

深圳世联行集团股份有限公司

2023 年年度报告



2024 年 3 月 30 日

2023 年年度报告

第一节 重要提示、目录和释义

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

公司负责人胡嘉、主管会计工作负责人陈志聪及会计机构负责人（会计主管人员）童朝军声明：保证本年度报告中财务报告的真实、准确、完整。所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

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

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

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

目录

第一节	重要提示、目录和释义	2
第二节	公司简介和主要财务指标	8
第三节	管理层讨论与分析	13
第四节	公司治理	40
第五节	环境和社会责任	57
第六节	重要事项	58
第七节	股份变动及股东情况	76
第八节	优先股相关情况	82
第九节	债券相关情况	83
第十节	财务报告	84

备查文件目录

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

释义

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

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

以价值服务，消化市场积压

一

回首 2023 年我们的预测，无论如何，还是乐观了。尽管世联行在经营上采取了一系列针对性的措施以应对市场下行：

- 1、大幅降低有息负债；
- 2、持续收缩二线以下城市的人力投入；
- 3、加强应收款项的清收行动；
- 4、限制资本性投资，只对能力投入；
- 5、确保经营活动产生净现金流为正；
- 6、努力开拓资管业务。

但我们仍对市场下行期间的清收难度和资产减值预估不足，对 2023 年上半年市场回暖的期望过于乐观，因此在行动上不甚坚决和迅速。

二

进入 2024 年前三个月，市场呈现出新特点。

- 1、政策层面，各类限制正在全面放开，为交易量带来正面影响；
- 2、市场对“降价”极为敏感，进入“价格弹性”出量阶段，标志着市场正在筑底；
- 3、资产价值正逐步回归“收益率估值”基础，即“现金流”决定价值阶段；
- 4、二手住宅挂牌量和商办物业空置率的上升，意味着无论是增量还是存量，市场主题已转向“消化积压”；
- 5、虽然市场整体疲弱，但市场逻辑逐渐清晰，尤其是商办和产业园的招商租赁已成为价值的基础。

三

世联行已过三十而立的年龄，既是中国房地产市场的受益者，也是市场化最前沿的积极参与者。面对新一轮的市场化价值回归，我们认为是挑战更是机会。

挑战在于，大交易业务需适应“新媒体”趋势，并回归“综合业务”（整合策销渠媒）的客户需求，为开发商解决营销问题，这是开发商生死存亡的关键。大资管业务经过三年的系统建设、基地（横琴、深圳）巩固，将于今年达成预定的拓展目标，并实现预期利润。

世联行始终相信，下行市场才是真正体现服务价值的市场。无论面对的是开发商还是存量资产持有人，当服务价值体现在现金流、流动性和配套服务上时，唯坚唯实才是解决问题的经营之道。

四

中国房地产，无论是增量还是存量，依然是全球最大的市场。世联行作为轻资产、市场化、学习型的服务组织，只要我们坚守“以客户为中心，以团队为强大，以奋斗者为本，以专业为生”的理念，相信 2024 年我们会交出令各位股东满意的答卷。

感谢各位股东一直以来的支持与信任！

胡嘉、陈劲松

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

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

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	吴惠明	胡迁
联系地址	深圳市罗湖区深南东路 2028 号罗湖商务中心 15 楼	深圳市罗湖区深南东路 2028 号罗湖商务中心 15 楼
电话	0755-22162824	0755-22162824
传真	0755-22162231	0755-22162231
电子信箱	info@worldunion.com.cn	info@worldunion.com.cn

三、信息披露及备置地点

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

四、注册变更情况

统一社会信用代码	91440300618867554R
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	2009年8月28日-2009年10月26日主营业务：从事投资可行性研究、项目策划、房地产信息、房地产交易代理、企业形象设计、科研经济技术管理咨询、物业管理业务（以上不含限制项目）。在本市设立1家非法人分支机构，经营范围与总公司相同。 2009年10月27日至今主营业务：房地产咨询、房地产代理、房地产经纪、物业管理。
历次控股股东的变更情况（如有）	2020年8月28日，公司控制权发生变更，珠海大横琴集团有限公司成为公司单一拥有表决权比例最高的股东，为公司控股股东。

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦A座8层
签字会计师姓名	侯光兰、吴益羽

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用 不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用 不适用

六、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	2023年	2022年	本年比上年增减	2021年
营业收入（元）	3,373,302,763.66	3,979,430,159.12	-15.23%	6,082,507,921.06
归属于上市公司股东的净利润（元）	-295,616,588.62	-345,328,730.93	14.40%	-1,129,022,859.33
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-294,607,240.77	-510,601,710.39	42.30%	-1,381,201,479.40
经营活动产生的现金流量净额（元）	448,495,878.79	629,764,766.78	-28.78%	1,051,069,515.57
基本每股收益（元/股）	-0.15	-0.17	11.76%	-0.57
稀释每股收益（元/股）	-0.15	-0.17	11.76%	-0.57
加权平均净资产收益率	-9.57%	-9.78%	0.21%	-26.12%
	2023年末	2022年末	本年末比上年末增减	2021年末
总资产（元）	5,388,640,687.70	6,792,041,908.55	-20.66%	8,960,035,275.14
归属于上市公司股东的净资产（元）	3,041,174,495.71	3,360,013,940.60	-9.49%	3,703,083,304.58

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

是 否

扣除非经常损益前后的净利润孰低者为负值

是 否

项目	2023 年	2022 年	备注
营业收入（元）	3,373,302,763.66	3,979,430,159.12	营业全部收入
营业收入扣除金额（元）	40,056,062.30	25,733,846.62	房屋出租收入、出售投资性房地产收入等
营业收入扣除后金额（元）	3,333,246,701.36	3,953,696,312.50	交易服务收入、资产运营管理收入等

七、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

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

适用 不适用

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

八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	788,163,836.16	1,141,681,235.20	666,486,841.17	776,970,851.13
归属于上市公司股东的净利润	-13,035,904.51	42,039,662.53	-43,598,002.59	-281,022,344.05
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-34,640,182.99	22,468,068.08	-51,067,349.65	-231,367,776.21
经营活动产生的现金流量净额	49,322,922.84	175,353,613.80	80,308,248.58	143,511,093.57

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

是 否

九、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

单位：元

项目	2023 年金额	2022 年金额	2021 年金额	说明
非流动性资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	4,066,065.45	39,134,542.98	58,609,400.91	
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外）	31,275,044.23	46,585,636.37	47,358,597.07	

除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	-98,391,119.53	-15,000,000.00	-85,000,000.00	本年主要是金融资产的公允价值变动损益
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	50,283,199.14	55,618,807.90	9,535,731.67	本年主要是单项减值的应收账款转回2,516.28万元、收回以前年度核销贷款2,478.01万元
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益			1,645,111.22	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-14,206,116.85	-9,277,195.40	-26,388,936.49	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	428,003.70	62,119,103.20	237,624,693.01	主要转让股权确认损益
减：所得税影响额	-11,247,084.73	6,668,351.25	-19,444,894.53	
少数股东权益影响额（税后）	-14,288,491.28	7,239,564.34	10,650,871.85	
合计	-1,009,347.85	165,272,979.46	252,178,620.07	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

适用 不适用

1) 转让合并内子公司股权确认投资收益

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例	股权处置方式	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额
江西世联聚义置业有限公司	0.00	51.00%	转让	1,763,402.51
山东世联松塔装饰工程有限公司	2,040,326.00	75.50%	转让	-2,529.39
合计				1,760,873.12

2) 与转让合并内子公司股权一并转让终止债权确认的损失

单位名称	终止金额	债权处置价款	终止确认相关的利得和损失
江西世联聚义置业有限公司	2,040,000.00	441,911.00	-1,598,089.00

3) 转让联营公司股权确认投资收益

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例	股权处置方式	股权处置损益
武汉世联源正商业运营管理有限公司	1.00	26.00%	转让	1.00
深圳蓝马创城投资运营有限公司	180,000.00	20.00%	转让	180,000.00
山东省乡村振兴齐鲁样板研究院有限公司	1,170,000.00	39.00%	转让	85,217.58
北京云金保健康科技有限公司	1.00	31.11%	转让	1.00
合计				265,219.58

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

适用 不适用

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

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司所处行业情况

2023 年的中国房地产是继续深度调整的一年。在这一年中，房地产市场的供求关系发生了重大变化，住房发展的主要矛盾从总量短缺转向了结构性供需不平衡。

回顾 2023 年，房地产市场成交量整体呈现出“前高、中低、后稳”的态势。年初市场相对活跃，销售迎来“小阳春”，在后疫情时期需求集中释放下快速冲高，随后供应收缩、需求退潮下销售下滑、市场复苏动能快速衰退，三四季度在政策的调控和市场自身调整下，且随着供应加码，销售金额、面积在低位迎来边际改善，进入平稳期。

保交楼工作对于恢复购房者特别是新建住宅购房者的信心至关重要。一段时间以来，很多房企出现债务危机，许多已售项目逾期交付。这种现象让居民对购买新房充满担忧。从数据上看，保交楼工作取得一定进展，全年房屋竣工面积 99831 万 m^2 ，增长 17.0%。其中，住宅竣工面积 72433 万 m^2 ，增长 17.2%。保交楼工作的有序推进，能够保障购房者的合法权益，也有助于提振整体市场信心，为房地产市场的长期稳定打下坚实基础。

2023 年新房销售规模持续下行，二手房成交放量，总量保持平稳，说明整个房地产市场仍然存在较大的现实需求。尽管我国已经解决了住房总量不足问题，但不平衡、不充分问题依然突出，新需求也很明确。首先，我国仍处在城镇化发展阶段，2023 年我国城镇化率为 66.16%，户籍人口城镇化率不到 48%，远低于周边发达国家水平。特别是每年有几百万大学毕业生走进大城市，如此大的新市民规模，对新增房地产需求依然庞大。再者，虽然我国城镇居民人均住房建筑面积已达 38.62 m^2 （2020 年），但广东、上海、浙江、福建、北京等城市的人均建筑面积低于 16 m^2 的占比达 20%以上。另外，全国有 30%的房子楼龄在 20 年以上，按照住建部标准，全国需改造的老旧小区达到 17 万个，涉及建筑面积 40 亿 m^2 ，这些都对未来房地产市场提出了新需求。

2023 年中国房地产市场的销售百强企业新增货值的集中度维持在一个较高的水平。据克而瑞统计，销售 TOP10 房企新增货值占 59%，较 11 月末降低 5 个百分点，11-20 强房企新增货值占比 19%，两者合计占比 78%，较 2022 年提升 6 个百分点。头部企业的市场份额进一步扩大，并且国央企是土地市场绝对主力，央企 2023 年拿地金额占百强比例接近四成，与地方国企合计占比达到 66%，城投、民企则分别仅有 14%和 20%。在拿地策略上，房企更加聚焦于一二线核心城市，这一趋势对比去年进一步加剧。拿地金额 TOP10 的全国化房企中，大部分企业的拿地城市数量控制在 20 个以下，且主要集中在一线城

市和长三角、珠三角、川渝地区的核心二线城市，这些城市的市场活跃度高，需求稳定，对于房企来说具有更高的投资价值。总体来看，房企在一二线核心城市的聚焦策略，反映了市场对于优质城市资产的看好，以及对于未来改善需求进一步扩大的市场机会。

房地产行业已经走上“双轨制”的发展道路。短期内会加大保障性住房建设和供给，完善商品房和保障房的相关基础性制度。“保障归保障”解决居住问题，“市场归市场”解决改善需求，人们对更舒适的空间、更现代化的室内设施、更高的建筑品质、更健全的基础设施、更便利的生活配套，更和谐的社区文化有大量潜在需求。折射在房地产市场上，住房品质与人们对更好生活环境的需求仍存在差距，这正是我国房地产的巨大潜力所在。

未来，稳定市场、化解风险，加快构建房地产发展新模式，是房地产领域重要的发展内容。

房地产市场仍具有广阔的发展空间，特别是在改善性住房需求方面。随着政策落地和房地产发展新模式的逐步建立，预计将推动房地产转型升级和高质量发展。

房地产市场正处于机遇与挑战交织的关键时期。受经济增长放缓和预期信心偏弱的影响，有效需求显得不足。核心城市的商办物业空置率上升、租金收入下降等问题逐渐显现。然而，这些挑战也催生了新的机遇。随着高科技和先进制造业企业的迅速扩张，以及保障性住房建设加速，市场也更加迫切需要更专业的不动产运营和管理服务等。2023年，据克而瑞物管发布的《2023-2024年中国物业管理行业发展白皮书》预测，物业管理行业在涵盖住宅、商务办公、商业、产业园等多种业态和多种服务后，其总市场规模预计在2026年达到4.3万亿元。

作为与众多产业紧密相连的巨型产业，房地产市场长期以来都是中国经济的核心组成部分，在应对行业挑战的同时，我们更要把握机遇，推动房地产市场的持续健康发展。

二、报告期内公司从事的主要业务

（一）主要业务概述

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

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

2023年，房地产市场的持续调整面临系列挑战，公司也在积极调整业务模式适应市场变化。一方面，

经济增长放缓和预期信心偏弱，导致房地产市场有效需求不足；核心城市商办物业空置率上升、租金收入下降。另一方面，政策持续优化，促进改善性住房需求释放；高科技、先进制造业企业的迅速扩张，以及保障性住房建设加速，催生更专业的不动产运营管理服务需求。公司通过创新业务模式，推出“产办一体化服务”和“综合营销服务”，满足客户新需求。公司致力于成为专业的“资产打理工”，发挥不良资产的管理功能。同时，推动悠租云产品升级，助力保障房运营管理快速发展；启动“星火计划”，赋能团队新媒体运营。不断提升公司的服务能力和市场竞争力。

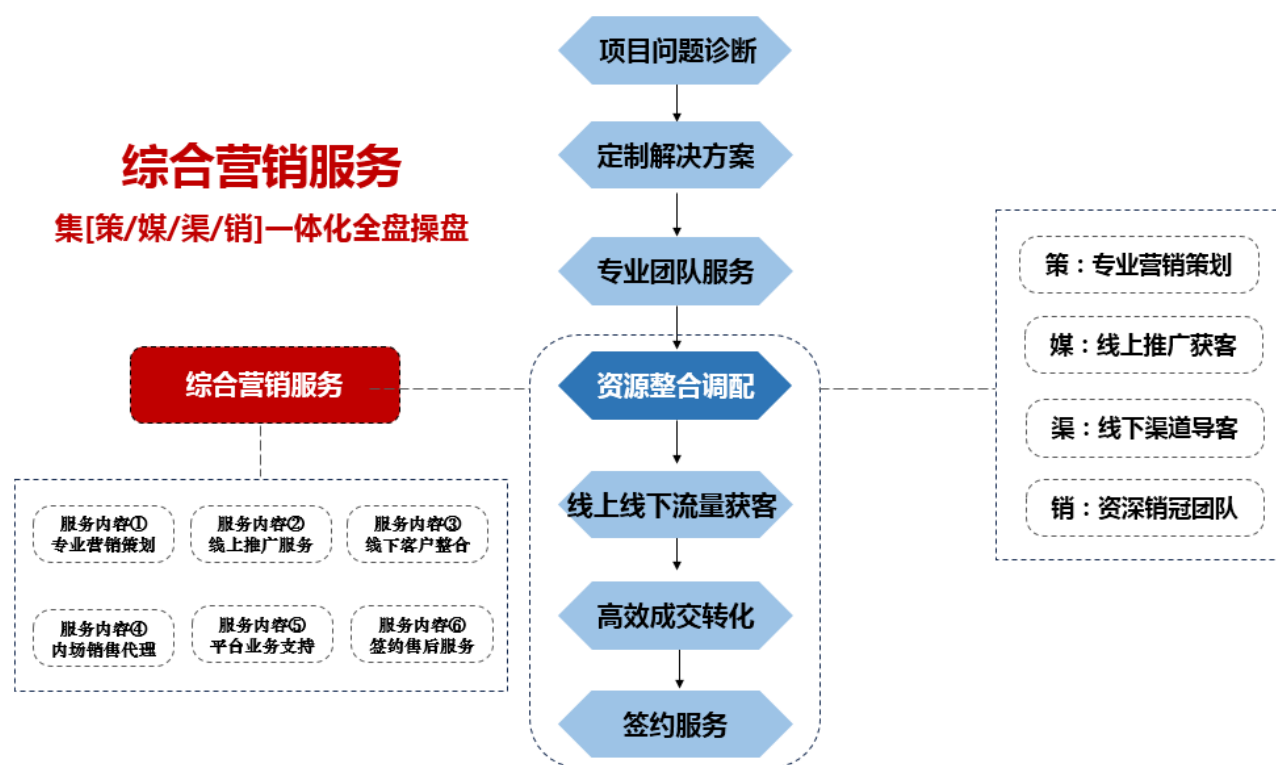
（二）报告期公司从事的主要业务及经营模式

报告期内，公司从事的主营业务包括：

1. 大交易

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

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



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

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

2. 大资管

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

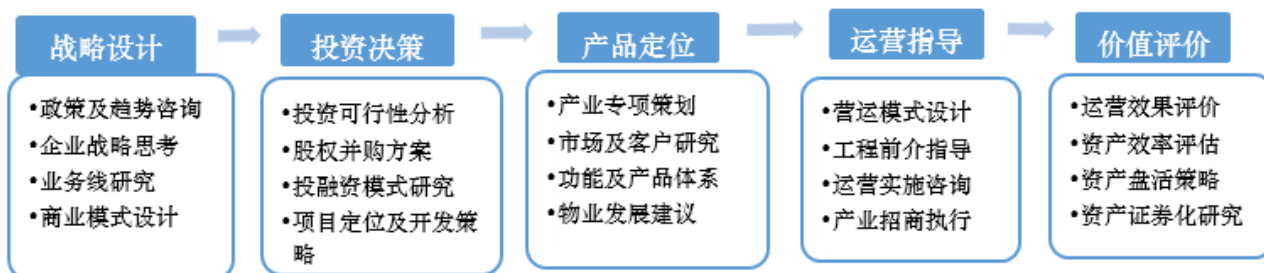
大资管业务主要包括物业及综合设施管理业务、招商及空间运营业务、咨询顾问业务。

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



招商及空间运营业务为物业所有者或持有者的商办楼宇、产业园、公寓等提供招商租赁、运营及相关服务。招商租赁采用“招商+运营”的产办一体化服务模式，将咨询、招商和物业管理等多个业务领域整合在一起，为客户提供一站式的综合解决方案。公司依托“世联红璞”品牌及悠租云系统，专注长租公寓轻资产托管运营服务。

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



（二）公司经营情况

2023 年，公司采取了一系列针对性的措施应对市场下行。公司大力开拓大资管业务，集中资源发展核心区域和核心业务，持续优化资产负债表结构，降低资产负债率，保持良好现金流，为企业的稳定、高质量发展奠定坚实基础。截至报告期末，公司资产负债率 42.52%，同比减少 6.87 个百分点；其中期末借款余额 1.50 亿元，同比减少 6.15 亿元；销售商品、提供劳务收到的现金为 39.04 亿元，占营业收入的比例为 115.73%，同比增加 6.02 个百分点。

但不得不承认，公司对 2023 年上半年市场回暖的期望仍过于乐观，在某些行动上还是不甚坚决和迅速。报告期内，公司实现营业收入 337,330.28 万元，同比下降 15.23%，归属于上市公司股东的净利润为亏损 29,561.66 万元，同比减亏 4,971.21 万元。

1. 大交易

克而瑞数据显示，2023 年 TOP100 房企实现销售操盘金额 54,049.5 亿元，同比下降 16.5%。公司的代理销售情况与市场“先扬后抑”的表现比较一致。2023 年公司明确了在确保效益与安全的基础上稳健发展的经营方针，调整区域布局，收缩非核心地区的业务，促进有质量的发展。报告期内，大交易业务实现营业收入 218,969.07 万元，同比下降 16.72%。

（1）聚焦发展粤港澳大湾区、优化和收缩非核心地区

公司将核心资源集中投向大湾区，不断提升大湾区的市场占有率。公司在大湾区的业务广泛，涵盖了咨询顾问、综合营销业务、互联网+、金融和运营等多个领域，提供全链条综合营销服务。截至 2023 年底，公司已在大湾区设立六家地区公司，全面覆盖大湾区九个城市，并实现大湾区区域协同与联动，大湾区整体市占率同比提升。公司建立了“2+3”机制，即通过珠海托管四川，惠州托管湖南、安徽的方式，将大湾区互联网+业务经验复制到其他地区。

公司通过关停、合并、降级或转让等方式优化调整非核心地区，实现效益优化。公司从人口、经济、开发商布局以及地区公司经营情况等对第三类地区公司进行综合评估，关停或转让无法自给自足的地区公司。对于具备持续经营能力的地区，通过合并、降级或优化机构设置等，进一步减少成本。2023 年，公司退出南昌等非核心地区，合并了北方五城与西北两城。

（2）优化组织架构，提升项目盈利，确保有质量的发展

公司根据地区市场和业务布局变化，优化部门层级与架构，细化考核单元，改革管理岗位绩效考核机制，缩短考核周期，确保在人员调整或减少的同时维持工作高效。公司通过改变收费模式、改善商务条件等多种方式，努力改善项目盈利状况，无法盈利的项目及时终止合作。在运营管理体系方面，公司打通人力系统与业务系统数据，实现经营毛利测算、商务条款优化、绩效工资结算及支付等全线上化、

自动化，朝着数据驱动的敏捷组织继续迈进。

公司不断优化应收款项管理，提升回款效率，确保有质量的发展。2023 年，公司成立“应收账款专班小组”，统筹大交易业务应收款项的催收管理及相关法律、诉讼等事宜，紧密关注风险客户的复工复产动态，及时迅速采取应对措施，捍卫公司的应收权益。

(3) 探索创新，培养长期发展能力

推出“策、媒、渠、销”综合营销服务产品，增强公司竞争力。综合营销服务在大湾区、山东等地区取得积极进展。2023 年，公司成功推出大湾区第一届线上房展会，汇聚五城 200 多个项目，联合公司新媒体账号持续直播传播，为市场注入新活力，提升项目销售业绩。

整合互联网+营销渠道，精细化运营强化“连接”能力。截至 2023 年 12 月 31 日，“互联网+”业务进驻全国 83 个城市，为 1,310 个案场提供服务，链接超过 10 万个中介门店和 27 万经纪人渠道资源。

加强培训，培养长期发展能力。公司启动“重回价值营销 PM 培训”，培养综合营销业务项目操盘能力；推出“星火计划”，搭建新媒体矩阵，建立和孵化自媒体账户运营、全员新媒体运营以及自获客三类能力，发展新媒体数字化营销。

(4) 严控金融业务风险，降本增效，支持主业发展。

2023 年，金融业务根据国家金融政策导向和市场环境变化适时调整业务策略，进一步加强合规体系建设、提升风险管控能力，采取有效措施降本增效。截至报告期末，金融业务贷款余额为 1.28 亿元，同比下降 61.10%。

2. 大资管

2023 年是大资管“聚焦+深耕”战略驱动发展的元年。大资管健全组织架构，建立一体化标准形成世联资管模式，深耕横琴、北京、深圳、武汉、福建五大地区，努力开拓大资管业务。同时继续清理剩余的个别包租空间运营项目，以清除相关风险。

报告期内，公司虽在增量拓展上取得一定成效，但转化收入的周期相对较长，对当期贡献有限。受装修业务收缩及去年优化低效空间运营项目等的影响，大资管实现营业收入 114,355.60 万元，同比下降 13.64%。

(1) 物业及综合设施管理业务

2023 年，物业及综合设施管理聚焦两大核心服务方向，借助全过程资产运营经验，强化横琴示范基地建设，推动业务纵深发展。横琴岛内中标项目增多，规模进一步扩大；岛外则利用大横琴集团与斗门区的合作，提升对制造业的综合设施及设备管理服务能力。在珠海主城区实现突破，中标珠海规划科创中心。在深圳，依托侨城坊项目的标杆示范效应、以及其他招商项目形成的成熟能力，深耕侨香片区产

办运营市场，并向龙华坂田、光明片区复制扩张。在北京，强化招商能力，新增多个服务项目。在武汉、江苏等地，结合地区资源和项目实践，与当地企业合作。其中，广州地区取得高端制造业综合设施管理业务的突破。

运营管理工作在四个方面取得显著成效。

1、优化和提升服务质量管理体系。经过体系适配、运行、督导、验证、总结与迭代，成功在全国 65 个物业及综合设施管理项目中实施了升级后的服务质量管理体系。

2、打造节能降耗示范项目。选取海西大厦作为示范，通过空调系统智能化控制的改造升级，提高空调系统的运行效率和节能水平，预测项目全年节能 17%以上。

3、创新清洁服务模式。将智能清洁机器人、智能清洁车等先进技术与传统清洁工作相结合，开发人机一体化的清洁作业服务模式，显著提升项目服务品质和成本效益。

4、加强人才培养与专家团队建设。成立资管专家委员会，为业务线提供从标准制定到人才培养的全方位支持。

截至本报告期末，公司在管项目实际收费面积 941 万平方米，净增加约 143 万平方米，实际在管的全委托项目个数较上年同期净增加 12 个。报告期内，受部分项目出租率下降影响收费面积以及个别项目未能如期续约等影响，物业及综合设施管理业务实现营业收入 83,473.51 万元，同比下降 3.45%。

（2）招商及空间运营业务

2023 年，招商租赁业务在深圳不断探索并创新实践，成功实现了新楼首次出租（比如赣锋科技大厦）、存量楼宇续租换租（比如侨城坊）、老旧楼宇重新入市（比如中民时代广场）等。招商租赁业务还与物业及综合设施管理业务紧密联动，共同打造出在深耕片区的综合竞争优势。公司基于深圳的成功经验，建立了标准化的流程、工具和模板体系，并将这些经验复制到全国范围内，使北京、福州、广州等地区的产办一体化业务得以迅速开展并落地实践。

公司空间运营业务主要聚焦于保障性租赁住房领域。2023 年，公司多个保障性租赁住房服务项目相继落地，如中山市人才房委托运营+系统服务、深圳安居·“寓见安居”品牌战略和产品线规划及其标准化建设服务等。公司探索打造了三大前后一体化综合服务模式：“公寓+系统”一体化、“公寓+咨询”一体化以及“公寓+物业运营”一体化模式，为客户提供更加全面、高效的解决方案。公司空间运营管理标准化体系迭代更新至 4.0 版本，在提高存量项目精细化管理水平上取得了积极成效，为公司可持续发展注入新动力。

公司“悠租云”住房租赁运营数字化平台持续深耕，其法人实体在 2022 年荣获国家高新技术企业称号，并同步通过了 ISO 9001 软件开发质量认证以及 ISO27001 信息安全认证，2023 年荣获“广东省专精特新中小企业”称号。

截至报告期末，公司红璞公寓运营管理房间数量 10,291 间；“悠租云”系统输出管理房间数量 74,095 间。报告期内，受装修业务收缩及去年优化低效包租空间运营项目的影响，招商及空间运营业务实现营业收入 22,314.66 万元，同比下降 37.19%。

（3）咨询顾问业务

咨询顾问业务通过在北京、深圳、广州、浙江等地的深入布局，实现了与大资管其他业务一体化联合拓展到落地的“咨询+运营”全周期业务的新突破。2023 年，在地化咨询项目数所占比例达到 75.19%，占比进一步提升；大客户拓展方面也卓有成效，前八大客户累计签约额贡献度达 28.75%。2023 年，公司在重大项目方案国际征集竞争、城市战略研究、政策专题咨询等多个领域展现了较高专业价值，在城市更新、“工业上楼”、存量资产及产业研究等咨询顾问服务项目中屡创佳绩，树立了行业标杆。

报告期内，受公司主动战略转型及客户前期研究投入变化等影响，咨询顾问业务实现营业收入 8,567.43 万元，同比下降 17.95%。

三、核心竞争力分析

（一）企业文化

公司耕耘房地产服务行业三十载，始终坚持“以客户为中心、以奋斗者为本、以团队为强大、以专业为生”的企业文化，同时以“建立资产与人的联接，不断扩大入口，丰富场景和服务，让更多的人享受真正的不动产服务”为使命，构建多维度的激励体系、优化薪酬管理体系、推进系统化的培训体系、开展人性化关怀计划等措施。

（二）组织优势

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

（三）全价值链服务

公司深耕房地产服务业三十载，建立了完善的全价值链服务体系，致力于为客户提供一站式解决方案。大交易业务紧密围绕开发商全营销需求，可以提供从策划、销售、渠道、媒体到运营的多样化整合服务，提升交易效率。公司大资管业务则专注于城市非住宅核心资产，提供咨询顾问、招商租赁、物业管理及综合运营等全链条服务，实现资产价值最大化。公司的全价值链核心在于卓越的专业整合能力。

（四）资本市场的助力

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

（五）国企资源叠加

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

四、主营业务分析

1、概述

（一）总体情况

公司最近几期经营业绩情况如下：

项目	2023 年	2022 年	2021 年
总营业收入（万元）	337,330.28	397,943.02	608,250.79
营业利润（万元）	-26,797.34	-27,708.08	-112,983.69
利润总额（万元）	-27,720.33	-27,385.77	-114,626.67
归属于上市公司股东的净利润（万元）	-29,561.66	-34,532.87	-112,902.29
经营活动产生的现金流量净额（万元）	44,849.59	62,976.48	105,106.95
营业收入增长率	-15.23%	-34.58%	-9.52%
归属于上市公司股东的净利润增长率	14.40%	69.41%	-1118.09%
资产负债率	42.52%	49.39%	57.85%

本报告期公司实现营业收入 337,330.28 万元，同比下降 15.23%，归属于上市公司股东的净利润为亏损 29,561.66 万元，主要原因是：1）受经济及房地产市场影响，同时公司主动收缩调整、优化城市布局，本报告期大交易业务收入同比下降 16.72%；2）在基本完成空间运营业务重组优化减亏目标的基础上，积极拓展核心地区新业务，控制非核心地区经营风险，本报告期大资管业务收入同比下降 13.64%；3）针对市场环境变化，公司积极进行业务重组、组织架构调整等措施降本增效，本报告期公司管理费用和财务费用大幅减少，增加当期利润。

本报告期公司经营活动产生的现金流量净额 44,849.59 万元，同比减少 18,126.89 万元，同比下降 28.78%，主要是因为金融服务业务持续严控风险、稳健放贷，本报告期公司贷款回收和放贷产生现金流量净额同比减少所致。

（二）营业收入

1、主营业务收入按业务板块划分

业务板块	2023 年		2022 年		2021 年	
	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例
大交易业务	218,969.07	65.69%	262,945.68	66.51%	451,767.69	75.24%
增长率	-16.72%		-41.80%		-6.81%	
大资管业务	114,355.60	34.31%	132,423.95	33.49%	148,635.20	24.76%
增长率	-13.64%		-10.91%		-17.17%	
合计	333,324.67	100.00%	395,369.63	100.00%	600,402.89	100.00%

大交易业务板块包括综合营销业务、互联网+业务和金融服务业务；大资管业务板块包括物业及综合设施管理业务、招商及空间运营业务和咨询顾问业务，招商及空间运营业务包含写字楼、商业、公寓、酒店等招商、运营及对应业态的装修业务，同期对比数据已按公司最新的业务划分做了相应的调整。

（1）大交易业务

大交易业务主要包括综合营销业务、互联网+业务和金融服务业务。

1) 综合营销业务

项目	2023 年	2022 年	2021 年
已结算销售额（亿元）	1,261.69	1,620.41	3,134.79
增长率	-22.14%	-48.31%	-18.43%
已结算销售面积（万 m ² ）	819.34	1,533.78	2,959.65
增长率	-46.58%	-48.18%	-13.63%
综合营销业务收入（万元）	89,521.22	121,953.74	240,141.50
增长率	-26.59%	-49.22%	-19.81%
综合收费平均费率	0.71%	0.75%	0.77%

注：综合收费平均费率=综合营销业务收入/已结算销售额。

综合营销业务是公司在市场及客户需求发生变化的背景下，顺应市场发展趋势，打破固有界限，以案场为单位，在原代理业务的基础上，构建“策、销、渠、媒”（专业策划、代理销售、渠道获客、新媒体）整体操盘能力，为客户提供一体化整体解决方案，帮助客户降低营销成本，提升成交效率。受市场和结算周期的影响，本报告期公司实现综合营销业务收入 89,521.22 万元，同比下降 26.59%。

本报告期的综合营销平均费率比上年同期下降了 0.04 个百分点，主要是渠道容量占比逐步升高，部分项目服务费打折及按单套固定金额结算服务费项目增加所致。



公司目前累计已实现但未结算的销售额约 1,567 亿元，将在未来的 3 至 9 个月为公司带来约 10.93 亿元的综合营销服务收入；其中属于公司 100%控股子公司的未结算销售额约 1,269 亿元，将在未来的 3 至 9 个月为公司带来约 8.48 亿元的综合营销服务收入；剩余部分为归属于山东世联、厦门立丹行、青岛荣置地、世联精工等的未结算销售额和未结算综合营销服务收入。

2) 互联网+业务

项目	2023 年	2022 年	2021 年
在执行项目数（个）	1,310	1,587	1,853
未结转的预收费金额（万元）	1,872.65	3,096.02	4,323.12
互联网+业务收入（万元）	126,365.73	132,901.35	191,664.04

公司互联网+业务主要是顺应开发商整合线上、线下全渠道营销的需求，打造行业独有的开发商、渠道、公司三方管理平台，汇集代理项目资源，整合各种分销渠道，包括中介门店、经纪人以及公司案场、营销人员等，提升销售效率。针对市场环境变化，公司积极进行业务架构重组、优化城市布局、整合渠道资源，本报告期公司实现营业收入 126,365.73 万元，同比下降 4.92%；截至本报告期末，账面尚有未结转的预收款金额 1,872.65 万元，这部分预收款将根据合同的约定结转为公司的收入或退还给未购房的客户。

3) 金融服务业务

公司主动控制金融服务业务规模，持续强化产品和客户的风险管控，稳健放款，截至报告期末，金融业务贷款余额 1.28 亿元，比上年同期减少 61.10%；本报告期公司金融服务业务实现营业收入 3,082.12 万元，同比下降 61.90%。

(2) 大资管业务

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

1) 物业及综合设施管理业务

物业及综合设施管理业务是围绕各类产业物业、公建设施和城市空间，为政府端和企业端客户提供物业管理、城市公共设施管理、企业综合设施管理等基础运营服务和一系列叠加的高附加值服务。

项目	2023 年	2022 年	2021 年
新签约的全委托物业管理项目个数	19	10	22
实际在管全委托项目个数	116	104	105
在管理项目实际收费面积（万平方米）	941	798	720
管理服务业务收入（万元）	83,473.51	86,452.98	73,591.25

截至本报告期末，实际在管的全委托项目个数较上年同期净增加 12 个，面积净增加约 143 万平方米，受新项目运营前期未达饱和状态的影响，本报告期实现营业收入 83,473.51 万元，同比下降 3.45%。

2) 招商及空间运营业务

招商及空间运营业务包括写字楼、商业、酒店、公寓等运营、招商及对应业态的装修业务，目前已拥有“红璞公寓”、“世联空间”、“小样社区”等服务品牌。

产品类型	2023 年			2022 年			2021 年		
	金额（万元）	比重	增长率	金额（万元）	比重	增长率	金额（万元）	比重	增长率
公寓酒店管理	9,767.98	43.77%	-2.10%	9,977.57	28.08%	-31.91%	14,654.38	24.08%	-73.18%
工商资产运营	3,478.65	15.59%	-63.18%	9,448.01	26.60%	-61.98%	24,850.03	40.83%	18.25%
装修服务	2,927.90	13.12%	-69.14%	9,486.72	26.70%	2.31%	9,272.96	15.24%	-20.93%
小样社区及其他	3,784.07	16.96%	-15.81%	4,494.77	12.65%	-26.48%	6,113.32	10.04%	11.15%
招商服务	2,356.06	10.56%	11.04%	2,121.90	5.97%	-64.45%	5,968.70	9.81%	4.86%
合计	22,314.66	100.00%	-37.19%	35,528.97	100.00%	-41.62%	60,859.39	100.00%	-38.26%

公寓酒店管理：公寓酒店管理业务以托管运营集中式公寓为主，以“红璞公寓”为服务品牌，为城市年轻白领及青年家庭提供完善的住房服务。本报告期实现营业收入 9,767.98 万元，同比下降 2.10%。

工商资产运营：主要是写字楼、商业物业的运营服务，成功创立了“世联空间”办公品牌，打造了“1+3+5”的产品标准化体系，并完成了项目管理系统、办公大数据系统的开发及上线运营。本报告期实现营业收入 3,478.65 万元，同比下降 63.18%。

3) 咨询顾问业务

项目	2023 年	2022 年	2021 年
顾问业务年度执行合约数(个)	422	453	624
其中：地方政府或土地运营机构策划项目数(个)	88	91	15
房地产开发商策划项目数(个)	317	362	609
咨询顾问业务收入（万元）	8,567.43	10,442.00	14,184.56

公司咨询顾问业务受房地产市场影响，本报告期实现收入 8,567.43 万元，同比下降 17.95%。

2、主营业务收入按地区分类

区域	2023 年		2022 年		2021 年	
	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例
华南区域	172,205.44	51.67%	190,424.03	48.16%	280,083.92	46.65%
增长率	-9.57%		-32.01%		-2.69%	
华东区域	47,912.90	14.37%	63,880.78	16.16%	96,553.85	16.08%
增长率	-25.00%		-33.84%		-18.51%	

华北区域	56,055.98	16.82%	62,480.39	15.80%	90,015.73	14.99%
增长率	-10.28%		-30.59%		-12.57%	
华中及西南区域	29,942.13	8.98%	42,957.48	10.87%	73,114.42	12.18%
增长率	-30.30%		-41.25%		-15.94%	
山东区域	27,208.22	8.16%	35,626.95	9.01%	60,634.97	10.10%
增长率	-23.63%		-41.24%		-10.77%	
合计	333,324.67	100.00%	395,369.63	100.00%	600,402.89	100.00%

本报告期，华南区域主要是金融服务、装修服务战略调整及区域交易业务下降的影响，营业收入同比下降 9.57%；华东区域、华中及西南区域主要受区域交易业务下降和空间运营业务战略调整的影响，营业收入同比下降 25.00%和 30.30%；华北区域主要受区域物业及综合设施管理业务下降和空间运营业务战略调整的影响，营业收入同比下降 10.28%。山东区域主要受区域交易业务下降的影响，营业收入同比下降 23.63%。

2、收入与成本

(1) 营业收入构成

单位：元

	2023 年		2022 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	3,373,302,763.66	100%	3,979,430,159.12	100%	-15.23%
分行业					
房地产中介服务业	2,244,543,780.70	66.54%	2,652,970,960.27	66.67%	-15.40%
其他行业	1,128,758,982.96	33.46%	1,326,459,198.85	33.33%	-14.90%
分产品					
综合营销业务	895,212,196.85	26.54%	1,219,537,423.66	30.65%	-26.59%
互联网+业务	1,263,657,292.56	37.46%	1,329,013,542.07	33.40%	-4.92%
物业及综合设施管理业务	834,735,078.63	24.75%	864,529,789.48	21.72%	-3.45%
招商及空间运营业务	223,146,631.62	6.62%	355,289,737.45	8.93%	-37.19%
咨询顾问业务	85,674,291.29	2.54%	104,419,994.54	2.62%	-17.95%
金融服务业务	30,821,210.41	0.91%	80,905,825.30	2.03%	-61.90%
其他业务	40,056,062.30	1.19%	25,733,846.62	0.65%	55.66%
分地区					
华南区域	1,758,735,601.69	52.14%	1,924,855,870.17	48.37%	-8.63%
华东区域	479,244,754.69	14.21%	639,006,278.83	16.06%	-25.00%
华北区域	562,661,188.42	16.68%	626,909,783.47	15.75%	-10.25%
华中及西南区域	299,368,001.39	8.87%	429,642,460.96	10.80%	-30.32%
山东区域	273,293,217.47	8.10%	359,015,765.69	9.02%	-23.88%

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

适用 不适用

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
房地产中介服务业	2,244,543,780.70	1,982,717,612.30	11.67%	-15.40%	-13.26%	-2.17%
其他行业	1,088,702,920.66	1,051,114,120.69	3.45%	-16.30%	-18.37%	2.44%
分产品						
综合营销业务	895,212,196.85	710,705,214.15	20.61%	-26.59%	-24.44%	-2.26%
互联网+业务	1,263,657,292.56	1,194,296,248.07	5.49%	-4.92%	-4.53%	-0.38%
物业及综合设施管理业务	834,735,078.63	766,756,937.09	8.14%	-3.45%	-4.68%	1.19%
招商及空间运营业务	223,146,631.62	268,120,135.96	-20.15%	-37.19%	-41.42%	8.68%
分地区						
华南区域	1,722,054,419.14	1,535,768,915.80	10.82%	-9.57%	-9.97%	0.40%
华东区域	479,129,037.54	486,377,276.98	-1.51%	-25.00%	-15.58%	-11.32%
华北区域	560,559,755.94	522,284,354.57	6.83%	-10.28%	-14.26%	4.32%
华中及西南区域	299,421,330.83	267,120,454.37	10.79%	-30.30%	-32.99%	3.58%
山东区域	272,082,157.91	222,280,731.27	18.30%	-23.63%	-21.67%	-2.05%

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

适用 不适用

(3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

是 否

(4) 公司已签订的重大销售合同、重大采购合同截至本报告期的履行情况

适用 不适用

(5) 营业成本构成

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2023 年		2022 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
房地产中介服务业	工资奖金	659,091,268.10	33.24%	786,119,695.97	34.39%	-16.16%
房地产中介服务业	渠道转介费	1,049,111,987.47	52.91%	1,067,454,750.30	46.70%	-1.72%
其他行业	工资奖金	328,326,669.56	30.10%	346,039,617.05	26.34%	-5.12%
其他行业	保安保洁费	288,714,851.97	26.47%	313,554,725.38	23.87%	-7.92%
其他行业	运营租赁费	79,144,195.05	7.26%	148,704,934.91	11.32%	-46.78%

说明

1)、总体情况

公司最近各期的成本情况如下：

项目	2023 年		2022 年		2021 年	
	金额 (万元)	占收入比重	金额 (万元)	占收入比重	金额 (万元)	占收入比重
营业收入	337,330.28	100.00%	397,943.02	100.00%	608,250.79	100.00%
增长率	-15.23%		-34.58%		-9.52%	
营业成本	307,336.85	91.11%	359,951.01	90.45%	516,596.73	84.93%
增长率	-14.62%		-30.32%		-12.75%	
营业成本中的工资奖金	98,741.79	29.27%	113,215.93	28.45%	183,866.04	30.23%
增长率	-12.78%		-38.42%		-10.82%	
工资奖金占营业成本比重	32.13%		31.45%		35.59%	
营业成本中的技术协作费	104,911.20	31.10%	106,745.48	26.82%	142,318.08	23.40%
增长率	-1.72%		-25.00%		44.90%	
技术协作费占营业成本比重	34.14%		29.66%		27.55%	

本报告期，营业成本同比减少 52,614.16 万元，同比下降 14.62%，主要原因是：1) 本报告期公司综合营销业务收入同比下降 26.59%，成本同比减少 22,989.87 万元，主要是固定工资、业务提成及奖金相应减少；2) 本报告期公司工商资产运营、公寓管理业务受转型调整的影响，收入同比下降 63.18%和 2.10%，成本同比减少 14,402.62 万元，主要是支付出租方的租金费用和摊销的室内装修配置费用相应减少；3) 本报告期公司装修业务收入同比下降 69.14%，成本同比减少 6,160.39 万元，主要是支付第三方的工程外包、工程材料等费用相应减少；4) 本报告期公司互联网+业务收入同比下降 4.92%，成本同比减少 5,673.20 万元，主要是支付第三方的渠道转介费用相应减少。

2) 毛利分析

业务类别	2023 年			2022 年			2021 年		
	毛利		毛利率	毛利		毛利率	毛利		毛利率
	金额 (万元)	占比		金额 (万元)	占比		金额 (万元)	占比	
综合营销业务	18,450.70	61.52%	20.61%	27,893.35	73.42%	22.87%	59,555.39	64.98%	24.80%
增长率	-33.85%		-2.26%	-53.16%		-1.93%	-26.89%		-2.40%
互联网+业务	6,936.10	23.13%	5.49%	7,798.53	20.53%	5.87%	14,540.41	15.86%	7.59%
增长率	-11.06%		-0.38%	-46.37%		-1.72%	70.00%		2.27%
金融服务业务	1,458.42	4.86%	47.32%	5,538.48	14.58%	68.46%	12,237.70	13.35%	61.30%
增长率	-73.67%		-21.14%	-54.74%		7.16%	-0.42%		11.23%
物业及综合设施管理业务	6,797.81	22.66%	8.14%	6,012.10	15.82%	6.95%	8,307.33	9.06%	11.29%
增长率	13.07%		1.19%	-27.63%		-4.34%	-11.29%		-3.52%
招商及空间运营业务	-4,497.35	-14.99%	-20.15%	-10,241.58	-26.96%	-28.83%	-6,160.61	-6.72%	-10.12%
增长率	56.09%		8.68%	-66.24%		-18.71%	82.64%		25.87%
咨询顾问业务	795.81	2.65%	9.29%	1,028.32	2.71%	9.85%	1,400.60	1.53%	9.87%
增长率	-22.61%		-0.56%	-26.58%		-0.02%	-37.24%		-2.76%
其他业务	51.92	0.17%	1.30%	-37.20	-0.10%	-1.45%	1,773.24	1.93%	22.60%

