	不适用	是
四川嘉联	可以带来独立的现金流，可将其认定为一个单独的资产组。	不适用	是
北京安信行	可以带来独立的现金流，可将其认定为一个单独的资产组。	不适用	是
厦门立丹行	可以带来独立的现金流，可将其认定为一个单独的资产组。	不适用	是
青岛荣置地	可以带来独立的现金流，可将其认定为一个单独的资产组。	不适用	是

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(4) 可收回金额的具体确定方法

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

项目	账面价值	可收回金额	整体减值金额	按比例计算应确认的当期商誉减值损失	预测期的年限	预测期的关键参数	预测期的关键参数的确定依据	稳定期的关键参数	稳定期的关键参数的确定依据
山东世联	57,255,436.25	81,528,123.08			5年	收入增长率0%；息税前利润率4.56%；税前折现率13.00%	①收入增长率、利润率：根据公司本年度实际经营情况，结合公司以前年度的经营业绩、增长率、行业水平以及管理层对市场发展的预期；②折现率：反映当前市场货币时间价值和相关资产组特定风险的税前利率。	收入增长率0%；息税前利润率4.56%；税前折现率13.00%	稳定期关键参数的确认依据与预测期确认依据保持一致
四川嘉联	40,861,487.93	47,953,230.77			5年	收入增长率0%；息税前利润率4.84%；税前折现率13.00%	①收入增长率、利润率：根据公司本年度实际经营情况，结合公司以前年度的经营业绩、增长率、行业水平以及管理层对市场发展的预期；②折现率：反映当前市场货币时间价值和相关资产组特定风险的税前利率。	收入增长率0%；息税前利润率4.84%；税前折现率13.00%	稳定期关键参数的确认依据与预测期确认依据保持一致

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	账面价值	可收回金额	整体减值金额	按比例计算应确认的当期商誉减值损失	预测期的年限	预测期的关键参数	预测期的关键参数的确定依据	稳定期的关键参数	稳定期的关键参数的确定依据
北京安信行	273,246,469.33	320,723,167.38			5年	收入增长率0%；息税前利润率5.37%；税前折现率13.00%	①收入增长率、利润率：根据公司本年度实际经营情况，结合公司以前年度的经营业绩、增长率、行业水平以及管理层对市场发展的预期；②折现率：反映当前市场货币时间价值和相关资产组特定风险的税前利率。	收入增长率0%；息税前利润率5.37%；税前折现率13.00%	稳定期关键参数的确认依据与预测期确认依据保持一致
厦门立丹行	43,184,844.96	19,240,120.78	23,944,724.18	12,211,809.33	5年	收入增长率0%；息税前利润率3.75%；税前折现率13.00%	①收入增长率、利润率：根据公司本年度实际经营情况，结合公司以前年度的经营业绩、增长率、行业水平以及管理层对市场发展的预期；②折现率：反映当前市场货币时间价值和相关资产组特定风险的税前利率。	收入增长率0%；息税前利润率3.75%；税前折现率13.00%	稳定期关键参数的确认依据与预测期确认依据保持一致
青岛荣置地	33,113,458.93	21,435,897.44	11,677,561.49	5,955,556.36	5年	收入增长率0%；息税前利润率4.18%；税前折现率13.00%	①收入增长率、利润率：根据公司本年度实际经营情况，结合公司以前年度的经营业绩、增长率、行业水平以及管理层对市场发展的预期；②折现率：反映当前市场货币时间价值和相关资产组特定风险的税前利率。	收入增长率0%；息税前利润率4.18%；税前折现率13.00%	稳定期关键参数的确认依据与预测期确认依据保持一致
合计	447,661,697.40	490,880,539.45	35,622,285.67	18,167,365.69	—	—	—	—	—

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

21. 长期待摊费用

项目	年初余额	本年增加	本年摊销	本年其他减少	年末余额
公寓酒店装修	22,813,034.37		8,453,113.06	56,388.58	14,303,532.73
商业物业租赁装修	15,758,373.23	628,087.58	5,089,936.49	509,270.90	10,787,253.42
办公楼装修费	13,940,888.37	1,132,623.71	7,580,194.78	75,541.36	7,417,775.94
其他	123,601.33		70,912.47		52,688.86
合计	52,635,897.30	1,760,711.29	21,194,156.80	641,200.84	32,561,250.95

22. 递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

项目	年末余额		年初余额	
	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	1,266,779,400.62	263,650,997.77	1,275,256,410.65	286,759,026.34
已列支成本费用但尚未发放的薪资	495,565,681.64	105,563,605.28	568,020,736.24	124,633,210.70
互联网+业务待付的第三方费用	313,799,066.85	63,258,531.49	338,923,861.84	70,053,970.58
租赁负债	118,590,875.45	26,123,741.46	210,423,758.64	47,107,123.00
其他非流动金融资产公允价值变动	76,301,541.63	19,075,385.41	100,000,000.00	25,000,000.00
已列支成本费用但尚未结算的费用	37,151,171.41	8,878,084.87	62,580,142.78	12,871,540.48
长期待摊费用摊销差异	321,043.51	21,612.69	101,857.78	17,955.31
已开票未确认收入			8,670,213.70	2,065,524.18
无形资产摊销差异			100,571.00	25,142.75
合计	2,308,508,781.11	486,571,958.97	2,564,077,552.63	568,533,493.34

(2) 未经抵销的递延所得税负债

项目	年末余额		年初余额	
	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
使用权资产	100,361,797.39	22,012,981.87	195,611,580.48	43,161,111.03
其他非流动金融资产公允价值变动	13,442,183.68	3,360,545.92		

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	年末余额		年初余额	
	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
应收融资租赁款	10,741,858.08	2,598,134.85	15,103,194.82	3,775,798.71
固定资产折旧差异	493,796.99	123,449.25	665,683.87	166,014.74
合计	125,039,636.14	28,095,111.89	211,380,459.17	47,102,924.48

(3) 未确认递延所得税资产明细

项目	年末余额	年初余额
可抵扣亏损	2,431,754,701.42	2,408,740,563.91
资产减值准备	465,182,847.92	296,927,764.40
其他非流动金融资产公允价值变动	135,531,761.58	
已列支成本费用但尚未发放的薪资	72,177,337.68	74,264,874.66
互联网+业务待付的第三方费用	67,294,593.43	80,370,564.16
租赁负债	49,421,137.17	24,436,310.87
已列支成本费用但尚未结算的费用	240,625.71	2,251,581.44
已开票未确认收入	218,545.40	1,582,209.90
长期待摊费用摊销差异	8,364.87	75,687.02
合计	3,221,829,915.18	2,888,649,556.36

(4) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	年末金额	年初金额	备注
2023		85,088,487.29	
2024	171,701,963.44	174,661,660.93	
2025	126,725,594.24	130,203,664.74	
2026	1,198,312,553.58	1,233,717,479.77	
2027	628,902,361.75	785,069,271.18	
2028	306,112,228.41		
合计	2,431,754,701.42	2,408,740,563.91	

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

23. 所有权或使用权受到限制的资产

项目	年末			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	33,703,743.73	33,703,743.73	保证金、共管账户、二手楼交易结算资金、临时管控账户资金	履约保函保证金、诉讼保证金、共管账户资金、二手楼交易结算资金、ETC业务保证金、临时管控账户资金
投资性房地产	535,378,830.19	393,045,216.92	借款抵押	抵押合同抵押物
固定资产	29,163,349.25	17,693,086.38	借款抵押	抵押合同抵押物
固定资产	360,000.00	308,700.00	所有权受限	未办妥产权证书
合计	598,605,923.17	444,750,747.03	—	—

续上表)

项目	年初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	27,619,203.89	27,619,203.89	保证金、共管账户、二手楼交易结算资金、临时管控账户资金	履约保函保证金、诉讼保证金、共管账户资金、二手楼交易结算资金、ETC业务保证金、临时管控账户资金
投资性房地产	144,003,652.01	81,361,996.67	借款抵押	抵押合同抵押物
固定资产	20,697,958.24	13,470,520.76	借款抵押	抵押合同抵押物
投资性房地产	2,311,631.16	2,311,631.16	所有权受限	未办妥产权证书
固定资产	360,000.00	324,900.00	所有权受限	未办妥产权证书
合计	194,992,445.30	125,088,252.48	—	—

24. 短期借款

(1) 短期借款分类

借款类别	年末余额	年初余额
抵押借款	101,000,000.00	
信用借款		160,000,000.00
合计	101,000,000.00	160,000,000.00

(2) 已逾期未偿还的短期借款：无。

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

25. 应付账款

(1) 应付账款列示

项目名称	年末余额	年初余额
应付服务费	318,248,935.57	370,315,566.96
物业外包费	79,611,476.99	85,049,036.17
工程外包款	8,760,553.61	24,608,128.15
购买资产及装修款	7,535,433.78	12,626,760.4
采购商品	4,489,509.31	8,523,735.33
能源费用	3,986,700.31	2,176,312.39
应付租金	2,872,709.22	5,141,742.74
购买办公用品	26,792.97	51,821.97
其他	470,106.41	105,329.66
合计	426,002,218.17	508,598,433.77

(2) 账龄超过1年的重要应付账款

单位名称	年末余额	未偿还或结转的原因
和邦盛世家居股份有限公司	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
固安县伯乐房地产经纪有 限公司	1,837,055.21	尚未达到结算条件
中信信诚资产管理有限公司	1,470,000.00	尚未达到结算条件
深圳市惠友家地产有限公 司	1,417,886.48	尚未达到结算条件
合计	9,661,709.09	—

26. 预收款项

(1) 预收款项列示

项目	年末余额	年初余额
预收租金费	6,739,721.37	5,570,859.63
商业物业租赁费	615,436.23	2,877,840.35
预收处置非流动资产款	175,125.37	175,125.37
其他	201,443.01	169,593.46
合计	7,731,725.98	8,793,418.81

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(2) 账龄超过1年或逾期的重要预收款项

截至2023年12月31日,本集团无账龄超过1年或逾期的重要预收款项。

(3) 本年账面价值发生重大变动情况

本年账面价值无重大变动情况。

27. 合同负债

(1) 合同负债情况

项目	年末余额	年初余额
预收服务费	33,433,648.32	28,515,250.88
预收物业费	29,726,257.39	21,901,342.00
预收装修款	2,072,559.22	3,037,446.50
商品销售款	336,573.09	344,817.36
其他	486,900.36	609,064.90
合计	66,055,938.38	54,407,921.64

(2) 账龄超过1年的重要合同负债

截至2023年12月31日,本集团无账龄超过1年的重要合同负债。

(3) 本年账面价值发生重大变动情况

本年账面价值无重大变动情况。

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

28. 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬分类

项目	年初余额	本年增加	本年减少	合并范围变化的影响	年末余额
短期薪酬	637,353,845.86	1,240,495,436.33	1,310,969,037.44	-866,747.67	566,013,497.08
离职后福利-设定提存计划	4,931,765.04	94,874,839.24	98,077,082.04		1,729,522.24
辞退福利					
一年内到期的其他福利					
合计	642,285,610.90	1,335,370,275.57	1,409,046,119.48	-866,747.67	567,743,019.32

(2) 短期薪酬

项目	年初余额	本年增加	本年减少	合并范围变化的影响	年末余额
工资、奖金、津贴和补贴	626,586,041.33	1,151,453,235.50	1,213,806,444.61	-866,747.67	563,366,084.55
职工福利费	114,189.64	9,934,452.84	9,992,616.59		56,025.89
社会保险费	1,465,325.04	48,461,387.48	48,921,453.20		1,005,259.32
其中：医疗保险费	1,346,206.92	43,781,272.06	44,172,871.00		954,607.98
工伤保险费	66,798.72	1,653,898.82	1,677,758.91		42,938.63
生育保险费	52,319.40	1,459,129.70	1,504,407.39		7,041.71
其他		1,567,086.90	1,566,415.90		671.00
住房公积金	7,775,772.25	29,532,477.86	37,272,133.30		36,116.81
工会经费和职工教育经费	1,412,517.60	1,113,882.65	976,389.74		1,550,010.51
合计	637,353,845.86	1,240,495,436.33	1,310,969,037.44	-866,747.67	566,013,497.08

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(3) 设定提存计划

项目	年初余额	本年增加	本年减少	合并范围变化的影响	年末余额
基本养老保险	4,823,945.65	91,915,578.81	95,064,277.04		1,675,247.42
失业保险费	107,819.39	2,959,260.43	3,012,805.00		54,274.82
合计	4,931,765.04	94,874,839.24	98,077,082.04		1,729,522.24

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

29. 应交税费

项目	年末余额	年初余额
企业所得税	139,188,711.85	198,809,785.07
增值税	18,119,279.10	23,498,215.35
个人所得税	4,428,094.76	3,791,475.70
房产税	1,004,462.49	968,505.34
城市维护建设税	703,235.05	981,536.41
教育费附加及地方教育附加	513,478.78	717,392.14
印花税	111,569.13	168,247.38
其他	1,337,008.60	1,354,919.84
合计	165,405,839.76	230,290,077.23

30. 其他应付款

项目	年末余额	年初余额
应付利息	39,814.39	39,814.39
应付股利	2,858,604.88	
其他应付款	705,264,045.76	853,869,382.68
合计	708,162,465.03	853,909,197.07

