



深圳世联行集团股份有限公司

2020 年年度报告

2021 年 03 月

## 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薛文及会计机构负责人(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。

本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。公司已在本报告中详细描述未来将面临的主要风险及应对措施，详情请查阅本报告“第四节 经营情况讨论与分析”之“九、公司未来发展的展望”部分，请投资者注意投资风险。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 1,992,829,038 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.55 元（含税），不送红股，不以公积金转增股本。

## 固本强基，重回增长

### ——2021 年致股东的信

尊敬的世联行投资人：

2021 年的春天来得格外早，与去年相比，此时我们的精气神更足了，对世联行未来的激情与豪情并存！如果说去年给大家汇报时，基于新冠肺炎疫情对于房地产一手交易，以及长租公寓和物业管理业务发展的冲击影响，我们的姿态是风雨无阻迎难而上，那么现在的我们，正在步伐铿锵乘势而上。尽管形势还不乐观，面临的挑战还很大，但值得庆幸的是：阻滞世联行前行的几个大障碍已经清除，趋好的发展环境、坚实的合作根基、清晰的战略目标、协同的业务推进，给了我们更大信心，给了我们更多活力，给了我们更强力量。

扎根梦想，带上阳光，2021 年，我们将依靠自身努力的确切有效应对外部带来的诸多不确定性！

每一种成长都是需要付出代价的。对于世联行来说，也概莫能外。从 2017 年开始，当收入和利润达到阶段性的高点之后，世联行开始密集部署增长的第二曲线，但在“两条跑道”上失了机、错了位：一是没有在主战场沿着行业变化的主方向，即在数字化上下功夫，而是在交易相关的延伸业务上投入过重；二是对长租公寓，包括红璞公寓和世联空间的市场过于乐观，对重投入影响业绩没有引起足够的重视。以至于，新扩张业务没能点亮“照明灯”，主要代理业务也无法撑起“整片天”，在疫情肆虐和业绩下滑双重压力面前，全体世联人都在负重前行。

是活在当下？还是重装再出发？在这种窘况下，世联行毫不犹豫地选择了“正确地做正确的事情”。去年 7 月大横琴集团强势入股，是主动作为，不是被动应对，是长期战略，决非权宜之计。非常之年需行非常之策，否则，不仅是对所有的投资者，对世联行过去的努力和历史也是不负责任的。

团队力量是世联行突出重围的重要支撑点。在这样一个光明而又大有可为的时代，世联行全体员工追风赶月、砥砺前行，用相信未来的热情和拥抱未来的激情，为公司爬坡过坎注入了新动力。2020 年，注定成为世联行 28 年历史上举足轻重的转折年。

回头看 2020 年的世联行，请大家不必疑虑。报表看上去虽然平淡，但核心业务和成长轨迹已经发生了结构性的转变。首先，大交易重新回到增长的主旋律，这个增长将建立在世联行代理案场数字化和发挥前线专业运营客户的基础上，我们以此来降低交易成本，提升开发商的效益；其次，交易诞生的其他业务全部聚焦案场和场景，坚定不移地把麦肯锡为我们制定的双主营战略贯彻到位。还有，为了未来的租赁市场，在中资产模式的长租公寓业务剥离的情况下，我们会坚持“委托运营”模式。总之，在世联行实现新旧动能转换和高质量发展的新征程中，我们会保持咬住青山不放松的战略定力。

对过往最隆重的纪念，是创造新的历史；对未来最真挚的许诺，是创造新的奇迹。自大横琴集团实控世联行后，业务协同正在有序紧密推进，大资管业务已经依托粤澳深度合作区平台，以横琴新区为中心开始真正建立根据地，对接港澳、辐射内地，全面做强做优做大。这是一个因势而谋、顺势而为的新征程，道路漫长而前景光明，需要努力奔跑和迭代书写。与国家战略同频共振，抓住区位、政策、资源等多重优势叠加，内外兼修、专长多长，积蓄重大机遇释放的无限活力，突破发展的“天花板”，相信世联行能够走得更远！

最后，我们想要告诉大家的是，写这封信的时候，世联行“数字化运营”在全国各分公司的推广会刚刚结束。与此同时，各地中层年轻的同事们正在热情地学习和研讨如何实施战略转变。2021 年，世联行定能固本强基，重回增长！

谢谢各位投资人！

胡嘉、陈劲松

2021 年 3 月 22 日

# 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.....	9
第三节 公司业务概要.....	13
第四节 经营情况讨论与分析.....	18
第五节 重要事项.....	46
第六节 股份变动及股东情况.....	80
第七节 优先股相关情况.....	87
第八节 可转换公司债券相关情况.....	88
第九节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	89
第十节 公司治理.....	98
第十一节 公司债券相关情况.....	106
第十二节 财务报告.....	107
第十三节 备查文件目录.....	274

## 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
世联中国	指	世联地产顾问（中国）有限公司，世联行之控股股东
<b>FH</b>	指	<b>Fortune Hill Asia Limited</b> ,世联中国之控股子公司
卓群创展	指	乌鲁木齐卓群创展股权投资合伙企业（有限合伙），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
世联行经纪	指	深圳市世联行房地产经纪有限公司，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，世联行之全资控股子公司
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	西安世联投资咨询有限公司，由世联行和世联先锋共同投资设立
青岛世联	指	青岛世联兴业房地产顾问有限公司，由世联行和世联先锋共同投资设立

武汉世联	指	武汉世联兴业房地产顾问有限公司，由世联行和世联先锋共同投资设立
三亚世联	指	三亚世联房地产顾问有限公司，由世联行和世联先锋共同投资设立
合肥世联	指	合肥世联投资咨询有限公司，由世联行和世联先锋共同投资设立
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
北京世联兴业	指	北京世联兴业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
武汉世联先锋	指	武汉世联先锋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股份有限公司，世联行之控股子公司
固安世联	指	固安世联房地产经纪有限公司，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
兰州世联	指	兰州世联行房地产顾问有限公司，世联行之全资子公司
包头世联	指	包头市世联行房地产顾问有限公司，世联行之全资子公司
唐山世联	指	唐山世联行房地产经纪有限公司，世联行之全资子公司

前海资管	指	深圳前海世联资产管理有限公司，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
世联集房	指	深圳世联集房资产管理有限公司，世联行之全资子公司
深圳赋能创新	指	深圳市赋能创新投资有限公司，世联行之全资子公司
哈尔滨世联	指	哈尔滨卓群房地产经纪有限公司，世联行之全资子公司



## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、公司信息

股票简称	世联行	股票代码	002285
变更后的股票简称（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		
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	<a href="http://www.worldunion.com.cn/">http://www.worldunion.com.cn/</a>		
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 12 楼	深圳市罗湖区深南东路 2028 号罗湖商务中心 12 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

公司选定的信息披露媒体的名称	证券时报、中国证券报、上海证券报
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
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 12 楼、深圳证券交易所

#### 四、注册变更情况

组织机构代码	61886755-4
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，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。

#### 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	王建新、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

	2020 年	2019 年	本年比上年增减	2018 年
营业收入（元）	6,722,698,397.89	6,649,851,992.27	1.10%	7,533,638,446.39
归属于上市公司股东的净利润（元）	110,895,980.31	81,942,292.20	35.33%	415,724,734.42
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	25,210,398.27	37,414,580.41	-32.62%	368,753,977.19
经营活动产生的现金流量净额（元）	758,395,038.15	1,574,430,963.17	-51.83%	967,493,134.33
基本每股收益（元/股）	0.05	0.04	25.00%	0.20
稀释每股收益（元/股）	0.05	0.04	25.00%	0.20
加权平均净资产收益率	2.08%	1.55%	0.53%	8.03%
	2020 年末	2019 年末	本年末比上年末增减	2018 年末
总资产（元）	10,891,132,382.59	11,666,786,817.53	-6.65%	13,220,234,689.96
归属于上市公司股东的净资产（元）	5,160,275,780.63	5,315,129,783.11	-2.91%	5,299,829,593.20

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

## 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	1,061,163,083.94	1,739,931,180.83	1,677,714,137.11	2,243,889,996.01
归属于上市公司股东的净利润	-163,208,309.08	88,679,668.67	5,796,380.38	179,628,240.34
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-180,577,523.06	73,898,004.73	-287,795.01	132,177,711.61
经营活动产生的现金流量净额	-267,258,920.96	552,980,442.16	151,942,018.45	320,731,498.50

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	2020 年金额	2019 年金额	2018 年金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	557,914.68	469,153.05	566,099.54	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	84,069,171.25	68,501,754.99	48,349,407.17	公司享受税费减免增加
除同公司正常经营业务相关的有效套期保	60,785,285.78	-3,000,000.00		公司确认的股权处置

值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益				收益增加
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	4,959,941.26	13,882,023.35	15,144,749.66	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-23,580,525.15	-7,951,603.31	8,743,504.59	
减：所得税影响额	25,155,704.66	9,781,013.74	7,262,008.28	
少数股东权益影响额（税后）	15,950,501.12	17,592,602.55	18,570,995.45	
合计	85,685,582.04	44,527,711.79	46,970,757.23	--

对公司根据《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》定义界定的非经常性损益项目，以及把《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，应说明原因

适用  不适用

公司报告期不存在将根据《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》定义、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 公司业务概要

### 一、报告期内公司从事的主要业务

2020年受新冠肺炎疫情影响，房地产市场呈现前低后高的趋势，全年商品房销售额17.36万亿，同比增长8.7%，其中商品住宅销售额占比89%，较2019年同期提升1.7个百分点，办公楼、商业营业用房以投资和企业自用为主，受实体经济影响较大需求不振。疫情未改变房地产调控的总基调，中央强调保持楼市调控政策的连续性和稳定性，坚持“房住不炒”，加强金融监管。地方政府因城施策更加灵活，精准调控稳定市场。

报告期内，珠海大横琴集团有限公司（以下简称“大横琴”）受让世联地产顾问（中国）有限公司（以下简称“世联中国”）和北京华居天下网络科技有限公司合计 324,077,841 股股份（占受让时公司股份总数的 15.90%），同时世联中国将公司 285,285,934 股股份（占受让时公司股份总数的 14%）对应的表决权委托给大横琴行使，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。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。报告期内，公司实现营业收入672,269.84万元，同比增长1.10%，归属于上市公司股东的净利润为11,089.60万元，同比增长35.33%。

#### （一）交易服务

报告期内，公司交易服务营业收入477,883.12万元，同比增长11.43%。公司积极推进大客户策略，公司致力于为开发商企业创造营销价值，提升成交效率。公司积极推进大客户策略，通过总部组建“飞虎队”精英组织，支持各地区大客户拓展，服务的头部企业包括恒大、万科等，报告期内恒大、万科两大客户代理销售业务收入实现同比增长33.17%和28.51%。报告期末公司出售了存在合作排他性条款的参股公司上海更赢信息技术有限公司的股权，与中介平台保持开放合作获取更多流量资源，同时公司开始利用互联网和数字化技术构建大交易统一数据中心，重构案场强化客户运营能力，为开发商降低总的营销成本提升交易效率。公司发布了给案场赋能的智慧案场以及给销售赋能的云掌柜APP产品，开始在山东、惠州等地进行试点，上线2个月，智慧案场已经进驻262个项目。报告期末，公司代理销售业务已覆盖全国200多个城市，实现代理销售业务收入299,472.73万元，同比增长4.92%，已结算代理销售额3,842.92亿元，同比增长7.68%。公司互联网+业务顺应开发商对整合线上、线下全渠道营销需求，打造行业独有的开发商、渠道、公司三方管理平台，通过整合公司内部2000多个案场、2万多名营销人员和自有金融资源，以及链接超过8万个中介门店和24万经纪人渠道资源，建立信任、分享、共赢平台机制，打造行业和谐共赢的生态链，拓宽开发商营销渠道提升成交效率。

公司顾问业务主要为G端城投、平台公司，以及开发商企业提供市场进入、产品定位、可研等咨询服务，随着城市更新、新城新区的发展，城市更新、产业研究、区域开发、主题地产（TOD开发、健康养老地产等）、文旅地产等G端客户需求和专项课题研究逐渐成为市场主流。公司顾问业务将积极发挥“钩子”和“端口”的作用，以“大交易”和“大资管”业务为支撑，为G端和B端客户提供从规划、策略到招商运营管理等链条化系统解决方案，与“大交易”和“大资管”业务相互促进，协调发展。报告期内，公司顾问业务实现营业收入17,672.25万元。

## （二）交易后服务

报告期内，公司从战略层面明确了交易后服务定位成为“大交易”和“大资管”提供增值服务的业务。金融业务一方面聚焦新购房客户的场景化需求，为新购房客户在精装、整装、软装等场景提供融资便利；另一方面为交易服务及时支付渠道佣金提供融资便利，实现与交易业务的协同发展。报告期末，金融业务贷款余额为20.03亿元，实现营业收入24,545.39万元。为盘活存量资产，公司于报告期末转让世联小贷持有的账面净额为79,968.47万元的信贷资产。公司装修业务调整成为“大资管”提供配套装修服务，报告期内实现营业收入11,727.36万元。

## （三）资产运营服务

公寓运营模式包括“持有-运营”（重资产模式）、“租赁-运营”（中资产模式）以及“委托运营”（轻资产模式）三种。公司从2015年末开始在经济相对发达、租赁需求旺盛的一二线城市，采用以中资产为主模式部署公寓业务。通过规模化发展使公司在几年内打造了一支专业的服务团队，建立了一套完整的运营管理系统平台，塑造了良好的品牌口碑，构建了公司在集中式长租公寓行业的竞争优势。报告期内，公司公寓业务实现营业收入54,633.15万元，在线运营公寓约3.6万间(含委托)。虽然中资产模式帮助公司实现了规模化发展，但近几年租赁市场租金价格上涨不及预期，加上前期装修改造投入摊销等对公司经营造成不利影响。为了聚焦优势业务，发挥公司轻资产专业服务能力的特长，报告期末公司通过股权转让方式出售了中资产模式公寓业务。公司目前剩余公寓项目以轻资产模式为主，少数几个酒店短租运营项目和自有产权物业项目。工商物业（含世联空间和小样社区）运营依托“世联空间”等品牌深耕部分区域市场，报告期内，运营项目数36个，运营面积47.19万平方米，其中常熟小样为国家级众创空间，苏州小样（相城）被评为小微企业创新创业示范基地项目。

## （四）资产管理服务

物业管理市场空间巨大，行业集中度低，整体竞争格局较为分散。随着城市化进程的持续推进以及科技赋能和资本红利的叠加，物管行业迈入快速发展期。根据中指院数据，2019年中国物业管理行业在管总建筑面积约为234亿平米，其中住宅占比约71%，非住宅占比约29%；TOP10企业在管面积占市场份额9.22%，均以住宅物管为主。受物业管理行业在管建筑面积显著增加及增值服务扩大所驱动，2019年中国物业管理行业总收入达人民币5,687亿元。

公司的基础物业管理服务为非住宅物管业务，服务范围主要包括三类：

- 为以自用为主的单一企业客户的自持物业，包括产业园、办公楼、数据中心等，提供保安、保洁、工程等基础物管服

务以及行政、后勤等的增值服务，公司通过增值服务建立了与客户之间较强的黏性。服务的客户包括百度、小米、中国移动、迈瑞、阿里巴巴等。

- 为开发商企业或其他投资机构的物业，包括办公楼、综合体、产业园等，提供招商运营、基础物业管理等服务。服务的项目包括：上海.中城国际大厦、福州.海西金融大厦项目、武汉.八大家花园、武汉.新工厂、深圳.侨城坊项目、杭州.昆仑工坊等。
- 为政府机关大楼提供基础物管服务以及行政、后勤类增值服务。服务的项目包括：致公党中央委员会办公楼项目、人民政协报业大厦、财政部北京监管局（鑫正大厦）等。

报告期内，基础物业管理服务实现营业收入63,210.29万元，同比增长6.48%。通过跟随企业客户全国化布局发展、老客户推荐、与地区公司联动和业务叠加等方式，公司物业管理布局达20个城市，在管全委托项目101个，在管合约面积557万平方米，新签约全委托项目20个，新签约面积93万平方米。累计服务G端客户数19个，累计服务B端客户数145个。

报告期内，公司顺利中标中国移动北京公司旗下北京基地、月坛综合楼等项目，成为北京移动在京最大的物业服务供应商；在数据机房物管方面，当期新增百度四地数据中心项目，在管数据中心项目已达8个，在管建筑面积52万平方米；南京北纬国际中心获南京市级示范物业管理项目；在武汉市物业协会开展2020年度武汉市物业服务“抗疫先进企业、项目、个人”评选活动，公司荣评“抗疫先进”三项殊荣。

都市圈、城市群发展正在推动新一轮新城和园区建设，产业地产成为其中重要的一环。不管是政府平台公司亦或房地产开发企业，均面临着从城区规划、产业规划、招商到服务等一系列能力短板，“城市资管”市场需求旺盛。报告期内，公司开始开展城市资管业务，即为G端客户（包括地方政府或管委会，政府平台公司）的新城、新区或者产业园项目，提供从基础物业管理服务到城市运营服务、企业落地服务以及产业发展服务的一体化服务，通过运营帮助政府提升城市整体价值。公司城市资管业务的开展有三个抓手，一是通过与大横琴在横琴新区的项目合作为起点建立运营能力，打造“横琴模式”，然后异地复制扩张；二是承接大横琴资源，同步开展城市资管业务，比如赣州和南康的项目；三是充分利用公司大交易业务积累的G端客户资源，积极拓展与地区政府或政府平台公司的合作，发展城市资管业务。

#### **(五) 固本强基，重回增长**

2021年将是公司全面发展“大交易+大资管”的元年，在“卸掉包袱”（即将重资产逐步剥离）、“轻装上阵”（即清理以往的投资项目）的基础上，公司将“聚焦能力”，重新回到轻资产专业服务的能力上。大交易依托代理案场数字化和前线专业运营客户的能力，重回增长主旋律；大资管以横琴项目为根据地建立城市资管服务体系，同时承接横琴资源，并与地区公司联动，实现体系化发展。公司将抓住区位、政策、资源等多重优势叠加，固本强基，重回增长。

## 二、主要资产重大变化情况

### 1、主要资产重大变化情况

适用  不适用

### 2、主要境外资产情况

适用  不适用

## 三、核心竞争力分析

### （一）企业文化

公司耕耘房地产服务行业廿七载，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。一方面，世联行培养出一批自有的高管团队；另一方面，公司积极引进外部杰出行业精英，使其与公司的企业文化相互结合，并进行传承。从而形成了管理与文化相结合的优势。

### （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。目前，公司已在全国拥有超300家子公司，基本覆盖全国所有核心城市，为公司持续发展打下坚实的基础。

### （三）专注与开放

公司专注房地产业务廿七载，建立了良好的诚信和品牌，为公司开放平台和链接资源夯实了基础。作为一个向行业所有同仁开放的平台和枢纽，世联行也积极链接外部资源和新的客户群体。通过专注的服务和开放的平台，公司各业务协同发展，更好地服务客户。

### （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

2020年，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。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。

## 第四节 经营情况讨论与分析

### 一、概述

#### (一) 总体情况

公司最近几期经营业绩情况如下：

项目	2020年	2019年	2018年
总营业收入（万元）	672,269.84	664,985.20	753,363.84
营业利润（万元）	30,529.83	24,196.65	72,962.72
利润总额（万元）	32,027.26	27,117.21	74,891.81
归属于上市公司股东的净利润（万元）	11,089.60	8,194.23	41,572.47
经营活动产生的现金流量净额（万元）	75,839.50	157,443.10	96,749.31
营业收入增长率	1.10%	-11.73%	-8.26%
归属于上市公司股东的净利润增长率	35.33%	-80.29%	-58.59%
资产负债率	51.67%	53.52%	59.02%

本报告期公司实现营业收入672,269.84万元，同比增长1.10%，归属于上市公司股东的净利润为11,089.60万元，同比增长35.33%，主要原因是：1）公司应对疫情影响，主动推进数字化智慧案场，增加线上流量提升客户运营能力，同时积极铺排扩大互联网+业务，本报告期交易服务收入同比增长11.43%；2）本报告期公司确认的投资收益同比增加，影响当期利润。

本报告期公司经营活动产生的现金流量净额同比减少51.83%，主要原因是：1）金融服务业务持续严控风险、稳健放贷，聚焦新购房客户的场景化需求，本报告期贷款回收和放贷产生现金流量净额同比减少59,955.24万元；2）公司装修业务以广东为核心，聚焦为“大资管”业务入驻企业和个人提供配套装修服务，本报告期公司装修业务收到的业务暂收款同比减少22,388.33万元。

#### (二) 收入

##### 1、主营业务收入按业务板块划分

业务板块	2020年		2019年		2018年	
	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例
交易服务	477,883.12	71.95%	428,875.43	64.89%	528,688.11	70.62%
增长率	11.43%		-18.88%		-18.63%	
交易后服务	36,272.75	5.46%	74,386.72	11.26%	101,340.99	13.54%
增长率	-51.24%		-26.60%		20.12%	
资产运营服务	83,511.49	12.57%	93,462.59	14.14%	63,380.80	8.47%

增长率	-10.65%		47.46%		89.83%	
资产管理服务	66,539.49	10.02%	64,156.62	9.71%	55,183.50	7.37%
增长率	3.71%		16.26%		7.12%	
合计	664,206.85	100.00%	660,881.36	100.00%	748,593.40	100.00%

公司业务分为交易服务、交易后服务、资产运营服务和资产管理服务四大板块。交易服务板块包括代理销售业务、互联网+业务、顾问策划服务；交易后服务板块包括金融服务业务和装修服务业务；资产运营服务板块包括公寓管理、工商资产运营等业务；资产管理服务板块包括物业管理服务和资产投资服务。

## (1) 交易服务

交易服务业务主要是代理销售业务和互联网+业务，其收入在这一业务板块的占比达到近95%。

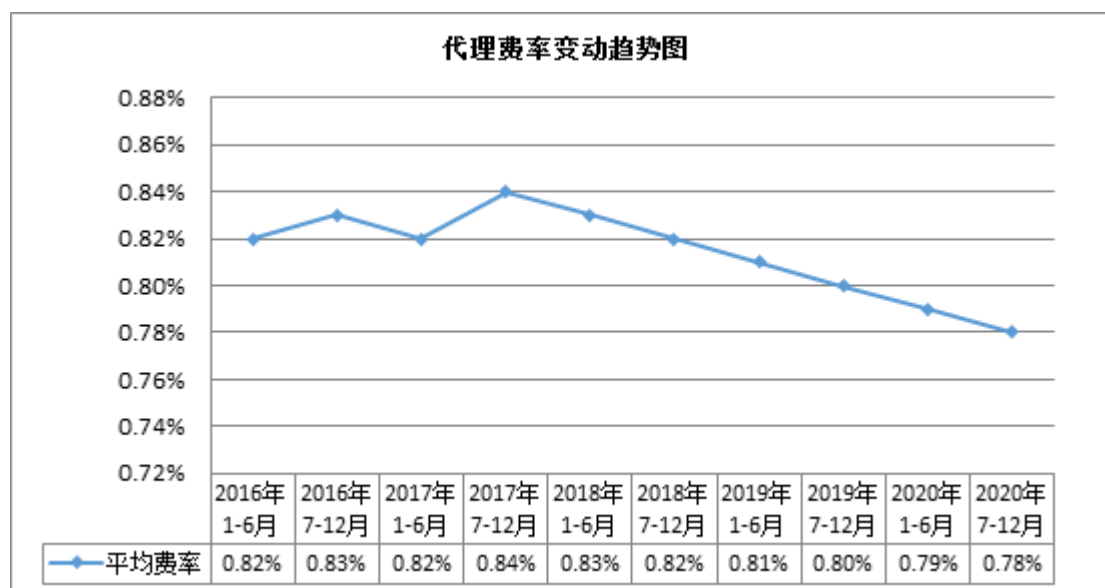
### 1) 代理销售业务

项目	2020年	2019年	2018年
已结算代理销售额（亿元）	3,842.92	3,568.78	4,029.40
增长率	7.68%	-11.43%	-10.91%
已结算代理销售面积（万m <sup>2</sup> ）	3,426.86	3,229.74	3,751.07
增长率	6.10%	-13.90%	-14.56%
代理销售业务收入（万元）	299,472.73	285,439.78	331,598.26
增长率	4.92%	-13.92%	-12.26%
代理收费平均费率	0.78%	0.80%	0.82%

注：代理收费平均费率=代理销售业务收入/已结算代理销售额。

公司主动推进数字化智慧案场，增加线上流量提升客户运营能力；本报告期公司实现代理销售业务收入299,472.73万元，同比增长4.92%。

本报告期下半年代理平均费率较上半年下降0.01个百分点，主要是渠道容量占比逐步升高，我们认为这是代理费率的正常波动。



公司目前累计已实现但未结算的代理销售额约3,296亿元，将在未来的3至9个月为公司带来约24.5亿元的代理费收入；其中属于公司100%控股子公司的未结算代理销售额约2,683亿元，将在未来的3至9个月为公司带来约19.2亿元的代理费收入；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代理销售额和未结算代理费。

## 2) 互联网+业务

项目	2020年	2019年	2018年
在执行项目数（个）	1604	1147	1269
未结转的预收费金额（万元）	5,406.90	9,596.66	10,126.54
互联网+业务收入（万元）	158,377.57	120,982.62	168,056.56

公司互联网+业务主要是顺应开发商全渠道营销需求，整合线上、线下全渠道营销资源，包括中介门店、经纪人以及公司案场、营销人员等，打造行业独有的开发商、渠道、公司三方管理平台。公司积极铺排扩大发展分销、直销业务，本报告期公司互联网+业务实现收入158,377.57万元，同比增长30.91%；截至本报告期末，账面上尚有未结转的预收款金额5,406.90万元，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) 顾问策划业务

项目	2020年	2019年	2018年
顾问业务年度执行合约数(个)	687	822	906
其中：地方政府或土地运营机构策划项目数（个）	12	5	13
房地产开发商策划项目数(个)	675	814	893
顾问策划业务收入（万元）	17,672.25	21,349.40	25,640.00

本报告期受疫情影响，公司顾问策划业务执行合约数同比减少135个，收入同比下降17.22%。

## (2) 交易后服务

### 1) 金融服务业务

产品类型	2020年			2019年			2018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
小额贷款	24,328.14	99.12%	-45.16%	44,359.68	92.97%	-41.49%	75,818.35	98.88%	5.46%
投资管理	113.07	0.46%	-96.28%	3,037.89	6.37%	878.99%	310.31	0.40%	-41.28%
其他金融服务	104.18	0.42%	-67.07%	316.40	0.66%	-42.46%	549.88	0.72%	462.71%
合计	24,545.39	100.00%	-48.56%	47,713.97	100.00%	-37.77%	76,678.54	100.00%	5.74%

本报告期公司持续加强信贷业务审核与风控，提高信贷资产质量，主动控制信贷规模，稳健放贷，产品聚焦新购房客户的场景化需求，，金融服务收入同比下降48.56%。

### 2) 装修服务业务

产品类型	2020年			2019年			2018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
装修	8,359.47	71.28%	-48.12%	16,112.28	60.40%	-16.93%	19,396.97	78.65%	134.28%
销售	1,690.17	14.41%	-63.95%	4,688.41	17.58%	6.37%	4,407.66	17.87%	32.60%

设计	1,677.72	14.31%	-71.43%	5,872.06	22.02%	584.53%	857.82	3.48%	249.62%
合计	11,727.36	100.00%	-56.03%	26,672.75	100.00%	8.15%	24,662.45	100.00%	108.14%

公司装修服务包括装饰设计、装饰施工、装饰产品等系列装修服务业务。本报告期公司装修业务以广东为核心，聚焦为“大资管”业务入驻企业和个人提供配套装修服务，实现收入11,727.36万元，同比下降56.03%。

