

深圳世联行集团股份有限公司
关于 2021 年度计提资产减值准备的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

深圳世联行集团股份有限公司（以下简称“公司”或“世联行”）于 2022 年 4 月 11 日召开第五届董事会第二十九次会议、第五届监事会第二十七次会议，审议通过了《关于 2021 年度计提资产减值准备的议案》，具体情况如下：

一、本次计提资产减值准备情况概述

（一）本次计提资产减值准备的原因

根据《深圳证券交易所股票上市规则》、《主板上市公司规范运作》、《企业会计准则》和公司计提减值准备的有关规定，为真实、准确反映公司 2021 年 12 月 31 日的财务状况、资产价值及经营成果，基于谨慎性原则，公司对截至 2021 年 12 月 31 日合并报表中各类资产进行了全面清查，对各项资产是否存在减值进行评估和分析，对存在减值迹象的资产计提相应减值准备，对部分长期挂账无法收回的应收款项进行核销。

（二）本次计提资产减值准备的资产范围、总金额、拟计入的报告期间

公司本次计提资产减值准备的资产范围包括应收票据、应收账款、其他应收款、贷款、合同资产、长期股权投资和商誉。本次计提各项资产减值准备合计金额为 165,986.45 万元，具体情况如下：

资产减值名称	2021 年计提减值准备金额（万元）	占 2021 年度经审计归属于上市公司股东的净利润比例
一、信用减值损失	160,275.58	-141.96%
其中：应收票据	33,639.12	-29.79%
应收账款	64,655.61	-57.27%
其他应收款	7,745.70	-6.86%
贷款	54,235.15	-48.04%

二、资产减值损失	5,710.87	-5.06%
其中：合同资产	25.76	-0.02%
长期股权投资	116.67	-0.10%
商誉	5,568.44	-4.93%
合计	165,986.45	-147.02%

本次计提的资产减值准备计入的报告期间为2021年1月1日至2021年12月31日，公司本次计提的资产减值准备已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计确认。

二、本次计提资产减值准备的具体说明

（一）资产减值准备计提依据

1、信用减值损失：公司以预期信用损失为基础，对各项应收款项按照其适用的预期信用损失计量方法计提减值准备并确认信用减值损失。

公司对有客观证据表明某项应收款项已经发生了信用减值的，对该应收款项单项计提坏账准备并确认预期信用损失，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额确认预期信用损失。如已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

当单项应收款项无法以合理成本评估预期信用损失信息时，公司以信用风险特征将应收款项分为若干组合，在组合的基础上计算预期信用损失。

应收票据组合：

组合名称	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。

应收账款组合：

组合名称	确定组合的依据	坏账准备计提方法
以账龄特征为基础的组合	账龄特征为基础的应收款项	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过建立预期信用损失模型确定预期信用损失率对照表计提信用损失

取得担保物为基础的组合	取得担保物的应收款项	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，按整个存续期预期信用损失率对照表计提信用损失
-------------	------------	--

其他应收款组合：

组合名称	确定组合的依据	坏账准备计提方法
款项性质组合	款项的业务性质	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，按整个存续期预期信用损失率对照表计提信用损失

贷款：

组合名称	确定组合的依据	坏账准备计提方法
贷款组合	贷款风险状况	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，按整个存续期预期信用损失率对照表计提信用损失

2、资产减值损失：资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。合同资产参照应收账款的信用减值损失计提方法确认资产减值损失。

（二）本次计提减值准备及核销情况说明

1、应收票据、应收账款和其他应收款：近年来，随着房地产行业波动，部分地产公司融资困难，资金链紧张，出现经营困难；2021 年公司某大客户资金周转困难，出现了商业承兑汇票逾期未兑付的情况，其他部分开发商客户也有出现融资困难、资金链紧张的状况，公司的应收款项将面临无法及时回收的风险，公司分析评估认为其应收款项减值迹象明显，应按单项计提预期信用减值准备；对于未按单项计提预期信用的应收款项，按资产组合进行减值测试计提预期信用损失。公司对截至 2021 年 12 月 31 日的各项应收款项按上述计提方法进行综合评估测算，2021 年 1-12 月计提信用减值损失为：应收票据计提坏账准备 33,639.12 万元，应收账款计提坏账准备 64,655.61 万元，其他应收账款计提坏账准备 7,745.70 万元。

