

深圳世联行集团股份有限公司有限公司

2021 年度

审计报告

索引	页码
审计报告	
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	13-145

审计报告

XYZH/2022SZAA40174

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 2021 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2021 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 2021 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2021 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

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

三、 关键审计事项

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

1. 代理销售业务、互联网+业务收入事项	
关键审计事项	审计中的应对
<p>世联行营业收入主要来源于代理销售业务和互联网+业务。如财务报表附注六、41 所披露，2021 年度营业收入中房地产代理销售业务收入和互联网+业务收入合计为人民币 43.18 亿元。两项目业务收入占世联行合并营业收入的 70.99%。</p> <p>代理销售业务收入、互联网+业务收入占世联行营业收入比重较大，以及单个销售项目的销售确认细小错误汇总起来可能对世联行总体收入产生的重大影响，我们将世联行的房地产中介销售收入确认识别为关键审计事项。</p>	<p>与代理销售业务、互联网+业务收入确认相关的审计程序中包括但不限于以下：</p> <p>(1) 了解、评估世联行收入确认相关的关键内部控制的设计，并测试了关键控制执行的有效性；</p> <p>(2) 对代理收入，抽取样本量进行详细检查，对照合同、开发商签字确认的结算单，追溯到世联行业务系统具体到楼盘房号核实成交情况，及银行回款情况；</p> <p>(3) 对互联网+业务，抽取银行流水和业务明细，及与开发商的确认单；</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>
2. 以摊余成本计量的金融资产预期信用损失事项	
关键审计事项	审计中的应对
<p>如财务报表披露，世联行以摊余成本计量的金融资产主要包括应收票据、应收账款、其他应收款、贷款，这些金融资产账面价值占世联行总资产比例较大，其预期信用损失计提对世联行财务报表而言是重要的。</p> <p>世联行对以上金融资产评估预期信用损失时，需考虑定性和定量的信息，单项款项无法以合理的成本预估预期信用损失时，建立具有相似信用风险特征的资产组，在组合的基础上计算预期信用损失。预期信用损失需要判断金融工具的信用风险特征，需要参考历史款项损失情况，通过建立预期信用损失模型确定预期信用损失率来进行。判断过程中涉及到若干关键参数和假设的应用，包括发生信用减值的阶段划分，违约概率、违约损失率、违约风险暴露、折现率等参数估计，同时考虑前瞻性调整及其他调整因素等，在这些参数的选取和假设的应用过程中涉及较多的管理层判断，基于上述以摊余成本计量的金融资产账面价值重大及涉及管理层的重大判断和估计，我们将预期信用损失的确认识别为关键审计事项。</p>	<p>审计中对应收票据、应收账款、其他应收款、贷款预期信用损失准备计提采取程序：</p> <p>(1) 了解管理层对于应收票据、应收账款、其他应收款、贷款划分不同风险组合的依据及管理方法；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>

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 2021 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督世联行的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对世联行持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请

报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致世联行不能持续经营。

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

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

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

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

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

信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师： (项目合伙人)

中国注册会计师：

中国 北京

二〇二二年四月十一日

合并资产负债表
2021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	2021年12月31日	2020年12月31日
流动资产：			
货币资金	六、1	1,866,276,970.79	2,259,503,860.60
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	六、2		4,000,000.00
衍生金融资产			
应收票据	六、3	136,267,243.65	699,418,701.84
应收账款	六、4	1,410,484,586.62	1,593,556,080.05
应收款项融资			
预付款项	六、5	135,115,619.04	135,354,880.87
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、6	1,148,866,080.99	1,432,568,339.29
其中：应收利息	六、6		
应收股利	六、6		1,256,575.03
买入返售金融资产			
存货	六、7	81,271,376.48	44,800,057.12
贷款	六、8	855,794,982.32	1,916,285,850.03
合同资产	六、9	61,614,724.43	33,101,769.80
持有待售资产			18,223,880.13
一年内到期的非流动资产	六、10	9,375,965.17	
其他流动资产	六、11	89,089,258.14	139,916,488.49
流动资产合计		5,794,156,807.63	8,276,729,908.22
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款	六、12	59,137,699.90	
长期股权投资	六、13	42,819,291.78	51,824,771.01
其他权益工具投资	六、14	2,102,292.66	2,105,594.41
其他非流动金融资产	六、15	497,214,265.47	580,742,405.52
投资性房地产	六、16	549,783,337.13	589,348,768.49
固定资产	六、17	87,986,875.17	107,844,794.33
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	六、18	1,045,705,271.70	
无形资产	六、19	2,454,929.20	3,077,834.81
开发支出			
商誉	六、20	202,109,223.21	257,793,634.01
长期待摊费用	六、21	101,612,367.30	549,971,778.55
递延所得税资产	六、22	574,952,913.99	471,692,893.24
其他非流动资产			
非流动资产合计		3,165,878,467.51	2,614,402,474.37
资产总计		8,960,035,275.14	10,891,132,382.59

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)
2021 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	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动负债:			
短期借款	六、23	426,786,700.30	1,721,323,242.35
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、24	522,986,552.70	562,663,754.20
预收款项	六、25	23,142,820.45	50,264,955.10
合同负债	六、26	55,076,785.77	55,412,480.47
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、27	764,027,168.71	738,158,985.22
应交税费	六、28	339,342,642.50	416,494,624.39
其他应付款	六、29	1,200,365,768.96	1,615,112,645.44
其中: 应付利息	六、29	35,195.79	1,389,482.78
应付股利	六、29	4,919,543.71	7,026,448.37
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、30	183,375,956.20	
其他流动负债	六、31	2,051,619.24	467,952,578.47
流动负债合计		3,517,156,014.83	5,627,383,265.64
非流动负债:			
保险合同准备金			
长期借款	六、32	199,700,000.00	
应付债券			
其中: 优先股			
永续债			
租赁负债	六、33	1,116,801,325.74	
长期应付款	六、34	350,000,000.00	
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	六、22	88,517.37	115,431.73
其他非流动负债			
非流动负债合计		1,666,589,843.11	115,431.73
负债合计		5,183,745,857.94	5,627,498,697.37
股东权益:			
股本	六、35	2,033,579,072.00	2,033,579,072.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积	六、36	522,222,808.88	522,439,792.37
减: 库存股	六、37	255,796,501.21	255,796,501.21
其他综合收益	六、38	72,646.36	111,408.24
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	398,744,093.69	1,855,680,824.37
归属于母公司股东权益合计		3,703,083,304.58	5,160,275,780.63
少数股东权益		73,206,112.62	103,357,904.59
股东权益合计		3,776,289,417.20	5,263,633,685.22
负债和股东权益总计		8,960,035,275.14	10,891,132,382.59

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

2021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	2021年12月31日	2020年12月31日
流动资产：			
货币资金		791,006,881.54	1,311,197,988.09
交易性金融资产		4,346,795.94	5,321,801.70
衍生金融资产			
应收票据		4,232,920.70	40,694,077.75
应收账款	十六、1	92,980,171.92	193,639,561.59
应收款项融资			
预付款项		889,881.77	3,411,678.45
其他应收款	十六、2	2,520,515,450.21	1,585,323,140.67
其中：应收利息			
应收股利	十六、2	493,293,706.04	13,640,250.77
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产		2,619,818.02	
其他流动资产		10,237,376.42	1,142,810.02
流动资产合计		3,426,829,296.52	3,140,731,058.27
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款		6,839,599.55	
长期股权投资	十六、3	2,601,131,726.20	4,091,870,830.26
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		174,502,910.76	259,502,910.76
投资性房地产		359,205,197.28	385,574,089.18
固定资产		9,569,140.51	10,272,601.80
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		3,994,238.89	
无形资产		199,504.39	354,696.22
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		242,407.78	584,197.43
递延所得税资产		64,760,403.99	45,524,834.55
其他非流动资产			
非流动资产合计		3,220,445,129.35	4,793,684,160.20
资产总计		6,647,274,425.87	7,934,415,218.47

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)

2021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	2021年12月31日	2020年12月31日
流动负债:			
短期借款		400,000,000.00	1,263,670,000.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据		14,636,937.23	
应付账款		17,079,776.28	48,969,220.32
预收款项			14,375.47
合同负债		414,495.97	674,960.38
应付职工薪酬		107,397,399.51	109,436,958.01
应交税费		25,825,009.24	81,254,504.94
其他应付款		168,293,062.15	590,781,762.07
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		14,256,193.01	
其他流动负债		17,214.78	8,490.57
流动负债合计		747,920,088.17	2,094,810,271.76
非流动负债:			
长期借款		199,700,000.00	
应付债券			
其中: 优先股			
永续债			
租赁负债		9,834,568.73	
长期应付款		350,000,000.00	
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		83,768.44	108,844.27
其他非流动负债			
非流动负债合计		559,618,337.17	108,844.27
负债合计		1,307,538,425.34	2,094,919,116.03
股东权益:			
股本		2,033,579,072.00	2,033,579,072.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积		630,535,313.25	630,535,313.25
减: 库存股		255,796,501.21	255,796,501.21
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		1,004,261,184.86	1,004,261,184.86
未分配利润		1,927,156,931.63	2,426,917,033.54
股东权益合计		5,339,736,000.53	5,839,496,102.44
负债和股东权益总计		6,647,274,425.87	7,934,415,218.47

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
2021 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	2021 年度	2020 年度
一、营业总收入	六、41	6,082,507,921.06	6,722,698,397.89
其中：营业收入	六、41	6,082,507,921.06	6,722,698,397.89
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		5,810,159,584.91	6,515,663,168.66
其中：营业成本	六、41	5,165,967,346.42	5,921,085,762.67
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	35,495,800.82	34,504,258.06
销售费用			
管理费用	六、43	404,803,871.66	396,450,646.70
研发费用	六、44	60,113,246.67	73,598,166.46
财务费用	六、45	143,779,319.34	90,024,334.77
其中：利息费用	六、45	171,464,333.24	108,103,044.52
利息收入	六、45	27,096,545.27	25,077,284.89
加：其他收益	六、46	45,266,930.36	71,425,066.34
投资收益（损失以“-”号填列）	六、47	238,210,014.99	88,924,950.73
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	六、47	585,321.98	-53,624,612.00
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
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	-85,000,000.00	
信用减值损失（损失以“-”号填列）	六、49	-1,602,755,833.25	-44,613,626.95
资产减值损失（损失以“-”号填列）	六、50	-57,108,726.11	-18,031,211.86
资产处置收益（损失以“-”号填列）	六、51	59,202,420.32	557,914.68
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-1,129,836,857.54	305,298,322.17
加：营业外收入	六、52	33,576,293.70	62,296,192.21
减：营业外支出	六、53	50,006,107.13	47,321,882.63
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-1,146,266,670.97	320,272,631.75
减：所得税费用	六、54	-18,183,948.74	186,851,893.74
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-1,128,082,722.23	133,420,738.01
（一）按经营持续性分类		-1,128,082,722.23	133,420,738.01
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-1,128,082,722.23	133,420,738.01
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类		-1,128,082,722.23	133,420,738.01
1. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		-1,129,022,859.33	110,895,980.31
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		940,137.10	22,524,757.70
六、其他综合收益的税后净额	六、55	-28,124.11	-29,436.61
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	六、55	-38,761.88	-66,567.63
（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	六、55	-38,761.88	-66,567.63
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	-38,761.88	-66,567.63
7. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	六、55	10,637.77	37,131.02
七、综合收益总额		-1,128,110,846.34	133,391,301.40
归属于母公司股东的综合收益总额		-1,129,061,621.21	110,829,412.68
归属于少数股东的综合收益总额		950,774.87	22,561,888.72
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		-0.57	0.05
（二）稀释每股收益（元/股）		-0.57	0.05

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
2021 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	2021 年度	2020 年度
一、营业收入	十六、4	390,390,811.67	630,360,865.30
减：营业成本	十六、4	178,633,652.68	355,515,832.66
税金及附加		4,737,937.79	5,558,115.81
销售费用			
管理费用		119,646,004.32	101,651,551.72
研发费用		3,185,184.32	6,074,046.15
财务费用		26,880,477.16	77,947,529.72
其中：利息费用		48,709,125.87	89,729,074.19
利息收入		19,718,870.20	16,627,901.20
加：其他收益		2,758,734.98	2,826,195.99
投资收益（损失以“-”号填列）	十六、5	-319,206,806.26	682,825,810.66
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	十六、5	1,656,873.14	-54,194,010.69
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）		-85,000,000.00	
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-65,319,077.39	-8,000,872.77
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-1,166,744.46	
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-24,983.23	
二、营业利润 （亏损以“-”号填列）		-410,651,320.96	761,264,923.12
加：营业外收入		1,443,966.23	1,894,038.72
减：营业外支出		109,159.08	1,505,224.55
三、利润总额 （亏损总额以“-”号填列）		-409,316,513.81	761,653,737.29
减：所得税费用		-19,818,200.83	42,048,702.10
四、净利润 （净亏损以“-”号填列）		-389,498,312.98	719,605,035.19
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-389,498,312.98	719,605,035.19
（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		-389,498,312.98	719,605,035.19

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
2021 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	2021 年度	2020 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		6,212,886,999.37	6,428,986,010.11
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			
收到其他与经营活动有关的现金	六、56	2,117,048,027.81	4,436,371,025.86
经营活动现金流入小计		8,329,935,027.18	10,865,357,035.97
购买商品、接受劳务支付的现金		302,760,594.63	299,325,213.65
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		2,323,706,319.87	2,465,409,513.30
支付的各项税费		447,038,769.86	396,745,406.71
支付其他与经营活动有关的现金	六、56	4,205,359,827.25	6,945,481,864.16
经营活动现金流出小计		7,278,865,511.61	10,106,961,997.82
经营活动产生的现金流量净额		1,051,069,515.57	758,395,038.15
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		74,542,645.80	230,689,681.49
取得投资收益收到的现金		5,079,430.26	28,089,041.30
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		45,878,292.54	62,839,482.85
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		211,543,746.00	
收到其他与投资活动有关的现金	六、56	5,902,020.27	
投资活动现金流入小计		342,946,134.87	321,618,205.64
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		30,431,943.63	90,797,365.64
投资支付的现金		5,326,000.00	108,000,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		3,111,666.84	
支付其他与投资活动有关的现金	六、56	794,267.56	172,877.29
投资活动现金流出小计		39,663,878.03	198,970,242.93
投资活动产生的现金流量净额		303,282,256.84	122,647,962.71
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		3,940,000.00	5,650,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		3,940,000.00	5,650,000.00
取得借款所收到的现金		1,226,431,994.68	2,426,196,495.76
收到其他与筹资活动有关的现金	六、56	750,650,000.00	336,600,000.00
筹资活动现金流入小计		1,981,021,994.68	2,768,446,495.76
偿还债务所支付的现金		2,311,453,471.59	3,000,723,714.20
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		215,164,989.08	210,736,852.11
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		28,901,250.14	28,413,468.59
支付其他与筹资活动有关的现金	六、56	907,665,142.59	871,265,202.60
筹资活动现金流出小计		3,434,283,603.26	4,082,725,768.91
筹资活动产生的现金流量净额		-1,453,261,608.58	-1,314,279,273.15
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
		-35,828.19	-89,051.50
五、现金及现金等价物净增加额			
加：期初现金及现金等价物余额	六、56	1,936,475,159.67	2,369,800,483.46
六、期末现金及现金等价物余额			
	六、56	1,837,529,495.31	1,936,475,159.67

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

2021 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	2021 年度	2020 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		402,928,047.59	438,494,704.31
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		4,411,941,459.62	7,728,150,044.73
经营活动现金流入小计		4,814,869,507.21	8,166,644,749.04
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		198,551,179.65	208,791,106.17
支付的各项税费		62,075,012.08	40,912,279.14
支付其他与经营活动有关的现金		5,053,769,023.41	7,505,057,693.08
经营活动现金流出小计		5,314,395,215.14	7,754,761,078.39
经营活动产生的现金流量净额		-499,525,707.93	411,883,670.65
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		398,106,661.36	208,521,778.49
取得投资收益收到的现金		261,623,707.19	624,582,637.76
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		79,266.39	33,230.00
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		659,809,634.94	833,137,646.25
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		7,270,759.71	2,622,727.22
投资支付的现金		183,039,134.11	265,130,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		190,309,893.82	267,752,727.22
投资活动产生的现金流量净额		469,499,741.12	565,384,919.03
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		950,000,000.00	1,783,770,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		611,650,000.00	
筹资活动现金流入小计		1,561,650,000.00	1,783,770,000.00
偿还债务支付的现金		1,625,035,000.00	2,531,695,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		149,544,739.45	98,338,979.22
支付其他与筹资活动有关的现金		15,585,400.29	380,161,381.97
筹资活动现金流出小计		1,790,165,139.74	3,010,195,361.19
筹资活动产生的现金流量净额		-228,515,139.74	-1,226,425,361.19
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		-258,541,106.55	-249,156,771.51
加：期初现金及现金等价物余额		1,049,547,988.09	1,298,704,759.60
六、期末现金及现金等价物余额		791,006,881.54	1,049,547,988.09

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
2021 年度

编制单位：深圳世联行集团股份有限公司

单位：人民币

项 目	2021 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	522,439,792.37	255,796,501.21	111,408.24		1,004,261,184.86		1,855,680,824.37		5,160,275,780.63	103,357,904.59	5,263,633,685.22
加：会计政策变更								-218,308,274.26		-218,308,274.26	-7,592,865.98	-225,901,140.24
前期差错更正												
同一控制下企业合并												
其他												
二、本年初余额	2,033,579,072.00	522,439,792.37	255,796,501.21	111,408.24		1,004,261,184.86		1,637,372,550.11		4,941,967,506.37	95,765,038.61	5,037,732,544.98
三、本年增减变动金额（减少以“—”号填列）		-216,983.49		-38,761.88				-1,238,628,456.42		-1,238,884,201.79	-22,558,925.99	-1,261,443,127.78
（一）综合收益总额				-38,761.88				-1,129,022,859.33		-1,129,061,621.21	950,774.87	-1,128,110,846.34
（二）股东投入和减少资本		-216,983.49								-216,983.49	225,608.18	8,624.69
1. 股东投入的普通股											4,240,000.00	4,240,000.00
2. 其他权益工具持有者投入												
3. 股份支付计入股东权益的金												
4. 其他		-216,983.49								-216,983.49	-4,014,391.82	-4,231,375.31
（三）利润分配								-109,605,597.09		-109,605,597.09	-23,735,309.04	-133,340,906.13
1. 提取盈余公积												
2. 提取一般风险准备												
3. 对股东的分配								-109,605,597.09		-109,605,597.09	-23,735,309.04	-133,340,906.13
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留												
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	522,222,808.88	255,796,501.21	72,646.36		1,004,261,184.86		398,744,093.69		3,703,083,304.58	73,206,112.62	3,776,289,417.20

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）
2021 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	2020 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	2,037,756,672.00	534,340,467.82	16,443,033.60	177,975.87		860,340,177.82		1,898,957,523.20		5,315,129,783.11	107,669,495.66	5,422,799,278.77
加：会计政策变更								-1,081,767.07		-1,081,767.07	-682,940.94	-1,764,708.01
前期差错更正												
同一控制下企业合并												
其他												
二、本年初余额	2,037,756,672.00	534,340,467.82	16,443,033.60	177,975.87		860,340,177.82		1,897,875,756.13		5,314,048,016.04	106,986,554.72	5,421,034,570.76
三、本年增减变动金额（减少以“—”号填列）	-4,177,600.00	-11,900,675.45	239,353,467.61	-66,567.63		143,921,007.04		-42,194,931.76		-153,772,235.41	-3,628,650.13	-157,400,885.54
（一）综合收益总额				-66,567.63				110,895,980.31		110,829,412.68	22,561,888.72	133,391,301.40
（二）股东投入和减少资本	-4,177,600.00	-11,900,675.45	239,353,467.61							-255,431,743.06	5,323,163.95	-250,108,579.11
1. 股东投入的普通股	-4,177,600.00	-11,490,488.80	239,353,467.61							-255,021,556.41	5,154,779.24	-249,866,777.17
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		3,713,359.32								3,713,359.32		3,713,359.32
4. 其他		-4,123,545.97								-4,123,545.97	168,384.71	-3,955,161.26
（三）利润分配						143,921,007.04		-153,090,912.07		-9,169,905.03	-31,513,702.80	-40,683,607.83
1. 提取盈余公积						143,921,007.04		-143,921,007.04				
2. 提取一般风险准备												
3. 对股东的分配								-9,169,905.03		-9,169,905.03	-31,513,702.80	-40,683,607.83
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	522,439,792.37	255,796,501.21	111,408.24		1,004,261,184.86		1,855,680,824.37		5,160,275,780.63	103,357,904.59	5,263,633,685.22

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
2021 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	2021 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	2,426,917,033.54		5,839,496,102.44
加：会计政策变更							-656,191.84		-656,191.84
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	2,426,260,841.70		5,838,839,910.60
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）							-499,103,910.07		-499,103,910.07
（一）综合收益总额							-389,498,312.98		-389,498,312.98
（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							-109,605,597.09		-109,605,597.09
1. 提取盈余公积									
2. 对股东的分配							-109,605,597.09		-109,605,597.09
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	1,927,156,931.63		5,339,736,000.53

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（续）
2021 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	2020 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	2,037,756,672.00	731,999,202.97	16,443,033.60			860,340,177.82	1,860,402,910.42		5,474,055,929.61
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年年初余额	2,037,756,672.00	731,999,202.97	16,443,033.60			860,340,177.82	1,860,402,910.42		5,474,055,929.61
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-4,177,600.00	-101,463,889.72	239,353,467.61			143,921,007.04	566,514,123.12		365,440,172.83
（一）综合收益总额							719,605,035.19		719,605,035.19
（二）股东投入和减少资本	-4,177,600.00	-101,463,889.72	239,353,467.61						-344,994,957.33
1. 股东投入的普通股	-4,177,600.00	-11,490,488.80	239,353,467.61						-255,021,556.41
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		3,713,359.32							3,713,359.32
4. 其他		-93,686,760.24							-93,686,760.24
（三）利润分配						143,921,007.04	-153,090,912.07		-9,169,905.03
1. 提取盈余公积						143,921,007.04	-143,921,007.04		
2. 对股东的分配							-9,169,905.03		-9,169,905.03
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	2,426,917,033.54		5,839,496,102.44

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

2021年1月1日至2021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，注册地址：深圳市罗湖区深南东路2028号罗湖商务中心12楼。

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

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

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	158	武汉世联集房公寓管理有限公司	武汉集房
2	世联房地产咨询(惠州)有限公司	惠州世联	159	重庆集房商业管理有限公司	重庆集房
3	广州市世联房地产咨询有限公司	广州世联	160	惠州世联集房公寓管理有限公司	惠州集房
4	湛江市世联房地产咨询有限公司	湛江世联	161	长沙红璞实创公寓管理有限公司	长沙红璞实创
5	深圳世联行顾问服务有限公司	深圳世联行	162	合肥世联集房地产运营管理有限公司	合肥集房
6	北京世联行兴业房地产经纪有限公司	北京世联行	163	深圳市赋能创新投资有限公司	深圳赋能创新
7	惠州世佰联房地产顾问有限公司	惠州世佰联	164	深圳世联集金财富管理有限公司	世联集金
8	珠海世联房地产咨询有限公司	珠海世联	165	深圳世联集今财富管理有限公司	世联集今
9	厦门世联兴业房地产顾问有限公司	厦门世联	166	珠海世联集金商务管理有限公司	珠海集金
10	长沙世联兴业房地产顾问有限公司	长沙世联	167	北京世联集金财富管理有限公司	北京集金
11	深圳世联先锋投资有限公司	世联先锋	168	成都世联集金商务服务有限公司	成都集金
12	深圳先锋居善科技有限公司	先锋居善	169	东莞市世联集金投资管理有限公司	东莞集金
13	苏州居善网络技术服务有限公司	苏州居善	170	佛山世联集金商务管理有限公司	佛山集金
14	南京云掌柜信息技术有限公司	南京云掌柜	171	惠州世联集金房地产经纪有限公司	惠州集金
15	天津居善电子商务有限公司	天津居善	172	宁波世联集金商务服务有限公司	宁波集金
16	珠海横琴悠租云科技有限公司	珠海悠租云	173	天津世联集金商务信息咨询有限公司	天津集金
17	云南善居电子商务有限公司	云南善居	174	昆明世联商务咨询有限公司	昆明世联商务
18	深圳更赢信息技术有限公司	深圳更赢	175	深圳世联松塔装饰科技有限责任公司	世联松塔

