

深圳世联行集团股份有限公司
审计报告及财务报表
二〇二四年度
信会师报字[2025]第 ZI10353 号

深圳世联行集团股份有限公司

审计报告及财务报表

(2024年01月01日至2024年12月31日止)

	目录	页次
一、	审计报告	1-6
二、	财务报表	
	合并资产负债表和母公司资产负债表	1-4
	合并利润表和母公司利润表	5-6
	合并现金流量表和母公司现金流量表	7-8
	合并所有者权益变动表和母公司所有者权益变动表	9-12
	财务报表附注	1-195



审计报告

信会师报字[2025]第 ZI10353 号

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	
<p>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>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、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</p>	<p>我们实施的与以摊余成本计量的金融资产预期信用损失准备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办法；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>

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
<p>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>③获取了管理层评估应收款项是否发生减值以及确认预期损失率所依据的数据及相关资料，评价其恰当性和充分性；</p> <p>④通过比较前期损失准备计提数与实际发生数，评价预期信用损失准备计提的充分性；</p> <p>⑤基于期后回款状况及历史数据，复核预期信用损失计提的恰当性。</p>
<p>(三) 其他非流动金融资产公允价值变动的评估事项</p>	
<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</p>	<p>我们实施的与其他非流动金融资产公允价值变动的评估事项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> <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与估值模型的适当性；</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</p>

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
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。	合理性、适当性以及计算的准确性。

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。

(此页无正文，此页为深圳世联行集团股份有限公司 2024 年度财务报表审计报告签章签字页)

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

中国·上海

二〇二五年四月二十四日

深圳世联行集团股份有限公司
合并资产负债表
2024年12月31日
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资产	附注五	期末余额	上年年末余额
流动资产:			
货币资金	(一)	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	(二)	13,800,000.00	
衍生金融资产			
应收票据	(三)	2,010,662.58	1,763,855.12
应收账款	(四)	618,912,602.33	811,283,522.40
应收款项融资			
预付款项	(五)	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	(六)	421,464,025.31	475,034,279.53
买入返售金融资产			
存货	(七)	21,603,027.12	18,651,649.73
其中: 数据资源			
贷款	(八)	82,789,614.93	103,686,025.49
合同资产	(九)	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	(十)	108,173,453.81	4,746,353.36
其他流动资产	(十一)	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	(十二)	451,165,285.59	312,523,845.64
其他债权投资			
长期应收款	(十三)	2,462,376.14	5,995,504.72
长期股权投资	(十四)	11,165,677.12	12,153,863.20
其他权益工具投资	(十五)		1,990,000.00
其他非流动金融资产	(十六)	270,645,292.81	380,787,190.21
投资性房地产	(十七)	524,562,117.58	530,308,489.42
固定资产	(十八)	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	(十九)	31,327,201.61	100,361,797.39
无形资产	(二十)	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	(二十一)	77,502,186.67	131,267,897.00
长期待摊费用	(二十二)	18,824,516.33	32,561,250.95
递延所得税资产	(二十三)	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

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

深圳世联行集团股份有限公司
合并资产负债表（续）
2024年12月31日
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	附注五	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款	（二十五）	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	（二十六）	403,236,745.99	426,002,218.17
预收款项	（二十七）	6,764,621.35	7,731,725.98
合同负债	（二十八）	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	（二十九）	447,342,724.26	567,743,019.32
应交税费	（三十）	29,043,032.05	165,405,839.76
其他应付款	（三十一）	416,176,758.82	708,162,465.03
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	（三十二）	18,990,970.59	92,602,776.80
其他流动负债	（三十三）	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	（三十四）	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	（二十三）	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	（三十五）	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	（三十六）	285,314,252.42	285,314,252.42
减：库存股			
其他综合收益	（三十七）	254,770.02	245,123.11
专项储备			
盈余公积	（三十八）	1,004,261,184.86	1,004,261,184.86
一般风险准备			
未分配利润	（三十九）	-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

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

深圳世联行集团股份有限公司
 母公司资产负债表
 2024年12月31日
 (除特别注明外，金额单位均为人民币元)

资产	附注十六	期末余额	上年年末余额
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	(一)	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	(二)	2,216,083,469.58	2,578,763,112.26
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	(三)	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

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

深圳世联行集团股份有限公司
 母公司资产负债表（续）
 2024年12月31日
 （除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	附注十六	期末余额	上年年末余额
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
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

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

深圳世联行集团股份有限公司
合并利润表
2024 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注五	本期金额	上期金额
一、营业总收入		2,444,588,882.50	3,373,302,763.66
其中：营业收入	(四十)	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	(四十)	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			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	(四十一)	13,650,358.04	19,852,326.70
销售费用			
管理费用	(四十二)	173,581,788.21	251,423,166.03
研发费用	(四十三)	25,892,781.46	33,466,200.40
财务费用	(四十四)	-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	(四十五)	15,612,520.83	26,963,194.23
投资收益（损失以“-”号填列）	(四十六)	-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）	(四十七)	-33,901,158.98	-98,391,119.53
信用减值损失（损失以“-”号填列）	(四十八)	-116,380,794.94	-129,796,295.88
资产减值损失（损失以“-”号填列）	(四十九)	-61,758,679.19	-70,161,980.91
资产处置收益（损失以“-”号填列）	(五十)	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	(五十一)	15,893,428.45	13,135,572.85
减：营业外支出	(五十二)	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	(五十三)	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（净亏损以“-”号填列）		-197,785,783.45	-295,616,588.62
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-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
归属于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			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			-124,466.86
(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（元/股）		-0.10	-0.15
(二) 稀释每股收益（元/股）		-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。
后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

深圳世联行集团股份有限公司
 母公司利润表
 2024 年度
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注十六	本期金额	上期金额
一、营业收入	(四)	88,680,061.27	174,869,696.42
减：营业成本	(四)	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）	(五)	-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			
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			
（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（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

深圳世联行集团股份有限公司
合并现金流量表
2024 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注五	本期金额	上期金额
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	(五十五)	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	(五十五)	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	(五十五)	1,326,000.00	4,050,002.00
取得投资收益收到的现金	(五十五)	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	(五十五)	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	(五十五)	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	(五十五)	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	(五十六)	-420,388,651.29	-592,713,077.68
加：期初现金及现金等价物余额	(五十六)	1,580,512,696.31	2,173,225,773.99
六、期末现金及现金等价物余额	(五十六)	1,160,124,045.02	1,580,512,696.31

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

深圳世联行集团股份有限公司
 母公司现金流量表
 2024 年度
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注	本期金额	上期金额
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

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

深圳世联行集团股份有限公司
合并所有者权益变动表
2024 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	本期金额											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			小计
	优先股	永续债	其他											
一、上年年末余额	1,992,829,038.00				285,314,252.42		245,123.11		1,004,261,184.86		-241,475,102.68	3,041,174,495.71	56,160,095.40	3,097,334,591.11
加: 会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年初余额	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	-11,968,494.25	-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	-30,309,996.79
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													-30,309,996.79	-30,309,996.79
4. 其他														
(四) 所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本(或股本)														
2. 盈余公积转增资本(或股本)														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 其他														
(五) 专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
(六) 其他														
四、本期末余额	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

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

深圳世联行集团股份有限公司
合并所有者权益变动表（续）
2024 年度
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	上期金额													
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			小计
	优先股	永续债	其他											
一、上年年末余额	2,033,579,072.00				523,475,696.80	255,796,501.21	228,535.35		1,004,261,184.86		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														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年年初余额	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“-”号填列）	-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
（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）							124,466.86				-124,466.86			
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

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

深圳世联行集团股份有限公司
 母公司所有者权益变动表
 2024 年度
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	本期金额										
	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	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	1,992,829,038.00				415,488,846.04				1,004,261,184.86	2,018,912,872.61	5,431,491,941.51
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	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

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

深圳世联行集团股份有限公司
 母公司所有者权益变动表（续）
 2024 年度
 （除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	上期金额										
	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	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	2,033,579,072.00				630,535,313.25	255,796,501.21			1,004,261,184.86	1,912,882,543.33	5,325,461,612.23
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	2,033,579,072.00				630,535,313.25	255,796,501.21			1,004,261,184.86	1,912,882,543.33	5,325,461,612.23
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-40,750,034.00				-215,046,467.21	-255,796,501.21				106,030,329.28	106,030,329.28
（一）综合收益总额										106,030,329.28	106,030,329.28
（二）所有者投入和减少资本	-40,750,034.00				-215,046,467.21	-255,796,501.21					
1. 所有者投入的普通股	-40,750,034.00				-215,046,467.21	-255,796,501.21					
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
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

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

深圳世联行集团股份有限公司

二〇二四年度财务报表附注

(除特殊注明外, 金额单位均为人民币元)

一、 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。

本财务报表业经公司董事会于2025年4月24日批准报出。

二、 财务报表的编制基础

(一) 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。

(二) 持续经营

本财务报表以持续经营为基础编制。

三、 重要会计政策及会计估计

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

等。

(一) 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。

(二) 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。

(三) 营业周期

本公司营业周期为 12 个月。

(四) 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。

(五) 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。

(六) 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。

(七) 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，详见本附注“三、（十四）长期股权投资”。

(八) 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。

(九) 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。

(十) 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。

（十一） 存货

本集团存货主要包括合同履约成本、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。

(十二) 合同资产

1、 合同资产的确认方法及标准

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。

2、 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注“三、重要会计政策及会计估计（十）金融工具 6、金融工具减值的测试方法及会计处理方法”。

(十三) 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。

(十四) 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的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。

（十五）投资性房地产

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一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	折旧方法	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	平均年限法	20-30	10.00%	4.5%-3%

（十六）固定资产

1、 固定资产的确认和初始计量

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

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。

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	平均年限法	20-30	10.00%	4.5%-3%
运输设备	平均年限法	5	10.00%	18%
电子设备及其他	平均年限法	5	10.00%	18%

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。

(十七) 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。

(十八) 无形资产

1、 无形资产的计价方法

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

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。

(2) 后续计量

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。

2、 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

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。

3、 研发支出的归集范围

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。

4、 划分研究阶段和开发阶段的具体标准

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。

5、 开发阶段支出资本化的具体条件

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。

(十九) 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。

(二十) 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。

(二十一) 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。

(二十二) 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。

(二十三) 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。

(二十四) 收入

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、物业管理服务等服务收入。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。

(二十五) 合同成本

合同成本包括合同履行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。

(二十六) 政府补助

1、 类型

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。

2、 确认时点

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。

3、 会计处理

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。

（二十七）递延所得税资产和递延所得税负债

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，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。

(二十八) 租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，承租人和出租人将租赁和非租赁部分进行分拆。

1、 本公司作为承租人

(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。

本公司按照本附注“三、(十九)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、 本公司作为出租人

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附注“三、(十)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,本公司按照本附注“三、(十)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

公司按照本附注“三、(二十四)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附注

“三、（二十八）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附注“三、（十）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附注“三、（十）金融工具”。

（二十九）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。

(三十) 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，本公司按照本附注“三、（十）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，本公司首先按照本附注“三、（十）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，本公司按照本附注“三、（十）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。

（三十一）重要性标准确定方法和选择依据

本公司编制和披露财务报表遵循重要性原则。本财务报表附注中披露事项涉及重要性标准判断的事项及其重要性标准如下：

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

（三十二）重要会计政策和会计估计的变更

1、重要会计政策变更

（1）执行《企业会计准则解释第 17 号》

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”）。

①关于流动负债与非流动负债的划分

解释第 17 号明确：

- 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。

该解释规定自 2024 年 1 月 1 日起施行，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。本公司执行该规定不会对本期信息产生影响。

②关于供应商融资安排的披露

解释第 17 号要求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。

该解释规定自 2024 年 1 月 1 日起施行，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。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

③关于售后租回交易的会计处理

解释第 17 号规定，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。

该解释规定自 2024 年 1 月 1 日起施行，允许企业自发布年度提前执行。本公司自 2024 年 1 月 1 日起执行该规定，执行该规定不会对本期产生影响。

(2) 执行《企业数据资源相关会计处理暂行规定》

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。

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。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生影响。

(3) 执行《企业会计准则解释第 18 号》“关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理”的规定

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”)，该解释自印发之日起施行，允许企业自发布年度提前执行。

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。本公司自 2024 年度起执行该规定不产生影响。

2、 重要会计估计变更

本年本公司无重要会计估计变更事项。

四、 税项

(一) 主要税种和税率

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%

税种	计税依据	税率
地方教育附加	流转税额	2%
自用房产税	房产原值的70%	1.2%
出租房产税	房产租赁收入	12%
土地增值税	按转让房产所取得的增值额	按超率累进税率30%-60%

本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%。

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

（二） 税收优惠

（1）根据《财政部税务总局国家发展改革委关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》（财政部公告2020年第23号），重庆世联君汇房地产运营管理有限公司享受税收优惠，减按15%税率征收企业所得税。

