

深圳世联行集团股份有限公司

2024 年年度报告



【2025 年 4 月 25 日】

2024 年年度报告

第一节 重要提示、目录和释义

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

公司负责人陈卫城、主管会计工作负责人陈志聪及会计机构负责人（会计主管人员）童朝军声明：保证本年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
任克雷	董事	因公务原因	陈劲松
裴书华	董事	因其他重要会议	陈卫城

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

公司已在本报告中描述公司存在的风险因素，敬请查阅第三节管理层讨论与分析关于公司未来发展的展望中公司面临的风险及对策部分内容。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

目录

第一节 重要提示、目录和释义	2
第二节 公司简介和主要财务指标	7
第三节 管理层讨论与分析	11
第四节 公司治理	37
第五节 环境和社会责任	56
第六节 重要事项	57
第七节 股份变动及股东情况	76
第八节 优先股相关情况	82
第九节 债券相关情况	82
第十节 财务报告	83

备查文件目录

- 一、载有法定代表人、财务负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表。
- 二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- 三、报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露的所有公司文件的正本及公告的原稿。
- 四、以上备查文件的备置地点：公司董事会办公室及深圳证券交易所。

释义

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

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

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

股票简称	世联行	股票代码	002285
变更前的股票简称（如有）	无		
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	深圳世联行集团股份有限公司		
公司的中文简称	世联行		
公司的外文名称（如有）	SHENZHEN WORLDUNION GROUP INCORPORATED		
公司的外文名称缩写（如有）	WORLDUNION		
公司的法定代表人	陈卫城		
注册地址	深圳市罗湖区深南东路 2028 号罗湖商务中心 12 楼		
注册地址的邮政编码	518001		
公司注册地址历史变更情况	2013 年由深圳市罗湖区深南东路 5047 号深圳发展银行大厦 13 楼变更为深圳市罗湖区深南东路 2028 号罗湖商务中心 12 楼		
办公地址	深圳市罗湖区深南东路 2028 号罗湖商务中心（罗湖智汇大厦） 15 楼		
办公地址的邮政编码	518001		
公司网址	http://www.worldunion.com.cn		
电子信箱	info@worldunion.com.cn		

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	吴惠明	胡迁
联系地址	深圳市罗湖区深南东路 2028 号罗湖商务中心（罗湖智汇大厦） 15 楼	深圳市罗湖区深南东路 2028 号罗湖商务中心（罗湖智汇大厦） 15 楼
电话	0755-22162688	0755-22162588
传真	0755-22162599	0755-22162599
电子信箱	info@worldunion.com.cn	info@worldunion.com.cn

三、信息披露及备置地点

公司披露年度报告的证券交易所网站	http://www.szse.cn
公司披露年度报告的媒体名称及网址	证券时报、巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn
公司年度报告备置地点	深圳市罗湖区深南东路 2028 号罗湖商务中心 15 楼、深圳证券交易所

四、注册变更情况

统一社会信用代码	91440300618867554R
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	2009 年 8 月 28 日-2009 年 10 月 26 日主营业务：从事投资可行性研究、项目策划、房地产信息、房地产交易代理、企业形象设计、科研经济技术

	管理咨询、物业管理业务（以上不含限制项目）。在本市设立 1 家非法人分支机构，经营范围与总公司相同。 2009 年 10 月 27 日至今主营业务：房地产咨询、房地产代理、房地产经纪、物业管理。
历次控股股东的变更情况（如有）	2020 年 8 月 28 日，公司控制权发生变更，珠海大横琴集团有限公司成为公司单一拥有表决权比例最高的股东，为公司控股股东。

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	上海市黄浦区南京东路 61 号四楼
签字会计师姓名	姜干、钟松林

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用 不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用 不适用

六、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	2024 年	2023 年	本年比上年增减	2022 年
营业收入（元）	2,444,588,882.50	3,373,302,763.66	-27.53%	3,979,430,159.12
归属于上市公司股东的净利润（元）	-197,785,783.45	-295,616,588.62	33.09%	-345,328,730.93
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-243,712,716.29	-294,607,240.77	17.28%	-510,601,710.39
经营活动产生的现金流量净额（元）	66,235,171.04	448,495,878.79	-85.23%	629,764,766.78
基本每股收益（元/股）	-0.10	-0.15	33.33%	-0.17
稀释每股收益（元/股）	-0.10	-0.15	33.33%	-0.17
加权平均净资产收益率	-6.72%	-9.57%	2.85%	-9.78%
	2024 年末	2023 年末	本年末比上年末增减	2022 年末
总资产（元）	4,392,412,889.66	5,388,640,687.70	-18.49%	6,792,041,908.55
归属于上市公司股东的净资产（元）	2,843,398,359.17	3,041,174,495.71	-6.50%	3,360,013,940.60

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

是 否

扣除非经常损益前后的净利润孰低者为负值

是 否

项目	2024 年	2023 年	备注
营业收入（元）	2,444,588,882.50	3,373,302,763.66	营业全部收入
营业收入扣除金额（元）	29,636,287.16	40,056,062.30	房屋出租收入、出售投资性房地产收入等
营业收入扣除后金额（元）	2,414,952,595.34	3,333,246,701.36	交易服务收入、资产运营管理收入等

七、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

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

适用 不适用

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

八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	533,757,856.13	682,058,373.21	525,456,279.62	703,316,373.54
归属于上市公司股东的净利润	-40,725,636.31	55,909,874.65	-36,151,956.36	-176,818,065.43
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-51,175,964.93	-1,379,366.36	-51,846,505.68	-139,310,879.32
经营活动产生的现金流量净额	-148,951,745.77	27,855,892.80	21,575,539.87	165,755,484.14

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

是 否

九、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

单位：元

项目	2024 年金额	2023 年金额	2022 年金额	说明
非流动性资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	38,428,656.74	4,066,065.45	39,134,542.98	本年主要是确认的租赁终止处置损益
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外）	15,617,020.83	31,275,044.23	46,585,636.37	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以	-33,901,158.98	-98,391,119.53	-15,000,000.00	本年主要是金融资产的公允价值变动损益

及处置金融资产和金融负债产生的损益				
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	39,953,116.54	50,283,199.14	55,618,807.90	本年主要是单项减值的应收账款转回 2,612.17 万元、收回以前年度核销贷款 934.40 万元
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,629,737.98	-14,206,116.85	-9,277,195.40	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-10,333,347.57	428,003.70	62,119,103.20	主要转让子公司股权确认损益
减：所得税影响额	-423,218.62	-11,247,084.73	6,668,351.25	
少数股东权益影响额（税后）	1,630,835.36	-14,288,491.28	7,239,564.34	
合计	46,921,226.11	-1,009,347.85	165,272,979.46	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

适用 不适用

转让合并内子公司股权确认收益

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例	股权处置方式	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额
深圳世联先锋投资有限公司	2.00	100.00%	转让	-12,357,858.35
柳州善居电子商务有限公司	300,000.00	51.00%	转让	2,024,509.78
柳州世联保安服务有限公司	1.00	100.00%	转让	1.00
合计				-10,333,347.57

说明：深圳世联先锋投资有限公司股权转让收益，包含其被动形成财务资助的计提减值损失 7,266.69 万元。

将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益项目的情况说明

适用 不适用

公司不存在将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司所处行业情况

回首 2024 年，中国房地产市场在政策与市场的双重博弈中探底。全年商品房销售面积 9.74 亿 m²，较 2023 年下降 12.9%，销售金额 9.68 万亿元，同比下降 17.1%（国家统计局）。但四季度政治局会议释放的维稳信号产生实际效果，深圳、杭州、上海等重点城市成交量显著回升。

以深圳为例，四季度新房住宅成交套数突破 3.8 万套，创下近三年新高，同比增幅达 146%；杭州市场全年有 101 个新房项目实现正向收益，核心区优质宅地溢价率多次突破 50%（克而瑞）。这种结构性回暖背后，是政策工具箱的精准发力与市场自愈能力的双重作用。从价格维度观察，百城新建住宅价格因改善型产品集中入市呈现结构性上涨 2.68%，但同时，二手房价格累计下跌 7.26%，说明市场修复仍处于初级阶段（中指、贝壳）。

政策层面的密集调整构成 2024 年房地产市场的重要底色。中央稳地产政策果断应对、不断升级：从 4 月中央政治局会议提出“消化存量、优化增量”，到 9 月“促进房地产市场止跌回稳”，再到 12 月“稳住楼市”，从供需两端发力稳定房地产市场。需求侧改革力度空前，一线城市将首套首付比例降至 15% 的历史低位，增值税免征年限优化等政策直接刺激交易流动性（公开信息）。供给侧改革则以化解库存为核心，通过专项债收购、商改租等创新手段释放资金超万亿元。土地市场整体下行、区域分化加剧：北京、上海等核心城市优质地块竞拍轮次突破 30 次，溢价率触底回升；形成鲜明对比的是三四线城市土地流拍率仍维持在高位（中指）。

2024 年，盈利与否已是房企的一道关键分水岭。统计显示，截至 3 月 13 日，A 股、港股中共 90 家内地房企预告 2024 年全年业绩，仅有三成预计尚能盈利，而亏损者的数量则是前者的两倍，部分房企全年亏损更超过百亿（中国网财经）。亏损的主要原因，一是由于降价促销引起收入下降；二是 2022 年前的高溢价地块进入结算周期；三是开发业务资产减值，房价地价下行引起土地储备价值缩水，存货跌价准备计提增加。

展望 2025 年，中央经济工作会议定调“稳住楼市”，在一系列政策组合拳下，预计长三角、珠三角城市群凭借改善型需求支撑可能率先企稳。

中长期而言，未来十年中国住房需求进入结构优化和品质提升的发展时期，行业底层逻辑将发生深刻变革。保障房与商品房供给结构向 3:7 比例演进，“好房子”的需求将会进一步释放。产品力竞争进入新阶段，住建部推动的住宅层高标准已率先在河南等地实施 3.1 米规范，绿色建筑、全屋智能系统正在从卖点变为准入门槛，未来行业竞争将从资源获取转向能力建设，《好房子建设指南》将住宅舒适度指标纳入强制规范，标志着行业正式进入品质革命时代。数字化浪潮正重构房地产相关行业的价值分配，AI 设计工具、VR/AR 技术看房、线上推广和拓客等将重构房地产行业的能力构成。

更长远地看，人口结构变迁与城市群发展将重塑行业格局。适老化住房需求占比预计提升至 40%，健康住宅标准覆盖 90% 新建项目。京津冀、长三角、大湾区正在孕育 20 个卫星城集群，通过职住平衡指数提升至 0.85 实现区域协同发展。可

持续发展转型加速，零碳建筑占比突破 30%（国务院《“十四五”国家老龄事业发展和养老服务体系规划》、住建部《健康住宅评价标准》（2024 版）、国家发改委《2023 年新型城镇化建设重点任务》、住建部《建筑节能与可再生能源利用通用规范》），建筑光伏一体化市场迈向万亿规模，ESG 评级成为融资核心指标，都预示着城市更新进入高质量发展阶段（公开数据）。

2024 到 2025 年，房地产市场正处于新旧动能转换的关键节点。短期需把握政策窗口期优化资产结构，中期要适应存量运营与数字化变革，长期则需锚定人口结构与可持续发展趋势。那些能够将政策红利转化为核心能力，在产品创新、资金运作、政企协同等方面建立竞争壁垒的企业，方能在行业深度调整周期中把握先机，赢得新一轮发展机遇。

二、报告期内公司从事的主要业务

（一）主要业务概述

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

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

2024 年，公司围绕“观念与意识，产品与模式，机制与文化”三个层次，全面构建适应缩量时代的发展新范式。公司以客户需求重构为切入点，通过“服务产品化、产品标准化、标准数字化”的创新路径，系统推进业务转型升级。一方面深度解构传统服务流程，打造模块化、可定制的服务产品包；另一方面运用数字化和新媒体等工具，重塑大交易和大资管业务的价值链条，在原有市场开辟新的发展空间，实现从“规模驱动”向“价值驱动”的战略转型。

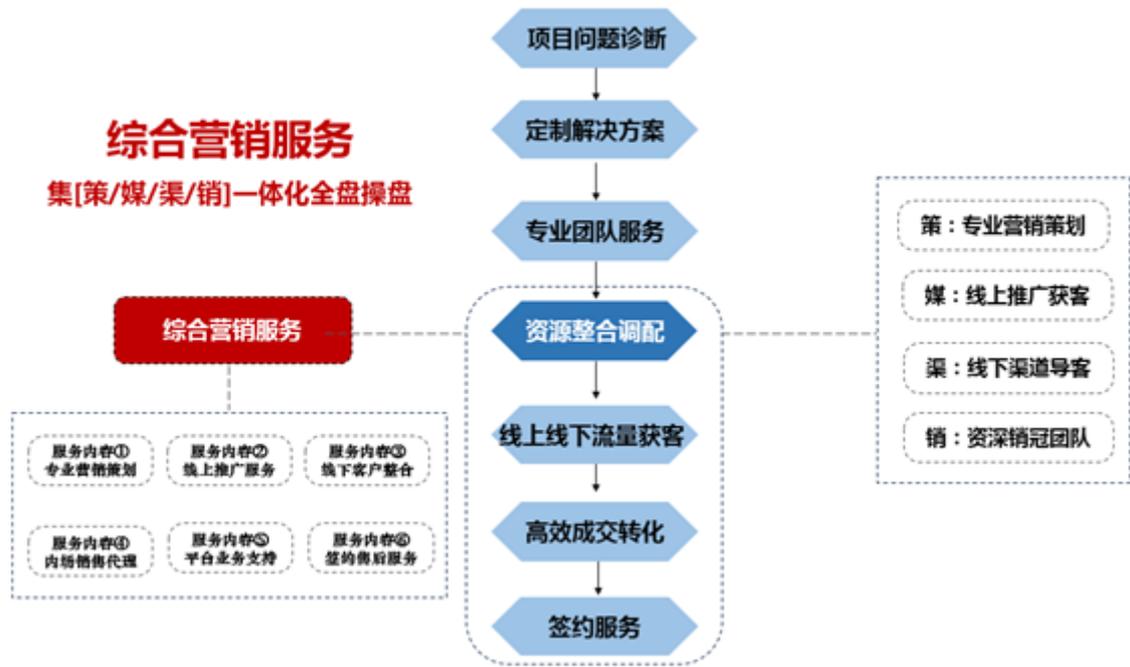
（二）报告期公司从事的主要业务及经营模式

报告期内，公司从事的主营业务包括：

1. 大交易

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

综合营销服务根据市场、客户结构等发生的较大变化，洞察客户需求，在原代理业务的基础上，构建“策、媒、渠、销”（专业营销策划、线上推广获客、线下渠道导客、资深销冠团队）整体操盘能力，为客户提供一体化整体解决方案，按照销售额的一定比例收取营销费用和佣金，降低客户总营销成本。



互联网+业务顺应开发商整合线上、线下全渠道营销的需求，打造行业独有的开发商、渠道、公司三方管理平台，汇集代理项目资源，整合各种分销渠道，提升销售效率。

金融业务定位为“大交易”和“大资管”的增值辅助业务，支持两大业务规模化发展，形成业务、融资闭环增长。

2. 大资管

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

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

物业及综合设施管理业务立足专业的工程能力，体系化和标准化的节能运营能力，多业态整合运营能力，供应链集采及管理能力，围绕各类产业物业、公建设施和城市空间，为政府端和企业端客户提供物业管理、城市公共设施管理、企业综合设施管理（IFM）等基础运营服务和一系列叠加的高附加值服务。



招商及空间运营业务为物业所有者或持有者的商办楼宇、产业园、公寓等提供招商租赁、运营及相关服务。招商租赁采用“招商+运营”的产办一体化服务模式，将咨询、招商和物业管理等多个业务领域整合在一起，为客户提供一站式的综合解决方案。公司依托“世联红璞”品牌及悠租云系统，为各地区人才安居集团的人才房、保障房，以及科技、制造企业产业园区的配套公寓（宿舍）提供轻资产服务，包括咨询、招租、运营、系统输出等。

咨询顾问业务立足市场需求，为地方政府、开发商、产业企业、资产持有机构/金融机构等客户提供政策建议、土地规划建议、项目开发策略、产业综合服务、资产打理咨询等服务，贯穿从土地取地策略到资产退出的全流程。



（三）公司经营情况

2024 年房地产行业迎来了政策端的持续优化与核心城市的结构性机遇，为市场注入筑底的动力。公司锚定“生存与发展”的战略主线，通过服务能力产品化、核心产品力打造、运营效能优化等一系列举措，坚定不移地推进变革转型，全面实施降本增效，加速出清低效业务、项目和资产。公司始终将现金流安全作为经营底线，持续强化应收款项回收和资产变现管理，为公司长期可持续发展和价值增长奠定坚实基础。

截至报告期末，公司资产负债率 33.14%，同比减少 9.38 个百分点，借款余额为 2,100 万元；销售商品、提供劳务收到的现金为 27.91 亿元，占营业收入的比例为 114.17%，同比减少 1.56 个百分点。

2024 年，受房地产市场交易量等综合因素影响，公司实现营业收入 244,458.89 万元，同比下降 27.53%。实现归属于上市公司股东的净利润为亏损 19,778.58 万元，同比减亏 9,783.08 万元。实现扣除非经常性损益后的净利润为亏损 24,371.27 万元，同比减亏 5,089.45 万元。其中，四季度实现收入 70,331.64 万元，环比增长 33.85%，同比降低 9.48%。

1. 构建高质量发展基础——各业务经营情况

（1）大交易业务

克而瑞数据显示，2024 年百强房企销售操盘金额为 38,840.2 亿元，同比下降 28.1%。公司主动求变，加速战略转型。一方面，聚焦核心城市，通过产品创新与案场服务迭代升级，在全市场中挖掘增量发展机会。另一方面，科学运营和赋能，果断收缩亏损市场和低效项目，优化资源配置，提高运营效率。

报告期内，公司大交易业务实现营业收入 142,422.33 万元，同比下降 34.96%。

超级案场，助力开发商营销突围。

2024 年，房地产开发商的营销策略也发生转变，围绕“客户为中心、数据为驱动、内容为载体、技术为引擎、责任为基石”的核心逻辑，全面应对市场变革和消费升级的双重挑战。尽管流动性承压，开发商仍愿意投入资源，积极探索新营销方式。公司顺应行业新需求，以新媒体与数字化工具为驱动，将全价值链营销服务能力进行产品化重构，打造标准化的 SKU 单品，全面升级案场营销服务，推出“超级案场”全链条数字化营销解决方案，贯穿从前期产品开发咨询、营销 IP 打造，到终端精准获客、直播赋能、项目诊断与转化提升等关键环节，系统性提升项目价值与市场竞争力，助力开发商差异化突围。2024 年 9 月，公司成功举办创新大会，正式发布 SKU 系列单品，并通过“讲案例、拓案例、做案例”的方式快速推进落地和复制。惠州地区通过“客户洞察+产品定位重构+精准营销”的一体化解决方案，在 50 万人口的县城，成功实现某公寓项目销量超越当地住宅销冠，上门客户成交转化率高达 20%。深圳公司采用“超级 IP 打造+整合 C 端博主与线上自获客”的模式，仅用 2 个月时间，成功将一个“三无住宅项目”（无地铁、无大型商场、无名校）逆袭为区域爆品。标杆案例的成功实践，不仅验证了新模式的可行性，更点燃了团队的创新之火，激发了团队的斗志与激情。

一城一策，赋能亏损地区改善盈利。

2024 年，公司将“全面消除亏损公司和亏损项目”作为核心经营目标之一，采取差异化策略精准施策。针对发展前景有限的地区，果断实施战略收缩，通过关停、合并、降级或转让等方式，有序退出南昌、银川及南通等城市。对于具备发展潜力的地区，制定三步走扭亏方案，以系统性、动态化的管理机制推动目标达成，确保资源投入与经营效益的最大化。

第一步：预警与指导。当地区公司利润指标首次不达标时，运营部门将拟定指导性减亏举措，地区公司结合实际情况优化调整方案并推进实施，确保减亏路径的可操作性与适配性。

第二步：强化与管控。若第一步方案在明确期限内未能实现扭亏，地区公司需回总部述职，由运营部制定强制性扭亏措施，强化执行力度与管控深度，确保减亏目标按期达成。

第三步：攻坚与赋能。对于仍未能达标的地区公司，公司将派遣跨职能工作组进驻，通过现场“诊断”剖析问题根源，制定综合性扭亏方案。同时，建立动态跟踪机制，确保方案执行落地，为地区公司提供全方位支持，实现根本性整改。

公司还制定了多样化灵活的改革方案供地区公司选择，充分激发团队的主观能动性，形成上下协同、合力攻坚的良好局面。2024 年，多个地区在下半年或者第四季度实现扭亏。

科学运营，推动项目扭亏增效。

公司以项目全生命周期管控为核心，全面推行科学化运营管理体系，依托“六定管理”工具（定营销目标、定组织架构、定岗定编、定工作排期、定营销策略、定项目经营预算），系统性提升运营效率。地区公司每周动态盘点项目情况，对亏损项目进行评估，若无法通过改善商务条件、削减成本或提升业绩等方式扭亏，则迅速撤场止损，并同步优化人员配置。项目经理作为第一责任人，严格执行“六定管理”，切实改善项目经营健康度，推动整体运营效率与盈利能力的持续提升。

(2) 大资管业务

当前非住宅市场供需双弱。一方面，新增供应增速显著放缓，部分区域因产业转型导致存量土地及项目结构性过剩；另一方面，无论存量还是增量市场均出现租金持续下行与空置率攀升的叠加压力。大资管坚定实施“聚焦+深耕”的战略，创新一体化服务模式，加速产品开发，构建差异化核心竞争力，在增量市场基础上突围存量市场，打开大资管业务发展空间。同时，基本出清中资产空间业务亏损项目，轻装上阵，开启大资管全新发展周期。

报告期内，因主动退出绩差项目、部分项目未成功续约以及部分包干制项目出租率下降等影响，公司大资管业务实现营业收入 99,072.93 万元，同比下降 13.36%。

物业及综合设施管理业务

2024 年，公司物业及综合设施管理业务以“咨询+招商+运营+物管”一体化拓展模式为核心突破点，构建全价值链服务体系，前端通过定制化咨询与招商服务精准对接客户需求，有效解决非住宅物业的空置率优化与客户满意度提升难题，成功锁定业务机会；后端依托精细化运营管理，实现资产效能最大化，助力业主方资产保值增值，形成差异化竞争壁垒。在深圳，公司持续扩大在华侨城、龙华坂田、光明等区域的市场影响力和占有率，成功打造多个片区乃至深圳的明星项目，获得客户普遍好评，实现了业主、租户、政府等多方共赢。在广州，公司以 2023 年黄埔和番禺区域“0-1 突破”为起点，聚焦高价值客户进行规模化复制扩张，超额完成 2024 年拓展目标。在厦门，通过“更新改造定位咨询+招商运营+物业管理”一体化模式，成功实现存量市场从无到有突破。在横琴，围绕主战场持续做深做强，并逐步向外辐射，在珠海市区、中山、佛山等地成功落地新项目。横琴地区作为公司大资管全价值链和全业态服务的标杆区域，拓展与收入保持稳定增长。

公司物业及综合设施管理业务聚焦科技类企业、民营企业及非地产行业央国企客户，其中科技类企业始终是拓展的核心目标客户群体。2024 年，新签项目 70 个，新签合同年饱和收入中，科技类客户贡献近 30%。

公司凭借服务百度、字节跳动等头部客户积累的丰富经验与核心能力，在北京成立数据中心事业部，编写并落地实施 IDC 新产品服务标准手册，全面瞄准数据中心存储细分市场业务机会。2024 年新增字节跳动火山云太行算力中心服务项目。

截至本报告期末，物业及综合设施管理业务实际在管全委托项目 86 个，受主动退出绩差项目及部分项目未成功续约等的影响，同比减少 30 个，在管理项目实际收费面积 929 万平方米，同比净减少 12 万平方米。

招商及空间运营业务

招商服务作为大资管一体化模式的核心环节之一，直面客户“招商难、稳商难”的痛点，招商交付能力成为决定项目成败的关键。公司首创“首次招商+动态稳商”的创新组合打法，通过数字化招商工具实现竞品监控、存量客户预警、增量客户拓展的全周期管理，构建招商稳商的闭环体系，显著提升项目出租率和客户满意度。以深圳侨城坊为例，公司在保持租金水平显著高于周边同类项目的情况下，将出租率从 2024 年初的 90%提升至 95%，成为区域市场的标杆。

2024 年，空间运营业务通过战略性处置两个亏损项目，推动大资管业务实现扭亏为盈。同时，公司首次开展“店长提升”系列课程，将基础培训与考核全面线上化，并通过打造标杆项目强化品牌宣传，持续提升运营能力。截至报告期末，红璞公寓整体出租率达 85%。在拓展方面，深圳落地首个公寓轻托管服务项目；北京成功签约百万平米规模的空间运营一体化项目，涵盖前期咨询定位、项目筹备、公寓运营管理及物业管理服务；宁波签约保障性租赁住房项目，协助支持区域

人才引进与产业升级。2024 年，悠租云在洞察合作客户需求的基础上，围绕业态多元化和价值链两个维度进行产品创新，取得显著成效。通过精准匹配市场需求与技术创新，持续提升用户体验和市场口碑。

截至报告期末，公司红璞公寓运营管理房间数量 10,992 间，同比增加 701 间；“悠租云”系统输出管理房间数量 90,035 间，同比增加 15,940 间。

咨询顾问业务

房地产行业整体下行，投资趋于谨慎，增量开发类咨询业务需求显著减少，而存量盘活类咨询业务需求大幅增加。客户更加关注方案的落地性与实操性，对提升资产价值兑现能力与提供稳定现金流保障的综合性解决方案需求明显增强。咨询业务继续发挥在一体化服务中的“端口”价值，通过深度维护老客户和精准挖掘新客户，为运营类业务提供有效业务机会。公司咨询业务不断对外输出高质量内容与专业洞察，全方位支持品牌建设，进一步提升大资管业务的市场影响力和客户信任度。

2. 动态优化，降费增效

公司根据治理管控、业务赋能及经营情况，动态调整组织架构并优化中后台人员配置，将中层提成与生产利润挂钩，建立利益共享、风险共担的激励机制，驱动管理层关注经营结果，在降低人工费用的同时提升管理效率。公司秉持“以收定支”原则，严格控制各项费用支出（如办公物业租赁、行政办公费用等）。2024 年，公司管理费用同比下降 30.96%，研发费用同比下降 22.63%。

在财务管理方面，公司 2024 年偿还银行长期借款 1.51 亿元，截至报告末贷款余额为 2,100 万元，较上年同期减少 1.3 亿元，资产负债率 33.14%，负债结构显著优化。得益于充裕的流动性，报告期内实现净利息收入 2,250.76 万元，有效提升盈利质量，财务稳健性进一步增强。

3、加强应收款项管理，盘活资产，提升现金流

2024 年，公司成立结算运营中心，构建“四位一体”的催收体系（涵盖合约审查、备件管理、诉讼跟进、资产处置）和账龄动态预警机制，加强应收款项管理。公司将回款情况纳入绩效考核，重点监控特定账龄的应收款项，及时发函与启动诉讼程序，保障回款的及时性与可控性。

公司从盘活存量资产、减少亏损增加现金流入的战略目标出发，双管齐下，实现资产价值高效变现。一方面，通过市场化出售加速抵物资产去化，加速资金回笼，释放流动性。另一方面，对几个重点资产项目进行重新规划与定位改造，激活其商业价值。通过多元化长期运营模式，获得资产持有收益。

三、核心竞争力分析

（一）企业文化

公司耕耘房地产服务行业三十余载，始终坚持“以客户为中心、以奋斗者为本、以团队为强大、以专业为生”的企业文化，同时以“建立资产与人的联接，不断扩大入口，丰富场景和服务，让更多的人享受真正的不动产服务”为使命，构建多维度的激励体系、优化薪酬管理体系、推进系统化的培训体系、开展人性化关怀计划等措施。

（二）组织优势

公司自 2010 年开始变革组织结构，将组织变革成扁平灵活的矩阵式组织。矩阵组织的建立使得公司有基础将各业务线落地地区公司，面向客户提供综合房地产服务。随着组织扁平化的推行，将地区公司变成了综合利润中心，以激发地区公司本土化、综合化发展的自主性，从而有效提升公司运营效率。公司业务已覆盖国内核心城市，为公司持续发展打下基础。

（三）全价值链服务

公司深耕房地产服务业三十余载，建立了完善的全价值链服务体系，致力于为客户提供一站式解决方案。大交易业务紧密围绕开发商全营销需求，可以提供从策划、销售、渠道、媒体到运营的多样化整合服务，提升交易效率。公司大资管业务则专注于城市非住宅核心资产，提供咨询顾问、招商租赁、物业管理及综合运营等全链条服务，实现资产价值最大化。公司的全价值链核心在于卓越的专业整合能力。

（四）资本市场的助力

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

（五）国企资源叠加

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

四、主营业务分析

1、概述

（一）总体情况

公司最近几期经营业绩情况如下：

项目	2024 年	2023 年	2022 年
总营业收入（万元）	244,458.89	337,330.28	397,943.02

营业利润（万元）	-9,073.78	-26,797.34	-27,708.08
利润总额（万元）	-9,407.59	-27,720.33	-27,385.77
归属于上市公司股东的净利润（万元）	-19,778.58	-29,561.66	-34,532.87
经营活动产生的现金流量净额（万元）	6,623.52	44,849.59	62,976.48
营业收入增长率	-27.53%	-15.23%	-34.58%
归属于上市公司股东的净利润增长率	33.09%	14.40%	69.41%
资产负债率	33.14%	42.52%	49.39%

本报告期公司实现营业收入 244,458.89 万元，同比下降 27.53%，归属于上市公司股东的净利润为亏损 19,778.58 万元，同比减亏 9,783.08 万元，主要原因是：1）公司积极优化大交易区域布局，缩减非核心地区的业务，本报告期大交易业务收入同比下降 34.96%；2）公司积极拓展核心地区新业务，控制非核心地区经营风险，本报告期大资管业务收入同比下降 13.36%；3）公司全面推进组织优化等措施降本增效，本报告期公司管理费用、研发费用和财务费用合计同比减少 10,815.82 万元；4）公司优化空间运营存量项目，本报告期公司确认的租赁终止处置收益同比增加 3,785.37 万元。

本报告期公司经营活动产生的现金流量净额 6,623.52 万元，同比减少 38,226.07 万元，同比下降 85.23%，主要原因是：1）金融服务业务持续严控风险、稳健放贷，本报告期公司贷款回收和放贷产生现金流量净额同比减少 22,505.75 万元；2）本报告期公司收回存量应收账款约 10,762 万元，同比减少约 17,857 万元。

（二）营业收入

1、主营业务收入按业务板块划分

业务板块	2024 年		2023 年		2022 年	
	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例
大交易业务	142,422.33	58.98%	218,969.07	65.69%	262,945.68	66.51%
增长率	-34.96%		-16.72%		-41.80%	
大资管业务	99,072.93	41.02%	114,355.60	34.31%	132,423.95	33.49%
增长率	-13.36%		-13.64%		-10.91%	
合计	241,495.26	100.00%	333,324.67	100.00%	395,369.63	100.00%

（1）大交易业务

大交易业务主要包括综合营销业务、互联网+业务和金融服务业务。

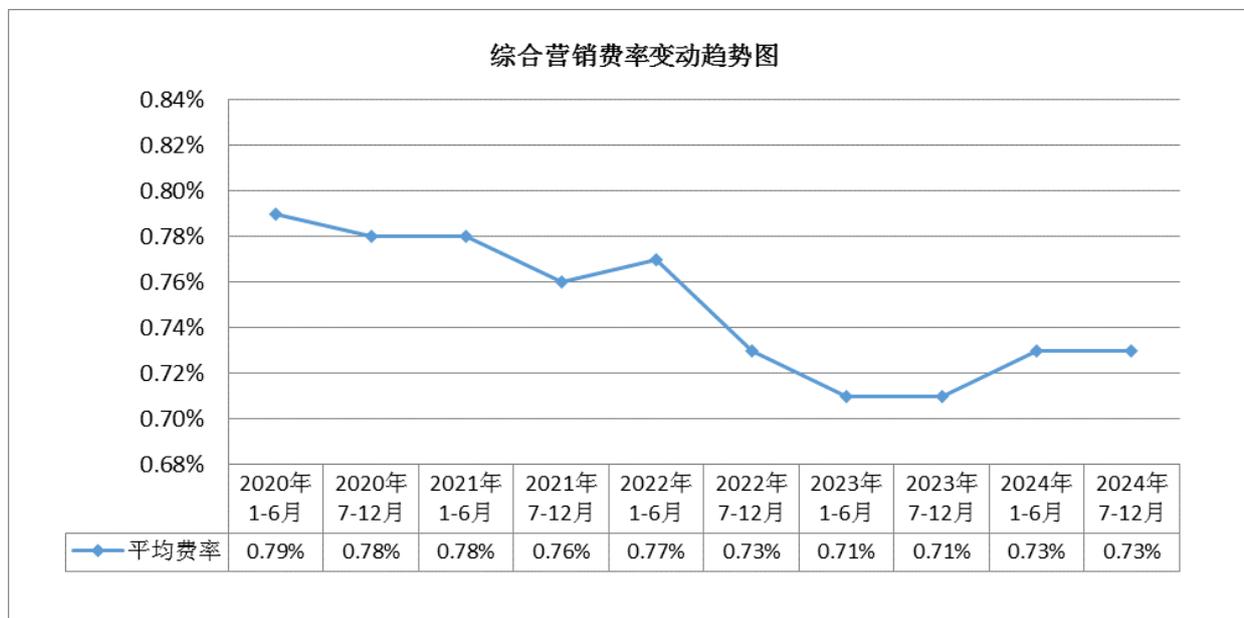
1) 综合营销业务

项目	2024 年	2023 年	2022 年
已结算销售额（亿元）	731.59	1,261.69	1,620.41
增长率	-42.02%	-22.14%	-48.31%
已结算销售面积（万 m ² ）	428.83	819.34	1,533.78
增长率	-47.66%	-46.58%	-48.18%
综合营销业务收入（万元）	53,724.44	89,521.22	121,953.74
增长率	-39.99%	-26.59%	-49.22%
综合营销收费平均费率	0.73%	0.71%	0.75%

注：综合收费平均费率=综合营销业务收入/已结算销售额。

受市场和结算周期的影响，本报告期公司实现综合营销业务收入 53,724.44 万元，同比下降 39.99%。

本报告期的综合营销平均费率比上年同期增加了 0.02 个百分点，主要是综合性营销服务项目(代理+渠道)占比增加所致。



公司目前累计已实现但未结算的销售额约 1,578 亿元，将在未来的 3 至 9 个月为公司带来约 10.60 亿元的综合营销服务收入；其中属于公司 100%控股子公司的未结算销售额约 1,319 亿元，将在未来的 3 至 9 个月为公司带来约 8.69 亿元的综合营销服务收入；剩余部分为归属于山东世联、厦门立丹行、青岛荣置地、世联精工等的未结算销售额和未结算综合营销服务收入。

2) 互联网+业务

项目	2024 年	2023 年	2022 年
在执行项目数(个)	816	1,310	1,587
未结转的预收费金额(万元)	1,468.57	1,872.65	3,096.02
互联网+业务收入(万元)	86,818.77	126,365.73	132,901.35

针对市场环境变化，公司积极进行业务架构重组、优化城市布局、整合渠道资源，本报告期公司实现营业收入 86,818.77 万元，同比下降 31.30%；截至本报告期末，账面尚有未结转的预收款金额 1,468.57 万元，这部分预收款将根据合同的约定结转为公司的收入或退还给未购房的客户。

3) 金融服务业务

公司主动控制金融服务业务规模，持续强化产品和客户的风险管控，稳健放款；本报告期公司金融服务业务实现营业收入 1,879.11 万元，同比下降 39.03%。

(2) 大资管业务

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

1) 物业及综合设施管理业务

项目	2024 年	2023 年	2022 年
新签约的全委托物业管理项目个数	9	19	10
实际在管全委托项目个数	86	116	104
在管理项目实际收费面积（万平方米）	929	941	798
管理服务业务收入（万元）	79,320.99	83,473.51	86,452.98

公司优化调整亏损及收益较低项目，及部分项目未能如期续约等影响，截至本报告期末，实际在管的全委托项目个数较上年同期净减少 30 个，面积净减少约 12 万平方米，本报告期实现营业收入 79,320.99 万元，同比下降 4.97%。

2) 招商及空间运营业务

产品类型	2024 年			2023 年			2022 年		
	金额（万元）	比重	增长率	金额（万元）	比重	增长率	金额（万元）	比重	增长率
公寓酒店管理	7,270.82	52.90%	-25.56%	9,767.98	43.77%	-2.10%	9,977.57	28.08%	-31.91%
工商资产运营	3,175.36	23.10%	-40.96%	5,378.11	24.10%	-53.57%	11,583.76	32.61%	-57.19%
招商及其他	3,298.50	24.00%	-53.99%	7,168.57	32.13%	-48.68%	13,967.64	39.31%	-27.06%
合计	13,744.68	100.00%	-38.41%	22,314.66	100.00%	-37.19%	35,528.97	100.00%	-41.62%

公寓酒店管理：公寓酒店管理业务以托管运营集中式公寓为主，以“红璞公寓”为服务品牌，为城市年轻白领及青年家庭提供完善的住房服务。本报告期实现营业收入 7,270.82 万元，同比下降 25.56%。

工商资产运营：主要是写字楼、商业物业的运营服务，成功创立了“世联空间”和“小样社区”办公品牌，打造了“1+3+5”的产品标准化体系，并完成了项目管理系统、办公大数据系统的开发及上线运营。本报告期实现营业收入 3,175.36 万元，同比下降 40.96%。

3) 咨询顾问业务

项目	2024 年	2023 年	2022 年
顾问业务年度执行合约数（个）	346	422	453
其中：地方政府或土地运营机构策划项目数（个）	90	88	91
房地产开发商策划项目数（个）	256	317	362
咨询顾问业务收入（万元）	6,007.26	8,567.43	10,442.00

公司咨询顾问业务受市场需求影响，本报告期实现收入 6,007.26 万元，同比下降 29.88%。

2、主营业务收入按地区分类

区域	2024 年		2023 年		2022 年	
	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例
华南区域	125,290.72	51.88%	172,205.44	51.67%	190,424.03	48.16%
增长率	-27.24%		-9.57%		-32.01%	
华东区域	33,536.83	13.89%	47,912.90	14.37%	63,880.78	16.16%
增长率	-30.00%		-25.00%		-33.84%	
华北区域	41,386.95	17.14%	56,055.98	16.82%	62,480.39	15.80%

增长率	-26.17%		-10.28%		-30.59%	
华中及西南区域	24,340.90	10.08%	29,942.13	8.98%	42,957.48	10.87%
增长率	-18.71%		-30.30%		-41.25%	
山东区域	16,939.86	7.01%	27,208.22	8.16%	35,626.95	9.01%
增长率	-37.74%		-23.63%		-41.24%	
合计	241,495.26	100.00%	333,324.67	100.00%	395,369.63	100.00%

本报告期，华南区域、山东区域主要因为区域大交易业务收入减少，营业收入同比下降 27.24%和 37.74%；华东区域受区域大交易业务收入减少和招商及空间运营业务优化调整的影响，营业收入同比下降 30.00%；华北区域、华中及西南区域主要受物业及综合设施管理业务和区域大交易业务收入减少影响，营业收入同比下降 26.17%和 18.71%。

2、收入与成本

(1) 营业收入构成

单位：元

	2024 年		2023 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	2,444,588,882.50	100%	3,373,302,763.66	100%	-27.53%
分行业					
房地产中介服务业	1,465,504,750.18	59.95%	2,244,543,780.70	66.54%	-34.71%
其他行业	979,084,132.32	40.05%	1,128,758,982.96	33.46%	-13.26%
分产品					
综合销售业务	537,244,436.47	21.98%	895,212,196.85	26.54%	-39.99%
互联网+业务	868,187,689.31	35.51%	1,263,657,292.56	37.46%	-31.30%
物业及综合设施管理业务	793,209,897.29	32.45%	834,735,078.63	24.75%	-4.97%
招商及空间运营业务	137,446,820.14	5.62%	223,146,631.62	6.62%	-38.41%
咨询顾问业务	60,072,624.40	2.46%	85,674,291.29	2.54%	-29.88%
金融服务业务	18,791,127.73	0.77%	30,821,210.41	0.91%	-39.03%
其他业务	29,636,287.16	1.21%	40,056,062.30	1.19%	-26.01%
分地区					
华南区域	1,275,078,296.79	52.16%	1,758,735,601.69	52.14%	-27.50%
华东区域	336,825,479.35	13.78%	479,244,754.69	14.21%	-29.72%
华北区域	418,863,265.74	17.13%	562,661,188.42	16.68%	-25.56%
华中及西南区域	244,093,873.42	9.99%	299,368,001.39	8.87%	-18.46%
山东区域	169,727,967.20	6.94%	273,293,217.47	8.10%	-37.90%
分销售模式					

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

适用 不适用

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						

房地产中介服务业	1,465,504,750.18	1,253,087,108.68	14.49%	-34.71%	-36.80%	2.82%
其他行业	949,447,845.16	892,945,923.83	5.95%	-12.79%	-15.05%	2.50%
分产品						
综合销售业务	537,244,436.47	400,325,386.83	25.49%	-39.99%	-43.67%	4.88%
互联网+业务	868,187,689.31	800,003,224.85	7.85%	-31.30%	-33.01%	2.36%
物业及综合设施管理业务	793,209,897.29	721,751,799.57	9.01%	-4.97%	-5.87%	0.87%
分地区						
华南区域	1,252,907,213.51	1,112,643,136.37	11.20%	-27.24%	-27.55%	0.38%
华东区域	335,368,341.84	308,789,419.23	7.93%	-30.00%	-36.51%	9.44%
华北区域	413,869,452.37	378,583,033.15	8.53%	-26.17%	-27.51%	1.70%
华中及西南区域	243,408,971.28	204,646,954.29	15.92%	-18.71%	-23.39%	5.13%
山东区域	169,398,616.34	141,370,489.47	16.55%	-37.74%	-36.40%	-1.75%
分销售模式						

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

适用 不适用

(3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

是 否

(4) 公司已签订的重大销售合同、重大采购合同截至本报告期的履行情况

适用 不适用

(5) 营业成本构成

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2024 年		2023 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
房地产中介服务业	工资奖金	394,102,641.76	31.45%	659,091,268.10	33.24%	-40.21%
房地产中介服务业	渠道转介费	687,481,365.16	54.86%	1,049,111,987.47	52.91%	-34.47%
其他行业	工资奖金	303,712,151.15	32.67%	328,326,669.56	30.10%	-7.50%
其他行业	保安保洁费	233,310,186.49	25.09%	288,714,851.97	26.47%	-19.19%
其他行业	物业工程费	135,535,720.88	14.58%	128,115,563.00	11.75%	5.79%

说明

1) 总体情况

公司最近各期的成本情况如下：

项目	2024 年		2023 年		2022 年	
	金额（万元）	占收入比重	金额（万元）	占收入比重	金额（万元）	占收入比重
营业收入	244,458.89	100.00%	337,330.28	100.00%	397,943.02	100.00%

增长率	-27.53%		-15.23%		-34.58%	
营业成本	218,286.55	89.29%	307,336.85	91.11%	359,951.01	90.45%
增长率	-28.97%		-14.62%		-30.32%	
营业成本中的工资奖金	69,781.48	28.55%	98,741.79	29.27%	113,215.93	28.45%
增长率	-29.33%		-12.78%		-38.42%	
工资奖金占营业成本比重	31.97%		32.13%		31.45%	
营业成本中的渠道转介费	68,748.14	28.12%	104,911.20	31.10%	106,745.48	26.82%
增长率	-34.47%		-1.72%		-25.00%	
渠道转介费占营业成本比重	31.49%		34.14%		29.66%	

本报告期，营业成本同比减少 89,050.30 万元，同比下降 28.97%，主要原因是：1）本报告期公司互联网+业务收入同比下降 31.30%，成本同比减少 39,429.30 万元，主要是支付第三方的渠道转介费用相应减少；2）本报告期公司综合营销业务收入同比下降 39.99%，成本同比减少 31,037.98 万元，主要是固定工资、业务提成及奖金相应减少；3）本报告期公司招商及空间运营业务收入同比下降 38.41%，成本同比减少 10,840.16 万元，主要是支付的租金费用、工程外包、工程材料和摊销的室内装修配置费用相应减少。

2) 毛利分析

业务类别	2024 年			2023 年			2022 年		
	毛利		毛利率	毛利		毛利率	毛利		毛利率
	金额(万元)	占比		金额(万元)	占比		金额(万元)	占比	
综合营销业务	13,691.90	52.31%	25.49%	18,450.70	61.52%	20.61%	27,893.35	73.42%	22.87%
增长率	-25.79%		4.88%	-33.85%		-2.26%	-53.16%		-1.93%
互联网+业务	6,818.45	26.05%	7.85%	6,936.10	23.13%	5.49%	7,798.53	20.53%	5.87%
增长率	-1.70%		2.36%	-11.06%		-0.38%	-46.37%		-1.72%
金融服务业务	731.56	2.80%	38.93%	1,458.42	4.86%	47.32%	5,538.48	14.58%	68.46%
增长率	-49.84%		-8.39%	-73.67%		-21.14%	-54.74%		7.16%
物业及综合设施管理业务	7,145.81	27.30%	9.01%	6,797.81	22.66%	8.14%	6,012.10	15.82%	6.95%
增长率	5.12%		0.87%	13.07%		1.19%	-27.63%		-4.34%
招商及空间运营业务	-2,227.18	-8.51%	-16.20%	-4,497.35	-14.99%	-20.15%	-10,241.58	-26.96%	-28.83%
增长率	50.48%		3.95%	56.09%		8.68%	-66.24%		-18.71%
咨询顾问业务	731.41	2.79%	12.18%	795.81	2.65%	9.29%	1,028.32	2.71%	9.85%
增长率	-8.09%		2.89%	-22.61%		-0.56%	-26.58%		-0.02%
其他业务	-719.62	-2.75%	-24.28%	51.92	0.17%	1.30%	-37.20	-0.10%	-1.45%
增长率	-1486.02%		-25.58%	239.57%		2.75%	-102.10%		-24.05%
合计	26,172.33	100.00%	10.71%	29,993.41	100.00%	8.89%	37,992.00	100.00%	9.55%

注:毛利=收入-成本; 同期对比数据已按公司最新的业务划分做了相应的调整。

本报告期公司各项主营业务的毛利具体情况如下:

1) 综合营销业务实现毛利 13,691.90 万元, 同比减少 25.79%, 毛利率同比上升了 4.88 个百分点, 主要是因为本报告期公司综合营销业务收入同比减少 39.99%, 实施六定方案进行科学运营, 成立专项小组助力重点亏损地区下半年实现减亏, 使得毛利率同比上升。

2) 互联网+业务实现毛利 6,818.45 万元, 同比减少 1.70%, 毛利率同比上升了 2.36 个百分点, 主要是因为本报告期公司互联网+业务收入同比减少 31.30%, 实施科学运营降低生产成本, 使得毛利率同比上升。

3) 金融服务业务实现毛利 731.56 万元, 同比减少 49.84%, 毛利率同比下降了 8.39 个百分点, 主要是因为本报告期公司金融服务收入同比减少 39.03%, 同时受固薪社保、固定运营费用等固定成本影响, 毛利率同比下降。

4) 物业及综合设施管理业务实现毛利 7,145.81 万元, 同比增长 5.12%, 毛利率同比增加了 0.87 个百分点, 主要是因为本报告期公司采取优化人员、强化采购管理等措施持续增效降本, 致使毛利率同比上升。

5) 咨询顾问业务实现毛利 731.41 万元, 同比减少 8.09%, 毛利率同比上升了 2.89 个百分点, 主要是因为本报告期咨询顾问业务收入同比减少 29.88%, 实施科学运营降低生产成本, 使得毛利率同比上升。

6) 招商及空间运营业务毛利为亏损 2,227.18 万元, 亏损同比减少 2,270.17 万元, 主要是因为公司已基本完成重组优化减亏目标的战略调整, 本报告期工商资产运营、公寓管理等业务毛利亏损同比减少。

(6) 报告期内合并范围是否发生变动

是 否

本报告期通过投资新设增加深圳世联宸安物业管理有限公司、北京安信世联环境服务有限公司等 10 家子公司; 因股权处置减少深圳世联先锋投资有限公司、柳州善居电子商务有限公司等 6 家子公司; 因注销减少西安世联行房地产咨询有限公司、天津世联商业运营管理有限公司等 21 家子公司。

详见本附注“九、合并范围的变更”及本附注“十、在其他主体中的权益”相关内容。

(7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

(8) 主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额(元)	444,135,449.44
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	18.16%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	4.63%

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额(元)	占年度销售总额比例
1	客户 1	130,575,098.45	5.34%
2	客户 2	113,171,782.97	4.63%

3	客户 3	99,829,125.29	4.08%
4	客户 4	61,875,535.60	2.53%
5	客户 5	38,683,907.13	1.58%
合计	--	444,135,449.44	18.16%

主要客户其他情况说明

适用 不适用

关联方交易主要是本集团给控股股东及其子公司提供物业管理、公寓酒店管理、装修工程等服务。

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	109,703,649.54
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	8.01%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	0.00%

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	供应商 1	35,918,516.47	2.62%
2	供应商 2	21,983,530.70	1.61%
3	供应商 3	18,265,727.14	1.33%
4	供应商 4	18,177,130.27	1.33%
5	供应商 5	15,358,744.96	1.12%
合计	--	109,703,649.54	8.01%

主要供应商其他情况说明

适用 不适用

3、费用

单位：元

	2024 年	2023 年	同比增减	重大变动说明
管理费用	173,581,788.21	251,423,166.03	-30.96%	主要是工资奖金、办公物业等费用减少。
财务费用	-21,509,003.26	1,234,431.02	-1,842.42%	1) 融资利息费用减少 1,842.32 万元； 2) 租赁融资费用减少 819.36 万。
研发费用	25,892,781.46	33,466,200.40	-22.63%	
税金及附加	13,650,358.04	19,852,326.70	-31.24%	公司营业收入减少，各项附加税减少。
其他收益	15,612,520.83	26,963,194.23	-42.10%	主要进项税加计抵减减少。
投资收益	-9,203,273.24	4,980,146.85	-284.80%	处置子公司确认投资收益减少。
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-33,901,158.98	-98,391,119.53	65.54%	其他非流动金融资产公允价值损失减少。
资产处置收益（损失以“-”号填列）	44,786,104.91	4,474,599.48	900.90%	租赁合同提前终止确认处置收益增加。
所得税费用	115,678,340.25	38,341,100.40	201.71%	按会计政策转回递延所得税费用增加。
少数股东损益	-11,968,494.25	-19,927,791.83	39.94%	主要处置亏损非全资子公司使得亏损减少。
外币财务报表折算差额	9,646.91	16,587.76	-41.84%	子公司外币报表折算汇率变动。