增长率	239.57%		2.75%	-102.10%		-24.05%	1.73%		0.98%
合计	29,993.41	100.00%	8.89%	37,992.00	100.00%	9.55%	91,654.06	100.00%	15.07%

注:毛利=收入-成本; 同期对比数据已按公司最新的业务划分做了相应的调整。

本报告期公司各项主营业务的毛利具体情况如下:

1) 综合营销业务实现毛利 18,450.70 万元, 同比减少 33.85%, 毛利率同比下降了 2.26 个百分点, 主要是因为本报告期公司综合营销业务收入同比减少 26.59%, 同时受固薪社保、固定运营费用等固定成本影响, 综合营销业务成本同比减少 24.44%, 使得毛利率同比下降。

2) 互联网+业务实现毛利 6,936.10 万元, 同比减少 11.06%, 毛利率同比下降了 0.38 个百分点, 主要是因为本报告期公司互联网+业务收入同比减少 4.92%, 毛利率同比略有下降。

3) 金融服务业务实现毛利 1,458.42 万元, 同比减少 73.67%, 毛利率同比下降了 21.14 个百分点, 主要是因为本报告期公司金融服务收入同比减少 61.90%, 同时受固薪社保、固定运营费用等固定成本影响, 毛利率同比下降。

4) 物业及综合设施管理业务实现毛利 6,797.81 万元, 同比增长 13.07%, 毛利率同比增加了 1.19 个百分点, 主要是因为本报告期公司采取优化人员结构、强化采购管理等措施持续增效降本, 致使毛利率同比上升。

5) 咨询顾问业务实现毛利 795.81 万元, 同比减少 22.61%, 毛利率同比下降了 0.56 个百分点, 主要是因为本报告期咨询顾问业务收入同比减少 17.95%, 毛利率同比略有下降。

6) 招商及空间运营业务毛利为亏损 4,497.35 万元, 亏损同比减少 5,744.23 万元, 主要是因为公司工商资产运营、公寓管理业务已基本完成重组优化减亏目标的战略调整, 本报告期工商资产运营、公寓管理业务毛利亏损同比减少。

(6) 报告期内合并范围是否发生变动

是 否

本报告期通过投资新设增加河北雄安世联安正房地产经纪有限公司、宁波世联中光城市服务有限公司等 16 家子公司; 因股权处置减少江西世联聚义置业有限公司、山东世联松塔装饰工程有限公司 2 家子公司; 因注销减少北京世联兴业房地产顾问有限公司、固安世联房地产经纪有限公司等 20 家子公司。

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

(7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

(8) 主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额(元)	625,326,743.07
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	18.54%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	3.09%

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	客户 1	190,592,951.16	5.65%
2	客户 2	155,707,841.13	4.62%
3	客户 3	109,350,267.97	3.24%
4	客户 4	104,340,595.67	3.09%
5	客户 5	65,335,087.14	1.94%
合计	--	625,326,743.07	18.54%

主要客户其他情况说明

适用 不适用

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

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	110,034,295.19
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	5.75%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	0.00%

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	供应商 1	28,989,243.69	1.52%
2	供应商 2	24,299,843.75	1.27%
3	供应商 3	21,263,095.91	1.11%
4	供应商 4	17,981,625.98	0.94%
5	供应商 5	17,500,485.86	0.91%
合计	--	110,034,295.19	5.75%

主要供应商其他情况说明

适用 不适用

3、费用

单位：元

	2023 年	2022 年	同比增减	重大变动说明
管理费用	251,423,166.03	283,750,577.65	-11.39%	
财务费用	1,234,431.02	52,411,063.36	-97.64%	1) 租赁融资费用同比减少 2,629.14 万元；2) 借款利息同比减少 1,773.05 万元。
研发费用	33,466,200.40	52,581,138.62	-36.35%	工资奖金等人力费用减少
投资收益	4,980,146.85	63,897,213.01	-92.21%	处置子公司确认投资收益减少
公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)	-98,391,119.53	-15,000,000.00	555.94%	其他非流动金融资产公允价值减少
信用减值损失(损失以“-”号填列)	-129,796,295.88	-314,837,288.47	-58.77%	应收款项、贷款按会计政策计提的预期信用减值损失减少
资产处置收益	4,474,599.48	39,986,921.33	-88.81%	租赁合同提前终止确认处置收益减少
营业外收入	13,135,572.85	24,529,035.87	-46.45%	政府补助、收取违约金减少
所得税费用	38,341,100.40	68,149,355.32	-43.74%	按会计政策转回递延所得税费用减少

少数股东损益	-19,927,791.83	3,321,639.52	-699.94%	上海股投、山东世联等非全资子公司利润减少
外币财务报表折算差额	16,587.76	155,888.99	-89.36%	子公司外币报表折算变动
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		54,915.11	-100.00%	上期非全资子公司已注销，其外币报表折算差额转出，本期无

4、研发投入

适用 不适用

5、现金流

单位：元

项目	2023 年	2022 年	同比增减
经营活动现金流入小计	4,568,715,725.27	5,608,069,520.83	-18.53%
经营活动现金流出小计	4,120,219,846.48	4,978,304,754.05	-17.24%
经营活动产生的现金流量净额	448,495,878.79	629,764,766.78	-28.78%
投资活动现金流入小计	16,987,816.19	224,850,469.52	-92.44%
投资活动现金流出小计	320,001,339.59	96,292,085.03	232.32%
投资活动产生的现金流量净额	-303,013,523.40	128,558,384.49	-335.70%
筹资活动现金流入小计	373,334,000.00	229,475,481.79	62.69%
筹资活动现金流出小计	1,111,568,333.59	652,036,990.92	70.48%
筹资活动产生的现金流量净额	-738,234,333.59	-422,561,509.13	-74.70%
现金及现金等价物净增加额	-592,713,077.68	335,696,278.68	-276.56%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

适用 不适用

- (1) 投资活动现金流入同比减少 92.44%，主要是因为上期收回前期处置子公司股权款 18,520.78 万元，本期没有。
- (2) 投资活动现金流出同比增加 232.32%，主要原因：1) 因为本报告期公司支付购入银行大额存单 31,000 万元，上期没有；2) 本报告期公司支付的公寓管理业务等装修款同比减少 4,492.49 万元。
- (3) 投资活动产生的现金流量净额同比减少 335.70%，详见上述投资活动现金流入和流出的变动说明。
- (4) 筹资活动现金流入同比增加 62.69%，主要是因为本报告期公司向银行借款同比增加 15,300 万元。
- (5) 筹资活动现金流出同比增加 70.48%，主要原因：1) 本报告期公司偿还控股股东统借统还借款 35,000 万元；2) 本报告期公司偿还银行借款同比增加 23,240 万元；3) 本报告期公司支付的租赁合同租金同比减少 9,896.85 万元。
- (6) 筹资活动产生的现金流量净额同比减少 74.70%，详见上述筹资活动现金流入和流出的变动说明。

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

适用 不适用

本报告期，公司实现的净利润为-31,554.44 万元，经营活动产生的现金流量净流入 44,849.59 万元，存在较大的差异，主要原因是：1) 本报告期公司按会计政策确认的公允价值变动收益、预期信用减值损失、资产减值损失合计 29,834.94 万元；2) 本报告期公司收回存量应收账款 29,301.53 万元；3) 本报告期公司贷款发放和回收产生的现金为净流入 25,134.01 万元。

五、非主营业务分析

适用 不适用

六、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2023 年末		2023 年初		比重增 减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	1,614,216,440.04	29.96%	2,200,844,977.88	32.40%	-2.44%	
应收账款	811,283,522.40	15.06%	1,192,903,404.34	17.56%	-2.50%	加大催收陆续收回存量应收款项
合同资产	123,550,071.45	2.29%	84,751,168.15	1.25%	1.04%	交易服务合同确认合同资产增加
存货	18,651,649.73	0.35%	14,317,526.98	0.21%	0.14%	交易服务确认合同履行成本增加
投资性房地产	530,308,489.42	9.84%	566,759,391.79	8.34%	1.50%	
长期股权投资	12,153,863.20	0.23%	35,973,231.20	0.53%	-0.30%	联营企业减资收回投资、计提减值增加
固定资产	54,406,120.46	1.01%	55,757,647.99	0.82%	0.19%	
使用权资产	100,361,797.39	1.86%	195,611,580.48	2.88%	-1.02%	按会计政策摊销减少、计提减值增加
短期借款	101,000,000.00	1.87%	160,000,000.00	2.36%	-0.49%	银行短期借款减少
合同负债	66,055,938.38	1.23%	54,407,921.64	0.80%	0.43%	
长期借款		0.00%	49,300,000.00	0.73%	-0.73%	银行长期借款 12 个月内到期，全部重分类转出
租赁负债	124,709,235.82	2.31%	166,921,307.81	2.46%	-0.15%	
应收票据	1,763,855.12	0.03%	3,503,262.06	0.05%	-0.02%	票据到期已收回
贷款	103,686,025.49	1.92%	296,212,896.95	4.36%	-2.44%	主动控制金融服务业务规模放款减少，陆续收回存量款项
债权投资	312,523,845.64	5.80%		0.00%	5.80%	资金管理优

						化, 增加大额存单
长期应收款	5,995,504.72	0.11%	10,741,602.07	0.16%	-0.05%	应收融资租赁款减少
长期待摊费用	32,561,250.95	0.60%	52,635,897.30	0.77%	-0.17%	按会计政策摊销减少
应付股利	2,858,604.88	0.05%		0.00%	0.05%	非全资子公司青岛荣置地实施利润分红
一年内到期的非流动负债	92,602,776.80	1.72%	631,014,437.73	9.29%	-7.57%	已按期偿还控股股东统借统还借款 35,000 万元和银行长期借款 20,550 万元
其他流动负债	3,797,765.44	0.07%	2,272,595.17	0.03%	0.04%	未到期商业承兑汇票贴现增加
递延所得税负债	28,095,111.89	0.52%	47,102,924.48	0.69%	-0.17%	使用权资产按会计政策确认的递延负债减少

境外资产占比较高

适用 不适用

2、以公允价值计量的资产和负债

适用 不适用

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
金融资产								
4. 其他权益工具投资	2,112,685.54						-122,685.54	1,990,000.00
5. 其他非流动金融资产	480,315,454.71	98,341,119.53	198,341,119.53				-2,700,000.00	380,787,190.21
金融资产小计	482,428,140.25	98,341,119.53	198,341,119.53				-2,822,685.54	382,777,190.21
上述合计	482,428,140.25	98,341,119.53	198,341,119.53				-2,822,685.54	382,777,190.21
金融负债	0.00							0.00

其他变动的内容

1) 其他权益工具投资的其他变动是本报告期公司投资的世界置业服务有限公司注销清算确认损失 124,466.86 元及其美元报表合并折算的汇率折算差异 1,781.32 元。

2) 其他非流动金融资产的其他变动是本报告期被投资单位注销清算分配收回的投资款。

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是 否

3、截至报告期末的资产权利受限情况

- 1) 2021年5月18日,本集团以位于北京市朝阳区建国门外大街甲6号1幢5层C座六层、1幢6层C座七层房产作为抵押,与平安银行股份有限公司深圳分行签订了平银战略客户六部综字 20210423 第 001 号综合授信合同,综合授信期限为2021年5月31日至2023年5月31日,截至2023年12月31日,该抵押解除手续尚未完成,该物业的账面原值为70,060,928.54元,净值为35,030,464.39元。
- 2) 2023年1月13日,本集团以浙江省杭州市西湖区百家园路61号1幢、2幢、浙江省杭州市西湖区留下街道百家园路61号土地使用权,四川省成都市青羊区百瑞二路338号3栋第4层403-412、414-428、第5层501-505、507-509、511-519、521-528、第6层602-604、606-607、609、611-616、618-619、621-628、第7层702-709、712-718、721-728、第10层1008、第12层1203-1216、1219-1228、第13层1302-1316、1318-1328作为抵押,与中国银行股份有限公司深圳东部支行签订了2023圳中银东部额协字第0000003号综合授信合同,综合授信期限为2023年1月13日至2023年8月13日,截至2023年12月31日,该抵押解除手续尚未完成,该物业账面原值为303,796,016.12元,净值为245,901,598.06元。
- 3) 2023年4月18日,本集团以四川省成都市武侯区人民南路三段2号1栋15楼1号、1栋15楼5号,湖北省武汉市江汉区建设大道847号(瑞通广场)B座21层作为抵押,与兴业银行股份有限公司深圳分行签订了兴银深华富授信字(2023)第21号综合授信合同,综合授信期限为2023年4月18日至2024年2月20日,截至2023年12月31日,该物业的账面原值为41,072,687.82元,净值为24,920,837.71元,其中投资性房地产的账面原值为28,723,850.55元,净值为17,388,046.87元;固定资产的账面原值为12,348,837.27元,净值为7,532,790.84元。
- 4) 2023年10月21日,本集团以陕西省西安市高新区高新国际商务中心数码大厦13201室,沈阳市沈河区友好街10-3号1301-1310,安徽合肥政务区东流路999号新际商务中心B幢10层,天津市和平区解放北路与曲阜道交口西南侧信达广场塔楼第9层901-903、905-912、第10层1001-1003、1005-1012,四川省成都市青羊区百瑞二路338号3栋第14层1401-1416、1419-1428、1502-1508、1514-1517、1519-1528、1601-1628,作为抵押,与江苏银行股份有限公司深圳分行签订了SX162123002981号综合授信合同,综合授信期限为2023年6月13日至2024年6月12日,截至2023年12月31日,该物业账面原值为149,612,546.96元,净值为104,885,403.14元,其中投资性房地产的账面原值为132,798,034.98元,净值为94,725,107.60元;固定资产的账面原值为16,814,511.98元,净值为10,160,295.54元。
- 5) 本集团在银行存入保函保证金20,565,755.10元、冻结诉讼保证金11,769,793.42元、子公司车辆ETC业务被冻结业务保证金3,000.00元、共管账户余额721,386.00元、未及时更新法人信息账户被临时管控金额545,390.55元,及子公司深圳世联行二手楼交易资金监管账户二手楼交易客户缴存的交易结算资金98,418.66元,货币资金合计33,703,743.73元。

七、投资状况分析

1、总体情况

适用 不适用

报告期投资额(元)	上年同期投资额(元)	变动幅度
27,448,001.00	8,342,504.31	229.01%

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用 不适用

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用 不适用

4、金融资产投资

(1) 证券投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在证券投资。

(2) 衍生品投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

5、募集资金使用情况

适用 不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

八、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

适用 不适用

公司报告期末未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

适用 不适用

九、主要控股参股公司分析

适用 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
先锋居善	子公司	电子商务及开发	10,000,000.00	844,618,931.28	-235,016,685.08	1,271,580,406.70	-35,896,318.26	-32,798,912.35
世联小贷	子公司	小额贷款	900,000,000.00	652,585,152.69	642,856,295.18	37,784,431.61	30,231,651.45	27,908,206.38
北京安信行	子公司	物业管理	10,000,000.00	315,376,343.22	161,658,357.21	597,473,542.77	39,897,281.90	38,948,641.31

山东世联	子公司	房地产中介	10,000,000.00	238,937,418.69	15,507,250.33	204,633,942.96	7,725,261.26	2,031,443.90
杭州君汇	子公司	工商资产运营、公寓酒店管理	20,000,000.00	45,318,095.38	-40,269,628.91	30,629,638.35	-41,377,036.79	-46,103,373.95
上海股投	子公司	投资管理、投资咨询	35,300,000.00	91,138,694.12	-141,151,135.41	18,846,128.20	-90,202,447.64	-90,028,671.77

报告期内取得和处置子公司的情况

适用 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
河北雄安世联安正房地产经纪有限公司(以下简称“雄安世联”)	投资新设	本公司间接持有雄安世联 100%的股权,本报告期,雄安世联实现营业收入 174.19 万元,净利润 10.07 万元
深圳世联嘉恒企业管理有限公司(以下简称“深圳世联嘉恒”)	投资新设	本公司间接持有深圳世联嘉恒 100%的股权,本报告期,深圳世联嘉恒暂无营业收入,净利润 23.59 万元。
宁波世联嘉信企业管理有限公司(以下简称“宁波世联嘉信”)	投资新设	本公司间接持有宁波世联嘉信 100%的股权,本报告期,宁波世联嘉信尚未正式运营,暂无营业收入,亏损 0.01 万元。
宁波世联中光城市服务有限公司(以下简称“宁波世联中光”)	投资新设	本公司间接持有宁波世联中光 35%的股权,本报告期,宁波世联中光实现营业收入 162.03 万元,净利润 2.44 万元
江门市善居宝电子商务有限公司(以下简称“江门善居”)	投资新设	本公司间接持有江门善居 100%的股权,本报告期,江门善居尚未正式运营。
深圳市世创文化传播有限公司(以下简称“深圳世创”)	投资新设	本公司间接持有深圳世创 100%的股权,本报告期,深圳世创尚未正式运营,暂无营业收入,亏损 12.57 万元。
徐州市厚汇电子商务有限公司(以下简称“徐州厚汇商务”)	投资新设	本公司间接持有徐州厚汇商务 100%的股权,本报告期,徐州厚汇商务尚未正式运营。
商丘玖远企业管理咨询有限公司(以下简称“商丘玖远”)	投资新设	本公司间接持有商丘玖远 100%的股权,本报告期,商丘玖远尚未正式运营,暂无营业收入,亏损 0.29 万元。
深圳世联嘉合企业管理有限公司(以下简称“深圳世联嘉合”)	投资新设	本公司间接持有深圳世联嘉合 100%的股权,本报告期,深圳世联嘉合尚未正式运营。
深圳世联嘉创企业管理有限公司(以下简称“深圳世联嘉创”)	投资新设	本公司间接持有深圳世联嘉创 60%的股权,本报告期,深圳世联嘉创尚未正式运营,暂无营业收入,净利润 0.04 万元。
深圳世联嘉美企业管理有限公司(以下简称“深圳世联嘉美”)	投资新设	本公司间接持有深圳世联嘉美 100%的股权,本报告期,深圳世联嘉美尚未正式运营。
上海世联卓然数据科技有限公司(以下简称“上海世联卓然”)	投资新设	本公司间接持有上海世联卓然 100%的股权,本报告期,上海世联卓然尚未正式运营。
阜阳世联行房地产咨询有限公司(以下简称“阜阳世联行”)	投资新设	本公司间接持有阜阳世联行 51%的股权,本报告期,阜阳世联行尚未正式运营。
济南世说传媒有限公司(以下简称“济南世说传媒”)	投资新设	本公司间接持有济南世说传媒 75.5%的股权,本报告期,济南世说传媒尚未正式运营。
澳门世联行顾问服务有限公司(以下简称“澳门世联行”)	投资新设	本公司间接持有澳门世联行 100%的股权,本报告期,澳门世联行尚未正式运营。
澳门世联君汇不动产运营管理有限公司(以下简称“澳门君汇”)	投资新设	本公司间接持有澳门君汇 100%的股权,本报告期,澳门君汇尚未正式运营。
江西世联聚义置业有限公司(以下简称“江西世联聚义”)	股权处置	本公司间接持有江西世联聚义 51%的股权,本报告期,江西世联聚义实现营业收入 234.77 万元,亏损 144.12 万元。
山东世联松塔装饰工程有限公司(以下简称“山东松塔”)	股权处置	本公司间接持有山东松塔 75.5%的股权,本报告期,山东松塔无营业收入,净利润 0.95 万元。
大连善居电子商务有限公司(以下简称“大连善居”)	工商注销	本公司间接持有大连善居 100%的股权,本报告期,大连善居无营业收入,净利润 36.99 万元。
赣州先峰居善科技有限公司(以下简称“赣州居善”)	工商注销	本公司间接持有赣州居善 51%的股权,本报告期,赣州居善无营业收入,净利润 24.45 万元。
常州善居电子商务有限公司(以下简称“常州善居”)	工商注销	本公司间接持有常州善居 100%的股权,本报告期,常州善居无营业收入,亏损 0.22 万元。
西宁善居商务信息咨询有限公司(以下简称“西宁善居”)	工商注销	本公司间接持有西宁善居 100%的股权,本报告期,西宁善居无营业收入,净利润 24.08 万元。

银川善居电子商务有限公司(以下简称“银川善居”)	工商注销	本公司间接持有银川善居 100%的股权,本报告期,银川善居无营业收入,净利润 45.32 万元。
佛山世君商务管理有限公司(以下简称“佛山世君”)	工商注销	本公司间接持有佛山世君 100%的股权,本报告期,佛山世君无营业收入,净利润 2725.43 万元。
深圳深汕特别合作区世联晟火咨询管理有限公司(以下简称“世联晟火”)	工商注销	本公司间接持有世联晟火 60%的股权,本报告期,世联晟火无营业收入和利润。
深圳市小样科技服务有限公司(以下简称“深圳小样”)	工商注销	本公司间接持有深圳小样 41%的股权,本报告期,深圳小样无营业收入和利润。
柳州世联万力文化旅游投资有限公司(以下简称“柳州世联文旅”)	工商注销	本公司间接持有柳州世联文旅 35.7%的股权,本报告期,柳州世联文旅尚未正式运营。
杭州世联集房酒店管理有限公司(以下简称“杭州酒店管理”)	工商注销	本公司间接持有杭州酒店管理 100%的股权,本报告期,杭州酒店管理尚未正式运营。
成都世联集金商务服务有限公司(以下简称“成都集金”)	工商注销	本公司间接持有成都集金 100%的股权,本报告期,成都集金无营业收入,亏损 1.12 万元。
天津世联集金商务信息咨询有限公司(以下简称“天津集金”)	工商注销	本公司间接持有天津集金 100%的股权,本报告期,天津集金无营业收入和利润。
北京世联兴业房地产顾问有限公司(以下简称“北京世联兴业”)	工商注销	本公司直接持有北京世联兴业 100%的股权,本报告期,北京世联兴业无营业收入,净利润 148.57 万元。
固安世联房地产经纪有限公司(以下简称“固安世联”)	工商注销	本公司直接持有固安世联 100%的股权,本报告期,固安世联无营业收入和利润。
重庆世联协兴装饰设计有限公司(以下简称“重庆装饰”)	工商注销	本公司间接持有重庆装饰 100%的股权,本报告期,重庆装饰无营业收入,净利润 0.06 万元。
厦门市立丹行松塔装饰有限公司(以下简称“立丹行松塔”)	工商注销	本公司间接持有立丹行松塔 80%的股权,本报告期,立丹行松塔无营业收入,亏损 2.23 万元。
厦门市立丹行房地产代理有限公司(以下简称“立丹行代理”)	工商注销	本公司间接持有立丹行代理 80%的股权,本报告期,立丹行代理尚未正式运营。
漳州市龙文区立丹行房地产代理有限公司(以下简称“漳州立丹行”)	工商注销	本公司间接持有漳州立丹行 80%的股权,本报告期,漳州立丹行无营业收入,净利润 0.08 万元。
厦门市立丹行联合营销策划有限公司(以下简称“立丹行联合”)	工商注销	本公司间接持有立丹行联合 40.8%的股权,本报告期,立丹行联合无营业收入,净利润 0.22 万元。
唐山世联君汇运营管理有限公司(以下简称“唐山君汇”)	工商注销	本公司间接持有唐山君汇 51%的股权,本报告期,唐山君汇尚未正式运营。

主要控股参股公司情况说明

- 1) 本公司之全资子公司先锋居善负责公司互联网+业务的运营,针对市场环境变化,公司积极进行业务架构重组、优化城市布局、整合渠道资源,本报告期公司营业收入同比增长 4.28%。
- 2) 本公司之全资子公司世联小贷负责各类小额信贷产品的运营,因市场环境和客户需求的变化,公司在主动逐步控制金融服务的业务规模;本报告期公司营业收入同比下降 56.03%。
- 3) 本公司之控股子公司北京安信行,主要经营物业管理服务,本报告期部分项目合同到期退出,营业收入同比下降 7.58%。
- 4) 本公司之控股子公司山东世联,主要经营房地产中介服务,本报告期公司营业收入同比下降 27.67%。
- 5) 本公司之全资子公司杭州君汇,主要经营工商资产运营、公寓酒店管理服务,本报告期公司营业收入同比增长 25.69%。
- 6) 本公司之控股子公司上海股投,主要经营投资管理、投资咨询服务,本报告期公司营业收入同比下降 20.11%。

十、公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

十一、公司未来发展的展望

（一）公司发展战略

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

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

“大交易”面对市场的重重挑战，积极探索创新模式，构建综合营销服务体系，以稳定公司的基本盘；大资管不断夯实自身能力，积极拓展业务机会，致力于成为公司的重要增长极，推动公司持续发展壮大。

（二）2024 年经营计划

中国作为全球最大的房地产市场，始终存在着未被满足的需求。随着行业在政策、金融、舆论等关键因素上逐渐形成共识，2024 年，房地产市场将迎来“见龙在田”的全新阶段，预示着市场将涌现出新的发展机遇，特别是“租”和“用”市场。如何满足客户“新”需求将成为公司未来战略的重中之重。2024 年，在保持现有业务体系稳固的基础上，公司将拓宽思路，创新发展，同时充分关注风险管理，努力实现既定目标。

1. 大交易

从公司过往能力和优势出发，根据市场及客户的变化，重新构建综合营销服务能力，抓住市场调整机会，再次回到增长与效益的正循环。

提升综合营销能力。拆解整个营销的 SOP，打造从项目定位、客户定位、产品创新、物业发展建议、营销展示、价值点挖掘，到营销策略的综合营销操盘服务能力。

转变思维方式，抢占更多市场商机。市场全面处于积压阶段情况下，从抓个盘拓展转向解决客户痛点的思路，提供多样化的产品服务，抢占更多的市场机会，提升市场占有率。

强化互联网+业务的客户运营能力、链接能力，提升渠道粘性。扩展中介资源的链接范围，打通线上大 V 与线下实体门店的连接渠道，对专业经纪人、自由经纪人、兼职经纪人与异业中介等分类运营；建立积分制运营体系，激发用户活跃度和忠诚度。

以“球队文化”为引导，优化岗位配置。借鉴球队流动机制，学习球队团队协作精神，引进行业精英，强化团队实力。

大资管

大资管业务经过三年的系统建设、基地巩固，实现从 1 到 N 的拓展目标和预期盈利，同时严守业务发展边界，谨慎投资，规避新风险。

物业及综合设施管理业务。重点聚焦产办客户，提供“招商+物业管理”一体化服务模式，解决资产空置和服务品质等问题。在核心城市推广、落地科技企业的物业及综合设施管理业务，打造工程改造、资产提升、运营成本控制及客户服务资源整合等核心能力，形成针对性的解决方案输出能力。

招商及空间运营业务。聚焦“安居系”和“产业系”客户，深耕华南、浙江以及北京地区，提供一体化服务，构建竞争壁垒；完善空间运营服务品质，提升存量项目出租率和利润。

咨询顾问业务。坚守“聚焦+深耕”的战略，将解决客户增量定位和存量盘活作为大资管的前导业务，推动资管业务高效率发展。

（三）未来经营可能面对的风险及应对策略

1、中央及地方政府调控政策的变化，影响着市场对房地产行业走势的预期。虽然目前房地产整体调控思路已经转向，但目前房地产市场仍存在市场信心不足，新房交易市场的恢复速度和效果可能不及预期，从而对市场成交的变动方向产生重大影响。公司在发展过程中经历了多次政策调控和房地产市场的波动，形成了一套行之有效的应对方法，重要的是管理层将持续密切关注市场变化，及时调整经营策略。

2、当前房地产市场在不同地区的发展水平不均衡；虽然目前公司业务全国化布局，但各地区公司处在不同的发展阶段。在这种情况下，可能存在某个地区市场突然出现了市场机会，但当地公司的经营团队因缺乏经验而无法把握时机，或无法及时规避突然出现的市场风险的情况。这需要集团管理层对于重点的地区市场予以特别关注，定期跟踪和分析这些地区的市场变化，对于当地团队给予特别的决策指导和资源倾斜。

3、公司大交易业务主要客户为房地产企业，当前部分房地产企业资金链紧张，受部分开发商客户经营与财务状况的影响，公司大交易业务的部分佣金应收账款可能出现回款周期拉长、逾期乃至坏账的风险。公司成立“应收账款专班小组”，统筹大交易业务应收款项的催收管理及相关法律、诉讼等事宜，紧密关注风险客户的复工复产动态，及时迅速采取应对措施，不断优化应收款项管理，提升回款效率，捍卫公司的应收权益

4、公司属于人力资源密集型公司，企业的成功所依靠的是自身在各方面持续改善的能力，这一点对于公司核心人员的上进心提出很高的要求。面对剧烈变化的市场和竞争形势，核心人员是否能够不断学习、改善，持续投入工作热情，都存在不确定性。对此，公司继续强化企业文化的传承和对管理人员领导力的提升，完善激励和绩效考核机制，培养潜力人才，才能创造卓越绩效。

十二、报告期内接待调研、沟通、采访等活动

适用 不适用

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料	调研的基本情况索引
2023 年 04 月 12 日	公司	实地调研	机构	海通证券, 平安证券, 中信建投, 东莞证券, 深圳市珞珈投资咨询有限公司, 北京国世通资产管理有限公司, 深圳昌宏盛瑞投资管理有限公司, 江苏银行罗湖支行夏商周, 香港伟祺科技, 深圳市前海奇点财富资产管理有限公司, 深圳益高资产管理有限公司, 深圳前海百德纳资本管理有限公司	公司业务发展及经营情况	业绩说明会

十三、“质量回报双提升”行动方案贯彻落实情况

公司是否披露了“质量回报双提升”行动方案。

是 否

第四节 公司治理

一、公司治理的基本状况

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

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

1、股东与股东大会

报告期内，公司召开了 4 次股东大会，会议的召集、召开、表决程序符合《公司章程》及《股东大会议事规则》等规定，会议充分预留了股东发言和提问的时间，确保全体股东享有平等地位，充分行使自己的权力，不存在损害中小股东利益的情形。报告期内的股东大会均由董事会召集召开，召开和表决程序均合法。

2、控股股东与上市公司的关系

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

3、董事与董事会

报告期内，公司董事会成员 11 人，其中独立董事 4 人，公司董事会人数和人员构成符合法律、法规和《公司章程》的要求。2023 年度公司召开董事会 8 次，会议的召集、召开和表决程序规范。公司全体董事能够按照《主板上市公司规范运作》《董事会议事规则》等的要求认真履行董事诚实守信、勤勉尽责的义务，认真出席董事会和股东大会，积极参加相关知识的培训，熟悉有关法律法规。独立董事能够不受影响地独立履行职责，并对公司治理提出具体的建议。公司董事会下设战略与可持续发展、审计、提名、薪酬与考核四个专门委员会，对董事会负责。战略与可持续发展委员会主要负责拟定公司长期可持续发展战略和审核重大投资、融资决策等；审计委员会负责审核公司财务信息及其披露、监督及评估内外部审计工作和内部控制；提名委员会负责拟定董事、高级管理人员的选择标准和程序，对董事、高级管理人员人选及其任职资格进行遴选、审核；薪酬与考核委员会负责制定董事、高级管理人员的薪酬政策与方案。

4、监事与监事会

报告期内，公司监事会成员 3 人，其中 1 人为职工代表，监事会的人数及构成符合法律、法规的要求。公司监事会依据《公司章程》、《监事会议事规则》等法律法规认真履行自己的职责，列席了历次董事会，出席了股东大会；按规定的程序召开监事会，对公司重大事项、财务状况、董事和高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督，维护公司及股东的合法权益。

5、关于绩效评价与激励约束机制

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

6、利益相关者

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

7、信息披露与透明度

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

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

是 否

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

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

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

1、业务独立

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

2、人员独立

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

3、资产独立

公司与控股股东、实际控制人产权关系明晰，拥有独立的采购系统、销售系统、信息系统及商标使用权等无形资产。公司控股股东、实际控制人没有占用公司的资金、资产及其他资源。

4、机构独立

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

5、财务独立

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

三、同业竞争情况

☑适用 ☐不适用

问题类型	与上市公司的关联关系类型	公司名称	公司性质	问题成因	解决措施	工作进度及后续计划
同业竞争	控股股东	珠海大横琴集团有限公司	其他	控股股东旗下有物业管理公司，在物业管理业务方面与上市公司存在同业竞争。	针对同业竞争情况，控股股东出具了《关于避免同业竞争的承诺函》，承诺内容如下：“1、针对本次收购完成后与上市公司存在的部分业务存在同业竞争的情况，本公司将自收购完成之日起 36 个月内，结合企业实际情况及所处行业特点与发展状况，及监管部门皆认可的方式履行相关决策程序，妥善解决部分业务同业竞争的情况。前述解决方式包括但不限于：（1）资产重组：采取现金对价或者发行股份对价等相关法律法规允许的不同方式购买资产、资产置换、资产转让或其他可行的重组方式；（2）业务调整：通过资产交易、业务划分等不同方式实现业务区分，包括但不限于在业务构成、服务领域与客户群体等方面进行区分；（3）在法律法规和相关政策允许的范围内其他可行的解决措施。在处理存在同业竞争的业务的的过程中，本公司将充分尊重和保障上市公司中小股东的利益，并在获得该等上市公司的股东大会及证券监督管理机关、证券交易所同意后，积极推动实施。2、本公司将依法采取必要及可行的措施来避免本公司及本公司控制的其他企业与上市公司发生恶性及不正当的同业竞争，保证遵守法律法规规定及上市公司的章程，与其他股东一样平等的行使股东权利、履行股东义务，充分尊重上市公司的独立自主经营，不会利用自身控制地位谋取不当利益，限制任何上市公司正常的商业机会或发展，并将公正对待各相关企业，按照其自身形成的核心竞争优势，依照市场商业原则参与公平竞争，不损害上市公司和其他股东的合法利益。3、在上市公司审议是否与本公司及本公司控制的下属企业存在同业竞争的董事会或股东大会上，本公司将按规定进行回避不参与表决。4、如上市公司认定本公司或本公司控股、实际控制的其他企业正在或将要从事的业务与上市公司存在同业竞争，则本公司将在上市公司提出异议后自行或要求相关企业及时转让或终止上述业务。5、本公司保证严格遵守中国证券监督管理委员会、证券交易所有关规定及《公司章程》等公司管理制度的规定，与其他股东一样平等地行使股东权利、履行股东义务，不利用本公司对上市公司的控制地位谋取不当利益，不损害上市公司和其他股东的合法权益。如违反上述承诺给上市公司造成损失，本公司将向上市公司进行赔偿。”	公司于 2023 年 7 月 28 日召开第六届董事会第四次会议、2023 年 8 月 15 日召开 2023 年第一次临时股东大会，审议通过《关于公司控股股东避免同业竞争承诺延期的议案》，控股股东将在 2026 年 8 月 28 日前，结合企业实际情况及所处行业特点与发展状况，及监管部门皆认可的方式履行相关决策程序，妥善解决部分业务同业竞争的情况。具体详见公司于 2023 年 7 月 29 日披露的《关于公司控股股东避免同业竞争承诺延期的公告》（2023-027）

四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	会议决议
2022 年度股东大会	年度股东大会	52.67%	2023 年 04 月 21 日	2023 年 04 月 22 日	详见披露在《证券时报》巨潮资讯网的《2022 年度股东大会决议公告》，公告编号为：2023-021。
2023 年第一次临时股东大会	临时股东大会	22.02%	2023 年 08 月 15 日	2023 年 08 月 16 日	详见披露在《证券时报》巨潮资讯网的《2023 年第一次临时股东大会决议公告》，公告编号为：2023-029。
2023 年第二次临时股东大会	临时股东大会	52.59%	2023 年 09 月 28 日	2023 年 09 月 29 日	详见披露在《证券时报》巨潮资讯网的《2023 年第二次临时股东大会决议公告》，公告编号为：2023-040。
2023 年第三次临时股东大会	临时股东大会	52.51%	2023 年 12 月 25 日	2023 年 12 月 26 日	详见披露在《证券时报》巨潮资讯网的《2023 年第三次临时股东大会决议公告》，公告编号为：2023-051。

2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

五、董事、监事和高级管理人员情况

1、基本情况

姓名	性别	年龄	职务	任职状态	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数（股）	本期增持股份数量（股）	本期减持股份数量（股）	其他增减变动（股）	期末持股数（股）	股份增减变动的原因
胡嘉	男	57	董事长	现任	2020 年 09 月 18 日	2025 年 12 月 28 日	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
陈劲松	男	60	联席董事长	现任	2007 年 08 月 21 日	2025 年 12 月 28 日	18,299,610	0.00	0.00	0.00	18,299,610	
朱敏	女	54	董事	现任	2010 年 09 月 15 日	2025 年 12 月 28 日	1,752,942	0.00	0.00	0.00	1,752,942	
朱敏	女	54	总经理	现任	2013 年 09 月 12 日	2025 年 12 月 28 日	1,752,942	0.00	0.00	0.00	1,752,942	
任克雷	男	73	董事	现任	2016 年 09 月 08 日	2025 年 12 月 28 日	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
裴书华	女	36	董事	现任	2022 年 12 月 29 日	2025 年 12 月 28 日	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
陈卫城	男	50	董事	现任	2022 年 12 月 29 日	2025 年 12 月 28 日	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	

薛文	女	50	董事	现任	2023年04月21日	2025年12月28日	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
马志达	男	50	独立董事	现任	2020年09月18日	2025年12月28日	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
郭天武	男	54	独立董事	现任	2020年09月18日	2025年12月28日	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
张建平	男	57	独立董事	现任	2019年10月09日	2025年12月28日	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
吴文媛	女	58	独立董事	现任	2023年04月21日	2025年12月28日	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
袁鸿昌	男	51	监事会主席	现任	2019年10月09日	2025年12月28日	2,476,066	0.00	0.00	0.00	2,476,066	
霍佳震	男	62	监事	现任	2022年12月29日	2025年12月28日	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
吴小微	女	44	监事	现任	2019年10月09日	2025年12月28日	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
刘唯唯	男	51	副总经理	现任	2019年12月30日	2025年12月28日	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
王兵	男	45	副总经理	现任	2023年01月13日	2025年12月28日	4,000	0.00	0.00	0.00	4,000	
岳欣	男	53	副总经理	现任	2023年01月13日	2025年12月28日	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
史剑华	男	45	副总经理	离任	2019年12月30日	2024年02月29日	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
陈志聪	男	54	财务总监	现任	2023年03月28日	2025年12月28日	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
吴惠明	女	44	董事会秘书	现任	2021年01月19日	2025年12月28日	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
薛文	女	50	财务总监	离任	2020年09月19日	2023年03月28日	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
合计	--	--	--	--	--	--	24,285,560	0	0	0	24,285,560	--

报告期是否存在任期内董事、监事离任和高级管理人员解聘的情况

是 否

公司原财务总监薛文女士因个人原因，于2023年3月28日申请辞去公司财务总监职务，现担任公司董事。

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

公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
薛文	董事	被选举	2023年04月21日	被选举
薛文	财务总监	解聘	2023年03月28日	辞任
吴文媛	独立董事	被选举	2023年04月21日	被选举
陈志聪	财务总监	聘任	2023年03月28日	聘任
王兵	副总经理	聘任	2023年01月13日	聘任
史剑华	副总经理	解聘	2024年02月29日	辞任
李荣	副总经理	任期满离任	2023年01月13日	任期满离任
焦安平	副总经理	任期满离任	2023年01月13日	任期满离任

2、任职情况

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

1、董事主要工作经历

胡嘉先生，中国国籍，无境外居留权，1967 年生，在职研究生学历。现任珠海大横琴集团有限公司董事长、法定代表人，大横琴（澳门）有限公司董事长，深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司董事长、法定代表人。现任本公司董事、董事长、法定代表人，董事任期为 2022 年 12 月 29 日至 2025 年 12 月 28 日；董事长任期为 2023 年 1 月 13 日至 2025 年 12 月 28 日。

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

朱敏女士，中国国籍，持有香港居民身份证，1969 年生，清华大学 EMBA 学历。1999 年加入世联行，历任世联行代理事业部总经理、世联行副总经理；现任本公司董事、总经理，董事任期为 2022 年 12 月 29 日至 2025 年 12 月 28 日；总经理任期为 2023 年 1 月 13 日至 2025 年 12 月 28 日。

任克雷先生，中国国籍，无境外居留权，1950 年生，毕业于北京大学经济系，本科学历。任深圳市工业设计协会会长、深圳市设计与艺术联盟主席。现任本公司董事，任期为 2022 年 12 月 29 日至 2025 年 12 月 28 日。

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

陈卫城先生，中国国籍，1974 年生，研究生学历。现任珠海大横琴集团有限公司总经理助理。现任本公司董事，任期为 2022 年 12 月 29 日至 2025 年 12 月 28 日。

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

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

郭天武先生，中国国籍，1970 年生，法学博士，中山大学法学院教授、博士生导师，国家高端智库中山大学粤港澳发展研究院首席专家。目前兼任中华司法研究会特约研究员、广东省粤港澳合作法律咨询委员会粤方专家、广州市人民政府法律顾问、广州市人民政府决策咨询专家、广东省法学会诉讼法学研究会副会长、广东省法学会港澳基本法研究会副会长、

广东岭南律师事务所兼职律师、广东广弘控股股份有限公司独立董事、广州市广百股份有限公司独立董事。现任本公司独立董事，任期为 2022 年 12 月 29 日至 2025 年 12 月 28 日。

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

吴文媛女士，中国国籍，无境外居留权，1966 年 3 月 18 日生，重庆大学（原重庆建筑工程学院）研究生学历。现任深圳市雅克兰德设计有限公司总经理，资深规划师，低冲击发展在中国研究与行动小组召集人。主持项目《乐从镇北围片区空间概念规划设计》，于 2014 年 10 月获第六届世界健康城市联盟会议 DWA (Design for well-being award) 空间设计优异奖，获得 2015 年中国城市化贡献力人物奖，2017 年获美国国务院邀请，作为 IVLP 访问学者。现任本公司独立董事，独立董事任期为 2023 年 04 月 21 日至 2025 年 12 月 28 日。

2、监事主要工作经历

袁鸿昌先生，中国国籍，无境外居留权，1971 年生，清华大学本科及研究生毕业，获中欧 EMBA。拥有中国注册土地估价师、注册房地产经纪人专业资质。2001 年加入世联行，历任华东区域副总经理、上海世联总经理、华东区域总经理。现任本公司监事会主席，任期为 2022 年 12 月 29 日至 2025 年 12 月 28 日。

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

吴小薇女士，中国国籍，无境外居留权，1979 年生，大学学历。2004 年 5 月加盟世联行，历任经纪事业部人力资源部人事专员、人事主管、人力资源经理、华南区域人力资源部人力资源高级经理等职位，现担任广州地区人力行政总监。现任本公司监事，任期为 2022 年 12 月 29 日至 2025 年 12 月 28 日。

3、高级管理人员主要工作经历

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

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

岳欣先生，中国国籍，无境外居留权，1971 年出生，深圳大学大专学历。2002 年 9 月加入世联行，现任集团副总经理、集团交易业务发展中心总经理，世联行广州地区总经理、世联行佛山地区董事长；自 2022 年 1 月始，同步管理世联行西安地区、天津地区、长沙地区。集团副总经理任期为 2023 年 1 月 13 日至 2025 年 12 月 28 日。

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

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

在股东单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
胡嘉	珠海大横琴集团有限公司	党委书记、董事长、法定代表人	2013 年 12 月 01 日		是
陈劲松	世联地产顾问（中国）有限公司	董事	2012 年 06 月 23 日		否
朱敏	深圳众志联高投资管理合伙企业（有限合伙）	执行事务合伙人	2014 年 03 月 21 日		否
裴书华	珠海大横琴集团有限公司	董事	2022 年 01 月 14 日		否
陈卫城	珠海大横琴集团有限公司	总经理助理	2022 年 07 月 18 日		是
在股东单位任职情况的说明	无				

在其他单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
胡嘉	大横琴（澳门）有限公司	董事长	2019 年 11 月 09 日		否
胡嘉	深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司	董事长、法定代表人	2023 年 04 月 10 日		否
陈劲松	上海中城联盟投资管理股份有限公司	董事	2023 年 08 月 11 日	2026 年 08 月 10 日	否
朱敏	港中旅（深圳）投资发展有限公司	独立董事	2024 年 01 月 01 日	2026 年 12 月 31 日	是
朱敏	深圳世联同创资产管理有限公司	总经理	2015 年 10 月 09 日		否
裴书华	珠海交通集团有限公司	董事、财务总监	2022 年 12 月 12 日		否
裴书华	珠海港控股集团有限公司	董事	2022 年 05 月 24 日		否
裴书华	珠海华发集团有限公司	董事	2022 年 10 月 28 日		否
裴书华	珠海航空有限公司	董事	2023 年 06 月 29 日		否
裴书华	珠海华金资本股份有限公司	董事	2023 年 11 月 16 日		否
薛文	深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司	财务总监	2023 年 04 月 10 日	2026 年 04 月 09 日	是