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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
19	上海善居电子商务有限公司	上海善居	176	山东世联松塔装饰工程有限公司	山东松塔
20	北京善居电子商务有限公司	北京善居	177	中山世联松塔装饰有限公司	中山松塔
21	石家庄善居房地产经纪有限公司	石家庄善居	178	广西世联松塔装饰工程有限责任公司	广西松塔
22	大连善居电子商务有限公司	大连善居	179	四川世联松塔装饰设计有限责任公司	四川松塔
23	重庆善业兴居电子商务有限公司	重庆善居	180	惠州世联松塔装饰有限责任公司	惠州松塔
24	惠州市善居电子商务有限公司	惠州善居	181	西安世联松塔装饰有限公司	西安松塔
25	惠州更赢信息技术有限公司	惠州更赢	182	厦门世联松塔建筑装饰有限公司	厦门松塔
26	佛山市善居电子商务有限公司	佛山善居	183	昆明世联松塔装饰工程有限责任公司	昆明松塔
27	佛山更赢信息技术有限公司	佛山更赢	184	湖北世联松塔装饰有限公司	湖北松塔
28	东莞市善卓居电子商务有限公司	东莞善居	185	深圳世联筑业科技有限公司	世联筑业
29	东莞更赢信息技术有限公司	东莞更赢	186	深圳世联同行共营地产咨询有限公司	世联同行
30	厦门市善居先锋电子商务有限公司	厦门善居	187	绍兴世联智行房地产信息咨询有限公司	绍兴世联
31	福建更赢信息技术有限公司	福建更赢	188	常德三湘世联房地产咨询有限公司	常德三湘世联
32	广州市善居电子商务有限公司	广州善居	189	唐山世联锐易房地产经纪有限公司	唐山世联锐易
33	广州更赢信息技术有限公司	广州更赢	190	梧州世联行房地产代理有限公司	梧州世联行
34	广西善居电子商务有限公司	广西善居	191	潮州市世联环潮房地产咨询顾问有限公司	潮州世联
35	柳州善居电子商务有限公司	柳州善居	192	深圳富景慧思投资管理有限公司	深圳富景慧思
36	珠海市善居电子商务有限公司	珠海善居	193	深圳世联桂园项目管理有限公司	世联桂园
37	珠海更赢信息技术有限公司	珠海更赢	194	惠东世联行百利房地产咨询有限公司	惠东世联
38	徐州市善居电子商务有限公司	徐州善居	195	珠海横琴世联行咨询有限公司	横琴世联咨询 (原珠海横琴 赢远)
39	合肥善居电子商务有限公司	合肥善居	196	深圳市世联雅智咨询服务有限公司	世联雅智
40	安徽兴赢信息技术有限公司	安徽更赢	197	珠海横琴世联行顾问服务有限公司	横琴世联顾问
41	陕西善居商务信息咨询有限公司	陕西善居	198	珠海横琴世捷汽车科技服务有限公司	横琴汽车服务
42	吉林省善居电子商务有限公司	吉林善居	199	珠海横琴世捷空间艺术设计有限公司	横琴空间设计
43	昆明善居电子商务有限公司	昆明善居	200	珠海横琴世捷城市商务科技服务有限公司	横琴商务科技
44	南昌善居电子商务有限公司	南昌善居	201	珠海世联资本私募基金管理有限公司	世联资本
45	武汉市善居先锋房地产信息服务有限公司	武汉善居	202	深圳市盛泽融资担保有限责任公司	盛泽担保
46	沈阳善居电子商务有限公司	沈阳善居	203	广州盛泽按揭服务有限公司	广州按揭
47	长沙市善居电子商务有限公司	长沙善居	204	深圳盛泽按揭代理有限公司	深圳按揭
48	常州善居电子商务有限公司	常州善居	205	天津盛泽万家房地产经纪有限公司	天津盛泽
49	昆山善业兴居商务信息咨询有限公司	昆山善居	206	深圳市世联小额贷款有限公司	世联小贷
50	海口善居电子商务有限公司	海口善居	207	深圳世联投资有限公司	世联投资
51	南通市善居电子商务有限公司	南通善居	208	上海盛泽邦家投资管理有限公司	上海盛泽
52	上海善居兴电子商务有限公司	上海善居兴	209	深圳世联惠普商业保理有限公司	世联惠普
53	湛江善居电子商务有限公司	湛江善居	210	上海世联房地产顾问有限公司	上海世联

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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
54	无锡善居电子商务有限公司	无锡善居	211	上海世联盛曜房地产顾问有限公司	上海世联盛曜
55	兰州善居电子商务有限公司	兰州善居	212	苏州世联兴业房地产顾问有限公司	苏州世联
56	天津善居电子商务有限公司	天津善居	213	常州世联房地产代理有限公司	常州世联
57	西宁善居商务信息咨询有限公司	西宁善居	214	安徽世联行房地产咨询有限公司	安徽世联(原合肥世联)
58	银川善居电子商务有限公司	银川善居	215	芜湖世联先锋信息咨询有限公司	芜湖世联
59	乌鲁木齐齐居联电子商务有限公司	乌鲁木齐齐居联	216	合肥世联卓群商务管理有限公司	合肥世联卓群
60	中山善居电子商务有限公司	中山善居	217	无锡世联行房地产营销有限公司	无锡世联
61	太原善居电子商务有限公司	太原善居	218	宁波世联房地产咨询有限公司	宁波世联
62	珠海横琴善居科技有限公司	横琴善居(原珠海世联行)	219	南京世联兴业房地产投资咨询有限公司	南京世联
63	扬州世联兴业房地产顾问有限公司	扬州世联	220	南通世联兴业房地产顾问有限公司	南通世联
64	上海世联行股权投资管理有限公司	上海股投	221	徐州世联房地产顾问有限公司	徐州世联
65	上海芮鸿投资合伙企业(有限合伙)	上海芮鸿	222	杭州世联卓群房地产咨询有限公司	杭州世联卓群
66	武汉世联兴业房地产顾问有限公司	武汉世联	223	嘉兴卓群房地产营销策划有限公司	嘉兴世联
67	三亚世联房地产顾问有限公司	三亚世联	224	合肥世联先锋房地产顾问有限公司	合肥世联先锋
68	郑州世联兴业房地产咨询有限公司	郑州世联	225	宁波世联兴业房地产咨询有限公司	宁波世联兴业
69	河南世联精工房地产营销策划有限公司	世联精工	226	合肥汇创房地产咨询有限公司	合肥世联汇创
70	福州世联房地产顾问有限公司	福州世联	227	杭州三箭装饰工程有限公司	杭州三箭
71	佛山世联房地产顾问有限公司	佛山世联	228	昆山世联行房地产咨询有限公司	昆山世联行
72	漳州世联房地产经纪有限公司	漳州世联	229	北京世联房地产顾问有限公司	北京世联
73	惠州市世联先锋房地产顾问有限公司	惠州世联先锋	230	天津世联兴业房地产顾问有限公司	天津世联
74	惠州市世创文化传播有限公司	惠州世创	231	沈阳世联兴业房地产顾问有限公司	沈阳世联
75	惠州世联善居房地产顾问有限公司	惠州世联善居	232	大连世联兴业房地产顾问有限公司	大连世联
76	深圳世联君汇不动产运营管理股份有限公司	世联君汇	233	西安世联投资咨询有限公司	西安世联
77	深圳世联领客商业运营有限公司	世联领客	234	西安世联兴业房地产经纪有限责任公司	西安世联经纪
78	上海世联领客商业经营管理有限公司	上海领客	235	西安世联行房地产咨询有限公司	西安世联行
79	南京世联君汇房地产顾问有限公司	南京君汇	236	青岛世联兴业房地产顾问有限公司	青岛世联
80	合肥世联君汇资产顾问运营管理有限公司	合肥君汇	237	长春世联兴业房地产顾问有限公司	长春世联
81	杭州世君房地产咨询有限公司	杭州世君	238	太原世联卓群房地产顾问有限公司	太原世联
82	杭州世联瑞铂商业管理有限公司	杭州世联瑞铂	239	石家庄世联卓群房地产经纪有限公司	石家庄世联
83	杭州世联润友房地产咨询有限公司	杭州世联润友	240	石家庄世联汇创房地产经纪有限公司	石家庄汇创
84	广州世君房地产咨询有限公司	广州世君	241	北京世联兴业房地产顾问有限公司	北京世联兴业

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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
85	广州世君腾跃信息科技有限公司	广州世君腾跃	242	固安世联房地产经纪有限公司	固安世联
86	苏州世联君汇物业管理运营有限公司	苏州君汇	243	廊坊市世联房地产经纪有限公司	廊坊世联
87	北京世联君汇房地产顾问有限公司	北京君汇	244	兰州世联行房地产顾问有限公司	兰州世联
88	西安世联君汇商业运营管理有限公司	西安君汇	245	包头市世联行房地产顾问有限公司	包头世联
89	重庆世联君汇房地产运营管理有限公司	重庆君汇	246	唐山世联行房地产经纪有限公司	唐山世联
90	长沙世联君汇房地产顾问有限公司	长沙君汇	247	邯郸世联卓群房地产经纪有限公司	邯郸世联
91	河南世联君汇房地产顾问有限公司	河南君汇	248	哈尔滨卓群房地产经纪有限公司	哈尔滨世联
92	武汉世联君汇房地产顾问有限公司	武汉君汇	249	衡水世联汇创房地产经纪有限公司	衡水世联
93	天津世联君汇房地产顾问有限公司	天津君汇	250	张家口世联兴业房地产经纪有限公司	张家口世联
94	天津世联沃客众创空间有限公司	天津众创	251	成都世联兴业房地产顾问有限公司	成都世联
95	上海世君房地产顾问有限公司	上海世君	252	广西世联行房地产代理有限公司	广西世联
96	厦门世联君汇房地产顾问有限公司	厦门君汇	253	柳州世联房地产经纪有限公司	柳州世联
97	深圳运泰君汇物业管理有限公司	深圳运泰君汇	254	广西蜂巢美嘉装饰设计有限公司	广西蜂巢装饰
98	武汉世联源正商业运营管理有限公司	武汉世联源正	255	昆明世联卓群房地产经纪有限公司	昆明世联
99	青岛世联君汇不动产运营管理有限公司	青岛君汇	256	云南更赢信息技术有限公司	云南更赢
100	青岛世联行城市运营管理有限公司	青岛世联运营	257	贵阳世联房地产顾问有限公司	贵阳世联
101	成都世联君汇商业管理有限公司	成都君汇	258	重庆红璞公寓管理有限公司	重庆红璞
102	武汉都市世联资产管理有限公司	武汉都市	259	重庆世联协兴装饰设计有限公司	重庆装饰
103	深圳世联君汇物业管理有限公司	深圳君汇物业	260	重庆红璞新新公寓管理有限公司	重庆红璞新新
104	深圳世联君汇韦玥物业管理有限责任公司	深圳君汇韦玥	261	重庆红璞礼遇酒店管理有限公司	重庆红璞礼遇
105	广州汇君物业管理有限公司	广州汇君物业	262	四川世联行兴业房地产顾问有限公司	四川嘉联
106	凉山州国兴世联企业管理咨询有限公司	凉山州物业	263	成都市善居电子商务有限公司	成都善居
107	济南世君房地产顾问有限公司	济南世君	264	重庆世联行房地产顾问有限公司	重庆世联
108	宁波世联君汇房地产咨询有限公司	宁波君汇	265	南昌世联置业有限公司	南昌世联
109	惠州世联君汇房地产顾问有限公司	惠州君汇	266	江西世联聚义置业有限公司	江西世联聚义
110	福州世联君汇商业管理有限公司	福州君汇	267	武汉世联先锋房地产顾问有限公司	武汉世联先锋
111	南昌世联君汇不动产管理有限公司	南昌君汇	268	厦门市立丹行置业有限公司	厦门立丹行
112	东莞世联君汇商业管理有限公司	东莞君汇	269	福州市立丹行市场营销策划有限公司	福州立丹行
113	佛山世君商务管理有限公司	佛山世君	270	泉州市立丹行房地产经纪有限公司	泉州立丹行
114	山西世联君汇房地产咨询有限公司	山西君汇	271	三明市立丹行房地产营销策划有限公司	三明立丹行
115	深圳世联荣华装饰设计工程科技有限公司	世联荣华	272	莆田市立丹行房地产代理有限公司	莆田立丹行

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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
116	广西世联君汇房地产咨询有限公司	广西君汇	273	厦门市宜安居电子商务有限公司	厦门宜安居
117	昆山世联君汇商业运营管理有限公司	昆山君汇	274	厦门市家适居电子商务有限公司	厦门家适居
118	深圳深汕特别合作区世联晟火咨询管理有限公司	世联晟火	275	厦门市立丹行松塔装饰有限公司	立丹行松塔
119	深圳小恐龙科技有限公司	深圳小恐龙	276	厦门市宜兴居电子商务有限公司	厦门宜兴居
120	武汉小恐龙科技有限公司	武汉小恐龙	277	龙岩上杭县宜居电子商务有限公司	龙岩宜居
121	杭州君汇不动产管理有限公司	杭州君汇	278	南安市立丹行房地产经纪有限公司	南安立丹行
122	深圳市世联科创科技服务有限公司	世联科创	279	厦门市立丹行房地产代理有限公司	立丹行代理
123	苏州小样科技服务有限公司	苏州小样科技	280	龙岩市上杭县立丹行房地产代理有限公司	龙岩立丹行
124	苏州小样创咖文化科技有限公司	苏州创咖文化	281	漳州市龙文区立丹行房地产代理有限公司	漳州立丹行
125	常熟小样科技服务有限公司	常熟小样	282	厦门市立丹行联合营销策划有限公司	立丹行联合
126	苏州园小样信息技术有限公司	苏州园小样	283	山东世联怡高物业顾问有限公司	山东世联
127	厦门市小样创业信息科技有限公司	厦门小样创业	284	泰安世联怡高房地产咨询有限公司	泰安世联怡高
128	广州市小样信息科技服务有限公司	广州小样科技	285	临沂世联怡高房地产经纪有限公司	临沂世联怡高
129	深圳市小样科技服务有限公司	深圳小样	286	青岛世联怡高房地产顾问有限公司	青岛世联怡高
130	北京小样青年社区科技服务有限公司	北京小样	287	山东居善电子商务有限公司	山东居善
131	武汉市小样商务信息咨询有限公司	武汉小样	288	青岛居善电子商务有限公司	青岛居善
132	深圳前海世联资产管理有限公司	前海资管	289	山东更赢信息技术有限公司	山东更赢
133	珠海横琴世联资产管理有限公司	横琴世联资管	290	青岛世联怡高资产运营有限公司	青岛怡高运营
134	珠海横琴世联云城市服务有限公司	横琴世联云服务	291	山东红璞酒店管理有限公司	山东红璞酒店
135	盐城市世联慧盐物业资产管理有限公司	盐城世联物业	292	山东世华实业发展有限公司	山东世华
136	珠海红璞科技发展有限公司	珠海红璞	293	青岛荣置地顾问有限公司	青岛荣置地
137	惠东红璞元屿海公寓管理有限公司	红璞元屿海	294	北京安信行物业管理有限公司	北京安信行
138	惠东红璞富力湾公寓管理有限公司	红璞富力湾	295	世联咨询(香港)有限公司	香港世联
139	惠东红璞双月湾公寓管理有限公司	红璞双月湾	296	SHIJU(HK)LIMITED	香港世居
140	天津世联商业运营管理有限公司	天津世联商业	297	三明世联泽家物业管理有限公司	三明世联物业
141	成都市红璞凯睿酒店管理有限公司	成都红璞凯睿	298	唐山世联君汇运营管理有限公司	唐山君汇
142	成都市红璞凯嘉酒店管理有限公司	成都红璞凯嘉	299	桂林市红璞礼遇酒店管理有限公司	桂林红璞礼遇
143	合肥红璞观远公寓管理有限公司	合肥红璞观远	300	深圳前海中博供应链管理有限公司	深圳前海中博
144	厦门红璞兴业公寓管理有限公司	厦门红璞	301	福建平潭世恒城市公共资源管理有限公司	平潭城市管理
145	惠东红璞阳光假日公寓管理有限公司	红璞阳光假日	302	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

2021年1月1日至2021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
146	宁波鸿璞空间创意设计有限公司	宁波鸿璞	303	天津世联君汇不动产管理服务有限公 司	天津君汇不动 产
147	宁波世东公寓管理有限公司	宁波世东公 寓	304	杭州红璞世谦资产管理有限公司	杭州红璞世谦
148	昆明红璞公寓管理有限公司	昆明红璞	305	徐州红璞公寓管理有限公司	徐州红璞
149	南宁红璞房屋租赁有限公司	南宁红璞	306	济南居山房地产经纪有限公司	济南居山经纪
150	成都市红璞时代酒店管理有限公司	成都红璞时 代	307	杭州世联集房酒店管理有限公司	杭州酒店管理
151	天津红璞酒店管理有限公司	天津红璞	308	北京世联育米商业管理有限公司	北京世联育米
152	惠州红璞都市公寓管理有限公司	惠州红璞都 市	309	南京世鑫酒店管理有限公司	南京世鑫酒店
153	龙门红璞假日公寓管理有限公司	龙门红璞	310	武汉世联君汇空间商业管理有限公司	武汉君汇空间
154	苏州红与璞酒店管理有限公司	苏州红与璞	311	银川世联行房地产顾问有限公司	银川世联行
155	珠海世联集房公寓管理有限公司	珠海集房	312	济南红璞酒店有限公司	济南红璞酒店
156	厦门世联红璞公寓管理有限公司	厦门集房	313	赣州南星开发有限公司	赣州南星
157	南昌世联集房商业管理有限公司	南昌集房	314	韶关市迈庆房地产咨询有限公司	迈庆咨询

与上年相比，本年新增增加惠州世佰联等 26 家子公司，本年通过收购资产增加深圳更赢信息技术有限公司等 16 家子公司，本年通过非同一控制下企业合并增加世联惠普及其子公司深圳前海中博供应链管理有限公司，本年处置子公司深圳世联集房资产管理有限公司及其子公司（以下简称“世联集房”）、山东红璞公寓管理有限公司（以下简称“山东红璞”）、北京世联明德商业管理有限公司（以下简称“北京世联明德”）和西安世禾商业运营有限责任公司（以下简称“西安世禾”）等减少 41 家公司，本年注销中山更赢信息技术有限公司、长春世联君汇物业服务有限公司等减少 28 家子公司。

详见本附注“七、合并范围的变化”及本附注“八、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

本集团财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则》及相关规定，并基于本附注“四、重要会计政策及会计估计”所述会计政策和会计估计编制。

(2) 持续经营

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

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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)

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营业周期、应收款项坏账准备的确认和计量、固定资产分类及折旧方法、无形资产摊销、贷款损失准备金、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

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司及本集团的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

2. 会计期间

本集团的会计期间为公历1月1日至12月31日。

3. 营业周期

若公司营业周期不同于12个月，并以营业周期作为资产和负债的流动性划分标准的。

4. 记账本位币

本集团以人民币为记账本位币。本公司设立在香港的二级子公司香港世联以美元为记账本位币，设立在香港的三级子公司香港世居以港币为记账本位币。

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

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

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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)

或发行的权益性证券等的公允价值进行复核，经复核后，合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，将其差额计入合并当期营业外收入。

6. 合并财务报表的编制方法

本集团将所有控制的子公司及结构化主体纳入合并财务报表范围。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

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

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

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，调整资本溢价或股本溢价，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

本集团因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的，在编制合并财务报表时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资损益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资损益。

本集团通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，如果处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，应当将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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)

置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的投资损益。

7. 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。

8. 外币业务和外币财务报表折算

(1) 外币交易

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

(2) 外币财务报表的折算

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

9. 金融资产和金融负债

本集团成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

(1) 金融资产

1) 金融资产分类、确认依据和计量方法

本集团根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流特征，将金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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)

本集团将同时符合下列条件的金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产：①管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标。②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产按照公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；以摊余成本进行后续计量。不属于任何套期关系的一部分的该类金融资产，按照实际利率法摊销、减值、汇兑损益以及终止确认时产生的利得或损失，计入当期损益。

本集团将同时符合下列条件的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：①管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标。②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产按照公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。不属于任何套期关系的一部分的该类金融资产所产生的所有利得或损失，除信用减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的该金融资产利息之外，所产生的其他利得或损失，均计入其他综合收益；金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失应当从其他综合收益中转出，计入当期损益。

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

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

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

本集团在非同一控制下的企业合并中确认的或有对价构成金融资产的，该金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

2) 金融资产转移的确认依据和计量方法

本集团将满足下列条件之一的金融资产予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②金融资产发生转移，本集团转移了金融资产所有权上几乎所有风险和报

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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)

酬；③金融资产发生转移，本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬，且未保留对该金融资产控制的。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产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：集团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；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流，仅为对本金金额为基础的利息的支付）之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价及应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产同时符合下列条件：集团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；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流，仅为对本金金额为基础的利息的支付）之和，与分摊的前述金融资产整体账面价值的差额计入当期损益。

(2) 金融负债

1) 金融负债分类、确认依据和计量方法

除下列各项外，本集团将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量：

①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，此类金融负债按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

②不符合终止确认条件的金融资产转移或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债。此类金融负债，本集团按照金融资产转移相关准则规定进行计量。

③不属于以上①或②情形的财务担保合同，以及不属于以上①情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。本集团作为此类金融负债的发行方的，在初始确认后按照依据金融工具减值相关准则规定确定的损失准备金额以及初始确认金额扣除依据收入准则相关规定所确定的累计摊销后的余额孰高进行计量。

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

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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) 金融负债终止确认条件

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

(3) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

本集团以主要市场的价格计量金融资产和金融负债的公允价值，不存在主要市场的，以最有利市场的价格计量金融资产和金融负债的公允价值，并且采用当时适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。公允价值计量所使用的输入值分为三个层次，即第一层次输入值是计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。本集团优先使用第一层次输入值，最后再使用第三层次输入值。公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重大意义的输入值所属的最低层次决定。

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

(4) 金融资产和金融负债的抵销

本集团的金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不相互抵销。但同时满足下列条件时，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：（1）本集团具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；（2）本集团计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

(5) 金融负债与权益工具的区分及相关处理方法

本集团按照以下原则区分金融负债与权益工具：（1）如果本集团不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。有些金融工具虽然没有明确地包含交付现金或其他金融资产义务的条款和条件，但有可能通过其他条款和条件间接地形成合同义务。（2）如果一项金融工具须用或可用本集团自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本集团自身权益工具，是作为现金或其他

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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)

金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是发行方的金融负债；如果是后者，该工具是发行方的权益工具。在某些情况下，一项金融工具合同规定本集团须用或可用自身权益工具结算该金融工具，其中合同权利或合同义务的金额等于可获取或需交付的自身权益工具的数量乘以其结算时的公允价值，则无论该合同权利或义务的金额是固定的，还是完全或部分地基于除本集团自身权益工具的市场价格以外的变量（例如利率、某种商品的价格或某项金融工具的价格）的变动而变动，该合同分类为金融负债。

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

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

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

（6） 金融工具的减值

本集团以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、财务担保合同等计提减值准备并确认信用减值损失。

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指企业按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收入的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。在每个资产负债表日，将整个存续期内预期信用损失的变动金额作为减值损失或利得计入当期损益。即使该资产负债表日确定的整个存续期内预期损益损失小于初始确认时估计现金流量所反映的预期信用损失的金额，也将预期信用损失的有利变动确认为减值利得。

除上述采用简化计量方法和购买或源生的已发生信用减值意外的其他金融资产，本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否显著增加，将金融工具发生信用减值的过程分为三个阶段，对于不同阶段的金融工具减值采用不同的会计处

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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)

理方法：金融工具的信用风险自初始确认后未显著增加的，本公司按照该金融工具未来12个月的预期信用损失计量损失准备，并按照其账面余额（即未扣除减值准备）和实际利率计算利息收入；金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加但未发生信用减值的，本公司按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，并按照其账面余额（即未扣除减值准备）和实际利率计算利息收入；初始确认后发生信用减值的，本公司按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，并按照其摊余成本（账面余额减已计提减值准备）和实际利率计算利息收入。

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

1) 信用风险自初始确认后是否显著增加的判断

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

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

2) 预期信用损失的会计处理方法

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益，并根据金融工具的种类，抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值或计入预计负债（贷款承诺或财务担保合同）或计入其他综合收益（以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资）。

10. 应收票据

本集团对应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法，包括评估信用风险自初始确认后是否已显著增加的方法等详见本附注“四、9（6）金融工具的减值”。

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。

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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	确认组合依据	计提方法
银行承兑汇票	信用损失风险极低，在短期内履行其支付合同现金流量的义务能力很强。	参照历史损失率经验，不计提信用损失。
商业承兑汇票	信用损失风险一般	参照历史损失率经验，计提信用损失。

11. 应收账款

本集团对应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法，包括评估信用风险自初始确认后是否已显著增加的方法等详见本附注“四、9（6）金融工具的减值”。

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

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

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

12. 其他应收款

本集团对其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法，包括评估信用风险自初始确认后是否已显著增加的方法等详见本附注“四、9（6）金融工具的减值”。

本集团对有客观证据表明某项其他应收款已经发生了信用减值的，对该其他应收款单项计提坏账准备并确认预期信用损失。当单项其他应收款无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本集团以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。

13. 贷款

本集团对贷款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法，包括评估信用风险自初始确认后是否已显著增加的方法等详见本附注“四、9（6）金融工具的减值”。

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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)

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

14. 存货

本集团存货主要包括原材料、库存商品、低值易耗品、包装物等。

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。低值易耗品和包装物采用一次转销法进行摊销。

库存商品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；用于生产而持有的材料存货，其可变现净值按所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定。

15. 合同资产

(1) 合同资产的确认方法及标准

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。

(2) 合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

合同资产的预期信用损失的确定方法，参照上述应收账款的确定方法。

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

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

16. 合同成本

(1) 与合同成本有关的资产金额的确定方法

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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)

本集团与合同成本有关的资产包括合同履约成本和合同取得成本。

合同履约成本，即本集团为履行合同发生的成本，不属于其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约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；该资产摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。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

本集团在确定与合同成本有关的资产的减值损失时，首先对按照其他相关企业会计准则确认的、与合同有关的其他资产确定减值损失；然后根据其账面价值高于本集团因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价以及为转让该相关商品估计将要发生的成本这两项差额的，超出部分应当计提减值准备，并确认为资产减值损失。

以前期间减值的因素之后发生变化，使得前述差额高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不应超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

17. 长期应收款

本集团的长期应收款包括应收融资租赁款。

本集团对长期应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法，包括评估信用风险自初始确认后是否已显著增加的方法等详见本附注“四、9（6）金融工具的减值”。

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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)

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

对于划分为以账龄特征为风险组合的长期应收款，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，编制长期应收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。

18. 长期股权投资

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

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

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

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

通过多次交易分步取得同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并，属于一揽子交易的，本集团将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于一揽子交易的，在合并日，根据合并后享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，冲减留存收益。

通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，以合并成本作为初始投资成本。

通过多次交易分步取得非同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并，属于一揽子交易的，本集团将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于一揽子

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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)

交易的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。购买日之前持有的股权采用权益法核算的，原权益法核算的相关其他综合收益暂不做调整，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。购买日之前持有的股权为指定以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具，原计入其他综合收益的累计公允价值变动不得转入当期损益。

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

本集团对子公司投资采用成本法核算，对合营企业及联营企业投资采用权益法核算。

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

后续计量采用权益法核算的长期股权投资，随着被他投资单位所有者权益的变动相应调整增加或减少长期股权投资的账面价值。其中在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，按照本集团的会计政策及会计期间，并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照持股比例计算归属于投资企业的部分，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期投资收益。采用权益法核算的长期股权投资，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。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权适用《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量（财会[2017]7号）》核算的，剩余股权在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础处理并按比例结转，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，应当按比例转入当期投资收益。

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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)

因处置部分长期股权投资丧失了对被投资单位控制的，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，处置股权账面价值和处置对价的差额计入投资收益，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，适用《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量（财会[2017]7号）》进行会计处理，处置股权账面价值和处置对价的差额计入投资收益，剩余股权在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