4、研发投入

适用 不适用

5、现金流

单位：元

项目	2024 年	2023 年	同比增减
经营活动现金流入小计	3,184,890,438.51	4,568,715,725.27	-30.29%
经营活动现金流出小计	3,118,655,267.47	4,120,219,846.48	-24.31%
经营活动产生的现金流量净额	66,235,171.04	448,495,878.79	-85.23%
投资活动现金流入小计	18,693,436.01	16,987,816.19	10.04%
投资活动现金流出小计	303,590,394.72	320,001,339.59	-5.13%
投资活动产生的现金流量净额	-284,896,958.71	-303,013,523.40	5.98%
筹资活动现金流入小计	21,955,936.32	373,334,000.00	-94.12%
筹资活动现金流出小计	223,696,468.73	1,111,568,333.59	-79.88%
筹资活动产生的现金流量净额	-201,740,532.41	-738,234,333.59	72.67%
现金及现金等价物净增加额	-420,388,651.29	-592,713,077.68	29.07%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

适用 不适用

(1) 经营活动现金流入同比减少 30.29%，主要是因为本报告期公司营业收入减少，销售收到现金相应减少。

(2) 经营活动产生的现金流量净额同比减少 85.23%，主要原因是：1) 金融服务业务持续严控风险、稳健放贷，本报告期公司贷款回收和放贷产生现金流量净额同比减少 22,506 万元；2) 本报告期公司收回存量应收账款约 10,762 万元，同比减少约 17,857 万元。

(3) 筹资活动现金流入同比减少 94.12%，主要是因为本报告期公司向银行借款同比减少 34,950 万元。

(4) 筹资活动现金流出同比减少 79.88%，主要原因：1) 本报告期公司偿还银行借款同比减少 48,470 万元；2) 本报告期公司支付的租赁合同租金同比减少 3,565 万元；3) 上期公司偿还控股股东统借统还借款 35,000 万元，本报告期没有。

(5) 筹资活动产生的现金流量净额同比增长 72.67%，详见上述筹资活动现金流入和流出的变动说明。

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

适用 不适用

本报告期，公司实现的净利润为-20,975.43 万元，经营活动产生的现金流量净流入 6,623.52 万元，存在较大的差异，主要原因是：1) 本报告期公司按会计政策确认的公允价值变动收益、预期信用减值损失、资产减值损失合计 21,204.06 万元；2) 本报告期公司按会计政策转回递延所得税费用约 9,599.86 万元；3) 本报告期公司按会计政策确认的租赁终止处置收益 4,375.21 万元。

五、非主营业务分析

适用 不适用

六、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2024 年末		2024 年初		比重增 减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	1,190,464,338.28	27.10%	1,614,216,440.04	29.96%	-2.86%	
应收账款	618,912,602.33	14.09%	811,283,522.40	15.06%	-0.97%	
合同资产	72,265,885.53	1.65%	123,550,071.45	2.29%	-0.64%	交易服务合同确认合同资产减少
存货	21,603,027.12	0.49%	18,651,649.73	0.35%	0.14%	
投资性房地产	524,562,117.58	11.94%	530,308,489.42	9.84%	2.10%	
长期股权投资	11,165,677.12	0.25%	12,153,863.20	0.23%	0.02%	
固定资产	47,340,377.37	1.08%	54,406,120.46	1.01%	0.07%	
使用权资产	31,327,201.61	0.71%	100,361,797.39	1.86%	-1.15%	租赁终止处置减少 5,484.36 万元
短期借款	21,000,000.00	0.48%	101,000,000.00	1.87%	-1.39%	银行短期借款减少
合同负债	59,934,149.74	1.36%	66,055,938.38	1.23%	0.13%	
租赁负债	35,045,335.22	0.80%	124,709,235.82	2.31%	-1.51%	租赁终止处置减少 8,780.70 万元
交易性金融资产	13,800,000.00	0.31%		0.00%	0.31%	新增结构性存款
预付款项	79,672,137.00	1.81%	142,464,044.04	2.64%	-0.83%	陆续完成结算减少
一年内到期的非流动资产	108,173,453.81	2.46%	4,746,353.36	0.09%	2.37%	增加主要是 12 个月内到期的大额存单
其他流动资产	89,689,637.32	2.04%	42,600,247.62	0.79%	1.25%	增加主要是购买短期大额存单
债权投资	451,165,285.59	10.27%	312,523,845.64	5.80%	4.47%	资金管理优化, 购买长期大额存单增加
长期应收款	2,462,376.14	0.06%	5,995,504.72	0.11%	-0.05%	应收融资租赁款减少
其他权益工具投资		0.00%	1,990,000.00	0.04%	-0.04%	处置子公司减少
无形资产	3,677,006.82	0.08%	1,716,280.96	0.03%	0.05%	增加主要是车位使用权
商誉	77,502,186.67	1.76%	131,267,897.00	2.44%	-0.68%	资产组盈利能力下降, 按会计政策测试确认减值
长期待摊费用	18,824,516.33	0.43%	32,561,250.95	0.60%	-0.17%	按会计政策摊销减少
递延所得税资产	252,895,467.41	5.76%	486,571,958.97	9.03%	-3.27%	按会计政策确认递延资产减少
应交税费	29,043,032.05	0.66%	165,405,839.76	3.07%	-2.41%	应交企业所得税

						减少
其他应付款	416,176,758.82	9.47%	708,162,465.03	13.14%	-3.67%	主要待付第三方费用减少
一年内到期的非流动负债	18,990,970.59	0.43%	92,602,776.80	1.72%	-1.29%	已按期偿还银行长期借款 4,930 万元
其他流动负债	12,331,727.97	0.28%	3,797,765.44	0.07%	0.21%	待转销项税额增加
递延所得税负债	5,939,363.00	0.14%	28,095,111.89	0.52%	-0.38%	使用权资产按会计政策确认的递延负债减少

境外资产占比较高

适用 不适用

2、以公允价值计量的资产和负债

适用 不适用

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
金融资产								
1. 交易性金融资产（不含衍生金融资产）					13,800,000.00			13,800,000.00
4. 其他权益工具投资	1,990,000.00						-1,990,000.00	0.00
5. 其他非流动金融资产	380,787,190.21	-33,901,158.98	-232,292,278.51				-76,240,738.42	270,645,292.81
金融资产小计	382,777,190.21	-33,901,158.98	-232,292,278.51		13,800,000.00		-78,230,738.42	284,445,292.81
上述合计	382,777,190.21	-33,901,158.98	-232,292,278.51		13,800,000.00		-78,230,738.42	284,445,292.81
金融负债	0.00							0.00

其他变动的内容

1) 其他权益工具投资的其他变动是本报告期公司处置深圳世联先锋投资有限公司，其持有的投资不再纳入公司合并范围而减少。

2) 其他非流动金融资产的其他变动是本报告期公司处置深圳世联先锋投资有限公司，其持有的投资不再纳入公司合并范围而减少。

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是 否

3、截至报告期末的资产权利受限情况

1) 2024 年 5 月 31 日, 本集团以北京市朝阳区建国门外大街甲 6 号 1 幢 5 层 C 座六层、1 幢 6 层 C 座七层房产作为抵押, 与平安银行股份有限公司深圳分行签订了平银战略客户六部综字 20240509 第 001 号综合授信额度合同, 综合授信期限为 2024 年 5 月 31 日至 2025 年 5 月 30 日, 截至 2024 年 12 月 31 日, 该物业的账面原值为 70,060,928.54 元, 净值为 32,928,636.54 元。

2) 2023 年 12 月 22 日, 本集团以浙江省杭州市西湖区百家园路 61 号 1 幢、2 幢、浙江省杭州市西湖区留下街道百家园路 61 号土地使用权, 四川省成都市青羊区百瑞二路 338 号 3 栋第 4 层 403-412、414-428、第 5 层 501-505、507-509、511-519、521-528、第 6 层 602-604、606-607、609、611-616、618-619、621-628、第 7 层 702-709、712-718、721-728、第 10 层 1008、第 12 层 1203-1216、1219-1228、第 13 层 1302-1316、1318-1328 作为抵押, 与中国银行股份有限公司深圳东部支行签订了 2023 圳中银东部额协字第 0000081 号授信额度协议, 综合授信期限为 2023 年 12 月 22 日至 2024 年 7 月 25 日, 截至 2024 年 12 月 31 日, 该物业账面原值 303,796,016.12 元, 净值为 234,643,663.55 元。

3) 本集团在银行存入保函保证金 6,638,228.06 元、冻结诉讼保证金 8,751,623.43 元、子公司车辆 ETC 业务被冻结业务保证金 2,000.00 元、账户久悬冻结资金 3,815.62 元、共管账户余额 14,845,874.32 元, 及子公司深圳世联行二手楼交易资金监管账户二手楼交易客户缴存的交易结算资金 98,751.83 元, 货币资金合计 30,340,293.26 元。

七、投资状况分析

1、总体情况

适用 不适用

报告期投资额 (元)	上年同期投资额 (元)	变动幅度
68,022,804.37	27,448,001.00	147.82%

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用 不适用

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用 不适用

4、金融资产投资

(1) 证券投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在证券投资。

(2) 衍生品投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

5、募集资金使用情况

适用 不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

八、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

适用 不适用

公司报告期未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

适用 不适用

交易对方	被出售股权	出售日	交易价格(万元)	本初起至出售日该股权为上市公司贡献的净利润(万元)	出售对公司的影响	股权出售为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比例	股权出售定价原则	是否为关联交易	与交易对方的关系	所涉及的股权是否已全部过户	是否按计划如期实施,如未按计划实施,应当说明原因及公司已采取的措施	披露日期	披露索引
深圳养盈投资有限公司、张艾艾	深圳世联先锋投资有限公司100%的股权	2024年09月29日	0	-1,235.79	对公司业务连续性、管理层稳定性没有影响。对净利润的影响包含其	6.25%	参考世联先锋模拟审计报告净资产等情况综合确定	否	无	是	是	2024年09月30日	详见巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn 《关于转让全资子公司股权的公告》

					被动形成财务资助的计提减值损失 7,266.69 万元。								
--	--	--	--	--	------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--

九、主要控股参股公司分析

适用 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
先锋居善	子公司	电子商务及开发	10,000,000.00	686,637,001.06	-278,785,549.20	822,423,641.89	426,661.49	-42,587,709.07
世联小贷	子公司	小额贷款	900,000,000.00	642,319,756.06	636,803,588.08	18,688,363.43	-13,111,391.30	-6,052,707.10
北京安信行	子公司	物业管理	10,000,000.00	268,078,196.08	135,075,629.65	502,313,612.10	16,418,477.96	10,374,627.94
山东世联	子公司	房地产中介	10,000,000.00	171,615,671.52	23,633,133.16	125,986,419.28	1,220,154.64	10,388,453.18
横琴世联云服务	子公司	物业管理	20,000,000.00	130,250,580.39	3,004,209.12	194,288,746.35	3,186,900.73	2,371,277.99

报告期内取得和处置子公司的情况

适用 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
深圳世联嘉合物业管理有限公司(以下简称“深圳嘉合物业”)	投资新设	本公司间接持有深圳嘉合物业 51%的股权,本报告期,深圳嘉合物业尚未正式运营。
深圳世联合居物业管理有限公司(以下简称“深圳世联合居”)	投资新设	本公司间接持有深圳世联合居 51%的股权,本报告期,深圳世联合居实现营业收入 0.61 万元,亏损 9.96 万元。
深圳世联嘉明企业管理有限公司(以下简称“深圳世联嘉明”)	投资新设	本公司间接持有深圳世联嘉明 100%的股权,本报告期,深圳世联嘉明尚未正式运营。
深圳世联宸安物业管理有限公司(以下简称“深圳世联宸安”)	投资新设	本公司间接持有深圳世联宸安 51%的股权,本报告期,深圳世联宸安实现营业收入 112.08 万元,净利润 24.42 万元
世联行(厦门)房地产咨询有限公司(以下简称“厦门世联行”)	投资新设	本公司间接持有厦门世联行 51%的股权,本报告期,厦门世联行尚未正式运营。
琴澳世捷商品贸易一人有限公司(以下简称“世捷商贸”)	投资新设	本公司间接持有世捷商贸 100%的股权,本报告期,世捷商贸尚未正式运营。
琴澳世捷汽车科技服务一人有限公司(以下简称“世捷汽车服务”)	投资新设	本公司间接持有世捷汽车服务 100%的股权,本报告期,世捷汽车服务尚未正式运营。
琴澳世捷空间艺术科技服务一人有限公司	投资新设	本公司间接持有世捷空间艺术 100%的股权,本报告期,世捷空间

(以下简称“世捷空间艺术”)		艺术尚未正式运营。
琴澳世捷城市商务科技服务一人有限公司(以下简称“世捷城市商务”)	投资新设	本公司间接持有世捷城市商务 100%的股权,本报告期,世捷城市商务尚未正式运营。
北京安信世联环境服务有限公司(以下简称“北京安信环境”)	投资新设	本公司间接持有北京安信环境 60%的股权,本报告期,北京安信环境尚未正式运营。
深圳世联先锋投资有限公司(以下简称“世联先锋”)	股权处置	本公司直接持有世联先锋 100%的股权,本报告期,世联先锋无营业收入,亏损 6.45 万元。
上海世联行股权投资管理有限公司(以下简称“上海股投”)	股权处置	本公司间接持有上海股投 51%的股权,本报告期,上海股投实现营业收入 1,480.19 万元,亏损 3,249.1 万元。
上海芮鸿投资合伙企业(有限合伙)(以下简称“上海芮鸿”)	股权处置	本公司间接持有上海芮鸿 45.9%的股权,本报告期,上海芮鸿无营业收入,亏损 0.04 万元。
柳州善居电子商务有限公司(以下简称“柳州善居”)	股权处置	本公司间接持有柳州善居 51%的股权,本报告期,柳州善居实现营业收入 111.51 万元,亏损 43.74 万元。
柳州世联房地产经纪有限公司(以下简称“柳州世联”)	股权处置	本公司间接持有柳州世联 51%的股权,本报告期,柳州世联实现营业收入 513.04 万元,亏损 640.3 万元。
柳州世联保安服务有限公司(以下简称“柳州世联保安”)	股权处置	本公司间接持有柳州世联保安 51%的股权,本报告期,柳州世联保安尚未正式运营。
韶关市迈庆房地产咨询有限公司(以下简称“迈庆咨询”)	工商注销	本公司间接持有迈庆咨询 100%的股权,本报告期,迈庆咨询尚未正式运营。
东莞更赢信息技术有限公司(以下简称“东莞更赢”)	工商注销	本公司间接持有东莞更赢 100%的股权,本报告期,东莞更赢无营业收入,净利润 6.85 万元。
安徽更赢信息技术有限公司(以下简称“安徽更赢”)	工商注销	本公司间接持有安徽更赢 100%的股权,本报告期,安徽更赢无营业收入,净利润 78.19 万元。
无锡善居电子商务有限公司(以下简称“无锡善居”)	工商注销	本公司间接持有无锡善居 100%的股权,本报告期,无锡善居无营业收入,亏损 0.03 万元。
徐州市厚汇电子商务有限公司(以下简称“徐州厚汇商务”)	工商注销	本公司间接持有徐州厚汇商务 100%的股权,本报告期,徐州厚汇商务尚未正式运营。
商丘玖远企业管理咨询有限公司(以下简称“商丘玖远”)	工商注销	本公司间接持有商丘玖远 100%的股权,本报告期,商丘玖远无营业收入,亏损 0.06 万元。
上海世君房地产顾问有限公司(以下简称“上海世君”)	工商注销	本公司间接持有上海世君 100%的股权,本报告期,上海世君无营业收入,亏损 4.66 万元。
宁波世联君汇房地产咨询有限公司(以下简称“宁波君汇”)	工商注销	本公司间接持有宁波君汇 100%的股权,本报告期,宁波君汇无营业收入,净利润 16.65 万元。
福州世联郑和物业管理有限公司(以下简称“福州世联郑和”)	工商注销	本公司间接持有福州世联郑和 51%的股权,本报告期,福州世联郑和尚未正式运营。
广西世联君汇房地产咨询有限公司(以下简称“广西君汇”)	工商注销	本公司间接持有广西君汇 100%的股权,本报告期,广西君汇无营业收入,净利润 0.46 万元。
苏州园小样信息技术有限公司(以下简称“苏州园小样”)	工商注销	本公司间接持有苏州园小样 41%的股权,本报告期,苏州园小样无营业收入,亏损 0.31 万元。
天津世联商业运营管理有限公司(以下简称“天津世联商业”)	工商注销	本公司间接持有天津世联商业 100%的股权,本报告期,天津世联商业无营业收入,亏损 4.67 万元。
珠海横琴世联行商业运营管理有限公司(以下简称“横琴商业运营”)	工商注销	本公司间接持有横琴商业运营 100%的股权,本报告期,横琴商业运营无营业收入,净利润 0.1 万元。
长沙红璞实创公寓管理有限公司(以下简称“长沙红璞实创”)	工商注销	本公司间接持有长沙红璞实创 100%的股权,本报告期,长沙红璞实创无营业收入,亏损 0.22 万元。
惠州世联集金房地产经纪有限公司(以下简称“惠州集金”)	工商注销	本公司间接持有惠州集金 100%的股权,本报告期,惠州集金实现营业收入 12.21 万元,净利润 12.14 万元
绍兴世联智行房地产信息咨询有限公司(以下简称“绍兴世联”)	工商注销	本公司间接持有绍兴世联 51%的股权,本报告期,绍兴世联无营业收入,净利润 0.84 万元。
深圳前海中博供应链管理有限公司(以下简称“深圳前海中博”)	工商注销	本公司间接持有深圳前海中博 100%的股权,本报告期,深圳前海中博尚未正式运营。
西安世联行房地产咨询有限公司(以下简称“西安世联行”)	工商注销	本公司间接持有西安世联行 100%的股权,本报告期,西安世联行实现营业收入 3.92 万元,亏损 11.53 万元。
济南世说传媒有限公司(以下简称“济南世说传媒”)	工商注销	本公司间接持有济南世说传媒 75.5%的股权,本报告期,济南世说传媒尚未正式运营。
青岛世联怡高资产运营有限公司(以下简称“青岛怡高运营”)	工商注销	本公司间接持有青岛怡高运营 75.5%的股权,本报告期,青岛怡高运营无营业收入,亏损 2.09 万元。

济南居山房地产经纪有限公司(以下简称“济南居山经纪”)	工商注销	本公司间接持有济南居山经纪 45.3%的股权,本报告期,济南居山经纪尚未正式运营。
-----------------------------	------	---

主要控股参股公司情况说明

- 1) 本公司之全资子公司先锋居善负责公司互联网+业务的运营,针对市场环境变化,公司积极进行业务架构重组、优化城市布局、整合渠道资源,本报告期公司营业收入同比下降 35.32%。
- 2) 本公司之全资子公司世联小贷负责各类小额信贷产品的运营,因市场环境和客户需求的变化,公司在主动逐步控制金融服务的业务规模;本报告期公司营业收入同比下降 50.54%。
- 3) 本公司之控股子公司北京安信行,主要经营物业管理服务,本报告期部分项目合同到期退出,营业收入同比下降 15.93%。
- 4) 本公司之控股子公司山东世联,主要经营房地产中介服务,本报告期公司营业收入同比下降 38.40%。
- 5) 本公司之全资子公司横琴世联云服务,主要经营物业管理服务,本报告期公司营业收入同比增长 14.71%。

十、公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

十一、公司未来发展的展望

(一) 公司发展战略

公司以“提升不动产交易效率和体验,赋能资产价值持续提升”为使命,制定了“2111”战略,“2”代表公司业务聚焦到“大交易”和“大资管”两大核心体系;三个“1”,分别代表“一个全国标杆、一流客户体验和一支专业的团队”。“一个全国标杆”,即以横琴为模板打造出一个城市资管的全国标杆。“一流的客户体验”,即以客户为中心,借助科技工具,为两大板块的业务客户提供高品质的服务体验。“一支专业的队伍”,即在两大业务板块分别打造出一支行业领先水准的专业化管理团队。

公司构建了“大交易+大资管”双核协同的业务体系,聚焦优势业务、发挥上市公司特长、借力横琴资源,形成以特色业务为“钩子”,以基石业务为收入规模主体,以增值服务提升客户粘性的多层次业务组合。

“大交易”创新开发“超级案场”模式,打造线上线下融合的数字化新营销生态,巩固公司主营业务基本盘;大资管深化一体化拓展,增量和存量市场同时发力,支撑公司高质量增长,为公司的可持续发展注入持久动力。

(二) 2025 年经营计划

2025 年,房地产市场将延续结构性分化特征,各区域、各业态将呈现筑底企稳、局部反弹与阶段性调整并存的态势。公司将以“止跌回稳、重启增长”为经营主线,轻装创新、以变应变,聚焦房地产服务核心主业,着力扭转近年来的业绩下行趋势,实现经营基本面的实质性改善和可持续增长。

1. 新产品开发,创新驱动增长

2025 年，公司将坚定实施“创新驱动增长”的核心经营策略，充分发挥公司在房地产服务领域的竞争优势，推动业务企稳筑基，重回增长轨道。公司将基于市场全景视角挖掘增长机会，并为具有战略价值的新产品，整合人才、资金、内外部资源协同等全方位赋能体系，支持创新业务的快速落地发展。

2. 构建权责明晰、赋能高效的现代化治理体系

重塑组织架构，强化董事会和审计部监督职能，建立科学的授权体系，保障经营层合理授权范围内的自主决策权。推动业务板块法人化运营，建立内部市场化核算体系，实行产品经理责任制，建设“千斤重担人人挑，人人头上有指标”的业绩导向文化。将绩效回报与价值创造直接挂钩，推行业绩共享激励机制。下沉总部能力，强化一线赋能，提升业务单元独立经营能力。

3. 搭建数据驱动运营管理系统，实现战略到执行的高效闭环

2025 年，公司将以标杆企业的先进经验为参考，全面推动经营动作标准化进程，建立一套完善的 OMS 运营管理系统，使管理层能够实时了解和监控业务经营状况，及时捕捉关键数据和趋势变化，以数据驱动业务经营改善，提升经营效能，确保战略规划到全面预算管理各环节有效贯彻实施，最终顺利达成经营目标。

4. 客户为本，数字化赋能

公司将以满足客户真实需求为根本出发点，充分运用数字化技术及新媒体手段，对公司现有业务实施全方位、深层次的数字化改造。重点推进业务流程再造、运营管理升级和业财一体化建设三大工程，通过数字化转型全面提升运营效率和市场竞争力，推动公司由传统服务型企业向现代科技型企业迈进。

5. 继续“全面消除亏损业务和亏损项目”

继续推进部分亏损业务、公司和项目的优化调整，提升公司整体盈利能力。

（三）未来经营可能面对的风险及应对策略

1、房地产市场仍在调整中，公司在发展过程中经历了多次政策调控和房地产市场的波动，形成了一套行之有效的应对方法。管理层将持续密切关注市场变化，及时调整经营策略。

2、部分地区公司或因经验不足，错失市场良机或难以及时应对市场风险。公司管理层将对重点的地区市场予以特别关注，定期跟踪和分析这些地区的市场变化，给予当地团队特别的决策指导和资源倾斜。

3、公司面临逾期和坏账风险增大的挑战。公司成立了结算运营中心，构建了合约审查、备件管理、诉讼跟进、资产处置“四位一体”催收体系，统筹应收款项的催收管理及相关法律、诉讼等事宜，紧密关注风险客户的经营动态，及时迅速采取应对措施，不断优化应收款项管理，提升回款效率，捍卫公司的应收权益。

4、人才发展滞后于市场发展的风险。作为高度依赖人力资源的企业，公司的成功基石在于持续自我优化与革新的能力。在瞬息万变的市场环境中，核心成员能否保持学习的热情，不断精进，并维持高昂的工作斗志，对公司的发展至关重要。公司积极强化企业文化的传承，致力于提高管理层的领导力，同时不断完善激励机制与绩效考核体系，以激发团队潜能。公司还加大力度培养未来潜力人才，确保人才梯队与市场发展同步，为创造业绩奠定坚实的基础。

十二、报告期内接待调研、沟通、采访等活动

适用 不适用

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料	调研的基本情况索引
2024年04月12日	公司	实地调研	机构	平安证券杨侃，广发证券张春娥，西部证券周雅婷，北京国世通资产管理有限公司刘豪，观点网黄指南，深圳前海百德纳资本管理有限公司邓轶，深圳创华启盛顾问咨询有限公司李军辉，深圳前海恒江联合投资管理有限公司周泽翊，初崑资本有限公司李献红，个人投资者王铭浩、柏器平、彭旭。	公司业务发展及经营情况	业绩说明会

十三、市值管理制度和估值提升计划的制定落实情况

公司是否制定了市值管理制度。

是 否

公司是否披露了估值提升计划。

是 否

十四、“质量回报双提升”行动方案贯彻落实情况

公司是否披露了“质量回报双提升”行动方案公告。

是 否

第四节 公司治理

一、公司治理的基本状况

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

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

1、股东与股东大会

报告期内，公司召开了 3 次股东大会，会议的召集、召开、表决程序符合《公司章程》及《股东大会议事规则》等规定，会议充分预留了股东发言和提问的时间，确保全体股东享有平等地位，充分行使自己的权力，不存在损害中小股东利益的情形。报告期内的股东大会均由董事会召集召开，召开和表决程序均合法。

2、控股股东与上市公司的关系

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

3、董事与董事会

报告期内，公司董事会成员 11 人，其中独立董事 4 人，公司董事会人数和人员构成符合法律、法规和《公司章程》的要求。2024 年度公司召开董事会 7 次，会议的召集、召开和表决程序规范。公司全体董事能够按照《主板上市公司规范运作》《董事会议事规则》等的要求认真履行董事诚实守信、勤勉尽责的义务，认真出席董事会和股东大会，积极参加相关知识的培训，熟悉有关法律法规。独立董事能够不受影响地独立履行职责，并对公司治理提出具体的建议。公司董事会下设战略与可持续发展、审计、提名、薪酬与考核四个专门委员会，对董事会负责。战略与可持续发展委员会主要负责拟定公司长期可持续发展战略和审核重大投资、融资决策等；审计委员会负责审核公司财务信息及其披露、监督及评估内外部审计工作和内部控制；提名委员会负责拟定董事、高级管理人员的选择标准和程序，对董事、高级管理人员人选及其任职资格进行遴选、审核；薪酬与考核委员会负责制定董事、高级管理人员的薪酬政策与方案。

4、监事与监事会

报告期末，公司监事会成员 2 人（公司监事会主席袁鸿昌先生于 2024 年 9 月 27 日向公司监事会递交了书面辞职报告，申请辞去其担任的公司第六届监事会主席及监事职务。根据《公司章程》等有关规定，如因监事在任期内辞职导致监事会成员低于法定人数的，原监事继续履行监事职务。），其中 1 人为职工代表，监事会的人数及构成符合法律、法规的要求。公司监事会依据《公司章程》、《监事会议事规则》等法律法规认真履行自己的职责，列席了历次董事会，出席了股东大

会；按规定的程序召开监事会，对公司重大事项、财务状况、董事和高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督，维护公司及股东的合法权益。

5、关于绩效评价与激励约束机制

公司建立了公正、透明的董事、监事和高级管理人员的绩效评价标准和激励约束机制。对实际参与公司经营管理的董事、监事和高级管理人员建立了绩效考核体系。公司高管人员的聘任公开、透明，符合法律法规的规定。

6、利益相关者

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

7、信息披露与透明度

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

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

是 否

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

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

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

1、业务独立

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

2、人员独立

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

3、资产独立

公司与控股股东、实际控制人产权关系明晰，拥有独立的采购系统、销售系统、信息系统及商标使用权等无形资产。

公司控股股东、实际控制人没有占用公司的资金、资产及其他资源。

4、机构独立

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

5、财务独立

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

三、同业竞争情况

适用 不适用

问题类型	与上市公司的关联关系类型	公司名称	公司性质	问题成因	解决措施	工作进度及后续计划
同业竞争	控股股东	珠海大横琴集团有限公司	其他	控股股东旗下有物业管理公司，在物业管理业务方面与上市公司存在同业竞争。	针对同业竞争情况，控股股东出具了《关于避免同业竞争的承诺函》，承诺内容如下：“1、针对本次收购完成后与上市公司存在的部分业务存在同业竞争的情况，本公司将自收购完成之日起36个月内，结合企业实际情况及所处行业特点与发展状况，及监管部门皆认可的方式履行相关决策程序，妥善解决部分业务同业竞争的情况。前述解决方式包括但不限于：（1）资产重组：采取现金对价或者发行股份对价等相关法律法规允许的不同方式购买资产、资产置换、资产转让或其他可行的重组方式；（2）业务调整：通过资产交易、业务划分等不同方式实现业务区分，包括但不限于在业务构成、服务领域与客户群体等方面进行区分；（3）在法律法规和相关政策允许的范围内其他可行的解决措施。在处理存在同业竞争的业务的的过程中，本公司将充分尊重和保障上市公司中小股东的利益，并在获得该等上市公司的股东大会及证券监督管理机关、证券交易所同意后，积极推动实施。2、本公司将依法采取必要及可行的措施来避免本公司及本	公司于2023年7月28日召开第六届董事会第四次会议、2023年8月15日召开2023年第一次临时股东大会，审议通过《关于公司控股股东避免同业竞争承诺延期的议案》，控股股东将在2026年8月28日前，结合企业实际情况及所处行业特点与发展状况，及监管部门皆认可的方式履行相关决策程序，妥善解决部分业务同业竞争的情况。具体详见公司于2023年7月29日披露的《关于公司控股股东避免同业竞争承诺延期的公告》（2023-027）

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

四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	会议决议
2023 年度股东大会	年度股东大会	52.45%	2024 年 04 月 19 日	2024 年 04 月 20 日	详见披露在《证券时报》巨潮资讯网的《2023 年度股东大会决议公告》，公告编号为：2024-016。
2024 年第一次临时股东大会	临时股东大会	52.60%	2024 年 06 月 11 日	2024 年 06 月 12 日	详见披露在《证券时报》巨潮资讯网的《2024 年第一次临时股东大会决议公告》，公告编号为：2024-027。
2024 年第二次临时股东大会	临时股东大会	52.93%	2024 年 10 月 16 日	2024 年 10 月 17 日	详见披露在《证券时报》巨潮资讯网的《2024 年第二次临时股东大会决议公告》，公告编号为：2024-044。

2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

五、董事、监事和高级管理人员情况

1、基本情况

姓名	性别	年龄	职务	任职状态	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数 (股)	本期增持股份数量 (股)	本期减持股份数量 (股)	其他增减变动 (股)	期末持股数 (股)	股份增减变动的 原因
陈卫城	男	51	董事	现任	2022年12月29日	2025年12月28日	0	0	0	0	0	
陈卫城	男	51	董事长	现任	2025年01月16日	2025年12月28日	0	0	0	0	0	
陈劲松	男	61	联席董事长	现任	2007年08月21日	2025年12月28日	18,299,610	0	0	0	18,299,610	
朱江	男	57	董事	现任	2024年06月11日	2025年12月28日	122,600	0	0	0	122,600	
朱江	男	57	总经理	现任	2024年05月24日	2025年12月28日	0	0	0	0	0	
任克雷	男	75	董事	现任	2016年09月08日	2025年12月28日	0	0	0	0	0	
裴书华	女	37	董事	现任	2022年12月29日	2025年12月28日	0	0	0	0	0	
薛文	女	51	董事	现任	2023年04月21日	2025年12月28日	0	0	0	0	0	
马志达	男	51	独立董事	现任	2020年09月18日	2025年12月28日	0	0	0	0	0	
郭天武	男	55	独立董事	现任	2020年09月18日	2025年12月28日	0	0	0	0	0	
张建平	男	59	独立董事	现任	2019年10月09日	2025年12月28日	0	0	0	0	0	
吴文媛	女	59	独立董事	现任	2023年04月21日	2025年12月28日	0	0	0	0	0	
卓嘉欣	女	37	董事	现任	2025年02月11日	2025年12月28日	0	0	0	0	0	
袁鸿昌	男	54	监事会主席	离任	2019年10月09日	2024年09月27日	2,476,066	0	0	0	2,476,066	
霍佳震	男	63	监事	现任	2022年12月29日	2025年12月28日	0	0	0	0	0	
于克彪	男	49	职工监事	现任	2024年05月31日	2025年12月28日	61,400	0	0	0	61,400	
刘唯唯	男	53	副总经理	现任	2019年12月30日	2025年12月28日	0	0	0	0	0	
王兵	男	46	副总经理	现任	2023年01月	2025年12月	4,000	0	0	0	4,000	

					13 日	28 日							
陈志聪	男	55	财务总监	现任	2023 年 03 月 28 日	2025 年 12 月 28 日	0	0	0	0	0	0	
吴惠明	女	45	董事会秘书	现任	2021 年 01 月 19 日	2025 年 12 月 28 日	0	0	0	0	0	0	
岳欣	男	54	副总经理	离任	2023 年 01 月 13 日	2024 年 06 月 18 日	0	0	0	0	0	0	
胡嘉	男	58	董事长	离任	2020 年 09 月 18 日	2025 年 01 月 16 日	0	0	0	0	0	0	
吴小薇	女	46	职工监事	离任	2019 年 10 月 09 日	2024 年 05 月 31 日	0	0	0	0	0	0	
史剑华	男	47	副总经理	离任	2019 年 12 月 30 日	2024 年 02 月 29 日	0	0	0	0	0	0	
朱敏	女	56	董事	离任	2010 年 09 月 15 日	2024 年 05 月 20 日	1,752,942	0	0	0	0	1,752,942	
朱敏	女	56	总经理	离任	2013 年 09 月 12 日	2024 年 05 月 20 日	0	0	0	0	0	0	
合计	--	--	--	--	--	--	22,716,618.00	0.00	0.00	0.00	0.00	22,716,618.00	--

报告期是否存在任期内董事、监事离任和高级管理人员解聘的情况

是 否

公司原副总经理史剑华先生因个人原因，于 2024 年 2 月 29 日申请辞去公司副总经理职务，辞职以后不在公司担任任何职务。

公司原董事长胡嘉先生因个人原因，于 2025 年 1 月 16 日申请辞去公司董事长职务，辞职以后不在公司担任任何职务。

公司原职工监事吴小薇女士因个人原因，于 2024 年 5 月 31 日申请辞去公司职工监事职务，辞职以后不在公司担任任何职务。

公司原董事、总经理朱敏女士因达到退休年龄，于 2024 年 5 月 20 日申请辞去公司董事、总经理职务，辞职以后不在公司担任任何职务。

公司原监事、监事会主席袁鸿昌先生因个人原因，于 2024 年 9 月 27 日申请辞去公司监事、监事会主席的职务，辞任后仍担任公司党委书记、上海世联房地产顾问有限公司总经理。

公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
史剑华	副总经理	解聘	2024年02月29日	个人原因
胡嘉	董事长	离任	2025年01月16日	个人原因
吴小微	职工监事	离任	2024年05月31日	个人原因
朱敏	董事	离任	2024年05月20日	退休
朱敏	总经理	解聘	2024年05月20日	退休
袁鸿昌	监事、监事会主席	离任	2024年09月27日	个人原因

2、任职情况

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

1、董事主要工作经历

陈卫城先生，中国国籍，1974年生，研究生学历。现任珠海大横琴集团有限公司总经理助理、深圳市宝鹰建设集团股份有限公司董事、董事长。现任本公司董事、董事长，董事任期为2022年12月29日至2025年12月28日，董事长任期为2025年1月16日至2025年12月28日。

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

吴江先生，中国国籍，无境外居留权，1968年生，湘潭大学机械工程系金属材料及热处理专业工学学士。1990年-1999年任职核工业部710厂，历任车间副主任、分厂副厂长、分公司副总经理；1999年-2002年任职深圳信立怡高物业顾问有限公司；2002年-2024年担任山东世联怡高物业顾问有限公司总经理，2020年开始兼任世联行执行副总裁。现任本公司董事、总经理，董事任期为2024年6月11日至2025年12月28日，总经理任期为2024年5月24日至2025年12月28日。

任克雷先生，中国国籍，无境外居留权，1950年生，毕业于北京大学经济系，本科学历。现任本公司董事，任期为2022年12月29日至2025年12月28日。

裴书华女士，中国国籍，无境外居留权，1988年生，研究生学历。现任珠海大横琴集团有限公司董事、珠海华发集团有限公司董事、珠海交通控股集团有限公司董事、珠海航空有限公司董事、珠海华金资本股份有限公司董事。现任本公司董事，任期为2022年12月29日至2025年12月28日。

薛文女士，中国国籍，1974 年生，重庆大学工业管理工程专科毕业，注册会计师、注册税务师、注册国际内部审计师。曾任深圳世联行集团股份有限公司财务总监、珠海大横琴置业有限公司财务部经理、珠海大横琴泛旅游发展有限公司副总经理、珠海大横琴股份有限公司财务部副经理、格力地产股份有限公司财务部高级经理、利安达会计师事务所珠海分所审计部高级经理。现任深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司财务总监、本公司董事。本公司董事任期为 2023 年 04 月 21 日至 2025 年 12 月 28 日。

卓嘉欣女士，中国国籍，1988 年生，大学本科学历。现任珠海大横琴集团有限公司财务部副总监、珠海建工控股集团有限公司董事。现任本公司董事，任期为 2025 年 2 月 11 日至 2025 年 12 月 28 日。

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

郭天武先生，中国国籍，1970 年生，法学博士，中山大学法学院教授、博士生导师，国家高端智库中山大学粤港澳发展研究院首席专家。目前兼任中华司法研究会特约研究员、广东省粤港澳合作法律咨询委员会粤方专家、广州市人民政府法律顾问、广州市人民政府决策咨询专家、广东省法学会诉讼法学研究会副会长、广东省法学会港澳基本法研究会副会长、广东岭南律师事务所兼职律师、广东广弘控股股份有限公司独立董事、广州市广百股份有限公司独立董事。现任本公司独立董事，任期为 2022 年 12 月 29 日至 2025 年 12 月 28 日。

张建平先生，中国国籍，无境外永久居留权，1966 年生。张建平先生自 1991 年 7 月起在对外经济贸易大学国际商学院任教，曾任会计与财务管理学系主任、国际商学院副院长，现为对外经济贸易大学国际商学院教授、博士生导师、对外经济贸易大学资本市场与投融资研究中心主任。目前还担任中国第一重型机械股份公司独立董事。张建平先生曾担任北京大学国发院、上海交通大学、浙江大学、长江商学院、东北财经大学、武汉大学、中南财经大学、北京科技大学和德克萨斯大学（美国）等十余家大学的 EMBA “高级财务管理” 客座教授，曾获得 10 项国家级或省部级荣誉和 4 项校级荣誉，出版（包括合编）16 本著作，发表了二十多篇科研论文，主持过两项省部级课题，参与七项国家自然科学基金、社科基金和部委委托项目。现任本公司独立董事，任期为 2022 年 12 月 29 日至 2025 年 12 月 28 日。

吴文媛女士，中国国籍，无境外居留权，1966 年 3 月 18 日生，重庆大学（原重庆建筑工程学院）研究生学历。现任深圳市雅克兰德设计有限公司总经理，资深规划师，低冲击发展在中国研究与行动小组召集人。主持项目《乐从镇北围片区空间概念规划设计》，于 2014 年 10 月获第六届世界健康城市联盟会议 DWA (Design for well-being award) 空间设计优异

奖，获得 2015 年中国城市化贡献力人物奖，2017 年获美国国务院邀请，作为 IVLP 访问学者。现任本公司独立董事，独立董事任期为 2023 年 04 月 21 日至 2025 年 12 月 28 日。

2、监事主要工作经历

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

于克彪先生，中国国籍，无境外居留权，1976 年生，大学学历。2003 年 10 月加入世联行，从出纳、会计基础岗起，历任地区、业务线和区域财务负责人，现担任区域财务总监。

3、高级管理人员主要工作经历

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

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

陈志聪先生，中国国籍，1970 年 7 月生，大学本科会计学专业，中国注册会计师（非执业），中级会计师。曾就职于大华会计师事务所珠海分所，任部门经理。曾任珠海大横琴发展有限公司财务部副总监，曾兼任珠海大横琴创新发展有限公司财务经理。现任本公司财务总监，任期为 2023 年 3 月 28 日至 2025 年 12 月 28 日。

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

在股东单位任职情况

☑适用 ☐不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
陈劲松	世联地产顾问（中国）有限公司	董事	2012年06月23日		否
裴书华	珠海大横琴集团有限公司	董事	2022年01月14日		否
陈卫城	珠海大横琴集团有限公司	总经理助理	2022年07月18日		是
卓嘉欣	珠海大横琴集团有限公司	财务部副总监	2024年08月01日		是
在股东单位任职情况的说明	无				

在其他单位任职情况

☑适用 ☐不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
陈劲松	上海中城联盟投资管理股份有限公司	董事	2023年08月11日	2026年08月10日	否
陈卫城	深圳市宝鹰建设集团股份有限公司	董事、董事长	2025年02月12日		否
朱江	济南云畅企业管理咨询有限公司	执行董事兼总经理、财务负责人	2023年07月20日		否
裴书华	珠海交通控股集团有限公司	董事	2022年12月12日		否
裴书华	珠海华发集团有限公司	董事	2022年10月28日		否
裴书华	珠海航空有限公司	董事	2023年06月29日		否
裴书华	珠海华金资本股份有限公司	董事	2023年11月16日		否
薛文	深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司	财务总监	2023年04月10日	2026年04月09日	是
卓嘉欣	珠海建工控股集团有限公司	董事	2024年10月10日		否
陈志聪	琴澳达发展有限公司	董事	2023年07月13日		否
张建平	中国第一重型机械股份公司	独立董事	2019年06月25日		是
郭天武	广东广弘控股股份有限公司	独立董事	2020年08月31日	2027年02月01日	是
郭天武	广州市广百股份有限公司	独立董事	2022年12月12日	2025年12月11日	是
霍佳震	东方日升新能源股份有限公司	独立董事	2020年05月12日	2026年06月06日	是
霍佳震	协鑫集成科技股份有限公司	独立董事	2022年03月29日	2025年03月28日	是
霍佳震	上海交运集团股份有限公司	独立董事	2021年04月26日	2024年04月25日	是
马志达	澳马集团有限公司	董事	2021年03月01日		否
马志达	普强时代（珠海横琴）信息技术有限公司	董事	2018年01月01日		否
马志达	东西汇投资股份有限公司	董事	2015年05月01日		是

马志达	礼达控股股份有限公司	董事	2019年02月01日		否
马志达	澳门泊车管理股份有限公司	董事	2001年09月01日		是
马志达	澳马建筑集团有限公司	董事	2001年09月01日		否
马志达	清朗环保顾问有限公司	董事	2002年04月01日		是
马志达	剑鱼投资有限公司	董事	2015年07月01日		否
马志达	东西汇（横琴）发展有限公司	董事	2015年05月01日		否
马志达	礼达联马（珠海）股权投资管理有限公司	董事	2019年02月01日		否
马志达	澳马（江门）开发建设有限公司	董事	2019年09月01日		否
马志达	琴澳达发展有限公司	董事	2021年05月01日		否
吴文媛	深圳市雅克兰德设计有限公司	执行董事、总经理	2001年12月10日		是
王兵	北京博大世联科技服务有限公司	董事	2022年07月04日		否
王兵	武汉新控城市运营服务有限公司	董事			否
于克彪	湖南财信世联商业运营管理有限公司	董事	2023年09月05日	2026年09月04日	否
在其他单位任职情况的说明	无				

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

适用 不适用

3、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

世联行集团秉承“战略与业绩双导向、效益优先、公平激励”的薪酬管理理念，构建以价值创造为核心的薪酬分配体系。我们通过岗位价值评估、绩效贡献度、技能资质矩阵及市场对标分析四维模型，建立差异化薪酬结构，确保薪酬水平既符合市场化标准，又能有效承接公司战略目标与经营效益，实现组织发展与人才价值提升的良性互动。

在集团内部薪酬治理方面，公司严格执行上市公司治理准则，构建分层决策机制：（1）董事会薪酬与考核委员会负责制定董事、高级管理人员的考核标准并进行考核，制定、审查董事、高级管理人员的薪酬政策与方案；（2）集团经营委员会下设集团薪酬与考核执委会，专项负责全集团薪酬策略的实施监督与动态优化，确保薪酬政策与“重返案场”“大资管”等战略的深度耦合。

2024 年度着力建立动态薪酬调整机制，将核心经营运营指标与薪酬联动。同时针对“重返案场”战略，打造项目案场团队的新媒体能力，特别增设相应专项的考核指标，如新媒体营销转型、新媒体营销转化等，并匹配促进业务发展的激励机制。

展望未来，公司将结合数字化转型及人才结构升级需求，重点完善以下方面：构建敏捷型薪酬架构以适应组织变革，探索新的经营团队分润机制，激发组织活力。通过持续的系统化的薪酬管理体系迭代，助力公司“大交易+大资管”战略落地，构建股东价值、企业可持续发展与员工获得感提升的多维共赢格局。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	性别	年龄	职务	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
陈卫城	男	51	董事长	现任	0	是
陈劲松	男	61	联席董事长	现任	48.1	否
朱江	男	57	董事、总经理	现任	148.4	否
任克雷	男	75	董事	现任	18	否
裴书华	女	37	董事	现任	0	是
薛文	女	51	董事	现任	0	是
马志达	男	51	独立董事	现任	18	否
郭天武	男	55	独立董事	现任	18	否
张建平	男	59	独立董事	现任	18	否
吴文媛	女	59	独立董事	现任	18	否
卓嘉欣	女	37	董事	现任	0	是
袁鸿昌	男	54	监事会主席	离任	33.67	否
霍佳震	男	63	监事	现任	18	否
于克彪	男	49	职工监事	现任	33.43	否
刘唯唯	男	53	副总经理	现任	71	否
王兵	男	46	副总经理	现任	81.05	否
陈志聪	男	55	财务总监	现任	56.99	否
吴惠明	女	45	董事会秘书	现任	58.85	否
岳欣	男	54	副总经理	解聘	31.12	否
胡嘉	男	58	董事长	离任	0	是
吴小微	女	46	监事	离任	11.32	否
史剑华	男	47	副总经理	离任	15.6	否
朱敏	女	56	董事、总经理	离任	43.05	否
合计	--	--	--	--	740.58	--

其他情况说明

适用 不适用

六、报告期内董事履行职责的情况

1、本报告期董事会情况

会议届次	召开日期	披露日期	会议决议
第六届董事会第九次会议	2024年01月30日	2024年01月31日	内容详见巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）公告编号：2024-002
第六届董事会第十次会议	2024年03月29日	2024年03月30日	内容详见巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）公告编号：2024-008
第六届董事会第十一次会议	2024年04月24日	2024年04月25日	内容详见巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）公告编号：2024-017
第六届董事会第十二次会议	2024年05月24日	2024年05月25日	内容详见巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）公告编号：2024-022
第六届董事会第十三次会议	2024年08月28日	2024年08月29日	内容详见巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）公告编号：2024-031
第六届董事会第十四次会议	2024年09月29日	2024年09月30日	内容详见巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）公告编号：2024-037
第六届董事会第十五次会议	2024年10月28日	2024年10月29日	内容详见巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）公告编号：2024-046

2、董事出席董事会及股东大会的情况

董事出席董事会及股东大会的情况							
董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
胡嘉	7	1	6	0	0	否	0
陈劲松	7	1	6	0	0	否	0
朱敏	3	1	2	0	0	否	0
朱江	3	0	3	0	0	否	0
任克雷	7	1	6	0	0	否	0
裴书华	7	1	6	0	0	否	0
陈卫城	7	1	6	0	0	否	0
薛文	7	0	7	0	0	否	0
马志达	7	1	6	0	0	否	1
郭天武	7	1	6	0	0	否	3
张建平	7	1	6	0	0	否	1
吴文媛	7	1	6	0	0	否	1

连续两次未亲自出席董事会的说明

不存在连续两次不出席董事会的情形。

3、董事对公司有关事项提出异议的情况

董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

报告期内董事对公司有关事项未提出异议。

4、董事履行职责的其他说明

董事对公司有关建议是否被采纳

是 否

董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

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

七、董事会下设专门委员会在报告期内的情况

委员会名称	成员情况	召开 会议 次数	召开 日期	会议内容	提出的重要意见和建议	其他履行职 责的情况	异议事 项具体 情况 (如有)
战略与可持续发展委员会	胡嘉先生、陈劲松先生、朱敏女士、任克雷先生、裴书华女士、陈卫城先生、马志达先生(独立董事)	1	2024年03月29日	讨论 2023 年度战略规划	战略委员会严格按照《公司法》、《公司章程》、《战略委员会工作细则》等相关法律法规开展工作,勤勉尽责,并根据公司的实际情况,提出了相关的意见。	不适用	不适用
提名委员会	陈劲松先生、郭天武先生(独立董事)、张建平先生(独立董事)	1	2024年05月23日	审核新提名总经理人选、非独立董事候选人的任职资格,	不适用	不适用	不适用
审计委员会	张建平先生(独立董事)、马志达先生(独立董事)、裴书华女士	10	2024年01月05日	审议《关于聘任2024年度审计机构的议案》、业绩预告、定期报告中的财务信息、与年度审计机构沟通等	审计委员会严格按照《公司法》、《公司章程》、《审计委员会工作细则》等相关法律法规开展工作,勤勉尽责,并根据公司的实际情况,提出了相关的意见,经过充分沟通讨论,一致通过该议案。	每季度审阅内控审计工作报告,与年审会计师沟通2024年度审计工作。	不适用
薪酬与考核委员会	郭天武先生(独立董事)、朱敏女士、张建平先生(独立董事)	1	2024年03月29日	审议《2024年度董事、高管薪酬议案》	薪酬委员会严格按照《公司法》、《公司章程》、《薪酬与考核委员会议事规则》等相关法律法规开展工作,勤勉尽责,并根据公司的实际情况,提出了相关的意见,经过充分沟通讨论,一致通过该议案。	不适用	不适用

八、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是 否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

九、公司员工情况

1、员工数量、专业构成及教育程度

报告期末母公司在职员工的数量(人)	190
报告期末主要子公司在职员工的数量(人)	6,611
报告期末在职员工的数量合计(人)	6,801
当期领取薪酬员工总人数(人)	6,801
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数(人)	0
专业构成	