薛文	琴澳达发展有限公司	董事			否
张建平	中国第一重型机械股份公司	独立董事	2019年06月25日		是
郭天武	广东广弘控股股份有限公司	独立董事	2020年08月31日	2027年02月01日	是
郭天武	广州市广百股份有限公司	独立董事	2022年12月12日	2025年12月11日	是
霍佳震	东方日升新能源股份有限公司	独立董事	2020年05月12日	2026年06月06日	是
霍佳震	协鑫集成科技股份有限公司	独立董事	2022年03月29日		是
霍佳震	上海交运集团股份有限公司	独立董事	2021年04月26日	2024年04月25日	是
马志达	澳马集团有限公司	董事	2021年03月01日		否
马志达	普强时代（珠海横琴）信息技术有限公司	董事	2018年01月01日		否
马志达	东西汇投资股份有限公司	董事	2015年05月01日		是
马志达	礼达控股股份有限公司	董事	2019年02月01日		否
马志达	澳门泊车管理股份有限公司	董事	2001年09月01日		是
马志达	澳马建筑集团有限公司	董事	2001年09月01日		否
马志达	清朗环保顾问有限公司	董事	2002年04月01日		是
马志达	剑鱼投资有限公司	董事	2015年07月01日		否
马志达	东西汇（横琴）发展有限公司	董事	2015年05月01日		否
马志达	礼达联马（珠海）股权投资管理有限公司	董事	2019年02月01日		否
马志达	澳马（江门）开发建设有限公司	董事	2019年09月01日		否
马志达	琴澳达发展有限公司	董事	2021年05月01日		否
吴文媛	深圳市雅克兰德设计有限公司	执行董事、 总经理	2001年12月10日		是
袁鸿昌	上海兹昂企业管理有限公司	董事	2018年04月05日		否
袁鸿昌	上海沪腾房地产有限公司	董事	2017年12月27日		否
袁鸿昌	上海桥瑞信息科技有限公司	董事	2020年07月08日		否
袁鸿昌	上海博隆装备技术股份有限公司	董事	2020年10月23日		是
袁鸿昌	上海养欣投资管理有限公司	董事	2019年04月16日		否
袁鸿昌	上海曜世方里商业经营管理有限公司	董事长	2021年06月10日		否
王兵	北京博大世联科技服务有限公司	董事	2022年07月04日		
王兵	武汉新控城市运营服务有限公司	董事			
在其他单位任职情况的说明	无				

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

适用 不适用

3、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序：公司董事、监事与高级管理人员的报酬由董事会进行薪酬议案审核、股东大会决定；在公司担任工作职务的董事、监事、高级管理人员薪酬由公司支付。

董事、监事、高级管理人员报酬确定依据：董事与监事报酬依据公司经营目标达成情况、职责履行情况及行业标准综合确定，高级管理人员报酬根据公司经营目标达成情况、职责履行情况及年度绩效完成情况综合确定。

董事、监事、高级管理人员报酬的实际支付情况：董事、监事、高级管理人员的薪酬依据确定的薪酬标准，根据当年实际经营目标达成情况、履职情况及对公司的价值贡献综合考核后支付。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	性别	年龄	职务	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
胡嘉	男	57	董事长	现任	0	是
陈劲松	男	60	联席董事长	现任	55.95	否
朱敏	女	54	董事	现任	169.9	否
任克雷	男	73	董事	现任	18	否
裴书华	女	36	董事	现任	0	是
陈卫城	男	50	董事	现任	0	是
薛文	女	50	董事	现任	0	是
马志达	男	50	独立董事	现任	18	是
郭天武	男	54	独立董事	现任	18	否
张建平	男	57	独立董事	现任	18	否
吴文媛	女	58	独立董事	现任	12.41	否
袁鸿昌	男	51	监事会主席	现任	55.61	否
霍佳震	男	62	监事	现任	18	否
吴小微	女	44	监事	现任	39.87	否
刘唯唯	男	51	副总经理	现任	73.16	否
王兵	男	45	副总经理	现任	84.24	否
岳欣	男	53	副总经理	现任	87.31	否
史剑华	男	45	副总经理	解聘	75.97	否
陈志聪	男	54	财务总监	现任	48.91	否
吴惠明	女	44	董事会秘书	现任	53.27	否
薛文	女	50	财务总监	任免	24.1	否
合计	--	--	--	--	870.7	--

其他情况说明

适用 不适用

六、报告期内董事履行职责的情况

1、本报告期董事会情况

会议届次	召开日期	披露日期	会议决议
第六届董事会第一次会议	2023 年 01 月 13 日	2023 年 01 月 14 日	内容详见巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn) 公告编号: 2023-001
第六届董事会第二次会议	2023 年 03 月 28 日	2023 年 03 月 30 日	内容详见巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn) 公告编号: 2023-006
第六届董事会第三次会议	2023 年 04 月 28 日	2023 年 04 月 29 日	审议通过了《2023 年第一季度报告》
第六届董事会第四次会议	2023 年 07 月 28 日	2023 年 07 月 29 日	内容详见巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn) 公告编号: 2023-024
第六届董事会第五次会议	2023 年 08 月 22 日	2023 年 08 月 23 日	内容详见巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn) 公告编号: 2023-031
第六届董事会第六次会议	2023 年 09 月 12 日	2023 年 09 月 13 日	内容详见巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn) 公告编号: 2023-035
第六届董事会第七次会议	2023 年 10 月 25 日	2023 年 10 月 26 日	内容详见巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn) 公告编号: 2023-042
第六届董事会第八次会议	2023 年 12 月 08 日	2023 年 12 月 09 日	内容详见巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn) 公告编号: 2023-048

2、董事出席董事会及股东大会的情况

董事出席董事会及股东大会的情况							
董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
胡嘉	8	1	7	0	0	否	0
陈劲松	8	1	7	0	0	否	0
朱敏	8	1	7	0	0	否	4
任克雷	8	1	7	0	0	否	0
裴书华	8	1	7	0	0	否	0
陈卫城	8	1	7	0	0	否	0
薛文	6	0	6	0	0	否	0
马志达	8	0	8	0	0	否	1
郭天武	8	1	7	0	0	否	0
张建平	8	0	8	0	0	否	0
吴文媛	6	0	6	0	0	否	0

连续两次未亲自出席董事会的说明

不存在连续两次未亲自出席董事会的情形。

3、董事对公司有关事项提出异议的情况

董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

报告期内董事对公司有关事项未提出异议。

4、董事履行职责的其他说明

董事对公司有关建议是否被采纳

是 否

董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

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

七、董事会下设专门委员会在报告期内的情况

委员会名称	成员情况	召开会议次数	召开日期	会议内容	提出的重要意见和建议	其他履行职责的情况	异议事项具体情况(如有)
战略委员会	胡嘉先生、陈劲松先生、朱敏女士、任克雷先生、田伟先生、邓峰先生、马志达先生（独立董事）	1	2023年03月28日	讨论2023年度战略规划	战略委员会严格按照《公司法》、《公司章程》、《战略委员会工作细则》等相关法律法规开展工作，勤勉尽责，并根据公司的实际情况，提出了相关的意见。	不适用	不适用
提名委员会	郭天武先生（独立董事）、陈劲松先生、张建平先生（独立董事）	1	2023年03月24日	审查新任董事、财务总监的任职资格	不适用	不适用	不适用
审计委员会	张建平先生（独立董事）、马志达先生（独立董事）、邓峰先生	9	2023年03月22日	审议《关于续聘2023年度财务审计机构及内部控制审计机构的议案》、业绩预告、定期报告等财务信息、与年度审计机构沟通等	审计委员会严格按照《公司法》、《公司章程》、《审计委员会工作细则》等相关法律法规开展工作，勤勉尽责，并根据公司的实际情况，提出了相关的意见，经过充分沟通讨论，一致通过该议案。	每季度审阅内控审计工作报告，与年审会计师沟通2023年度审计工作。	不适用
薪酬与考核委员会	郭天武先生（独立董事）、朱敏女士、张建平先生（独立董事）	1	2023年03月28日	审议《2023年度董事、高管薪酬议案》	薪酬委员会严格按照《公司法》、《公司章程》、《薪酬与考核委员会议事规则》等相关法律法规开展工作，勤勉尽责，并根据公司的实际情况，提出了相关的意见，经过充分沟通讨论，一致通过该议案。	不适用	不适用

八、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是 否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

九、公司员工情况

1、员工数量、专业构成及教育程度

报告期末母公司在职员工的数量（人）	240
报告期末主要子公司在职员工的数量（人）	8,798
报告期末在职员工的数量合计（人）	9,038
当期领取薪酬员工总人数（人）	9,038
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
销售类	3,167
策划类	929
顾问类	147
经营管理类	237
客户类	89
职能类	746
业务支持类	561
金融类	73
工程类	123
资管运营类	2,966
合计	9,038
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
博士	2
硕士	152
本科	2,547
专科	4,094
高中及以下	2,243
合计	9,038

2、薪酬政策

公司构建以“价值贡献”为核心的评价和分配体系，根据员工的岗位职责、价值贡献、个人绩效、个人技能及市场薪酬水平确定员工的合理报酬，有效吸引、保留和激励员工，紧密地将公司业绩、员工个人业绩与员工个人薪酬回报联系在一起，从而激发员工活力，促进组织目标实现。

3、培训计划

公司高度重视员工的培训与成长，为员工搭建了完善的培训体系，提供满足不同阶段员工发展需求的培训项目，全面提升员工职业技能和专业素养，帮助员工实现职业发展。结合不同时期的培养重点，公司从企业人阶段、岗位技能基础阶段、岗位技能提升阶段、复合能力提升阶段四个阶段逐步培育和提升员工的职业技能、业务素质及领导管理能力。

为充分利用公司内部资源，打造学习型组织，公司每年更新培训课程清单，筛选部分课程，公开招募讲师，鼓励公司员工积极报名申请认证。为鼓励员工积极考取相关职业资格证书，提升专业技术水平和公司专业品牌形象，公司制定并严格执行相关职业资格奖励办法，对通过相关考试并取得资格证书的员工发放现金奖励。此外，公司支持持证人员的继续教育，全方位带动全员学习进步，提高专业素养。2023 年，为了更加灵活、高效、个性化地助力全员实现自我提升和职业发展，公司打造了内部学习平台-世联云学院，逾 0.6 万人次完成超过 1000 门线上课程并完成学习评估。

4、劳务外包情况

适用 不适用

劳务外包的工时总数（小时）	1,437,452
劳务外包支付的报酬总额（元）	52,073,885.00

十、公司利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

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

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

公司报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正但未提出现金红利分配预案

适用 不适用

本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

适用 不适用

公司计划年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

十一、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用 不适用

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

十二、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

1、内部控制建设及实施情况

公司根据《企业内部控制基本规范》及其配套指引的规定和其他内部控制监管要求，按照公司实际情况，健全内部管理、强化信息披露，规范公司运作行为，已经建立了有效的内部控制体系；并根据业务的不断发展，本年度不断完善和健全公司内控体系，同时通过加强内审部门对内控制度执行情况的监督力度，保证内控制度得到有效执行。公司《2023 年度内部控制自我评价报告》反映了公司内部控制的建设和实施情况，报告期公司不存在内部控制建设和实施的重大缺陷。

2、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是 否

十三、公司报告期内对子公司的管理控制情况

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

十四、内部控制评价报告或内部控制审计报告

1、内控评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2024 年 03 月 30 日	
内部控制评价报告全文披露索引	详见巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)披露的《2023 年度内部控制评价报告》	
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例	99.23%	
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例	99.62%	
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	财务报告重大缺陷的迹象包括： ①公司董事、监事和高级管理人员的舞弊行为； ②重述以前年度财务报表，以更正由于舞弊或错误导致的重大错报； ③注册会计师发现的却未被公司内部控制识别的当期财务报告中的重大错报；	非财务报告缺陷认定主要以缺陷对业务流程有效性的影响程度、发生的可能性作判定。如果缺陷发生的可能性较小，会降低工作效率或效果、或加大效果的不确定性、或使之偏离预期目标为一般缺陷；如果缺陷发生的可能性较高，会

	<p>④审计委员会和审计部对公司的对外财务报告和财务报告内部控制监督无效。</p> <p>财务报告重要缺陷的迹象包括： ①未依照公认会计准则选择和应用会计政策； ②对于非常规或特殊交易的账务处理没有建立相应的控制机制或没有实施且没有相应的补偿性控制； ③对于期末财务报告过程的控制存在一项或多项缺陷且不能合理保证编制的财务报表达到真实、完整的目标。</p> <p>一般缺陷是指除上述重大缺陷、重要缺陷之外的其他控制缺陷。</p>	<p>显著降低工作效率或效果、或显著加大效果的不确定性、或使之显著偏离预期目标为重要缺陷；如果缺陷发生的可能性高，会严重降低工作效率或效果、或严重加大效果的不确定性、或使之严重偏离预期目标为重大缺陷。</p>
定量标准	<p>定量标准以税前利润、资产总额、营业收入作为衡量指标。</p> <p>①内部控制缺陷可能导致或导致的损失与利润表相关的，以税前利润指标衡量。如果该缺陷单独或连同其他缺陷可能导致的财务报告错报金额小于税前利润的 5%，则认定为一般缺陷；如果超过税前利润 5%，小于 10% 认定为重要缺陷；如果超过税前利润 10% 则认定为重大缺陷。</p> <p>②内部控制缺陷可能导致或导致的损失与资产管理相关的，以资产总额指标衡量。如果该缺陷单独或连同其他缺陷可能导致的财务报告错报金额小于资产总额的 0.5%，则认定为一般缺陷；如果超过资产总额 0.5%，小于 1% 认定为重要缺陷；如果超过资产总额 1% 则认定为重大缺陷。</p> <p>③内部控制缺陷可能导致或导致的损失与收入相关的，以收入总额指标衡量。如果该缺陷单独或连同其他缺陷可能导致的财务报告错报金额小于收入总额的 1%，则认定为一般缺陷；如果超过收入总额 1%，小于 2% 认定为重要缺陷；如果超过收入总额 2% 则认定为重大缺陷。</p>	<p>定量标准以税前利润、资产总额、营业收入作为衡量指标。</p> <p>①内部控制缺陷可能导致或导致的损失与利润表相关的，以税前利润指标衡量。如果该缺陷单独或连同其他缺陷可能导致的财务报告错报金额小于税前利润的 5%，则认定为一般缺陷；如果超过税前利润 5%，小于 10% 认定为重要缺陷；如果超过税前利润 10% 则认定为重大缺陷。</p> <p>②内部控制缺陷可能导致或导致的损失与资产管理相关的，以资产总额指标衡量。如果该缺陷单独或连同其他缺陷可能导致的财务报告错报金额小于资产总额的 0.5%，则认定为一般缺陷；如果超过资产总额 0.5%，小于 1% 认定为重要缺陷；如果超过资产总额 1% 则认定为重大缺陷。</p> <p>③内部控制缺陷可能导致或导致的损失与收入相关的，以收入总额指标衡量。如果该缺陷单独或连同其他缺陷可能导致的财务报告错报金额小于收入总额的 1%，则认定为一般缺陷；如果超过收入总额 1%，小于 2% 认定为重要缺陷；如果超过收入总额 2% 则认定为重大缺陷。</p>
财务报告重大缺陷数量（个）		0
非财务报告重大缺陷数量（个）		0
财务报告重要缺陷数量（个）		0
非财务报告重要缺陷数量（个）		0

2、内部控制审计报告

适用 不适用

内部控制审计报告中的审议意见段
我们认为，世联行公司于 2023 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的

财务报告内部控制。	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2024 年 03 月 30 日
内部控制审计报告全文披露索引	详见巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)披露的《2023 年度内部控制审计报告》
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是 否

十五、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

不适用。

第五节 环境和社会责任

一、重大环保问题

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

是 否

报告期内因环境问题受到行政处罚的情况

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

参照重点排污单位披露的其他环境信息

不适用。

在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

适用 不适用

未披露其他环境信息的原因

不适用。

二、社会责任情况

公司在股东权益保护、职工权益保护、供应商、客户和消费者权益保护、环境保护与可持续发展、公共关系和社会公益事业等方面履行社会责任的具体情况，请参见公司于同日披露的《2023 年可持续发展报告（暨 ESG 报告）》。

三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴的情况

公司报告期内暂未开展巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作。

第六节 重要事项

一、承诺事项履行情况

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

适用 不适用

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

			<p>保上市公司业务独立（1）保证上市公司拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质和能力，具有面向市场独立自主持续经营的能力。</p> <p>（2）保证尽量减少本公司及本公司控制的其他公司与上市公司的关联交易，无法避免或有合理原因的关联交易则按照公开、公平、公正的原则依法进行。6、保证上市公司在其他方面与本公司及本公司控制的其他公司保持独立本公司保证严格履行本承诺函中各项承诺，如因违反该等承诺并因此给上市公司造成损失的，本公司将承担相应的赔偿责任。”</p>			
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	大横琴	关于避免同业竞争的承诺	<p>“1、针对本次收购完成后与上市公司存在的部分业务存在同业竞争的情况，本公司将自收购完成之日起36个月内，结合企业实际情况及所处行业特点与发展状况，及监管部门皆认可的方式履行相关决策程序，妥善解决部分业务同业竞争的情况。前述解决方式包括但不限于：（1）资产重组：采取现金对价或者发行股份对价等相关法律法规允许的不同方式购买资产、资产置换、资产转让或其他可行的重组方式；（2）业务调整：通过资产交易、业务划分等不同方式实现业务区分，包括但不限于在业务构成、服务领域与客户群体等方面进行区分；（3）在法律法规和相关政策允许的范围内其他可行的解决措施。在处理存在同业竞争的的业务的过程中，本公司将充分尊重和保障上市公司中小股东的利益，并在获得该等上市公司的股东大会及证券监督管理机关、证券交易所同意后，积极推动实施。2、本公司将依法采取必要及可行的措施来避免本公司及本公司控制的其他企业与上市公司发生恶性及不正当的同业竞争，保证遵守法律法规规定及上市公司的章程，与其他股东一样平等的行使股东权利、履行股东义务，充分尊重上市公司的独立自主经营，不会利用自身控制地位谋取不当利益，限制任何上市公司正常的商业机会或发展，并将公正对待各相关企业，按照其自身形成的核心竞争优势，依照市场商业原则参与公平竞争，不损害上市公司和其他股东的合法利益。3、在上市公司审议是否与本公司及本公司控制的下属企业存在同业竞争的董事会或股东大会上，本公司将按规定进行回避不参与表决。4、如上市公司认定本公司或本公司控股、实际控制的</p>	2020年08月08日	2026年8月28日	<p>公司于2023年7月28日召开第六届董事会第四次会议、2023年8月15日召开2023年第一次临时股东大会，审议通过《关于公司控股股东避免同业竞争承诺延期的议案》，控股股东将在2026年8月28日前，结合企业实际情况及所处行业特点与发展状况，及监管部门皆认可的方式履行相关决策程序，妥善解决部分业务同业竞争的情况。具体详见公司于2023年7月29日披露的《关于公司控股股东避免同业竞争承诺延期的公告》（2023-027）</p>

			其他企业正在或将要从事的业务与上市公司存在同业竞争，则本公司将在上市公司提出异议后自行或要求相关企业及时转让或终止上述业务。5、本公司保证严格遵守中国证券监督管理委员会、证券交易所有关规定及《公司章程》等公司管理制度的规定，与其他股东一样平等地行使股东权利、履行股东义务，不利用本公司对上市公司的控制地位谋取不当利益，不损害上市公司和其他股东的合法权益。如违反上述承诺给上市公司造成损失，本公司将向上市公司进行赔偿。”			
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	大横琴	关于关联交易的承诺	“1、截至本承诺出具之日，本公司及本公司控制的其他公司与上市公司之间不存在其他关联交易或依照法律法规应披露而未披露的关联交易。2、本次权益变动完成后，本公司及本公司控制的其他公司将按法律、法规及其他规范性文件规定的要求尽可能避免、减少与上市公司的关联交易；对于无法避免或有合理原因而发生的关联交易，本公司及本公司控制的其他公司将遵循市场公正、公平、公开的原则，与上市公司依法签订协议，履行合法程序，按照有关法律、法规、其他规范性文件及上市公司章程等规定，依法履行相关内部决策程序并及时履行信息披露义务，保证关联交易定价公允、合理，交易条件公平，保证不利用关联交易非法转移上市公司的资金、利润，亦不利用该等交易从事任何损害上市公司及其他股东合法权益的行为。3、本承诺在本公司作为上市公司直接或间接控股股东期间持续有效。本公司保证严格履行本承诺函中各项承诺，如因违反该等承诺并因此给上市公司造成损失的，本公司将承担相应的赔偿责任。”	2020年08月08日		截至公告之日，上述承诺得到了严格履行，没有发生承诺人违反该承诺的情形。
资产重组时所作承诺	无	无	无		无	无
首次公开发行或再融资时所作承诺	深圳众志联高投资管理合伙企业（有限合伙）	再融资承诺	（一）合伙企业保证并承诺，合伙企业参与认购世联行非公开发行的股份的认购资金全部源于全体合伙人对合伙企业的合法自有资金投入。（二）合伙企业保证并承诺，合伙企业参与认购世联行本次非公开发行的股份的认购资金将在世联行向中国证监会报送发行方案前全部募集到位。（三）合伙企业保证并承诺，在合伙企业与世联行签署的《附条件生效的股份认购合同》约定的股份锁定期内，合伙企业全	2014年12月02日		截至公告之日，上述承诺得到了严格履行，没有发生承诺人违反该承诺的情形。

		<p>体合伙人不得转让其持有的合伙份额或退出合伙企业。(四) 合伙企业全体合伙人作出如下不可撤销承诺: 1. 若本人将本人直接或间接持有的世联行的股份在买入后六个月内卖出, 或者在卖出后六个月内又买入, 由此所得收益归世联行所有, 世联行董事会有权收回本人所得收益, 本人将无条件向世联行上缴本人所得收益。2. 本人不会利用本人知悉或因本人在世联行担任的职务可能知悉的世联行内幕信息从事证券交易活动, 也不会以协助、指使、教唆等其他任何方式使其他与世联行或世联行董事、监事、高级管理人员有特殊关系, 可能获知内幕信息的自然人、法人或其他组织因获知内幕信息而买卖世联行股份及其衍生品种。3. 本人将严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理规则》、《深圳证券交易所上市公司董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理业务指引》法律、行政法规、规范性文件及深交所业务规则及《深圳世联行地产顾问股份有限公司章程》的相关规定, (1) 向世联行申报本人直接或间接所持有的世联行的股份及其变动情况, 在本人任职期间每年转让的股份不超过本人直接或间接所持有世联行股份总数的 25%。</p> <p>(2) 自本人向世联行申报离任日起六个月内不转让本人直接或间接持有及新增的世联行股份。(3) 本人应在买卖世联行股份及其衍生品种的 2 个交易日内, 通过世联行董事会向深交所申报, 并在深交所指定网站进行公告。公告内容包括: ①上年末所持世联行股份数量; ②上年末至本次变动前每次股份变动的日期、数量、价格; ③本次变动前持股数量; ④本次股份变动的日期、数量、价格; ⑤变动后的持股数量; ⑥深交所要求披露的其他事项。(4) 在下列期间不买卖世联行股票: ①世联行定期报告公告前 30 日内, 因特殊原因推迟公告日期的, 自原公告日前 30 日起至最终公告日; ②世联行业绩预告、业绩快报公告前 10 日内; ③自可能对世联行股票交易价格产生重大影响的事项发生之日或在决策过程中, 至依法披露后 2 个交易日内; ④深交所规定的其他期间。(5) 若本人直接或间接持有的世联行股份及其变动比例达到《上市公司收购</p>		
--	--	--	--	--

			<p>管理办法》规定的，还应当按照《上市公司收购管理办法》等相关法律、行政法规、部门规章和深交所业务规则的规定履行报告和披露等义务。(6) 其他有关法律、行政法规、规范性文件及深交所业务规则中关于高管持股变动管理规则等相关规定的义务。4. 合伙企业/本人将严格按照《上市公司收购管理办法》等有关法律、行政法规、规范性文件及深交所业务规则和《深圳世联行地产顾问股份有限公司章程》的规定，在履行重大权益变动信息披露、要约收购等法定义务时，将关联合伙人与合伙企业认定为一致行动人，将关联合伙人直接或间接持有的世联行股票数量与合伙企业持有的世联行股票数量合并计算。普通合伙人应当提醒、督促与世联行存在关联关系的有限合伙人履行上述义务并采取以下措施保证关联有限合伙人履行上述义务：(1) 普通合伙人在知悉相关重大权益变动、触发要约收购等事宜时，应及时提醒并通告与世联行存在关联关系的有限合伙人向世联行履行相关报告义务；(2) 若与世联行存在关联关系的有限合伙人在接到前述通告后，未及时履行相关报告义务的，普通合伙人应主动向世联行、证券监管机构、深交所等报告其知悉的重大权益变动、触发要约收购等情形，并配合世联行履行相关信息披露义务；若合伙企业普通合伙人未能按照合伙协议及其补充协议约定履行上述义务，则其应承担由此给世联行及其股东造成的损失，但其能够证明自己无过错的情形除外。(五) 合伙企业全体合伙人之间不存在分级收益等结构化安排，并保证在合伙企业持有世联行股份期间，全体合伙人之间不会存在分级收益等结构化安排。</p>			
首次公开发行或再融资时所作承诺	朱敏	再融资承诺	<p>(一) 本人目前担任世联行董事、总经理职务，任期自 2013 年 9 月 12 日起至 2016 年 9 月 11 日止。</p> <p>(二) 本人目前持有合伙企业 300 万元出资额，占合伙企业出资总额的比例为 60%，且担任合伙企业执行事务合伙人。(三) 本人与合伙企业其他合伙人签署的合伙企业合伙协议及其补充协议均为本人真实意思表示。(四) 本人保证并承诺，合伙企业参与认购世联行非公开发行的股份的认购资金全部源于合伙人对合伙企业的合法自有资金投入，且合伙企业参与认购世联行本次非公开发行的股份的认购资金</p>	2014 年 12 月 02 日		截至公告之日，上述承诺得到了严格履行，没有发生承诺人违反该承诺的情形。

			<p>将在世联行向中国证监会报送发行方案前全部募集到位。(五) 本人保证并承诺, 在合伙企业与世联行签署的《附条件生效的股份认购合同》约定的股份锁定期内, 本人不转让本人持有的合伙企业份额或退出合伙企业。(六) 本人保证并承诺: 1. 若本人将本人直接或间接持有的世联行的股份在买入后六个月内卖出, 或者在卖出后六个月内又买入, 由此所得收益归世联行所有, 世联行董事会有权收回本人所得收益, 本人将无条件向世联行上缴本人所得收益。2. 本人不会利用本人知悉或因本人在世联行担任的职务可能知悉的世联行内幕信息从事证券交易活动, 也不会以协助、指使、教唆等其他任何方式使其他与世联行或世联行董事、监事、高级管理人员有特殊关系, 可能获知内幕信息的自然人、法人或其他组织因获知内幕信息而买卖世联行股份及其衍生品种。3. 本人将严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理规则》、《深圳证券交易所上市公司董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理业务指引》法律、行政法规、规范性文件及深交所业务规则及《深圳世联行地产顾问股份有限公司章程》的相关规定,</p> <p>(1) 向世联行申报本人直接或间接所持有的世联行的股份及其变动情况, 在本人任职期间每年转让的股份不超过本人直接或间接所持有世联行股份总数的 25%。(2) 自本人向世联行申报离任日起六个月内不转让本人直接或间接持有及新增的世联行股份。(3) 本人应在买卖世联行股份及其衍生品种的 2 个交易日内, 通过世联行董事会向深交所申报, 并在深交所指定网站进行公告。公告内容包括: ①上年末所持世联行股份数量; ②上年末至本次变动前每次股份变动的日期、数量、价格; ③本次变动前持股数量; ④本次股份变动的日期、数量、价格; ⑤变动后的持股数量; ⑥深交所要求披露的其他事项。</p> <p>(4) 在下列期间不买卖世联行股票: ①世联行定期报告公告前 30 日内, 因特殊原因推迟公告日期的, 自原公告日前 30 日起至最终公告日; ②世联行业绩预告、业绩快报公告前 10 日内; ③自可能对世联行股票交易价格产生重大影响的重大事项发生之日或在决策过程</p>			
--	--	--	--	--	--	--

			<p>中，至依法披露后 2 个交易日内；④深交所规定的其他期间。(5) 若本人直接或间接持有的世联行股份及其变动比例达到《上市公司收购管理办法》规定的，还应当按照《上市公司收购管理办法》等相关法律、行政法规、部门规章和深交所业务规则的规定履行报告和披露等义务。(6) 其他有关法律、行政法规、规范性文件及深交所业务规则中关于高管持股变动管理规则等相关规定的义务。4. 本人将严格按照《上市公司收购管理办法》等有关法律、行政法规、规范性文件及深交所业务规则和《深圳世联行地产顾问股份有限公司章程》的规定，在履行重大权益变动信息披露、要约收购等法定义务时，将本人与合伙企业认定为一致行动人，将本人直接或间接持有的世联行股票数量与合伙企业持有的世联行股票数量合并计算。本人作为合伙企业普通合伙人，将提醒、督促与世联行存在关联关系的有限合伙人履行上述义务并采取以下措施保证关联有限合伙人履行上述义务：(1) 本人在知悉相关重大权益变动、触发要约收购等事宜时，应及时提醒并通告与世联行存在关联关系的有限合伙人向世联行履行相关报告义务；(2) 若与世联行存在关联关系的有限合伙人在接到前述通告后，未及时履行相关报告义务的，本人将主动向世联行、证券监管机构、深交所等报告其知悉的重大权益变动、触发要约收购等情形，并配合世联行履行相关信息披露义务；若本人未能按照合伙协议及其补充协议约定履行上述义务，则本人将承担由此给世联行及其股东造成的损失，但其能够证明本人无过错的情形除外。(七) 本人保证并承诺，本人与合伙企业其他合伙人之间不存在分级收益等结构化安排，并保证在合伙企业持有世联行股份期间，本人与合伙企业其他合伙人之间不会存在分级收益等结构化安排。(八) 本人保证上述声明及承诺事项的真实性、准确性和完整性，并愿意承担相应的法律责任。</p>			
首次公开发行或再融资时所作承诺	陈劲松	IPO 时承诺	<p>公司董事陈劲松在 IPO 时承诺：在本人担任深圳世联地产顾问股份有限公司的董事期间，每年转让深圳世联地产顾问股份有限公司的股份不超过其所持有股份总数的 25%；在离职后半年内不转让其所持有的深圳世联地产顾问股份有限公司的股份。</p>	2009 年 08 月 14 日	担任董事期间	严格履行中。

股权激励承诺	无	无	无		无	无
其他对公司中小股东所作承诺	世联地产顾问(中国)有限公司; Fortune Hill Asia Limited; 陈劲松; 佟捷	关于同业竞争的承诺	(1) 依照中国法律法规被确认为世联行的股东、或被法律法规认定为实际控制人、关联方期间, 将不会在中国境内或境外以任何方式(包括但不限于单独经营、通过合资经营或拥有另一公司或企业的股权及其它权益)直接或间接从事或参与任何与世联行构成竞争的任何业务或活动, 不以任何方式从事或参与生产任何与世联行产品相同、相似或可能取代世联行产品的业务活动; (2) 如从任何第三方获得的商业机会与世联行经营的业务有竞争或可能竞争, 则本公司或本人将立即通知世联行, 并将该商业机会让予世联行; (3) 承诺不利用任何方式从事影响或可能影响世联行经营、发展的业务或活动。	2007年12月10日		截至公告之日, 上述承诺得到了严格履行, 没有发生承诺人违反该承诺的情形。
其他承诺	公司董事、监事及高级管理人员	任职承诺	本人向深圳证券交易所承诺: 一、本人在履行上市公司董事/监事/高管的职责时, 将遵守并促使本公司和本人的授权人遵守国家法律、行政法规和部门规章等有关规定, 履行忠实、勤勉尽责的义务。二、本人在履行上市公司董事/监事/高管的职责时, 将遵守并促使本公司和本人的授权人遵守中国证监会发布的部门规章、规范性文件的有关规定。三、本人在履行上市公司董事/监事/高管的职责时, 将遵守并促使本公司和本人的授权人遵守《深圳证券交易所股票上市规则》和深圳证券交易所发布的其他业务规则、细则、指引和通知等。四、本人在履行上市公司董事/监事/高管的职责时, 将遵守并促使本公司和本人的授权人遵守《公司章程》。五、本人接受深圳证券交易所的监管, 包括及时、如实地答复深圳证券交易所向本人提出的任何问题, 及时提供《深圳证券交易所股票上市规则》等业务规则、细则、指引和通知规定应当报送的资料及要求提供的其他文件的正本或者副本, 并出席本人被要求出席的会议。六、本人授权深圳证券交易所将本人提供的承诺与声明的资料向中国证监会报告。七、本人将按要求参加中国证监会和深圳证券交易所组织的专业培训。八、本人如违反上述承诺, 愿意承担由此引起的一切法律责任和接受深圳证券交易所的任何处分。九、本人因履行上市公司董事/监事/高管的职责或者本承诺而与深圳证券交易所发生争议提	2019年10月09日		截至公告之日, 上述承诺得到了严格履行, 没有发生承诺人违反该承诺的情形。

			起诉讼时，由深圳证券交易所住所地法院管辖。			
承诺是否按时履行	否					
如承诺超期未履行完毕的，应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划	公司于 2023 年 7 月 28 日召开第六届董事会第四次会议、2023 年 8 月 15 日召开 2023 年第一次临时股东大会，审议通过《关于公司控股股东避免同业竞争承诺延期的议案》，控股股东将在 2026 年 8 月 28 日前，结合企业实际情况及所处行业特点与发展状况，及监管部门皆认可的方式履行相关决策程序，妥善解决部分业务同业竞争的情况。具体详见公司于 2023 年 7 月 29 日披露的《关于公司控股股东避免同业竞争承诺延期的公告》（2023-027）					

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

适用 不适用

二、控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金。

三、违规对外担保情况

适用 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

四、董事会对最近一期“非标准审计报告”相关情况的说明

适用 不适用

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

适用 不适用

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

适用 不适用

2022 年 11 月 30 日财政部发布了《企业会计准则解释 16 号》（财会[2022]31 号，以下简称“准则解释第 16 号”），其中规定“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”的内容自 2023 年 1 月 1 日起施行。本集团自 2023 年 1 月 1 日起执行该规定，并按政策规定对期初数据进行追溯调整。

1) 合并财务报表影响

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

2) 母公司财务报表影响

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

七、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

- 1、本报告期没有通过非同一控制下企业合并取得的子公司。
- 2、本报告期没有通过同一控制下企业合并取得的子公司。
- 3、处置子公司

子公司名称	股权处置价款	股权处 置比例	股权处 置方 式	丧失控制权的时点	处置价款与处置投资对应的净资产份额的差额
江西世联聚义置业有限公司	0.00	51.00%	转让	2023 年 5 月 15 日	1,763,402.51
山东世联松塔装饰工程有限公司	2,040,326.00	75.50%	转让	2023 年 10 月 20 日	-2,529.39

4、其他原因的合并范围变动

公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例	取得方式
河北雄安世联安正房地产经纪有限公司	河北	河北	资产服务	100.00%	投资新设
深圳世联嘉恒企业管理有限公司	深圳	深圳	投资管理	100.00%	投资新设
宁波世联嘉信企业管理有限公司	宁波	宁波	资产服务	100.00%	投资新设
宁波世联中光城市服务有限公司	宁波	宁波	资产服务	35.00%	投资新设
江门市善居宝电子商务有限公司	江门	江门	电子商务	100.00%	投资新设
深圳市世创文化传播有限公司	深圳	深圳	电子商务	100.00%	投资新设
徐州市厚汇电子商务有限公司	徐州	徐州	电子商务	100.00%	投资新设
商丘玖远企业管理咨询有限公司	商丘	商丘	金融服务	100.00%	投资新设
深圳世联嘉合企业管理有限公司	深圳	深圳	投资管理	100.00%	投资新设
深圳世联嘉创企业管理有限公司	深圳	深圳	投资管理	60.00%	投资新设
深圳世联嘉美企业管理有限公司	深圳	深圳	投资管理	100.00%	投资新设
上海世联卓然数据科技有限公司	上海	上海	房地产中介	100.00%	投资新设
阜阳世联行房地产咨询有限公司	阜阳	阜阳	房地产中介	51.00%	投资新设
济南世说传媒有限公司	济南	济南	电子商务	75.50%	投资新设
澳门世联行顾问服务有限公司	澳门	澳门	房地产中介	100.00%	投资新设
澳门世联君汇不动产运营管理有限公司	澳门	澳门	资产服务	100.00%	投资新设
大连善居电子商务有限公司	大连	大连	电子商务	100.00%	工商注销
赣州先峰居善科技有限公司	赣州	赣州	电子商务	51.00%	工商注销
常州善居电子商务有限公司	常州	常州	电子商务	100.00%	工商注销
西宁善居商务信息咨询有限公司	西宁	西宁	电子商务	100.00%	工商注销
银川善居电子商务有限公司	银川	银川	电子商务	100.00%	工商注销
佛山世君商务管理有限公司	佛山	佛山	资产服务	100.00%	工商注销
深圳深汕特别合作区世联晟火咨询管理有限公司	深圳	深圳	资产服务	60.00%	工商注销
深圳市小样科技服务有限公司	深圳	深圳	资产服务	41.00%	工商注销
柳州世联万力文化旅游投资有限公司	柳州	柳州	资产服务	35.70%	工商注销
杭州世联集房酒店管理有限公司	杭州	杭州	资产服务	100.00%	工商注销
成都世联集金商务服务有限公司	成都	成都	房地产中介	100.00%	工商注销
天津世联集金商务信息咨询有限公司	天津	天津	房地产中介	100.00%	工商注销
北京世联兴业房地产顾问有限公司	北京	北京	房地产中介	100.00%	工商注销
固安世联房地产经纪有限公司	固安	固安	房地产中介	100.00%	工商注销
重庆世联协兴装饰设计有限公司	重庆	重庆	装修服务	100.00%	工商注销
厦门市立丹行松塔装饰有限公司	厦门	厦门	装修服务	80.00%	工商注销
厦门市立丹行房地产代理有限公司	厦门	厦门	房地产中介	80.00%	工商注销
漳州市龙文区立丹行房地产代理有限公司	漳州	漳州	房地产中介	80.00%	工商注销
厦门市立丹行联合营销策划有限公司	厦门	厦门	房地产中介	40.80%	工商注销
唐山世联君汇运营管理有限公司	唐山	唐山	资产服务	51.00%	工商注销

八、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	164.2
境内会计师事务所审计服务的连续年限	15年
境内会计师事务所注册会计师姓名	侯光兰、吴益羽
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	侯光兰1年、吴益羽4年

当期是否改聘会计师事务所

是 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用 不适用

本报告期，公司根据《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——主板上市公司规范运作》要求，聘请信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）对公司内部控制进行审计，内部控制审计费用为 25 万元。

九、年度报告披露后面临退市情况

适用 不适用

十、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

十一、重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

诉讼（仲裁）基本情况	涉案金额（万元）	是否形成预计负债	诉讼（仲裁）进展	诉讼（仲裁）审理结果及影响	诉讼（仲裁）判决执行情况	披露日期	披露索引
大交易业务诉讼	29,576.98	否	部分案件已结案，部分案件已判决执行中，部分案件在一审、二审阶段，部分案件已立案、待开庭。	调解结案案件：开发商向我司支付服务费；诉讼审理案件：大部分判决被告开发商支付我司服务费；部分案件判决驳回原告中介诉讼请求；个别案件判决我司支付中介佣金	部分案件执行完毕，部分案件待执行，部分案件我司申请强制执行。	2024 年 01 月 10 日	详见巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn 《关于累计诉讼情况的公告》
金融业务贷款类诉讼	5,151.51	否	大部分案件还在法院审理过程中，其余案件法院已经审结。	几乎全部案件的判决是要求被告向我司归还欠款，其中已经结案（含胜诉以及庭外和解）还清逾期欠款或还清全部贷款约 9.64%，涉及金额约 496.83 万元。	在判决已经生效的案件中，除已经结案的案件之外，其余案件仍在强制执行过程中。	2024 年 01 月 10 日	详见巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn 《关于累计诉讼情况的公告》
大资管业务诉讼	8,519.89	否	部分案件已结案，部分案件已判决执行中，部分案件在一审阶段，部分案件已立案、待开庭。	调解结案案件：被告向我司支付款项；诉讼审理案件：判决客户支付我司款项。	部分案件执行完毕，部分案件执行中。	2024 年 01 月 10 日	详见巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn 《关于累计诉讼情况的公告》
劳动争议纠纷	941.75	否	部分案件已结案，部分案件在一审、二审阶段，部分案	部分案件判决我司支付费用，部分案件驳回原告个人请求，部分	部分案件执行完毕，部分案件执行中。	2024 年 01 月 10 日	详见巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn 《关于

			件已立案、待开庭。	调解案件我司支付款项。			累计诉讼情况的公告》
其他纠纷	2,353.33	否	部分案件二审终判，部分案件在一审阶段，部分案件已立案、待开庭。	二审终判案件判决驳回对方所有请求，部分案件尚未判决。	部分案件执行完毕，部分案件尚未判决。	2024年01月10日	详见巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn 《关于累计诉讼情况的公告》

十二、处罚及整改情况

适用 不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十三、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用 不适用

十四、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生与日常经营相关的关联交易。

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

适用 不适用

是否存在非经营性关联债权债务往来

是 否

公司报告期不存在非经营性关联债权债务往来。

5、与存在关联关系的财务公司的往来情况

适用 不适用

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

6、公司控股的财务公司与关联方的往来情况

适用 不适用

公司控股的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

7、其他重大关联交易

适用 不适用

本报告期无其他重大关联交易。

重大关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
关于与北京博大世联科技服务有限公司发生关联交易的公告	2023 年 03 月 30 日	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
关于公司 2023 年度日常关联交易预计额度的公告	2023 年 03 月 30 日	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn

十五、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

适用 不适用

公司报告期不存在托管情况。

(2) 承包情况

适用 不适用

公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况

适用 不适用

公司报告期不存在租赁情况。

2、重大担保

适用 不适用

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
公司	2022 年	40,000	2023 年	10,000				合同项下	否	否

	10月26日		01月13日					所担保的债务逐笔单独计算保证期间，各债务保证期间为该笔债务履行期限届满之日起三年。		
公司	2022年12月12日	10,000	2023年03月14日	0				主合同项下债务履行期限届满之日起三年。	否	否
公司	2022年12月12日	10,000	2023年01月10日	0				为主合同下被担保债务的履行期届满（含约定期限届满以及依照约定或法律法规的规定提前到期）之日起三年。	否	否
公司	2023年07月15日	20,000	2023年10月21日	0				自保证书生效之日起至主合同项下债务履行期（包括展期、延期）届满之日后满三年之日止。	否	否
公司	2023年10月26日	20,000	2023年12月22日	0				合同项下所担保的债务逐笔单独计算保证期间，各债务保证期间为该笔债务履行期限届满之日起三年。	否	否
公司	2023年10月26日	10,000		0				先锋居善承担保证责任的保证期间为三年，起算日按如下方式确	否	否

										定：任何一笔债务的履行期限届满日早于或同于被担保债权的确定日时，甲方对该笔债务承担保证责任的保证期间起算日为被担保债权的确定日；任何一笔债务的履行期限届满日晚于被担保债权的确定日时，先锋居善对该笔债务承担保证责任的保证期间起算日为该笔债务的履行期限届满日。		
报告期内审批的对外担保额度合计 (A1)		50,000	报告期内对外担保实际发生额合计 (A2)							10,000		
报告期末已审批的对外担保额度合计 (A3)		110,000	报告期末实际对外担保余额合计 (A4)							10,000		
公司对子公司的担保情况												
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物 (如有)	反担保情况 (如有)	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保		
世联松塔	2021年11月26日	5,800	2022年01月10日	4,930				自《保证合同》生效之日起至主合同项下的债务履行期限届满之日起三年止。甲方同意债权期限延展的，保证	否	否		

										期间至展期协议或补充协议重新约定的债务履行期限届满之日起三年止。		
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)			0	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)								4,930
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)			5,800	报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)								4,930
子公司对子公司的担保情况												
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物 (如有)	反担保情况 (如有)	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保		
报告期内审批对子公司担保额度合计 (C1)			0	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (C2)								0
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (C3)			0	报告期末对子公司实际担保余额合计 (C4)								0
公司担保总额 (即前三大项的合计)												
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1+C1)			50,000	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)								14,930
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)			115,800	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)								14,930
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例												4.91%
其中:												
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额 (D)												0
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保余额 (E)												4,930
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (F)												0
上述三项担保金额合计 (D+E+F)												4,930
对未到期担保合同, 报告期内发生担保责任或有证据表明有可能承担连带清偿责任的情况说明 (如有)				无								
违反规定程序对外提供担保的说明 (如有)				无								

采用复合方式担保的具体情况说明

3、委托他人进行现金资产管理情况

(1) 委托理财情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托理财。

(2) 委托贷款情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

4、其他重大合同

适用 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

十六、其他重大事项的说明

适用 不适用

公司报告期不存在需要说明的其他重大事项。

十七、公司子公司重大事项

适用 不适用

第七节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限条件股份	18,592,155	0.91%	0	0	0	-1,692,693	-1,692,693	16,899,462	0.85%
1、国家持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
2、国有法人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
3、其他内资持股	4,867,448	0.24%	0	0	0	-1,692,693	-1,692,693	3,174,755	0.16%
其中：境内法人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
境内自然人持股	4,867,448	0.24%	0	0	0	-1,692,693	-1,692,693	3,174,755	0.16%
4、外资持股	13,724,707	0.67%	0	0	0	0	0	13,724,707	0.69%
其中：境外法人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
境外自然人持股	13,724,707	0.67%	0	0	0	0	0	13,724,707	0.69%
二、无限售条件股份	2,014,986,917	99.09%	0	0	0	-39,057,341	-39,057,341	1,975,929,576	99.15%
1、人民币普通股	2,014,986,917	99.09%	0	0	0	-39,057,341	-39,057,341	1,975,929,576	99.15%
2、境内上市的外资股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
3、境外上市的外资股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
4、其他	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
三、股份总数	2,033,579,072	100.00%	0	0	0	-40,750,034	-40,750,034	1,992,829,038	100.00%