30.1 应付利息

(1) 应付利息分类

项目	年末余额	年初余额
应付少数股东利息	39,814.39	39,814.39
合计	39,814.39	39,814.39

(2) 重要的已逾期未支付的利息

截至2023年12月31日,本集团无重要的已逾期未支付的利息。

30.2 应付股利

项目	年末余额	年初余额
青岛荣置地少数股东	2,858,604.88	
合计	2,858,604.88	

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

30.3 其他应付款

(1) 其他应付款按款项性质分类

款项性质	年末余额	年初余额
互联网+业务待付的第三方费用	381,093,660.28	419,294,426.00
押金保证金	90,080,659.42	115,849,555.85
项目跟投款	72,897,230.43	106,642,542.09
应付业务费用	53,199,327.53	93,512,623.67
代收代付款	49,524,191.24	37,445,346.62
单位往来款	38,809,181.37	29,089,451.61
互联网+业务暂收的服务费	18,726,548.40	30,392,066.40
装修业务暂收款	615,192.88	19,501,271.33
资产证券化代收款	205,037.00	1,755,397.59
公寓业务暂收款	113,017.21	386,701.52
合计	705,264,045.76	853,869,382.68

(2) 账龄超过1年的重要其他应付款

单位名称	年末余额	未偿还或结转的原因
押金保证金	54,166,424.63	继续使用资产
合计	54,166,424.63	—

31. 一年内到期的非流动负债

项目	年末余额	年初余额
一年内到期的长期借款	49,300,000.00	205,500,000.00
一年内到期的租赁负债	43,302,776.80	67,938,761.70
一年内到期的长期应付款		357,575,676.03
合计	92,602,776.80	631,014,437.73

32. 其他流动负债

项目	年末余额	年初余额
待转销项税额	2,575,353.44	2,272,595.17
不能终止确认的已背书尚未到期的商业承兑汇票	1,222,412.00	
合计	3,797,765.44	2,272,595.17

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

33. 长期借款

借款类别	年末余额	年初余额
信用借款		49,300,000.00
合计		49,300,000.00

34. 租赁负债

项目	年末余额	年初余额
租赁付款额	186,534,911.79	264,757,423.97
减：未确认融资费用	18,522,899.17	29,897,354.46
减：一年内到期的租赁负债	43,302,776.80	67,938,761.70
合计	124,709,235.82	166,921,307.81

35. 股本

项目	年初余额	本年变动增减(+、-)					年末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总额	2,033,579,072.00				-40,750,034.00	-40,750,034.00	1,992,829,038.00

注：本公司于2023年11月15日完成回购专用证券账户股份注销事宜，注销股份40,750,034股，金额为255,796,501.21元。其中，减少股本40,750,034.00元，减少资本公积215,046,467.21元，减少库存股255,796,501.21元。截至2023年12月31日，本公司尚未完成工商变更。

36. 资本公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
股本溢价	420,665,047.67		238,161,444.38	182,503,603.29
期权成本摊销	102,810,649.13			102,810,649.13
合计	523,475,696.80		238,161,444.38	285,314,252.42

本年资本公积变动情况如下：

(1) 本公司注销回购专用证券账户股份40,750,034股，该事项导致资本公积减少215,046,467.21元；

(2) 本公司购买二级子公司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7,350,000.00元，该项交易导致资本公积减少23,114,977.17元。

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

37. 库存股

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
股份回购	255,796,501.21		255,796,501.21	
合计	255,796,501.21		255,796,501.21	

注：本年库存股变动原因详见本附注六、35“股本”。

38. 其他综合收益

项目	年初余额	本年所得税前发生额	本年发生额				年末余额
			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	
一、不能重分类进损益的其他综合收益		-124,466.86		-124,466.86			
其中：其他权益工具投资公允价值变动		-124,466.86		-124,466.86			
二、将重分类进损益的其他综合收益	228,535.35	16,587.76				16,587.76	245,123.11
其中：外币财务报表折算差额	228,535.35	16,587.76				16,587.76	245,123.11
其他综合收益合计	228,535.35	-107,879.10		-124,466.86		16,587.76	245,123.11

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

39. 盈余公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
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

40. 未分配利润

项目	本年	上年
调整前上年末未分配利润	54,265,952.80	398,744,093.69
调整年初未分配利润合计数(调增+,调减-)		850,590.04
其中:《企业会计准则》及相关新规定追溯调整		850,590.04
会计政策变更		
重大前期差错更正		
同一控制合并范围变更		
其他调整因素		
调整后年初未分配利润	54,265,952.80	399,594,683.73
加:本年归属于母公司所有者的净利润	-295,616,588.62	-345,328,730.93
减:提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
其他	124,466.86	
本年年末余额	-241,475,102.68	54,265,952.80

注:本年末分配利润的其他系本集团持有的其他权益工具投资-世居置业服务有限公司注销,将其账面价值转入未分配利润所致。

41. 营业收入、营业成本

(1) 营业收入和营业成本情况

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	3,333,246,701.36	3,033,831,732.99	3,953,696,312.50	3,573,404,294.40

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
其他业务	40,056,062.30	39,536,814.61	25,733,846.62	26,105,850.66
合计	3,373,302,763.66	3,073,368,547.60	3,979,430,159.12	3,599,510,145.06

(2) 营业收入、营业成本的分解信息

产品名称	本年发生额	
	营业收入	营业成本
按业务类型分类	3,333,246,701.36	3,033,831,732.99
其中：互联网+业务	1,263,657,292.56	1,194,296,248.07
综合营销业务	895,212,196.85	710,705,214.15
物业及综合设施管理业务	834,735,078.63	766,756,937.09
招商及空间运营业务	223,146,631.62	268,120,135.97
咨询顾问业务	85,674,291.29	77,716,150.07
金融服务业务	30,821,210.41	16,237,047.64
按经营地区分类	3,333,246,701.36	3,033,831,732.99
其中：华南区域	1,722,054,419.14	1,535,768,915.80
华北区域	560,559,755.94	522,284,354.57
华东区域	479,129,037.54	486,377,276.98
华中及西南区域	299,421,330.83	267,120,454.37
山东区域	272,082,157.91	222,280,731.27

(3) 前五名客户的营业收入情况

客户名称	本年发生额	占全部营业收入的比例 (%)
客户 1	190,592,951.16	5.65
客户 2	155,707,841.13	4.62
客户 3	109,350,267.97	3.24
客户 4	104,340,595.67	3.09
客户 5	65,335,087.14	1.94
合计	625,326,743.07	18.54

(4) 主营业务成本明细

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本年发生额	上年发生额
渠道转介费	1,109,899,432.68	1,180,406,839.41
工资	608,357,329.04	684,954,107.73
奖金	379,060,608.62	447,205,205.29
保险费	149,450,627.91	171,174,602.21
保安费	146,049,663.00	154,114,014.14
保洁费	142,665,188.97	159,440,711.24
物业工程费	128,115,563.00	121,803,085.72
咨询费	48,433,219.51	42,841,562.60
使用权资产折旧	47,846,719.41	95,919,299.78
人力外包费	46,884,339.66	87,895,570.23
运营租赁费等	31,297,475.64	52,785,635.13
工程外包	21,772,416.48	73,995,685.17
广告宣传费	20,405,650.25	21,183,612.64
技术协作费	17,493,036.77	51,144,749.05
装修费摊销	15,163,577.66	53,753,621.52
业务招待费	13,700,882.65	19,676,733.49
折旧费	11,245,749.45	19,488,323.17
外购服务	11,183,581.24	7,091,834.64
差旅费	11,059,674.01	10,655,328.69
员工宿舍费	9,813,468.02	13,702,855.72
诉讼费	8,636,485.63	14,027,867.72
物业租赁费用	7,803,700.78	9,796,765.07
营销渠道费	6,669,253.12	6,238,267.44
福利费	4,685,506.49	7,280,316.54
绿化费	4,619,180.09	8,950,418.52
办公用品费	4,002,935.25	6,039,096.05
会务费	3,702,802.32	2,571,589.61
工程材料	3,208,947.88	8,605,332.45
劳保费	3,096,486.13	4,080,746.83
网络通讯费	2,879,987.65	2,625,814.29
低值用品及耗材	2,766,882.31	4,222,327.38
其他	11,861,361.37	29,732,374.93
合计	3,033,831,732.99	3,573,404,294.40

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

42. 税金及附加

项目	本年发生额	上年发生额
城市维护建设税	6,239,196.48	7,239,588.13
房产税	4,774,471.93	5,177,173.34
教育费附加及地方教育附加	4,655,309.84	5,372,613.51
土地增值税	2,332,347.09	
土地使用税	1,080,232.80	902,270.04
印花税	251,528.96	284,838.88
水利建设专项基金	166,346.87	202,903.06
车船使用税	29,410.00	38,313.33
其他	323,482.73	316,312.08
合计	19,852,326.70	19,534,012.37

43. 管理费用

项目	本年发生额	上年发生额
工资	93,463,546.21	106,521,322.40
奖金	39,354,226.63	27,277,126.47
保险费	22,739,820.79	25,330,089.30
使用权资产折旧	14,266,233.92	17,758,405.53
物业租赁费用	11,859,037.44	15,628,812.10
诉讼费	11,371,606.78	2,747,969.65
咨询费	10,616,539.26	28,580,996.88
装修费摊销	7,415,086.71	10,929,315.88
折旧费	5,284,908.13	8,216,713.79
福利费	5,242,507.44	4,465,562.74
业务招待费	4,879,795.44	4,416,405.89
运杂费	3,287,381.64	3,981,339.85
办公用品费	3,187,126.44	4,143,880.90
员工宿舍费	3,031,787.70	3,018,962.15
差旅费	2,858,178.65	1,887,253.36
网络通讯费	2,314,561.57	2,024,099.72
人事费	2,402,395.58	3,242,435.99
人力外包费	1,038,120.71	4,196,933.48

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本年发生额	上年发生额
技术协作费	275,728.50	2,693,928.03
其他	6,534,576.49	6,689,023.54
合计	251,423,166.03	283,750,577.65

44. 研发费用

项目	本年发生额	上年发生额
工资	19,610,356.31	29,494,219.98
技术协作费	4,716,119.48	7,168,379.05
奖金	4,013,867.03	6,702,935.86
保险费	3,716,154.98	5,151,370.05
电信网络费	578,287.21	1,696,789.87
折旧费	432,936.01	1,327,762.49
咨询费	104,285.28	624,606.41
其他	294,194.10	415,074.91
合计	33,466,200.40	52,581,138.62

45. 财务费用

项目	本年发生额	上年发生额
利息支出	32,770,211.64	77,006,040.29
其中：租赁负债的利息支出	12,997,800.31	39,289,189.26
减：利息收入	31,896,494.20	25,782,711.48
加：汇兑损失	-453,302.41	60,667.92
其他支出	814,015.99	1,127,066.63
合计	1,234,431.02	52,411,063.36

46. 其他收益

产生其他收益的来源	本年发生额	上年发生额
政府补助	26,963,194.23	37,764,438.40
合计	26,963,194.23	37,764,438.40

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

47. 投资收益

项目	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	3,809,372.25	-2,861,229.85
处置长期股权投资产生的投资收益	2,026,092.70	82,624,724.10
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	742,770.90	4,639,339.66
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-1,598,089.00	-22,132,829.95
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		1,627,209.05
合计	4,980,146.85	63,897,213.01

48. 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本年发生额	上年发生额
其他非流动金融资产	-98,391,119.53	-15,000,000.00
合计	-98,391,119.53	-15,000,000.00

49. 信用减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
应收票据坏账损失	-1,220.32	93,530.96
应收账款坏账损失	-90,065,552.38	-189,041,748.81
其他应收款坏账损失	-49,565,775.83	-37,481,766.36
贷款减值损失	9,836,252.65	-88,407,304.26
合计	-129,796,295.88	-314,837,288.47

50. 资产减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
合同资产减值损失	-6,306,180.22	-1,856,775.90
长期股权投资减值损失	-15,830,589.69	-6,004,581.99
使用权资产减值损失	-29,857,845.31	
商誉减值损失	-18,167,365.69	-52,673,960.52
合计	-70,161,980.91	-60,535,318.41

51. 资产处置收益（损失以“-”号填列）

项目	本年发生额	上年发生额
非流动资产处置收益	4,474,599.48	39,986,921.33

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	本年发生额	上年发生额
其中:未划分为持有待售的非流动资产处置收益	4,474,599.48	39,986,921.33
其中:固定资产处置收益	-777,345.24	2,299,169.58
使用权资产处置收益	5,251,944.72	37,687,751.75
合计	4,474,599.48	39,986,921.33

52. 营业外收入

(1) 营业外收入明细

项目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
政府补助	4,311,850.00	8,821,197.97	4,311,850.00
无法支付经批准转做营业外收入	3,086,701.99	5,577,512.70	3,086,701.99
收取违约金	2,944,519.18	7,502,398.02	1,871,634.50
罚款利得	2,131,259.88	1,345,412.27	2,131,259.88
信贷资产转让利得	30,000.00	1,010,000.00	30,000.00
其他	631,241.80	272,514.91	631,241.80
合计	13,135,572.85	24,529,035.87	12,062,688.17