专业构成类别	专业构成人数（人）
经营管理类	204
销售类	2,205
策划类	611
顾问类	98
金融类	37
工程类	111
资管运营类	2,387
客户类	71
业务支持类	457
职能类	620
合计	6,801
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
博士	1
硕士	125
本科	1,973
专科	3,104
高中及以下	1,598
合计	6,801

2、薪酬政策

世联行集团秉承“战略与业绩双导向、效益优先、公平激励”的薪酬管理理念，构建以价值创造为核心的薪酬分配体系。我们通过岗位价值评估、绩效贡献度、技能资质矩阵及市场对标分析四维模型，建立差异化薪酬结构，确保薪酬水平既符合市场化标准，又能有效承接公司战略目标与经营效益，实现组织发展与人才价值提升的良性互动。

在集团内部薪酬治理方面，公司严格执行上市公司治理准则，构建分层决策机制：（1）董事会薪酬与考核委员会负责制定董事、高级管理人员的考核标准并进行考核，制定、审查董事、高级管理人员的薪酬政策与方案；（2）集团经营委员会下设集团薪酬与考核执委会，专项负责全集团薪酬策略的实施监督与动态优化，确保薪酬政策与“重返案场”“大资管”等战略的深度耦合。

2024 年度着力建立动态薪酬调整机制，将核心经营运营指标与薪酬联动。同时针对“重返案场”战略，打造项目案场团队的新媒体能力，特别增设相应专项的考核指标，如新媒体营销转型、新媒体营销转化等，并匹配促进业务发展的激励机制。

展望未来，公司将结合数字化转型及人才结构升级需求，重点完善以下方面：构建敏捷型薪酬架构以适应组织变革，探索新的经营团队分润机制，激发组织活力。通过持续的系统化的薪酬管理体系迭代，助力公司“大交易+大资管”战略落地，构建股东价值、企业可持续发展与员工获得感提升的多维共赢格局。

3、培训计划

世联行积极助推员工发展，持续完善培训体系，从新人培训、岗位专业培训和管理人员培训方面开展活动以支持员工提升个人和专业技能，帮助其丰富专业知识、拓展视野。

•新人培训

为了促进新员工迅速适应并融入其工作环境，世联行为其提供定制化的入职前培训方案。对于通过校园招聘加入的新成员，我们安排了涵盖职业素养的培育与职场必备技能的培训，而对于社会招聘的新同事，我们则着重于深化他们对企业文化的理解与认同。

•岗位专业培训

世联行持续深化岗位专业培训的内容和形式，根据公司人才需求制定培训计划，全面提高员工素质，助力员工实现个人职业成长与团队高效协同进步。

本年度，世联行重点强化员工在新媒体运营和案场操盘方面的专业技能，并实施了综合业务能力提升培训、单盘直播能力提升培训、案场三大核心能力重构培训等一系列培训计划，培训内容主要聚焦于直播间搭建与运营、新媒体营销与投流、营销策略与价值实现以及项目管理与工具使用等四大类，以全面提升员工在直播、新媒体、营销和项目管理等方面的综合业务能力，实现个人发展。

4、劳务外包情况

适用 不适用

劳务外包的工时总数（小时）	701,824
劳务外包支付的报酬总额（元）	30,926,548.00

十、公司利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

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

现金分红政策的专项说明	
是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求：	是
分红标准和比例是否明确和清晰：	是
相关的决策程序和机制是否完备：	是
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用：	是
公司未进行现金分红的，应当披露具体原因，以及下一步为增强投资者回报水平拟采取的举措：	是
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护：	是
现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明：	不适用

公司报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正但未提出现金红利分配预案

适用 不适用

本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

适用 不适用

公司计划年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

十一、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用 不适用

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

十二、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

1、内部控制建设及实施情况

公司根据《企业内部控制基本规范》及其配套指引的规定和其他内部控制监管要求，按照公司实际情况，健全内部管理、强化信息披露，规范公司运作行为，已经建立了有效的内部控制体系；并根据业务的不断发展，本年度不断完善和健全公司内控体系，同时通过加强内审部门对内控制度执行情况的监督力度，保证内控制度得到有效执行。公司《2024 年度内部控制自我评价报告》反映了公司内部控制的建设和实施情况，报告期公司不存在内部控制建设和实施的重大缺陷。

2、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是 否

十三、公司报告期内对子公司的管理控制情况

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

十四、内部控制评价报告或内部控制审计报告

1、内控评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2025 年 04 月 25 日	
内部控制评价报告全文披露索引	详见巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)披露的《2024 年度内部控制评价报告》	
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例	98.76%	
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例	99.16%	
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	财务报告重大缺陷的迹象包括：	非财务报告缺陷认定主要以缺陷对业务流程有效性的影响程度、

	<p>①公司董事、监事和高级管理人员的舞弊行为；</p> <p>②重述以前年度财务报表，以更正由于舞弊或错误导致的重大错报；</p> <p>③注册会计师发现的却未被公司内部控制识别的当期财务报告中的重大错报；</p> <p>④审计委员会和审计部对公司的对外财务报告和财务报告内部控制监督无效。</p> <p>财务报告重要缺陷的迹象包括：</p> <p>①未依照公认会计准则选择和应用会计政策；</p> <p>②对于非常规或特殊交易的账务处理没有建立相应的控制机制或没有实施且没有相应的补偿性控制；</p> <p>③对于期末财务报告过程的控制存在一项或多项缺陷且不能合理保证编制的财务报表达到真实、完整的目标。</p> <p>一般缺陷是指除上述重大缺陷、重要缺陷之外的其他控制缺陷。</p>	<p>发生的可能性作判定。如果缺陷发生的可能性较小，会降低工作效率或效果、或加大效果的不确定性、或使之偏离预期目标为一般缺陷；如果缺陷发生的可能性较高，会显著降低工作效率或效果、或显著加大效果的不确定性、或使之显著偏离预期目标为重要缺陷；如果缺陷发生的可能性高，会严重降低工作效率或效果、或严重加大效果的不确定性、或使之严重偏离预期目标为重大缺陷。</p>
定量标准	<p>定量标准以税前利润、资产总额、营业收入作为衡量指标。</p> <p>①内部控制缺陷可能导致或导致的损失与利润表相关的，以税前利润指标衡量。如果该缺陷单独或连同其他缺陷可能导致的财务报告错报金额小于税前利润的 5%，则认定为一般缺陷；如果超过税前利润 5%，小于 10%认定为重要缺陷；如果超过税前利润 10%则认定为重大缺陷。</p> <p>②内部控制缺陷可能导致或导致的损失与资产管理相关的，以资产总额指标衡量。如果该缺陷单独或连同其他缺陷可能导致的财务报告错报金额小于资产总额的 0.5%，则认定为一般缺陷；如果超过资产总额 0.5%，小于 1%认定为重要缺陷；如果超过资产总额 1%则认定为重大缺陷。</p> <p>③内部控制缺陷可能导致或导致的损失与收入相关的，以收入总额指标衡量。如果该缺陷单独或连同其他缺陷可能导致的财务报告错报金额小于收入总额的 1%，则认定为一般缺陷；如果超过收入总额 1%，小于 2%认定为重要缺陷；如果超过收入总额 2%则认定为重大缺陷。</p>	<p>定量标准以税前利润、资产总额、营业收入作为衡量指标。</p> <p>①内部控制缺陷可能导致或导致的损失与利润表相关的，以税前利润指标衡量。如果该缺陷单独或连同其他缺陷可能导致的财务报告错报金额小于税前利润的 5%，则认定为一般缺陷；如果超过税前利润 5%，小于 10%认定为重要缺陷；如果超过税前利润 10%则认定为重大缺陷。</p> <p>②内部控制缺陷可能导致或导致的损失与资产管理相关的，以资产总额指标衡量。如果该缺陷单独或连同其他缺陷可能导致的财务报告错报金额小于资产总额的 0.5%，则认定为一般缺陷；如果超过资产总额 0.5%，小于 1%认定为重要缺陷；如果超过资产总额 1%则认定为重大缺陷。</p> <p>③内部控制缺陷可能导致或导致的损失与收入相关的，以收入总额指标衡量。如果该缺陷单独或连同其他缺陷可能导致的财务报告错报金额小于收入总额的 1%，则认定为一般缺陷；如果超过收入总额 1%，小于 2%认定为重要缺陷；如果超过收入总额 2%则认定为重大缺陷。</p>

财务报告重大缺陷数量（个）	0
非财务报告重大缺陷数量（个）	0
财务报告重要缺陷数量（个）	0
非财务报告重要缺陷数量（个）	0

2、内部控制审计报告

适用 不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
我们认为，世联行 2024 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2025 年 04 月 25 日
内部控制审计报告全文披露索引	详见巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)披露的《2024 年度内部控制审计报告》
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是 否

十五、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

不适用。

第五节 环境和社会责任

一、重大环保问题

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

是 否

报告期内因环境问题受到行政处罚的情况

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

参照重点排污单位披露的其他环境信息

不适用。

在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

适用 不适用

未披露其他环境信息的原因

不适用。

二、社会责任情况

公司在股东权益保护、职工权益保护、供应商、客户和消费者权益保护、环境保护与可持续发展、公共关系和社会公益事业等方面履行社会责任的具体情况，请参见公司于同日披露的《2024 年可持续发展报告（暨 ESG 报告）》。

三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴的情况

公司报告期内暂未开展巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作。

第六节 重要事项

一、承诺事项履行情况

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

适用 不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺	无	无	无		无	无
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	大横琴	关于保证上市公司独立性的承诺	<p>“1、确保上市公司人员独立 (1) 保证上市公司的总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员在上市公司专职工作，不在本公司及本公司控制的其他公司中担任除董事、监事以外的其他职务，且不在本公司及本公司控制的其他公司中领薪。(2) 保证上市公司的财务人员独立，不在本公司及本公司控制的其他公司中兼职或领取报酬。2、确保上市公司资产独立完整 (1) 保证上市公司具有独立完整的资产，上市公司的资产全部处于上市公司的控制之下，并为上市公司独立拥有和运营。保证本公司及本公司控制的其他公司不以任何方式违法违规占用上市公司的资金、资产。(2) 保证不以上市公司的资产为本公司及本公司控制的其他公司的债务违规提供担保。3、确保上市公司的财务独立 (1) 保证上市公司建立独立的财务部门和独立的财务核算体系。(2) 保证上市公司具有规范独立的财务会计制度和子公司的财务管理制度。(3) 保证上市公司独立在银行开户，不与本公司及本公司控制的其他公司共用银行账户。 (4) 保证上市公司能够作出独立的财务决策，本公司及本公司控制的其他公司不通过违法违规的方式干预上市公司的资金使用、调度。(5) 保证上市公司依法独立纳税。4、确保上市公司机构独立 (1) 保证上市公司依法建立健全股份公司法人治理结构，拥有独立、完整的组织机构。(2) 保证上市公</p>	2020年08月08日		截至公告之日，上述承诺得到了严格履行，没有发生承诺人违反该承诺的情形。

		<p>司的股东大会、董事会、独立董事、监事会、高级管理人员等依照法律、法规和公司章程独立行使职权。(3) 保证上市公司拥有独立、完整的组织机构，与本公司及本公司控制的其他公司间不存在机构混同的情形。</p> <p>5、确保上市公司业务独立(1) 保证上市公司拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质和能力，具有面向市场独立自主持续经营的能力。(2) 保证尽量减少本公司及本公司控制的其他公司与上市公司的关联交易，无法避免或有合理原因的关联交易则按照公开、公平、公正的原则依法进行。</p> <p>6、保证上市公司在其他方面与本公司及本公司控制的其他公司保持独立本公司保证严格履行本承诺函中各项承诺，如因违反该等承诺并因此给上市公司造成损失的，本公司将承担相应的赔偿责任。”</p>			
大横琴	关于避免同业竞争的承诺	<p>“1、针对本次收购完成后与上市公司存在的部分业务存在同业竞争的情况，本公司将自收购完成之日起 36 个月内，结合企业实际情况及所处行业特点与发展状况，及监管部门皆认可的方式履行相关决策程序，妥善解决部分业务同业竞争的情况。前述解决方式包括但不限于：(1) 资产重组：采取现金对价或者发行股份对价等相关法律法规允许的不同方式购买资产、资产置换、资产转让或其他可行的重组方式；(2) 业务调整：通过资产交易、业务划分等不同方式实现业务区分，包括但不限于在业务构成、服务领域与客户群体等方面进行区分；(3) 在法律法规和相关政策允许的范围内其他可行的解决措施。在处理存在同业竞争的业务的的过程中，本公司将充分尊重和保障上市公司中小股东的利益，并在获得该等上市公司的股东大会及证券监督管理机关、证券交易所同意后，积极推动实施。2、本公司将依法采取必要及可行的措施来避免本公司及本公司控制的其他企业与上市公司发生恶性及不正当的同业竞争，保证遵守法律法规规定及上市公司的章程，与其他股东一样平等的行使股东权利、履行股东</p>	2020年08月08日	2026年8月28日	<p>公司于 2023 年 7 月 28 日召开第六届董事会第四次会议、2023 年 8 月 15 日召开 2023 年第一次临时股东大会，审议通过《关于公司控股股东避免同业竞争承诺延期的议案》，控股股东将在 2026 年 8 月 28 日前，结合企业实际情况及所处行业特点与发展状况，及监管部门皆认可的方式履行相关决策程序，妥善解决部分业务同业竞争的情况。具体详见公司于 2023 年 7 月 29 日披露的《关于公司控股股东避免同业竞争承诺延期的公告》(2023-027)</p>

		<p>义务，充分尊重上市公司的独立自主经营，不会利用自身控制地位谋取不当利益，限制任何上市公司正常的商业机会或发展，并将公正对待各相关企业，按照其自身形成的竞争优势，依照市场商业原则参与公平竞争，不损害上市公司和其他股东的合法利益。3、在上市公司审议是否与本公司及本公司控制的下属企业存在同业竞争的董事会或股东大会上，本公司将按规定进行回避不参与表决。4、如上市公司认定本公司或本公司控股、实际控制的其他企业正在或将要从事的业务与上市公司存在同业竞争，则本公司将在上市公司提出异议后自行或要求相关企业及时转让或终止上述业务。5、本公司保证严格遵守中国证券监督管理委员会、证券交易所所有关规定及《公司章程》等公司管理制度的规定，与其他股东一样平等地行使股东权利、履行股东义务，不利用本公司对上市公司的控制地位谋取不当利益，不损害上市公司和其他股东的合法权益。如违反上述承诺给上市公司造成损失，本公司将向上市公司进行赔偿。”</p>			
大横琴	关于关联交易的承诺	<p>“1、截至本承诺出具之日，本公司及本公司控制的其他公司与上市公司之间不存在其他关联交易或依照法律法规应披露而未披露的关联交易。2、本次权益变动完成后，本公司及本公司控制的其他公司将按法律、法规及其他规范性文件规定的要求尽可能避免、减少与上市公司的关联交易；对于无法避免或有合理原因而发生的关联交易，本公司及本公司控制的其他公司将遵循市场公正、公平、公开的原则，与上市公司依法签订协议，履行合法程序，按照有关法律、法规、其他规范性文件及上市公司章程等规定，依法履行相关内部决策程序并及时履行信息披露义务，保证关联交易定价公允、合理，交易条件公平，保证不利用关联交易非法转移上市公司的资金、利润，亦不利用该等交易从事任何损害上市公司及其他股东合法权益的行为。3、本承诺在本公司作</p>	2020年08月08日		截至公告之日，上述承诺得到了严格履行，没有发生承诺人违反该承诺的情形。

			为上市公司直接/间接控股股东期间持续有效。本公司保证严格履行本承诺函中各项承诺，如因违反该等承诺并因此给上市公司造成损失的，本公司将承担相应的赔偿责任。”			
资产重组时所作承诺	无	无	无		无	无
首次公开发行或再融资时所作承诺	深圳众志联高投资管理合伙企业（有限合伙）	再融资承诺	<p>（一）合伙企业保证并承诺，合伙企业参与认购世联行非公开发行的股份的认购资金全部源于全体合伙人对合伙企业的合法自有资金投入。（二）合伙企业保证并承诺，合伙企业参与认购世联行本次非公开发行的股份的认购资金将在世联行向中国证监会报送发行方案前全部募集到位。（三）合伙企业保证并承诺，在合伙企业与世联行签署的《附条件生效的股份认购合同》约定的股份锁定期内，合伙企业全体合伙人不得转让其持有的合伙份额或退出合伙企业。（四）合伙企业全体合伙人作出如下不可撤销承诺：1. 若本人将本人直接或间接持有的世联行的股份在买入后六个月内卖出，或者在卖出后六个月内又买入，由此所得收益归世联行所有，世联行董事会有权收回本人所得收益，本人将无条件向世联行上缴本人所得收益。2. 本人不会利用本人知悉或因本人在世联行担任的职务可能知悉的世联行内幕信息从事证券交易活动，也不会以协助、指使、教唆等其他任何方式使其他与世联行或世联行董事、监事、高级管理人员有特殊关系，可能获知内幕信息的自然人、法人或其他组织因获知内幕信息而买卖世联行股份及其衍生品种。3. 本人将严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理规则》、《深圳证券交易所上市公司董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理业务指引》法律、行政法规、规范性文件及深交所业务规则及《深圳世联行地产顾问股份有限公司章程》的相关规定，（1）向世联行申报本人直接或间接所持有的世联行的股份及其变动情</p>	2014年12月02日		截至公告之日，上述承诺得到了严格履行，没有发生承诺人违反该承诺的情形。

		<p>况，在本人任职期间每年转让的股份不超过本人直接或间接所持有世联行股份总数的 25%。(2) 自本人向世联行申报离任日起六个月内不转让本人直接或间接持有及新增的世联行股份。(3) 本人应在买卖世联行股份及其衍生品种的 2 个交易日内，通过世联行董事会向深交所申报，并在深交所指定网站进行公告。公告内容包括：①上年末所持世联行股份数量；②上年末至本次变动前每次股份变动的日期、数量、价格；③本次变动前持股数量；④本次股份变动的日期、数量、价格；⑤变动后的持股数量；⑥深交所要求披露的其他事项。(4) 在下列期间不买卖世联行股票：①世联行定期报告公告前 30 日内，因特殊原因推迟公告日期的，自原公告日前 30 日起至最终公告日；②世联行业绩预告、业绩快报公告前 10 日内；③自可能对世联行股票交易价格产生重大影响的事项发生之日或在决策过程中，至依法披露后 2 个交易日内；④深交所规定的其他期间。(5) 若本人直接或间接持有的世联行股份及其变动比例达到《上市公司收购管理办法》规定的，还应当按照《上市公司收购管理办法》等相关法律、行政法规、部门规章和深交所业务规则的规定履行报告和披露等义务。(6) 其他有关法律、行政法规、规范性文件及深交所业务规则中关于高管持股变动管理规则等相关规定的义务。</p> <p>4. 合伙企业/本人将严格按照《上市公司收购管理办法》等有关法律、行政法规、规范性文件及深交所业务规则和《深圳世联行地产顾问股份有限公司章程》的规定，在履行重大权益变动信息披露、要约收购等法定义务时，将关联合伙人与合伙企业认定为一致行动人，将关联合伙人直接或间接持有的世联行股票数量与合伙企业持有的世联行股票数量合并计算。普通合伙人应当提醒、督促与世联行存在关联关系的有限合伙人履行上述义务并采取以下措施保证关联有限合伙人履行上述义务：(1) 普通合伙人在知悉</p>			
--	--	---	--	--	--

		<p>相关重大权益变动、触发要约收购等事宜时，应及时提醒并通告与世联行存在关联关系的有限合伙人向世联行履行相关报告义务；（2）若与世联行存在关联关系的有限合伙人在接到前述通告后，未及时履行相关报告义务的，普通合伙人应主动向世联行、证券监管机构、深交所等报告其知悉的重大权益变动、触发要约收购等情形，并配合世联行履行相关信息披露义务；若合伙企业普通合伙人未能按照合伙协议及其补充协议约定履行上述义务，则其应承担由此给世联行及其股东造成的损失，但其能够证明自己无过错的情形除外。（五）合伙企业全体合伙人之间不存在分级收益等结构化安排，并保证在合伙企业持有世联行股份期间，全体合伙人之间不会存在分级收益等结构化安排。</p>			
朱敏	再融资承诺	<p>（一）本人目前担任世联行董事、总经理职务，任期自 2013 年 9 月 12 日起至 2016 年 9 月 11 日止。（二）本人目前持有合伙企业 300 万元出资额，占合伙企业出资总额的比例为 60%，且担任合伙企业执行事务合伙人。（三）本人与合伙企业其他合伙人签署的合伙企业合伙协议及其补充协议均为本人真实意思表示。（四）本人保证并承诺，合伙企业参与认购世联行非公开发行的股份的认购资金全部源于合伙人对合伙企业的合法自有资金投入，且合伙企业参与认购世联行本次非公开发行的股份的认购资金将在世联行向中国证监会报送发行方案前全部募集到位。（五）本人保证并承诺，在合伙企业与世联行签署的《附条件生效的股份认购合同》约定的股份锁定期内，本人不转让本人持有的合伙企业份额或退出合伙企业。（六）本人保证并承诺：1. 若本人将本人直接或间接持有的世联行的股份在买入后六个月内卖出，或者在卖出后六个月内又买入，由此所得收益归世联行所有，世联行董事会有权收回本人所得收益，本人将无条件向世联行上缴本人所得收益。2. 本人不会利用本人知悉或因本人在世联行担任的</p>	2014 年 12 月 02 日		已履行完毕。

		<p>职务可能知悉的世联行内幕信息从事证券交易活动，也不会以协助、指使、教唆等其他任何方式使其他与世联行或世联行董事、监事、高级管理人员有特殊关系，可能获知内幕信息的自然人、法人或其他组织因获知内幕信息而买卖世联行股份及其衍生品种。3. 本人将严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理规则》、《深圳证券交易所上市公司董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理业务指引》法律、行政法规、规范性文件及深交所业务规则及《深圳世联行地产顾问股份有限公司章程》的相关规定，（1）向世联行申报本人直接或间接所持有的世联行的股份及其变动情况，在本人任职期间每年转让的股份不超过本人直接或间接所持有世联行股份总数的25%。（2）自本人向世联行申报离任日起六个月内不转让本人直接或间接持有及新增的世联行股份。（3）本人应在买卖世联行股份及其衍生品种的2个交易日，通过世联行董事会向深交所申报，并在深交所指定网站进行公告。公告内容包括：①上年末所持世联行股份数量；②上年末至本次变动前每次股份变动的日期、数量、价格；③本次变动前持股数量；④本次股份变动的日期、数量、价格；⑤变动后的持股数量；⑥深交所要求披露的其他事项。（4）在下列期间不买卖世联行股票：①世联行定期报告公告前30日内，因特殊原因推迟公告日期的，自原公告日前30日起至最终公告日；②世联行业绩预告、业绩快报公告前10日内；③自可能对世联行股票交易价格产生重大影响的事项发生之日或在决策过程中，至依法披露后2个交易日内；④深交所规定的其他期间。（5）若本人直接或间接持有的世联行股份及其变动比例达到《上市公司收购管理办法》规定的，还应当按照《上市公司收购管理办法》等相关法律、行政法规、部门规章和深交所业务规则的规定履行报</p>			
--	--	---	--	--	--

		<p>告和披露等义务。(6) 其他有关法律、行政法规、规范性文件及深交所业务规则中关于高管持股变动管理规则等相关规定的义务。4. 本人将严格按照《上市公司收购管理办法》等有关法律、行政法规、规范性文件及深交所业务规则和《深圳世联行地产顾问股份有限公司章程》的规定, 在履行重大权益变动信息披露、要约收购等法定义务时, 将本人与合伙企业认定为一致行动人, 将本人直接或间接持有的世联行股票数量与合伙企业持有的世联行股票数量合并计算。本人作为合伙企业普通合伙人, 将提醒、督促与世联行存在关联关系的有限合伙人履行上述义务并采取以下措施保证关联有限合伙人履行上述义务:</p> <p>(1) 本人在知悉相关重大权益变动、触发要约收购等事宜时, 应及时提醒并通告与世联行存在关联关系的有限合伙人向世联行履行相关报告义务;</p> <p>(2) 若与世联行存在关联关系的有限合伙人在接到前述通告后, 未及时履行相关报告义务的, 本人将主动向世联行、证券监管机构、深交所等报告其知悉的重大权益变动、触发要约收购等情形, 并配合世联行履行相关信息披露义务; 若本人未能按照合伙协议及其补充协议约定履行上述义务, 则本人将承担由此给世联行及其股东造成的损失, 但其能够证明本人无过错的情形除外。(七) 本人保证并承诺, 本人与合伙企业其他合伙人之间不存在分级收益等结构化安排, 并保证在合伙企业持有世联行股份期间, 本人与合伙企业其他合伙人之间不会存在分级收益等结构化安排。(八) 本人保证上述声明及承诺事项的真实性、准确性和完整性, 并愿意承担相应的法律责任。</p>			
陈劲松	IPO 时承诺	<p>公司董事陈劲松在 IPO 时承诺: 在本人担任深圳世联地产顾问股份有限公司的董事期间, 每年转让深圳世联地产顾问股份有限公司的股份不超过其所持有股份总数的 25%; 在离职后半年内不转让其所持有的深圳世联地产顾问股份有限公司的股份。</p>	2009 年 08 月 14 日	担任董事期间	严格履行中。

股权激励承诺	无	无	无		无	无
其他对公司中小股东所作承诺	世联地产顾问(中国)有限公司; Fortune Hill Asia Limited; 陈劲松; 佟捷	关于同业竞争的承诺	(1) 依照中国法律法规被确认为世联行的股东、或被法律法规认定为实际控制人、关联方期间, 将不会在中国境内或境外以任何方式(包括但不限于单独经营、通过合资经营或拥有另一公司或企业的股权及其它权益)直接或间接从事或参与任何与世联行构成竞争的任何业务或活动, 不以任何方式从事或参与生产任何与世联行产品相同、相似或可能取代世联行产品的业务活动; (2) 如从任何第三方获得的商业机会与世联行经营的业务有竞争或可能竞争, 则本公司或本人将立即通知世联行, 并将该商业机会让予世联行; (3) 承诺不利用任何方式从事影响或可能影响世联行经营、发展的业务或活动。	2007年12月10日		截至公告之日, 上述承诺得到了严格履行, 没有发生承诺人违反该承诺的情形。
其他承诺	公司董事、监事及高级管理人员	任职承诺	本人向深圳证券交易所承诺: 一、本人在履行上市公司董事/监事/高管的职责时, 将遵守并促使本公司和本人的授权人遵守国家法律、行政法规和部门规章等有关规定, 履行忠实、勤勉尽责的义务。二、本人在履行上市公司董事/监事/高管的职责时, 将遵守并促使本公司和本人的授权人遵守中国证监会发布的部门规章、规范性文件的有关规定。三、本人在履行上市公司董事/监事/高管的职责时, 将遵守并促使本公司和本人的授权人遵守《深圳证券交易所股票上市规则》和深圳证券交易所发布的其他业务规则、细则、指引和通知等。四、本人在履行上市公司董事/监事/高管的职责时, 将遵守并促使本公司和本人的授权人遵守《公司章程》。五、本人接受深圳证券交易所的监管, 包括及时、如实地答复深圳证券交易所向本人提出的任何问题, 及时提供《深圳证券交易所股票上市规则》等业务规则、细则、指引和通知规定应当报送的资料及要求提供的其他文件的正本或者副本, 并出席本人被要求出席的会议。六、本人授权深圳证券交易所将本人提供的承诺与声明的资料向中国证监会报告。七、本	2019年10月09日		截至公告之日, 上述承诺得到了严格履行, 没有发生承诺人违反该承诺的情形。

			人将按要求参加中国证监会和深圳证券交易所组织的专业培训。八、本人如违反上述承诺，愿意承担由此引起的一切法律责任和接受深圳证券交易所的任何处分。九、本人因履行上市公司董事/监事/高管的职责或者本承诺而与深圳证券交易所发生争议提起诉讼时，由深圳证券交易所住所地法院管辖。			
承诺是否按时履行	是					
如承诺超期未履行的，应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划	公司于 2023 年 7 月 28 日召开第六届董事会第四次会议、2023 年 8 月 15 日召开 2023 年第一次临时股东大会，审议通过《关于公司控股股东避免同业竞争承诺延期的议案》，控股股东将在 2026 年 8 月 28 日前，结合企业实际情况及所处行业特点与发展状况，及监管部门皆认可的方式履行相关决策程序，妥善解决部分业务同业竞争的情况。具体详见公司于 2023 年 7 月 29 日披露的《关于公司控股股东避免同业竞争承诺延期的公告》（2023-027）					

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

适用 不适用

二、控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金。

三、违规对外担保情况

适用 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

四、董事会对最近一期“非标准审计报告”相关情况的说明

适用 不适用

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

适用 不适用

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

适用 不适用

会计政策变更的内容和原因	受重要影响的报表项目名称	影响金额
<p>财政部于 2023 年 10 月 25 日公布了《企业会计准则解释第 17 号》（财会〔2023〕21 号，以下简称“解释第 17 号”）。解释第 17 号明确：</p> <p>一、关于流动负债与非流动负债的划分，企业在首次执行该解释规定时，应当按照该解释规定对可比期间信息进行调整。</p> <p>二、关于供应商融资安排的披露，企业在首次执行该解释规定时，无需披露可比期间相关信息及部分期初信息。</p> <p>三、关于售后租回交易的会计处理，本解释内容允许企业自发布年度提前执行，若提前执行还应当在财务报表附注中披露相关情况。</p> <p>本解释自 2024 年 1 月 1 日起施行，本公司自 2024 年 1 月 1 日起执行该规定。</p>	本公司执行该规定不会对财务状况和经营成果产生重大影响，不会对本期信息产生影响。	0.00
<p>财政部于 2023 年 8 月 1 日发布了《企业数据资源相关会计处理暂行规定》（财会〔2023〕11 号），适用于符合企业会计准则相关规定确认为无形资产或存货等资产的数据资源，以及企业合法拥有或控制的、预期会给企业带来经济利益的、但不满足资产确认条件而未予确认的数据资源的相关会计处理，并对数据资源的披露提出了具体要求。</p> <p>该规定自 2024 年 1 月 1 日起施行，企业应当采用未来适用法，该规定施行前已经费用化计入损益的数据资源相关支出不再调整。本公司自 2024 年 1 月 1 日起执行该规定。</p>	本公司执行该规定未对本公司产生影响。	0.00
<p>财政部于 2024 年 12 月 6 日发布了《企业会计准则解释第 18 号》（财会〔2024〕24 号，以下简称“解释第 18 号”），解释第 18 号规定，在对因不属于单项履约义务的保证类质量保证产生的预计负债进行会计核算时，应当根据《企业会计准则第 13 号——或有事项》有关规定，按确定的预计负债金额，借记“主营业务成本”、“其他业务成本”等科目，贷记“预计负债”科目，并相应在利润表中的“营业成本”和资产负债表中的“其他流动负债”、“一年内到期的非流动负债”、“预计负债”等项目列示。企业在首次执行该解释内容时，如原计提保证类质量保证时计入“销售费用”等的，应当按照会计政策变更进行追溯调整。</p> <p>该解释自印发之日起施行，允许企业自发布年度提前执行。本公司自 2024 年度起执行该规定。</p>	本公司自 2024 年度起执行该规定不产生影响。	0.00

解释第 17 号相关主要规定：

一、关于流动负债与非流动负债的划分：企业在资产负债表日没有将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上的实质性权利的，该负债应当归类为流动负债；对于企业贷款安排产生的负债，企业将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上的权利可能取决于企业是否遵循了贷款安排中规定的条件（以下简称契约条件），企业在判断其推迟债务清偿的实质性权利是否存在时，仅应考虑在资产负债表日或者之前应遵循的契约条件，不应考虑企业在资产负债表日之后应遵循的契约条件；对负债的流动性进行划分时的负债清偿是指，企业向交易对手方以转移现金、其他经济资源（如商品或服务）或企业自身权益工具的方式解除负债。负债的条款导致企业在交易对手方选择的情况下通过交付自身权益工具进行清偿的，如果企业按照《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》的规定将上述选择权分类为权益工具并将其作为复合金融工具的权益组成部分单独确认，则该条款不影响该项负债的流动性划分。

二、关于供应商融资安排的披露：企业在进行附注披露时，应当汇总披露与供应商融资安排有关的信息，以有助于报表使用者评估这些安排对该企业负债、现金流量以及该企业流动性风险敞口的影响。在识别和披露流动性风险信息时也应考虑供应商融资安排的影响。该披露规定仅适用于供应商融资安排。供应商融资安排是指具有下列特征的交易：一个或多个融资提供方提供资金，为企业支付其应付供应商的款项，并约定该企业根据安排的条款和条件，在其供应商收到款项

的当天或之后向融资提供方还款。与原付款到期日相比，供应商融资安排延长了该企业的付款期，或者提前了该企业供应商的收款期。

三、关于售后租回交易的会计处理：承租人在对售后租回所形成的租赁负债进行后续计量时，确定租赁付款额或变更后租赁付款额的方式不得导致其确认与租回所获得的使用权有关的利得或损失。企业在首次执行该规定时，应当对《企业会计准则第 21 号——租赁》首次执行日后开展的售后租回交易进行追溯调整。

七、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

1、本报告期没有通过非同一控制下企业合并取得的子公司。

2、本报告期没有通过同一控制下企业合并取得的子公司。

3、处置子公司

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例	股权处置方式	处置价款与处置投资对应的净资产份额的差额
深圳世联先锋投资有限公司	2.00	100.00%	转让	-12,357,858.35
柳州善居电子商务有限公司	300,000.00	51.00%	转让	2,024,509.78
柳州世联保安服务有限公司	1.00	100.00%	转让	1.00
合计				-10,333,347.57

1) 深圳世联先锋投资有限公司下辖控股子公司上海世联行股权投资管理有限公司、上海芮鸿投资合伙企业（有限合伙）的控制权一并丧失其控制权。

2) 柳州善居电子商务有限公司下辖全资子公司柳州世联房地产经纪有限公司的控制权一并丧失其控制权。

4、其他原因的合并范围变动

公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例	取得方式
深圳世联嘉合物业管理有限公司	深圳	深圳	资产服务	51.00%	投资新设
深圳世联合居物业管理有限公司	深圳	深圳	资产服务	51.00%	投资新设
深圳世联嘉明企业管理有限公司	深圳	深圳	资产服务	100.00%	投资新设
深圳世联宸安物业管理有限公司	深圳	深圳	资产服务	51.00%	投资新设
世联行（厦门）房地产咨询有限公司	厦门	厦门	房地产中介	51.00%	投资新设
琴澳世捷商品贸易一人有限公司	澳门	澳门	资产服务	100.00%	投资新设
琴澳世捷汽车科技服务一人有限公司	澳门	澳门	资产服务	100.00%	投资新设
琴澳世捷空间艺术科技服务一人有限公司	澳门	澳门	资产服务	100.00%	投资新设
琴澳世捷城市商务科技服务一人有限公司	澳门	澳门	资产服务	100.00%	投资新设
北京安信世联环境服务有限公司	北京	北京	资产服务	60.00%	投资新设
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%	工商注销
东莞更赢信息技术有限公司	东莞	东莞	电子商务	100.00%	工商注销
安徽兴赢信息技术有限公司	安徽	安徽	电子商务	100.00%	工商注销
无锡善居电子商务有限公司	无锡	无锡	电子商务	100.00%	工商注销
徐州市厚汇电子商务有限公司	徐州	徐州	电子商务	100.00%	工商注销
商丘玖远企业管理咨询有限公司	商丘	商丘	金融服务	100.00%	工商注销
上海世君房地产顾问有限公司	上海	上海	资产服务	100.00%	工商注销

宁波世联君汇房地产咨询有限公司	宁波	宁波	资产服务	100.00%	工商注销
福州世联郑和物业管理有限公司	福州	福州	资产服务	51.00%	工商注销
广西世联君汇房地产咨询有限公司	广西	广西	资产服务	100.00%	工商注销
苏州园小样信息技术有限公司	苏州	苏州	资产服务	41.00%	工商注销
天津世联商业运营管理有限公司	天津	天津	资产服务	100.00%	工商注销
珠海横琴世联行商业运营管理有限公司	珠海	珠海	资产服务	100.00%	工商注销
长沙红璞实创公寓管理有限公司	长沙	长沙	资产服务	100.00%	工商注销
惠州世联集金房地产经纪有限公司	惠州	惠州	房地产中介	100.00%	工商注销
绍兴世联智行房地产信息咨询有限公司	绍兴	绍兴	房地产中介	51.00%	工商注销
深圳前海中博供应链管理有限公司	深圳	深圳	金融服务	100.00%	工商注销
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%	工商注销
济南世说传媒有限公司	济南	济南	电子商务	75.50%	工商注销
青岛世联怡高资产运营有限公司	青岛	青岛	房地产中介	75.50%	工商注销
济南居山房地产经纪有限公司	济南	济南	房地产中介	45.30%	工商注销

八、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	139
境内会计师事务所审计服务的连续年限	1
境内会计师事务所注册会计师姓名	姜干、钟松林
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	姜干 1 年、钟松林 1 年

当期是否改聘会计师事务所

是 否

是否在审计期间改聘会计师事务所

是 否

更换会计师事务所是否履行审批程序

是 否

对改聘、变更会计师事务所情况的详细说明

鉴于在执行完本公司 2023 年度审计工作后，信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）已连续 15 年为公司提供审计服务。为保证审计工作的独立性、客观性，根据财政部、国务院国资委及证监会联合发布的《国有企业、上市公司选聘会计师事务所管理办法》的相关规定，结合公司经营管理需要，现拟聘任立信会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2024 年度财务审计机构及内部控制审计机构。

2024 年 9 月 29 日公司召开第六届董事会第十四次会议、第六届监事会十二次会议，审议通过了《关于聘任 2024 年度审计机构的议案》，同意聘任立信会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2024 年度审计机构，2024 年 10 月 16 日公司召开 2024 年第二次临时股东大会审议通过。

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用 不适用

本报告期，公司根据《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——主板上市公司规范运作》要求，聘请立信会计师事务所（特殊普通合伙）对公司内部控制进行审计，内部控制审计费用为 21 万元。

九、年度报告披露后面临退市情况

适用 不适用

十、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

十一、重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

诉讼（仲裁）基本情况	涉案金额（万元）	是否形成预计负债	诉讼（仲裁）进展	诉讼（仲裁）审理结果及影响	诉讼（仲裁）判决执行情况	披露日期	披露索引
大交易业务诉讼	22,519.77	否	部分案件已结案，部分案件已判决执行中，部分案件在一审、二审阶段，部分案件已立案、待开庭。	大部分案件判决被告开发商支付我司服务费；个别案件判决我司对外支付中介佣金	部分案件执行完毕，部分案件待执行，部分案件我司申请强制执行。		
金融业务贷款类诉讼	3,787.48	否	大部分案件还在法院审理过程中，其余案件法院已经审结。	几乎全部案件的判决是要求被告向我司归还欠款，其中已经结案（含胜诉以及庭外和解）还清逾期欠款或还清全部贷款约 8.44%，涉及金额约 319.85 万元。	在判决已经生效的案件中，除已经结案的案件之外，其余案件仍在强制执行过程中。		
大资管业务诉讼	2,822.86	否	部分案件已结案，部分案件已判决执行中，部分案件在一审、二审阶段，部分案件已立案、待开庭。	调解结案案件：被告向我司支付款项；诉讼审理案件：绝大部分案件为判决客户支付我司款项。	部分案件执行完毕，部分案件执行中。		
劳动争议纠纷	1,380.81	否	部分案件已结案，部分案件在一审、二审阶段，部分案件已立案、待开庭。	部分案件判决我司支付费用，部分案件驳回原告个人请求，部分调解案件我司支付款项。	部分案件执行完毕，部分案件执行中。		
其他纠纷	13,962	否	部分案件在审理阶段，部分对方已撤诉，个别金额较高的案件已立案，未开庭。	案件尚未判决。	案件尚未判决。		

十二、处罚及整改情况

适用 不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十三、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用 不适用

十四、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生与日常经营相关的关联交易。

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

适用 不适用

公司报告期不存在关联债权债务往来。

5、与存在关联关系的财务公司的往来情况

适用 不适用

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

6、公司控股的财务公司与关联方的往来情况

适用 不适用

公司控股的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

7、其他重大关联交易

适用 不适用

本报告期其他重大关联交易见下表。

重大关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
关于公司 2024 年度日常关联交易预计额度的公告	2024 年 03 月 30 日	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn

十五、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

适用 不适用

公司报告期不存在托管情况。

(2) 承包情况

适用 不适用

公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况

适用 不适用

公司报告期不存在租赁情况。

2、重大担保

适用 不适用

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
公司	2022 年 10 月 26 日	40,000	2023 年 01 月 13 日	0	连带责任保证	房产抵押	无	自《保证合同》生效之日起至主合同项下的债务履行期限届满之日起三年止。甲方同意债权期限延展的，保证期间至展期协议或补充协议重新约定的债务履行期限届满之日起三年止。	是	否
公司	2022 年 12 月 12 日	10,000	2023 年 03 月 14 日	0	连带责任保证	无	无	合同项下所担保的债务逐笔单独计算保证期间，各债务保证期间为该笔债务履行期限届满之日起	是	否

			日					三年。		
公司	2022 年 12 月 12 日	10,000	2023 年 01 月 10 日	0	连带责任保证	无	无	主合同项下债务履行期限届满之日起三年。	是	否
公司	2023 年 07 月 28 日	20,000	2023 年 10 月 21 日	0	连带责任保证	房产抵押	无	为主合同下被担保债务的履行期限届满（含约定期限届满以及依照约定或法律法规的规定提前到期）之日起三年。	是	否
公司	2023 年 10 月 26 日	20,000	2023 年 12 月 22 日	2,000	连带责任保证	房产抵押	无	自保证书生效之日起至主合同项下债务履行期（包括展期、延期）届满之日后满三年之日止。	否	否
公司	2024 年 04 月 25 日	20,000	2024 年 05 月 31 日	0	抵押	房产抵押	无	债权确定期间内签署的情形，即便该等业务合同项下任何授信额度项下债务的到期时间（包括但不限于表内业务中贷款债务行期届满、表外业务中保函、备用信用证或信用证、票据承兑等项下家付债务到期日）超出前述约定期间乙方在此确认该等债务仍然纳入本合同项下担保范围并由乙方承担担保责任。	否	否
贷款人	2024 年 01 月 31 日	1,000	2024 年 02 月 28 日	0	连带责任保证	无	无	先锋居善承担保证责任的保证期间为三年，起算日按如下方式确定：任何一笔债务的履行期限届满日早于或同于被担保债权的确定日时，甲方对该笔债务承担保证责任的保证期间起算日为被担保债权的确定日；任何一笔债务的履行期限届满日晚于被担保债权的确定日时，先锋居善对该笔债务承担保证责任的保证期间起算日为该笔债务的履行期限届满日。	否	否
公司	2024 年 08 月 29 日	20,000		0	连带责任保证	无	无	合同项下所担保的债务逐笔单独计算保证期间，各债务保证期间为该笔债务履行期限届满之日起三年。	否	否
公司	2024 年 08 月 29 日	10,000		0	连带责任保证	无	无	《综合授信协议》项下的每一笔具体授信业务的保证期间单独计算，为自具体授信业务合同或协议约定的受信任人履行债务期限届满之日起三年。如因法律规定或具体授信业务合同或协议约定的事件发生而导致债务提前到期，保证期间为债务提前到期日起三年。保证人同意债务展期的，保证期间为展期协议重新约定的债务履行期限届满之日起三年。如具体授信业务合同或协议项下债务分期履行，则对每期债务而言，保证期间均为最后一期债务履行期限届满之日起三年。	否	否
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）		51,000			报告期内对外担保实际发生额合计（A2）					0

报告期末已审批的对外担保额度合计 (A3)	151,000	报告期末实际对外担保余额合计 (A4)	2,000							
公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物 (如有)	反担保情况 (如有)	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)		0		报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)						0
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)		0		报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)						0
子公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物 (如有)	反担保情况 (如有)	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
悠租云	2024 年 04 月 25 日	1,000	2024 年 06 月 27 日	100		无	无	自主合同项下的借款期限届满之次日起三年；债权人根据主合同之约定宣布借款提前到期的，则保证期间为借款提前到期日之次日起三年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 (C1)		1,000		报告期内对子公司担保实际发生额合计 (C2)						100
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (C3)		1,000		报告期末对子公司实际担保余额合计 (C4)						100
公司担保总额 (即前三大项的合计)										
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1+C1)		52,000		报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)						100
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)		152,000		报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)						2,100
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例				0.74%						
其中：										
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额 (D)				0						
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保余额				0						

(E)	
担保总额超过净资产 50%部分的金额 (F)	0
上述三项担保金额合计 (D+E+F)	0
对未到期担保合同，报告期内发生担保责任或有证据表明有可能承担连带清偿责任的情况说明（如有）	无
违反规定程序对外提供担保的说明（如有）	无

采用复合方式担保的具体情况说明

3、委托他人进行现金资产管理情况

(1) 委托理财情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托理财。

(2) 委托贷款情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

4、其他重大合同

适用 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

十六、其他重大事项的说明

适用 不适用

公司报告期不存在需要说明的其他重大事项。

十七、公司子公司重大事项

适用 不适用

第七节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	16,899,462	0.85%	0	0	0	138,000	138,000	17,037,462	0.85%
1、国家持股	0	0.00%	0	0	0		0	0	0.00%
2、国有法人持股	0	0.00%	0	0	0		0	0	0.00%
3、其他内资持股	3,174,755	0.16%	0	0	0	138,000	138,000	3,312,755	0.17%
其中：境内法人持股	0	0.00%	0	0	0		0	0	0.00%
境内自然人持股	3,174,755	0.16%	0	0	0	138,000	138,000	3,312,755	0.17%
4、外资持股	13,724,707	0.69%	0	0	0		0	13,724,707	0.69%
其中：境外法人持股	0	0.00%	0	0	0		0	0	0.00%
境外自然人持股	13,724,707	0.69%	0	0	0		0	13,724,707	0.69%
二、无限售条件股份	1,975,929,576	99.15%	0	0	0	-138,000	-138,000	1,975,791,576	99.15%
1、人民币普通股	1,975,929,576	99.15%	0	0	0	-138,000	-138,000	1,975,791,576	99.15%
2、境内上市的外资股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
3、境外上市的外资股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
4、其他	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
三、股份总数	1,992,829,038	100.00%	0	0	0	0	0	1,992,829,038	100.00%

股份变动的理由

适用 不适用

股份变动的批准情况

适用 不适用

股份变动的过户情况

适用 不适用

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

适用 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

2、限售股份变动情况

适用 不适用

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期增加限售股数	本期解除限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
陈劲松	13,724,707	0	0	13,724,707	高管锁定股	按照高管股份管理的相关规定
朱敏	1,314,706	0	0	1,314,706	高管锁定股	按照高管股份管理的相关规定
袁鸿昌	1,857,049	0	0	1,857,049	高管锁定股	按照高管股份管理的相关规定
王兵	3,000	0	0	3,000	高管锁定股	按照高管股份管理的相关规定
朱江	0	91,950	0	91,950	高管锁定股	按照高管股份管理的相关规定
于克彪	0	46,050	0	46,050	高管锁定股	按照高管股份管理的相关规定
合计	16,899,462.00	138,000.00	0.00	17,037,462.00	--	--

二、证券发行与上市情况

1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

适用 不适用

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用 不适用

3、现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	68,806	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	63,659	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注8）	0	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注8）	0	
持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况	
							股份状态	数量
世联地产顾问	境外法	30.27%	603,238,739	0	0	603,238,739	不适用	0

(中国)有限公司	人								
珠海大横琴集团有限公司	国有法人	16.26%	324,077,841	0	0	324,077,841	不适用	0	
乌鲁木齐卓群创展股权投资合伙企业(有限合伙)	境内非国有法人	2.26%	44,972,955	-1200000	0	44,972,955	不适用	0	
香港中央结算有限公司	境外法人	2.13%	42,487,620	8460838	0	42,487,620	不适用	0	
深圳众志联高投资管理合伙企业(有限合伙)	境内非国有法人	1.97%	39,261,957	-4783900	0	39,261,957	不适用	0	
陈劲松	境外自然人	0.92%	18,299,610	0	13,724,707	4,574,903	不适用	0	
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.47%	9,409,891	158491	0	9,409,891	不适用	0	
#王连伟	境内自然人	0.40%	7,880,502	1130800	0	7,880,502	不适用	0	
#丁志宪	境内自然人	0.35%	7,041,500	7041500	0	7,041,500	不适用	0	
博时基金—农业银行—博时中证金融资产管理计划	其他	0.28%	5,604,620	-747400	0	5,604,620	不适用	0	
战略投资者或一般法人因配售新股成为前10名股东的情况(如有)(参见注3)	无								
上述股东关联关系或一致行动的说明	1、大横琴为公司单一拥有表决权比例最高的股东，为公司控股股东。 2、已知大横琴与世联中国、陈劲松不存在关联关系；陈劲松为世联中国实际控制人之一。								
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	2020年8月4日，公司股东世联中国与大横琴签署了《股份转让协议书之补充协议》与《股份表决权委托协议》，世联中国拟委托大横琴行使其持有的世联行285,285,934股股份对应的表决权。								
前10名股东中存在回购专户的特别说明(如有)(参见注10)	无								
前10名无限售条件股东持股情况(不含通过转融通出借股份、高管锁定股)									
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类							
		股份种类	数量						
世联地产顾问(中国)有限公司	603,238,739	人民币普通股	603,238,739						
珠海大横琴集团有限公司	324,077,841	人民币普通股	324,077,841						
乌鲁木齐卓群创展股权投资合伙企业(有限合伙)	44,972,955	人民币普通股	44,972,955						
香港中央结算有限公司	42,487,620	人民币普通股	42,487,620						
深圳众志联高投资管理合伙企业(有限合伙)	39,261,957	人民币普通股	39,261,957						

中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	9,409,891	人民币普通股	9,409,891
#王连伟	7,880,502	人民币普通股	7,880,502
#丁志宪	7,041,500	人民币普通股	7,041,500
博时基金—农业银行—博时中证金融资产管理计划	5,604,620	人民币普通股	5,604,620
#何乔	4,680,200	人民币普通股	4,680,200
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	1、大横琴为公司单一拥有表决权比例最高的股东，为公司控股股东。 2、已知大横琴与世联中国、陈劲松不存在关联关系；陈劲松为世联中国实际控制人之一；公司前 10 名其他股东中未知相互之间是否存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）（参见注 4）	#王连伟通过投资者信用证券账户持有股份 7,880,502 股；#丁志宪通过投资者信用证券账户持有股份 7,038,800 股；#何乔通过投资者信用证券账户持有股份 4,093,400 股。		