（2）深圳先锋居善科技有限公司于2023年10月16日收到深圳市科技创新委员会、深圳市财政局、国家税务总局深圳市税务局联合颁发的编号为GR202344202374的《高新技术企业证书》，有效期三年。根据《中华人民共和国企业所得税法》、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》等相关规定，深圳先锋居善科技有限公司通过国家高新技术企业认定，适用高新技术企业15%税率缴纳企业所得税。

（3）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。

（4）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。

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

五、 合并财务报表项目注释

(一) 货币资金

项目	期末余额	上年年末余额
库存现金	46,131.20	4,800.00
数字货币		
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
存放财务公司款项		
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
存放在境外且资金汇回受到限制的款项		

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	上年年末余额
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) 本集团在银行存入履约保函保证金共计 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；

(二) 交易性金融资产

项目	期末余额	上年年末余额
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	
合计	13,800,000.00	

(三) 应收票据

1、 应收票据分类列示

项目	期末余额	上年年末余额
银行承兑汇票	873,315.38	550,000.00
商业承兑汇票	1,137,347.20	1,213,855.12
账面价值	2,010,662.58	1,763,855.12

2、 应收票据按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额					上年年末余额				
	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										
按信用风险特征组合计提坏账准备	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

组合计提项目：

名称	期末余额		
	应收票据	坏账准备	计提比例 (%)
银行承兑汇票	873,315.38		
商业承兑汇票	1,145,364.75	8,017.55	0.70
合计	2,018,680.13	8,017.55	0.40

3、 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
商业承兑汇票	8,556.88	-539.33				8,017.55
合计	8,556.88	-539.33				8,017.55

其中本年坏账准备收回或转回金额重要的：无。

4、 期末公司已质押的应收票据

无。

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

无。

6、 本期实际核销的应收票据情况

无。

(四) 应收账款

1、 应收账款按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	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 年以上	1,610,705,739.18	1,565,360,967.90
其中：2 至 3 年	159,047,137.58	603,433,810.66

账龄	期末余额	上年年末余额
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
小计	2,120,788,045.58	2,295,362,931.36
减：坏账准备	1,501,875,443.25	1,484,079,408.96
账面价值	618,912,602.33	811,283,522.40

2、 应收账款按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额					上年年末余额				
	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	1,316,883,134.75	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
按信用风险特征组合计提坏账准备	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

重要的按单项计提坏账准备的应收账款：

名称	期末余额			计提依据	上年年末余额	
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)		账面余额	坏账准备
客户 1	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	1,191,824,099.25	1,132,232,894.80
客户 2	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	17,236,034.75	13,788,827.80
客户 3	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	26,218,294.68	18,352,806.32
客户 4	9,949,171.80	9,949,171.80	100.00	预计无法收回款项	9,949,171.80	9,949,171.80
客户 5	9,720,568.58	9,720,568.58	100.00	预计无法收回款项	9,720,568.58	9,720,568.58
客户 6	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	10,386,251.77	6,751,063.66
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	100.00	预计无法收回款项	5,195,856.00	5,195,856.00
客户 9	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	7,228,548.63	5,782,838.90
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	100.00	预计无法收回款项	3,072,533.06	3,072,533.06
客户 12	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	6,062,085.55	3,637,251.33
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	100.00	预计无法收回款项	2,749,617.10	2,749,617.10
客户 15	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	2,640,778.86	2,112,623.09
客户 16	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	2,517,979.60	2,348,771.37

名称	期末余额			计提依据	上年年末余额	
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)		账面余额	坏账准备
客户 17	2,444,020.83	2,444,020.83	100.00	预计无法收回款项	2,444,020.83	2,444,020.83
客户 18	2,389,004.12	2,389,004.12	100.00	预计无法收回款项		
客户 19	2,388,100.86	2,388,100.86	100.00	预计无法收回款项	2,401,776.86	2,401,776.86
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	1,088,256.45	50.00	客户财务困难，预计无法全额收回款项	2,176,512.80	1,088,256.40
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	50.00	客户财务困难，预计无法全额收回款项	2,020,319.50	1,010,159.75
客户 24	963,789.99	485,471.96	50.37	客户财务困难，预计无法全额收回款项	4,967,098.93	2,483,549.49
客户 25	805,711.99	644,569.59	80.00	客户财务困难，预计无法全额收回款项	885,711.99	708,569.59
客户 26					9,427,064.53	2,828,119.36
客户 27					4,564,136.55	4,564,136.55
单项计提金额 200 万以下汇总	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	21,126,495.35	19,654,742.27
合计	1,316,883,134.75	1,241,110,832.49	94.25		1,344,814,956.97	1,252,878,154.91

按信用风险特征组合计提坏账准备：

以账龄特征为基础的组合：

名称	期末余额		
	应收账款	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	33.79

按取得担保物为组合计提坏账准备：

名称	期末余额		
	应收账款	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	16.16

3、 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
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：

单位名称	收回金额	收回方式	确定原坏账准备的依据及其合理性
黄石翡翠置业有限公司	3,040,403.31	现金收回、以房抵债转出	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	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	预计无法全额收回款项
舒城孔雀城房地产开发有限公司	1,966,195.20	以房抵债转出	预计无法全额收回款项
浙江万睿商业管理有限公司	1,875,158.25	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	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	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	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	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	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	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	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	预计无法全额收回款项
合计	26,121,748.47		

4、 本期实际核销的应收账款情况

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	款项是否因关联交易产生
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
青岛天业亘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 万以下汇总	应结服务费	5,757,787.38	无法收回	公司规定程序	否
合计		16,127,260.30			

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

(五) 预付款项

1、预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		上年年末余额	
	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	100.00	142,464,044.04	100.00

2、按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

预付对象	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
供应商 1	11,808,791.93	14.82
供应商 2	3,977,106.38	4.99
供应商 3	3,911,972.00	4.91
供应商 4	3,438,521.00	4.32
供应商 5	2,654,234.00	3.33
合计	25,790,625.31	32.37

(六) 其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	421,464,025.31	475,034,279.53
账面价值	421,464,025.31	475,034,279.53

1、 其他应收款项

(1) 按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	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
其中：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
小计	720,419,085.91	635,401,392.64
减：坏账准备	298,955,060.60	160,367,113.11
账面价值	421,464,025.31	475,034,279.53

注：期末余额包括因合并范围变动或其他往来款重分类按实际账龄披露的其他应收款。

(2) 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额					上年年末余额				
	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
按信用风险特征组合计提坏账准备	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

重要的按单项计提坏账准备的其他应收款项:

名称	期末余额			计提依据	上年年末余额	
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)		账面余额	坏账准备
客户 1	214,000,000.00	53,500,000.00	25.00	预计无法全额收回	224,000,000.00	26,600,000.00
客户 2	139,813,333.44	72,666,940.64	51.97	预计无法全额收回		
客户 3	44,044,502.10	41,912,580.73	95.16	预计无法全额收回	34,974,101.50	33,265,396.43
客户 4	29,846,115.57	19,399,975.12	65.00	预计无法全额收回	29,846,115.57	19,399,975.12
客户 5	24,183,195.55	7,254,958.66	30.00	预计无法全额收回	1,353,764.25	879,946.76
客户 6	23,529,866.00	14,823,815.58	63.00	预计无法全额收回	23,529,866.00	5,882,466.49
客户 7	16,728,964.13	13,383,171.30	80.00	预计无法全额收回	16,728,964.13	7,528,033.86
客户 8	14,270,154.00	11,416,123.20	80.00	预计无法全额收回	14,270,154.00	11,416,123.20
客户 9	8,581,974.20	6,865,579.36	80.00	预计无法全额收回	8,581,974.20	1,716,394.82
客户 10	8,351,941.61	6,681,553.29	80.00	预计无法全额收回	8,351,941.61	2,672,621.32
客户 11	7,600,000.00	4,043,168.00	53.20	预计无法全额收回	7,600,000.00	4,043,168.00
客户 12	7,224,288.66	5,779,430.93	80.00	预计无法全额收回	7,224,288.66	5,779,430.93
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	100.00	预计无法收回	6,000,000.00	6,000,000.00
客户 15	5,865,990.00	5,865,990.00	100.00	预计无法收回	5,865,990.00	5,865,990.00
客户 16	4,901,021.15	2,838,181.35	57.91	预计无法全额收回	8,450,000.00	4,893,395.00
客户 17	4,373,425.35	1,312,027.61	30.00	预计无法全额收回	7,185,411.52	2,155,623.46

名称	期末余额				上年年末余额	
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提依据	账面余额	坏账准备
客户 18	3,650,000.00	3,650,000.00	100.00	预计无法收回	3,650,000.00	1,825,000.00
客户 19	1,900,000.00	1,772,320.00	93.28	预计无法全额收回	1,900,000.00	1,772,320.00
单项计提坏账 200 万以下汇总	13,771,516.35	13,466,220.55	97.78	预计无法全额收回	22,942,845.53	16,425,171.71
合计	585,304,788.11	297,541,306.32	50.84		432,455,416.97	158,121,057.10

按信用风险特征组合计提坏账准备：

组合计提项目：

名称	期末余额		
	其他应收款项	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	1.05

(3) 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
上年年末余额		2,246,056.01	158,121,057.10	160,367,113.11
上年年末余额 在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段		-123,191.60	123,191.60	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提		-646,963.36	75,303,314.54	74,656,351.18
本期转回				
本年收回				
本期转销				
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
期末余额		1,413,754.28	297,541,306.32	298,955,060.60

(4) 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
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

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

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项情况

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项核销情况：

单位名称	其他应收款项性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否因关联交易产生
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、代收代付款等	3,395,854.65	无法收回	公司规定程序	否
合计		4,673,197.56			

(6) 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
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

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
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

(7) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项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

(七) 存货

1、 存货分类

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

2、 数据资源存货情况

无。

3、 存货期末余额含有借款费用资本化金额及其计算标准和依据

无。

(八) 贷款

项目	期末余额	上年年末余额
贷款	82,789,614.93	103,686,025.49
合计	82,789,614.93	103,686,025.49

(1) 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额					上年年末余额				
	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										
按信用风险特征组合计提坏账准备	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	24.58	82,789,614.93	128,365,699.86	100.00	24,679,674.37	19.23	103,686,025.49

(2) 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
上年年末余额	1,959,590.38	2,981,752.84	19,738,331.15	24,679,674.37
上年年末余额在本期				
--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		
本期计提	203,383.37	340,183.32	-6,586,056.94	-6,042,490.25
本期转回			9,343,950.57	9,343,950.57
本期转销				
本期核销			-994,293.27	-994,293.27
其他变动				
期末余额	2,020,904.57	1,631,293.04	23,334,643.81	26,986,841.42

(3) 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
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

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式
小额贷款	9,343,950.57	加大催收力度	现金收回
合计	9,343,950.57		

(4) 本期实际核销的贷款项情况

项目	核销金额
实际核销的贷款	994,293.27

其中重要的其他应收款项核销情况：

单位名称	其他应收款项性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否因关联交易产生
小额贷款		994,293.27	无法收回	公司规定程序	否
合计		994,293.27			

(九) 合同资产

1、 合同资产情况

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
综合营销及互联网+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重大变动的金额和原因

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、 合同资产按减值计提方法分类披露

类别	期末余额					上年年末余额				
	账面余额		减值准备		账面价值	账面余额		减值准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提减值准备	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
按信用风险特征组合计提减值准备	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

按单项计提减值准备的合同资产：

名称	期末余额			计提依据	上年年末余额	
	账面余额	减值准备	计提比例 (%)		账面余额	减值准备
客户 1	864,277.87	864,277.87	100.00	预计无法收回款项	864,277.87	561,780.62
客户 2	246,624.86	234,293.62	95.00	客户财务困难，预计无法全额收回款项	371,800.00	185,900.00
客户 3	20,000.00	10,000.00	50.00	客户财务困难，预计无法全额收回款项	288,545.80	274,118.51
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	1,144,502.73	1,119,223.01	97.79		1,524,623.67	1,021,799.13

按信用风险特征组合计提减值准备：

组合计提项目：

名称	期末余额		
	合同资产	减值准备	计提比例 (%)
以账龄特征为基础的组合	81,300,873.53	9,321,632.29	11.47
取得担保物为基础的组合	461,003.73	199,639.16	43.31
合计	81,761,877.26	9,521,271.45	11.65

以账龄特征为基础的组合：

名称	期末余额		
	合同资产	减值准备	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	11.47

按取得担保物为组合计提坏账准备：

名称	期末余额		
	合同资产	坏账准备	计提比例（%）
新房销售收款权利	461,003.73	199,639.16	43.31
合计	461,003.73	199,639.16	43.31

4、 本期合同资产计提减值准备情况

项目	上年年末余额	本期变动金额				期末余额
		本期计提	本期转回	本期转销/核销	其他变动	
综合营销及互联网+业务	7,401,986.46	980,555.49				8,382,541.95
装修服务业	2,565,747.31	-307,794.80				2,257,952.51
合计	9,967,733.77	672,760.69				10,640,494.46