### (3) 资产运营服务

资产运营服务板块包括公寓管理、工商资产运营等运营业务，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	2020年			2019年			2018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
公寓管理	54,633.15	65.42%	-11.24%	61,549.62	65.85%	51.77%	40,554.40	63.99%	94.85%
工商资产运营	26,707.58	31.98%	-5.47%	28,252.88	30.23%	45.40%	19,430.85	30.66%	118.04%
小样社区	2,154.11	2.58%	-39.34%	3,551.38	3.80%	17.06%	3,033.88	4.79%	1.59%
其他资产服务	16.65	0.02%	-84.68%	108.71	0.12%	-69.94%	361.67	0.57%	-46.53%
合计	83,511.49	100.00%	-10.65%	93,462.59	100.00%	47.46%	63,380.80	100.00%	89.83%

#### 1) 公寓管理业务

公寓管理业务以集中式公寓为主，以“世联红璞”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。截至本报告期末在线运营公寓约3.6万间(含委托)，受疫情和业务调整的影响，本报告期实现收入54,633.15万元，同比下降11.24%。

#### 2) 工商资产运营业务

公司成功创立了“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。截至本报告期末工商资产实际运营面积约34.40万平方米(含委托)，本报告期实现收入26,707.58万元，同比下降5.47%。

### (4) 资产管理服务

产品类型	2020年			2019年			2018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
物业管理服务	63,210.29	95.00%	6.48%	59,365.04	92.53%	15.29%	51,489.96	93.31%	13.18%
资产投资服务	3,329.20	5.00%	-30.52%	4,791.58	7.47%	29.73%	3,693.54	6.69%	-38.65%
合计	66,539.49	100.00%	3.71%	64,156.62	100.00%	16.26%	55,183.50	100.00%	7.12%

#### 1) 物业管理服务

物业管理业务以工商物业及都市型产业园为服务标的，受物业所有人或使用人委托、运用现代管理与服务技术，对已经投入使用的各类物业实施企业化、社会化、经营化、规模化的管理。

项目	2020年	2019年	2018年
新签约的全委托物业管理项目个数	20	12	30
实际在管全委托项目个数	101	98	116
在管理项目实际收费面积(万平方米)	556.95	486.08	593.18
资产服务业务收入(万元)	63,210.29	59,365.04	51,489.96

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3个，面积净增加70.87万平方米；本报告期实现收入63,210.29万元，同比增长6.48%。

## 2) 资产投资服务

资产投资业务主要是公司作为私募基金管理人为投资人提供投资管理、投资咨询等服务。目前公司管理的大宗投资项目，主要集中在华东地区。

## 2、主营业务收入按地区分类

区域	2020年		2019年		2018年	
	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例
华南区域	287,824.00	43.33%	271,314.74	41.06%	312,847.20	41.79%
增长率	6.08%		-13.28%		-8.32%	
华东区域	118,491.58	17.84%	130,700.87	19.78%	152,185.87	20.33%
增长率	-9.34%		-14.12%		-9.98%	
华北区域	102,954.40	15.50%	100,284.05	15.17%	99,750.79	13.33%
增长率	2.66%		0.53%		-11.03%	
华中及西南区域	86,983.96	13.10%	86,542.07	13.09%	97,352.42	13.00%
增长率	0.51%		-11.10%		-20.93%	
山东区域	67,952.91	10.23%	72,039.63	10.90%	86,457.12	11.55%
增长率	-5.67%		-16.68%		17.63%	
合计	664,206.85	100.00%	660,881.36	100.00%	748,593.40	100.00%

本报告期，华南区域受益于大湾区部分核心城市的楼市回暖，交易服务保持较高增长，营业收入同比增长6.08%；公司积极推进互联网+业务落地，区域交易服务保持增长，华北区域、华中及西南区域营业收入同比增长2.66%和0.51%；华东区域因受疫情和区域市场的影响，资产运营服务和交易服务收入减少，区域营业收入同比下降9.34%；山东区域因受区域政策和市场的影响，互联网+业务收入减少，区域营业收入同比下降5.67%。

## 二、主营业务分析

### 1、概述

参见“经营情况讨论与分析”中的“一、概述”相关内容。

### 2、收入与成本

#### (1) 营业收入构成

单位：元

	2020年		2019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	6,722,698,397.89	100%	6,649,851,992.27	100%	1.10%
分行业					
房地产中介服务业	4,778,831,168.75	71.09%	4,288,754,327.04	64.49%	11.43%

其他行业	1,943,867,229.14	28.91%	2,361,097,665.23	35.51%	-17.67%
分产品					
代理销售业务	2,994,727,346.98	44.55%	2,854,397,758.24	42.92%	4.92%
互联网+业务	1,583,775,739.55	23.56%	1,209,826,200.32	18.19%	30.91%
资产运营服务	835,114,885.53	12.42%	934,625,889.26	14.05%	-10.65%
物业管理服务	632,102,946.57	9.40%	593,650,359.06	8.93%	6.48%
金融服务业务	245,453,873.39	3.65%	477,139,699.27	7.18%	-48.56%
装修服务业务	117,273,617.83	1.74%	266,727,451.41	4.01%	-56.03%
顾问策划业务	176,722,515.15	2.63%	213,493,999.77	3.21%	-17.22%
资产投资服务	33,291,949.52	0.50%	47,915,879.24	0.72%	-30.52%
其他交易服务	23,605,567.07	0.35%	11,036,368.71	0.17%	113.89%
其他业务	80,629,956.30	1.20%	41,038,386.99	0.62%	96.47%
分地区					
华南区域	2,891,613,941.59	43.01%	2,750,814,981.98	41.37%	5.12%
华东区域	1,196,085,122.14	17.79%	1,310,767,652.80	19.71%	-8.75%
华北区域	1,030,508,535.61	15.33%	1,002,675,457.89	15.08%	2.78%
华中及西南区域	924,323,466.86	13.75%	864,399,465.70	13.00%	6.93%
山东区域	680,167,331.69	10.12%	721,194,433.90	10.85%	-5.69%

## (2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

√ 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	4,778,831,168.75	3,856,396,626.22	19.30%	11.43%	11.58%	-0.12%
其他行业	1,863,237,272.84	2,001,490,362.66	-7.42%	-19.69%	-13.75%	-7.40%
分产品						
代理销售业务	2,994,727,346.98	2,180,143,944.50	27.20%	4.92%	0.03%	3.56%
互联网+业务	1,583,775,739.55	1,454,961,084.94	8.13%	30.91%	39.54%	-5.69%
资产运营业务	835,114,885.53	1,206,786,143.25	-44.51%	-10.65%	-12.28%	2.68%
物业管理服务	632,102,946.57	538,459,106.35	14.81%	6.48%	3.58%	2.38%
金融服务业务	245,453,873.39	122,558,507.62	50.07%	-48.56%	-24.90%	-15.73%
分地区						

华南区域	2,878,239,944.29	2,493,028,679.49	13.38%	6.08%	13.01%	-5.31%
华东区域	1,184,915,779.74	997,119,568.28	15.85%	-9.34%	-19.33%	10.42%
华北区域	1,029,544,026.85	926,448,387.86	10.01%	2.66%	-1.07%	3.39%
华中及西南区域	869,839,582.18	872,176,604.84	-0.27%	0.51%	10.89%	-9.39%
山东区域	679,529,108.53	569,113,748.41	16.25%	-5.67%	-6.90%	1.11%

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截至本报告期的履行情况

适用  不适用

### (5) 营业成本构成

单位：元

行业分类	项目	2020 年		2019 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	1,672,851,000.18	43.38%	1,826,259,726.50	52.84%	-8.40%
其他行业	工资奖金	388,828,311.08	18.83%	410,050,890.45	17.45%	-5.18%
其他行业	运营租赁费	739,945,388.90	35.84%	864,091,819.63	36.78%	-14.37%

说明

#### 1、总体情况

公司最近各期的成本情况如下：

项目	2020年		2019年		2018年	
	金额（万元）	占营业收入的比重	金额（万元）	占营业收入的比重	金额（万元）	占营业收入的比重
营业收入	672,269.84	100.00%	664,985.20	100.00%	753,363.84	100.00%
增长率	1.10%		-11.73%		-8.26%	
营业成本	592,108.58	88.08%	580,567.28	87.31%	590,172.37	78.34%
增长率	1.99%		-1.63%		-2.17%	
营业成本中的工资奖金	206,167.93	30.67%	223,631.06	33.63%	244,761.39	32.49%
增长率	-7.81%		-8.63%		-8.03%	
工资奖金占营业成本的比重	34.82%		38.52%		41.47%	

本报告期，营业成本增加11,541.30万元，同比增长1.99%，主要原因是：1）本报告期公司交易服务业务收入同比增长11.43%，成本同比增加40,037.83万元，主要是支付第三方的渠道服务费用增加；2）本报告期公司公寓管理和工商资产运营



收入下降，成本同比减少15,421.80万元，主要是支付给出租方的租金费用相应减少；3) 本报告期公司装修服务业务收入下降56.03%，成本同比减少10,965.66万元，主要是支付第三方的工程外包、工程材料等费用相应减少。

## 2、毛利分析

公司最近各期各项业务的毛利情况如下：

业务类别	2020年			2019年			2018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	
代理销售业务	81,458.34	101.62%	27.20%	67,490.26	79.95%	23.64%	104,522.90	64.05%	31.52%
增长率	20.70%		3.56%	-35.43%		-7.88%	-23.42%		-4.59%
互联网+业务	12,881.47	16.07%	8.13%	16,716.42	19.80%	13.82%	45,102.78	27.64%	26.84%
增长率	-22.94%		-5.69%	-62.94%		-13.02%	-15.06%		4.27%
金融服务业务	12,289.54	15.33%	50.07%	31,395.44	37.19%	65.80%	47,053.28	28.83%	61.36%
增长率	-60.86%		-15.73%	-33.28%		4.44%	2.12%		-2.18%
顾问策划服务	2,231.69	2.78%	12.63%	2,399.79	2.84%	11.24%	2,887.62	1.77%	11.26%
增长率	-7.00%		1.39%	-16.89%		-0.02%	-71.73%		-20.48%
资产运营服务	-37,167.13	-46.37%	-44.51%	-44,103.18	-52.24%	-47.19%	-41,795.19	-25.61%	-65.94%
增长率	15.73%		2.68%	-5.52%		18.75%	-41.84%		22.32%
物业管理服务	9,364.38	11.68%	14.81%	7,382.66	8.75%	12.44%	7,315.50	4.48%	14.21%
增长率	26.84%		2.37%	0.92%		-1.77%	-16.83%		-5.12%
资产投资服务	1,787.42	2.23%	53.69%	1,406.26	1.67%	29.35%	1,738.10	1.07%	47.06%
增长率	27.10%		24.34%	-19.09%		-17.71%	-24.31%		8.92%
装修服务业务	-99.52	-0.12%	-0.85%	3,880.21	4.60%	14.55%	271.75	0.17%	1.10%
增长率	-102.56%		-15.40%	-1327.86%		13.45%	114.31%		17.12%
其他交易业务	-2,584.91	-3.22%	-24.80%	-2,149.94	-2.55%	-41.29%	-3,905.27	-2.39%	-47.84%
增长率	-20.23%		16.49%	44.95%		6.55%	49.44%		72.31%
合计	80,161.28	100.00%	11.92%	84,417.92	100.00%	12.69%	163,191.47	100.00%	21.66%

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) 代理销售业务实现毛利81,458.34万元，同比增长20.70%，毛利率同比上升了3.56个百分点，主要是因为本报告期公司代理销售业务收入同比增长4.92%，同时整合资源提升效能，代理销售业务的人力成本下降，使得业务毛利同比增加、毛利率同比上升。

2) 互联网+业务实现毛利12,881.47万元，同比下降22.94%，毛利率同比下降了5.69个百分点，主要是因为本报告期公司积极发展扩大分销等业务，相关的人力和渠道费用投入增加，使得成本同比增加比收入多，致使业务毛利及毛利率同比下降。

3) 金融服务业务实现毛利12,289.54万元，同比下降60.86%，毛利率同比下降了15.73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48.56%，同时受固薪、社保、固定运营费用等固定成本影响，使得毛利率同比下降。

4) 顾问策划业务实现毛利2,231.69万元，同比下降7.00%，毛利率同比上升了1.39个百分点，主要是因为本报告期顾问策划业务收入受市场影响同比减少17.22%，同时整合资源提升效能，降低了业务的人力费用等固定成本，使得毛利率同比

上升。

5) 物业管理服务业务实现毛利9,364.38万元, 同比增长26.84%, 毛利率同比上升了2.37个百分点, 主要是因为本报告期公司物业管理服务收入同比增长6.48%, 前期对收费率相对较低的项目进行调整, 使得成本同比增加比收入少, 使得业务毛利同比增加、毛利率同比上升。

6) 资产投资服务业务实现毛利1,787.42万元, 同比增长27.10%, 毛利率同比上升了24.34个百分点, 主要是因为公司管理的部分资产项目前期管理服务费, 本报告期达到结算条件确认管理服务费所致。

7) 资产运营业务毛利为亏损37,167.13万元, 同比减少15.73%, 毛利率同比上升了2.68个百分点, 主要原因是: 1) 本报告期公司资产运营业务受疫情影响, 收入同比下降, 同时公司持续提升运营效益、优化和细化运营系统, 公寓业务前期经营亏损程度持续改善; 2) 收房的租赁成本, 公司按租赁会计准则规定的直线法进行核算, 前期分摊的租赁成本比合同实际支付的租金高, 导致前期的业务毛利较低。据此我们认为现阶段公寓业务目前暂时的亏损在公司可控制的范围内。

8) 装修服务业务毛利为亏损99.52万元, 同比下降102.56%, 毛利率同比下降了15.40个百分点, 主要是因为本报告期装修服务收入同比减少56.03%, 同时受固薪、社保、固定运营费用等固定成本影响所致。

9) 其他交易业务毛利为亏损2,584.91万元, 同比增长20.23%, 其他交易业务目前主要是存量物业的租售服务和中高端社区的社区管家服务, 公司积极探索尝试新的业务模式, 前期的拓展成本和试运营成本增加, 并且公司会确保这类业务产生的亏损在可控制的范围内。

## (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增珠海横琴世联行顾问服务有限公司、珠海世联资本管理有限公司、湛江市世联房地产咨询有限公司等20家子公司; 因股权处置、股权稀释减少广州小样达客互联网信息服务有限公司、深圳世联金保管理咨询有限公司共2家子公司; 因注销减少杭州世联房地产营销策划有限公司、深圳市世居海外置业服务有限公司、厦门璞寓企业管理有限公司等25家子公司。

详见本附注“八、合并范围的变更”及本附注“九、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)	1,414,305,078.01
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	21.04%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	5.15%

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	恒大地产集团有限公司	714,992,300.39	10.64%

2	上海更赢信息技术有限公司	345,999,546.88	5.15%
3	保利房地产（集团）股份有限公司	151,079,199.58	2.25%
4	万科企业股份有限公司	142,793,610.12	2.12%
5	深圳华侨城房地产有限公司	59,440,421.04	0.88%
合计	--	1,414,305,078.01	21.04%

主要客户其他情况说明

√ 适用 □ 不适用

公司对以上五大客户不存在单个客户的销售比例超过50%的情况，不存在业务严重依赖单个大客户的风险。本公司前五大客户中，上海更赢信息技术有限公司是公司的联营公司，除此外无本公司关联方。本公司董事、监事和高级管理人员、主要关联方或持有发行人5%以上股份的股东，未占有前五大客户任何权益。

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	245,553,550.77
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	6.51%
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	4.23%

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	武汉恒正时代商业管理有限公司	63,053,447.92	1.67%
2	深圳更赢信息技术有限公司	59,563,948.67	1.58%
3	珠海更赢信息技术有限公司	55,718,126.62	1.48%
4	惠州更赢信息技术有限公司	44,284,225.95	1.17%
5	浙江铁道发展集团有限公司	22,933,801.61	0.61%
合计	--	245,553,550.77	6.51%

主要供应商其他情况说明

√ 适用 □ 不适用

本公司前五大供应商中，深圳更赢信息技术有限公司、珠海更赢信息技术有限公司、惠州更赢信息技术有限公司是公司的联营公司，除此外无本公司关联方。本公司董事、监事和高级管理人员、主要关联方或持有发行人5%以上股份的股东，未占有前五大供应商的任何权益。

### 3、费用

单位：元

	2020 年	2019 年	同比增减	重大变动说明
管理费用	396,450,646.70	385,798,236.83	2.76%	
财务费用	90,024,334.77	123,164,217.26	-26.91%	
研发费用	73,598,166.46	96,419,996.68	-23.67%	
其他收益	71,425,066.34	47,606,308.10	50.03%	公司享受税费减免增加

投资收益	88,924,950.73	14,297,640.47	521.96%	公司确认的股权处置收益增加
信用减值损失	-44,613,626.95	-19,753,385.69	125.85%	贷款、应收账款计提的预期信用损失准备增加
资产减值损失	-18,031,211.86			公司按会计政策计提的商誉减值
营业外支出	47,321,882.63	22,478,379.08	110.52%	支付的合同违约金和赔偿款增加
少数股东损益	22,524,757.70	14,799,649.63	52.20%	青岛荣置地、北京安信行等非全资子公司利润增加
外币财务报表折算差额	-66,567.63	239,129.23	-127.84%	子公司外币报表折算汇率变动
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	37,131.02	12,415.76	199.06%	非全资子公司外币报表折算汇率变动

#### 4、研发投入

适用  不适用

#### 5、现金流

单位：元

项目	2020 年	2019 年	同比增减
经营活动现金流入小计	10,865,357,035.97	13,717,709,000.02	-20.79%
经营活动现金流出小计	10,106,961,997.82	12,143,278,036.85	-16.77%
经营活动产生的现金流量净额	758,395,038.15	1,574,430,963.17	-51.83%
投资活动现金流入小计	321,618,205.64	88,885,353.19	261.83%
投资活动现金流出小计	198,970,242.93	366,872,474.04	-45.77%
投资活动产生的现金流量净额	122,647,962.71	-277,987,120.85	144.12%
筹资活动现金流入小计	2,768,446,495.76	3,186,755,107.95	-13.13%
筹资活动现金流出小计	4,082,725,768.91	4,522,917,032.36	-9.73%
筹资活动产生的现金流量净额	-1,314,279,273.15	-1,336,161,924.41	1.64%
现金及现金等价物净增加额	-433,325,323.79	-39,466,236.26	-997.96%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

适用  不适用

(1) 经营活动产生的现金流量净额同比减少51.83%，主要原因是：1) 金融服务业务持续严控风险、稳健放贷，本报告期贷款回收和放贷产生现金流量净额同比减少59,955.24万元；2) 受疫情影响，本报告期公司装修业务收到的业务暂收款同比减少22,388.33万元。

(2) 投资活动现金流入同比增长261.83%，主要原因是：1) 本报告期公司转让联营公司股权收回投资款同比增加20,171.20万元；2) 本报告期公司处置抵债、投资性房产收回的现金净额同比增加3,344.84万元。

(3) 投资活动现金流出同比下降45.77%，主要是因为本报告期公司支付的资产运营业务装修款同比减少所致。

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13,342.07万元，经营活动产生的现金流量净流入75,839.50万元，存在较大的差异，主要原因是：1) 公司加强信贷业务审核与风控，提高信贷资产质量，贷款发放和回收产生的现金为净流入28,689.98万元；2) 本报告期内第四季度末公司业务创收较多，期末应收账款及应收票据比期初增加48,766.20万元。

### 三、非主营业务分析

□ 适用 √ 不适用

### 四、资产及负债状况分析

#### 1、资产构成重大变动情况

公司 2020 年起首次执行新收入准则或新租赁准则且调整执行当年年初财务报表相关项目

适用

单位：元

	2020 年末		2020 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	2,259,503,860.60	20.75%	2,582,446,439.26	22.14%	-1.39%	
应收账款	1,593,556,080.05	14.63%	1,324,081,261.15	11.35%	3.28%	
存货	44,800,057.12	0.41%	322,874.41	0.00%	0.41%	新收入准则确认合同履行成本增加
投资性房地产	589,348,768.49	5.41%	408,930,142.29	3.51%	1.90%	经营用公寓房产增加
长期股权投资	51,824,771.01	0.48%	153,538,034.68	1.32%	-0.84%	转让联营公司上海更赢股权而减少
固定资产	107,844,794.33	0.99%	136,745,705.11	1.17%	-0.18%	
短期借款	1,721,323,242.35	15.80%	1,787,170,614.77	15.32%	0.48%	
长期借款		0.00%	485,728,635.63	4.16%	-4.16%	期初银行长期借款已提前偿还
交易性金融资产	4,000,000.00	0.04%		0.00%	0.04%	30 天保本结构性银行存款
应收票据	699,418,701.84	6.42%	481,231,518.29	4.13%	2.29%	代理销售业务使用票据结算金额增加
预付款项	135,354,880.87	1.24%	258,227,562.43	2.21%	-0.97%	采购陆续完成结算
应收股利	1,256,575.03	0.01%		0.00%	0.01%	联营公司已宣告暂未支付的利润分配
贷款	1,916,285,850.03	17.59%	2,830,596,352.09	24.27%	-6.68%	主动逐步控制金融服务业务规模而减少
合同资产	33,101,769.80	0.30%	11,133,161.98	0.10%	0.20%	执新收入准则装修业务确认的合同未结算金额增加
无形资产	3,077,834.81	0.03%	4,751,718.22	0.04%	-0.01%	按公司会计政策摊销而减少
应付票据		0.00%	3,659,552.19	0.03%	-0.03%	期初应付票据已全部结算支付
应付股利	7,026,448.37	0.06%	3,926,214.16	0.03%	0.03%	增加金额是非全资子公司山东世联

						实施 2019 年利润分配，因经营管理需要暂未支付的少数股东股利
一年内到期的非流动负债		0.00%	20,644,368.92	0.18%	-0.18%	期初银行长期借款已按期偿还
递延所得税负债	115,431.73	0.00%	54,848.95	0.00%	0.00%	所得税加计扣除固定资产折旧费增加

## 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	2,112,947.63						-7,353.22	2,105,594.41
金融资产小计	2,112,947.63						-7,353.22	2,105,594.41
其他非流动金融资产	594,747,590.01					10,010,192.25	-3,994,992.24	580,742,405.52
上述合计	596,860,537.64					10,010,192.25	-4,002,345.46	582,847,999.93
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境外子公司香港世联的美元报表合并折算为人民币报表产生的汇率折算差异。
- 2) 其他非流动金融资产的其他变动是被投资单位本报告期分配收回的投资款。

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) 2018年11月22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20181101第001号综合授信合同，综合授信期限为2018年11月22日至2020年11月21日，截至2020年12月31日，该物业的账面原值为70,060,928.54元，净值为41,335,947.94元，其中投资性房地产的账面原值为70,060,928.54元，净值为41,335,947.94元。

2) 2019年04月18日，本集团以西安高新区高新国际商务中心数码大厦13201室，天津市和平区解放北路与曲阜道交口西南侧信达广场塔楼第9层901-903、905-912、第10层1001-1003、1005-1012，沈阳市沈河区友好街10-3号1301-1310，合肥市政务区东流路999号新际商务中心B座1001-1013室作为抵押，与招商银行股份有限公司深圳分行签订了编号为：755XY2019008030的授信协议，抵押期限自2019年04月18日至2021年04月17日。截至2020年12月31日，以上物业的账面原值为94,640,681.71元，净值为63,378,665.83元；其中投资性房地产的账面原值为45,212,574.05元，净值为30,188,028.67元；固定资产中房地产账面

原值为49,428,107.66元，净值为33,190,637.16元。

3) 2020年9月22日，本集团以8家子公司的应收账款作为抵押，与中国建设银行股份有限公司深圳市分行签订编号为HTZ442105977CNED202000010的《人民币额度借款合同》，额度有限期为2020年09月22日至2021年05月19日，截至2020年12月31日，登记抵押的应收账款金额为186,342,866.99元。

4) 子公司世联小贷将部分信贷资产出售给合作方设立的信托等特定实体，本集团对转让的信贷资产提供增信担保，根据公司会计政策，本集团不终止确认所转让的信贷资产，将收到的对价确认为一项金融负债。截至2020年12月31日，本集团提供增信担保不终止确认信贷资产金额为505,064,848.12元，坏账准备18,946,054.12元。

5) 本集团在银行存入借款保证金91,650,000.00元、定期存单质押210,000,000.00元、保函保证金19,935,693.70元、冻结诉讼保证金1,150,915.81元、办理工商手续变更临时冻结资金190,659.24元，及子公司世联行经纪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101,432.18元，货币资金合计323,028,700.93元。

## 五、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
206,270,000.00	134,658,000.00	53.18%

### 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

### (1) 募集资金总体使用情况

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

募集年份	募集方式	募集资金总额	本期已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	报告期内变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额比例	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向	闲置两年以上募集资金金额
2015 年	非公开发行	111,802.77	888.27	63,254.72	0	71,961.46	64.36%	48,548.05	暂时补充流动资金 40,000 万, 使用不超过 12 个月	0
合计	--	111,802.77	888.27	63,254.72	0	71,961.46	64.36%	48,548.05	--	0
募集资金总体使用情况说明										
2015 年 5 月公司非公开发行股票募集资金净额为 111,802.77 万元, 计划投资于基于大数据的 O2M 平台建设项目以及补充流动资金, 截至本报告期末, 公司已累计使用募集资金人民币 39,841.31 万元。截至本报告期末, 公司已经累计变更募集资金投资项目共计人民币 71,961.46 万元, 累计使用变更的募集资金共计人民币 23,413.41 万元。综上所述, 截至本报告期末, 公司已累计使用募集资金人民币 63,254.72 万元。										

### (2) 募集资金承诺项目情况

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

承诺投资项目和超募资金投向	是否已变更项目 (含部分变更)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额 (1)	本报告期投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末投资进度 (3)=(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本报告期实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
承诺投资项目										
基于大数据的 O2M 平台建设项目	是	40,000	1,075.77		1,075.77	100.00%	2017 年 07 月 04 日		不适用	否
补充流动资金	是	71,802.77	38,765.54		38,765.54	100.00%	2017 年 07 月 04 日		不适用	否
承诺投资项目小计	--	111,802.77	39,841.31	0	39,841.31	--	--	0	--	--