股份变动的原因

适用 不适用

公司于 2023 年 11 月 15 日办理完成回购专用证券账户股份注销事宜，公司股份总数由 2,033,579,072 股变更为 1,992,829,038 股。

股份变动的批准情况

适用 不适用

公司于 2023 年 9 月 12 日召开第六届董事会第六次会议、第六届监事会第六次会议及 2023 年 9 月 28 日召开 2023 年第二次临时股东大会，审议通过《关于注销回购专用证券账户股份的议案》，公司拟对回购专用证券账户股份 40,750,034 股进行注销并减少注册资本。

股份变动的过户情况

适用 不适用

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

适用 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

2、限售股份变动情况

适用 不适用

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期增加限售股数	本期解除限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
陈劲松	13,724,707	0	0	13,724,707	高管锁定股	按照高管股份管理的相关规定
朱敏	1,314,706	0	0	1,314,706	高管锁定股	按照高管股份管理的相关规定
袁鸿昌	1,857,049	0	0	1,857,049	高管锁定股	按照高管股份管理的相关规定
王兵	0	3,000	0	3,000	高管锁定股	按照高管股份管理的相关规定
合计	16,896,462	3,000	0	16,899,462	--	--

二、证券发行与上市情况

1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

适用 不适用

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用 不适用

公司于 2023 年 9 月 12 日召开第六届董事会第六次会议、第六届监事会第六次会议及 2023 年 9 月 28 日召开 2023 年第二次临时股东大会，审议通过《关于注销回购专用证券账户股份的议案》，公司拟对回购专用证券账户股份 40,750,034 股进行注销并减少注册资本。公司于 2023 年 11 月 15 日办理完成回购专用证券账户股份注销事宜，公司股份总数由 2,033,579,072 股变更为 1,992,829,038 股。公司资产和负债结构不因前述事项发生变化。

3、现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	57,925	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	57,287	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	0	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	0	
持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况	
							股份状态	数量
世联地产顾问（中国）有限公司	境内非国有法人	30.27%	603,238,739	0	0	603,238,739	不适用	0
珠海大横琴集团有限公司	国有法人	16.26%	324,077,841	0	0	324,077,841	不适用	0
乌鲁木齐卓群创展股权投资合伙企业（有限合伙）	境内非国有法人	2.32%	46,172,955	0	0	46,172,955	不适用	0
深圳众志联高投资管理合伙企业（有限合伙）	境内非国有法人	2.21%	44,045,857	-700,200	0	44,045,857	不适用	0
香港中央结算有限公司	境外法人	1.71%	34,026,782	2,318,819	0	34,026,782	不适用	0
陈劲松	境外自然人	0.92%	18,299,610	0	13,724,707	4,574,903	不适用	0
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.46%	9,251,400	2,753,300	0	9,251,400	不适用	0
#廖欢	境内自然人	0.41%	8,252,500	6,627,200	0	8,252,500	不适用	0
#北京国世通资产管理有限公司—国世通价值精选一期基金	其他	0.40%	8,000,000	0	0	8,000,000	不适用	0
南方基金—农业银行—南方中证金融资产管理计划	其他	0.36%	7,167,520	-223,500	0	7,167,520	不适用	0
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况（如有）（参见注 3）	不适用							
上述股东关联关系或一致行动的说明	1、大横琴为公司单一拥有表决权比例最高的股东，为公司控股股东。 2、已知大横琴与世联中国、陈劲松不存在关联关系；陈劲松为世联中国实际控制人之一。							
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	2020 年 8 月 4 日，公司股东世联中国与 大横琴签署了《股份转让协议书之补充协议》与《股份表决权委托协议》，世联中国拟委托大横琴行使其持有的世联行 285,285,934 股股份对应的表决权。							

前 10 名股东中存在回购专户的特别说明（如有）（参见注 10）	无		
前 10 名无限售条件股东持股情况			
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类	
		股份种类	数量
世联地产顾问（中国）有限公司	603,238,739	人民币普通股	603,238,739
珠海大横琴集团有限公司	324,077,841	人民币普通股	324,077,841
乌鲁木齐卓群创展股权投资合伙企业（有限合伙）	46,172,955	人民币普通股	46,172,955
深圳众志联高投资管理合伙企业（有限合伙）	44,045,857	人民币普通股	44,045,857
香港中央结算有限公司	34,026,782	人民币普通股	34,026,782
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	9,251,400	人民币普通股	9,251,400
#廖欢	8,252,500	人民币普通股	8,252,500
#北京国世通资产管理有限公司—国世通价值精选一期基金	8,000,000	人民币普通股	8,000,000
南方基金—农业银行—南方中证金融资产管理计划	7,167,520	人民币普通股	7,167,520
#王连伟	6,749,702	人民币普通股	6,749,702
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	1、大横琴为公司单一拥有表决权比例最高的股东，为公司控股股东。 2、已知大横琴与世联中国、陈劲松不存在关联关系；陈劲松为世联中国实际控制人之一；公司前 10 名其他股东中未知相互之间是否存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）（参见注 4）	#廖欢持有的股份为投资者信用证券账户持有。#北京国世通资产管理有限公司—国世通价值精选一期基金持有的股份为投资者信用证券账户持有。#王连伟持有的股份为投资者信用证券账户持有。		

前十名股东参与转融通业务出借股份情况

适用 不适用

前十名股东较上期发生变化

适用 不适用

单位：股

前十名股东较上期末发生变化情况					
股东名称（全称）	本报告期新增/退出	期末转融通出借股份且尚未归还数量		期末股东普通账户、信用账户持股及转融通出借股份且尚未归还的股份数量	
		数量合计	占总股本的比例	数量合计	占总股本的比例
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	新增	0	0.00%	9,251,400	0.46%

#廖欢	新增	0	0.00%	8,252,500	0.41%
中欧基金—农业银行—中欧中证金融资产管理计划	退出	0	0.00%	0	0.00%
广发基金—农业银行—广发中证金融资产管理计划	退出	0	0.00%	6,591,320	0.33%

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

是 否

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

2、公司控股股东情况

控股股东性质：地方国有控股

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
珠海大横琴集团有限公司	胡嘉	2009 年 04 月 23 日	68863099-0	章程记载的经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；企业管理；企业总部管理；工程管理服务；非居住房地产租赁；商业综合体管理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	控股股东珠海大横琴集团有限公司通过下属三级全资子公司珠海大横琴创新发展有限公司直接投资参股上市公司北京东方中科集成科技股份有限公司 1.02% 股权、上市公司三六零安全科技股份有限公司 0.33% 股权；控股股东珠海大横琴集团有限公司通过下属二级全资子公司大横琴（澳门）有限公司直接投资参股香港上市公司博维智慧科技有限公司 8.973% 股权。			

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

3、公司实际控制人及其一致行动人

实际控制人性质：地方国资管理机构

实际控制人类型：法人

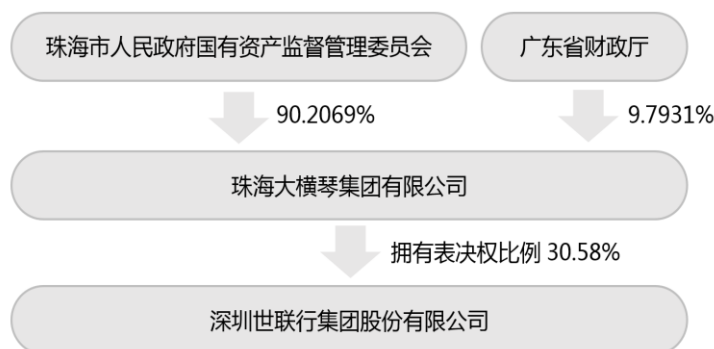
实际控制人名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
珠海市人民政府国有资产监督管理委员会	李文基		11440400719245578R	-
实际控制人报告期内控制的其他境内外上市公司的股权情况	通裕重工（300185.SZ）20.33%、天能重工（300569.SZ）22.62%、秀强股份（300160.SZ）25.02%、日海智能（002313）16.67%、航宇微（300053.SZ）15.2%、阳普医疗（300030.SZ）10.84%、宝鹰股份（002047.SZ）31%、光库科技（300620.SZ）23.84%、维业股份（300621.SZ）29.99%、格力地产（600185.SH）44.95%、科华生物（002022.SZ）18.64%、迪信通（06188.HK）56%、华发股份（600325.SH）29.57%、华发物业服务（0982.HK）38.78%、庄臣（01955.HK）44.25%、华金资本（000532.SZ）40.66%。方正科技（600601.SH）23.5%。			

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

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

适用 不适用

5、其他持股在 10%以上的法人股东

适用 不适用

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

6、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

适用 不适用

四、股份回购在报告期的具体实施情况

股份回购的实施进展情况

适用 不适用

采用集中竞价交易方式减持回购股份的实施进展情况

适用 不适用

第八节 优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

第九节 债券相关情况

适用 不适用

第十节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准的无保留意见
审计报告签署日期	2024 年 03 月 29 日
审计机构名称	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	XYZH/2024SZAA4B0176
注册会计师姓名	侯光兰、吴益羽

审计报告正文

深圳世联行集团股份有限公司全体股东：

一、审计意见

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

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

二、形成审计意见的基础

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

三、关键审计事项

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

1、综合营销业务、互联网+业务收入事项	
关键审计事项	审计中的应对
<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。如财务报表附注六、41 所披露，2023 年度营业收入中房地产综合营销业务收入和互联网+业务收入合计为人民币 21.59 亿元。两项目业务收入占世联行合并营业收入的 64.00%。</p> <p>房地产综合营销业务收入、互联网+业务收入占世联行营业收入比重较大，以及单个销售项目的销售确认细小错误汇总起来可能对世联行总体收入产生的重大影响，我们将世联行</p>	<p>与房地产综合营销业务、互联网+业务收入确认相关的审计程序中包括但不限于以下：</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</p>

<p>的房地产中介销售收入确认识别为关键审计事项。</p>	<p>款情况；</p> <p>(3) 对互联网+业务，抽取样本量进行详细检查，对照合同、开发商签字确认的结算单，追溯到世联行业务系统中对应的楼盘房号核实成交情况，并检查银行回款情况；</p> <p>(4) 对资产负债表日前后确认的收入检查确认收入的支持性文件，以评价收入是否已被记录到合适的期间。</p>
<p>2、以摊余成本计量的金融资产预期信用损失事项</p>	
<p style="text-align: center;">关键审计事项</p>	<p style="text-align: center;">审计中的应对</p>
<p>如财务报表披露，世联行以摊余成本计量的金融资产主要包括应收票据、应收账款、其他应收款、贷款，这些金融资产账面价值占世联行总资产比例较大，其预期信用损失计提对世联行财务报表而言是重要的。</p> <p>世联行对以上金融资产评估预期信用损失时，需考虑定性和定量的信息，单项款项无法以合理的成本预估预期信用损失时，建立具有相似信用风险特征的资产组，在组合的基础上计算预期信用损失。预期信用损失需要判断金融工具的信用风险特征，需要参考历史款项损失情况，通过建立预期信用损失模型确定预期信用损失率来进行。判断过程中涉及到若干关键参数和假设的应用，包括发生信用减值的阶段划分，违约概率、违约损失率、违约风险暴露、折现率等参数估计，同时考虑前瞻性调整及其他调整因素等，在这些参数的选取和假设的应用过程中涉及较多的管理层判断，基于上述以摊余成本计量的金融资产账面价值重大及涉及管理层的重大判断和估计，我们将预期信用损失的确认识别为关键审计事项。</p>	<p>审计中对应收票据、应收账款、其他应收款、贷款预期信用损失准备计提采取程序：</p> <p>(1) 了解管理层对于应收票据、应收账款、其他应收款、贷款划分不同风险组合的依据及管理方法；复核预期信用损失计提政策及执行，确保世联行在制定相关政策时已考虑到了不同组合的违约风险敞口；</p> <p>(2) 评估管理层预期信用损失模型计量方法的合理性；</p> <p>(3) 获取了管理层评估应收款项是否发生减值以及确认预期损失率所依据的数据及相关资料，评价其恰当性和充分性；</p> <p>(4) 通过比较前期损失准备计提数与实际发生数，评价预期信用损失准备计提的充分性。</p> <p>(5) 基于期后回款状况及历史数据，复核预期信用损失计提的恰当性。</p>
<p>3、其他非流动金融资产公允价值变动的评估事项</p>	
<p style="text-align: center;">关键审计事项</p>	<p style="text-align: center;">审计中的应对</p>
<p>如财务报表附注六、15 及附注六、48 所披露，截至 2023 年 12 月 31 日，世联行其他非流动金融资产余额为 3.81 亿元，2023 年度公允价值变动收益为-0.98 亿元，占利润总额的 35.49%。</p> <p>世联行以公允价值计量的金融工具的估值以直接或间接可观察到的数据或估值模型为基础，其中估值模型通常需要大量的参数输入。对于第一层次和第二层次公允价值计量的金融</p>	<p>审计中对其他非流动金融资产公允价值变动的评估事项采取程序：</p> <p>(1) 了解和评估与其他非流动金融资产估值相关的内部控制的设计有效性，并测试运行有效性；</p> <p>(2) 评估管理层聘用的独立评估师的专业素质、胜任能力和客观性，评估独立评估师出具的评估报告中使用的假设的合理性以及估值模型的适当性；</p>

<p>工具，公允价值分别是活跃市场未经调整的报价和可观察的输入值。针对第三层次公允价值计量的金融工具，其估值模型中涉及不可观察输入值时，不可观察输入值的确定会使用到管理层估计，会涉及管理层的重大判断，我们将对其他非流动金融资产公允价值变动的评估事项作为关键审计事项。</p>	<p>(3) 通过对比可获得的外部市场数据，测试第二层次公允价值估值过程中使用的可观察关键输入值的合理性及适当性；</p> <p>(4) 对于涉及管理层重大判断的以公允价值计量的第三层次其他非流动金融资产，复核公允价值评估过程中关键输入值的合理性、适当性以及计算的准确性。</p>
---	--

四、其他信息

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

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督世联行的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

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

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

信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)		中国注册会计师：侯光兰（项目合伙人）
		中国注册会计师：吴益羽
中国 北京		二〇二四年三月二十九日

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

1、合并资产负债表

编制单位：深圳世联行集团股份有限公司

2023 年 12 月 31 日

单位：元

项目	2023 年 12 月 31 日	2023 年 1 月 1 日
流动资产：		
货币资金	1,614,216,440.04	2,200,844,977.88
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	1,763,855.12	3,503,262.06
应收账款	811,283,522.40	1,192,903,404.34
应收款项融资		
预付款项	142,464,044.04	174,189,119.14

应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	475,034,279.53	655,188,350.73
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	18,651,649.73	14,317,526.98
贷款	103,686,025.49	296,212,896.95
合同资产	123,550,071.45	84,751,168.15
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	4,746,353.36	4,361,592.75
其他流动资产	42,600,247.62	46,026,643.38
流动资产合计	3,337,996,488.78	4,672,298,942.36
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资	312,523,845.64	
其他债权投资		
长期应收款	5,995,504.72	10,741,602.07
长期股权投资	12,153,863.20	35,973,231.20
其他权益工具投资	1,990,000.00	2,112,685.54
其他非流动金融资产	380,787,190.21	480,315,454.71
投资性房地产	530,308,489.42	566,759,391.79
固定资产	54,406,120.46	55,757,647.99
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	100,361,797.39	195,611,580.48
无形资产	1,716,280.96	1,866,719.08
开发支出		
商誉	131,267,897.00	149,435,262.69
长期待摊费用	32,561,250.95	52,635,897.30
递延所得税资产	486,571,958.97	568,533,493.34
其他非流动资产		
非流动资产合计	2,050,644,198.92	2,119,742,966.19
资产总计	5,388,640,687.70	6,792,041,908.55
流动负债：		
短期借款	101,000,000.00	160,000,000.00
向中央银行借款		
拆入资金		

交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	426,002,218.17	508,598,433.77
预收款项	7,731,725.98	8,793,418.81
合同负债	66,055,938.38	54,407,921.64
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	567,743,019.32	642,285,610.90
应交税费	165,405,839.76	230,290,077.23
其他应付款	708,162,465.03	853,909,197.07
其中：应付利息	39,814.39	39,814.39
应付股利	2,858,604.88	
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	92,602,776.80	631,014,437.73
其他流动负债	3,797,765.44	2,272,595.17
流动负债合计	2,138,501,748.88	3,091,571,692.32
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款		49,300,000.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	124,709,235.82	166,921,307.81
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	28,095,111.89	47,102,924.48
其他非流动负债		
非流动负债合计	152,804,347.71	263,324,232.29
负债合计	2,291,306,096.59	3,354,895,924.61
所有者权益：		
股本	1,992,829,038.00	2,033,579,072.00
其他权益工具		
其中：优先股		

永续债		
资本公积	285,314,252.42	523,475,696.80
减：库存股		255,796,501.21
其他综合收益	245,123.11	228,535.35
专项储备		
盈余公积	1,004,261,184.86	1,004,261,184.86
一般风险准备		
未分配利润	-241,475,102.68	54,265,952.80
归属于母公司所有者权益合计	3,041,174,495.71	3,360,013,940.60
少数股东权益	56,160,095.40	77,132,043.34
所有者权益合计	3,097,334,591.11	3,437,145,983.94
负债和所有者权益总计	5,388,640,687.70	6,792,041,908.55

法定代表人：胡嘉

主管会计工作负责人：陈志聪

会计机构负责人：童朝军

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2023年12月31日	2023年1月1日
流动资产：		
货币资金	518,649,893.14	671,446,151.65
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	15,268,893.45	34,162,943.45
应收款项融资		
预付款项	592,704.16	352,325.96
其他应收款	2,578,763,112.26	2,500,228,304.63
其中：应收利息		
应收股利	223,756,216.80	515,714,161.55
存货		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	3,125,292.52	2,863,706.36
其他流动资产	998,236.72	970,616.45
流动资产合计	3,117,398,132.25	3,210,024,048.50
非流动资产：		
债权投资	252,502,595.64	
其他债权投资		
长期应收款	1,635,081.91	4,760,374.42
长期股权投资	1,981,481,440.70	2,591,867,681.09
其他权益工具投资		

其他非流动金融资产	82,231,450.75	158,330,000.00
投资性房地产	334,234,159.51	345,737,240.37
固定资产	2,997,764.61	3,206,348.46
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	3,079,842.10	7,441,288.82
无形资产		30,554.43
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	282,671.35	405,096.79
递延所得税资产	54,949,316.69	72,530,147.58
其他非流动资产		
非流动资产合计	2,713,394,323.26	3,184,308,731.96
资产总计	5,830,792,455.51	6,394,332,780.46
流动负债：		
短期借款	101,000,000.00	160,000,000.00
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	7,295,869.35	3,383,691.87
预收款项		
合同负债	106,664.41	182,136.11
应付职工薪酬	93,498,961.74	93,419,005.41
应交税费	2,879,960.48	27,593,639.19
其他应付款	180,254,200.11	205,948,837.00
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	10,542,007.13	565,213,063.21
其他流动负债	4,643.00	4,643.00
流动负债合计	395,582,306.22	1,055,745,015.79
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	1,634,704.40	9,197,068.74
长期应付款		
长期应付职工薪酬		

预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	2,083,503.38	3,929,083.70
其他非流动负债		
非流动负债合计	3,718,207.78	13,126,152.44
负债合计	399,300,514.00	1,068,871,168.23
所有者权益：		
股本	1,992,829,038.00	2,033,579,072.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	415,488,846.04	630,535,313.25
减：库存股		255,796,501.21
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	1,004,261,184.86	1,004,261,184.86
未分配利润	2,018,912,872.61	1,912,882,543.33
所有者权益合计	5,431,491,941.51	5,325,461,612.23
负债和所有者权益总计	5,830,792,455.51	6,394,332,780.46

3、合并利润表

单位：元

项目	2023 年度	2022 年度
一、营业总收入	3,373,302,763.66	3,979,430,159.12
其中：营业收入	3,373,302,763.66	3,979,430,159.12
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	3,379,344,671.75	4,007,786,937.06
其中：营业成本	3,073,368,547.60	3,599,510,145.06
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	19,852,326.70	19,534,012.37
销售费用		
管理费用	251,423,166.03	283,750,577.65

研发费用	33,466,200.40	52,581,138.62
财务费用	1,234,431.02	52,411,063.36
其中：利息费用	32,770,211.64	77,006,040.29
利息收入	31,896,494.20	25,782,711.48
加：其他收益	26,963,194.23	37,764,438.40
投资收益（损失以“-”号填列）	4,980,146.85	63,897,213.01
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	3,809,372.25	-2,861,229.85
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-1,598,089.00	-22,132,829.95
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-98,391,119.53	-15,000,000.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-129,796,295.88	-314,837,288.47
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-70,161,980.91	-60,535,318.41
资产处置收益（损失以“-”号填列）	4,474,599.48	39,986,921.33
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-267,973,363.85	-277,080,812.08
加：营业外收入	13,135,572.85	24,529,035.87
减：营业外支出	22,365,489.05	21,305,959.88
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-277,203,280.05	-273,857,736.09
减：所得税费用	38,341,100.40	68,149,355.32
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-315,544,380.45	-342,007,091.41
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-315,544,380.45	-342,007,091.41
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1. 归属于母公司股东的净利润	-295,616,588.62	-345,328,730.93
2. 少数股东损益	-19,927,791.83	3,321,639.52
六、其他综合收益的税后净额	-107,879.10	210,804.10
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-107,879.10	155,888.99
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-124,466.86	
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动	-124,466.86	
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
5. 其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	16,587.76	155,888.99
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		

6. 外币财务报表折算差额	16,587.76	155,888.99
7. 其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		54,915.11
七、综合收益总额	-315,652,259.55	-341,796,287.31
归属于母公司所有者的综合收益总额	-295,724,467.72	-345,172,841.94
归属于少数股东的综合收益总额	-19,927,791.83	3,376,554.63
八、每股收益		
（一）基本每股收益	-0.15	-0.17
（二）稀释每股收益	-0.15	-0.17

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

法定代表人：胡嘉

主管会计工作负责人：陈志聪

会计机构负责人：童朝军

4、母公司利润表

单位：元

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

（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	106,030,329.28	-14,926,636.32
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
5. 其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额		
7. 其他		
六、综合收益总额	106,030,329.28	-14,926,636.32
七、每股收益		
（一）基本每股收益	0.05	-0.01
（二）稀释每股收益	0.05	-0.01

5、合并现金流量表

单位：元

项目	2023 年度	2022 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	3,904,067,398.89	4,366,095,322.86
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	210,610.43	12,870,715.06
收到其他与经营活动有关的现金	664,437,715.95	1,229,103,482.91
经营活动现金流入小计	4,568,715,725.27	5,608,069,520.83

购买商品、接受劳务支付的现金	93,530,385.69	262,122,189.90
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	1,398,335,909.93	1,623,781,957.49
支付的各项税费	163,634,609.84	241,536,611.71
支付其他与经营活动有关的现金	2,464,718,941.02	2,850,863,994.95
经营活动现金流出小计	4,120,219,846.48	4,978,304,754.05
经营活动产生的现金流量净额	448,495,878.79	629,764,766.78
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	4,050,002.00	188,346,958.15
取得投资收益收到的现金	785,003.62	5,506,399.26
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	12,117,271.07	21,029,332.57
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	35,539.50	9,967,779.54
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	16,987,816.19	224,850,469.52
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	5,286,582.35	50,211,447.99
投资支付的现金	4,045,000.00	3,950,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	310,669,757.24	42,130,637.04
投资活动现金流出小计	320,001,339.59	96,292,085.03
投资活动产生的现金流量净额	-303,013,523.40	128,558,384.49
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	2,021,000.00	8,012,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	2,021,000.00	8,012,000.00
取得借款收到的现金	371,000,000.00	220,915,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	313,000.00	548,481.79
筹资活动现金流入小计	373,334,000.00	229,475,481.79
偿还债务支付的现金	635,500,000.00	424,361,212.88
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	44,586,245.87	54,541,055.16
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	17,738,844.28	17,345,989.38
支付其他与筹资活动有关的现金	431,482,087.72	173,134,722.88
筹资活动现金流出小计	1,111,568,333.59	652,036,990.92
筹资活动产生的现金流量净额	-738,234,333.59	-422,561,509.13
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	38,900.52	-65,363.46
五、现金及现金等价物净增加额	-592,713,077.68	335,696,278.68

加：期初现金及现金等价物余额	2,173,225,773.99	1,837,529,495.31
六、期末现金及现金等价物余额	1,580,512,696.31	2,173,225,773.99

6、母公司现金流量表

单位：元

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

四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-151,492,805.77	-121,004,182.63
加：期初现金及现金等价物余额	670,002,698.91	791,006,881.54
六、期末现金及现金等价物余额	518,509,893.14	670,002,698.91

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

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

上期金额

单位：元

项目	2022 年度														少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益															
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计			
优先股		永续债	其他													
一、上年期末余额	2,033,579,072.00				522,222,808.88	255,796,501.21	72,646.36		1,004,261,184.86		398,744,093.69		3,703,083,304.58	73,206,112.62	3,776,289,417.20	
加：会计政策变更											850,590.04		850,590.04	-14,769.67	835,820.37	
前期差错更正																
其他																
二、本年期初余额	2,033,579,072.00				522,222,808.88	255,796,501.21	72,646.36		1,004,261,184.86		399,594,683.73		3,703,933,894.62	73,191,342.95	3,777,125,237.57	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					1,252,887.92		155,888.99				-		-343,919,954.02	3,940,700.39	-339,979,253.63	
（一）综合收益总额							155,888.99				-		-345,172,841.94	3,376,554.63	-341,796,287.31	
（二）所有者投入和减少资本					1,252,887.92								1,252,887.92	13,152,278.23	14,405,166.15	
1. 所有者投入的普通股														8,012,000.00	8,012,000.00	
2. 其他权益工具持有者投入资本																
3. 股份支付计入所有者权益的金额																
4. 其他					1,252,887.92								1,252,887.92	5,140,278.23	6,393,166.15	
（三）利润分配														-12,588,132.47	-12,588,132.47	
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														-12,588,132.47	-12,588,132.47	

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、本期期末余额	2,033,579,072.00				523,475,696.80	255,796,501.21	228,535.35		1,004,261,184.86		54,265,952.80		3,360,013,940.60	77,132,043.34	3,437,145,983.94

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2023 年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	2,033,579,072.00				630,535,313.25	255,796,501.21			1,004,261,184.86	1,912,882,543.33		5,325,461,612.23
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												

二、本年期初余额	2,033,579,072.00				630,535,313.25	255,796,501.21			1,004,261,184.86	1,912,882,543.33		5,325,461,612.23
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-40,750,034.00				-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

上期金额

单位：元

项目	2022 年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	2,033,579,072.00				630,535,313.25	255,796,501.21			1,004,261,184.86	1,927,156,931.63		5,339,736,000.53
加：会计政策变更										652,248.02		652,248.02
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	2,033,579,072.00				630,535,313.25	255,796,501.21			1,004,261,184.86	1,927,809,179.65		5,340,388,248.55
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）										-14,926,636.32		-14,926,636.32
（一）综合收益总额										-14,926,636.32		-14,926,636.32
（二）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	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、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 年投资注册成立的，本公司所发行人民币普通股 A 股股票，已于 2009 年 8 月 28 日在深圳证券交易所上市。本公司统一社会信用代码为 91440300618867554R，法定代表人胡嘉先生，注册地址:深圳市罗湖区深南东路 2028 号罗湖商务中心 12 楼。

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

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

本集团合并财务报表范围包括北京世联房地产顾问有限公司、东莞世联地产顾问有限公司、上海世联房地产顾问有限公司等 283 家子公司。本报告期通过投资新设增加河北雄安世联安正房产经纪有限公司、宁波世联中光城市服务有限公司等 16 家子公司；因股权处置减少江西世联聚义置业有限公司、山东世联松塔装饰工程有限公司 2 家子公司；因注销减少北京世联兴业房地产顾问有限公司、固安世联房地产经纪有限公司等 20 家子公司。

本财务报告于 2024 年 3 月 29 日由本公司董事会批准报出。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

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

2、持续经营

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

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示:

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

1、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、准确、完整地反映了本公司及本集团于 2023 年 12 月 31 日的财务状况以及 2023 年度经营成果和现金流量等有关信息。

2、会计期间

本集团的会计期间为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

3、营业周期

本集团营业周期为 12 个月，并以营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

4、记账本位币

本集团以人民币为记账本位币。

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

5、重要性标准确定方法和选择依据

适用 不适用

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

6、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 同一控制下的企业合并

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

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

(2) 非同一控制下的企业合并

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

本集团作为购买方，在非同一控制下企业合并中取得的被购买方可辨认资产、负债及或有负债在收购日以公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得

的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对合并中取得的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值、以及合并成本进行复核，经复核后，合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，将其差额计入合并当期营业外收入。

7、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

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

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

本公司与子公司及子公司相互之间发生的内部交易对合并财务报表的影响于合并时抵消。子公司的所有者权益中不属于母公司的份额以及当期净损益、其他综合收益及综合收益总额中属于少数股东权益的份额，分别在合并财务报表“少数股东权益、少数股东损益、归属于少数股东的其他综合收益及归属于少数股东的综合收益总额”项目列示。

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

对于非同一控制下企业合并取得子公司，经营成果和现金流量自本集团取得控制权之日起纳入合并财务报表。在编制合并财务报表时，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整。

本集团在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，在合并财务报表中，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积或股本溢价，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

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

本集团通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，如果处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，应当将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的投资损益。通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，不属于一揽子交易的，对每一项交易按照是否丧失控制权分别进行会计处理。

8、现金及现金等价物的确定标准

本集团现金流量表之现金指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金流量表之现金等价物指持有期限不超过 3 个月、流动性强、易于转换为已知金额现金且价值变动风险很小的投资。

9、外币业务和外币报表折算

(1) 外币业务

本集团外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率将外币金额折算为记账本位币金额。于资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为记账本位币，所产生的折算差额除了为购建或生产符合资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑差额按资本化的原则处理外，直接计入当期损益；以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额；以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益；收到投资者以外币投入的资本，采用交易发生日即期汇率折算，外币投入资本与相应的货币性项目的记账本位币金额之间不产生外币资本折算差额。

(2) 外币财务报表的折算

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

10、金融工具

(1) 金融工具的确认和终止确认

本集团成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

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

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

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。

(2) 金融资产分类和计量方法

本集团的金融资产于初始确认时根据本集团管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。当且仅当本集团改变管理金融资产的业务模式时，才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

在判断业务模式时，本集团考虑包括企业评价和向关键管理人员报告金融资产业绩的方式、影响金融资产业绩的风险及其管理方式以及相关业务管理人员获得报酬的方式等。在评估是否以收取合同现金流量为目标时，本集团需要对金融资产到期日前的出售原因、时间、频率和价值等进行分析判断。

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

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

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

金融资产的后续计量取决于其分类：

1) 以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：①管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标。②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本集团该分类的金融资产主要包括：应收账款、应收票据、其他应收款、债权投资、长期应收款。

2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

本集团不可撤销地选择将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，该指定一经作出，不得撤销。本集团仅将相关股利收入（明确作为投资成本部分收回的股利收入除外）计入当期损益，公允价值的后续变动计入其他综合收益，不需计提减值准备。当金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出，计入留存收益。本集团该分类的金融资产为其他权益工具投资。

3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

除上述分类为以摊余成本计量的金融资产和分类或指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，本集团将其分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此类金融资产按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，所有公允价值变动计入当期损益。本集团该分类的金融资产主要包括：其他非流动金融资产。

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

（3）金融负债分类、确认依据和计量方法

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

金融负债的后续计量取决于其分类：

1) 以摊余成本计量的金融负债

以摊余成本计量的金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

2) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

（4）金融工具减值

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

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

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

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量和时间进行预测，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。

（5）金融资产转移的确认依据和计量方法

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

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产在终止确认日的账面价值，与因转移而收到的对价及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产同时符合下列条件：①

集团管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。）之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价及应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产同时符合下列条件：①集团管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。）之和，与分摊的前述金融资产整体账面价值的差额计入当期损益。

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

（6）金融负债与权益工具的区分及相关处理方法

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

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

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

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

（7）金融资产和金融负债的抵销

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

11、应收票据

本集团对应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法，包括评估信用风险自初始确认后是否已显著增加的方法等详见本章节“10、（4）金融资产减值”。

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

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

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

12、应收账款

本集团对应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法，包括评估信用风险自初始确认后是否已显著增加的方法等详见本章节“10、（4）金融资产减值”。

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

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

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

13、其他应收款

本集团对其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法，包括评估信用风险自初始确认后是否已显著增加的方法等详见本章节“10、（4）金融资产减值”。

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

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

14、合同资产

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

合同资产的预期信用损失的确定方法和会计处理方法，详见上述本章节“10、（4）金融资产减值”。

15、存货

本集团存货主要包括合同履行成本、低值易耗品、库存商品等。

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

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

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

16、长期应收款

本集团的长期应收款包括应收融资租赁款。

本集团对长期应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法，包括评估信用风险自初始确认后是否已显著增加的方法等详见本章节“10、（4）金融工具的减值”。

17、长期股权投资

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

（1）重大影响、共同控制的判断

本集团对被投资单位具有重大影响的权益性投资，即对联营企业投资。重大影响，是指本集团对被投资方的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20% 以上但低于 50% 的表决权时，通常认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确的证据表明本集团不能参与被投资单位的生产经营决策或形成对被投资单位的控制。

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

（2）会计处理方法

本集团按照初始投资成本对取得的长期股权投资进行初始计量。

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

通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，以合并成本作为初始投资成本。

除企业合并形成的长期股权投资外，以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款及与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出作为初始投资成本；以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为投资成本。

本公司对子公司投资在个别财务报表中采用成本法核算。采用成本法时，长期股权投资按初始投资成本计价。在追加投资时，按照追加投资支付的成本额公允价值及发生的相关交易费用增加长期股权投资成本的账面价值。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，按照应享有的金额确认为当期投资收益。

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

后续计量采用权益法核算的长期股权投资，在持有投资期间，随着被投资单位所有者权益的变动相应调整增加或减少长期股权投资的账面价值。其中在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，按照本集团的会计政策及会计期间，并抵销与联营企业及合营企业之间发生的不构成业务的交易产生的未实现内部交易损益按照应享有比例计算归属于本集团的部分（内部交易损失属于资产减值损失的，全额确认），对被投资单位的净利润进行调整后确认。本集团确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本集团负有承担额外损失义务的除外。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期投资收益。

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

18、投资性房地产

投资性房地产计量模式

成本法计量

折旧或摊销方法

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

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

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

19、固定资产

(1) 确认条件

本集团固定资产是为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一年的有形资产。

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

除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地外，本集团对所有固定资产计提折旧。

本集团于每年年度终了，对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变，则作为会计估计变更处理。

(2) 折旧方法

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

20、借款费用

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

在资本化期间的每一会计期间，本集团按照以下方法确认借款费用的资本化金额：借入专门借款的，按照当期实际发生的利息费用，扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定；占用一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率确定，其中资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

21、无形资产

(1) 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

本集团无形资产包括计算机软件、车位使用权等，按取得时的实际成本计量，其中，购入的无形资产，按实际支付的价款和相关的其他支出作为实际成本；投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本；对非同一控制下合并中取得被购买方拥有的但在其财务报表中未确认的无形资产，在对被购买方资产进行初始确认时，按公允价值确认为无形资产。

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

(2) 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

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

22、长期资产减值

本集团于每一资产负债表日对长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、使用权资产、使用寿命有限的无形资产、经营租赁资产等项目进行检查，当存在减值迹象时，本集团进行减值测试。对商誉和使用寿命不确定的无形资产、尚未达到预定可使用状态的开发支出，无论是否存在减值迹象，每年末均进行减值测试。

(1) 除金融资产之外的非流动资产减值（除商誉外）

本集团在进行减值测试时，按照资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者确定其可收回金额。减值测试后，若该资产的账面价值超过其可收回金额，其差额确认为减值损失。

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

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

(2) 商誉减值

本集团对企业合并形成的商誉，自购买日起将其账面价值按照合理的方法分摊至相关的资产组，难以分摊至相关的资产组的分摊至相关的资产组组合。在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产

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

上述资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

23、长期待摊费用

本集团的长期待摊费用主要指已经支出，但应由当期及以后各期承担的摊销期限在 1 年以上（不含 1 年）的摊销费用，包括租入自用办公场所的装修费、租入对外经营的公寓等房产的装修费、高尔夫球场使用等本集团已经支付但应由本年及以后各期分摊的期限在 1 年以上的费用。该等费用在受益期内平均摊销，如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

24、合同负债

合同负债反映本集团已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。本集团在向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或本集团已经取得了无条件收取合同对价权利的，在客户实际支付款项与到期应支付款项孰早时点，按照已收或应收的金额确认合同负债。

25、职工薪酬

（1）短期薪酬的会计处理方法

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等，在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。

（2）离职后福利的会计处理方法

离职后福利主要包括基本养老保险费、失业保险以及年金等，按照公司承担的风险和义务，分类为设定提存计划。对于设定提存计划在根据在资产负债表日为换取职工在会计期间提供的服务而向单独主体缴存的提存金确认为负债，并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。

（3）辞退福利的会计处理方法

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

26、预计负债

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

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。本集团于资产负债表日对当前最佳估计数进行复核并对预计负债的账面价值进行调整。

27、股份支付

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

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

以现金结算的股份支付，按照本集团承担的以股份或其他权益工具为基础确定的负债的公允价值计量。如授予后立即可行权，在授予日以承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债；如需完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权，在等待期的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本集团承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用，相应调整负债。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

28、收入

按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

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

本集团的营业收入主要包括劳务服务收入、建造合同收入、经营租赁收入、销售商品收入和让渡资产使用权收入。

（1）劳务服务收入

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

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

（2）建造合同收入

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

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

（3）经营租赁收入

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

（4）销售商品收入

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

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

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

（5）让渡资产使用权收入

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

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

使用费收入：按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定收入金额。

同类业务采用不同经营模式涉及不同收入确认方式及计量方法的情况

29、合同成本

（1）与合同成本有关的资产金额的确定方法

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

合同履约成本，即本集团为履行合同发生的成本，不属于存货、固定资产或无形资产等相关企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接

人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；该成本增加了本集团未来用于履行履约义务的资源；该成本预期能够收回。

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

（2）与合同成本有关的资产的摊销

本集团与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

（3）与合同成本有关的资产的减值

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

30、政府补助

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

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

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

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

31、递延所得税资产/递延所得税负债

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

本集团对除以下情形外的所有应纳税暂时性差异确认递延所得税负债：（1）暂时性差异产生于商誉的初始确认或既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认；（2）与

子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，本集团能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回的。

本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，对除以下情形外产生的可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减确认递延所得税资产：（1）暂时性差异产生于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认；（2）与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，不能同时满足以下条件的：暂时性差异在可预见的未来很可能转回、未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

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

于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

32、租赁

（1）作为承租方租赁的会计处理方法

1) 租赁确认

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

使用权资产，是指本集团作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利，按照成本进行初始计量。该成本包括：①租赁负债的初始计量金额；②在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额扣除已享受的租赁激励相关金额；③发生的初始直接费用；④为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本（属于为生产存货而发生的除外）。本集团按照租赁准则有关规定重新计量租赁负债的，相应调整使用权资产的账面价值。

本集团根据与使用权资产有关的经济利益的预期消耗方式以直线法对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。计提的折旧金额根据使用权资产的用途，计入相关资产的成本或者当期损益。

本集团按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量。租赁付款额包括：①固定付款额及实质固定付款额，扣除租赁激励相关金额；②取决于指数或比率的可变租赁付款额；③本集团合理确定将行使购买选择权时，购买选择权的行权价格；④租赁期反映出本集团将行使终止租赁选择权时，行使终止租赁选择权需支付的款项；⑤根据本集团提供的担保余值预计应支付的款项。

在计算租赁付款额的现值时，本集团采用租赁内含利率作为折现率。本集团按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益，但应当资本化的除外。

在租赁期开始日后，本集团确认租赁负债的利息时，增加租赁负债的账面金额；支付租赁付款额时，减少租赁负债的账面金额。当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生

变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，本集团按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债。

2) 租赁变更

租赁变更，是指原合同条款之外的租赁范围、租赁对价、租赁期限的变更，包括增加或终止一项或多项租赁资产的使用权，延长或缩短合同规定的租赁期等。租赁变更生效日，是指双方就租赁变更达成一致的日期。

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

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，本集团按照租赁准则有关规定对变更后合同的对价进行分摊，重新确定变更后的租赁期；并采用修订后的折现率对变更后的租赁付款额进行折现，以重新计量租赁负债。在计算变更后租赁付款额的现值时，本集团采用剩余租赁期间的租赁内含利率作为折现率；无法确定剩余租赁期间的租赁内含利率的，本集团采用租赁变更生效日的承租人增量借款利率作为折现率。就上述租赁负债调整的影响，本集团区分以下情形进行会计处理：①租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，承租人应当调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。②其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，承租人相应调整使用权资产的账面价值。

3) 短期租赁和低价值资产租赁

对于租赁期不超过 12 个月的短期租赁和单项租赁资产为全新资产时价值较低的低价值资产租赁，本集团选择不确认使用权资产和租赁负债。本集团将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法计入相关资产成本或当期损益。

4) 售后租回

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

(2) 作为出租方租赁的会计处理方法

本集团作为出租人，如果一项租赁实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬，出租人将该项租赁分类为融资租赁，除此之外分类为经营租赁。

1) 融资租赁

在租赁期开始日，本集团对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。本集团对应收融资租赁款进行初始计量时，以租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。

租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。本集团按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。本集团取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

2) 经营租赁

在租赁期内各个期间，本集团采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。

本集团发生的与经营租赁有关的初始直接费用应当资本化至租赁标的资产的成本，在租赁期内按照与租金收入相同的确认基础分期计入当期损益。本集团取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。

经营租赁发生变更的，本集团自变更生效日开始，将其作为一项新的租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

3) 售后回租

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

33、持有待售

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

本集团将同时符合下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售：①根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；②出售极可能发生，即已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的需要获得相关批准。本集团持有的非流动资产或处置组账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

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

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

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

34、其他重要的会计政策和会计估计

终止经营

终止经营，是指本集团满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已经处置或划分为持有待售类别：（1）该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；（2）该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；（3）该组成部分是专为转售而取得的子公司。

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

公允价值计量

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

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，相关资产或负债的不可观察输入值。

资产证券化

本集团的资产证券化是指将部分信贷资产打包出售给合作方设立的特定目的实体。

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

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

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

35、重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

适用 不适用

单位：元

会计政策变更的内容和原因	受重要影响的报表项目名称	影响金额
<p>2022年11月30日财政部发布了《企业会计准则解释16号》（财会[2022]31号，以下简称“准则解释第16号”），其中规定“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”的内容自2023年1月1日起施行。</p> <p>本集团自2023年1月1日起执行该规定，并按政策规定对期初数据进行追溯调整。</p>	见备注说明	

1) 合并财务报表影响

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

2) 母公司财务报表影响

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

(2) 重要会计估计变更

适用 不适用

(3) 2023 年起首次执行新会计准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

适用 不适用

六、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物、应税服务收入	1%、3%、5%、6%、9%、13%

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

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

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

2、税收优惠

(1) 世联咨询(香港)有限公司适用香港地区利得税 16.5%。

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

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

(4) 根据《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) 公告的规定，自 2023 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 25% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税；根据《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），2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，对小型微利企业年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 25% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。本集团子公司珠海横琴世联行咨询有限公司等公司享有 5% 所得税率优惠。

(5) 根据《财政部 税务总局关于进一步实施小微企业“六税两费”减免政策的公告》（2022 年第 10 号）、《关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 12 号）等规定，从事国家非限制和禁止行业，且同时符合年度应纳税所得额不超过 300 万元，从业人数不超过 300 人、资产总额不超过 5000 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 5000 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。本集团旗下子公司合肥世联先锋房地产顾问有限公司等公司享受该等税收优惠。

3、其他

(1) 本集团主要适用增值税税率为 6%，小规模纳税人适用 3% 或 1%，其中房地产综合营销服务、房地产咨询顾问服务、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、资产管理服务等劳务服务适用 6%，不动产租赁适用 5% 和 9%，装修业务适用 9%，物业服务中的代收水费适用 3%、代收电费及销售货物适用 13%。

(2) 根据《财政部 税务总局关于明确增值税小规模纳税人减免增值税等政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 1 号）的规定：2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，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；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；允许生产性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计 5% 抵减应纳税额；允许生活性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计 10% 抵减应纳税额。

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	4,800.00	9,365.92
银行存款	1,580,507,896.31	2,173,216,408.07
其他货币资金	33,703,743.73	27,619,203.89
合计	1,614,216,440.04	2,200,844,977.88
其中：存放在境外的款项总额	728,432.60	940,717.37