5、 本期实际核销的合同资产情况

无。

(十) 一年内到期的非流动资产

1、 一年内到期的非流动资产情况

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

2、 期末重要的一年内到期的债权投资

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%	2025/8/7	2.60%	2.60%		
合计	100,000,000.00						

(十一) 其他流动资产

项目	期末余额	上年年末余额
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

(十二) 债权投资

1、 债权投资情况

项目	期末余额			上年年末余额		
	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
小计	554,805,285.59		554,805,285.59	312,523,845.64		312,523,845.64
减：一年内到期部分	103,640,000.00		103,640,000.00			
合计	451,165,285.59		451,165,285.59	312,523,845.64		312,523,845.64

2、 期末重要的债权投资

项目	期末余额					上年年末余额				
	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%	2026/8/4		100,000,000.00	2.90%	2.90%	2026/8/4	
大额存单						100,000,000.00	2.60%	2.60%	2025/8/7	
大额存单	50,000,000.00	3.00%	3.00%	2026/8/7		50,000,000.00	3.00%	3.00%	2026/8/7	
大额存单	40,000,000.00	2.55%	2.55%	2027/1/12						
大额存单	30,000,000.00	3.20%	3.20%	2026/12/27		30,000,000.00	3.20%	3.20%	2026/12/27	
大额存单	30,000,000.00	3.20%	3.20%	2026/12/27		30,000,000.00	3.20%	3.20%	2026/12/27	
大额存单	20,000,000.00	2.60%	2.60%	2027/7/5						
大额存单	20,000,000.00	2.50%	2.50%	2027/3/25						
大额存单	20,000,000.00	2.50%	2.50%	2027/6/27						
大额存单	20,000,000.00	2.05%	2.05%	2027/4/30						
大额存单	20,000,000.00	2.25%	2.25%	2027/4/30						
大额存单	20,000,000.00	2.55%	2.55%	2027/4/30						
大额存单	10,000,000.00	1.95%	1.95%	2026/10/18						
大额存单	10,000,000.00	1.95%	1.95%	2026/10/18						
大额存单	10,000,000.00	2.65%	2.65%	2026/12/14						
大额存单	10,000,000.00	2.60%	2.60%	2027/4/26						
大额存单	10,000,000.00	1.90%	1.90%	2027/12/19						

项目	期末余额					上年年末余额				
	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	10,000,000.00	1.90%	1.90%	2027/12/19						
大额存单	10,000,000.00	1.90%	1.90%	2027/12/19						
合计	440,000,000.00					310,000,000.00				

3、 债权投资减值准备

无。

4、 本期实际核销的债权投资情况

无。

(十三) 长期应收款

1、 长期应收款情况

项目	期末余额			上年年末余额			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	

(十四) 长期股权投资

1、 长期股权投资情况

被投资单位	上年年末余额	减值准备上年年末余额	本期增减变动								期末余额	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		
1. 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			
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	
武汉新控城市运营服务有限公司	1,824,052.08				-924,910.79						899,141.29	
武汉都市世联资产管理有限责任公司												
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	

被投资单位	上年年末余额	减值准备上年年末余额	本期增减变动								期末余额	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		
小计	10,990,392.92			1,326,000.00	-48,556.56				671,719.94		8,944,116.42	
2. 联营企业												
天津市润泽基金销售有限公司		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	
深圳世联同创资产管理有限公司												
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	
江西万寿宫文旅商业管理有限公司												
武汉世联君汇空间商业管理有限公司												
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

被投资单位	上年年末余额	减值准备上年年末余额	本期增减变动								期末余额	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			
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

(十五) 其他权益工具投资

1、 其他权益工具投资情况

项目名称	期末余额	上年年末余额	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		1,990,000.00						
合计		1,990,000.00						

注：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。

(十六) 其他非流动金融资产

项目	期末余额	上年年末余额
世联同创不动产稳健一号基金	188,306,428.95	188,306,428.95
上海海祁企业管理合伙企业（有限合伙）	45,146,261.34	69,590,251.61
珠海镓未来科技有限公司	12,316,038.39	17,442,183.68
上海中城联盟投资管理股份有限公司	12,303,714.94	9,738,206.76
上海腾赋企业管理合伙企业（有限合伙）	8,103,468.40	16,000,000.00
深圳英智创新合伙企业（有限合伙）（曾用名：深圳英智剑桥科技投资基金合伙企业（有限合伙））	1,656,525.76	1,656,525.76
廊坊优捌信息技术发展股份有限公司	1,033,593.63	1,033,593.63
深圳英博国际创新有限公司（曾用名：深圳英博科技产业培育有限公司）	800,000.00	800,000.00
廊坊优拾建设工程股份有限公司	479,261.40	479,261.40
深圳市搜社社区服务发展研究院有限公司	450,000.00	450,000.00
深圳嘉创共赢企业管理合伙企业（有限合伙）	50,000.00	50,000.00
上海呈稻企业管理合伙企业（有限合伙）		75,228,238.42
上海竑瞻企业管理有限公司		10,000.00
深圳英智投资管理有限公司		2,500.00
苏州工业园区睿灿投资企业（有限合伙）		
上海中城勇略投资中心（有限合伙）		
合计	270,645,292.81	380,787,190.21

(十七) 投资性房地产

1、 采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	合计
1. 账面原值		
(1) 上年年末余额	697,337,383.54	697,337,383.54
(2) 本期增加金额	38,168,496.36	38,168,496.36
—外购	34,903,997.49	34,903,997.49
—固定资产转入	3,264,498.87	3,264,498.87
(3) 本期减少金额	25,082,687.76	25,082,687.76
—处置	24,329,630.06	24,329,630.06
—合并范围变化	753,057.70	753,057.70

项目	房屋、建筑物	合计
(4) 期末余额	710,423,192.14	710,423,192.14
2. 累计折旧和累计摊销		
(1) 上年年末余额	167,028,894.12	167,028,894.12
(2) 本期增加金额	24,826,756.93	24,826,756.93
—计提或摊销	23,696,519.28	23,696,519.28
—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
—处置	5,971,984.76	5,971,984.76
—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
3. 减值准备		
(1) 上年年末余额		
(2) 本期增加金额		
—计提		
(3) 本期减少金额		
—处置		
(4) 期末余额		
4. 账面价值		
(1) 期末账面价值	524,562,117.58	524,562,117.58
(2) 上年年末账面价值	530,308,489.42	530,308,489.42

2、 未办妥产权证书的投资性房地产情况

无。

3、 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6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 号综合授信合同，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。

(十八) 固定资产

1、 固定资产及固定资产清理

项目	期末余额	上年年末余额
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

2、 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	电子设备及其他	运输设备	合计
1. 账面原值				
(1) 上年年末余额	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
—购置		1,693,358.56	603,536.31	2,296,894.87
(3) 本期减少金额	3,264,498.87	10,439,176.94	10,921,952.07	24,625,627.88
—处置或报废		9,973,711.40	10,921,952.07	20,895,663.47
—合并范围变动		465,465.54		465,465.54
—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
2. 累计折旧				
(1) 上年年末余额	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
—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
—处置或报废		8,864,574.09	9,747,136.51	18,611,710.60
—合并范围变动		391,469.60		391,469.60
—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

项目	房屋及建筑物	电子设备及其他	运输设备	合计
3. 减值准备				
(1) 上年年末余额				
(2) 本期增加金额				
—计提				
(3) 本期减少金额				
—处置或报废				
(4) 期末余额				
4. 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) 上年年末账面价值	35,606,080.23	12,964,517.38	5,835,522.85	54,406,120.46

3、 暂时闲置的固定资产

无。

4、 通过经营租赁租出的固定资产情况

无。

5、 未办妥产权证书的固定资产情况

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

6、 固定资产抵押情况

无。

(十九) 使用权资产

1、 使用权资产情况

项目	房屋及建筑物	合计
1. 账面原值		
(1) 上年年末余额	286,446,530.69	286,446,530.69
(2) 本期增加金额	16,738,719.44	16,738,719.44
—新增租入	16,738,719.44	16,738,719.44
(3) 本期减少金额	227,720,468.21	227,720,468.21
—处置	213,255,607.51	213,255,607.51
—租赁到期	14,082,632.06	14,082,632.06
—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
2. 累计折旧		
(1) 上年年末余额	156,226,887.99	156,226,887.99
(2) 本期增加金额	23,227,254.52	23,227,254.52
—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

项目	房屋及建筑物	合计
—处置	128,554,138.31	128,554,138.31
—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
3. 减值准备		
(1) 上年年末余额	29,857,845.31	29,857,845.31
(2) 本期增加金额	7,320,208.17	7,320,208.17
—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
—处置	29,857,845.31	29,857,845.31
(4) 期末余额	7,320,208.17	7,320,208.17
4. 账面价值		
(1) 期末账面价值	31,327,201.61	31,327,201.61
(2) 上年年末账面价值	100,361,797.39	100,361,797.39

2、 使用权资产的减值测试情况

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
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%
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%
合计	18,206,997.37	10,886,789.20	7,320,208.17		

(二十) 无形资产

1、 无形资产情况

项目	软件	车位使用权	合计
1. 账面原值			
(1) 上年年末余额	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
—购置		2,529,257.14	2,529,257.14
—其他			
(3) 本期减少金额	36,532.41	200,685.72	237,218.13
—处置		200,685.72	200,685.72
—报废	24,216.41		24,216.41
—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
2. 累计摊销			
(1) 上年年末余额	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
—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
—处置		1,190.48	1,190.48
—报废	24,216.41		24,216.41
—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
3. 减值准备			
(1) 上年年末余额			
(2) 本期增加金额			
—计提			
(3) 本期减少金额			
—处置			
(4) 期末余额			
4. 账面价值			
(1) 期末账面价值	32,743.37	3,644,263.45	3,677,006.82
(2) 上年年末账面价值	187,224.16	1,529,056.80	1,716,280.96

(二十一) 商誉

1、 商誉变动情况

被投资单位名称或形成商誉的事项	上年年末余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的	计提	处置	其他	
账面原值						
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
小计	312,372,448.91					312,372,448.91
减值准备						
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
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
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
小计	181,104,551.91		53,765,710.33			234,870,262.24
账面价值	131,267,897.00					77,502,186.67

注：重庆世联和盛泽金融组已全额计提商誉减值准备，本年对已经全额计提减值准备的商誉不再进行测试。其中，世联投资、盛泽担保、世联小贷三家公司产生现金流独立于其他资产产生现金流，且具有不可分性，所以将其整体看作一个资产组盛泽金融组。

2、商誉所属资产组或资产组组合的构成、所属经营分部的相关信息

名称	所属资产组或资产组组合的构成及依据	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

3、可收回金额的具体确定方法

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定：

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	预测期的年限	预测期内的关键参数（增长率、利润率等）	预测期内的关键参数的确定依据	稳定期的关键参数（增长率、利润率、折现率等）	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%；税前折现率14.30%；	稳定期销售收入、折现率与预测期最后一期保持一致；息税前利润率结合永续期预测情况确定；
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%；税前折现率14.30%；	稳定期销售收入、折现率与预测期最后一期保持一致；息税前利润率结合永续期预测情况确定；
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%、	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：	稳定期销售收入、折现率与预测期最后一期保持一致；

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	预测期的年限	预测期内的关键参数（增长率、利润率等）	预测期内的关键参数的确定依据	稳定期的关键参数（增长率、利润率、折现率等）	稳定期的关键参数的确定依据
					4.48%、4.35%、4.24%、3.92%； 税前折现率：14.30%；		3.95%；税前折现率 14.30%；	息税前利润率结合永续期预测情况确定；
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%； 税前折现率：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：2.36%；税前折现率 14.30%；	稳定期销售收入、折现率与预测期最后一期保持一致； 息税前利润率结合永续期预测情况确定；
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	收入增长率 0%；息税前利润率 4.09%；税前折现率 14.30%；	稳定期关键参数的确认依据与预测期确认依据保持一致；

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	预测期的年限	预测期内的关键参数（增长率、利润率等）	预测期内的关键参数的确定依据	稳定期的关键参数（增长率、利润率、折现率等）	稳定期的关键参数的确定依据
						时间价值和相关资产组特定风险的税前利率。		
合计	265,669,414.67	205,693,076.92	99,059,021.55					

(二十二) 长期待摊费用

项目	上年年末余额	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

(二十三) 递延所得税资产和递延所得税负债

1、 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		上年年末余额	
	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
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
租赁负债	22,427,069.33	4,803,941.63	118,590,875.45	26,123,741.46
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

项目	期末余额		上年年末余额	
	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

项目	期末余额	上年年末余额
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

项目	期末余额	上年年末余额
其他非流动金融资产公允价值变动	100,000,000.00	135,531,761.58
互联网+业务待付的第三方费用	70,791,736.48	67,294,593.43
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

年份	期末余额	上年年末余额	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	

(二十四) 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末				上年年末			
	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
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					29,163,349.25	17,693,086.38	借款抵押	抵押合同抵押物
固定资产	360,000.00	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		