(2) 政府补助明细

项目	本年发生额	上年发生额	来源和依据	与资产相关/ 与收益相关
重大贡献奖	3,330,000.00	6,210,000.00	中关村门头沟科技园促进创新创业和产业发展专项资金管理暂行办法	与收益相关
财政扶持资金	680,500.00	884,000.00	金山区资金扶持协议、关于组织申报稳增促调专项资金补助的通知等	与收益相关
发展专项资金		1,000,000.00	深圳市罗湖区产业发展专项资金管理办法	与收益相关
其他50万以下汇总	301,350.00	727,197.97	《苏州市招商引资奖励实施细则》苏委办发〔2020〕8号等	与收益相关
合计	4,311,850.00	8,821,197.97	—	—

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

53. 营业外支出

项目	本年金额	上年金额	计入本年非经常性损益的金额
罚款支出	18,331,718.85	17,186,023.21	18,331,718.85
赔偿支出	1,548,030.83	1,813,580.20	1,548,030.83
非流动资产报废损失	408,534.03	926,360.65	408,534.03
捐赠支出	35,000.00	95,738.00	35,000.00
其他	2,042,205.34	1,284,257.82	2,042,205.34
合计	22,365,489.05	21,305,959.88	22,365,489.05

54. 所得税费用

(1) 所得税费用

项目	本年发生额	上年发生额
当年所得税费用	387,378.62	15,264,621.50
递延所得税费用	37,953,721.78	52,884,733.82
合计	38,341,100.40	68,149,355.32

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本年发生额
本年合并利润总额	-277,203,280.05
按法定/适用税率计算的所得税费用	-69,300,820.01
子公司适用不同税率的影响	-6,167,813.64
调整以前期间所得税的影响	28,975,709.89
非应税收入的影响	-952,343.06
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	12,274,533.38
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-48,389,800.62
本年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	121,901,634.46
所得税费用	38,341,100.40

55. 其他综合收益

详见本附注“六、38. 其他综合收益”相关内容。

56. 现金流量表项目

(1) 与经营活动有关的现金

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
金融业务收回贷款	356,941,436.45	762,310,872.36
收到退还的保证金押金	140,362,743.32	287,839,864.06
物业公司收到代收代付款项	39,508,792.43	14,169,958.51
利息收入	29,372,648.56	25,782,711.48
政府补贴收入	19,050,731.48	32,533,160.31
收取租金	10,978,815.68	12,741,479.22
互联网+业务代收款	6,067,656.58	37,594,913.89
经纪业务代收	5,460,955.55	8,355,634.96
共管账户、临时管控账户及二手楼交易结算资金	1,641,528.90	
往来款、备用金返还及其他	55,052,407.00	47,774,888.12
合计	664,437,715.95	1,229,103,482.91

2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
渠道费、技术协作费与调研	1,166,747,496.06	1,227,091,579.00
物业管理及工程费(包括物业中外包费用)	440,837,617.79	425,974,998.34
咨询费	196,292,792.18	275,291,029.97
支付的押金保证金	182,071,855.85	292,867,441.95
金融业务贷款	105,601,300.00	246,909,995.13
物业代收代付中代付	66,072,482.25	46,381,074.49
运营租赁费	31,297,475.64	52,785,635.13
物业租赁费用	30,459,101.45	34,585,832.89
广告宣传费	20,696,348.71	22,737,042.96
违约、罚款、赔偿支出	15,905,725.82	18,346,999.57
业务招待费	18,580,678.09	24,093,139.38
差旅费	15,849,376.17	15,360,731.84
互联网+业务归还代收款	14,219,701.00	21,320,305.00
各类办公费	7,671,428.97	10,762,884.69
运杂费、交通费	6,536,775.33	7,148,798.56
经纪业务代收代付	6,264,745.64	7,133,332.86
会务费	4,769,136.89	2,980,075.33

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本年发生额	上年发生额
通讯费	3,418,238.23	3,136,706.26
电信网络费	3,186,942.44	5,100,215.16
培训费	1,624,731.37	1,032,827.15
设计费	62,318.67	1,049,345.11
共管账户、临时管控账户及二手楼交易结算资金		2,909,958.92
往来款、备用金支付及其他	126,552,672.47	105,864,045.26
合计	2,464,718,941.02	2,850,863,994.95

(2) 与投资活动有关的现金

1) 收到的重要的与投资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
收回参股公司投资	4,050,002.00	2,814,114.76
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	12,117,271.07	21,029,332.57
跨期收取的股权受让款		185,532,843.39
合计	16,167,273.07	209,376,290.72

2) 支付的重要的与投资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	5,286,582.35	50,211,447.99
对参股公司投资	4,045,000.00	3,950,000.00
合计	9,331,582.35	54,161,447.99

3) 收到的其他与投资活动有关的现金：无。

4) 支付的其他与投资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
大额存单	310,000,000.00	
处置子公司款项	669,757.24	42,130,637.04
合计	310,669,757.24	42,130,637.04

(3) 与筹资活动有关的现金

1) 收到的其他与筹资活动有关的现金

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本年发生额	上年发生额
收到子公司少数股东借款	313,000.00	
收到子公司股东支付的经营补亏款		548,481.79
合计	313,000.00	548,481.79

2) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
偿还股东统借统还借款	350,000,000.00	
新租赁准则下支付的租赁负债	73,751,312.87	172,719,861.45
购买世联君汇少数股东权益支付现金	7,350,000.00	
偿还子公司股东借款	379,966.17	
购买世联雅智少数股东权益支付现金	1.00	
购买青岛君汇少数股东权益支付现金		324,503.31
购买长沙红璞实创少数股东权益支付现金		1.00
退还已注销非全资子公司少数股东股权投资款和分配款	807.68	90,357.12
合计	431,482,087.72	173,134,722.88

3) 筹资活动产生的各项负债变动情况

项目	年初余额	本年增加		本年减少		年末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
短期借款	160,000,000.00	371,000,000.00		430,000,000.00		101,000,000.00
长期借款	254,800,000.00			205,500,000.00		49,300,000.00
租赁负债	234,860,069.51		56,192,965.41	73,751,312.87	49,289,709.43	168,012,012.62
长期应付款	357,575,676.03		2,330,023.97	359,905,700.00		
合计	1,007,235,745.54	371,000,000.00	58,522,989.38	1,069,157,012.87	49,289,709.43	318,312,012.62

(4) 以净额列报现金流量的说明：无。

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(5) 不涉及当期现金收支、但影响企业财务状况或在未来可能影响企业现金流量的重大活动及财务影响：无。

57. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

项目	本年金额	上年金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	—	—
净利润	-315,544,380.45	-342,007,091.41
加：资产减值准备	70,161,980.91	60,535,318.41
信用减值损失	129,796,295.88	314,837,288.47
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	29,694,311.79	33,891,983.32
使用权资产折旧	66,095,410.40	129,811,824.28
无形资产摊销	278,427.18	584,279.56
长期待摊费用摊销	21,835,357.64	74,762,995.39
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”填列）	-4,474,599.48	-39,986,921.33
固定资产报废损失（收益以“-”填列）	408,534.03	852,378.35
公允价值变动损失（收益以“-”填列）	98,391,119.53	15,000,000.00
财务费用（收益以“-”填列）	30,285,266.52	76,940,676.83
投资损失（收益以“-”填列）	-4,980,146.85	-63,897,213.01
递延所得税资产的减少（增加以“-”填列）	81,961,534.37	7,255,241.02
递延所得税负债的增加（减少以“-”填列）	-19,007,812.59	47,014,407.11
存货的减少（增加以“-”填列）	-4,334,122.75	66,953,849.50
经营性应收项目的减少（增加以“-”填列）	616,714,554.00	784,761,723.02
经营性应付项目的增加（减少以“-”填列）	-348,785,851.34	-537,545,972.73
经营活动产生的现金流量净额	448,495,878.79	629,764,766.78
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：		
现金的年末余额	1,580,512,696.31	2,173,225,773.99

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本年金额	上年金额
减：现金的年初余额	2,173,225,773.99	1,837,529,495.31
加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	-592,713,077.68	335,696,278.68

(2) 本年支付的取得子公司的现金净额：无。

(3) 本年收到的处置子公司的现金净额

项目	本年金额
本年处置子公司于本年收到的现金或现金等价物	2,482,237.00
其中：江西世联聚义	441,911.00
山东松塔	2,040,326.00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	3,116,454.74
其中：江西世联聚义	406,371.50
山东松塔	2,710,083.24
加：以前期间发生的处置子公司于本年收到的现金或现金等价物	
处置子公司收到的现金净额	-634,217.74

(4) 现金和现金等价物的构成

项目	年末余额	年初余额
现金	1,580,512,696.31	2,173,225,773.99
其中：库存现金	4,800.00	9,365.92
可随时用于支付的银行存款	1,580,507,896.31	2,173,216,408.07
现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
年末现金和现金等价物余额	1,580,512,696.31	2,173,225,773.99

(5) 使用范围受限但仍属于现金及现金等价物列示的情况：无。

(6) 不属于现金及现金等价物的货币资金：33,703,743.73元。

58. 股东权益变动表项目

股东权益变动表“股东投入或减少资本：其他”栏中，少数股东权益增加17,532,293.05元，系：

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

1) 本公司购买二级子公司世联君汇少数股东持有的7.2596%股权,购买少数股权投资的对价为7,350,000.00元,该项交易导致少数股东权益增加15,764,977.17元;

2) 本公司之二级子公司南昌置业处置持有的江西世联聚义51.00%股权,该项交易导致少数股东权益增加2,431,036.90元;

3) 本公司之二级子公司松塔装饰处置持有的山东松塔75.50%股权,该项交易导致少数股东权益减少662,913.33元;

4) 本公司之三级子公司世联晟火于2023年10月18日注销,该事项导致少数股东权益减少807.69元。

59. 外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

项目	年末外币余额	折算汇率	年末折算人民币余额
货币资金	—	—	1,863,568.07
其中:美元	7,744.99	7.0827	54,855.44
港币	743,282.16	0.9062	673,562.29
澳门元	1,284,542.65	0.8837	1,135,150.34
应收账款	—	—	778,198.39
其中:澳门元	880,613.77	0.8837	778,198.39

(2) 境外经营实体

本集团在香港设立子公司香港世联。为了业务经营管理需要,香港世联采用美元作为记账本位币。

60. 租赁

(1) 本集团作为承租方

项目	本年发生额
租赁负债利息费用	12,997,800.31
计入当期损益的采用简化处理的短期租赁费用	17,311,658.33
计入当期损益的采用简化处理的低价值资产租赁费用(短期租赁除外)	885,774.30
转租使用权资产取得的收入	41,439,688.23
与租赁相关的总现金流出	91,948,745.50

本集团作为承租人,租赁的主要资产如下:

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

租赁资产类别	租赁总面积 (m ²)	剩余租赁期	是否存在续租选择权
运营类资产	106,784.52	1年-8年	否
自用类资产	35,476.63	1年-6年	否
合计	142,261.15	—	—

(2) 本集团作为出租方

1) 本集团作为出租人的经营租赁

项目	租赁收入	其中：未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入
杭州东站西子国际	9,065,867.47	
昆仑工坊项目	7,520,761.89	
尚铁大厦A座1-4F	7,441,146.69	
尚铁大厦A座5-11F	7,376,090.23	
DREAM2049 园区主楼运营项目	6,832,846.30	
北京中环市贸中心	5,881,862.08	
高新国际等项目	15,087,366.13	
合计	59,205,940.79	

2) 本集团作为出租人的融资租赁

项目	销售损益	融资收益	未纳入租赁投资净额的 可变租赁付款额相关的 收入
杭州水韵尚座项目		352,717.23	
琶洲新港东项目		417,936.86	
合计		770,654.09	

七、研发支出

项目	本年发生额	上年发生额
工资	19,610,356.31	29,494,219.98
技术协作费	4,716,119.48	7,168,379.05
奖金	4,013,867.03	6,702,935.86
保险费	3,716,154.98	5,151,370.05
电信网络费	578,287.21	1,696,789.87
折旧费	432,936.01	1,327,762.49

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本年发生额	上年发生额
咨询费	104,285.28	624,606.41
其他	294,194.10	415,074.91
合计	33,466,200.40	52,581,138.62
其中：费用化研发支出	33,466,200.40	52,581,138.62
资本化研发支出		

八、合并范围的变化

1. 非同一控制下企业合并

无。

2. 同一控制下企业合并

无。

3. 反向收购

无。

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

4. 处置子公司

(1) 本年丧失子公司控制权的交易或事项

子公司名称	丧失控制权时点的处置价款	丧失控制权时点的处置比例	丧失控制权时点的处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的判断依据	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	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权的账面价值	丧失控制权之日合并财务报表层面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	丧失控制权之日合并财务报表层面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或留存收益的金额
江西世联聚义		51.00%	转让	2023年5月15日	注1	1,763,402.51						
山东松塔	2,040,326.00	75.50%	转让	2023年10月20日	注2	-2,529.39						

注：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15日，确认依据为：2023年4月26日签订股权转让协议出售江西世联聚义51.00%股权及江西世联聚义的债权，出售对价为441,911.00元，2023年5月6日收到全部款项，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2023年5月1日起不再纳入合并报表范围。