本集团对于分步处置股权至丧失控股权的各项交易不属于一揽子交易的，对每一项交易分别进行会计处理。属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理，但是，在丧失控制权之前每一次交易处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

19. 投资性房地产

本集团投资性房地产主要指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。

按其预计使用寿命及净残值率采用平均年限法计提折旧或摊销。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧(摊销)率如下：

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

20. 固定资产

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

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：

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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	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。

21. 借款费用

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

专门借款当期实际发生的利息费用，扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

22. 使用权资产

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。

(1) 初始计量

在租赁期开始日，本集团按照成本对使用权资产进行初始计量。该成本包括下列四项：①租赁负债的初始计量金额；②在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；③发生的初始直接费用，即为达成租赁所发生的增量成本；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。

(2) 后续计量

在租赁期开始日后，本集团采用成本模式对使用权资产进行后续计量，即以成本减累

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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)

计折旧及累计减值损失计量使用权资产，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。

1) 使用权资产的折旧

自租赁期开始日起，本集团对使用权资产计提折旧。使用权资产通常自租赁期开始的当月计提折旧。计提的折旧金额根据使用权资产的用途，计入相关资产的成本或者当期损益。

本集团在确定使用权资产的折旧方法时，根据与使用权资产有关的经济利益的预期消耗方式做出决定，以直线法对使用权资产计提折旧。

本集团在确定使用权资产的折旧年限时，遵循以下原则：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。

2) 使用权资产的减值

如果使用权资产发生减值，本集团按照扣除减值损失之后的使用权资产的账面价值，进行后续折旧。

23. 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。

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。

24. 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、使用寿命有限的无形资产、使用权资产等项目进行检查，当存在减值迹象时，本

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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)

集团进行减值测试。对商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年末均进行减值测试。

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

25. 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，如租入自用办公场所的装修费、租入对外经营的公寓等房产的装修费、高尔夫球场使用等费用，该等费用在受益期内平均摊销。如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益，则将该项目尚未摊销的摊余价值全部转入当期损益。

26. 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。

27. 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设定提存计划。其中设定提存计划主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本集团不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本集团确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职本集团向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定收益计划进行会计处理。

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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. 租赁负债

(1) 初始计量

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。

1) 租赁付款额

租赁付款额，是指本集团向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项，包括：①固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；②取决于指数或比率的可变租赁付款额，该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定；③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。

2) 折现率

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

(2) 后续计量

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

本集团按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益，但应当资本化的除外。周期性利率是指本集团对租赁负债进行初始计量时所采用的折现率，或者因租赁付款额发生变动或因租赁变更而需按照修订后的折现率对租赁负债进行重新计量时，本集团所采用的修订后的折现率。

租赁期内合同发生变更时，在租赁变更生效日，本集团按以下情形进行会计处理：

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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) 租赁发生变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，调减缩小或缩短部分对应的使用权资产和租赁负债的账面价值，将这部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。

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

(3) 重新计量

在租赁期开始日后，发生下列情形时，本集团按照变动后租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本集团将剩余金额计入当期损益。①实质固定付款额发生变动（该情形下，采用原折现率折现）；②保余值预计的应付金额发生变动（该情形下，采用原折现率折现）；③用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动（该情形下，采用修订后的折现率折现）；④购买选择权的评估结果发生变化（该情形下，采用修订后的折现率折现）；⑤续租选择权或终止租赁选择权的评估结果或实际行使情况发生变化（该情形下，采用修订后的折现率折现）。

29. 预计负债

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

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

30. 股份支付

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

以现金结算的股份支付，按照本集团承担的以股份或其他权益工具为基础确定的负债的公允价值计量。如授予后立即可行权，在授予日以承担负债的公允价值计入相关成本或

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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)

费用，相应增加负债；如需完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权，在等待期的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本集团承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用，相应调整负债。

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

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

31. 收入确认原则和计量方法

收入是本集团在日常活动中形成的、会导致股东权益增加且与股东投入资本无关的经济利益的总流入。本集团的营业收入主要为劳务服务收入、建造合同收入、经营租赁收入、销售商品收入和让渡资产使用权收入。

(1) 确认和计量方法

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

在合同开始日，本集团将识别合同中存在的各单项履约义务，确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是在某一时点履行；并将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品或劳务的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务；在履行了各单项履约义务时按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量确认收入。

交易价格是本集团因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。本集团将根据合同条款，再考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响，并结合以往的习惯做法确定交易价格。合同有可变对价的，本集团按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。预期将退还给客户的款项作为退货负债，不计入交易价格。有权收取的对价是非现金形式时，本集团按照非现金对价的公允价值确定交易价格。合同中存在重大融资成分的，

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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)

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

满足下列条件之一时，本集团属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：1) 客户在本集团履约的同时即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益；2) 客户能够控制本集团履约过程中在建商品或服务；3) 本集团履约过程中所产出的商品或服务具有不可替代用途，且本集团在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本集团在该段时间内按照履约进度确认收入，按商品或服务的性质，采用产出法或投入法确定履约进度。当履约进度不能合理确定时，本集团已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本集团在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本集团会考虑下列迹象：1) 本集团就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品或服务负有现时付款义务；2) 本集团已将该商品的实物转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；3) 本集团已将该商品实物转移给客户，即客户已占有该实物商品；4) 本集团已将该商品或服务的法定所有权或所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品或服务所有权上的主要风险和报酬；5) 客户已接受该商品或服务。

(2) 具体确认方法

1) 劳务服务收入

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

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

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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) 建造合同收入

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

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

3) 经营租赁收入

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

4) 销售商品收入

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

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

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

5) 让渡资产使用权收入

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

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

使用费收入：按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定收入金额。

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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)

32. 政府补助

本集团的政府补助包括从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产。其中，与资产相关的政府补助，是指本集团取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助；与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。如果政府文件中未明确规定补助对象，本集团按照上述区分原则进行判断，难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

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

为与资产相关的政府补助确认为递延收益，确认为递延收益的与资产相关的政府补助，在相关资产使用寿命内平均分配计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

为与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益。与日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

33. 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的差额(暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损，确认相应的递延所得税资产。对于商誉的初始确认产生的暂时性差异，不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异，不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认递延所得税资产。

34. 租赁

(1) 租赁的识别

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。在合同开始日，本集团评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同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。为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，本集团评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

合同中同时包含多项单独租赁的，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。

(2) 本集团作为承租人

1) 租赁确认

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。使用权资产和租赁负债的确认和计量参见附注四“22. 使用权资产”以及“28. 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。

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。

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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) 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。

(3) 本集团为出租人

在(1)评估的该合同为租赁或包含租赁的基础上，本集团作为出租人，在租赁开始日，将租赁分为融资租赁 and 经营租赁。

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，除融资租赁以外的其他租赁分类为经营租赁。

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

1) 融资租赁会计处理

初始计量

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。租赁收款额，是指出租人因让渡在租赁期内使用租赁资产的权利而应向承租人收取的款项，包括：①承租人需支付的固定付款额及实质固定付款额；存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；②取决于指数或比率的可变租赁付款额，该款项在初始计

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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)

量时根据租赁期开始日的指数或比率确定；③购买选择权的行权价格，前提是合理确定承租人将行使该选择权；④承租人行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；⑤由承租人、与承租人有关的一方以及有经济能力履行担保义务的独立第三方向出租人提供的担保余值。

后续计量

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

租赁变更的会计处理

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，本集团将该变更作为一项单独租赁进行会计处理：①该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；②增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

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

2) 经营租赁的会计处理

租金的处理

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。

提供的激励措施

提供免租期的，本集团将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分配，免租期内应当确认租金收入。

初始直接费用

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。

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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)

折旧

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

可变租赁付款额

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。

经营租赁的变更

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。

(5) 特殊租赁

本集团作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产，而不是原租赁的标的资产，对转租赁进行分类。如果原租赁为短期租赁且本集团选择对原租赁应用上述短期租赁的简化处理，本集团将该转租赁分类为经营租赁。

融资租赁下，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，将租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。

35. 持有待售

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

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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) 本集团专为转售而取得的非流动资产或处置组，在取得日满足“预计出售将在一年内完成”的规定条件，且短期（通常为3个月）内很可能满足持有待售类别的其他划分条件的，在取得日将其划分为持有待售类别。在初始计量时，比较假定其不划分为持有待售类别情况下的初始计量金额和公允价值减去出售费用后的净额，以两者孰低计量。除企业合并中取得的非流动资产或处置组外，由非流动资产或处置组以公允价值减去出售费用后的净额作为初始计量金额而产生的差额，计入当期损益。

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

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

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

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

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

(6) 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。

(7) 持有待售的非流动资产或处置组因不再满足持有待售类别的划分条件，而不再继续划分为持有待售类别或非流动资产从持有待售的处置组中移除时，按照以下两者孰低计量：（1）划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；（2）可收回金额。

(8) 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。

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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)

36. 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。

37. 资产证券化

本集团的资产证券化是指将部分信贷资产打包出售给合作方设立的特定目的实体。

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

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

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

38. 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	审批程序	备注
2018年12月7日，财政部修订发布《企业会计准则第21号-租赁》	相关会计政策变更已经本公司第五届董事会第二十二次会议审议通过	具体详见本公司于2021年4月29日在巨潮资讯网中披露的《关于会计政策变更的公告》（公告编号：2021-030）

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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)

本集团自2021年1月1日起执行新租赁准则。根据修订后的准则，对于首次执行日前已存在的合同，公司选择在首次执行日不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

1) 本集团作为承租人

本集团选择根据首次执行新租赁准则的累积影响数，调整首次执行新租赁准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，不调整可比期间信息；对于首次执行日前已存在的经营租赁，本集团在首次执行日根据剩余租赁付款额按首次执行日本集团的增量借款利率折现的现值计量租赁负债，并根据每项租赁选择以下两种方法之一计量使用权资产：

a、假设自租赁期开始日即采用新租赁准则的账面价值，采用首次执行日的本集团的增量借款利率作为折现率。

b、与租赁负债相等的金额，并根据预付租金进行必要调整。

本集团于首次执行日对使用权资产进行减值测试，并调整使用权资产的账面价值；对于首次执行日前的经营租赁，本集团在应用上述方法的同时根据每项租赁选择采用下列一项或多项简化处理。

a、将于首次执行日后12个月内完成的租赁作为短期租赁处理；

b、计量租赁负债时，具有相似特征的租赁采用同一折现率；

c、使用权资产的计量不包含初始直接费用；

d、存在续租选择权或终止租赁选择权的，根据首次执行日前选择权的实际行使及其他最新情况确定租赁期；

e、作为使用权资产减值测试的替代，评估包含租赁的合同在首次执行日前是否为亏损合同，并根据首次执行日前计入资产负债表的亏损准备金额调整使用权资产；

f、首次执行日之前发生的租赁变更，不进行追溯调整，根据租赁变更的最终安排，按照新租赁准则进行会计处理。

本集团于2021年1月1日计入资产负债表的租赁负债所采用的增量借款利率为5.94%-6.37%。

2) 本集团作为出租人

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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)

对于首次执行日前划分为经营租赁且在首次执行日后仍存续的转租赁，本集团在首次执行日基于原租赁和转租赁的剩余合同期限和条款进行重新评估，并按照新租赁准则的规定进行分类。重分类为融资租赁的，本集团将其作为一项新的融资租赁进行会计处理。

3) 执行新租赁准则对本年年初资产负债表相关项目的影列示如下：

①合并资产负债表影响

受影响的项目	2020年12月31日	新租赁准则调整影响	2021年1月1日
应收账款	1,593,556,080.05	-4,112,218.93	1,589,443,861.12
预付账款	135,354,880.87	-16,261,495.52	119,093,385.35
使用权资产		3,295,331,354.28	3,295,331,354.28
长期应收款		52,460,377.46	52,460,377.46
一年内到期的非流动资产		5,581,032.91	5,581,032.91
租赁负债		3,689,662,584.67	3,689,662,584.67
一年内到期的非流动负债		156,331,791.99	156,331,791.99
应付账款	562,663,754.20	-287,094,186.22	275,569,567.98
未分配利润	1,855,680,824.37	-218,308,274.26	1,637,372,550.11
少数股东权益	103,357,904.59	-7,592,865.98	95,765,038.61

②母公司资产负债表影响

受影响的项目	2020年12月31日	新租赁准则调整影响	2021年1月1日
预付账款	3,411,678.45	-1,234,445.07	2,177,233.38
其他应收款	1,585,323,140.67	-164,965.63	1,585,158,175.04
使用权资产		9,701,517.99	9,701,517.99
长期应收款		10,243,898.82	10,243,898.82
一年内到期的非流动资产		2,391,675.09	2,391,675.09
租赁负债		14,566,069.13	14,566,069.13
一年内到期的非流动负债		7,733,364.15	7,733,364.15
应付账款	48,969,220.32	-705,560.24	48,263,660.08
未分配利润	2,426,917,033.54	-656,191.84	2,426,260,841.70

(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。

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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)

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%
企业所得税	应纳税所得额	25%、16.5%、15%、2.5%-10%超额累进税率
教育费附加	流转税额	3%
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%

本集团主要适用增值税税率为6%，小规模纳税人适用3%，其中房地产代理销售服务、房地产策划顾问服务、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：

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	15.00%
深圳先锋居善科技有限公司	15.00%
世联咨询(香港)有限公司*	16.50%
SHIJU(HK)LIMITED*	16.50%
珠海横琴世联行咨询有限公司等公司	2.5%-10%超额累进税率

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2020年12月11日收到深圳市科技创新委员会、深圳市财政局、国家税务总局深圳市税务局联合颁发的编号为GR202044201009的《高新技术企业证书》，有效期三年。根据《中华人民共和国企业所得税法》、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》等相关规定，深圳先锋居善科技有限公司通过国家高新技术企业认定，适用高新技术企业15%税率缴纳企业所得税。

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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) 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实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》(财税〔2019〕13号，以下简称《通知》)、《国家税务总局关于落实支持小型微利企业和个体工商户发展所得税优惠政策有关事项的公告》(国家税务总局公告2021年第8号)等规定，对小型微利企业2021年年应纳税所得额不超过100万元的部分，减按12.5%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税；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50%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2.5%-10%超额累进所得税率优惠。

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2021年1月1日，“年末”系指2021年12月31日，“本年”系指2021年1月1日至12月31日，“上年”系指2020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	53,808.40	60,893.16
银行存款	1,837,475,686.91	1,936,414,266.51
其他货币资金	28,747,475.48	323,028,700.93
合计	1,866,276,970.79	2,259,503,860.60

注：年末其他货币资金系1)本集团在银行存入保函保证金共计20,235,266.84元；2)本集团在银行存入诉讼保证金共计8,412,443.45元；3)子公司世联行经纪的二手楼交易客户缴存在资金监管账户的交易结算资金96,765.19元；4)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. 交易性金融资产

项目	年末余额	年初余额
指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		4,000,000.00
其中：其他		4,000,000.00
合计		4,000,000.00

3. 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

2021年1月1日至2021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	560,000.00	1,300,000.00
商业承兑汇票	135,707,243.65	698,118,701.84
合计	136,267,243.65	699,418,701.84

(2) 年末无已用于质押的应收票据。

(3) 年末无已经背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据。

(4) 年末因出票人未履约而将其转应收账款的票据

项目	年末转为应收账款金额
商业承兑汇票	266,104,021.90
合计	266,104,021.90

(5) 按坏账计提方法分类列示

类别	年末余额				
	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	433,633,346.33	90.87	340,657,471.70	78.56	92,975,874.63
其中：商业承兑汇票	433,633,346.33	90.87	340,657,471.70	78.56	92,975,874.63
按组合计提坏账准备	43,592,597.35	9.13	301,228.33	0.69	43,291,369.02
其中：银行承兑汇票	560,000.00	0.11			560,000.00
商业承兑汇票	43,032,597.35	9.02	301,228.33	0.70	42,731,369.02
合计	477,225,943.68	100.00	340,958,700.03		136,267,243.65

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(%)	
按组合计提坏账准备	703,986,161.95	100.00	4,567,460.11	0.65	699,418,701.84
其中：银行承兑汇票	1,300,000.00	0.18			1,300,000.00
商业承兑汇票	702,686,161.95	99.82	4,567,460.11	0.65	698,118,701.84
合计	703,986,161.95	100.00	4,567,460.11		699,418,701.84

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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) 按单项计提应收票据坏账准备

名称	年末余额			计提理由
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	
客户 1	412,802,662.17	330,242,129.62	80.00	客户财务困难，预计无法全额收回款项
客户 2	10,905,000.00	5,452,500.00	50.00	客户财务困难，预计无法全额收回款项
客户 3	9,925,684.16	4,962,842.08	50.00	存在诉讼，预计无法全额收回款项
合计	433,633,346.33	340,657,471.70		

(6) 本年计提、收回、转回的应收票据坏账准备

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	
商业承兑汇票	4,567,460.11	336,391,239.92			340,958,700.03
合计	4,567,460.11	336,391,239.92			340,958,700.03

(7) 本年无实际核销的应收票据。

4. 应收账款

(1) 应收账款按坏账计提方法分类列示

类别	年末余额				
	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	902,782,938.14	39.07	705,402,361.08	78.14	197,380,577.06
按组合计提坏账准备	1,407,900,333.87	60.93	194,796,324.31	13.84	1,213,104,009.56
其中：以账龄特征为基础的组合	1,397,109,204.60	60.46	193,889,315.45	13.88	1,203,219,889.15
取得担保物为基础的组合	10,791,129.27	0.47	907,008.86	8.41	9,884,120.41
合计	2,310,683,272.01	100.00	900,198,685.39		1,410,484,586.62

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(%)	
按组合计提坏账准备	1,857,368,253.90	100.00	267,924,392.78	14.42	1,589,443,861.12

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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 (%)	
其中：以账龄特征为基础的组合	1,825,999,136.91	98.31	263,522,023.78	14.43	1,562,477,113.13
取得担保物为基础的组合	31,369,116.99	1.69	4,402,369.00	14.03	26,966,747.99
合计	1,857,368,253.90	100.00	267,924,392.78		1,589,443,861.12

1) 按以单项计提为基础计提坏账准备的应收账款

名称	年末余额			计提理由
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	
客户1	805,389,871.09	644,332,102.42	80.00	客户财务困难，预计无法全额收回款项
客户2	35,247,862.11	24,673,503.54	70.00	客户财务困难，预计无法全额收回款项
客户3	14,427,868.13	7,213,934.11	50.00	客户财务困难，预计无法全额收回款项
客户4	13,474,003.66	10,779,202.93	80.00	客户财务困难，预计无法全额收回款项
客户5	13,360,213.57	4,008,064.09	30.00	客户财务困难，预计无法全额收回款项
客户6	8,825,974.04	7,060,779.22	80.00	客户财务困难，预计无法全额收回款项
客户7	5,655,191.75	2,827,595.88	50.00	客户财务困难，预计无法全额收回款项
客户8	2,941,800.01	1,470,900.02	50.00	客户财务困难，预计无法全额收回款项
客户9	1,989,374.58	1,591,499.67	80.00	客户财务困难，预计无法全额收回款项
客户10	759,618.20	759,618.20	100.00	预计无法收回款项
客户11	461,161.00	461,161.00	100.00	预计无法收回款项
客户12	120,000.00	120,000.00	100.00	预计无法收回款项
客户13	130,000.00	104,000.00	80.00	客户财务困难，预计无法全额收回款项
合计	902,782,938.14	705,402,361.08		

2) 按照以账龄特征为基础的组合计提坏账准备的应收账款

项目	年末余额		
	金额	坏账准备	计提比例 (%)
6个月以内	975,944,867.68	8,100,342.40	0.83
6个月至1年	119,856,381.44	5,753,106.31	4.80
1-2年	113,884,272.37	35,119,874.96	30.84
2年以上	187,423,683.11	144,915,991.78	77.32
合计	1,397,109,204.60	193,889,315.45	

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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) 按照取得担保物为基础的组合计提坏账准备的应收账款

项目	年末余额		
	金额	坏账准备	计提比率 (%)
新房销售收款权利	10,791,129.27	907,008.86	8.41
合计	10,791,129.27	907,008.86	8.41

(2) 应收账款按账龄列示

账龄	年末余额
1年以内(含1年)	1,514,658,240.48
其中:6个月以内	1,167,106,441.24
6个月至1年	347,551,799.24
1-2年	519,278,719.19
2年以上	276,746,312.34
合计	2,310,683,272.01

(3) 本年应收账款坏账准备情况

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	合并范围变动	
坏账准备	267,924,392.78	646,556,096.84	1,410,603.89	16,006,012.65	313,604.53	900,198,685.39
合计	267,924,392.78	646,556,096.84	1,410,603.89	16,006,012.65	313,604.53	900,198,685.39

其中本年坏账准备收回或转回金额重要的:

单位名称	收回或转回金额	收回方式	收回或转回原因
连云港德源泰置业有限公司	988,285.89	现金收回	加大催收力度
北京中海新城置业有限公司	100,000.00	现金收回	加大催收力度
中山市天乙物流发展有限公司	100,000.00	现金收回	加大催收力度
青岛德源泰置业有限公司龙口分公司	90,000.00	现金收回	加大催收力度
哈尔滨鑫隆业房地产开发有限公司	81,635.00	现金收回	加大催收力度
惠州市南方明珠实业有限公司	30,000.00	现金收回	加大催收力度
哈尔滨力众房地产开发有限公司	20,683.00	现金收回	加大催收力度
合计	1,410,603.89		

(4) 本年实际核销的应收账款

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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	核销金额
实际核销的应收账款	16,006,012.65

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
深圳市华佳业房地产开发有限公司	应结服务费	1,728,395.36	无法收回	公司规定程序	否
济南源浩置业有限公司	应结服务费	965,608.00	无法收回	公司规定程序	否
济南东进龙鼎置业有限公司	应结服务费	965,361.00	无法收回	公司规定程序	否
深圳市德润创展房地产开发有限公司	应结服务费	746,531.00	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	689,451.00	无法收回	公司规定程序	否
长春中信鸿泰置业有限公司	应结服务费	673,299.00	无法收回	公司规定程序	否
青岛奥润投资集团	应结服务费	647,863.00	无法收回	公司规定程序	否
厦门青年阳光酒店管理有限公司	应结服务费	487,314.71	无法收回	公司规定程序	否
中昆投资有限公司	应结服务费	450,000.00	无法收回	公司规定程序	否
中科惠瑞实业投资(上海)有限公司	应结服务费	400,000.00	无法收回	公司规定程序	否
恩施州交运运输集团有限公司	应结服务费	360,000.00	无法收回	公司规定程序	否
青岛广润置业有限公司	应结服务费	357,952.70	无法收回	公司规定程序	否
日照黄金海岸置业有限公司	应结服务费	331,313.00	无法收回	公司规定程序	否
天津金桥置地房地产开发有限公司	应结服务费	287,831.79	无法收回	公司规定程序	否
元江果香四季项目管理服务有限公司	应结服务费	285,000.00	无法收回	公司规定程序	否
安徽省文一控股集团寿蜀置业有限公司	应结服务费	245,877.00	无法收回	公司规定程序	否
河北溢森房地产开发有限公司	应结服务费	230,499.00	无法收回	公司规定程序	否
深圳市陶润置业有限公司	应结服务费	223,811.62	无法收回	公司规定程序	否
深圳金瑞榕泽投资有限公司	应结服务费	210,000.00	无法收回	公司规定程序	否
湖北中都房地产开发有限公司	应结服务费	200,000.00	无法收回	公司规定程序	否
南京大吉温泉度假有限责任公司	应结服务费	200,000.00	无法收回	公司规定程序	否
武汉中百商业网点开发有限公司	应结服务费	200,000.00	无法收回	公司规定程序	否
应收20万以下汇总	应结服务费	5,119,904.47	无法收回	公司规定程序	否
合计		16,006,012.65			

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

本年按欠款方归集的年末余额前五名应收账款汇总金额 109,739,531.41 元，占应收账款年末余额合计数的比例 4.75%，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额 36,419,981.85 元。

(6) 应收账款抵押情况

无。

5. 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	102,597,547.79	75.93	97,332,049.00	81.73
1—2 年	18,366,689.01	13.59	19,675,471.18	16.52
2—3 年	12,262,332.22	9.08	1,514,050.87	1.27
3 年以上	1,889,050.02	1.40	571,814.30	0.48
合计	135,115,619.04	100.00	119,093,385.35	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
南京恒裕房地产开发有限公司	7,195,361.00	预付项目包销款	未达到结算条件
成都太行瑞宏房地产开发有限公司	6,595,583.00	预付项目包销款	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
济南绿地康鲁置业有限公司	2,297,256.00	开发商以房抵付代理费	未达到结算条件
武汉市文一置业有限公司	2,128,960.10	开发商以房抵付代理费	未达到结算条件
湘潭金鹏置业有限公司	1,477,455.00	开发商以房抵付代理费	未达到结算条件
湖南华盛世纪城房地产开发有限公司	1,331,160.00	开发商以房抵付代理费	未达到结算条件
云南京鹏房地产开发有限公司	745,478.47	开发商以房抵付代理费	未达到结算条件
合计	25,683,225.57		

(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为 31,861,075.91 元，占预付款项年末余额合计数的比例为 23.58%。

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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. 其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收股利		1,256,575.03
其他应收款	1,148,866,080.99	1,431,311,764.26
合计	1,148,866,080.99	1,432,568,339.29

6.1 应收股利

(1) 应收股利分类

被投资单位	年末余额	年初余额
重庆小样创业服务有限公司		1,256,575.03
合计		1,256,575.03

(2) 重要的账龄超过1年的应收股利

截至2021年12月31日，本集团无账龄超过1年且金额重要的应收股利。

6.2 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
押金、保证金	549,632,957.73	645,818,601.62
信贷资产转让款	322,669,997.64	604,730,900.00
子公司及联营公司等股权处置款	210,613,749.13	92,080,905.74
业务借款	70,374,702.59	76,181,885.78
已处置子公司处置前的往来款项等	58,251,102.04	
预支薪资	8,863,427.96	8,739,476.31
代收代付款	7,208,558.76	7,132,024.76
业务合作意向金	2,000,000.00	6,362,628.66
其他	2,850,286.01	3,683,934.18
合计	1,232,464,781.86	1,444,730,357.05