其他说明：

年末其他货币资金系：1) 本集团在银行存入保函保证金共计 20,565,755.10 元；2) 本集团在银行存入诉讼保证金共计 11,769,793.42 元；3) 子公司苏州居善招商银行账户 512903833710707 为共管账户，资金使用受到限制，共计 721,386.00 元；4) 子公司武汉集房招商银行账户 127911104310501 法人信息发生变动未及时更新，导致账户被临时管控，金额共计 545,390.55 元；5) 子公司深圳世联行二手楼交易客户缴存在资金监管账户的交易结算资金 98,418.66 元；6) 子公司杭州世联卓群因车辆 ETC 业务，被冻结业务保证金 3,000.00 元。

2、应收票据

(1) 应收票据分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	550,000.00	250,000.00
商业承兑票据	1,213,855.12	3,253,262.06
合计	1,763,855.12	3,503,262.06

(2) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
其中：										
按组合计提坏账准备的应收票据	1,772,412.00	100.00%	8,556.88	0.48%	1,763,855.12	3,526,195.43	100.00%	22,933.37	0.65%	3,503,262.06
其中：										
银行承兑汇票	550,000.00	31.03%			550,000.00	250,000.00	7.09%			250,000.00
商业承兑汇票	1,222,412.00	68.97%	8,556.88	0.70%	1,213,855.12	3,276,195.43	92.91%	22,933.37	0.70%	3,253,262.06
合计	1,772,412.00	100.00%	8,556.88		1,763,855.12	3,526,195.43	100.00%	22,933.37		3,503,262.06

按组合计提坏账准备：0

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
银行承兑汇票	550,000.00		
合计	550,000.00	0.00	

确定该组合依据的说明：

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

按组合计提坏账准备：8,556.88

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
商业承兑汇票	1,222,412.00	8,556.88	0.70%
合计	1,222,412.00	8,556.88	

确定该组合依据的说明：

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

如是按照预期信用损失一般模型计提应收票据坏账准备：

适用 不适用

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
商业承兑汇票	22,933.37	1,220.32			15,596.81	8,556.88
合计	22,933.37	1,220.32			15,596.81	8,556.88

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(4) 期末公司已质押的应收票据

单位：元

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

(5) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

单位：元

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
商业承兑票据		1,222,412.00
合计		1,222,412.00

3、应收账款

(1) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	539,703,152.56	868,480,839.69
其中：6 个月以内	397,231,817.80	682,625,341.31
6 个月至 1 年	142,471,334.76	185,855,498.38
1 至 2 年	190,298,810.90	709,697,383.18
2 至 3 年	603,433,810.66	756,753,796.16
3 年以上	961,927,157.24	270,909,580.36
3 至 4 年	720,155,662.00	130,687,732.81
4 至 5 年	118,788,725.47	52,822,714.77
5 年以上	122,982,769.77	87,399,132.78
合计	2,295,362,931.36	2,605,841,599.39

(2) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款	1,344,814,956.97	58.59%	1,252,878,154.91	93.16%	91,936,802.06	1,356,897,785.13	52.07%	1,194,557,756.03	88.04%	162,340,029.10
其中：										
单个客户	1,344,814,956.97	58.59%	1,252,878,154.91	93.16%	91,936,802.06	1,356,897,785.13	52.07%	1,194,557,756.03	88.04%	162,340,029.10
按组合计提坏账准备的应收账款	950,547,974.39	41.41%	231,201,254.05	24.32%	719,346,720.34	1,248,943,814.26	47.93%	218,380,439.02	17.49%	1,030,563,375.24
其中：										
以账龄特征为基础的组	902,658,431.83	39.33%	224,644,694.75	24.89%	678,013,737.08	1,203,473,841.99	46.18%	206,381,401.91	17.15%	997,092,440.08
取得担保物为基础的组	47,889,542.56	2.08%	6,556,559.30	13.69%	41,332,983.26	45,469,972.27	1.75%	11,999,037.11	26.39%	33,470,935.16
合计	2,295,362,931.36	100.00%	1,484,079,408.96		811,283,522.40	2,605,841,599.39	100.00%	1,412,938,195.05		1,192,903,404.34

按单项计提坏账准备：1,252,878,154.91

单位：元

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
客户 1	1,206,554,638.39	1,085,899,174.46	1,191,824,099.25	1,132,232,894.80	95.00%	客户财务困难，预计无法全额收回款项
客户 2	30,999,813.18	21,699,869.28	26,218,294.68	18,352,806.32	70.00%	客户财务困难，预计无法全额收回款项
客户 3	17,236,034.75	13,788,827.80	17,236,034.75	13,788,827.80	80.00%	客户财务困难，预计无法全额收回款项
客户 4	11,694,007.59	3,508,202.28	10,386,251.77	6,751,063.66	65.00%	客户财务困难，预计无法全额收回款项
客户 5			9,949,171.80	9,949,171.80	100.00%	预计无法收回款项
客户 6	9,720,568.58	9,720,568.58	9,720,568.58	9,720,568.58	100.00%	预计无法收回款项
客户 7	9,427,064.53	2,828,119.36	9,427,064.53	2,828,119.36	30.00%	客户财务困难，预计无法全额收回款项
客户 8	12,235,923.66	9,795,738.92	7,228,548.63	5,782,838.90	80.00%	客户财务困难，预计无法全额收回款项
客户 9	7,593,095.48	4,555,857.27	6,062,085.55	3,637,251.33	60.00%	客户财务困难，预计无法全额收回款项
客户 10	5,195,856.00	5,195,856.00	5,195,856.00	5,195,856.00	100.00%	预计无法收回款项
客户 11	7,540,818.34	3,770,409.23	4,967,098.93	2,483,549.49	50.00%	客户财务困难，预计无法全额收回款项
客户 12	4,564,136.55	4,564,136.55	4,564,136.55	4,564,136.55	100.00%	预计无法收回款项
客户 13	3,072,533.06	3,072,533.06	3,072,533.06	3,072,533.06	100.00%	预计无法收回款项
客户 14			2,749,617.10	2,749,617.10	100.00%	预计无法收回款项
客户 15	3,723,873.99	2,979,099.19	2,640,778.86	2,112,623.09	80.00%	客户财务困难，预计无法全额收回款项
客户 16			2,517,979.60	2,348,771.37	93.28%	客户财务困难，预计无法全额收回款项
客户 17			2,444,020.83	2,444,020.83	100.00%	预计无法收回款项
客户 18			2,401,776.86	2,401,776.86	100.00%	预计无法收回款项
客户 19	2,176,512.80	1,088,256.40	2,176,512.80	1,088,256.40	50.00%	客户财务困难，预计无法全额收回款项
客户 20	2,020,319.50	1,010,159.75	2,020,319.50	1,010,159.75	50.00%	客户财务困难，预计无法全额收回款项
客户 21	2,459,874.37	1,967,899.49	885,711.99	708,569.59	80.00%	客户财务困难，预计无法全额收回款项
单项计提金额 200 万以下合计	20,682,714.36	19,113,048.41	21,126,495.35	19,654,742.27	93.03%	客户财务困难，预计无法全额收回款项
合计	1,356,897,785.13	1,194,557,756.03	1,344,814,956.97	1,252,878,154.91		

按组合计提坏账准备：224,644,694.75

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
6 个月以内	393,262,995.82	4,230,237.12	1.08%
6 个月至 1 年	141,788,392.71	7,655,833.04	5.40%

1-2 年	166,350,770.69	55,139,949.53	33.15%
2 年以上	201,256,272.61	157,618,675.06	78.32%
合计	902,658,431.83	224,644,694.75	

确定该组合依据的说明：

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

按组合计提坏账准备：6,556,559.30

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
新房销售收款权利	47,889,542.56	6,556,559.30	13.69%
合计	47,889,542.56	6,556,559.30	

确定该组合依据的说明：

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

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备：

适用 不适用

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
单项计提坏账准备	1,194,557,756.03	92,353,499.97	-22,783,140.03	-5,198,540.95	-6,051,420.11	1,252,878,154.91
组合计提坏账准备	218,380,439.02	20,495,192.44	340,344.45	-7,967,204.37	-47,517.49	231,201,254.05
合计	1,412,938,195.05	112,848,692.41	-22,442,795.58	-13,165,745.32	-6,098,937.60	1,484,079,408.96

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性
佳兆业科技（惠州）有限公司	1,523,065.60	现金收回	现金收回	预计无法全额收回款项
常熟穗华置业有限公司	1,314,000.00	现金收回	现金收回	预计无法全额收回款项
福建泰维置业有限公司	1,219,329.90	现金收回	现金收回	预计无法全额收回款项
沈阳嘉尚置业有限公司	1,216,659.21	现金收回	现金收回	预计无法全额收回款项
长春泽涛房地产开发有限公司	1,162,891.14	现金收回	现金收回	预计无法全额收回款项
大连郡原置业有限公司	1,005,388.48	现金收回	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	959,088.66	现金收回	现金收回	预计无法全额收回款项
济南源浩置业有限公司	957,890.66	现金收回	现金收回	预计无法全额收回款项

绍兴恒昇房地产开发有限 公司	937,572.27	现金收回	现金收回	预计无法全额收回款项
长春信基房地产开发有限 公司	858,029.02	现金收回	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	851,142.00	现金收回	现金收回	预计无法全额收回款项
淮南仁爱天鹅湾置业有限 公司	780,110.10	以房抵债方式收回	以房抵债方式收回	预计无法全额收回款项
云南崇光房地产开发有限 公司	757,692.00	以房抵债方式收回	以房抵债方式收回	预计无法全额收回款项
佛山市石头房地产置业有 限公司	757,178.67	以房抵债方式收回	以房抵债方式收回	预计无法收回款项
广州市龙骏光诚房地产有 限公司	736,486.81	现金收回	现金收回	预计无法全额收回款项
中山市宝德房地产发展有 限公司	508,140.25	现金收回	现金收回	预计无法全额收回款项
淄博高新正承房地产开发 有限公司	505,963.24	现金收回	现金收回	预计无法全额收回款项
收回坏账 50 万以下汇总	7,072,856.47	现金收回	现金收回	预计无法全额收回款项
合计	23,123,484.48			

公司对在财务上已经核销的应收款项，仍然会继续催收。本报告期陆续收回了部分前期已核销的应收款项 340,344.45 元；本期变动金额中其他系：1) 本年通过债务重组方式将应收廊坊京御房地产开发有限公司等公司债权转为股权，导致坏账准备减少 6,051,420.11 元；2) 本年处置子公司导致坏账准备减少 63,114.30 元；3) 应收票据转入增加坏账准备金额 15,596.81 元。

(4) 本期实际核销的应收账款情况

单位：元

项目	核销金额
实际核销的应收账款	13,165,745.32

其中重要的应收账款核销情况：

单位：元

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联 交易产生
威海宝华置业有 限公司	应结服务费	1,523,000.00	无法收回	公司规定程序	否
青州泰华城房地 产开发经营有限 公司	应结服务费	949,263.48	无法收回	公司规定程序	否
河南中陆置业有 限公司	应结服务费	560,000.00	无法收回	公司规定程序	否
长春德胜房地 产开发有限公司	应结服务费	537,717.76	无法收回	公司规定程序	否
临沂杰夫置业有 限公司	应结服务费	531,000.00	无法收回	公司规定程序	否
应收 50 万以下汇 总	应结服务费	9,064,764.08	无法收回	公司规定程序	否
合计		13,165,745.32			

应收账款核销说明：

本期核销的应收账款主要是公司应收的综合营销服务费，未有重大应收账款的核销。对于这些在财务上已经核销的应收款项，公司仍会继续催收。

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额
客户 1	34,218,255.89		34,218,255.89	1.41%	32,507,343.10
客户 2	24,852,363.08		24,852,363.08	1.02%	23,609,744.91
客户 3	17,808,795.63		17,808,795.63	0.73%	16,918,355.85
客户 4	16,952,596.10		16,952,596.10	0.70%	477,047.00
客户 5	16,599,694.09		16,599,694.09	0.69%	15,769,709.39
合计	110,431,704.79		110,431,704.79	4.55%	89,282,200.25

4、合同资产

(1) 合同资产情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
综合营销及互联网+业务	126,926,601.42	7,401,986.46	119,524,614.96	82,341,476.57	2,287,262.36	80,054,214.21
装修服务业务	6,591,203.80	2,565,747.31	4,025,456.49	6,145,273.63	1,448,319.69	4,696,953.94
合计	133,517,805.22	9,967,733.77	123,550,071.45	88,486,750.20	3,735,582.05	84,751,168.15

(2) 报告期内账面价值发生的重大变动金额和原因

单位：元

项目	变动金额	变动原因
装修合同	-1,544,033.02	期初确认的合同资产于本期结算
装修合同	76,210,583.17	因履约进度计量的变化而增加的金额
装修合同	-74,146,591.48	本期增加并于本期结算
装修合同	-74,028.50	本年核销
交易服务合同	-69,889,202.74	期初确认的合同资产于本期结算
交易服务合同	276,161,561.61	因已履行服务义务而增加的金额
交易服务合同	-161,687,234.02	本期增加并于本期结算
合计	45,031,055.02	——

(3) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提	1,524,623.67	1.14%	1,021,799.13	67.02%	502,824.54	1,524,623.67	1.72%	704,874.58	46.23%	819,749.09

坏账准备										
其中：										
个别认定	1,524,623.67	1.14%	1,021,799.13	67.02%	502,824.54	1,524,623.67	1.72%	704,874.58	46.23%	819,749.09
按组合计提坏账准备	131,993,181.55	98.86%	8,945,934.64	6.78%	123,047,246.91	86,962,126.53	98.28%	3,030,707.47	3.49%	83,931,419.06
其中：										
以账龄特征为基础的组 合	131,532,177.82	98.51%	8,746,295.48	6.65%	122,785,882.34	86,323,354.80	97.56%	2,754,085.31	3.19%	83,569,269.49
取得担保物 为基础的组 合	461,003.73	0.35%	199,639.16	43.31%	261,364.57	638,771.73	0.72%	276,622.16	43.31%	362,149.57
合计	133,517,805.22	100.00%	9,967,733.77		123,550,071.45	88,486,750.20	100.00%	3,735,582.05		84,751,168.15

按单项计提坏账准备：1,021,799.13

单位：元

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

按组合计提坏账准备：8,746,295.48

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
0-6 个月	94,589,005.24	1,026,328.95	1.09%
6-12 个月	23,872,568.99	1,287,644.99	5.39%
1-2 年	8,421,463.83	2,791,315.28	33.15%
2 年以上	4,649,139.76	3,641,006.26	78.32%
合计	131,532,177.82	8,746,295.48	

确定该组合依据的说明：

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

按组合计提坏账准备：199,639.16

单位：元

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

确定该组合依据的说明：

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

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用**(4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况**

单位：元

项目	本期计提	本期收回或转回	本期转销/核销	原因
综合营销及互联网+业务	5,114,724.10			
装修服务业务	1,191,456.12		74,028.50	无法收回
合计	6,306,180.22	0.00	74,028.50	——

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

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

其他说明：

(5) 本期实际核销的合同资产情况

单位：元

项目	核销金额
实际核销的合同资产	74,028.50

其中重要的合同资产核销情况

单位：元

单位名称	款项性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
石家庄瀚隆房地产开发有限公司	装修服务业务	72,728.50	无法收回	公司规定程序	否
石家庄九福房地产开发有限公司	装修服务业务	1,300.00	无法收回	公司规定程序	否
合计		74,028.50			

合同资产核销说明：

其他说明：

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

5、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	475,034,279.53	655,188,350.73

合计	475,034,279.53	655,188,350.73
----	----------------	----------------

(1) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金、保证金	290,246,711.38	364,936,029.33
信贷资产转让款	224,000,000.00	280,000,000.00
业务借款	52,363,407.25	71,446,635.67
代收代付款	32,047,917.90	14,993,552.26
子公司及联营公司等股权处置款	25,623,151.72	25,623,151.72
预支薪资	5,839,588.58	6,156,467.76
其他	5,280,615.81	6,563,200.38
合计	635,401,392.64	769,719,037.12

2) 按账龄披露

单位：元

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

3) 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备	432,455,416.97	68.06%	158,121,057.10	36.56%	274,334,359.87	435,873,101.40	56.63%	110,533,194.01	25.36%	325,339,907.39
其中：										
单个客户	432,455,416.97	68.06%	158,121,057.10	36.56%	274,334,359.87	435,873,101.40	56.63%	110,533,194.01	25.36%	325,339,907.39
按组合计提坏账准备	202,945,975.67	31.94%	2,246,056.01	1.11%	200,699,919.66	333,845,935.72	43.37%	3,997,492.38	1.20%	329,848,443.34
其中：										
以款项性质为基础	202,945,975.67	31.94%	2,246,056.01	1.11%	200,699,919.66	333,845,935.72	43.37%	3,997,492.38	1.20%	329,848,443.34
合计	635,401,392.64	100.00%	160,367,113.11		475,034,279.53	769,719,037.12	100.00%	114,530,686.39		655,188,350.73

按单项计提坏账准备：158,121,057.10

单位：元

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
客户 1	280,000,000.00	26,600,000.00	224,000,000.00	26,600,000.00	11.88%	客户财务困难，预计无法全额收回款项
客户 2	34,994,403.50	31,574,963.15	34,974,101.50	33,265,396.43	95.11%	客户财务困难，预计无法全额收回款项
客户 3	29,846,115.57	5,969,223.11	29,846,115.57	19,399,975.12	65.00%	客户财务困难，预计无法全额收回款项
客户 4			23,529,866.00	5,882,466.49	25.00%	客户财务困难，预计无法全额收回款项
客户 5	16,728,964.13	2,777,418.21	16,728,964.13	7,528,033.86	45.00%	客户财务困难，预计无法全额收回款项
客户 6	14,270,154.00	11,416,123.20	14,270,154.00	11,416,123.20	80.00%	客户财务困难，预计无法全额收回款项
客户 7			8,581,974.20	1,716,394.82	20.00%	客户财务困难，预计无法全额收回款项
客户 8			8,450,000.00	4,893,395.00	57.91%	客户财务困难，预计无法全额收回款项
客户 9	8,351,941.61	1,386,627.08	8,351,941.61	2,672,621.32	32.00%	客户财务困难，预计无法全额收回款项
客户 10			8,000,000.00	4,000,000.00	50.00%	客户财务困难，预计无法全额收回款项
客户 11			7,600,000.00	4,043,168.00	53.20%	客户财务困难，预计无法全额收回款项
客户 12	7,224,288.66	5,779,430.93	7,224,288.66	5,779,430.93	80.00%	客户财务困难，预计无法全额收回款项
客户 13	11,373,274.81	3,411,982.44	7,185,411.52	2,155,623.46	30.00%	客户财务困难，预计无法全额收回款项
客户 14	6,000,000.00	6,000,000.00	6,000,000.00	6,000,000.00	100.00%	客户财务困难，预计无法收回款项
客户 15	5,865,990.00	2,932,995.00	5,865,990.00	5,865,990.00	100.00%	客户财务困难，预计无法收回款项
客户 16	3,650,000.00	1,825,000.00	3,650,000.00	1,825,000.00	50.00%	客户财务困难，预计无法全额收回款项
客户 17			3,000,000.00	3,000,000.00	100.00%	客户财务困难，预计无法收回款项
客户 18	2,000,000.00	1,000,000.00	1,900,000.00	1,772,320.00	93.28%	客户财务困难，预计无法全额收回款项
客户 19	2,500,000.00	250,000.00	1,758,197.80	175,819.78	10.00%	客户财务困难，预计无法全额收回款项
单项计提坏账 200 万以下汇总	13,067,969.12	9,609,430.89	11,538,411.98	10,129,298.69	87.79%	客户财务困难，预计无法全额收回款项
合计	435,873,101.40	110,533,194.01	432,455,416.97	158,121,057.10		

按组合计提坏账准备：2,246,056.01

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
押金、保证金	129,878,836.08	1,298,743.13	1.00%
业务借款、预支薪资	37,247,006.03	744,940.17	2.00%
代收代付、其他	35,277,887.58	202,372.71	0.57%
子公司及联营公司等股权处置款	542,245.98	0.00	0.00%

合计	202,945,975.67	2,246,056.01	
----	----------------	--------------	--

确定该组合依据的说明：

按预期信用损失一般模型计提坏账准备：

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2023 年 1 月 1 日余额		3,997,492.38	110,533,194.01	114,530,686.39
2023 年 1 月 1 日余额在本期				
——转入第三阶段		-1,659,205.58	1,659,205.58	
本期计提		-92,230.79	49,658,006.62	49,565,775.83
本期核销			-3,725,439.60	-3,725,439.60
其他变动			-3,909.51	-3,909.51
2023 年 12 月 31 日余额		2,246,056.01	158,121,057.10	160,367,113.11

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
单项	110,533,194.01	51,299,255.77	-2,379,639.21	-1,331,753.47		158,121,057.10
组合	3,997,492.38	646,159.27		-2,393,686.13	-3,909.51	2,246,056.01
合计	114,530,686.39	51,945,415.04	-2,379,639.21	-3,725,439.60	-3,909.51	160,367,113.11

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性
深圳二十六度旅居科技有限公司	1,256,358.99	现金收回	加大催收力度	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	1,123,280.22	现金收回	加大催收力度	客户财务困难，预计无法全额收回款项
合计	2,379,639.21			

5) 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	3,725,439.60

其中重要的其他应收款核销情况：

单位：元

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
公司员工	预支薪资	1,337,424.30	无法收回	公司规定程序	否
周涛	业务借款	920,000.00	无法收回	公司规定程序	否
核销 50 万以下汇总	押金、保证金等	1,468,015.30	无法收回	公司规定程序	否
合计		3,725,439.60			

其他应收款核销说明：

6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

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

7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

单位名称	终止确认金额	与终止确认相关的利得和损失（损失以“-”号填列）
江西世联聚义	2,040,000.00	-1,598,089.00
合计	2,040,000.00	-1,598,089.00

与处置转让子公司股权一并转移而终止确认的款项。

6、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

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

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

单位名称（客户）	年末余额	款项性质	未结算原因
昆明市海伦堡房地产开发有限公司	11,808,791.93	开发商以房抵付代理费	未达到结算条件
南京恒裕房地产开发有限公司	9,634,738.00	预付包销房款	未达到结算条件
临沂鲁商金置业有限公司	6,216,478.40	开发商以房抵付代理费	未达到结算条件
重庆市沿科实业有限公司	3,911,972.00	开发商以房抵付代理费	未达到结算条件
昆明宝华房地产开发有限公司	3,890,691.00	开发商以房抵付代理费	未达到结算条件
朝阳宏运房地产开发有限公司	3,438,521.00	开发商以房抵付代理费	未达到结算条件
汉寿金御置业有限公司	2,388,000.00	开发商以房抵付代理费	未达到结算条件
合计	41,289,192.33	—	—

（2）按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

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

其他说明：

7、存货

公司是否需要遵守房地产行业的披露要求

否

（1）存货分类

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备或 合同履约成本减 值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备或 合同履约成本减 值准备	账面价值
库存商品	85,000.00		85,000.00	264,766.07		264,766.07
合同履约成本	18,566,649.73		18,566,649.73	14,052,760.91		14,052,760.91
合计	18,651,649.73		18,651,649.73	14,317,526.98		14,317,526.98

(2) 存货跌价准备和合同履约成本减值准备

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

(3) 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

期末存货余额无含有借款费用资本化金额。

(4) 合同履约成本本期摊销金额的说明

本报告期按合同在履约义务完成履行的时点摊销结转 122,351,474.25 元计入营业成本。

8、贷款

(1) 贷款分类披露

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按组合计提坏账准备的贷款	128,365,699.86	100.00%	24,679,674.37	19.23%	103,686,025.49	329,998,348.69	100%	33,785,451.74	10.24%	296,212,896.95
其中：										
贷款组合	128,365,699.86	100.00%	24,679,674.37	19.23%	103,686,025.49	329,998,348.69	100%	33,785,451.74	10.24%	296,212,896.95
合计	128,365,699.86	100.00%	24,679,674.37		103,686,025.49	329,998,348.69	100%	33,785,451.74		296,212,896.95

(2) 贷款的五级分类

类别	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
正常类	97,979,518.90	76.33%	293,530,091.82	88.95%
关注类	9,312,157.53	7.25%	13,970,454.20	4.23%
次级类	2,717,603.38	2.12%	11,105,690.04	3.37%
可疑类	1,490,294.54	1.16%	4,240,984.93	1.29%
损失类	16,866,125.51	13.14%	7,151,127.70	2.17%
合计	128,365,699.86	100.00%	329,998,348.69	100.00%

(3) 贷款损失准备计提情况

贷款损失准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2022 年 12 月 31 日余额	6,780,545.12	5,813,105.99	21,191,800.63	33,785,451.74
2022 年 12 月 31 日贷款账面余额在本年				
—转入第二阶段	-155,741.14	155,741.14		
—转入第三阶段	-454,181.72	-2,651,150.75	3,105,332.47	
—转回第二阶段				

—转回第一阶段	85,546.91	-85,546.91		
本年计提	-4,296,578.79	-250,396.63	-5,289,277.23	-9,836,252.65
本年转回			24,780,075.45	24,780,075.45
本年转销				
本年核销			-24,049,600.17	-24,049,600.17
其他变动				
2023年12月31日余额	1,959,590.38	2,981,752.84	19,738,331.15	24,679,674.37

(4) 本期计提、转回（或收回）贷款损失准备情况

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

其中本报告期转回以前年度核销的贷款损失准备如下：

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

(5) 本期实际核销的贷款

项目	核销金额
实际核销的贷款	24,049,600.17

其中重要的贷款核销情况：

贷款种类	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
小额贷款	24,049,600.17	预计无法收回	公司规定程序	否
合计	24,049,600.17	—	—	—

9、一年内到期的非流动资产

单位：元

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

(1) 一年内到期的债权投资

适用 不适用

(2) 一年内到期的其他债权投资

适用 不适用

10、其他流动资产

单位：元

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

其他说明：

11、债权投资

(1) 债权投资的情况

单位：元

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

债权投资减值准备本期变动情况

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
合计	0.00	0.00		0.00

(2) 期末重要的债权投资

单位：元

债权项目	期末余额					期初余额				
	面值	票面利率	实际利率	到期日	逾期本金	面值	票面利率	实际利率	到期日	逾期本金
大额存单	100,000,000.00	2.90%	2.90%	2026年08月04日						
大额存单	100,000,000.00	2.60%	2.60%	2025年08月07日						
大额存单	50,000,000.00	3.00%	3.00%	2026年08月07日						
大额存单	30,000,000.00	3.20%	3.20%	2026年12月27日						
大额存单	30,000,000.00	3.20%	3.20%	2026年12月27日						
合计	310,000,000.00									

12、其他权益工具投资

单位：元

项目名称	期末余额	期初余额	本期计入其他综合收益的利得	本期计入其他综合收益的损失	本期末累计计入其他综合收益的利得	本期末累计计入其他综合收益的损失	本期确认的股利收入	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因
世居置业服务有限公司	0.00	122,685.54	1,781.32	-124,466.86		-124,466.86		不以出售为目的
深圳市世联兴业养老运营管理有限公司	1,990,000.00	1,990,000.00						不以出售为目的
合计	1,990,000.00	2,112,685.54	1,781.32	-124,466.86		-124,466.86	0.00	

本期存在终止确认

单位：元

项目名称	转入留存收益的累计利得	转入留存收益的累计损失	终止确认的原因
世居置业服务有限公司		-124,466.86	公司注销

分项披露本期非交易性权益工具投资

单位：元

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

其他说明：

- 1) 本集团的权益工具投资是本公司及子公司出于战略目的而计划长期持有的投资，根据新金融准则工具相关规定，在初始确认时，将该部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值且变动计入其他综合收益的金融资产。
- 2) 本年计入其他综合收益的利得是本报告期的外币财务报表汇兑折算差额。

13、长期应收款

(1) 长期应收款情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
融资租赁款	5,995,504.72		5,995,504.72	10,741,602.07		10,741,602.07	
其中：未实现融资收益	-308,799.05		-308,799.05	-797,965.86		-797,965.86	
合计	5,995,504.72		5,995,504.72	10,741,602.07		10,741,602.07	

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备的情况

单位：元

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

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

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

其他说明：

期末融资租赁款未发生减值，无需计提坏账减值准备。

14、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备期初余额	本期增减变动								期末余额（账面价值）	减值准备期末余额	
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他			
一、合营企业													
山东济高世联产业运营服务有限公司	0.00				1,999,556.15							1,999,556.15	
武汉都市世联资产管理有限公司	0.00											0.00	
武汉新控城市运营服务有限公司	500,000.00		775,000.00		549,052.08							1,824,052.08	
北京怡汇商业运营有限公司	2,496,925.24				62,718.78			-42,232.72				2,517,411.30	
北京博大世联科技服务有限公司	1,084,399.93		1,200,000.00		328,541.29							2,612,941.22	
深圳世联美信物业管理有限公司			245,000.00		102,168.87							347,168.87	
湖南财信世联商业运营管理有限公司			1,530,000.00		159,263.30							1,689,263.30	
小计	4,081,325.17		3,750,000.00		3,201,300.47			-42,232.72				10,990,392.92	
二、联营企业													
天津市润泽基金销售有限公司	16,000,000.00	7,171,326.45			-169,410.31					-15,830,589.69		0.00	23,001,916.14
深圳雅智美居信息科技有限公司	0.00				0.00								

北京云金保健康科技有限公司	0.00											
武汉市世联筑家商业管理有限公司	510,565.02			60,427.47							570,992.49	
深圳蓝马创城投资运营有限公司	867,327.22			-867,327.22								
江西万寿宫文旅商业管理有限公司	0.00			0.00							0.00	
深圳世联同创资产管理有限公司	13,232,931.89			14,666,135.42	1,433,203.53							
山东省乡村振兴齐鲁样板研究院有限公司	1,084,782.42			1,084,782.42								
山东世联行装饰科技有限公司	0.00											
武汉世联源正商业运营管理有限公司	0.00											
武汉世联君汇空间商业管理有限公司	0.00											
宁波中艾世联商业管理有限公司	196,299.48				17,244.46						213,543.94	
深圳世联赣锋物业管理有限公司			245,000.00		133,933.85						378,933.85	
小计	31,891,906.03	7,171,326.45	245,000.00	15,750,917.84	608,071.78	0.00	0.00	0.00	-15,830,589.69	0.00	1,163,470.28	23,001,916.14
合计	35,973,231.20	7,171,326.45	3,995,000.00	15,750,917.84	3,809,372.25	0.00	0.00	-42,232.72	-15,830,589.69	0.00	12,153,863.20	23,001,916.14

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

☑适用 ☐不适用

单位：元

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	预测期的年限	预测期的关键参数	稳定期的关键参数	稳定期的关键参数的确定依据
天津市润泽基金销售有限公司	15,830,589.69	0.00	15,830,589.69	5年	1) 收入增长率、利润率：根据公司以前年度的经营业绩、增长率、行业水平以及管理层对市场发展的预期；2) 折现率 13%：反映当前市场货币时间价值和相关资产组特定风险的税前利率。	收入增长率 0%、利润率 0%、折现率 13%	稳定期收入增长率为 0%，利润率、折现率与预测期最后一年一致
合计	15,830,589.69	0.00	15,830,589.69				

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

没有。

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

没有。

其他说明：

- 1) 本报告期新增深圳世联美信物业管理有限公司持股 49%、湖南财信世联商业运营管理有限公司持股 51%、深圳世联赣锋物业管理有限公司持股 49%。
- 2) 本报告期计提天津市润泽基金销售有限公司减值损失 15,830,589.69 元，账面余额减至 0。
- 3) 本报告期持有北京云金保健康科技有限公司（曾用名：深圳世联金保管理咨询有限公司）、深圳蓝马创城投资运营有限公司、山东省乡村振兴齐鲁样板研究院有限公司、山东世联行装饰科技有限公司、武汉世联源正商业运营管理有限公司的全部股权已转让处置。
- 4) 武汉都市世联资产管理有限公司，本公司对其投资成本为 500,000.00 元，截至本期末累计亏损 4,255,555.35 元（截至上年末亏损 2,460,277.90 元），按照权益法核算，账面余额减至 0。
- 5) 江西万寿宫文旅商业管理有限公司，本公司对其投资成本为 2,000,000.00 元，截至本期末累计亏损 7,466,940.55 元（截至上年末亏损 6,813,408.59 元），按照权益法核算，账面余额减至 0。
- 6) 深圳世联同创资产管理有限公司，本公司对其初始投资成本为 19,845,000.00 元，2023 年减资后的投资成本为 4,845,000.00 元，截至本期末累计亏损 10,569,111.37 元，按照权益法核算，账面余额减至 0。
- 7) 武汉世联君汇空间商业管理有限公司，截至本期末累计亏损 22,277,126.5 元（截至上年末亏损 12,620,624.14 元），按照权益法核算，账面余额减至 0。
- 8) 深圳雅智美居信息科技有限公司于 2023 年已注销。

15、其他非流动金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
上海中城联盟投资管理股份有限公司	9,738,206.76	55,630,000.00

深圳市世联共享投资股份有限公司		2,700,000.00
上海中城勇略投资中心（有限合伙）	0.00	0.00
苏州工业园区睿灿投资企业（有限合伙）	0.00	0.00
上海海祁企业管理合伙企业（有限合伙）	69,590,251.61	100,000,000.00
深圳英博国际创新有限公司	800,000.00	800,000.00
深圳英智投资管理有限公司	2,500.00	2,500.00
深圳英智创新合伙企业（有限合伙）	1,656,525.76	1,656,525.76
上海腾赋企业管理合伙企业（有限合伙）	16,000,000.00	16,000,000.00
深圳市搜社社区服务发展研究院有限公司	450,000.00	450,000.00
同创世联地产平衡一号基金	188,306,428.95	188,306,428.95
珠海稼未来科技有限公司	17,442,183.68	4,000,000.00
上海站瞻企业管理有限公司	10,000.00	10,000.00
上海呈稻企业管理合伙企业（有限合伙）	75,228,238.42	110,760,000.00
廊坊优捌信息技术发展股份有限公司	1,033,593.63	
廊坊优拾建设工程股份有限公司	479,261.40	
深圳嘉创共赢企业管理合伙企业（有限合伙）	50,000.00	
合计	380,787,190.21	480,315,454.71

其他说明：

- 1) 深圳市世联共享投资股份有限公司减少金额是本报告期被投资单位清算分配已收回投资款；
- 2) 上海中城联盟投资管理股份有限公司、上海海祁企业管理合伙企业（有限合伙）、珠海稼未来科技有限公司、上海呈稻企业管理合伙企业（有限合伙）的变动额是本报告期确认的公允价值变动损益。

16、投资性房地产

（1）采用成本计量模式的投资性房地产

适用 不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	715,422,177.84			715,422,177.84
2. 本期增加金额	14,065,644.74			14,065,644.74
(1) 外购	6,917,699.62			6,917,699.62
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	7,147,945.12			7,147,945.12
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额	32,150,439.04			32,150,439.04
(1) 处置	16,270,998.56			16,270,998.56
(2) 其他转出	15,879,440.48			15,879,440.48
4. 期末余额	697,337,383.54			697,337,383.54
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	148,662,786.05			148,662,786.05

2. 本期增加金额	25,243,277.76			25,243,277.76
(1) 计提或摊销	23,160,690.08			23,160,690.08
(2) 固定资产转入	2,082,587.68			2,082,587.68
3. 本期减少金额	6,877,169.69			6,877,169.69
(1) 处置	1,390,370.87			1,390,370.87
(2) 其他转出	5,486,798.82			5,486,798.82
4. 期末余额	167,028,894.12			167,028,894.12
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	530,308,489.42			530,308,489.42
2. 期初账面价值	566,759,391.79			566,759,391.79

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

其他说明:

本报告期末, 本集团投资性房地产不存在减值迹象, 未进行资产减值测试。

(2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

适用 不适用

(3) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

其他说明:

1) 2021年5月18日, 本集团以位于北京市朝阳区建国门外大街甲6号1幢5层C座六层、1幢6层C座七层房产作为抵押, 与平安银行股份有限公司深圳分行签订了平银战略客户六部综字20210423第001号综合授信合同, 综合授信期限为2021年5月31日至2023年5月31日, 截至2023年12月31日, 该抵押解除手续尚未完成, 该物业的账面原值为70,060,928.54元, 净值为35,030,464.39元。

2) 2023年1月13日, 本集团以浙江省杭州市西湖区百家园路61号1幢、2幢、浙江省杭州市西湖区留下街道百家园

路 61 号土地使用权，四川省成都市青羊区百瑞二路 338 号 3 栋第 4 层 403-412、414-428、第 5 层 501-505、507-509、511-519、521-528、第 6 层 602-604、606-607、609、611-616、618-619、621-628、第 7 层 702-709、712-718、721-728、第 10 层 1008、第 12 层 1203-1216、1219-1228、第 13 层 1302-1316、1318-1328 作为抵押，与中国银行股份有限公司深圳东部支行签订了 2023 圳中银东部额协字第 0000003 号综合授信合同，综合授信期限为 2023 年 1 月 13 日至 2023 年 8 月 13 日，截至 2023 年 12 月 31 日，该抵押解除手续尚未完成，该物业账面原值为 303,796,016.12 元，净值为 245,901,598.06 元。

3) 2023 年 4 月 18 日，本集团以四川省成都市武侯区人民南路三段 2 号 1 栋 15 楼 1 号、1 栋 15 楼 5 号，湖北省武汉市江汉区建设大道 847 号（瑞通广场）B 座 21 层作为抵押，与兴业银行股份有限公司深圳分行签订了兴银深华富授信字（2023）第 21 号综合授信合同，综合授信期限为 2023 年 4 月 18 日至 2024 年 2 月 20 日，截至 2023 年 12 月 31 日，该物业的账面原值为 41,072,687.82 元，净值为 24,920,837.71 元，其中投资性房地产的账面原值为 28,723,850.55 元，净值为 17,388,046.87 元。

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

17、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	54,406,120.46	55,757,647.99
固定资产清理		
合计	54,406,120.46	55,757,647.99

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	电子设备及其他	运输设备	合计
一、账面原值：				
1. 期初余额	48,266,191.85	83,472,658.17	43,416,419.45	175,155,269.47
2. 本期增加金额	15,879,440.48	1,618,426.67	256,231.49	17,754,098.64
(1) 购置		1,618,426.67	256,231.49	1,874,658.16
(2) 在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
(4) 投资性房地产转入	15,879,440.48			15,879,440.48
3. 本期减少金额	7,749,327.21	7,950,858.60	3,278,734.35	18,978,920.16
(1) 处置或报废	601,382.09	7,948,036.82	3,278,734.35	11,828,153.26
(2) 处置子公司		2,821.78		2,821.78

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

(2) 未办妥产权证书的固定资产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
历下区经十路15078号“波斐历景中心”103号地下车位	154,350.00	权证尚未办理
历下区经十路15078号“波斐历景中心”104号地下车位	154,350.00	权证尚未办理

其他说明：

1) 2023年4月18日，本集团以四川省成都市武侯区人民南路三段2号1栋15楼1号、1栋15楼5号，湖北省武汉市江汉区建设大道847号（瑞通广场）B座21层作为抵押，与兴业银行股份有限公司深圳分行签订了兴银深华富授信字（2023）第21号综合授信合同，综合授信期限为2023年4月18日至2024年2月20日，截至2023年12月31日，该物业的账面原值为41,072,687.82元，净值为24,920,837.71元，其中固定资产的账面原值为12,348,837.27元，净值为7,532,790.84元。

2) 2023年10月21日，本集团以陕西省西安市高新区高新国际商务中心数码大厦13201室，沈阳市沈河区友好街10-3号1301-1310，安徽合肥政务区东流路999号新际商务中心B幢10层，天津市和平区解放北路与曲阜道交口西南侧信达广场塔楼第9层901-903、905-912、第10层1001-1003、1005-1012，四川省成都市青羊区百瑞二路338号3栋第14层1401-1416、1419-1428、1502-1508、1514-1517、1519-1528、1601-1628作为抵押，与江苏银行股份有限公司深圳分行签订了

SX162123002981 号综合授信合同，综合授信期限为 2023 年 6 月 13 日至 2024 年 6 月 12 日，截至 2023 年 12 月 31 日，该物业账面原值为 149,612,546.96 元，净值为 104,885,403.14 元，其中固定资产的账面原值为 16,814,511.98 元，净值为 10,160,295.54 元。

截至 2023 年 12 月 31 日止，本集团无暂时闲置的固定资产。

(3) 固定资产的减值测试情况

适用 不适用

18、使用权资产

(1) 使用权资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	361,621,028.75	361,621,028.75
2. 本期增加金额	56,192,965.41	56,192,965.41
(1) 租入	56,192,965.41	56,192,965.41
3. 本期减少金额	131,367,463.47	131,367,463.47
(1) 处置	72,229,222.95	72,229,222.95
(2) 租赁到期	57,610,500.59	57,610,500.59
(3) 租赁合同变更	1,527,739.93	1,527,739.93
4. 期末余额	286,446,530.69	286,446,530.69
二、累计折旧		
1. 期初余额	166,009,448.27	166,009,448.27
2. 本期增加金额	66,095,410.40	66,095,410.40
(1) 计提	66,095,410.40	66,095,410.40
3. 本期减少金额	75,877,970.68	75,877,970.68
(1) 处置	18,267,470.09	18,267,470.09
(2) 租赁到期	57,610,500.59	57,610,500.59
4. 期末余额	156,226,887.99	156,226,887.99
三、减值准备		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额	29,857,845.31	29,857,845.31
(1) 计提	29,857,845.31	29,857,845.31
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额	29,857,845.31	29,857,845.31
四、账面价值		
1. 期末账面价值	100,361,797.39	100,361,797.39
2. 期初账面价值	195,611,580.48	195,611,580.48

(2) 使用权资产的减值测试情况

适用 不适用

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

单位：元

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

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

没有。

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

没有。

19、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使 用权	专利 权	非专利 技术	软件	车位使用权	合计
一、账面原值						
1. 期初余额				34,272,914.78	1,908,800.00	36,181,714.78
2. 本期增加金额				130,973.46		130,973.46
(1) 购置				130,973.46		130,973.46
(2) 内部研发						
(3) 企业合并增加						
3. 本期减少金额				573,471.73		573,471.73
(1) 处置				573,471.73		573,471.73

4. 期末余额				33,830,416.51	1,908,800.00	35,739,216.51
二、累计摊销						
1. 期初余额				33,990,323.62	324,672.08	34,314,995.70
2. 本期增加金额				223,356.06	55,071.12	278,427.18
(1) 计提				223,356.06	55,071.12	278,427.18
3. 本期减少金额				570,487.33		570,487.33
(1) 处置				570,487.33		570,487.33
4. 期末余额				33,643,192.35	379,743.20	34,022,935.55
三、减值准备						
1. 期初余额						
2. 本期增加金额						
(1) 计提						
3. 本期减少金额						
(1) 处置						
4. 期末余额						
四、账面价值						
1. 期末账面价值				187,224.16	1,529,056.80	1,716,280.96
2. 期初账面价值				282,591.16	1,584,127.92	1,866,719.08

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0.00%。

(2) 未办妥产权证书的土地使用权情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
----	------	------------

其他说明：

(3) 无形资产的减值测试情况

适用 不适用

20、商誉

(1) 商誉账面原值

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的		处置		
山东世联	42,992,074.82					42,992,074.82

四川嘉联	30,652,993.04					30,652,993.04
重庆世联	13,484,800.36					13,484,800.36
世联投资	5,515,896.34					5,515,896.34
世联小贷	5,446,386.24					5,446,386.24
盛泽担保	20,929,875.36					20,929,875.36
北京安信行	69,000,000.00					69,000,000.00
厦门立丹行	76,224,942.54					76,224,942.54
青岛荣置地	48,125,480.21					48,125,480.21
合计	312,372,448.91					312,372,448.91

(2) 商誉减值准备

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提		处置		
山东世联	21,700,500.00					21,700,500.00
重庆世联	13,484,800.36					13,484,800.36
盛泽金融组	31,892,157.94					31,892,157.94
厦门立丹行	55,152,771.29	12,211,809.33				67,364,580.62
青岛荣置地	40,706,956.63	5,955,556.36				46,662,512.99
合计	162,937,186.22	18,167,365.69				181,104,551.91

(3) 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

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

资产组或资产组组合发生变化

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

其他说明

(4) 可收回金额的具体确定方法

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

单位：元

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	预测期的年限	预测期的关键参数	稳定期的关键参数	稳定期的关键参数的确定依据
山东世联	57,255,436.25	81,528,123.08		5年	收入增长率0%；息税前利润率4.56%；税前折现率13.00%	收入增长率0%；息税前利润率4.56%；税前折现率13.00%	稳定期关键参数的确认依据与预测期确认依据保持一致
四川嘉联	40,861,487.93	47,953,230.77		5年	收入增长率0%；息税前利润率4.84%；税前折现率13.00%	收入增长率0%；息税前利润率4.84%；税前折现率13.00%	稳定期关键参数的确认依据与预测期确认依据保持一致
北京安信行	273,246,469.33	320,723,167.38		5年	收入增长率0%；息税前利润率5.37%；税前折现率13.00%	收入增长率0%；息税前利润率5.37%；税前折现率13.00%	稳定期关键参数的确认依据与预测期确认依据保持一致
厦门立丹行	43,184,844.96	19,240,120.78	23,944,724.18	5年	收入增长率0%；息税前利润率3.75%；税前折现率13.00%	收入增长率0%；息税前利润率3.75%；税前折现率13.00%	稳定期关键参数的确认依据与预测期确认依据保持一致
青岛荣置地	33,113,458.93	21,435,897.44	11,677,561.49	5年	收入增长率0%；息税前利润率4.18%；税前折现率13.00%	收入增长率0%；息税前利润率4.18%；税前折现率13.00%	稳定期关键参数的确认依据与预测期确认依据保持一致
合计	447,661,697.40	490,880,539.45	35,622,285.67				