2) 本集团将山东松塔丧失控制权的时点确定为2023年10月20日，确认依据为：2023年9月签订股权转让协议出售山东松塔75.50%股权，出售对价为2,040,326.00元，2023年10月12日及20日合计收到款项2,040,326.00元，2023年10月18日完成工商变更，2023年10月10日完成工作移交，山东松塔自2023年11月1日起不再纳入合并报表范围。

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

5. 其他原因的合并范围变动

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
深圳市世创文化传播有限公司	深圳	深圳	电子商务	100.00%	新设成立
商丘玖远企业管理咨询有限公司	商丘	商丘	金融服务	100.00%	新设成立
河北雄安世联安正房产经纪有限公司	雄安	雄安	房产中介	100.00%	新设成立
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
深圳世联嘉合企业管理有限公司	深圳	深圳	资产服务	100.00%	新设成立
深圳世联嘉创企业管理有限公司	深圳	深圳	资产服务	60.00%	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
深圳世联嘉美企业管理有限公司	深圳	深圳	资产服务	100.00%	新设成立
徐州市厚汇电子商务有限公司	徐州	徐州	电子商务	100.00%	新设成立
上海世联卓然数据科技有限公司	上海	上海	电子商务	100.00%	新设成立
江门市善居宝电子商务有限公司	江门	江门	电子商务	100.00%	新设成立
济南世说传媒有限公司	济南	济南	电子商务	75.50%	新设成立
阜阳世联行房地产咨询有限公司	阜阳	阜阳	房产中介	51.00%	新设成立
澳门世联行顾问服务有限公司	澳门	澳门	房产中介	100.00%	新设成立
澳门世联君汇不动产运营管理有限公司	澳门	澳门	资产服务	100.00%	新设成立

另外，本年处置江西世联聚义和山东松塔2家子公司，本年通过注销北京世联兴业、固安世联和世联晟火等减少20家子公司。

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

以下仅列示二级子公司及主要三级子公司：

子公司名称	注册资本 (万元)	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
					直接	间接	
东莞世联	100.00	东莞	东莞	房产中介	100.00		同一控制下合并
惠州世联	82.70	惠州	惠州	房产中介	100.00		同一控制下合并
广州世联	500.00	广州	广州	房产中介	100.00		同一控制下合并
深圳世联行	3,500.00	深圳	深圳	房产中介	100.00		同一控制下合并

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

子公司名称	注册资本 (万元)	主要经 营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
					直接	间接	
上海世联	116.13	上海	上海	房产中介	100.00		同一控制下合并
北京世联	1,000.00	北京	北京	房产中介	100.00		同一控制下合并
天津世联	82.70	天津	天津	房产中介	100.00		同一控制下合并
盛泽担保	10,000.00	深圳	深圳	金融服务	100.00		非同一控制下合并
世联小贷	90,000.00	深圳等	深圳	金融服务	100.00		非同一控制下合并
世联投资	1,600.00	深圳	深圳	金融服务	100.00		非同一控制下合并
世联惠普	10,000.00	深圳	深圳	金融服务	100.00		非同一控制下合并
四川嘉联	100.00	成都	成都	房产中介	100.00		非同一控制下合并
重庆世联	200.00	重庆	重庆	房产中介	100.00		非同一控制下合并
厦门立丹行	102.00	厦门	厦门	房产中介	80.00		非同一控制下合并
山东世联	1,000.00	济南	济南	房产中介	75.50		非同一控制下合并
青岛荣置地	200.00	青岛	青岛	房产中介	51.00		非同一控制下合并
北京安信行	1,000.00	北京	北京	资产服务		60.00	非同一控制下合并
上海股投	3,530.00	上海	上海	投资管理		51.00	投资设立
珠海世联	100.00	珠海	珠海	房产中介	100.00		投资设立
厦门世联	300.00	厦门	厦门	房产中介	100.00		投资设立
长沙世联	100.00	长沙	长沙	房产中介	100.00		投资设立
世联先锋	1,000.00	深圳	深圳	房产中介	100.00		投资设立
武汉世联	500.00	武汉	武汉	房产中介	100.00		投资设立
三亚世联	100.00	三亚	三亚	房产中介	100.00		投资设立
郑州世联	500.00	郑州	郑州	房产中介	100.00		投资设立
福州世联	500.00	福州	福州	房产中介	100.00		投资设立
佛山世联	500.00	佛山	佛山	房产中介	100.00		投资设立
漳州世联	300.00	漳州	漳州	房产中介	100.00		投资设立
惠州世联	100.00	惠州	惠州	房产中介	100.00		投资设立
世联君汇	8,343.74	深圳	深圳	资产服务	100.00		投资设立
世联科创①	500.00	深圳	深圳	资产服务		41.00	投资设立
深圳运泰君 汇②	100.00	深圳	深圳	资产服务		50.00	投资设立
前海资管	1,000.00	深圳	深圳	资产服务	100.00		投资设立
深圳鹏途新	500.00	深圳	深圳	投资管理	100.00		投资设立

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

子公司名称	注册资本 (万元)	主要经 营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
					直接	间接	
世联集金	1,000.00	深圳	深圳	资产服务	100.00		投资设立
世联松塔	800.00	深圳	深圳	电子商务	100.00		投资设立
上海世联盛耀	100.00	上海	上海	房产中介	30.00	70.00	投资设立
苏州世联	100.00	苏州	苏州	房产中介	100.00		投资设立
常州世联	300.00	常州	常州	房产中介	100.00		投资设立
安徽世联	500.00	合肥	合肥	房产中介	100.00		投资设立
无锡世联	500.00	无锡	无锡	房产中介	100.00		投资设立
宁波世联	500.00	宁波	宁波	房产中介	100.00		投资设立
南京世联	500.00	南京	南京	房产中介	100.00		投资设立
南通世联	100.00	南通	南通	房产中介	100.00		投资设立
徐州世联	500.00	徐州	徐州	房产中介	100.00		投资设立
杭州世联群	300.00	杭州	杭州	房产中介	100.00		投资设立
合肥世联锐锋	300.00	合肥	合肥	房产中介	100.00		投资设立
宁波世联兴业	500.00	宁波	宁波	房产中介	100.00		投资设立
合肥世联红创	100.00	合肥	合肥	房产中介	100.00		投资设立
沈阳世联	100.00	沈阳	沈阳	房产中介	100.00		投资设立
大连世联	100.00	大连	大连	房产中介	100.00		投资设立
西安世联	412.50	西安	西安	房产中介	100.00		投资设立
青岛世联	100.00	青岛	青岛	房产中介	100.00		投资设立
长春世联	100.00	长春	长春	房产中介	100.00		投资设立
太原世联	300.00	太原	太原	房产中介	100.00		投资设立
石家庄世联	100.00	石家庄	石家庄	房产中介	100.00		投资设立
廊坊世联	100.00	廊坊	廊坊	房产中介	100.00		投资设立
兰州世联	300.00	兰州	兰州	房产中介	100.00		投资设立
包头世联	300.00	包头	包头	房产中介	100.00		投资设立
唐山世联	100.00	唐山	唐山	房产中介	100.00		投资设立
邯郸世联	200.00	邯郸	邯郸	房产中介	100.00		投资设立
哈尔滨世联	100.00	哈尔滨	哈尔滨	房产中介	100.00		投资设立
衡水世联	100.00	衡水	衡水	房产中介	100.00		投资设立
成都世联	100.00	成都	成都	房产中介	100.00		投资设立

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

子公司名称	注册资本 (万元)	主要经 营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
					直接	间接	
广西世联	500.00	南宁	南宁	房产中介	100.00		投资设立
昆明世联	500.00	昆明	昆明	房产中介	100.00		投资设立
贵阳世联	300.00	贵阳	贵阳	房产中介	100.00		投资设立
南昌世联	500.00	南昌	南昌	房产中介	100.00		投资设立
武汉世联锋	100.00	武汉	武汉	房产中介	100.00		投资设立
香港世联	754.96	香港	香港	房产中介	100.00		投资设立
世联同行	500.00	深圳	深圳	房产中介	100.00		投资设立
惠东世联	500.00	惠州	惠州	房产中介	100.00		投资设立
横琴世联咨询	500.00	珠海	珠海	房产中介	51.00	49.00	投资设立
世联桂园	558.00	深圳	深圳	装修服务	100.00		投资设立
世联雅智	500.00	深圳	深圳	电子商务	100.00		投资设立
横琴世联顾问	500.00	珠海	珠海	房产中介	100.00		投资设立
珠海世联资本	1,000.00	珠海	珠海	投资管理	100.00		投资设立
横琴世联资管	5,000.00	珠海	珠海	资产服务	100.00		投资设立
杭州三箭	1,000.00	杭州	杭州	资产服务	100.00		购买资产
重庆红璞	100.00	重庆	重庆	资产服务	100.00		投资设立
昆山世联行	100.00	昆山	昆山	房产中介	100.00		投资设立
银川世联行	300.00	银川	银川	房产中介	100.00		投资设立
扬州兴业	300.00	扬州	扬州	房产中介	100.00		投资设立
宁波世联中光 ^③	100.00	宁波	宁波	资产服务		35.00	投资设立

①本公司之子公司世联君汇直接持有世联科创 41%的股权，根据 2016 年 6 月 10 日签订的《表决权委托协议》协议，少数股东深圳世联小样投资管理合伙企业（有限合伙）将持有的世联科创 10%股权对应的全部表决权委托世联君汇行使，故本公司对世联科创具有实际控制权，纳入合并范围。

②本公司之子公司世联君汇直接持有深圳运泰君汇 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%股权对应的全部表决权委托给世联君汇行使，故本公司对深圳运泰君汇具有实际控制权，纳入合并范围。

③本公司之子公司宁波嘉信直接持有宁波世联中光 35%的股权，根据 2023 年 4 月签订的《合作协议》，上海同心行商业管理有限公司将其持有宁波世联中光的 20%股权

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

对应的股东会和董事会投票表决权委托给宁波嘉信行使,故本公司对宁波世联中光具有实际控制权,纳入合并范围。

(2) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东持股比例	本年归属于少数股东的综合收益	本年少数股东追加投资	本年向少数股东宣告分派的股利	年末少数股东权益余额
山东世联	24.50%	486,393.88			3,785,752.39
青岛荣置地	49.00%	4,170,610.01		9,228,604.88	9,097,993.78
厦门立丹行	20.00%	-943,512.27			373,372.43
北京安信行	40.00%	15,579,456.52		6,191,520.70	64,663,342.88
深圳运泰君汇	50.00%	2,656,704.25		5,000,000.00	6,076,794.41

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	年末余额						年初余额					
	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	167,016,647.96	71,920,770.73	238,937,418.69	218,135,772.05	5,294,396.31	223,430,168.36	184,841,558.80	85,580,143.99	270,421,702.79	248,443,943.32	8,501,953.04	256,945,896.36
青岛荣置地	37,586,838.87	2,327,806.66	39,914,645.53	21,347,311.27		21,347,311.27	41,412,431.80	3,527,479.30	44,939,911.10	15,988,807.95	61,330.38	16,050,138.33
厦门立丹行	47,148,500.02	2,765,610.63	49,914,110.65	47,181,246.98	866,001.55	48,047,248.53	54,003,335.38	3,869,904.38	57,873,239.76	49,913,787.86	1,370,647.29	51,284,435.15
北京安信行	303,477,477.90	11,898,865.32	315,376,343.22	152,746,373.93	971,612.08	153,717,986.01	293,024,915.24	11,992,315.58	305,017,230.82	165,631,155.66	1,197,557.51	166,828,713.17
深圳运泰君汇	23,814,017.13	1,017,118.02	24,831,135.15	12,677,546.34		12,677,546.34	29,394,873.85	1,105,954.81	30,500,828.66	13,660,648.35		13,660,648.35

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(续)

子公司名称	本年发生额				上年发生额			
	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	204,633,942.96	2,031,443.90	2,031,443.90	19,254,426.67	282,901,942.46	18,734,248.03	18,734,248.03	9,324,808.96
青岛荣置地	73,609,382.40	8,511,449.01	8,511,449.01	13,368,016.65	75,935,508.22	-1,511,465.42	-1,511,465.42	17,175,248.10
厦门立丹行	39,530,300.26	-4,721,942.49	-4,721,942.49	-7,466,133.72	58,879,243.67	-2,774,031.31	-2,774,031.31	48,172.08
北京安信行	597,473,542.77	38,948,641.31	38,948,641.31	59,002,359.81	646,500,228.99	30,966,234.48	30,966,234.48	-28,439.60
深圳运泰君汇	49,397,090.66	5,313,408.50	5,313,408.50	10,688,622.03	48,682,419.07	4,775,508.18	4,775,508.18	6,216,786.05

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(4) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制: 无。

(5) 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持: 无。

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情况

(1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况

2023年, 本公司购买深圳市赋能和谐企业管理合伙企业(有限合伙)、深圳市赋能创展企业管理合伙企业(有限合伙)和深圳恒睿汇创投资管理合伙企业(有限合伙)持有世联君汇合计7.2596%的股权, 购买少数股权支付的对价合计7,350,000.00元, 该项交易导致少数股东权益增加15,764,977.17元, 资本公积减少23,114,977.17元。截至2023年12月31日, 本公司直接持有世联君汇100%股权。