(2) 按照坏账计提方法分类

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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 (%)	
按单项计提坏账准备	159,519,383.19	12.94	76,262,795.07	47.81	83,256,588.12
按组合计提坏账准备	1,072,945,398.67	87.06	7,335,905.80	0.68	1,065,609,492.87
其中：押金、保证金	419,355,598.88	34.02	4,193,555.99	1.00	415,162,042.89
业务借款、预支薪资	75,136,586.55	6.10	1,502,731.73	2.00	73,633,854.82
代收代付、信贷资产 转让款、其他	332,669,267.81	26.99	1,639,618.08	0.49	331,029,649.73
业务合作意向金、子 公司及联营公司等股权处 置款	187,532,843.39	15.22			187,532,843.39
已处置子公司处置前 的往来款项等	58,251,102.04	4.73			58,251,102.04
合计	1,232,464,781.86	100.00	83,598,700.87		1,148,866,080.99

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	26,020,905.74	1.80	2,194,045.29	8.43	23,826,860.45
按组合计提坏账准备	1,418,709,451.31	98.20	11,224,547.50	0.79	1,407,484,903.81
其中：押金、保证金	644,918,601.62	44.63	6,449,185.89	1.00	638,469,415.73
业务借款、预支薪资	84,881,362.09	5.88	1,697,627.27	2.00	83,183,734.82
代收代付、信贷资产 转让款、其他	615,546,858.94	42.61	3,077,734.34	0.50	612,469,124.60
业务合作意向金、子 公司及联营公司等股权 处置款	73,362,628.66	5.08			73,362,628.66
合计	1,444,730,357.05	100.00	13,418,592.79		1,431,311,764.26

1) 按单项计提其他应收款坏账准备

名称	年末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
客户 1	35,556,470.36	10,666,941.11	30.00	预计无法全额收回
客户 2	35,133,868.10	28,107,094.48	80.00	预计无法全额收回
客户 3	29,581,474.99	23,665,179.99	80.00	预计无法全额收回
客户 4	16,728,964.13	836,448.21	5.00	预计无法全额收回
客户 5	8,351,941.61	417,597.08	5.00	预计无法全额收回

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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	年末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
客户 6	7,200,000.00	720,000.00	10.00	预计无法全额收回
客户 7	6,000,000.00	1,500,000.00	25.00	预计无法全额收回
客户 8	5,865,990.00	2,932,995.00	50.00	预计无法全额收回
客户 9	3,650,000.00	1,825,000.00	50.00	预计无法全额收回
客户 10	2,500,000.00	250,000.00	10.00	预计无法全额收回
客户 11	2,000,000.00	1,000,000.00	50.00	预计无法全额收回
客户 12	1,860,000.00	930,000.00	50.00	预计无法全额收回
客户 13	1,220,674.00	976,539.20	80.00	预计无法全额收回
客户 14	1,200,000.00	600,000.00	50.00	预计无法全额收回
客户 15	780,000.00	195,000.00	25.00	预计无法全额收回
客户 16	700,000.00	700,000.00	100.00	预计无法收回
客户 17	500,000.00	250,000.00	50.00	预计无法全额收回
客户 18	350,000.00	350,000.00	100.00	预计无法收回
客户 19	200,000.00	200,000.00	100.00	预计无法收回
客户 20	100,000.00	100,000.00	100.00	预计无法收回
客户 21	40,000.00	40,000.00	100.00	预计无法收回
合计	159,519,383.19	76,262,795.07	—	—

(3) 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)	
2021年1月1日余额		11,224,547.50	2,194,045.29	13,418,592.79
2021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		-7,358,541.62	7,358,541.62	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本年计提		3,469,899.92	73,987,114.67	77,457,014.59
本年转回				
本年转销				
本年核销			-7,358,541.62	-7,358,541.62
其他变动			81,635.11	81,635.11
2021年12月31日余额		7,335,905.80	76,262,795.07	83,598,700.87

(4) 其他应收款按账龄列示

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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
1年以内(含1年)	519,075,898.54
1-2年	441,506,281.62
2-3年	126,980,509.31
3-4年	108,780,662.70
4-5年	28,738,543.48
5年以上	7,382,886.21
合计	1,232,464,781.86

(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	合并范围变动	
坏账准备	13,418,592.79	77,457,014.59		7,358,541.62	81,635.11	83,598,700.87
合计	13,418,592.79	77,457,014.59		7,358,541.62	81,635.11	83,598,700.87

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	7,358,541.62

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	是否有关联交易产生
深圳市很有蜂格网络科技有限公司	业务合作意向金	4,362,628.66	公司已注销,无法收回	公司规定程序	是
青岛加洲房地产开发有限公司	押金、保证金	1,280,000.00	无法收回	公司规定程序	否
付国娴	业务借款	446,000.00	无法收回	公司规定程序	否
上海城建置业无锡蠡湖有限公司	押金、保证金	350,000.00	无法收回	公司规定程序	否
徐少游/罗兴华	押金、保证金	321,072.00	无法收回	公司规定程序	否
其他应收20万以下汇总	押金、保证金等	598,840.96	无法收回	公司规定程序	否
合计		7,358,541.62			

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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)

(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
乌鲁木齐卓群创展股权投资合伙企业(有限合伙)	信贷资产转让款	322,669,997.64	1-2年	26.18	1,613,349.99
珠海横琴华琴实业投资合伙企业(有限合伙)	子公司处置款	184,907,843.39	1年以内	15.00	
深圳世联集房资产管理有限公司	已处置子公司处置前的往来款项等	48,932,335.97	2年以内	3.97	
广州市全汇房地产开发有限公司	押金、保证金	29,846,115.57	3年以内	2.42	298,461.16
广西二十六度旅居科技有限公司	押金、保证金	27,000,000.00	1-2年	2.19	270,000.00
合计		613,356,292.57		49.76	2,181,811.15

7. 存货

(1) 存货分类

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	81,089,560.41		81,089,560.41	44,476,967.72		44,476,967.72
库存商品	181,816.07		181,816.07	323,089.40		323,089.40
合计	81,271,376.48		81,271,376.48	44,800,057.12		44,800,057.12

(2) 存货跌价准备和合同履约成本减值准备：无。

8. 贷款

(1) 贷款明细表

项目	年末余额	年初余额
贷款	855,794,982.32	1,916,285,850.03
合计	855,794,982.32	1,916,285,850.03

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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) 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(%)	
按单项计提坏账准备的贷款					
按组合计提坏账准备的贷款	896,591,848.68	100.00	40,796,866.36	4.55	855,794,982.32
其中：贷款组合	896,591,848.68	100.00	40,796,866.36	4.55	855,794,982.32
合计	896,591,848.68	100.00	40,796,866.36		855,794,982.32

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的贷款					
按组合计提坏账准备的贷款	2,003,053,712.00	100.00	86,767,861.97	4.33	1,916,285,850.03
其中：贷款组合	2,003,053,712.00	100.00	86,767,861.97	4.33	1,916,285,850.03
合计	2,003,053,712.00	100.00	86,767,861.97		1,916,285,850.03

(3) 贷款损失准备计提情况

贷款损失准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月 预期信用损失	整个存续期预期信用 损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用 损失(已发生信用减值)	
2021年1月1日余额	24,129,508.44	9,359,672.66	53,278,680.87	86,767,861.97
2021年1月1日贷款 账面余额在本年	—	—	—	—
—转入第二阶段				
—转入第三阶段		-596,447,605.29	596,447,605.29	
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本年计提	-8,323,877.97	588,717,561.87	-38,042,202.00	542,351,481.90
本年转回			8,125,127.78	8,125,127.78
本年转销				
本年核销			-596,447,605.29	-596,447,605.29
其他变动				
2021年12月31日余额	15,805,630.47	1,629,629.24	23,361,606.65	40,796,866.36

(4) 本年度计提、转回(或收回)贷款损失准备情况

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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	
贷款损失准备	86,767,861.97	542,351,481.90	8,125,127.78	596,447,605.29	40,796,866.36
合计	86,767,861.97	542,351,481.90	8,125,127.78	596,447,605.29	40,796,866.36

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	本年收回金额	收回方式	本年收回原因
小额贷款	8,125,127.78	现金收回	加大催收力度
合计	8,125,127.78		

(5) 本年实际核销的贷款

项目	核销金额
实际核销的贷款	596,447,605.29

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	596,447,605.29	无法收回	公司规定程序	否
合计	596,447,605.29			

(6) 贷款担保情况

无。

9. 合同资产

(1) 合同资产情况

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
装修服务业务	12,751,008.09	905,399.97	11,845,608.12	8,994,072.24	1,308,436.91	7,685,635.33
互联网+业务	50,742,522.49	973,406.18	49,769,116.31	25,728,932.86	312,798.39	25,416,134.47
合计	63,493,530.58	1,878,806.15	61,614,724.43	34,723,005.10	1,621,235.30	33,101,769.80

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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) 本年合同资产计提减值准备情况

项目	本年计提	本年转回	本年转销/核销	原因
装修服务业务	-403,036.94			
互联网+业务	660,607.79			
合计	257,570.85			—

10. 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	9,375,965.17	5,581,032.91
合计	9,375,965.17	5,581,032.91

11. 其他流动资产

项目	年末余额	年初余额	性质
预缴税费	89,066,637.89	136,934,108.65	预缴税费
合同取得成本	22,620.25	2,982,379.84	合同取得成本
合计	89,089,258.14	139,916,488.49	

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	59,137,699.90		59,137,699.90	52,460,377.46		52,460,377.46
其中：未实现融资收益	-12,951,105.06		-12,951,105.06	-14,459,857.10		-14,459,857.10
合计	59,137,699.90		59,137,699.90	52,460,377.46		52,460,377.46

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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

被投资单位	年初余额	本年增减变动							年末余额	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				437,320.42						437,320.42	
合肥卓越城运营管理有限公司				437,320.42						437,320.42	
二、联营企业	51,824,771.01	1,326,000.00	39,499.99	148,001.56			-3,822,855.23	-1,166,744.46	-5,887,701.53	42,381,971.36	1,166,744.46
深圳世联惠普商业保理有限公司	4,918,546.88			948,915.07					-5,867,461.95		
天津市润泽基金销售有限公司	23,524,954.83			-358,210.37				-1,166,744.46		22,000,000.00	1,166,744.46
深圳惠金卓信科技有限公司	1,288,209.32			124,211.14						1,412,420.46	
深圳世联云学科技有限公司	39,542.17		39,498.99	-43.18							
深圳世联金保管理咨询有限公司	119,732.99			-119,732.99							
武汉市世联筑家商业管理有限公司	378,747.03			72,378.77						451,125.80	
深圳蓝马创城投资运营有限公司	946,841.62			-27,675.25						919,166.37	
重庆小样创业服务有限公司	137,492.96		1.00	10,478.71			-147,970.67				
深圳世联同创资产管理有限公司	18,042,190.59			1,141,517.59			-3,674,884.56			15,508,823.62	
山东省乡村振兴齐鲁样板研究院有限公司	1,084,782.42									1,084,782.42	
山东世联行装饰科技有限公司	1,158,823.62			-1,158,823.62							
济高世联产业运营服务(深圳)有限公司		1,326,000.00		-320,347.31						1,005,652.69	
深圳市很有蜂格网络科技有限公司	184,906.58			-164,667.00					-20,239.58		
合计	51,824,771.01	1,326,000.00	39,499.99	585,321.98			-3,822,855.23	-1,166,744.46	-5,887,701.53	42,819,291.78	1,166,744.46

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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	年末余额	年初余额
SHIJU (HK) LIMITED	112,292.66	115,594.41
深圳市世联兴业养老运营管理有限公司	1,990,000.00	1,990,000.00
合计	2,102,292.66	2,105,594.41

(2) 本年非交易性权益工具投资

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

15. 其他非流动金融资产

项目	年末余额	年初余额
上海中城联盟投资管理股份有限公司	55,630,000.00	55,630,000.00
深圳市世联共享投资股份有限公司	2,700,000.00	2,700,000.00
上海中城勇略投资中心(有限合伙)	1,172,910.76	1,172,910.76
苏州工业园区睿灿投资企业(有限合伙)	15,000,000.00	100,000,000.00
上海海祁企业管理合伙企业(有限合伙)	100,000,000.00	100,000,000.00
深圳英博科技产业培育有限公司	800,000.00	800,000.00
深圳英智投资管理有限公司	2,500.00	2,500.00
深圳英智剑桥科技投资基金合伙企业(有限合伙)	2,382,425.76	2,382,425.76
上海腾赋企业管理合伙企业(有限合伙)	16,000,000.00	16,000,000.00
深圳市搜社社区服务发展研究院有限公司	450,000.00	450,000.00
同创世联地产平衡一号基金	188,306,428.95	190,834,569.00
珠海镓未来科技有限公司	4,000,000.00	
上海站瞻企业管理有限公司	10,000.00	10,000.00
上海呈稻企业管理合伙企业(有限合伙)	110,760,000.00	110,760,000.00
合计	497,214,265.47	580,742,405.52

16. 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

2021年1月1日至2021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) 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	683,933,943.25	683,933,943.25
2. 本年增加金额	18,467,047.06	18,467,047.06
(1) 外购	5,314,539.73	5,314,539.73
(2) 固定资产转入	13,152,507.33	13,152,507.33
3. 本年减少金额	32,563,098.25	32,563,098.25
(1) 处置	18,652,763.39	18,652,763.39
(2) 转出到固定资产	1,009,400.00	1,009,400.00
(3) 其他减少	12,900,934.86	12,900,934.86
4. 年末余额	669,837,892.06	669,837,892.06
二、累计折旧和累计摊销		
1. 年初余额	94,585,174.76	94,585,174.76
2. 本年增加金额	31,652,113.35	31,652,113.35
(1) 计提或摊销	26,292,467.98	26,292,467.98
(2) 固定资产转入	5,359,645.37	5,359,645.37
3. 本年减少金额	6,182,733.18	6,182,733.18
(1) 处置	1,846,302.28	1,846,302.28
(2) 转出到固定资产	422,689.60	422,689.60
(3) 其他减少	3,913,741.30	3,913,741.30
4. 年末余额	120,054,554.93	120,054,554.93
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	549,783,337.13	549,783,337.13
2. 年初账面价值	589,348,768.49	589,348,768.49

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
青岛市黄岛开发区井冈山山路744号	4,074,279.62	权证尚未办理

(3) 投资性房地产抵押情况

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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) 2021年5月18日，本集团以位于北京市朝阳区建国门外大街甲6号1幢5层C座六层、1幢6层C座七层房产作为抵押，与平安银行股份有限公司深圳分行签订了平银战略客户六部综字20210423第001号综合授信合同，综合授信期限为2021年5月31日至2023年5月31日，截至2021年12月31日，该物业的账面原值为70,060,928.54元，净值为39,234,120.09元。

2) 2021年7月28日，本集团以西安高新区高新园国际商务中心数码大厦13201室，天津市和平区解放北路与曲阜道交口西南侧信达广场塔楼第9层901-903、905-912、第10层1001-1003、1005-1012、沈阳市沈河区友好10-3号1301-1310、合肥市政务区东流路999号新际商务中心B座1001-1013作为抵押，与招商银行股份有限公司深圳分行签订了755XY2021019571号综合授信合同，综合授信期限为2021年7月27日至2022年7月26日，截至2021年12月31日，该物业的账面原值为94,640,681.71元，净值为60,539,445.51元，其中投资性房地产的账面原值为58,365,081.39元，净值为36,361,462.71元。

17. 固定资产

项目	年末账面价值	年初账面价值
固定资产	87,986,875.17	107,844,794.33
固定资产清理		
合计	87,986,875.17	107,844,794.33

17.1 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	87,531,188.11	101,851,044.33	53,001,399.54	242,383,631.98
2. 本年增加金额	3,482,477.89	4,529,164.14	2,297,593.76	10,309,235.79
(1) 购置	2,473,077.89	4,492,149.96	2,297,593.76	9,262,821.61
(2) 合并范围变动		37,014.18		37,014.18
(3) 投资性房地产转入	1,009,400.00			1,009,400.00
3. 本年减少金额	15,276,284.57	10,320,379.48	8,029,878.26	33,626,542.31
(1) 处置或报废	2,123,777.24	6,954,612.21	8,029,878.26	17,108,267.71
(2) 合并范围变动		3,365,767.27		3,365,767.27
(3) 转出至投资性房地产	13,152,507.33			13,152,507.33
4. 年末余额	75,737,381.43	96,059,828.99	47,269,115.04	219,066,325.46
二、累计折旧				

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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
1. 年初余额	24,288,052.94	72,804,738.67	37,446,046.04	134,538,837.65
2. 本年增加金额	2,878,714.71	8,795,013.12	5,177,622.93	16,851,350.76
(1) 计提	2,456,025.11	8,784,859.95	5,177,622.93	16,418,507.99
(2) 合并范围变动		10,153.17		10,153.17
(3) 投资性房地产转入	422,689.60			422,689.60
3. 本年减少金额	5,897,998.17	7,403,488.02	7,009,251.93	20,310,738.12
(1) 处置或报废	538,352.80	4,534,002.38	7,009,251.93	12,081,607.11
(2) 合并范围变动		2,869,485.64		2,869,485.64
(3) 转出至投资性房地产	5,359,645.37			5,359,645.37
4. 年末余额	21,268,769.48	74,196,263.77	35,614,417.04	131,079,450.29
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	54,468,611.95	21,863,565.22	11,654,698.00	87,986,875.17
2. 年初账面价值	63,243,135.17	29,046,305.66	15,555,353.50	107,844,794.33

(2) 固定资产抵押情况

2021年7月28日，本集团以西安高新区高新园国际商务中心数码大厦13201室，天津市和平区解放北路与曲阜道交口西南侧信达广场塔楼第9层901-903、905-912、第10层1001-1003、1005-1012、沈阳市沈河区友好10-3号1301-1310、合肥市政务区东流路999号新际商务中心B座1001-1013作为抵押，与招商银行股份有限公司深圳分行签订了755XY2021019571号综合授信合同，综合授信期限为2021年7月27日至2022年7月26日，截至2021年12月31日，该物业的账面原值为94,640,681.71元，净值为60,539,445.51元，其中固定资产的账面原值为36,275,600.32元，净值为24,177,982.80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。

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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) 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
振华国际广场商品房	817,378.13	开发商统一办理，权证办理中
莲馨家园房屋3栋28D	677,962.56	属于政府的企业人才住房，由本公司于2017年4月26日与深圳市罗湖区住房与建设局签订《深圳市罗湖区企业人才住房买卖合同》，由于企业人才住房属于有限产权住房，故无法办理房产证
莲馨家园房屋3栋29D	677,962.56	
莲馨家园房屋3栋30D	677,962.56	
莲馨家园房屋3栋28E	673,488.64	
莲馨家园房屋3栋29E	673,488.64	
莲馨家园房屋3栋30E	673,488.64	
莲馨家园房屋7栋34D	466,913.92	
莲馨家园房屋7栋34E	466,913.92	
莲馨家园房屋7栋34F	466,505.60	
历下区经十路15078号“波斐历景中心”103号地下车位	170,550.00	
历下区经十路15078号“波斐历景中心”104号地下车位	170,550.00	权证尚未办理

18. 使用权资产

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		
1. 年初余额	4,675,223,725.53	4,675,223,725.53
2. 本年增加金额	241,413,770.00	241,413,770.00
(1) 租入	241,413,770.00	241,413,770.00
3. 本年减少金额	3,301,783,509.83	3,301,783,509.83
(1) 处置	567,686,930.81	567,686,930.81
(2) 合并范围变动	2,734,096,579.02	2,734,096,579.02
4. 年末余额	1,614,853,985.70	1,614,853,985.70
二、累计折旧		
1. 年初余额	1,379,892,371.25	1,379,892,371.25
2. 本年增加金额	250,886,844.96	250,886,844.96
(1) 计提	250,886,844.96	250,886,844.96
3. 本年减少金额	1,061,630,502.21	1,061,630,502.21
(1) 处置	140,188,781.42	140,188,781.42
(2) 合并范围变动	921,441,720.79	921,441,720.79
4. 年末余额	569,148,714.00	569,148,714.00
三、减值准备		
1. 年初余额		
2. 本年增加金额		

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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
3. 本年减少金额		
4. 年末余额		
四、账面价值		
1. 年末账面价值	1, 045, 705, 271. 70	1, 045, 705, 271. 70
2. 年初账面价值	3, 295, 331, 354. 28	3, 295, 331, 354. 28

19. 无形资产

项目	软件	车位使用权	合计
一、账面原值			
1. 年初余额	35, 405, 254. 98	1, 535, 000. 00	36, 940, 254. 98
2. 本年增加金额	365, 459. 43	373, 800. 00	739, 259. 43
(1) 购置	365, 459. 43	373, 800. 00	739, 259. 43
3. 本年减少金额	927, 555. 93		927, 555. 93
(1) 处置	19, 200. 00		19, 200. 00
(2) 合并范围变动	908, 355. 93		908, 355. 93
4. 年末余额	34, 843, 158. 48	1, 908, 800. 00	36, 751, 958. 48
二、累计摊销			
1. 年初余额	33, 639, 479. 83	222, 940. 34	33, 862, 420. 17
2. 本年增加金额	1, 229, 269. 56	43, 857. 12	1, 273, 126. 68
(1) 计提	1, 229, 269. 56	43, 857. 12	1, 273, 126. 68
3. 本年减少金额	838, 517. 57		838, 517. 57
(1) 处置	19, 200. 00		19, 200. 00
(2) 合并范围变动	819, 317. 57		819, 317. 57
4. 年末余额	34, 030, 231. 82	266, 797. 46	34, 297, 029. 28
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	812, 926. 66	1, 642, 002. 54	2, 454, 929. 20
2. 年初账面价值	1, 765, 775. 15	1, 312, 059. 66	3, 077, 834. 81

20. 商誉

(1) 商誉原值

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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	10,495,300.00					10,495,300.00
盛泽金融组	3,960,000.00					3,960,000.00
厦门立丹行	18,423,014.90	31,185,392.89				49,608,407.79
青岛荣置地		24,499,017.91				24,499,017.91
合计	54,578,814.90	55,684,410.80				110,263,225.70

(3) 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

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

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

截至2021年12月31日止，本集团对所有并购公司形成的商誉进行减值测试，需分别补提厦门立丹行、青岛荣置地商誉减值准备31,185,392.89元、24,499,017.91元。

(4) 说明商誉减值测试过程、关键参数及商誉减值损失的确认方法。

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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) 重要假设及其理由

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

重要参数：

资产组名称	预测期	预测期增长率	稳定期增长率	利润率	税前折现率
山东世联	2022年-2026年	0.00%	0.00%	12.00%	13.00%
四川嘉联	2022年-2026年	0.00%	0.00%	15.00%	13.00%
重庆世联	2022年-2026年	0.00%	0.00%	15.00%	13.00%
盛泽金融组	2022年-2026年	0.00%	0.00%	20.00%	13.00%
北京安信行	2022年-2026年	0.00%	0.00%	7.50%	13.00%
厦门立丹行	2022年-2026年	0.00%	0.00%	15.00%	13.00%
青岛荣置地	2022年-2026年	0.00%	0.00%	15.00%	13.00%

以上资产组收购时间较长，结合市场预期和公司经营情况，我们认为其进入稳定期，同时遵循谨慎性原则制定以上利润率；税前折现率采用风险累加法确定，包括无风险报酬率和风险报酬率。

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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) 商誉减值测算表

(单位：万元)

项目	山东世联	青岛荣置地	四川嘉联	重庆世联	盛泽金融组	北京安信行	厦门立丹行
商誉账面余额	4,299.21	4,812.55	3,065.30	1,348.48	3,189.22	6,900.00	7,622.49
商誉减值准备余额	2,170.05			1,049.53	396.00		1,842.30
商誉的账面价值	2,129.16	4,812.55	3,065.30	298.95	2,793.22	6,900.00	5,780.19
未确认归属于少数股东权益的商誉价值	2,045.66	4,623.82	2,945.09	287.23		4,600.00	5,553.52
包含未确认少数股东权益的商誉价值	4,174.82	9,436.37	6,010.39	586.18	2,793.22	11,500.00	11,333.71
资产组的账面价值	-516.61	3,046.21	-1,392.48	-2,685.14	-12,463.43	13,829.70	936.01
包含整体商誉的资产组的公允价值	3,658.21	12,482.58	4,617.91	-2,098.96	-9,670.22	25,329.70	12,269.72
资产组预计未来现金流量的现值(可收回金额)	32,413.44	7,678.85	28,132.41	8,960.45	59,047.18	51,525.44	6,154.94
整体商誉减值损失		4,803.73					6,114.78
按比例计算应确认的当期商誉减值损失		2,449.90					3,118.54

备注：山东世联、四川嘉联及重庆世联的资产组的账面价值为负数，主要是由于本年向股东分红及对某客户单项计提大额信用减值损失所致；盛泽金融组的资产组的账面价值为负数，主要是由于本年向股东分红及对无法回收贷款计提大额信用减值损失所致。

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	合并范围变动	年末余额
办公楼装修费	55,298,433.14	17,856,107.30	35,378,476.77	7,969,928.88		29,806,134.79
商业物业租赁装修	67,302,152.59	2,084,694.18	8,922,678.12	2,493,062.83	-1,796,463.37	56,174,642.45
公寓酒店装修	426,035,528.33	64,053.57	41,602,390.70	1,694,831.29	-367,584,442.61	15,217,917.30
网络续保服务费	53,930.83		53,930.83			
其他	1,281,733.66	39,740.00	4,435,646.33	494,128.14	4,021,973.57	413,672.76
合计	549,971,778.55	20,044,595.05	90,393,122.75	12,651,951.14	-365,358,932.41	101,612,367.30

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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)

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
减值准备	1,175,109,611.75	275,319,358.09	349,082,796.41	77,056,164.03
已列支成本费用但尚未发放的薪资	695,998,312.37	158,215,905.36	705,396,431.01	162,420,154.58
互联网+业务待付的第三方费用	444,422,157.58	93,383,504.13	765,823,971.51	160,086,106.55
其他非流动金融资产公允价值变动	85,000,000.00	21,250,000.00		
已列支成本费用但尚未结算的费用	73,610,457.63	17,745,228.70	229,583,475.53	55,691,743.95
已开票未确认收入	30,683,795.70	6,908,153.23	11,118,250.48	2,723,743.67
使用权资产摊销差异	8,584,848.00	1,724,548.17		
内部交易未实现利润	1,096,162.08	274,040.52	7,072,280.68	1,768,070.17
长期待摊费用摊销差异	468,156.46	100,159.68	1,465,519.37	328,113.95
无形资产摊销差异	128,064.43	32,016.11	244,650.76	61,162.69
可抵扣亏损			46,230,534.60	11,557,633.65
合计	2,515,101,566.00	574,952,913.99	2,116,017,910.35	471,692,893.24