超募资金投向										
不适用										
合计	--	111,802.77	39,841.31	0	39,841.31	--	--	0	--	--
未达到计划进度或预计收益的情况和原因 (分具体项目)	<p>1、基于大数据的 O2M 平台建设项目计划使用募集资金总额为 40,000 万元。截至本报告期末，专户存款余额为 5,326.19 万元，其中募集资金本金可用余额为 2,483.57 万元，利息收入 2,842.61 万元。截至本报告期末，原承诺投资项目已使用投入 1,075.77 万元，变更后新投资项目累计投入 8,940.66 万元，暂时补充流动资金 27,500.00 万元。O2M 为公司使用的业务运营管理平台，不会直接产生经济效益，因此无法单独评估项目的效益情况。</p> <p>基于大数据的 O2M 平台建设项目原计划按照“硬件+软件+团队”同时开始建设，但是项目所依赖的移动互联网技术飞速发展，相关软件及硬件设备的更新迭代速度较快，同时公司 O2M 平台发展战略所需要的专业人才稀缺，项目团队的组建时间较长，如果公司继续按原计划实施，会使公司先期购买的软件及硬件设备不能满足陆续招聘的项目团队开发要求，造成极大的浪费并降低项目的建设效率。公司为适应 O2M 项目所属行业软件及硬件更新速度较快的特点，更加经济高效地利用募集资金，公司决定先组建研发团队再开发项目相关软件，因此 O2M 平台建设项目的投入速度慢于原计划。项目团队已陆续开发的世联集、资产宝等 O2M 项目相关应用软件发生的人力成本等开发投入均使用自有资金垫付。</p> <p>O2M 平台建设项目是一个需要长期投入的项目，2017 年 9 月 15 日，本公司召开了 2017 年第二次临时股东大会，审议通过了《关于部分变更募集资金用途的议案》，同意公司变更募集资金投资项目，公司已将项目剩余募集资金 38,924.23 万元变更为租建长租公寓项目，对于 O2M 平台建设项目继续使用自有资金投入，不会影响其发展，详细情况请见本报告中关于募集资金项目变更的内容。</p> <p>2020 年借着公司引入国有法人股东的契机，公司启动了新一轮的发展战略，明确了构建“大交易+大资管”双核协同发展的业务体系，聚焦优势业务，发挥公司特长。“大资管”业务重新回到轻资产专业服务能力上，作为资产运营服务中的公寓管理业务从包租模式为主，转为聚焦到收取管理费用的委托模式，实现了轻资产管理服务的输出，原有包租模式公寓项目进行剥离。因此，2021 年 1 月 18 日，本公司召开了 2021 年第一次临时股东大会，审议通过了《关于处置部分募集资金投资项目暨出售全资子公司股权暨关联交易的公告》，同意公司转让长租公寓建设项目的实施主体子公司深圳世联集房产资产管理有限公司的 100% 股权。本次交易完成后，公司长租公寓建设项目终止。</p> <p>2、补充流动资金计划使用募集资金总额为 71,802.77 万元。截至本报告期末，专户存款余额为 9,366.48 万元，其中募集资金本金可用余额 6,064.47 万元，利息收入 3,302.01 万元。截至本报告期末，原承诺投资项目已使用投入 38,765.54 万元，变更后新投资项目累计投入 14,472.75 万元，暂时补充流动资金 12,500.00 万元。补充流动资金项目的资金投入后的运营并不是独立的，因此无法单独评估项目的效益情况。</p> <p>受市场环境变化的影响，公司代理销售业务增长有所放缓，同时公司根据市场变化主动调整了顾问策划业务战略，转型期间顾问策划业务增长较慢，均未达到补充流动资金项目设定的目标，导致公司补充相应项目的流动资金较少。因此，2017 年 9 月 15 日，本公司召开了 2017 年第二次临时股东大会，审议通过了《关于部分变更募集资金用途的议案》，同意公司变更募集资金投资项目，公司已将原代理销售业务和顾问策划业务补流的剩余募集资金 33,037.23 万元变更为租建长租公寓项目，详细情况请见本报告中关于募集资金项目变更的内容。</p> <p>为提高募集资金使用效率，降低公司财务费用，公司于 2020 年 12 月 8 日召开第五届董事会第十七次会议，审议通过了《关于使用部分闲置募集资金暂时补充流动资金的议案》，同意公司使用不超过 40,000 万元的闲置募集资金暂时补充流动资金，使用期限自董事会审议通过之日起不超过 12</p>									

	个月。
项目可行性发生重大变化的情况说明	不适用
超募资金的金额、用途及使用进展情况	不适用
募集资金投资项目实施地点变更情况	不适用
募集资金投资项目实施方式调整情况	不适用
募集资金投资项目先期投入及置换情况	适用 2015年5月公司非公开发行股票募集资金2015年8月10日，公司第三届董事会第三十八次会议审议通过了《关于以募集资金置换预先投入募投项目的自筹资金的议案》，同意公司使用144,476,680.23元募集资金置换预先投入募投项目的自筹资金同等金额，该项资金置换操作已经完成。
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	适用 1、2019年11月26日，公司第五届董事会第三次会议审议通过了《关于使用部分闲置募集资金暂时补充流动资金的议案》，同意公司使用不超过30,000万元的闲置募集资金暂时补充流动资金，使用期限自董事会审议通过之日起不超过12个月。截至2020年11月24日，上述用于暂时补充流动资金30,000万元已全部归还至募集资金专用账户。 2、2020年12月8日，公司第五届董事会第十七次会议审议通过了《关于使用部分闲置募集资金暂时补充流动资金的议案》，同意公司使用不超过40,000万元的闲置募集资金暂时补充流动资金，使用期限自董事会审议通过之日起不超过12个月。截至本报告期末，暂时补充流动资金已使用余额40,000.00万元。
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	适用 募集资金项目结余资金8,548.05万元（不包括利息收入），结余的原因详见备注一。
尚未使用的募集资金用途及去向	公司暂未使用的募集资金存放于指定的募集资金专户中，并将继续按照约定的用途使用，如有变更，将按规定履行必要的审批和披露手续。
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	不适用

### (3) 募集资金变更项目情况

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

变更后的项目	对应的原承诺项目	变更后项目拟投入募集资金总额	本报告期实际投入金额	截至期末实际累计投入金额(2)	截至期末投资进度(3)=(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本报告期实现的效益	是否达到预计效益	变更后的项目可行性是否发生重大

		(1)							变化
租建长租公寓项目	顾问代理业务全国布局项目、O2M 平台建设项目及补充流动资金	77,961.46	888.27	29,413.41	37.73%	2020 年 12 月 31 日		不适用	否
合计	--	77,961.46	888.27	29,413.41	--	--	0	--	--
变更原因、决策程序及信息披露情况说明(分具体项目)	<p>1、变更原因</p> <p>基于大数据的 O2M 平台建设项目原计划按照“硬件+软件+团队”同时开始建设，但是项目所依赖的移动互联网技术飞速发展，相关软件及硬件设备的更新迭代速度较快，同时公司 O2M 平台发展战略所需要的专业人才稀缺，项目团队的组建时间较长，如果公司继续按原计划实施，会使公司先期购买的软件及硬件设备不能满足陆续招聘的项目团队开发要求，造成极大的浪费并降低项目的建设效率。公司为适应 O2M 项目所属行业软件及硬件更新速度较快的特点，更加经济高效地利用募集资金，公司决定先组建研发团队再开发项目相关软件，因此 O2M 平台建设项目的投入速度慢于原计划。公司将资金投入到了更有需要、更迫切的项目中，对于 O2M 平台建设项目确需投入的，公司正在使用自有资金继续投入，不会影响其发展。</p> <p>受市场环境变化的影响，公司代理销售业务增长有所放缓，同时公司根据市场变化主动调整了顾问策划业务战略，转型期间顾问策划业务增长较慢，均未达到补充流动资金项目设定的目标，导致公司补充相应项目的流动资金较少。</p> <p>2017 年以来，我国房地产市场由增量转向存量的趋势明显，未来围绕规模庞大存量资产的运营、租赁等全方位服务，将具有广阔的发展空间；同时国家产业政策的鼓励扶持，持续强劲的住房租赁需求，以及区别于传统租赁模式的显著特点，促进了长租公寓这一住房租赁模式的快速成长。公司顺应行业发展趋势与市场需求变化，将 O2M 平台建设项目剩余募集资金 38,924.23 万元和原代理销售业务和顾问策划业务补流的剩余募集资金 33,037.23 万元变更为租建长租公寓项目，扩大长租公寓运营管理规模，完善公司服务链条，有助于公司现有主营业务的持续健康发展，公司房地产交易服务、资产管理服务、金融服务和互联网+（电商）服务等各个业务板块的联动效应将更加明显，对公司实现战略规划具有积极的推动作用。</p> <p>2、决策程序及信息披露情况</p> <p>公司于 2017 年 8 月 22 日召开第四届董事会第十二次会议，审议通过了《关于部分变更募集资金用途的议案》，同意公司变更顾问代理业务全国布局项目剩余募集资金本金余额 6,000.00 万元、基于大数据的 O2M 平台建设项目募集资金本金可用余额 38,924.23 万元和补充流动资金募集资金本金可用余额 33,037.23 万元，本次拟变更募集资金金额为 86,754.83 万元以及 2017 年 6 月 30 日以后产生的利息收入，变更用于公司长租公寓建设项目。此议案需提交公司股东大会审议；公司第四届董事会第十二次会议决议公告编号为：2017-068。</p> <p>2017 年 9 月 15 日，本公司 2017 年第二次临时股东大会审议通过《关于部分变更募集资金用途的议案》，2017 年第二次临时股东大会决议公告编号为：2017-078。</p>								
未达到计划进度或预计收益的情况和原因(分具体项目)	<p>2017 年 9 月 15 日，本公司 2017 年第二次临时股东大会决议公告，审议通过了《关于部分变更募集资金用途的议案》，同意公司变更顾问代理业务全国布局项目剩</p>								

	<p>余募集资金本金余额 6,000.00 万元、基于大数据的 O2M 平台建设项目募集资金本金可用余额 38,924.23 万元和补充流动资金募集资金本金可用余额 33,037.23 万元，及募集资金专户的利息余额，变更用于公司长租公寓建设项目。截至本报告期末，使用原项目的募集资金 23,413.41 万元。2018 年以来，面临国内外错综复杂的经济形势和不断变化的房地产调控政策，考虑到长租公寓项目需要持续消耗大量资金，对公司报表影响较大，为改善该业务对公司利润、现金流的影响，公司放缓了新项目的准入节奏。</p>
变更后的项目可行性发生重大变化的情况说明	<p>2021 年 1 月 19 日，本公司 2021 年第一次临时股东大会决议公告，审议通过了《关于处置部分募集资金投资项目暨出售全资子公司股权暨关联交易的公告》，公司将转让长租公寓建设项目的实施主体子公司深圳世联集房产资产管理有限公司的 100% 股权。公司出售深圳世联集房产资产管理有限公司股权收到的款项纳入公司一般账户管理，不再纳入募集资金专项账户监管。本次交易完成后，公司长租公寓建设项目终止。</p> <p>公司 2020 年引入国有法人股东，启动了新一轮的发展战略，明确构建“大交易+大资管”双核协同发展的业务体系，聚焦优势业务，对于剩余募集资金暂未明确用途。为提高募集资金使用效率，降低公司财务费用，公司于 2020 年 12 月 8 日召开第五届董事会第十七次会议，审议通过了《关于使用部分闲置募集资金暂时补充流动资金的议案》，同意公司使用不超过 40,000 万元的闲置募集资金暂时补充流动资金，使用期限自董事会审议通过之日起不超过 12 个月。</p>

## 六、重大资产和股权出售

### 1、出售重大资产情况

√ 适用 □ 不适用

交易对方	被出售资产	出售日	交易价格(万元)	本月初起至出售日该资产为上市公司贡献的净利润(万元)	出售对公司的影响(注3)	资产出售为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比例	资产出售定价原则	是否为关联交易	与交易对方的关联关系(适用关联交易情形)	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	是否按计划如期实施，如未按计划实施，应当说明原因及公司已采取的措施	披露日期	披露索引
乌鲁木齐卓群创展股权投资合伙	小额信贷资产	2020年12月8日	80,630.79	157.4	本次资产交易为公司提供现金流入，有利于公	3.64%	资产的评估价值	否	不适用	是	是	是	2020年12月09日	披露网站： <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 公告

企业 (有 限合 伙)					司盘活 存量资 产,降 低负债 率,保 持资产 良好流 动性, 聚焦主 营业务 发展。								名称: 《关 于深 圳市 世联 小额 贷款 有限 公司 信贷 资产 转让 的公 告》 公告 编号: 2020-1 23
----------------------	--	--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	--	--

## 2、出售重大股权情况

√ 适用 □ 不适用

交易 对方	被出售股 权	出售 日	交易 价格 (万 元)	本期初 起至出 售日该 股权为 上市公 司贡献 的净利 润(万 元)	出售 对公 司的 影响	股权出 售为上 市公司 贡献的 净利润 占净利 润总额 的比例	股权出 售定价 原则	是否 为关 联交 易	与交易 对方的 关联关 系	所涉及的股权 是否已全部过 户	是否按计划 如期实施, 如未按计划 实施,应当 说明原因及 公司已采取 的措施	披露 日期	披露 索引
天津 瑞庭 房地 产经 纪有 限公 司	上海更赢 信息技术 有限公司 31.4286% 股权	2020 年12 月11 日	25,500	-4,161.26	2020 下半 年公 司进 一步 明确 构建 “大交 易+大 资管” 双核 协同 的业	28.67%	综合考 虑上海 更赢的 实际经 营情况、 目前处 于亏损 及其未 来发展 方向,同 时考虑 到前期 各方投	否	非关联 关系	是	是	2020 年12 月09 日	披露 网站: <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http:// www.c ninfo.c om.cn/</a> 公告 名称: 《关 于出 售参 股公 司股

					务体系的战略方向,其中,大交易业务将进一步聚焦优势业务、发挥世联行特长、深度服务开发商,同时将进一步开放与中介平台的广泛合作,本次交易符合公司整体战略规划。	入、现阶段的规模和品牌影响力,交易各方协商确定						权的公告》公告编号:2020-125
--	--	--	--	--	--	-------------------------	--	--	--	--	--	--------------------

## 七、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	1,259,151,180.27	279,735,260.12	1,482,495,188.87	119,824,076.63	99,782,534.34
世联小贷	子公司	小额贷款	1,500,000,000.00	2,404,162,632.93	1,640,116,812.42	205,601,537.51	52,762,075.04	39,920,437.31
北京安信行	子公司	物业管理	10,000,000.00	280,192,724.59	135,600,202.11	552,110,283.33	65,825,662.76	51,632,879.16
山东世联	子公司	房地产中介	10,000,000.00	327,744,144.64	35,335,431.31	548,557,542.57	23,879,447.29	20,272,031.56

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
珠海横琴世联行顾问服务有限公司(以下简称“横琴世联行”)	投资新设	本公司直接持有横琴世联行 100% 的股权,本报告期,横琴世联行尚未正式运营,暂无营业收入,亏损 30.61 万元。
珠海世联资本管理有限公司(以下简称“珠海世联资本”)	投资新设	本公司直接持有珠海世联资本 70% 的股权,本报告期,珠海世联资本尚未正式运营,暂无营业收入,亏损 20.18 万元。
湛江市世联房地产咨询有限公司(以下简称“湛江世联”)	投资新设	本公司间接持有湛江世联 100% 的股权,本报告期,湛江世联尚未正式运营。
珠海横琴世联资产管理有限公司(以下简称“横琴世联资管”)	投资新设	本公司间接持有横琴世联资管 100% 的股权,本报告期,横琴世联资管尚未正式运营,暂无营业收入,亏损 39.82 万元。
山西辰世兴业房地产顾问有限公司(以下简称“山西辰世”)	投资新设	本公司间接持有山西辰世 51% 的股权,本报告期,山西辰世尚未正式运营,暂无营业收入,亏损 2.8 万元。
广西蜂巢美嘉装饰设计有限公司(以下简称“广西蜂巢装饰”)	投资新设	本公司间接持有广西蜂巢装饰 51% 的股权,本报告期,广西蜂巢装饰实现营业收入 495.29 万元,亏损 101.13 万元。
龙岩市上杭县立丹行房地产代理有限公司(以下简称“龙岩立丹行”)	投资新设	本公司间接持有龙岩立丹行 80% 的股权,本报告期,龙岩立丹行尚未正式运营,暂无营业收入,亏损 51.6 万元。
青岛世联怡高资产运营有限公司(以下简称“青岛怡高运营”)	投资新设	本公司间接持有青岛怡高运营 75.5% 的股权,本报告期,青岛怡高运营实现营业收入 18.87 万元,亏损 79.71 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”)	投资新设	本公司间接持有立丹行联合 40.8% 的股权,本报告期,立丹行联合尚未正式运营。
珠海横琴悠租云科技有限公司(以下简称“珠海悠租云”)	投资新设	本公司间接持有珠海悠租云 100% 的股权,本报告期,珠海悠租云实现营业收入 18.87 万元,净利润 12.31 万元
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”)	投资新设	本公司间接持有深圳君汇韦玥 47.3% 的股权,本报告期,深圳君汇韦玥实现营业收入 47.17 万元,亏损 50.38 万元。

武汉小恐龙科技有限公司(以下简称“武汉小恐龙”)	投资新设	本公司间接持有武汉小恐龙 92.74% 的股权, 本报告期, 武汉小恐龙尚未正式运营。
珠海横琴世联物业管理有限公司(以下简称“横琴世联物业”)	投资新设	本公司间接持有横琴世联物业 100% 的股权, 本报告期, 横琴世联物业实现营业收入 0.83 万元, 亏损 147.02 万元。
龙岩上杭县宜居电子商务有限公司(以下简称“龙岩宜居”)	投资新设	本公司间接持有龙岩宜居 80% 的股权, 本报告期, 龙岩宜居尚未正式运营。
乌鲁木齐齐居联电子商务有限公司(以下简称“乌鲁木齐善居”)	投资新设	本公司间接持有乌鲁木齐善居 100% 的股权, 本报告期, 乌鲁木齐善居尚未正式运营, 暂无营业收入, 亏损 208.75 万元。
内蒙古世联行房地产顾问有限公司(以下简称“内蒙古世联”)	投资新设	本公司间接持有内蒙古世联 51% 的股权, 本报告期, 内蒙古世联尚未正式运营。
杭州世联集房酒店管理有限公司(以下简称“杭州酒店管理”)	投资新设	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。
北京世联育米商业管理有限公司(以下简称“北京世联育米”)	投资新设	本公司间接持有北京世联育米 47.3% 的股权, 本报告期, 北京世联育米尚未正式运营。
厦门世联无限物业管理有限公司(以下简称“厦门世联物业”)	投资新设	本公司间接持有厦门世联物业 47.3% 的股权, 本报告期, 厦门世联物业尚未正式运营。
南京世鑫酒店管理有限公司(以下简称“南京世鑫酒店”)	投资新设	本公司间接持有南京世鑫酒店 70% 的股权, 本报告期, 南京世鑫酒店尚未正式运营。
深圳世联金保管理咨询有限公司(以下简称“世联金保”)	股权稀释	本公司间接持有世联金保 51.93% 的股权, 本报告期, 世联金保实现营业收入 28.62 万元, 亏损 1.98 万元。
广州小样达客互联网信息服务有限公司(以下简称“广州小样金融”)	股权处置	本公司间接持有广州小样金融 60% 的股权, 本报告期, 广州小样金融尚未正式运营。
深圳蓝马创城运营管理有限公司(以下简称“深圳蓝马”)	工商注销	本公司间接持有深圳蓝马 64.92% 的股权, 本报告期, 深圳蓝马尚未正式运营, 暂无营业收入, 净利润 13.82 万元。
重庆世联君汇物业管理发展有限公司(以下简称“重庆君汇物业”)	工商注销	本公司间接持有重庆君汇物业 60.28% 的股权, 本报告期, 重庆君汇物业尚未正式运营。
成都小样商务服务有限公司(以下简称“成都小样商务”)	工商注销	本公司间接持有成都小样商务 38.02% 的股权, 本报告期, 成都小样商务尚未正式运营, 暂无营业收入, 亏损 5.76 万元。
重庆红璞玖玖公寓管理有限公司(以下简称“重庆红璞玖玖”)	工商注销	本公司间接持有重庆红璞玖玖 100% 的股权, 本报告期, 重庆红璞玖玖尚未正式运营。
重庆红璞样公寓管理有限公司(以下简称“重庆红璞样”)	工商注销	本公司间接持有重庆红璞样 100% 的股权, 本报告期, 重庆红璞样尚未正式运营。
石家庄红璞酒店管理有限公司(以下简称“石家庄红璞”)	工商注销	本公司间接持有石家庄红璞 100% 的股权, 本报告期, 石家庄红璞尚未正式运营, 暂无营业收入, 净利润 0.34 万元。
昆明世联集房酒店管理有限公司(以下简称“昆明集房”)	工商注销	本公司间接持有昆明集房 100% 的股权, 本报告期, 昆明集房尚未正式运营, 暂无营业收入, 净利润 0.13 万元。
东莞世联集房商业管理有限公司(以下简称“东莞集房”)	工商注销	本公司间接持有东莞集房 100% 的股权, 本报告期, 东莞集房尚未正式运营。



厦门璞寓企业管理有限公司(以下简称“厦门璞寓”)	工商注销	本公司间接持有厦门璞寓 100%的股权,本报告期,厦门璞寓尚未正式运营,暂无营业收入,亏损 0.19 万元。
南京世联集金资产管理有限公司(以下简称“南京集金”)	工商注销	本公司间接持有南京集金 100%的股权,本报告期,南京集金尚未正式运营,暂无营业收入,净利润 21.88 万元。
合肥世联集金投资管理有限公司(以下简称“合肥集金”)	工商注销	本公司间接持有合肥集金 100%的股权,本报告期,合肥集金尚未正式运营,暂无营业收入,亏损 0.23 万元。
哈尔滨世联集金资产管理有限公司(以下简称“哈尔滨集金”)	工商注销	本公司间接持有哈尔滨集金 100%的股权,本报告期,哈尔滨集金尚未正式运营,暂无营业收入,净利润 0.09 万元。
郑州世联集金商务信息咨询有限公司(以下简称“郑州集金”)	工商注销	本公司间接持有郑州集金 100%的股权,本报告期,郑州集金尚未正式运营,暂无营业收入,亏损 0.02 万元。
武汉世联集金商务咨询有限公司(以下简称“武汉集金”)	工商注销	本公司间接持有武汉集金 100%的股权,本报告期,武汉集金尚未正式运营,暂无营业收入,亏损 0.01 万元。
天津世联装饰有限公司(以下简称“天津松塔”)	工商注销	本公司间接持有天津松塔 100%的股权,本报告期,天津松塔尚未正式运营,暂无营业收入,亏损 0.06 万元。
北京盛泽万家投资管理有限公司(以下简称“北京盛泽”)	工商注销	本公司持有北京盛泽 100%的股权,本报告期,北京盛泽尚未正式运营,暂无营业收入,亏损 1.38 万元。
杭州世联房地产营销策划有限公司(以下简称“杭州世联”)	工商注销	本公司持有杭州世联 100%的股权,本报告期,杭州世联尚未正式运营,暂无营业收入,净利润 148.63 万元。
香河卓群房地产经纪有限公司(以下简称“香河世联卓群”)	工商注销	本公司持有香河世联卓群 100%的股权,本报告期,香河世联卓群尚未正式运营。
厦门市红璞立丹行公寓管理有限公司(以下简称“厦门立丹行红璞”)	工商注销	本公司持有厦门立丹行红璞 80%的股权,本报告期,厦门立丹行红璞实现营业收入 4.1 万元,净利润 19.74 万元
厦门市立丹行君汇物业管理有限公司(以下简称“厦门立丹行君汇”)	工商注销	本公司持有厦门立丹行君汇 80%的股权,本报告期,厦门立丹行君汇尚未正式运营,暂无营业收入,亏损 0.12 万元。
深圳市世居海外置业服务有限公司(以下简称“深圳世居”)	工商注销	本公司持有深圳世居 51%的股权,本报告期,深圳世居实现营业收入 174.91 万元,净利润 428.23 万元
怀来卓群房地产经纪有限公司(以下简称“怀来世联”)	工商注销	本公司持有怀来世联 100%的股权,本报告期,怀来世联尚未正式运营。
广州世君创展商务服务有限公司(以下简称“广州世君创展”)	工商注销	本公司持有广州世君创展 92.74%的股权,本报告期,广州世君创展尚未正式运营。
广州世君众享文化发展有限公司(以下简称“广州世君众享”)	工商注销	本公司持有广州世君众享 92.74%的股权,本报告期,广州世君众享尚未正式运营。
广州世君跃达信息科技有限公司(以下简称“广州世君跃达”)	工商注销	本公司持有广州世君跃达 92.74%的股权,本报告期,广州世君跃达尚未正式运营。

#### 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,该业务于2014年下半年开始运营,并与公司代理销售业务相互融合、相互促进,从团购到渠道再升级至总包平台,服务不断升级迭代;本报告期公司加强渠道升级,发展扩大分销、直销业务规模,公司营业收入同比增长28.68%。

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, 公司主动逐步控制金融服务的业务规模, 并积极研发新的金融服务产品; 本报告期公司营业收入同比减少42.15%。

3) 本公司之控股子公司北京安信行, 主要物业管理服务, 本报告期公司整合资源提升效能, 公司净利润同比增长29.44%。

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, 本报告期受市场波动的影响, 公司营业收入同比下降11.18%。

## 八、公司控制的结构化主体情况

适用  不适用

## 九、公司未来发展的展望

### (一) 行业格局和政策分析

回顾2020年, 这一年是我国“十三五”、“全面建成小康社会”的收官之年, 但开年新冠肺炎这只黑天鹅给全球经济造成了巨大冲击, 封城、封国、封航线等措施开始在多国实施, 海外各国产业链遭受供应端和需求端的双重冲击, 商业活动锐减, 经济断崖式下滑。

为对冲疫情影响, 各国宽松的货币政策和积极的财政政策力度加大。财政政策方面, 大力度的转移支付、减税降费、基建投资项目纷纷出台; 货币政策方面, 各国央行亦是陷入竞相宽松的“囚徒困境”, 大力度降息、降准、大规模购债计划等, 3月美国开启的“无限量QE”成为全球宽松加速的“点火器”, 催化了各国央行加大宽松力度。

疫情冲击实体经济叠加全球宽松之下, 居民保值和避险的需求骤升, 多个国家的核心城市楼市量价齐涨的表现突出, 国内亦如此。这一局面伴随而来的是各部门杠杆率快速上升, 其中2020年我国居民杠杆率较2019年提升了6.1个百分点至62.2%, 已与日本、欧元区国家水平相当, 而防止居民杠杆率过快提升是防范化解重大金融风险以及房地产健康稳定发展的必然要求。

乐观的是, 自2020年12月起, 多国已开始进行大规模疫苗接种, 全球新冠单日新增人数的拐点初现。虽然存在变异毒株, 但现有的多种疫苗对单一变异毒株全部低效属于小概率事件, 预计全球经济复苏进度有望加快, 企业债务情况将随之改善。但是, 随着全球补库存共振叠加全球宽松的流动性, 大宗商品价格进入上涨通道, 通胀预期进一步抬升, 国内流动性拐点初现。

对于国内经济而言, 虽然全年受益于海外订单转移、防疫物资、“宅经济”产品服务及电子产品的畅销使得出口持续超预期, 经济恢复有力。此外, 历时多年谈判的RCEP的签订以及中欧投资协定谈判的完成也是我国构建“双循环”格局和对外开放的重大突破, 经济增长步入正常轨道。

但从短期来看, 正如12月中央经济工作会议中所提及的: “疫情变化和外部环境存在诸多不确定性, 我国经济恢复基础尚不牢固。明年世界经济形势仍然复杂严峻, 复苏不稳定不平衡, 疫情冲击导致的各类衍生风险不容忽视。”

在12月的中央经济工作会议上，对于2021年财政政策及货币政策定调清晰，即财政政策仍会保持积极的总基调，但扩张空间回归正常；货币政策稳中渐退，节奏温和地回归常态，即“慢转弯”。而对于房地产的主基调也基本延续此前一贯态度，即“房住不炒”、“因城施策”、“平稳健康发展”。

因此，在国内流动性拐点初现的2021年，对于房地产行业融资保持强监管将是常态。2020年下半年出台的“三道红线”与银行房地产贷款集中度管理条例的出台正是房地产金融审慎管理制度和房地产长效机制的加速完善，这将使得行业从过去粗放狂奔转向平稳健康发展。

无需过于担忧政策会过度收紧导致商品房需求下降，在经济恢复基础尚不牢固的当前，扩内需仍是我国当前经济发展的战略基点，而作为关联上下游几十个产业链的房地产业，其压舱石的作用短期仍无可替代。因此，对于居民端，相关政策旨在防止居民杠杆率继续过快增长，控制银行房地产贷款占比，总体表现为抑投机，但刚需及改善仍会得到保障。

从长期来看，当城镇化率80%、人均居住面积40m<sup>2</sup>/人、15亿人总人口，2%的年折旧率来看，仅每年折旧部分所释放的新建住宅需求就接近10亿m<sup>2</sup>/年，这意味着房地产在长期仍是十万亿级数的巨型产业。且作为关联上下游数十个产业的房地产业，在很长一段时间都将是中国经济的压舱石。“三道红线”与银行房地产贷款集中度管理等长效机制的完善，对于行业而言更是一个让行业褪去浮躁、健康平稳发展的新起点。

## （二）公司发展战略

2020年之于世联行，既是一个时代的结束，即面向未来全面探索期的结束；也是一个新时代的重启，即战略明确而坚定地走向聚焦轻资产专业服务能力的重启。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”，即以横琴项目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，借助现代化的科技工具，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。