(二十五) 短期借款

1、 短期借款分类

项目	期末余额	上年年末余额
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

2、 已逾期未偿还的短期借款

无。

(二十六) 应付账款

1、 应付账款列示

项目	期末余额	上年年末余额
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
购买资产及装修款	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、 账龄超过一年或逾期的重要应付账款

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	尚未结算
合计	2,605,863.60	

(二十七) 预收款项

1、 预收款项列示

项目	期末余额	上年年末余额
预收租金费	6,163,379.50	6,739,721.37

项目	期末余额	上年年末余额
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、 账龄超过一年的重要预收款项
无。

3、 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因
无。

(二十八) 合同负债

1、 合同负债情况

项目	期末余额	上年年末余额
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

2、 账龄超过一年的重要合同负债
无。

3、 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因
无。

(二十九) 应付职工薪酬

1、 应付职工薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	合并范围变化的影响	期末余额
短期薪酬	566,013,497.08	849,461,378.42	966,273,420.25	-4,274,270.75	444,927,184.50

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	合并范围变化的影响	期末余额
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
辞退福利		24,927,421.76	24,513,450.76		413,971.00
一年内到期的其他福利					
合计	567,743,019.32	955,729,479.15	1,071,855,503.46	-4,274,270.75	447,342,724.26

2、 短期薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	合并范围变化的影响	期末余额
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	563,366,084.55	779,328,320.12	896,390,216.49	-3,972,900.77	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	23,403,435.72	-301,369.98	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	966,273,420.25	-4,274,270.75	444,927,184.50

3、 设定提存计划列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	合并范围变化的影响	期末余额
基本养老保险	1,675,247.42	78,433,290.66	78,185,619.35		1,922,918.73
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

(三十) 应交税费

税费项目	期末余额	上年年末余额
企业所得税	13,387,586.64	139,188,711.85
增值税	9,435,279.94	18,119,279.10
个人所得税	2,789,775.25	4,428,094.76
房产税	902,618.46	1,004,462.49
城市维护建设税	619,202.18	703,235.05
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

(三十一) 其他应付款

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

1、 应付利息

(1) 应付利息分类

项目	期末余额	上年年末余额
应付少数股东利息	40,304.17	39,814.39
合计	40,304.17	39,814.39

(2) 本期无逾期未支付的利息。

2、 应付股利

项目	期末余额	上年年末余额
普通股股利		2,858,604.88
合计		2,858,604.88

3、 其他应付款项

(1) 按款项性质列示

项目	期末余额	上年年末余额
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) 账龄超过一年或逾期的重要其他应付款项

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

(三十二) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
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

(三十三) 其他流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
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

(三十四) 租赁负债

项目	期末余额	上年年末余额
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

(三十五) 股本

项目	上年年末余额	本期变动增（+）减（-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总额	1,992,829,038.00						1,992,829,038.00

(三十六) 资本公积

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
股本溢价	182,503,603.29			182,503,603.29
期权成本摊销	102,810,649.13			102,810,649.13
合计	285,314,252.42			285,314,252.42

(三十七) 其他综合收益

项目	上年年末余额	本期金额						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：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	减：其他综合收益当期转入留存收益	
1. 不能重分类进损益的其他综合收益								
其中：重新计量设定受益计划变动额								
权益法下不能转损益的其他综合收益								
其他权益工具投资公允价值变动								
企业自身信用风险公允价值变动								
其他								
2. 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
其中：权益法下可转损益的其他综合收益								

项目	上年年末余额	本期金额					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：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
其他债权投资公允价值变动							
金融资产重分类计入其他综合收益的金额							
其他债权投资信用减值准备							
现金流量套期储备							
外币财务报表折算差额	245,123.11	9,646.91			9,646.91		254,770.02
其他							
其他综合收益合计	245,123.11	9,646.91			9,646.91		254,770.02

(三十八) 盈余公积

项目	上年年末余额	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

(三十九) 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
调整前上年年末未分配利润	-241,475,102.68	54,265,952.80
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
其中：《企业会计准则》及相关新规定追溯调整		
会计政策变更		
重大前期差错更正		
同一控制合并范围变更		
其他调整因素		
调整后年初未分配利润	-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：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
其他		124,466.86
期末未分配利润	-439,260,886.13	-241,475,102.68

(四十) 营业收入和营业成本

1、 营业收入和营业成本情况

项目	本期金额		上期金额	
	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

2、 营业收入、营业成本的分解信息

本期客户合同产生的收入情况如下：

类别	本期金额	
	营业收入	营业成本
按业务类型分类：		
互联网+业务	868,187,689.31	800,003,224.85
综合营销业务	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
招商及空间运营业务	137,446,820.14	159,718,578.31
咨询顾问业务	60,072,624.40	52,758,497.00
金融服务业务	18,791,127.73	11,475,545.95
合计	2,414,952,595.34	2,146,033,032.51
按经营地区分类：		
华南区域	1,252,907,213.51	1,112,643,136.37
华北区域	413,869,452.37	378,583,033.15
华东区域	335,368,341.84	308,789,419.23
华中及西南区域	243,408,971.28	204,646,954.29
山东区域	169,398,616.34	141,370,489.47
合计	2,414,952,595.34	2,146,033,032.51

前五名客户的营业收入情况

客户名称	本年发生额	占全部营业收入的比例（%）
客户 1	130,575,098.45	5.34%
客户 2	113,171,782.97	4.63%
客户 3	99,829,125.29	4.08%
客户 4	61,875,535.60	2.53%
客户 5	38,683,907.13	1.58%
合计	444,135,449.44	18.16%

3、 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

项目	本期金额	上期金额
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

(四十一) 投资收益

项目	本期金额	上期金额
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

(四十二) 税金及附加

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

(四十三) 管理费用

项目	本期金额	上期金额
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

项目	本期金额	上期金额
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

(四十四) 研发费用

项目	本期金额	上期金额
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

(四十五) 财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息费用	6,153,369.33	32,770,211.64
其中：租赁负债利息费用	4,804,155.63	12,997,800.31
减：利息收入	28,660,976.21	31,896,494.20
汇兑损益	-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

(四十六) 其他收益

项目	本期金额	上期金额
政府补助	15,612,520.83	26,963,194.23
合计	15,612,520.83	26,963,194.23

(四十七) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期金额	上期金额
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

(四十八) 信用减值损失

项目	本期金额	上期金额
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

(四十九) 资产减值损失

项目	本期金额	上期金额
合同资产减值损失	-672,760.69	-6,306,180.22
长期股权投资减值损失		-15,830,589.69
使用权资产减值损失	-7,320,208.17	-29,857,845.31
商誉减值损失	-53,765,710.33	-18,167,365.69
合计	-61,758,679.19	-70,161,980.91

(五十) 资产处置收益

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置收益	44,786,104.91	4,474,599.48	44,786,104.91
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	44,786,104.91
固定资产处置收益	1,033,983.48	-777,345.24	1,033,983.48

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
使用权资产处置收益	43,752,121.43	5,251,944.72	43,752,121.43
合计	44,786,104.91	4,474,599.48	44,786,104.91

(五十一) 营业外收入

项目	本期金额	上期金额	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

与企业日常活动无关的政府补助：

补助项目	本期金额	上期金额	与资产相关/与收益相关
重大贡献奖		3,330,000.00	与收益相关
财政扶持资金	4,500.00	680,500.00	与收益相关
其他 50 万以下汇总		301,350.00	与收益相关
合计	4,500.00	4,311,850.00	

(五十二) 营业外支出

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
对外捐赠	13,792.70	35,000.00	13,792.70
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
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

(五十三) 所得税费用

1、 所得税费用表

项目	本期金额	上期金额
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

项目	本期金额
利润总额	-94,075,937.45
按法定[或适用]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

(五十四) 每股收益

1、 基本每股收益

基本每股收益以归属于母公司普通股股东的合并净利润除以本公司发行在外普通股的加权平均数计算：

项目	本期金额
归属于母公司普通股股东的合并净利润	-197,785,783.45
本公司发行在外普通股的加权平均数	1,992,829,038.00
基本每股收益	-0.10
其中：持续经营基本每股收益	-0.10
终止经营基本每股收益	

2、 稀释每股收益

稀释每股收益以归属于母公司普通股股东的合并净利润（稀释）除以本公司发行在外普通股的加权平均数（稀释）计算：

项目	本期金额
归属于母公司普通股股东的合并净利润（稀释）	-197,785,783.45
本公司发行在外普通股的加权平均数（稀释）	1,992,829,038.00
稀释每股收益	-0.10
其中：持续经营稀释每股收益	-0.10
终止经营稀释每股收益	

(五十五) 现金流量表项目

1、 与经营活动有关的现金

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
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

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
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

项目	本期金额	上期金额
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

2、与投资活动有关的现金

(1) 收到的重要投资活动有关的现金

性质	本期金额	上期金额
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

(2) 支付的重要投资活动有关的现金

性质	本期金额	上期金额
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

(3) 支付的其他与投资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
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

3、与筹资活动有关的现金

(1) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
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

(2) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
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

(3) 筹资活动产生的各项负债的变动

项目	上年年末余额	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

(五十六) 现金流量表补充资料

1、 现金流量表补充资料

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：信用减值损失	116,380,794.94	129,796,295.88
资产减值准备	61,758,679.19	70,161,980.91
固定资产折旧	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

补充资料	本期金额	上期金额
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		
承担租赁负债方式取得使用权资产		
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、 本期支付的取得子公司的现金净额

无。

3、 本期收到的处置子公司的现金净额

项目	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	
世联先锋	2,418,717.70
柳州善居	323,634.94
处置子公司收到的现金净额	-2,442,349.64

4、 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	上年年末余额
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

项目	期末余额	上年年末余额
可随时用于支付的数字货币		
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	
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	1,160,124,045.02	1,580,512,696.31
其中：持有但不能由母公司或集团内其他子公司使用的现金和现金等价物		

不属于现金及现金等价物的货币资金：

项目	期末余额	上年年末余额	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	

(五十七) 外币货币性项目

1、 外币货币性项目

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
港元	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

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
其中：澳门元	512,623.16	0.8985	460,591.91
应付账款			230,123.84
其中：澳门元	256,120.00	0.8985	230,123.84

(五十八) 租赁

1、 作为承租人

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
计入相关资产成本或当期损益的未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额		
其中：售后租回交易产生部分		
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
售后租回交易产生的相关损益		
售后租回交易现金流入		
售后租回交易现金流出		

2、 作为出租人

(1) 经营租赁

项目	租赁收入	其中：未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入
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	

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
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	

(2) 融资租赁

项目	本期金额	上期金额
销售损益		
其中: 销售收入		
销售成本		
租赁投资净额的融资收益	363,545.93	770,654.09
与未纳入租赁投资净额的 可变租赁付款额相关的收入		

六、 研发支出

(一) 研发支出

项目	本期金额	上期金额
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
资本化研发支出		

七、 合并范围的变更

(一) 非同一控制下企业合并

无。

(二) 同一控制下企业合并

无。

(三) 反向购买

无。

(四) 处置子公司

1、 本期丧失子公司控制权的交易或事项

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

注 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 日起不再纳入公司合并报表范围。

注 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。

注 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 5 日收齐全部款项，2024 年 11 月 1 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。

2、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补充信息

无。

(五) 其他原因的合并范围变动

(1) 本报告期投资设立子公司

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)	取得方式
北京安信世联环境服务有限公司	北京	北京	资产服务	60.00	投资设立
深圳世联合居物业管理有限公司	深圳	深圳	资产服务	51.00	投资设立
深圳世联嘉明企业管理有限公司	深圳	深圳	资产服务	100.00	投资设立
深圳世联宸安物业管理有限公司	深圳	深圳	资产服务	51.00	投资设立
琴澳世捷商品贸易一人有限公司	澳门	澳门	资产服务	100.00	投资设立
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	投资设立
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	投资设立
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	投资设立
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	投资设立
深圳世联嘉合物业管理有限公司	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

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)	注销方式
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

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)	注销方式
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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