(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
固定资产折旧差异	356,142.65	88,517.37	461,726.89	115,431.73
合计	356,142.65	88,517.37	461,726.89	115,431.73

(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	2,160,604,692.96	1,797,965,279.58
资产减值准备	193,488,891.51	25,264,587.23
互联网+业务待付的第三方费用	93,716,049.35	34,467,271.51
已列支成本费用但尚未发放的薪资	68,028,856.34	32,762,554.21
使用权资产摊销差异	21,059,052.86	
已列支成本费用但尚未结算的费用	2,053,778.93	
已开票未确认收入	623,059.84	
长期待摊费用摊销差异	2,031.25	1,738,657.62
合计	2,539,576,413.04	1,892,198,350.15

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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) 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
2021		33,379,353.85	
2022	46,615,089.25	236,067,582.01	
2023	102,827,366.31	440,435,146.73	
2024	209,000,082.52	581,416,516.87	
2025	276,297,580.15	506,666,680.12	
2026	1,525,864,574.73		
合计	2,160,604,692.96	1,797,965,279.58	

23. 短期借款

(1) 短期借款分类

借款类别	年末余额	年初余额
信用借款	400,000,000.00	640,000,000.00
质押借款	26,786,700.30	381,323,242.35
抵押借款		300,000,000.00
保证借款		400,000,000.00
合计	426,786,700.30	1,721,323,242.35

(2) 已逾期未偿还的短期借款

无。

24. 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	391,210,008.54	100,492,338.13
物业外包费	55,401,642.87	53,207,371.31
工程外包款	52,999,131.98	52,815,533.91
购买资产及装修款	16,958,718.79	28,245,398.09
应付租金	3,423,576.60	2,664,521.07
能源费用	1,769,159.58	3,652,817.77
购买办公用品	49,653.92	77,915.06

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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	年末余额	年初余额
直线法摊销运营租赁费		32,415,593.20
其他	1,174,660.42	1,998,079.44
合计	522,986,552.70	275,569,567.98

(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
深圳市宝鹰建设集团股份有限公司	21,625,073.38	尚未达到结算条件
深圳市晶宫设计装饰工程有限公司	5,844,948.87	尚未达到结算条件
深圳市建华宇装饰工程有限公司	2,913,333.04	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
中信信诚资产管理有限公司	1,470,000.00	尚未达到结算条件
河南名之邸装饰工程有限公司	1,058,548.67	尚未达到结算条件
北京鼎越工程技术有限责任公司	1,058,258.44	尚未达到结算条件
合计	36,301,066.20	

25. 预收款项

(1) 预收款项列示

项目	年末余额	年初余额
商业物业租赁费	16,938,140.12	14,903,431.42
公寓租赁费	4,025,119.64	24,738,987.97
预收处置非流动资产款	175,125.37	9,618,534.37
其他	2,004,435.32	1,004,001.34
合计	23,142,820.45	50,264,955.10

(2) 账龄超过1年的重要预收款项：无。

26. 合同负债

(1) 合同负债情况

类型	年末余额	年初余额
预收物业费	29,553,913.29	28,356,907.90
预收装修款	10,463,665.69	11,019,234.03
代理费	6,058,200.94	2,747,743.12

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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)

类型	年末余额	年初余额
互联网+业务	5,127,806.31	8,657,026.61
顾问费	1,201,538.58	2,038,134.98
商品销售款	542,174.67	1,286,008.25
其他	2,129,486.29	1,307,425.58
总计	55,076,785.77	55,412,480.47

(2) 合同负债的账面价值在本年发生的重大变动情况

无。

27. 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	735,142,505.99	2,238,641,117.76	2,203,668,598.98	-7,835,370.35	762,279,654.42
离职后福利-设定提存计划	3,016,479.23	134,205,445.16	135,474,410.10		1,747,514.29
辞退福利					
一年内到期的其他福利					
合计	738,158,985.22	2,372,846,562.92	2,339,143,009.08	-7,835,370.35	764,027,168.71

(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	731,718,264.74	2,093,981,814.31	2,058,635,172.30	-7,821,344.74	759,243,562.01
职工福利费	352,914.14	21,286,651.42	21,332,634.26		306,931.30
社会保险费	934,705.88	73,296,149.99	73,216,806.65	-5,969.50	1,008,079.72
其中：医疗保险费	889,877.15	62,813,877.20	62,756,295.35	-5,969.50	941,489.50
工伤保险费	36,554.41	2,328,445.48	2,306,884.72		58,115.17
生育保险费	8,274.32	3,541,865.53	3,541,664.80		8,475.05
其他		4,611,961.78	4,611,961.78		
住房公积金	328,284.11	47,333,312.43	47,548,107.53	-5,122.80	108,366.21
工会经费和职工教育经费	1,808,337.12	2,743,189.61	2,985,878.24	-2,933.31	1,612,715.18
合计	735,142,505.99	2,238,641,117.76	2,203,668,598.98	-7,835,370.35	762,279,654.42

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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	2,935,372.51	129,928,931.58	131,173,700.36		1,690,603.73
失业保险费	81,106.72	4,276,513.58	4,300,709.74		56,910.56
合计	3,016,479.23	134,205,445.16	135,474,410.10		1,747,514.29

28. 应交税费

项目	年末余额	年初余额
企业所得税	292,731,901.99	354,568,730.05
增值税	34,318,140.02	44,288,616.93
个人所得税	5,917,396.04	7,608,143.66
城市维护建设税	2,162,429.30	3,142,216.62
教育费附加及地方教育费附加	1,552,277.79	2,221,916.31
房产税	1,184,850.46	2,916,940.95
印花税	303,598.13	471,744.18
堤围费	4,065.04	7,866.62
其他	1,167,983.73	1,268,449.07
合计	339,342,642.50	416,494,624.39

29. 其他应付款

项目	年末余额	年初余额
应付利息	35,195.79	1,389,482.78
应付股利	4,919,543.71	7,026,448.37
其他应付款	1,195,411,029.46	1,606,696,714.29
合计	1,200,365,768.96	1,615,112,645.44

28.1 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	35,195.79	34,852.99
资产证券化应付利息		1,354,629.79
合计	35,195.79	1,389,482.78

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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) 重要的已逾期未支付的利息

截至2021年12月31日,本集团无重要的已逾期未支付的利息。

28.2 应付股利

项目	年末余额	年初余额
青岛荣置地少数股东	3,926,214.16	3,926,214.16
济南怡高少数股东	993,329.55	3,100,234.21
合计	4,919,543.71	7,026,448.37

28.3 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	538,138,206.93	800,291,243.02
押金保证金	163,154,324.15	248,697,172.65
应付业务费用	161,707,258.48	261,692,112.27
项目跟投款	131,691,918.31	135,742,490.04
已处置子公司处置前的往来款项	93,826,387.14	
代收代付款	45,535,990.73	56,393,253.25
互联网+业务暂收的服务费	43,231,184.37	54,068,955.31
装修业务暂收款	16,092,238.38	30,226,039.08
资产证券化代收款	1,367,165.17	7,045,709.68
公寓业务暂收款	581,617.52	3,945,397.76
应付担保费		8,594,341.23
其他	84,738.28	
合计	1,195,411,029.46	1,606,696,714.29

(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	40,102,774.46	继续使用资产
合计	40,102,774.46	

30. 一年内到期的非流动负债

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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
一年内到期的租赁负债	175,465,267.21	156,331,791.99
一年内到期的长期借款	639,438.99	
一年内到期的长期应付款	7,271,250.00	
合计	183,375,956.20	156,331,791.99

31. 其他流动负债

项目	年末余额	年初余额
资产证券化确认金融负债		466,128,266.67
待转销项税额	2,051,619.24	1,824,311.80
合计	2,051,619.24	467,952,578.47

32. 长期借款

借款类别	年末余额	年初余额
抵押借款	199,700,000.00	
合计	199,700,000.00	

33. 租赁负债

项目	年末余额	年初余额
租赁付款额	1,605,816,272.47	5,136,019,171.18
减：未确认融资费用	313,549,679.52	1,290,024,794.52
减：一年内到期的租赁负债	175,465,267.21	156,331,791.99
合计	1,116,801,325.74	3,689,662,584.67

34. 长期应付款

项目	年末数	年初数
长期应付款	350,000,000.00	
合计	350,000,000.00	

34.1 长期应付款按款项性质分类

款项性质	年末数	年初数
股东统借统还借款	350,000,000.00	
合计	350,000,000.00	

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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)

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						2,033,579,072.00

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	419,629,143.24		216,983.49	419,412,159.75
期权成本摊销	102,810,649.13			102,810,649.13
合计	522,439,792.37		216,983.49	522,222,808.88

备注：本公司购买珠海大横琴创新发展有限公司持有的世联资本30%股权，所支付的对价与相应净资产的差额调减资本公积216,983.49元。

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

38. 其他综合收益

项目	年初余额	本年发生额					年末余额
		本年所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益							
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	111,408.24	-28,124.11			-38,761.88	10,637.77	72,646.36
其中：外币财务报表折算差额	111,408.24	-28,124.11			-38,761.88	10,637.77	72,646.36
其他综合收益合计	111,408.24	-28,124.11			-38,761.88	10,637.77	72,646.36

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

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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)

40. 未分配利润

项目	本年	上年
上年年末余额	1,855,680,824.37	1,898,957,523.20
加：年初未分配利润调整数		
其中：《企业会计准则》新规定追溯调整		
会计政策变更	-218,308,274.26	-1,081,767.07
重要前期差错更正		
同一控制合并范围变更		
其他调整因素		
本年年初余额	1,637,372,550.11	1,897,875,756.13
加：本年归属于母公司所有者的净利润	-1,129,022,859.33	110,895,980.31
减：提取法定盈余公积		71,960,503.52
提取任意盈余公积		71,960,503.52
提取一般风险准备		
应付普通股股利	109,605,597.09	9,169,905.03
转作股本的普通股股利		
本年年末余额	398,744,093.69	1,855,680,824.37

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	6,004,028,899.70	5,105,220,701.31	6,642,068,441.59	5,857,886,988.88
其他业务	78,479,021.36	60,746,645.11	80,629,956.30	63,198,773.79
合计	6,082,507,921.06	5,165,967,346.42	6,722,698,397.89	5,921,085,762.67

(2) 主营业务—按产品分类

产品名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
代理销售业务	2,401,415,003.27	1,805,861,119.47	2,994,727,346.98	2,180,143,944.50
互联网+业务	1,916,640,378.27	1,771,236,254.32	1,607,381,306.62	1,521,847,038.44
金融服务业务	199,621,489.28	77,244,465.89	245,453,873.39	122,558,507.62
城市资产管理业务	735,912,547.87	652,839,284.04	632,102,946.57	538,459,106.35
空间运营业务	548,906,863.53	615,846,565.99	928,760,896.57	1,296,865,915.45

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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)

产品名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
顾问策划业务	141,845,630.03	127,839,601.21	176,722,515.15	154,405,643.28
招商租赁业务	59,686,987.45	54,353,410.39	56,919,556.31	43,606,833.24
合计	6,004,028,899.70	5,105,220,701.31	6,642,068,441.59	5,857,886,988.88

(3) 主营业务—按地区分类

地区名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
华南区域	2,800,839,207.05	2,267,913,958.51	2,878,239,944.29	2,493,028,679.49
华东区域	965,538,541.80	812,226,817.41	1,184,915,779.74	997,119,568.28
华北区域	900,157,295.03	856,306,107.12	1,029,544,026.85	926,448,387.86
华中及西南区域	731,144,202.17	661,145,506.84	869,839,582.18	872,176,604.84
山东区域	606,349,653.65	507,628,311.43	679,529,108.53	569,113,748.41
合计	6,004,028,899.70	5,105,220,701.31	6,642,068,441.59	5,857,886,988.88

(4) 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	340,026,112.12	5.59
客户2	124,357,740.36	2.04
客户3	121,372,856.93	2.00
客户4	101,845,059.63	1.67
客户5	53,592,138.70	0.88
合计	741,193,907.74	12.18

(5) 主营业务成本明细

项目	本年发生额	上年发生额
技术协作费	1,444,000,641.01	992,146,109.06
工资	945,000,205.01	1,058,734,519.79
奖金	893,660,149.39	1,002,944,791.47
咨询费	306,701,193.02	727,950,291.58
保险费	225,415,426.56	156,978,153.51
使用权资产摊销	223,663,264.36	
人力外包费	211,135,110.01	192,439,421.83
保洁费	117,081,423.73	102,682,191.59

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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
物业工程费	116,798,816.57	93,295,568.08
保安费	116,431,773.81	101,044,612.72
运营租赁费等	86,958,480.37	739,945,388.90
装修费摊销	82,663,436.44	249,565,081.25
广告宣传费	52,941,252.92	58,033,121.17
工程外包	43,979,856.84	48,049,363.27
业务招待费	32,478,366.42	37,573,320.69
差旅费	30,497,445.05	39,851,308.64
员工宿舍费	23,336,954.95	27,930,778.94
物业租赁费用	22,677,278.20	39,282,757.78
折旧费	14,007,089.27	15,374,197.24
商品	12,534,539.89	12,388,253.30
利息	11,713,514.59	37,766,953.61
营销渠道费	9,849,954.10	19,277,728.62
福利费	9,821,062.09	10,586,514.00
通讯费	9,251,244.65	12,096,992.65
工程材料	8,565,243.41	12,333,961.89
办公用品费	8,233,717.63	7,883,621.71
外购服务	8,137,897.98	8,322,669.33
劳保费	5,493,925.39	7,022,978.03
诉讼费	4,461,273.33	2,423,686.34
工作餐费	4,051,038.39	4,945,716.26
会务费	3,718,174.48	2,978,166.42
电信网络费	3,541,159.80	14,591,499.04
绿化费	3,176,969.37	2,510,600.73
交通费	2,399,221.62	2,744,603.61
低值用品及耗材	2,286,845.30	4,288,894.31
设计费	1,269,440.77	2,486,999.88
运杂费	1,158,908.00	699,405.07
出版印刷费	1,015,036.56	463,984.41
手续费	964,112.97	1,154,252.84
培训费	603,849.72	2,091,322.74
软件摊销	446,607.26	388,748.26
办公杂费	162,365.25	186,842.71
其他	2,936,434.83	4,431,615.61
合计	5,105,220,701.31	5,857,886,988.88

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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	15,744,985.53	16,981,036.09
教育费附加及地方教育费附加	11,392,373.67	12,158,929.47
房产税	6,086,441.66	4,898,422.77
土地使用税	247,788.23	
印花税	1,076,688.33	-206,771.29
水利建设专项基金	246,992.03	543,780.96
车船使用税	41,670.00	
堤围费		38,578.46
其他	658,861.37	90,281.60
合计	35,495,800.82	34,504,258.06

43. 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
工资	126,992,996.24	117,119,947.49
奖金	79,019,759.12	44,178,856.39
咨询费	29,164,259.65	52,704,782.64
保险费	28,406,072.92	18,266,516.86
使用权摊销	25,291,600.56	
物业租赁费用	18,304,692.84	37,722,887.82
折旧费	12,016,330.61	12,774,088.99
福利费	10,901,155.13	11,835,272.19
装修费摊销	10,791,799.07	11,421,463.63
业务招待费	7,930,169.31	6,556,131.09
办公用品费	7,252,453.40	6,427,395.63
广告宣传费	6,281,537.71	2,958,881.60
运杂费	5,471,403.23	5,707,681.62
差旅费	4,799,335.31	5,196,109.90
收购资产摊销费	4,021,973.57	
招聘费	3,439,527.60	5,121,499.78
人力外包费	3,217,863.15	6,659,791.39
员工宿舍费	3,176,362.75	2,678,094.34
人事费	2,460,965.85	3,351,399.60
工会经费	2,345,850.96	2,500,195.47
电信网络费	2,239,065.88	2,751,790.77

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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	本期发生额	上期发生额
诉讼费	2,059,909.78	7,548,759.98
会务费	1,580,438.96	1,753,185.98
培训费	1,568,527.43	1,923,576.09
通讯费	1,083,489.58	1,261,891.28
工作餐费	901,019.19	611,104.76
技术协作费	866,577.04	18,254,857.54
劳保费	266,291.93	968,807.54
软件摊销	131,611.44	409,422.20
出版印刷费	77,485.32	143,091.05
调研费	43,735.05	108,412.23
期权成本摊销		3,713,359.32
其他	2,699,611.08	3,821,391.53
合计	404,803,871.66	396,450,646.70

44. 研发费用

项目	本年发生额	上年发生额
工资	31,985,854.82	35,137,583.22
技术协作费	8,299,271.82	11,462,373.04
奖金	6,832,380.98	13,192,282.39
保险费	5,684,861.29	2,704,576.05
电信网络费	3,127,778.03	4,473,904.13
折旧费	2,005,763.86	2,179,693.07
软件摊销	572,002.89	1,859,390.42
物业租赁费用	527,761.86	1,745,902.80
咨询费	354,578.59	135,310.96
通讯费	286,903.72	455,986.02
差旅费	108,186.73	117,231.69
办公修理费	95,247.01	80,651.64
调研费	72,503.74	375.21
广告宣传费	58,252.42	1,149.06
福利费	32,943.00	1,260.00
装修费摊销	28,000.00	39,320.00
其他	40,955.91	11,176.76
合计	60,113,246.67	73,598,166.46

45. 财务费用

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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
利息支出	171,464,333.24	108,103,044.52
减：利息收入	27,096,545.27	25,077,284.89
加：汇兑损失	16,774.11	-592,564.25
加：其他支出	-605,242.74	7,591,139.39
合计	143,779,319.34	90,024,334.77

46. 其他收益

项目	本年发生额	上年发生额
政府补助	45,266,930.36	71,425,066.34
合计	45,266,930.36	71,425,066.34

(1) 其他收益明细

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
税费减免-加计扣除	18,408,904.81	15,362,247.02	《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告2019年第39号）	与收益相关
众创空间考核奖励等	5,256,107.54		武汉市政府2021年市级众创空间区级配套补贴	与收益相关
房租补贴	5,132,920.00	12,780,174.03	《深圳市鼓励总部企业发展实施办法》（深府规（2017）7号）等	与收益相关
财政扶持资金	3,867,599.44	1,204,742.06	《番禺区科工商信局关于印发〈番禺区科技企业孵化器和众创空间管理办法〉的通知》（番科工商信〔2016〕53号）等	与收益相关
稳岗补贴	2,742,661.58	9,479,306.05	深圳市人力资源和社会保障局关于疫情防控期间企业申领援企稳岗补贴有关事项的通知 深人社发〔2020〕11号等	与收益相关
生育津贴	2,248,306.83	2,501,568.74	《女职工劳动保护特别规定》	与收益相关
社保补贴	2,158,902.46	1,749,638.47	《关于阶段性减免企业社会保险费的通知》人社部发〔2020〕11号等	与收益相关
个税手续费返还	2,148,036.43	4,986,283.99	《中华人民共和国个人所得税法》	与收益相关
企业研究开发资助	1,000,000.00	1,606,000.00	《关于促进科技创新的若干措施》（深发〔2016〕7号）	与收益相关
培训补贴	993,507.42	629,760.00	《深圳市企业员工适岗培训补贴办法》（深人社规〔2020〕13号）等	与收益相关
高校毕业生见习补贴	384,712.89	215,932.65	高校生招用补贴款-广东省人民政府关于印发广东省进一步稳定和促进就业若干政策措施的通知等	与收益相关
税费减免-疫情减免	193,215.28	8,032,710.49	《财政部 税务总局关于支持新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控有关税收政策的公告》（财政部 税务总局公告2020年第8号）	与收益相关

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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	来源和依据	与资产相关/与收益相关
退役士兵减征	185,393.54		《财政部 税务总局 退役军人部_关于进一步扶持自主就业退役士兵创业就业有关税收政策的通知_财税(2019)21号》	与收益相关
税费减免-未达到起征点	170,089.94	248,866.46	《国家税务总局关于小规模纳税人免征增值税政策有关征管问题的公告》(国家税务总局公告2019年第4号)	与收益相关
高新技术企业补助资金	150,000.00		资金下达文件-国家高新技术企业认定奖补	与收益相关
创业园工作奖励	50,000.00	100,000.00	相人社开(2021)J8号关于下达2020年苏州市留学回国人员创新创业园工作奖励的通知	与收益相关
恺高新区“小升规”扶持资金	40,000.00		惠仲经发通(2021)53号-仲恺高新区经济发展局关于做好2021年度“小升规”专项资金申报工作的通知	与收益相关
残疾人岗位补贴	32,472.20		《上海市残疾人就业保障金征收使用管理实施办法》的通知、关于实施分散安排残疾人就业岗位补贴的通知	与收益相关
发明专利资助	7,500.00		国内发明专利、国外发明专利资助第一	与收益相关
其他	96,600.00	262,164.11	《中小企业划型标准规定》(工信部联企业(2011)300号)等	与收益相关
孵化器考核及奖励		1,500,000.00	【相科(2019)103号】关于下达2019年省科技型创业企业孵育计划资金的通知、【相科(2020)114号】关于下达2019年度载体建设类高质量发展政策性奖励资金的通知	与收益相关
众创空间运营机构奖励		164,000.00	厦门火炬高新区支持众创空间发展办法的通知	与收益相关
常熟创业生态圈		2,737,500.00	常熟大学科技园创新创业生态建设合作协议	与收益相关
2019绩效补助		2,520,000.00	项目合作协议	与收益相关
企业众创空间绩效评估资助经费		1,300,000.00	【相科(2020)89号】关于下达2020年相城区科技企业孵化器(含众创空间)绩效评估资助经费的通知	与收益相关
获评国家级奖励费		1,000,000.00	项目合作协议	与收益相关
南山区自主创新产业发展专项资金-总部企业办公用房扶持项目		1,000,000.00	关于下达2020年度南山区自主创新产业发展专项资金科技创新分项资金拟资助项目(第一批)的通知	与收益相关
省工业和信息产业转型升级项目		800,000.00	【相工信(2020)5号】关于下达2019年度第一批、第二批省级工业和信息产业转型升级专项资金指标的通知	与收益相关
高端服务业发展专项资金		500,000.00	【相发改投(2020)2号】关于下达高端服务业发展专项资金的通知	与收益相关
疫情补贴		444,172.27	《关于对湖北等重点疫情地区务工人员实施“留岗留薪”企业予以补助的办法》、	与收益相关

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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	来源和依据	与资产相关/与收益相关
			《苏州市人民政府关于应对新型冠状病毒感染的肺炎疫情支持中小企业共渡难关的十条政策意见》苏府〔2020〕15文件、深圳市罗湖区2020年抗疫特别国债企业贷款贴息项目(第一批)公示等各地人民政府疫情期间相关政策。	
专业化众创空间考核奖励		200,000.00	厦门市众创空间管理办法	与收益相关
2019年内新增的限额(规模)企业给予补助		100,000.00	关于兑现2019年柳州市新增限额(规模)以上服务业企业扶持资金的通知	与收益相关
合计	45,266,930.36	71,425,066.34		

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	585,321.98	-53,624,612.00
处置长期股权投资产生的投资收益	238,118,226.38	106,154,438.68
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益		26,280,876.30
处置其他非流动金融资产取得的投资收益		9,989,807.75
丧失控制权后剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		124,440.00
购买日之前原持有股权按照公允价值重新计量产生的损失	-493,533.37	
合计	238,210,014.99	88,924,950.73

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	-85,000,000.00	
合计	-85,000,000.00	

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	-336,391,239.92	-1,431,093.83
应收账款坏账损失	-646,556,096.84	-13,352,927.41
其他应收款坏账损失	-77,457,014.59	-4,386,397.63
贷款减值损失	-542,351,481.90	-25,443,208.08
合计	-1,602,755,833.25	-44,613,626.95

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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)

50. 资产减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
商誉减值损失	-55,684,410.80	-18,423,014.90
合同资产减值损失	-257,570.85	391,803.04
长期股权投资减值损失	-1,166,744.46	
合计	-57,108,726.11	-18,031,211.86

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	计入本年非经常性损益的金额
非流动资产处置收益	59,202,420.32	557,914.68	59,202,420.32
其中：未划分为持有待售的非流动资产处置收益	59,202,420.32	557,914.68	59,202,420.32
其中：固定资产处置收益	-1,223,381.30	557,914.68	-1,223,381.30
使用权资产处置收益	60,425,801.62		60,425,801.62
合计	59,202,420.32	557,914.68	59,202,420.32

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
收取违约金	12,327,166.67	27,958,278.19	5,511,802.13
无法支付经批准转作营业外收入的应付款项	7,500,060.89	5,286,224.59	7,500,060.89
罚款利得	5,041,472.07	6,596,021.48	5,041,472.07
信贷资产转让利得	2,146,897.64	6,476,433.33	2,146,897.64
政府补助	2,091,666.71	12,644,104.91	2,091,666.71
非同一控制下收购形成	1,645,111.22		1,645,111.22
其他	2,823,918.50	3,335,129.71	2,823,918.50
合计	33,576,293.70	62,296,192.21	26,760,929.16

(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
财政扶持资金	1,661,000.75	4,841,111.13	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
税收返还	247,665.96	2,738,304.00	《增值税先征后返政策》等	与收益相关