公司将构建“大交易+大资管”双核协同的业务体系，聚焦优势业务、发挥世联特长、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”聚焦以案场为核心的新房代理，与中介平台保持开放合作，深度服务开发商大客户，帮助开发商降低营销成本、提升交易效率。“大资管”重点面向地方政府和企业两大核心客群，政府端以“释放政府生产力，提升城市整体价值”为导向，通过城市运营服务协助政府优化服务、提升城市形象，通过企业落地服务促进招商落地，并集成产业发展服务助力产业成长，以差异化价值带动基础物管业务获取和发展。企业端以“解决企业后顾之忧、提升租户满意度”为价值导向，通过行政外包和配套运营服务解决业主痛点，带动基础物管业务获取和发展。公司致力于成为中国不动产综合服务的领军企业。

## （三）2021年经营计划

2021年是公司全面发展“大交易+大资管”的元年，在“卸掉包袱”（即将重资产逐步剥离）、“轻装上阵”（即清理以往的投资项目）的基础上，公司必须“聚焦能力”，即重新回到轻资产专业服务的能力上；“发挥优势”，即发扬国资背景，市场化运营；拥抱科技力量，抓住服务业深化的机遇，焕发全体世联人的进取和服务精神，为公司的长远发展开好局起好步。

## 1.大交易

房企当前主要面临三大痛点：整体营销成本高企；三道红线下，去化、周转速度和各类账期面临资金压力大；单纯通过招拍挂拿地愈加困难，旧改、新城开发等对规划能力要求高。公司的大交易业务明确以服务房企降成本、提效率、助拿地为价值导向，打造从案场出发向价值链上下游延伸的“案场+”业务组合，打造差异化核心能力。

提升大客户管理，保障优质房源获取。通过体系化的管理，形成面向重点攻坚对象的端到端拓客、管客体系，以头部领先开发商和大型政府平台类公司为目标，由领导班子亲自牵头大客户团队打响攻坚战。进一步提升与恒大、万科两大战略客户的合作深度，同时从已有稳定合作的开发商中，筛选总部在一线城市、全国化布局、具备维护公关基础的对象，开发第二梯队大客户群。

重构案场，建立运营能力。以提升案场运营效率和创收最大化为目标，打造数字化作业、管理及分析能力，建立项目经理-策划-置业顾问-文员的分工协作机制，发展用户运营能力，提升案场对C端用户流量获取和转化的效率。

组织结构优化，构建赋能中后台。从总部和地区两级分别构建赋能型的中后台组织，总部层面除职能部门外，按照不同的业务模式分设不同的业务中心，负责相关业务策略制定、落地执行、业务运营等工作；同时设立大客户部负责协调调配资源，建立大客户项目标准化体系，支持各地区大客户项目的拓展和执行。地区层面的中台功能包括总包业务、拓展、策略资源、合约管理等，为辖下的各项目进行赋能和统一运营管理。

## 2.大资管

大资管主要服务G端和B端两类客户。G端地方政府和管委会主要面临四大痛点：政务服务人力短缺；招商缺乏辅助团队；产业发展赋能不足；城市形象亟待提升。B端大型企业、开发商业主也面临两大痛点：行政管理繁琐；租金收取受物业质量影响。公司大资管业务必须针对客户的痛点灵活组合各项增值服务，以基础物管为基石，打造“城市资管”和“泛物业管理”两大产品线，构建独特竞争力。

“城市资管”，完善横琴项目服务团队，继续推进和落实相关项目，开发针对入驻企业或者个人的增值服务业务，以横琴项目为基础开始建立城市资管服务体系。同时承接横琴资源，并与地区公司联动，同步开拓城市资管其他业务机会。

“泛物业管理”，充分挖掘已有物业管理项目B端客户资源，跟随B端客户全国化发展扩张，将项目打造成标杆后，在当地进行复制推广。将拓展前置，通过顾问业务解决客户规划、招商等痛点，获取基础物管和配套运营管理业务机会。立足优势地区优势业务建立区域中心，聚焦资源提炼标准化业务服务体系，建立赋能体系，向周边区域复制推广。

利用先进的硬件和互联网技术，以标杆项目试点的方式，开始建立大资管一体化智慧平台，包括员工管理、空间管理、以及面向用户界面的服务管理等。

### 3.其他增值业务

公司的顾问定位成为“大交易”和“大资管”的钩子业务，通过为G端、B端项目提供前期规划等咨询服务带来“大交易”和“大资管”合作机会，金融业务定位成为“大交易”和“大资管”的增值业务，目前主要为大交易的C端客户提供交易后的融资便利。

## 十、接待调研、沟通、采访等活动

### 1、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

√ 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
2020年01月16日	公司会议室	实地调研	机构	中信证券 张全国先生、李金哲先生；	详见巨潮资讯网投资者关系活动记录表	2020年1月16日巨潮资讯网投资者关系活动记录表（2020-001） ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )
2020年04月01日	公司会议室	电话沟通	机构	银河证券 潘玮、王秋衡	详见巨潮资讯网投资者关系活动记录表	2020年4月1日巨潮资讯网投资者关系活动记录表（2020-002） ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )
2020年04月02日	公司会议室	电话沟通	机构	中信建投 竺劲、马晓东、黄啸天；前海人寿 韩硕果；泓德基金 王克玉；民生加银基金 李君海；招银国际 戴小西；厦门东之方量子投资 邱志刚；新华资产管理 杨光启；宁波幻方量化投资 欧阳叶田；中银基金 李思佳；海富通基金 王振遹；中邮基金 肖雨晨	详见巨潮资讯网投资者关系活动记录表	2020年4月2日巨潮资讯网投资者关系活动记录表（2020-003） ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )

## 第五节 重要事项

### 一、公司普通股利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内普通股利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

√ 适用 □ 不适用

公司严格执行了《公司章程》中与利润分配相关的条款。

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
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：	是

公司近 3 年（包括本报告期）的普通股股利分配方案（预案）、资本公积金转增股本方案（预案）情况

2019年3月27日，公司第四届董事会第三十九次会议审议通过了《2018年度利润分配预案》，以公司2018年12月31日的总股本2,042,970,972.00股为基数，向全体股东每10股派0.21元人民币现金红利（含税），共计分配现金股利42,902,390.41元。本次分配，不送红股，不进行资本公积金转增股本。

2020年3月27日，公司第五届董事会第七次会议审议通过了《2019年度利润分配预案》，以公司2019年12月31日的总股本2,037,756,672.00股为基数，向全体股东每10股派0.045元人民币现金红利（含税），共计分配现金股利9,169,905.02元。本次分配，不送红股，不进行资本公积金转增股本。

2021年3月29日，公司第五届董事会第二十一次会议审议通过了《2020年度利润分配预案》，以公司2020年12月31日的总股本2,033,579,072股，剔除公司回购专用证券账户股份40,750,034股后的1,992,829,038股为基数，向全体股东每10股派0.55元人民币现金红利（含税），共计分配现金股利109,605,597.09元。本次分配，不送红股，不进行资本公积金转增股本。

公司近三年（包括本报告期）普通股现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	现金分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率	以其他方式（如回购股份）现金分红的金额	以其他方式现金分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比例	现金分红总额（含其他方式）	现金分红总额（含其他方式）占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率
2020年	109,605,597.09	110,895,980.31	98.84%	0.00	0.00%	109,605,597.09	98.84%

2019 年	9,169,905.02	81,942,292.20	11.19%	0.00	0.00%	9,169,905.02	11.19%
2018 年	42,902,390.41	415,724,734.42	10.32%	0.00	0.00%	42,902,390.41	10.32%

公司报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正但未提出普通股现金红利分配预案

适用  不适用

## 二、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

每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数（元）（含税）	0.55
分配预案的股本基数（股）	1,992,829,038
现金分红金额（元）（含税）	109,605,597.09
以其他方式（如回购股份）现金分红金额（元）	0.00
现金分红总额（含其他方式）（元）	109,605,597.09
可分配利润（元）	1,855,680,824.37
现金分红总额（含其他方式）占利润分配总额的比例	100%
本次现金分红情况	
公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 80%	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
2021 年 3 月 29 日，公司召开第五届董事会第二十一次会议，审议通过《2020 年度利润分配预案》，以公司 2020 年 12 月 31 日的总股本 2,033,579,072 股，剔除公司回购专用证券账户股份 40,750,034 股后的 1,992,829,038 股为基数，向全体股东每 10 股派 0.55 元人民币现金红利（含税），共计分配现金股利 109,605,597.09 元。本次分配，不送红股，不进行资本公积金转增股本。	

## 三、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	“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	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

			<p>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、确保上市公司业务独立（1）保证上市公司拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质和能力，具有面向市场独立自主持续经营的能力。（2）保证尽量减少本公司及本公司控制的其他公司与上市公司的关联交易，无法避免或有合理原因的关联交易则按照公开、公平、公正的原则依法进行。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>			情形。
	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</p>	2020 年 08 月 08 日	2023 年 8 月 7 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>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；</p> <p>(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。”</p>			
大横琴	关于关联交易的承诺	<p>“1、截至本承诺出具之日，本公司及本公司控制的其他公司与上市公司之间不存在其他关联交易或依照法律法规应披露而未披露的关联交易。2、本次权益变动完成后，本公司及本公司控制的其他公司将按法律、法规及其他规范性文件规定的要求尽可能避免、减少与上市公司的关联交易；对于无法避免或有合理原因而发生的关联交易，本公司及本公司控制的其他公</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。

			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/间接控股股东期间持续有效。本公司保证严格履行本承诺函中各项承诺，如因违反该等承诺并因此给上市公司造成损失的，本公司将承担相应的赔偿责任。”			
资产重组时所作承诺	无	无	无		无	无
首次公开发行或再融资时所作承诺	深圳众志成城高投资管理合伙企业（有限合伙）	再融资承诺	<p>（一）合伙企业保证并承诺，合伙企业参与认购世联行非公开发行的股份的认购资金全部源于全体合伙人对合伙企业的合法自有资金投入。（二）合伙企业保证并承诺，合伙企业参与认购世联行本次非公开发行的股份的认购资金将在世联行向中国证监会报送发行方案前全部募集到位。（三）合伙企业保证并承诺，在合伙企业与世联行签署的《附条件生效的股份认购合同》约定的股份锁定期内，合伙企业全体合伙人不得转让其持有的合伙份额或退出合伙企业。（四）合伙企业全体合伙人作出如下不可撤销承诺：1. 若本人将本人直接或间接持有的世联行的股份在买入后六个月内卖出，或者在卖出后六个月内又买入，由此所得收益归世联行所有，世联行董事会有权收回本人所得收益，本人将无条件向世联行上缴本人所得收益。2. 本人不会利用本人知悉或因本人在世联行担任的职务可能知悉的世联行内幕信息从事证券交易活动，也不会以协助、指使、教唆等其他任何方式使其他与世联行或世联行董事、监事、高级管理人员有特殊关系，可能获知内幕信息的自然人、法人或其他组织因获知内幕信息而买卖世联行股份及其衍生品种。3. 本人将严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理规则》、《深圳证券交易所上市公司董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理业务指引》法律、行政法规、规范性文件及深交所业务规则及《深圳世联行地产顾问股</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>份有限公司章程》的相关规定，（1）向世联行申报本人直接或间接所持有的世联行的股份及其变动情况，在本人任职期间每年转让的股份不超过本人直接或间接所持有世联行股份总数的 25%。（2）自本人向世联行申报离任日起六个月内不转让本人直接或间接持有及新增的世联行股份。（3）本人应在买卖世联行股份及其衍生品种的 2 个交易日内，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重大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。</p> <p>（5）若本人直接或间接持有的世联行股份及其变动比例达到《上市公司收购管理办法》规定的，还应当按照《上市公司收购管理办法》等相关法律、行政法规、部门规章和深交所业务规则的规定履行报告和披露等义务。（6）其他有关法律、行政法规、规范性文件及深交所业务规则中关于高管持股变动管理规则等相关规定的义务。</p> <p>4. 合伙企业/本人将严格按照《上市公司收购管理办法》等有关法律、行政法规、规范性文件及深交所业务规则和《深圳世联行地产顾问股份有限公司章程》的规定，在履行重大权益变动信息披露、要约收购等法定义务时，将关联合伙人与合伙企业认定为一致行动人，将关联合伙人直接或间接持有的世联行股票数量与合伙企业持有的世联行股票数量合并计算。普通合伙人应当提醒、督促与世联行存在关联关系的有限合伙人履行上述义务并采取以下措施保证关联有限合伙人履行上述义务：</p> <p>（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</p>		
--	--	--	--	--

			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。		
	朱敏	再融资承诺	<p>（一）本人目前担任世联行董事、总经理职务，任期自 2013 年 9 月 12 日起至 2016 年 9 月 11 日止。（二）本人目前持有合伙企业 300 万元出资额，占合伙企业出资总额的比例为 60%，且担任合伙企业执行事务合伙人。（三）本人与合伙企业其他合伙人签署的合伙企业合伙协议及其补充协议均为本人真实意思表示。（四）本人保证并承诺，合伙企业参与认购世联行非公开发行的股份的认购资金全部源于合伙人对合伙企业的合法自有资金投入，且合伙企业参与认购世联行本次非公开发行的股份的认购资金将在世联行向中国证监会报送发行方案前全部募集到位。（五）本人保证并承诺，在合伙企业与世联行签署的《附条件生效的股份认购合同》约定的股份锁定期内，本人不转让本人持有的合伙企业份额或退出合伙企业。（六）本人保证并承诺：1.若本人将本人直接或间接持有的世联行的股份在买入后六个月内卖出，或者在卖出后六个月内又买入，由此所得收益归世联行所有，世联行董事会有权收回本人所得收益，本人将无条件向世联行上缴本人所得收益。2.本人不会利用本人知悉或因本人在世联行担任的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</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>及深交所业务规则及《深圳世联行地产顾问股份有限公司章程》的相关规定，（1）向世联行申报本人直接或间接所持有的世联行的股份及其变动情况，在本人任职期间每年转让的股份不超过本人直接或间接所持有世联行股份总数的 25%。（2）自本人向世联行申报离任日起六个月内不转让本人直接或间接持有及新增的世联行股份。（3）本人应在买卖世联行股份及其衍生品种的 2 个交易日内，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重大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。</p> <p>（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伙</p>			
--	--	--	--	--	--	--

		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。			
世联中国、陈劲松、佟捷，公司的董事、监事及高级管理人员	在公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易事项时所做的股份减持承诺	本人作为上市公司的控股股东/实际控制人及其一致行动人/上市公司的董事/监事/高级管理人员，特出具以下承诺：本企业/本人自本次交易复牌之日起至本次交易实施完毕期间，不存在减持世联行股份的计划。上述股份包括本企业/本人原持有的上市公司股份及原持有的股份在上述期间因上市公司分红送股、资本公积转增股本等形成的衍生股份。	2019年12月13日		严格遵守。
世联中国、陈劲松、佟捷，公司的董事、监事及高级管理人员	在公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易事项时所做的承诺	本人/本企业作为上市公司的控股股东/实际控制人/董事/监事以及高级管理人员，特出具以下承诺：本次交易的信息披露和申请文件均真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。本人/本企业在参与本次交易过程中，将及时向上市公司提供本次交易相关信息，并保证所提供的信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任；如因提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给上市公司或者投资者造成损失的，本人/本企业将依法承担赔偿责任。如本次交易所提供或披露的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在形成调查结论以前，本人/本企业不转让直接或间接持有的上市公司股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交上市公司董事会，由上市公司董事会代本人/本企业向深圳证券交易所和登记结算公司申请锁定；	2019年12月13日		公司于2020年6月28日召开第五届董事会第十一次会议，审议通过《关于终止发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易事项的议案》。世联中国、陈劲松、佟捷，公司的董事、监事及高级管理人员自复牌之日起至交易终止之日期间，不存在减持世联行

			未在两个交易日内提交锁定申请的，授权上市公司董事会核实后直接向深圳证券交易所和登记结算公司报送本人/本企业的身份信息和账户信息并申请锁定；上市公司董事会未向深圳证券交易所和登记结算公司报送本人/本企业的身份信息和账户信息的，授权深圳证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本人/本企业承诺锁定股份用于相关投资者赔偿安排。上述承诺一经签署即产生法律约束力，本人/本企业愿意承担由此引起的一切法律责任。			股份的情形。
股权激励承诺	公司	2017年股票期权激励计划承诺	不为激励对象依本激励计划有关股票期权行权提供贷款以及其他任何形式的财务资助，包括为其贷款提供担保。	2017年08月30日	2020年12月26日期权已全部注销。	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，该承诺已履行完毕。
	激励对象	2017年股票期权激励计划承诺	若公司因信息披露文件中有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，导致不符合授予权益或行使权益安排的，激励对象自相关信息披露文件被确认存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏后，将由股权激励计划所获得的全部利益返还公司。	2017年08月30日	2020年12月26日期权已全部注销。	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，该承诺已履行完毕。
	公司	2018年股票期权激励计划承诺	不为激励对象依本激励计划有关股票期权行权提供贷款以及其他任何形式的财务资助，包括为其贷款提供担保。	2018年07月13日	2020年12月26日期权已全部注销。	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，该承诺已履行完毕。
	激励对象	股票期权激励计划承诺	若公司因信息披露文件中有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，导致不符合授予权益或行使权益安排的，激励对象自相关信息披露文件被确认存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏后，将由股权激励计划所获得的全部利益返还公司。	2018年07月13日	2020年12月26日期权已全部注销。	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，该承诺已履行完毕。

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; 乌鲁木齐卓群创展股权投资合伙企业（有限合伙）; 陈劲松; 佟捷	关联交易方面的承诺	作为世联行的股东、或被法律法规认定为实际控制人、关联方期间，将尽可能避免与世联行及其控股子公司之间的关联交易。对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，包括但不限于商品交易，相互提供服务或者作为代理，本公司或本人将一律严格遵循等价、有偿、公平交易的原则，在一项市场公平交易中不要求世联行及其控股子公司提供优于任何第三者给予或给予第三者的条件，并依据世联行《关联交易管理制度》等有关制度性文件及世联行公司章程履行合法审批程序并订立相关协议/合同，及时进行信息披露，规范相关交易行为，保证不通过关联交易损害世联行及其他股东的合法权益。	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。
	世联地产顾问（中国）有限公司; Fortune Hill Asia Limited; 乌鲁木齐卓群创展股权投资合伙企业（有限合伙）; 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。
	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、	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。



			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	无。					

## 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

## 四、控股股东及其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关联方对上市公司的非经营性占用资金。

## 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、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

适用  不适用

2017年7月5日，财政部修订印发了《企业会计准则第14号——收入》（财会[2017]22号），要求境内上市企业自2020年1月1日起施行新收入准则；2019年5月9日，财政部修订印发了《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》（财会[2019]8

号)，要求自2019年6月10日起执行；2019年5月16日，财政部修订印发了《企业会计准则第12号——债务重组》（财会[2019]9号），要求自2019年6月17日起执行。公司第五届董事会第九次会议审议批准通过。

本集团自2020年1月1日起执行新收入准则。修订后的收入准则将现行的收入和建造合同两项准则纳入统一的收入确认模型；以控制权转移作为收入确认时点的判断标准，引入了收入确认计量的五步法，对于包含多重交易安排的合同的会计处理提供了更明确的指引；对于某些特定交易（或事项）的收入确认和计量给出了明确规定。根据准则规定，公司在编制2020年度及各期间财务报告时，根据首次执行收入准则的累积影响数，调整当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

修订后的非货币性资产交换准则修订了非货币性资产交换的定义；明确了准则的适用范围；规定了确认换入资产和终止确认换出资产的时点，以及当换入资产的确认时点与换出资产的终止确认时点不一致时的会计处理原则；细化了非货币性资产交换的会计处理；增加了有关披露要求。根据准则规定，公司对于2019年1月1日之前发生的非货币性资产交换不需要进行追溯调整，2019年度公司未发生非货币性资产交换事项，本次变更对2019年度的资产总额和损益没有影响。

修订后的债务重组准则修订了债务重组的定义；明确了准则的适用范围；修订了债务重组的会计处理；简化了债务重组的披露要求。根据准则规定，公司对于2019年1月1日之前发生的债务重组不需要进行追溯调整，2019年度公司未发生债务重组事项，本次变更对2019年度的资产总额和损益没有影响。

## 七、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

适用  不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

## 八、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) 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
广州小样达客互联网信息服务有限公司(以下简称“广州小样金融”)	0.00	60.00%	转让	2020年01月31日	267,272.15

2020年1月22日非全资子公司世联科创签订股权转让协议，出售广州小样金融60%股权（本集团持有权益比例22.17%），出售对价为0元，2020年1月31日完成工商变更，同日完成工作移交，本集团从2020年1月31日丧失其控制权，不再纳入合并范围。

2) 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。

公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例	取得方式
珠海横琴世联行顾问服务有限公司(以下简称“横琴世联行”)	珠海	珠海	房地产中介	100.00%	投资新设
珠海世联资本管理有限公司(以下简称“珠海世联资本”)	珠海	珠海	投资管理	70.00%	投资新设
湛江市世联房地产咨询有限公司(以下简称“湛江世联”)	湛江	湛江	房地产中介	100.00%	投资新设
珠海横琴世联资产管理有限公司(以下简称“横琴世联资管”)	珠海	珠海	资产服务	100.00%	投资新设
山西辰世兴业房地产顾问有限公司(以下简称“山西辰世”)	山西	山西	房地产中介	51.00%	投资新设
广西蜂巢美嘉装饰设计有限公司(以下简称“广西蜂巢装饰”)	广西	广西	装修服务	51.00%	投资新设
龙岩市上杭县立丹行房地产代理有限公司(以下简称“龙岩立丹行”)	龙岩	龙岩	房地产中介	80.00%	投资新设
青岛世联怡高资产运营有限公司(以下简称“青岛怡高运营”)	青岛	青岛	房地产中介	75.50%	投资新设
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”)	厦门	厦门	房地产中介	40.80%	投资新设
珠海横琴悠租云科技有限公司(以下简称“珠海悠租云”)	珠海	珠海	电子商务	100.00%	投资新设
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”)	深圳	深圳	资产服务	47.30%	投资新设
武汉小恐龙科技有限公司(以下简称“武汉小恐龙”)	武汉	武汉	房地产中介	92.74%	投资新设
珠海横琴世联物业管理有限公司(以下简称“横琴世联物业”)	珠海	珠海	资产服务	100.00%	投资新设
龙岩上杭县宜居电子商务有限公司(以下简称“龙岩宜居”)	龙岩	龙岩	电子商务	80.00%	投资新设
乌鲁木齐居联电子商务有限公司(以下简称“乌鲁木齐善居”)	乌鲁木齐	乌鲁木齐	电子商务	100.00%	投资新设
内蒙古世联行房地产顾问有限公司(以下简称“内蒙古世联”)	内蒙古	内蒙古	房地产中介	51.00%	投资新设
杭州世联集房酒店管理有限公司(以下简称“杭州酒店管理”)	杭州	杭州	资产服务	100.00%	投资新设
北京世联育米商业管理有限公司(以下简称“北京世联育米”)	北京	北京	资产服务	47.30%	投资新设
厦门世联无限物业管理有限公司(以下简称“厦门世联物业”)	厦门	厦门	资产服务	47.30%	投资新设
南京世鑫酒店管理有限公司(以下简称“南京世鑫酒店”)	南京	南京	资产服务	70.00%	投资新设

3) 本报告期因为注销子公司而不再纳入合并范围的子公司情况如下:

公司名称	不再纳入合并范围的原因	持股比例	注销日净资产	注销日净利润
深圳蓝马创城运营管理有限公司	工商注销	64.92%	25,375.18	138,173.62
成都小样商务服务有限公司	工商注销	38.02%	4,070,231.17	-57,569.97
石家庄红璞酒店管理有限公司	工商注销	100.00%	-3,497.35	3,352.37
昆明世联集房酒店管理有限公司	工商注销	100.00%	-1,499.00	-246.00
厦门璞寓企业管理有限公司	工商注销	100.00%	-2,256,227.36	83.37
南京世联集金资产管理有限公司	工商注销	100.00%	-220,646.53	-1,960.25
合肥世联集金投资管理有限公司	工商注销	100.00%	2,380.65	-2,253.32
哈尔滨世联集金资产管理有限公司	工商注销	100.00%	-870.00	870.00
郑州世联集金商务信息咨询有限公司	工商注销	100.00%	94,966.80	-167.90
武汉世联集金商务咨询有限公司	工商注销	100.00%	96,443.51	-153.65
天津世联装饰有限公司	工商注销	100.00%	998,317.44	-572.95
北京盛泽万家投资管理有限公司	工商注销	100.00%	288.76	-13,763.99

杭州世联房地产营销策划有限公司	工商注销	100.00%	-1,411,658.64	1,486,332.17
厦门市红璞立丹行公寓管理有限公司	工商注销	80.00%	-162,563.50	197,442.76
厦门市立丹行君汇物业管理有限公司	工商注销	80.00%	1,494,370.58	-1,181.60
深圳市世居海外置业服务有限公司	工商注销	51.00%	-3,914,843.63	4,282,341.44
广州世君跃达信息科技有限公司	工商注销	92.74%	0.00	0.00
广州世君创展商务服务有限公司	工商注销	92.74%	0.00	0.00
广州世君众享文化发展有限公司	工商注销	92.74%	0.00	0.00
香河卓群房地产经纪有限公司	工商注销	100.00%	0.00	0.00
怀来卓群房地产经纪有限公司	工商注销	100.00%	0.00	0.00
重庆世联君汇物业管理发展有限公司	工商注销	60.28%	0.00	0.00
重庆红璞样公寓管理有限公司	工商注销	100.00%	0.00	0.00
东莞世联集房商业管理有限公司	工商注销	100.00%	0.00	0.00
重庆红璞玖玖公寓管理有限公司	工商注销	100.00%	0.00	0.00

4) 子公司深圳世联金保管理咨询有限公司2020年6月10日签订增资协议，2020年12月28日少数股东增资280,000.00元，增资后少数股东持股68.89%，本集团持股比例由56%变更为31.10%，于2020年12月31日完成工作移交，本集团从2020年12月31日丧失其控制权，不再纳入合并范围。

## 九、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）	199.2
境内会计师事务所审计服务的连续年限	12年
境内会计师事务所注册会计师姓名	王建新、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	王建新5年、吴益羽1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

## 十、年度报告披露后面临退市情况

适用  不适用

## 十一、破产重整相关事项

适用  不适用

公司报告期末未发生破产重整相关事项。

## 十二、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
大交易板块诉讼	28,988.06	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	"调解结案案件:开发商向我司支付服务费; 诉讼审理案件:判决被告开发商支付我司服务费"	部分案件执行完毕,部分案件待执行,部分案件我司申请强制执行		
金融业务贷款类诉讼	14,141.87	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	判决被告向我司归还欠款	部分案件执行完毕,部分案件已胜诉待执行,部分案件我司申请强制执行		
资产运营业务诉讼	2,432.14	否	部分案件已结案,部分案件在一审、二审阶段	部分案件判决被告支付我司款项,个别案件判决我司支付款项	部分案件执行完毕,部分案件待执行		
劳动争议纠纷	59.38	否	部分案件已结案,部分案件在一审阶段	部分案件判决我司支付费用,部分案件驳回原告个人请求	部分案件执行完毕,部分案件待执行		
其他纠纷	1,394.96	否	部分案件已结案,部分案件在一审阶段	部分案件判决被告支付我司款项,个别案件判决我司支付款项	部分案件执行完毕,部分案件待执行		

## 十三、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。

## 十四、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

□ 适用 √ 不适用

## 十五、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

公司于2020年10月30日召开第五届董事会第十五次会议和第五届监事会第十四次会议,审议通过了《关于注销2017年

股票期权激励计划部分已授予股票期权的议案》，鉴于：1、58名激励对象因个人原因离职，不再具备激励对象资格，根据《深圳世联行地产顾问股份有限公司2017年股票期权激励计划（草案）》（以下简称“《2017年激励计划》”）的规定，公司董事会将对上述人员已获授但尚未行权的全部股票期权合计140.40万份进行注销；2、第三个行权期行权条件未达成，根据公司《2017年激励计划》的规定，公司董事会将对第三个行权期涉及的437名激励对象已获授但尚未行权的1,743.04万份股票期权进行注销。