八、 在其他主体中的权益

(一) 在子公司中的权益

1、 企业集团的构成

序号	子公司名称	子公司简称	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	
1	东莞世联地产顾问有限公司	东莞世联	5,000,000.00	东莞	东莞	房地产中介	100		同一控制下企业合并
2	世联房地产咨询（惠州）有限公司	惠州世联	810,700.00	惠州	惠州	房地产中介	100		同一控制下企业合并
3	广州市世联房地产咨询有限公司	广州世联	5,000,000.00	广州	广州	房地产中介	100		同一控制下企业合并
4	深圳世联行顾问服务有限公司	深圳世联行	35,000,000.00	深圳	深圳	房地产中介	100		同一控制下企业合并
5	珠海世联房地产咨询有限公司	珠海世联	5,000,000.00	珠海	珠海	房地产中介	100		投资设立
6	厦门世联兴业房地产顾问有限公司	厦门世联	3,000,000.00	厦门	厦门	房地产中介	100		投资设立
7	长沙世联兴业房地产顾问有限公司	长沙世联	1,000,000.00	长沙	长沙	房地产中介	100		投资设立
8	扬州世联兴业房地产顾问有限公司	扬州世联	3,000,000.00	扬州	扬州	房地产中介	100		投资设立
9	武汉世联兴业房地产经纪有限公司	武汉世联	5,000,000.00	武汉	武汉	房地产中介	100		投资设立
10	三亚世联房地产顾问有限公司	三亚世联	1,000,000.00	三亚	三亚	房地产中介	100		投资设立
11	郑州世联兴业房地产咨询有限公司	郑州世联	5,000,000.00	郑州	郑州	房地产中介	100		投资设立
12	福州世联房地产顾问有限公司	福州世联	5,000,000.00	福州	福州	房地产中介	100		投资设立
13	佛山世联房地产顾问有限公司	佛山世联	5,000,000.00	佛山	佛山	房地产中介	100		投资设立
14	漳州世联房地产经纪有限公司	漳州世联	3,000,000.00	漳州	漳州	房地产中介	100		投资设立
15	惠州市世联先锋房地产顾问有限公司	惠州世联先锋	1,000,000.00	惠州	惠州	房地产中介	100		投资设立

序号	子公司名称	子公司简称	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	
16	深圳世联君汇不动产运营管理有限公司	世联君汇	100,000,000.00	深圳	深圳	资产服务	100		投资设立
17	深圳前海世联商业运营管理有限公司	前海资管	10,000,000.00	深圳	深圳	资产服务	100		投资设立
18	深圳市赋能创新投资有限公司	深圳赋能创新	5,000,000.00	深圳	深圳	投资管理	100		投资设立
19	深圳世联集金财富管理有限公司	世联集金	10,000,000.00	深圳	深圳	资产服务	100		投资设立
20	深圳世联松塔装饰科技有限责任公司	世联松塔	8,000,000.00	深圳	深圳	电子商务	100		投资设立
21	深圳世联同行共营地产咨询有限公司	世联同行	5,000,000.00	深圳	深圳	房地产中介	100		投资设立
22	深圳世联桂园项目管理有限公司	世联桂园	5,580,000.00	深圳	深圳	房地产中介	100		投资设立
23	惠东世联行百利房地产咨询有限公司	惠东世联	5,000,000.00	惠东	惠东	房地产中介	100		投资设立
24	珠海横琴世联行咨询有限公司	横琴世联咨询	5,000,000.00	珠海	珠海	房地产中介	51	49	投资设立
25	深圳市世联雅智咨询服务有限公司	世联雅智	5,000,000.00	深圳	深圳	电子商务	100		投资设立
26	珠海横琴世联行顾问服务有限公司	横琴世联顾问	5,000,000.00	珠海	珠海	房地产中介	100		投资设立
27	珠海世联企业管理有限公司	珠海世联资本	10,000,000.00	珠海	珠海	资产服务	100		投资设立
28	深圳市盛泽融资担保有限责任公司	盛泽担保	100,000,000.00	深圳	深圳	金融服务	100		非同一控制下企业合并
29	深圳市世联小额贷款有限公司	世联小贷	900,000,000.00	深圳	深圳	金融服务	100		非同一控制下企业合并
30	深圳世联投资有限公司	世联投资	16,000,000.00	深圳	深圳	金融服务	100		非同一控制下企业合并
31	深圳世联惠普商业保理有限公司	世联惠普	100,000,000.00	深圳	深圳	金融服务	100		非同一控制下企业合并
32	上海世联房地产顾问有限公司	上海世联	1,160,000.00	上海	上海	房地产中介	100		非同一控制下企业合并
33	苏州世联兴业房地产顾问有限公司	苏州世联	3,000,000.00	苏州	苏州	房地产中介	100		投资设立

序号	子公司名称	子公司简称	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	
34	常州世联房地产代理有限公司	常州世联	3,000,000.00	常州	常州	房地产中介	100		投资设立
35	安徽世联行房地产咨询有限公司	合肥世联	5,000,000.00	合肥	合肥	房地产中介	100		投资设立
36	无锡世联行房地产营销有限公司	无锡世联	5,000,000.00	无锡	无锡	房地产中介	100		投资设立
37	宁波世联房地产咨询有限公司	宁波世联	5,000,000.00	宁波	宁波	房地产中介	100		投资设立
38	南京世联兴业房地产投资咨询有限公司	南京世联	5,000,000.00	南京	南京	房地产中介	100		投资设立
39	南通世联兴业房地产顾问有限公司	南通世联	1,000,000.00	南通	南通	房地产中介	100		投资设立
40	徐州世联房地产顾问有限公司	徐州世联	5,000,000.00	徐州	徐州	房地产中介	100		投资设立
41	杭州世联卓群房地产咨询有限公司	杭州世联卓群	3,000,000.00	杭州	杭州	房地产中介	100		投资设立
42	合肥世联先锋房地产顾问有限公司	合肥世联先锋	3,000,000.00	合肥	合肥	房地产中介	100		投资设立
43	宁波世联兴业房地产咨询有限公司	宁波世联兴业	5,000,000.00	宁波	宁波	房产中介	100		投资设立
44	合肥汇创房地产咨询有限公司	合肥世联汇创	1,000,000.00	合肥	合肥	房地产中介	100		投资设立
45	杭州三箭装饰工程有限公司	杭州三箭	20,000,000.00	杭州	杭州	资产服务	100		收购资产
46	昆山世联行房地产咨询有限公司	昆山世联行	1,000,000.00	昆山	昆山	房地产中介	100		投资设立
47	北京世联房地产顾问有限公司	北京世联	10,000,000.00	北京	北京	房地产中介	100		同一控制下企业合并
48	天津世联兴业房地产顾问有限公司	天津世联	1,000,000.00	天津	天津	房地产中介	100		同一控制下企业合并
49	沈阳世联兴业房地产顾问有限公司	沈阳世联	1,000,000.00	沈阳	沈阳	房地产中介	100		投资设立
50	大连世联兴业房地产顾问有限公司	大连世联	1,000,000.00	大连	大连	房地产中介	100		投资设立
51	西安世联卓群房地产咨询有限公司	西安世联	4,125,000.00	西安	西安	房地产中介	100		投资设立

序号	子公司名称	子公司简称	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	
52	青岛世联兴业房地产顾问有限公司	青岛世联	1,000,000.00	青岛	青岛	房地产中介	100		投资设立
53	长春世联兴业房地产顾问有限公司	长春世联	1,000,000.00	长春	长春	房地产中介	100		投资设立
54	太原世联卓群房地产顾问有限公司	太原世联	3,000,000.00	太原	太原	房地产中介	100		投资设立
55	石家庄世联卓群房地产经纪有限公司	石家庄世联	1,000,000.00	石家庄	石家 庄	房地产中介	100		投资设立
56	廊坊市世联房地产经纪有限公司	廊坊世联	1,000,000.00	廊坊	廊坊	房地产中介	100		投资设立
57	兰州世联行房地产顾问有限公司	兰州世联	3,000,000.00	兰州	兰州	房地产中介	100		投资设立
58	包头市世联行房地产顾问有限公司	包头世联	3,000,000.00	包头	包头	房地产中介	100		投资设立
59	唐山世联行房地产经纪有限公司	唐山世联	1,000,000.00	唐山	唐山	房地产中介	100		投资设立
60	邯郸世联卓群房地产经纪有限公司	邯郸世联	2,000,000.00	邯郸	邯郸	房地产中介	100		投资设立
61	哈尔滨卓群房地产经纪有限公司	哈尔滨世联	1,000,000.00	哈尔滨	哈尔 滨	房地产中介	100		投资设立
62	衡水世联汇创房地产经纪有限公司	衡水世联	1,000,000.00	衡水	衡水	房地产中介	100		投资设立
63	成都世联兴业房地产顾问有限公司	成都世联	1,000,000.00	成都	成都	房地产中介	100		投资设立
64	广西世联行房地产代理有限公司	广西世联	5,000,000.00	广西	广西	房地产中介	100		投资设立
65	昆明世联卓群房地产经纪有限公司	昆明世联	5,000,000.00	昆明	昆明	房地产中介	100		投资设立
66	贵阳世联房地产顾问有限公司	贵阳世联	3,000,000.00	贵阳	贵阳	房地产中介	100		投资设立
67	重庆红璞公寓管理有限公司	重庆红璞	1,000,000.00	重庆	重庆	资产服务	100		投资设立

序号	子公司名称	子公司简称	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	
68	四川世联行兴业房地产顾问有限公司	四川嘉联	3,000,000.00	四川	成都	房地产中介	100		非同一控制下企业合并
69	重庆世联行房地产顾问有限公司	重庆世联	5,000,000.00	重庆	重庆	房地产中介	100		非同一控制下企业合并
70	南昌世联置业有限公司	南昌世联	5,000,000.00	南昌	南昌	房地产中介	100		投资设立
71	厦门市立丹行置业有限公司	厦门立丹行	1,020,000.00	厦门	厦门	房地产中介	80		非同一控制下企业合并
72	山东世联怡高物业顾问有限公司	山东世联	10,000,000.00	济南	济南	房地产中介	75.5		非同一控制下企业合并
73	青岛荣置地顾问有限公司	青岛荣置地	2,000,000.00	青岛	青岛	房产中介	51		非同一控制下企业合并
74	世联咨询（香港）有限公司	香港世联	7,549,603.60	香港	香港	房地产中介	100		投资设立
75	银川世联行房地产顾问有限公司	银川世联行	3,000,000.00	银川	银川	房地产中介	100		投资设立
76	澳门世联行顾问服务有限公司	澳门世联行	86,330.00	澳门	澳门	房地产中介		100	投资设立
77	澳门世联君汇不动产运营管理有限公司	澳门君汇	161,660.00	澳门	澳门	资产服务		100	投资设立
78	湛江市世联房地产咨询有限公司	湛江世联	10,000,000.00	湛江	湛江	房地产中介		100	投资设立
79	广州更赢信息技术有限公司	广州更赢	10,000,000.00	广州	广州	电子商务		100	收购资产
80	北京世联行兴业房地产经纪有限公司	北京世联行	8,000,000.00	北京	北京	房地产中介		100	投资设立
81	商丘帜远企业管理咨询有限公司	商丘帜远	500,000.00	商丘	商丘	金融服务		100	投资设立
82	河南世联精工房地产营销策划有限公司	世联精工	4,000,000.00	河南	河南	房地产中介		51	投资设立
83	惠州市世创文化传播有限公司	惠州世创	100,000.00	惠州	惠州	电子商务		100	投资设立
84	惠州世联善居房地产顾问有限公司	惠州世联善居	100,000.00	惠州	惠州	房地产中介		100	投资设立
85	深圳世联领客商业运营有限公司	世联领客	5,000,000.00	深圳	深圳	资产服务		100	投资设立

序号	子公司名称	子公司简称	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	
86	南京世联君汇房地产顾问有限公司	南京君汇	15,000,000.00	南京	南京	房地产中介		100	投资设立
87	合肥世联君汇资产顾问运营管理有限公司	合肥君汇	500,000.00	合肥	合肥	房地产中介		100	投资设立
88	苏州世联君汇物业运营管理有限公司	苏州君汇	500,000.00	苏州	苏州	房地产中介		100	投资设立
89	北京世联君汇房地产顾问有限公司	北京君汇	10,000,000.00	北京	北京	房地产中介		100	投资设立
90	西安世联君汇商业运营管理有限公司	西安君汇	500,000.00	西安	西安	房地产中介		100	投资设立
91	重庆世联君汇房地产运营管理有限公司	重庆君汇	10,000,000.00	重庆	重庆	房地产中介		100	投资设立
92	长沙世联君汇房地产顾问有限公司	长沙君汇	500,000.00	长沙	长沙	房地产中介		100	投资设立
93	河南世联君汇房地产顾问有限公司	河南君汇	1,000,000.00	河南	河南	房地产中介		100	投资设立
94	武汉世联君汇房地产顾问有限公司	武汉君汇	1,000,000.00	武汉	武汉	房地产中介		100	投资设立
95	天津世联君汇房地产顾问有限公司	天津君汇	1,000,000.00	天津	天津	房地产中介		100	投资设立
96	厦门世联君汇房地产顾问有限公司	厦门君汇	500,000.00	厦门	厦门	房地产中介		100	投资设立
97	深圳运泰君汇物业管理有限公司	深圳运泰君汇	1,000,000.00	深圳	深圳	资产服务		50	股权委托
98	青岛世联君汇不动产运营管理有限公司	青岛君汇	1,324,503.00	青岛	青岛	房地产中介		100	投资设立
99	成都世联君汇商业管理有限公司	成都君汇	1,000,000.00	成都	成都	房地产中介		100	投资设立
100	深圳世联君汇物业管理有限公司	深圳君汇物业	1,000,000.00	深圳	深圳	资产服务		100	投资设立
101	广州汇君物业管理有限公司	广州汇君物业	1,000,000.00	广州	广州	资产服务		100	投资设立