(2) 在子公司所有者权益份额发生变化对权益的影响

项目	世联君汇
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	-15,764,977.17
差额	23,114,977.17
其中: 调整资本公积	23,114,977.17

3. 在合营企业或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

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	
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

(2) 重要的合营企业的主要财务信息: 无。

(3) 重要联营企业的主要财务信息

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	深圳世联同创资产管理有限公司	
	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额
流动资产	449,866.72	31,975,191.52
其中：现金和现金等价物	63,590.70	310,338.38
非流动资产	803,152.45	2,904,957.02
资产合计	1,253,019.17	34,880,148.54
流动负债	2,822,130.54	7,874,165.08
非流动负债		
负债合计	2,822,130.54	7,874,165.08
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	-1,569,111.37	27,005,983.46
按持股比例计算的净资产份额	-768,864.58	13,232,931.89
调整事项		
--商誉		
--内部交易未实现利润		
--其他	768,864.58	
对联营企业权益投资的账面价值		13,232,931.89
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		
营业收入		
财务费用	336.10	-2,491.86
所得税费用	1,524,349.24	-1,335,390.46
净利润	2,924,905.17	-4,644,677.00
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	2,924,905.17	-4,644,677.00
本年度收到的来自联营企业的股利		

项目	天津市润泽基金销售有限公司	
	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额
流动资产	284,626.93	491,065.61
其中：现金和现金等价物	251,396.09	213,423.88

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	天津市润泽基金销售有限公司	
	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额
非流动资产	33,662.59	40,806.17
资产合计	318,289.52	531,871.78
流动负债	16,431,222.90	16,221,279.39
非流动负债		
负债合计	16,431,222.90	16,221,279.39
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	-16,112,933.38	-15,689,407.61
按持股比例计算的净资产份额	-6,445,173.35	-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	-23,001,916.14	-7,171,326.45
对联营企业权益投资的账面价值		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	897,979.04	1,031,480.12
财务费用	1,594.45	979.66
所得税费用		
净利润	-423,525.77	11,454.97
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	-423,525.77	11,454.97
本年度收到的来自联营企业的股利		

(4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

项目	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额
合营企业	—	—
投资账面价值合计	10,990,392.92	4,081,325.17
下列各项按持股比例计算的合计数	—	—
--净利润	3,201,300.47	-596,343.94
--其他综合收益		

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额
--综合收益总额	3,201,300.47	-596,343.94
联营企业	—	—
投资账面价值合计	1,163,470.28	2,658,974.14
下列各项按持股比例计算的合计数	—	—
--净利润	-655,721.44	6,423.83
--其他综合收益		
--综合收益总额	-655,721.44	6,423.83

(5) 合营企业或联营企业向公司转移资金能力存在的重大限制：无。

(6) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

合营企业或联营企业名称	累积未确认的以前年度损失	本年未确认的损失(或本年分享的净利润)	本年末累积未确认的损失
江西万寿宫文旅商业管理有限公司	725,363.44	261,412.78	986,776.22
山东济高世联产业运营服务有限公司	1,248,919.06	-3,248,475.21	
武汉都市世联资产管理有限公司	730,138.95	1,397,638.73	2,127,777.68
武汉世联君汇空间商业管理有限公司	2,397,918.59	1,834,735.45	4,232,654.04
深圳世联同创资产管理有限公司		333,864.57	333,864.57

(7) 与合营企业投资相关的未确认承诺：无。

(8) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债：无。

十、政府补助

1. 年末按应收金额确认的政府补助

应收款项的年末余额 0 元。

2. 涉及政府补助的负债项目

无。

3. 计入当期损益的政府补助

会计科目	本年发生额	上年发生额
其他收益_政府补助	26,963,194.23	37,764,438.40
营业外收入_政府补助	4,311,850.00	8,821,197.97

政府补助基本情况

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
税费减免-加计扣除	12,224,312.75	其他收益	12,224,312.75
租房补贴	4,490,157.72	其他收益	4,490,157.72
生育津贴	1,997,400.72	其他收益	1,997,400.72
稳岗补贴	1,781,624.53	其他收益	1,781,624.53
众创空间奖励	1,758,919.61	其他收益	1,758,919.61
服务业企业增长补助	1,030,626.40	其他收益	1,030,626.40
个税手续费返还	986,377.70	其他收益	986,377.70
社保补贴	562,724.75	其他收益	562,724.75
其他	2,131,050.05	其他收益	2,131,050.05
重大贡献奖	3,330,000.00	营业外收入	3,330,000.00
财政扶持资金	680,500.00	营业外收入	680,500.00
其他	301,350.00	营业外收入	301,350.00

十一、与金融工具相关风险

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以美元进行日常经营活动外,本集团的其它主要业务活动以人民币计价结算。于2023年12月31日,除下表所述资产及负债的美元、港币和澳门元余额外,本集团的资产及负债均为人民币余额。该等港币和澳门元等余额的资产和负债产生的汇率风险可能对本集团的经营业绩产生影响。

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	2023年12月31日	2022年12月31日
货币资金-美元	54,855.44	79,608.51
货币资金-港币	673,562.29	861,137.76
货币资金-澳门元	1,135,150.34	1,015,906.51
应收账款-澳门元	778,198.39	
其他应付款-澳门元		374,131.61

本集团密切关注汇率变动对本集团的影响。

2) 利率风险

本集团的利率风险产生于银行借款、向股东借款等带息债务。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本集团面临公允价值利率风险。本集团根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。于2023年12月31日，本集团的带息债务主要为人民币计价的浮动利率借款合同，金额合计为100,000,000.00元（2023年1月1日：160,000,000.00元），及人民币计价的固定利率合同，金额为50,300,000.00元（2023年1月1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12月31日，可能引起本集团财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本集团金融资产产生的损失以及本集团承担的财务担保，具体包括：

合并资产负债表中已确认的金融资产的账面金额；对于以公允价值计量的金融工具而言，账面价值反映了其风险敞口，但并非最大风险敞口，其最大风险敞口将随着未来公允价值的变化而改变。

为降低信用风险，本集团成立专门部门确定信用额度、进行信用审批，并执行其它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。除应收账款及合同资产金额前五名外，本集团无其他重大信用集中风险。

截至2023年12月31日，本集团应收账款及合同资产中，前五名金额合计：110,431,704.79元，占本公司应收账款及合同资产总额的4.55%；世联小贷前五名贷款金额合计：10,101,335.77元，占本公司贷款总额的7.87%。

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(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12月31日金额:

项目	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
金融资产					
货币资金	1,614,216,440.04				1,614,216,440.04
应收票据	1,772,412.00				1,772,412.00
应收账款	2,295,362,931.36				2,295,362,931.36
其他应收款	635,401,392.64				635,401,392.64
贷款	100,517,992.81	20,083,738.30	7,763,968.75		128,365,699.86
一年内到期的长期 应收款	4,746,353.36				4,746,353.36
债权投资		101,037,158.46	211,486,687.18		312,523,845.64
长期应收款		3,533,128.58	2,462,376.14		5,995,504.72
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	380,787,190.21				380,787,190.21
金融负债					
短期借款	101,000,000.00				101,000,000.00
应付账款	426,002,218.17				426,002,218.17
其他应付款	705,264,045.76				705,264,045.76
应付利息	39,814.39				39,814.39
应付职工薪酬	567,743,019.32				567,743,019.32
一年内到期的非流 动负债	92,602,776.80				92,602,776.80
租赁负债		48,289,825.01	63,143,168.83	13,276,241.98	124,709,235.82

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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,在其它变量不变的情况下,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	2023 年度		2022 年度	
		对净利润的影响	对股东权益的影响	对净利润的影响	对股东权益的影响
所有外币	对人民币升值 5%	108,171.46	108,171.46	79,130.83	79,130.83
所有外币	对人民币贬值 5%	-108,171.46	-108,171.46	-79,130.83	-79,130.83

(2) 利率风险敏感性分析

利率风险敏感性分析基于下述假设:

市场利率变化影响可变利率金融工具的利息收入或费用;

对于以公允价值计量的固定利率金融工具,市场利率变化仅仅影响其利息收入或费用;

以资产负债表日市场利率采用现金流量折现法计算衍生金融工具及其它金融资产和负债的公允价值变化。

在上述假设的基础上,在其它变量不变的情况下,利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	利率变动	2023 年度		2022 年度	
		对净利润的影响	对股东权益的影响	对净利润的影响	对股东权益的影响
浮动利率借款	增加 1%	-1,000,000.00	-1,000,000.00	-1,600,000.00	-1,600,000.00
浮动利率借款	减少 1%	1,000,000.00	1,000,000.00	1,600,000.00	1,600,000.00

十二、公允价值的披露

1. 以公允价值计量的资产和负债的年末公允价值

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	年末公允价值			
	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) 非流动金融资产		17,442,183.68	363,345,006.53	380,787,190.21
1. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		17,442,183.68	363,345,006.53	380,787,190.21
(1) 权益工具投资		17,442,183.68	363,345,006.53	380,787,190.21
(二) 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		17,442,183.68	365,335,006.53	382,777,190.21

2. 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

第一层次是本集团在计量日能获得相同资产或负债在活跃市场上报价的,以该报价为依据确定公允价值。

3. 持续和非持续第二层次公允价值计量项目,采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

第二层次是本集团在计量日能获得类似资产或负债在活跃市场上的报价,或相同或类似资产或负债在非活跃市场上的报价的,以该报价为依据做必要调整确定公允价值。

4. 持续和非持续第三层次公允价值计量项目,采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

项目	期末公允价值	估值技术	不可观察输入值	范围区间(加权平均值)
非流动金融资产	218,526,516.50	净资产份额调整法	1. 折扣率	218,526,516.50
非流动金融资产	144,818,490.03	现金流量折现法	1. 加权平均资本成本 2. 长期收入增长率	144,818,490.03
其他权益工具投资	1,990,000.00	净资产份额调整法	1. 折扣率	1,990,000.00

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

5. 持续的第三层次公允价值计量项目，年初与年末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

本集团持续的第三层次公允价值计量项目，年初与年末账面价值间的调节信息主要是估值变化、出售和结算，不存在改变不可观察参数可能导致公允价值显著变化的情况。每个资产负债表日，财务部门分析金融工具价值变动，确定估值适用的主要输入值。

本集团持续的第三层次公允价值计量项目，年初与年末账面价值间的调节信息如下：

2023年	年初余额	本年转入第三层次	本年转出第三层次	本年利得或损失总额		购买、发行、出售和结算				年末余额	对于年末持有的资产和承担的负债，计入损益的当年未实现利得或损失
				计入损益	外币报表折算差异	购买	发行	出售	注销		
(一)非流动金融资产	480,315,454.71		4,000,000.00	-111,833,303.21		1,562,855.03			-2,700,000.00	363,345,006.53	-111,833,303.21
1. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	480,315,454.71		4,000,000.00	-111,833,303.21		1,562,855.03			-2,700,000.00	363,345,006.53	-111,833,303.21
(1) 权益工具投资	480,315,454.71		4,000,000.00	-111,833,303.21		1,562,855.03			-2,700,000.00	363,345,006.53	-111,833,303.21
(二)其他权益工具投资	2,112,685.54				1,781.32				-124,466.86	1,990,000.00	
合计	482,428,140.25		4,000,000.00	-111,833,303.21	1,781.32	1,562,855.03			-2,824,466.86	365,335,006.53	-111,833,303.21

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

6. 持续的公允价值计量项目，本年内发生各层级之间的转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

本集团的权益工具投资中，珠海镓未来科技有限公司于本年新签订《增资协议》，根据获取的该资产在非活跃市场上的报价，以该报价为依据做必要调整确定公允价值。

7. 本年内发生的估值技术变更及变更原因

本集团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。本年使用的估值技术中：1) 获取了珠海镓未来科技有限公司在非活跃市场上的报价，以该报价为依据做必要调整确定其公允价值；2) 按照现金流折现法，调整确定上海海祁企业管理合伙企业（有限合伙）和上海呈稻企业管理合伙企业（有限合伙）的公允价值。除此之外的其他被投资企业，按持有的权益作为公允价值的合理估计进行计量。

8. 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

本集团以摊余成本计量的金融资产和金融负债主要包括：应收票据、应收账款、其他应收款、贷款、债权投资、长期应收款、短期借款、应付账款、应付职工薪酬、其他应付款、长期借款、租赁负债。本集团2023年12月31日以摊余成本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。

十三、关联方及关联交易

1. 关联方关系

(1) 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例 (%)	母公司对本公司的表决权比例 (%)
珠海大横琴集团有限公司	珠海	项目投资及投资管理	10,211,302,211.30	16.26	30.58

注：本公司的母公司珠海大横琴集团有限公司持有本公司股权16.26%，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，珠海大横琴集团有限公司合计对本公司表决权比例为30.58%；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。

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(2) 本公司的子公司情况

子公司情况详见本附注“九、1. (1) 企业集团的构成”相关内容。

(3) 本企业合营企业及联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见本附注“九、3. (1) 重要的合营企业或联营企业”相关内容。

本年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
北京云金保健康科技有限公司	联营企业, 见注1
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
宁波中艾世联商业管理有限公司	联营企业
北京博大世联科技服务有限公司	合营企业
武汉都市世联资产管理有限公司	合营企业
武汉新城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