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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	来源和依据	与资产相关/ 与收益相关
规上企业政府奖励	90,000.00	190,000.00	国家统计局规模以上企业奖励政策等	与收益相关
一企一策补贴款	83,000.00		厦门一企一策补助文件	与收益相关
纳税奖励	10,000.00		政府补助款(纳税奖励) 嘉兴市南湖区人民政府东栅街道办事处资金专户	与收益相关
发展专项资金		2,830,000.00	根据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
罗湖区财政局产业转型升级资金		1,003,000.00	罗湖区工业和信息化局关于产业转型升级专项资金2020年第三次联席会议拟扶持项目公示(第一批)	与收益相关
疫情补贴		419,521.78	罗湖区《政企共济共战疫情十条措施》、《政企共济共战疫情十条措施》、《深圳市罗湖区政企共济共战疫情十条措施》、关于越城区、滨海新区小微企业和个体工商户“两直”补助申报的公告、《省发展改革委关于印发支持全省服务业疫后加快发展若干意见的通知》、《徐汇区全力防控疫情支持服务企业平稳健康发展的实施办法》	与收益相关
2019年企业高管人才补贴		309,868.00	庐阳区海棠街道项目合作协议	与收益相关
奖励锐创中心2019年度楼宇贡献奖金		200,000.00	青山区(化工)促进现代服务业发展的奖励办法	与收益相关
项目租赁备案奖励		45,300.00	《广州市住房和城乡建设局 广州市财政局关于印发广州市发展住房租赁市场奖补实施办法的通知》(穗建规字(2020)33号)	与收益相关
职业技能鉴定补贴		38,000.00	南人社规[2019]1号	与收益相关
18年西湖区电子商务发展专项基金		25,000.00	南昌市人民政府办公厅关于印发《南昌市电子商务产业发展专项资金使用管理办法》的通知	与收益相关
2019年“两新”党员活动教育经费		4,000.00	《中共湖南省委办公厅印发〈关于加强非公有制经济组织和社会组织党的建设工作的实施意见(试行)〉的通知》(湘办发(2016)22号)	与收益相关
合计	2,091,666.71	12,644,104.91		

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	41,115,803.60	31,657,121.83	41,115,803.60
赔偿支出	7,001,614.46	12,792,433.43	7,001,614.46
非流动资产损失	593,019.41	987,233.85	593,019.41

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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	计入本年非经常性损益的金额
捐赠支出	43,497.50	207,476.99	43,497.50
其他	1,252,172.16	1,677,616.53	1,252,172.16
合计	50,006,107.13	47,321,882.63	50,006,107.13

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	96,498,211.69	201,158,817.15
递延所得税费用	-114,682,160.43	-14,306,923.41
合计	-18,183,948.74	186,851,893.74

(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	-1,146,266,670.97
按法定/适用税率计算的所得税费用	-286,566,667.74
子公司适用不同税率的影响	-24,505,224.12
调整以前期间所得税的影响	-8,971,263.07
非应税收入的影响	327,653,705.04
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	13,243,515.19
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-13,972,185.68
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	-19,034,842.90
加计扣除影响	-6,030,985.46
所得税费用	-18,183,948.74

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) 收到/支付的其他与经营/投资/筹资活动有关的现金

1) 收到的其他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

2021年1月1日至2021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
金融业务收回贷款	1,409,243,160.39	3,412,946,561.80
收到返还的保证金押金	444,347,182.99	604,355,598.24
物业公司收到代收代付款项	98,872,329.88	105,139,330.77
互联网+业务代收款	55,903,036.95	73,069,267.73
政府补贴收入	28,400,993.50	60,425,347.28
利息收入	27,096,545.27	25,077,284.89
收取租金	11,160,953.83	7,405,056.80
收回业务合作意向金	4,362,628.66	109,079,198.60
经纪业务代收	3,639,821.89	6,949,117.00
往来款、备用金返还及其他	34,021,374.45	31,924,262.75
合计	2,117,048,027.81	4,436,371,025.86

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
调研、技术协作费	1,468,119,882.27	1,002,474,630.85
金融业务贷款	617,168,000.00	3,126,046,766.51
支付的押金保证金	589,138,433.88	503,311,275.98
咨询费	549,823,606.25	727,870,263.91
物业管理及工程费(包括物业中外包费用)	361,719,455.20	291,291,460.55
物业代收代付中代付	127,404,448.69	97,324,585.04
运营租赁费	63,890,606.50	687,176,507.14
广告宣传费	59,281,043.05	60,992,002.77
违约、罚款、赔偿支出	49,413,087.72	36,570,030.21
物业租赁费用	46,661,580.41	101,177,726.84
业务招待费	40,408,535.73	44,129,451.78
差旅费	40,355,639.67	50,604,239.56
互联网+业务归还代收款	28,573,894.36	52,254,846.00
各类办公费	15,749,860.45	14,497,860.05
通讯费	10,621,637.95	13,358,883.93
运杂费、交通费	9,029,532.85	9,151,690.30
电信网络费	8,908,003.71	17,343,289.81
会务费	5,297,456.02	4,731,352.40
世联行经纪业务代收中代付	3,636,918.59	7,160,643.89
培训费	2,140,754.04	4,014,898.83
设计费	1,269,440.77	2,486,999.88
往来款、备用金支付及其他	106,748,009.14	91,512,457.93
合计	4,205,359,827.25	6,945,481,864.16

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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) 收到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
取得子公司款项	5,902,020.27	
合计	5,902,020.27	

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
处置子公司款项	794,267.56	172,877.29
合计	794,267.56	172,877.29

5) 收到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
收到股东统借统还借款	350,000,000.00	
收回定期存单质押、资金信托质押及借款保证金	301,650,000.00	
收到信贷资产证券化款项	99,000,000.00	336,600,000.00
合计	750,650,000.00	336,600,000.00

6) 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
偿还信贷资产证券化款项	562,619,333.21	476,468,599.87
新租赁准则下支付的租赁负债	333,591,729.62	
支付世联中国委托担保费用	7,918,222.31	9,941,827.31
购买世联资本少数股东权益支付现金	3,000,000.00	
退还已注销非全资子公司少数股东股权投资款和分配款	477,390.56	495,220.76
股票回购款		255,796,501.21
支付的借款和存贷质押保证金		109,043,233.13
限制性股票回购款		15,371,874.26
购买世联君汇少数股东权益支付现金		2,540,000.00
购买世联松塔少数股东权益支付现金		1,600,000.00
股票回购进项税		4,070.96
股票权益分派费用	58,466.89	3,875.10
合计	907,665,142.59	871,265,202.60

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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) 合并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	-1,128,082,722.23	133,420,738.01
加: 资产减值准备	57,108,726.11	18,031,211.86
信用减值损失	1,602,755,833.25	44,613,626.95
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	42,710,975.97	38,009,108.58
使用权资产摊销	250,886,844.96	
无形资产摊销	1,273,126.68	2,590,496.65
长期待摊费用摊销	103,045,073.89	321,224,826.28
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)	-59,202,420.32	429,319.17
固定资产报废损失(收益以“-”填列)	593,019.41	
公允价值变动损失(收益以“-”填列)	85,000,000.00	
财务费用(收益以“-”填列)	183,234,922.12	149,705,330.23
投资损失(收益以“-”填列)	-238,210,014.99	-88,924,950.73
递延所得税资产的减少(增加以“-”填列)	-112,796,687.20	-14,367,506.19
递延所得税负债的增加(减少以“-”填列)	-26,914.36	60,582.78
存货的减少(增加以“-”填列)	-36,471,319.36	-44,477,182.71
经营性应收项目的减少(增加以“-”填列)	501,189,892.82	113,161,806.87
经营性应付项目的增加(减少以“-”填列)	-200,293,709.96	84,917,630.40
其他	-1,645,111.22	
经营活动产生的现金流量净额	1,051,069,515.57	758,395,038.15
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	1,837,529,495.31	1,936,475,159.67
减: 现金的年初余额	1,936,475,159.67	2,369,800,483.46
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	-98,945,664.36	-433,325,323.79

(3) 本年支付的取得子公司的现金净额

项目	本年金额
本年发生的企业合并于本年支付的现金或现金等价物	8,800,015.00
其中: 深圳更赢等16家公司	15.00

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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
世联惠普	8,800,000.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	11,590,368.43
其中：深圳更赢等16家公司	5,902,035.27
世联惠普	5,688,333.16
加：以前期间发生的企业合并于本年支付的现金或现金等价物	
取得子公司支付的现金净额	-2,790,353.43

注：本年将取得深圳更赢等16家子公司流入的现金净额5,902,020.27元，列示在合并现金流量表中“收到其他与投资活动有关的现金”项目。

(4) 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	346,617,156.61
其中：西安世禾	
世联集房	345,092,156.61
北京世联明德	1,200,000.00
山东红璞	325,000.00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	135,867,678.17
其中：西安世禾	15,002.05
世联集房	134,116,044.68
北京世联明德	632,365.93
山东红璞	1,104,265.51
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	210,749,478.44

注：本年将处置西安世禾、山东红璞流出的现金净额794,267.56元，列示在合并现金流量表中“支付其他与投资活动有关的现金”项目。

(5) 现金和现金等价物

项目	年末余额	年初余额
现金	1,837,529,495.31	1,936,475,159.67
其中：库存现金	53,808.40	60,893.16
可随时用于支付的银行存款	1,837,475,686.91	1,936,414,266.51
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	1,837,529,495.31	1,936,475,159.67

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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)

57. 股东权益变动表项目

(1) 股东权益变动表“股东投入或减少资本：其他”

本公司购买二级子公司世联资本少数股东持有的30%股权，购买少数股权支付的对价为3,000,000.00元，该项交易导致资本公积减少216,983.49元。

少数股东权益减少4,014,391.82元，系：

1) 本公司购买二级子公司世联资本少数股东持有的30%股权，购买少数股权支付的对价为3,000,000.00元，该项交易导致少数股东权益减少2,783,016.51元；

2) 本公司之三级子公司世联君汇处置持有的西安世禾55.00%股权，该项交易导致少数股东权益减少356,624.97元；

3) 本公司之三级子公司北京君汇处置持有的北京世联明德51.00%股权，该项交易导致少数股东权益增加482,640.22元；

4) 本公司之三级子公司山西辰世兴业房地产顾问有限公司于2021年5月31日注销，该事项导致少数股东权益减少477,390.56元；

5) 本公司之三级子公司宿迁世联行房地产顾问有限公司和六级子公司宿迁市善居电子商务有限公司均于2021年12月9日注销，该事项导致少数股东权益减少880,000.00元。

58. 所有权或使用权受到限制的资产

项目	年末账面价值	受限原因
货币资金	28,747,475.48	详见本附注“六、1. 货币资金”相关内容。
应收账款	12,181,658.33	用于有追索权的保理
投资性房地产	75,595,582.80	详见本附注“六、16. (3) 投资性房地产抵押情况”相关内容。
固定资产	24,177,982.80	详见本附注“六、17.1 (2) 固定资产抵押情况”相关内容。
合计	140,702,699.41	

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			1,072,524.39
其中：美元	14,592.33	6.3757	93,036.32
欧元	0.07	7.2197	0.51

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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	年末外币余额	折算汇率	年末折算人民币余额
港币	1,198,003.36	0.8176	979,487.55
泰铢	0.05	0.19169	0.01

(2) 境外经营实体

本集团在香港设立有香港世联、香港世居两家公司。为了业务经营管理需要，香港世联采用美元做为记账本位币，香港世居采用港币做为记账本位币。

60. 政府补助

(1) 政府补助基本情况

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	18,408,904.81	其他收益	18,408,904.81
众创空间考核奖励等	5,256,107.54	其他收益	5,256,107.54
房租补贴	5,132,920.00	其他收益	5,132,920.00
财政扶持资金	3,867,599.44	其他收益	3,867,599.44
稳岗补贴	2,742,661.58	其他收益	2,742,661.58
生育津贴	2,248,306.83	其他收益	2,248,306.83
社保补贴	2,158,902.46	其他收益	2,158,902.46
个税手续费返还	2,148,036.43	其他收益	2,148,036.43
企业研究开发资助	1,000,000.00	其他收益	1,000,000.00
培训补贴	993,507.42	其他收益	993,507.42
高校毕业生见习补贴	384,712.89	其他收益	384,712.89
税费减免-疫情减免	193,215.28	其他收益	193,215.28
退役士兵减征	185,393.54	其他收益	185,393.54
税费减免-未达到起征点	170,089.94	其他收益	170,089.94
高新技术企业补助资金	150,000.00	其他收益	150,000.00
创业园工作奖励	50,000.00	其他收益	50,000.00
恺高新区“小升规”扶持资金	40,000.00	其他收益	40,000.00
残疾人岗位补贴	32,472.20	其他收益	32,472.20
发明专利资助	7,500.00	其他收益	7,500.00
其他	96,600.00	其他收益	96,600.00
财政扶持资金	1,661,000.75	营业外收入	1,661,000.75
税收返还	247,665.96	营业外收入	247,665.96
规上企业政府奖励	90,000.00	营业外收入	90,000.00
一企一策补贴款	83,000.00	营业外收入	83,000.00
纳税奖励	10,000.00	营业外收入	10,000.00

(2) 政府补助退回情况：无。

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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)

七、合并范围的变化

1. 非同一控制下企业合并

(1) 本年发生的非同一控制下企业合并

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例(%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至年末被购买方的收入	购买日至年末被购买方的净利润
世联惠普	2021/9/14	8,800,000.00	70.00	购买	2021/9/14	支付完毕股权转让款，取得控制权	3,285,289.00	1,470,343.04

(2) 合并成本及商誉

项目	世联惠普
现金	8,800,000.00
购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	3,771,428.58
合并成本合计	12,571,428.58
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	14,216,539.80
合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	-1,645,111.22

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

项目	世联惠普	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：		
货币资金	5,688,333.16	5,688,333.16
其他应收款	59,976,139.23	59,976,139.23
递延所得税资产	131,979.34	131,979.34
负债：		
应付职工薪酬	6,152.00	6,152.00
应交税费	763,853.29	763,853.29
其他应付款	50,809,906.64	50,809,906.64
净资产	14,216,539.80	14,216,539.80
减：少数股东权益		
取得的净资产	14,216,539.80	14,216,539.80

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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) 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

被购买方名称	购买日之前原持有股权在购买日的账面价值	购买日之前原持有股权在购买日的公允价值	购买日之前原持有股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失	购买日之前原持有股权在购买日的公允价值的确定方法及主要假设	购买日之前与原持有股权相关的其他综合收益转入投资收益的金额
世联惠普	4,264,961.95	3,771,428.58	-493,533.37	购买方支付对价	

2. 本集团本年度无同一控制下企业合并。

3. 本集团本年度无反向收购。

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
西安世禾		55.00%	转让	2021年1月5日	1)	-435,874.96						
世联集房	530,000,000.00	100.00%	转让	2021年1月26日	2)	234,710,077.26						
北京世联明德	1,500,000.00	51.00%	转让	2021年9月15日	3)	2,002,339.81						
山东红璞	650,000.00	100.00%	转让	2021年12月31日	4)	1,841,684.27						

备注：1) 本集团将西安世禾丧失控制权的时点确定为2021年1月5日，确认依据为：2020年6月11日签订股权转让协议，出售西安世禾55.00%股权，出售对价为0元，2021年1月5日完成工作移交。西安世禾自2021年1月1日起不再纳入公司合并报表范围。

2) 本集团将世联集房丧失控制权的时点确定为2021年1月26日，确认依据为：2020年12月30日签订股权转让协议出售世联集房100%股权，转让对价为53,000.00万元，截止2021年1月21日收到转让款27,000.00万元，2021年1月26日完成工商变更。世联集房自2021年2月1日起不再纳入公司合并报表范围。

3) 本集团将北京世联明德丧失控制权的时点确定为2021年9月15日，确认依据为：2021年8月13日签订股权转让协议，出售北京世联明德51.00%股权，出售对价为150.00万元，2021年8月31日完成工作移交，2021年9月15日收到80.00万元股权转让款。北京世联明德自2021年9月1日起不再纳入公司合并报表范围。

4) 本集团将山东红璞丧失控制权的时点确定为2021年12月31日，确认依据为：2021年12月29日签订股权转让协议，出售山东红璞100.00%股权，出售对价为65.00万元，2021年12月29日完成工商变更，2021年12月31日收到32.50万元并完成工作移交。山东红璞自2021年12月31日起不再纳入公司合并报表范围。

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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
惠州世佰联房地产顾问有限公司	惠州	惠州	房地产中介	100.00	新设成立
云南善居电子商务有限公司	昆明	昆明	电子商务	100.00	新设成立
宿迁市善居电子商务有限公司	徐州	徐州	电子商务	51.00	新设成立
中山善居电子商务有限公司	珠海	珠海	电子商务	100.00	新设成立
太原善居电子商务有限公司	太原	太原	电子商务	100.00	新设成立
惠州世联善居房地产顾问有限公司	惠州	惠州	电子商务	100.00	新设成立
杭州君汇不动产管理有限公司	杭州	杭州	资产服务	92.74	新设成立
盐城市世联慧盐物业资产管理有限公司	盐城	盐城	资产服务	51.00	新设成立
珠海横琴世捷汽车科技服务有限公司	珠海横琴	珠海横琴	资产服务	100.00	新设成立
珠海横琴世捷空间艺术设计有限公司	珠海横琴	珠海横琴	资产服务	100.00	新设成立
珠海横琴世捷城市商务科技服务有限公司	珠海横琴	珠海横琴	资产服务	100.00	新设成立
宿迁世联行房地产顾问有限公司	徐州	徐州	房地产中介	51.00	新设成立
昆山世联行房地产咨询有限公司	南通	南通	房地产中介	100.00	新设成立
西安世联行房地产咨询有限公司	西安	西安	房地产中介	100.00	新设成立
江西世联聚义置业有限公司	南昌	南昌	房地产中介	51.00	新设成立
山东世华实业发展有限公司	济南	济南	资产服务	38.51	新设成立
三明世联泽家物业管理有限公司	三明	三明	资产服务	28.38	新设成立
唐山世联君汇运营管理有限公司	唐山	唐山	资产服务	47.30	新设成立
桂林市红璞礼遇酒店管理有限公司	桂林	桂林	资产服务	100.00	新设成立
福建平潭世恒城市公共资源管理有限公司	平潭	平潭	资产服务	51.00	新设成立
武汉世联君汇空间商业管理有限公司	武汉	武汉	资产服务	92.74	新设成立
银川世联行房地产顾问有限公司	银川	银川	房地产中介	100.00	新设成立
济南红璞酒店有限公司	济南	济南	资产服务	75.50	新设成立
赣州南星开发有限公司	赣州	赣州	资产服务	51.00	新设成立
韶关市迈庆房地产咨询有限公司	韶关	韶关	房地产中介	100.00	新设成立
广州世联行城市运营服务有限公司	广州	广州	资产服务	100.00	新设成立
深圳更赢信息技术有限公司	深圳	深圳	电子商务	100.00	收购资产
惠州更赢信息技术有限公司	惠州	惠州	电子商务	100.00	收购资产
佛山更赢信息技术有限公司	佛山	佛山	电子商务	100.00	收购资产
东莞更赢信息技术有限公司	东莞	东莞	电子商务	100.00	收购资产
福建更赢信息技术有限公司	厦门	厦门	电子商务	100.00	收购资产
广州更赢信息技术有限公司	广州	广州	电子商务	100.00	收购资产
珠海更赢信息技术有限公司	珠海	珠海	电子商务	100.00	收购资产
安徽兴赢信息技术有限公司	合肥	合肥	电子商务	100.00	收购资产

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)	取得方式
云南更赢信息技术有限公司	昆明	昆明	电子商务	100.00	收购资产
山东更赢信息技术有限公司	济南	济南	电子商务	75.50	收购资产
中山更赢信息技术有限公司	中山	中山	电子商务	100.00	收购资产
广西更赢信息技术有限公司	南宁	南宁	电子商务	100.00	收购资产
宁夏更赢信息技术有限公司	银川	银川	电子商务	100.00	收购资产
青海更赢信息技术有限公司	西宁	西宁	电子商务	100.00	收购资产
深圳集客电子商务有限公司	深圳	深圳	电子商务	100.00	收购资产
唐山爱房房地产经纪有限公司	唐山	唐山	电子商务	100.00	收购资产

除以上列示新设成立及收购资产导致的合并范围变动外，本年通过非同一控制下企业合并增加世联惠普及其子公司深圳前海中博供应链管理有限公司，本年通过处置子公司世联集房及其子公司、山东红璞、北京世联明德、西安世禾等减少 41 家子公司，本年通过注销中山更赢信息技术有限公司、长春世联君汇物业服务服务有限公司等减少 28 家子公司。

八、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	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	东莞	东莞	房产中介	100.00%		同一控制下合并
惠州世联	惠州	惠州	房产中介	100.00%		同一控制下合并
广州世联	广州	广州	房产中介	100.00%		同一控制下合并
深圳世联行	深圳	深圳	房产中介	100.00%		同一控制下合并
上海世联	上海	上海	房产中介	100.00%		同一控制下合并
北京世联	北京	北京	房产中介	100.00%		同一控制下合并
天津世联	天津	天津	房产中介	100.00%		同一控制下合并
盛泽担保	深圳	深圳	金融服务	100.00%		非同一控制下合并
世联小贷	深圳等	深圳	金融服务	100.00%		非同一控制下合并
世联投资	深圳	深圳	金融服务	100.00%		非同一控制下合并
四川嘉联	成都	成都	房产中介	100.00%		非同一控制下合并
重庆世联	重庆	重庆	房产中介	100.00%		非同一控制下合并
厦门立丹行	厦门	厦门	房产中介	80.00%		非同一控制下合并

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
山东世联	济南	济南	房产中介	75.50%		非同一控制下合并
青岛荣置地	青岛	青岛	房产中介	51.00%		非同一控制下合并
北京安信行	北京	北京	资产服务		55.64%	非同一控制下合并
上海股投	上海	上海	投资管理		51.00%	投资设立
珠海世联	珠海	珠海	房产中介	100.00%		投资设立
厦门世联	厦门	厦门	房产中介	100.00%		投资设立
长沙世联	长沙	长沙	房产中介	100.00%		投资设立
世联先锋	深圳	深圳	房产中介	100.00%		投资设立
武汉世联	武汉	武汉	房产中介	99.00%	1.00%	投资设立
三亚世联	三亚	三亚	房产中介	99.00%	1.00%	投资设立
郑州世联	郑州	郑州	房产中介	100.00%		投资设立
福州世联	福州	福州	房产中介	100.00%		投资设立
佛山世联	佛山	佛山	房产中介	100.00%		投资设立
漳州世联	漳州	漳州	房产中介	100.00%		投资设立
惠州世联先锋	惠州	惠州	房产中介	100.00%		投资设立
世联君汇	深圳	深圳	资产服务	92.74%		投资设立
世联科创①	深圳	深圳	资产服务		38.02%	投资设立
深圳运泰君汇②	深圳	深圳	资产服务		46.37%	投资设立
武汉都市③	武汉	武汉	资产服务		46.37%	投资设立
前海资管	深圳	深圳	资产服务	100.00%		投资设立
深圳赋能创新	深圳	深圳	投资管理	100.00%		投资设立
世联集金	深圳	深圳	资产服务	100.00%		投资设立
世联松塔	深圳	深圳	电子商务	100.00%		投资设立
上海世联盛曜	上海	上海	房产中介	30.00%	70.00%	投资设立
苏州世联	苏州	苏州	房产中介	100.00%		投资设立
常州世联	常州	常州	房产中介	100.00%		投资设立
安徽世联(原合肥世联)	合肥	合肥	房产中介	99.00%	1.00%	投资设立
无锡世联	无锡	无锡	房产中介	100.00%		投资设立
宁波世联	宁波	宁波	房产中介	100.00%		投资设立
南京世联	南京	南京	房产中介	100.00%		投资设立
南通世联	南通	南通	房产中介	100.00%		投资设立
徐州世联	徐州	徐州	房产中介	100.00%		投资设立
杭州世联卓群	杭州	杭州	房产中介	100.00%		投资设立
合肥世联先锋	合肥	合肥	房产中介	100.00%		投资设立
宁波世联兴业	宁波	宁波	房产中介	100.00%		投资设立
合肥世联汇创	合肥	合肥	房产中介	100.00%		投资设立
沈阳世联	沈阳	沈阳	房产中介	100.00%		投资设立
大连世联	大连	大连	房产中介	100.00%		投资设立
西安世联	西安	西安	房产中介	24.00%	76.00%	投资设立

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
青岛世联	青岛	青岛	房产中介	99.00%	1.00%	投资设立
长春世联	长春	长春	房产中介	100.00%		投资设立
太原世联	太原	太原	房产中介	100.00%		投资设立
石家庄世联	石家庄	石家庄	房产中介	100.00%		投资设立
北京世联兴业	北京	北京	房产中介	100.00%		投资设立
固安世联	固安	固安	房产中介	100.00%		投资设立
廊坊世联	廊坊	廊坊	房产中介	100.00%		投资设立
兰州世联	兰州	兰州	房产中介	100.00%		投资设立
包头世联	包头	包头	房产中介	100.00%		投资设立
唐山世联	唐山	唐山	房产中介	100.00%		投资设立
邯郸世联	邯郸	邯郸	房产中介	100.00%		投资设立
哈尔滨世联	哈尔滨	哈尔滨	房产中介	100.00%		投资设立
衡水世联	衡水	衡水	房产中介	100.00%		投资设立
张家口世联	张家口	张家口	房产中介	100.00%		投资设立
成都世联	成都	成都	房产中介	100.00%		投资设立
广西世联	南宁	南宁	房产中介	100.00%		投资设立
昆明世联	昆明	昆明	房产中介	100.00%		投资设立
贵阳世联	贵阳	贵阳	房产中介	100.00%		投资设立
南昌世联	南昌	南昌	房产中介	100.00%		投资设立
武汉世联先锋	武汉	武汉	房产中介	100.00%		投资设立
香港世联	香港	香港	房产中介	100.00%		投资设立
深圳富景慧思	深圳	深圳	投资管理	100.00%		投资设立
世联同行	深圳	深圳	房产中介	100.00%		投资设立
惠东世联	惠州	惠州	房地产中介	100.00%		投资新设
横琴世联咨询(原珠海横琴赢远)	珠海	珠海	房地产中介	51.00%	49.00%	投资新设
世联桂园	深圳	深圳	装修服务	100.00%		投资新设
世联雅智	深圳	深圳	电子商务	80.00%		投资设立
横琴世联顾问	珠海	珠海	房地产中介	100.00%		投资设立
世联资本	珠海	珠海	投资管理	100.00%		投资设立
横琴世联资管	珠海	珠海	资产服务	100.00%		投资设立
杭州三箭	杭州	杭州	资产服务	100.00%		购买资产
重庆红璞	重庆	重庆	资产服务	100.00%		投资设立
惠州世佰联	惠州	惠州	房地产中介	100.00%		投资设立
世联惠普	深圳	深圳	金融服务	100.00%		非同一控制下合并
昆山世联行	昆山	昆山	房地产中介	100.00%		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

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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)