公司于2020年10月30日召开第五届董事会第十五次会议、第五届监事会第十四次会议，2020年11月30日召开2020年第四次临时股东大会，审议通过了《关于终止实施2018年股票期权激励计划暨注销股票期权的议案》，鉴于2020年8月28日公司控股股东变更为珠海大横琴集团有限公司，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，根据《深圳世联行地产顾问股份有限公司2018年股票期权激励计划（草案）》（以下简称“《2018年激励计划》”）的规定，公司董事会将终止实施2018年股票期权激励计划，并注销226名激励对象已获授但尚未行权的股票期权5,996.70万份（其中已有56名激励对象在公司控制权发生变更前辞职，其已获授但尚未行权的股票期权为1,196万份）。

经中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司审核确认，上述共计7,880.14万份股票期权注销事宜已于2020年12月25日办理完成。

## 十六、重大关联交易

### 1、与日常经营相关的关联交易

√ 适用 □ 不适用

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额（万元）	占同类交易金额的比例	获批的交易额（万元）	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
上海更赢信息技术有限公司及子公司	联营企业，本公司高管担任其董事、董事长	提供渠道分销服务	本公司提供渠道分销服务，按合同收取相应的服务费	根据项目的区域及类型，遵循公平、公正、合理的原则，参照同	每个项目合同约定的结算价格	10,171.86	6.42%	350,000	否	双方按项目定期进行服务确认、并按合同价格结算服务费，	不适用	2019年09月04日	《关于与上海更赢信息技术有限公司签署战略合作框架协议暨日常关联交易的公告》（编号：2019-066）；巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>

				行市 场交 易价 格确 定项 目的 服务 费用					通 过 银 行 支 付 价 款				
上海更 赢信息 技术有 限公司 及子公 司	同上	采购 转介 服务	本公司 采购转 介服 务, 按 合同支 付相应 的转介 佣金	同上	同上	8,061.69	6.63%		否	同上	不适 用	2019 年 09 月 04 日	同上
上海更 赢信息 技术有 限公司 及子公 司	联营 企业, 本公司 高管担 任其董 事、董 事长	提供 渠道分 销服务	本公司 提供渠 道分销 服务, 按 合同收 取相应 的服务 费	根据项 目的区 域及类 型, 遵循 公平、 公正、 合理的 原则, 参 照同行 市场交 易价格 确定项 目的服 务费用	每个 项目合 约约定 的结算 价格	7,692.42	4.86%	25,000	否	双方 按项目 定期进行 服务确 认, 并按 合同价 格结算 服务费, 通过银 行支付 价款	不适 用	2020 年 04 月 25 日	《关于与上海更赢信息 技术有限公司签署战略 合作框架协议之补充协 议暨日常关联交易的公 告》(编号: 2020-031); 巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
上海更 赢信息 技术有 限公司 及子公 司	同上	采购 转介 服务	本公司 采购转 介服 务, 按 合同支 付相应 的转介	同上	每个 项目合 约约定 的结算 价格	4,573.12	3.76%		否	同上	不适 用	2020 年 04 月 25 日	同上

			佣金										
上海更赢信息技术有限公司及子公司	联营企业, 本公司高管担任其董事、董事长	提供渠道分销服务	本公司提供渠道分销服务, 按合同收取相应的服务费	根据项目的区域及类型, 遵循公平、公正、合理的原则, 参照同行市场交易价格确定项目的服务费用	每个项目合同约定的结算价格	16,735.67	10.57%	150,000	否	双方按项目定期进行服务确认, 并按合同价格结算服务费, 通过银行支付价款	不适用	2020年08月21日	《关于与上海更赢信息技术有限公司签署战略合作框架协议之补充协议(二)暨日常关联交易的公告》(编号: 2020-071); 巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
上海更赢信息技术有限公司及子公司	同上	采购转介服务	本公司采购转介服务, 按合同支付相应的转介佣金	同上	每个项目合同约定的结算价格	11,348.81	9.33%		否	同上	不适用	2020年08月21日	同上
合计			--	--	58,583.57	--	525,000	--	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况			无										
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的, 在报告期内的实际履行情况(如有)			无										
交易价格与市场参考价格差异较大的原因(如适用)			不适用										

## 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、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
关于披露发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易预案后的进展公告	2020年01月14日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
	2020年02月13日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
	2020年03月14日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
	2020年04月13日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
	2020年05月14日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
关于控股股东为公司提供担保暨关联交易的公告	2020年03月31日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
关于与上海更赢信息技术有限公司签署战略合作框架协议之补充协议暨日常关联交易的公告	2020年04月25日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
关于控股股东为公司提供担保暨关联交易的公告	2020年06月13日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
关于继续推进发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易的公告	2020年06月13日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
关于终止发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易事项的公告	2020年06月29日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
关于与上海更赢信息技术有限公司签署战略合作框架协议之补充协议(二)暨日常关联交易的公告	2020年08月21日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
关于控股股东向公司提供借款暨日常关联交易的公告	2020年09月19日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
关于与珠海大横琴集团有限公司签署资产管理委托服务框架协议暨日常关联交易的公告	2020年11月14日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
关于处置部分募集资金投资项目暨出售全资子公司股权暨关联交易的公告	2020年12月31日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>

## 十七、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

#### (1) 担保情况

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	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
公司	2018年10 月25日	10,000	2019年09月11 日		连带责任保 证	主合同项下 被担保债务 的履行期届 满之日起两 年。	是	否
公司	2019年01 月25日	20,000	2019年02月01 日		连带责任保 证	主合同项下 每一笔具体 授信业务的 保证期限单 独计算,为自 具体授信合 同约定的受 信人履行债	是	否

						务期限届满之日(如因法律规定或约定的事件发生而导致具体授信业务合同或协议提前到期,则为提前到期日)起两年。		
公司	2019年03月29日	20,000	2019年06月28日		连带责任保证	一、本合同项下的保证期间按乙方为债务人发放的单笔贷款分别计算,即自单笔贷款发放之日起至该笔贷款项下的债务履行期限届满之日后三年止。二、乙方与债务人就主合同项下债务履行期限达成展期协议的,保证期间至展期协议重新约定的债务履行期限届满之日后三年止。展期无需经保证人同意,保证人仍需承担连带保证责任。三、若发生法律法规规定或主合同约定的事项,乙方宣布债务提前到期的,	是	否

						保证期间至债务提前到期之日后三年止。		
公司	2019年08月30日	20,000	2019年05月08日		连带责任保证	<p>"合同项下的保证期间按债权人为债务人发放的单笔贷款分别计算,即自单笔贷款发放之日起至该笔贷款项下的债务履行期限届满之日后两年止;债权人与债务人就主合同项下债务履行期限达成展期协议的,保证期间与展期协议重新约定的债务履行期限届满之日后两年止,展期无需经过保证人同意,保证人仍需承担连带保证责任;若发生法律法规规定或主合同约定的事项,债权人宣布债务提前到期的,保证期间至债务提前到期之日后两年止。</p>	是	否

						"		
公司	2019年10月22日	10,000	2019年10月28日		连带责任保证	自主合同债务人履行债务期限届满之日起两年。	是	否
公司	2019年11月27日	10,000	2020年11月30日		连带责任保证	主合同项下被担保债务的履行期届满之日起两年。	是	
公司	2019年11月27日	10,000	2020年02月21日	4,000	连带责任保证	主债权发生期间届满之日起两年。	否	否
公司	2019年11月27日	50,000			反担保	(1) 从反担保合同生效之日起至担保协议书项下债务履行期届满(或高新投宣布债务提前到期日)后两年/三年止(具体以相应合同约定为准); (2) 担保协议书约定债务人分期履行还款义务的,或对债务人的不同债务约定有不同的履行期限的,均自反担保合同生效之日起至担保协议书项下最后一期债务履行期限届满(或高新投宣布债务提前到期日)后两年	否	否

						止。		
公司	2019年12月31日	10,000	2020年03月24日	9,500	连带责任保证	主合同项下被担保债务的履行期届满之日起两年。	否	否
公司	2019年12月31日	10,000	2020年12月01日	5,000	连带责任保证	主合同项下首次提款日起一年	否	否
公司	2020年03月31日	15,000	2020年05月28日	10,000	连带责任保证	按债权人对债务人每笔债权分别计算,自每笔债权合同债务履行期届满之日起至该债权合同约定的债务履行期届满之日后两年止。	否	否
公司	2020年08月21日	20,000			连带责任保证	主合同项下每一笔具体授信业务的保证期限单独计算,为自具体授信合同约定的受信人履行债务期限届满之日(如因法律规定或约定的事件发生而导致具体授信业务合同或协议提前到期,则为提前到期日)起两年。	否	否
公司	2020年08月21日	20,000			连带责任保证	①保证人保证期间为主合同约定的的债务人履行债务期限	否	否

						<p>届满之日起二年；②银行承兑汇票、进口开证、保函项下的保证人保证期间为债权人垫付款项之日起二年；③商业汇票商业汇票贴现的保证人保证期间为贴现票据到期之日起二年；④债权人与债务人就合同债务履行期限达成展期协议的，保证人保证期间自展期协议重新约定的债务履行期限届满之日起二年；⑤若发生法律、法规规定的或主合同约定的事项，导致主合同债务被债权人宣布提前到期的，保证人保证期间自合同债务提前到期之日起二年。</p>		
公司	2020年08月21日	20,000	2020年09月27日	10,000	连带责任保证	合同项下的保证期间按债权人为债务人发放的单笔贷款分别计算，即自	否	否

						单笔贷款发放之日起至该笔贷款项下的债务履行期限届满之日后三年止；债权人与债务人就主合同项下债务履行期限达成展期协议的，保证期间与展期协议重新约定的债务履行期限届满之日后三年止，展期无需经过保证人同意，保证人仍需承担连带保证责任；若发生法律法规规定或主合同约定的事项，债权人宣布债务提前到期的，保证期间至债务提前到期之日后三年止。		
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）		75,000	报告期内对外担保实际发生额合计（A2）				20,000	
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）		245,000	报告期末实际对外担保余额合计（A4）				38,500	
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	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
世联集房	2018年02月07日	11,800	2018年06月29日		连带责任保证	自主合同确定的债权到期或提前到	是	否



						期之次日起两年；根据主合同之约定宣布借款提前到期的，则保证期间为借款提前到期日之次日起两年。		
世联小贷	2018年11月08日	13,000	2018年11月13日	13,000	一般保证	自本承诺函生效之日起（含该日）向云南信托（代表受益人）承担差额支付义务，直至信托受益人的本金和预期收益全部清偿完毕。	否	否
世联小贷	2019年01月25日	13,500	2019年01月31日	13,500	一般保证	"自本承诺函生效之日起（含该日）向云南信托（代表受益人）承担差额支付义务，直至信托受益人的本金和预期收益全部清偿完毕。"	否	否
世联小贷	2019年08月14日	22,000	2019年09月11日		一般保证	"自本承诺函生效之日起（含该日）向云南信托（代表受益人）承担差额支付义务，信托终	是	否

						止时，若世联小贷未履行回购义务，世联行按《差额支付承诺函》进行差额补足，直至信托受益人的本金和预期收益全部清偿完毕。”		
世联小贷	2019年12月11日	20,000	2019年12月13日	20,000	连带保证责任	"为自担保书生效之日起至《授信协议》项下每笔贷款或其他融资或招商银行深圳分行受让的应收账款债权的到期日或每笔垫款的垫款日另加三年。任一项具体授信展期，则保证期间延续至展期期间届满后另加三年止。"	否	否
世联小贷	2020年06月13日	10,000	2020年06月20日	10,000	连带保证责任	根据主合同项下兴业银行深圳分行对世联小贷所提供的每笔融资分别计算，就每笔融资而言，保证期间为该笔融资项下债务履行期限届满之日起两	否	否

						年。		
世联小贷	2020 年 04 月 09 日	12,000	2020 年 04 月 28 日	12,000	保证金担保及连带责任保证担保	"主债务履行期届满之日起三年；债权人按照主合同宣布主债务履行期提前届满的、或发生法律、行政法规规定情况下主债务履行期提前届满时，保证期间自债权人确定的主合同债务提前到期之日起三年；债权人与债务人就主合同债务履行期限达成展期协议的，保证人继续对主债务人的主债务承担连带责任保证担保，保证期间自展期协议约定的债务履行期限届满之日起三年。"	否	否
世联小贷	2020 年 08 月 21 日	12,000	2020 年 08 月 31 日	12,000	保证金担保及连带责任保证担保	"主债务履行期届满之日起三年；债权人按照主合同宣布主债务履行期提前届满	否	否

						的、或发生法律、行政法规规定情况下主债务履行期提前届满时，保证期间自债权人确定的主合同债务提前到期之日起三年；债权人与债务人就主合同债务履行期限达成展期协议的，保证人继续对主债务人的主债务承担连带责任保证担保，保证期间自展期协议约定的债务履行期限届满之日起三年。”		
世联小贷	2020年11月13日	16,000	2020年11月18日	16,000	连带责任保证担保	主债务履行期届满之日起三年；债权人按照主合同宣布主债务履行期提前届满的、或发生法律、行政法规规定情况下主债务履行期提前届满时，保证期间自债权人确定的主合同债务提前到期之	否	否

						日起三年； 债权人与债务人就主合同债务履行期限达成展期协议的，保证人继续对主债务人的主债务承担连带责任保证担保，保证期间自展期协议约定的债务履行期限届满之日起三年		
报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）		50,000		报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）		50,000		
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）		130,300		报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）		96,500		
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	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
重庆红璞	2018年02月07日	6,600		0	连带责任保证	自本担保书生效之日起至借款或其他债务到期之日或垫款之日起另加三年。	是	否
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）		6,600		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）		125,000		报告期内担保实际发生额合计（A2+B2+C2）		70,000		
报告期末已审批的担保额度合计（A3+B3+C3）		381,900		报告期末实际担保余额合计（A4+B4+C4）		135,000		
实际担保总额（即 A4+B4+C4）占公司净资产的比例				26.16%				

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

采用复合方式担保的具体情况说明

## （2）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。

## 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、日常经营重大合同

适用  不适用

## 5、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。

## 十八、社会责任情况

### 1、履行社会责任情况

世联行员工自发成立关注生态、孩子与一切可持续发展项目的公益组织——蔚蓝社，与红树林基金会等专业NGO合作

开展净滩、自然教育、腾讯益起捐等不同类型的公益活动。2020年2月，世联资管武汉安信行物业人员自愿驰援支持安邦防疫突击队、医院，配合当地政府防疫工作。2020年9月，公司响应腾讯公益及深圳红树林湿地保护基金会“99公益日”行动，发起腾讯公益乐捐平台公益捐款活动，用于中国红树林植物复育，重建海上森林，治理外来入侵物种，维护海滨湿地生物多样性。世联行同济大学基金持续支持同济大学设计创意学科及赛艇体育项目的发展。

## 2、履行精准扶贫社会责任情况

公司报告年度暂未开展精准扶贫工作，也暂无后续精准扶贫计划。

## 3、环境保护相关的情况

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

## 十九、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。

## 二十、公司子公司重大事项

适用  不适用

公司于2020年12月30日召开第五届董事会第十八次会议，审议通过《关于处置部分募集资金投资项目暨出售全资子公司股权暨关联交易的议案》，公司与全资子公司世联集房、宁波江北华燕智辉实业投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“华燕智辉”）签署《关于转让深圳世联集房资产管理有限公司股权之股权转让协议》（以下简称“《股权转让协议》”），世联行拟向华燕智辉转让其持有的完成资产重组后世联集房100%的股权及对应的所有权益（以下简称“目标权益”），目标权益的转让价格为人民币53,000万元。

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股份变动情况

#### 1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	27,994,794	1.37%	0	0	0	-8,152,118	-8,152,118	19,842,676	0.98%
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	14,270,087	0.70%	0	0	0	-8,152,118	-8,152,118	6,117,969	0.30%
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	14,270,087	0.70%	0	0	0	-8,152,118	-8,152,118	6,117,969	0.30%
4、外资持股	13,724,707	0.67%	0	0	0	0	0	13,724,707	0.00%
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	0.67%
二、无限售条件股份	2,009,761,878	98.63%	0	0	0	3,974,518	3,974,518	2,013,736,396	99.02%
1、人民币普通股	2,009,761,878	98.63%	0	0	0	3,974,518	3,974,518	2,013,736,396	99.02%
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	2,037,756,672	100.00%	0	0	0	-4,177,600	-4,177,600	2,033,579,072	100.00%

#### 股份变动的理由

√ 适用 □ 不适用

根据《深圳世联行地产顾问股份有限公司限制性股票激励计划（草案）》（以下简称“《限制性股票激励计划》”）、《深圳世联行地产顾问股份有限公司限制性股票激励计划考核管理办法》（以下简称“《考核管理办法》”）以及《上市公司股权激励管理办法》（以下简称“《管理办法》”）的规定：（1）鉴于28名激励对象因个人原因已离职，则失去本次股权激励资格，董事会同意对上述人员已获授但尚未解锁的剩余全部限制性股票合计272,125股进行回购注销；（2）由于公司2019年度业绩未达到公司《限制性股票激励计划》中规定的第四个解除限售期的解除限售条件，公司董事会同意回购并注销上述情况所涉及的213人对应的限制性股票3,905,475股。本次回购注销的限制性股票数量合计4,177,600股，合计人数241人，回购价格为3.7505元/股。经中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司审核确认，公司上述限制性股票的注销事宜已于2020年11月4完成。注销完成后，公司注册资本由2,037,756,672元变更为2,033,579,072元。

#### 股份变动的批准情况



适用  不适用

根据公司 2016 年第一次临时股东大会审议通过的《关于提请股东大会授权董事会办理限制性股票激励计划相关事宜的议案》，公司董事会就决定实施本次回购注销的相关事宜，已取得公司股东大会合法授权。

2020年6月12日，公司第五届董事会第十次会议和第五届监事会第十次会议，议通过了《关于调整限制性股票回购价格和回购注销部分限制性股票的议案》，独立董事对相关事项发表了独立意见。律师出具了相应的法律意见书。

股份变动的过户情况

适用  不适用

#### 股份回购的实施进展情况

适用  不适用

1、2020年9月24日，公司通过回购专用证券账户，首次以集中竞价方式实施回购公司股份。具体内容详见公司于2020年9月25日在巨潮资讯网上披露的《关于首次回购公司股份的公告》（公告编号：2020-096）。

2、公司分别于2020年10月13日、2020年11月3日在巨潮资讯网上披露了《关于回购公司股份的进展公告》（公告编号：2020-098、2020-109）。

3、公司实际回购的时间区间为2020年9月24日至2020年11月16日。截至2020年11月16日，公司累计通过回购专用证券账户以集中竞价交易方式回购股份数量为40,750,034股，占公司目前总股本的2.00%，最高成交价为6.80元/股，最低成交价为5.61元/股，支付的总金额为人民币255,728,667.25元（不含佣金、过户费等交易费用）。

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

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	1,139,706	348,036	0	1,487,742	高管锁定股	按照高管股份管理的相关规定
袁鸿昌	1,849,849	0	0	1,849,849	高管锁定股	按照高管股份管理的相关规定
王正宇	1,846,849	615,617	0	2,462,466	高管锁定股	按照高管股份管理的相关规定
李荣	0	265,412	0	265,412	高管锁定股	按照高管股份管理的相关规定
滕柏松	2,052,054	0	2,052,054	0	高管锁定股解除限售	按照高管股份管理的相关规定

焦安平	84,000	0	0	52,500	高管锁定股	按照高管股份管理的相关规定
股权激励股份	4,177,600	0	0	0	股权已注销	2020年11月4日
合计	24,874,765	1,229,065	2,052,054	19,842,676	--	--

## 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

公司第五届董事会第十次会议审议通过《关于调整限制性股票回购价格和回购注销部分限制性股票的议案》，由于公司2019年度业绩未达到公司《深圳世联行地产顾问股份有限公司限制性股票激励计划（草案）》（以下简称“《限制性股票激励计划》”）中规定的第四个解除限售期的解除限售条件，且28名激励对象因个人原因已离职，则失去本次股权激励资格，根据《限制性股票激励计划》的相关规定，公司将对上述激励对象获授但尚未解锁的全部或部分限制性股票进行回购注销。实施回购注销上述激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票4,177,600股后，公司注册资本将由2,037,756,672元减少至2,033,579,072元。

报告期内，珠海大横琴集团有限公司（以下简称“大横琴”）受让世联地产顾问（中国）有限公司（以下简称“世联中国”）和北京华居天下网络科技有限公司合计 324,077,841 股股份，同时世联中国将公司 285,285,934 股股份对应的表决权委托给大横琴行使，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。

截至本报告期末，公司总股本为2,033,579,072股，较期初减少了0.21%，主要是因为本报告期内公司限制性股票激励对象中因个人原因离职及第四个解锁期公司业绩未达到解除限售条件，公司按相关规定共回购注销了股本4,177,600元；公司资产负债率为51.67%，较年初下降了1.85个百分点，没有发生重大变化。

### 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	55,549	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	53,124	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								
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	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
世联地产顾问（中国）有限公司	境外法人	29.66%	603,238,739	-201,812,441	0	603,238,739	质押	200,000,000
珠海大横琴集团有限公司	国有法人	15.94%	324,077,841	324,077,841	0	324,077,841		
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	3.57%	72,568,404	-18,334,400	0	72,568,404		
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	3.24%	65,974,386	-23,190,000	0	65,974,386		
深圳世联行集团股份有限公司回购专用证券账户	境内非国有法人	2.00%	40,750,034	40,750,034	0	40,750,034		
香港中央结算有限公司	境外法人	1.04%	21,195,620	14,689,957	0	21,195,620		
易方达基金—中央汇金资产管理有限责任公司—易方达基金—汇金资管单一资产管理计划	其他	1.02%	20,767,320	20,767,320	0	20,767,320		
北京华居天下网络技术有限公司	境内非国有法人	0.92%	18,714,397	-164,383,405	0	18,714,397		
陈劲松	境外自然人	0.90%	18,299,610	0	13,724,707	4,574,903		

宁岩	境内自然人	0.68%	13,800,091	1,600,000	0	13,800,091		
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、珠海大横琴集团有限公司为公司单一拥有表决权比例最高的股东，为公司控股股东，公司实际控制人为珠海市横琴新区国有资产监督管理委员会。 2、已知珠海大横琴集团有限公司与世联地产顾问（中国）有限公司不存在关联关系，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。							
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珠海大横琴签署了《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（占世联行股份总数的 14%）对应的表决权。							
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					
深圳众志联高投资管理合伙企业（有限合伙）	72,568,404	人民币普通股	72,568,404					
乌鲁木齐卓群创展股权投资合伙企业（有限合伙）	65,974,386	人民币普通股	65,974,386					
深圳世联行集团股份有限公司回购专用证券账户	40,750,034	人民币普通股	40,750,034					
香港中央结算有限公司	21,195,620	人民币普通股	21,195,620					
易方达基金—中央汇金资产管理有限责任公司—易方达基金—汇金资管单一资产管理计划	20,767,320	人民币普通股	20,767,320					
北京华居天下网络技术有限公司	18,714,397	人民币普通股	18,714,397					
宁岩	13,800,091	人民币普通股	13,800,091					
熊弋涛	12,100,183	人民币普通股	12,100,183					
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、珠海大横琴集团有限公司为公司单一拥有表决权比例最高的股东，为公司控股股东，公司实际控制人为珠海市横琴新区国有资产监督管理委员会。 2、已知珠海大横琴集团有限公司与世联地产顾问（中国）有限公司不存在关联关系，公司前 10 名其他无限售条件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)	无							

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： 项目投资及投资管理； 基础设施项目投资、建设； 房地产开发（凭资质证经营）； 污水处理。（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）
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	没有其他控股参股的上市公司。			

控股股东报告期内变更

适用  不适用

新控股股东名称	珠海大横琴集团有限公司
变更日期	2020 年 08 月 28 日
指定网站查询索引	巨潮资讯网
指定网站披露日期	2020 年 08 月 28 日

## 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

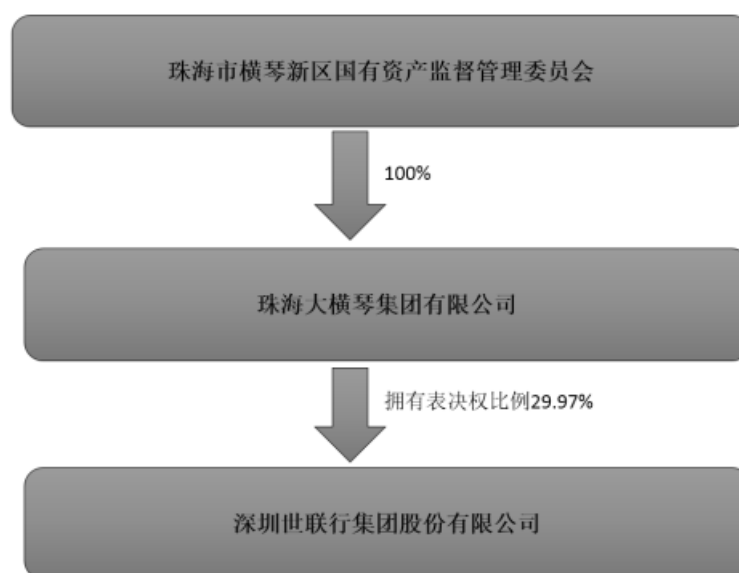
实际控制人名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
珠海市横琴新区国有资产监督管理委员会	刘芳婷		-	-
实际控制人报告期内控制的其他境内外上市公司的股权情况	无			

实际控制人报告期内变更

适用  不适用

新实际控制人名称	珠海市横琴新区国有资产监督管理委员会
变更日期	2020 年 08 月 28 日
指定网站查询索引	巨潮资讯网
指定网站披露日期	2020 年 08 月 28 日

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、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

#### 5、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

## 第七节 优先股相关情况

适用  不适用

报告期公司不存在优先股。

## 第八节 可转换公司债券相关情况

适用  不适用

报告期公司不存在可转换公司债券。



## 第九节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	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）
胡嘉	董事长	现任	男	54	2020年09月18日	2022年10月08日	0	0	0	0	0
陈劲松	联席董事长	现任	男	56	2007年08月21日	2022年10月08日	18,299,610	0	0	0	18,299,610
田伟	董事	现任	男	59	2020年09月18日	2022年10月08日	0	0	0	0	0
邓峰	董事	现任	男	49	2020年09月18日	2022年10月08日	0	0	0	0	0
朱敏	董事、总经理	现任	女	51	2007年08月21日	2022年10月08日	2,102,942	0	0	-350,000	1,752,942
任克雷	董事	现任	男	70	2016年09月08日	2022年10月08日	0	0	0	0	0
马志达	独立董事	现任	男	47	2020年09月18日	2022年10月08日	0	0	0	0	0
郭天武	独立董事	现任	男	51	2020年09月18日	2022年10月08日	0	0	0	0	0
张建平	独立董事	现任	男	54	2019年10月09日	2022年10月08日	0	0	0	0	0
袁鸿昌	监事会主席	现任	男	49	2019年10月09日	2022年10月08日	2,466,466	0	0	0	2,466,466
季如进	监事	现任	男	70	2016年	2022年	0	0	0	0	0