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

预测期的净利润和利润率是结合市场预期和公司经营情况重新进行预测。

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

(5) 业绩承诺完成及对应商誉减值情况

形成商誉时存在业绩承诺且报告期或报告期上一期间处于业绩承诺期内

适用 不适用

其他说明：

21、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
公寓酒店装修	22,813,034.37		8,453,113.06	56,388.58	14,303,532.73
商业物业租赁装修	15,758,373.23	628,087.58	5,089,936.49	509,270.90	10,787,253.42

办公楼装修费	13,940,888.37	1,132,623.71	7,580,194.78	75,541.36	7,417,775.94
其他	123,601.33		70,912.47		52,688.86
合计	52,635,897.30	1,760,711.29	21,194,156.80	641,200.84	32,561,250.95

其他说明：

本报告期其他减少金额主要是项目提前终止将剩余尚未摊销的装修费一次全部摊销完毕。

22、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元

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

(2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
使用权资产	100,361,797.39	22,012,981.87	195,611,580.48	43,161,111.03
其他非流动金融资产公允价值变动	13,442,183.68	3,360,545.92		
应收融资租赁款	10,741,858.08	2,598,134.85	15,103,194.82	3,775,798.71
固定资产折旧差异	493,796.99	123,449.25	665,683.87	166,014.74
合计	125,039,636.14	28,095,111.89	211,380,459.17	47,102,924.48

(3) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣亏损	2,431,754,701.42	2,408,740,563.91

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

(4) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

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

其他说明：

23、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末				期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	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	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	27,619,203.89	27,619,203.89	保证金、共管账户、二手楼交易结算资金、临时管控账户资金	保函保证金、诉讼保证金、共管账户资金、二手楼交易结算资金、ETC 业务保证金、临时管控账户资金
固定资产	29,163,349.25	17,693,086.38	借款抵押	抵押合同抵押物	20,697,958.24	13,470,520.76	借款抵押	抵押合同抵押物
投资性房地产	535,378,830.19	393,045,216.92	借款抵押	抵押合同抵押物	144,003,652.01	81,361,996.67	借款抵押	抵押合同抵押物
固定资产	360,000.00	308,700.00	所有权受限	未办妥产权证书	360,000.00	324,900.00	所有权受限	未办妥产权证书
投资性房地产					2,311,631.16	2,311,631.16	所有权受限	未办妥产权证书
合计	598,605,923.17	444,750,747.03			194,992,445.30	125,088,252.48		

其他说明：

24、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	101,000,000.00	
信用借款		160,000,000.00
合计	101,000,000.00	160,000,000.00

短期借款分类的说明：

本集团将仅有担保或其他非资产抵押保证条款的银行借款划分为保证借款，将有包括资产抵押作为保证条款的银行借款归为抵押借款，将银行存单质押、应收票据及应收账款权利登记质押作为担保条款的银行借款为质押借款。

25、应付账款

(1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付服务费	318,248,935.57	370,315,566.96
物业外包费	79,611,476.99	85,049,036.17
工程外包款	8,760,553.61	24,608,128.15
购买商品及装修款	7,535,433.78	12,626,760.40
采购商品	4,489,509.31	8,523,735.33
能源费用	3,986,700.31	2,176,312.39
应付租金	2,872,709.22	5,141,742.74
购买办公用品	26,792.97	51,821.97
其他	470,106.41	105,329.66
合计	426,002,218.17	508,598,433.77

(2) 账龄超过1年或逾期的重要应付账款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
和邦盛世家居股份有限公司	2,605,863.60	尚未达到结算条件
申银万国创新证券投资有限公司	2,330,903.80	尚未达到结算条件
固安县伯乐房地产经纪有限公司	1,837,055.21	尚未达到结算条件
中信信诚资产管理有限公司	1,470,000.00	尚未达到结算条件
深圳市惠友家地产有限公司	1,417,886.48	尚未达到结算条件
合计	9,661,709.09	

其他说明：

26、其他应付款

单位：元

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

(1) 应付利息

单位：元

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

重要的已逾期未支付的利息情况：

单位：元

借款单位	逾期金额	逾期原因
合计	0.00	

其他说明：

截至 2023 年 12 月 31 日，本集团无已逾期未支付的利息。

(2) 应付股利

单位：元

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

其他说明，包括重要的超过 1 年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

(3) 其他应付款

1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
互联网+业务待付的第三方费用	381,093,660.28	419,294,426.00
押金保证金	90,080,659.42	115,849,555.85
项目跟投款	72,897,230.43	106,642,542.09
应付业务费用	53,199,327.53	93,512,623.67

代收代付款	49,524,191.24	37,445,346.62
单位往来款	38,809,181.37	29,089,451.61
互联网+业务暂收的服务费	18,726,548.40	30,392,066.40
装修业务暂收款	615,192.88	19,501,271.33
资产证券化代收款	205,037.00	1,755,397.59
公寓业务暂收款	113,017.21	386,701.52
合计	705,264,045.76	853,869,382.68

2) 账龄超过1年或逾期的重要其他应付款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
押金保证金	54,166,424.63	继续使用资产
合计	54,166,424.63	

3) 按交易对手方归集的期末余额前五名的其他应付款情况

其他说明：

27、预收款项

(1) 预收款项列示

单位：元

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

(2) 账龄超过1年或逾期的重要预收款项

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
合计	0.00	--

单位：元

项目	变动金额	变动原因
合计	0.00	

28、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收服务费	33,433,648.32	28,515,250.88

预收物业费	29,726,257.39	21,901,342.00
预收装修款	2,072,559.22	3,037,446.50
商品销售款	336,573.09	344,817.36
其他	486,900.36	609,064.90
合计	66,055,938.38	54,407,921.64

账龄超过 1 年的重要合同负债

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
合计	0.00	

报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

单位：元

项目	变动金额	变动原因
合计	0.00	——

29、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	637,353,845.86	1,240,495,436.33	1,311,835,785.11	566,013,497.08
二、离职后福利-设定提存计划	4,931,765.04	94,874,839.24	98,077,082.04	1,729,522.24
合计	642,285,610.90	1,335,370,275.57	1,409,912,867.15	567,743,019.32

(2) 短期薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	626,586,041.33	1,151,453,235.50	1,214,673,192.28	563,366,084.55
2、职工福利费	114,189.64	9,934,452.84	9,992,616.59	56,025.89
3、社会保险费	1,465,325.04	48,461,387.48	48,921,453.20	1,005,259.32
其中：医疗保险费	1,346,206.92	43,781,272.06	44,172,871.00	954,607.98
工伤保险费	66,798.72	1,653,898.82	1,677,758.91	42,938.63
生育保险费	52,319.40	1,459,129.70	1,504,407.39	7,041.71
其他		1,567,086.90	1,566,415.90	671.00
4、住房公积金	7,775,772.25	29,532,477.86	37,272,133.30	36,116.81
5、工会经费和职工教育经费	1,412,517.60	1,113,882.65	976,389.74	1,550,010.51
合计	637,353,845.86	1,240,495,436.33	1,311,835,785.11	566,013,497.08

(3) 设定提存计划列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	4,823,945.65	91,915,578.81	95,064,277.04	1,675,247.42

2、失业保险费	107,819.39	2,959,260.43	3,012,805.00	54,274.82
合计	4,931,765.04	94,874,839.24	98,077,082.04	1,729,522.24

其他说明：

30、应交税费

单位：元

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

其他说明：

应交税费期末比期初减少了 64,884,237.47 元，主要是因为本报告期公司利润减少依法计提所得税减少。

31、一年内到期的非流动负债

单位：元

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

其他说明：

期初一年内到期的长期应付款为控股股东提供的 2 年期统借统还借款，本报告期已按期偿还。

32、其他流动负债

单位：元

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

短期应付债券的增减变动：

单位：元

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

								息					
合计													

其他说明：

33、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
信用借款		49,300,000.00
合计		49,300,000.00

长期借款分类的说明：

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

其他说明，包括利率区间：

期初长期借款是公司从银行借入长期借款，期限 2 年，固定利率按季付息，每半年偿还本金 5%，到期偿还剩余本金；将于 12 个月内到期，全部重分类到“一年内到期的非流动负债”列报。

34、租赁负债

单位：元

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

其他说明：

35、股本

单位：元

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	2,033,579,072.00				-40,750,034.00	-40,750,034.00	1,992,829,038.00

其他说明：

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

2) 截止本报告期末，本公司持股 5%以上股东无股票质押。

36、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	420,665,047.67		238,161,444.38	182,503,603.29
其他资本公积	102,810,649.13			102,810,649.13
合计	523,475,696.80		238,161,444.38	285,314,252.42

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

- 1) 本公司注销回购专用证券账户股份 40,750,034 股，该事项导致资本公积减少 215,046,467.21 元；
 2) 本公司购买二级子公司世联君汇少数股东持有的 7.2596% 股权，购买少数股权支付的对价为 7,350,000.00 元，该项交易导致资本公积减少 23,114,977.17 元。

37、库存股

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
股份回购	255,796,501.21		255,796,501.21	0.00
合计	255,796,501.21		255,796,501.21	

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本公司于 2023 年 11 月 15 日完成回购专用证券账户股份注销，注销股份 40,750,034 股，减少库存股 255,796,501.21 元。

38、其他综合收益

单位：元

项目	期初余额	本期发生额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	0.00	-124,466.86		-124,466.86				0.00
其他权益工具投资公允价值变动	0.00	-124,466.86		-124,466.86				0.00
二、将重分类进损益的其他综合收益	228,535.35	16,587.76				16,587.76		245,123.11
外币财务报表折算差额	228,535.35	16,587.76				16,587.76		245,123.11
其他综合收益合计	228,535.35	-107,879.10		-124,466.86		16,587.76		245,123.11

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

- 1) 其他权益工具投资公允价值变动发生额是本报告期公司注销投资的世界置业服务有限公司确认的损失。
2) 外币财务报表折算差额发生额是境外子公司香港世联外币报表合并折算为人民币报表产生的汇率折算差异。

39、盈余公积

单位：元

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

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本报告期本集团的盈余公积金未发生变动。

40、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	54,265,952.80	398,744,093.69
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		850,590.04
调整后期初未分配利润	54,265,952.80	399,594,683.73
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-295,616,588.62	-345,328,730.93
减：其他	124,466.86	
期末未分配利润	-241,475,102.68	54,265,952.80

调整期初未分配利润明细：

- 1)、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 850,590.04 元。
- 2)、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 3)、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 4)、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 5)、其他调整合计影响期初未分配利润 0.00 元。

41、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	3,333,246,701.36	3,033,831,732.99	3,953,696,312.50	3,573,404,294.40
其他业务	40,056,062.30	39,536,814.61	25,733,846.62	26,105,850.66
合计	3,373,302,763.66	3,073,368,547.60	3,979,430,159.12	3,599,510,145.06

经审计扣除非经常损益前后净利润孰低是否为负值

是 否

单位：元

项目	本年度	具体扣除情况	上年度	具体扣除情况
营业收入金额	3,373,302,763.66	营业全部收入	3,979,430,159.12	营业全部收入
营业收入扣除项目合计	40,056,062.30	房屋出租收入、出售	25,733,846.62	房屋出租收入、出售

金额		投资性房地产收入等		投资性房地产收入等
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重	1.19%		0.65%	
一、与主营业务无关的业务收入				
1. 正常经营之外的其他业务收入。如出租固定资产、无形资产、包装物，销售材料，用材料进行非货币性资产交换，经营受托管理业务等实现的收入，以及虽计入主营业务收入，但属于上市公司正常经营之外的收入。	40,056,062.30	房屋出租收入、出售投资性房地产收入等	25,733,846.62	房屋出租收入、出售投资性房地产收入等
与主营业务无关的业务收入小计	40,056,062.30	房屋出租收入、出售投资性房地产收入等	25,733,846.62	房屋出租收入、出售投资性房地产收入等
二、不具备商业实质的收入				
不具备商业实质的收入小计	0.00	无	0.00	无
三、与主营业务无关或不具备商业实质的其他收入	0.00		0.00	
营业收入扣除后金额	3,333,246,701.36	交易服务收入、资产运营管理收入等	3,953,696,312.50	交易服务收入、资产运营管理收入等

营业收入、营业成本的分解信息：

单位：元

合同分类	分部 1		分部 2				合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
业务类型	3,333,246,701.36	3,033,831,732.99					3,333,246,701.36	3,033,831,732.99
其中：								
互联网+业务	1,263,657,292.56	1,194,296,248.07					1,263,657,292.56	1,194,296,248.07
综合营销业务	895,212,196.85	710,705,214.15					895,212,196.85	710,705,214.15
物业及综合设施管理业务	834,735,078.63	766,756,937.09					834,735,078.63	766,756,937.09
招商及空间运营业务	223,146,631.62	268,120,135.97					223,146,631.62	268,120,135.97
咨询顾问业务	85,674,291.29	77,716,150.07					85,674,291.29	77,716,150.07
金融服务业务	30,821,210.41	16,237,047.64					30,821,210.41	16,237,047.64
按经营地区分类	3,333,246,701.36	3,033,831,732.99					3,333,246,701.36	3,033,831,732.99

其中：								
华南区域	1,722,054,419.14	1,535,768,915.80					1,722,054,419.14	1,535,768,915.80
华北区域	560,559,755.94	522,284,354.57					560,559,755.94	522,284,354.57
华东区域	479,129,037.54	486,377,276.98					479,129,037.54	486,377,276.98
华中及西南区域	299,421,330.83	267,120,454.37					299,421,330.83	267,120,454.37
山东区域	272,082,157.91	222,280,731.27					272,082,157.91	222,280,731.27

与履约义务相关的信息：

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

其他说明

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

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

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

合同中可变对价相关信息：

重大合同变更或重大交易价格调整

单位：元

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

其他说明：

营业收入和营业成本的说明，详见公司本报告第三节的相关说明分析。

42、主营业务成本明细

项目	本年发生额	上年发生额
渠道转介费	1,109,899,432.68	1,180,406,839.41
工资	608,357,329.04	684,954,107.73
奖金	379,060,608.62	447,205,205.29
保险费	149,450,627.91	171,174,602.21
保安费	146,049,663.00	154,114,014.14
保洁费	142,665,188.97	159,440,711.24
物业工程费	128,115,563.00	121,803,085.72
咨询费	48,433,219.51	42,841,562.60

使用权资产折旧	47,846,719.41	95,919,299.78
人力外包费	46,884,339.66	87,895,570.23
运营租赁费等	31,297,475.64	52,785,635.13
工程外包	21,772,416.48	73,995,685.17
广告宣传费	20,405,650.25	21,183,612.64
技术协作费	17,493,036.77	51,144,749.05
装修费摊销	15,163,577.66	53,753,621.52
业务招待费	13,700,882.65	19,676,733.49
折旧费	11,245,749.45	19,488,323.17
外购服务	11,183,581.24	7,091,834.64
差旅费	11,059,674.01	10,655,328.69
员工宿舍费	9,813,468.02	13,702,855.72
诉讼费	8,636,485.63	14,027,867.72
物业租赁费用	7,803,700.78	9,796,765.07
营销渠道费	6,669,253.12	6,238,267.44
福利费	4,685,506.49	7,280,316.54
绿化费	4,619,180.09	8,950,418.52
办公用品费	4,002,935.25	6,039,096.05
会务费	3,702,802.32	2,571,589.61
工程材料	3,208,947.88	8,605,332.45
劳保费	3,096,486.13	4,080,746.83
网络通讯费	2,879,987.65	2,625,814.29
低值用品及耗材	2,766,882.31	4,222,327.38
其他	11,861,361.37	29,732,374.93
合计	3,033,831,732.99	3,573,404,294.40

43、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	6,239,196.48	7,239,588.13
教育费附加	4,655,309.84	5,372,613.51
房产税	4,774,471.93	5,177,173.34
土地使用税	1,080,232.80	902,270.04
车船使用税	29,410.00	38,313.33
印花税	251,528.96	284,838.88
土地增值税	2,332,347.09	
水利建设专项基金	166,346.87	202,903.06

其他	323,482.73	316,312.08
合计	19,852,326.70	19,534,012.37

其他说明：

44、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
工资	93,463,546.21	106,521,322.40
奖金	39,354,226.63	27,277,126.47
保险费	22,739,820.79	25,330,089.30
使用权资产折旧	14,266,233.92	17,758,405.53
物业租赁费用	11,859,037.44	15,628,812.10
诉讼费	11,371,606.78	2,747,969.65
咨询费	10,616,539.26	28,580,996.88
装修费摊销	7,415,086.71	10,929,315.88
折旧费	5,284,908.13	8,216,713.79
福利费	5,242,507.44	4,465,562.74
业务招待费	4,879,795.44	4,416,405.89
运杂费	3,287,381.64	3,981,339.85
办公用品费	3,187,126.44	4,143,880.90
员工宿舍费	3,031,787.70	3,018,962.15
差旅费	2,858,178.65	1,887,253.36
网络通讯费	2,314,561.57	2,024,099.72
人事费	2,402,395.58	3,242,435.99
人力外包费	1,038,120.71	4,196,933.48
技术协作费	275,728.50	2,693,928.03
其他	6,534,576.49	6,689,023.54
合计	251,423,166.03	283,750,577.65

其他说明：

45、研发费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
工资	19,610,356.31	29,494,219.98
技术协作费	4,716,119.48	7,168,379.05
奖金	4,013,867.03	6,702,935.86
保险费	3,716,154.98	5,151,370.05

电信网络费	578,287.21	1,696,789.87
折旧费	432,936.01	1,327,762.49
咨询费	104,285.28	624,606.41
其他	294,194.10	415,074.91
合计	33,466,200.40	52,581,138.62

其他说明：

46、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出-借款	19,772,411.33	37,716,851.03
利息支出-租赁融资费	12,997,800.31	39,289,189.26
利息收入	-31,896,494.20	-25,782,711.48
汇兑损失	-453,302.41	60,667.92
其他支出	814,015.99	1,127,066.63
合计	1,234,431.02	52,411,063.36

其他说明：

本期财务费用比上期减少 51,176,632.34 元，下降 97.64%，主要是因为：

- 1) 本期公司因非简易核算的租赁合同减少，本期确认的租赁融资费用同比减少；
- 2) 本期公司对外融资规模减少，相应借款利息支出同比减少。

47、其他收益

单位：元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
政府补助	26,963,194.23	37,764,438.40

48、公允价值变动收益

单位：元

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

其他说明：

本期发生额主要是：

- 1) 公司持有的上海海祁企业管理合伙企业（有限合伙）投资按会计政策确认的公允价值变动损失 30,409,748.39 元；
- 2) 公司持有的上海呈稻企业管理合伙企业（有限合伙）投资按会计政策确认的公允价值变动损失 35,531,761.58 元；
- 3) 公司持有的上海中城联盟投资管理股份有限公司投资按会计政策确认的公允价值变动损失 45,891,793.24 元；
- 4) 公司持有的珠海镓未来科技有限公司投资按会计政策确认的公允价值变动收益 13,442,183.68 元。

49、投资收益

单位：元

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

其他说明：

50、信用减值损失

单位：元

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

其他说明：

本期信用减值损失(负数表示损失)比上期减少了 185,040,992.59 元，主要是因为本期应收账款、贷款按会计政策计提的预期信用减值损失减少。

51、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
二、长期股权投资减值损失	-15,830,589.69	-6,004,581.99
十、商誉减值损失	-18,167,365.69	-52,673,960.52
十一、合同资产减值损失	-6,306,180.22	-1,856,775.90
十二、其他	-29,857,845.31	
合计	-70,161,980.91	-60,535,318.41

其他说明：

本期资产减值损失其他(负数表示损失)为公司确认的使用权资产减值损失。

52、资产处置收益

单位：元

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置收益	4,474,599.48	39,986,921.33

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

53、营业外收入

单位：元

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

其他说明：

本期营业外收入比上期减少 11,393,463.02 元，下降 46.45%，主要是因为本期收到的政府补助和违约金减少。

54、营业外支出

单位：元

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

其他说明：

55、所得税费用

(1) 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	387,378.62	15,264,621.50
递延所得税费用	37,953,721.78	52,884,733.82
合计	38,341,100.40	68,149,355.32

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

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

其他说明：

56、其他综合收益

详见附注 38。

57、现金流量表项目**(1) 与经营活动有关的现金**

收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

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

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

本期收到的其他与经营活动有关的现金比上期减少 56,466.58 万元，主要原因是：1) 本期公司金融业务收回的贷款同比减少了 40,536.94 万元；2) 收到返还的保证金押金同比减少 14,747.71 万元。

支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
调研、渠道转介费、技术协作费	1,166,747,496.06	1,227,091,579.00
物业管理及工程费（包括物业中外包费用）	440,837,617.79	425,974,998.34
咨询费	196,292,792.18	275,291,029.97
支付的押金保证金	182,071,855.85	292,867,441.95
金融业务贷款	105,601,300.00	246,909,995.13
物业代收代付中代付	66,072,482.25	46,381,074.49
运营租赁费	31,297,475.64	52,785,635.13
物业租赁费用	30,459,101.45	34,585,832.89
广告宣传费	20,696,348.71	22,737,042.96
违约、罚款、赔偿支出	15,905,725.82	18,346,999.57
业务招待费	18,580,678.09	24,093,139.38
差旅费	15,849,376.17	15,360,731.84
互联网+业务归还代收款	14,219,701.00	21,320,305.00
各类办公费	7,671,428.97	10,762,884.69
运杂费、交通费	6,536,775.33	7,148,798.56
经纪业务代收代付	6,264,745.64	7,133,332.86
会务费	4,769,136.89	2,980,075.33
通讯费	3,418,238.23	3,136,706.26
电信网络费	3,186,942.44	5,100,215.16
培训费	1,624,731.37	1,032,827.15
设计费	62,318.67	1,049,345.11
共管账户、临时管控账户及二手楼交易结算资金		2,909,958.92
往来款、备用金支付及其他	126,552,672.47	105,864,045.26
合计	2,464,718,941.02	2,850,863,994.95

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

本期支付的其他与经营活动有关的现金比上期减少 38,614.51 万元，主要原因是：1) 本期公司支付第三方渠道服务费同比减少约 13,934.23 万元；2) 本期公司金融业务发放的贷款同比减少了 14,130.87 万元；3) 本期公司支付的押金保证金（含返回的）同比减少约 11,079.56 万元。

(2) 与投资活动有关的现金

收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

收到的重要的与投资活动有关的现金

单位：元

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

合计	16,167,273.07	209,376,290.72
----	---------------	----------------

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
大额存单	310,000,000.00	
处置子公司款项	669,757.24	42,130,637.04
合计	310,669,757.24	42,130,637.04

支付的重要的与投资活动有关的现金

单位：元

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

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

本期处置子公司山东世联松塔装饰工程有限公司收到的现金净额为负值部分，重分类到本项目列报。

(3) 与筹资活动有关的现金

收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

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

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
偿还股东统借统还借款	350,000,000.00	
新租赁准则下支付的租赁负债	73,751,312.87	172,719,861.45
购买世联君汇少数股东权益支付现金	7,350,000.00	
偿还子公司股东借款	379,966.17	
购买世联雅智少数股东权益支付现金	1.00	

购买青岛君汇少数股东权益支付现金		324,503.31
购买长沙红璞实创少数股东权益支付现金		1.00
退还已注销非全资子公司少数股东股权投资款和分配款	807.68	90,357.12
合计	431,482,087.72	173,134,722.88

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

筹资活动产生的各项负债变动情况

适用 不适用

单位：元

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

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

无。

58、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	-315,544,380.45	-342,007,091.41
加：资产减值准备	70,161,980.91	60,535,318.41
信用减值损失	129,796,295.88	314,837,288.47
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	29,694,311.79	33,891,983.32
使用权资产折旧	66,095,410.40	129,811,824.28
无形资产摊销	278,427.18	584,279.56
长期待摊费用摊销	21,835,357.64	74,762,995.39
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-4,474,599.48	-39,986,921.33
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	408,534.03	852,378.35
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	98,391,119.53	15,000,000.00
财务费用（收益以“-”号填列）	30,285,266.52	76,940,676.83
投资损失（收益以“-”号填列）	-4,980,146.85	-63,897,213.01

递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	81,961,534.37	7,255,241.02
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-19,007,812.59	47,014,407.11
存货的减少（增加以“-”号填列）	-4,334,122.75	66,953,849.50
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	616,714,554.00	784,761,723.02
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-348,785,851.34	-537,545,972.73
其他		
经营活动产生的现金流量净额	448,495,878.79	629,764,766.78
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	1,580,512,696.31	2,173,225,773.99
减：现金的期初余额	2,173,225,773.99	1,837,529,495.31
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	-592,713,077.68	335,696,278.68

（2）本期收到的处置子公司的现金净额

单位：元

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	2,482,237.00
其中：	
江西世联聚义	441,911.00
山东松塔	2,040,326.00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	3,116,454.74
其中：	
江西世联聚义	406,371.50
山东松塔	2,710,083.24
其中：	
处置子公司收到的现金净额	-634,217.74

其他说明：

其中处置山东松塔收到的现金净额为-669,757.24元，重分类到“支付其他与投资活动有关的现金”项目列报。

（3）现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	1,580,512,696.31	2,173,225,773.99
其中：库存现金	4,800.00	9,365.92

可随时用于支付的银行存款	1,580,507,896.31	2,173,216,408.07
三、期末现金及现金等价物余额	1,580,512,696.31	2,173,225,773.99

(4) 不属于现金及现金等价物的货币资金

单位：元

项目	本期金额	上期金额	不属于现金及现金等价物的理由
保函保证金	20,565,755.10	13,541,561.27	使用受限
诉讼保证金	11,769,793.42	11,067,918.51	使用受限
共管账户资金	721,386.00	1,466,224.59	使用受限
临时管控账户资金	545,390.55	1,443,452.74	使用受限
二手楼交易结算资金	98,418.66	97,046.78	使用受限
ETC 业务保证金	3,000.00	3,000.00	使用受限
合计	33,703,743.73	27,619,203.89	

其他说明：

59、所有者权益变动表项目注释

说明对上年年末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

股东权益变动表“所有者投入和减少资本：其他”栏中，

(1) 资本公积减少 23,114,977.17 元，是本公司购买二级子公司世联君汇少数股东持有的 7.2596% 股权，购买少数股权支付的对价为 7,350,000.00 元，该项交易导致资本公积减少 23,114,977.17 元。

(2) 少数股东权益增加 17,532,293.05 元，系：

- 1) 本公司购买二级子公司世联君汇少数股东持有的 7.2596% 股权，购买少数股权支付的对价为 7,350,000.00 元，该项交易导致少数股东权益增加 15,764,977.17 元；
- 2) 本公司之二级子公司南昌置业处置持有的江西世联聚义 51.00% 股权，该项交易导致少数股东权益增加 2,431,036.90 元；
- 3) 本公司之二级子公司松塔装饰处置持有的山东松塔 75.50% 股权，该项交易导致少数股东权益减少 662,913.33 元；
- 4) 本公司之三级子公司世联晟火于 2023 年 10 月 18 日注销，该事项导致少数股东权益减少 807.69 元。

60、外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

单位：元

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

其中：美元			
欧元			
港币			
澳门元	880,613.77	0.8837	778,198.39
长期借款			
其中：美元			
欧元			
港币			

其他说明：

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

适用 不适用

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

61、租赁

(1) 本公司作为承租方

适用 不适用

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额

适用 不适用

简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用

适用 不适用

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

本集团作为承租人，租赁的主要资产如下：

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

涉及售后租回交易的情况

(2) 本公司作为出租方

作为出租人的经营租赁

适用 不适用

单位：元

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

作为出租人的融资租赁

适用 不适用

单位：元

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

未来五年每年未折现租赁收款额

适用 不适用

未折现租赁收款额与租赁投资净额的调节表

(3) 作为生产商或经销商确认融资租赁销售损益

适用 不适用

八、研发支出

单位：元

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

咨询费	104,285.28	624,606.41
其他	294,194.10	415,074.91
合计	33,466,200.40	52,581,138.62
其中：费用化研发支出	33,466,200.40	52,581,138.62

九、合并范围的变更

1、处置子公司

本期是否存在丧失子公司控制权的交易或事项

是 否

单位：元

子公司名称	丧失控制权时点的处置价款	丧失控制权时点的处置比例	丧失控制权时点的处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的判断依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权的账面价值	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益或留存收益的金额
江西世联聚义置业有限公司(以下简称“江西世联聚义”)		51.00%	转让	2023年05月15日	说明1)	1,763,402.51						
山东世联松塔装饰工程有限公司(以下简称“山东	2,040,326.00	75.50%	转让	2023年10月20日	说明2)	-2,529.39						

松塔")												
------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

其他说明：

- 1) 本集团将江西世联聚义丧失控制权的时点确定为 2023 年 5 月 15 日，确认依据为：2023 年 4 月 26 日签订股权转让协议出售江西世联聚义 51.00% 股权及江西世联聚义的债权，出售对价为 441,911.00 元，2023 年 5 月 6 日收齐全部股权转让款 441,911.00 元，2023 年 5 月 9 日完成工商变更，2023 年 5 月 15 日完成工作移交，江西世联聚义自 2023 年 5 月 1 日起不再纳入合并报表范围。
- 2) 本集团将山东松塔丧失控制权的时点确定为 2023 年 10 月 20 日，确认依据为：2023 年 9 月签订股权转让协议出售山东松塔 75.50% 股权，出售对价为 2,040,326.00 元，2023 年 10 月 12 日及 20 日合计收到款项 2,040,326.00 元，2023 年 10 月 18 日完成工商变更，2023 年 10 月 10 日完成工作移交，山东松塔自 2023 年 11 月 1 日起不再纳入合并报表范围。

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

是 否

2、其他原因的合并范围变动

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

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

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例	取得方式
深圳世联嘉恒企业管理有限公司	深圳	深圳	资产服务	100.00%	投资设立
宁波世联嘉信企业管理有限公司	宁波	宁波	资产服务	100.00%	投资设立
宁波世联中光城市服务有限公司	宁波	宁波	资产服务	35.00%	投资设立
河北雄安世联安正房产经纪有限公司	雄安	雄安	房地产中介	100.00%	投资设立
深圳世联嘉合企业管理有限公司	深圳	深圳	资产服务	100.00%	投资设立
深圳世联嘉创企业管理有限公司	深圳	深圳	资产服务	60.00%	投资设立
深圳世联嘉美企业管理有限公司	深圳	深圳	资产服务	100.00%	投资设立
商丘玖远企业管理咨询有限公司	商丘	商丘	金融服务	100.00%	投资设立
徐州市厚汇电子商务有限公司	徐州	徐州	电子商务	100.00%	投资设立
深圳市世创文化传播有限公司	深圳	深圳	电子商务	100.00%	投资设立
上海世联卓然数据科技有限公司	上海	上海	电子商务	100.00%	投资设立
江门市善居宝电子商务有限公司	江门	江门	电子商务	100.00%	投资设立
济南世说传媒有限公司	济南	济南	电子商务	75.50%	投资设立
阜阳世联行房地产咨询有限公司	阜阳	阜阳	房地产中介	51.00%	投资设立
澳门世联行顾问服务有限公司	澳门	澳门	房地产中介	100.00%	投资设立
澳门世联君汇不动产运营管理有限公司	澳门	澳门	资产服务	100.00%	投资设立

- 2) 本报告期因为注销子公司而不再纳入合并范围的子公司如下：

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例	不再纳入合并范围的原因
佛山世君商务管理有限公司	佛山	佛山	资产服务	100.00%	工商注销
深圳深汕特别合作区世联晟火咨询管理有限公司	深圳	深圳	资产服务	60.00%	工商注销
银川善居电子商务有限公司	银川	银川	电子商务	100.00%	工商注销
深圳市小样科技服务有限公司	深圳	深圳	资产服务	41.00%	工商注销

漳州市龙文区立丹行房地产代理有限公司	漳州	漳州	房地产中介	80.00%	工商注销
固安世联房地产经纪有限公司	固安	固安	房地产中介	100.00%	工商注销
赣州先峰居善科技有限公司	赣州	赣州	电子商务	51.00%	工商注销
北京世联兴业房地产顾问有限公司	北京	北京	房地产中介	100.00%	工商注销
成都世联集金商务服务有限公司	成都	成都	资产服务	100.00%	工商注销
重庆世联协兴装饰设计有限公司	重庆	重庆	电子商务	100.00%	工商注销
天津世联集金商务信息咨询有限公司	天津	天津	房地产中介	100.00%	工商注销
杭州世联集房酒店管理有限公司	杭州	杭州	资产服务	100.00%	工商注销
常州善居电子商务有限公司	常州	常州	电子商务	100.00%	工商注销
厦门市立丹行房地产代理有限公司	厦门	厦门	房地产中介	80.00%	工商注销
厦门市立丹行松塔装饰有限公司	厦门	厦门	电子商务	80.00%	工商注销
厦门市立丹行联合营销策划有限公司	厦门	厦门	房地产中介	40.80%	工商注销
西宁善居商务信息咨询有限公司	西宁	西宁	电子商务	100.00%	工商注销
大连善居电子商务有限公司	大连	大连	电子商务	100.00%	工商注销
柳州世联万力文化旅游投资有限公司	柳州	柳州	资产服务	35.70%	工商注销
唐山世联君汇运营管理有限公司	唐山	唐山	房地产中介	51.00%	工商注销

十、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

单位：元

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

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

限公司(以下简称“长沙世联”)							
沈阳世联兴业 房地产顾问有 限公司(以下简 称“沈阳世联”)	1,000,000.00	沈阳	沈阳	房地产中介	100.00%	0.00%	投资设立
大连世联兴业 房地产顾问有 限公司(以下简 称“大连世联”)	1,000,000.00	大连	大连	房地产中介	100.00%	0.00%	投资设立
成都世联兴业 房地产顾问有 限公司(以下简 称“成都世联”)	1,000,000.00	成都	成都	房地产中介	100.00%	0.00%	投资设立
苏州世联兴业 房地产顾问有 限公司(以下简 称“苏州世联”)	3,000,000.00	苏州	苏州	房地产中介	100.00%	0.00%	投资设立
常州世联房地 产代理有限公司(以下简 称“常州世联”)	3,000,000.00	常州	常州	房地产中介	100.00%	0.00%	投资设立
西安世联卓群 房地产咨询有 限公司(以下简 称“西安世联”)	4,125,000.00	西安	西安	房地产中介	100.00%	0.00%	投资设立
青岛世联兴业 房地产顾问有 限公司(以下简 称“青岛世联”)	1,000,000.00	青岛	青岛	房地产中介	100.00%	0.00%	投资设立
武汉世联兴业 房地产经纪有 限公司(以下简 称“武汉世联”)	5,000,000.00	武汉	武汉	房地产中介	100.00%	0.00%	投资设立
三亚世联房地 产顾问有限公 司(以下简称 “三亚世联”)	1,000,000.00	三亚	三亚	房地产中介	100.00%	0.00%	投资设立
安徽世联行房 地产咨询有限 公司(以下简称 “合肥世联”)	5,000,000.00	合肥	合肥	房地产中介	100.00%	0.00%	投资设立
无锡世联行房 地产营销有限 公司(以下简称 “无锡世联”)	5,000,000.00	无锡	无锡	房地产中介	100.00%	0.00%	投资设立
福州世联房地 产顾问有限公 司(以下简称 “福州世联”)	5,000,000.00	福州	福州	房地产中介	100.00%	0.00%	投资设立
佛山世联房地 产顾问有限公 司(以下简称 “佛山世联”)	5,000,000.00	佛山	佛山	房地产中介	100.00%	0.00%	投资设立
南昌世联置业 有限公司(以下 简称“南昌世联	5,000,000.00	南昌	南昌	房地产中介	100.00%	0.00%	投资设立

”)							
南京世联兴业 房地产投资咨 询有限公司(以 下简称“南京世 联”)	5,000,000.00	南京	南京	房地产中介	100.00%	0.00%	投资设立
长春世联兴业 房地产顾问有 限公司(以下简 称“长春世联”)	1,000,000.00	长春	长春	房地产中介	100.00%	0.00%	投资设立
南通世联兴业 房地产顾问有 限公司(以下简 称“南通世联”)	1,000,000.00	南通	南通	房地产中介	100.00%	0.00%	投资设立
昆明世联卓群 房地产经纪有 限公司(以下简 称“昆明世联”)	5,000,000.00	昆明	昆明	房地产中介	100.00%	0.00%	投资设立
宁波世联房地 产咨询有限公 司(以下简称“ 宁波世联”)	5,000,000.00	宁波	宁波	房地产中介	100.00%	0.00%	投资设立
广西世联行房 地产代理有限 公司(以下简称 “广西世联”)	5,000,000.00	广西	广西	房地产中介	100.00%	0.00%	投资设立
苏州居善网络 技术服务有限 公司(以下简称 “苏州居善”)	1,000,000.00	苏州	苏州	电子商务	0.00%	100.00%	投资设立
南京云掌柜信 息技术有限公 司(以下简称“ 南京云掌柜”)	5,000,000.00	南京	南京	电子商务	0.00%	100.00%	投资设立
天津居善电子 商务有限公司 (以下简称“天 津居善”)	1,000,000.00	天津	天津	电子商务	0.00%	100.00%	投资设立
郑州世联兴业 房地产咨询有 限公司(以下简 称“郑州世联”)	5,000,000.00	郑州	郑州	房地产中介	100.00%	0.00%	投资设立
漳州世联房地 产经纪有限公 司(以下简称“ 漳州世联”)	3,000,000.00	漳州	漳州	房地产中介	100.00%	0.00%	投资设立
徐州世联房地 产顾问有限公 司(以下简称“ 徐州世联”)	5,000,000.00	徐州	徐州	房地产中介	100.00%	0.00%	投资设立
杭州世联卓群 房地产咨询有 限公司(以下简 称“杭州世联卓 群”)	3,000,000.00	杭州	杭州	房地产中介	100.00%	0.00%	投资设立
合肥世联先锋 房地产顾问有	3,000,000.00	合肥	合肥	房地产中介	100.00%	0.00%	投资设立

限公司(以下简称“合肥世联先锋”)							
贵阳世联房地产顾问有限公司(以下简称“贵阳世联”)	3,000,000.00	贵阳	贵阳	房地产中介	100.00%	0.00%	投资设立
惠州市世联先锋房地产顾问有限公司(以下简称“惠州世联先锋”)	1,000,000.00	惠州	惠州	房地产中介	100.00%	0.00%	投资设立
太原世联卓群房地产顾问有限公司(以下简称“太原世联”)	3,000,000.00	太原	太原	房地产中介	100.00%	0.00%	投资设立
石家庄世联卓群房地产经纪有限公司(以下简称“石家庄世联”)	1,000,000.00	石家庄	石家庄	房地产中介	100.00%	0.00%	投资设立
深圳世联君汇不动产运营管理有限公司(以下简称“世联君汇”)	83,437,408.00	深圳	深圳	资产服务	100.00%	0.00%	投资设立
廊坊市世联房地产经纪有限公司(以下简称“廊坊世联”)	1,000,000.00	廊坊	廊坊	房地产中介	100.00%	0.00%	投资设立
世联咨询(香港)有限公司(以下简称“香港世联”)	7,549,603.60	香港	香港	房地产中介	100.00%	0.00%	投资设立
兰州世联行房地产顾问有限公司(以下简称“兰州世联”)	3,000,000.00	兰州	兰州	房地产中介	100.00%	0.00%	投资设立
包头市世联行房地产顾问有限公司(以下简称“包头世联”)	3,000,000.00	包头	包头	房地产中介	100.00%	0.00%	投资设立
唐山世联行房地产经纪有限公司(以下简称“唐山世联”)	1,000,000.00	唐山	唐山	房地产中介	100.00%	0.00%	投资设立
深圳前海世联商业运营管理有限公司(以下简称“前海资管”)	10,000,000.00	深圳	深圳	资产服务	100.00%	0.00%	投资设立
深圳市世联科创科技服务有限公司(以下简称“世联科创”)	5,000,000.00	深圳	深圳	房地产中介	0.00%	41.00%	股权委托
深圳世联领客商业运营有限	5,000,000.00	深圳	深圳	资产服务	0.00%	100.00%	投资设立

公司(以下简称“世联领客”)							
深圳世联集金财富管理有限公司(以下简称“世联集金”)	10,000,000.00	深圳	深圳	资产服务	100.00%	0.00%	投资设立
宁波世联兴业房地产咨询有限公司(以下简称“宁波世联兴业”)	5,000,000.00	宁波	宁波	房产中介	100.00%	0.00%	投资设立
深圳先锋居善科技有限公司(以下简称“先锋居善”)	10,000,000.00	深圳	深圳	房地产中介	0.00%	100.00%	投资设立
上海善居电子商务有限公司(以下简称“上海善居”)	10,000,000.00	上海	上海	电子商务	0.00%	100.00%	投资设立
扬州世联兴业房地产顾问有限公司(以下简称“扬州世联”)	3,000,000.00	扬州	扬州	房地产中介	100.00%	0.00%	投资设立
深圳盛泽按揭代理有限公司(以下简称“深圳按揭”)	10,000,000.00	深圳	深圳	金融服务	0.00%	100.00%	非同一控制下企业合并
上海盛泽邦家投资管理有限公司(以下简称“上海盛泽”)	1,000,000.00	上海	上海	金融服务	0.00%	100.00%	非同一控制下企业合并
泰安世联怡高房地产咨询有限公司(以下简称“泰安世联怡高”)	500,000.00	泰安	泰安	房地产中介	0.00%	75.50%	非同一控制下企业合并
临沂世联怡高房地产经纪有限公司(以下简称“临沂世联怡高”)	500,000.00	临沂	临沂	房地产中介	0.00%	75.50%	非同一控制下企业合并
青岛世联怡高房地产顾问有限公司(以下简称“青岛世联怡高”)	1,000,000.00	青岛	青岛	房地产中介	0.00%	75.50%	非同一控制下企业合并
芜湖世联先锋信息咨询有限公司(以下简称“芜湖世联”)	1,000,000.00	芜湖	芜湖	房地产中介	0.00%	100.00%	投资设立
福州市立丹行市场营销策划有限公司(以下简称“福州立丹行”)	1,000,000.00	福州	福州	房地产中介	0.00%	80.00%	非同一控制下企业合并
泉州市立丹行房地产经纪有	2,000,000.00	泉州	泉州	房地产中介	0.00%	80.00%	非同一控制下企业合并

限公司(以下简称“泉州立丹行”)							
三明市立丹行房地产营销策划有限公司(以下简称“三明立丹行”)	1,000,000.00	三明	三明	房地产中介	0.00%	80.00%	非同一控制下企业合并
莆田市立丹行房地产代理有限公司(以下简称“莆田立丹行”)	500,000.00	莆田	莆田	房地产中介	0.00%	80.00%	非同一控制下企业合并
惠东红璞元屿海公寓管理有限公司(以下简称“红璞元屿海”)	2,000,000.00	惠州	惠州	资产服务	0.00%	100.00%	投资设立
北京善居电子商务有限公司(以下简称“北京善居”)	1,000,000.00	北京	北京	电子商务	0.00%	100.00%	投资设立
石家庄善居房地产经纪有限公司(以下简称“石家庄善居”)	1,000,000.00	石家庄	石家庄	电子商务	0.00%	100.00%	投资设立
成都市善居电子商务有限公司(以下简称“成都善居”)	1,000,000.00	成都	成都	电子商务	0.00%	100.00%	投资设立
重庆善业兴居电子商务有限公司(以下简称“重庆善居”)	1,000,000.00	重庆	重庆	电子商务	0.00%	100.00%	投资设立
惠州市善居电子商务有限公司(以下简称“惠州善居”)	10,000,000.00	惠州	惠州	电子商务	0.00%	100.00%	投资设立
佛山市善居电子商务有限公司(以下简称“佛山善居”)	1,000,000.00	佛山	佛山	电子商务	0.00%	100.00%	投资设立
东莞市善卓居电子商务有限公司(以下简称“东莞善居”)	1,000,000.00	东莞	东莞	电子商务	0.00%	100.00%	投资设立
厦门市善居先锋电子商务有限公司(以下简称“厦门善居”)	400,000.00	厦门	厦门	电子商务	0.00%	100.00%	投资设立
广州市善居电子商务有限公司(以下简称“广州善居”)	500,000.00	广州	广州	电子商务	0.00%	100.00%	投资设立
珠海市善居电子商务有限公司(以下简称“	1,000,000.00	珠海	珠海	电子商务	0.00%	100.00%	投资设立