注1: 北京云金保健康科技有限公司(曾用名: 深圳世联金保管理咨询有限公司)原系本公司之联营企业, 本公司于2023年8月处置其股权, 北京云金保健康科技有限公司自2023年8月之后不再属于关联方。

(4) 其他关联方

其他关联方名称	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

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

其他关联方名称	与本企业关系
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
珠海大横琴商业经营管理有限公司	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有限公司	持股5%以上股东控制的公司
珠海斗门大横琴建设发展有限公司	持股5%以上股东控制的公司
珠海大横琴房地产租赁经营有限公司	持股5%以上股东控制的公司
珠海大横琴文化传媒有限公司	持股5%以上股东控制的公司
珠海大横琴资本有限公司	持股5%以上股东控制的公司
珠海建工第五建设有限公司	持股5%以上股东控制的公司
琴澳联创（珠海）发展有限公司	持股5%以上股东控制的公司
珠海斗门大横琴琴峰房地产开发有限公司	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，见注1

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

其他关联方名称	与本企业关系
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
上海中城荣耀股权投资基金管理有限公司	董事直接或间接控制的公司
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
普强时代(珠海横琴)信息技术有限公司	董事担任执行董事、经理的公司
焦安平	高管
李荣	高管
岳欣	高管
吴小微	监事
袁鸿昌	监事
刘唯唯	高管
上海沪腾房地产有限公司	监事担任董事的公司
Fortune_Hill_Asia_Limited	直接或间接持有公司5%以上股份的自然人之控制公司

注1: 珠海横琴总部大厦发展有限公司原系本公司之持股5%以上股东董事担任董事的公司, 董事于2022年3月30日退出该公司, 珠海横琴总部大厦发展有限公司自2023年3月30日不再属于关联方。

2. 关联交易

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

1) 采购商品/接受劳务

关联方	关联交易内容	本年发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上年发生额
武汉新控城市运营服务有限公司	保安保洁费、物业管理费	10,310,233.41	10,310,233.41	否	
山东济高世联产业运营服务有限公司	咨询服务	4,671,073.32	4,671,073.32	否	426,154.10
珠海大横琴集团有限公司	借款利息、咨询服务、人力外包费用	2,867,347.58	2,867,347.58	否	11,666,296.93
珠海大横琴口岸实业有限公司	咨询服务、保安保洁费	1,382,269.51	1,382,269.51	否	

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

关联方	关联交易内容	本年发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上年发生额
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	1,132,045.26	1,132,045.26	否	1,414,478.18
武汉都市世联资产 管理有限公司	招商佣金	1,077,185.11	1,077,185.11	否	377,358.48
珠海大横琴英才人 力资源服务有限公 司	人力外包费用	703,136.47	703,136.47	否	1,053,429.28
珠海大横琴琴建发 展有限公司	绿化费	547,470.03	547,470.03	否	
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	538,705.44	538,705.44	否	26,560.49
珠海大横琴科技发 展有限公司	采购劳务	484,567.65	484,567.65	否	
珠海大横琴星乐度 文旅发展有限公司	物业管理费、能耗 费	298,012.78	298,012.78	否	191,352.60
珠海大横琴发展有 限公司	咨询服务、物业管 理费	189,783.15	189,783.15	否	151,089.53
珠海大横琴人才公 寓建设有限公司	能耗费	187,794.38	187,794.38	否	-82,412.43
琴澳联创(珠海)发 展有限公司	采购商品	157,561.17	157,561.17	否	
珠海大横琴道路信 息发展有限公司	网络服务费	144,074.87	144,074.87	否	580,362.50
珠海大横琴餐饮服 务有限公司	采购商品	49,600.00	49,600.00	否	
珠海大横琴创新发 展有限公司希尔顿 花园酒店	采购商品	3,889.51	3,889.51	否	12,218.00
天津市润泽基金销 售有限公司	咨询服务				600,000.00
珠海大横琴创新发 展有限公司	采购劳务				103,280.00

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

关联方	关联交易内容	本年发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上年发生额
深圳市世联共享投资股份有限公司	再保理利息				-5,550.86
合计	—	24,744,749.64	24,744,749.64	—	16,514,616.80

2) 销售商品/提供劳务

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
珠海大横琴口岸实业有限公司	装修服务、物业服务	41,956,254.97	19,733,258.88
上海沪腾房地产有限公司	物业服务、资产管理	10,489,335.92	14,627,357.94
珠海大横琴创新发展有限公司	装修服务、物业服务	8,990,005.94	27,224,150.05
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、汽车租赁服务	7,516,424.49	16,163,966.93
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、绿植租摆	6,120,772.40	5,786,244.44
珠海大横琴安居投资有限公司	物业服务、装修服务、绿化服务	5,244,641.90	2,998,007.20
珠海大横琴星乐度文旅发展有限公司	企业服务、物业服务、保安保洁服务、汽车租赁服务、绿植租摆	5,177,283.66	2,740,645.20
武汉新控城市运营服务有限公司	物业服务	4,382,282.49	
珠海大横琴股份有限公司	物业服务、商品销售	3,783,015.45	4,180,967.43
大横琴（澳门）有限公司	物业服务、企业服务、顾问服务、绿植租摆	3,210,927.22	1,569,249.88
珠海大横琴集团有限公司	物业服务、商品销售、汽车租赁服务、绿植租摆	2,981,393.55	3,297,863.20
珠海斗门大横琴产业发展有限公司	物业服务	2,715,160.11	701,552.16
珠海大横琴科学城开发有限公司	物业服务	2,312,769.30	1,656,807.06
横琴国际商务中心开发有限公司	物业服务、绿植租摆	2,311,297.93	2,741,976.47
珠海斗门大横琴电子有限公司	顾问服务	2,214,584.35	4,750,145.66
珠海大横琴城市新中心发展有限公司	物业服务、绿植租摆	2,053,209.56	1,161,632.04
珠海建工第五建设有限公司	物业服务	1,770,510.77	

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
宁波中艾世联商业管理有限公司	物业服务	1,620,266.88	
北京博大世联科技服务有限公司	物业服务	1,510,221.75	20,603,776.08
武汉都市世联资产管理有限公司	物业服务、车位服务	1,265,625.14	
珠海大横琴人才公寓建设有限公司	物业服务、装修服务	1,261,174.18	22,844,868.28
珠海大横琴餐饮服务有限公司	物业服务	1,236,547.89	
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、绿植租摆	1,204,946.07	552,483.35
珠海大横琴城市广场开发有限公司	项目服务	651,079.23	250,483.01
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	637,044.74	655,299.74
江西万寿宫文旅商业管理有限公司	代理服务	583,329.05	691,168.35
珠海大横琴公共设施建设管理有限公司	物业服务	578,098.28	437,644.65
珠海大横琴置业有限公司	物业服务	503,532.80	535,520.77
珠海大横琴孵化器管理有限公司	物业服务	368,381.18	400,787.52
珠海大横琴国际广告文化创意产业发展有限公司	物业服务、装修服务	309,331.56	5,324,986.54
珠海大横琴英才人力资源服务有限公司	物业服务	281,158.49	391,106.38
珠海斗门大横琴琴峰房地产开发有限公司	顾问服务	177,358.49	
珠海大横琴资本有限公司	物业服务	167,414.67	
珠海大横琴琴建发展有限公司	物业服务	116,064.94	2,665,088.57
珠海大横琴大厦开发有限公司	物业服务	113,524.84	246,743.19
上海中城荣耀股权投资基金管理有限公司	物业服务	111,684.96	27,921.24
珠海大横琴商业经营管理有限公司	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	汽车租赁服务	93,495.14	139,524.43
普强时代(珠海横琴)信息技术有限公司	物业服务	78,395.10	
珠海大横琴房地产租赁经营有限公司	物业服务	38,138.67	
珠海大横琴文化传媒有限公司	物业服务	10,875.02	

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
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	689,816.92
珠海大横琴城市建设有限公司	装修服务		3,171,834.69
珠海横琴总部大厦发展有限公司	装修服务		997,758.82
上海中城联盟投资管理股份有限公司	物业服务		519,889.89
珠海大横琴道路信息发展有限公司	物业服务		37,383.60
珠海斗门大横琴建设发展有限公司	商品销售		14,376.89
合计	—	126,250,356.66	170,532,287.45

(2) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

1) 受托管理/承包情况

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/承包收益定价依据	本年确认的托管收益/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1月1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	3,767,825.42
珠海大横琴发展有限公司、珠海大横琴创新发展有限公司	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	2,448,490.24
珠海大横琴发展有限公司	珠海红璞	公寓	2021年1月15日	2026年1月14日	按“运营管理人员人力成本+运营服务费+系统服务费+增值服务”收取服务费	1,591,919.60
珠海大横琴星乐度文旅发展有限公司	珠海红璞	酒店	2023年7月1日	2024年3月31日	按“月度酒店总营业收入的4%+经营毛利分成”收取服务费	938,835.16
珠海大横琴泛旅游发展有限公司	珠海红璞	酒店	2021年10月1日	2023年6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	894,560.32
珠海大横琴安居投资有限公司	珠海红璞	保障房	2021年9月1日	2024年8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	763,654.54

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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/承包收益定价依据	本年确认的托管收益/承包收益
珠海大横琴发展有限公司	珠海红璞	房屋	2022年7月1日	2027年6月30日	按房租租金的4%至6%收取服务费	625,595.99
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6月30日	按“物业基础成本费用+运营服务费+管理酬金”收取服务费	336,166.80
Fortune_Hill_Asia_Limited	深圳世联行	商办物业	2023年1月1日	2023年12月31日	按照税前月租金的3%收取服务费	174,535.30

(3) 关联租赁情况

1) 出租情况

承租方名称	租赁资产种类	本年确认的租赁收入	上年确认的租赁收入
天津市润泽基金销售有限公司	办公物业	98,233.68	98,970.42

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

2) 承租情况

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		未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额		支付的租金		承担的租赁负债利息支出		增加的使用权资产	
		本年发生额	上年发生额	本年发生额	上年发生额	本年发生额	上年发生额	本年发生额	上年发生额	本年发生额	上年发生额
横琴国际商务中心开发有限公司	租赁办公室					2,256,833.96	1,799,753.67	61,476.74	171,265.46		
珠海大横琴发展有限公司	租赁办公室及员工宿舍	496,325.17	305,760.00								
武汉都市世联资产管理有	租赁办公室	328,744.96	693,420.16								
限公司	租赁员工宿舍	300,593.54									
Fortune_Hill_Asia_Limited	办公物业	240,000.00	240,000.00								
珠海大横琴泛旅游发展有	租赁员工宿舍	98,923.28	161,386.18								
限公司	租赁员工宿舍		341.54								

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(4) 关联担保情况

1) 作为担保方

被担保方名称	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
世联小贷	107,850,000.00	2020年4月28日	2027年4月27日	是
世联小贷	107,500,000.00	2020年8月31日	2027年8月30日	是
世联小贷	107,500,000.00	2021年3月2日	2024年3月1日	是
世联松塔	30,000,000.00	2022年1月14日	2027年1月13日	否
世联松塔	28,000,000.00	2022年3月30日	2027年3月29日	否

注:上述未到期但已履行完毕的担保系已提前完成还款的担保。

2) 作为被担保方

担保方名称	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2月28日	2026年2月28日	否
先锋居善	100,000,000.00	2021年9月1日	2024年8月30日	是
先锋居善	100,000,000.00	2022年6月24日	2025年6月23日	是
先锋居善	100,000,000.00	2021年1月28日	2024年8月27日	是
先锋居善	100,000,000.00	2021年3月26日	2024年3月25日	是
先锋居善	100,000,000.00	2021年5月17日	2024年5月16日	是
先锋居善	60,000,000.00	2021年5月12日	2024年5月11日	是
先锋居善	60,000,000.00	2022年5月7日	2025年5月6日	是
先锋居善	50,000,000.00	2021年7月23日	2024年7月22日	是
先锋居善	50,000,000.00	2021年12月1日	2024年11月30日	是
先锋居善	40,000,000.00	2021年10月19日	2024年10月18日	是
先锋居善	30,000,000.00	2023年3月14日	2026年3月12日	是

注:上述未到期但已履行完毕的担保系指对应的借款已全部偿还完毕的担保。

(5) 关联方资金拆借:无。

(6) 关联方资产转让、债务重组情况:无。

(7) 关键管理人员薪酬

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目名称	本年发生额	上年发生额
胡嘉		
陈劲松	559,500.00	605,610.00
朱敏	1,699,021.48	1,800,702.05
任克雷	180,000.00	180,000.00
裴书华		
陈卫城		
薛文	240,959.77	981,365.60
马志达	180,000.00	180,000.00
郭天武	180,000.00	180,000.00
张建平	180,000.00	180,000.00
吴文媛	124,137.93	
袁鸿昌	556,064.35	776,915.60
霍佳震	180,000.00	1,379.31
吴小薇	398,735.62	482,410.50
刘唯唯	731,552.00	808,305.60
王兵	842,416.20	
岳欣	873,087.00	
史剑华	759,694.80	871,220.60
陈志聪	489,089.63	
吴惠明	532,746.00	560,385.60
焦安平		865,337.42
李荣		645,309.00
季如进		179,482.76
薪酬合计	8,707,004.78	9,298,424.04