持股 5%以上股东、前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况

适用 不适用

前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

适用 不适用

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

是 否

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

2、公司控股股东情况

控股股东性质：地方国有控股

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
珠海大横琴集团有限公司	胡嘉	2009 年 04 月 23 日	68863099-0	章程记载的经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；企业管理；企业总部管理；工程管理服务；商业综合体管理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	控股股东珠海大横琴集团有限公司通过下属二级全资子公司珠海大横琴资本有限公司直接投资参股上市公司上海普利特复合材料股份有限公司 0.40%股权； 控股股东珠海大横琴集团有限公司通过下属二级全资子公司大横琴（澳门）有限公司直接投资参股香港上市公司博维智慧科技有限公司 8.973%股权； 控股股东珠海大横琴集团有限公司通过下属二级全资子公司珠海大横琴安居投资有限公司直接投资控股上市公司广东世荣兆业股份有限公司 60.28%股权； 控股股东珠海大横琴集团有限公司直接持有深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司 20.37%股权，通过下属三级全资子公司大横琴股份（香港）有限公司直接投资控股上市公司深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司 2.00%股权，通过表决权委托合计持有宝鹰股份 37.96%表决权，为宝鹰股份控股股东。			

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

3、公司实际控制人及其一致行动人

实际控制人性质：地方国资管理机构

实际控制人类型：法人

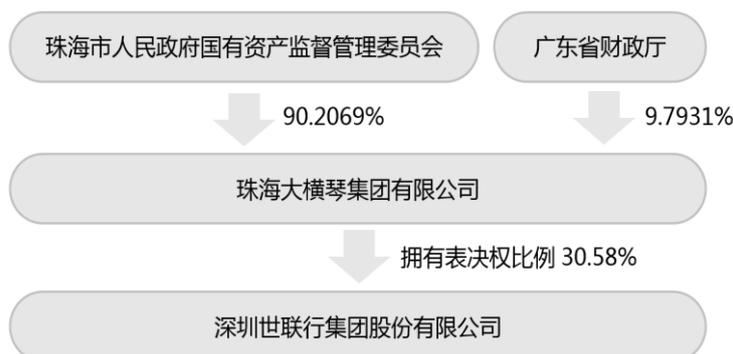
实际控制人名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
珠海市人民政府国有资产监督管理委员会	李文基		11440400719245578R	-
实际控制人报告期内控制的其他境内外上市公司的股权情况	通裕重工（300185.SZ）20.33%、天能重工（300569.SZ）22.62%、秀强股份（300160.SZ）25.02%、日海智能（002313）16.67%、航宇微（300053.SZ）15.2%、科恒股份（300340.SZ）22.77%、阳普医疗（300030.SZ）10.84%、宝鹰股份（002047.SZ）33.91%、光库科技（300620.SZ）23.47%、维业股份（300621.SZ）29.99%、格力地产（600185.SH）44.95%、科华生物（002022.SZ）18.64%、迪信通（06188.HK）55.99%、华发股份（600325.SH）29.64%、庄臣（01955.HK）44.25%、华金资本（000532.SZ）40.66%、方正科技（600601.SH）23.5%、珠海港（000507.SZ）29.98%、世荣兆业（002016.SZ）60.28%。			

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

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

适用 不适用

5、其他持股在 10%以上的法人股东

适用 不适用

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

6、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

适用 不适用

四、股份回购在报告期的具体实施情况

股份回购的实施进展情况

适用 不适用

采用集中竞价交易方式减持回购股份的实施进展情况

适用 不适用

第八节 优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

第九节 债券相关情况

适用 不适用

第十节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准的无保留意见
审计报告签署日期	2025 年 04 月 24 日
审计机构名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	信会师报字[2025]第 ZI10353 号
注册会计师姓名	姜干、钟松林

审计报告正文

深圳世联行集团股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了深圳世联行集团股份有限公司（以下简称“世联行”）财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2024 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者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 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2024 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。

我们在审计中识别出的关键审计事项汇总如下：

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
（一）综合营销业务、互联网+业务收入事项	
世联行营业收入主要来源于房地产综合营销业务和互联网+业务。如后附的“五、合并财务报表项目附注（四十）”所披露，2024 年度营业收入中房地产综合营销业	我们实施的与收入确认相关的审计程序主要包括：

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
<p>务收入和互联网+业务收入合计为人民币 14.05 亿元。两项目业务收入占世联行合并营业收入的 57.49%。</p> <p>由于房地产综合营销业务收入、互联网+业务收入占世联行营业收入比重较大，以及单个销售项目的销售确认细小错误汇总起来可能对世联行总体收入产生重大影响，因此，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>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对房地产综合营销业务收入，抽取样本量进行详细检查，对照合同、开发商签字确认的结算单，追溯到世联行业务系统具体到楼盘房号核实成交情况，及银行回款的情况。</p> <p>③对互联网+业务，抽取样本量进行详细检查，对照合同、开发商签字确认的结算单，追溯到世联行业务系统中对应的楼盘房号核实成交情况，并检查银行回款情况；</p> <p>④对资产负债表日前后确认的收入检查确认收入的支持性文件，以评价收入是否已被记录到合适的期间。</p>
(二) 以摊余成本计量的金融资产预期信用损失事项	
<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>我们实施的与收入确认相关的审计程序主要包括：</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>
(三) 其他非流动金融资产公允价值变动的评估事项	
<p>如后附的“五、合并财务报表项目附注（十六）”所披露，截至 2024 年 12 月 31 日，世联行其他非流动金融资</p>	<p>我们实施的与收入确认相关的审计程序主要包括：</p> <p>①了解和评估与其他非流动金融资产估值相关的内部控制的设计有效性，并测试运行有效性；</p>

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
<p>产余额为 2.71 亿元，2024 年度公允价值变动收益为-0.34 亿元。</p> <p>世联行以公允价值计量的金融工具的估值以直接或间接可观察到的数据或估值模型为基础，其中估值模型通常需要大量的参数输入。对于第一层次和第二层次公允价值计量的金融工具，公允价值分别是活跃市场未经调整的报价和可观察的输入值。针对第三层次公允价值计量的金融工具，其估值模型中涉及不可观察输入值时，不可观察输入值的确定会使用到管理层估计，会涉及管理层的重大判断，因此，我们将对其他非流动金融资产公允价值变动的评估事项作为关键审计事项。</p>	<p>②评估管理层的专业素质、胜任能力和客观性，以及使用的假设的合理性以及估值模型的适当性；</p> <p>③通过对比可获得的外部市场数据，测试第二层次公允价值估值过程中使用的可观察关键输入值的合理性及适当性；</p> <p>④对于涉及管理层重大判断的以公允价值计量的第三层次其他非流动金融资产，复核公允价值评估过程中关键输入值的合理性、适当性以及计算的准确性。</p>

四、其他信息

世联行管理层（以下简称“管理层”）对其他信息负责。其他信息包括世联行 2024 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是否存在重大错报。

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，除非计划进行清算、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：

（一）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。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）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。

（四）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。

（五）评价财务报表的总体列报（包括披露）、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。

（六）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，以对合并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。

立信会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：

姜干（项目合伙人）

中国注册会计师：

钟松林

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

1、合并资产负债表

编制单位：深圳世联行集团股份有限公司

2024 年 12 月 31 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	1,190,464,338.28	1,614,216,440.04
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	13,800,000.00	
衍生金融资产		
应收票据	2,010,662.58	1,763,855.12
应收账款	618,912,602.33	811,283,522.40
应收款项融资		
预付款项	79,672,137.00	142,464,044.04
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	421,464,025.31	475,034,279.53
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	21,603,027.12	18,651,649.73
其中：数据资源		
贷款	82,789,614.93	103,686,025.49
合同资产	72,265,885.53	123,550,071.45
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	108,173,453.81	4,746,353.36
其他流动资产	89,689,637.32	42,600,247.62
流动资产合计	2,700,845,384.21	3,337,996,488.78
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资	451,165,285.59	312,523,845.64

其他债权投资		
长期应收款	2,462,376.14	5,995,504.72
长期股权投资	11,165,677.12	12,153,863.20
其他权益工具投资		1,990,000.00
其他非流动金融资产	270,645,292.81	380,787,190.21
投资性房地产	524,562,117.58	530,308,489.42
固定资产	47,340,377.37	54,406,120.46
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	31,327,201.61	100,361,797.39
无形资产	3,677,006.82	1,716,280.96
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉	77,502,186.67	131,267,897.00
长期待摊费用	18,824,516.33	32,561,250.95
递延所得税资产	252,895,467.41	486,571,958.97
其他非流动资产		
非流动资产合计	1,691,567,505.45	2,050,644,198.92
资产总计	4,392,412,889.66	5,388,640,687.70
流动负债：		
短期借款	21,000,000.00	101,000,000.00
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	403,236,745.99	426,002,218.17
预收款项	6,764,621.35	7,731,725.98
合同负债	59,934,149.74	66,055,938.38
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	447,342,724.26	567,743,019.32
应交税费	29,043,032.05	165,405,839.76
其他应付款	416,176,758.82	708,162,465.03
其中：应付利息	40,304.17	39,814.39
应付股利		2,858,604.88
应付手续费及佣金		
应付分保账款		

持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	18,990,970.59	92,602,776.80
其他流动负债	12,331,727.97	3,797,765.44
流动负债合计	1,414,820,730.77	2,138,501,748.88
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款		
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	35,045,335.22	124,709,235.82
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	5,939,363.00	28,095,111.89
其他非流动负债		
非流动负债合计	40,984,698.22	152,804,347.71
负债合计	1,455,805,428.99	2,291,306,096.59
所有者权益：		
股本	1,992,829,038.00	1,992,829,038.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	285,314,252.42	285,314,252.42
减：库存股		
其他综合收益	254,770.02	245,123.11
专项储备		
盈余公积	1,004,261,184.86	1,004,261,184.86
一般风险准备		
未分配利润	-439,260,886.13	-241,475,102.68
归属于母公司所有者权益合计	2,843,398,359.17	3,041,174,495.71
少数股东权益	93,209,101.50	56,160,095.40
所有者权益合计	2,936,607,460.67	3,097,334,591.11
负债和所有者权益总计	4,392,412,889.66	5,388,640,687.70

法定代表人：陈卫城

主管会计工作负责人：陈志聪

会计机构负责人：童朝军

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	222,961,229.17	518,649,893.14
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	9,566,370.23	15,268,893.45

应收款项融资		
预付款项	155,436.77	592,704.16
其他应收款	2,216,083,469.58	2,578,763,112.26
其中：应收利息		
应收股利	218,976,253.35	223,756,216.80
存货		
其中：数据资源		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	105,628,541.14	3,125,292.52
其他流动资产	53,951,379.20	998,236.72
流动资产合计	2,608,346,426.09	3,117,398,132.25
非流动资产：		
债权投资	237,526,244.31	252,502,595.64
其他债权投资		
长期应收款		1,635,081.91
长期股权投资	2,282,502,369.49	1,981,481,440.70
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	60,352,968.66	82,231,450.75
投资性房地产	313,096,349.06	334,234,159.51
固定资产	2,473,433.96	2,997,764.61
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	3,005,208.04	3,079,842.10
无形资产		
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉		
长期待摊费用	176,120.91	282,671.35
递延所得税资产	72,918,045.81	54,949,316.69
其他非流动资产		
非流动资产合计	2,972,050,740.24	2,713,394,323.26
资产总计	5,580,397,166.33	5,830,792,455.51
流动负债：		
短期借款	20,000,000.00	101,000,000.00
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	7,221,830.48	7,295,869.35
预收款项		

合同负债	95,588.04	106,664.41
应付职工薪酬	57,940,014.71	93,498,961.74
应交税费	719,024.98	2,879,960.48
其他应付款	132,920,218.54	180,254,200.11
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	3,696,826.54	10,542,007.13
其他流动负债	813.71	4,643.00
流动负债合计	222,594,317.00	395,582,306.22
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	2,203,867.85	1,634,704.40
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	1,414,283.18	2,083,503.38
其他非流动负债		
非流动负债合计	3,618,151.03	3,718,207.78
负债合计	226,212,468.03	399,300,514.00
所有者权益：		
股本	1,992,829,038.00	1,992,829,038.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	415,488,846.04	415,488,846.04
减：库存股		
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	1,941,605,629.40	2,018,912,872.61
所有者权益合计	5,354,184,698.30	5,431,491,941.51
负债和所有者权益总计	5,580,397,166.33	5,830,792,455.51

3、合并利润表

单位：元

项目	2024 年度	2023 年度
一、营业总收入	2,444,588,882.50	3,373,302,763.66
其中：营业收入	2,444,588,882.50	3,373,302,763.66
利息收入		
已赚保费		

手续费及佣金收入		
二、营业总成本	2,374,481,438.86	3,379,344,671.75
其中：营业成本	2,182,865,514.41	3,073,368,547.60
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	13,650,358.04	19,852,326.70
销售费用		
管理费用	173,581,788.21	251,423,166.03
研发费用	25,892,781.46	33,466,200.40
财务费用	-21,509,003.26	1,234,431.02
其中：利息费用	6,153,369.33	32,770,211.64
利息收入	28,660,976.21	31,896,494.20
加：其他收益	15,612,520.83	26,963,194.23
投资收益（损失以“-”号填列）	-9,203,273.24	4,980,146.85
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,130,074.33	3,809,372.25
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		-1,598,089.00
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）	-33,901,158.98	-98,391,119.53
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-116,380,794.94	-129,796,295.88
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-61,758,679.19	-70,161,980.91
资产处置收益（损失以“-”号填列）	44,786,104.91	4,474,599.48
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-90,737,836.97	-267,973,363.85
加：营业外收入	15,893,428.45	13,135,572.85
减：营业外支出	19,231,528.93	22,365,489.05
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-94,075,937.45	-277,203,280.05
减：所得税费用	115,678,340.25	38,341,100.40
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-209,754,277.70	-315,544,380.45
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-209,754,277.70	-315,544,380.45
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润	-197,785,783.45	-295,616,588.62
2.少数股东损益	-11,968,494.25	-19,927,791.83
六、其他综合收益的税后净额	9,646.91	-107,879.10
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	9,646.91	-107,879.10
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-124,466.86
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		-124,466.86
4.企业自身信用风险公允价值变动		

5. 其他		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益	9,646.91	16,587.76
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额	9,646.91	16,587.76
7. 其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	-209,744,630.79	-315,652,259.55
归属于母公司所有者的综合收益总额	-197,776,136.54	-295,724,467.72
归属于少数股东的综合收益总额	-11,968,494.25	-19,927,791.83
八、每股收益		
(一) 基本每股收益	-0.10	-0.15
(二) 稀释每股收益	-0.10	-0.15

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00 元，上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

法定代表人：陈卫城

主管会计工作负责人：陈志聪

会计机构负责人：童朝军

4、母公司利润表

单位：元

项目	2024 年度	2023 年度
一、营业收入	88,680,061.27	174,869,696.42
减：营业成本	50,494,311.12	79,211,553.26
税金及附加	3,134,167.44	6,833,738.45
销售费用		
管理费用	39,361,213.74	83,413,061.88
研发费用		30,912.18
财务费用	-12,073,748.59	3,254,409.22
其中：利息费用	1,061,658.41	17,186,742.82
利息收入	13,185,237.30	13,997,918.28
加：其他收益	529,525.05	4,015,629.13
投资收益（损失以“-”号填列）	-15,238,664.96	190,322,209.95
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	641,466.08	94,343.30
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-21,878,482.09	-76,301,541.63
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-74,007,082.70	-7,655,125.73
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-15,830,589.69
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-12,968.57	34,553.10
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-102,843,555.71	96,711,156.56
加：营业外收入	7,064,878.56	89,233.94
减：营业外支出	559,493.11	34,810.65
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-96,338,170.26	96,765,579.85
减：所得税费用	-19,030,927.05	-9,264,749.43
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-77,307,243.21	106,030,329.28

(一) 持续经营净利润(净亏损以“—”号填列)	-77,307,243.21	106,030,329.28
(二) 终止经营净利润(净亏损以“—”号填列)		
五、其他综合收益的税后净额		
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
5. 其他		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额		
7. 其他		
六、综合收益总额	-77,307,243.21	106,030,329.28
七、每股收益		
(一) 基本每股收益		
(二) 稀释每股收益		

5、合并现金流量表

单位：元

项目	2024 年度	2023 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	2,790,973,915.73	3,904,067,398.89
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	437,936.74	210,610.43
收到其他与经营活动有关的现金	393,478,586.04	664,437,715.95
经营活动现金流入小计	3,184,890,438.51	4,568,715,725.27
购买商品、接受劳务支付的现金	56,781,425.22	93,530,385.69
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	1,067,161,773.37	1,398,335,909.93
支付的各项税费	121,014,412.57	163,634,609.84
支付其他与经营活动有关的现金	1,873,697,656.31	2,464,718,941.02
经营活动现金流出小计	3,118,655,267.47	4,120,219,846.48

经营活动产生的现金流量净额	66,235,171.04	448,495,878.79
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	1,326,000.00	4,050,002.00
取得投资收益收到的现金	792,260.41	785,003.62
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	16,575,174.60	12,117,271.07
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	1.00	35,539.50
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	18,693,436.01	16,987,816.19
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,479,564.68	5,286,582.35
投资支付的现金		4,045,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	299,110,830.04	310,669,757.24
投资活动现金流出小计	303,590,394.72	320,001,339.59
投资活动产生的现金流量净额	-284,896,958.71	-303,013,523.40
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	49,000.00	2,021,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	49,000.00	2,021,000.00
取得借款收到的现金	21,500,000.00	371,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	406,936.32	313,000.00
筹资活动现金流入小计	21,955,936.32	373,334,000.00
偿还债务支付的现金	150,800,000.00	635,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	33,760,567.33	44,586,245.87
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	32,549,996.79	17,738,844.28
支付其他与筹资活动有关的现金	39,135,901.40	431,482,087.72
筹资活动现金流出小计	223,696,468.73	1,111,568,333.59
筹资活动产生的现金流量净额	-201,740,532.41	-738,234,333.59
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	13,668.79	38,900.52
五、现金及现金等价物净增加额	-420,388,651.29	-592,713,077.68
加：期初现金及现金等价物余额	1,580,512,696.31	2,173,225,773.99
六、期末现金及现金等价物余额	1,160,124,045.02	1,580,512,696.31

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2024 年度	2023 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	78,629,948.49	78,060,920.99
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,068,731,763.30	1,774,527,645.37
经营活动现金流入小计	1,147,361,711.79	1,852,588,566.36
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	68,659,530.88	91,602,685.41
支付的各项税费	8,714,574.03	6,699,091.23
支付其他与经营活动有关的现金	1,139,372,116.90	2,095,208,945.80
经营活动现金流出小计	1,216,746,221.81	2,193,510,722.44
经营活动产生的现金流量净额	-69,384,510.02	-340,922,156.08
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		602,800,000.00
取得投资收益收到的现金	12,398,472.14	483,185,811.40
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	6,245,923.83	3,741,369.21
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	2.00	
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	18,644,397.97	1,089,727,180.61
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		102,473.11

投资支付的现金	22,940,000.00	10,252,999.38
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	133,598,513.69	250,000,000.00
投资活动现金流出小计	156,538,513.69	260,355,472.49
投资活动产生的现金流量净额	-137,894,115.72	829,371,708.12
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	20,500,000.00	371,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	20,500,000.00	371,000,000.00
偿还债务支付的现金	101,500,000.00	629,700,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	766,186.08	24,100,799.30
支付其他与筹资活动有关的现金	8,365,260.66	357,141,558.51
筹资活动现金流出小计	110,631,446.74	1,010,942,357.81
筹资活动产生的现金流量净额	-90,131,446.74	-639,942,357.81
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	-297,410,072.48	-151,492,805.77
加：期初现金及现金等价物余额	518,509,893.14	670,002,698.91
六、期末现金及现金等价物余额	221,099,820.66	518,509,893.14

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2024 年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益														
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
优先股		永续债	其他												
一、上年期末余额	1,992,829,038.00				285,314,252.42		245,123.11		1,004,261,184.86		-241,475,102.68		3,041,174,495.71	56,160,095.40	3,097,334,591.11
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	1,992,829,038.00				285,314,252.42		245,123.11		1,004,261,184.86		-241,475,102.68		3,041,174,495.71	56,160,095.40	3,097,334,591.11
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							9,646.91				-197,785,783.45		-197,776,136.54	37,049,006.10	-160,727,130.44
（一）综合收益总额							9,646.91				-197,785,783.45		-197,776,136.54	-	-209,744,630.79
（二）所有者投入和减少资本														79,327,497.14	79,327,497.14
1. 所有者投入的普通股														-165,844.72	-165,844.72

2. 其他权益工具持有者投入资本														
3. 股份支付计入所有者权益的金额														
4. 其他													79,493,341.86	79,493,341.86
(三) 利润分配													-	-30,309,996.79
1. 提取盈余公积													30,309,996.79	
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者(或股东)的分配													-	-30,309,996.79
4. 其他													30,309,996.79	
(四) 所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本(或股本)														
2. 盈余公积转增资本(或股本)														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留														

存收益															
6. 其他															
(五) 专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
(六) 其他															
四、本期末余额	1,992,829,038.00				285,314,252.42		254,770.02		1,004,261,184.86		-439,260,886.13		2,843,398,359.17	93,209,101.50	2,936,607,460.67

上期金额

单位：元

项目	2023 年度														少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益															
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计			
	优先股	永续债	其他													
一、上年期末余额	2,033,579,072.00				523,475,696.80	255,796,501.21	228,535.35		1,004,261,184.86		54,265,952.80		3,360,013,940.60	77,132,043.34	3,437,145,983.94	
加：会计政策变更																
前期差错更正																
其他																
二、本年期初余额	2,033,579,072.00				523,475,696.80	255,796,501.21	228,535.35		1,004,261,184.86		54,265,952.80		3,360,013,940.60	77,132,043.34	3,437,145,983.94	
三、本期增减变动金额（减少以	-40,750,034.00				-238,161,444.38	-255,796,501.21	16,587.76				-295,741,055.48		-318,839,444.89	20,971,947.94	-339,811,392.83	

“—”号填列)														
(一) 综合收益总额						107,879.10	-			-295,616,588.62		-295,724,467.72	19,927,791.83	-315,652,259.55
(二) 所有者投入和减少资本	-40,750,034.00				238,161,444.38	255,796,501.21	-					-23,114,977.17	19,553,293.05	-3,561,684.12
1. 所有者投入的普通股	-40,750,034.00				215,046,467.21	255,796,501.21	-						2,021,000.00	2,021,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本														
3. 股份支付计入所有者权益的金额														
4. 其他					-23,114,977.17							-23,114,977.17	17,532,293.05	-5,582,684.12
(三) 利润分配													20,597,449.16	-20,597,449.16
1. 提取盈余公积														
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者(或股东)的分配													20,597,449.16	-20,597,449.16
4. 其他														
(四) 所有者权益内部结转						124,466.86				-124,466.86				
1. 资本公积转增资本(或股本)														
2. 盈余公积转增资本														

(或股本)														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益						124,466.86				-124,466.86				
6. 其他														
(五) 专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
(六) 其他														
四、本期末余额	1,992,829,038.00				285,314,252.42	245,123.11	1,004,261,184.86			-241,475,102.68	3,041,174,495.71	56,160,095.40	3,097,334,591.11	

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2024 年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	1,992,829,038.00				415,488,846.04				1,004,261,184.86	2,018,912,872.61		5,431,491,941.51
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												

二、本年期初余额	1,992,829,038.00				415,488,846.04				1,004,261,184.86	2,018,912,872.61		5,431,491,941.51
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）										-77,307,243.21		-77,307,243.21
（一）综合收益总额										-77,307,243.21		-77,307,243.21
（二）所有者投入和减少资本												
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
（三）利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者（或股东）的分配												
3. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本期末余额	1,992,829,038.00				415,488,846.04				1,004,261,184.86	1,941,605,629.40		5,354,184,698.30

上期金额

单位：元

项目	2023 年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	2,033,579,072.00				630,535,313.25	255,796,501.21			1,004,261,184.86	1,912,882,543.33		5,325,461,612.23
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	2,033,579,072.00				630,535,313.25	255,796,501.21			1,004,261,184.86	1,912,882,543.33		5,325,461,612.23
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	-40,750,034.00				-	-				106,030,329.28		106,030,329.28
（一）综合收益总额										106,030,329.28		106,030,329.28
（二）所有者投入和减少资本	-40,750,034.00				-	-						
1. 所有者投入的普通股	-40,750,034.00				-	-						
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
（三）利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者（或股东）的分配												

3. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期期末余额	1,992,829,038.00				415,488,846.04				1,004,261,184.86	2,018,912,872.61		5,431,491,941.51

三、公司基本情况

深圳世联行集团股份有限公司（以下简称“本公司”，在包含子公司时统称“本集团”）系由世联地产顾问（中国）有限公司于 1993 年投资成立的。本公司统一社会信用代码为 91440300618867554R。本公司法定代表人陈卫城先生，公司注册地和总部办公地址均为：深圳市罗湖区深南东路 2028 号罗湖商务中心 12 楼。本公司所发行人民币普通股 A 股股票，已在深圳证券交易所上市。

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

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

本财务报告业经公司董事会于 2025 年 4 月 24 日批准报出。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》的相关规定编制。

2、持续经营

本财务报表以持续经营为基础编制。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

本集团根据实际生产经营特点制定的具体会计政策和会计估计包括应收款项坏账准备、固定资产折旧、无形资产摊销、贷款损失准备金、资产证券化、收入确认和计量等。

1、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合财政部颁布的企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2024 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

2、会计期间

自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

3、营业周期

本公司营业周期为 12 个月。

4、记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。本公司下属子公司根据其经营所处的主要经济环境确定其记账本位币，世联咨询(香港)有限公司的记账本位币为美元。本财务报表以人民币列示。

5、重要性标准确定方法和选择依据

适用 不适用

项目	重要性标准
重要的单项计提坏账准备的应收款项	单项金额人民币 200 万元以上的
应收款项本年坏账准备收回或转回金额重要的	单项金额人民币 50 万元以上的
本年重要的应收款项核销	单项金额人民币 50 万元以上的
账龄超过 1 年且金额重要的预付款项	单项金额人民币 200 万元以上的
重要的投资活动	单项金额人民币 2,000 万元以上的
重要的非全资子公司	营业收入人民币 3,000 万元以上的
重要的联合营企业	投资成本人民币 1,500 万元以上的

6、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

同一控制下企业合并：合并方在企业合并中取得的资产和负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉），按照合并日被合并方资产、负债在最终控制方合并财务报表中的账面价值为基础计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

非同一控制下企业合并：合并成本为购买方在购买日为取得被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。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差额，计入当期损益。在合并中取得的被购买方符合确认条件的各项可辨认资产、负债及或有负债在购买日按公允价值计量。

为企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

7、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

(1) 控制的判断标准

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，合并范围包括本公司及全部子公司。控制，是指公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

(2) 合并程序

本公司将整个企业集团视为一个会计主体，按照统一的会计政策编制合并财务报表，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。本公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响予以抵销。内部交易表明相关资产发生减值损失的，全额确认该部分损失。如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

1) 增加子公司或业务

在报告期内，因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，将子公司或业务合并当期期初至报告期末的经营成果和现金流量纳入合并财务报表，同时对合并财务报表的期初数和比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，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自购买日起纳入合并财务报表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及的以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下的其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益。

2) 处置子公司

①一般处理方法

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，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与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益。

②分步处置子公司

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，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明该多次交易事项为一揽子交易：

- i. 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- ii. 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- iii. 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- iv. 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

各项交易属于一揽子交易的，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；在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

3) 购买子公司少数股权

因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算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，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

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，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

8、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业。

共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

- (1) 确认本公司单独所持有的资产，以及按本公司份额确认共同持有的资产；
- (2) 确认本公司单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同承担的负债；
- (3) 确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- (4) 按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- (5) 确认单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，详见本章节“18、长期股权投资”。

9、现金及现金等价物的确定标准

现金，是指本公司的库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

10、外币业务和外币报表折算

(1) 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

资产负债表日外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。

(2) 外币财务报表的折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率（或：采用按照系统合理的方法确定的、与交易发生日即期汇率近似的汇率。提示：若采用此种方法，应明示何种方法何种口径）折算。

处置境外经营时，将与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益。

11、金融工具

本公司在成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产、金融负债或权益工具。

(1) 金融工具的分类

根据本公司管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，金融资产于初始确认时分类为：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和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本公司将同时符合下列条件且未被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，分类为以摊余成本计量的金融资产：

- 业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- 合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

本公司将同时符合下列条件且未被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，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（债务工具）：

- 业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标；
- 合同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。

对于非交易性权益工具投资，本公司可以在初始确认时将其不可撤销地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（权益工具）。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本公司将其余所有的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。在初始确认时，如果能够消除或显著减少会计错配，本公司可以将本应分类为以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地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。

金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和以摊余成本计量的金融负债。

（2）金融工具的确认依据和计量方法

1) 以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产包括应收票据、应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；不包含重大融资成分的应收账款以及本公司决定不考虑不超过一年的融资成分的应收账款，以合同交易价格进行初始计量。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）包括应收款项融资、其他债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动除采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得和汇兑损益之外，均计入其他综合收益。

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，计入当期损益。

3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）包括其他权益工具投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入其他综合收益。取得的股利计入当期损益。

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。

4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括交易性金融资产、衍生金融资产、其他非流动金融资产等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

5) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债包括交易性金融负债、衍生金融负债等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融负债按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

终止确认时，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

6) 以摊余成本计量的金融负债

以摊余成本计量的金融负债包括短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、长期借款、应付债券、长期应付款，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

(3) 金融资产终止确认和金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一时，本公司终止确认金融资产：

— 收取金融资产现金流量的合同权利终止；

— 金融资产已转移，且已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；

— 金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是未保留对金融资产的控制。

本公司与交易对手方修改或者重新议定合同而且构成实质性修改的，则终止确认原金融资产，同时按照修改后的条款确认一项新金融资产。

发生金融资产转移时，如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。

公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

1) 所转移金融资产的账面价值；

2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产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（债务工具）的情形）之和。

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，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

1) 终止确认部分的账面价值；

2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权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（债务工具）的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

(4) 金融负债终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签订协议，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，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则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。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

(5) 金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并优先使用相关可观察输入值。只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

(6) 金融工具减值的测试方法及会计处理方法

本集团以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资、合同资产、租赁应收款、贷款承诺及财务担保合同进行减值处理并确认损失准备。

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

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

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

1) 应收款项和合同资产的减值测试方法

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

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

① 应收账款（与合同资产）的组合类别及确定依据

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

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

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

② 应收票据的组合类别及确定依据

本集团参考历史损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失：a. 银行承兑汇票，本集团评价该类款项信用损失风险极低，在短期内履行其支付合同现金流量的义务能力很强，参照历史损失率经验，不计提信用损失；b. 商业承兑汇票，本集团评价该类款项信用损失风险一般，参照历史损失率经验计提信用损失。

③ 其他应收款的组合类别及确定依据

本集团对有客观证据表明某项其他应收款已经发生了信用减值的，对该其他应收款单项计提坏账准备并确认预期信用损失。当单项其他应收款无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本集团以款项性质作为信用风险特征将其他应收款分为组合，在组合的基础上基于历史信用损失经验、结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

④贷款

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

2) 债权投资、其他债权投资、贷款承诺及财务担保合同的减值测试方法除上述采用简化计量方法以外的金融资产（如债权投资、其他债权投资）、贷款承诺及财务担保合同，本集团采用一般方法（三阶段法）计提预期信用损失。在每个资产负债表日，本集团评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后未显著增加，处于第一阶段，本集团按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本集团按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果初始确认后发生信用减值的，处于第三阶段，本集团按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。对于资产负债表日只具有较低信用风险的金融工具，本集团假设其信用风险自初始确认后未显著增加。整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内（若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期）可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

(7) 金融负债与权益工具的区分及相关处理方法

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

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

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

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

(8) 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。

12、应收票据

本集团对应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法，包括评估信用风险自初始确认后是否已显著增加的方法等详见本章节“11、（6）金融工具减值的测试方法及会计处理方法”。

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

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

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

13、应收账款

本集团对应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法，包括评估信用风险自初始确认后是否已显著增加的方法等详见本章节“11、（6）金融工具减值的测试方法及会计处理方法”。

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。本集团根据记账日期确定账龄。

对于划分为以取得担保物为风险组合的应收账款，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。

14、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章节“11、（6）金融工具减值的测试方法及会计处理方法”。

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

项目	确认组合依据	计提方法
----	--------	------

组合	款项性质	基于历史信用损失经验、结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。
----	------	---

15、合同资产

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已向客户转让商品或提供服务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）列示为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。本公司拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本章节“11、（6）金融工具减值的测试方法及会计处理方法”。

16、存货

本集团存货主要包括合同履行成本、低值易耗品、库存商品等。

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

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

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

17、持有待售和终止经营

（1）持有待售

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

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

- 1) 根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；
- 2) 出售极可能发生，即本公司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。有关规定要求本公司相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经获得批准。

划分为持有待售的非流动资产（不包括金融资产、递延所得税资产、职工薪酬形成的资产）或处置组，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

（2）终止经营

终止经营是满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已被本公司处置或被本公司划归为持有待售类别：

- 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。

持续经营损益和终止经营损益在利润表中分别列示。终止经营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损益作为终止经营损益列报。对于当期列报的终止经营，本公司在当期财务报表中，将原来作为持续经营损益列报的信息重新作为可比会计期间的终止经营损益列报。

18、长期股权投资

（1）共同控制、重大影响的判断标准

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。

重大影响，是指对被投资单位的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司联营企业。

（2）初始投资成本的确定

1) 企业合并形成的长期股权投资

对于同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益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。长期股权投资初始投资成本与支付对价账面价值之间的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减时，调整留存收益。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，按上述原则确认的长期股权投资的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，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

对于非同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，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初始投资成本。

2) 通过企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

(3) 后续计量及损益确认方法

1) 成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，除非投资符合持有待售的条件。除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

2) 权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动（简称“其他所有者权益变动”），调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

在确认应享有被投资单位净损益、其他综合收益及其他所有者权益变动的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润和其他综合收益等进行调整后确认。

公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益，但投出或出售的资产构成业务的除外。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。

公司对合营企业或联营企业发生的净亏损，除负有承担额外损失义务外，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对合营企业或联营企业净投资的长期权益减记至零为限。合营企业或联营企业以后实现净利润的，公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

3) 长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

部分处置权益法核算的长期股权投资，剩余股权仍采用权益法核算的，原权益法核算确认的其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础按相应比例结转，其他所有者权益变动按比例结转入当期损益。

因处置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，原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，其他所有者权益变动在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，改按权益法核算，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，对于取得被投资单位控制权之前确认的其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础按比例结转，因采用权益法核算确认的其他所有者权益变动按比例结转入当期损益；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，确认为金融资产，其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，对于取得被投资单位控制权之前确认的其他综合收益和其他所有者权益变动全部结转。

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，属于一揽子交易的，各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理；在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应得长期股权投资账面价值之间的差额，在个别财务报表中，先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。不属于一揽子交易的，对每一项交易分别进行会计处理。

19、投资性房地产

投资性房地产计量模式

成本法计量

折旧或摊销方法

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）。

与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。

本公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产—出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策执行。

本公司各类投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧（摊销）率如下：

类别	折旧年限（年）	预计残值率	年折旧率
房屋及建筑物	20-30	10.00%	4.5%-3%

20、固定资产

（1）确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- 1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- 2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

固定资产按成本（并考虑预计弃置费用因素的影响）进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，在与其有关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

（2）折旧方法

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

电子设备及其他	年限平均法	5	10.00%	18%
---------	-------	---	--------	-----

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

(3) 固定资产处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

21、借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间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资产。

(2) 借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

- 1) 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；
- 2) 借款费用已经发生；
- 3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

(3) 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

(4) 借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去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，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，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，计算确定一般借款应予资本化的借款费用金额。资本化率根据一般借款加权平均实际利率计算确定。

在资本化期间内，外币专门借款本金及利息的汇兑差额，予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本。除外币专门借款之外的其他外币借款本金及其利息所产生的汇兑差额计入当期损益。

22、无形资产

(1) 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

本公司无形资产按预计使用年限、合同规定的受益年限和法律规定的有效年限三者中最短者分期平均摊销。车位使用权从出让起始日起，按其出让年限平均摊销，摊销金额按其受益对象计入相关资产成本和当期损益。对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核，如发生改变，则作为会计估计变更处理。

(2) 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

公司进行研究与开发过程中发生的支出包括从事研发活动的人员的相关职工薪酬、耗用材料、相关折旧摊销费用等相关支出。公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

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

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

23、长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产、油气资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明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。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

对于因企业合并形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产、尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或者资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，减值损失金额首先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

24、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。主要包括租入自用办公场所的装修费等本公司已经支付但应由本年及以后各期分摊的期限在 1 年以上的费用。该等费用在受益期内平均摊销，如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

25、合同负债

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

26、职工薪酬

(1) 短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司为职工缴纳的社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

本公司发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本，其中，非货币性福利按照公允价值计量。

(2) 离职后福利的会计处理方法

1) 设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。此外，本公司还参与了由国家相关部门批准的企业年金计划/补充养老保险基金。本公司按职工工资总额的一定比例向年金计划/当地社会保险机构缴费，相应支出计入当期损益或相关资产成本。

2) 设定受益计划

本公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，本公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。

所有设定受益计划义务，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率予以折现。

设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不转回至损益，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。

在设定受益计划结算时，按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格两者的差额，确认结算利得或损失。

(3) 辞退福利的会计处理方法

本公司向职工提供辞退福利的，在下列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：公司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；公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

27、预计负债

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司将其确认为预计负债：

- 1) 该义务是本公司承担的现时义务；
- 2) 履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；
- 3) 该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

在确定最佳估计数时，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。对于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。

所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的，最佳估计数按照该范围内的中间值确定；在其他情况下，最佳估计数分别下列情况处理：

- 或有事项涉及单个项目的，按照最可能发生金额确定。
- 或有事项涉及多个项目的，按照各种可能结果及相关概率计算确定。

清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

本公司在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

28、收入

按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

(1) 收入确认和计量所采用的会计政策

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时确认收入。取得相关商品或服务控制权，是指能够主导该商品或服务的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。本公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是指本公司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以及预期将退还给客户的款项。本公司根据合同条款，结合其以往的习惯做法确定交易价格，并在确定交易价格时，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。本公司以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确定包含可变对价的交易价格。合同中存在重大融资成分的，本公司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，并在合同期间内采用实际利率法摊销该交易价格与合同对价之间的差额。

满足下列条件之一的，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：

- 客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。
- 客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。
- 本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期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，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。本公司考虑商品或服务的性质，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，已经发生的成本预计能够得到补偿的，本公司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，本公司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，本公司考虑下列迹象：

- 本公司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。
- 本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。
- 本公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。
- 本公司已将该商品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所有权上的主要风险和报酬。
- 客户已接受该商品或服务。

本公司根据在向客户转让商品或服务前是否拥有对该商品或服务的控制权，来判断从事交易时本公司的身份是主要责任人还是代理人。本公司在向客户转让商品或服务前能够控制该商品或服务的，本公司为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则，本公司为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入。

(2) 按照业务类型披露具体收入确认方式及计量方法

1) 劳务服务收入

本公司按合同提供劳务服务时，已提供的服务达到合同约定的确认条款，即客户已取得相关服务控制权时，按合同条款约定的服务对价确认服务收入的实现。包括房地产综合营销服务、房地产营销服务、房地产经纪服务、互联网+服务、物业管理服务等收入。本公司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。本公司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，本公司按合同约定的阶段收款金额确认顾问服务收入的实现；在终稿汇报、提交报告终稿并经客户确认之后，确认合同剩余顾问服务收入的实现。

2) 建造合同收入

本公司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

本公司按合同提供租赁服务后，按与承租方签订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

本公司按合同约定的时间、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。

本公司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。

销售合同约定本公司无安装义务的，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，本公司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

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

使用费收入：按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定收入金额。

同类业务采用不同经营模式涉及不同收入确认方式及计量方法的情况

29、合同成本

合同成本包括合同履约成本与合同取得成本。

本公司为履行合同而发生的成本，不属于存货、固定资产或无形资产等相关准则规范范围的，在满足下列条件时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。
- 该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源。
- 该成本预期能够收回。

本公司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。

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销；但是对于合同取得成本摊销期限未超过一年的，本公司在发生时将其计入当期损益。

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，本公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

- 1) 因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；
- 2) 为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

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，本公司转回原已计提的减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不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。

30、政府补助

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、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。

政府补助在本公司能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。

与资产相关的政府补助，冲减相关资产账面价值或确认为递延收益。确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）；

与收益相关的政府补助，用于补偿本公司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（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收

入)或冲减相关成本费用或损失;用于补偿本公司已发生的相关成本费用或损失的,直接计入当期损益(与本公司日常活动相关的,计入其他收益;与本公司日常活动无关的,计入营业外收入)或冲减相关成本费用或损失。

本公司取得的政策性优惠贷款贴息,区分以下两种情况,分别进行会计处理:

(1) 财政将贴息资金拨付给贷款银行,由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的,本公司以实际收到的借款金额作为借款的入账价值,按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

(2) 财政将贴息资金直接拨付给本公司的,本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

31、递延所得税资产/递延所得税负债

所得税包括当期所得税和递延所得税。除因企业合并和直接计入所有者权益(包括其他综合收益)的交易或者事项产生的所得税外,本公司将当期所得税和递延所得税计入当期损益。

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。

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产,以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减,以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限,确认相应的递延所得税资产。

对于应纳税暂时性差异,除特殊情况外,确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括:

- 商誉的初始确认;
- 既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损),且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的交易或事项。

对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异,确认递延所得税负债,除非本公司能够控制该暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异,当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时,确认递延所得税资产。

资产负债表日,对于递延所得税资产和递延所得税负债,根据税法规定,按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

资产负债表日,本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益,则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时,减记的金额予以转回。

当拥有以净额结算的法定权利,且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行时,当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

资产负债表日,递延所得税资产及递延所得税负债在同时满足以下条件时以抵销后的净额列示:

- 纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利;
- 递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关,但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内,涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债。

32、租赁

(1) 作为承租方租赁的会计处理方法

1) 使用权资产

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认使用权资产。使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

- 租赁负债的初始计量金额；
- 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；
- 本公司发生的初始直接费用；
- 本公司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，但不包括属于为生产存货而发生的成本。

本公司后续采用直线法对使用权资产计提折旧。对能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧；否则，租赁资产在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

本公司按照本章节“23、长期资产减值”所述原则来确定使用权资产是否已发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

2) 租赁负债

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认租赁负债。租赁负债按照尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。租赁付款额包括：

- 固定付款额（包括实质固定付款额），存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；
- 取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- 根据公司提供的担保余值预计应支付的款项；
- 购买选择权的行权价格，前提是公司合理确定将行使该选择权；
- 行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出公司将行使终止租赁选择权。

本公司采用租赁内含利率作为折现率，但如果无法合理确定租赁内含利率的，则采用本公司的增量借款利率作为折现率。

本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

在租赁期开始日后，发生下列情形的，本公司重新计量租赁负债，并调整相应的使用权资产，若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，将差额计入当期损益：

- 当购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果发生变化，或前述选择权的实际行权情况与原评估结果不一致的，本公司按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债；
- 当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变动或用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动，本公司按照变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债。但是，租赁付款额的变动源自浮动利率变动的，使用修订后的折现率计算现值。

3) 短期租赁和低价值资产租赁

本公司选择对短期租赁和低价值资产租赁不确认使用权资产和租赁负债的，将相关的租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月且不包含购买选择权的租赁。低价值资产租赁，是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。本公司将单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁作为低价值资产租赁。公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不属于低价值资产租赁。

4) 租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的，公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：

- 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；
- 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。

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，公司重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本公司相应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。其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本公司相应调整使用权资产的账面价值。

(2) 作为出租方租赁的会计处理方法

在租赁开始日，本公司将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁，是指无论所有权最终是否转移，但实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁，是指除融资租赁以外的其他租赁。本公司作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。

1) 经营租赁会计处理

经营租赁的租赁收款额在租赁期内各个期间按照直线法确认为租金收入。本公司将发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础分摊计入当期损益。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。经营租赁发生变更的，公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，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。

2) 融资租赁会计处理

在租赁开始日，本公司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。本公司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。

本公司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。应收融资租赁款的终止确认和减值按照本章节“11、金融工具”进行会计处理。

未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该变更作为一项单独租赁进行会计处理：

- 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；
- 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。

融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本公司分别下列情形对变更后的租赁进行处理：

—假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司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；

—假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照本章节“11、金融工具”关于修改或重新议定合同的政策进行会计处理。

(3) 售后租回交易

本公司按照本章节“29、收入”所述原则评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

1) 作为承租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司作为承租人按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失。

在租赁期开始日后，使用权资产和租赁负债的后续计量及租赁变更详见本章节“33、租赁（1）、本公司作为承租人”。在对售后租回所形成的租赁负债进行后续计量时，公司确定租赁付款额或变更后租赁付款额的方式不会导致确认与租回所获得的使用权有关的利得或损失。

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司作为承租人继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债。金融负债的会计处理详见本章节“11、金融工具”。

2) 作为出租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司作为出租人对资产购买进行会计处理，并根据前述“（2）、本公司作为出租人”的政策对资产出租进行会计处理；售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司作为出租人不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产。金融资产的会计处理详见本章节“11、金融工具”。

33、资产证券化业务

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。

34、债务重组

（1）本公司作为债权人

本公司在收取债权现金流量的合同权力终止时终止确认债权。以资产清偿债务或者将债务转为权益工具方式进行债务重组的，本公司在相关资产符合其定义和确认条件时予以确认。

以资产清偿债务方式进行债务重组的，本公司初始确认受让的非金融资产时，以成本计量。存货的成本，包括放弃债权的公允价值和使该资产达到当前位置和状态所发生的可直接归属于该资产的税金、运输费、装卸费、保险费等其他成本。对联营企业或合营企业投资的成本，包括放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本。投资性房地产的成本，包括放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本。固定资产的成本，包括放弃债权的公允价值和使该资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的税金、运输费、装卸费、安装费、专业人员服务费等其他成本。生物资产的成本，包括放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金、运输费、保险费等其他成本。无形资产

的成本，包括放弃债权的公允价值和可直接归属于使该资产达到预定用途所发生的税金等其他成本。将债务转为权益工具方式进行的债务重组导致债权人将债权转为对联营企业或合营企业的权益性投资的，本公司按照放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本计量其初始投资成本。放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。

采用修改其他条款方式进行债务重组的，本公司按照本章节“11、金融工具”确认和计量重组债权。

以多项资产清偿债务或者组合方式进行债务重组的，本公司首先按照本章节“11、金融工具”确认和计量受让的金融资产和重组债权，然后按照受让的金融资产以外的各项资产的公允价值比例，对放弃债权的公允价值扣除受让金融资产和重组债权确认金额后的净额进行分配，并以此为基础按照前述方法分别确定各项资产的成本。放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，应当计入当期损益。

(2) 本公司作为债务人

本公司在债务的现时义务解除时终止确认债务。

以资产清偿债务方式进行债务重组的，本公司在相关资产和所清偿债务符合终止确认条件时予以终止确认，所清偿债务账面价值与转让资产账面价值之间的差额计入当期损益。

将债务转为权益工具方式进行债务重组的，本公司在所清偿债务符合终止确认条件时予以终止确认。本公司初始确认权益工具时按照权益工具的公允价值计量，权益工具的公允价值不能可靠计量的，按照所清偿债务的公允价值计量。所清偿债务账面价值与权益工具确认金额之间的差额，应当计入当期损益。

采用修改其他条款方式进行债务重组的，本公司按照本章节“11、金融工具”确认和计量重组债务。

以多项资产清偿债务或者组合方式进行债务重组的，本公司按照前述方法确认和计量权益工具和重组债务，所清偿债务的账面价值与转让资产的账面价值以及权益工具和重组债务的确认金额之和的差额，计入当期损益。

35、重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

适用 不适用

单位：元

会计政策变更的内容和原因	受重要影响的报表项目名称	影响金额
财政部于 2023 年 10 月 25 日公布了《企业会计准则解释第 17 号》（财会〔2023〕21 号，以下简称“解释第 17 号”）。解释第 17 号明确： 一、关于流动负债与非流动负债的划分，企业在首次执行该解释规定时，应当按照该解释规定对可比期间信息进行调整。 二、关于供应商融资安排的披露，企业在首次执行该解释规定时，无需披露可比期间相关信息及部分期初信息。 三、关于售后租回交易的会计处理，本解释内容允许企业自发布年度提前执行，若提前执行还应当在财务报表附注中披露相关情况。	本公司执行该规定不会对财务状况和经营成果产生重大影响，不会对本期信息产生影响。	0.00

本解释自 2024 年 1 月 1 日起施行，本公司自 2024 年 1 月 1 日起执行该规定。		
<p>财政部于 2023 年 8 月 1 日发布了《企业数据资源相关会计处理暂行规定》（财会〔2023〕11 号），适用于符合企业会计准则相关规定确认为无形资产或存货等资产的数据资源，以及企业合法拥有或控制的、预期会给企业带来经济利益的、但不满足资产确认条件而未予确认的数据资源的相关会计处理，并对数据资源的披露提出了具体要求。</p> <p>该规定自 2024 年 1 月 1 日起施行，企业应当采用未来适用法，该规定施行前已经费用化计入损益的数据资源相关支出不再调整。本公司自 2024 年 1 月 1 日起执行该规定。</p>	本公司执行该规定未对本公司产生影响。	0.00
<p>财政部于 2024 年 12 月 6 日发布了《企业会计准则解释第 18 号》（财会〔2024〕24 号，以下简称“解释第 18 号”），解释第 18 号规定，在对因不属于单项履约义务的保证类质量保证产生的预计负债进行会计核算时，应当根据《企业会计准则第 13 号——或有事项》有关规定，按确定的预计负债金额，借记“主营业务成本”、“其他业务成本”等科目，贷记“预计负债”科目，并相应地在利润表中的“营业成本”和资产负债表中的“其他流动负债”、“一年内到期的非流动负债”、“预计负债”等项目列示。企业在首次执行该解释内容时，如原计提保证类质量保证时计入“销售费用”等的，应当按照会计政策变更进行追溯调整。</p> <p>该解释自印发之日起施行，允许企业自发布年度提前执行。本公司自 2024 年度起执行该规定。</p>	本公司自 2024 年度起执行该规定不产生影响。	0.00

解释第 17 号相关主要规定：

一、关于流动负债与非流动负债的划分：企业在资产负债表日没有将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上的实质性权利的，该负债应当归类为流动负债；对于企业贷款安排产生的负债，企业将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上的权利可能取决于企业是否遵循了贷款安排中规定的条件（以下简称契约条件），企业在判断其推迟债务清偿的实质性权利是否存在时，仅应考虑在资产负债表日或者之前应遵循的契约条件，不应考虑企业在资产负债表日之后应遵循的契约条件；对负债的流动性进行划分时的负债清偿是指，企业向交易对手方以转移现金、其他经济资源（如商品或服务）或企业自身权益工具的方式解除负债。负债的条款导致企业在交易对手方选择的情况下通过交付自身权益工具进行清偿的，如果企业按照《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》的规定将上述选择权分类为权益工具并将其作为复合金融工具的权益组成部分单独确认，则该条款不影响该项负债的流动性划分。