珠海善居")							
徐州市善居电子商务有限公司(以下简称"徐州善居")	1,000,000.00	徐州	徐州	电子商务	0.00%	100.00%	投资设立
合肥善居电子商务有限公司(以下简称"合肥善居")	500,000.00	合肥	合肥	电子商务	0.00%	100.00%	投资设立
陕西善居商务信息咨询有限公司(以下简称"陕西善居")	100,000.00	陕西	西安	电子商务	0.00%	100.00%	投资设立
吉林省善居电子商务有限公司(以下简称"吉林善居")	500,000.00	吉林	长春	电子商务	0.00%	100.00%	投资设立
昆明善居电子商务有限公司(以下简称"昆明善居")	5,000,000.00	昆明	昆明	电子商务	0.00%	100.00%	投资设立
南昌善居电子商务有限公司(以下简称"南昌善居")	100,000.00	南昌	南昌	电子商务	0.00%	100.00%	投资设立
武汉市善居先锋房地产信息服务有限公司(以下简称"武汉善居")	1,000,000.00	武汉	武汉	电子商务	0.00%	100.00%	投资设立
广西善居电子商务有限公司(以下简称"广西善居")	2,000,000.00	广西	南宁	电子商务	0.00%	100.00%	投资设立
长沙市善居电子商务有限公司(以下简称"长沙善居")	1,000,000.00	长沙	长沙	电子商务	0.00%	100.00%	投资设立
沈阳善居电子商务有限公司(以下简称"沈阳善居")	100,000.00	沈阳	沈阳	电子商务	0.00%	100.00%	投资设立
惠东红璞富力湾公寓管理有限公司(以下简称"红璞富力湾")	100,000.00	惠州	惠州	资产服务	0.00%	100.00%	投资设立
惠东红璞双月湾公寓管理有限公司(以下简称"红璞双月湾")	1,000,000.00	惠州	惠州	资产服务	0.00%	100.00%	投资设立
天津世联商业运营管理有限公司(以下简称"天津世联商业")	10,000,000.00	天津	天津	资产服务	0.00%	100.00%	投资设立

天津世联沃客众创空间有限公司(以下简称“天津众创”)	100,000.00	天津	天津	资产服务	0.00%	100.00%	投资设立
重庆红璞公寓管理有限公司(以下简称“重庆红璞”)	1,000,000.00	重庆	重庆	资产服务	100.00%	0.00%	投资设立
苏州小样科技服务有限公司(以下简称“苏州小样科技”)	2,000,000.00	苏州	苏州	资产服务	0.00%	41.00%	投资设立
厦门市小样创业信息科技有限公司(以下简称“厦门小样创业”)	1,000,000.00	厦门	厦门	资产服务	0.00%	41.00%	投资设立
苏州小样创咖文化科技有限公司(以下简称“苏州创咖文化”)	300,000.00	苏州	苏州	资产服务	0.00%	41.00%	投资设立
珠海世联集金商务管理有限公司(以下简称“珠海集金”)	100,000.00	珠海	珠海	资产服务	0.00%	100.00%	投资设立
北京世联集金财富管理有限公司(以下简称“北京集金”)	1,000,000.00	北京	北京	资产服务	0.00%	100.00%	投资设立
佛山世联集金商务管理有限公司(以下简称“佛山集金”)	100,000.00	佛山	佛山	资产服务	0.00%	100.00%	投资设立
上海世联行股权投资管理有限公司(以下简称“上海股投”)	35,300,000.00	上海	上海	资产服务	0.00%	51.00%	投资设立
深圳世联集今财富管理有限公司(以下简称“世联集今”)	100,000.00	深圳	深圳	资产服务	0.00%	100.00%	投资设立
北京世联行兴业房地产经纪有限公司(以下简称“北京世联行”)	1,000,000.00	北京	北京	房地产中介	0.00%	100.00%	投资设立
珠海横琴善居科技有限公司(以下简称“珠海横琴善居”)	1,000,000.00	珠海	珠海	电子商务	0.00%	100.00%	投资设立
昆山善业兴居商务信息咨询有限公司(以下简称“昆山善居”)	100,000.00	昆山	昆山	电子商务	0.00%	100.00%	投资设立
海口善居电子	10,000,000.00	海口	海口	电子商务	0.00%	100.00%	投资设立

商务有限公司 (以下简称“海口善居”)							
南通市善居电子商务有限公司(以下简称“南通善居”)	100,000.00	南通	南通	电子商务	0.00%	100.00%	投资设立
上海善居兴电子商务有限公司(以下简称“上海善居兴”)	1,000,000.00	上海	上海	电子商务	0.00%	100.00%	投资设立
上海芮鸿投资合伙企业(有限合伙)(以下简称“上海芮鸿”)	100,000.00	上海	上海	投资管理	0.00%	45.90%	投资设立
上海世联领客商业经营管理有限公司(以下简称“上海领客”)	5,000,000.00	上海	上海	房地产中介	0.00%	100.00%	投资设立
南京世联君汇房地产顾问有限公司(以下简称“南京君汇”)	15,000,000.00	南京	南京	房地产中介	0.00%	100.00%	投资设立
合肥世联君汇资产顾问运营管理有限公司(以下简称“合肥君汇”)	500,000.00	合肥	合肥	房地产中介	0.00%	100.00%	投资设立
苏州世联君汇物业运营管理有限公司(以下简称“苏州君汇”)	500,000.00	苏州	苏州	房地产中介	0.00%	100.00%	投资设立
北京世联君汇房地产顾问有限公司(以下简称“北京君汇”)	10,000,000.00	北京	北京	房地产中介	0.00%	100.00%	投资设立
西安世联君汇商业运营管理有限公司(以下简称“西安君汇”)	500,000.00	西安	西安	房地产中介	0.00%	100.00%	投资设立
重庆世联君汇房地产运营管理有限公司(以下简称“重庆君汇”)	10,000,000.00	重庆	重庆	房地产中介	0.00%	100.00%	投资设立
长沙世联君汇房地产顾问有限公司(以下简称“长沙君汇”)	500,000.00	长沙	长沙	房地产中介	0.00%	100.00%	投资设立
河南世联君汇房地产顾问有限公司(以下简称“河南君汇”)	1,000,000.00	河南	河南	房地产中介	0.00%	100.00%	投资设立

武汉世联君汇房地产顾问有限公司(以下简称“武汉君汇”)	1,000,000.00	武汉	武汉	房地产中介	0.00%	100.00%	投资设立
天津世联君汇房地产顾问有限公司(以下简称“天津君汇”)	1,000,000.00	天津	天津	房地产中介	0.00%	100.00%	投资设立
上海世君房地产顾问有限公司(以下简称“上海世君”)	1,000,000.00	上海	上海	房地产中介	0.00%	100.00%	投资设立
厦门世联君汇房地产顾问有限公司(以下简称“厦门君汇”)	500,000.00	厦门	厦门	房地产中介	0.00%	100.00%	投资设立
深圳运泰君汇物业管理有限公司(以下简称“深圳运泰君汇”)	1,000,000.00	深圳	深圳	资产服务	0.00%	50.00%	股权委托
常熟小样科技服务有限公司(以下简称“常熟小样”)	1,000,000.00	常熟	常熟	资产服务	0.00%	41.00%	投资设立
苏州园小样信息技术有限公司(以下简称“苏州园小样”)	1,000,000.00	苏州	苏州	资产服务	0.00%	41.00%	投资设立
广州市小样信息科技有限公司(以下简称“广州小样科技”)	3,000,000.00	广州	广州	资产服务	0.00%	41.00%	投资设立
深圳市赋能创新投资有限公司(以下简称“深圳赋能创新”)	5,000,000.00	深圳	深圳	投资管理	100.00%	0.00%	投资设立
重庆红璞新新公寓管理有限公司(以下简称“重庆红璞新新”)	1,000,000.00	重庆	重庆	资产服务	0.00%	100.00%	投资设立
珠海红璞科技发展有限公司(以下简称“珠海红璞”)	20,000,000.00	珠海	珠海	资产服务	0.00%	100.00%	投资设立
厦门红璞兴业公寓管理有限公司(以下简称“厦门红璞”)	5,000,000.00	厦门	厦门	资产服务	0.00%	100.00%	投资设立
惠东红璞阳光假日公寓管理有限公司(以下简称“红璞阳光假日”)	100,000.00	惠东	惠东	资产服务	0.00%	100.00%	投资设立

东莞市世联集 金投资管理有 限公司(以下简 称“东莞集金”)	100,000.00	东莞	东莞	房地产中介	0.00%	100.00%	投资设立
惠州世联集金 房地产经纪有 限公司(以下简 称“惠州集金”)	100,000.00	惠州	惠州	房地产中介	0.00%	100.00%	投资设立
宁波世联集金 商务服务有 限公司(以下简 称“宁波集金”)	1,000,000.00	宁波	宁波	房地产中介	0.00%	100.00%	投资设立
上海世联盛曜 房地产顾问有 限公司(以下简 称“上海世联盛 曜”)	1,000,000.00	上海	上海	房地产中介	30.00%	70.00%	投资设立
嘉兴卓群房地 产营销策划有 限公司(以下简 称“嘉兴世联”)	5,000,000.00	嘉兴	嘉兴	房地产中介	0.00%	100.00%	投资设立
西安世联兴业 房地产经纪有 限责任公司(以 下简称“西安世 联经纪”)	100,000.00	西安	西安	房地产中介	0.00%	100.00%	投资设立
邯郸世联卓群 房地产经纪有 限公司(以下简 称“邯郸世联”)	2,000,000.00	邯郸	邯郸	房地产中介	100.00%	0.00%	投资设立
哈尔滨卓群房 地产经纪有限 公司(以下简称 “哈尔滨世联”)	1,000,000.00	哈尔滨	哈尔滨	房地产中介	100.00%	0.00%	投资设立
厦门市宜安居 电子商务有限 公司(以下简称 “厦门宜安居”)	100,000.00	厦门	厦门	电子商务	0.00%	80.00%	投资设立
厦门市家适居 电子商务有限 公司(以下简称 “厦门家适居”)	50,000.00	厦门	厦门	房地产中介	0.00%	80.00%	投资设立
山东居善电子 商务有限公司 (以下简称“山 东居善”)	3,000,000.00	山东	山东	电子商务	0.00%	75.50%	投资设立
深圳世联松塔 装饰科技有限 责任公司(以下 简称“世联松塔 ”)	8,000,000.00	深圳	深圳	电子商务	100.00%	0.00%	投资设立
合肥汇创房地 产咨询有限公 司(以下简称“ 合肥世联汇创 ”)	1,000,000.00	合肥	合肥	房地产中介	100.00%	0.00%	投资设立
北京小样青年	1,000,000.00	北京	北京	资产服务	0.00%	41.00%	投资设立

社区科技服务有限公司(以下简称“北京小样”)							
武汉市小样商务信息咨询有限公司(以下简称“武汉小样”)	1,000,000.00	武汉	武汉	资产服务	0.00%	41.00%	投资设立
成都世联君汇商业管理有限公司(以下简称“成都君汇”)	30,000,000.00	成都	成都	房地产中介	0.00%	100.00%	投资设立
湛江善居电子商务有限公司(以下简称“湛江善居”)	500,000.00	湛江	湛江	电子商务	0.00%	100.00%	投资设立
无锡善居电子商务有限公司(以下简称“无锡善居”)	2,000,000.00	无锡	无锡	电子商务	0.00%	100.00%	投资设立
兰州善居电子商务有限公司(以下简称“兰州善居”)	100,000.00	兰州	兰州	电子商务	0.00%	100.00%	投资设立
天津善居电子商务有限公司(以下简称“天津善居”)	1,000,000.00	天津	天津	电子商务	0.00%	100.00%	投资设立
河南世联精工房地产营销策划有限公司(以下简称“世联精工”)	4,000,000.00	河南	河南	房地产中介	0.00%	51.00%	投资设立
惠州市世创文化传播有限公司(以下简称“惠州世创”)	100,000.00	惠州	惠州	电子商务	0.00%	100.00%	投资设立
青岛世联君汇不动产运营管理有限公司(以下简称“青岛君汇”)	1,324,503.00	青岛	青岛	房地产中介	0.00%	100.00%	投资设立
深圳世联君汇物业管理有限公司(以下简称“深圳君汇物业”)	1,000,000.00	深圳	深圳	资产服务	0.00%	100.00%	投资设立
广州汇君物业管理有限公司(以下简称“广州汇君物业”)	1,000,000.00	广州	广州	资产服务	0.00%	100.00%	投资设立
凉山州国兴世联全过程工程咨询有限公司(以下简称“凉山州世联物业”)	5,000,000.00	凉山州	凉山州	资产服务	0.00%	51.00%	投资设立

济南世君房地产顾问有限公司(以下简称“济南世君”)	3,000,000.00	济南	济南	房地产中介	0.00%	75.50%	投资设立
宁波世联君汇房地产咨询有限公司(以下简称“宁波君汇”)	1,000,000.00	宁波	宁波	房地产中介	0.00%	100.00%	投资设立
惠州世新文化传播有限公司(以下简称“惠州君汇”)	100,000.00	惠州	惠州	房地产中介	0.00%	100.00%	投资设立
成都市红璞凯睿酒店管理有限公司(以下简称“成都红璞凯睿”)	1,000,000.00	成都	成都	资产服务	0.00%	100.00%	投资设立
杭州红璞世谦资产管理有限公司(以下简称“杭州红璞世谦”)	50,000.00	杭州	杭州	资产服务	0.00%	100.00%	投资设立
宁波鸿璞空间创意设计有限公司(以下简称“宁波鸿璞空间”)	1,000,000.00	宁波	宁波	资产服务	0.00%	60.00%	投资设立
天津红璞酒店管理有限公司(以下简称“天津红璞”)	1,000,000.00	天津	天津	资产服务	0.00%	100.00%	投资设立
惠州红璞都市公寓管理有限公司(以下简称“惠州红璞都市”)	1,000,000.00	惠州	惠州	资产服务	0.00%	100.00%	投资设立
龙门红璞假日公寓管理有限公司(以下简称“龙门红璞”)	100,000.00	龙门	龙门	资产服务	0.00%	100.00%	投资设立
石家庄世联汇创房地产经纪有限公司(以下简称“石家庄汇创”)	1,000,000.00	石家庄	石家庄	房地产中介	0.00%	100.00%	投资设立
衡水世联汇创房地产经纪有限公司(以下简称“衡水世联”)	1,000,000.00	衡水	衡水	房地产中介	100.00%	0.00%	投资设立
柳州世联房地产经纪有限公司(以下简称“柳州世联”)	1,000,000.00	柳州	柳州	房地产中介	0.00%	51.00%	投资设立
深圳世联同行共营地产咨询有限公司(以下简称“世联同行”)	5,000,000.00	深圳	深圳	房地产中介	100.00%	0.00%	投资设立

”)							
杭州三箭装饰工程有限公司(以下简称“杭州三箭”)	20,000,000.00	杭州	杭州	资产服务	100.00%	0.00%	收购资产
柳州善居电子商务有限公司(以下简称“柳州善居”)	1,000,000.00	柳州	柳州	电子商务	0.00%	51.00%	投资设立
福州世联君汇商业管理有限公司(以下简称“福州君汇”)	1,000,000.00	福州	福州	资产服务	0.00%	100.00%	投资设立
南昌世联君汇不动产管理有限公司(以下简称“南昌君汇”)	1,000,000.00	南昌	南昌	资产服务	0.00%	100.00%	投资设立
东莞世联君汇商业管理有限公司(以下简称“东莞君汇”)	1,000,000.00	东莞	东莞	资产服务	0.00%	100.00%	投资设立
山西世联君汇房地产咨询有限公司(以下简称“山西君汇”)	1,000,000.00	山西	山西	资产服务	0.00%	100.00%	投资设立
苏州红与璞酒店管理有限公司(以下简称“苏州红与璞”)	2,000,000.00	苏州	苏州	资产服务	0.00%	100.00%	投资设立
珠海横琴世联行商业运营管理有限公司(以下简称“珠海集房”)	100,000.00	珠海	珠海	资产服务	0.00%	100.00%	投资设立
厦门世联红璞公寓管理有限公司(以下简称“厦门集房”)	15,000,000.00	厦门	厦门	资产服务	0.00%	100.00%	投资设立
武汉世联集房公寓管理有限公司(以下简称“武汉集房”)	14,000,000.00	武汉	武汉	资产服务	0.00%	100.00%	投资设立
长沙红璞实创公寓管理有限公司(以下简称“长沙红璞实创”)	4,200,000.00	长沙	长沙	资产服务	0.00%	100.00%	投资设立
中山世联松塔装饰有限公司(以下简称“中山松塔”)	5,000,000.00	中山	中山	电子商务	0.00%	100.00%	投资设立
惠州世联松塔装饰有限责任公司(以下简称“惠州松塔”)	5,000,000.00	惠州	惠州	电子商务	0.00%	100.00%	投资设立
西安世联松塔装饰有限公司	5,000,000.00	西安	西安	电子商务	0.00%	100.00%	投资设立

(以下简称“西安松塔”)							
厦门世联松塔建筑装饰有限公司(以下简称“厦门松塔”)	3,000,000.00	厦门	厦门	电子商务	0.00%	100.00%	投资设立
绍兴世联智行房地产信息咨询有限公司(以下简称“绍兴世联”)	2,000,000.00	绍兴	绍兴	房地产中介	0.00%	51.00%	投资设立
惠东世联行百利房地产咨询有限公司(以下简称“惠东世联”)	5,000,000.00	惠东	惠东	房地产中介	100.00%	0.00%	投资设立
珠海横琴世联行咨询有限公司(以下简称“横琴世联咨询”)	5,000,000.00	珠海	珠海	房地产中介	51.00%	49.00%	投资设立
广西世联君汇房地产咨询有限公司(以下简称“广西君汇”)	2,000,000.00	广西	广西	资产服务	0.00%	100.00%	投资设立
成都市红璞凯嘉酒店管理有限公司(以下简称“成都市红璞凯嘉”)	8,000,000.00	成都	成都	资产服务	0.00%	100.00%	投资设立
深圳世联筑业科技有限公司(以下简称“世联筑业”)	5,000,000.00	深圳	深圳	电子商务	0.00%	100.00%	投资设立
唐山世联锐易房地产经纪有限公司(以下简称“唐山世联锐易”)	4,000,000.00	唐山	唐山	房地产中介	0.00%	51.00%	投资设立
深圳世联桂园项目管理有限公司(以下简称“世联桂园”)	5,580,000.00	深圳	深圳	房地产中介	100.00%	0.00%	投资设立
厦门市宜兴居电子商务有限公司(以下简称“厦门宜兴居”)	1,000,000.00	厦门	厦门	电子商务	0.00%	80.00%	投资设立
深圳市世联雅智咨询服务服务有限公司(以下简称“世联雅智”)	5,000,000.00	深圳	深圳	电子商务	100.00%	0.00%	投资设立
梧州世联行房地产代理有限公司(以下简称“梧州世联行”)	2,000,000.00	梧州	梧州	房地产中介	0.00%	67.00%	投资设立
潮州市世联环潮房地产咨询	5,000,000.00	潮州	潮州	房地产中介	0.00%	60.00%	投资设立

顾问有限公司 (以下简称“潮州世联”)							
青岛世联行城市运营管理有限公司(以下简称“青岛世联运营”)	5,000,000.00	青岛	青岛	资产服务	0.00%	45.00%	投资设立
深圳小恐龙科技有限公司(以下简称“深圳小恐龙”)	1,000,000.00	深圳	深圳	房地产中介	0.00%	100.00%	投资设立
宁波世东公寓管理有限公司(以下简称“宁波世东公寓”)	2,000,000.00	宁波	宁波	资产服务	0.00%	51.00%	投资设立
南安市立丹行房地产经纪有限公司(以下简称“南安立丹行”)	100,000.00	南安	南安	房地产中介	0.00%	80.00%	投资设立
青岛居善电子商务有限公司(以下简称“青岛居善”)	1,000,000.00	青岛	青岛	电子商务	0.00%	75.50%	投资设立
济南居山房地产经纪有限公司(以下简称“济南居山经纪”)	500,000.00	济南	济南	房地产中介	0.00%	45.30%	投资设立
珠海横琴世联行顾问服务有限公司(以下简称“横琴世联顾问”)	5,000,000.00	珠海	珠海	房地产中介	100.00%	0.00%	投资设立
珠海世联企业管理有限公司(以下简称“珠海世联资本”)	10,000,000.00	珠海	珠海	资产服务	100.00%	0.00%	投资设立
湛江市世联房地产咨询有限公司(以下简称“湛江世联”)	10,000,000.00	湛江	湛江	房地产中介	0.00%	100.00%	投资设立
珠海横琴世联资产管理有限公司(以下简称“横琴世联资管”)	50,000,000.00	珠海	珠海	资产服务	0.00%	100.00%	投资设立
广西蜂巢美嘉装饰设计有限公司(以下简称“广西蜂巢装饰”)	3,000,000.00	广西	广西	装修服务	0.00%	51.00%	投资设立
龙岩市上杭县立丹行房地产代理有限公司(以下简称“龙	1,000,000.00	龙岩	龙岩	房地产中介	0.00%	80.00%	投资设立

岩立丹行")							
青岛世联怡高资产运营有限公司(以下简称"青岛怡高运营")	1,000,000.00	青岛	青岛	资产服务	0.00%	75.50%	投资设立
珠海横琴悠租云科技有限公司(以下简称"珠海悠租云")	3,000,000.00	珠海	珠海	电子商务	0.00%	100.00%	投资设立
深圳世联君汇韦玥物业管理有限责任公司(以下简称"深圳君汇韦玥")	5,000,000.00	深圳	深圳	资产服务	0.00%	51.00%	投资设立
珠海横琴世联云城市服务有限公司(以下简称"横琴世联云服务")	20,000,000.00	珠海	珠海	资产服务	0.00%	100.00%	投资设立
龙岩上杭县宜居电子商务有限公司(以下简称"龙岩宜居")	100,000.00	龙岩	龙岩	电子商务	0.00%	80.00%	投资设立
乌鲁木齐居联电子商务有限公司(以下简称"乌鲁木齐居联")	1,000,000.00	乌鲁木齐	乌鲁木齐	电子商务	0.00%	100.00%	投资设立
北京世联育米商业管理有限公司(以下简称"北京世联育米")	10,000,000.00	北京	北京	资产服务	0.00%	51.00%	投资设立
惠州更赢信息技术有限公司(以下简称"惠州更赢")	10,000,000.00	惠州	惠州	电子商务	0.00%	100.00%	收购资产
佛山更赢信息技术有限公司(以下简称"佛山更赢")	10,000,000.00	佛山	佛山	电子商务	0.00%	100.00%	收购资产
东莞更赢信息技术有限公司(以下简称"东莞更赢")	10,000,000.00	东莞	东莞	电子商务	0.00%	100.00%	收购资产
福建更赢信息技术有限公司(以下简称"福建更赢")	10,000,000.00	福建	福建	电子商务	0.00%	100.00%	收购资产
广州更赢信息技术有限公司(以下简称"广州更赢")	10,000,000.00	广州	广州	电子商务	0.00%	100.00%	收购资产
珠海更赢信息技术有限公司(以下简称"珠	10,000,000.00	珠海	珠海	电子商务	0.00%	100.00%	收购资产

海更赢")							
安徽兴赢信息技术有限公司(以下简称"安徽更赢")	10,000,000.00	安徽	安徽	电子商务	0.00%	100.00%	收购资产
深圳更赢信息技术有限公司(以下简称"深圳更赢")	10,000,000.00	深圳	深圳	电子商务	0.00%	100.00%	收购资产
云南更赢信息技术有限公司(以下简称"云南更赢")	10,000,000.00	云南	云南	电子商务	0.00%	100.00%	收购资产
山东更赢信息技术有限公司(以下简称"山东更赢")	10,000,000.00	山东	山东	电子商务	0.00%	75.50%	收购资产
杭州君汇不动产管理有限公司(以下简称"杭州君汇")	20,000,000.00	杭州	杭州	资产服务	0.00%	100.00%	投资设立
盐城市世联慧盐物业资产管理有限公司(以下简称"盐城世联物业")	10,000,000.00	盐城	盐城	资产服务	0.00%	51.00%	投资设立
珠海横琴世捷机电工程有限公司(以下简称"横琴汽车服务")	1,000,000.00	珠海	珠海	资产服务	0.00%	100.00%	投资设立
珠海横琴世捷空间艺术设计有限公司(以下简称"横琴空间设计")	1,000,000.00	珠海	珠海	资产服务	0.00%	100.00%	投资设立
中山善居电子商务有限公司(以下简称"中山善居")	3,000,000.00	中山	中山	电子商务	0.00%	100.00%	投资设立
云南善居电子商务有限公司(以下简称"云南善居")	5,000,000.00	云南	云南	电子商务	0.00%	100.00%	投资设立
银川世联行房地产顾问有限公司(以下简称"银川世联行")	3,000,000.00	银川	银川	房地产中介	100.00%	0.00%	投资设立
昆山世联行房地产咨询有限公司(以下简称"昆山世联行")	1,000,000.00	昆山	昆山	房地产中介	100.00%	0.00%	投资设立
深圳世联惠普商业保理有限公司(以下简称"世联惠普")	100,000,000.00	深圳	深圳	金融服务	100.00%	0.00%	非同一控制下企业合并
深圳前海中博	50,000,000.00	深圳	深圳	电子商务	0.00%	100.00%	非同一控制下

供应链管理有限公司(以下简称“深圳前海中博”)							企业合并
惠州世联善居房地产顾问有限公司(以下简称“惠州世联善居”)	100,000.00	惠州	惠州	房地产中介	0.00%	100.00%	投资设立
西安世联行房地产咨询有限公司(以下简称“西安世联行”)	3,000,000.00	西安	西安	房地产中介	0.00%	100.00%	投资设立
珠海横琴世捷城市商务科技服务有限公司(以下简称“横琴商务科技”)	1,000,000.00	珠海	珠海	资产服务	0.00%	100.00%	投资设立
韶关市迈庆房地产咨询有限公司(以下简称“迈庆咨询”)	500,000.00	韶关	韶关	房地产中介	0.00%	100.00%	投资设立
济南红璞酒店有限公司(以下简称“济南红璞酒店”)	1,000,000.00	济南	济南	资产服务	0.00%	75.50%	投资设立
山东世华实业发展有限公司(以下简称“山东世华”)	50,000,000.00	山东	山东	资产服务	0.00%	38.51%	投资设立
太原善居电子商务有限公司(以下简称“太原善居”)	100,000.00	太原	太原	电子商务	0.00%	100.00%	投资设立
广州世联行城市运营服务有限公司(以下简称“广州城市服务”)	10,000,000.00	广州	广州	资产服务	0.00%	100.00%	投资设立
珠海世纪联行物业管理有限公司(以下简称“珠海世纪联行”)	2,040,800.00	珠海	珠海	资产服务	0.00%	51.00%	收购资产
柳州世联物业管理有限公司(以下简称“柳州物业”)	2,000,000.00	柳州	柳州	资产服务	0.00%	51.00%	收购资产
福州世联郑和物业管理有限公司(以下简称“福州世联郑和”)	1,000,000.00	福州	福州	资产服务	0.00%	51.00%	投资设立
上海世联卓群数据服务有限公司(以下简称“上海世联卓群”)	1,000,000.00	上海	上海	房地产中介	0.00%	100.00%	投资设立

”)							
福州世联新玺物业管理有限 公司(以下简称 “福州世联新玺 ”)	6,000,000.00	福州	福州	资产服务	0.00%	51.00%	投资设立
中山市小样信 息科技服务有 限公司(以下简 称“中山小样”)	1,000,000.00	中山	中山	资产服务	0.00%	41.00%	投资设立
商丘帜远企业 管理咨询有限 公司(以下简 称“商丘帜远”)	500,000.00	商丘	商丘	金融服务	0.00%	100.00%	投资设立
济南世华合兴 管理服务有限 公司(以下简 称“济南世华”)	2,000,000.00	济南	济南	资产服务	0.00%	38.51%	投资设立
成都世联行城 市管理服务有 限公司(以下简 称“成都城市服 务”)	10,000,000.00	成都	成都	资产服务	0.00%	100.00%	投资设立
惠州纵创电子 商务有限公司 (以下简称“惠 州纵创”)	100,000.00	惠州	惠州	电子商务	0.00%	100.00%	投资设立
惠州倬富电子 商务有限公司 (以下简称“惠 州倬富”)	100,000.00	惠州	惠州	房地产中介	0.00%	100.00%	投资设立
柳州世联保安 服务有限公司 (以下简称“柳 州世联保安”)	1,000,000.00	柳州	柳州	资产服务	0.00%	51.00%	投资设立
珠海横琴世联 嘉诚企业管理 有限公司(以下 简称“横琴世联 嘉诚”)	500,000.00	珠海	珠海	资产服务	0.00%	100.00%	投资设立
珠海横琴世联 嘉实企业管理 有限公司(以下 简称“横琴世联 嘉实”)	500,000.00	珠海	珠海	资产服务	0.00%	100.00%	投资设立
福州仓山世联 福杉物业管理 有限公司(以下 简称“福州世联 福杉”)	300,000.00	福州	福州	资产服务	0.00%	51.00%	投资设立
深圳世联嘉恒 企业管理有限 公司(以下简 称“深圳世联嘉 恒”)	500,000.00	深圳	深圳	资产服务	0.00%	100.00%	投资设立
宁波世联嘉信 企业管理有限	500,000.00	宁波	宁波	资产服务	0.00%	100.00%	投资设立

公司(以下简称“宁波世联嘉信”)							
宁波世联中光城市服务有限公司(以下简称“宁波世联中光”)	1,000,000.00	宁波	宁波	资产服务	0.00%	35.00%	投资设立
河北雄安世联安正房产经纪有限公司(以下简称“雄安世联”)	3,000,000.00	雄安	雄安	房地产中介	0.00%	100.00%	投资设立
深圳世联嘉合企业管理有限公司(以下简称“深圳世联嘉合”)	100,000.00	深圳	深圳	资产服务	0.00%	100.00%	投资设立
深圳世联嘉创企业管理有限公司(以下简称“深圳世联嘉创”)	3,060,000.00	深圳	深圳	资产服务	0.00%	60.00%	投资设立
深圳世联嘉美企业管理有限公司(以下简称“深圳世联嘉美”)	500,000.00	深圳	深圳	资产服务	0.00%	100.00%	投资设立
商丘玖远企业管理咨询有限公司(以下简称“商丘玖远”)	500,000.00	商丘	商丘	金融服务	0.00%	100.00%	投资设立
徐州市厚汇电子商务有限公司(以下简称“徐州厚汇商务”)	100,000.00	徐州	徐州	电子商务	0.00%	100.00%	投资设立
深圳市世创文化传播有限公司(以下简称“深圳世创”)	100,000.00	深圳	深圳	电子商务	0.00%	100.00%	投资设立
上海世联卓然数据科技有限公司(以下简称“上海世联卓然”)	1,000,000.00	上海	上海	电子商务	0.00%	100.00%	投资设立
江门市善居宝电子商务有限公司(以下简称“江门善居”)	1,000,000.00	江门	江门	电子商务	0.00%	100.00%	投资设立
济南世说传媒有限公司(以下简称“济南世说传媒”)	500,000.00	济南	济南	电子商务	0.00%	75.50%	投资设立
阜阳世联行房地产咨询有限公司(以下简称	1,000,000.00	阜阳	阜阳	房地产中介	0.00%	51.00%	投资设立

“阜阳世联行”							
澳门世联行顾问服务有限公司(以下简称“澳门世联行”)	86,330.00	澳门	澳门	房地产中介	0.00%	100.00%	投资设立
澳门世联君汇不动产运营管理有限公司(以下简称“澳门君汇”)	161,660.00	澳门	澳门	资产服务	0.00%	100.00%	投资设立

单位：元

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

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

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

- 1) 本集团通过子公司世联君汇持有世联科创 41%的股权，根据 2016 年 6 月 10 日签订的《表决权委托协议》，深圳世联小样投资管理合伙企业(有限合伙)将其持有世联科创的 10%表决权委托给世联君汇，子公司世联君汇合计持有世联科创 51%的表决权，本集团能够对其财务和经营决策实施控制。
- 2) 本集团通过子公司世联君汇持有深圳运泰君汇 50%的股权，根据 2016 年 10 月签订的《关于运泰君汇物业管理有限公司之股权托管协议》，运泰建业置业(深圳)有限公司将其持有深圳运泰君汇的 1%表决权委托给世联君汇，子公司世联君汇合计持有深圳运泰君汇 51%的表决权，本集团能够对其财务和经营决策实施控制。
- 3) 本公司间接持有上海腾赋企业管理合伙企业(有限合伙) 51.613%股权，根据合伙协议规定，上海腾赋企业管理合伙企业(有限合伙)将聚合各合伙人的资本投资于某商业物业取得租金收益，本公司无论作为普通合伙人亦或有限合伙人均对其无控制权，亦无重大影响，故不纳入合并范围。
- 4) 本公司间接持有山东济高世联产业运营服务有限公司 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。
- 5) 本公司间接持有湖南财信世联商业运营管理有限公司 51%的股权，根据公司章程规定，股东会决议需经代表三分之二以上表决权的股东通过，董事会表决事项需经全体董事一致同意通过，本公司对其无实际控制权，故不纳入合并范围。

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

截止本报告期末，本集团没有纳入合并范围的重要的结构化主体。

确定公司是代理人还是委托人的依据：

截止本报告期末，本集团没有作为代理人或委托人的子公司。

其他说明：

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

(2) 重要的非全资子公司

单位：元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
山东世联	24.50%	486,393.88		3,785,752.39
青岛荣置地	49.00%	4,170,610.01	9,228,604.88	9,097,993.78

厦门立丹行	20.00%	-943,512.27		373,372.43
北京安信行	40.00%	15,579,456.52	6,191,520.70	64,663,342.88
深圳运泰君汇	50.00%	2,656,704.25	5,000,000.00	6,076,794.41

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

其他说明：

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

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

单位：元

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

其他说明：

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

(4) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

截止本报告期，使用企业集团资产和清偿企业集团债务，无重大限制。

(5) 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

无

其他说明：

2、在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

(1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

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

(2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

单位：元

	世联君汇
购买成本/处置对价	
-- 现金	7,350,000.00
-- 非现金资产的公允价值	0.00
购买成本/处置对价合计	7,350,000.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	-15,764,977.17
差额	23,114,977.17
其中：调整资本公积	23,114,977.17
调整盈余公积	
调整未分配利润	

其他说明：

3、在合营安排或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
深圳世联同创资产管理有限公司	深圳	深圳	受托资产管理、投资管理		49.00%	权益法
天津市润泽基金销售有限公司	天津	天津	基金销售	40.00%		权益法

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

无

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

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

(2) 重要联营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额		期初余额/上期发生额	
	深圳世联同创资产管理有限公司	天津市润泽基金销售有限公司	深圳世联同创资产管理有限公司	天津市润泽基金销售有限公司
流动资产	449,866.72	284,626.93	31,975,191.52	491,065.61
非流动资产	803,152.45	33,662.59	2,904,957.02	40,806.17
资产合计	1,253,019.17	318,289.52	34,880,148.54	531,871.78
流动负债	2,822,130.54	16,431,222.90	7,874,165.08	16,221,279.39
非流动负债	0.00			
负债合计	2,822,130.54	16,431,222.90	7,874,165.08	16,221,279.39
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	-1,569,111.37	-16,112,933.38	27,005,983.46	-15,689,407.61
按持股比例计算的净资产份额	-768,864.58	-6,445,173.35	13,232,931.89	-6,275,763.04
调整事项				
--商誉		29,447,089.49		29,447,089.49
--内部交易未实现利润				
--其他	768,864.58	-23,001,916.14		-7,171,326.45
对联营企业权益投资的账面价值	0.00	0.00	13,232,931.89	16,000,000.00
存在公开报价的联营				

企业权益投资的公允价值				
营业收入		897,979.04		1,031,480.12
净利润	2,924,905.17	-423,525.77	-4,644,677.00	11,454.97
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	2,924,905.17	-423,525.77	-4,644,677.00	11,454.97
本年度收到的来自联营企业的股利				

其他说明：

- 1) 深圳世联同创资产管理有限公司-其他：本报告期被投资公司减资 3,150 万，公司按比例享有的超额权益。
- 2) 天津市润泽基金销售有限公司-其他：经测试其可收回金额低于其账面价值，确认的减值准备。

(3) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	10,990,392.92	4,081,325.17
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	3,201,300.47	-596,343.94
--综合收益总额	3,201,300.47	-596,343.94
联营企业：		
投资账面价值合计	1,163,470.28	2,658,974.14
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-655,721.44	6,423.83
--综合收益总额	-655,721.44	6,423.83

其他说明：

无

(4) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

截止本报告期，无重大限制。

(5) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

单位：元

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计的损失	本期未确认的损失（或本期分享的净利润）	本期末累积未确认的损失
武汉都市世联资产管理有限公司	730,138.95	1,397,638.73	2,127,777.68
江西万寿宫文旅商业管理有限公司	725,363.44	261,412.78	986,776.22
深圳世联同创资产管理有限公司	0.00	333,864.57	333,864.57

武汉世联君汇空间商业管理有限公司	2,397,918.59	1,834,735.45	4,232,654.04
山东济高世联产业运营服务有限公司	1,248,919.06	-3,248,475.21	0.00

其他说明：

十一、政府补助

1、报告期末按应收金额确认的政府补助

适用 不适用

未能在预计时点收到预计金额的政府补助的原因

适用 不适用

2、涉及政府补助的负债项目

适用 不适用

3、计入当期损益的政府补助

适用 不适用

单位：元

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

其他说明：

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

十二、与金融工具相关的风险

1、金融工具产生的各类风险

本集团的主要金融工具包括借款、应收款项、应付款项等，各项金融工具的详细情况说明见本附注七。与这些金融工具有关的风险，以及本集团为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本集团管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

1. 各类风险管理目标和政策

本集团从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本集团经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本集团风险管理的基本策略是确定和分析本集团所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线并进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

(1) 市场风险

1) 汇率风险

本集团承受汇率风险主要与美元、港币和澳门元有关，除本集团二级子公司香港世联以美元进行日常经营活动外，本集团的其它主要业务活动以人民币计价结算。于 2023 年 12 月 31 日，除下表所述资产及负债的美元、港币和澳门元余额外，本集团的资产及负债均为人民币余额。该等港币和澳门元等余额的资产和负债产生的汇率风险可能对本集团的经营业绩产生影响。

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

本集团密切关注汇率变动对本集团的影响。

2) 利率风险

本集团的利率风险产生于银行借款、向股东借款等带息债务。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本集团面临公允价值利率风险。本集团根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。于 2023 年 12 月 31 日，本集团的带息债务主要为人民币计价的浮动利率借款合同，金额合计为 100,000,000.00 元（2023 年 1 月 1 日：160,000,000.00 元），及人民币计价的固定利率合同，金额为 50,300,000.00 元（2023 年 1 月 1 日：612,375,676.03 元）。

本集团因利率变动引起金融工具现金流量变动的风险主要与浮动利率银行借款有关。本集团的政策是保持这些借款的浮动利率，以消除利率变动的公允价值风险。

(2) 信用风险

于 2023 年 12 月 31 日，可能引起本集团财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本集团金融资产产生的损失以及本集团承担的财务担保，具体包括：

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

为降低信用风险，本集团成立专门部门确定信用额度、进行信用审批，并执行其它监控程序以确保采取必要的措施回收过期债权。此外，本集团于每个资产负债表日审核每一单项应收款的回收情况，以确保就无法回收的款项计提充分的坏账准备。因此，本集团管理层认为本集团所承担的信用风险已经大为降低。

本集团的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

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

截至 2023 年 12 月 31 日，本集团应收账款前五名金额合计：110,431,704.79 元，世联小贷前五名贷款金额合计：10,101,335.77 元。

(3) 流动风险

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

本集团将银行借款作为主要资金来源。

本集团持有的金融资产和金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下：

2023 年 12 月 31 日金额：

项目	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
金融资产					
货币资金	1,614,216,440.04				1,614,216,440.04
应收票据	1,772,412.00				1,772,412.00
应收账款	2,295,362,931.36				2,295,362,931.36
其他应收款	635,401,392.64				635,401,392.64
贷款	100,517,992.81	20,083,738.30	7,763,968.75		128,365,699.86
一年内到期的长期应收款	4,746,353.36				4,746,353.36
债权投资		101,037,158.46	211,486,687.18		312,523,845.64
长期应收款		3,533,128.58	2,462,376.14		5,995,504.72
其他权益工具投资	1,990,000.00				1,990,000.00
其他非流动金融资产	380,787,190.21				380,787,190.21
金融负债					
短期借款	101,000,000.00				101,000,000.00
应付账款	426,002,218.17				426,002,218.17
其他应付款	705,264,045.76				705,264,045.76
应付利息	39,814.39				39,814.39
应付职工薪酬	567,743,019.32				567,743,019.32
一年内到期的非流动负债	92,602,776.80				92,602,776.80
租赁负债		48,289,825.01	63,143,168.83	13,276,241.98	124,709,235.82

2. 敏感性分析

本集团采用敏感性分析技术分析风险变量的合理、可能变化对当期损益或股东权益可能产生的影响。由于任何风险变量很少孤立的发生变化，而变量之间存在的相关性对某一风险变量变化的最终影响金额将产生重大作用，因此下述内容是在假设每一变量的变化是独立的情况下进行的。

(1) 外汇风险敏感性分析

外汇风险敏感性分析假设：所有境外经营净投资套期及现金流量套期均高度有效。

在上述假设的基础上，在其它变量不变的情况下，汇率可能发生的合理变动对当期损益和权益的税后影响如下：

项目	汇率变动	2023 年度	2022 年度
----	------	---------	---------

		对净利润的影响	对股东权益的影响	对净利润的影响	对股东权益的影响
所有外币	对人民币升值 5%	108,171.46	108,171.46	79,130.83	79,130.83
所有外币	对人民币贬值 5%	-108,171.46	-108,171.46	-79,130.83	-79,130.83

(2) 利率风险敏感性分析

利率风险敏感性分析基于下述假设：

市场利率变化影响可变利率金融工具的利息收入或费用；

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

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

在上述假设的基础上，在其它变量不变的情况下，利率可能发生的合理变动对当期损益和权益的税后影响如下：

项目	利率变动	2023 年度		2022 年度	
		对净利润的影响	对股东权益的影响	对净利润的影响	对股东权益的影响
浮动利率借款	增加 1%	-1,000,000.00	-1,000,000.00	-1,600,000.00	-1,600,000.00
浮动利率借款	减少 1%	1,000,000.00	1,000,000.00	1,600,000.00	1,600,000.00

2、金融资产

(1) 转移方式分类

适用 不适用

(2) 因转移而终止确认的金融资产

适用 不适用

(3) 继续涉入的资产转移金融资产

适用 不适用

其他说明

十三、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	--	--	--	--
(一) 交易性金融资产		17,442,183.68	363,345,006.53	380,787,190.21

产				
1. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		17,442,183.68	363,345,006.53	380,787,190.21
(2) 权益工具投资		17,442,183.68	363,345,006.53	380,787,190.21
(三) 其他权益工具投资			1,990,000.00	1,990,000.00
持续以公允价值计量的资产总额		17,442,183.68	365,335,006.53	382,777,190.21
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

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

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

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

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

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

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

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

本集团持续的第三层次公允价值计量项目，年初与年末账面价值间的调节信息如下：

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

6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

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

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

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

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

本集团以摊余成本计量的金融资产和金融负债主要包括：应收票据、应收账款、其他应收款、贷款、债权投资、长期应收款、短期借款、应付账款、其他应付款、应付职工薪酬、长期借款、租赁负债。本集团 2023 年 12 月 31 日以摊余成本计量的各项金融资产和金融负债的账面价值与公允价值之间无重大差异。

十四、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
珠海大横琴集团有限公司	珠海	项目投资及投资管理	10211302211.3	16.26%	30.58%

本企业的母公司情况的说明

珠海大横琴集团有限公司成立于 2009 年 04 月 23 日，统一社会信用代码为 91440400688630990W，注册地址为：珠海市横琴新区环岛东路 3018 号 28-29 层，注册资本：1021130.22113 万元人民币，珠海市人民政府国有资产监督管理委员会持有 90.2069% 股权，经营范围：以自有资金从事投资活动；企业管理；企业总部管理；工程管理服务；非居住房地产租赁；商业综合体管理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；房地产开发经营等。

本企业最终控制方是珠海市人民政府国有资产监督管理委员会。

其他说明：

本公司控股股东珠海大横琴集团有限公司持有本公司股权 16.26%，世联地产顾问（中国）有限公司将持有的本公司 285,285,934 股股份所对应的表决权委托给珠海大横琴集团有限公司行使，控股股东珠海大横琴集团有限公司合计对本公司表决权比例为 30.58%；本公司最终控制方为珠海市人民政府国有资产监督管理委员会，珠海市人民政府国有资产监督管理委员会通过珠海大横琴集团有限公司间接对本公司持股比例为 14.6676%，间接表决权比例为 27.5853%。

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注“九、1”。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注“九、3”。

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本企业关系
江西万寿宫文旅商业管理有限公司	联营企业
北京云金保健康科技有限公司	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

其他说明：

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

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
珠海大横琴集团有限公司	持股 5%以上股东
大横琴（澳门）有限公司	持股 5%以上股东控制的公司
横琴国际商务中心开发有限公司	持股 5%以上股东控制的公司
珠海大横琴安居投资有限公司	持股 5%以上股东控制的公司
珠海大横琴城市公共资源经营管理有限公司	持股 5%以上股东控制的公司
珠海大横琴城市建设有限公司	持股 5%以上股东控制的公司
珠海大横琴城市新中心发展有限公司	持股 5%以上股东控制的公司
珠海大横琴创新发展有限公司	持股 5%以上股东控制的公司
珠海大横琴创新发展有限公司希尔顿花园酒店	持股 5%以上股东控制的公司
珠海大横琴道路信息发展有限公司	持股 5%以上股东控制的公司
珠海大横琴发展有限公司	持股 5%以上股东控制的公司
珠海大横琴泛旅游发展有限公司	持股 5%以上股东控制的公司
珠海大横琴孵化器管理有限公司	持股 5%以上股东控制的公司
珠海大横琴股份有限公司	持股 5%以上股东控制的公司
珠海大横琴国际广告文化创意产业发展有限公司	持股 5%以上股东控制的公司
珠海大横琴科技发展有限公司	持股 5%以上股东控制的公司
珠海大横琴科学城开发管理有限公司	持股 5%以上股东控制的公司
珠海大横琴口岸实业有限公司	持股 5%以上股东控制的公司
珠海大横琴琴建发展有限公司	持股 5%以上股东控制的公司
珠海大横琴人才公寓建设有限公司	持股 5%以上股东控制的公司
珠海大横琴星乐度文旅发展有限公司	持股 5%以上股东控制的公司
珠海大横琴英才人力资源服务有限公司	持股 5%以上股东控制的公司
珠海大横琴置业有限公司	持股 5%以上股东控制的公司