(8) 其他关联交易

本集团本年归还珠海大横琴集团有限公司统借统还借款本金 350,000,000.00 元及借款利息 9,905,700.00 元。

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

3. 关联方应收应付余额

(1) 应收项目

项目名称	关联方	年末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	珠海大横琴泛旅游发展有限公司	1,878,035.29	11,813.20		
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	珠海大横琴安居投资有限公司	211,980.86	1,059.90		
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	13,680.00	136.80	46,616.00	457.36
其他应收款	珠海大横琴琴建发展有限公司			448,046.74	4,480.47
其他应收款	袁鸿昌			124,435.31	2,488.71
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	8,411,248.04	1,504,138.99	7,668,706.83	250,646.96
应收账款	珠海大横琴创新发展有限公司	5,779,300.26	519,386.13	11,809,555.36	240,096.21
应收账款	珠海大横琴人才公寓建设有限公司	5,283,618.12	1,200,244.43	24,203,159.54	335,544.73
应收账款	珠海大横琴星乐度文旅发展有限公司	4,069,500.52	74,459.05	1,572,196.22	13,360.67
应收账款	珠海大横琴安居投资有限公司	3,651,309.28	116,323.45	6,657,435.84	55,949.77
应收账款	珠海大横琴泛旅游发展有限公司	2,520,467.09	119,307.20	5,413,920.24	50,155.27

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目名称	关联方	年末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	珠海大横琴发展有限公司	2,263,618.96	45,897.96	1,690,795.41	68,526.49
应收账款	武汉新控城市运营服务有限公司	1,331,162.60	14,509.68		
应收账款	珠海大横琴城市新中心发展有限公司	1,208,855.17	43,515.55	676,835.34	184,732.28
应收账款	大横琴(澳门)有限公司	855,848.85	9,314.38	450,229.05	3,826.34
应收账款	珠海建工第五建设有限公司	842,571.90	45,498.88		
应收账款	珠海大横琴餐饮服务有限公司	790,308.75	20,199.65		
应收账款	珠海大横琴集团有限公司	467,640.82	5,267.33	224,689.98	1,909.48
应收账款	武汉都市世联资产管理有限公司	424,602.56	13,752.18	530,063.60	18,425.50
应收账款	珠海大横琴置业有限公司	352,570.00	4,750.15	15,165.25	128.77
应收账款	横琴国际商务中心开发有限公司	281,271.12	3,333.58	353,049.64	2,992.83
应收账款	上海沪腾房地产有限公司	278,487.70	187,834.23	7,734,791.20	3,286,403.35
应收账款	天津市润泽基金销售有限公司	249,158.00	70,804.00	149,942.00	16,283.84
应收账款	珠海大横琴科学城开发管理有限公司	241,209.77	6,983.41	50,340.50	427.89
应收账款	宁波中艾世联商业管理有限公司	234,348.93	1,991.96		
应收账款	珠海大横琴城市建设有限公司	227,299.81	30,427.75	227,299.81	1,932.05
应收账款	珠海横琴总部大厦发展有限公司			1,087,557.12	9,244.24
应收账款	珠海大横琴股份有限公司	217,658.16	3,322.27	139,230.97	1,404.79

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目名称	关联方	年末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	珠海大横琴科技发展有限公司	111,047.66	1,168.89	210,322.03	1,784.16
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	99,954.36	1,089.50	132,666.69	1,127.67
应收账款	珠海大横琴公共设施建设管理有限公司	90,453.66	2,618.78	43,083.47	366.21
应收账款	珠海斗门大横琴琴峰房地产开发有限公司	56,400.00	614.76		
应收账款	普强时代(珠海横琴)信息技术有限公司	27,699.60	301.93		
应收账款	珠海大横琴资本有限公司	23,936.40	260.91		
应收账款	珠海大横琴创新发展有限公司希尔顿花园酒店	19,260.00	163.71	38,520.00	319.72
应收账款	珠海大横琴房地产租赁经营有限公司	18,340.05	199.91		
应收账款	珠海大横琴大厦开发有限公司	11,138.54	212.12		
应收账款	珠海大横琴文化传媒有限公司	8,631.57	94.08		
应收账款	北京博大世联科技服务有限公司			6,957,082.40	59,135.20
应收账款	珠海斗门大横琴电子有限公司			5,035,154.40	42,798.81
应收账款	珠海大横琴琴建发展有限公司			1,147,114.07	9,750.47
应收账款	江西万寿宫文旅商业管理有限公司			265,751.13	2,258.88

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目名称	关联方	年末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
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	珠海大横琴城市广场开发有限公司			52,494.00	446.20
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	珠海大横琴发展有限公司	52,170.97		41,155.68	
预付账款	武汉都市世联资产管理服务有限公司	27,395.41		27,395.41	
预付账款	横琴国际商务中心开发有限公司	20,000.00			
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	珠海大横琴人才公寓建设有限公司			110,143.91	
预付账款	珠海大横琴泛旅游发展有限公司			21,480.00	
合同资产	珠海大横琴国际广告文化创意产业发展有限公司	402,515.47	94,359.56	396,847.88	9,420.06
合同资产	珠海大横琴发展有限公司	337,789.72	136,499.58	337,789.72	31,367.93
合同资产	珠海大横琴星乐度文旅发展有限公司	261,407.00	2,849.34		
合同资产	珠海大横琴泛旅游发展有限公司	60,593.44	660.47		
合同资产	珠海大横琴创新发展有限公司	42,916.68	33,612.34	42,916.68	13,707.58
合同资产	珠海大横琴口岸实业有限公司	12,944.48	141.09		

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目名称	关联方	年末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
合同资产	珠海大横琴安居投资有限公司	6,459.93	5,059.42	6,459.93	2,063.30
合同资产	珠海大横琴商业经营管理有限公司	3,341.42	180.44		
合同资产	横琴国际商务中心开发有限公司	684.30	535.94	684.30	218.57
合同资产	珠海大横琴道路信息发展有限公司			9,811.03	490.55

(2) 其他非流动金融资产

项目名称	关联方	年末余额	年初余额
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

项目名称	关联方	年末账面余额	年初账面余额
其他应付款	武汉新城城市运营服务有限公司	2,413,279.29	
其他应付款	珠海大横琴星乐度文旅发展有限公司	2,318,050.61	
其他应付款	Fortune_Hill_Asia_Limited	2,234,724.08	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	岳欣	1,435,163.82	
其他应付款	焦安平	650,200.00	650,200.00
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	珠海大横琴餐饮服务有限公司	100,035.90	
其他应付款	珠海大横琴城市公共资源经营管理有限公司	94,172.33	
其他应付款	珠海大横琴泛旅游发展有限公司	76,929.80	1,623,567.55
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	吴小微	55,241.73	327,531.13
其他应付款	珠海大横琴人才公寓建设有限公司	47,350.62	

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目名称	关联方	年末账面余额	年初账面余额
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	珠海大横琴国际广告文化创意产业发展有限公司	32,166.40	
其他应付款	珠海大横琴创新发展有限公司	20,246.00	
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	珠海大横琴琴建发展有限公司	10,000.00	10,000.00
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	刘唯唯	2,370.26	
其他应付款	深圳世联同创资产管理有限公司		15,000,000.00
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	袁鸿昌		535,000.00
其他应付款	李荣		3,000.00
应付账款	珠海大横琴口岸实业有限公司	535,072.07	
应付账款	横琴国际商务中心开发有限公司	433,606.95	1,920.00
应付账款	珠海大横琴琴建发展有限公司	335,294.60	
应付账款	珠海大横琴发展有限公司	295,551.06	
应付账款	珠海大横琴英才人力资源服务有限公司	267,387.77	146,851.41
应付账款	珠海大横琴星乐度文旅发展有限公司	264,401.40	107,440.00
应付账款	珠海大横琴科技发展有限公司	142,732.55	
应付账款	琴澳联创(珠海)发展有限公司	134,959.22	
应付账款	珠海大横琴道路信息发展有限公司	122,946.15	140,604.00
应付账款	珠海大横琴泛旅游发展有限公司	46,761.20	593,850.67
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	北京云金保健康科技有限公司		75,607.88
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	珠海大横琴发展有限公司	432,942.03	417,277.95
合同负债	珠海斗门大横琴产业发展有限公司	296,722.58	703,846.35
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	珠海大横琴孵化器管理有限公司	27,652.50	33,398.96
合同负债	珠海大横琴安居投资有限公司	26,041.70	26,041.70

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目名称	关联方	年末账面余额	年初账面余额
合同负债	珠海大横琴英才人力资源服务有限公司	17,379.60	33,398.96
合同负债	珠海大横琴股份有限公司		202,854.45
一年内到期的 租赁负债	横琴国际商务中心开发有限公司	1,918,085.81	2,140,464.08
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
租赁负债	横琴国际商务中心开发有限公司		2,404,665.90

十四、或有事项

除本附注“十三、2 关联方交易”中所列担保事项外,无其他重大或有事项。

十五、承诺事项

于资产负债表日,本集团并无须作披露的重要承诺事项。

十六、资产负债表日后事项

截至本财务报表批准报出日止,本集团未发生影响本财务报表阅读和理解的重大资产负债表日后事项中的非调整事项。

十七、其他重要事项

2021年下半年以来,恒大集团资金周转困难,导致本集团应收该客户及其关联公司的部分房屋代理销售等款项不能按时回收,公司管理层对该应收款项的可回收性进行了分析评估,认为减值迹象明显,基于谨慎性原则,公司对该客户及其关联公司的应收账款、应收票据、合同资产以及其他应收款等按照会计政策计提了信用减值损失和资产减值损失,同时对通过间接投资持有恒大地产集团有限公司的其他非流动金融资产确认公允价值变动损失。

截至报告期末,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12.27亿元,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的投资成本为1亿元。

十八、母公司财务报表主要项目注释

1. 应收账款

(1) 应收账款按账龄列示

账龄	年末账面余额	年初账面余额
1年以内(含1年)	6,865,586.90	16,490,500.61
其中:6个月以内	6,241,128.68	11,909,169.35

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

账龄	年末账面余额	年初账面余额
6个月至1年	624,458.22	4,581,331.26
1-2年	3,149,443.45	51,281,187.00
2年以上	76,677,235.11	36,251,629.58
其中：2-3年	40,567,311.84	33,184,152.55
3-4年	33,042,446.24	3,067,477.03
4-5年	3,067,477.03	
小计	86,692,265.46	104,023,317.19
减：坏账准备	71,423,372.01	69,860,373.74
合计	15,268,893.45	34,162,943.45

(2) 应收账款按坏账计提方法分类列示

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	74,543,785.23	85.98	69,949,430.79	93.84	4,594,354.44
按组合计提坏账准备	12,148,480.23	14.02	1,473,941.22	12.13	10,674,539.01
其中：以账龄特征为基础的组合	10,086,818.46	11.64	1,307,835.77	12.97	8,778,982.69
取得担保物为基础的组合	2,061,661.77	2.38	166,105.45	8.06	1,895,556.32
合计	86,692,265.46	100.00	71,423,372.01		15,268,893.45

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

续上表)

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	77,098,193.79	74.12	67,874,952.37	88.04	9,223,241.42
按组合计提坏账准备	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	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	9,116,304.27	8.76	734,488.78	8.06	8,381,815.49
合计	104,023,317.19	100.00	69,860,373.74		34,162,943.45

1) 应收账款按单项计提坏账准备

名称	年初余额		年末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
客户1	70,050,057.07	63,045,051.35	70,008,350.76	66,507,933.23	95.00	客户财务困难，预计无法全额收回款项
客户2	4,073,793.00	3,259,034.40	2,777,114.00	2,221,691.20	80.00	客户财务困难，预计无法全额收回款项
单项计提金额 200万以下汇总	2,974,343.72	1,570,866.62	1,758,320.47	1,219,806.36	69.37	客户财务困难，预计无法全额收回款项
合计	77,098,193.79	67,874,952.37	74,543,785.23	69,949,430.79		—

2) 应收账款按组合计提坏账准备

账龄	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
6个月以内	6,241,128.68	68,028.33	1.09
6个月至1年	624,458.22	33,720.74	5.40
1-2年	2,915,169.05	966,378.54	33.15
2年以上	306,062.51	239,708.16	78.32

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

账龄	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
合计	10,086,818.46	1,307,835.77	

3) 应收账款按取得担保物为组合计提坏账准备

项目	年末余额		
	金额	坏账准备	计提比率 (%)
新房销售收款权利	2,061,661.77	166,105.45	8.06
合计	2,061,661.77	166,105.45	8.06

(3) 应收账款本年计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	年初余额	本年变动金额			年末余额
		计提	收回	转销或核销	
单项计提坏账准备	67,874,952.37	3,387,857.03	-1,313,378.61		69,949,430.79
组合计提坏账准备	1,985,421.37	-511,480.15			1,473,941.22
合计	69,860,373.74	2,876,376.88	-1,313,378.61		71,423,372.01

其中本年坏账准备收回金额重要的:

单位名称	收回金额	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性
舒城孔雀城房地产开发有限公司	1,037,343.20	债权转子公司	客户财务困难, 预计无法全额收回款项
收回坏账50万以下汇总	276,035.41	现金收回	客户财务困难, 预计无法全额收回款项
合计	1,313,378.61	—	—