					09月08日	10月08日						
吴小薇	监事	现任	女	41	2019年10月09日	2022年10月08日	8,750	0	0	-8,750	0	
刘唯唯	副总经理	现任	男	48	2019年12月30日	2022年10月08日	17,500	0	0	-17,500	0	
李荣	副总经理	现任	女	51	2019年12月30日	2022年10月08日	726,750	0	7,000	-279,650	440,100	
焦安平	副总经理	现任	男	47	2015年07月20日	2022年10月08日	126,000	0	0	-42,000	84,000	
史剑华	副总经理	现任	男	42	2019年12月30日	2022年10月08日	39,375	0	0	-39,375	0	
薛文	财务总监	现任	女	47	2020年09月19日	2022年10月08日	0	0	0	0	0	
吴惠明	董事会秘书	现任	女	41	2021年01月19日	2022年10月08日	0	0	0	0	0	
钟清宇	董事	离任	女	57	2016年09月08日	2020年09月18日	0	0	0	0	0	
郑伟鹤	董事	离任	男	54	2016年09月08日	2020年09月18日	0	0	0	0	0	
杨毅	独立董事	离任	男	45	2019年10月09日	2020年09月18日	0	0	0	0	0	
王正宇	董事、副总经理、财务总监	离任	男	46	2019年10月09日	2020年09月18日	2,462,466	0	0	0	2,462,466	
傅曦林	独立董事	离任	男	48	2016年09月08日	2020年09月18日	0	0	0	0	0	
王立	副总经理兼董事会	离任	男	37	2019年12月10日	2021年01月18日	0	0	0	0	0	

	秘书				日	日					
合计	--	--	--	--	--	--	26,249,859	0	7,000	-737,275	25,505,584

## 二、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
王正宇	董事、财务总监	离任	2020年08月28日	个人原因
钟清宇	董事	离任	2020年08月28日	个人原因
郑伟鹤	董事	离任	2020年08月28日	个人原因
傅曦林	董事	离任	2020年08月28日	个人原因
杨毅	董事	离任	2020年08月28日	个人原因
王立	副总经理、董事会秘书	离任	2021年01月19日	个人原因
胡嘉	董事	聘任	2020年09月18日	实控人发生变更
田伟	董事	聘任	2020年09月18日	实控人发生变更
邓峰	董事	聘任	2020年09月18日	实控人发生变更
郭天武	独立董事	聘任	2020年09月18日	实控人发生变更
马志达	独立董事	聘任	2020年09月18日	实控人发生变更
薛文	财务总监	聘任	2020年9月19日	实控人发生变更
吴惠明	董事会秘书	聘任	2021年1月19日	公司聘任

## 三、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，1967年8月24日生，兰州大学研究生学历、硕士学位，现任珠海大横琴集团有限公司董事长。曾任珠海大横琴投资有限公司董事长、阳江市海陵岛琴海投资发展有限公司董事长。目前兼任大横琴股份<香港>有限公司董事长、珠海大横琴发展有限公司董事长、珠海大横琴股份有限公司董事长、珠海大横琴置业有限公司董事长、大横琴<香港>投资有限公司董事长、珠海横琴总部大厦发展有限公司董事、粤澳中医药科技产业园开发有限公司董事、大横琴（澳门）发展一人有限公司。现任本公司董事、董事长，任期为2020年9月18日至2022年10月8日。

陈劲松先生，中国国籍，持有香港永久性居民身份证，1964年1月8日生，同济大学硕士研究生学历，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、深圳市法定图则委员会委员、同济大学校董、阿拉善SEE生态协会终身会员、深圳市红树林湿地保护基金会发起人兼副理事长，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，任期为2020年9月18日至2022年10月8日。

田伟先生，中国国籍，1962年11月8日生，安徽财贸学院（现安徽财经大学）本科学历、学士学位。现任珠海大横琴集团有限公司党委书记、副总经理、工会主席。曾任珠海大横琴投资有限公司副总经理、珠海大横琴口岸实业有限公司董事、珠海大横琴投资有限公司党委书记、副总经理、工会主席。目前兼任珠海大横琴投资有限公司工会主席、大横琴<香港>投资有限公司董事、珠海大横琴置业有限公司董事、珠海大横琴股份有限公司董事、横琴国际融资租赁有限公司董事、大横琴

股份<香港>有限公司董事、大横琴（澳门）发展一人有限公司、珠海市横琴新区三江人力资源综合服务中心有限公司董事、粤澳中医药产业园公司董事、珠海横琴总部大厦发展有限公司董事。现任本公司董事，任期为2020年9月18日至2022年10月8日。

邓峰先生，中国国籍，1972年12月5日生，中国人民大学硕士学位、研究生学历，现任珠海大横琴集团有限公司党委副书记，珠海大横琴发展有限公司董事、总经理。曾任中共珠海市委派驻市国土局纪检组副组长、行政监察专员办公室主任，珠海大横琴投资有限公司党委副书记、纪委书记，珠海大横琴集团有限公司纪委书记。现任本公司董事，任期为2020年9月18日至2022年10月8日。

朱敏女士，中国国籍，持有香港居民身份证，1969年5月11日生，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，任期为2019年10月9日至2022年10月8日。

任克雷先生，中国国籍，无境外居留权，1950年出生，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2019年10月9日至2022年10月8日。

郭天武先生，中国国籍，1970年12月生，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。现任本公司董事，任期为2020年9月18日至2022年10月8日。

马志达先生，中国国籍，持有澳门永久性居民身份证，1974年4月30日出生，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（江门）开发建设有限公司董事长、澳门泊车管理股份有限公司董事、澳马建筑工程有限公司项目董事、中国人民政治协商会议广东省委员会委员、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、澳门特别行政区环境咨询委员会委员、澳门中华总商会青年委员会主任、北京市青年联合会副主席等。现任本公司董事，任期为2020年9月18日至2022年10月8日。

张建平先生，1966年3月出生，中国国籍，无境外永久居留权。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、湖南华菱钢铁股份有限公司独立董事、中远海运控股股份有限公司独立监事、北京万通新发展集团股份有限公司独立董事。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、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，发表了三十多篇科研论文，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2019年10月9日至2022年10月8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3月24日生，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2019年10月9日至2022年10月8日。

季如进先生，中国国籍，无境外居留权，1950年9月出生，1982年毕业于同济大学测量系，1987年获清华大学土木工程系（工程测量）硕士。曾任清华大学教授，清华大学房地产研究所副所长。1991年至1995年间，作为学者先后访问了圣彼得堡国立技术大学、莫斯科建工学院和英国曼彻斯特理工大学。曾获第五届薛暮桥价格研究奖、“全国优秀教师”等奖项。拥有中国注册房地产估价师，土地评估师专业资质。现任中国土地估价师协会常务理事、中国房地产估价师学会常务理事、北京市物业管理行业协会名誉会长。现任本公司监事，任期为2019年10月9日至2022年10月8日。

吴小微女士，中国国籍，无境外居留权，1979年12月2日生，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2019年10月9日至2022年10月8日。

### 3、高级管理人员主要工作经历

朱敏女士，公司总经理，简历同上。

焦安平先生，中国国籍，无境外居留权，1973年7月6日生，新疆工学院本科学历。2004年加入世联行，历任顾问部项目经理、区域总监、厦门公司总经理、厦门直辖市地区总经理、集团副总经理。现任本公司集团副总经理，任期为2019年12月30日至2022年10月8日。

李荣女士，中国国籍，无境外居留权，1969年1月6日生，华中科技大学本科学历。2001年加入世联行，历任深圳区域副总经理、华南区域总经理、集团房联宝事业部总经理，现任集团交易事业部总经理。现任本公司集团副总经理，任期为2019年12月30日至2022年10月8日。

史剑华先生，中国国籍，无境外居留权，1978年1月22日生，江西财经大学本科学历。2004年加入世联行，历任深圳业务总监、华南高级总监、华南事业部总经理、宁波分公司总经理、宁波地区副总经理、宁波地区总经理，现任集团资产运营发展中心总经理。现任本公司集团副总经理，任期为2019年12月30日至2022年10月8日。

刘唯唯先生，中国国籍，无境外居留权，1972年11月1日生，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，现任集团战略投资中心总经理。现任本公司集团副总经理，任期为2019年12月30日至2022年10月8日。

薛文女士，中国国籍，1974年10月30日生，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。现任本公司财务总监，任期为2020年9月19日至2022年10月8日。

吴惠明女士，中国籍，1980年7月生，北京科技大学本科，清华大学工商管理硕士（MBA）。2012-2019年先后就职于赢家公司控股有限公司、武汉禾元生物科技股份有限公司、深圳市国丹健康养老服务有限公司，担任董事会秘书；2020年9月加入世联行，现任本公司董事会秘书，任期为2021年1月19日至2022年10月8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	董事长	2013年12月01日		是
田伟	珠海大横琴集团有限公司	党委书记、副总经理、工会主席	2017年06月01日		是
邓峰	珠海大横琴集团有限公司	党委副书记	2017年11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

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
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	2022年06月24日	是
张建平	湖南华菱钢铁股份有限公司	独立董事	2019年03月26日	2022年03月25日	是
张建平	中远海运控股股份有限公司	独立监事	2014年05月20日		是
张建平	北京万通新发展集团股份有限公司	独立董事	2021年02月09日	2024年02月08日	是
袁鸿昌	深圳市物业发展(集团)股份有限公司	独立董事	2017年04月21日	2021年06月14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	2023年08月30日	是
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

#### 四、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	职务	性别	年龄	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	董事长	男	54	现任	0	是
陈劲松	联席董事长	男	57	现任	52.03	否
田伟	董事	男	59	现任	0	是

邓峰	董事	男	49	现任	0	是
朱敏	董事、总经理	女	51	现任	300.57	否
任克雷	董事	男	70	现任	18	否
马志达	独立董事	男	47	现任	5.19	否
郭天武	独立董事	男	51	现任	5.19	否
张建平	独立董事	男	54	现任	18	否
袁鸿昌	监事会主席	男	49	现任	80.58	否
季如进	监事	男	70	现任	18	否
吴小微	监事	女	41	现任	49.33	否
刘唯唯	副总经理	男	48	现任	130.07	否
李荣	副总经理	女	51	现任	114.67	否
焦安平	副总经理	男	47	现任	106.75	否
史剑华	副总经理	男	42	现任	84.26	否
薛文	财务总监	女	47	现任	30.61	否
吴惠明	董事会秘书	女	41	现任	12.8	否
钟清宇	董事	女	57	离任	12.9	否
郑伟鹤	董事	男	54	离任	12.9	否
杨毅	独立董事	男	45	离任	12.9	否
王正宇	董事、副总经理、 财务总监	男	46	离任	40.29	否
傅曦林	独立董事	男	48	离任	12.9	否
王立	副总经理兼董事 会秘书	男	37	离任	41.05	否
合计	--	--	--	--	1,158.99	--

公司董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用  不适用

## 五、公司员工情况

### 1、员工数量、专业构成及教育程度

母公司在职员工的数量（人）	1,044
主要子公司在职员工的数量（人）	20,193
在职员工的数量合计（人）	21,237
当期领取薪酬员工总人数（人）	21,237
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	10,518
策划类	2,893
顾问类	362
经营管理类	342
客户类	172
职能类	1,296
业务支持类	2,342
金融类	290
资产运营类	3,022
合计	21,237
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
博士	1
硕士	302
本科	5,790
专科	10,498
高中及以下	4,646
合计	21,237

## 2、薪酬政策

公司根据员工的岗位价值贡献、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，从而提升公司整体业务水平。员工的薪酬一般由固定工资、浮动工资、工作性补贴构成。固定工资基于员工岗位与职级确定，浮动工资结合公司、部门及个人的业绩绩效表现给予激励，对于不同岗位的员工，公司给予不同种类与不同金额的各类津贴。

## 3、培训计划

公司以员工专业成长和素质能力培养为目标，结合公司战略及发展需要，构建了以新员工入职培训、岗位专业提升培训、管理培训、领导力建设为体系的学习路径图，通过分阶段、多样化的学习方式，帮助员工明确职业前景，找到自我成长方向和途径。公司根据岗位特点，制定了完整的内部选拔、考核、培养和激励机制，为优秀的员工提供上升通道，实现自我价值追求。为提高公司管理效能，公司在自主开发课程的基础上，甄选外部优秀课程，针对性提升管理人员综合素质及经营能力，为公司可持续发展提供人才保障。

## 4、劳务外包情况

√ 适用 □ 不适用



劳务外包的工时总数（小时）	6,188,000
劳务外包支付的报酬总额（元）	199,099,213.22

## 第十节 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。具体情况如下：

#### 1、股东与股东大会

报告期内，公司召开了5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9人，其中独立董事3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。2020年度公司召开董事会12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《董事会议事规则》、《中小企业板上市公司董事行为指引》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、审计、提名、薪酬与考核四个专门委员会，对董事会负责。战略委员会主要探讨公司各业务的发展规划；审计委员会提出内部审计和内部控制的相关意见；提名委员会审查董事、监事及高管任职资格并提出建议；薪酬与考核委员会讨论决定公司董事、监事及高管的薪酬方案。

#### 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，出席了股东大会，列席了历次董事会；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

公司正逐步建立和完善公正、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。目前公司已对所有董事、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，共同推动公司持续、健康、快速发展。公司没有因部

分改制等原因存在同业竞争和关联交易问题。

## 7、信息披露与透明度

公司根据最新修订的《信息披露管理制度》，严格按照有关法律法规和《信息披露管理制度》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》、《中国证券报》、《上海证券报》和巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）为公司信息披露的报纸和网站。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中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件是否存在重大差异

是  否

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件不存在重大差异。

## 二、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财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，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。公司不存在向大股东、实际控制人提供未公开信息等非规范治理情况。

### 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的干涉、控制，未与公司控股股东及其控制的其他企业之间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已经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	控股股东名称	控股股东性质	问题成因	解决措施	工作进度及后续计划
同业竞争	珠海大横琴集团有限公司	地方国资委	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。	<p>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</p>	承诺正在履行。

				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。”	
--	--	--	--	--	--

#### 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	披露索引
2019 年度股东大会	年度股东大会	49.66%	2020 年 04 月 21 日	2020 年 04 月 22 日	详见披露在《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》、巨潮资讯网的《2019 年度股东大会决议公告》，公告编号为：2020-025。
2020 年第一次临时股东大会	临时股东大会	50.22%	2020 年 07 月 15 日	2020 年 07 月 16 日	详见披露在《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》、巨潮资讯网的《2020 年第一次临时股东大会决议公告》，公告编号为：2020-054。
2020 年第二次临时股东大会	临时股东大会	55.23%	2020 年 09 月 17 日	2020 年 09 月 18 日	详见披露在《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》、巨潮资讯网的《2019 年第二次临时股东大会决议公告》，公告编号为：2020-081。
2020 年第三次临时股东大会	临时股东大会	56.51%	2020 年 10 月 09 日	2020 年 10 月 10 日	详见披露在《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》、巨潮资讯网的《2020 年第三次临时股东大会决议公告》，公告编号为：2020-097。
2020 年第四次临时股东大会	临时股东大会	54.92%	2020 年 11 月 30 日	2020 年 12 月 01 日	详见披露在《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》、巨潮资讯网的《2020 年第四次临时

					股东大会决议公告》，公告编号为：2020-120。
--	--	--	--	--	---------------------------

## 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、报告期内独立董事履行职责的情况

### 1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会及股东大会的情况							
独立董事姓名	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
马志达	5	0	4	1	0	否	0
郭天武	5	1	4	0	0	否	0
张建平	12	0	11	1	0	否	0
傅曦林	7	0	7	0	0	否	1
杨毅	7	0	7	0	0	否	0

连续两次未亲自出席董事会的说明

无

### 2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

是  否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

### 3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

是  否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

独立董事利用自己的专业优势，密切关注公司的经营情况，并利用召开董事会、股东大会的机会及其他时间，多次到公司现场工作，通过现场工作深入了解公司的经营情况，积极与其他董事、监事、管理层沟通交流，及时掌握公司的经营动态，对公司总体发展战略以及面临的市场形势提出建设性意见。

## 六、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

报告期内，本公司的战略委员会、审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会按照各自的议事规则、工作细则认真履职，并向董事会提供专业意见，审议了续聘会计师事务所、董监高薪酬方案、高管任职资格等事项，并将审议意见及建议

呈递董事会，为董事会作出决策发挥了积极作用。

报告期内，董事会各专业委员会对审议事项均表示赞成，未提出异议。

## 七、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。

## 八、高级管理人员的考评及激励情况

高级管理人员实行年薪制，依据行业薪酬水平、经营效益、岗位职级等因素确定。2020年年初根据公司经营战略和年度经营目标，结合高级管理人员的岗位职责，制定绩效考核目标。年终对高级管理人员的履行职责情况和年度业绩完成情况进行绩效考核，并根据考评结果分配年度绩效薪酬。同时公司对当年度业务发展突出，或业务创新经营突出的高级管理人员予以了特别奖励。

## 九、内部控制评价报告

### 1、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是  否

### 2、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2021年03月31日	
内部控制评价报告全文披露索引	公告名称：《2020年度内部控制自我评价报告》；公告披露的网站名称：巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)	
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例		98.47%
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		93.51%
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	<p>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；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</p>	<p>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</p>

	<p>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。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>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>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>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

## 十、内部控制审计报告或鉴证报告

内部控制鉴证报告



内部控制鉴证报告中的审议意见段	
审计师认为，世联行公司按照《企业内部控制基本规范》及相关规定于 2020 年 12 月 31 日在所有重大方面保持了与财务报告相关的有效的内部控制。	
内控鉴证报告披露情况	披露
内部控制鉴证报告全文披露日期	2021 年 03 月 31 日
内部控制鉴证报告全文披露索引	公告名称：《内部控制鉴证报告》；公告披露的网站名称：巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
内控鉴证报告意见类型	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鉴证报告

是  否

会计师事务所出具的内部控制鉴证报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是  否

## 第十一节 公司债券相关情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券  
否

## 第十二节 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	2021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/2021SZAA40148
注册会计师姓名	王建新、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（以下简称世联行公司）财务报表，包括2020年12月31日的合并及母公司资产负债表，2020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，公允反映了世联行公司2020年12月31日的合并及母公司财务状况以及2020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，我们独立于世联行公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

#### 三、关键审计事项

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

1. 代理销售业务、互联网+业务收入事项	
关键审计事项	审计中的应对
世联行主营业务收入主要来源于代理销售业务和互联网+业务。如财务报表附注六、38所披露，2020年度销售收入中房地产代理销售收入和互联网+收入合计为人民币45.79亿元。两项目收入占世联行集团合并营业收入的68.11%。	与代理销售业务、互联网+业务收入确认相关的审计程序中包括但不限于以下： (1)评估世联行收入确认相关的关键内部控制的设计和运行的有效性；

<p>代理销售收入、互联网+业务收入占世联行营业收入比重较大，以及单个销售项目的销售确认细小错误汇总起来可能对世联行总体收入产生重大影响，我们将世联行集团的房地产中介销售收入确认识别为关键审计事项。</p>	<p>(2)对代理收入，抽取样本量进行详细检查，对照合同、开发商签字确认的结算单，追溯到世联行业务系统具体到楼盘房号核实成交情况，及银行回款情况；</p> <p>(3)对互联网+业务，抽取银行流水和业务明细，及与开发商的确认单；</p> <p>(4)对资产负债表日前后确认的收入检查确认收入的支持性文件，以评价收入是否已被记录到合适的期间。</p>
<p><b>1. 以摊余成本计量的金融资产预期信用损失事项</b></p>	
<p><b>关键审计事项</b></p>	<p><b>审计中的应对</b></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集团财务报表而言是重要的。</p> <p>世联行集团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)了解公司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，确保公司在制定相关政策时已考虑到了不同组合的违约风险敞口；</p> <p>(2)评估管理层预期信用损失模型计量方法的合理性；</p> <p>(3)获取了管理层评估应收款项是否发生减值以及确认预期损失率所依据的数据及相关资料，评价其恰当性和充分性；</p> <p>(4)通过比较前期损失准备计提数与实际发生数，评价预期信用损失准备计提的充分性。</p> <p>(5)基于期后回款状况及历史数据，复核预期信用损失计提的恰当性。</p>

#### 四、其他信息

世联行公司管理层(以下简称管理层)对其他信息负责。其他信息包括世联行公司2020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公司的持续经营能力，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公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督世联行公司的财务报告过程。

## 六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对导致对世联行公司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公司不能持续经营。

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

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

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

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

信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师：（项目合伙人）

中国注册会计师：

中国 北京

二〇二一年三月二十九日

## 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

2020 年 12 月 31 日

单位：元

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	2,259,503,860.60	2,582,446,439.26
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	4,000,000.00	
衍生金融资产		

应收票据	699,418,701.84	481,231,518.29
应收账款	1,593,556,080.05	1,324,081,261.15
应收款项融资		
预付款项	135,354,880.87	258,227,562.43
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	1,432,568,339.29	1,200,815,234.32
其中：应收利息		
应收股利	1,256,575.03	
买入返售金融资产		
存货	44,800,057.12	13,469,074.73
贷款	1,916,285,850.03	2,830,596,352.09
合同资产	33,101,769.80	
持有待售资产	18,223,880.13	15,756,175.35
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	139,916,488.49	146,641,395.07
流动资产合计	8,276,729,908.22	8,853,265,012.69
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	51,824,771.01	153,538,034.68
其他权益工具投资	2,105,594.41	2,112,947.63
其他非流动金融资产	580,742,405.52	594,747,590.01
投资性房地产	589,348,768.49	408,930,142.29
固定资产	107,844,794.33	136,745,705.11
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	3,077,834.81	4,751,718.22
开发支出		

商誉	257,793,634.01	276,216,648.91
长期待摊费用	549,971,778.55	779,401,961.27
递延所得税资产	471,692,893.24	457,077,056.72
其他非流动资产		
非流动资产合计	2,614,402,474.37	2,813,521,804.84
资产总计	10,891,132,382.59	11,666,786,817.53
流动负债：		
短期借款	1,721,323,242.35	1,787,170,614.77
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		3,659,552.19
应付账款	562,663,754.20	540,338,502.01
预收款项	50,264,955.10	133,560,678.90
合同负债	55,412,480.47	
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	738,158,985.22	727,681,933.89
应交税费	416,494,624.39	334,705,568.70
其他应付款	1,615,112,645.44	1,579,031,183.78
其中：应付利息	1,389,482.78	1,158,581.75
应付股利	7,026,448.37	3,926,214.16
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		20,644,368.92
其他流动负债	467,952,578.47	631,411,651.02
流动负债合计	5,627,383,265.64	5,758,204,054.18
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款		485,728,635.63



应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
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	115,431.73	54,848.95
其他非流动负债		
非流动负债合计	115,431.73	485,783,484.58
负债合计	5,627,498,697.37	6,243,987,538.76
所有者权益：		
股本	2,033,579,072.00	2,037,756,672.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	522,439,792.37	534,340,467.82
减：库存股	255,796,501.21	16,443,033.60
其他综合收益	111,408.24	177,975.87
专项储备		
盈余公积	1,004,261,184.86	860,340,177.82
一般风险准备		
未分配利润	1,855,680,824.37	1,898,957,523.20
归属于母公司所有者权益合计	5,160,275,780.63	5,315,129,783.11
少数股东权益	103,357,904.59	107,669,495.66
所有者权益合计	5,263,633,685.22	5,422,799,278.77
负债和所有者权益总计	10,891,132,382.59	11,666,786,817.53

法定代表人：胡嘉

主管会计工作负责人：薛文

会计机构负责人：童朝军

## 2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：		

货币资金	1,311,197,988.09	1,461,311,526.47
交易性金融资产	5,321,801.70	7,989,445.71
衍生金融资产		
应收票据	40,694,077.75	13,734,821.17
应收账款	193,639,561.59	43,820,204.10
应收款项融资		
预付款项	3,411,678.45	1,869,784.65
其他应收款	1,585,323,140.67	3,554,089,359.36
其中：应收利息		
应收股利	13,640,250.77	4,086,467.79
存货		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	1,142,810.02	1,065,215.67
流动资产合计	3,140,731,058.27	5,083,880,357.13
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	4,091,870,830.26	2,534,724,764.02
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	259,502,910.76	261,330,000.00
投资性房地产	385,574,089.18	155,635,058.12
固定资产	10,272,601.80	11,844,204.82
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	354,696.22	558,634.98
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	584,197.43	671,662.33
递延所得税资产	45,524,834.55	28,755,514.59

其他非流动资产		
非流动资产合计	4,793,684,160.20	2,993,519,838.86
资产总计	7,934,415,218.47	8,077,400,195.99
流动负债：		
短期借款	1,263,670,000.00	1,603,100,000.00
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	48,969,220.32	9,529,297.41
预收款项	14,375.47	1,797,995.16
合同负债	674,960.38	
应付职工薪酬	109,436,958.01	71,763,396.18
应交税费	81,254,504.94	29,250,021.31
其他应付款	590,781,762.07	537,854,906.24
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		
其他流动负债	8,490.57	
流动负债合计	2,094,810,271.76	2,253,295,616.30
非流动负债：		
长期借款		350,000,000.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
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	108,844.27	48,650.08
其他非流动负债		
非流动负债合计	108,844.27	350,048,650.08
负债合计	2,094,919,116.03	2,603,344,266.38

所有者权益：		
股本	2,033,579,072.00	2,037,756,672.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	630,535,313.25	731,999,202.97
减：库存股	255,796,501.21	16,443,033.60
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	1,004,261,184.86	860,340,177.82
未分配利润	2,426,917,033.54	1,860,402,910.42
所有者权益合计	5,839,496,102.44	5,474,055,929.61
负债和所有者权益总计	7,934,415,218.47	8,077,400,195.99

### 3、合并利润表

单位：元

项目	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入	6,722,698,397.89	6,649,851,992.27
其中：营业收入	6,722,698,397.89	6,649,851,992.27
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	6,515,663,168.66	6,450,505,229.45
其中：营业成本	5,921,085,762.67	5,805,672,830.97
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	34,504,258.06	39,449,947.71
销售费用		
管理费用	396,450,646.70	385,798,236.83

研发费用	73,598,166.46	96,419,996.68
财务费用	90,024,334.77	123,164,217.26
其中：利息费用	108,103,044.52	140,310,786.08
利息收入	25,077,284.89	27,604,161.01
加：其他收益	71,425,066.34	47,606,308.10
投资收益（损失以“-”号填列）	88,924,950.73	14,297,640.47
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-53,624,612.00	165,708.78
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-44,613,626.95	-19,753,385.69
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-18,031,211.86	
资产处置收益（损失以“-”号填列）	557,914.68	469,153.05
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	305,298,322.17	241,966,478.75
加：营业外收入	62,296,192.21	51,683,979.49
减：营业外支出	47,321,882.63	22,478,379.08
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	320,272,631.75	271,172,079.16
减：所得税费用	186,851,893.74	174,430,137.33
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	133,420,738.01	96,741,941.83
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	133,420,738.01	96,741,941.83
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	110,895,980.31	81,942,292.20
2.少数股东损益	22,524,757.70	14,799,649.63
六、其他综合收益的税后净额	-29,436.61	251,544.99
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-66,567.63	239,129.23
（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	-66,567.63	239,129.23
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	-66,567.63	239,129.23
7.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	37,131.02	12,415.76
七、综合收益总额	133,391,301.40	96,993,486.82
归属于母公司所有者的综合收益总额	110,829,412.68	82,181,421.43
归属于少数股东的综合收益总额	22,561,888.72	14,812,065.39
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益	0.05	0.04
(二) 稀释每股收益	0.05	0.04

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：薛文

会计机构负责人：童朝军

#### 4、母公司利润表

单位：元

项目	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	630,360,865.30	537,953,697.78
减：营业成本	355,515,832.66	260,813,054.79
税金及附加	5,558,115.81	5,221,467.62
销售费用		
管理费用	101,651,551.72	54,982,862.54
研发费用	6,074,046.15	7,475,088.03
财务费用	77,947,529.72	116,510,955.85
其中：利息费用	89,729,074.19	129,651,133.78
利息收入	16,627,901.20	20,236,325.56
加：其他收益	2,826,195.99	935,198.63
投资收益（损失以“-”号填列）	682,825,810.66	451,618,224.80
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-54,194,010.69	-2,496,948.03
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)		
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	-8,000,872.77	308,154.08
资产减值损失 (损失以“-”号填列)		
资产处置收益 (损失以“-”号填列)		-110,715.02
二、营业利润 (亏损以“-”号填列)	761,264,923.12	545,701,131.44
加: 营业外收入	1,894,038.72	2,861,383.61
减: 营业外支出	1,505,224.55	58,904.61
三、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)	761,653,737.29	548,503,610.44
减: 所得税费用	42,048,702.10	30,519,659.52
四、净利润 (净亏损以“-”号填列)	719,605,035.19	517,983,950.92
(一) 持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)	719,605,035.19	517,983,950.92
(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	719,605,035.19	517,983,950.92
七、每股收益:		
(一) 基本每股收益	0.35	0.25
(二) 稀释每股收益	0.35	0.25