序号	子公司名称	子公司简称	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	
102	凉山州国兴世联全过程工程咨询有限公司	凉山州世联物业	5,000,000.00	凉山州	凉山州	资产服务		51	投资设立
103	济南世君房地产顾问有限公司	济南世君	3,000,000.00	济南	济南	房地产中介		75.5	投资设立
104	惠州世新文化传播有限公司	惠州君汇	100,000.00	惠州	惠州	房地产中介		100	投资设立
105	福州世联君汇商业管理有限公司	福州君汇	1,000,000.00	福州	福州	资产服务		100	投资设立
106	南昌世联君汇不动产管理有限公司	南昌君汇	1,000,000.00	南昌	南昌	资产服务		100	投资设立
107	东莞世联君汇商业管理有限公司	东莞君汇	1,000,000.00	东莞	东莞	资产服务		100	投资设立
108	山西世联君汇房地产咨询有限公司	山西君汇	1,000,000.00	山西	山西	资产服务		100	投资设立
109	深圳小恐龙科技有限公司	深圳小恐龙	1,000,000.00	深圳	深圳	房地产中介		100	投资设立
110	杭州君汇不动产管理有限公司	杭州君汇	20,000,000.00	杭州	杭州	资产服务		100	投资设立
111	宁波世联集金商务服务有限公司	宁波集金	1,000,000.00	宁波	宁波	房地产中介		100	投资设立
112	深圳市世联科创科技服务有限公司	世联科创	5,000,000.00	深圳	深圳	房地产中介		41	股权委托
113	北京安信行物业管理有限公司	北京安信行	10,000,000.00	北京	北京	资产服务		60	非同一控制下企业合并
114	珠海横琴世联不动产运营管理有限公司	横琴世联资管	50,000,000.00	珠海	珠海	资产服务		100	投资设立
115	深圳世联集今财富管理有限公司	世联集今	100,000.00	深圳	深圳	资产服务		100	投资设立
116	珠海世联集金商务管理有限公司	珠海集金	100,000.00	珠海	珠海	资产服务		100	投资设立
117	北京世联集金管理咨询服务有限公司	北京集金	1,000,000.00	北京	北京	资产服务		100	投资设立
118	东莞市世联集金投资管理有限公司	东莞集金	100,000.00	东莞	东莞	房地产中介		100	投资设立

序号	子公司名称	子公司简称	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	
119	佛山世联集金商务管理有限公司	佛山集金	100,000.00	佛山	佛山	资产服务		100	投资设立
120	中山世联松塔装饰有限公司	中山松塔	5,000,000.00	中山	中山	电子商务		100	投资设立
121	惠州世联松塔装饰有限责任公司	惠州松塔	5,000,000.00	惠州	惠州	电子商务		100	投资设立
122	西安世联松塔装饰有限公司	西安松塔	5,000,000.00	西安	西安	电子商务		100	投资设立
123	厦门世联松塔建筑装饰有限公司	厦门松塔	3,000,000.00	厦门	厦门	电子商务		100	投资设立
124	深圳世联筑业科技有限公司	世联筑业	5,000,000.00	深圳	深圳	电子商务		100	投资设立
125	深圳先锋居善科技有限公司	先锋居善	10,000,000.00	深圳	深圳	房地产中介		100	投资设立
126	唐山世联锐易房地产经纪有限公司	唐山世联锐易	4,000,000.00	唐山	唐山	房地产中介		51	投资设立
127	梧州世联行房地产代理有限公司	梧州世联行	2,000,000.00	梧州	梧州	房地产中介		67	投资设立
128	潮州市世联环潮房地产咨询顾问有限公司	潮州世联	5,000,000.00	潮州	潮州	房地产中介		60	投资设立
129	珠海横琴世捷机电工程有限公司	横琴汽车服务	1,000,000.00	珠海	珠海	资产服务		100	投资设立
130	珠海横琴世捷空间艺术设计有限公司	横琴空间设计	1,000,000.00	珠海	珠海	资产服务		100	投资设立
131	珠海横琴世捷城市商务科技服务有限公司	横琴商务科技	1,000,000.00	珠海	珠海	资产服务		100	投资设立
132	琴澳世捷商品贸易一人有限公司	世捷商贸	724,860.00	澳门	澳门	资产服务		100	投资设立
133	琴澳世捷汽车科技服务一人有限公司	世捷汽车服务	724,860.00	澳门	澳门	资产服务		100	投资设立

序号	子公司名称	子公司简称	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	
134	琴澳世捷空间艺术科技服务一人有限公司	世捷空间艺术	724,860.00	澳门	澳门	资产服务		100	投资设立
135	琴澳世捷城市商务科技服务一人有限公司	世捷城市商务	717,390.00	澳门	澳门	资产服务		100	投资设立
136	深圳盛泽按揭代理有限公司	深圳按揭	10,000,000.00	深圳	深圳	金融服务		100	非同一控制下企业合并
137	上海盛泽邦家投资管理有限公司	上海盛泽	3,000,000.00	上海	上海	金融服务		100	非同一控制下企业合并
138	上海世联卓然数据科技有限公司	上海世联卓然	1,000,000.00	上海	上海	电子商务		100	投资设立
139	上海世联盛曜房地产顾问有限公司	上海世联盛曜	1,000,000.00	上海	上海	房地产中介	30	70	投资设立
140	上海世联卓群数据服务有限公司	上海世联卓群	1,000,000.00	上海	上海	房地产中介		100	投资设立
141	阜阳世联行房地产咨询有限公司	阜阳世联行	1,000,000.00	阜阳	阜阳	房地产中介		51	投资设立
142	芜湖世联先锋信息咨询有限公司	芜湖世联	1,000,000.00	芜湖	芜湖	房地产中介		100	投资设立
143	嘉兴卓群房地产营销策划有限公司	嘉兴世联	5,000,000.00	嘉兴	嘉兴	房地产中介		100	投资设立
144	西安世联兴业房地产经纪有限责任公司	西安世联经纪	100,000.00	西安	西安	房地产中介		100	投资设立
145	石家庄世联汇创房地产经纪有限公司	石家庄汇创	1,000,000.00	石家庄	石家庄	房地产中介		100	投资设立
146	广西蜂巢美嘉装饰设计有限公司	广西蜂巢装饰	3,000,000.00	广西	广西	装修服务		51	投资设立
147	云南更赢信息技术有限公司	云南更赢	10,000,000.00	云南	云南	电子商务		100	收购资产
148	重庆红璞新新公寓管理有限公司	重庆红璞新新	1,000,000.00	重庆	重庆	资产服务		100	投资设立

序号	子公司名称	子公司简称	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	
149	成都市善居电子商务有限公司	成都善居	1,000,000.00	成都	成都	电子商务		100	投资设立
150	福州市立丹行市场营销策划有限公司	福州立丹行	1,000,000.00	福州	福州	房地产中介		80	非同一控制下企业合并
151	泉州市立丹行房地产经纪有限公司	泉州立丹行	2,000,000.00	泉州	泉州	房地产中介		80	非同一控制下企业合并
152	三明市立丹行房地产营销策划有限公司	三明立丹行	1,000,000.00	三明	三明	房地产中介		80	非同一控制下企业合并
153	莆田市立丹行房地产代理有限公司	莆田立丹行	500,000.00	莆田	莆田	房地产中介		80	非同一控制下企业合并
154	厦门市宜安居电子商务有限公司	厦门宜安居	100,000.00	厦门	厦门	电子商务		80	投资设立
155	厦门市家适居电子商务有限公司	厦门家适居	50,000.00	厦门	厦门	房地产中介		80	投资设立
156	厦门市宜兴居电子商务有限公司	厦门宜兴居	1,000,000.00	厦门	厦门	电子商务		80	投资设立
157	南安市立丹行房地产经纪有限公司	南安立丹行	100,000.00	南安	南安	房地产中介		80	投资设立
158	龙岩市上杭县立丹行房地产代理有限公司	龙岩立丹行	1,000,000.00	龙岩	龙岩	房地产中介		80	投资设立
159	泰安世联怡高房地产咨询有限公司	泰安世联怡高	500,000.00	泰安	泰安	房地产中介		75.5	非同一控制下企业合并
160	临沂世联怡高房地产经纪有限公司	临沂世联怡高	500,000.00	临沂	临沂	房地产中介		75.5	非同一控制下企业合并
161	济南世华合兴管理服务有限公司	济南世华	2,000,000.00	济南	济南	资产服务		38.51	投资设立
162	青岛世联怡高房地产顾问有限公司	青岛世联怡高	100,000.00	青岛	青岛	房地产中介		75.5	非同一控制下企业合并
163	山东居善电子商务有限公司	山东居善	3,000,000.00	山东	山东	电子商务		75.5	投资设立
164	山东世华实业发展有限公司	山东世华	50,000,000.00	山东	山东	资产服务		38.51	投资设立
165	济南红璞酒店有限公司	济南红璞酒店	1,000,000.00	济南	济南	资产服务		75.5	投资设立

序号	子公司名称	子公司简称	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	
166	苏州居善网络技术有限公司	苏州居善	1,000,000.00	苏州	苏州	电子商务		100	投资设立
167	南京云掌柜信息技术有限公司	南京云掌柜	5,000,000.00	南京	南京	电子商务		100	投资设立
168	天津居善电子商务有限公司	天津居善	1,000,000.00	天津	天津	电子商务		100	投资设立
169	上海善居电子商务有限公司	上海善居	10,000,000.00	上海	上海	电子商务		100	投资设立
170	惠东红璞元屿海公寓管理有限公司	红璞元屿海	2,000,000.00	惠州	惠州	资产服务		100	投资设立
171	北京善居电子商务有限公司	北京善居	1,000,000.00	北京	北京	电子商务		100	投资设立
172	石家庄善居房地产经纪有限公司	石家庄善居	1,000,000.00	石家庄	石家 庄	电子商务		100	投资设立
173	重庆善业兴居电子商务有限公司	重庆善居	1,000,000.00	重庆	重庆	电子商务		100	投资设立
174	惠州市善居电子商务有限公司	惠州善居	1,000,000.00	惠州	惠州	电子商务		100	投资设立
175	佛山市善居电子商务有限公司	佛山善居	1,000,000.00	佛山	佛山	电子商务		100	投资设立
176	东莞市善卓居电子商务有限公司	东莞善居	1,000,000.00	东莞	东莞	电子商务		100	投资设立
177	厦门市善居先锋电子商务有限公司	厦门善居	400,000.00	厦门	厦门	电子商务		100	投资设立
178	广州市善居电子商务有限公司	广州善居	500,000.00	广州	广州	电子商务		100	投资设立
179	珠海市善居电子商务有限公司	珠海善居	1,000,000.00	珠海	珠海	电子商务		100	投资设立
180	徐州市善居电子商务有限公司	徐州善居	1,000,000.00	徐州	徐州	电子商务		100	投资设立
181	合肥善居电子商务有限公司	合肥善居	500,000.00	合肥	合肥	电子商务		100	投资设立
182	陕西善居商务信息咨询有限公司	陕西善居	100,000.00	陕西	西安	电子商务		100	投资设立

序号	子公司名称	子公司简称	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	
183	吉林省善居电子商务有限公司	吉林善居	500,000.00	吉林	长春	电子商务		100	投资设立
184	昆明善居电子商务有限公司	昆明善居	5,000,000.00	昆明	昆明	电子商务		100	投资设立
185	南昌善居电子商务有限公司	南昌善居	100,000.00	南昌	南昌	电子商务		100	投资设立
186	武汉市善居先锋房地产信息服务有限公司	武汉善居	1,000,000.00	武汉	武汉	电子商务		100	投资设立
187	广西善居电子商务有限公司	广西善居	2,000,000.00	广西	南宁	电子商务		100	投资设立
188	长沙市善居电子商务有限公司	长沙善居	1,000,000.00	长沙	长沙	电子商务		100	投资设立
189	沈阳善居电子商务有限公司	沈阳善居	100,000.00	沈阳	沈阳	电子商务		100	投资设立
190	惠东红璞富力湾公寓管理有限公司	红璞富力湾	100,000.00	惠州	惠州	资产服务		100	投资设立
191	惠东红璞双月湾公寓管理有限公司	红璞双月湾	1,000,000.00	惠州	惠州	资产服务		100	投资设立
192	天津世联沃客众创空间有限公司	天津众创	100,000.00	天津	天津	资产服务		100	投资设立
193	苏州小样科技服务有限公司	苏州小样科技	2,000,000.00	苏州	苏州	资产服务		41	投资设立
194	厦门市小样创业信息科技有限公司	厦门小样创业	1,000,000.00	厦门	厦门	资产服务		41	投资设立
195	苏州小样创咖文化科技有限公司	苏州创咖文化	300,000.00	苏州	苏州	资产服务		41	投资设立
196	珠海横琴善居科技有限公司	珠海横琴善居	1,000,000.00	珠海	珠海	电子商务		100	投资设立
197	昆山善业兴居商务信息咨询有限公司	昆山善居	100,000.00	昆山	昆山	电子商务		100	投资设立
198	海口善居电子商务有限公司	海口善居	10,000,000.00	海口	海口	电子商务		100	投资设立
199	南通市善居电子商务有限公司	南通善居	100,000.00	南通	南通	电子商务		100	投资设立