(4) 本年实际核销的应收账款: 无。

(5) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款和合同资产情况

本年按欠款方归集的年末余额前五名应收账款和合同资产汇总金额 54,475,837.75 元, 占应收账款和合同资产年末余额合计数的比例 62.84%, 相应计提的坏账准备年末余额汇总金额 51,383,343.61 元。

2. 其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收股利	223,756,216.80	515,714,161.55
其他应收款	2,355,006,895.46	1,984,514,143.08
合计	2,578,763,112.26	2,500,228,304.63

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

2.1 应收股利

(1) 应收股利分类

项目(或被投资单位)	年末余额	年初余额
世联同行	31,758,674.50	2,315,355.21
广州世联	23,008,767.32	23,008,767.32
惠州世联先锋	18,976,230.37	18,976,230.37
佛山世联	17,115,048.85	17,115,048.85
四川嘉联	14,923,528.14	14,923,528.14
珠海世联	11,427,232.15	11,427,232.15
惠州世联	10,708,466.17	10,708,466.17
东莞世联	10,568,600.94	10,568,600.94
重庆世联	8,063,420.93	8,063,420.93
世联松塔	7,649,296.22	3,650,954.54
上海世联	7,617,701.01	5,903,099.27
杭州世联卓群	6,254,596.15	6,254,596.15
兰州世联	4,887,633.39	4,887,633.39
广西世联	4,397,723.89	4,397,723.89
沈阳世联	4,293,139.38	4,293,139.38
杭州三箭	4,076,363.29	4,076,363.29
常州世联	4,004,768.75	4,004,768.75
合肥世联先锋	3,424,637.92	3,424,637.92
昆山世联行	3,173,905.10	
长春世联	2,984,730.61	2,984,730.61
安徽世联	2,977,918.18	2,977,918.18
青岛荣置地	2,975,282.64	
世联投资	2,906,531.06	2,906,531.06
大连世联	2,702,985.95	2,702,985.95
无锡世联	2,679,224.93	2,679,224.93
贵阳世联	2,151,687.31	2,151,687.31
南昌世联	2,110,404.28	2,110,404.28
徐州世联	1,425,626.50	1,425,626.50
厦门世联	1,413,213.25	1,413,213.25
宁波世联	1,319,444.77	1,319,444.77

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目（或被投资单位）	年末余额	年初余额
银川世联行	910,666.90	
横琴世联咨询	868,765.95	868,765.95
世联先锋		334,174,062.10
合计	223,756,216.80	515,714,161.55

(2) 重要的账龄超过1年的应收股利

项目（或被投资单位）	年末余额	账龄	未收回原因	是否发生减值及其判断依据
广州世联	23,008,767.32	3年以内	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	18,976,230.37	3年以内	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
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
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
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
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
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
上海世联	5,903,099.27	3年以内	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
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
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
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

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目（或被投资单位）	年末余额	账龄	未收回原因	是否发生减值及其判断依据
杭州三箭	4,076,363.29	3年以内	因经营管理需要，暂未支付	否；被投资单位为子公司
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
松塔装饰	3,650,954.54	1-2年	因经营管理需要，暂未支付	否；被投资单位为子公司
合肥世联先锋	3,424,637.92	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
安徽世联	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
世联投资	2,906,531.06	3年以内	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
无锡世联	2,679,224.93	1-2年	因经营管理需要，暂未支付	否；被投资单位为子公司
世联同行	2,315,355.21	3年以内	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
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
徐州世联	1,425,626.50	1-2年	因经营管理需要，暂未支付	否；被投资单位为子公司
厦门世联	1,413,213.25	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
横琴世联咨询	868,765.95	1-2年	因经营管理需要，暂未支付	否；被投资单位为子公司
合计	181,540,099.45	—	—	—

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

2.2 其他应收款

(1) 其他应收款按款项性质分类

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
应收子公司往来款项	2,331,322,500.73	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	11,349,018.67	13,667,910.75
押金、保证金	3,296,573.46	3,045,985.46
预支薪资	126,202.09	155,354.26
其他		885,128.96
合计	2,365,494,294.95	1,989,495,502.88

(2) 其他应收款按账龄列示

账龄	年末账面余额	年初账面余额
1年以内(含1年)	2,332,034,776.83	1,954,190,088.28
1-2年	3,435.21	1,772,427.86
2-3年	1,751,162.03	375,856.73
3年以上	31,704,920.88	33,157,130.01
其中：3-4年	324,494.88	9,270,620.86
4-5年	8,721,583.68	22,715,744.00
5年以上	22,658,842.32	1,170,765.15
合计	2,365,494,294.95	1,989,495,502.88

(3) 按照坏账计提方法分类

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	28,981,974.20	1.23	10,406,568.82	35.91	18,575,405.38
按组合计提坏账准备	2,336,512,320.75	98.77	80,830.67	0.00	2,336,431,490.08
其中：押金、保证金	2,296,573.46	0.10	22,965.73	1.00	2,273,607.73
业务借款、预支薪资	2,893,246.56	0.12	57,864.94	2.00	2,835,381.62
应收子公司往来款项	2,331,322,500.73	98.55			2,331,322,500.73

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
合计	2,365,494,294.95	100.00	10,487,399.49		2,355,006,895.46

续上表)

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	20,400,000.00	1.03	4,680,000.00	22.94	15,720,000.00
按组合计提坏账准备	1,969,095,502.88	98.97	301,359.80	0.02	1,968,794,143.08
其中：押金、保证金	2,045,985.46	0.10	20,459.87	1.00	2,025,525.59
业务借款、预支薪资	13,823,265.01	0.69	276,465.29	2.00	13,546,799.72
代收代付、其他	885,128.96	0.04	4,434.64	0.50	880,694.32
应收子公司往来款项	1,952,341,123.45	98.13			1,952,341,123.45
合计	1,989,495,502.88	100.00	4,981,359.80		1,984,514,143.08

1) 按单项计提其他应收款坏账准备

名称	年初余额		年末余额			计提理由
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	
客户1	12,939,800.00	2,587,960.00	12,939,800.00	5,822,910.00	45.00	客户财务困难，预计无法全额收回款项
客户2			8,581,974.20	1,716,394.82	20.00	客户财务困难，预计无法全额收回款项
客户3	6,460,200.00	1,292,040.00	6,460,200.00	2,067,264.00	32.00	客户财务困难，预计无法全额收回款项
客户4	1,000,000.00	800,000.00	1,000,000.00	800,000.00	80.00	客户财务困难，预计无法全额收回款项
合计	20,400,000.00	4,680,000.00	28,981,974.20	10,406,568.82		—

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(4) 其他应收款坏账准备计提情况

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日其他应收款账面余额在本年	—	—	—	—
--转入第二阶段				
--转入第三阶段		-172,619.14	172,619.14	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本年计提		-47,909.99	6,140,037.45	6,092,127.46
本年转回				
本年转销				
本年核销			-586,087.77	-586,087.77
其他变动				
2023年12月31日余额		80,830.67	10,406,568.82	10,487,399.49

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(5) 其他应收款坏账准备情况

类别	年初余额	本年变动金额			年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
单项计提坏账准备	4,680,000.00	5,726,568.82			10,406,568.82
组合计提坏账准备	301,359.80	365,558.64		-586,087.77	80,830.67
合计	4,981,359.80	6,092,127.46		-586,087.77	10,487,399.49

其中本年坏账准备收回或转回金额重要的：无。

(6) 本年度实际核销的其他应收款

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	586,087.77

其中重要的其他应收账款核销情况：

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	是否由关联交易产生
北京世联兴业	应收子公司往来款项	525,720.55	公司注销，无法收回	公司规定程序	是
核销50万以下汇总	预支薪资等	60,367.22	无法收回	公司规定程序	否
合计	—	586,087.77	—	—	—

(7) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例(%)	坏账准备年末余额
世联君汇	应收子公司往来款项	412,042,887.52	1年以内	17.42	
先锋居善	应收子公司往来款项	374,930,321.35	1年以内	15.85	
世联投资	应收子公司往来款项	179,504,200.93	1年以内	7.59	
上海股投	应收子公司往来款项	139,813,333.44	1年以内	5.91	
北京世联	应收子公司往来款项	103,245,750.01	1年以内	4.36	
合计	—	1,209,536,493.25	—	51.13	

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

3. 长期股权投资

项目	年末余额			年初余额		
	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	1,988,915,992.19	19,547,701.39	1,969,368,290.80	2,583,565,986.19	19,547,701.39	2,564,018,284.80
对联营、合营企业投资	35,115,066.04	23,001,916.14	12,113,149.90	35,020,722.74	7,171,326.45	27,849,396.29
合计	2,024,031,058.23	42,549,617.53	1,981,481,440.70	2,618,586,708.93	26,719,027.84	2,591,867,681.09

(1) 对子公司投资

被投资单位	年初余额(账面价值)	减值准备年初余额	本年增减变动				年末余额(账面价值)	减值准备年末余额
			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	19,547,701.39					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	

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

被投资单位	年初余额(账面价值)	减值准备年初余额	本年增减变动				年末余额(账面价值)	减值准备年末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
厦门世联	3,000,000.00						3,000,000.00	
世联小贷	1,514,211,600.00			600,000,000.00			914,211,600.00	
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		1.00				990,001.00	
青岛世联	990,000.00		1.00				990,001.00	
武汉世联	4,950,000.00		1.00				4,950,001.00	
常州世联	3,000,000.00						3,000,000.00	
安徽世联	990,000.00		1.00				990,001.00	
三亚世联	990,000.00		1.00				990,001.00	
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	

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

被投资单位	年初余额(账面价值)	减值准备年初余额	本年增减变动				年末余额(账面价值)	减值准备年末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
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				
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	

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

被投资单位	年初余额(账面价值)	减值准备年初余额	本年增减变动				年末余额(账面价值)	减值准备年末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
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				
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	
横琴世联咨询	510,000.00						510,000.00	

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

被投资单位	年初余额（账面价值）	减值准备年初余额	本年增减变动				年末余额（账面价值）	减值准备年末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
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	
珠海世联资本	10,000,000.00						10,000,000.00	
杭州三箭装饰	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	
扬州世联			1.00				1.00	
合计	2,564,018,284.80	19,547,701.39	7,350,006.00	602,000,000.00			1,969,368,290.80	19,547,701.39

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(2) 对联营、合营企业投资

被投资单位	年初余额(账面价值)	减值准备年初余额	本年增减变动								年末余额(账面价值)	减值准备年末余额
			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、联营企业												
天津市润泽基金销售有限公司	16,000,000.00	7,171,326.45			-169,410.31					-15,830,589.69		23,001,916.14
上海世联盛曜房地产顾问有限公司	11,849,396.29				263,753.61						12,113,149.90	
深圳雅智美居信息科技有限公司(注1)												
合计	27,849,396.29	7,171,326.45			94,343.30					-15,830,589.69	12,113,149.90	23,001,916.14

注1：深圳雅智美居信息科技有限公司已于2023年9月28日注销。

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

4. 营业收入、营业成本

(1) 营业收入和营业成本情况

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	22,162,644.15	55,634,904.06	114,119,188.95	112,795,384.59
其他业务	152,707,052.27	23,576,649.20	109,085,058.25	21,971,695.55
合计	174,869,696.42	79,211,553.26	223,204,247.20	134,767,080.14

(2) 主营业务—按产品分类

产品名称	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
综合营销业务	21,036,606.34	50,564,894.73	107,511,741.93	106,200,300.93
咨询顾问业务	1,126,037.81	5,070,009.33	6,607,447.02	6,595,083.66
合计	22,162,644.15	55,634,904.06	114,119,188.95	112,795,384.59

(3) 前五名客户的营业收入情况

客户名称	本年发生额	占全部营业收入的比例 (%)
客户 1	5,976,414.59	3.42
客户 2	5,829,376.45	3.33
客户 3	2,442,538.69	1.40
客户 4	1,559,265.83	0.89
客户 5	1,506,147.27	0.86
合计	17,313,742.83	9.90

5. 投资收益

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本年发生额	上年发生额
成本法核算的长期股权投资收益	190,421,448.13	26,506,923.30
权益法核算的长期股权投资收益	94,343.30	190,432.92
处置长期股权投资产生的投资收益	-941,296.66	-1,730,878.38
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	747,715.18	6,573,342.88
合计	190,322,209.95	31,539,820.72

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

财务报表补充资料

1. 本年非经常性损益明细表

项目	本年金额	说明
非流动性资产处置损益(包括已计提资产减值准备的冲销部分)	4,066,065.45	
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、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外)	31,275,044.23	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	-98,391,119.53	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
委托他人投资或管理资产的损益		
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素,如遭受自然灾害而产生的各项资产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	50,283,199.14	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益		
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用,如安置职工的支出等		
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
对于现金结算的股份支付,在可行权日之后,应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本年金额	说明
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
交易价格显失公允的交易产生的收益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-14,206,116.85	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	428,003.70	
小计	-26,544,923.86	
减：所得税影响额	-11,247,084.73	
少数股东权益影响额（税后）	-14,288,491.28	
合计	-1,009,347.85	—

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（元/股）	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于母公司普通股股东的净利润	-9.27	-0.15	-0.15
扣除非经常性损益后归属于母公司普通股股东的净利润	-9.24	-0.15	-0.15

深圳世联行集团股份有限公司

二〇二四年三月二十九日