## 5、合并现金流量表

单位：元

项目	2020 年度	2019 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	6,428,986,010.11	7,620,863,437.79
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	4,436,371,025.86	6,096,845,562.23
经营活动现金流入小计	10,865,357,035.97	13,717,709,000.02
购买商品、接受劳务支付的现金	299,325,213.65	435,289,036.82
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	2,465,409,513.30	3,012,277,421.77
支付的各项税费	396,745,406.71	543,557,885.35
支付其他与经营活动有关的现金	6,945,481,864.16	8,152,153,692.91
经营活动现金流出小计	10,106,961,997.82	12,143,278,036.85
经营活动产生的现金流量净额	758,395,038.15	1,574,430,963.17
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	230,689,681.49	34,424,671.70
取得投资收益收到的现金	28,089,041.30	22,711,649.86
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的	62,839,482.85	30,067,378.56



现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		1,681,653.07
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	321,618,205.64	88,885,353.19
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	90,797,365.64	251,049,474.04
投资支付的现金	108,000,000.00	115,823,000.00
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	172,877.29	
投资活动现金流出小计	198,970,242.93	366,872,474.04
投资活动产生的现金流量净额	122,647,962.71	-277,987,120.85
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	5,650,000.00	15,294,503.31
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	5,650,000.00	15,294,503.31
取得借款收到的现金	2,426,196,495.76	2,675,269,133.13
收到其他与筹资活动有关的现金	336,600,000.00	496,191,471.51
筹资活动现金流入小计	2,768,446,495.76	3,186,755,107.95
偿还债务支付的现金	3,000,723,714.20	3,035,479,574.21
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	210,736,852.11	341,189,641.53
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	28,413,468.59	38,486,207.65
支付其他与筹资活动有关的现金	871,265,202.60	1,146,247,816.62
筹资活动现金流出小计	4,082,725,768.91	4,522,917,032.36
筹资活动产生的现金流量净额	-1,314,279,273.15	-1,336,161,924.41
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-89,051.50	251,845.83
五、现金及现金等价物净增加额	-433,325,323.79	-39,466,236.26
加：期初现金及现金等价物余额	2,369,800,483.46	2,409,266,719.72
六、期末现金及现金等价物余额	1,936,475,159.67	2,369,800,483.46

## 6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2020 年度	2019 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	438,494,704.31	389,110,780.87

收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	7,728,150,044.73	9,328,050,100.35
经营活动现金流入小计	8,166,644,749.04	9,717,160,881.22
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	208,791,106.17	249,508,744.92
支付的各项税费	40,912,279.14	41,473,093.25
支付其他与经营活动有关的现金	7,505,057,693.08	9,777,225,864.31
经营活动现金流出小计	7,754,761,078.39	10,068,207,702.48
经营活动产生的现金流量净额	411,883,670.65	-351,046,821.26
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	208,521,778.49	2,010,554.29
取得投资收益收到的现金	624,582,637.76	455,115,172.83
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	33,230.00	6,415,345.00
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	833,137,646.25	463,541,072.12
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,622,727.22	791,440.50
投资支付的现金	265,130,000.00	110,948,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	267,752,727.22	111,739,440.50
投资活动产生的现金流量净额	565,384,919.03	351,801,631.62
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	1,783,770,000.00	2,340,600,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	1,783,770,000.00	2,340,600,000.00
偿还债务支付的现金	2,531,695,000.00	2,249,300,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	98,338,979.22	166,556,401.69
支付其他与筹资活动有关的现金	380,161,381.97	23,148,275.06
筹资活动现金流出小计	3,010,195,361.19	2,439,004,676.75
筹资活动产生的现金流量净额	-1,226,425,361.19	-98,404,676.75
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	-249,156,771.51	-97,649,866.39
加：期初现金及现金等价物余额	1,298,704,759.60	1,396,354,625.99
六、期末现金及现金等价物余额	1,049,547,988.09	1,298,704,759.60

## 7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2020 年度													
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他
优先股		永续债	其他											
一、上年期末余额	2,037,756,672.00			534,340,467.82	16,443,033.60	177,975.87		860,340,177.82		1,898,957,523.20		5,315,129,783.11	107,669,495.66	5,422,799,278.77
加：会计政策变更										-1,081,767.07		-1,081,767.07	-682,940.94	-1,764,708.01
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年期初余额	2,037,756,672.00			534,340,467.82	16,443,033.60	177,975.87		860,340,177.82		1,897,875,756.13		5,314,048,016.04	106,986,554.72	5,421,034,570.76
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	-4,177,600.00			-11,900,675.45	239,353,467.61	-66,567.63		143,921,007.04		-42,194,931.76		-153,772,235.41	-3,628,650.13	-157,400,885.54
（一）综合收益总额						-66,567.63				110,895,980.31		110,829,412.68	22,561,888.72	133,391,301.40

(二) 所有者投入和减少资本	-4,177,600.00				-11,900,675.45	239,353,467.61						-255,431,743.06	5,323,163.95	-250,108,579.11
1. 所有者投入的普通股	-4,177,600.00				-11,490,488.80	239,353,467.61						-255,021,556.41	5,154,779.24	-249,866,777.17
2. 其他权益工具持有者投入资本														
3. 股份支付计入所有者权益的金额					3,713,359.32							3,713,359.32		3,713,359.32
4. 其他					-4,123,545.97							-4,123,545.97	168,384.71	-3,955,161.26
(三) 利润分配								143,921,007.04	-153,090,912.07			-9,169,905.03	-31,513,702.80	-40,683,607.83
1. 提取盈余公积								143,921,007.04	-143,921,007.04					
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者（或股东）的分配									-9,169,905.03			-9,169,905.03	-31,513,702.80	-40,683,607.83
4. 其他														
(四) 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			522,439,792.37	255,796,501.21	111,408.24	1,004,261,184.86		1,855,680,824.37		5,160,275,780.63	103,357,904.59	5,263,633,685.22

上期金额

单位：元

项目	2019 年年度													
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他
优先股		永续债	其他											
一、上年期末余额	2,042,970,972.00			554,839,284.08	36,966,518.40	-61,153.36		756,743,387.64		1,982,303,621.24		5,299,829,593.20	117,199,464.64	5,417,029,057.84
加：会计政策变更										-18,789,209.65		-18,789,209.65	2,238,583.60	-16,550,626.05

前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	2,042,970,972.00		554,839,284.08	36,966,518.40	-61,153.36	756,743,387.64		1,963,514,411.59		5,281,040,383.55	119,438,048.24	5,400,478,431.79	
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	-5,214,300.00		-20,498,816.26	-20,523,484.80	239,129.23	103,596,790.18		-64,556,888.39		34,089,399.56	-11,768,552.58	22,320,846.98	
（一）综合收益总额					239,129.23			81,942,292.20		82,181,421.43	14,812,065.39	96,993,486.82	
（二）所有者投入和减少资本	-5,214,300.00		-20,498,816.26	-20,523,484.80						-5,189,631.46	11,503,789.68	6,314,158.22	
1. 所有者投入的普通股	-5,214,300.00		-14,365,396.50	-20,523,484.80						943,788.30	15,294,503.31	16,238,291.61	
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			-7,663,419.76							-7,663,419.76		-7,663,419.76	
4. 其他			1,530,000.00							1,530,000.00	-3,790,713.63	-2,260,713.63	
（三）利润分配						103,596,790.18		-146,499,180.59		-42,902,390.41	-38,084,407.65	-80,986,798.06	
1. 提取盈余公积						103,596,790.18		-103,596,790.18					
2. 提取一般风险准备													

3. 对所有者（或股东）的分配										-42,902,390.41		-42,902,390.41	-38,084,407.65	-80,986,798.06
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	2,037,756,672.00			534,340,467.82	16,443,033.60	177,975.87	860,340,177.82		1,898,957,523.20		5,315,129,783.11	107,669,495.66	5,422,799,278.77	



## 8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2020 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	2,037,756,672.00				731,999,202.97	16,443,033.60			860,340,177.82	1,860,402,910.42		5,474,055,929.61
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	2,037,756,672.00				731,999,202.97	16,443,033.60			860,340,177.82	1,860,402,910.42		5,474,055,929.61
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	-4,177,600.00				-101,463,889.72	239,353,467.61			143,921,007.04	566,514,123.12		365,440,172.83
（一）综合收益总额										719,605,035.19		719,605,035.19
（二）所有者投入和减少资本	-4,177,600.00				-101,463,889.72	239,353,467.61						-344,994,957.33
1. 所有者投入的普通股	-4,177,600.00				-11,490,488.80	239,353,467.61						-255,021,556.41
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额					3,713,359.32							3,713,359.32

4. 其他					-93,686,760.24							-93,686,760.24
(三) 利润分配									143,921,007.04	-153,090,912.07		-9,169,905.03
1. 提取盈余公积									143,921,007.04	-143,921,007.04		
2. 对所有者(或股东)的分配										-9,169,905.03		-9,169,905.03
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	2,426,917,033.54		5,839,496,102.44

上期金额

单位：元

项目	2019 年年度											
	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	2,042,970,972.00				754,028,019.23	36,966,518.40			756,743,387.64	1,491,089,726.80		5,007,865,587.27
加：会计政策变更										-2,171,586.71		-2,171,586.71
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	2,042,970,972.00				754,028,019.23	36,966,518.40			756,743,387.64	1,488,918,140.09		5,005,694,000.56
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	-5,214,300.00				-22,028,816.26	-20,523,484.80			103,596,790.18	371,484,770.33		468,361,929.05
（一）综合收益总额										517,983,950.92		517,983,950.92
（二）所有者投入和减少资本	-5,214,300.00				-22,028,816.26	-20,523,484.80						-6,719,631.46
1. 所有者投入的普通股	-5,214,300.00				-14,365,396.50	-20,523,484.80						943,788.30
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					-7,663,419.76							-7,663,419.76
4. 其他												

(三) 利润分配									103,596,790.18	-146,499,180.59		-42,902,390.41
1. 提取盈余公积									103,596,790.18	-103,596,790.18		
2. 对所有者（或股东）的分配										-42,902,390.41		-42,902,390.41
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	2,037,756,672.00				731,999,202.97	16,443,033.60			860,340,177.82	1,860,402,910.42		5,474,055,929.61

### 三、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横琴新区国有资产监督管理委员会。股东大会是本公司的权力机构，依法行使公司经营方针、筹资、投资、利润分配等重大事项决议权。董事会对股东大会负责，依法行使公司的经营决策权；经理层负责组织实施股东大会、董事会决议事项，主持企业的生产经营管理工作。

本财务报告于2021年3月29日由本公司董事会批准报出。

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339家子公司。本报告期通过投资新设增加珠海横琴世联行顾问服务有限公司、珠海世联资本管理有限公司、湛江市世联房地产咨询有限公司等20家子公司；因股权处置、股权稀释减少广州小样达客互联网信息服务有限公司、深圳世联金保管管理咨询有限公司共2家子公司；因注销减少杭州世联房地产营销策划有限公司、深圳市世居海外置业服务有限公司、厦门璞寓企业管理有限公司等25家子公司。

详见本附注“八、合并范围的变更”及本附注“九、在其他主体中的权益”相关内容。

### 四、财务报表的编制基础

#### 1、编制基础

本集团财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则》及相关规定，并基于本附注五“重要会计政策、会计估计和合并财务报表的编制方法”所述会计政策和估计编制。

#### 2、持续经营

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

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

#### 1、遵循企业会计准则的声明

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

## 2、会计期间

本集团的会计期间为公历1月1日至12月31日。

## 3、营业周期

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

本集团的记账本位币为人民币。本公司及子公司选定记账本位币的依据是主要业务收支的计价和结算币种。本集团部分子公司采用人民币以外的货币作为记账本位币，在编制本财务报表时，这些子公司的外币财务报表按照附注五、9进行了折算。

## 5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

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

## 6、合并财务报表的编制方法

本集团将所有控制的子公司及结构化主体纳入合并财务报表范围。

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

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

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

通过多次交易分步取得同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并的，应在取得控制权的报告期，补充披露在合并财务报表中的处理方法。例如：通过多次交易分步取得同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并，编制合并报表时，视同在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整，在编制比较报表时，以不早于本集团和被合并方同处于最终控制方的控制之下的时点为限，将被合并方的有关资产、负债并入本集团合并财务报表的比较报表中，并将合并而增加的

净资产在比较报表中调整所有者权益项下的相关项目。为避免对被合并方净资产的价值进行重复计算，本集团在达到合并之前持有的长期股权投资，在取得原股权之日与本集团和被合并方处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他净资产变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益和当期损益。

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。

通过多次交易分步取得非同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并的，应在取得控制权的报告期，补充披露在合并财务报表中的处理方法。例如：通过多次交易分步取得非同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并，编制合并报表时，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；与其相关的购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配外的其他所有者权益变动，在购买日所属当期转为投资损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

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

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

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

## 7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

本集团的合营安排包括共同经营和合营企业。对于共同经营项目，本集团作为共同经营中的合营方确认单独持有的资产和承担的负债，以及按份额确认持有的资产和承担的负债，根据相关约定单独或按份额确认相关的收入和费用。与共同经营发生购买、销售不构成业务的资产交易的，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。

## 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

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

的汇兑差额按资本化的原则处理外，直接计入当期损益。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为人民币，所产生的折算差额，作为公允价值变动直接计入当期损益。

## （2）外币财务报表的折算

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

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。本集团成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

### （1）金融资产

#### 1) 金融资产分类、确认依据和计量方法

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

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

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

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

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

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



关交易费用直接计入当期损益。此类金融资产的利得或损失，计入当期损益。

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

## 2) 金融资产转移的确认依据和计量方法

本集团将满足下列条件之一的金融资产予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②金融资产发生转移，本集团转移了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬；③金融资产发生转移，本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬，且未保留对该金融资产控制的。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值，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。

## (2) 金融负债

### 1) 金融负债分类、确认依据和计量方法

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和其他金融负债。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债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。按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

其他金融负债采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。除下列各项外，本集团将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债：①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和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。②不符合终止确认条件的金融资产转移或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债。③不属于以上①或②情形的财务担保合同，以及不属于以上①情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。

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

### 2) 金融负债终止确认条件

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

### (3) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

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

#### （4）金融资产和金融负债的抵销

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

#### （5）金融负债与权益工具的区分及相关处理方法

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

#### （5）金融资产减值

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

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

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

除上述采用简化计量方法和购买或源生的已发生信用减值意外的其他金融资产，本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否显著增加，将金融工具发生信用减值的过程分为三个阶段，对于不同阶段的金融工具减值采用不同的会计处理方法：金融工具的信用风险自初始确认后未显著增加的，本公司按照该金融工具未来12个月的预期信用损失计量损失准备，并按照其账面余额（即未扣除减值准备）和实际利率计算利息收入；金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加但未发生信用减值的，本公司按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，并按照其账面余额（即未扣除减值准备）和实际利率计算利息收入；初始确认后发生信用减值的，本公司按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，并按照其摊余成本（账面余额减已计提减值准备）和实际利率计算利息收入。

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

#### 1) 信用风险自初始确认后是否显著增加的判断

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

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

#### 2) 预期信用损失的会计处理方法

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

## 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、（6）金融资产减值”。

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

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、（6）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，结合当前状况及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

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

## 13、其他应收款

其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

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、（6）金融资产减值”。

本集团对有客观证据表明某项其他应收帐款已经发生了信用减值的，对该其他应收帐款单项计提坏账准备并确认预期信用损失。当单项应收帐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帐款分为组合，在组合的基础上计算预期信用损失。确定组合依据如下：

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、贷款

本集团对贷款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法，包括评估信用风险自初始确认后是否已显著增加的方法等详见本章节“10、（6）金融资产减值”。

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

## 15、存货

本集团存货主要包括原材料、低值易耗品、包装物等。

存货中原材料在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。

用于生产的原材料，其可变现净值按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确定。为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值应当以合同价格为基础计算。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

本集团存货的盘存制度为永续盘存制。

本集团低值易耗品和包装物采用一次转销法/五五摊销法进行摊销。

## 16、合同资产

本集团按合同已向客户提供服务或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的，本集团在取得该收取对价的权利时，按合同约定应收取的对应单项履约的对价确认为合同资产。合同资产在本集团按合同约定取得无条件的（即仅取决于时间流逝）向客户收取该对价的权利时结转确认为应收账款。

同一合同下的合同资产和合同负债按净额列示，其中净额为借方余额的，根据其流动性在“合同资产”或“其他非流动资产”项目中列报。

合同资产的预期信用损失的确定方法，参照本集团应收账款的确定方法及会计处理方法。

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

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

## 17、合同成本

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。

### （1）与合同成本有关的资产金额的确定方法

合同履约成本，即本集团为履行合同发生的成本，不属于其他会计准则规范范围且同时满足下列条件的，确认为合同履约成本：1) 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；2) 该成本增加了本集团未来用于履行履约义务的资源；3) 该成本预期能够收回。

本集团为履行合同发生的成本，不符合合同履约成本确认条件的，或者与合同履约义务中已履行部分相关的支出，在成本发生时直接计入当期损益。

合同取得成本，即本集团为取得合同发生的增量成本且预期能够收回的，确认为合同取得成本。增量成本是指本集团不取得合同就不会发生的成本。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，在发生时直接计入当期损益，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（即在履约义务履行的时点或按履约义务

的履约进度)进行摊销,计入当期损益。

### (3) 与合同成本有关的资产的减值

当合同成本的账面价值高于本集团因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价以及为转让该相关商品估计将要发生的成本这两项差额的,超出部分应当计提减值准备,并确认为资产减值损失。

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

## 18、持有待售资产

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

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

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

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

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

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

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

(8) 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。

## 19、长期股权投资

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

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

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

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

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

通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，以合并成本作为初始投资成本。

通过多次交易分步取得非同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并的，应在取得控制权的报告期，补充披露在母公司财务报表中的长期股权投资成本处理方法。例如：通过多次交易分步取得非同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并，属于一揽子交易的，本集团将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于一揽子交易的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。购买日之前持有的股权采用权益法核算的，原权益法核算的相关其他综合收益暂不做调整，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。购买日之前持有的股权在可供出售金融资产中采用公允价值核算的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在合并日转入当期投资损益。

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

本集团对子公司投资采用成本法核算，对合营企业及联营企业投资采用权益法核算。

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

后续计量采用权益法核算的长期股权投资，随着被投资单位所有者权益的变动相应调整增加或减少长期股权投资的账面

价值。其中在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，按照本集团的会计政策及会计期间，并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照持股比例计算归属于投资企业的部分，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期投资收益。采用权益法核算的长期股权投资，因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的，处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期投资损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按可供出售金融资产核算，剩余股权在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

因处置部分长期股权投资丧失了对被投资单位控制的，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，处置股权账面价值和处置对价的差额计入投资收益，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按可供出售金融资产的有关规定进行会计处理，处置股权账面价值和处置对价的差额计入投资收益，剩余股权在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期投资损益。

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

## 20、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主要是已出租的或持有并计划出租的房屋建筑物。

本集团投资性房地产按其成本作为入账价值，外购投资性房地产的成本包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

本集团对投资性房地产采用成本模式进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率采用平均年限法计提折旧或摊销。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	预计残值率	年折旧率
房屋建筑物	30	10%	3.00%
商铺	20	10%	4.50%

当投资性房地产的用途改变为自用时，则自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，则自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资



性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

资产负债表日，有迹象表明投资性房地产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

## 21、固定资产

### (1) 确认条件

- 1) 本集团固定资产是指同时具有以下特征，即为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一年的有形资产。
- 2) 固定资产包括房屋及建筑物、运输设备、电子设备和其他，按其取得时的成本作为入账的价值，其中，外购的固定资产成本包括买价和进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出；自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成；投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账；融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为入账价值。与固定资产有关的后续支出，包括修理支出、更新改造支出等，符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本，对于被替换的部分，终止确认其账面价值；不符合固定资产确认条件的，于发生时计入当期损益。
- 3) 资产负债表日，本集团将对固定资产项目进行检查，如果存在减值迹象的，表明该资产可能发生了减值。在进行减值测试后，如果该项固定资产的账面价值超过其可收回金额，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。
- 4) 固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。
- 5) 本集团于每年期末，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	30	10.00%	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%
商铺	年限平均法	20	10.00%	4.5%

### (3) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

- 1) 认定依据:实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁。具体认定依据为符合下列一项或数项条件的:在租赁期届满时,租赁资产的所有权转移给承租人;承租人有购买租赁资产的选择权,所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值,因而在租赁开始日就可以合理确定承租人会行使这种选择权;即使资产的所有权不转移,但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分;承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值;几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值;租赁资产性质特殊,如不作较大改造只有承租人才能使用。
- 2) 计价方法:融资租入固定资产初始计价为租赁期开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值较低者作为入账价值;租赁过程中发生的手续费、印花税等直接费用,计入租入

资产初始成本。 3) 融资租入固定资产后续计价采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提折旧及减值准备。

## 22、在建工程

在建工程在达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或工程实际成本等，按估计的价值结转固定资产，次月起开始计提折旧，待办理了竣工决算手续后再对固定资产原值差异进行调整。

在建工程按实际发生的成本计量。自营建筑工程按直接材料、直接工资、直接施工费等计量；出包建筑工程按应支付的工程价款等计量；设备安装工程按所安装设备的价值、安装费用、工程试运转等所发生的支出等确定工程成本。在建工程成本还包括应当资本化的借款费用和汇兑损益。

## 23、借款费用

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

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

## 24、商誉

商誉为股权投资成本或非同一控制下企业合并成本超过应享有的或企业合并中取得的被投资单位或被购买方可辨认净资产于取得日或购买日的公允价值份额的差额。与子公司有关的商誉在合并财务报表上单独列示，与联营企业和合营企业有关的商誉，包含在长期股权投资的账面价值中。

本集团于资产负债表日进行减值测试，有迹象表明商誉发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

## 25、无形资产

### (1) 计价方法、使用寿命、减值测试

本集团无形资产包括土地使用权、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。

土地使用权、车位使用权从出让起始日起，按其出让年限平均摊销，其他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。摊销金额按其受益对象计入相关资产成本和当期损益。

本集团在取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内采用直线法摊销；使用寿命不确定的无形资产不予摊销。本集团的计算机软件，摊销年限为2年。

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。

本集团将无法预见该资产为公司带来经济利益的期限，或使用期限不确定等无形资产确定为使用寿命不确定的无形资产。在每个会计期间对使用寿命不确定的无形资产的预计使用寿命进行复核，如有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，则估计其使用寿命并在预计使用寿命内摊销。

资产负债表日进行减值测试，有迹象表明无形资产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

## (2) 内部研究开发支出会计政策

本集团内部研究开发项目的研究阶段是指研发项目已经董事会或者相关管理层的批准，并着手收集相关资料、进行调查等的阶段，这一阶段不会形成阶段性成果。开发阶段是指在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等，这一阶段往往形成成果的可能性较大。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益；开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：

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

不满足上述条件的开发阶段的支出，于发生时计入当期损益。前期已计入损益的开发支出在以后期间不再确认为资产。已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出，自该项目达到预定可使用状态之日起转为无形资产列报。

## 26、长期资产减值

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、在建工程、使用寿命有限的无形资产等项目进行检查，当存在下列迹象时，表明资产可能发生了减值，本集团将进行减值测试。对商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年末均进行减值测试。难以对单项资产的可收回金额进行测试的，以该资产所属的资产组或资产组组合为基础测试。

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

出现减值的迹象如下：

- (1) 资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；
- (2) 企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响；
- (3) 市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响企业计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导

致资产可收回金额大幅度降低；

(4) 有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏；

(5) 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；

(6) 企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等；

(7) 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

## 27、长期待摊费用

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

## 28、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，按已收款项或应收客户对价的金额确认为合同负债。在本集团按合同约定履行了向客户提供服务或转让商品的义务时，按对应服务或商品的对价冲减合同负债。

同一合同下的合同资产和合同负债按净额列示，其中净额为贷方余额的，根据其流动性在“合同负债”或“其他非流动负债”项目中列报。

## 29、职工薪酬

### (1) 短期薪酬的会计处理方法

短期薪酬主要包括：职工工资、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、非货币性福利以及其他短期薪酬。本集团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设定提存计划。其中设定提存计划主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

### (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。

职工内部退休计划采用上述辞退福利相同的原则处理。本集团将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

#### （4）其他长期职工福利的会计处理方法

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

### 30、预计负债

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

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

### 31、担保赔偿准备、未到期责任准备

担保赔偿准备、未到期责任准备是本集团在从事金融融资性担保业务时，参照执行2010年3月8日经国务院批准，中国银行业监督管理委员会、中华人民共和国国家发展和改革委员会、中华人民共和国工业和信息化部、中华人民共和国财政部、中华人民共和国商务部、中国人民银行、国家工商行政管理总局制定《融资性担保公司管理暂行办法》规定进行提取。

本集团按照当年融资性担保费收入的50%提取未到期责任准备金，未到期责任准备金按差额提取。按不低于当年年末融资性担保责任余额1%的比例提取担保赔偿准备金，担保赔偿准备金累计达到当年融资性担保责任余额10%的，实行差额提取。

### 32、股份支付

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

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

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

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

### 33、优先股、永续债等其他金融工具

归类为债务工具的优先股、永续债，按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法按摊余成本进行后续计量，其利息支出或股利分配按照借款费用进行处理，其回购或赎回产生的利得或损失计入当期损益。

归类为权益工具的优先股、永续债，在发行时收到的对价扣除交易费用后增加所有者权益，其利息支出或股利分配按照利润分配进行处理，回购或注销作为权益变动处理。

### 34、收入

收入确认和计量所采用的会计政策

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

#### (1) 确认和计量方法

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

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

交易价格是本集团因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。本集团将根据合同条款，再考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响，并结合以往的习惯做法确定交易价格。合同有可变对价的，本集团按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。预期将退还给客户的款项作为退货负债，不计入交易价格。有权收取的对价是非现金形式时，本集团按照非现金对价的公允价值确定交易价格。合同中存在重大融资成分的，本集团按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，本集团预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

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

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

对于在某一时点履行的履约义务，本集团在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本集团会考虑下列迹象：1) 本集团就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品或服务负有现时

付款义务；2) 本集团已将该商品的实物转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；3) 本集团已将该商品实物转移给客户，即客户已占有该实物商品；4) 本集团已将该商品或服务的法定所有权或所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品或服务所有权上的主要风险和报酬；5) 客户已接受该商品或服务。

## (2) 具体确认方法

### 1) 劳务服务收入

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

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

### 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，合同履行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。

如合同履行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；使合同履行进度不能合理确定的因素不复存在时，按照合同履行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导致收入确认会计政策存在差异的情况

不适用

### 35、政府补助

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

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

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

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

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

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

### 37、所得税的会计核算

所得税的会计核算采用资产负债表债务法。所得税费用包括当年所得税和递延所得税。除将与直接计入股东权益的交易和事项相关的当年所得税和递延所得税计入股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余的当年所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

当年所得税是指企业按照税法规定计算确定的针对当年发生的交易和事项，应纳给税务部门的金额，即应交所得税；递延所得税是指按照资产负债表债务法应予确认的递延所得税资产和递延所得税负债在年末应有的金额相对于原已确认金额之间的差额。



## 38、租赁

### (1) 经营租赁的会计处理方法

本集团作为承租方的租金在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益，本集团作为出租方的租金在租赁期内的各个期间按直线法确认为收入。

### (2) 融资租赁的会计处理方法

融资租赁是指实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁。

本集团作为承租方时，在租赁开始日，按租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为融资租入固定资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，将两者的差额记录为未确认融资费用。