2、贷款：因持续受全国新冠疫情和经济形势影响，2021 年公司部分客户还款意愿和还款能力出现明显下降，公司贷款资产面临无法回收的风险增大，公司对截至 2021 年 12 月 31 日的贷款按上述计提方法进行综合评估测算，2021 年 1-12 计提的贷款资产减值准备 54,235.15 万元。

3、合同资产：公司对截至 2021 年 12 月 31 日的合同资产进行评估测算，2021 年 1-12 计提的合同资产资产减值准备 25.76 万元。

4、长期股权投资：公司对截至 2021 年 12 月 31 日的长期股权投资进行减值测试，减值测试结果表明公司投资的天津市润泽基金销售有限公司可收回金额低于其账面价值，按其差额计提减值准备并计入减值损失；2021 年 1-12 计提的长期股权投资资产减值准备 116.67 万元。

5、商誉：公司对截至 2021 年 12 月 31 日的企业合并所形成的商誉进行减值测试，公司减值测试的资产组或者组合的可收回金额低于其账面价值，应按其差额计提减值准备。2021 年 1-12 月计提的商誉减值准备 5,568.44 万元。其中厦门市立丹行置业有限公司资产组受区域市场变化影响，资产组盈利能力有所下降，2021 年度经测试商誉存在减值 3,118.54 万元；青岛荣置地顾问有限公司资产组受区域市场变化影响，资产组盈利能力有所下降，2021 年度经测试商誉存在减值 2,449.90 万元。

6、公司对债务人已注销或长期挂账多次催收无果，已实质产生坏账损失的应收账款 16,006,012.65 元、其他应收款 7,358,541.62 元、贷款 596,447,605.29 元予以核销。上述应收款项在核销前已按会计政策全额计提了坏账准备，核销时对公司利润无影响。核销后，公司对核销的应收款项仍保留继续追索的权利，并继续催收款项。

四、本次计提资产减值准备对公司的影响

本次计提各项资产减值准备合计金额 165,986.45 万元，全部计入 2021 年度损益，考虑所得税及少数股东损益影响后，将减少公司 2021 年度归属于上市公司股东的净利润 143,579.53 万元，相应减少公司 2021 年末归属于上市公司股东的所有者权益 143,579.53 万元。

五、董事会关于本次计提资产减值准备的合理性说明

公司董事会认为：公司本次计提资产减值准备事项符合《企业会计准则》和公司相关会计政策的规定，依据充分，体现了会计谨慎性原则，符合公司实际情况。本次计提资产减值准备后能公允地反应截止 2021 年 12 月 31 日公司财务状况、资产价值及经营成果，使公司的会计信息更具有合理性。因此，同意公司 2021 年度计提资产减值准备。

六、独立董事关于本次计提资产减值准备的独立意见

公司独立董事认为：公司本次计提资产减值准备事项依据充分，履行了董事会审批程序，符合《企业会计准则》和公司相关制度的规定，真实、准确的反映了公司相关会计信息，有助于规范运作，符合公司整体利益，不存在损害中小股东利益的情形，符合国家相关法律、法规等相关规定，同意公司本次计提资产减值准备事项。

七、监事会关于本次计提资产减值准备的意见

公司监事会认为：公司本次计提资产减值准备符合《企业会计准则》和公司的会计政策等相关规定，依据充分，审批程序合法合规，资产减值准备计提公允、合理，符合公司实际情况，同意对本次资产减值准备的计提。

八、备查文件

1. 深圳世联行集团股份有限公司第五届董事会第二十九次会议决议
2. 深圳世联行集团股份有限公司第五届监事会第二十七次会议决议
3. 独立董事关于第五届董事会第二十九次会议相关事项发表的事前认可及独立意见

特此公告。

深圳世联行集团股份有限公司

董 事 会

二〇二二年四月十三日