二、关于供应商融资安排的披露：企业在进行附注披露时，应当汇总披露与供应商融资安排有关的信息，以有助于报表使用者评估这些安排对该企业负债、现金流量以及该企业流动性风险敞口的影响。在识别和披露流动性风险信息时也应考虑供应商融资安排的影响。该披露规定仅适用于供应商融资安排。供应商融资安排是指具有下列特征的交易：一个或多个融资提供方提供资金，为企业支付其应付供应商的款项，并约定该企业根据安排的条款和条件，在其供应商收到款项的当天或之后向融资提供方还款。与原付款到期日相比，供应商融资安排延长了该企业的付款期，或者提前了该企业供应商的收款期。

三、关于售后租回交易的会计处理：承租人在对售后租回所形成的租赁负债进行后续计量时，确定租赁付款额或变更后租赁付款额的方式不得导致其确认与租回所获得的使用权有关的利得或损失。企业在首次执行该规定时，应当对《企业会计准则第 21 号——租赁》首次执行日后开展的售后租回交易进行追溯调整。

(2) 重要会计估计变更

适用 不适用

(3) 2024 年起首次执行新会计准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

适用 不适用

六、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物和应税服务收入	1%、3%、5%、6%、9%、13%
城市维护建设税	流转税额	7%、5%
企业所得税	应纳税所得额	25%、16.5%、15%、5%
教育费附加	流转税额	3%
地方教育费附加	流转税额	2%
自用房产税	房产原值的 70%	1.2%
出租房产税	房产租赁收入	12%
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额	按超率累进税率 30%-60%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

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

2、税收优惠

- (1) 世联咨询(香港)有限公司适用香港地区利得税 16.5%。
- (2) 根据《财政部 税务总局 国家发展改革委关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》（财政部公告 2020 年第 23 号），重庆世联君汇房地产运营管理有限公司享受税收优惠，减按 15%税率征收企业所得税。
- (3) 深圳先锋居善科技有限公司于 2023 年 10 月 16 日收到深圳市科技创新委员会、深圳市财政局、国家税务总局深圳市税务局联合颁发的编号为 GR202344202374 的《高新技术企业证书》，有效期三年。根据《中华人民共和国企业所得税法》、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》等相关规定，深圳先锋居善科技有限公司通过国家高新技术企业认定，适用高新技术企业 15%税率缴纳企业所得税。
- (4) 根据《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例、《财政部税务总局关于进一步实施小微企业所得税优惠政策的公告》（财政部税务总局公告 2022 年第 13 号）、《财政部税务总局关于小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 6 号）、《关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 12 号）等规定，对小型微利企业减按 25%计算应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税政策，延续执行至 2027 年 12 月 31 日。
- (5) 根据《财政部税务总局关于增值税小规模纳税人减免增值税政策的公告》（财政部税务总局公告 2023 年第 19 号）的规定：执行至 2027 年 12 月 31 日，对月销售额 10 万元以下（含本数）的增值税小规模纳税人，免征增值税；增值税小

规模纳税人适用 3%征收率的应税销售收入，减按 1%征收率征收增值税；适用 3%预征率的预缴增值税项目，减按 1%预征率预缴增值税。

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

3、其他

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

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	46,131.20	4,800.00
银行存款	1,160,077,383.98	1,580,507,896.31
其他货币资金	30,340,823.10	33,703,743.73
合计	1,190,464,338.28	1,614,216,440.04
其中：存放在境外的款项总额	646,670.45	728,432.60

其他说明：

(1) 报告期末，无存放在中国境外且资金汇回受到限制，或有潜在回收风险的款项。

(2) 报告期末，因抵押、质押或冻结等对使用有限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	期初余额
履约保函保证金	6,638,228.06	20,565,755.10
诉讼保证金	8,751,623.43	11,769,793.42
共管账户资金	14,845,874.32	721,386.00
临时管控账户资金		545,390.55
二手楼交易结算资金	98,751.83	98,418.66
ETC 业务保证金	2,000.00	3,000.00

账户久悬冻结资金	3,815.62	
合计	30,340,293.26	33,703,743.73

注：年末其他货币资金：

- 1) 本集团共管账户受限资金 14,845,874.32 元；
- 2) 本集团在银行存入诉讼保证金共计 8,751,623.43 元；
- 3) 本集团在银行存入保函保证金共计 6,638,228.06 元；
- 4) 子公司深圳世联行顾问服务有限公司的二手楼交易客户缴存在资金监管账户的交易结算资金 98,751.83 元；
- 5) 本集团账户久悬冻结资金 3,815.62 元；
- 6) 子公司杭州世联卓群房地产咨询有限公司因车辆 ETC 业务，被冻结业务保证金 2,000.00 元；
- 7) 本集团存放于三方平台的资金共计 529.84 元；

2、交易性金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	13,800,000.00	
其中：		
结构性存款	13,800,000.00	
其中：		
合计	13,800,000.00	

其他说明：

3、应收票据

(1) 应收票据分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	873,315.38	550,000.00
商业承兑票据	1,137,347.20	1,213,855.12
合计	2,010,662.58	1,763,855.12

(2) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值

	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
其中：										
按组合计提坏账准备的应收票据	2,018,680.13	100.00%	8,017.55	0.40%	2,010,662.58	1,772,412.00	100.00%	8,556.88	0.48%	1,763,855.12
其中：										
银行承兑汇票	873,315.38	43.26%			873,315.38	550,000.00	31.03%			550,000.00
商业承兑汇票	1,145,364.75	56.74%	8,017.55	0.70%	1,137,347.20	1,222,412.00	68.97%	8,556.88	0.70%	1,213,855.12
合计	2,018,680.13	100.00%	8,017.55	0.40%	2,010,662.58	1,772,412.00	100.00%	8,556.88	0.48%	1,763,855.12

按组合计提坏账准备：0.00

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
银行承兑汇票	873,315.38	0.00	
合计	873,315.38	0.00	

确定该组合依据的说明：

对于银行承兑汇票，本集团参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过预测违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失，本公司对银行承兑汇票组合的预期信用损失率为0%。

按组合计提坏账准备：8,017.55

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
商业承兑汇票	1,145,364.75	8,017.55	0.70%
合计	1,145,364.75	8,017.55	

确定该组合依据的说明：

对于评估为正常的、低风险的商业承兑汇票，本集团参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过预测违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

如是按照预期信用损失一般模型计提应收票据坏账准备：

适用 不适用

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
商业承兑汇票	8,556.88	-539.33				8,017.55
合计	8,556.88	-539.33				8,017.55

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(4) 期末公司已质押的应收票据

单位：元

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

(5) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

单位：元

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑票据	0.00	0.00
商业承兑票据	0.00	0.00
合计	0.00	0.00

4、应收账款

(1) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	416,343,216.96	539,703,152.56
其中：6 个月以内	345,332,868.11	397,231,817.80
6 个月至 1 年	71,010,348.85	142,471,334.76
1 至 2 年	93,739,089.44	190,298,810.90
2 至 3 年	159,047,137.58	603,433,810.66

3 年以上	1,451,658,601.60	961,927,157.24
3 至 4 年	525,501,713.42	720,155,662.00
4 至 5 年	713,355,517.56	118,788,725.47
5 年以上	212,801,370.62	122,982,769.77
合计	2,120,788,045.58	2,295,362,931.36

(2) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款	1,316,883,134.75	62.09%	1,241,110,832.49	94.25%	75,772,302.26	1,344,814,956.97	58.59%	1,252,878,154.91	93.16%	91,936,802.06
其中：										
单个客户	1,316,883,134.75	62.09%	1,241,110,832.49	94.25%	75,772,302.26	1,344,814,956.97	58.59%	1,252,878,154.91	93.16%	91,936,802.06
按组合计提坏账准备的应收账款	803,904,910.83	37.91%	260,764,610.76	32.44%	543,140,300.07	950,547,974.39	41.41%	231,201,254.05	24.32%	719,346,720.34
其中：										
以账龄特征为基础的组合	742,269,429.28	35.00%	250,802,751.34	33.79%	491,466,677.94	902,658,431.83	39.33%	224,644,694.75	24.89%	678,013,737.08
取得担保物为基础的组合	61,635,481.55	2.91%	9,961,859.42	16.16%	51,673,622.13	47,889,542.56	2.08%	6,556,559.30	13.69%	41,332,983.26
合计	2,120,788,045.58	100.00%	1,501,875,443.25	70.82%	618,912,602.33	2,295,362,931.36	100.00%	1,484,079,408.96	64.66%	811,283,522.40

按单项计提坏账准备：1,241,110,832.49

单位：元

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
客户 1	1,191,824,099.25	1,132,232,894.80	1,164,743,161.73	1,106,506,004.34	95.00%	客户财务困难，预计无法全额收回款项
客户 2	17,236,034.75	13,788,827.80	17,236,034.75	13,788,827.81	80.00%	客户财务困难，预计无法全额收回款项
客户 3	26,218,294.68	18,352,806.32	16,035,268.43	11,427,812.77	71.27%	客户财务困难，预计无法全额收回款项
客户 4	9,949,171.80	9,949,171.80	9,949,171.80	9,949,171.80	100.00%	预计无法收回款项
客户 5	9,720,568.58	9,720,568.58	9,720,568.58	9,720,568.58	100.00%	预计无法收回款项
客户 6	10,386,251.77	6,751,063.66	8,020,291.01	5,213,189.13	65.00%	客户财务困难，预计无法全额收回款项
客户 7			7,550,816.63	7,550,816.63	100.00%	预计无法收回款项
客户 8	5,195,856.00	5,195,856.00	5,195,856.00	5,195,856.00	100.00%	预计无法收回款项
客户 9	7,228,548.63	5,782,838.90	4,424,982.63	3,539,986.11	80.00%	客户财务困难，预计无法全额收回款项
客户 10			3,600,000.00	3,600,000.00	100.00%	预计无法收回款项
客户 11	3,072,533.06	3,072,533.06	3,072,533.06	3,072,533.06	100.00%	预计无法收回款项
客户 12	6,062,085.55	3,637,251.33	2,895,367.55	1,737,220.52	60.00%	客户财务困难，预计无法全额收回款项
客户 13			2,828,832.62	2,828,832.62	100.00%	预计无法收回款项

客户 14	2,749,617.10	2,749,617.10	2,749,617.10	2,749,617.10	100.00%	预计无法收回款项
客户 15	2,640,778.86	2,112,623.09	2,741,569.69	2,671,105.08	97.43%	客户财务困难, 预计无法全额收回款项
客户 16	2,517,979.60	2,348,771.37	2,517,979.60	2,348,771.36	93.28%	客户财务困难, 预计无法全额收回款项
客户 17	2,444,020.83	2,444,020.83	2,444,020.83	2,444,020.83	100.00%	预计无法收回款项
客户 18			2,389,004.12	2,389,004.12	100.00%	预计无法收回款项
客户 19	2,401,776.86	2,401,776.86	2,388,100.86	2,388,100.86	100.00%	预计无法收回款项
客户 20			2,279,071.57	2,279,071.57	100.00%	预计无法收回款项
客户 21	2,176,512.80	1,088,256.40	2,176,512.80	1,088,256.45	50.00%	客户财务困难, 预计无法全额收回款项
客户 22			2,066,130.18	2,066,130.18	100.00%	预计无法收回款项
客户 23	2,020,319.50	1,010,159.75	2,020,319.50	1,010,159.75	50.00%	客户财务困难, 预计无法全额收回款项
客户 24	4,967,098.93	2,483,549.49	963,789.99	485,471.96	50.37%	客户财务困难, 预计无法全额收回款项
客户 25	885,711.99	708,569.59	805,711.99	644,569.59	80.00%	客户财务困难, 预计无法全额收回款项
客户 26	9,427,064.53	2,828,119.36				现金收回、以房抵债转出
客户 27	4,564,136.55	4,564,136.55				现金收回、部分冲销收入
单项计提金额 200 万以下汇总	21,126,495.35	19,654,742.27	36,068,421.73	34,415,734.27	95.42%	客户财务困难, 预计无法全额收回款项
合计	1,344,814,956.97	1,252,878,154.91	1,316,883,134.75	1,241,110,832.49		

按组合计提坏账准备：250,802,751.34

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
6个月以内	343,291,722.99	5,080,717.43	1.48%
6个月至1年	69,147,875.07	5,213,749.92	7.54%
1-2年	85,667,265.86	38,121,933.54	44.50%
2年以上	244,162,565.36	202,386,350.45	82.89%
合计	742,269,429.28	250,802,751.34	

确定该组合依据的说明：

当单项应收账款无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本集团依据信用风险特征将应收账款划分为账龄组合，在组合基础上，本集团参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

按组合计提坏账准备：9,961,859.42

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
新房销售收款权利	61,635,481.55	9,961,859.42	16.16%
合计	61,635,481.55	9,961,859.42	

确定该组合依据的说明：

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

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备：

适用 不适用

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
单项计提坏账准备	1,252,878,154.91	28,970,036.48	26,121,748.47	-5,828,821.49	-8,786,788.94	1,241,110,832.49
组合计提坏账准备	231,201,254.05	44,919,185.33		10,298,438.81	-5,057,389.81	260,764,610.76
合计	1,484,079,408.96	73,889,221.81	26,121,748.47	16,127,260.30	13,844,178.75	1,501,875,443.25

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性
黄石翡翠置业有限公司	3,040,403.31	现金收回、以房抵债转出	现金收回、以房抵债转出	预计无法全额收回款项
惠州市康茂实业有限公司	2,310,000.00	以房抵债转出	以房抵债转出	预计无法全额收回款项
博罗县桂芳园房地产开发有限公司	2,138,301.55	现金收回、以房抵债转出	现金收回、以房抵债转出	预计无法全额收回款项
舒城孔雀城房地产开发有限	1,966,195.20	以房抵债转出	以房抵债转出	预计无法全额收回款项

公司				
浙江万睿商业管理有限公司	1,875,158.25	现金收回	现金收回	预计无法全额收回款项
广州市龙光骏利房地产有限公司	1,798,586.23	现金收回	现金收回	预计无法全额收回款项
大连恒诚房地产开发有限公司	1,491,369.96	现金收回	现金收回	预计无法全额收回款项
惠东县沅盛帝景贸易有限公司	1,248,905.39	现金收回	现金收回	预计无法全额收回款项
彭州市宸樾置业有限公司	1,235,775.87	现金收回	现金收回	预计无法全额收回款项
安徽省文一投资控股集团滨江置业有限公司	1,116,718.97	现金收回	现金收回	预计无法全额收回款项
惠州东江湾房地产开发有限公司	985,437.18	现金收回	现金收回	预计无法全额收回款项
惠州市恺盈信息咨询有限公司	951,727.70	现金收回	现金收回	预计无法全额收回款项
收回坏账 50 万以下汇总	5,963,168.86	现金收回、以房抵债转出	现金收回、以房抵债转出	预计无法全额收回款项
合计	26,121,748.47			

公司对在财务上已经核销的应收款项，仍然会继续催收。

本期变动金额中其他系：本年处置子公司导致坏账准备减少 13,844,178.75 元

(4) 本期实际核销的应收账款情况

单位：元

项目	核销金额
实际核销的应收账款	16,127,260.30

其中重要的应收账款核销情况：

单位：元

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
平阳隆恒置业有限公司	应结服务费	3,103,656.00	无法收回	公司规定程序	否
蚌埠天湖置业有限公司	应结服务费	1,369,827.00	无法收回	公司规定程序	否
潍坊恒信建设集团有限公司	应结服务费	924,114.66	无法收回	公司规定程序	否
济南万达城建设有限公司	应结服务费	918,669.60	无法收回	公司规定程序	否
威海宝华置业有限公司	应结服务费	880,000.00	无法收回	公司规定程序	否
宁夏长登房地产开发有限公司	应结服务费	810,488.45	无法收回	公司规定程序	否
青岛天业巨源房地产开发有限公司	应结服务费	699,500.00	无法收回	公司规定程序	否
中冶名德（兴隆）文化旅游发展有限公司	应结服务费	600,000.00	无法收回	公司规定程序	否
河南祈福明天置业有限公司	应结服务费	542,963.00	无法收回	公司规定程序	否
四川衡亿建设工程有限公司江苏分公司	应结服务费	520,254.21	无法收回	公司规定程序	否
应收 50 万以下汇	应结服务费	5,757,787.38	无法收回	公司规定程序	否

总					
合计		16,127,260.30			

应收账款核销说明:

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额
客户 1	24,852,363.08		24,852,363.08	1.13%	23,609,744.92
客户 2	23,008,199.96		23,008,199.96	1.04%	21,857,789.96
客户 3	17,808,795.63		17,808,795.63	0.81%	16,918,355.90
客户 4	16,599,694.09		16,599,694.09	0.75%	15,769,709.39
客户 5	16,418,353.40		16,418,353.40	0.75%	15,597,435.73
合计	98,687,406.16		98,687,406.16	4.48%	93,753,035.90

5、合同资产

(1) 合同资产情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
综合营销及互联网+业务	79,710,039.18	8,382,541.95	71,327,497.23	126,926,601.42	7,401,986.46	119,524,614.96
装修服务业务	3,196,340.81	2,257,952.51	938,388.30	6,591,203.80	2,565,747.31	4,025,456.49
合计	82,906,379.99	10,640,494.46	72,265,885.53	133,517,805.22	9,967,733.77	123,550,071.45

(2) 报告期内账面价值发生的重大变动金额和原因

单位：元

项目	变动金额	变动原因
综合营销及互联网+业务	-47,216,562.24	结算结转
合计	-47,216,562.24	——

(3) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备	1,144,502.73	1.38%	1,119,223.01	97.79%	25,279.72	1,524,623.67	1.14%	1,021,799.13	67.02%	502,824.54
其中：										
个别认定	1,144,502.73	1.38%	1,119,223.01	97.79%	25,279.72	1,524,623.67	1.14%	1,021,799.13	67.02%	502,824.54
按组合计提坏账准备	81,761,877.26	98.62%	9,521,271.45	11.65%	72,240,605.81	131,993,181.55	98.86%	8,945,934.64	6.78%	123,047,246.91
其中：										
以账龄特征为基础的组合	81,300,873.53	98.06%	9,321,632.29	11.47%	71,979,241.24	131,532,177.82	98.51%	8,746,295.48	6.65%	122,785,882.34
取得担保物为基础的组合	461,003.73	0.56%	199,639.16	43.31%	261,364.57	461,003.73	0.35%	199,639.16	43.31%	261,364.57
合计	82,906,379.99	100.00%	10,640,494.46	12.83%	72,265,885.53	133,517,805.22	100.00%	9,967,733.77	7.47%	123,550,071.45

按单项计提坏账准备：1,119,223.01

单位：元

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
客户 1	864,277.87	561,780.62	864,277.87	864,277.87	100.00%	预计无法收回款项
客户 2	371,800.00	185,900.00	246,624.86	234,293.62	95.00%	客户财务困难，预计无法全额收回款项
客户 3	288,545.80	274,118.51	20,000.00	10,000.00	50.00%	客户财务困难，预计无法全额收回款项
客户 4			13,600.00	10,651.52	78.32%	客户财务困难，预计无法全额收回款项
合计	1,524,623.67	1,021,799.13	1,144,502.73	1,119,223.01		

按组合计提坏账准备：9,321,632.29

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
6 个月以内	58,259,819.12	862,245.33	1.48%
6 个月至 1 年	10,836,920.41	817,103.78	7.54%
1-2 年	6,443,666.37	2,867,431.57	44.50%
2 年以上	5,760,467.63	4,774,851.61	82.89%
合计	81,300,873.53	9,321,632.29	

确定该组合依据的说明：

当单项合同资产无法以合理成本评估预期资产减值损失的信息时，本集团依据信用风险特征将合同资产划分为账龄组合，在组合基础上，本集团参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期资产减值损失。

按组合计提坏账准备：199,639.16

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
新房销售收款权利	461,003.73	199,639.16	43.31%
合计	461,003.73	199,639.16	

确定该组合依据的说明：

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

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

□适用 不适用**(4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况**

单位：元

项目	本期计提	本期收回或转回	本期转销/核销	原因
综合营销及互联网+业务	980,555.49			
装修服务业务	-307,794.80			
合计	672,760.69	0.00	0.00	——

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性
	0.00			
合计	0.00			

其他说明：

(5) 本期实际核销的合同资产情况

单位：元

项目	核销金额
实际核销的合同资产	0.00

其中重要的合同资产核销情况

单位：元

单位名称	款项性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
合计		0.00			

合同资产核销说明：

其他说明：

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

6、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	421,464,025.31	475,034,279.53
合计	421,464,025.31	475,034,279.53

(1) 其他应收款**1) 其他应收款按款项性质分类情况**

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金、保证金	260,678,242.31	290,246,711.38
信贷资产转让款	214,000,000.00	224,000,000.00
应收往来款	139,813,333.44	
代收代付款	35,739,969.59	32,047,917.90
业务借款	34,765,963.38	52,363,407.25
子公司及联营公司等股权处置款	25,623,151.72	25,623,151.72
预支薪资	4,675,402.96	5,839,588.58
其他	5,123,022.51	5,280,615.81
合计	720,419,085.91	635,401,392.64

2) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	51,946,691.18	85,440,006.23
1 至 2 年	24,351,300.67	34,511,475.05
2 至 3 年	20,942,322.68	67,773,611.70
3 年以上	623,178,771.38	447,676,299.66
3 至 4 年	90,131,491.57	278,377,703.88
4 至 5 年	281,813,653.11	73,356,209.58
5 年以上	251,233,626.70	95,942,386.20
合计	720,419,085.91	635,401,392.64

3) 按坏账计提方法分类披露

☑适用 ☐不适用

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备	585,304,788.11	81.25%	297,541,306.32	50.84%	287,763,481.79	432,455,416.97	68.06%	158,121,057.10	36.56%	274,334,359.87
其中：										
单个客户	585,304,788.11	81.25%	297,541,306.32	50.84%	287,763,481.79	432,455,416.97	68.06%	158,121,057.10	36.56%	274,334,359.87
按组合计提坏账准备	135,114,297.80	18.75%	1,413,754.28	1.05%	133,700,543.52	202,945,975.67	31.94%	2,246,056.01	1.11%	200,699,919.66
其中：										
押金、保证金	67,452,488.18	9.36%	674,524.90	1.00%	66,777,963.28	129,878,836.08	20.44%	1,298,743.13	1.00%	128,580,092.95
业务借款、预支薪资	26,908,769.54	3.74%	538,175.40	2.00%	26,370,594.14	37,247,006.03	5.86%	744,940.17	2.00%	36,502,065.86
代收代付、其他	40,210,794.10	5.58%	201,053.98	0.50%	40,009,740.12	35,277,887.58	5.55%	202,372.71	0.57%	35,075,514.87
子公司及联营公司等股权处置款	542,245.98	0.07%			542,245.98	542,245.98	0.09%			542,245.98
合计	720,419,085.91	100.00%	298,955,060.60	41.50%	421,464,025.31	635,401,392.64	100.00%	160,367,113.11	25.24%	475,034,279.53

按单项计提坏账准备：297,541,306.32

单位：元

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
客户 1	224,000,000.00	26,600,000.00	214,000,000.00	53,500,000.00	25.00%	预计无法全额收回
客户 2			139,813,333.44	72,666,940.64	51.97%	预计无法全额收回
客户 3	34,974,101.50	33,265,396.43	44,044,502.10	41,912,580.73	95.16%	预计无法全额收回
客户 4	29,846,115.57	19,399,975.12	29,846,115.57	19,399,975.12	65.00%	预计无法全额收回
客户 5	1,353,764.25	879,946.76	24,183,195.55	7,254,958.66	30.00%	预计无法全额收回
客户 6	23,529,866.00	5,882,466.49	23,529,866.00	14,823,815.58	63.00%	预计无法全额收回
客户 7	16,728,964.13	7,528,033.86	16,728,964.13	13,383,171.30	80.00%	预计无法全额收回
客户 8	14,270,154.00	11,416,123.20	14,270,154.00	11,416,123.20	80.00%	预计无法全额收回
客户 9	8,581,974.20	1,716,394.82	8,581,974.20	6,865,579.36	80.00%	预计无法全额收回
客户 10	8,351,941.61	2,672,621.32	8,351,941.61	6,681,553.29	80.00%	预计无法全额收回
客户 11	7,600,000.00	4,043,168.00	7,600,000.00	4,043,168.00	53.20%	预计无法全额收回
客户 12	7,224,288.66	5,779,430.93	7,224,288.66	5,779,430.93	80.00%	预计无法全额收回
客户 13			6,668,500.00	4,909,270.00	73.62%	预计无法全额收回
客户 14	6,000,000.00	6,000,000.00	6,000,000.00	6,000,000.00	100.00%	预计无法收回
客户 15	5,865,990.00	5,865,990.00	5,865,990.00	5,865,990.00	100.00%	预计无法收回
客户 16	8,450,000.00	4,893,395.00	4,901,021.15	2,838,181.35	57.91%	预计无法全额收回
客户 17	7,185,411.52	2,155,623.46	4,373,425.35	1,312,027.61	30.00%	预计无法全额收回
客户 18	3,650,000.00	1,825,000.00	3,650,000.00	3,650,000.00	100.00%	预计无法收回
客户 19	1,900,000.00	1,772,320.00	1,900,000.00	1,772,320.00	93.28%	预计无法全额收回
单项计提坏账 200 万以下汇总	22,942,845.53	16,425,171.71	13,771,516.35	13,466,220.55	97.78%	预计无法全额收回
合计	432,455,416.97	158,121,057.10	585,304,788.11	297,541,306.32		

按组合计提坏账准备：1,413,754.28

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
押金、保证金	67,452,488.18	674,524.90	1.00%
业务借款、预支薪资	26,908,769.54	538,175.40	2.00%
代收代付、其他	40,210,794.10	201,053.98	0.50%
子公司及联营公司等股权处置款	542,245.98		
合计	135,114,297.80	1,413,754.28	

确定该组合依据的说明：

按预期信用损失一般模型计提坏账准备：

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2024 年 1 月 1 日余额		2,246,056.01	158,121,057.10	160,367,113.11
2024 年 1 月 1 日余额在本期				
——转入第三阶段		-123,191.60	123,191.60	
本期计提		-646,963.36	75,303,314.54	74,656,351.18
本期核销			-4,673,197.56	-4,673,197.56
其他变动		-62,146.77	68,666,940.64	68,604,793.87
2024 年 12 月 31 日余额		1,413,754.28	297,541,306.32	298,955,060.60

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
单项计提坏账准备	158,121,057.10	78,389,910.12	-4,487,417.50	-3,149,184.04	68,666,940.64	297,541,306.32
组合计提坏账准备	2,246,056.01	753,858.56		-1,524,013.52	-62,146.77	1,413,754.28
合计	160,367,113.11	79,143,768.68	-4,487,417.50	-4,673,197.56	68,604,793.87	298,955,060.60

其他变动主要是公司对处置子公司在处置前已计提的坏账准备。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性
江门市达利华管理顾问有限公司	2,055,213.65	加大催收力度	现金收回、以房抵债转出	客户财务困难，预计无法全额收回款项
甘肃智慧绿洲企业发展有限公司	879,710.40	加大催收力度	以房抵债转出	客户财务困难，预计无法全额收回款项
深圳二十六度旅居科技有限公司	843,595.85	加大催收力度	现金收回	客户财务困难，预计无法全额收回款项
抚顺嘉悦置业有限公司	530,706.10	加大催收力度	现金收回	客户财务困难，预计无法全额收回款项
收回坏账 50 万以下汇总	178,191.50	加大催收力度	现金收回	客户财务困难，预计无法全额收回款项
合计	4,487,417.50			

5) 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元

项目	核销金额
实际核销的其他应收款项	4,673,197.56

其中重要的其他应收款核销情况：

单位：元

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
甘肃智慧绿洲企业发展有限公司	押金、保证金	1,277,342.91	无法收回	公司规定程序	否
核销 50 万以下汇总	押金、保证金等	3,395,854.65	无法收回	公司规定程序	否
合计		4,673,197.56			

其他应收款核销说明：

6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
单位 1	信贷资产转让款	214,000,000.00	4-5 年	29.70%	53,500,000.00
单位 2	应收往来款	139,813,333.44	1 年以上	19.41%	72,666,940.64
单位 3	押金、保证金	29,846,115.57	5 年以上	4.14%	19,399,975.12
单位 4	押金、保证金	24,183,195.55	3-4 年	3.36%	7,254,958.66
单位 5	押金、保证金	23,529,866.00	4-5 年	3.27%	14,823,815.58
合计		431,372,510.56		59.88%	167,645,690.00

7、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	31,893,060.20	40.03%	72,855,005.16	51.14%
1 至 2 年	23,003,272.19	28.87%	35,313,694.35	24.79%
2 至 3 年	10,986,203.89	13.79%	19,082,330.57	13.39%
3 年以上	13,789,600.72	17.31%	15,213,013.96	10.68%
合计	79,672,137.00		142,464,044.04	

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

单位名称（客户）	年末余额	款项性质	未结算原因
昆明市海伦堡房地产开发有限公司	11,808,791.93	开发商以房抵付代理费	未达到结算条件
重庆市沿科实业有限公司	3,911,972.00	开发商以房抵付代理费	未达到结算条件
朝阳宏运房地产开发有限公司	3,438,521.00	开发商以房抵付代理费	未达到结算条件
昆明宝华房地产开发有限公司	3,977,106.38	开发商以房抵付代理费	未达到结算条件
贵阳合纵置业有限公司	2,654,234.00	开发商以房抵付代理费	未达到结算条件
广东聚廷峰房地产开发有限公司	1,175,542.55	抵债房定金	未达到结算条件
合计	26,966,167.86	—	—

（2）按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

本年按预付对象归集的年末余额前五名预付款项汇总金额 25,790,625.31 元，占预付款项年末余额合计数的比例 32.37%。

其他说明：

8、存货

公司是否需要遵守房地产行业的披露要求

否

（1）存货分类

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备或 合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备或 合同履约成本减值准备	账面价值
库存商品	640,691.54		640,691.54	85,000.00		85,000.00
合同履约成本	20,962,335.58		20,962,335.58	18,566,649.73		18,566,649.73
合计	21,603,027.12		21,603,027.12	18,651,649.73		18,651,649.73

（2）存货跌价准备和合同履约成本减值准备

单位：元

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

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

按组合计提存货跌价准备

单位：元

组合名称	期末			期初		
	期末余额	跌价准备	跌价准备计提比例	期初余额	跌价准备	跌价准备计提比例

按组合计提存货跌价准备的计提标准

(3) 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

期末存货余额无含有借款费用资本化金额。

(4) 合同履约成本本期摊销金额的说明

本报告期按合同在履约义务完成履行的时点摊销结转 57,555,048.5 元计入营业成本。

9、贷款

(1) 贷款明细表

项目	期末余额	期初余额
贷款	82,789,614.93	103,686,025.49
合计	82,789,614.93	103,686,025.49

(2) 贷款按坏账计提方法分类

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按组合计提坏账准备的贷款	109,776,456.35	100.00%	26,986,841.42	24.58%	82,789,614.93	128,365,699.86	100.00%	24,679,674.37	19.23%	103,686,025.49
其中：										
贷款组合	109,776,456.35	100.00%	26,986,841.42	24.58%	82,789,614.93	128,365,699.86	100.00%	24,679,674.37	19.23%	103,686,025.49
合计	109,776,456.35	100.00%	26,986,841.42		82,789,614.93	128,365,699.86	100.00%	24,679,674.37		103,686,025.49

(3) 贷款损失准备计提情况

贷款损失准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2023 年 12 月 31 日余额	1,959,590.38	2,981,752.84	19,738,331.15	24,679,674.37

2023年12月31日贷款账面余额在本年				
—转入第二阶段	-67,401.33	67,401.33		
—转入第三阶段	-79,073.89	-1,753,638.41	1,832,712.30	
—转回第二阶段				
—转回第一阶段	4,406.04	-4,406.04		
本年计提	203,383.37	340,183.32	-6,586,056.94	-6,042,490.25
本年转回			9,343,950.57	9,343,950.57
本年转销				
本年核销			-994,293.27	-994,293.27
其他变动				
2024年12月31日余额	2,020,904.57	1,631,293.04	23,334,643.81	26,986,841.42

(4) 本期计提、转回（或收回）贷款损失准备情况

类别	年初余额	本年变动金额			年末余额
		计提	转回	转销或核销	
贷款损失准备	24,679,674.37	-6,042,490.25	9,343,950.57	-994,293.27	26,986,841.42
合计	24,679,674.37	-6,042,490.25	9,343,950.57	-994,293.27	26,986,841.42

其中本报告期转回以前年度核销的贷款损失准备如下：

贷款种类	本年转回金额	转回方式	本年转回原因
小额贷款	9,343,950.57	现金收回	加大催收力度
合计	9,343,950.57		

(5) 本期实际核销的贷款

项目	核销金额
实际核销的贷款	994,293.27

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	994,293.27	预计无法收回	公司规定程序	否
合计	994,293.27	—	—	—

10、一年内到期的非流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的大额存单	103,640,000.00	
一年内到期的长期应收款	4,533,453.81	4,746,353.36
合计	108,173,453.81	4,746,353.36

(1) 一年内到期的债权投资

☑适用 ☐不适用

1) 一年内到期的债权投资情况

单位：元

组合名称	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
大额存单	103,640,000.00		103,640,000.00			
合计	103,640,000.00		103,640,000.00			

一年内到期的债权投资减值准备本期变动情况

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额

2) 期末重要的一年内到期的债权投资

单位：元

项目	面值	票面利率	到期日	实际利率		逾期本金	
				期末余额	期初余额	期末余额	期初余额
大额存单	100,000,000.00	2.60%	2025年08月07日	2.60%	2.60%	0.00	0.00
合计	100,000,000.00					0.00	0.00

11、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预缴税费	36,647,218.29	42,600,247.62
短期大额存单	53,042,419.03	
合计	89,689,637.32	42,600,247.62

其他说明：

12、债权投资

(1) 债权投资的情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
大额存单本金	540,000,000.00		540,000,000.00	310,000,000.00		310,000,000.00
大额存单利息	14,805,285.59		14,805,285.59	2,523,845.64		2,523,845.64
减：一年内到期部分	103,640,000.00		103,640,000.00			
合计	451,165,285.59	0.00	451,165,285.59	312,523,845.64	0.00	312,523,845.64

债权投资减值准备本期变动情况

单位：元

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

(2) 期末重要的债权投资

单位：元

债权项目	期末余额					期初余额				
	面值	票面利率	实际利率	到期日	逾期本金	面值	票面利率	实际利率	到期日	逾期本金
大额存单	100,000,000.00	2.90%	2.90%	2026年08月04日		100,000,000.00	2.90%	2.90%	2026年08月04日	
大额存单				2025年08月07日		100,000,000.00	2.60%	2.60%	2025年08月07日	
大额存单	50,000,000.00	3.00%	3.00%	2026年08月07日		50,000,000.00	3.00%	3.00%	2026年08月07日	
大额存单	40,000,000.00	2.55%	2.55%	2027年01月12日						
大额存单	30,000,000.00	3.20%	3.20%	2026年12月27日		30,000,000.00	3.20%	3.20%	2026年12月27日	
大额存单	30,000,000.00	3.20%	3.20%	2026年12月27日		30,000,000.00	3.20%	3.20%	2026年12月27日	
大额存单	20,000,000.00	2.60%	2.60%	2027年07月05日						
大额存单	20,000,000.00	2.50%	2.50%	2027年03月25日						
大额存单	20,000,000.00	2.50%	2.50%	2027年06月27日						
大额存单	20,000,000.00	2.05%	2.05%	2027年04月30日						
大额存单	20,000,000.00	2.25%	2.25%	2027年04月30日						
大额存单	20,000,000.00	2.55%	2.55%	2027年04月30日						
大额存单	10,000,000.00	1.95%	1.95%	2026年10月18日						
大额存单	10,000,000.00	1.95%	1.95%	2026年10月18日						
大额存单	10,000,000.00	2.65%	2.65%	2026年12月14日						
大额存单	10,000,000.00	2.60%	2.60%	2027年04月26日						
大额存单	10,000,000.00	1.90%	1.90%	2027年12月19日						
大额存单	10,000,000.00	1.90%	1.90%	2027年12月19日						
大额存单	10,000,000.00	1.90%	1.90%	2027年12月19日						
合计	440,000,000.00					310,000,000.00				

13、其他权益工具投资

单位：元

项目名称	期末余额	期初余额	本期计入其他综合收益的利得	本期计入其他综合收益的损失	本期末累计计入其他综合收益的利得	本期末累计计入其他综合收益的损失	本期确认的股利收入	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
深圳市世联兴业养老运营管理有限公司	0.00	1,990,000.00						不以出售为目的
合计		1,990,000.00						

本期存在终止确认

单位：元

项目名称	转入留存收益的累计利得	转入留存收益的累计损失	终止确认的原因
------	-------------	-------------	---------

分项披露本期非交易性权益工具投资

单位：元

项目名称	确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
------	---------	------	------	-----------------	---------------------------	-----------------

其他说明：

本期已对外转让持有深圳市世联兴业养老运营管理有限公司投资的子公司世联先锋，故对深圳市世联兴业养老运营管理有限公司的投资终止确认。

14、长期应收款

(1) 长期应收款情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
融资租赁款	2,462,376.14		2,462,376.14	5,995,504.72		5,995,504.72	
其中：未实现融资收益	-86,804.97		-86,804.97	-308,799.05		-308,799.05	
合计	2,462,376.14		2,462,376.14	5,995,504.72		5,995,504.72	

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备的情况

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性
------	---------	------	------	---------------------

其他说明：

期末融资租赁款未发生减值，无需计提坏账减值准备。

15、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备期初余额	本期增减变动								期末余额（账面价值）	减值准备期末余额	
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他			
一、合营企业													
山东济高世联产业运营服务有限公司	1,999,556.15			1,326,000.00	-1,836.21				671,719.94			0.00	
武汉都市世联资产管理有限公司	0.00											0.00	
武汉新控城市运营服务有限公司	1,824,052.08				-924,910.79							899,141.29	
北京怡汇商业运营有限公司	2,517,411.30				2,662.42							2,520,073.72	
北京博大世联科技服务有限公司	2,612,941.22				379,860.27							2,992,801.49	
深圳世联美信物业管理有限公司	347,168.87				238,048.11							585,216.98	
湖南财信世联商业运营管理有限公司	1,689,263.30				257,619.64							1,946,882.94	
小计	10,990,392.92			1,326,000.00	-48,556.56				671,719.94			8,944,116.42	
二、联营企业													
天津市润泽基金销售有限公司	0.00	23,001,916.14			679,344.46							679,344.46	23,001,916.14
武汉市世联筑家商业管理有限公司	570,992.49				59,199.41							630,191.90	
江西万寿宫文	0.00				0.00							0.00	

旅商业管理有限公司												
深圳世联同创资产管理有限公司	0.00										0.00	
武汉世联君汇空间商业管理有限公司	0.00										0.00	
宁波中艾世联商业管理有限公司	213,543.94				19,475.13						233,019.07	
深圳世联赣锋物业管理有限公司	378,933.85				420,611.89			120,540.47			679,005.27	
小计	1,163,470.28	23,001,916.14			1,178,630.89			120,540.47			2,221,560.70	23,001,916.14
合计	12,153,863.20	23,001,916.14		1,326,000.00	1,130,074.33			792,260.41			11,165,677.12	23,001,916.14

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

其他说明：

- 1) 山东济高世联产业运营服务有限公司于 2024 年已注销。
- 2) 武汉都市世联资产管理有限公司，本公司对其投资成本为 500,000.00 元，截至本期末累计亏损 6,532,713.38 元（截至上年末亏损 5,255,555.35 元），按照权益法核算，账面余额减至 0。
- 3) 江西万寿宫文旅商业管理有限公司，本公司对其投资成本为 2,000,000.00 元，截至本期末累计亏损 6,286,171.06 元（截至上年末亏损 7,466,940.55 元），按照权益法核算，账面余额减至 0。
- 4) 深圳世联同创资产管理有限公司，本公司对其初始投资成本为 4,845,000.00 元，截至本期末累计亏损 11,801,963.16 元（截至上年末亏损 10,569,111.37 元），按照权益法核算，账面余额减至 0。
- 5) 武汉世联君汇空间商业管理有限公司，截至本期末累计亏损 20,590,034.17 元（截至上年末亏损 22,277,126.50 元），按照权益法核算，账面余额减至 0。

16、其他非流动金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
上海中城联盟投资管理股份有限公司	12,303,714.94	9,738,206.76
上海中城勇略投资中心（有限合伙）	0.00	0.00
苏州工业园区睿灿投资企业（有限合伙）	0.00	0.00
上海海祁企业管理合伙企业（有限合伙）	45,146,261.34	69,590,251.61
深圳英博国际创新有限公司	800,000.00	800,000.00
深圳英智投资管理有限公司		2,500.00
深圳英智创新合伙企业（有限合伙）	1,656,525.76	1,656,525.76
上海腾赋企业管理合伙企业（有限合伙）	8,103,468.40	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
世联同创不动产稳健一号基金	188,306,428.95	188,306,428.95
珠海镓未来科技有限公司	12,316,038.39	17,442,183.68
上海兹瞻企业管理有限公司		10,000.00
上海呈稻企业管理合伙企业（有限合伙）		75,228,238.42
廊坊优捌信息技术发展股份有限公司	1,033,593.63	1,033,593.63
廊坊优拾建设工程股份有限公司	479,261.40	479,261.40
深圳嘉创共赢企业管理合伙企业（有限合伙）	50,000.00	50,000.00
合计	270,645,292.81	380,787,190.21

其他说明：

- 1) 持有深圳英智投资管理有限公司投资的子公司世联先锋于本期已对外转让，故对深圳英智投资管理有限公司的投资随之终止确认。

2) 持有上海站瞻企业管理有限公司、上海呈稻企业管理合伙企业（有限合伙）投资的子公司上海股投于本期已对外转让，故对上海站瞻企业管理有限公司、上海呈稻企业管理合伙企业（有限合伙）的投资随之终止确认。

3) 上海中城联盟投资管理股份有限公司、上海海祁企业管理合伙企业（有限合伙）、上海腾赋企业管理合伙企业（有限合伙）、珠海镓未来科技有限公司的变动额是本报告期确认的公允价值变动损益。

17、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

适用 不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	697,337,383.54			697,337,383.54
2. 本期增加金额	38,168,496.36			38,168,496.36
(1) 外购	34,903,997.49			34,903,997.49
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	3,264,498.87			3,264,498.87
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额	25,082,687.76			25,082,687.76
(1) 处置	24,329,630.06			24,329,630.06
(2) 其他转出				
(3) 合并范围变化	753,057.70			753,057.70
4. 期末余额	710,423,192.14			710,423,192.14
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	167,028,894.12			167,028,894.12
2. 本期增加金额	24,826,756.93			24,826,756.93
(1) 计提或摊销	23,696,519.28			23,696,519.28
(2) 固定资产转入	1,130,237.65			1,130,237.65
3. 本期减少金额	5,994,576.49			5,994,576.49
(1) 处置	5,971,984.76			5,971,984.76
(2) 其他转出				
(3) 合并范围变化	22,591.73			22,591.73
4. 期末余额	185,861,074.56			185,861,074.56
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				

(1) 计提				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	524,562,117.58			524,562,117.58
2. 期初账面价值	530,308,489.42			530,308,489.42

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

其他说明：

本报告期末，本集团投资性房地产不存在减值迹象，未进行资产减值测试。

(2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

适用 不适用

(3) 其他说明

投资性房地产抵押情况

1) 2024 年 5 月 31 日，本集团以北京市朝阳区建国门外大街甲 6 号 1 幢 5 层 C 座六层、1 幢 6 层 C 座七层房产作为抵押，与平安银行股份有限公司深圳分行签订了平银战略客户六部综字 20240509 第 001 号综合授信额度合同，综合授信期限为 2024 年 5 月 31 日至 2025 年 5 月 30 日，截至 2024 年 12 月 31 日，该物业的账面原值为 70,060,928.54 元，净值为 32,928,636.54 元。

2) 2023 年 12 月 22 日，本集团以浙江省杭州市西湖区百家园路 61 号 1 幢、2 幢、浙江省杭州市西湖区留下街道百家园路 61 号土地使用权，四川省成都市青羊区百瑞二路 338 号 3 栋第 4 层 403-412、414-428、第 5 层 501-505、507-509、511-519、521-528、第 6 层 602-604、606-607、609、611-616、618-619、621-628、第 7 层 702-709、712-718、721-728、第 10 层 1008、第 12 层 1203-1216、1219-1228、第 13 层 1302-1316、1318-1328 作为抵押，与中国银行股份有限公司深圳东部支行签订了 2023 圳中银东部额协字第 0000081 号授信额度协议，综合授信期限为 2023 年 12 月 22 日至 2024 年 7 月 25 日，截至 2024 年 12 月 31 日，该物业账面原值 303,796,016.12 元，净值为 234,643,663.55 元。

18、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	47,340,377.37	54,406,120.46
固定资产清理		
合计	47,340,377.37	54,406,120.46

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	电子设备及其他	运输设备	合计
一、账面原值：				
1. 期初余额	56,396,305.12	77,140,226.24	40,393,916.59	173,930,447.95
2. 本期增加金额		1,693,358.56	603,536.31	2,296,894.87
(1) 购置		1,693,358.56	603,536.31	2,296,894.87
(2) 在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额	3,264,498.87	10,439,176.94	10,921,952.07	24,625,627.88
(1) 处置或报废		9,973,711.40	10,921,952.07	20,895,663.47
(2) 合并范围变动		465,465.54		465,465.54
(3) 转出至投资性房地产	3,264,498.87			3,264,498.87
4. 期末余额	53,131,806.25	68,394,407.86	30,075,500.83	151,601,714.94
二、累计折旧				
1. 期初余额	20,790,224.89	64,175,708.86	34,558,393.74	119,524,327.49
2. 本期增加金额	1,688,931.62	2,393,445.65	788,050.66	4,870,427.93
(1) 计提	1,688,931.62	2,393,445.65	788,050.66	4,870,427.93
3. 本期减少金额	1,130,237.65	9,256,043.69	9,747,136.51	20,133,417.85
(1) 处置或报废		8,864,574.09	9,747,136.51	18,611,710.60
(2) 合并范围变动		391,469.60		391,469.60
(3) 转出至投资性房地产	1,130,237.65			1,130,237.65
4. 期末余额	21,348,918.86	57,313,110.82	25,599,307.89	104,261,337.57
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3. 本期减少金额				
(1) 处置或报废				
4. 期末余额				

四、账面价值				
1. 期末账面价值	31,782,887.39	11,081,297.04	4,476,192.94	47,340,377.37
2. 期初账面价值	35,606,080.23	12,964,517.38	5,835,522.85	54,406,120.46

(2) 未办妥产权证书的固定资产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
历下区经十路 15078 号“波斐历景中心”103 号地下车位	146,250.00	权证尚未办理
历下区经十路 15078 号“波斐历景中心”104 号地下车位	146,250.00	权证尚未办理

其他说明：

(3) 固定资产的减值测试情况

□适用 □不适用

19、使用权资产

(1) 使用权资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	286,446,530.69	286,446,530.69
2. 本期增加金额	16,738,719.44	16,738,719.44
(1) 租入	16,738,719.44	16,738,719.44
3. 本期减少金额	227,720,468.21	227,720,468.21
(1) 处置	213,255,607.51	213,255,607.51
(2) 租赁到期	14,082,632.06	14,082,632.06
(3) 租赁合同变更	382,228.64	382,228.64
4. 期末余额	75,464,781.92	75,464,781.92
二、累计折旧		
1. 期初余额	156,226,887.99	156,226,887.99
2. 本期增加金额	23,227,254.52	23,227,254.52
(1) 计提	23,227,254.52	23,227,254.52
3. 本期减少金额	142,636,770.37	142,636,770.37
(1) 处置	128,554,138.31	128,554,138.31
(2) 租赁到期	14,082,632.06	14,082,632.06
4. 期末余额	36,817,372.14	36,817,372.14
三、减值准备		
1. 期初余额	29,857,845.31	29,857,845.31
2. 本期增加金额	7,320,208.17	7,320,208.17
(1) 计提	7,320,208.17	7,320,208.17

3. 本期减少金额	29,857,845.31	29,857,845.31
(1) 处置	29,857,845.31	29,857,845.31
4. 期末余额	7,320,208.17	7,320,208.17
四、账面价值		
1. 期末账面价值	31,327,201.61	31,327,201.61
2. 期初账面价值	100,361,797.39	100,361,797.39

(2) 使用权资产的减值测试情况

适用 不适用

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

单位：元

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	预测期的年限	预测期的关键参数	稳定期的关键参数	稳定期的关键参数的确定依据
空港小院花语 1 号楼 1-8 层	15,944,724.78	10,343,813.49	5,600,911.29	7 年 9 个月	折现率：6.304%	不适用	不适用
汉峪金融商务中心 A5 地块 4 幢 7 层	2,262,272.59	542,975.71	1,719,296.88	5 年 1 个月	折现率：6.284%	不适用	不适用
合计	18,206,997.37	10,886,789.20	7,320,208.17				

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

无

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

无

其他说明：

20、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	车位使用权	合计
一、账面原值						
1. 期初余额				33,830,416.51	1,908,800.00	35,739,216.51
2. 本期增加金额					2,529,257.14	2,529,257.14
(1) 购置					2,529,257.14	2,529,257.14

(2) 内部研发						
(3) 企业合并增加						
3. 本期减少金额				36,532.41	200,685.72	237,218.13
(1) 处置					200,685.72	200,685.72
(2) 报废				24,216.41		24,216.41
(3) 合并范围变化				12,316.00		12,316.00
4. 期末余额				33,793,884.10	4,237,371.42	38,031,255.52
二、累计摊销						
1. 期初余额				33,643,192.35	379,743.20	34,022,935.55
2. 本期增加金额				154,480.79	214,555.25	369,036.04
(1) 计提				154,480.79	214,555.25	369,036.04
3. 本期减少金额				36,532.41	1,190.48	37,722.89
(1) 处置					1,190.48	1,190.48
(2) 报废				24,216.41		24,216.41
(3) 合并范围变化				12,316.00		12,316.00
4. 期末余额				33,761,140.73	593,107.97	34,354,248.70
三、减值准备						
1. 期初余额						
2. 本期增加金额						
(1) 计提						
3. 本期减少金额						
(1) 处置						
4. 期末余额						
四、账面价值						
1. 期末账面价值				32,743.37	3,644,263.45	3,677,006.82
2. 期初账面价值				187,224.16	1,529,056.80	1,716,280.96