序号	子公司名称	子公司简称	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	
200	上海善居兴电子商务有限公司	上海善居兴	1,000,000.00	上海	上海	电子商务		100	投资设立
201	上海世联领客商业经营管理有限公司	上海领客	5,000,000.00	上海	上海	房地产中介		100	投资设立
202	常熟小样科技服务有限公司	常熟小样	1,000,000.00	常熟	常熟	资产服务		41	投资设立
203	广州市小样信息科技有限公司	广州小样科技	3,000,000.00	广州	广州	资产服务		41	投资设立
204	珠海红璞科技发展有限公司	珠海红璞	20,000,000.00	珠海	珠海	资产服务		100	投资设立
205	厦门红璞兴业公寓管理有限公司	厦门红璞	5,000,000.00	厦门	厦门	资产服务		100	投资设立
206	惠东红璞阳光假日公寓管理有限公司	红璞阳光假日	100,000.00	惠东	惠东	资产服务		100	投资设立
207	北京小样青年社区科技服务有限公司	北京小样	1,000,000.00	北京	北京	资产服务		41	投资设立
208	武汉市小样商务信息咨询有限公司	武汉小样	1,000,000.00	武汉	武汉	资产服务		41	投资设立
209	湛江善居电子商务有限公司	湛江善居	500,000.00	湛江	湛江	电子商务		100	投资设立
210	兰州善居电子商务有限公司	兰州善居	100,000.00	兰州	兰州	电子商务		100	投资设立
211	天津善居电子商务有限公司	天津善居	1,000,000.00	天津	天津	电子商务		100	投资设立
212	成都市红璞凯睿酒店管理有限公司	成都红璞凯睿	1,000,000.00	成都	成都	资产服务		100	投资设立
213	杭州红璞世谦资产管理有限公司	杭州红璞世谦	50,000.00	杭州	杭州	资产服务		100	投资设立
214	宁波鸿璞空间创意设计有限公司	宁波鸿璞空间	1,000,000.00	宁波	宁波	资产服务		60	投资设立
215	天津红璞酒店管理有限公司	天津红璞	1,000,000.00	天津	天津	资产服务		100	投资设立
216	惠州红璞都市公寓管理有限公司	惠州红璞都市	1,000,000.00	惠州	惠州	资产服务		100	投资设立
217	龙门红璞假日公寓管理有限公司	龙门红璞	100,000.00	龙门	龙门	资产服务		100	投资设立

序号	子公司名称	子公司简称	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	
218	苏州红与璞酒店管理有限公司	苏州红与璞	2,000,000.00	苏州	苏州	资产服务		100	投资设立
219	厦门世联红璞公寓管理有限公司	厦门集房	15,000,000.00	厦门	厦门	资产服务		100	投资设立
220	武汉世联集房公寓管理有限公司	武汉集房	14,000,000.00	武汉	武汉	资产服务		100	投资设立
221	成都市红璞凯嘉酒店管理有限公司	成都市红璞凯嘉	8,000,000.00	成都	成都	资产服务		100	投资设立
222	青岛世联行城市运营管理有限公司	青岛世联运营	5,000,000.00	青岛	青岛	资产服务		45	投资设立
223	宁波世东公寓管理有限公司	宁波世东公寓	2,000,000.00	宁波	宁波	资产服务		51	投资设立
224	珠海横琴悠租云科技有限公司	珠海悠租云	3,000,000.00	珠海	珠海	电子商务		100	投资设立
225	深圳世联君汇韦玥物业管理有限责任公司	深圳君汇韦玥	5,000,000.00	深圳	深圳	资产服务		51	投资设立
226	珠海横琴世联云城市服务有限公司	横琴世联云服务	20,000,000.00	珠海	珠海	资产服务		100	投资设立
227	龙岩上杭县宜居电子商务有限公司	龙岩宜居	100,000.00	龙岩	龙岩	电子商务		80	投资设立
228	乌鲁木齐齐居联电子商务有限公司	乌鲁木齐齐居联	1,000,000.00	乌鲁 木 齐	乌鲁 木 齐	电子商务		100	投资设立
229	北京育米商业管理有限公司	北京世联育米	10,000,000.00	北京	北京	资产服务		51	投资设立
230	惠州更赢信息技术有限公司	惠州更赢	100,000.00	惠州	惠州	电子商务		100	收购资产
231	佛山更赢信息技术有限公司	佛山更赢	10,000,000.00	佛山	佛山	电子商务		100	收购资产
232	福建更赢信息技术有限公司	福建更赢	10,000,000.00	福建	福建	电子商务		100	收购资产
233	珠海更赢信息技术有限公司	珠海更赢	10,000,000.00	珠海	珠海	电子商务		100	收购资产

序号	子公司名称	子公司简称	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	
234	深圳更赢信息技术有限公司	深圳更赢	10,000,000.00	深圳	深圳	电子商务		100	收购资产
235	济南更赢信息技术有限公司	山东更赢	100,000.00	山东	山东	电子商务		75.5	收购资产
236	盐城市世联慧盐物业资产管理有限公司	盐城世联物业	10,000,000.00	盐城	盐城	资产服务		51	投资设立
237	中山善居电子商务有限公司	中山善居	3,000,000.00	中山	中山	电子商务		100	投资设立
238	云南善居电子商务有限公司	云南善居	5,000,000.00	云南	云南	电子商务		100	投资设立
239	太原善居电子商务有限公司	太原善居	100,000.00	太原	太原	电子商务		100	投资设立
240	广州世联行城市运营服务有限公司	广州城市服务	10,000,000.00	广州	广州	资产服务		100	投资设立
241	珠海世纪联行物业管理有限公司	珠海世纪联行	2,040,800.00	珠海	珠海	资产服务		51	收购资产
242	柳州世联物业管理有限公司	柳州物业	2,000,000.00	柳州	柳州	资产服务		51	收购资产
243	福州世联新玺物业管理有限公司	福州世联新玺	6,000,000.00	福州	福州	资产服务		51	投资设立
244	中山市小样信息科技服务有限公司	中山小样	1,000,000.00	中山	中山	资产服务		41	投资设立
245	成都世联红璞住房租赁服务有限公司	成都城市服务	500,000.00	成都	成都	资产服务		100	投资设立
246	惠州纵创电子商务有限公司	惠州纵创	100,000.00	惠州	惠州	电子商务		100	投资设立
247	惠州松塔悦好装饰有限责任公司	惠州松塔悦好	100,000.00	惠州	惠州	房地产中介		100	投资设立
248	珠海横琴世联嘉诚企业管理有限公司	横琴世联嘉诚	500,000.00	珠海	珠海	资产服务		100	投资设立
249	珠海横琴世联嘉实企业管理有限公司	横琴世联嘉实	500,000.00	珠海	珠海	资产服务		100	投资设立
250	福州仓山世联福杉物业管理有限公司	福州世联福杉	300,000.00	福州	福州	资产服务		51	投资设立
251	深圳世联嘉恒企业管理有限公司	深圳世联嘉恒	500,000.00	深圳	深圳	资产服务		100	投资设立

序号	子公司名称	子公司简称	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	
252	宁波世联嘉信企业管理有限公司	宁波世联嘉信	500,000.00	宁波	宁波	资产服务		100	投资设立
253	宁波世联中光城市服务有限公司	宁波世联中光	1,000,000.00	宁波	宁波	资产服务		35	投资设立
254	河北雄安世联安正房产经纪有限公司	雄安世联	3,000,000.00	雄安	雄安	房地产中介		100	投资设立
255	深圳世联嘉合企业管理有限公司	深圳世联嘉合	100,000.00	深圳	深圳	资产服务		100	投资设立
256	深圳世联嘉创企业管理有限公司	深圳世联嘉创	3,060,000.00	深圳	深圳	资产服务		60	投资设立
257	深圳世联嘉美企业管理有限公司	深圳世联嘉美	500,000.00	深圳	深圳	资产服务		100	投资设立
258	深圳市世创文化传播有限公司	深圳世创	100,000.00	深圳	深圳	电子商务		100	投资设立
259	江门市善居宝电子商务有限公司	江门善居	1,000,000.00	江门	江门	电子商务		100	投资设立
260	深圳世联合居物业管理有限公司	深圳世联合居	1,000,000.00	深圳	深圳	资产服务		51	投资设立
261	深圳世联嘉明企业管理有限公司	深圳世联嘉明	500,000.00	深圳	深圳	资产服务		100	投资设立
262	深圳世联宸安物业管理有限公司	深圳世联宸安	1,000,000.00	深圳	深圳	资产服务		51	投资设立
263	北京安信世联环境服务有限公司	北京安信环境	2,000,000.00	北京	北京	资产服务		60	投资设立
264	世联行（厦门）房地产咨询有限公司	厦门世联行	1,500,000.00	厦门	厦门	房地产中介		51	投资设立
265	青岛居善电子商务有限公司	青岛居善	1,000,000.00	青岛	青岛	电子商务		75.5	投资设立
266	深圳世联嘉合物业管理有限公司	深圳嘉合物业	500,000.00	深圳	深圳	资产服务		51	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）本公司之子公司世联君汇直接持有世联科创 41%的股权，根据 2016 年 6 月 10 日签订的《表决权委托协议》，少数股东深圳世联小样投资管理合伙企业（有限合伙）将持有的世联科创 10%股权对应的全部表决权委托世联君汇行使，故本公司对世联科创具有实际控制权，纳入合并范围。

（2）本公司之子公司世联君汇直接持有深圳运泰君汇 50%的股权，根据 2016 年 10 月签订的《关于运泰君汇物业管理有限公司之股权托管协议》，运泰建业置业（深圳）有限公司将其持有深圳运泰君汇的 1%股权对应的全部表决权委托给世联君汇行使，故本公司对深圳运泰君汇具有实际控制权，纳入合并范围。

（3）本公司之子公司宁波嘉信直接持有宁波世联中光 35%的股权，根据签订的《合作协议》，上海同心行商业管理有限公司将其持有宁波世联中光的 20%股权对应的股东会和董事会投票表决权委托给宁波嘉信行使，故本公司对宁波世联中光具有实际控制权，纳入合并范围。

（4）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。

2、重要的非全资子公司

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

3、重要非全资子公司的主要财务信息

项目	期末余额	上年年末余额
	山东世联	山东世联
流动资产	141,850,311.62	174,428,420.51
非流动资产	29,765,359.90	72,705,064.98
资产合计	171,615,671.52	247,133,485.49
流动负债	147,857,916.22	222,203,736.95
非流动负债	124,622.14	5,294,396.31
负债合计	147,982,538.36	227,498,133.26

项目	期末余额	上年年末余额
	青岛荣置地	青岛荣置地
流动资产	28,402,483.33	37,586,838.87
非流动资产	1,204,616.49	2,327,806.66
资产合计	29,607,099.82	39,914,645.53
流动负债	12,526,857.88	21,347,311.27
非流动负债		
负债合计	12,526,857.88	21,347,311.27

项目	期末余额	上年年末余额
	北京安信行	北京安信行
流动资产	195,705,446.10	303,477,477.90
非流动资产	72,372,749.98	11,898,865.32
资产合计	268,078,196.08	315,376,343.22
流动负债	130,175,812.05	152,746,373.93
非流动负债	2,826,754.38	971,612.08
负债合计	133,002,566.43	153,717,986.01

项目	期末余额	上年年末余额
	深圳运泰君汇	深圳运泰君汇
流动资产	22,112,765.96	23,814,017.13
非流动资产	453,095.18	1,017,118.02
资产合计	22,565,861.14	24,831,135.15
流动负债	13,385,307.45	12,677,546.34
非流动负债		
负债合计	13,385,307.45	12,677,546.34

子公司名称	本期金额				上期金额			
	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

4、 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

无。

5、 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

无。

(二) 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

无。

(三) 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	对本公司活动是否具有战略性
				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	

2、重要合营企业的主要财务信息

无。

3、重要联营企业的主要财务信息

项目	期末余额/本期金额	上年年末余额/上期金额
	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	
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
本期收到的来自联营企业的股利		

4、不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

	期末余额/本期金额	上年年末余额/上期金额
合营企业：		
投资账面价值合计	8,944,116.42	10,990,392.92

	期末余额/本期金额	上年年末余额/上期金额
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
—其他综合收益		
—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
—其他综合收益		
—综合收益总额	499,286.43	-655,721.44

5、 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

无。

6、 合营企业或联营企业发生的超额亏损

合营企业或联营企业名称	累积未确认的前期 累计损失	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
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
深圳世联同创资产管理有限公司	333,864.57	604,097.38	937,961.95