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本公司通过子公司世联君汇持有武汉都市 50%的股权，根据 2017 年 1 月 1 日签订的《股权托管协议》，武汉市都市产业投资发展有限责任公司将其持有武汉都市的 1%表决权从 2017 年 1 月 1 日起委托给世联君汇，子公司世联君汇合计持有武汉都市 51%的表决权，同时武汉都市的董事会中，世联君汇占有过半数表决权，故本公司对武汉都市具有实际控制权，纳入合并范围。

(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%	-4,134,681.13	4,966,647.73	-1,265,696.03
青岛荣置地	49.00%	2,835,598.44		14,926,411.78
厦门立丹行	20.00%	1,306,796.61		1,872,013.55
上海股投	49.00%	-9,191,553.56		-12,795,841.32
世联君汇	7.26%	13,414,744.47	15,489,863.74	59,714,981.03

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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	185,058,414.66	99,883,284.49	284,941,699.15	281,564,006.40	8,543,799.01	290,107,805.41	235,506,691.04	144,488,302.88	379,994,993.92	290,472,691.01	57,540,128.10	348,012,819.11
青岛荣置地	59,495,911.72	7,755,243.70	67,251,155.42	36,686,223.19	102,867.36	36,789,090.55	48,548,480.34	9,970,514.28	58,518,994.62	32,866,823.05	977,042.30	33,843,865.35
厦门立丹行	63,347,886.47	6,997,458.20	70,345,354.67	59,447,822.16	1,537,464.79	60,985,286.95	54,894,273.89	8,735,909.97	63,630,183.86	58,707,685.55	2,086,403.63	60,804,089.18
上海股投	44,076,462.85	113,602,163.81	157,678,626.66	188,487,283.70	160,000.00	188,647,283.70	30,966,685.24	113,676,282.25	144,642,967.49	156,853,450.08		156,853,450.08
世联君汇	570,304,288.13	1,010,243,588.83	1,580,547,876.96	829,375,010.21	913,033,631.21	1,742,408,641.42	565,623,980.54	1,389,697,232.74	1,955,321,163.28	663,905,315.90	1,391,789,104.68	2,045,694,420.58

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	511,238,382.56	-16,876,249.51	-16,876,249.51	66,557,905.11	548,557,542.57	20,272,031.56	20,272,031.56	-3,663,734.26
青岛荣置地	95,107,599.39	5,786,935.60	5,786,935.60	-395,413.82	98,745,922.83	10,351,827.34	10,351,827.34	-2,370,319.27
厦门立丹行	86,622,947.98	6,533,983.04	6,533,983.04	16,502,855.87	77,204,304.80	-12,270,228.87	-12,270,228.87	9,436,647.17
上海股投	39,077,401.28	-18,758,174.45	-18,758,174.45	66,537.52	33,291,949.52	-10,911,180.43	-10,911,180.43	-16,068,647.87
世联君汇	1,128,292,214.26	-56,123,658.65	-56,123,658.65	218,016,226.58	1,052,422,377.65	-64,086,794.14	-64,086,794.14	6,328,990.87

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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

2021年, 本公司购买珠海大横琴创新发展有限公司持有世联资本30%的股权, 购买少数股权支付的对价为3,000,000.00元, 该项交易导致少数股东权益减少2,783,016.51元, 资本公积减少216,983.49元。截至2021年12月31日, 本公司直接持有世联资本100.00%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	世联资本
现金	3,000,000.00
非现金资产的公允价值	
购买成本/处置对价合计	3,000,000.00
减: 按取得的股权比例计算的子公司净资产份额	2,783,016.51
差额	216,983.49
其中: 调整资本公积	-216,983.49
调整盈余公积	
调整未分配利润	

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

2021年1月1日至2021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	38,570,584.37	44,932,769.41
其中：现金和现金等价物	2,149,696.48	2,537,824.57
非流动资产	1,820,910.82	663,000.40
资产合计	40,391,495.19	45,595,769.81
流动负债	8,740,834.75	8,774,972.68
非流动负债		
负债合计	8,740,834.75	8,774,972.68
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	31,650,660.44	36,820,797.13
按持股比例计算的净资产份额	15,508,823.62	18,042,190.59
调整事项		
--商誉		
--内部交易未实现利润		
--其他		
对联营企业权益投资的账面价值	15,508,823.62	18,042,190.59
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		
营业收入	7,734,714.02	6,794,381.13
财务费用	-606.21	-7,444.70
所得税费用	1,007,745.19	235,523.27
净利润	2,827,976.51	3,013,207.21
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	2,827,976.51	3,013,207.21
本年度收到的来自联营企业的股利	3,674,884.56	1,608,165.00

续)

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	314,070.09	652,405.71
其中：现金和现金等价物	33,680.36	363,195.85
非流动资产	137,174.48	500,153.03
资产合计	451,244.57	1,152,558.74
流动负债	16,152,107.15	15,957,895.39
非流动负债		
负债合计	16,152,107.15	15,957,895.39

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	-15,700,862.58	-14,805,336.65
按持股比例计算的净资产份额	-6,280,345.03	-5,922,134.66
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	-1,166,744.46	
对联营企业权益投资的账面价值	22,000,000.00	23,524,954.83
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		
营业收入	74,670.02	185,570.73
财务费用	550.81	2,540.53
所得税费用		
净利润	-895,797.36	-1,981,088.02
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	-895,797.36	-1,981,088.02
本年度收到的来自联营企业的股利		

(3) 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	437,320.42	
下列各项按持股比例计算的合计数	—	—
--净利润	437,320.42	-210,425.08
--其他综合收益		
--综合收益总额	437,320.42	-210,425.08
联营企业	—	—
投资账面价值合计	4,873,147.74	10,257,625.59
下列各项按持股比例计算的合计数	—	—
--净利润	-635,305.66	1,286,957.66
--其他综合收益		
--综合收益总额	-635,305.66	1,286,957.66

(4) 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。

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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) 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
深圳雅智美居信息科技有限公司	237,242.21	-82,729.03	154,513.18
江西万寿宫文旅商业管理有限公司	1,258,881.94	3,025,234.51	4,284,116.45
深圳世联金保管理咨询有限公司		11,807.91	11,807.91
山东世联行装饰科技有限公司		3,143,399.77	3,143,399.77

(6) 与合营企业投资相关的未确认承诺: 无。

(7) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债: 无。

九、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,使股东及其它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和港币有关,除本集团二级子公司香港世联以美元、三级子公司香港世居以港币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2021年12月31日,除下表所述资产及负债的港币余额和零星美元、欧元、泰铢等余额外,本集团的资产及负债均为人民币余额。该等港币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

2021年1月1日至2021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	2021年12月31日(折人民币)	2020年12月31日(折人民币)
货币资金-美元	93,036.32	33,045.95
货币资金-港币	979,487.55	1,305,174.92
货币资金-欧元	0.51	0.56
货币资金-澳元		38,299.66
货币资金-泰铢	0.01	0.01
其他应收款-英镑		15,488.32
其他应收款-美元		19,511.08

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2021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200,000,000.00元（2020年12月31日：390,000,000.00元），及人民币计价的固定利率合同，金额为784,397,389.29元（2020年12月31日：1,331,323,242.35元）。

本集团因利率变动引起金融工具公允价值变动的风险主要与固定利率银行借款有关。对于固定利率借款，本集团的目标是保持其浮动利率。

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2021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

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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)

单项应收款的回收情况,以确保就无法回收的款项计提充分的坏账准备。因此,本集团管理层认为本集团所承担的信用风险已经大为降低。

本集团的流动资金存放在信用评级较高的银行,故流动资金的信用风险较低。

本集团采用了必要的政策确保所有销售客户均具有良好的信用记录。除应收账款金额前五名外,本集团无其他重大信用集中风险。

截至2021年12月31日,本集团应收账款前五名金额合计:109,739,531.41元,世联小贷前五名贷款金额合计:19,939,454.64元。

(3) 流动风险

流动风险为本集团在到期日无法履行其财务义务的风险。本集团管理流动性风险的方法是确保有足够的资金流动性来履行到期债务,而不至于造成不可接受的损失或对企业信誉造成损害。本集团定期分析负债结构和期限,以确保有充裕的资金。本集团管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。同时与金融机构进行融资磋商,以保持一定的授信额度,减低流动性风险。

本集团将银行借款、资产证券化、发行融资产品等作为主要资金来源。

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:

2021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	1,866,276,970.79				1,866,276,970.79
应收票据	477,225,943.68				477,225,943.68
应收账款	2,310,683,272.01				2,310,683,272.01
其他应收款	1,232,464,781.86				1,232,464,781.86
贷款	387,831,106.28	258,498,162.97	248,670,410.98	1,592,168.45	896,591,848.68
一年内到期的长期应收款	9,375,965.17				9,375,965.17
长期应收款		10,361,562.41	24,373,214.04	24,402,923.45	59,137,699.90
其他权益工具投资	2,102,292.66				2,102,292.66
其他非流动金融资产	497,214,265.47				497,214,265.47
金融负债					

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
短期借款	426,786,700.30				426,786,700.30
应付账款	522,986,552.70				522,986,552.70
其他应付款	1,195,411,029.46				1,195,411,029.46
应付股利	4,919,543.71				4,919,543.71
应付利息	35,195.79				35,195.79
一年内到期的长期借款	639,438.99				639,438.99
一年内到期的长期应付款	7,271,250.00				7,271,250.00
长期借款		199,700,000.00			199,700,000.00
长期应付款		350,000,000.00			350,000,000.00

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	2021年度		2020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%	53,626.22	53,626.22	68,826.06	68,826.06
所有外币	对人民币贬值 5%	-53,626.22	-53,626.22	-68,826.06	-68,826.06

十、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

2021年1月1日至2021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			497,214,265.47	497,214,265.47
1. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			497,214,265.47	497,214,265.47
(1) 权益工具投资			497,214,265.47	497,214,265.47
(二) 其他权益工具投资			2,102,292.66	2,102,292.66
持续以公允价值计量的资产总额			499,316,558.13	499,316,558.13

2. 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

上表中的权益工具投资和其他权益工具投资系本集团持有的不存在活跃市场的非上市企业股权或私募基金。本公司对持有的苏州工业园区睿灿投资企业（有限合伙）合伙份额在考虑其所投资企业的流动性折扣后确定公允价值。除此之外的其他被投资企业经营环境经营情况、财务状况未发生重大变化，所以本集团按持有的权益作为公允价值的合理估计进行计量。

十一、关联方及关联交易

(一) 关联方关系

1. 控股股东及最终控制方

(1) 控股股东及最终控制方

控股股东及最终控制方名称	注册地	业务性质	注册资本	对本公司的持股比例(%)	对本公司的表决权比例(%)
珠海市人民政府国有资产监督管理委员会					
珠海大横琴集团有限公司	珠海	项目投资及投资管理	100,000,000.00	15.94	29.97

注：本公司控股股东珠海大横琴集团有限公司持有本公司股权 15.94%，世联地产顾问（中国）有限公司将持有的本公司 285,285,934 股股份所对应的表决权委托给珠海大横琴集团有限公司行使，控股股东珠海大横琴集团有限公司合计对本公司表决权比例为 29.97%；本公司最终控制方为珠海市人民政府国有资产监督管理委员会，珠海市人民政府

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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)

国有资产监督管理委员会通过珠海大横琴集团有限公司间接对本公司持股比例为 15.94%，间接表决权比例为 29.97%。

(2) 控股股东的注册资本及其变化

控股股东	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
珠海大横琴集团有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00

(3) 控股股东的所持股份或权益及其变化

控股股东	持股金额		持股比例 (%)	
	年末余额	年初余额	年末比例	年初比例
珠海大横琴集团有限公司	324,077,841.00	324,077,841.00	15.94	15.94

2. 子公司

子公司情况详见本附注“八、1. (1) 企业集团的构成”相关内容。

3. 合营企业及联营企业

本公司重要的合营或联营企业详见本附注“八、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	与本公司关系
深圳世联惠普商业保理有限公司	见注 1
深圳雅智美居信息科技有限公司	联营企业
江西万寿宫文旅商业管理有限公司	联营企业
深圳世联金保管理咨询有限公司	联营企业
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
深圳惠金卓信科技有限公司	联营企业
深圳市很有蜂格网络科技有限公司	本年注销的联营企业
上海更赢信息技术有限公司	已处置的联营企业

注 1：本公司于 2021 年 9 月 14 日完成收购深圳世联惠普商业保理有限公司 70% 股权，收购完成后，深圳世联惠普商业保理有限公司由联营企业变更为本公司全资子公司。

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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. 其他关联方

其他关联方名称	与本公司关系
珠海大横琴集团有限公司	持股 5%以上股东
世联地产顾问(中国)有限公司	持股 5%以上股东
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
珠海大横琴发展有限公司	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
珠海大横琴股份有限公司	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希尔顿花园酒店	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
珠海大横琴商业管理有限公司	持股 5%以上股东控制的公司
珠海蓝湾建设开发有限公司	持股 5%以上股东控制的公司
珠海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
珠海琴建园林有限公司	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
珠海大横琴置业有限公司	持股 5%以上股东控制的公司
大横琴(澳门)有限公司	持股 5%以上股东控制的公司
横琴金融投资集团有限公司	持股 5%以上股东实际控制人控制的公司
深圳市世联共享投资股份有限公司	董事直接或间接控制的公司
上海中城联盟投资管理股份有限公司	董事直接或间接控制的公司
上海中城荣耀股权投资基金管理有限公司	董事直接或间接控制的公司
上海城凯投资有限公司	董事直接或间接控制的公司
深圳同创添富投资企业(有限合伙)	董事直接或间接控制的公司(2020年9月17日离任董事)
焦安平	高管
袁鸿昌	高管
朱敏	高管

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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	与本公司关系
李荣	高管
吴小微	高管
陈劲松	持股 5%以上股东实际控制人
北京怡然居客科技发展有限公司	见注 1
北京拓世寰宇网络技术有限公司	见注 1
北京搜房科技发展有限公司济南第一分公司	见注 1
FortuneHillAsiaLimited (以下简称“F.H”)	直接或间接持有公司 5%以上股份的自然人之控制公司
安徽更赢信息技术有限公司	已处置的联营企业之全资控股公司
东莞更赢信息技术有限公司	已处置的联营企业之全资控股公司
佛山更赢信息技术有限公司	已处置的联营企业之全资控股公司
福建更赢信息技术有限公司	已处置的联营企业之全资控股公司
广州更赢信息技术有限公司	已处置的联营企业之全资控股公司
惠州更赢信息技术有限公司	已处置的联营企业之全资控股公司
宁夏更赢信息技术有限公司	已处置的联营企业之全资控股公司
山东更赢信息技术有限公司	已处置的联营企业之全资控股公司
深圳更赢信息技术有限公司	已处置的联营企业之全资控股公司
深圳集客电子商务有限公司	已处置的联营企业之全资控股公司
云南更赢信息技术有限公司	已处置的联营企业之全资控股公司
中山更赢信息技术有限公司	已处置的联营企业之全资控股公司
珠海更赢信息技术有限公司	已处置的联营企业之全资控股公司
沈阳更赢信息技术咨询有限公司	已处置的联营企业之全资控股公司
长春爱房带客通网络科技有限公司	已处置的联营企业之全资控股公司
长沙更赢信息技术有限公司	已处置的联营企业之全资控股公司
重庆更赢信息技术有限公司	已处置的联营企业之全资控股公司

注 1：北京怡然居客科技发展有限公司、北京拓世寰宇网络技术有限公司、北京搜房科技发展有限公司济南第一分公司原系持股 5%以上股东北京华居天下网络技术有限公司的实际控制人控制的公司。因北京华居天下网络技术有限公司于 2020 年 8 月 12 日不再是公司持股 5%以上股东，故其实际控制人控制的公司不再是关联方。

(二) 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

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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
深圳世联惠普商业保理有限公司	保理	11,026,871.45	11,026,871.45	否	10,878,158.17
珠海大横琴集团有限公司	借款利息	7,710,688.99	7,710,688.99	否	
珠海大横琴集团有限公司	咨询服务	1,283,943.38	1,283,943.38	否	
珠海大横琴英才人力资源服务有限公司	人力外包	695,909.50	695,909.50	否	
深圳雅智美居信息科技有限公司	广告宣传	642,637.14	642,637.14	否	7,524.76
珠海大横琴城市公共资源经营管理有限公司	采购物资	307,280.15	307,280.15	否	
珠海大横琴泛旅游发展有限公司	旅游服务及广告宣传	239,428.00	239,428.00	否	
深圳世联金保管理咨询有限公司	保险经纪	190,912.41	190,912.41	否	
珠海大横琴人才公寓建设有限公司	采购设备	170,500.70	170,500.70	否	
珠海大横琴发展有限公司	采购劳务	23,086.80	23,086.80	否	
横琴国际商务中心开发有限公司	餐饮服务	11,360.00	11,360.00	否	
深圳市世联共享投资股份有限公司	再保理利息	5,550.86	5,550.86	否	
珠海市横琴新区建设工程质量检测中心有限公司	咨询服务	3,247.17	3,247.17	否	
世联地产顾问(中国)有限公司	担保	-676,118.92	-676,118.92	否	3,831,457.00
深圳更赢信息技术有限公司	转介佣金			否	59,563,948.67
珠海更赢信息技术有限公司	转介佣金			否	55,718,126.62
惠州更赢信息技术有限公司	转介佣金			否	44,284,225.95
佛山更赢信息技术有限公司	转介佣金			否	16,793,324.27
广州更赢信息技术有限公司	转介佣金			否	16,633,412.44
上海更赢信息技术有限公司	转介佣金			否	12,984,690.43
东莞更赢信息技术有限公司	转介佣金			否	11,658,046.81
长春爱房带客通网络科技有限公司	转介佣金			否	10,304,822.98
云南更赢信息技术有限公司	转介佣金			否	4,222,562.92
深圳惠金卓信科技有限公司	技术服务费及项目管理费			否	3,689,557.32
安徽更赢信息技术有限公司	转介佣金			否	3,365,803.63
山东更赢信息技术有限公司	转介佣金			否	2,565,778.00
深圳市很有蜂格网络科技有限公司	装修业务			否	979,711.96
宁夏更赢信息技术有限公司	转介佣金			否	753,773.57
重庆更赢信息技术有限公司	转介佣金			否	499,999.99
福建更赢信息技术有限公司	转介佣金			否	310,511.89
沈阳更赢信息技术咨询有限公司	转介佣金			否	119,841.50
北京怡然居客科技发展有限公司	渠道费			否	70,152.48
北京搜房科技发展有限公司济南第一分公司	端口使用费			否	31,239.62
深圳集客电子商务有限公司	转介佣金			否	30,782.99
长沙更赢信息技术有限公司	转介佣金			否	25,000.00

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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
珠海大横琴创新发展有限公司	咨询服务			否	12,404.60
北京拓世寰宇网络技术有限公司	技术服务费			否	2,622.64
中山更赢信息技术有限公司	转介佣金			否	1,570.75
合计		21,635,297.63	21,635,297.63		259,339,051.96

(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
珠海大横琴发展有限公司	咨询服务、装修工程服务、物业管理服务	7,097,089.76	355,435.86
珠海大横琴创新发展有限公司	物业服务及装修服务	6,747,564.65	179,405.94
珠海大横琴口岸实业有限公司	装修工程服务及顾问服务	4,814,709.30	
珠海大横琴泛旅游发展有限公司	装修工程服务、转介佣金、酒店住宿服务	4,165,699.35	
珠海大横琴国际广告文化创意产业发展有限公司	装修工程服务	3,477,270.30	
珠海大横琴股份有限公司	物业管理服务	1,903,833.87	
珠海大横琴集团有限公司	物业管理服务	1,662,280.61	
横琴金融投资集团有限公司	物业管理服务	1,593,066.45	
深圳市世联共享投资股份有限公司	贴息	1,580,153.17	11,106,476.73
珠海大横琴城市新中心发展有限公司	物业服务及绿植租摆	1,538,521.54	
珠海大横琴创新发展有限公司希尔顿花园酒店	物业服务	1,327,570.13	
珠海大横琴安居投资有限公司	物业服务及装修服务	1,236,591.89	
横琴国际商务中心开发有限公司	物业管理服务	1,141,246.91	
深圳世联惠普商业保理有限公司	转介佣金	1,096,781.65	
江西万寿宫文旅商业管理有限公司	策划服务及物业管理服务	1,010,382.06	
珠海大横琴科学城开发管理有限公司	物业管理服务	729,224.07	679,245.26
上海中城联盟投资管理股份有限公司	物业管理服务	706,035.76	729,121.64
深圳雅智美居信息科技有限公司	转介佣金	636,152.35	7,946,695.37
珠海大横琴英才人力资源服务有限公司	物业管理服务	541,818.50	
大横琴(澳门)有限公司	物业服务及装修服务	482,228.54	
珠海琴建园林有限公司	物业管理服务	384,776.62	
珠海市横琴新区建设工程质量检测中心有限公司	物业管理服务	372,042.86	
珠海大横琴道路信息发展有限公司	装修工程服务	359,992.91	
珠海大横琴孵化器管理有限公司	物业服务及装修服务	359,424.58	
珠海大横琴商业管理有限公司	物业管理服务	266,386.11	
珠海蓝湾建设开发有限公司	物业管理服务	181,585.10	
珠海大横琴公共设施建设管理有限公司	物业管理服务	156,262.25	
珠海大横琴大厦开发有限公司	物业管理服务	104,174.86	
珠海大横琴置业有限公司	物业管理服务	104,174.86	

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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
天津市润泽基金销售有限公司	营销服务	65,297.00	42,766.54
珠海大横琴人才公寓建设有限公司	绿植租摆	35,749.69	
上海更赢信息技术有限公司	转介佣金		78,288,070.72
惠州更赢信息技术有限公司	转介佣金		73,160,736.83
深圳更赢信息技术有限公司	转介佣金		72,110,472.51
云南更赢信息技术有限公司	转介佣金		35,624,266.22
珠海更赢信息技术有限公司	转介佣金		30,251,481.50
山东更赢信息技术有限公司	转介佣金		29,273,131.74
福建更赢信息技术有限公司	转介佣金		10,823,064.85
东莞更赢信息技术有限公司	转介佣金		7,172,708.08
安徽更赢信息技术有限公司	转介佣金		4,061,131.22
佛山更赢信息技术有限公司	转介佣金		2,660,230.68
广州更赢信息技术有限公司	转介佣金		2,225,304.55
深圳集客电子商务有限公司	转介佣金		333,712.13
深圳惠金卓信科技有限公司	办公服务费		47,790.57
陈劲松	装修工程服务		40,841.28
长沙更赢信息技术有限公司	转介佣金		15,235.85
合计		45,878,087.70	367,127,326.07

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

受托方/ 出包方名称	受托方/ 承包方名称	受托方/承包资产类型	受托方/ 承包起始日	受托方/ 承包终止日	托管收益/承包收益 定价依据	本期确认的托 管收益/承包 收益
珠海大横琴发展有限公司	珠海红璞	横琴新区环岛东路1889号13栋、14栋、15栋、16栋#房屋共计518套，面积24396平方木	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”收取服务费用	1,927,607.18
珠海大横琴创新发展公司	珠海红璞	横琴国际科技创新中心4#公寓100套房屋，建筑面积约7569.8平方	2021年1月15日	2021年4月14日	按“运营管理人员人力成本+运营服务费+系统服务费”收取服务费用	223,350.00
F.H	深圳世联行	位于深圳市福田区竹子林紫竹六道路敦煌大厦1栋3楼、7楼、8楼、9楼，共16个单位，建筑面积约4,218.17平米	2021年1月1日	2021年12月31日	按照税前月租金的3%收取服务费	181,277.84

3. 关联租赁情况

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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) 出租情况

本年本集团无关联出租情况。

(2) 承租情况

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
横琴国际商务中心开发有限公司	横琴善居	租赁办公室	1,836,870.88	
横琴国际商务中心开发有限公司	世联行集团	租赁办公室	732,179.31	
珠海大横琴发展有限公司	横琴世联行	租赁员工宿舍	421,056.00	
F.H	世联小贷	办公物业	240,000.00	230,000.00
珠海大横琴城市公共资源经营管理有限公司	横琴世联行	租赁员工宿舍	19,296.04	
珠海大横琴城市新中心发展有限公司	珠海红璞	租赁员工宿舍	3,343.50	
合计			3,252,745.73	230,000.00

4. 关联担保情况

(1) 作为担保方

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
世联小贷	150,500,000.00	2020年11月19日	2023年11月18日	是
世联小贷	150,000,000.00	2020年12月4日	2023年12月3日	是
世联小贷	110,901,939.81	2019年1月30日	2022年1月29日	是
世联小贷	108,066,452.49	2018年11月13日	2021年11月12日	是
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
世联小贷	100,000,000.00	2020年6月28日	2023年6月27日	是
世联小贷	80,000,000.00	2021年4月21日	2023年10月21日	是
世联小贷	50,000,000.00	2020年1月2日	2023年1月1日	是

(2) 作为被担保方

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
世联中国、合肥世联、西安世联	150,000,000.00	2020年8月31日	2023年8月30日	是

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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)

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
世联中国	150,000,000.00	2020年2月14日	2023年2月13日	是
世联中国	150,000,000.00	2020年4月30日	2023年4月29日	是
先锋居善	100,000,000.00	2020年5月28日	2023年5月27日	是
先锋居善	100,000,000.00	2020年9月27日	2023年9月26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	100,000,000.00	2021年9月1日	2024年8月30日	否
先锋居善	60,000,000.00	2021年5月12日	2024年5月11日	否
世联中国	50,000,000.00	2020年10月30日	2023年10月29日	是
先锋居善	50,000,000.00	2020年12月1日	2023年11月30日	是
先锋居善	50,000,000.00	2021年7月23日	2024年7月22日	否
先锋居善	50,000,000.00	2021年12月1日	2024年11月30日	否
先锋居善	47,500,000.00	2020年1月16日	2023年1月15日	是
先锋居善	47,500,000.00	2020年3月24日	2023年3月23日	是
先锋居善	40,000,000.00	2020年10月22日	2023年10月21日	是
先锋居善	40,000,000.00	2021年10月19日	2024年10月18日	否

5. 关联方资金拆借

关联方名称	拆借金额	起始日	到期日	备注
拆入				
世联惠普	183,507,174.52	2021年1月4日至 2021年8月30日	2021年2月26日至 2022年6月20日	
珠海大横琴集团有限公司	350,000,000.00	2021年3月25日	2023年3月24日	