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0.00%。

(2) 确认为无形资产的数据资源

适用 不适用

(3) 无形资产的减值测试情况

适用 不适用

(4) 其他说明

本报告期公司增加的车位使用权是公司抵债取得的无产权证的车位。

21、商誉

(1) 商誉账面原值

单位：元

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

(2) 商誉减值准备

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提		处置		
山东世联	21,700,500.00					21,700,500.00
重庆世联	13,484,800.36					13,484,800.36
盛泽金融组	31,892,157.94					31,892,157.94
厦门立丹行	67,364,580.62	8,860,361.92				76,224,942.54
青岛荣置地	46,662,512.99	1,462,967.22				48,125,480.21
四川嘉联		21,804,985.55				21,804,985.55
北京安信行		21,637,395.64				21,637,395.64
合计	181,104,551.91	53,765,710.33				234,870,262.24

(3) 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

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

资产组或资产组组合发生变化

名称	变化前的构成	变化后的构成	导致变化的客观事实及依据
----	--------	--------	--------------

其他说明

(4) 可收回金额的具体确定方法

可收回金额按公允价值减去处臵费用后的净额确定

适用 不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

单位：元

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	预测期的年限	预测期的关键参数	稳定期的关键参数	稳定期的关键参数的确定依据
山东世联	46,307,276.22	89,180,000.00		5年	增长率： 0.90%、- 0.99%、- 0.92%、- 0.87%、- 0.54%；息税前 利润率： 12.87%、 12.66%、 12.50%、 12.33%、 12.18%；	综合考虑资产组组合实际情况及未来经营规划、所处行业市场情况等因素确定。	增长率： 0%；息税前 利润率： 12.19%；折 现率 14.30%
四川嘉联	60,454,873.63	17,700,000.00	42,754,873.63	5年	增长率：0%、 0%、0%、0%、 0%；息税前利 润率：5.79%、 5.85%、5.76%、 5.68%、5.59%；	综合考虑资产组组合实际情况及未来经营规划、所处行业市场情况等因素确定。	增长率： 0%；息税前 利润率： 5.59%；折 现率 14.30%
北京安信行	120,662,326.07	84,600,000.00	36,062,326.07	5年	增长率：- 5.58%、2.00%、 1.96%、1.91%、 1.42%；息税前 利润率： 4.58%、4.48%、 4.35%、4.24%、 3.92%； 折现率： 14.30%	综合考虑资产组组合实际情况及未来经营规划、所处行业市场情况等因素确定。	增长率： 0%；息税前 利润率： 3.95%；折 现率 14.30%
厦门立丹行	18,296,133.63	370,000.00	17,373,258.67	5年	增长率：- 1.41%、4.65%、 4.45%、4.7%、 2.79%；息税前 利润率：- 2.73%、- 0.42%、1.76%、 2.12%、2.36%；	综合考虑资产组组合实际情况及未来经营规划、所处行业市场情况等因素确定。	增长率： 0%；息税前 利润率： 2.36%；折 现率 14.30%

					折现率： 14.30%”		
青岛荣置地	19,948,805.12	13,843,076.92	2,868,563.18	5年	收入增长率 0%；息税前利润率 4.09%；税前折现率 14.30%	①收入增长率、利润率：根据公司本年度实际经营情况，结合公司以前年度的经营业绩、增长率、行业水平以及管理层对市场发展的预期；②折现率：反映当前市场货币时间价值和相关资产组特定风险的税前利率	收入增长率 0%；息税前利润率 4.09%；税前折现率 14.30%
合计	265,669,414.67	205,693,076.92	99,059,021.55				

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

预测期的净利润和利润率是结合市场预期和公司经营情况重新进行预测。

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

(5) 业绩承诺完成及对应商誉减值情况

形成商誉时存在业绩承诺且报告期或报告期上一期间处于业绩承诺期内

适用 不适用

其他说明：

22、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
公寓酒店装修	14,303,532.73	111,386.40	4,143,313.75	3,331,656.13	6,939,949.25
商业物业租赁装修	10,787,253.42	15,000.13	3,020,518.16	136,146.30	7,645,589.09
办公楼装修费	7,417,775.94	959,808.56	3,442,757.31	723,392.56	4,211,434.63
其他	52,688.86		14,821.06	10,324.44	27,543.36
合计	32,561,250.95	1,086,195.09	10,621,410.28	4,201,519.43	18,824,516.33

其他说明：

23、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产

资产减值准备	909,401,466.50	164,657,880.81	1,266,779,400.62	263,650,997.77
已列支成本费用但尚未发放的薪资	243,575,136.86	42,157,250.39	495,565,681.64	105,563,605.28
互联网+业务待付的第三方费用	133,838,406.57	15,121,244.71	313,799,066.85	63,258,531.49
租赁负债	22,427,069.33	4,803,941.63	118,590,875.45	26,123,741.46
其他非流动金融资产公允价值变动	98,180,023.72	24,545,005.93	76,301,541.63	19,075,385.41
已列支成本费用但尚未结算的费用	10,246,742.25	1,606,144.92	37,151,171.41	8,878,084.87
长期待摊费用摊销差异	79,980.46	3,999.02	321,043.51	21,612.69
合计	1,417,748,825.69	252,895,467.41	2,308,508,781.11	486,571,958.97

(2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
使用权资产	17,455,053.59	3,627,416.23	100,361,797.39	22,012,981.87
其他非流动金融资产公允价值变动	8,316,038.39	415,801.92	13,442,183.68	3,360,545.92
应收融资租赁款	6,995,829.96	1,748,957.49	10,741,858.08	2,598,134.85
固定资产折旧差异	588,749.44	147,187.36	493,796.99	123,449.25
合计	33,355,671.38	5,939,363.00	125,039,636.14	28,095,111.89

(3) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣亏损	2,188,936,814.77	2,431,754,701.42
资产减值准备	959,386,515.09	465,182,847.92
已列支成本费用但尚未发放的薪资	203,767,587.40	72,177,337.68
互联网+业务待付的第三方费用	70,791,736.48	67,294,593.43
其他非流动金融资产公允价值变动	100,000,000.00	135,531,761.58
租赁负债	31,609,236.48	49,421,137.17
已开票未确认收入	1,090,394.32	218,545.40
已列支成本费用但尚未结算的费用	204,470.06	240,625.71
长期待摊费用摊销差异		8,364.87
合计	3,555,786,754.60	3,221,829,915.18

(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

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
2024		171,701,963.44	
2025	110,469,623.11	126,725,594.24	
2026	1,139,247,583.69	1,198,312,553.58	
2027	560,235,056.74	628,902,361.75	
2028	198,034,264.25	306,112,228.41	
2029	180,950,286.98		
合计	2,188,936,814.77	2,431,754,701.42	

其他说明：

24、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末				期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	30,340,293.26	30,340,293.26	保证金、共管账户、二手楼交易结算资金、临时管控账户资金、久悬账户	履约保函保证金、诉讼保证金、共管账户资金、二手楼交易结算资金、ETC业务保证金、临时管控账户资金、久悬账户资金	33,703,743.73	33,703,743.73	保证金、共管账户、二手楼交易结算资金、临时管控账户资金	履约保函保证金、诉讼保证金、共管账户资金、二手楼交易结算资金、ETC业务保证金、临时管控账户资金
固定资产					29,163,349.25	17,693,086.38	借款抵押	抵押合同抵押物
投资性房地产	373,856,944.66	267,572,300.09	借款抵押	抵押合同抵押物	535,378,830.19	393,045,216.92	借款抵押	抵押合同抵押物
固定资产	360,000.00	292,500.00	所有权受限	未办妥产权证书	360,000.00	308,700.00	所有权受限	未办妥产权证书
合计	404,557,237.92	298,205,093.35			598,605,923.17	444,750,747.03		

其他说明：

25、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	20,000,000.00	101,000,000.00

保证借款	1,000,000.00	
合计	21,000,000.00	101,000,000.00

短期借款分类的说明：

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

26、应付账款

(1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付服务费	299,967,635.36	318,248,935.57
物业外包费	74,631,409.91	79,611,476.99
工程外包款	8,497,162.31	8,760,553.61
购买商品及装修款	7,036,455.77	7,535,433.78
采购商品	2,767,358.92	4,489,509.31
能源费用	7,816,376.02	3,986,700.31
应付租金	1,565,002.63	2,872,709.22
购买办公用品	74,266.03	26,792.97
其他	881,079.04	470,106.41
合计	403,236,745.99	426,002,218.17

(2) 账龄超过1年或逾期的重要应付账款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
和邦盛世家居股份有限公司	2,605,863.60	尚未达到结算条件
合计	2,605,863.60	

其他说明：

27、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付利息	40,304.17	39,814.39
应付股利		2,858,604.88
其他应付款	416,136,454.65	705,264,045.76
合计	416,176,758.82	708,162,465.03

(1) 应付利息

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付少数股东利息	40,304.17	39,814.39
合计	40,304.17	39,814.39

重要的已逾期未支付的利息情况：

单位：元

借款单位	逾期金额	逾期原因
------	------	------

其他说明：

截至 2024 年 12 月 31 日，本集团无已逾期未支付的利息。

(2) 应付股利

单位：元

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

其他说明，包括重要的超过 1 年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

(3) 其他应付款

1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
互联网+业务待付的第三方费用	204,630,143.05	381,093,660.28
押金保证金	77,247,537.43	90,080,659.42
项目跟投款	44,118,199.92	72,897,230.43
应付业务费用	46,308,952.02	53,199,327.53
代收代付款	26,305,237.81	49,524,191.24
单位往来款	2,025,689.83	38,809,181.37
互联网+业务暂收的服务费	14,685,663.20	18,726,548.40
装修业务暂收款	788,752.88	615,192.88
资产证券化代收款	26,278.51	205,037.00
公寓业务暂收款		113,017.21
合计	416,136,454.65	705,264,045.76

2) 账龄超过 1 年或逾期的重要其他应付款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
押金保证金	46,256,788.11	继续使用资产
合计	46,256,788.11	

其他说明：

28、预收款项

(1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收租金费	6,163,379.50	6,739,721.37
商业物业租赁费	73,568.77	615,436.23
预收处置非流动资产款	175,125.37	175,125.37
其他	352,547.71	201,443.01
合计	6,764,621.35	7,731,725.98

(2) 账龄超过1年或逾期的重要预收款项

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
合计	0.00	--

单位：元

项目	变动金额	变动原因
合计	0.00	

29、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收服务费	33,325,571.48	33,433,648.32
预收物业费	23,101,910.24	29,726,257.39
预收装修款	2,711,433.95	2,072,559.22
商品销售款	336,573.09	336,573.09
其他	458,660.98	486,900.36
合计	59,934,149.74	66,055,938.38

账龄超过1年的重要合同负债

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
合计	0.00	

报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

单位：元

项目	变动金额	变动原因
合计	0.00	---

30、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	566,013,497.08	849,461,378.42	970,547,691.00	444,927,184.50
二、离职后福利-设定提存计划	1,729,522.24	81,340,678.97	81,068,632.45	2,001,568.76
三、辞退福利		24,927,421.76	24,513,450.76	413,971.00
合计	567,743,019.32	955,729,479.15	1,076,129,774.21	447,342,724.26

(2) 短期薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	563,366,084.55	779,328,320.12	900,363,117.26	442,331,287.41
2、职工福利费	56,025.89	4,907,754.25	4,922,902.11	40,878.03
3、社会保险费	1,005,259.32	40,751,489.59	40,795,001.63	961,747.28
其中：医疗保险费	954,607.98	36,059,772.59	36,113,106.24	901,274.33
工伤保险费	42,938.63	1,861,673.56	1,854,174.17	50,438.02
生育保险费	7,041.71	1,101,557.33	1,101,794.31	6,804.73
其他	671.00	1,728,486.11	1,725,926.91	3,230.20
4、住房公积金	36,116.81	23,685,087.00	23,704,805.70	16,398.11
5、工会经费和职工教育经费	1,550,010.51	788,727.46	761,864.30	1,576,873.67
合计	566,013,497.08	849,461,378.42	970,547,691.00	444,927,184.50

(3) 设定提存计划列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	1,675,247.42	78,433,290.66	78,185,619.35	1,922,918.73
2、失业保险费	54,274.82	2,907,388.31	2,883,013.10	78,650.03
合计	1,729,522.24	81,340,678.97	81,068,632.45	2,001,568.76

其他说明：

本期短期薪酬因合并范围变化的影响减少 4,274,270.75 元。

31、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	9,435,279.94	18,119,279.10
企业所得税	13,387,586.64	139,188,711.85
个人所得税	2,789,775.25	4,428,094.76
城市维护建设税	619,202.18	703,235.05
房产税	902,618.46	1,004,462.49
教育费附加	450,010.11	513,478.78
印花税	108,935.42	111,569.13
其他	1,349,624.05	1,337,008.60
合计	29,043,032.05	165,405,839.76

其他说明：

期末减少主要是因为本报告期公司利润减少确认的所得税减少。

32、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款		49,300,000.00
一年内到期的租赁负债	18,990,970.59	43,302,776.80
合计	18,990,970.59	92,602,776.80

其他说明：

33、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	12,071,727.97	2,575,353.44
云信票据	260,000.00	
不能终止确认的已背书尚未到期的商业承兑汇票		1,222,412.00
合计	12,331,727.97	3,797,765.44

短期应付债券的增减变动：

单位：元

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

其他说明：

34、租赁负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	62,101,505.49	186,534,911.79
减：未确认融资费用	-8,065,199.68	-18,522,899.17
减：一年内到期的租赁负债	-18,990,970.59	-43,302,776.80
合计	35,045,335.22	124,709,235.82

其他说明：

35、股本

单位：元

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,992,829,						1,992,829,

	038.00						038.00
--	--------	--	--	--	--	--	--------

其他说明：

36、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	182,503,603.29			182,503,603.29
其他资本公积	102,810,649.13			102,810,649.13
合计	285,314,252.42			285,314,252.42

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

37、其他综合收益

单位：元

项目	期初余额	本期发生额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
二、将重分类进损益的其他综合收益	245,123.11	9,646.91				9,646.91		254,770.02
外币财务报表折算差额	245,123.11	9,646.91				9,646.91		254,770.02
其他综合收益合计	245,123.11	9,646.91				9,646.91		254,770.02

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

外币财务报表折算差额发生额是境外子公司香港世联外币报表合并折算为人民币报表产生的汇率折算差异。

38、盈余公积

单位：元

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

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

39、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	-241,475,102.68	54,265,952.80
调整后期初未分配利润	-241,475,102.68	54,265,952.80
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-197,785,783.45	-295,616,588.62
减：其他		124,466.86
期末未分配利润	-439,260,886.13	-241,475,102.68

调整期初未分配利润明细：

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

40、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,414,952,595.34	2,146,033,032.51	3,333,246,701.36	3,033,831,732.99
其他业务	29,636,287.16	36,832,481.90	40,056,062.30	39,536,814.61
合计	2,444,588,882.50	2,182,865,514.41	3,373,302,763.66	3,073,368,547.60

经审计扣除非经常损益前后净利润孰低是否为负值

是 否

单位：元

项目	本年度	具体扣除情况	上年度	具体扣除情况
营业收入金额	2,444,588,882.50	营业全部收入	3,373,302,763.66	营业全部收入
营业收入扣除项目合计金额	29,636,287.16	房屋出租收入、出售投资性房地产收入等	40,056,062.30	房屋出租收入、出售投资性房地产收入等
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重	1.21%		1.19%	
一、与主营业务无关的业务收入				
1. 正常经营之外的其他业务收入。如出租固定资产、无形资产、包装物，销售材料，用材料进行非货币性资产交换，经营受托管理业务等实现的收入，以及虽计入主营业务收入，但属于上市公司正常经营之外的收入。	29,636,287.16	房屋出租收入、出售投资性房地产收入等	40,056,062.30	房屋出租收入、出售投资性房地产收入等

与主营业务无关的业务收入小计	29,636,287.16	房屋出租收入、出售投资性房地产收入等	40,056,062.30	房屋出租收入、出售投资性房地产收入等
二、不具备商业实质的收入				
不具备商业实质的收入小计	0.00	0	0.00	0
三、与主营业务无关或不具备商业实质的其他收入	0.00	0	0.00	0
营业收入扣除后金额	2,414,952,595.34	交易服务收入、资产运营管理收入等	3,333,246,701.36	交易服务收入、资产运营管理收入等

营业收入、营业成本的分解信息：

单位：元

合同分类	分部 1		分部 2				合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
业务类型	2,414,952,595.34	2,146,033,032.51					2,414,952,595.34	2,146,033,032.51
其中：								
互联网+业务	868,187,689.31	800,003,224.85					868,187,689.31	800,003,224.85
综合营销业务	537,244,436.47	400,325,386.83					537,244,436.47	400,325,386.83
物业及综合设施管理业务	793,209,897.29	721,751,799.57					793,209,897.29	721,751,799.57
招商及空间运营业务	137,446,820.14	159,718,578.31					137,446,820.14	159,718,578.31
咨询顾问业务	60,072,624.40	52,758,497.00					60,072,624.40	52,758,497.00
金融服务业务	18,791,127.73	11,475,545.95					18,791,127.73	11,475,545.95
按经营地区分类	2,414,952,595.34	2,146,033,032.51					2,414,952,595.34	2,146,033,032.51
其中：								
华南区域	1,252,907,213.51	1,112,643,136.37					1,252,907,213.51	1,112,643,136.37
华北区域	413,869,452.37	378,583,033.15					413,869,452.37	378,583,033.15
华东区域	335,368,341.84	308,789,419.23					335,368,341.84	308,789,419.23
华中及西南区域	243,408,971.28	204,646,954.29					243,408,971.28	204,646,954.29
山东区域	169,398,616.34	141,370,489.47					169,398,616.34	141,370,489.47
市场或客户类型								
其中：								
合同类型								
其中：								
按商品转让的时间分类								

其中：								
按合同期限分类								
其中：								
按销售渠道分类								
其中：								
合计								

与履约义务相关的信息：

项目	履行履约义务的时间	重要的支付条款	公司承诺转让商品的性质	是否为主要责任人	公司承担的预期将退还给客户的款项	公司提供的质量保证类型及相关义务
----	-----------	---------	-------------	----------	------------------	------------------

其他说明

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

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 0.00 元，其中，0.00 元预计将于 0 年度确认收入，0.00 元预计将于 0 年度确认收入，0.00 元预计将于 0 年度确认收入。

合同中可变对价相关信息：

重大合同变更或重大交易价格调整

单位：元

项目	会计处理方法	对收入的影响金额
----	--------	----------

其他说明：

41、主营业务成本明细

项目	本期金额	上期金额
渠道转介费	687,544,591.88	1,109,899,432.68
工资	521,013,680.13	608,357,329.04
奖金	176,801,112.78	379,060,608.62
物业工程费	135,535,720.88	128,115,563.00
保险费	126,057,259.12	149,450,627.91
保洁费	123,255,843.64	142,665,188.97
保安费	110,054,342.85	146,049,663.00
人力外包费	51,708,615.82	46,884,339.66
咨询费	31,669,472.74	48,433,219.51
运营租赁费等	24,055,574.29	31,297,475.64

广告宣传费	15,077,960.90	20,405,650.25
技术协作费	14,898,402.20	17,493,036.77
使用权资产折旧	11,535,565.42	47,846,719.41
装修费摊销	10,980,837.81	15,163,577.66
折旧费	10,964,930.74	11,245,749.45
外购服务	10,610,128.64	11,183,581.24
业务招待费	10,065,551.71	13,700,882.65
诉讼费	7,962,738.05	8,636,485.63
员工宿舍费	7,380,177.32	9,813,468.02
绿化费	7,281,484.84	4,619,180.09
工程外包	6,811,950.67	21,772,416.48
差旅费	6,578,244.83	11,059,674.01
营销渠道费	5,626,865.32	6,669,253.12
物业租赁费用	5,304,653.57	7,803,700.78
办公用品费	3,444,952.77	4,002,935.25
福利费	3,175,286.27	4,685,506.49
低值用品及耗材	2,961,249.94	2,766,882.31
会务费	2,443,741.78	3,702,802.32
劳保费	2,426,291.97	3,096,486.13
网络通讯费	1,614,027.63	2,879,987.65
工程材料	28,650.52	3,208,947.88
其他	11,163,125.48	11,861,361.37
合计	2,146,033,032.51	3,033,831,732.99

42、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	4,611,653.15	6,239,196.48
教育费附加	4,400,184.17	4,655,309.84
房产税	3,671,333.04	4,774,471.93
土地使用税	316,096.73	1,080,232.80
车船使用税	28,930.00	29,410.00
印花税	335,935.06	251,528.96
土地增值税		2,332,347.09
水利建设专项基金	142,107.97	166,346.87
其他	144,117.92	323,482.73
合计	13,650,358.04	19,852,326.70

其他说明：

43、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
工资	79,792,497.91	93,463,546.21
保险费	19,332,515.13	22,739,820.79
使用权资产折旧	10,319,940.11	14,266,233.92
诉讼费	8,624,471.08	11,371,606.78
物业租赁费用	8,214,579.29	11,859,037.44
咨询费	7,698,722.54	10,616,539.26
奖金	7,127,977.01	39,354,226.63
技术协作费	5,063,713.68	275,728.50
折旧费	4,243,406.08	5,284,908.13
装修费摊销	3,702,710.04	7,415,086.71
业务招待费	2,671,580.95	4,879,795.44
办公用品费	2,379,517.24	3,187,126.44
运杂费	2,256,793.02	3,287,381.64
差旅费	2,188,561.64	2,858,178.65
福利费	1,895,456.41	5,242,507.44
员工宿舍费	1,859,347.12	3,031,787.70
网络通讯费	1,574,171.99	2,314,561.57
人事费	1,309,002.23	2,402,395.58
人力外包费		1,038,120.71
其他	3,326,824.74	6,534,576.49
合计	173,581,788.21	251,423,166.03

其他说明：

44、研发费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
工资	14,679,558.60	19,610,356.31
技术协作费	3,659,675.02	4,716,119.48
奖金	3,864,571.05	4,013,867.03
保险费	2,757,907.97	3,716,154.98
电信网络费	573,595.86	578,287.21
折旧费	137,828.41	432,936.01
咨询费	53,678.18	104,285.28
其他	165,966.37	294,194.10
合计	25,892,781.46	33,466,200.40

其他说明：

45、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出-借款	1,349,213.70	19,772,411.33
利息支出-租赁融资费	4,804,155.63	12,997,800.31
利息收入	-28,660,976.21	-31,896,494.20
汇兑损失	-43,934.40	-453,302.41
其他支出	1,042,538.02	814,015.99
合计	-21,509,003.26	1,234,431.02

其他说明：

46、其他收益

单位：元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
政府补助	15,612,520.83	26,963,194.23

47、公允价值变动收益

单位：元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
其他非流动金融资产	-33,901,158.98	-98,391,119.53
合计	-33,901,158.98	-98,391,119.53

其他说明：

- 1) 公司持有的上海中城联盟投资管理股份有限公司投资按会计政策确认的公允价值变动收益 2,565,508.18 元；
- 2) 公司持有的上海海祁企业管理合伙企业（有限合伙）投资按会计政策确认的公允价值变动损失 24,443,990.27 元；
- 3) 公司持有的上海腾赋企业管理合伙企业（有限合伙）投资按会计政策确认的公允价值变动损失 6,896,531.60 元；
- 4) 公司持有的珠海镓未来科技有限公司投资按会计政策确认的公允价值变动损失 5,126,145.29 元。

48、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	1,130,074.33	3,809,372.25
处置长期股权投资产生的投资收益	-10,333,347.57	2,026,092.70
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益		742,770.90
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		-1,598,089.00
合计	-9,203,273.24	4,980,146.85

其他说明：

49、信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
应收票据坏账损失	539.33	-1,220.32
应收账款坏账损失	-47,767,473.34	-90,065,552.38
其他应收款坏账损失	-74,656,351.18	-49,565,775.83
贷款减值损失	6,042,490.25	9,836,252.65
合计	-116,380,794.94	-129,796,295.88

其他说明：

50、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
二、长期股权投资减值损失		-15,830,589.69
十、商誉减值损失	-53,765,710.33	-18,167,365.69
十一、合同资产减值损失	-672,760.69	-6,306,180.22
十二、其他	-7,320,208.17	-29,857,845.31
合计	-61,758,679.19	-70,161,980.91

其他说明：

本期资产减值损失其他(负数表示损失)为公司确认的使用权资产减值损失。

51、资产处置收益

单位：元

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置收益	44,786,104.91	4,474,599.48
其中：未划分为持有待售的非流动资产处置收益	44,786,104.91	4,474,599.48
固定资产处置收益	1,033,983.48	-777,345.24
使用权资产处置收益	43,752,121.43	5,251,944.72

52、营业外收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
政府补助	4,500.00	4,311,850.00	4,500.00
无法支付经批准转做营业外收入	4,004,399.48	3,086,701.99	4,004,399.48
收取违约金	10,438,085.36	2,944,519.18	10,438,085.36
罚款利得	912,936.09	2,131,259.88	912,936.09
信贷资产转让利得		30,000.00	
其他	533,507.52	631,241.80	533,507.52
合计	15,893,428.45	13,135,572.85	15,893,428.45

其他说明：

53、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
罚款支出	15,614,877.90	18,331,718.85	15,614,877.90
赔偿支出	1,560,741.86	1,548,030.83	1,560,741.86

非流动资产毁损报废损失	712,862.50	408,534.03	712,862.50
对外捐赠	13,792.70	35,000.00	13,792.70
其他	1,329,253.97	2,042,205.34	1,329,253.97
合计	19,231,528.93	22,365,489.05	19,231,528.93

其他说明：

54、所得税费用

(1) 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	-43,979,013.61	387,378.62
递延所得税费用	159,657,353.86	37,953,721.78
合计	115,678,340.25	38,341,100.40

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	-94,075,937.45
按法定/适用税率计算的所得税费用	-23,518,984.36
子公司适用不同税率的影响	18,861,352.43
调整以前期间所得税的影响	-59,508,515.01
非应税收入的影响	-114,588.60
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	14,331,385.91
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-13,096,426.64
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	136,076,626.44
税率调整导致期初递延所得税资产/负债余额的变化	42,647,490.08
所得税费用	115,678,340.25

其他说明：

55、其他综合收益

详见附注 37。

56、现金流量表项目

(1) 与经营活动有关的现金

收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

收到返还的保证金押金	144,606,075.64	140,362,743.32
金融业务收回贷款	129,453,645.43	356,941,436.45
物业公司收到代收代付款项	31,961,605.47	39,508,792.43
政府补贴收入	14,598,574.01	19,050,731.48
利息收入	13,317,573.67	29,372,648.56
收取租金	12,868,867.50	10,978,815.68
经纪业务代收	5,518,886.87	5,460,955.55
互联网+业务代收款	4,886,577.44	6,067,656.58
共管账户、临时管控账户及二手楼交易结算资金	545,057.38	1,641,528.90
往来款、备用金返还及其他	35,721,722.63	55,052,407.00
合计	393,478,586.04	664,437,715.95

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
渠道费、技术协作费与调研	801,555,529.79	1,166,747,496.06
物业管理及工程费（包括物业中外包费用）	401,833,960.68	440,837,617.79
支付的押金保证金	136,994,098.19	182,071,855.85
金融业务贷款	103,171,000.00	105,601,300.00
咨询费	62,852,118.53	196,292,792.18
物业代收代付中代付	62,785,604.92	66,072,482.25
运营租赁费	25,498,908.75	31,297,475.64
物业租赁费用	24,124,282.74	30,459,101.45
违约、罚款、赔偿支出	17,175,619.76	15,905,725.82
广告宣传费	16,191,072.57	20,696,348.71
共管账户、临时管控账户及二手楼交易结算资金	14,124,488.32	
业务招待费	13,501,360.62	18,580,678.09
互联网+业务归还代收款	11,698,320.19	14,219,701.00
差旅费	9,292,814.86	15,849,376.17
各类办公费	6,836,826.55	7,671,428.97
经纪业务代收代付	5,909,149.54	6,264,745.64
运杂费、交通费	5,597,074.73	6,536,775.33
会务费	2,847,094.30	4,769,136.89
电信网络费	2,684,234.07	3,186,942.44
设计费	2,282,908.14	62,318.67
通讯费	1,994,444.84	3,418,238.23
培训费	1,353,192.88	1,624,731.37
往来款、备用金支付及其他	143,393,551.34	126,552,672.47
合计	1,873,697,656.31	2,464,718,941.02

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

（2）与投资活动有关的现金

收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

收到的重要的与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收回参股公司投资	1,326,000.00	4,050,002.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	16,575,174.60	12,117,271.07
合计	17,901,174.60	16,167,273.07

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
大额存单	296,668,479.40	310,000,000.00
处置子公司款项	2,442,350.64	669,757.24
合计	299,110,830.04	310,669,757.24

支付的重要的与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,479,564.68	5,286,582.35
对参股公司投资		4,045,000.00
合计	4,479,564.68	9,331,582.35

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

本期处置子公司收到的现金净额为负值部分，重分类到本项目列报。

(3) 与筹资活动有关的现金

收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收到子公司少数股东借款	406,936.32	313,000.00
合计	406,936.32	313,000.00

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
偿还股东统借统还借款		350,000,000.00
新租赁准则下支付的租赁负债	38,103,252.31	73,751,312.87
购买世联君汇少数股东权益支付现金		7,350,000.00
偿还子公司股东借款		379,966.17
购买世联雅智少数股东权益支付现金		1.00
退还已注销非全资子公司少数股东股权投资款和分配款	214,844.72	807.68
购买柳州世联少数股东权益支付现金	3.00	
购买济南世君少数股东权益支付现金	817,801.37	
合计	39,135,901.40	431,482,087.72

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

筹资活动产生的各项负债变动情况

适用 不适用

单位：元

项目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
短期借款	101,000,000.00	21,500,000.00		101,500,000.00		21,000,000.00
长期借款	49,300,000.00			49,300,000.00		
租赁负债	168,012,012.62		16,738,719.44	38,103,252.31	92,611,173.94	54,036,305.81
合计	318,312,012.62	21,500,000.00	16,738,719.44	188,903,252.31	92,611,173.94	75,036,305.81

57、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	-209,754,277.70	-315,544,380.45
加：资产减值准备	61,758,679.19	70,161,980.91
信用减值损失	116,380,794.94	129,796,295.88
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	28,566,947.21	29,694,311.79
使用权资产折旧	23,227,254.52	66,095,410.40
无形资产摊销	369,036.04	278,427.18
长期待摊费用摊销	14,822,929.71	21,835,357.64
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）	-39,141,519.24	-4,474,599.48
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	712,862.50	408,534.03
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	33,901,158.98	98,391,119.53
财务费用（收益以“－”号填列）	16,561,603.21	30,285,266.52
投资损失（收益以“－”号填列）	9,203,273.24	-4,980,146.85
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	233,676,491.56	81,961,534.37
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	-22,155,748.89	-19,007,812.59
存货的减少（增加以“－”号填列）	-2,951,377.39	-4,334,122.75
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	380,666,870.35	616,714,554.00
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-579,609,807.19	-348,785,851.34
其他		
经营活动产生的现金流量净额	66,235,171.04	448,495,878.79
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	1,160,124,045.02	1,580,512,696.31

减：现金的期初余额	1,580,512,696.31	2,173,225,773.99
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-420,388,651.29	-592,713,077.68

(2) 本期收到的处置子公司的现金净额

单位：元

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	300,003.00
其中：	
柳州世联保安	1.00
世联先锋	2.00
柳州善居	300,000.00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	2,742,352.64
其中：	
柳州世联保安	0.00
世联先锋	2,418,717.70
柳州善居	323,634.94
其中：	
处置子公司收到的现金净额	-2,442,349.64

其他说明：

其中处置世联先锋、柳州善居收到的现金净额为-2,442,350.64元，重分类到“支付其他与投资活动有关的现金”项目列报。

(3) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	1,160,124,045.02	1,580,512,696.31
其中：库存现金	46,131.20	4,800.00
可随时用于支付的银行存款	1,160,077,383.98	1,580,507,896.31
可随时用于支付的其他货币资金	529.84	
三、期末现金及现金等价物余额	1,160,124,045.02	1,580,512,696.31

(4) 不属于现金及现金等价物的货币资金

单位：元

项目	本期金额	上期金额	不属于现金及现金等价物的理由
保函保证金	6,638,228.06	20,565,755.10	使用受限
诉讼保证金	8,751,623.43	11,769,793.42	使用受限
共管账户资金	14,845,874.32	721,386.00	使用受限
临时管控账户资金		545,390.55	使用受限
二手楼交易结算资金	98,751.83	98,418.66	使用受限
ETC 业务保证金	2,000.00	3,000.00	使用受限
账户久悬冻结资金	3,815.62		使用受限
合计	30,340,293.26	33,703,743.73	

其他说明：

58、所有者权益变动表项目注释

说明对上年年末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

无

59、外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			3,282,740.42
其中：美元	5,987.68	7.1884	43,041.84
欧元			
港币	651,838.59	0.9260	603,628.61
澳门元	2,933,945.88	0.8985	2,636,069.97
应收账款			460,591.91
其中：美元			
欧元			
港币			
澳门元	512,623.16	0.8985	460,591.91
长期借款			
其中：美元			
欧元			
港币			
应付账款			230,123.84
其中：澳门元	256,120.00	0.8985	230,123.84

其他说明：

(2) 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因。

适用 不适用

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

60、租赁

(1) 本公司作为承租方

适用 不适用

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额

适用 不适用

简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用

适用 不适用

项目	本期金额	上期金额
租赁负债的利息费用	4,804,155.63	12,997,800.31
计入相关资产成本或当期损益的简化处理的短期租赁费用	11,800,096.61	17,311,658.33
计入相关资产成本或当期损益的简化处理的低价值资产租赁费用（低价值资产的短期租赁费用除外）	604,887.39	885,774.30
转租使用权资产取得的收入	9,122,087.05	41,439,688.23
与租赁相关的总现金流出	60,862,009.61	91,948,745.50

涉及售后租回交易的情况

无

(2) 本公司作为出租方

作为出租人的经营租赁

适用 不适用

单位：元

项目	租赁收入	其中：未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入
昆仑工坊项目	6,585,063.98	
北京中环市贸中心	6,385,944.78	
DREAM2049 园区主楼运营项目	3,210,716.53	
尚铁大厦 A 座 1-4F	2,233,861.91	
琶洲新港东项目	2,210,669.12	
南晶国际	1,388,689.00	
尚铁大厦 A 座 5-11F	1,214,532.63	
尚铁大厦 B 座 1-4F	343,520.22	
其他项目	7,838,645.48	
合计	31,411,643.65	

作为出租人的融资租赁

适用 不适用

单位：元

项目	销售损益	融资收益	未纳入租赁投资净额的可变租赁付款额相关的收入
租赁投资净额的融资收益	363,545.93	770,654.09	
合计	363,545.93	770,654.09	

未来五年每年未折现租赁收款额

适用 不适用

未折现租赁收款额与租赁投资净额的调节表

(3) 作为生产商或经销商确认融资租赁销售损益

适用 不适用

八、研发支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
工资	14,679,558.60	19,610,356.31
技术协作费	3,659,675.02	4,716,119.48
奖金	3,864,571.05	4,013,867.03
保险费	2,757,907.97	3,716,154.98
电信网络费	573,595.86	578,287.21
折旧费	137,828.41	432,936.01
咨询费	53,678.18	104,285.28
其他	165,966.37	294,194.10
合计	25,892,781.46	33,466,200.40
其中：费用化研发支出	25,892,781.46	33,466,200.40

九、合并范围的变更

1、处置子公司

本期是否存在丧失子公司控制权的交易或事项

是 否

单位：元

子公司名称	丧失控制权时点的处置价款	丧失控制权时点的处置比例	丧失控制权时点的处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的判断依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权的账面价值	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益或留存收益的金额
深圳世联先锋投资有限公司(以下简称“世联先锋”)	2.00	100.00%	转让	2024年11月01日	说明1)	-12,357,858.35						
柳州善居电子商务有限公司(以下简称“柳州善居”)	300,000.00	51.00%	转让	2024年12月31日	说明2)	2,024,509.78						
柳州世联保安服务有限公司(以下简称“柳州世联保安”)	1.00	100.00%	转让	2024年11月01日	说明3)	1.00						

其他说明:

- 1) 本集团将世联先锋及其子公司丧失控制权的时点确定为 2024 年 11 月 1 日, 确认依据为: 2024 年 9 月签订股权转让协议出售世联先锋及其子公司 100.00% 股权, 出售对价为 2.00 元, 2024 年 10 月 16 日收齐全部款项, 2024 年 11 月 1 日完成工商变更, 世联先锋及其子公司自 2024 年 11 月 1 日起不再纳入合并报表范围。
- 2) 本集团将柳州善居及其子公司丧失控制权的时点确定为 2024 年 12 月 31 日, 确认依据为: 2024 年 9 月 10 日签订股权转让协议出售柳州善居及其子公司 51.00% 股权, 出售对价为 300,000.00 元, 2024 年 11 月 14 日收齐全部款项, 2024 年 12 月 18 日完成工商变更, 柳州善居及其子公司自 2024 年 12 月 31 日起不再纳入合并报表范围。
- 3) 本集团将柳州世联保安丧失控制权的时点确定为 2024 年 11 月 1 日, 确认依据为: 2024 年 9 月 27 日签订股权转让协议出售柳州世联保安 100.00% 股权, 出售对价为 1.00 元, 2024 年 12 月 05 日收齐全部款项, 2024 年 11 月 01 日完成工商变更, 柳州世联保安自 2024 年 11 月 1 日起不再纳入合并报表范围。

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

是 否

2、其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动(如, 新设子公司、清算子公司等)及其相关情况:

- 1) 根据公司投资委员会决议, 本报告期内新增以下子公司, 这些子公司在本报告期内均已经完成了工商登记手续。

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例	取得方式
深圳世联合居物业管理有限公司(以下简称"深圳世联合居")	深圳	深圳	资产服务	51.00%	投资设立
深圳世联嘉明企业管理有限公司(以下简称"深圳世联嘉明")	深圳	深圳	资产服务	100.00%	投资设立
深圳世联宸安物业管理有限公司(以下简称"深圳世联宸安")	深圳	深圳	资产服务	51.00%	投资设立
北京安信世联环境服务有限公司(以下简称"北京安信环境")	北京	北京	资产服务	60.00%	投资设立
琴澳世捷商品贸易一人有限公司(以下简称"世捷商贸")	澳门	澳门	资产服务	100.00%	投资设立
琴澳世捷汽车科技服务一人有限公司(以下简称"世捷汽车服务")	澳门	澳门	资产服务	100.00%	投资设立
琴澳世捷空间艺术科技服务一人有限公司(以下简称"世捷空间艺术")	澳门	澳门	资产服务	100.00%	投资设立
琴澳世捷城市商务科技服务一人有限公司(以下简称"世捷城市商务")	澳门	澳门	资产服务	100.00%	投资设立
世联行(厦门)房地产咨询有限公司(以下简称"厦门世联行")	厦门	厦门	房地产中介	51.00%	投资设立
深圳世联嘉合物业管理有限公司(以下简称"深圳嘉合物业")	深圳	深圳	房地产中介	51.00%	投资设立

- 2) 本报告期因为注销子公司而不再纳入合并范围的子公司如下:

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例	不再纳入合并范围的原因
上海世君房地产顾问有限公司	上海	上海	房地产中介	100.00%	工商注销
苏州园小样信息技术有限公司	苏州	苏州	资产服务	41.00%	工商注销
宁波世联君汇房地产咨询有限公司	宁波	宁波	房地产中介	100.00%	工商注销
广西世联君汇房地产咨询有限公司	广西	广西	资产服务	100.00%	工商注销

东莞更赢信息技术有限公司	东莞	东莞	电子商务	100.00%	工商注销
福州世联郑和物业管理有限公司	福州	福州	资产服务	51.00%	工商注销
安徽兴赢信息技术有限公司	安徽	安徽	电子商务	100.00%	工商注销
珠海横琴世联行商业运营管理有限公司	珠海	珠海	资产服务	100.00%	工商注销
天津世联商业运营管理有限公司	天津	天津	资产服务	100.00%	工商注销
绍兴世联智行房地产信息咨询有限公司	绍兴	绍兴	房地产中介	51.00%	工商注销
惠州世联集金房地产经纪有限公司	惠州	惠州	房地产中介	100.00%	工商注销
济南居山房地产经纪有限公司	济南	济南	房地产中介	45.30%	工商注销
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%	工商注销
徐州市厚汇电子商务有限公司	徐州	徐州	电子商务	100.00%	工商注销
济南世说传媒有限公司	济南	济南	电子商务	75.50%	工商注销
商丘玖远企业管理咨询有限公司	商丘	商丘	金融服务	100.00%	工商注销
长沙红璞实创公寓管理有限公司	长沙	长沙	资产服务	100.00%	工商注销
青岛世联怡高资产运营有限公司	青岛	青岛	资产服务	75.50%	工商注销
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%	工商注销
无锡善居电子商务有限公司	无锡	无锡	电子商务	100.00%	工商注销
深圳前海中博供应链管理有限公司	深圳	深圳	电子商务	100.00%	工商注销

十、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

单位：元

子公司名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
北京世联房地产顾问有限公司(以下简称“北京世联”)	10,000,000.00	北京	北京	房地产中介	100.00%	0.00%	同一控制下企业合并
东莞世联地产顾问有限公司(以下简称“东莞世联”)	5,000,000.00	东莞	东莞	房地产中介	100.00%	0.00%	同一控制下企业合并
上海世联房地产顾问有限公司(以下简称“上海世联”)	1,160,000.00	上海	上海	房地产中介	100.00%	0.00%	同一控制下企业合并
深圳世联行顾问服务有限公司(以下简称“深圳世联行”)	35,000,000.00	深圳	深圳	房地产中介	100.00%	0.00%	同一控制下企业合并
世联房地产咨询(惠州)有限公司(以下简称“惠州世联”)	810,700.00	惠州	惠州	房地产中介	100.00%	0.00%	同一控制下企业合并
广州市世联房地产咨询有限公司(以下简称“广州世联”)	5,000,000.00	广州	广州	房地产中介	100.00%	0.00%	同一控制下企业合并
天津世联兴业房地产顾问有限公司(以下简称“天津世联”)	1,000,000.00	天津	天津	房地产中	100.00%	0.00%	同一控制下企业合并

				介			
山东世联怡高物业顾问有限公司(以下简称“山东世联”)	10,000,000.00	济南	济南	房地产中介	75.50%	0.00%	非同一控制下企业合并
四川世联行兴业房地产顾问有限公司(以下简称“四川嘉联”)	3,000,000.00	四川	成都	房地产中介	100.00%	0.00%	非同一控制下企业合并
重庆世联行房地产顾问有限公司(以下简称“重庆世联”)	5,000,000.00	重庆	重庆	房地产中介	100.00%	0.00%	非同一控制下企业合并
深圳世联投资有限公司(以下简称“世联投资”)	16,000,000.00	深圳	深圳	金融服务	100.00%	0.00%	非同一控制下企业合并
深圳市世联小额贷款有限公司(以下简称“世联小贷”)	900,000,000.00	深圳	深圳	金融服务	100.00%	0.00%	非同一控制下企业合并
深圳市盛泽融资担保有限责任公司(以下简称“盛泽担保”)	100,000,000.00	深圳	深圳	金融服务	100.00%	0.00%	非同一控制下企业合并
北京安信行物业管理有限公司(以下简称“北京安信行”)	10,000,000.00	北京	北京	资产服务	0.00%	60.00%	非同一控制下企业合并
厦门市立丹行置业有限公司(以下简称“厦门立丹行”)	1,020,000.00	厦门	厦门	房地产中介	80.00%	0.00%	非同一控制下企业合并
青岛荣置地顾问有限公司(以下简称“青岛荣置地”)	2,000,000.00	青岛	青岛	房产中介	51.00%	0.00%	非同一控制下企业合并
珠海世联房地产咨询有限公司(以下简称“珠海世联”)	5,000,000.00	珠海	珠海	房地产中介	100.00%	0.00%	投资设立
厦门世联兴业房地产顾问有限公司(以下简称“厦门世联”)	3,000,000.00	厦门	厦门	房地产中介	100.00%	0.00%	投资设立
长沙世联兴业房地产顾问有限公司(以下简称“长沙世联”)	1,000,000.00	长沙	长沙	房地产中介	100.00%	0.00%	投资设立
沈阳世联兴业房地产顾问有限公司(以下简称“沈阳世联”)	1,000,000.00	沈阳	沈阳	房地产中介	100.00%	0.00%	投资设立
大连世联兴业房地产顾问有限公司(以下简称“大连世联”)	1,000,000.00	大连	大连	房地产中介	100.00%	0.00%	投资设立
成都世联兴业房地产顾问有限公司(以下简称“成都世联”)	1,000,000.00	成都	成都	房地产中介	100.00%	0.00%	投资设立
苏州世联兴业房地产顾问有限公司(以下简称“苏州世联”)	3,000,000.00	苏州	苏州	房地产中介	100.00%	0.00%	投资设立
常州世联房地产代理有限公司(以下简称“常州世联”)	3,000,000.00	常州	常州	房地产中介	100.00%	0.00%	投资设立
西安世联卓群房地产咨询有限公司(以下简称“西安世联”)	4,125,000.00	西安	西安	房地产中介	100.00%	0.00%	投资设立
青岛世联兴业房地产顾问有限公司(以下简称“青岛世联”)	1,000,000.00	青岛	青岛	房地产中介	100.00%	0.00%	投资设立
武汉世联兴业房地产经纪有限公司(以下简称“武汉世联”)	5,000,000.00	武汉	武汉	房地产中介	100.00%	0.00%	投资设立
三亚世联房地产顾问有限公司(以下简称“三亚世联”)	1,000,000.00	三亚	三亚	房地产中	100.00%	0.00%	投资设立

				介			
安徽世联行房地产咨询有限公司(以下简称“合肥世联”)	5,000,000.00	合肥	合肥	房地产中介	100.00%	0.00%	投资设立
无锡世联行房地产营销有限公司(以下简称“无锡世联”)	5,000,000.00	无锡	无锡	房地产中介	100.00%	0.00%	投资设立
福州世联房地产顾问有限公司(以下简称“福州世联”)	5,000,000.00	福州	福州	房地产中介	100.00%	0.00%	投资设立
佛山世联房地产顾问有限公司(以下简称“佛山世联”)	5,000,000.00	佛山	佛山	房地产中介	100.00%	0.00%	投资设立
南昌世联置业有限公司(以下简称“南昌世联”)	5,000,000.00	南昌	南昌	房地产中介	100.00%	0.00%	投资设立
南京世联兴业房地产投资咨询有限公司(以下简称“南京世联”)	5,000,000.00	南京	南京	房地产中介	100.00%	0.00%	投资设立
长春世联兴业房地产顾问有限公司(以下简称“长春世联”)	1,000,000.00	长春	长春	房地产中介	100.00%	0.00%	投资设立
南通世联兴业房地产顾问有限公司(以下简称“南通世联”)	1,000,000.00	南通	南通	房地产中介	100.00%	0.00%	投资设立
昆明世联卓群房地产经纪有限公司(以下简称“昆明世联”)	5,000,000.00	昆明	昆明	房地产中介	100.00%	0.00%	投资设立
宁波世联房地产咨询有限公司(以下简称“宁波世联”)	5,000,000.00	宁波	宁波	房地产中介	100.00%	0.00%	投资设立
广西世联行房地产代理有限公司(以下简称“广西世联”)	5,000,000.00	广西	广西	房地产中介	100.00%	0.00%	投资设立
苏州居善网络技术服务有限公司(以下简称“苏州居善”)	1,000,000.00	苏州	苏州	电子商务	0.00%	100.00%	投资设立
南京云掌柜信息技术有限公司(以下简称“南京云掌柜”)	5,000,000.00	南京	南京	电子商务	0.00%	100.00%	投资设立
天津居善电子商务有限公司(以下简称“天津居善”)	1,000,000.00	天津	天津	电子商务	0.00%	100.00%	投资设立
郑州世联兴业房地产咨询有限公司(以下简称“郑州世联”)	5,000,000.00	郑州	郑州	房地产中介	100.00%	0.00%	投资设立
漳州世联房地产经纪有限公司(以下简称“漳州世联”)	3,000,000.00	漳州	漳州	房地产中介	100.00%	0.00%	投资设立
徐州世联房地产顾问有限公司(以下简称“徐州世联”)	5,000,000.00	徐州	徐州	房地产中介	100.00%	0.00%	投资设立
杭州世联卓群房地产咨询有限公司(以下简称“杭州世联卓群”)	3,000,000.00	杭州	杭州	房地产中介	100.00%	0.00%	投资设立
合肥世联先锋房地产顾问有限公司(以下简称“合肥世联先锋”)	3,000,000.00	合肥	合肥	房地产中介	100.00%	0.00%	投资设立
贵阳世联房地产顾问有限公司(以下简称“贵阳世联”)	3,000,000.00	贵阳	贵阳	房地产中介	100.00%	0.00%	投资设立