7、 与合营企业投资相关的未确认承诺

无。

8、 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

无。

(四) 重要的共同经营

无。

(五) 在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

无。

九、 政府补助

(一) 政府补助的种类、金额和列报项目

1、 计入当期损益的政府补助

资产负债表列报项目	本期金额	上期金额
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
合计	15,617,020.83	31,275,044.23

政府补助基本情况

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

2、 涉及政府补助的负债项目

无。

(二) 政府补助的退回

无。

十、 与金融工具相关的风险

(一) 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
应付账款	403,236,745.99				403,236,745.99

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	
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、港元、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			上年年末余额		
	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-港元	603,628.61		603,628.61	673,562.29		673,562.29

项目	期末余额			上年年末余额		
	人民币	其他 外币	合计	人民币	其他 外币	合计
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

(二) 套期业务风险管理

无。

(三) 金融资产转移

无。

十一、公允价值的披露

公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次：

第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定。

(一) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	期末公允价值			合计
	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	
一、持续的公允价值计量				
◆交易性金融资产		13,800,000.00		13,800,000.00
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
(1) 债务工具投资				

项目	期末公允价值			合计
	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	
(2) 权益工具投资				
(3) 衍生金融资产				
(4) 结构性存款		13,800,000.00		13,800,000.00
◆ 应收款项融资				
◆ 其他债权投资				
◆ 其他权益工具投资				
◆ 其他非流动金融资产		12,316,038.39	258,329,254.42	270,645,292.81
1. 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
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资		12,316,038.39	258,329,254.42	270,645,292.81
(3) 衍生金融资产				
(4) 其他				
2. 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				
(1) 债务工具投资				
(2) 其他				
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) 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。

(三) 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。

(四) 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

(五) 持续的第三层次公允价值计量项目，上年年末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	上年年末余额	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入当期 损益的金融资产	363,345,006.53			-28,775,013.69				76,240,738.42		258,329,254.42	-28,775,013.69
—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

注：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。

(六) 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。

(七) 本期内发生的估值技术变更及变更原因

无。

(八) 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。

十二、关联方及关联交易

(一) 本公司的母公司情况

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

注：本公司的母公司珠海大横琴集团有限公司持有本公司股权 16.26%，世联地产顾问（中国）有限公司将持有的本公司 285,285,934 股股份所对应的表决权委托给珠海大横琴集团有限公司行使，珠海大横琴集团有限公司合计对本公司表决权比例为 30.58%；本公司最终控制方为珠海市人民政府国有资产监督管理委员会。

(二) 本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见本附注“八、在其他主体中的权益”。

(三) 本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见本附注“八、在其他主体中的权益”。

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	与本公司关系
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

(四) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
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

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
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
珠海斗门大横琴琴铖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

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
刘唯唯	高管

(五) 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

关联方	关联交易内容	本期金额	获批的交易额度 (如适用)	是否超过交 易额度(如 适用)	上期金额
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

关联方	关联交易内容	本期金额	获批的交易额度 (如适用)	是否超过交 易额度(如 适用)	上期金额
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
合计		13,843,770.37	13,843,770.37		24,744,749.64

出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
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
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
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
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
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
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	649,789.06	637,044.74
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

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
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
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
琴澳联创（珠海）发展有限公司	物业服务	374,535.76	
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	

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
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
合计		127,131,319.48	124,085,462.14

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：

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	2023/6/1	2025/3/31	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	2021/11/21	2026/11/20	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	2023/7/1	2026/12/31	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	2021/1/15	2026/1/14	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	2022/7/1	2027/6/30	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	2024/1/1	2024/12/31	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	2021/9/1	2024/8/31	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

3、 关联租赁情况

本公司作为出租方：

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：

出租方名称	租赁资产种类	本期金额					上期金额				
		简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用	未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	支付的租金	承担的租赁负债利息支出	增加的使用权资产	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用	未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	支付的租金	承担的租赁负债利息支出	增加的使用权资产
横琴国际商务中心开发有限公司	租赁办公室			453,271.29					2,256,833.96	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				

出租方名称	租赁资产种类	本期金额					上期金额				
		简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用	未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	支付的租金	承担的租赁负债利息支出	增加的使用权资产	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用	未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	支付的租金	承担的租赁负债利息支出	增加的使用权资产
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				

4、 关联担保情况

本公司作为担保方：

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
世联松塔	30,000,000.00	2022年1月14日	2027年1月13日	是
世联松塔	28,000,000.00	2022年3月30日	2027年3月29日	是

本公司作为被担保方：

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
先锋居善	20,000,000.00	2024年6月4日	2027年6月3日	否
盛泽担保	1,000,000.00	2024年6月28日	2027年6月27日	否
先锋居善	140,000,000.00	2023年2月28日	2026年2月28日	是

5、 关键管理人员薪酬

姓名	本期金额	上期金额
胡嘉		
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
郭天武	180,000.00	180,000.00
马志达	180,000.00	180,000.00
张建平	180,000.00	180,000.00
裴书华		
陈卫城		
薛文		240,959.77
吴文媛	180,000.00	124,137.93
卓嘉欣		
袁鸿昌	336,730.48	556,064.35
吴小微	113,211.03	398,735.62

姓名	本期金额	上期金额
于克彪	334,292.00	
霍佳震	180,000.00	180,000.00
刘唯唯	709,964.00	731,552.00
史剑华	156,000.00	759,694.80
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
岳欣	311,214.83	873,087.00
薪酬合计	7,405,796.46	8,707,004.78

(六) 关联方应收应付等未结算项目

1、 应收项目

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		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	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	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

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
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		

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
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公司			241,209.77	6,983.41
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

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	珠海大横琴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

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
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

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
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	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	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	珠海大横琴安居投资有限公司	234,819.34	127,604.20
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	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	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

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
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	宁波中艾世联商业管理有限公司		
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）发展有限公司	202,430.09	134,959.22
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	

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
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

十三、承诺及或有事项

(一) 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。

十四、资产负债表日后事项

(一) 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 1 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。

十五、其他重要事项

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

截至报告期末, 本集团应收该客户及其关联方的应收款项总额(包括应收账款、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。

十六、母公司财务报表主要项目注释

(一) 应收账款

1、应收账款按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	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 年以上	63,468,461.72	76,677,235.11
其中: 2 至 3 年	2,915,169.05	40,567,311.84
3 至 4 年	24,674,826.96	33,042,446.24
4 至 5 年	32,810,988.68	3,067,477.03

账龄	期末余额	上年年末余额
5 年以上	3,067,477.03	
小计	69,469,221.33	86,692,265.46
减：坏账准备	59,902,851.10	71,423,372.01
账面价值	9,566,370.23	15,268,893.45

2、 应收账款按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额					上年年末余额				
	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	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
按信用风险特征组合 计提坏账准备	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

重要的按单项计提坏账准备的应收账款：

名称	期末余额			计提依据	上年年末余额	
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)		账面余额	坏账准备
客户 1	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	70,008,350.76	66,507,933.23
客户 2	43,548.00	34,838.40	80.00	客户财务困难，预计无法全额收回款项	2,777,114.00	2,221,691.20
单项计提金额 200 万以下汇总	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	1,758,320.47	1,219,806.36
合计	60,323,796.67	56,919,568.15	94.36		74,543,785.23	69,949,430.79

按信用风险特征组合计提坏账准备：

组合计提项目：

名称	期末余额		
	应收账款	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	32.62

3、 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
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

类别	上年年末余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
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：

单位名称	收回金额	收回方式	确定原坏账准备的依据及其合理性
舒城孔雀城房地产开发有限公司	1,966,195.20	以房抵债转出	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	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

项目	核销金额
实际核销的应收账款	88,495.27

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

(二) 其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
应收利息		
应收股利	218,976,253.35	223,756,216.80

项目	期末余额	上年年末余额
其他应收款项	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) 应收股利明细

项目（或被投资单位）	期末余额	上年年末余额
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

项目（或被投资单位）	期末余额	上年年末余额
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
小计	218,976,253.35	223,756,216.80
减：坏账准备		
合计	218,976,253.35	223,756,216.80

(2) 重要的账龄超过一年的应收股利

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

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
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			

2、 其他应收款项

(1) 按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	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
其中：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
小计	2,093,033,724.06	2,365,494,294.95
减：坏账准备	95,926,507.83	10,487,399.49
合计	1,997,107,216.23	2,355,006,895.46

(2) 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额					上年年末余额				
	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
按信用风险 特征组合计 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：										
押金、保证 金	1,906,017.04	0.09	19,060.17	1.00	1,886,956.87	2,296,573.46	0.10	22,965.73	1.00	2,273,607.73
业务借款、 预支薪资	2,713,721.11	0.13	54,274.42	2.00	2,659,446.69	2,893,246.56	0.12	57,864.94	2.00	2,835,381.62
其他	130,648.00	0.01	653.24	0.50	129,994.76					
应收子公司 往来款项	1,919,488,030.27	91.71			1,919,488,030.27	2,331,322,500.73	98.55			2,331,322,500.73
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

重要的按单项计提坏账准备的其他应收款项：

名称	期末余额			计提依据	上年年末余额	
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)		账面余额	坏账准备
单位 1	139,813,333.44	72,666,940.64	51.97	预计无法全额收回		
单位 2	12,939,800.00	10,351,840.00	80.00	预计无法全额收回	12,939,800.00	5,822,910.00
单位 3	8,581,974.20	6,865,579.36	80.00	预计无法全额收回	8,581,974.20	1,716,394.82
单位 4	6,460,200.00	5,168,160.00	80.00	预计无法全额收回	6,460,200.00	2,067,264.00
单位 5	1,000,000.00	800,000.00	80.00	预计无法全额收回	1,000,000.00	800,000.00
合计	168,795,307.64	95,852,520.00	56.79		28,981,974.20	10,406,568.82

按信用风险特征组合计提坏账准备：

组合计提项目：

名称	期末余额		
	其他应收款项	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	

(3) 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
上年年末余额		80,830.67	10,406,568.82	10,487,399.49

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)	
上年年末余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提		-6,842.84	85,445,951.18	85,439,108.34
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额		73,987.83	95,852,520.00	95,926,507.83

(4) 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项计提坏账准备	10,406,568.82	85,445,951.18				95,852,520
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

(5) 本期无实际核销的其他应收款项

(6) 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
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

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
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

(7) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收 款项期末余 额合计数的 比例(%)	坏账准备期 末余额
先锋居善	应收子公司往来款项	427,806,220.03	1 年以内	20.44	
世联投资	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
世联君汇	应收子公司往来款项	111,042,887.52	1 年以内	5.31	
北京世联	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

(三) 长期股权投资

项目	期末余额			上年年末余额		
	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

被投资单位	上年年末余额	减值准备上 年年末余额	本期增减变动				期末余额	减值准备期 末余额
			追加投资	减少投资	本期计提减值准备	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				
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	

被投资单位	上年年末余额	减值准备上 年年末余额	本期增减变动				期末余额	减值准备期 末余额
			追加投资	减少投资	本期计提减值准备	其他		
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	
安徽世联	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	

被投资单位	上年年末余额	减值准备上 年年末余额	本期增减变动				期末余额	减值准备期 末余额
			追加投资	减少投资	本期计提减值准备	其他		
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	

被投资单位	上年年末余额	减值准备上 年年末余额	本期增减变动				期末余额	减值准备期 末余额
			追加投资	减少投资	本期计提减值准备	其他		
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	
横琴世联咨询	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	
珠海世联资本	10,000,000.00						10,000,000.00	
杭州三箭装饰	57,793,487.81						57,793,487.81	
世联惠普	103,064,961.95						103,064,961.95	
世联雅智	1.00						1.00	
兰州世联			1,000,000.00				1,000,000.00	
宁波兴业			5,000,000.00				5,000,000.00	
扬州世联	1.00						1.00	
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

被投资单位	上年年末余额	减值准备上年年末余额	本期增减变动								期末余额	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		
1. 合营企业												
小计												
2. 联营企业												
天津市润泽基金销售有限公司		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

(四) 营业收入和营业成本

1、 营业收入和营业成本情况

项目	本期金额		上期金额	
	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

2、 营业收入、营业成本的分解信息

本期客户合同产生的收入情况如下：

类别	本期金额	
	营业收入	营业成本
综合营销业务	10,796,381.01	21,762,471.32
咨询顾问业务	211,761.02	1,570,473.33
合计	11,008,142.03	23,332,944.65

(五) 投资收益

项目	本期金额	上期金额
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

十七、 补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

项目	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	
计入当期损益的政府补助，但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	

项目	金额	说明
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	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
委托他人投资或管理资产的损益		
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项财产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	39,953,116.54	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益		
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等		
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
交易价格显失公允的交易产生的收益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-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	
小计	47,134,549.58	
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	

(二) 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益 率 (%)	每股收益 (元)	
		基本每股收益	稀释每股收益
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

深圳世联行集团股份有限公司

(加盖公章)

二〇二五年四月二十四日