6. 关联方资产转让、债务重组情况

关联方名称	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
深圳市世联共享投资股份有限公司	购买债权		10,078,025.71

7. 关键管理人员薪酬

姓名	本年发生额	上年发生额
胡嘉		
陈劲松	837,900.00	520,300.00

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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)

姓名	本年发生额	上年发生额
田伟		
邓峰		
朱敏	2,107,482.49	3,005,700.00
任克雷	180,000.00	180,000.00
马志达	180,000.00	51,900.00
郭天武	180,000.00	51,900.00
张建平	180,000.00	180,000.00
袁鸿昌	954,238.50	805,800.00
季如进	180,000.00	180,000.00
吴小微	502,722.30	493,300.00
刘唯唯	1,033,646.50	1,300,700.00
李荣	795,830.38	1,146,700.00
焦安平	957,948.00	1,067,500.00
史剑华	905,267.69	842,600.00
薛文	1,065,187.33	306,100.00
吴惠明	596,361.40	128,000.00
钟清宇		129,000.00
郑伟鹤		129,000.00
杨毅		129,000.00
王正宇		402,900.00
傅曦林		129,000.00
王立	15,194.53	410,500.00
薪酬合计	10,671,779.12	11,589,900.00

8. 其他关联交易

(1) 处置世联集房100%股权

本公司于2020年12月30日与全资子公司世联集房、宁波江北华燕智辉实业投资合伙企业(有限合伙)(以下简称“华燕智辉”)签署《关于转让深圳世联集房资产管理有限公司股权之股权转让协议》(以下简称“《股权转让协议》”),公司向华燕智辉转让持有的完成资产重组后世联集房100%的股权及对应的所有权益(以下简称“目标权益”),目标权益的转让价格为人民币53,000万元。

本公司控股股东珠海大横琴集团有限公司(以下简称“大横琴集团”)的全资子公司珠海大横琴创新发展有限公司(作为优先级有限合伙人,以下简称“大横琴创新”)与华燕智辉(作为普通合伙人)及其他有限合伙人(作为劣后级有限合伙人)共同设立珠海

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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)

横琴华琴实业投资合伙企业（有限合伙），作为承接华燕智辉在《股权转让协议》项下全部权利、义务的主体。其中，大横琴创新认缴前述主体49.5%的出资份额。大横琴集团为公司控股股东，根据《深圳证券交易所股票上市规则》的相关规定，其全资子公司大横琴创新为公司的关联法人，上述交易构成了关联交易。

(2) 收购世联资本30%股权

本公司于2021年与珠海大横琴创新发展有限公司签订《股权转让协议》，协议约定大横琴创新将其持有的世联资本30%股权以300万元转让给本公司。

(三) 关联方往来余额

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	焦安平	240,000.00	4,800.00		
其他应收款	袁鸿昌	124,435.31	2,488.71		
其他应收款	朱敏	95,096.16	1,901.92		
其他应收款	珠海大横琴口岸实业有限公司	68,000.00	680.00		
其他应收款	珠海大横琴发展有限公司	52,632.00	526.32		
其他应收款	珠海大横琴城市公共资源经营管理有限公司	91,000.00	910.00	5,000.00	50.00
其他应收款	深圳市很有蜂格网络科技有限公司			4,362,628.66	
其他应收款	深圳世联惠普商业保理有限公司			29,353.19	146.77
应收账款	珠海大横琴创新发展有限公司	4,260,396.96	35,361.29		
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	2,080,328.15	44,776.42		
应收账款	珠海大横琴口岸实业有限公司	1,386,580.71	72,729.02		
应收账款	珠海大横琴城市新中心发展有限公司	1,380,165.90	11,455.38		
应收账款	珠海大横琴发展有限公司	1,280,869.13	10,693.09	9,010.00	103.62
应收账款	珠海大横琴泛旅游发展有限公司	908,285.12	7,538.77	174,000.00	2,001.00
应收账款	横琴国际商务中心开发有限公司	862,373.28	7,157.70		
应收账款	珠海琴建园林有限公司	573,756.98	4,762.18		

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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	珠海大横琴人才公寓建设有限公司	529,541.78	4,395.20		
应收账款	珠海大横琴道路信息发展有限公司	257,480.57	8,769.99		
应收账款	珠海大横琴安居投资有限公司	191,917.24	1,592.91		
应收账款	珠海大横琴集团有限公司	117,351.30	974.02		
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	112,675.84	935.21		
应收账款	珠海大横琴创新发展有限公司希尔顿花园酒店	79,440.00	659.35		
应收账款	大横琴(澳门)有限公司	70,671.07	586.58		
应收账款	江西万寿宫文旅商业管理有限公司	23,057.82	191.38	149,278.72	1,716.71
应收账款	珠海大横琴商业管理有限公司	13,968.08	115.94		
应收账款	深圳同创添富投资企业(有限合伙)			6,158,626.62	1,185,043.92
应收账款	珠海大横琴科学城开发有限公司			480,000.00	5,520.00
预付账款	珠海大横琴泛旅游发展有限公司	21,480.00			
预付账款	深圳市很有蜂格网络科技有限公司			90,430.10	
预付账款	深圳雅智美居信息科技有限公司			13,250.00	

2. 其他非流动金融资产

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他非流动金融资产	深圳世联同创资产管理有限公司	188,306,428.95	190,834,569.00
其他非流动金融资产	上海中城荣耀股权投资基金管理有限公司	1,172,910.76	1,172,910.76
合计		189,479,339.71	192,007,479.76

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	深圳世联同创资产管理有限公司	15,000,000.00	15,000,000.00
其他应付款	横琴国际商务中心开发有限公司	3,291,970.50	
其他应付款	天津市润泽基金销售有限公司	2,031,225.83	2,039,529.83

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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	F.H	1,228,677.82	2,271,465.68
其他应付款	珠海大横琴泛旅游发展有限公司	1,088,320.49	
其他应付款	深圳市世联共享投资股份有限公司	693,243.41	
其他应付款	袁鸿昌	535,000.00	
其他应付款	珠海大横琴股份有限公司	215,025.72	
其他应付款	吴小微	205,992.73	
其他应付款	珠海大横琴集团有限公司	183,372.28	
其他应付款	横琴金融投资集团有限公司	181,669.02	
其他应付款	珠海大横琴发展有限公司	70,805.80	
其他应付款	珠海大横琴孵化器管理有限公司	35,402.90	
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	
其他应付款	珠海大横琴安居投资有限公司	27,604.20	
其他应付款	大横琴(澳门)有限公司	17,196.40	
其他应付款	焦安平	16,914.00	650,200.00
其他应付款	李荣	10,000.00	
其他应付款	朱敏	2,518.81	
其他应付款	世联地产顾问(中国)有限公司		8,594,341.23
其他应付款	深圳市很有蜂格网络科技有限公司		28,272.72
其他应付款	上海城凯投资有限公司		20,192.79
应付账款	珠海大横琴发展有限公司	105,264.00	
应付账款	深圳世联金保管理咨询有限公司	75,607.88	
应付账款	珠海大横琴英才人力资源服务有限公司	30,090.50	
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	
应付账款	珠海大横琴城市新中心发展有限公司	3,343.50	
应付账款	横琴国际商务中心开发有限公司	1,920.00	
应付账款	深圳市很有蜂格网络科技有限公司		1,258.70
合同负债	珠海大横琴发展有限公司	3,490,494.59	993,172.83
合同负债	珠海大横琴国际广告文化创意产业发展有限公司	927,586.00	
合同负债	珠海大横琴英才人力资源服务有限公司	286,035.90	
合同负债	珠海大横琴股份有限公司	202,854.45	
合同负债	上海中城联盟投资管理股份有限公司	54,454.20	54,454.20
合同负债	珠海大横琴孵化器管理有限公司	35,402.90	6,960.00
合同负债	珠海大横琴安居投资有限公司		105,272.66
预收账款	天津市润泽基金销售有限公司		6,851.48
短期借款	深圳世联惠普商业保理有限公司		118,353,242.35
长期应付款	珠海大横琴集团有限公司	350,000,000.00	
一年内到期的长期应付款	珠海大横琴集团有限公司	7,271,250.00	

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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
一年内到期的租赁负债	横琴国际商务中心开发有限公司	2,956,833.61	
租赁负债	横琴国际商务中心开发有限公司	3,091,382.89	

十二、或有事项

1、与申银万国创新证券投资有限公司的诉讼

2021年3月25日,申银万国创新证券投资有限公司(以下简称“申银创新”)向上海国际经济贸易仲裁委员会提起仲裁,根据上海股投与申银创新及其他方共同签订的《上海祺浩投资合伙业(有限合伙)合伙协议》及上海股投资于与申银创新签订的《关于上海祺浩投资合伙企业(有限合伙)的补充协议》,申银创新请求裁定上海股投收购申银创新持有的上海祺浩投资合伙业(有限合伙)合伙份额,收购价款为61,785,402.74元,并赔偿其律师费损失15万元及承担本案全部仲裁费用。此后,上海股投向上海国际经济贸易仲裁委员会提起仲裁反请求,请求裁决申银创新向上海股投返还资产管理费及投资顾问费9,323,614.50元,并赔偿损失,以及赔偿律师费损失人民币15万元并承担全部反请求仲裁费用。目前案件正在审理中。

除上述事项及本附注十一、(二)关联方交易所列担保事项外,无其他重大或有事项。

十三、承诺事项

1. 经营租赁应收租金

本集团作为出租人,2021年12月31日之后应收的含税租赁及管理费收款额的未折现金额汇总如下:

项目	2021年12月31日
一年以内	171,141,307.22
一到五年	183,851,540.00
五年以上	66,902,784.98
合计	421,895,632.20

十四、资产负债表日后事项

1. 重要的非调整事项

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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)

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。

十五、其他重要事项

1. 租赁

经营租赁租出资产类别	年末金额	年初金额
投资性房地产-房屋	549,783,337.13	589,348,768.49
使用权资产	981,941,758.36	3,202,149,886.48
合计	1,531,725,095.49	3,791,498,654.97

2. 重大经营租赁最低租赁付款额

剩余租赁期	最低租赁付款额
1年以内	243,561,084.28
1-2年	234,277,544.17
2-3年	222,780,911.41
3年以上	836,462,595.23
合计	1,537,082,135.09

3. 恒大集团事项

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

截止报告期末,本集团应收该客户及其关联方的应收款项总额(包括应收账款、应收票据、合同资产以及其他应收款)合计12.53亿元,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为1亿元。

十六、母公司财务报表主要项目注释

1. 应收账款

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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	56,529,166.47	40.77	44,348,717.85	78.45	12,180,448.62
按组合计提坏账准备	82,139,448.77	59.23	1,339,725.47	1.63	80,799,723.30
其中：以账龄特征为基础的 组合	82,139,448.77	59.23	1,339,725.47	1.63	80,799,723.30
取得担保物为基础的 组合					
合计	138,668,615.24	100.00	45,688,443.32		92,980,171.92

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					
按组合计提坏账准备	199,781,942.77	100.00	6,142,381.18	3.07	193,639,561.59
其中：以账龄特征为基础的 组合	199,781,942.77	100.00	6,142,381.18	3.07	193,639,561.59
取得担保物为基础的 组合					
合计	199,781,942.77	100.00	6,142,381.18		193,639,561.59

1) 按以单项计提为基础计提坏账准备的应收账款

项目	年末余额			计提理由
	金额	坏账准备	计提比例(%)	
客户 1	48,459,855.09	38,767,884.07	80.00	客户财务困难，预计无法全额收回款项
客户 2	2,356,478.41	1,649,534.89	70.00	客户财务困难，预计无法全额收回款项
客户 3	1,277,934.97	383,380.49	30.00	客户财务困难，预计无法全额收回款项
客户 4	4,434,898.00	3,547,918.40	80.00	客户财务困难，预计无法全额收回款项
合计	56,529,166.47	44,348,717.85		

2) 按以账龄特征为基础的组合计提坏账准备的应收账款

项目	年末余额		
	金额	坏账准备	计提比例(%)
6个月以内	79,780,168.37	662,175.40	0.83

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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		
	金额	坏账准备	计提比例 (%)
6个月至1年	192,212.00	9,226.18	4.80
1-2年	2,167,068.40	668,323.89	30.84
合计	82,139,448.77	1,339,725.47	

(2) 应收账款按账龄列示

账龄	年末余额
1年以内(含1年)	114,327,985.09
其中:6个月以内	100,730,405.27
6个月至1年	13,597,579.82
1-2年	21,273,153.12
2年以上	3,067,477.03
合计	138,668,615.24

(3) 本年应账款坏账准备情况

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	其他	
坏账准备	6,142,381.18	42,148,585.66		2,602,523.52		45,688,443.32
合计	6,142,381.18	42,148,585.66		2,602,523.52		45,688,443.32

其中本年坏账准备收回或转回金额重要的:无。

(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	2,602,523.52

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
深圳市德润创展房地产开发有限公司	应结服务费	112,093.53	无法收回	公司规定程序	否
深圳市陶润置业有限公司	应结服务费	45,903.76	无法收回	公司规定程序	否

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
深圳市华佳业房地产开发有限公司	应结服务费	332,988.20	无法收回	公司规定程序	否
深圳市华佳业房地产开发有限公司	应结服务费	1,395,407.16	无法收回	公司规定程序	否
深圳市陶润置业有限公司	应结服务费	177,907.86	无法收回	公司规定程序	否
深圳市德润创展房地产开发有限公司	应结服务费	434,437.47	无法收回	公司规定程序	否
深圳市渔丰实业股份有限公司	应结服务费	33,785.54	无法收回	公司规定程序	否
深圳华建观澜房地产有限公司	应结服务费	70,000.00	无法收回	公司规定程序	否
合计		2,602,523.52			

(5) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

本年按欠款方归集的年末余额前五名应收账款汇总金额 82,638,146.37 元，占应收账款年末余额合计数的比例 59.58%，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额 30,491,528.96 元。

2. 其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收股利	493,293,706.04	13,640,250.77
其他应收款	2,027,221,744.17	1,571,517,924.27
合计	2,520,515,450.21	1,585,158,175.04

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
世联先锋	334,174,062.10	
广州世联	17,341,108.55	
佛山世联	17,115,048.85	
惠州世联先锋	15,347,998.86	
四川嘉联	14,923,528.14	
珠海世联	11,427,232.15	
惠州世联	10,708,466.17	
东莞世联	10,568,600.94	

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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
重庆世联	8,063,420.93	
杭州世联卓群	6,254,596.15	
兰州世联	4,887,633.39	
南宁世联	4,397,723.89	
沈阳世联	4,293,139.38	
青岛荣置地	4,086,467.79	4,086,467.79
常州世联	4,004,768.75	
合肥世联先锋	3,424,637.92	
长春世联	2,984,730.61	
合肥世联	2,977,918.18	
大连世联	2,702,985.95	
上海世联	2,248,118.08	
贵阳世联	2,151,687.31	
南昌世联	2,110,404.28	
杭州三箭	1,874,618.01	
世联投资	1,717,453.95	
厦门世联	1,413,213.25	
宁波世联	1,319,444.77	
世联同行	774,697.69	
山东世联		9,553,782.98
合计	493,293,706.04	

(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
青岛荣置地	4,086,467.79	3-4年	因经营管理需要, 暂未支付	否; 被投资单位为子公司
合计	4,086,467.79			

2.3 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	1,767,258,883.95	1,458,684,781.68
子公司及联营公司等股权处置款	204,307,843.39	70,400,000.00
已处置子公司处置前的往来款项等	36,464,961.44	
业务借款	15,453,991.29	17,720,136.85

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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
押金、保证金	3,499,176.12	19,567,910.65
业务合作意向金	2,000,000.00	6,362,628.66
预支薪资	347,598.10	306,778.42
其他	315.00	1,915.00
合计	2,029,332,769.29	1,573,044,151.26

(2) 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	20,400,000.00	1.01	1,770,000.00	8.68	18,630,000.00
按组合计提坏账准备	2,008,932,769.29	98.99	341,025.12	0.02	2,008,591,744.17
其中：押金、保证金	2,499,176.12	0.12	24,991.76	1.00	2,474,184.36
业务借款、预支薪资	15,801,589.39	0.78	316,031.79	2.00	15,485,557.60
代收代付、其他	315.00		1.57	0.50	313.43
业务合作意向金、子公司及联营公司等股权处置款	186,907,843.39	9.21			186,907,843.39
已处置子公司处置前的往来款项	36,464,961.44	1.80			36,464,961.44
应收子公司往来款项	1,767,258,883.95	87.08			1,767,258,883.95
合计	2,029,332,769.29	100.00	2,111,025.12		2,027,221,744.17

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	19,400,000.00	1.23	970,000.00	5.00	18,430,000.00
按组合计提坏账准备	1,553,644,151.26	98.77	556,226.99	0.04	1,553,087,924.27
其中：押金、保证金	19,567,910.65	1.24	195,679.11	1.00	19,372,231.54
业务借款、预支薪资	18,026,915.27	1.15	360,538.30	2.00	17,666,376.97
代收代付、其他	1,915.00		9.58	0.5	1,905.42
业务合作意向金、子公司及联营公司等股权处置款	57,362,628.66	3.65			57,362,628.66
应收子公司往来款项	1,458,684,781.68	92.73			1,458,684,781.68

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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 (%)	
合计	1,573,044,151.26	100.00	1,526,226.99		1,571,517,924.27

(3) 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)	
2021年1月1日余额		556,226.99	970,000.00	1,526,226.99
2021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		-5,920,252.95	5,920,252.95	
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本年计提		5,705,051.08	800,000.00	6,505,051.08
本年转回				
本年转销				
本年核销			-5,920,252.95	-5,920,252.95
其他变动				
2021年12月31日余额		341,025.12	1,770,000.00	2,111,025.12

(4) 其他应收款按账龄列示

账龄	年末余额
1年以内	1,991,202,677.44
1-2年	560,446.71
2-3年	12,337,325.78
3-4年	23,938,426.04
4-5年	1,041,726.82
5年以上	252,166.50
合计	2,029,332,769.29

(5) 其他应收款坏账准备情况

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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	年初余额	本年变动金额			年末余额
		计提	收回已核销	转销或核销	
坏账准备	1,526,226.99	6,505,051.08		5,920,252.95	2,111,025.12
合计	1,526,226.99	6,505,051.08		5,920,252.95	2,111,025.12

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	5,920,252.95

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
深圳市很有蜂格网络科技有限公司	业务合作意向金	4,362,628.66	无法收回	公司规定程序	是
厦门市世联集金财富管理有限公司	应收子公司往来款项	910,716.78	无法收回	公司规定程序	否
付国娴	业务借款	446,000.00	无法收回	公司规定程序	否
合肥红璞观远公寓管理有限公司	应收子公司往来款项	200,907.51	无法收回	公司规定程序	否
合计		5,920,252.95			

(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
深圳世联君汇不动产运营管理股份有限公司	应收子公司往来款项	353,200,700.01	1年以内	17.41	
珠海横琴华琴实业投资合伙企业(有限合伙)	子公司处置款	184,907,843.39	1年以内	9.11	
深圳世联投资有限公司	应收子公司往来款项	180,704,200.93	1年以内	8.90	
上海世联行股权投资管理有限公司	应收子公司往来款项	142,281,666.75	1年以内	7.01	
武汉世联兴业房地产顾问有限公司	应收子公司往来款项	105,275,399.85	1年以内	5.19	
合计		966,369,810.93		47.62	

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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

(1) 长期股权投资分类

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	2,585,565,985.19	19,547,701.39	2,566,018,283.80	4,070,888,256.99	19,547,701.39	4,051,340,555.60
对联营、合营企业投资	36,280,186.86	1,166,744.46	35,113,442.40	40,530,274.66		40,530,274.66
合计	2,621,846,172.05	20,714,445.85	2,601,131,726.20	4,111,418,531.65	19,547,701.39	4,091,870,830.26

(2) 对子公司投资

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年计提减值准备	减值准备年末余额
北京世联	12,305,967.22			12,305,967.22		
天津世联	1,066,200.03	173,000.00		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	27,908,465.95			27,908,465.95		19,547,701.39
大连世联	1,000,000.00			1,000,000.00		
珠海世联	1,121,549.83			1,121,549.83		
青岛荣置地	49,512,480.16			49,512,480.16		
世联集金	10,000,000.00			10,000,000.00		
厦门世联	3,000,000.00			3,000,000.00		
世联小贷	1,514,211,600.00			1,514,211,600.00		

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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	本年增加	本年减少	年末余额	本年计提减值准备	减值准备年末余额
世联先锋	10,000,000.00			10,000,000.00		
长沙世联	1,000,000.00			1,000,000.00		
沈阳世联	1,000,000.00			1,000,000.00		
成都世联	1,000,000.00			1,000,000.00		
苏州世联	1,000,000.00			1,000,000.00		
西安世联	990,000.00			990,000.00		
青岛世联	990,000.00			990,000.00		
武汉世联	4,950,000.00			4,950,000.00		
常州世联	3,000,000.00			3,000,000.00		
合肥世联	990,000.00			990,000.00		
三亚世联	990,000.00			990,000.00		
无锡世联	5,000,000.00			5,000,000.00		
福州世联	5,000,000.00			5,000,000.00		
盛泽担保	159,278,800.00			159,278,800.00		
山东世联	106,126,335.23			106,126,335.23		
南昌世联	5,000,000.00			5,000,000.00		
佛山世联	5,000,000.00			5,000,000.00		
长春世联	1,000,000.00			1,000,000.00		
南京世联	5,000,000.00			5,000,000.00		
宁波世联	5,000,000.00			5,000,000.00		
四川嘉联	94,908,287.07			94,908,287.07		
重庆世联	30,250,000.00			30,250,000.00		
昆明世联	5,000,000.00			5,000,000.00		
南通世联	1,000,000.00			1,000,000.00		
南宁世联	5,000,000.00			5,000,000.00		
武汉世联先锋	1,000,000.00			1,000,000.00		

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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	本年增加	本年减少	年末余额	本年计提减值准备	减值准备年末余额
漳州世联	3,000,000.00			3,000,000.00		
徐州世联	5,000,000.00			5,000,000.00		
贵阳世联	3,000,000.00			3,000,000.00		
北京世联兴业	1,000,000.00			1,000,000.00		
杭州世联卓群	3,000,000.00			3,000,000.00		
世联投资	23,485,100.00			23,485,100.00		
郑州世联	5,000,000.00			5,000,000.00		
合肥世联先锋	3,000,000.00			3,000,000.00		
惠州世联先锋	1,000,000.00			1,000,000.00		
太原世联	3,000,000.00			3,000,000.00		
石家庄世联	1,000,000.00			1,000,000.00		
世联君汇	97,541,300.00			97,541,300.00		
固安世联	1,000,000.00			1,000,000.00		
廊坊世联	1,000,000.00			1,000,000.00		
香港世联	7,565,399.97			7,565,399.97		
厦门立丹行	139,860,008.76			139,860,008.76		
世联集房	1,590,560,233.75		1,590,560,233.75	-		
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		
拉萨世联	1,000,000.00		1,000,000.00			
张家口世联	1,000,000.00			1,000,000.00		
世联同行	1,020,000.00			1,020,000.00		
世联桂园	5,580,000.00			5,580,000.00		

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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	本年增加	本年减少	年末余额	本年计提减值准备	减值准备年末余额
珠海赢远	510,000.00			510,000.00		
前海资管	2,000,000.00			2,000,000.00		
横琴世联行	1,000,000.00			1,000,000.00		
世联资本	7,000,000.00	3,000,000.00		10,000,000.00		
杭州三箭	57,793,487.81			57,793,487.81		
世联惠普		103,064,961.95		103,064,961.95		
合计	4,070,888,256.99	106,237,961.95	1,591,560,233.75	2,585,565,985.19		19,547,701.39

(3) 对联营、合营企业投资

被投资单位	年初余额	本年增减变动							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	40,530,274.66		39,498.99	1,656,873.14				-1,166,744.46	-5,867,461.95	35,113,442.40
深圳世联惠普商业保理有限公司	4,918,546.88			948,915.07					-5,867,461.95	
天津市润泽基金销售有限公司	23,524,954.83			-358,210.37				-1,166,744.46		22,000,000.00
深圳惠金卓信科技有限公司	1,288,209.32			124,211.14						1,412,420.46
深圳世联云学科技有限公司	39,542.17		39,498.99	-43.18						
上海世联盛曜房地产顾问有限公司	10,759,021.46			942,000.48						11,701,021.94
合计	40,530,274.66		39,498.99	1,656,873.14				-1,166,744.46	-5,867,461.95	35,113,442.40

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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	202,070,340.39	146,148,218.79	464,669,450.22	324,816,506.79
其他业务	188,320,471.28	32,485,433.89	165,691,415.08	30,699,325.87
合计	390,390,811.67	178,633,652.68	630,360,865.30	355,515,832.66

(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
代理销售业务	199,941,566.77	143,858,773.75	459,941,615.33	321,291,097.73
营销策划业务	2,128,773.62	2,289,445.04	4,727,834.89	3,525,409.06
合计	202,070,340.39	146,148,218.79	464,669,450.22	324,816,506.79

(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	45,040,414.48	11.54
客户2	14,630,984.74	3.75
客户3	11,161,596.70	2.86
客户4	9,288,689.23	2.38
客户5	8,813,826.39	2.26
合计	88,935,511.54	22.79

5. 投资收益

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	739,671,918.71	607,613,024.05
权益法核算的长期股权投资收益	1,656,873.14	-54,194,010.69
处置长期股权投资产生的投资收益	-1,060,535,598.11	103,125,921.00
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益		26,280,876.30
合计	-319,206,806.26	682,825,810.66

十七、财务报告批准

本财务报告于2022年4月11日由本公司董事会批准报出。

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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
非流动资产处置损益	58,609,400.91	
越权审批或无正式批准文件或偶发性的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	47,358,597.07	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
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	1,645,111.22	
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司年初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得投资收益	-85,000,000.00	
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	9,535,731.67	
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
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	-26,388,936.49	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	237,624,693.01	
小计	243,384,597.39	
减：所得税影响额	-19,444,894.53	
少数股东权益影响额（税后）	10,650,871.85	
合计	252,178,620.07	

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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. 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	-26.12	-0.57	-0.57
扣除非经常性损益后归属于母公司普通股股东的净利润	-31.95	-0.69	-0.69

深圳世联行集团股份有限公司

二〇二二年四月十一日