惠州市世联先锋房地产顾问有限公司 (以下简称“惠州世联先锋”)	1,000,000.00	惠州	惠州	房地产中介	100.00%	0.00%	投资设立
太原世联卓群房地产顾问有限公司 (以下简称“太原世联”)	3,000,000.00	太原	太原	房地产中介	100.00%	0.00%	投资设立
石家庄世联卓群房地产经纪有限公司 (以下简称“石家庄世联”)	1,000,000.00	石家庄	石家庄	房地产中介	100.00%	0.00%	投资设立
深圳世联君汇不动产运营管理有限公司 (以下简称“世联君汇”)	100,000,000.00	深圳	深圳	资产服务	100.00%	0.00%	投资设立
廊坊市世联房地产经纪有限公司 (以下简称“廊坊世联”)	1,000,000.00	廊坊	廊坊	房地产中介	100.00%	0.00%	投资设立
世联咨询(香港)有限公司 (以下简称“香港世联”)	7,549,603.60	香港	香港	房地产中介	100.00%	0.00%	投资设立
兰州世联行房地产顾问有限公司 (以下简称“兰州世联”)	3,000,000.00	兰州	兰州	房地产中介	100.00%	0.00%	投资设立
唐山世联行房地产经纪有限公司 (以下简称“唐山世联”)	1,000,000.00	唐山	唐山	房地产中介	100.00%	0.00%	投资设立
深圳前海世联商业运营管理有限公司 (以下简称“前海资管”)	10,000,000.00	深圳	深圳	资产服务	100.00%	0.00%	投资设立
深圳市世联科创科技服务有限公司 (以下简称“世联科创”)	5,000,000.00	深圳	深圳	房地产中介	0.00%	41.00%	股权委托
深圳世联领客商业运营有限公司 (以下简称“世联领客”)	5,000,000.00	深圳	深圳	资产服务	0.00%	100.00%	投资设立
深圳世联集金财富管理有限公司 (以下简称“世联集金”)	10,000,000.00	深圳	深圳	资产服务	100.00%	0.00%	投资设立
宁波世联兴业房地产咨询有限公司 (以下简称“宁波世联兴业”)	5,000,000.00	宁波	宁波	房产中介	100.00%	0.00%	投资设立
深圳先锋居善科技有限公司 (以下简称“先锋居善”)	10,000,000.00	深圳	深圳	房地产中介	0.00%	100.00%	投资设立
上海善居电子商务有限公司 (以下简称“上海善居”)	10,000,000.00	上海	上海	电子商务	0.00%	100.00%	投资设立
扬州世联兴业房地产顾问有限公司 (以下简称“扬州世联”)	3,000,000.00	扬州	扬州	房地产中介	100.00%	0.00%	投资设立
深圳盛泽按揭代理有限公司 (以下简称“深圳按揭”)	10,000,000.00	深圳	深圳	金融服务	0.00%	100.00%	非同一控制下企业合并
上海盛泽邦家投资管理有限公司 (以下简称“上海盛泽”)	3,000,000.00	上海	上海	金融服务	0.00%	100.00%	非同一控制下企业合并
泰安世联怡高房地产咨询有限公司 (以下简称“泰安世联怡高”)	500,000.00	泰安	泰安	房地产中介	0.00%	75.50%	非同一控制下企业合并
临沂世联怡高房地产经纪有限公司 (以下简称“临沂世联怡高”)	500,000.00	临沂	临沂	房地产中介	0.00%	75.50%	非同一控制下企业合并
青岛世联怡高房地产顾问有限公司 (以下简称“青岛世联怡高”)	100,000.00	青岛	青岛	房地产中介	0.00%	75.50%	非同一控制下企业合并
芜湖世联先锋信息咨询有限公司 (以下简称“芜湖世联”)	1,000,000.00	芜湖	芜湖	房地产中介	0.00%	100.00%	投资设立

福州市立丹行市场营销策划有限公司 (以下简称“福州立丹行”)	1,000,000.00	福州	福州	房地产中介	0.00%	80.00%	非同一控制下企业合并
泉州市立丹行房地产经纪有限公司 (以下简称“泉州立丹行”)	2,000,000.00	泉州	泉州	房地产中介	0.00%	80.00%	非同一控制下企业合并
三明市立丹行房地产营销策划有限公司 (以下简称“三明立丹行”)	1,000,000.00	三明	三明	房地产中介	0.00%	80.00%	非同一控制下企业合并
莆田市立丹行房地产代理有限公司 (以下简称“莆田立丹行”)	500,000.00	莆田	莆田	房地产中介	0.00%	80.00%	非同一控制下企业合并
惠东红璞元屿海公寓管理有限公司 (以下简称“红璞元屿海”)	2,000,000.00	惠州	惠州	资产服务	0.00%	100.00%	投资设立
北京善居电子商务有限公司(以下简称“北京善居”)	1,000,000.00	北京	北京	电子商务	0.00%	100.00%	投资设立
石家庄善居房地产经纪有限公司(以下简称“石家庄善居”)	1,000,000.00	石家庄	石家庄	电子商务	0.00%	100.00%	投资设立
成都市善居电子商务有限公司(以下简称“成都善居”)	1,000,000.00	成都	成都	电子商务	0.00%	100.00%	投资设立
重庆善业兴居电子商务有限公司(以下简称“重庆善居”)	1,000,000.00	重庆	重庆	电子商务	0.00%	100.00%	投资设立
惠州市善居电子商务有限公司(以下简称“惠州善居”)	1,000,000.00	惠州	惠州	电子商务	0.00%	100.00%	投资设立
佛山市善居电子商务有限公司(以下简称“佛山善居”)	1,000,000.00	佛山	佛山	电子商务	0.00%	100.00%	投资设立
东莞市善卓居电子商务有限公司(以下简称“东莞善居”)	1,000,000.00	东莞	东莞	电子商务	0.00%	100.00%	投资设立
厦门市善居先锋电子商务有限公司 (以下简称“厦门善居”)	400,000.00	厦门	厦门	电子商务	0.00%	100.00%	投资设立
广州市善居电子商务有限公司(以下简称“广州善居”)	500,000.00	广州	广州	电子商务	0.00%	100.00%	投资设立
珠海市善居电子商务有限公司(以下简称“珠海善居”)	1,000,000.00	珠海	珠海	电子商务	0.00%	100.00%	投资设立
徐州市善居电子商务有限公司(以下简称“徐州善居”)	1,000,000.00	徐州	徐州	电子商务	0.00%	100.00%	投资设立
合肥善居电子商务有限公司(以下简称“合肥善居”)	500,000.00	合肥	合肥	电子商务	0.00%	100.00%	投资设立
陕西善居商务信息咨询有限公司(以下简称“陕西善居”)	100,000.00	陕西	西安	电子商务	0.00%	100.00%	投资设立
吉林省善居电子商务有限公司(以下简称“吉林善居”)	500,000.00	吉林	长春	电子商务	0.00%	100.00%	投资设立
昆明善居电子商务有限公司(以下简称“昆明善居”)	5,000,000.00	昆明	昆明	电子商务	0.00%	100.00%	投资设立
南昌善居电子商务有限公司(以下简称“南昌善居”)	100,000.00	南昌	南昌	电子商务	0.00%	100.00%	投资设立
武汉市善居先锋房地产信息服务有限公司(以下简称“武汉善居”)	1,000,000.00	武汉	武汉	电子商务	0.00%	100.00%	投资设立
广西善居电子商务有限公司(以下简称“广西善居”)	2,000,000.00	广西	南宁	电子商务	0.00%	100.00%	投资设立
长沙市善居电子商务有限公司(以下简称“长沙善居”)	1,000,000.00	长沙	长沙	电子商务	0.00%	100.00%	投资设立
沈阳善居电子商务有限公司(以下简称“沈阳善居”)	100,000.00	沈阳	沈阳	电子商务	0.00%	100.00%	投资设立
惠东红璞富力湾公寓管理有限公司 (以下简称“红璞富力湾”)	100,000.00	惠州	惠州	资产服务	0.00%	100.00%	投资设立
惠东红璞双月湾公寓管理有限公司 (以下简称“红璞双月湾”)	1,000,000.00	惠州	惠州	资产服务	0.00%	100.00%	投资设立

天津世联沃客众创空间有限公司(以下简称“天津众创”)	100,000.00	天津	天津	资产服务	0.00%	100.00%	投资设立
重庆红璞公寓管理有限公司(以下简称“重庆红璞”)	1,000,000.00	重庆	重庆	资产服务	100.00%	0.00%	投资设立
苏州小样科技服务有限公司(以下简称“苏州小样科技”)	2,000,000.00	苏州	苏州	资产服务	0.00%	41.00%	投资设立
厦门市小样创业信息科技有限公司(以下简称“厦门小样创业”)	1,000,000.00	厦门	厦门	资产服务	0.00%	41.00%	投资设立
苏州小样创咖文化科技有限公司(以下简称“苏州创咖文化”)	300,000.00	苏州	苏州	资产服务	0.00%	41.00%	投资设立
珠海世联集金商务管理有限公司(以下简称“珠海集金”)	100,000.00	珠海	珠海	资产服务	0.00%	100.00%	投资设立
北京世联集金管理咨询服务有限责任公司(以下简称“北京集金”)	1,000,000.00	北京	北京	资产服务	0.00%	100.00%	投资设立
佛山世联集金商务管理有限公司(以下简称“佛山集金”)	100,000.00	佛山	佛山	资产服务	0.00%	100.00%	投资设立
深圳世联集金财富管理有限公司(以下简称“世联集金”)	100,000.00	深圳	深圳	资产服务	0.00%	100.00%	投资设立
珠海横琴善居科技有限公司(以下简称“珠海横琴善居”)	1,000,000.00	珠海	珠海	电子商务	0.00%	100.00%	投资设立
昆山善业兴居商务信息咨询有限公司(以下简称“昆山善居”)	100,000.00	昆山	昆山	电子商务	0.00%	100.00%	投资设立
海口善居电子商务有限公司(以下简称“海口善居”)	10,000,000.00	海口	海口	电子商务	0.00%	100.00%	投资设立
南通市善居电子商务有限公司(以下简称“南通善居”)	100,000.00	南通	南通	电子商务	0.00%	100.00%	投资设立
上海善居兴电子商务有限公司(以下简称“上海善居兴”)	1,000,000.00	上海	上海	电子商务	0.00%	100.00%	投资设立
上海世联领客商业经营管理有限公司(以下简称“上海领客”)	5,000,000.00	上海	上海	房地产中介	0.00%	100.00%	投资设立
南京世联君汇房地产顾问有限公司(以下简称“南京君汇”)	15,000,000.00	南京	南京	房地产中介	0.00%	100.00%	投资设立
合肥世联君汇资产顾问运营管理有限公司(以下简称“合肥君汇”)	500,000.00	合肥	合肥	房地产中介	0.00%	100.00%	投资设立
苏州世联君汇物业运营管理有限公司(以下简称“苏州君汇”)	500,000.00	苏州	苏州	房地产中介	0.00%	100.00%	投资设立
北京世联君汇房地产顾问有限公司(以下简称“北京君汇”)	10,000,000.00	北京	北京	房地产中介	0.00%	100.00%	投资设立
西安世联君汇商业运营管理有限公司(以下简称“西安君汇”)	500,000.00	西安	西安	房地产中介	0.00%	100.00%	投资设立
重庆世联君汇房地产运营管理有限公司(以下简称“重庆君汇”)	10,000,000.00	重庆	重庆	房地产中介	0.00%	100.00%	投资设立
长沙世联君汇房地产顾问有限公司(以下简称“长沙君汇”)	500,000.00	长沙	长沙	房地产中介	0.00%	100.00%	投资设立
河南世联君汇房地产顾问有限公司(以下简称“河南君汇”)	1,000,000.00	河南	河南	房地产中介	0.00%	100.00%	投资设立
武汉世联君汇房地产顾问有限公司(以下简称“武汉君汇”)	1,000,000.00	武汉	武汉	房地产中介	0.00%	100.00%	投资设立

天津世联君汇房地产顾问有限公司 (以下简称“天津君汇”)	1,000,000.00	天津	天津	房地产中介	0.00%	100.00%	投资设立
厦门世联君汇房地产顾问有限公司 (以下简称“厦门君汇”)	500,000.00	厦门	厦门	房地产中介	0.00%	100.00%	投资设立
深圳运泰君汇物业管理有限公司(以下简称“深圳运泰君汇”)	1,000,000.00	深圳	深圳	资产服务	0.00%	50.00%	股权委托
常熟小样科技服务有限公司(以下简称“常熟小样”)	1,000,000.00	常熟	常熟	资产服务	0.00%	41.00%	投资设立
广州市小样信息科技有限公司(以下简称“广州小样科技”)	3,000,000.00	广州	广州	资产服务	0.00%	41.00%	投资设立
深圳市赋能创新投资有限公司(以下简称“深圳赋能创新”)	5,000,000.00	深圳	深圳	投资管理	100.00%	0.00%	投资设立
重庆红璞新新公寓管理有限公司(以下简称“重庆红璞新新”)	1,000,000.00	重庆	重庆	资产服务	0.00%	100.00%	投资设立
珠海红璞科技发展有限公司(以下简称“珠海红璞”)	20,000,000.00	珠海	珠海	资产服务	0.00%	100.00%	投资设立
厦门红璞兴业公寓管理有限公司(以下简称“厦门红璞”)	5,000,000.00	厦门	厦门	资产服务	0.00%	100.00%	投资设立
惠东红璞阳光假日公寓管理有限公司(以下简称“红璞阳光假日”)	100,000.00	惠东	惠东	资产服务	0.00%	100.00%	投资设立
东莞市世联集金投资管理有限公司(以下简称“东莞集金”)	100,000.00	东莞	东莞	房地产中介	0.00%	100.00%	投资设立
宁波世联集金商务服务有限公司(以下简称“宁波集金”)	1,000,000.00	宁波	宁波	房地产中介	0.00%	100.00%	投资设立
上海世联盛曜房地产顾问有限公司(以下简称“上海世联盛曜”)	1,000,000.00	上海	上海	房地产中介	30.00%	70.00%	投资设立
嘉兴卓群房地产营销策划有限公司(以下简称“嘉兴世联”)	5,000,000.00	嘉兴	嘉兴	房地产中介	0.00%	100.00%	投资设立
西安世联兴业房地产经纪有限责任公司(以下简称“西安世联经纪”)	100,000.00	西安	西安	房地产中介	0.00%	100.00%	投资设立
邯郸世联卓群房地产经纪有限公司(以下简称“邯郸世联”)	2,000,000.00	邯郸	邯郸	房地产中介	100.00%	0.00%	投资设立
哈尔滨卓群房地产经纪有限公司(以下简称“哈尔滨世联”)	1,000,000.00	哈尔滨	哈尔滨	房地产中介	100.00%	0.00%	投资设立
厦门市宜安居电子商务有限公司(以下简称“厦门宜安居”)	100,000.00	厦门	厦门	电子商务	0.00%	80.00%	投资设立
厦门市家适居电子商务有限公司(以下简称“厦门家适居”)	50,000.00	厦门	厦门	房地产中介	0.00%	80.00%	投资设立
山东居善电子商务有限公司(以下简称“山东居善”)	3,000,000.00	山东	山东	电子商务	0.00%	75.50%	投资设立
深圳世联松塔装饰科技有限责任公司(以下简称“世联松塔”)	8,000,000.00	深圳	深圳	电子商务	100.00%	0.00%	投资设立
合肥汇创房地产咨询有限公司(以下简称“合肥世联汇创”)	1,000,000.00	合肥	合肥	房地产中介	100.00%	0.00%	投资设立
北京小样青年社区科技服务有限公司(以下简称“北京小样”)	1,000,000.00	北京	北京	资产服务	0.00%	41.00%	投资设立
武汉市小样商务信息咨询有限公司	1,000,000.00	武汉	武汉	资产	0.00%	41.00%	投资设立

(以下简称“武汉小样”)				服务			
成都世联君汇商业管理有限公司(以下简称“成都君汇”)	1,000,000.00	成都	成都	房地产中介	0.00%	100.00%	投资设立
湛江善居电子商务有限公司(以下简称“湛江善居”)	500,000.00	湛江	湛江	电子商务	0.00%	100.00%	投资设立
兰州善居电子商务有限公司(以下简称“兰州善居”)	100,000.00	兰州	兰州	电子商务	0.00%	100.00%	投资设立
天津善居电子商务有限公司(以下简称“天津善居”)	1,000,000.00	天津	天津	电子商务	0.00%	100.00%	投资设立
河南世联精工房地产营销策划有限公司(以下简称“世联精工”)	4,000,000.00	河南	河南	房地产中介	0.00%	51.00%	投资设立
惠州市世创文化传播有限公司(以下简称“惠州世创”)	100,000.00	惠州	惠州	电子商务	0.00%	100.00%	投资设立
青岛世联君汇不动产运营管理有限公司(以下简称“青岛君汇”)	1,324,503.00	青岛	青岛	房地产中介	0.00%	100.00%	投资设立
深圳世联君汇物业管理有限公司(以下简称“深圳君汇物业”)	1,000,000.00	深圳	深圳	资产服务	0.00%	100.00%	投资设立
广州汇君物业管理有限公司(以下简称“广州汇君物业”)	1,000,000.00	广州	广州	资产服务	0.00%	100.00%	投资设立
凉山州国兴世联全过程工程咨询有限公司(以下简称“凉山州世联物业”)	5,000,000.00	凉山州	凉山州	资产服务	0.00%	51.00%	投资设立
济南世君房地产顾问有限公司(以下简称“济南世君”)	3,000,000.00	济南	济南	房地产中介	0.00%	75.50%	投资设立
惠州世新文化传播有限公司(以下简称“惠州君汇”)	100,000.00	惠州	惠州	房地产中介	0.00%	100.00%	投资设立
成都市红璞凯睿酒店管理有限公司(以下简称“成都红璞凯睿”)	1,000,000.00	成都	成都	资产服务	0.00%	100.00%	投资设立
杭州红璞世谦资产管理有限公司(以下简称“杭州红璞世谦”)	50,000.00	杭州	杭州	资产服务	0.00%	100.00%	投资设立
宁波鸿璞空间创意设计有限公司(以下简称“宁波鸿璞空间”)	1,000,000.00	宁波	宁波	资产服务	0.00%	60.00%	投资设立
天津红璞酒店管理有限公司(以下简称“天津红璞”)	1,000,000.00	天津	天津	资产服务	0.00%	100.00%	投资设立
惠州红璞都市公寓管理有限公司(以下简称“惠州红璞都市”)	1,000,000.00	惠州	惠州	资产服务	0.00%	100.00%	投资设立
龙门红璞假日公寓管理有限公司(以下简称“龙门红璞”)	100,000.00	龙门	龙门	资产服务	0.00%	100.00%	投资设立
石家庄世联汇创房地产经纪有限公司(以下简称“石家庄汇创”)	1,000,000.00	石家庄	石家庄	房地产中介	0.00%	100.00%	投资设立
衡水世联汇创房地产经纪有限公司(以下简称“衡水世联”)	1,000,000.00	衡水	衡水	房地产中介	100.00%	0.00%	投资设立
深圳世联同行共营地产咨询有限公司(以下简称“世联同行”)	5,000,000.00	深圳	深圳	房地产中介	100.00%	0.00%	投资设立
杭州三箭装饰工程有限公司(以下简称“杭州三箭”)	20,000,000.00	杭州	杭州	资产服务	100.00%	0.00%	收购资产
福州世联君汇商业管理有限公司(以下简称“福州君汇”)	1,000,000.00	福州	福州	资产服务	0.00%	100.00%	投资设立
南昌世联君汇不动产管理有限公司(以下简称“南昌君汇”)	1,000,000.00	南昌	南昌	资产服务	0.00%	100.00%	投资设立
东莞世联君汇商业管理有限公司(以	1,000,000.00	东莞	东莞	资产	0.00%	100.00%	投资设立

下简称“东莞君汇”)				服务			
山西世联君汇房地产咨询有限公司(以下简称“山西君汇”)	1,000,000.00	山西	山西	资产服务	0.00%	100.00%	投资设立
苏州红与璞酒店管理有限公司(以下简称“苏州红与璞”)	2,000,000.00	苏州	苏州	资产服务	0.00%	100.00%	投资设立
厦门世联红璞公寓管理有限公司(以下简称“厦门集房”)	15,000,000.00	厦门	厦门	资产服务	0.00%	100.00%	投资设立
武汉世联集房公寓管理有限公司(以下简称“武汉集房”)	14,000,000.00	武汉	武汉	资产服务	0.00%	100.00%	投资设立
中山世联松塔装饰有限公司(以下简称“中山松塔”)	5,000,000.00	中山	中山	电子商务	0.00%	100.00%	投资设立
惠州世联松塔装饰有限责任公司(以下简称“惠州松塔”)	5,000,000.00	惠州	惠州	电子商务	0.00%	100.00%	投资设立
西安世联松塔装饰有限公司(以下简称“西安松塔”)	5,000,000.00	西安	西安	电子商务	0.00%	100.00%	投资设立
厦门世联松塔建筑装饰有限公司(以下简称“厦门松塔”)	3,000,000.00	厦门	厦门	电子商务	0.00%	100.00%	投资设立
惠东世联行百利房地产咨询有限公司(以下简称“惠东世联”)	5,000,000.00	惠东	惠东	房地产中介	100.00%	0.00%	投资设立
珠海横琴世联行咨询有限公司(以下简称“横琴世联咨询”)	5,000,000.00	珠海	珠海	房地产中介	51.00%	49.00%	投资设立
成都市红璞凯嘉酒店管理有限公司(以下简称“成都市红璞凯嘉”)	8,000,000.00	成都	成都	资产服务	0.00%	100.00%	投资设立
深圳世联筑业科技有限公司(以下简称“世联筑业”)	5,000,000.00	深圳	深圳	电子商务	0.00%	100.00%	投资设立
唐山世联锐易房地产经纪有限公司(以下简称“唐山世联锐易”)	4,000,000.00	唐山	唐山	房地产中介	0.00%	51.00%	投资设立
深圳世联桂园项目管理有限公司(以下简称“世联桂园”)	5,580,000.00	深圳	深圳	房地产中介	100.00%	0.00%	投资设立
厦门市宜兴居电子商务有限公司(以下简称“厦门宜兴居”)	1,000,000.00	厦门	厦门	电子商务	0.00%	80.00%	投资设立
深圳市世联雅智咨询服务有限公司(以下简称“世联雅智”)	5,000,000.00	深圳	深圳	电子商务	100.00%	0.00%	投资设立
梧州世联行房地产代理有限公司(以下简称“梧州世联行”)	2,000,000.00	梧州	梧州	房地产中介	0.00%	67.00%	投资设立
潮州市世联环潮房地产咨询顾问有限公司(以下简称“潮州世联”)	5,000,000.00	潮州	潮州	房地产中介	0.00%	60.00%	投资设立
青岛世联行城市运营管理有限公司(以下简称“青岛世联运营”)	5,000,000.00	青岛	青岛	资产服务	0.00%	45.00%	投资设立
深圳小恐龙科技有限公司(以下简称“深圳小恐龙”)	1,000,000.00	深圳	深圳	房地产中介	0.00%	100.00%	投资设立
宁波世东公寓管理有限公司(以下简称“宁波世东公寓”)	2,000,000.00	宁波	宁波	资产服务	0.00%	51.00%	投资设立
南安市立丹行房地产经纪有限公司(以下简称“南安立丹行”)	100,000.00	南安	南安	房地产中介	0.00%	80.00%	投资设立
珠海横琴世联行顾问服务有限公司(以下简称“横琴世联顾问”)	5,000,000.00	珠海	珠海	房地产中介	100.00%	0.00%	投资设立
珠海世联企业管理有限公司(以下简称“珠海世联资本”)	10,000,000.00	珠海	珠海	资产服务	100.00%	0.00%	投资设立

湛江市世联房地产咨询有限公司(以下简称“湛江世联”)	10,000,000.00	湛江	湛江	房地产中介	0.00%	100.00%	投资设立
珠海横琴世联不动产运营管理有限公司(以下简称“横琴世联资管”)	50,000,000.00	珠海	珠海	资产服务	0.00%	100.00%	投资设立
广西蜂巢美嘉装饰设计有限公司(以下简称“广西蜂巢装饰”)	3,000,000.00	广西	广西	装修服务	0.00%	51.00%	投资设立
龙岩市上杭县立丹行房地产代理有限公司(以下简称“龙岩立丹行”)	1,000,000.00	龙岩	龙岩	房地产中介	0.00%	80.00%	投资设立
珠海横琴悠租云科技有限公司(以下简称“珠海悠租云”)	3,000,000.00	珠海	珠海	电子商务	0.00%	100.00%	投资设立
深圳世联君汇韦玥物业管理有限责任公司(以下简称“深圳君汇韦玥”)	5,000,000.00	深圳	深圳	资产服务	0.00%	51.00%	投资设立
珠海横琴世联云城市服务有限公司(以下简称“横琴世联云服务”)	20,000,000.00	珠海	珠海	资产服务	0.00%	100.00%	投资设立
龙岩上杭县宜居电子商务有限公司(以下简称“龙岩宜居”)	100,000.00	龙岩	龙岩	电子商务	0.00%	80.00%	投资设立
乌鲁木齐居联电子商务有限公司(以下简称“乌鲁木齐居联”)	1,000,000.00	乌鲁木齐	乌鲁木齐	电子商务	0.00%	100.00%	投资设立
北京育米商业管理有限公司(以下简称“北京世联育米”)	10,000,000.00	北京	北京	资产服务	0.00%	51.00%	投资设立
惠州更赢信息技术有限公司(以下简称“惠州更赢”)	100,000.00	惠州	惠州	电子商务	0.00%	100.00%	收购资产
佛山更赢信息技术有限公司(以下简称“佛山更赢”)	10,000,000.00	佛山	佛山	电子商务	0.00%	100.00%	收购资产
福建更赢信息技术有限公司(以下简称“福建更赢”)	10,000,000.00	福建	福建	电子商务	0.00%	100.00%	收购资产
广州更赢信息技术有限公司(以下简称“广州更赢”)	10,000,000.00	广州	广州	电子商务	0.00%	100.00%	收购资产
珠海更赢信息技术有限公司(以下简称“珠海更赢”)	10,000,000.00	珠海	珠海	电子商务	0.00%	100.00%	收购资产
深圳更赢信息技术有限公司(以下简称“深圳更赢”)	10,000,000.00	深圳	深圳	电子商务	0.00%	100.00%	收购资产
云南更赢信息技术有限公司(以下简称“云南更赢”)	10,000,000.00	云南	云南	电子商务	0.00%	100.00%	收购资产
济南更赢信息技术有限公司(以下简称“山东更赢”)	100,000.00	山东	山东	电子商务	0.00%	75.50%	收购资产
杭州君汇不动产管理有限公司(以下简称“杭州君汇”)	20,000,000.00	杭州	杭州	资产服务	0.00%	100.00%	投资设立
盐城市世联慧盐物业资产管理有限公司(以下简称“盐城世联物业”)	10,000,000.00	盐城	盐城	资产服务	0.00%	51.00%	投资设立
珠海横琴世捷机电工程有限公司(以下简称“横琴汽车服务”)	1,000,000.00	珠海	珠海	资产服务	0.00%	100.00%	投资设立
珠海横琴世捷空间艺术设计有限公司(以下简称“横琴空间设计”)	1,000,000.00	珠海	珠海	资产服务	0.00%	100.00%	投资设立
中山善居电子商务有限公司(以下简称“中山善居”)	3,000,000.00	中山	中山	电子商务	0.00%	100.00%	投资设立
云南善居电子商务有限公司(以下简称“云南善居”)	5,000,000.00	云南	云南	电子商务	0.00%	100.00%	投资设立
银川世联行房地产顾问有限公司(以下简称“银川世联行”)	3,000,000.00	银川	银川	房地产中介	100.00%	0.00%	投资设立
昆山世联行房地产咨询有限公司(以下简称“昆山世联行”)	1,000,000.00	昆山	昆山	房地产中介	100.00%	0.00%	投资设立
深圳世联惠普商业保理有限公司(以下简称“世联惠普”)	100,000,000.00	深圳	深圳	金融服务	100.00%	0.00%	非同一控制下企业合并

惠州世联善居房地产顾问有限公司 (以下简称“惠州世联善居”)	100,000.00	惠州	惠州	房地产中介	0.00%	100.00%	投资设立
珠海横琴世捷城市商务科技服务有限公司(以下简称“横琴商务科技”)	1,000,000.00	珠海	珠海	资产服务	0.00%	100.00%	投资设立
济南红璞酒店有限公司(以下简称“济南红璞酒店”)	1,000,000.00	济南	济南	资产服务	0.00%	75.50%	投资设立
山东世华实业发展有限公司(以下简称“山东世华”)	50,000,000.00	山东	山东	资产服务	0.00%	38.51%	投资设立
太原善居电子商务有限公司(以下简称“太原善居”)	100,000.00	太原	太原	电子商务	0.00%	100.00%	投资设立
广州世联行城市运营服务有限公司(以下简称“广州城市服务”)	10,000,000.00	广州	广州	资产服务	0.00%	100.00%	投资设立
珠海世纪联行物业管理有限公司(以下简称“珠海世纪联行”)	2,040,800.00	珠海	珠海	资产服务	0.00%	51.00%	收购资产
柳州世联物业管理有限公司(以下简称“柳州物业”)	2,000,000.00	柳州	柳州	资产服务	0.00%	51.00%	收购资产
上海世联卓群数据服务有限公司(以下简称“上海世联卓群”)	1,000,000.00	上海	上海	房地产中介	0.00%	100.00%	投资设立
福州世联新玺物业管理有限公司(以下简称“福州世联新玺”)	6,000,000.00	福州	福州	资产服务	0.00%	51.00%	投资设立
中山市小样信息科技有限公司(以下简称“中山小样”)	1,000,000.00	中山	中山	资产服务	0.00%	41.00%	投资设立
商丘帜远企业管理咨询有限公司(以下简称“商丘帜远”)	500,000.00	商丘	商丘	金融服务	0.00%	100.00%	投资设立
济南世华合兴管理服务有限公司(以下简称“济南世华”)	2,000,000.00	济南	济南	资产服务	0.00%	38.51%	投资设立
成都世联红璞住房租赁服务有限公司(以下简称“成都城市服务”)	500,000.00	成都	成都	资产服务	0.00%	100.00%	投资设立
惠州纵创电子商务有限公司(以下简称“惠州纵创”)	100,000.00	惠州	惠州	电子商务	0.00%	100.00%	投资设立
惠州松塔悦好装饰有限责任公司(以下简称“惠州松塔悦好”)	100,000.00	惠州	惠州	房地产中介	0.00%	100.00%	投资设立
珠海横琴世联嘉诚企业管理有限公司(以下简称“横琴世联嘉诚”)	500,000.00	珠海	珠海	资产服务	0.00%	100.00%	投资设立
珠海横琴世联嘉实企业管理有限公司(以下简称“横琴世联嘉实”)	500,000.00	珠海	珠海	资产服务	0.00%	100.00%	投资设立
福州仓山世联福杉物业管理有限公司(以下简称“福州世联福杉”)	300,000.00	福州	福州	资产服务	0.00%	51.00%	投资设立
深圳世联嘉恒企业管理有限公司(以下简称“深圳世联嘉恒”)	500,000.00	深圳	深圳	资产服务	0.00%	100.00%	投资设立
宁波世联嘉信企业管理有限公司(以下简称“宁波世联嘉信”)	500,000.00	宁波	宁波	资产服务	0.00%	100.00%	投资设立
宁波世联中光城市服务有限公司(以下简称“宁波世联中光”)	1,000,000.00	宁波	宁波	资产服务	0.00%	35.00%	投资设立
河北雄安世联安正房产经纪有限公司(以下简称“雄安世联”)	3,000,000.00	雄安	雄安	房地产中介	0.00%	100.00%	投资设立
深圳世联嘉合企业管理有限公司(以下简称“深圳世联嘉合”)	100,000.00	深圳	深圳	资产服务	0.00%	100.00%	投资设立
深圳世联嘉创企业管理有限公司(以下简称“深圳世联嘉创”)	3,060,000.00	深圳	深圳	资产服务	0.00%	60.00%	投资设立
深圳世联嘉美企业管理有限公司(以下简称“深圳世联嘉美”)	500,000.00	深圳	深圳	资产服务	0.00%	100.00%	投资设立
深圳市世创文化传播有限公司(以下简称“深圳世创”)	100,000.00	深圳	深圳	电子商务	0.00%	100.00%	投资设立

上海世联卓然数据科技有限公司(以下简称“上海世联卓然”)	1,000,000.00	上海	上海	电子商务	0.00%	100.00%	投资设立
江门市善居宝电子商务有限公司(以下简称“江门善居”)	1,000,000.00	江门	江门	电子商务	0.00%	100.00%	投资设立
阜阳世联行房地产咨询有限公司(以下简称“阜阳世联行”)	1,000,000.00	阜阳	阜阳	房地产中介	0.00%	51.00%	投资设立
深圳世联合居物业管理有限公司(以下简称“深圳世联合居”)	1,000,000.00	深圳	深圳	资产服务	0.00%	51.00%	投资设立
深圳世联嘉明企业管理有限公司(以下简称“深圳世联嘉明”)	500,000.00	深圳	深圳	资产服务	0.00%	100.00%	投资设立
深圳世联宸安物业管理有限公司(以下简称“深圳世联宸安”)	1,000,000.00	深圳	深圳	资产服务	0.00%	51.00%	投资设立
澳门世联行顾问服务有限公司(以下简称“澳门世联行”)	86,330.00	澳门	澳门	房地产中介	0.00%	100.00%	投资设立
澳门世联君汇不动产运营管理有限公司(以下简称“澳门君汇”)	161,660.00	澳门	澳门	资产服务	0.00%	100.00%	投资设立
北京安信世联环境服务有限公司(以下简称“北京安信环境”)	2,000,000.00	北京	北京	资产服务	0.00%	60.00%	投资设立
琴澳世捷商品贸易一人有限公司(以下简称“世捷商贸”)	724,860.00	澳门	澳门	资产服务	0.00%	100.00%	投资设立
琴澳世捷汽车科技服务一人有限公司(以下简称“世捷汽车服务”)	724,860.00	澳门	澳门	资产服务	0.00%	100.00%	投资设立
琴澳世捷空间艺术科技服务一人有限公司(以下简称“世捷空间艺术”)	724,860.00	澳门	澳门	资产服务	0.00%	100.00%	投资设立
琴澳世捷城市商务科技服务一人有限公司(以下简称“世捷城市商务”)	717,390.00	澳门	澳门	资产服务	0.00%	100.00%	投资设立
世联行(厦门)房地产咨询有限公司(以下简称“厦门世联行”)	1,500,000.00	厦门	厦门	房地产中介	0.00%	51.00%	投资设立
包头市世联行房地产顾问有限公司(以下简称“包头世联”)	3,000,000.00	包头	包头	房地产中介	100.00%	0.00%	投资设立
北京世联行兴业房地产经纪有限公司(以下简称“北京世联行”)	8,000,000.00	北京	北京	房地产中介	0.00%	100.00%	投资设立
青岛居善电子商务有限公司(以下简称“青岛居善”)	1,000,000.00	青岛	青岛	电子商务	0.00%	75.50%	投资设立
深圳世联嘉合物业管理有限公司(以下简称“深圳嘉合物业”)	500,000.00	深圳	深圳	资产服务	0.00%	51.00%	投资设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明:

- 1) 本集团通过子公司青岛君汇持有青岛世联运营 45%的股权,根据青岛世联运营公司章程的约定:青岛君汇持股 45%,享有 55%的投票表决权,本集团能够对其财务和经营决策实施控制。
- 2) 本集团通过子公司宁波世联嘉信持有宁波世联中光 35%的股权,根据宁波世联中光公司章程的约定:宁波世联嘉信持股 35%,享有 55%的投票表决权,本集团能够对其财务和经营决策实施控制。

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据:

- 1) 本集团通过子公司世联君汇持有世联科创 41%的股权,根据 2016 年 6 月 10 日签订的《表决权委托协议》,深圳世联小样投资管理合伙企业(有限合伙)将其持有世联科创的 10%表决权委托给世联君汇,子公司世联君汇合计持有世联科创 51%的表决权,本集团能够对其财务和经营决策实施控制。
- 2) 本集团通过子公司世联君汇持有深圳运泰君汇 50%的股权,根据 2016 年 10 月签订的《关于运泰君汇物业管理有限公司

之股权托管协议》，运泰建业置业(深圳)有限公司将其持有深圳运泰君汇的 1%表决权委托给世联君汇，子公司世联君汇合计持有深圳运泰君汇 51%的表决权，本集团能够对其财务和经营决策实施控制。

3) 本公司间接持有湖南财信世联商业运营管理有限公司 51%的股权，根据公司章程规定，股东会决议需经代表三分之二以上表决权的股东通过，董事会表决事项需经全体董事一致同意通过，本公司对其无实际控制权，故不纳入合并范围。

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

截止本报告期末，本集团没有纳入合并范围的重要的结构化主体。

确定公司是代理人还是委托人的依据：

截止本报告期末，本集团没有作为代理人或委托人的子公司。

其他说明：

本集团拥有对上述公司的权力，通过参与该公司的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对该公司的权力影响其回报金额从而合并该等公司。

(2) 重要的非全资子公司

单位：元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
山东世联	24.50%	1,555,951.28	113,131.97	5,204,960.97
青岛荣置地	49.00%	-728,675.24		8,369,318.54
北京安信行	40.00%	4,149,851.18	14,782,942.03	54,030,252.03
深圳运泰君汇	50.00%	3,013,482.44	4,500,000.00	4,590,276.85

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

其他说明：

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
山东世联	141,850,311.62	29,765,359.90	171,615,671.52	147,857,916.22	124,622.14	147,982,538.36	174,428,420.51	72,705,064.98	247,133,485.49	222,203,736.95	5,294,396.31	227,498,133.26
青岛荣置地	28,402,483.33	1,204,616.49	29,607,099.82	12,526,857.88		12,526,857.88	37,586,838.87	2,327,806.66	39,914,645.53	21,347,311.27		21,347,311.27
北京安信行	195,705,446.10	72,372,749.98	268,078,196.08	130,175,812.05	2,826,754.38	133,002,566.43	303,477,477.90	11,898,865.32	315,376,343.22	152,746,373.93	971,612.08	153,717,986.01
深圳运泰君汇	22,112,765.96	453,095.18	22,565,861.14	13,385,307.45		13,385,307.45	23,814,017.13	1,017,118.02	24,831,135.15	12,677,546.34		12,677,546.34

单位：元

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
山东世联	125,986,419.28	10,388,453.18	10,388,453.18	-1,059,602.23	204,537,737.52	2,227,542.37	2,227,542.37	16,671,444.73
青岛荣置地	42,231,055.70	-1,487,092.32	-1,487,092.32	9,717,016.38	73,609,382.40	8,511,449.01	8,511,449.01	13,368,016.65
北京安信行	502,313,612.10	10,374,627.94	10,374,627.94	1,638,238.13	597,473,542.77	38,948,641.31	38,948,641.31	59,002,359.81
深圳运泰君汇	51,048,945.22	6,026,964.88	6,026,964.88	6,203,757.97	49,397,090.66	5,313,408.50	5,313,408.50	10,688,622.03

其他说明：

本表数据来源于重要非全资子公司的财务报表，不是根据股东的持股比例计算出来的金额。

(4) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

截止本报告期，使用企业集团资产和清偿企业集团债务，无重大限制。

(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

其他说明：

2、在合营安排或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
天津市润泽基金销售有限公司	天津	天津	基金销售	40.00%		权益法

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

无

持有 20%以下表决权但具有重大影响，或者持有 20%或以上表决权但不具有重大影响的依据：

本公司持有武汉世联君汇空间商业管理有限公司 19%股权，但因我司委派了世联君汇空间三个董事中的其中一个，故对其有重大影响。

(2) 重要联营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
	天津市润泽基金销售有限公司	天津市润泽基金销售有限公司
流动资产	408,767.80	284,626.93
非流动资产	33,662.59	33,662.59
资产合计	442,430.39	318,289.52
流动负债	14,857,002.61	16,431,222.90
非流动负债		
负债合计	14,857,002.61	16,431,222.90
少数股东权益		

归属于母公司股东权益	-14,414,572.22	-16,112,933.38
按持股比例计算的净资产份额	-5,765,828.89	-6,445,173.35
调整事项	6,445,173.35	6,445,173.35
--商誉	29,447,089.49	29,447,089.49
--内部交易未实现利润		
--其他	-23,001,916.14	-23,001,916.14
对联营企业权益投资的账面价值	679,344.46	0.00
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		
营业收入	1,222,801.05	897,979.04
净利润	1,698,361.16	-423,525.77
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	1,698,361.16	-423,525.77
本年度收到的来自联营企业的股利		

其他说明：

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

(3) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	8,944,116.42	10,990,392.92
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-48,556.56	3,201,300.47
--综合收益总额	-48,556.56	3,201,300.47
联营企业：		
投资账面价值合计	1,542,216.24	1,163,470.28
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	499,286.43	-655,721.44
--综合收益总额	499,286.43	-655,721.44

其他说明：

无

(4) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

截止本报告期，无重大限制。

(5) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

单位：元

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计的损失	本期未确认的损失（或本期分享的净利润）	本期末累积未确认的损失
武汉都市世联资产管理有限公司	2,127,777.68	475,332.46	2,603,110.14
江西万寿宫文旅商业管理有限公司	986,776.22	-472,307.80	514,468.42
深圳世联同创资产管理有限公司	333,864.57	604,097.38	937,961.95
武汉世联君汇空间商业管理有限公司	4,232,654.04	-320,547.54	3,912,106.50

其他说明：

十一、政府补助

1、报告期末按应收金额确认的政府补助

适用 不适用

未能在预计时点收到预计金额的政府补助的原因

适用 不适用

2、涉及政府补助的负债项目

适用 不适用

3、计入当期损益的政府补助

适用 不适用

单位：元

会计科目	本期发生额	上期发生额
其他收益_政府补助	15,612,520.83	26,963,194.23
营业外收入_政府补助	4,500.00	4,311,850.00

其他说明：

类别	政府补助金额	列表项目	计入当期损益的金额
税费减免-加计抵减	1,018,446.82	其他收益	1,018,446.82
租房补贴	3,563,835.78	其他收益	3,563,835.78
生育津贴	1,795,333.73	其他收益	1,795,333.73
稳岗补贴	1,376,795.80	其他收益	1,376,795.80
众创空间奖励	250,000.00	其他收益	250,000.00
服务业企业增长补助	428,800.00	其他收益	428,800.00
个税手续费返还	882,796.67	其他收益	882,796.67
社保补贴	403,115.01	其他收益	403,115.01
高新技术企业补助	1,000,000.00	其他收益	1,000,000.00

培训补贴	20,500.00	其他收益	20,500.00
粤港合作区促进企业发展扶持资金	2,110,000.00	其他收益	2,110,000.00
接管老旧小区奖励金	607,436.20	其他收益	607,436.20
其他	2,155,460.82	其他收益	2,155,460.82
财政扶持资金	4,500.00	营业外收入_政府补助	4,500.00
合计	15,617,020.83		15,617,020.83

十二、与金融工具相关的风险

1、金融工具产生的各类风险

本公司在经营过程中面临各种金融风险：信用风险、流动性风险和市场风险（包括汇率风险、利率风险和其他价格风险）。上述金融风险以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述：

董事会负责规划并建立本公司的风险管理架构，制定本公司的风险管理政策和相关指引并监督风险管理措施的执行情况。本公司已制定风险管理政策以识别和分析本公司所面临的风险，这些风险管理政策对特定风险进行了明确规定，涵盖了市场风险、信用风险和流动性风险管理等诸多方面。本公司定期评估市场环境及本公司经营活动的变化以决定是否对风险管理政策及系统进行更新。本公司的风险管理由风险管理委员会按照董事会批准的政策开展。风险管理委员会通过与本公司其他业务部门的紧密合作来识别、评价和规避相关风险。本公司内部审计部门就风险管理控制及程序进行定期的审核，并将审核结果上报本公司的审计委员会。

本公司通过适当的多样化投资及业务组合来分散金融工具风险，并通过制定相应的风险管理政策减少集中于单一行业、特定地区或特定交易对手的风险。

1、信用风险

信用风险是指交易对手未能履行合同义务而导致本公司发生财务损失的风险。

本公司信用风险主要产生于货币资金、应收票据、应收账款、应收款项融资、合同资产、其他应收款、债权投资、其他债权投资和财务担保合同等，以及未纳入减值评估范围的以公允价值计量且其变动计入当期损益的债务工具投资和衍生金融资产等。于资产负债表日，本公司金融资产的账面价值已代表其最大信用风险敞口。

本公司货币资金主要为存放于声誉良好并拥有较高信用评级的国有银行和其他大中型上市银行的银行存款，本公司认为其不存在重大的信用风险，几乎不会产生因银行违约而导致的重大损失。

此外，对于应收票据、应收账款、应收款项融资、合同资产和其他应收款等，本公司设定相关政策以控制信用风险敞口。本公司基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其他因素诸如目前市

场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本公司会定期对客户信用记录进行监控，对于信用记录不良的客户，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。截至 2024 年 12 月 31 日，本公司应收账款前五名金额合计：98,687,406.16 元，世联小贷前五名贷款金额合计：14,010,835.87 元。

2、流动性风险

流动性风险是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。

本公司的政策是确保拥有充足的现金以偿还到期债务。流动性风险由本公司的财务部门集中控制。财务部门通过监控现金余额、可随时变现的有价证券以及对未来 12 个月现金流量的滚动预测，确保公司在所有合理预测的情况下拥有充足的资金偿还债务。同时持续监控公司是否符合借款协议的规定，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

本公司持有的金融资产和金融负债以未折现剩余合同现金流量按到期日列示如下：

项目	期末余额				未折现合同金额合计
	1 年以内	1-2 年	2-5 年	5 年以上	
金融资产					
货币资金	1,190,464,338.28				1,190,464,338.28
应收票据	2,018,680.13				2,018,680.13
交易性金融资产	13,800,000.00				13,800,000.00
应收账款	2,120,788,045.58				2,120,788,045.58
其他应收款	720,419,085.91				720,419,085.91
贷款	61,225,185.50	6,931,355.66	37,986,752.52	3,633,162.67	109,776,456.35
一年内到期的非流动资产	108,173,453.81				108,173,453.81
其他流动资产	53,042,419.03				53,042,419.03
债权投资		248,119,262.76	203,046,022.83		451,165,285.59
长期应收款		2,049,460.51	412,915.63		2,462,376.14
其他非流动金融资产	270,645,292.81				270,645,292.81
金融负债					
短期借款	21,000,000.00				21,000,000.00
其他流动负债	260,000.00				260,000.00

项目	期末余额				
	1 年以内	1-2 年	2-5 年	5 年以上	未折现合同金额合计
应付账款	403,236,745.99				403,236,745.99
其他应付款	416,136,454.65				416,136,454.65
应付利息	40,304.17				40,304.17
应付职工薪酬	447,342,724.26				447,342,724.26
一年内到期的非流动负债	18,990,970.59				18,990,970.59
租赁负债		11,586,235.02	14,763,482.55	8,695,617.65	35,045,335.22

3、市场风险

金融工具的市场风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险，包括汇率风险、利率风险和其他价格风险。

(1) 利率风险

利率风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。

固定利率和浮动利率的带息金融工具分别使本公司面临公允价值利率风险及现金流量利率风险。本公司根据市场环境来决定固定利率与浮动利率工具的比例，并通过定期审阅与监察维持适当的固定和浮动利率工具组合。必要时，本公司会采用利率互换工具来对冲利率风险。

本公司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公司面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。本公司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 2024 年 12 月 31 日，本公司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 0.00 元（2023 年 12 月 31 日：100,000,000.00 元），及人民币计价的固定利率合同，金额为 21,000,000.00 元（2023 年 12 月 31 日：50,300,000.00 元）。

本公司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，本公司的目标是保持其浮动利率。

本公司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。本公司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) 汇率风险

汇率风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。

本公司持续监控外币交易和外币资产及负债的规模，以最大程度降低面临的外汇风险。此外，公司还可能

签署远期外汇合约或货币互换合约以达到规避汇率风险的目的。于本期及上期，本公司未签署任何远期外汇合约或货币互换合约。

本公司面临的汇率风险主要来源于以美元、港币、澳门元计价的金融资产和金融负债，外币金融资产和外币金融负债折算成人民币的金额列示如下：

项目	期末余额			期初余额		
	人民币	其他外币	合计	人民币	其他外币	合计
货币资金-美元	43,041.84		43,041.84	54,855.44		54,855.44
货币资金-港币	603,628.61		603,628.61	673,562.29		673,562.29
货币资金-澳门元	2,636,069.97		2,636,069.97	1,135,150.34		1,135,150.34
应收账款-澳门元	460,591.91		460,591.91	778,198.39		778,198.39
应付账款-澳门元	230,123.84		230,123.84			
合计	3,973,456.17		3,973,456.17	2,641,766.46		2,641,766.46

(3) 其他价格风险

其他价格风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因汇率风险和利率风险以外的市场价格变动而发生波动的风险。

本公司其他价格风险主要产生于各类权益工具投资，存在权益工具价格变动的风险。

4、敏感性分析

本公司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	2024 年度		2023 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%	139,828.70	139,828.70	108,171.46	108,171.46
所有外币	对人民币贬值 5%	-139,828.70	-139,828.70	-108,171.46	-108,171.46

(2) 利率风险敏感性分析

利率风险敏感性分析基于下述假设：

市场利率变化影响可变利率金融工具的利息收入或费用；

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

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

在上述假设的基础上，在其它变量不变的情况下，利率可能发生的合理变动对当期损益和权益的税后影响如下：

项目	利率变动	2024 年度		2023 年度	
		对净利润的影响	对股东权益的影响	对净利润的影响	对股东权益的影响
浮动利率借款	增加 1%	0.00	0.00	-1,000,000.00	-1,000,000.00
浮动利率借款	减少 1%	0.00	0.00	1,000,000.00	1,000,000.00

2、金融资产

(1) 转移方式分类

适用 不适用

(2) 因转移而终止确认的金融资产

适用 不适用

(3) 继续涉入的资产转移金融资产

适用 不适用

其他说明

十三、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	--	--	--	--
1. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		13,800,000.00		13,800,000.00
(4) 结构性存款		13,800,000.00		13,800,000.00
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		12,316,038.39	258,329,254.42	270,645,292.81
(2) 权益工具投资		12,316,038.39	258,329,254.42	270,645,292.81
持续以公允价值计量的资产总额		26,116,038.39	258,329,254.42	284,445,292.81
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

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

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

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

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

项目	期末公允价值	估值技术	不可观察输入值	范围区间（加权平均值）
其他非流动金融资产	192,775,809.74	资产基础法	折扣率	192,775,809.74
其他非流动金融资产	45,146,261.34	资产基础法	物业差异调整、交易条件；租金增长、空置率；	45,146,261.34
其他非流动金融资产	8,103,468.40	资产基础法	违约概率、违约损失率、法律索赔概率；	8,103,468.40
其他非流动金融资产	12,303,714.94	市场法	非流动性折扣、财务差异调整	12,303,714.94

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

1) 持续的第三层次公允价值计量项目的调节信息

项目	期初余额	转入第三层次	转出第三层次	当期利得或损失总额		购买、发行、出售和结算				期末余额	对于在报告期末持有的资产，计入损益的当期未实现利得或变动
				计入损益	计入其他综合收益	购买	发行	出售	结算		
◆其他权益工具投资	1,990,000.00							1,990,000.00			
◆其他非流动金融资产	363,345,006.53			-28,775,013.69				76,240,738.42		258,329,254.42	-28,775,013.69
以公允价值计量且其变动计	363,345,006.53			-28,775,013.69				76,240,738.42		258,329,254.42	-28,775,013.69

项目	期初余额	转入 第三 层次	转出 第三 层次	当期利得或损失总额		购买、发行、出售和结算				期末余额	对于在报告期末持有的资产，计入损益的当期未实现利得或变动
				计入损益	计入其他综合收益	购买	发行	出售	结算		
入当期损益的金融资产											
—债务工具投资											
—权益工具投资	363,345,006.53			-28,775,013.69				76,240,738.42		258,329,254.42	-28,775,013.69
—衍生金融资产											
—其他											
合计	365,335,006.53			-28,775,013.69				78,230,738.42		258,329,254.42	-28,775,013.69