珠海市横琴新区建设工程质量检测中心有限公司	持股 5%以上股东控制的公司
珠海斗门大横琴电子有限公司	持股 5%以上股东控制的公司
珠海大横琴大厦开发有限公司	持股 5%以上股东控制的公司
珠海大横琴城市广场开发有限公司	持股 5%以上股东控制的公司
珠海大横琴公共设施建设管理有限公司	持股 5%以上股东控制的公司
珠海斗门大横琴产业发展有限公司	持股 5%以上股东控制的公司
珠海大横琴商业经营管理有限公司	持股 5%以上股东控制的公司
珠海大横琴能源科技有限公司	持股 5%以上股东控制的公司
珠海大横琴餐饮服务有限公司	持股 5%以上股东控制的公司
珠海斗门大横琴建设发展有限公司	持股 5%以上股东控制的公司
珠海大横琴房地产租赁经营有限公司	持股 5%以上股东控制的公司
珠海大横琴文化传媒有限公司	持股 5%以上股东控制的公司
珠海大横琴资本有限公司	持股 5%以上股东控制的公司
珠海建工第五建设有限公司	持股 5%以上股东控制的公司
琴澳联创（珠海）发展有限公司	持股 5%以上股东控制的公司
珠海斗门大横琴琴峰房地产开发有限公司	持股 5%以上股东控制的公司
珠海横琴总部大厦发展有限公司	持股 5%以上股东董事担任董事的公司
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
上海中城联盟投资管理股份有限公司	董事直接或间接控制的公司
上海中城荣耀股权投资基金管理有限公司	董事直接或间接控制的公司
深圳市世联共享投资股份有限公司	董事直接或间接控制的公司
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
上海沪腾房地产有限公司	监事担任董事的公司
焦安平	高管
李荣	高管
岳欣	高管
刘唯唯	高管
袁鸿昌	监事
吴小微	监事

其他说明：

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

5、关联交易情况

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
武汉新控城市运营服务有限公司	保安保洁费、物业管理费	10,310,233.41	10,310,233.41	否	
山东济高世联产业运营服务有限公司	咨询服务	4,671,073.32	4,671,073.32	否	426,154.10
珠海大横琴集团有限公司	借款利息、咨询服务、人力外包费用	2,867,347.58	2,867,347.58	否	11,666,296.93
珠海大横琴口岸实业有限公司	咨询服务、保安保洁费	1,382,269.51	1,382,269.51	否	
珠海大横琴城市公共资源经营管理有限公司	人力外包费用、物业管理费	1,132,045.26	1,132,045.26	否	1,414,478.18
武汉都市世联资产管理有限公司	招商佣金	1,077,185.11	1,077,185.11	否	377,358.48
珠海大横琴英才人力资源服务有限公司	人力外包费用	703,136.47	703,136.47	否	1,053,429.28
珠海大横琴琴建发展有限公司	绿化费	547,470.03	547,470.03	否	
珠海大横琴泛旅游发展有限公司	采购商品、网络服务费、能耗费	538,705.44	538,705.44	否	26,560.49
珠海大横琴科技发展有限公司	采购劳务	484,567.65	484,567.65	否	
珠海大横琴星乐度文旅发展有限公司	物业管理费、能耗费	298,012.78	298,012.78	否	191,352.60
珠海大横琴发展有限公司	咨询服务、物业管理费	189,783.15	189,783.15	否	151,089.53
珠海大横琴人才公寓建设有限公司	能耗费	187,794.38	187,794.38	否	-82,412.43
琴澳联创（珠海）发展有限公司	采购商品	157,561.17	157,561.17	否	
珠海大横琴道路信息发展有限公司	网络服务费	144,074.87	144,074.87	否	580,362.50
珠海大横琴餐饮服务有限公司	采购商品	49,600.00	49,600.00	否	
珠海大横琴创新发展有限公司希尔顿花园酒店	采购商品	3,889.51	3,889.51	否	12,218.00
天津市润泽基金销售有限公司	咨询服务			否	600,000.00
深圳市世联共享投资股份有限公司	再保理利息			否	-5,550.86
珠海大横琴创新发展有限公司	采购劳务			否	103,280.00

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
珠海大横琴口岸实业有限公司	装修服务、物业服务	41,956,254.97	19,733,258.88
上海沪腾房地产有限公司	物业服务、资产管理	10,489,335.92	14,627,357.94
珠海大横琴创新发展有限公司	装修服务、物业服务	8,990,005.94	27,224,150.05
珠海大横琴发展有限公司	企业服务、装修服务、物业服务、商品销售、系统服务、绿植租摆	7,516,424.49	16,163,966.93
珠海大横琴泛旅游发展有限公司	咨询服务、装修服务、物业服务、商品销售、系统服务、汽车租赁服务	6,120,772.40	5,786,244.44
珠海大横琴安居投资有限公司	物业服务、装修服务、绿化服务	5,244,641.90	2,998,007.20

珠海大横琴星乐度文旅发展有限公司	企业服务、物业服务、保安保洁服务、汽车租赁服务、绿植租摆	5,177,283.66	2,740,645.20
武汉新控城市运营服务有限公司	物业服务	4,382,282.49	
珠海大横琴股份有限公司	物业服务、商品销售	3,783,015.45	4,180,967.43
大横琴（澳门）有限公司	物业服务、企业服务、顾问服务、绿植租摆	3,210,927.22	1,569,249.88
珠海大横琴集团有限公司	物业服务、商品销售、汽车租赁服务、绿植租摆	2,981,393.55	3,297,863.20
珠海斗门大横琴产业发展有限公司	物业服务	2,715,160.11	701,552.16
珠海大横琴科学城开发管理有限公司	物业服务	2,312,769.30	1,656,807.06
珠海斗门大横琴电子有限公司	顾问服务	2,214,584.35	4,750,145.66
横琴国际商务中心开发有限公司	物业服务、绿植租摆	2,311,297.93	2,741,976.47
珠海大横琴城市新中心发展有限公司	物业服务、绿植租摆	2,053,209.56	1,161,632.04
珠海建工第五建设有限公司	物业服务	1,770,510.77	
宁波中艾世联商业管理有限公司	物业服务	1,620,266.88	
北京博大世联科技服务有限公司	物业服务	1,510,221.75	20,603,776.08
武汉都市世联资产管理有限公司	物业服务、车位服务	1,265,625.14	
珠海大横琴人才公寓建设有限公司	物业服务、装修服务	1,261,174.18	22,844,868.28
珠海大横琴餐饮服务服务有限公司	物业服务	1,236,547.89	
珠海大横琴科技发展有限公司	企业服务、顾问服务、商品销售、绿植租摆	1,204,946.07	552,483.35
珠海大横琴城市广场开发有限公司	项目服务	651,079.23	250,483.01
珠海市横琴新区建设工程质量检测中心有限公司	物业服务	637,044.74	655,299.74
江西万寿宫文旅商业管理有限公司	代理服务	583,329.05	691,168.35
珠海大横琴公共设施建设管理有限公司	物业服务	578,098.28	437,644.65
珠海大横琴置业有限公司	物业服务	503,532.80	535,520.77
珠海大横琴孵化器管理有限公司	物业服务	368,381.18	400,787.52
珠海大横琴国际广告文化创意产业发展有限公司	物业服务、装修服务	309,331.56	5,324,986.54
珠海大横琴英才人力资源服务有限公司	物业服务	281,158.49	391,106.38
珠海斗门大横琴琴峰房地产开发有限公司	顾问服务	177,358.49	
珠海大横琴资本有限公司	物业服务	167,414.67	
珠海大横琴琴建发展有限公司	物业服务	116,064.94	2,665,088.57
珠海大横琴大厦开发有限公司	物业服务	113,524.84	246,743.19
上海中城荣耀股权投资基金管理有限公司	物业服务	111,684.96	27,921.24
珠海大横琴商业经营管理有限公司	装修服务	102,184.11	
珠海大横琴创新发展有限公司希尔顿花园酒店	汽车租赁服务	93,495.14	139,524.43
普强时代（珠海横琴）信息技术有限公司	物业服务	78,395.10	
珠海大横琴房地产租赁经营有限公司	物业服务	38,138.67	
珠海大横琴文化传媒有限公司	物业服务	10,875.02	

珠海大横琴城市公共资源经营管理有限公司	物业服务	613.47	689,816.92
珠海大横琴城市建设有限公司	装修服务		3,171,834.69
珠海横琴总部大厦发展有限公司	装修服务		997,758.82
上海中城联盟投资管理股份有限公司	物业服务		519,889.89
珠海大横琴道路信息发展有限公司	物业服务		37,383.60
珠海斗门大横琴建设发展有限公司	商品销售		14,376.89

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

购销商品、提供和接受劳务的定价参考相关的市场价格；发生额出现负数是因为发生了前期销售退回冲减产生的。

(2) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

单位：元

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/承包资产类型	受托/承包起始日	受托/承包终止日	托管收益/承包收益定价依据	本期确认的托管收益/承包收益
珠海大横琴泛旅游发展有限公司	珠海红璞	公寓	2022年01月01日	2023年12月31日	按“运营人力成本+基础酬金+奖励酬金+系统服务费+增值服务”收取服务费	3,767,825.42
珠海大横琴发展有限公司、珠海大横琴创新发展有限公司	珠海红璞	公寓	2021年11月21日	2026年11月20日	按“实际的运营成本+租金的4%至6%”收取服务费	2,448,490.24
珠海大横琴发展有限公司	珠海红璞	公寓	2021年01月15日	2026年01月14日	按“运营管理人员人力成本+运营服务费+系统服务费+增值服务”收取服务费	1,591,919.60
珠海大横琴星乐度文旅发展有限公司	珠海红璞	酒店	2023年07月01日	2024年03月31日	按“月度酒店总营业收入的4%+经营毛利分成”收取服务费	938,835.16
珠海大横琴泛旅游发展有限公司	珠海红璞	酒店	2021年10月01日	2023年06月30日	按“月度酒店总营业收入的4%+经营毛利分成”收取服务费	894,560.32
珠海大横琴安居投资有限公司	珠海红璞	保障房	2021年09月01日	2024年08月31日	按“物业基础成本费用+公寓运营管理成本费用+管理酬金”收取服务费	763,654.54
珠海大横琴发展有限公司	珠海红璞	房屋	2022年07月01日	2027年06月30日	按房租租金的4%至6%收取服	625,595.99

					务费	
珠海大横琴安居投资有限公司	珠海红璞	集中隔离酒店	2022年11月21日	2023年06月30日	按“成本+酬金”收取运营服务费	336,166.80
Fortune Hill_Asia Limited	深圳世联行	商办物业	2023年01月01日	2023年12月31日	按照税前月租金的3%收取服务费	174,535.30

关联托管/承包情况说明

本公司委托管理/出包情况表:

单位: 元

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	委托/出包资产类型	委托/出包起始日	委托/出包终止日	托管费/出包费定价依据	本期确认的托管费/出包费
-----------	-----------	-----------	----------	----------	-------------	--------------

关联管理/出包情况说明

(3) 关联租赁情况

本公司作为出租方:

单位: 元

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

本公司作为承租方:

单位：元

出租方名称	租赁资产种类	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）		未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额（如适用）		支付的租金		承担的租赁负债利息支出		增加的使用权资产	
		本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
横琴国际商务中心开发有限公司	租赁办公室					2,256,833.96	1,799,753.67	61,476.74	171,265.46		
珠海大横琴发展有限公司	租赁办公室和员工宿舍	496,325.17	305,760.00								
武汉都市世联资产管理有限公司	租赁办公室	328,744.96	693,420.16								
珠海大横琴星乐度文旅发展有限公司	租赁员工宿舍	300,593.54									
Fortune_Hill_Asia_Limited	办公物业	240,000.00	240,000.00								
珠海大横琴泛旅游发展有限公司	租赁员工宿舍	98,923.28	161,386.18								
珠海大横琴城市新中心发展有限公司	租赁员工宿舍		341.54								

关联租赁情况说明

(4) 关联担保情况

本公司作为担保方

单位：元

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

本公司作为被担保方

单位：元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
先锋居善	140,000,000.00	2023年2月28日	2026年2月28日	否
先锋居善	100,000,000.00	2021年9月1日	2024年8月30日	是
先锋居善	100,000,000.00	2022年6月24日	2025年6月23日	是
先锋居善	100,000,000.00	2021年1月28日	2024年8月27日	是
先锋居善	100,000,000.00	2021年3月26日	2024年3月25日	是
先锋居善	100,000,000.00	2021年5月17日	2024年5月16日	是
先锋居善	60,000,000.00	2021年5月12日	2024年5月11日	是
先锋居善	60,000,000.00	2022年5月7日	2025年5月6日	是
先锋居善	50,000,000.00	2021年7月23日	2024年7月22日	是
先锋居善	50,000,000.00	2021年12月1日	2024年11月30日	是
先锋居善	40,000,000.00	2021年10月19日	2024年10月18日	是
先锋居善	30,000,000.00	2023年3月14日	2026年3月12日	是

关联担保情况说明

(5) 关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
胡嘉	0	0
陈劲松	559,500.00	605,610.00
朱敏	1,699,021.48	1,800,702.05
任克雷	180,000.00	180,000.00
裴书华	0	0
陈卫城	0	0
薛文	240,959.77	981,365.60
马志达	180,000.00	180,000.00
郭天武	180,000.00	180,000.00
张建平	180,000.00	180,000.00

吴文媛	124,137.93	0
袁鸿昌	556,064.35	776,915.60
霍佳震	180,000.00	1,379.31
吴小微	398,735.62	482,410.50
刘唯唯	731,552.00	808,305.60
王兵	842,416.20	
岳欣	873,087.00	
史剑华	759,694.80	871,220.60
陈志聪	489,089.63	0
吴惠明	532,746.00	560,385.60
焦安平		865,337.42
李荣		645,309.00
季如进		179,482.76

(6) 其他关联交易

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

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	珠海大横琴泛旅游发展有限公司	1,878,035.29	11,813.20		
其他应收款	焦安平	240,000.00	4,800.00	240,000.00	4,800.00
其他应收款	珠海大横琴安居投资有限公司	211,980.86	1,059.90		
其他应收款	武汉都市世联资产管理服务有限公司	89,682.00	896.82	89,682.00	896.82
其他应收款	珠海大横琴口岸实业有限公司	68,000.00	680.00	68,000.00	680.00
其他应收款	珠海大横琴发展有限公司	13,680.00	136.80	46,616.00	457.36
其他应收款	珠海大横琴城市公共资源经营管理服务有限公司			22,000.00	220.00
其他应收款	袁鸿昌			124,435.31	2,488.71
其他应收款	珠海大横琴琴建发展有限公司			448,046.74	4,480.47
应收账款	珠海大横琴口岸实业有限公司	8,411,248.04	1,504,138.99	7,668,706.83	250,646.96
应收账款	珠海大横琴创新发展有限公司	5,779,300.26	519,386.13	11,809,555.36	240,096.21
应收账款	珠海大横琴人才公寓建设有限公司	5,283,618.12	1,200,244.43	24,203,159.54	335,544.73
应收账款	珠海大横琴星乐度	4,069,500.52	74,459.05	1,572,196.22	13,360.67

	文旅发展有限公司				
应收账款	珠海大横琴安居投资有限公司	3,651,309.28	116,323.45	6,657,435.84	55,949.77
应收账款	珠海大横琴泛旅游发展有限公司	2,520,467.09	119,307.20	5,413,920.24	50,155.27
应收账款	珠海大横琴发展有限公司	2,263,618.96	45,897.96	1,690,795.41	68,526.49
应收账款	武汉新控城市运营服务有限公司	1,331,162.60	14,509.68		
应收账款	珠海大横琴城市新中心发展有限公司	1,208,855.17	43,515.55	676,835.34	184,732.28
应收账款	大横琴（澳门）有限公司	855,848.85	9,314.38	450,229.05	3,826.34
应收账款	珠海建工第五建设有限公司	842,571.90	45,498.88		
应收账款	珠海大横琴餐饮服务服务有限公司	790,308.75	20,199.65		
应收账款	珠海大横琴集团有限公司	467,640.82	5,267.33	224,689.98	1,909.48
应收账款	武汉都市世联资产管理有限公司	424,602.56	13,752.18	530,063.60	18,425.50
应收账款	珠海大横琴置业有限公司	352,570.00	4,750.15	15,165.25	128.77
应收账款	横琴国际商务中心开发有限公司	281,271.12	3,333.58	353,049.64	2,992.83
应收账款	上海沪腾房地产有限公司	278,487.70	187,834.23	7,734,791.20	3,286,403.35
应收账款	天津市润泽基金销售有限公司	249,158.00	70,804.00	149,942.00	16,283.84
应收账款	珠海大横琴科学城开发管理有限公司	241,209.77	6,983.41	50,340.50	427.89
应收账款	宁波中艾世联商业管理有限公司	234,348.93	1,991.96		
应收账款	珠海大横琴城市建设有限公司	227,299.81	30,427.75	227,299.81	1,932.05
应收账款	珠海横琴总部大厦发展有限公司			1,087,557.12	9,244.24
应收账款	珠海大横琴股份有限公司	217,658.16	3,322.27	139,230.97	1,404.79
应收账款	珠海大横琴科技发展有限公司	111,047.66	1,168.89	210,322.03	1,784.16
应收账款	珠海市横琴新区建设工程质量检测中心有限公司	99,954.36	1,089.50	132,666.69	1,127.67
应收账款	珠海大横琴公共设施建设管理有限公司	90,453.66	2,618.78	43,083.47	366.21
应收账款	珠海斗门大横琴琴峰房地产开发有限公司	56,400.00	614.76		
应收账款	普强时代（珠海横琴）信息技术有限公司	27,699.60	301.93		
应收账款	珠海大横琴资本有限公司	23,936.40	260.91		
应收账款	珠海大横琴创新发展有限公司希尔顿	19,260.00	163.71	38,520.00	319.72

	花园酒店				
应收账款	珠海大横琴房地产租赁经营有限公司	18,340.05	199.91		
应收账款	珠海大横琴大厦开发有限公司	11,138.54	212.12		
应收账款	珠海大横琴文化传媒有限公司	8,631.57	94.08		
应收账款	北京博大世联科技服务有限公司			6,957,082.40	59,135.20
应收账款	珠海斗门大横琴电子有限公司			5,035,154.40	42,798.81
应收账款	珠海大横琴琴建发展有限公司			1,147,114.07	9,750.47
应收账款	江西万寿宫文旅商业管理有限公司			265,751.13	2,258.88
应收账款	珠海大横琴国际广告文化创意产业发展有限公司			166,942.03	1,419.01
应收账款	珠海大横琴道路信息发展有限公司			85,704.35	4,285.22
应收账款	珠海大横琴城市广场开发有限公司			52,494.00	446.20
应收账款	珠海大横琴能源科技有限公司			13,968.08	118.73
预付账款	珠海大横琴发展有限公司	52,170.97		41,155.68	
预付账款	武汉都市世联资产管理有限公司	27,395.41		27,395.41	
预付账款	横琴国际商务中心开发有限公司	20,000.00			
预付账款	珠海大横琴星乐度文旅发展有限公司	6,980.00			
预付账款	珠海大横琴人才公寓建设有限公司			110,143.91	
预付账款	珠海大横琴泛旅游发展有限公司			21,480.00	
合同资产	珠海大横琴国际广告文化创意产业发展有限公司	402,515.47	94,359.56	396,847.88	9,420.06
合同资产	珠海大横琴发展有限公司	337,789.72	136,499.58	337,789.72	31,367.93
合同资产	珠海大横琴星乐度文旅发展有限公司	261,407.00	2,849.34		
合同资产	珠海大横琴泛旅游发展有限公司	60,593.44	660.47		
合同资产	珠海大横琴创新发展有限公司	42,916.68	33,612.34	42,916.68	13,707.58
合同资产	珠海大横琴口岸实业有限公司	12,944.48	141.09		
合同资产	珠海大横琴安居投资有限公司	6,459.93	5,059.42	6,459.93	2,063.30
合同资产	珠海大横琴商业经营管理有限公司	3,341.42	180.44		
合同资产	横琴国际商务中心开发有限公司	684.30	535.94	684.30	218.57
合同资产	珠海大横琴道路信息发展有限公司			9,811.03	490.55

(2) 其他非流动金融资产

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他非流动金融资产	深圳世联同创资产管理有限公司	188,306,428.95	188,306,428.95
合计		188,306,428.95	188,306,428.95

(3) 应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	武汉新控城市运营服务有限公司	2,413,279.29	
其他应付款	珠海大横琴星乐度文旅发展有限公司	2,318,050.61	
其他应付款	Fortune_Hill_Asia_Limited	2,234,724.08	3,145,736.55
其他应付款	天津市润泽基金销售有限公司	2,031,225.83	2,031,225.83
其他应付款	岳欣	1,435,163.82	
其他应付款	焦安平	650,200.00	650,200.00
其他应付款	珠海大横琴股份有限公司	215,025.72	215,025.72
其他应付款	珠海大横琴集团有限公司	183,372.28	183,372.28
其他应付款	珠海大横琴安居投资有限公司	127,604.20	127,604.20
其他应付款	珠海大横琴餐饮服务服务有限公司	100,035.90	
其他应付款	珠海大横琴城市公共资源经营管理有限公司	94,172.33	
其他应付款	珠海大横琴泛旅游发展有限公司	76,929.80	1,623,567.55
其他应付款	珠海大横琴发展有限公司	75,354.47	75,354.47
其他应付款	吴小薇	55,241.73	327,531.13
其他应付款	珠海大横琴人才公寓建设有限公司	47,350.62	
其他应付款	珠海大横琴孵化器管理有限公司	35,402.90	55,002.90
其他应付款	珠海大横琴英才人力资源服务有限公司	35,402.90	35,402.90
其他应付款	珠海大横琴国际广告文化创意产业发展有限公司	32,166.40	
其他应付款	珠海大横琴创新发展有限公司	20,246.00	
其他应付款	大横琴（澳门）有限公司	17,196.40	17,196.40
其他应付款	珠海大横琴琴建发展有限公司	10,000.00	10,000.00
其他应付款	珠海大横琴科技发展有限公司	5,000.00	5,000.00
其他应付款	刘唯唯	2,370.26	
其他应付款	横琴国际商务中心开发有限公司		2,842,678.70
其他应付款	李荣		3,000.00
其他应付款	袁鸿昌		535,000.00
其他应付款	深圳世联同创资产管理有限公司		15,000,000.00
应付账款	珠海大横琴口岸实业有限公司	535,072.07	
应付账款	横琴国际商务中心开发有限公司	433,606.95	1,920.00
应付账款	珠海大横琴琴建发展有限公司	335,294.60	

应付账款	珠海大横琴发展有限公司	295,551.06	
应付账款	珠海大横琴英才人力资源服务有限公司	267,387.77	146,851.41
应付账款	珠海大横琴星乐度文旅发展有限公司	264,401.40	107,440.00
应付账款	珠海大横琴科技发展有限公司	142,732.55	
应付账款	琴澳联创（珠海）发展有限公司	134,959.22	
应付账款	珠海大横琴道路信息发展有限公司	122,946.15	140,604.00
应付账款	珠海大横琴泛旅游发展有限公司	46,761.20	593,850.67
应付账款	珠海大横琴城市公共资源经营管理有限公司	5,998.02	5,998.02
应付账款	珠海大横琴城市新中心发展有限公司		341.54
应付账款	北京云金保健康科技有限公司		75,607.88
一年内到期的租赁负债	横琴国际商务中心开发有限公司	1,918,085.81	2,140,464.08
一年内到期的长期应付款	珠海大横琴集团有限公司		357,575,676.03
合同负债	珠海大横琴发展有限公司	432,942.03	417,277.95
合同负债	珠海斗门大横琴产业发展有限公司	296,722.58	703,846.35
合同负债	珠海大横琴口岸实业有限公司	250,500.00	250,500.00
合同负债	珠海大横琴孵化器管理有限公司	27,652.50	33,398.96
合同负债	珠海大横琴安居投资有限公司	26,041.70	26,041.70
合同负债	珠海大横琴英才人力资源服务有限公司	17,379.60	33,398.96
合同负债	珠海大横琴股份有限公司		202,854.45
租赁负债	横琴国际商务中心开发有限公司		2,404,665.90

十五、股份支付

1、股份支付总体情况

适用 不适用

2、以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

3、以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

4、本期股份支付费用

适用 不适用

5、股份支付的修改、终止情况

无

十六、承诺及或有事项

1、或有事项

(1) 资产负债表日存在的重要或有事项

除本附注十三、5.关联方交易中所列担保事项外，无其他重大或有事项。

(2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

2、其他

于资产负债表日，本集团并无须作披露的重要或有事项。

十七、资产负债表日后事项

1、利润分配情况

拟分配每 10 股派息数（元）	0.00
经审议批准宣告发放的每 10 股派息数（元）	0.00

2、其他资产负债表日后事项说明

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

十八、其他重要事项

1、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

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

截止报告期末，本集团应收该客户及其关联方的应收款项总额（包括应收账款、应收票据、合同资产以及其他应收款）合计 12.27 亿元，通过间接投资持有恒大地产集团有限公司的其他非流动金融资产的投资成本为 1 亿元。

十九、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	6,865,586.90	16,490,500.61
其中：6 个月以内	6,241,128.68	11,909,169.35
6 个月至 1 年	624,458.22	4,581,331.26
1 至 2 年	3,149,443.45	51,281,187.00
2 至 3 年	40,567,311.84	33,184,152.55
3 年以上	36,109,923.27	3,067,477.03
3 至 4 年	33,042,446.24	3,067,477.03
4 至 5 年	3,067,477.03	
合计	86,692,265.46	104,023,317.19

(2) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款	74,543,785.23	85.98%	69,949,430.79	93.84%	4,594,354.44	77,098,193.79	74.12%	67,874,952.37	88.04%	9,223,241.42
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	12,148,480.23	14.02%	1,473,941.22	12.13%	10,674,539.01	26,925,123.40	25.88%	1,985,421.37	7.37%	24,939,702.03
其中：										
以账龄特征为基础的组	10,086,818.46	11.64%	1,307,835.77	12.97%	8,778,982.69	17,808,819.13	17.12%	1,250,932.59	7.02%	16,557,886.54
取得担保物为基础的组	2,061,661.77	2.38%	166,105.45	8.06%	1,895,556.32	9,116,304.27	8.76%	734,488.78	8.06%	8,381,815.49
合计	86,692,265.46	100.00%	71,423,372.01		15,268,893.45	104,023,317.19	100.00%	69,860,373.74		34,162,943.45

按单项计提坏账准备：69,949,430.79

单位：元

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

按组合计提坏账准备：1,307,835.77

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
6个月以内	6,241,128.68	68,028.33	1.09%
6个月至1年	624,458.22	33,720.74	5.40%
1-2年	2,915,169.05	966,378.54	33.15%
2年以上	306,062.51	239,708.16	78.32%
合计	10,086,818.46	1,307,835.77	

确定该组合依据的说明：

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

按组合计提坏账准备：166,105.45

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
新房销售收款权利	2,061,661.77	166,105.45	8.06%
合计	2,061,661.77	166,105.45	

确定该组合依据的说明：

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

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备：

适用 不适用

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
单项计提坏账准备	67,874,952.37	3,387,857.03	-1,313,378.61			69,949,430.79
组合计提坏账准备	1,985,421.37	-511,480.15				1,473,941.22
合计	69,860,373.74	2,876,376.88	-1,313,378.61			71,423,372.01

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提
------	---------	------	------	-----------

				比例的依据及其合理性
舒城孔雀城房地产开发有限公司	1,037,343.20		债权转子公司	客户财务困难, 预计无法全额收回款项
收回坏账 50 万以下汇总	276,035.41		现金收回	客户财务困难, 预计无法全额收回款项
合计	1,313,378.61			

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额
客户 1	34,218,255.89		34,218,255.89	39.47%	32,507,343.10
客户 2	9,305,984.73		9,305,984.73	10.73%	8,840,685.49
客户 3	7,133,182.13		7,133,182.13	8.23%	6,776,523.02
客户 4	2,458,015.00		2,458,015.00	2.84%	1,966,412.00
客户 5	1,360,400.00		1,360,400.00	1.57%	1,292,380.00
合计	54,475,837.75		54,475,837.75	62.84%	51,383,343.61

2、其他应收款

单位：元

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

(1) 应收股利

1) 应收股利分类

单位：元

项目（或被投资单位）	期末余额	期初余额
世联同行	31,758,674.50	2,315,355.21
广州世联	23,008,767.32	23,008,767.32
惠州世联先锋	18,976,230.37	18,976,230.37
佛山世联	17,115,048.85	17,115,048.85
四川嘉联	14,923,528.14	14,923,528.14
珠海世联	11,427,232.15	11,427,232.15
惠州世联	10,708,466.17	10,708,466.17
东莞世联	10,568,600.94	10,568,600.94
重庆世联	8,063,420.93	8,063,420.93

世联松塔	7,649,296.22	3,650,954.54
上海世联	7,617,701.01	5,903,099.27
杭州世联卓群	6,254,596.15	6,254,596.15
兰州世联	4,887,633.39	4,887,633.39
广西世联	4,397,723.89	4,397,723.89
沈阳世联	4,293,139.38	4,293,139.38
杭州三箭	4,076,363.29	4,076,363.29
常州世联	4,004,768.75	4,004,768.75
合肥世联先锋	3,424,637.92	3,424,637.92
昆山世联行	3,173,905.10	
长春世联	2,984,730.61	2,984,730.61
合肥世联	2,977,918.18	2,977,918.18
青岛荣置地	2,975,282.64	
世联投资	2,906,531.06	2,906,531.06
大连世联	2,702,985.95	2,702,985.95
无锡世联	2,679,224.93	2,679,224.93
贵阳世联	2,151,687.31	2,151,687.31
南昌世联	2,110,404.28	2,110,404.28
徐州世联	1,425,626.50	1,425,626.50
厦门世联	1,413,213.25	1,413,213.25
宁波世联	1,319,444.77	1,319,444.77
银川世联行	910,666.90	
横琴世联咨询	868,765.95	868,765.95
世联先锋		334,174,062.10
合计	223,756,216.80	515,714,161.55

2) 重要的账龄超过1年的应收股利

单位：元

项目（或被投资单位）	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
广州世联	23,008,767.32	3年以内	因经营管理需要，暂未支付	否；被投资单位为子公司
惠州世联先锋	18,976,230.37	3年以内	因经营管理需要，暂未支付	否；被投资单位为子公司
佛山世联	17,115,048.85	2-3年	因经营管理需要，暂未支付	否；被投资单位为子公司
四川嘉联	14,923,528.14	2-3年	因经营管理需要，暂未支付	否；被投资单位为子公司
珠海世联	11,427,232.15	2-3年	因经营管理需要，暂未支付	否；被投资单位为子公司
惠州世联	10,708,466.17	2-3年	因经营管理需要，暂未支付	否；被投资单位为子公司
东莞世联	10,568,600.94	2-3年	因经营管理需要，暂未支付	否；被投资单位为子公司
重庆世联	8,063,420.93	2-3年	因经营管理需要，暂未支付	否；被投资单位为子公司
上海世联	5,903,099.27	3年以内	因经营管理需要，暂未支付	否；被投资单位为子公司
杭州世联卓群	6,254,596.15	2-3年	因经营管理需要，暂未支付	否；被投资单位为子公司

兰州世联	4,887,633.39	2-3 年	因经营管理需要, 暂未支付	否; 被投资单位为子公司
广西世联	4,397,723.89	2-3 年	因经营管理需要, 暂未支付	否; 被投资单位为子公司
沈阳世联	4,293,139.38	2-3 年	因经营管理需要, 暂未支付	否; 被投资单位为子公司
杭州三箭	4,076,363.29	3 年以内	因经营管理需要, 暂未支付	否; 被投资单位为子公司
常州世联	4,004,768.75	2-3 年	因经营管理需要, 暂未支付	否; 被投资单位为子公司
世联松塔	3,650,954.54	1-2 年	因经营管理需要, 暂未支付	否; 被投资单位为子公司
合肥世联先锋	3,424,637.92	2-3 年	因经营管理需要, 暂未支付	否; 被投资单位为子公司
长春世联	2,984,730.61	2-3 年	因经营管理需要, 暂未支付	否; 被投资单位为子公司
合肥世联	2,977,918.18	2-3 年	因经营管理需要, 暂未支付	否; 被投资单位为子公司
世联投资	2,906,531.06	3 年以内	因经营管理需要, 暂未支付	否; 被投资单位为子公司
大连世联	2,702,985.95	2-3 年	因经营管理需要, 暂未支付	否; 被投资单位为子公司
无锡世联	2,679,224.93	1-2 年	因经营管理需要, 暂未支付	否; 被投资单位为子公司
世联同行	2,315,355.21	3 年以内	因经营管理需要, 暂未支付	否; 被投资单位为子公司
贵阳世联	2,151,687.31	2-3 年	因经营管理需要, 暂未支付	否; 被投资单位为子公司
南昌世联	2,110,404.28	2-3 年	因经营管理需要, 暂未支付	否; 被投资单位为子公司
徐州世联	1,425,626.50	1-2 年	因经营管理需要, 暂未支付	否; 被投资单位为子公司
厦门世联	1,413,213.25	2-3 年	因经营管理需要, 暂未支付	否; 被投资单位为子公司
宁波世联	1,319,444.77	2-3 年	因经营管理需要, 暂未支付	否; 被投资单位为子公司
横琴世联咨询	868,765.95	1-2 年	因经营管理需要, 暂未支付	否; 被投资单位为子公司
合计	181,540,099.45			

3) 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

(2) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收子公司往来款项	2,331,322,500.73	1,952,341,123.45
子公司及联营公司等股权处置款	19,400,000.00	19,400,000.00
业务借款	11,349,018.67	13,667,910.75
押金、保证金	3,296,573.46	3,045,985.46
预支薪资	126,202.09	155,354.26
其他		885,128.96
合计	2,365,494,294.95	1,989,495,502.88

2) 按账龄披露

单位：元

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

3) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备	28,981,974.20	1.23%	10,406,568.82	35.91%	18,575,405.38	20,400,000.00	1.03%	4,680,000.00	22.94%	15,720,000.00
其中：										
单个客户	28,981,974.20	1.23%	10,406,568.82	35.91%	18,575,405.38	20,400,000.00	1.03%	4,680,000.00	22.94%	15,720,000.00
按组合计提坏账准备	2,336,512,320.75	98.77%	80,830.67	0.00%	2,336,431,490.08	1,969,095,502.88	98.97%	301,359.80	0.02%	1,968,794,143.08
其中：										
以款项性质为基础	2,336,512,320.75	98.77%	80,830.67	0.00%	2,336,431,490.08	1,969,095,502.88	98.97%	301,359.80	0.02%	1,968,794,143.08
合计	2,365,494,294.95	100.00%	10,487,399.49		2,355,006,895.46	1,989,495,502.88	100.00%	4,981,359.80		1,984,514,143.08

按单项计提坏账准备：10,406,568.82

单位：元

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

按组合计提坏账准备：80,830.67

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
押金、保证金	2,296,573.46	22,965.73	1.00%
业务借款、预支薪资	2,893,246.56	57,864.94	2.00%
应收子公司往来款项	2,331,322,500.73	0.00	0.00%
合计	2,336,512,320.75	80,830.67	

确定该组合依据的说明：

按预期信用损失一般模型计提坏账准备：

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2023年1月1日余额		301,359.80	4,680,000.00	4,981,359.80
2023年1月1日余额在本期				
——转入第三阶段		-172,619.14	172,619.14	0.00
本期计提		-47,909.99	6,140,037.45	6,092,127.46
本期核销			-586,087.77	-586,087.77
2023年12月31日余额		80,830.67	10,406,568.82	10,487,399.49

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

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

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

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

5) 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	586,087.77

其中重要的其他应收款核销情况：

单位：元

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
北京世联兴业房地产顾问有限公司	应收子公司往来款项	525,720.55	公司注销，无法收回	公司规定程序	是
核销 50 万以下汇总	预支薪资等	60,367.22	无法收回	公司规定程序	否
合计		586,087.77			

其他应收款核销说明：

6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
深圳世联君汇不动产运营管理有限公司	应收子公司往来款项	412,042,887.52	1 年以内	17.42%	
深圳先锋居善科技有限公司	应收子公司往来款项	374,930,321.35	1 年以内	15.85%	
深圳世联投资有限公司	应收子公司往来款项	179,504,200.93	1 年以内	7.59%	
上海世联行股权投资管理有限公司	应收子公司往来款项	139,813,333.44	1 年以内	5.91%	
北京世联房地产顾问有限公司	应收子公司往来款项	103,245,750.01	1 年以内	4.36%	
合计		1,209,536,493.25		51.13%	

3、长期股权投资

单位：元

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

(1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备期初余额	本期增减变动				期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
北京世联	12,305,967.22						12,305,967.22	
天津世联	1,239,200.03						1,239,200.03	
东莞世联	3,021,913.58						3,021,913.58	
惠州世联	4,532,617.63						4,532,617.63	
广州世联	3,758,510.00						3,758,510.00	
深圳世联行	8,360,764.56	19,547,701.39					8,360,764.56	19,547,701.39
大连世联	1,000,000.00						1,000,000.00	
珠海世联	1,121,549.83						1,121,549.83	
青岛荣置地	49,512,480.16						49,512,480.16	
世联集金	10,000,000.00						10,000,000.00	
厦门世联	3,000,000.00						3,000,000.00	
世联小贷	1,514,211,600.00			600,000,000.00			914,211,600.00	
世联先锋	10,000,000.00						10,000,000.00	
长沙世联	1,000,000.00						1,000,000.00	
沈阳世联	1,000,000.00						1,000,000.00	
成都世联	1,000,000.00						1,000,000.00	
苏州世联	1,000,000.00						1,000,000.00	
西安世联	990,000.00		1.00				990,001.00	
青岛世联	990,000.00		1.00				990,001.00	
武汉世联	4,950,000.00		1.00				4,950,001.00	
常州世联	3,000,000.00						3,000,000.00	
合肥世联	990,000.00		1.00				990,001.00	
三亚世联	990,000.00		1.00				990,001.00	
无锡世联	5,000,000.00						5,000,000.00	
福州世联	5,000,000.00						5,000,000.00	

盛泽担保	159,278,800.00						159,278,800.00	
山东世联	106,126,335.23						106,126,335.23	
南昌世联	5,000,000.00						5,000,000.00	
佛山世联	5,000,000.00						5,000,000.00	
长春世联	1,000,000.00						1,000,000.00	
南京世联	5,000,000.00						5,000,000.00	
宁波世联	5,000,000.00						5,000,000.00	
四川嘉联	94,908,287.07						94,908,287.07	
重庆世联	30,250,000.00						30,250,000.00	
昆明世联	5,000,000.00						5,000,000.00	
南通世联	1,000,000.00						1,000,000.00	
南宁世联	5,000,000.00						5,000,000.00	
漳州世联	3,000,000.00						3,000,000.00	
徐州世联	5,000,000.00						5,000,000.00	
贵阳世联	3,000,000.00						3,000,000.00	
北京世联兴业	1,000,000.00			1,000,000.00			0.00	
杭州世联卓群	3,000,000.00						3,000,000.00	
世联投资	23,485,100.00						23,485,100.00	
郑州世联	5,000,000.00						5,000,000.00	
合肥世联先锋	3,000,000.00						3,000,000.00	
惠州世联先锋	1,000,000.00						1,000,000.00	
太原世联	3,000,000.00						3,000,000.00	
石家庄世联	1,000,000.00						1,000,000.00	
世联君汇	97,541,300.00		7,350,000.00				104,891,300.00	
固安世联	1,000,000.00			1,000,000.00			0.00	
廊坊世联	1,000,000.00						1,000,000.00	
香港世联	7,565,399.97						7,565,399.97	
厦门立丹行	139,860,008.76						139,860,008.76	
深圳赋能创新	1,060,000.00						1,060,000.00	
哈尔滨世联	1,000,000.00						1,000,000.00	
世联松塔	8,000,000.00						8,000,000.00	
唐山世联	1,000,000.00						1,000,000.00	
包头世联	3,000,000.00						3,000,000.00	
世联同行	1,020,000.00						1,020,000.00	
世联桂园	5,580,000.00						5,580,000.00	
珠海赢远	510,000.00						510,000.00	
前海资管	2,000,000.00						2,000,000.00	
横琴世联行	1,000,000.00						1,000,000.00	
世联资本	10,000,000.00						10,000,000.00	
杭州三箭	57,793,487.81						57,793,487.81	

世联惠普	103,064,961.95						103,064,961.95	
世联雅智	1.00						1.00	
扬州世联			1.00				1.00	
合计	2,564,018,284.80	19,547,701.39	7,350,006.00	602,000,000.00	0.00	0.00	1,969,368,290.80	19,547,701.39

(2) 对联营、合营企业投资

单位：元

被投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备期初余额	本期增减变动								期末余额（账面价值）	减值准备期末余额	
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他			
一、合营企业													
二、联营企业													
天津市润泽基金销售有限公司	16,000,000.00	7,171,326.45			-169,410.31					-15,830,589.69		0.00	23,001,916.14
深圳雅智美居信息科技有限公司												0.00	
上海世联盛曜房地产顾问有限公司	11,849,396.29				263,753.61							12,113,149.90	
小计	27,849,396.29	7,171,326.45			94,343.30					-15,830,589.69		12,113,149.90	23,001,916.14
合计	27,849,396.29	7,171,326.45			94,343.30					-15,830,589.69		12,113,149.90	23,001,916.14

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

单位：元

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	预测期的年限	预测期的关键参数	稳定期的关键参数	稳定期的关键参数的确定依据
天津市润泽基金销售有限公司	15,830,589.69	0.00	15,830,589.69	5年	1) 收入增长率、利润率：根据公司以前年度的经营业绩、增长率、行业水平以及管理层对市场发展的预期；2) 折现率 13%：反映当前市场货币时间价值和相关资产组特定风险的税前利率	收入增长率 0%、利润率 0%、折现率 13%	稳定期收入增长率为 0%，利润率、折现率与预测期最后一年一致
合计	15,830,589.69	0.00	15,830,589.69				

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

(3) 其他说明

4、营业收入和营业成本

单位：元

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

营业收入、营业成本的分解信息：

单位：元

合同分类	分部 1		分部 2				合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
业务类型	174,869,696.42	79,211,553.26					174,869,696.42	79,211,553.26
其中：								
综合营销业务	21,036,606.34	50,564,894.73					21,036,606.34	50,564,894.73
咨询顾问业务	1,126,037.81	5,070,009.33					1,126,037.81	5,070,009.33
其他业务	152,707,052.27	23,576,649.20					152,707,052.27	23,576,649.20

与履约义务相关的信息：

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

其他说明

本公司服务合同在提供的服务达到合同约定的确认条款，即客户已取得相关控制权时确认完成履约义务。

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

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

5、投资收益

单位：元

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

二十、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

适用 不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益	4,066,065.45	
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外）	31,275,044.23	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	-98,391,119.53	本年主要是金融资产的公允价值变动损益
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	50,283,199.14	本年主要是单项减值的应收账款转回 2,516.28 万元、收回以前年度核销贷款 2,478.01 万元
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-14,206,116.85	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	428,003.70	主要转让股权确认损益
减：所得税影响额	-11,247,084.73	
少数股东权益影响额（税后）	-14,288,491.28	
合计	-1,009,347.85	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

适用 不适用

1) 转让合并内子公司股权确认投资收益

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例	股权处置方式	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额
江西世联聚义置业有限公司	0.00	51.00%	转让	1,763,402.51
山东世联松塔装饰工程有限公司	2,040,326.00	75.50%	转让	-2,529.39
合计				1,760,873.12

2) 与转让合并内子公司股权一并转让终止债权确认的损失

单位名称	终止金额	债权处置价款	终止确认相关的利得和损失
江西世联聚义置业有限公司	2,040,000.00	441,911.00	-1,598,089.00

3) 转让联营公司股权确认投资收益

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例	股权处置方式	股权处置损益
武汉世联源正商业运营管理有限公司	1.00	26.00%	转让	1.00
深圳蓝马创城投资运营有限公司	180,000.00	20.00%	转让	180,000.00
山东省乡村振兴齐鲁样板研究院有限公司	1,170,000.00	39.00%	转让	85,217.58
北京云金保健康科技有限公司	1.00	31.11%	转让	1.00
合计				265,219.58

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

适用 不适用

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	-9.27%	-0.15	-0.15
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-9.24%	-0.15	-0.15

3、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

适用 不适用

(3) 境内外会计准则下会计数据差异原因说明，对已经境外审计机构审计的数据进行差异调节的，应注明该境外机构的名称

深圳世联行集团股份有限公司

法定代表人：胡嘉

二〇二四年三月三十日