说明：本期将世联先锋及其子公司对外转让，上表列报的“出售”其他权益工具投资金额 1,990,000.00 元、其他非流动金融资产金额 76,240,738.42 元为世联先锋及其子公司所持有的对外投资。

6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

无

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

无

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

本集团以摊余成本计量的金融资产和金融负债主要包括：应收票据、应收账款、其他应收款、贷款、债权投资、长期应收款、短期借款、应付账款、应付职工薪酬、其他应付款、长期借款、租赁负债。本公司 2024 年 12 月 31 日以摊余成本计量的各项金融资产和金融负债的账面价值与公允价值之间无重大差异。

十四、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
珠海大横琴集团有限公司	珠海	项目投资及投资管理	10211302211.30	16.26%	30.58%

本企业的母公司情况的说明

珠海大横琴集团有限公司成立于 2009 年 04 月 23 日，公司统一社会信用代码为 91440400688630990W，注册地址为：珠海市横琴新区环岛东路 3018 号 28-29 层，注册资本：1021130.22113 万元人民币，珠海市人民政府国有资产监督管理委员会持有 90.2069% 股权，经营范围：以自有资金从事投资活动；企业管理；企业总部管理；工程管理服务；非居住房地产租赁；商业综合体管理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；房地产开发经营等。

本企业最终控制方是珠海市人民政府国有资产监督管理委员会。

其他说明：

本公司控股股东珠海大横琴集团有限公司持有本公司股权 16.26%，世联地产顾问（中国）有限公司将持有的本公司 285,285,934 股股份所对应的表决权委托给珠海大横琴集团有限公司行使，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 30.58%；本公司最终控制方为珠海市人民政府国有资产监督管理委员会，珠海市人民政府国有资产监督管理委员会通过珠海大横琴集团有限公司间接对本公司持股比例为 14.6676%，间接表决权比例为 27.5853%。

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注“九、1。”

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注“九、2。”

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本企业关系
江西万寿宫文旅商业管理有限公司	联营企业
天津市润泽基金销售有限公司	联营企业
深圳世联同创资产管理有限公司	联营企业
北京博大世联科技服务有限公司	合营企业
武汉都市世联资产管理有限公司	合营企业
武汉新控城市运营服务有限公司	合营企业
山东济高世联产业运营服务有限公司	合营企业
宁波中艾世联商业管理有限公司	联营企业
湖南财信世联商业运营管理有限公司	合营企业
深圳世联美信物业管理有限公司	合营企业
深圳世联赣锋物业管理有限公司	联营企业

其他说明：

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
---------	-------------

珠海大横琴集团有限公司	持股 5%以上股东
大横琴（澳门）有限公司	持股 5%以上股东控制的公司
横琴国际商务中心开发有限公司	持股 5%以上股东控制的公司
珠海大横琴安居投资有限公司	持股 5%以上股东控制的公司
珠海大横琴城市公共资源经营管理有限公司	持股 5%以上股东控制的公司
珠海大横琴城市建设有限公司	持股 5%以上股东控制的公司
珠海大横琴创新发展有限公司	持股 5%以上股东控制的公司
珠海大横琴道路信息发展有限公司	持股 5%以上股东控制的公司
珠海大横琴发展有限公司	持股 5%以上股东控制的公司
珠海大横琴泛旅游发展有限公司	持股 5%以上股东控制的公司
珠海大横琴孵化器管理有限公司	持股 5%以上股东控制的公司
珠海大横琴股份有限公司	持股 5%以上股东控制的公司
珠海大横琴国际广告文化创意产业发展有限公司	持股 5%以上股东控制的公司
珠海大横琴科技发展有限公司	持股 5%以上股东控制的公司
珠海大横琴科学城开发管理有限公司	持股 5%以上股东控制的公司
珠海大横琴口岸实业有限公司	持股 5%以上股东控制的公司
珠海大横琴琴建发展有限公司	持股 5%以上股东控制的公司
珠海大横琴人才公寓建设有限公司	持股 5%以上股东控制的公司
珠海大横琴星乐度文化旅游发展有限公司	持股 5%以上股东控制的公司
珠海大横琴英才人力资源服务有限公司	持股 5%以上股东控制的公司
珠海大横琴置业有限公司	持股 5%以上股东控制的公司
珠海市横琴新区建设工程质量检测中心有限公司	持股 5%以上股东控制的公司
珠海斗门大横琴电子有限公司	持股 5%以上股东控制的公司
珠海大横琴大厦开发有限公司	持股 5%以上股东控制的公司
珠海大横琴城市广场开发有限公司	持股 5%以上股东控制的公司
珠海大横琴公共设施建设管理有限公司	持股 5%以上股东控制的公司
珠海斗门大横琴产业发展有限公司	持股 5%以上股东控制的公司
珠海大横琴商业经营管理有限公司	持股 5%以上股东控制的公司
珠海大横琴餐饮服务有限公司	持股 5%以上股东控制的公司
Fortune_Hill_Asia_Limited	直接或间接持有公司 5%以上股份的自然人之控制公司
珠海大横琴房地产租赁经营有限公司	持股 5%以上股东控制的公司
珠海大横琴文化传媒有限公司	持股 5%以上股东控制的公司
珠海大横琴资本有限公司	持股 5%以上股东控制的公司
珠海斗门大横琴琴峰房地产开发有限公司	持股 5%以上股东控制的公司
珠海建工第五建设有限公司	持股 5%以上股东控制的公司
普强时代（珠海横琴）信息技术有限公司	公司董事担任执行董事、经理的公司
琴澳联创（珠海）发展有限公司	持股 5%以上股东控制的公司
珠海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
珠海大横琴城投建设有限公司	持股 5%以上股东控制的公司
珠海斗门大横琴房地产开发有限公司	持股 5%以上股东控制的公司
珠海斗门大横琴琴铎房地产开发有限公司	持股 5%以上股东控制的公司
珠海斗门大横琴琴臻房地产开发有限公司	持股 5%以上股东控制的公司
大横琴国际贸易（珠海）有限公司	持股 5%以上股东控制的公司
珠海斗门大横琴琴雅房地产开发有限公司	持股 5%以上股东控制的公司
上海沪腾房地产有限公司	监事担任董事的公司
朱江	高管
岳欣	高管
吴小微	监事
袁鸿昌	监事
刘唯唯	高管

其他说明：

5、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
珠海大横琴琴建发展有限公司	绿化费	3,827,720.07	3,827,720.07	否	547,470.03
珠海大横琴城市公共资源经营管理有限公司	人力外包费用、服务费、物业管理费	2,318,451.59	2,318,451.59	否	1,132,045.26
武汉新控城市运营服务有限公司	保安保洁费、物业管理费	2,037,142.14	2,037,142.14	否	10,310,233.41
山东济高世联产业运营服务有限公司	咨询服务	1,318,168.88	1,318,168.88	否	4,671,073.32
天津市润泽基金销售有限公司	技术服务费	1,235,000.00	1,235,000.00	否	
珠海市横琴新区建设工程质量检测中心有限公司	工程检测费	631,528.30	631,528.30	否	
珠海大横琴英才人力资源服务有限公司	人力外包费用	532,130.25	532,130.25	否	703,136.47
珠海大横琴发展有限公司	咨询服务、绿化费	418,936.41	418,936.41	否	189,783.15
珠海大横琴星乐度文化旅游发展有限公司	物业管理费、能耗费	411,327.63	411,327.63	否	298,012.78
湖南财信世联商业运营管理有限公司	咨询服务	379,612.29	379,612.29	否	
宁波中艾世联商业管理有限公司	能耗费	356,415.74	356,415.74	否	
琴澳联创(珠海)发展有限公司	采购商品	179,701.59	179,701.59	否	157,561.17
珠海大横琴道路信息发展有限公司	网络服务费	104,007.06	104,007.06	否	144,074.87
珠海大横琴口岸实业有限公司	咨询服务	62,168.42	62,168.42	否	1,382,269.51
珠海大横琴创新发展有限公司希尔顿花园酒店	采购商品	12,960.00	12,960.00	否	3,889.51
珠海大横琴泛旅游发展有限公司	推广服务费	10,500.00	10,500.00	否	538,705.44
珠海大横琴餐饮服务有限公司	采购商品	8,000.00	8,000.00	否	49,600.00
珠海大横琴人才公寓建设有限公司	能耗费			否	187,794.38
珠海大横琴集团有限公司	借款利息、咨询服务、人力外包费用			否	2,867,347.58
武汉都市世联资产管理有限公司	招商佣金			否	1,077,185.11
珠海大横琴科技发展有限公司	采购劳务			否	484,567.65

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
珠海大横琴口岸实业有限公司	装修服务、物业服务	39,705,186.44	41,956,254.97
上海沪腾房地产有限公司	物业服务、资产管理	17,784,445.48	10,489,335.92

珠海大横琴发展有限公司	咨询服务、装修服务、物业服务、商品销售、系统服务	15,499,365.12	7,516,424.49
珠海大横琴创新发展有限公司	装修服务、物业服务	10,482,056.90	8,990,005.94
珠海大横琴人才公寓建设有限公司	物业服务、装修服务	8,787,728.28	1,261,174.18
武汉新控城市运营服务有限公司	物业服务	4,234,482.81	4,382,282.49
珠海大横琴集团有限公司	物业服务、商品销售、绿植租摆	3,804,604.59	2,981,393.55
珠海大横琴股份有限公司	物业服务、商品销售	3,221,130.90	3,783,015.45
大横琴（澳门）有限公司	企业服务、物业服务、顾问服务	2,453,210.42	3,210,927.22
珠海斗门大横琴产业发展有限公司	物业服务	2,315,088.29	2,715,160.11
珠海大横琴科技发展有限公司	企业服务、装修服务、绿植租摆	2,048,955.89	1,204,946.07
横琴国际商务中心开发有限公司	物业服务、绿植租摆	1,882,247.84	2,311,297.93
武汉都市世联资产管理有限公司	物业服务、车位服务	1,719,719.96	1,265,625.14
山东济高世联产业运营服务有限公司	代理服务	1,628,296.26	
珠海大横琴泛旅游发展有限公司	物业服务、系统服务、绿植租摆	1,454,760.89	6,120,772.40
珠海大横琴科学城开发管理有限公司	物业服务	1,358,323.05	2,312,769.30
湖南财信世联商业运营管理有限公司	顾问服务	944,939.56	
珠海大横琴餐饮服务有限公司	物业服务	698,387.50	1,236,547.89
珠海大横琴资本有限公司	物业服务	688,860.86	167,414.67
珠海建工第五建设有限公司	物业服务	660,805.19	1,770,510.77
珠海市横琴新区建设工程质量检测中心有限公司	物业服务、绿植养护	649,789.06	637,044.74
珠海大横琴公共设施建设管理有限公司	物业服务	639,777.28	578,098.28
宁波中艾世联商业管理有限公司	物业服务	594,316.65	1,620,266.88
珠海斗门大横琴电子有限公司	顾问服务	509,158.15	2,214,584.35
珠海大横琴安居投资有限公司	物业服务、装修服务、绿化服务	390,090.29	5,244,641.90
琴澳联创（珠海）发展有限公司	物业服务	374,535.76	
珠海大横琴城投建设有限公司	物业服务、绿植租摆	328,513.96	
珠海大横琴孵化器管理有限公司	物业服务	288,849.44	368,381.18
珠海大横琴星乐度文化旅游发展有限公司	企业服务、物业服务、保安保洁服务	284,832.23	5,177,283.66
珠海斗门大横琴琴铖房地产开发有限公司	物业服务	230,423.31	
珠海大横琴置业有限公司	物业服务	208,198.27	503,532.80
珠海大横琴英才人力资源服务有限公司	物业服务	181,342.79	281,158.49
珠海斗门大横琴房地产开发有限公司	物业服务	177,989.42	
珠海大横琴国际广告文化创意产业发展有限公司	物业服务	174,351.84	309,331.56
珠海斗门大横琴琴峰房地产开发有限公司	顾问服务	128,012.90	177,358.49
大横琴国际贸易（珠海）有限公司	物业服务	124,033.96	
珠海斗门大横琴琴臻房地产开发有限公司	物业服务	102,410.37	
珠海大横琴房地产租赁经营有限公司	物业服务	74,975.03	38,138.67
深圳世联赣锋物业管理有限公司	物业服务	72,018.02	
普强时代（珠海横琴）信息技术有限公司	物业服务	67,443.17	78,395.10
珠海大横琴文化传媒有限公司	物业服务	54,454.02	10,875.02
珠海斗门大横琴琴雅房地产开发有限公司	物业服务	30,723.15	
珠海大横琴大厦开发有限公司	物业服务	28,704.47	113,524.84
珠海大横琴城市广场开发有限公司	物业服务	24,430.20	651,079.23
深圳世联美信物业管理有限公司	物业服务	10,000.00	
珠海大横琴创新发展有限公司希尔顿花园酒店	汽车租赁服务	9,349.51	93,495.14
北京博大世联科技服务有限公司	物业服务		1,510,221.75
江西万寿宫文旅商业管理有限公司	代理服务		583,329.05

珠海大横琴琴建发展有限公司	物业服务		116,064.94
珠海大横琴商业经营管理有限公司	装修服务		102,184.11
珠海大横琴城市公共资源经营管理有限公司	物业服务		613.47

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

(2) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表:

单位: 元

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/承包资产类型	受托/承包起始日	受托/承包终止日	托管收益/承包收益定价依据	本期确认的托管收益/承包收益
珠海大横琴星乐度文化旅游发展有限公司	珠海红璞	公寓	2023年06月01日	2025年03月31日	按“运营人力成本+基础酬金+奖励酬金+系统服务费+增值服务费分成”收取服务费	6,954,069.23
珠海大横琴发展有限公司、珠海大横琴创新发展有限公司	珠海红璞	公寓	2021年11月21日	2026年11月20日	按“实际的运营成本+租金的4%至6%”收取服务费	2,589,628.68
珠海大横琴星乐度文化旅游发展有限公司	珠海红璞	酒店	2023年07月01日	2026年12月31日	按“月度酒店总营业收入的4%+经营毛利分成”收取服务费	1,654,280.53
珠海大横琴发展有限公司	珠海红璞	公寓	2021年01月15日	2026年01月14日	按“运营管理人员人力成本+运营服务费+系统服务费+增值服务”收取服务费	1,600,176.52
珠海大横琴发展有限公司	珠海红璞	房屋	2022年07月01日	2027年06月30日	按房租租金的4%至6%收取服务费	968,308.32
Fortune_Hill_Asia_Limited	深圳世联行	商办物业	2024年01月01日	2024年12月31日	按照税前月租金的3%收取服务费	153,721.43
珠海大横琴安居投资有限公司	珠海红璞	保障房	2021年09月01日	2024年08月31日	按“物业基础成本费用+公寓运营管理成本费用+管理酬金”收取服务费	4,221.85

关联托管/承包情况说明

本公司委托管理/出包情况表:

单位: 元

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	委托/出包资产类型	委托/出包起始日	委托/出包终止日	托管费/出包费定价依据	本期确认的托管费/出包费
-----------	-----------	-----------	----------	----------	-------------	--------------

关联管理/出包情况说明

(3) 关联租赁情况

本公司作为出租方：

单位：元

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

本公司作为承租方：

单位：元

出租方名称	租赁资产种类	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）		未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额（如适用）		支付的租金		承担的租赁负债利息支出		增加的使用权资产	
		本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
横琴国际商务中心开发有限公司	办公物业					453,271.29	2,256,833.96	0.00	61,476.74		
珠海大横琴星乐度文化旅游发展有限公司	公寓	392,944.54	300,593.54								
武汉都市世联资产管理有限公司	办公物业	294,339.33	328,744.96								
Fortune_Hill_Asia_Limited	办公物业	240,000.00	240,000.00								
珠海大横琴发展有限公司	办公物业、公寓	94,788.88	496,325.17								
珠海大横琴科技发展有限公司	办公物业	5,944.95									
珠海大横琴泛旅游发展有限公司	公寓		98,923.28								

关联租赁情况说明

物业租赁定价参考相关的市场价格。

(4) 关联担保情况

本公司作为担保方

单位：元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
世联松塔	30,000,000.00	2022年01月14日	2027年01月13日	是
世联松塔	28,000,000.00	2022年03月30日	2027年03月29日	是

本公司作为被担保方

单位：元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
先锋居善	20,000,000.00	2024年06月04日	2027年06月03日	否
盛泽担保	1,000,000.00	2024年06月28日	2027年06月27日	否
先锋居善	140,000,000.00	2023年02月28日	2026年02月28日	是

关联担保情况说明

(5) 关联方资金拆借

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
拆出				

(6) 关联方资产转让、债务重组情况

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额

(7) 关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
胡嘉	0.00	0.00
陈劲松	481,000.00	559,500.00
朱敏	430,451.27	1,699,021.48
朱江	1,484,048.05	
任克雷	180,000.00	180,000.00
裴书华	0.00	0.00
陈卫城	0.00	0.00
马志达	180,000.00	180,000.00
郭天武	180,000.00	180,000.00
张建平	180,000.00	180,000.00
袁鸿昌	336,730.48	556,064.35

霍佳震	180,000.00	180,000.00
吴小薇	113,211.03	398,735.62
刘唯唯	709,964.00	731,552.00
史剑华	156,000.00	759,694.80
薛文	0.00	240,959.77
吴惠明	588,504.00	532,746.00
陈志聪	569,924.00	489,089.63
王兵	810,456.80	842,416.20
吴文媛	180,000.00	124,137.93
岳欣	311,214.83	873,087.00
于克彪	334,292.00	

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	珠海大横琴泛旅游发展有限公司	339,029.68	1,720.15	1,878,035.29	11,813.20
其他应收款	武汉都市世联资产管理有限公司	89,682.00	896.82	89,682.00	896.82
其他应收款	珠海大横琴口岸实业有限公司	68,000.00	680.00	68,000.00	680.00
其他应收款	珠海大横琴发展有限公司	6,624.00	66.24	13,680.00	136.80
其他应收款	珠海大横琴星乐度文化旅游发展有限公司	5,000.00	50.00		
其他应收款	珠海大横琴安居投资有限公司			211,980.86	1,059.90
应收账款	珠海大横琴创新发展有限公司	11,709,192.90	1,620,827.95	5,779,300.26	519,386.13
应收账款	珠海大横琴口岸实业有限公司	9,256,653.31	3,304,659.20	8,411,248.04	1,504,138.99
应收账款	珠海大横琴发展有限公司	7,613,945.19	112,686.31	2,263,618.96	45,897.96
应收账款	武汉新控城市运营服务有限公司	3,699,505.48	91,478.61	1,331,162.60	14,509.68
应收账款	珠海大横琴星乐度文化旅游发展有限公司	2,460,830.14	438,404.46	4,069,500.52	74,459.05
应收账款	珠海大横琴人才公寓建设有限公司	2,262,736.22	100,161.97	5,283,618.12	1,200,244.43
应收账款	珠海大横琴安居投资有限公司	2,140,713.36	1,131,137.81	3,651,309.28	116,323.45
应收账款	珠海大横琴餐饮服务有限公司	1,013,785.26	178,016.48	790,308.75	20,199.65
应收账款	横琴国际商务中心开发有限公司	580,076.42	8,984.04	281,271.12	3,333.58
应收账款	大横琴（澳门）有限公司	510,012.23	7,548.18	855,848.85	9,314.38
应收账款	珠海大横琴集团有限公司	434,914.95	6,436.74	467,640.82	5,267.33

应收账款	武汉都市世联资产管理有限公司	352,105.46	12,538.04	424,602.56	13,752.18
应收账款	珠海大横琴泛旅游发展有限公司	351,595.38	134,553.18	2,520,467.09	119,307.20
应收账款	珠海大横琴科技发展有限公司	334,227.40	4,946.56	111,047.66	1,168.89
应收账款	宁波中艾世联商业管理有限公司	295,666.48	4,375.86	234,348.93	1,991.96
应收账款	珠海大横琴城市建设有限公司	227,299.81	188,408.82	227,299.81	30,427.75
应收账款	珠海大横琴股份有限公司	215,359.87	5,964.05	217,658.16	3,322.27
应收账款	天津市润泽基金销售有限公司	157,092.00	30,229.46	249,158.00	70,804.00
应收账款	珠海大横琴置业有限公司	141,066.70	2,103.29	352,570.00	4,750.15
应收账款	珠海斗门大横琴产业发展有限公司	122,370.12	1,811.08		
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	112,675.82	1,667.60	99,954.36	1,089.50
应收账款	珠海斗门大横琴电子有限公司	112,215.11	1,660.79		
应收账款	普强时代（珠海横琴）信息技术有限公司	80,499.18	2,493.34	27,699.60	301.93
应收账款	珠海大横琴资本有限公司	76,761.54	1,136.07	23,936.40	260.91
应收账款	珠海大横琴城投建设有限公司	44,929.73	664.95		
应收账款	琴澳联创（珠海）发展有限公司	24,983.02	369.75		
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	16,083.20	238.03		
应收账款	珠海斗门大横琴琴铖房地产开发有限公司	10,845.02	160.51		
应收账款	珠海大横琴文化传媒有限公司	8,631.57	127.74	8,631.57	94.08
应收账款	珠海斗门大横琴房地产开发有限公司	6,163.68	91.23		
应收账款	珠海斗门大横琴琴峰房地产开发有限公司	6,025.01	89.17	56,400.00	614.76
应收账款	珠海斗门大横琴琴臻房地产开发有限公司	4,820.01	71.34		
应收账款	珠海斗门大横琴琴雅房地产开发有限公司	1,446.01	21.40		
应收账款	上海沪腾房地产有限公司			278,487.70	187,834.23
应收账款	珠海大横琴科学城开发管理有限			241,209.77	6,983.41

	公司				
应收账款	珠海大横琴公共设施建设管理有限公司			90,453.66	2,618.78
应收账款	珠海大横琴房地产租赁经营有限公司			18,340.05	199.91
应收账款	珠海大横琴大厦开发有限公司			11,138.54	212.12
应收账款	珠海建工第五建设有限公司			842,571.90	45,498.88
应收账款	珠海大横琴创新发展有限公司希尔顿花园酒店			19,260.00	163.71
预付账款	武汉新控城市运营服务有限公司	860,000.00			
预付账款	武汉都市世联资产管理有限公司	20,514.28		27,395.41	
预付账款	横琴国际商务中心开发有限公司	20,000.00		20,000.00	
预付账款	珠海大横琴发展有限公司	12,914.58		52,170.97	
预付账款	珠海大横琴星乐度文化旅游发展有限公司			6,980.00	
合同资产	珠海大横琴发展有限公司	337,789.72	279,993.89	337,789.72	136,499.58
合同资产	珠海大横琴国际广告文化创意产业发展有限公司	256,808.36	210,692.66	402,515.47	94,359.56
合同资产	珠海大横琴泛旅游发展有限公司	60,593.44	26,964.08	60,593.44	660.47
合同资产	珠海大横琴创新发展有限公司	42,916.68	35,573.64	42,916.68	33,612.34
合同资产	珠海大横琴口岸实业有限公司	12,944.48	5,760.29	12,944.48	141.09
合同资产	珠海大横琴安居投资有限公司	6,459.93	5,354.64	6,459.93	5,059.42
合同资产	珠海大横琴商业经营管理有限公司	3,341.42	1,486.93	3,341.42	180.44
合同资产	横琴国际商务中心开发有限公司	684.30	567.22	684.30	535.94
合同资产	珠海大横琴星乐度文化旅游发展有限公司			261,407.00	2,849.34

(2) 其他非流动金融资产

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他非流动金融资产	深圳世联同创资产管理有限公司	188,306,428.95	188,306,428.95
合计		188,306,428.95	188,306,428.95

(3) 应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	天津市润泽基金销售有限公司	2,031,225.83	2,031,225.83
其他应付款	珠海大横琴星乐度文化旅游发展有限公司	1,933,912.63	2,318,050.61
其他应付款	Fortune_Hill_Asia_Limited	1,681,516.67	2,234,724.08
其他应付款	岳欣	517,539.51	1,435,163.82
其他应付款	珠海大横琴泛旅游发展有限公司	278,002.01	76,929.80
其他应付款	珠海大横琴安居投资有限公司	234,819.34	127,604.20
其他应付款	珠海大横琴餐饮服务有限公司	234,270.60	100,035.90
其他应付款	珠海大横琴集团有限公司	183,372.28	183,372.28
其他应付款	珠海大横琴城市公共资源经营管理有限公司	163,040.01	94,172.33
其他应付款	珠海大横琴股份有限公司	143,348.92	215,025.72
其他应付款	珠海斗门大横琴房地产开发有限公司	112,883.10	
其他应付款	吴小微	52,888.73	55,241.73
其他应付款	珠海大横琴国际广告文化创意产业发展有限公司	32,166.40	32,166.40
其他应付款	珠海大横琴资本有限公司	26,746.20	
其他应付款	大横琴（澳门）有限公司	17,196.40	17,196.40
其他应付款	珠海大横琴创新发展有限公司	16,637.00	20,246.00
其他应付款	大横琴国际贸易（珠海）有限公司	10,779.60	
其他应付款	珠海大横琴琴建发展有限公司	10,000.00	10,000.00
其他应付款	珠海大横琴发展有限公司	4,548.67	75,354.47
其他应付款	珠海大横琴文化传媒有限公司	263.26	
其他应付款	武汉新控城市运营服务有限公司		2,413,279.29
其他应付款	珠海大横琴科技发展有限公司		5,000.00
其他应付款	珠海大横琴人才公寓建设有限公司		47,350.62
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	刘唯唯		2,370.26
应付账款	珠海大横琴英才人力资源服务有限公司	3,187,502.77	267,387.77
应付账款	珠海大横琴琴建发展有限公司	2,826,535.37	335,294.60
应付账款	珠海市横琴新区建设工程质量检测中心有限公司	631,528.30	
应付账款	珠海大横琴城市公共资源经营管理有限公司	407,657.43	5,998.02
应付账款	琴澳联创（珠海）发展有限	202,430.09	134,959.22

	公司		
应付账款	珠海大横琴星乐度文化旅游发展有限公司	162,953.01	264,401.40
应付账款	湖南财信世联商业运营管理有限公司	76,509.43	
应付账款	宁波中艾世联商业管理有限公司	45,000.00	
应付账款	珠海大横琴口岸实业有限公司	44,589.34	535,072.07
应付账款	珠海大横琴发展有限公司	43,266.70	295,551.06
应付账款	珠海大横琴道路信息发展有限公司	19,225.67	122,946.15
应付账款	横琴国际商务中心开发有限公司		433,606.95
应付账款	珠海大横琴科技发展有限公司		142,732.55
应付账款	珠海大横琴泛旅游发展有限公司		46,761.20
合同负债	珠海大横琴口岸实业有限公司	276,738.08	250,500.00
合同负债	大横琴（澳门）有限公司	107,520.00	
合同负债	珠海大横琴发展有限公司	67,599.43	432,942.03
合同负债	琴澳联创（珠海）发展有限公司	16,223.02	
合同负债	大横琴国际贸易（珠海）有限公司	10,169.43	
合同负债	珠海斗门大横琴产业发展有限公司		296,722.58
合同负债	珠海大横琴孵化器管理有限公司		27,652.50
合同负债	珠海大横琴安居投资有限公司		26,041.70
合同负债	珠海大横琴英才人力资源服务有限公司		17,379.60
一年内到期的租赁负债	横琴国际商务中心开发有限公司	1,918,085.81	1,918,085.81

十五、股份支付

1、股份支付总体情况

适用 不适用

2、以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

3、以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

4、本期股份支付费用

适用 不适用

5、股份支付的修改、终止情况

无

十六、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

无

2、或有事项

(1) 资产负债表日存在的重要或有事项

2024年9月18日，本公司（以下简称“原告”）对上海世联行股权投资管理有限公司（以下简称“被告”）向广东省深圳市中级人民法院提起诉讼，请求支付2017年7月签订的两份《借款合同》本金、利息及逾期罚息，主要诉求：1. 请求依法判令被告向原告偿还借款本金83,000,000元；2. 请求依法判令被告向原告支付借款利息43,032,972.22元；3. 请求依法判令被告向原告支付逾期罚息，以第1、2项请求合计金额126,032,972.20元为本金，按照0.04%/每日的标准，自2024年1月1日起计算至实际支付日，暂计至2024年7月31日为10,738,009.23元；4. 本案诉讼费、保全费、保全担保费等实现债权的费用由被告承担；上述1-3项诉讼请求金额合计136,770,981.46元，截止本报告报出日，该案件尚处于诉讼审理中。

除上述事项和本附注十四、5.关联方交易所列担保事项外，无其他重大或有事项。

(2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

十七、资产负债表日后事项

1、利润分配情况

拟分配每10股派息数（元）	0.00
经审议批准宣告发放的每10股派息数（元）	0.00

2、其他资产负债表日后事项说明

(1) 根据公司2025年4月12日《关于控股股东上层股权结构拟发生变动的公告》的公告（公告编号：2025-009）：实际控制人珠海市国资委下发《关于将珠海大横琴集团有限公司整体无偿划转至珠海市珠光集团控股有限公司的通知》（珠国资〔2025〕51号），将世联行的母公司大横琴集团股权无偿划转至珠光集团，作为珠光集团二级公司进行管理。本次股权划转后，公司母公司仍为大横琴集团，大横琴集团的控股股东变更为珠光集团，公司实际控制人仍为珠海市国资委，公司控股股东和实际控制人均未发生变化。

(2) 根据本公司 2025 年 4 月 22 日发布的《关于转让不动产基金份额的公告》(公告编号: 2025-012) 公告: 本公司子公司世联投资拟与深圳韦玥科技有限公司(以下简称“韦玥科技”)、深圳世联同创资产管理有限公司(基金管理人, 以下简称“管理人”)、深圳同创领先科技有限公司(基金管理人关联方, 以下简称“同创领先”)、深圳韦玥创意投资有限公司(保证人, 以下简称“韦玥创意”)签署《基金份额转让协议》, 世联投资同意将其持有的实缴金额为 2 亿元的“世联同创不动产稳健一号”基金份额(以下简称“标的份额”)及其权益转让给韦玥科技, 经双方协商确定转让价格为 2.48 亿元, 转让价格参考世联投资实缴金额本金+以本金为基数按年化 2.85%计算的收益。

十八、其他重要事项

1、其他

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

截至报告期末, 本集团应收该客户及其关联方的应收款项总额(包括应收账款、合同资产以及其他应收款)合计 12.09 亿元, 通过间接投资持有恒大地产集团有限公司的其他非流动金融资产的投资成本为 1 亿元。

十九、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 按账龄披露

单位: 元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内(含 1 年)	5,335,012.36	6,865,586.90
其中: 6 个月以内	5,311,012.36	6,241,128.68
6 个月至 1 年	24,000.00	624,458.22
1 至 2 年	665,747.25	3,149,443.45
2 至 3 年	2,915,169.05	40,567,311.84
3 年以上	60,553,292.67	36,109,923.27
3 至 4 年	24,674,826.96	33,042,446.24
4 至 5 年	32,810,988.68	3,067,477.03
5 年以上	3,067,477.03	
合计	69,469,221.33	86,692,265.46

(2) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款	60,323,796.67	86.84%	56,919,568.15	94.36%	3,404,228.52	74,543,785.23	85.98%	69,949,430.79	93.84%	4,594,354.44
其中：										
单个客户	60,323,796.67	86.84%	56,919,568.15	94.36%	3,404,228.52	74,543,785.23	85.98%	69,949,430.79	93.84%	4,594,354.44
按组合计提坏账准备的应收账款	9,145,424.66	13.16%	2,983,282.95	32.62%	6,162,141.71	12,148,480.23	14.02%	1,473,941.22	12.13%	10,674,539.01
其中：										
以账龄特征为基础的组 合	9,145,424.66	13.16%	2,983,282.95	32.62%	6,162,141.71	10,086,818.46	11.64%	1,307,835.77	12.97%	8,778,982.69
取得担保物为基础的组 合						2,061,661.77	2.38%	166,105.45	8.06%	1,895,556.32
合计	69,469,221.33	100.00%	59,902,851.10	86.23%	9,566,370.23	86,692,265.46	100.00%	71,423,372.01	82.39%	15,268,893.45

按单项计提坏账准备：56,919,568.15

单位：元

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
客户 1	70,008,350.76	66,507,933.23	58,798,294.83	55,858,380.01	95.00%	客户财务困难，预计无法全额收回款项
客户 2	2,777,114.00	2,221,691.20	43,548.00	34,838.40	80.00%	客户财务困难，预计无法全额收回款项
单项计提金额 200 万以下合计	1,758,320.47	1,219,806.36	1,481,953.84	1,026,349.74	69.26%	客户财务困难，预计无法全额收回款项
合计	74,543,785.23	69,949,430.79	60,323,796.67	56,919,568.15		

按组合计提坏账准备：2,983,282.95

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
6 个月以内	5,311,012.36	78,602.98	1.48%
6 个月至 1 年	24,000.00	1,809.60	7.54%
1-2 年	665,747.25	296,257.52	44.50%
2 年以上	3,144,665.05	2,606,612.85	82.89%
合计	9,145,424.66	2,983,282.95	

确定该组合依据的说明：

当单项应收账款无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征将应收账款划分为账龄组合，在组合基础上，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备：

适用 不适用

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
单项计提坏账准备	69,949,430.79	-10,645,974.57	-2,371,959.31	-11,928.76		56,919,568.15
组合计提坏账准备	1,473,941.22	1,585,908.24		-76,566.51		2,983,282.95
合计	71,423,372.01	-9,060,066.33	-2,371,959.31	-88,495.27		59,902,851.10

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性
舒城孔雀城房地产开发有限公司	1,966,195.20	以房抵债转出	以房抵债	预计无法全额收回款项

收回坏账 50 万以下汇总	405,764.11	现金收回、以房抵债转出	现金收回、以房抵债	预计无法全额收回款项
合计	2,371,959.31			

(4) 本期实际核销的应收账款情况

单位：元

项目	核销金额
实际核销的应收账款	88,495.27

其中重要的应收账款核销情况：

单位：元

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生

应收账款核销说明：

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额
客户 1	23,008,199.96		23,008,199.96	33.12%	21,857,789.96
客户 2	9,305,984.73		9,305,984.73	13.40%	8,840,685.49
客户 3	7,133,182.13		7,133,182.13	10.27%	6,776,523.02
客户 4	2,604,654.00		2,604,654.00	3.75%	2,158,997.70
客户 5	2,536,104.26		2,536,104.26	3.65%	37,534.34
合计	44,588,125.08		44,588,125.08	64.19%	39,671,530.51

2、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收股利	218,976,253.35	223,756,216.80
其他应收款	1,997,107,216.23	2,355,006,895.46
合计	2,216,083,469.58	2,578,763,112.26

(1) 应收股利

1) 应收股利分类

单位：元

项目（或被投资单位）	期末余额	期初余额
世联同行	33,931,911.87	31,758,674.50
广州世联	23,008,767.32	23,008,767.32
惠州世联先锋	18,976,230.37	18,976,230.37
佛山世联	17,115,048.85	17,115,048.85
四川嘉联	14,923,528.14	14,923,528.14

珠海世联	11,427,232.15	11,427,232.15
惠州世联	10,708,466.17	10,708,466.17
东莞世联	10,568,600.94	10,568,600.94
重庆世联	8,063,420.93	8,063,420.93
世联松塔	7,649,296.22	7,649,296.22
上海世联	7,617,701.01	7,617,701.01
杭州世联卓群	6,254,596.15	6,254,596.15
兰州世联	3,887,633.39	4,887,633.39
广西世联	4,397,723.89	4,397,723.89
沈阳世联	4,293,139.38	4,293,139.38
杭州三箭	4,076,363.29	4,076,363.29
常州世联	4,004,768.75	4,004,768.75
合肥世联先锋	3,424,637.92	3,424,637.92
昆山世联行	3,173,905.10	3,173,905.10
长春世联	2,984,730.61	2,984,730.61
合肥世联		2,977,918.18
青岛荣置地		2,975,282.64
世联投资	2,906,531.06	2,906,531.06
大连世联	2,702,985.95	2,702,985.95
无锡世联	2,679,224.93	2,679,224.93
贵阳世联	2,151,687.31	2,151,687.31
南昌世联	2,110,404.28	2,110,404.28
徐州世联	1,425,626.50	1,425,626.50
厦门世联	1,413,213.25	1,413,213.25
宁波世联	1,319,444.77	1,319,444.77
银川世联行	910,666.90	910,666.90
横琴世联咨询	868,765.95	868,765.95
合计	218,976,253.35	223,756,216.80

2) 重要的账龄超过1年的应收股利

单位：元

项目（或被投资单位）	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
世联同行	31,758,674.50	4年以内	因经营管理需要，暂未支付	否；被投资单位为子公司
广州世联	23,008,767.32	4年以内	因经营管理需要，暂未支付	否；被投资单位为子公司
惠州世联先锋	18,976,230.37	4年以内	因经营管理需要，暂未支付	否；被投资单位为子公司
佛山世联	17,115,048.85	3-4年	因经营管理需要，暂未支付	否；被投资单位为子公司
四川嘉联	14,923,528.14	3-4年	因经营管理需要，暂未支付	否；被投资单位为子公司
珠海世联	11,427,232.15	3-4年	因经营管理需要，暂未支付	否；被投资单位为子公司
惠州世联	10,708,466.17	3-4年	因经营管理需要，暂未支付	否；被投资单位为子公司
东莞世联	10,568,600.94	3-4年	因经营管理需要，暂未支付	否；被投资单位为子公司
重庆世联	8,063,420.93	3-4年	因经营管理需要，暂未支付	否；被投资单位为子公司
世联松塔	7,649,296.22	3年以内	因经营管理需要，暂未支付	否；被投资单位为子公司
上海世联	7,617,701.01	4年以内	因经营管理需要，暂未支付	否；被投资单位为子公司
杭州世联卓群	6,254,596.15	3-4年	因经营管理需要，暂未支付	否；被投资单位为子公司
兰州世联	3,887,633.39	3-4年	因经营管理需要，暂未支付	否；被投资单位为子公司
广西世联	4,397,723.89	3-4年	因经营管理需要，暂未支付	否；被投资单位为子公司
沈阳世联	4,293,139.38	3-4年	因经营管理需要，暂未支付	否；被投资单位为子公司
杭州三箭	4,076,363.29	4年以内	因经营管理需要，暂未支付	否；被投资单位为子公司
常州世联	4,004,768.75	3-4年	因经营管理需要，暂未支付	否；被投资单位为子公司
合肥世联先锋	3,424,637.92	3-4年	因经营管理需要，暂未支付	否；被投资单位为子公司
昆山世联行	3,173,905.10	1-2年	因经营管理需要，暂未支付	否；被投资单位为子公司
长春世联	2,984,730.61	3-4年	因经营管理需要，暂未支付	否；被投资单位为子公司
世联投资	2,906,531.06	4年以内	因经营管理需要，暂未支付	否；被投资单位为子公司
大连世联	2,702,985.95	3-4年	因经营管理需要，暂未支付	否；被投资单位为子公司
无锡世联	2,679,224.93	2-3年	因经营管理需要，暂未支付	否；被投资单位为子公司

贵阳世联	2,151,687.31	3-4 年	因经营管理需要, 暂未支付	否; 被投资单位为子公司
南昌世联	2,110,404.28	3-4 年	因经营管理需要, 暂未支付	否; 被投资单位为子公司
徐州世联	1,425,626.50	2-3 年	因经营管理需要, 暂未支付	否; 被投资单位为子公司
厦门世联	1,413,213.25	3-4 年	因经营管理需要, 暂未支付	否; 被投资单位为子公司
宁波世联	1,319,444.77	3-4 年	因经营管理需要, 暂未支付	否; 被投资单位为子公司
银川世联行	910,666.90	1-2 年	因经营管理需要, 暂未支付	否; 被投资单位为子公司
横琴世联咨询	868,765.95	2-3 年	因经营管理需要, 暂未支付	否; 被投资单位为子公司
合计	216,803,015.98			

3) 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

(2) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位: 元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收子公司往来款项	1,919,488,030.27	2,331,322,500.73
应收往来款	139,813,333.44	
子公司及联营公司等股权处置款	19,400,000.00	19,400,000.00
业务借款	11,128,122.37	11,349,018.67
押金、保证金	2,906,017.04	3,296,573.46
预支薪资	167,572.94	126,202.09
其他	130,648.00	
合计	2,093,033,724.06	2,365,494,294.95

2) 按账龄披露

单位: 元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内 (含 1 年)	1,920,101,755.84	2,332,034,776.83
1 至 2 年	3,422,127.23	3,435.21
2 至 3 年	6,745,188.92	1,751,162.03
3 年以上	162,764,652.07	31,704,920.88
3 至 4 年	12,756,215.94	324,494.88
4 至 5 年	11,826,719.22	8,721,583.68
5 年以上	138,181,716.91	22,658,842.32
合计	2,093,033,724.06	2,365,494,294.95

3) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备	168,795,307.64	8.06%	95,852,520.00	56.79%	72,942,787.64	28,981,974.20	1.23%	10,406,568.82	35.91%	18,575,405.38
其中：										
单个客户	168,795,307.64	8.06%	95,852,520.00	56.79%	72,942,787.64	28,981,974.20	1.23%	10,406,568.82	35.91%	18,575,405.38
按组合计提坏账准备	1,924,238,416.42	91.94%	73,987.83	0.00%	1,924,164,428.59	2,336,512,320.75	98.77%	80,830.67	0.00%	2,336,431,490.08
其中：										
以款项性质为基础	1,924,238,416.42	91.94%	73,987.83	0.00%	1,924,164,428.59	2,336,512,320.75	98.77%	80,830.67	0.00%	2,336,431,490.08
合计	2,093,033,724.06	100.00%	95,926,507.83	4.58%	1,997,107,216.23	2,365,494,294.95	100.00%	10,487,399.49	0.44%	2,355,006,895.46

按单项计提坏账准备：95,852,520.00

单位：元

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
客户 1			139,813,333.44	72,666,940.64	51.97%	预计无法全额收回
客户 2	12,939,800.00	5,822,910.00	12,939,800.00	10,351,840.00	80.00%	预计无法全额收回
客户 3	8,581,974.20	1,716,394.82	8,581,974.20	6,865,579.36	80.00%	预计无法全额收回
客户 4	6,460,200.00	2,067,264.00	6,460,200.00	5,168,160.00	80.00%	预计无法全额收回
客户 5	1,000,000.00	800,000.00	1,000,000.00	800,000.00	80.00%	预计无法全额收回
合计	28,981,974.20	10,406,568.82	168,795,307.64	95,852,520.00		

按组合计提坏账准备：73,987.83

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
押金、保证金	1,906,017.04	19,060.17	1.00%
业务借款、预支薪资	2,713,721.11	54,274.42	2.00%
其他	130,648.00	653.24	0.50%
应收子公司往来款项	1,919,488,030.27		
合计	1,924,238,416.42	73,987.83	

确定该组合依据的说明：

按预期信用损失一般模型计提坏账准备：

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2024 年 1 月 1 日余额		80,830.67	10,406,568.82	10,487,399.49
2024 年 1 月 1 日余额在本期				
本期计提		-6,842.84	85,445,951.18	85,439,108.34
2024 年 12 月 31 日余额		73,987.83	95,852,520.00	95,926,507.83

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
单项计提坏账准备	10,406,568.82	85,445,951.18				95,852,520.00
组合计提坏账准备	80,830.67	-6,842.84				73,987.83
合计	10,487,399.49	85,439,108.34				95,926,507.83

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性

5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
深圳先锋居善科技有限公司	应收子公司往来款项	427,806,220.03	1年以内	20.44%	
深圳世联投资有限公司	应收子公司往来款项	177,624,449.02	1年以内	8.49%	
上海世联行股权投资管理有限公司	应收往来款	139,813,333.44	1年以上	6.68%	72,666,940.64
深圳世联君汇不动产运营管理有限公司	应收子公司往来款项	111,042,887.52	1年以内	5.31%	
北京世联房地产顾问有限公司	应收子公司往来款项	110,875,230.27	1年以内	5.30%	
合计		967,162,120.28		46.22%	72,666,940.64

3、长期股权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	2,289,295,454.90	19,547,701.39	2,269,747,753.51	1,988,915,992.19	19,547,701.39	1,969,368,290.80
对联营、合营企业投资	35,756,532.12	23,001,916.14	12,754,615.98	35,115,066.04	23,001,916.14	12,113,149.90
合计	2,325,051,987.02	42,549,617.53	2,282,502,369.49	2,024,031,058.23	42,549,617.53	1,981,481,440.70

(1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备期初余额	本期增减变动				期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
北京世联	12,305,967.22						12,305,967.22	
天津世联	1,239,200.03						1,239,200.03	
东莞世联	3,021,913.58		4,000,000.00				7,021,913.58	
惠州世联	4,532,617.63						4,532,617.63	
广州世联	3,758,510.00						3,758,510.00	
深圳世联行	8,360,764.56	19,547,701.39					8,360,764.56	19,547,701.39
大连世联	1,000,000.00						1,000,000.00	
珠海世联	1,121,549.83						1,121,549.83	
青岛荣置地	49,512,480.16						49,512,480.16	
世联集金	10,000,000.00						10,000,000.00	
厦门世联	3,000,000.00						3,000,000.00	
世联小贷	914,211,600.00						914,211,600.00	
世联先锋	10,000,000.00		13,498,641.73	23,498,641.73			0.00	
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	990,001.00						990,001.00	
青岛世联	990,001.00						990,001.00	
武汉世联	4,950,001.00						4,950,001.00	
常州世联	3,000,000.00						3,000,000.00	
合肥世联	990,001.00		4,000,000.00				4,990,001.00	
三亚世联	990,001.00						990,001.00	
无锡世联	5,000,000.00						5,000,000.00	
福州世联	5,000,000.00						5,000,000.00	
盛泽担保	159,278,800.00						159,278,800.00	
山东世联	106,126,335.23						106,126,335.23	
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		2,000,000.00			96,908,287.07	
重庆世联	30,250,000.00		3,000,000.00			33,250,000.00	
昆明世联	5,000,000.00					5,000,000.00	
南通世联	1,000,000.00					1,000,000.00	
南宁世联	5,000,000.00					5,000,000.00	
漳州世联	3,000,000.00					3,000,000.00	
徐州世联	5,000,000.00					5,000,000.00	
贵阳世联	3,000,000.00					3,000,000.00	
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	104,891,300.00		288,000,000.00			392,891,300.00	
廊坊世联	1,000,000.00					1,000,000.00	
香港世联	7,565,399.97					7,565,399.97	
厦门立丹行	139,860,008.76					139,860,008.76	
深圳赋能创新	1,060,000.00		3,940,000.00			5,000,000.00	
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			560,537.29		2,439,462.71	
世联同行	1,020,000.00					1,020,000.00	
世联桂园	5,580,000.00					5,580,000.00	
珠海赢远	510,000.00					510,000.00	
前海资管	2,000,000.00					2,000,000.00	
横琴世联行	1,000,000.00					1,000,000.00	
世联资本	10,000,000.00					10,000,000.00	
杭州三箭	57,793,487.81					57,793,487.81	
世联惠普	103,064,961.95					103,064,961.95	
世联雅智	1.00					1.00	
扬州世联	1.00					1.00	
兰州世联			1,000,000.00			1,000,000.00	
宁波兴业			5,000,000.00			5,000,000.00	
合计	1,969,368,290.80	19,547,701.39	324,438,641.73	24,059,179.02		2,269,747,753.51	19,547,701.39

(2) 对联营、合营企业投资

单位：元

被投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备期初余额	本期增减变动								期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业												
二、联营企业												
天津市润泽基金销售有限公司	0.00	23,001,916.14			679,344.46						679,344.46	23,001,916.14
上海世联盛曜房地产顾问有限公司	12,113,149.90				-37,878.38						12,075,271.52	
小计	12,113,149.90	23,001,916.14			641,466.08						12,754,615.98	23,001,916.14
合计	12,113,149.90	23,001,916.14			641,466.08						12,754,615.98	23,001,916.14

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

(3) 其他说明

4、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	11,008,142.03	23,332,944.65	22,162,644.15	55,634,904.06
其他业务	77,671,919.24	27,161,366.47	152,707,052.27	23,576,649.20
合计	88,680,061.27	50,494,311.12	174,869,696.42	79,211,553.26

营业收入、营业成本的分解信息：

单位：元

合同分类	分部 1		分部 2				合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
业务类型	88,680,061.27	50,494,311.12					88,680,061.27	50,494,311.12
其中：								
综合营销业务	10,796,381.01	21,762,471.32					10,796,381.01	21,762,471.32
咨询顾问业务	211,761.02	1,570,473.33					211,761.02	1,570,473.33
其他业务	77,671,919.24	27,161,366.47					77,671,919.24	27,161,366.47

与履约义务相关的信息：

项目	履行履约义务的时间	重要的支付条款	公司承诺转让商品的性质	是否为主要责任人	公司承担的预期将退还给客户的款项	公司提供的质量保证类型及相关义务

其他说明

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 0.00 元，其中，0.00 元预计将于 0 年度确认收入，0.00 元预计将于 0 年度确认收入，0.00 元预计将于 0 年度确认收入。

5、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	7,618,508.69	190,421,448.13
权益法核算的长期股权投资收益	641,466.08	94,343.30
处置长期股权投资产生的投资收益	-23,498,639.73	-941,296.66
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益		747,715.18
合计	-15,238,664.96	190,322,209.95

二十、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

☑适用 ☐不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益	38,428,656.74	本年主要是确认的租赁终止处置损益
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外）	15,617,020.83	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	-33,901,158.98	本年主要是金融资产的公允价值变动损益
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	39,953,116.54	本年主要是单项减值的应收账款转回 2,612.17 万元、收回以前年度核销贷款 934.40 万元
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,629,737.98	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-10,333,347.57	主要转让子公司股权确认损益
减：所得税影响额	-423,218.62	
少数股东权益影响额（税后）	1,630,835.36	
合计	45,926,932.84	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

☑适用 ☐不适用

转让合并内子公司股权确认收益

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例	股权处置方式	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额
深圳世联先锋投资有限公司	2.00	100.00%	转让	-12,357,858.35
柳州善居电子商务有限公司	300,000.00	51.00%	转让	2,024,509.78
柳州世联保安服务有限公司	1.00	100.00%	转让	1.00
合计				-10,333,347.57

说明：深圳世联先锋投资有限公司股权转让收益，包含其被动形成财务资助的计提减值损失 7,266.69 万元。

将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益项目的情况说明

适用 不适用

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	-6.72%	-0.10	-0.10
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-8.28%	-0.12	-0.12

3、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

适用 不适用

(3) 境内外会计准则下会计数据差异原因说明，对已经境外审计机构审计的数据进行差异调节的，应注明该境外机构的名称

适用 不适用