## 39、终止经营

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。

## 40、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。

## 41、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

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
2017年7月5日，财政部修订印发了《企业会计准则第14号——收入》（财会[2017]22号），要求境内上市企业自2020年1月1日起施行新收入准则；2019年5月9日，财政部修订印发了《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》（财会[2019]8号），要求自2019年6月10日起执行；2019年5月16日，财政部修订印发了《企业会计准则第12号——债务重组》（财会[2019]9号），要求自2019年6月17日起执行。	本公司第五届董事会第九次会议审议批准通过	具体内容见备注

本集团自2020年1月1日起执行新收入准则。修订后的收入准则将现行的收入和建造合同两项准则纳入统一的收入确认模型；以控制权转移作为收入确认时点的判断标准，引入了收入确认计量的五步法，对于包含多重交易安排的合同的会计处理提供了更明确的指引；对于某些特定交易（或事项）的收入确认和计量给出了明确规定。根据准则规定，公司在编制2020年度及各期间财务报告时，根据首次执行收入准则的累积影响数，调整当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

修订后的非货币性资产交换准则修订了非货币性资产交换的定义；明确了准则的适用范围；规定了确认换入资产和终止确认换出资产的时点，以及当换入资产的确认时点与换出资产的终止确认时点不一致时的会计处理原则；细化了非货币性资产交换的会计处理；增加了有关披露要求。根据准则规定，公司对于2019年1月1日之前发生的非货币性资产交换不需要进行追溯调整，2019年度公司未发生非货币性资产交换事项，本次变更对2019年度的资产总额和损益没有影响。

修订后的债务重组准则修订了债务重组的定义；明确了准则的适用范围；修订了债务重组的会计处理；简化了债务重组的披露要求。根据准则规定，公司对于2019年1月1日之前发生的债务重组不需要进行追溯调整，2019年度公司未发生债务重组事项，本次变更对2019年度的资产总额和损益没有影响。

### (2) 重要会计估计变更

适用  不适用

### (3) 2020年起首次执行新收入准则、新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

适用

是否需要调整年初资产负债表科目

是  否

合并资产负债表

单位：元

项目	2019年12月31日	2020年01月01日	调整数
流动资产：			
货币资金	2,582,446,439.26	2,582,446,439.26	
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	481,231,518.29	481,231,518.29	
应收账款	1,324,081,261.15	1,324,081,261.15	
应收款项融资			
预付款项	258,227,562.43	258,227,562.43	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	1,200,815,234.32	1,200,815,234.32	
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	13,469,074.73	322,874.41	-13,146,200.32
贷款	2,830,596,352.09	2,830,596,352.09	
合同资产		11,133,161.98	11,133,161.98
持有待售资产	15,756,175.35	15,756,175.35	
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	146,641,395.07	146,641,395.07	
流动资产合计	8,853,265,012.69	8,851,251,974.35	-2,013,038.34
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	153,538,034.68	153,538,034.68	
其他权益工具投资	2,112,947.63	2,112,947.63	
其他非流动金融资产	594,747,590.01	594,747,590.01	
投资性房地产	408,930,142.29	408,930,142.29	
固定资产	136,745,705.11	136,745,705.11	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			

无形资产	4,751,718.22	4,751,718.22	
开发支出			
商誉	276,216,648.91	276,216,648.91	
长期待摊费用	779,401,961.27	779,401,961.27	
递延所得税资产	457,077,056.72	457,325,387.05	248,330.33
其他非流动资产			
非流动资产合计	2,813,521,804.84	2,813,770,135.17	248,330.33
资产总计	11,666,786,817.53	11,665,022,109.52	-1,764,708.01
流动负债：			
短期借款	1,787,170,614.77	1,787,170,614.77	
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	3,659,552.19	3,659,552.19	
应付账款	540,338,502.01	540,338,502.01	
预收款项	133,560,678.90	59,560,030.34	-74,000,648.56
合同负债		70,159,994.23	70,159,994.23
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	727,681,933.89	727,681,933.89	
应交税费	334,705,568.70	334,705,568.70	
其他应付款	1,579,031,183.78	1,579,031,183.78	
其中：应付利息	1,158,581.75	1,158,581.75	
应付股利	3,926,214.16	3,926,214.16	
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	20,644,368.92	20,644,368.92	
其他流动负债	631,411,651.02	635,252,305.35	3,840,654.33
流动负债合计	5,758,204,054.18	5,758,204,054.18	
非流动负债：			

保险合同准备金			
长期借款	485,728,635.63	485,728,635.63	
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
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	54,848.95	54,848.95	
其他非流动负债			
非流动负债合计	485,783,484.58	485,783,484.58	
负债合计	6,243,987,538.76	6,243,987,538.76	
所有者权益：			
股本	2,037,756,672.00	2,037,756,672.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	534,340,467.82	534,340,467.82	
减：库存股	16,443,033.60	16,443,033.60	
其他综合收益	177,975.87	177,975.87	
专项储备			
盈余公积	860,340,177.82	860,340,177.82	
一般风险准备			
未分配利润	1,898,957,523.20	1,897,875,756.13	-1,081,767.07
归属于母公司所有者权益合计	5,315,129,783.11	5,314,048,016.04	
少数股东权益	107,669,495.66	106,986,554.72	-682,940.94
所有者权益合计	5,422,799,278.77	5,421,034,570.76	
负债和所有者权益总计	11,666,786,817.53	11,665,022,109.52	-1,764,708.01

## 调整情况说明

本集团2020年1月1日执行新收入准则，根据新收入准则的衔接规定，在新准则施行日，将建造合同形成的已完工未结算资产重分类到合同资产并计提减值损失，将相关的预收款项重分类到合同负债。影响合并资产负债表减少存货13,146,200.32元，增加合同资产11,133,161.98元，增加递延所得税资产248,330.33元，减少预收账款74,000,648.56元，增加合同负债70,159,994.23元，增加其他流动负债3,840,654.33元，减少未分配利润1,081,767.07元，减少少数股东权益682,940.94元。

## 母公司资产负债表

单位：元

项目	2019年12月31日	2020年01月01日	调整数
流动资产：			
货币资金	1,461,311,526.47	1,461,311,526.47	
交易性金融资产	7,989,445.71	7,989,445.71	
衍生金融资产			
应收票据	13,734,821.17	13,734,821.17	
应收账款	43,820,204.10	43,820,204.10	
应收款项融资			
预付款项	1,869,784.65	1,869,784.65	
其他应收款	3,554,089,359.36	3,554,089,359.36	
其中：应收利息			
应收股利	4,086,467.79	4,086,467.79	
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	1,065,215.67	1,065,215.67	
流动资产合计	5,083,880,357.13	5,083,880,357.13	
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	2,534,724,764.02	2,534,724,764.02	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	261,330,000.00	261,330,000.00	
投资性房地产	155,635,058.12	155,635,058.12	
固定资产	11,844,204.82	11,844,204.82	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	558,634.98	558,634.98	

开发支出			
商誉			
长期待摊费用	671,662.33	671,662.33	
递延所得税资产	28,755,514.59	28,755,514.59	
其他非流动资产			
非流动资产合计	2,993,519,838.86	2,993,519,838.86	
资产总计	8,077,400,195.99	8,077,400,195.99	
流动负债：			
短期借款	1,603,100,000.00	1,603,100,000.00	
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	9,529,297.41	9,529,297.41	
预收款项	1,797,995.16		-1,797,995.16
合同负债		1,789,504.59	1,789,504.59
应付职工薪酬	71,763,396.18	71,763,396.18	
应交税费	29,250,021.31	29,250,021.31	
其他应付款	537,854,906.24	537,854,906.24	
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			
其他流动负债		8,490.57	8,490.57
流动负债合计	2,253,295,616.30	2,253,295,616.30	
非流动负债：			
长期借款	350,000,000.00	350,000,000.00	
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
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	48,650.08	48,650.08	
其他非流动负债			
非流动负债合计	350,048,650.08	350,048,650.08	
负债合计	2,603,344,266.38	2,603,344,266.38	
所有者权益：			
股本	2,037,756,672.00	2,037,756,672.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	731,999,202.97	731,999,202.97	
减：库存股	16,443,033.60	16,443,033.60	
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	860,340,177.82	860,340,177.82	
未分配利润	1,860,402,910.42	1,860,402,910.42	
所有者权益合计	5,474,055,929.61	5,474,055,929.61	
负债和所有者权益总计	8,077,400,195.99	8,077,400,195.99	

## 调整情况说明

2020年1月1日起公司执行新收入准则，根据新收入准则的衔接规定，在新准则施行日，将相关的预收款项重分类到合同负债。影响减少资产负债表预收账款1,797,995.16元，增加合同负债1,789,504.59元，增加其他流动负债8,490.57元。

**(4) 2020年起首次执行新收入准则、新租赁准则追溯调整前期比较数据说明**

适用  不适用

**42、其他**

编制财务报表时，本集团管理层需要运用估计和假设，这些估计和假设会对会计政策的应用及资产、负债、收入及费用的金额产生影响。实际情况可能与这些估计不同。本集团管理层对估计涉及的关键假设和不确定性因素的判断进行持续评估。会计估计变更的影响在变更当期和未来期间予以确认。

下列会计估计及关键假设存在导致未来期间的资产及负债账面值发生重大调整的重要风险。

**(1) 应收款项减值的会计估计**

本集团在资产负债表日按摊余成本计量的应收款项，以评估是否出现减值情况，并在出现减值情况时评估减值损失的具体金额。减值的客观证据包括显示个别或组合应收款项预计未来现金流量出现大幅下降的可判断数据，显示个别或组合应收款项中债务人的财务状况出现重大负面的可判断数据等事项。如果有证据表明该应收款项价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，则将原确认的减值损失予以转回。



### (2) 贷款减值损失的会计估计

本集团定期判断是否有任何客观证据表明贷款和垫款在资产负债表日发生了减值损失。如有，本集团将估算减值损失的金额。减值损失金额为贷款和垫款账面金额与预计未来现金流量的现值之间的差额。估算减值损失金额时，对是否存在客观证据表明贷款和垫款已发生减值损失作出重大判断，并对预期未来现金流量的现值作出重大估计。

### (3) 商誉减值准备的会计估计

本集团每年对商誉进行减值测试。包含商誉的资产组和资产组组合的可收回金额为其预计未来现金流量的现值，其计算需要采用会计估计。

如果管理层对资产组和资产组组合未来现金流量计算中采用的毛利率进行修订，修订后的毛利率低于目前采用的毛利率，本集团需对商誉增加计提减值准备。

如果管理层对应用于现金流量折现的税前折现率进行重新修订，修订后的税前折现率高于目前采用的折现率，本集团需对商誉增加计提减值准备。

如果实际毛利率或税前折现率高于或低于管理层的估计，本集团不能转回原已计提的商誉减值损失。

### (4) 固定资产减值准备的会计估计

本集团在资产负债表日对存在减值迹象的房屋建筑物、机器设备等固定资产进行减值测试。固定资产的可收回金额为其预计未来现金流量的现值和资产的公允价值减去处置费用后的净额中较高者，其计算需要采用会计估计。

如果管理层对资产组和资产组组合未来现金流量计算中采用的毛利率进行修订，修订后的毛利率低于目前采用的毛利率，本集团需对固定资产增加计提减值准备。

如果管理层对应用于现金流量折现的税前折现率进行重新修订，修订后的税前折现率高于目前采用的折现率，本集团需对固定资产增加计提减值准备。

如果实际毛利率或税前折现率高于或低于管理层估计，本集团不能转回原已计提的固定资产减值准备。

### (5) 递延所得税资产确认的会计估计

递延所得税资产的估计需要对未来各个年度的应纳税所得额及适用的税率进行估计，递延所得税资产的实现取决于集团未来是否很可能获得足够的应纳税所得额。未来税率的变化和暂时性差异的转回时间也可能影响所得税费用（收益）以及递延所得税的余额。上述估计的变化可能导致对递延所得税的重要调整。

### (6) 固定资产、无形资产的可使用年限

本集团至少于每年年度终了，对固定资产和无形资产的预计使用寿命进行复核。预计使用寿命是管理层基于同类资产历史经验、参考同行业普遍所应用的估计并结合预期技术更新而决定的。当以往的估计发生重大变化时，则相应调整未来期间的折旧费用和摊销费用。

## 六、税项

### 1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应税货物、服务销售收入	1%、3%、5%、6%、9%、13%
城市维护建设税	流转税额	7%
企业所得税	应纳税所得额	25%、16.5%、15%、9%、5%-10%超额累进税率
教育费附加	流转税额	3%

自用房产税	房产原值的 70%	1.2%
出租房产税	房产租赁收入	12%

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%
SHIJU(HK)LIMITED	16.50%
深圳先锋居善科技有限公司	15.00%
重庆善业兴居电子商务有限公司	15.00%
重庆世联行房地产顾问有限公司	15.00%
重庆世联君汇房地产运营管理有限公司	15.00%
拉萨市世联房地产服务有限公司	9.00%
深圳市世联雅智咨询服务有限公司等公司	5%-10%超额累进税率

## 2、税收优惠

(1) 世联咨询(香港)有限公司、SHIJU(HK)LIMITED适用香港地区利得税16.5%。

(2) 深圳先锋居善科技有限公司于2017年8月17日收到深圳市科技创新委员会、深圳市财政委员会、深圳市国家税务局、深圳市地方税务局联合颁发的编号为GR201744200012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》、《国务院关于实施企业所得税过渡优惠政策的通知》等相关规定，深圳先锋居善科技有限公司自通过国家高新技术企业认定后，2017年起两年年内（2017年1月1日至2018年12月31日）享受“两免三减半”所得税优惠税率即按12.5%的税率缴纳企业所得税，期满后适用高新技术企业15%税率缴纳企业所得税。

(2) 重庆世联行房地产顾问有限公司、重庆善业兴居电子商务有限公司和重庆世联君汇房地产运营管理有限公司减按15%税率征收企业所得税，根据《财政部国家税务总局关于深入实施西部大开发战略有关企业所得税问题的公告》（2012年12号），重庆市地方税务局关于执行西部大开发政策问题的通知（渝地税发[2012]96号）文件实行税收优惠。

(3) 根据《财政部海关总署国家税务总局关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》（财税[2011]58号第二条）、《中华人民共和国企业所得税法》中华人民共和国主席令第63号第二十九条文件，拉萨市世联房地产服务有限公司于2017年10月16日申请优惠事项备案，执行西部大开发战略中企业所得税 15%的税率，且适用“对企业所得税总属于地方分享部分减按60%征收”的政策。公司实际承担的企业所得税税率为9%。

(4) 根据《财政部 税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》(财税〔2019〕13号)的规定，自2019年1月1日至2021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；对年应纳税所得额超过100万元但不超过300万元的部分，减按50%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。本集团子公司深圳市世联雅智咨询服务有限公司等公司享有5%-10%超额累进所得税率优惠。

## 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%，其中房地产代理销售服务、房地产策划顾问服务、金融服务、互联网+服务、房地产经纪服务、公寓住宿服务、物业管理服务、资产管理服务等劳务服务适用6%，不动产租赁适用

5%、9%，装修业务适用9%，物业服务中的代收水费适用3%，物业中的代收电费及销售货物适用13%。

2) 根据《财政部 税务总局关于支持个体工商户复工复业增值税政策的公告》（财政部 税务总局公告2020年第13号）和2020年第24号的规定，2020年3月1日至2020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。

## 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	60,893.16	90,027.74
银行存款	1,936,414,266.51	2,369,710,455.72
其他货币资金	323,028,700.93	212,645,955.80
合计	2,259,503,860.60	2,582,446,439.26
其中：存放在境外的款项总额	1,376,423.11	6,861,326.34
因抵押、质押或冻结等对使用有限制的款项总额	323,028,700.93	212,645,955.80

其他说明

期末其他货币资金系本集团在银行存入借款保证金91,650,000.00元、定期存单质押210,000,000.00元、保函保证金19,935,693.70元、冻结诉讼保证金1,150,915.81元、办理工商手续变更临时冻结资金190,659.24元，及子公司世联行经纪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101,432.18元。

### 2、交易性金融资产

单位：元

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

其他说明：

期末交易性金融资产余额均为本公司之三级子公司购买的招商银行短期保本类结构性存款。

## 3、应收票据

## (1) 应收票据分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	1,300,000.00	1,850,000.00
商业承兑票据	698,118,701.84	479,381,518.29
合计	699,418,701.84	481,231,518.29

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	703,986,161.95	100.00%	4,567,460.11	0.65%	699,418,701.84	484,367,884.57	100.00%	3,136,366.28	0.65%	481,231,518.29
其中：										
银行承兑汇票	1,300,000.00	0.18%		0.00%	1,300,000.00	1,850,000.00	0.38%		0.00%	1,850,000.00
商业承兑汇票	702,686,161.95	99.82%	4,567,460.11	0.65%	698,118,701.84	482,517,884.57	99.62%	3,136,366.28	0.65%	479,381,518.29
合计	703,986,161.95	100.00%	4,567,460.11		699,418,701.84	484,367,884.57	100.00%	3,136,366.28		481,231,518.29

按单项计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由

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
银行承兑票据	1,300,000.00	0.00	0.00%
合计	1,300,000.00	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：4,567,460.11

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	702,686,161.95	4,567,460.11	0.65%
合计	702,686,161.95	4,567,460.11	--

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。

按组合计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例

确定该组合依据的说明：

如是按照预期信用损失一般模型计提应收票据坏账准备，请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息：

适用  不适用

## (2) 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	3,136,366.28	1,431,093.83				4,567,460.11
合计	3,136,366.28	1,431,093.83				4,567,460.11

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用  不适用

## (3) 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

**(4) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据**

单位：元

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

**(5) 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据**

单位：元

项目	期末转应收账款金额
商业承兑票据	18,852,534.84
合计	18,852,534.84

其他说明

- 1) 期末本集团不存在已质押的票据；
- 2) 期末本集团无已经背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据；
- 3) 本报告期内本集团没有核销的应收票据，期末转应收账款的票据，截止2021年2月28日已收到款项13,056,194.43元；
- 4) 期末应收票据比期初增加了219,618,277.38元，增长了45.34%，主要是本报告期业务使用票据结算金额增加。

**4、应收账款****(1) 应收账款分类披露**

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	1,861,528,313.52	100.00%	267,972,233.47	14.40%	1,593,556,080.05	1,602,231,642.22	100.00%	278,150,381.07	17.36%	1,324,081,261.15
提坏										

账准备的应收账款										
其中:										
以账龄特征为基础的组	1,830,159,196.53	98.31%	263,569,864.47	14.40%	1,566,589,332.06	1,567,226,995.76	97.82%	274,056,732.94	17.49%	1,293,170,262.82
取得担保物为基础的组	31,369,116.99	1.69%	4,402,369.00	14.03%	26,966,747.99	35,004,646.46	2.18%	4,093,648.13	11.69%	30,910,998.33
合计	1,861,528,313.52	100.00%	267,972,233.47	14.40%	1,593,556,080.05	1,602,231,642.22	100.00%	278,150,381.07	17.36%	1,324,081,261.15

按单项计提坏账准备:

单位: 元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由

按组合计提坏账准备: 263,569,864.47

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	1,303,806,040.16	14,993,769.80	1.15%
6个月至1年	134,874,347.80	8,348,722.13	6.19%
1-2年	155,034,153.96	52,277,516.66	33.72%
2年以上	236,444,654.61	187,949,855.88	79.49%
合计	1,830,159,196.53	263,569,864.47	--

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: 4,402,369.00

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	31,369,116.99	4,402,369.00	14.03%
合计	31,369,116.99	4,402,369.00	--

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。

按组合计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例

确定该组合依据的说明：

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备，请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息：

 适用  不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	1,447,053,970.96
6 个月以内	1,311,236,819.16
6 个月至 1 年	135,817,151.80
1 至 2 年	161,705,383.96
2 至 3 年	252,768,958.60
合计	1,861,528,313.52

**(2) 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	
坏账准备	278,150,381.07	13,352,927.41	303,382.26	23,834,403.47	53.80	267,972,233.47
合计	278,150,381.07	13,352,927.41	303,382.26	23,834,403.47	53.80	267,972,233.47

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	收回方式
黑龙江新松鸿泰房地产开发有限公司	177,490.26	现金收回



杭州天乐景观房地产开发有限公司	75,000.00	现金收回
惠州纬通房产有限公司	43,992.00	现金收回
中山市恒盛房地产投资有限公司	6,900.00	现金收回
合计	303,382.26	--

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303,382.26元。

### (3) 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	23,834,403.47

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
盛恒（西安）房地产开发有限公司	应结服务费	3,499,846.49	无法收回	公司规定程序	否
陕西佳莲房地产开发有限公司	应结服务费	2,143,142.91	无法收回	公司规定程序	否
陕西嘉猷轩置业有限责任公司	应结服务费	1,130,251.70	无法收回	公司规定程序	否
陕西隆基帝和置业有限公司	应结服务费	1,084,512.41	无法收回	公司规定程序	否
西安幸福公园置业有限公司	应结服务费	1,014,620.95	无法收回	公司规定程序	否
连云港德源泰置业有限公司	应结服务费	988,285.89	无法收回	公司规定程序	否
陕西荣民房地产集团有限公司	应结服务费	948,588.00	无法收回	公司规定程序	否
济南盛唐置业有限公司	应结服务费	735,778.00	无法收回	公司规定程序	否
陕西小白杨实业有限公司	应结服务费	684,404.19	无法收回	公司规定程序	否
大连三联置业有限公司	应结服务费	581,560.00	无法收回	公司规定程序	否
宝鸡市碧桂园房地产开发有限公司	应结服务费	564,525.00	无法收回	公司规定程序	否
淄博世界贸易中心置业有限公司	应结服务费	520,096.34	无法收回	公司规定程序	否
陕西海润物业发展有限公司	应结服务费	516,491.17	无法收回	公司规定程序	否
西安唐安房地产开发有限公司	应结服务费	495,743.00	无法收回	公司规定程序	否
沈阳幸福基业房地产开发有限公司	应结服务费	418,314.00	无法收回	公司规定程序	否
西安天域实业有限责任公司	应结服务费	412,890.00	无法收回	公司规定程序	否
敦化市亿洋房地产开发有限公司	应结服务费	382,980.74	无法收回	公司规定程序	否
临沂铭信置业有限公司	应结服务费	350,427.67	无法收回	公司规定程序	否
河北润鹏房地产开发有限公司	应结服务费	331,299.00	无法收回	公司规定程序	否
济南旺地置业有限公司	应结服务费	305,640.00	无法收回	公司规定程序	否
西安立诚置业有限公司	应结服务费	303,361.54	无法收回	公司规定程序	否

西安汇诚房地产开发有限责任公司	应结服务费	287,280.00	无法收回	公司规定程序	否
济南万凯房地产开发有限公司	应结服务费	283,857.00	无法收回	公司规定程序	否
河北国源房地产开发有限公司	应结服务费	279,000.00	无法收回	公司规定程序	否
山东华艺置业有限公司	应结服务费	277,955.00	无法收回	公司规定程序	否
无锡极富房地产开发有限公司	应结服务费	270,422.10	无法收回	公司规定程序	否
淮南市华安盛置业有限公司	应结服务费	255,509.79	无法收回	公司规定程序	否
深圳市辉豪乐投资发展有限公司	应结服务费	226,307.38	无法收回	公司规定程序	否
西安鄯辉房地产开发有限公司	应结服务费	205,411.66	无法收回	公司规定程序	否
湖南建工置业投资有限公司	应结服务费	200,000.00	无法收回	公司规定程序	否
应收 20 万以下汇总	应结服务费	4,135,901.54	无法收回	公司规定程序	否
合计	--	23,834,403.47	--	--	--

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代理服务费,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。

#### (4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位:元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
惠州更赢信息技术有限公司	27,052,097.67	1.45%	311,099.14
深圳华侨城房地产有限公司	24,134,994.97	1.30%	314,313.79
上海沪腾房地产有限公司	22,192,240.00	1.19%	1,911,012.23
深圳市福民合建投资有限公司	21,177,661.58	1.14%	243,543.11
上海更赢信息技术有限公司	20,021,667.50	1.08%	1,035,991.94
合计	114,578,661.72	6.16%	

#### (5) 其他说明:

2020年9月22日,本集团以8家子公司的应收账款作为抵押,与中国建设银行股份有限公司深圳市分行签订编号为HTZ442105977CNED202000010的《人民币额度借款合同》,额度有效期为2020年09月22日至2021年05月19日,截至2020年12月31日,登记抵押的应收账款金额为186,342,866.99元。

## 5、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	113,593,544.52	83.92%	230,793,663.87	89.37%
1 至 2 年	19,675,471.18	14.54%	23,797,114.68	9.22%
2 至 3 年	1,514,050.87	1.12%	3,476,528.01	1.35%
3 年以上	571,814.30	0.42%	160,255.87	0.06%
合计	135,354,880.87	--	258,227,562.43	--

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）	期末余额	款项性质	未结算原因
重庆市沿科实业有限公司	3,911,972.00	开发商以房抵付代理费	未达到结算条件
济南绿地康鲁置业有限公司	2,297,256.00	开发商以房抵付代理费	未达到结算条件
湘潭金鹏置业有限公司	1,477,455.00	开发商以房抵付代理费	未达到结算条件
湖南华盛世纪城房地产开发有限公司	1,331,160.00	开发商以房抵付代理费	未达到结算条件
昆明格滇商贸有限公司	1,097,829.29	预付采购款	未达到结算条件
昆明百沃房地产经纪有限公司	1,000,000.00	预付佣金	未达到结算条件
云南京鹏房地产开发有限公司	745,478.47	开发商以房抵付代理费	未达到结算条件
合计	11,861,150.76		

## （2）按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

按预付对象归集的期末余额前五名预付款项汇总金额为55,804,808.94元，占预付款项期末余额合计数的比例为41.23%。

其他说明：

期末预付账款比期初减少122,872,681.56元，下降了47.58%，变动金额主要是：

- 1) 本报告期内公司装修工程陆续完工已结转，期末预付工程款比期初减少85,303,322.28元；
- 2) 本报告期公司公寓等资产业务预付租金比期初减少44,497,718.68元。

## 6、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收股利	1,256,575.03	
其他应收款	1,431,311,764.26	1,200,815,234.32
合计	1,432,568,339.29	1,200,815,234.32

**(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
重庆小样创业服务有限公司	1,256,575.03	
合计	1,256,575.03	

**2) 坏账准备计提情况**

□ 适用 √ 不适用

其他说明：

截至2020年12月31日，本集团无账龄超过1年且金额重要的应收股利。

**(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
押金、保证金	645,818,601.62	899,678,735.28
信贷资产转让款	604,730,900.00	
子公司及联营公司等股权处置款	92,080,905.74	25,080,905.74
业务借款	76,181,885.78	149,757,397.43
预支薪资	8,739,476.31	8,465,978.45
代收代付款	7,132,024.76	6,717,860.14
业务合作意向金	6,362,628.66	115,441,827.26
其他	3,683,934.18	8,134,087.83
合计	1,444,730,357.05	1,213,276,792.13

**2) 按坏账计方法分类情况**

类别	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例	账面余额	坏账准备	计提比例
按单项计提坏账准备	26,020,905.74	2,194,045.29	8.43%	1,027,352.50	1,027,352.50	100.00%
按组合计提坏账准备的应收账款	1,418,709,451.31	11,224,547.50	0.79%	1,212,249,439.63	11,434,205.31	0.94%
其中：押金、保证金	644,918,601.62	6,449,185.89	1.00%	898,778,735.28	8,987,787.20	1.00%

业务借款、预支薪资	84,881,362.09	1,697,627.27	2.00%	158,180,130.88	2,372,701.51	1.50%
代收代付、信贷资产转让款、其他	615,546,858.94	3,077,734.34	0.50%	14,767,840.47	73,716.60	0.50%
业务合作意向金、子公司及联营公司等股权处置款	73,362,628.66			140,522,733.00		
合计	<b>1,444,730,357.05</b>	<b>13,418,592.79</b>	<b>0.93%</b>	<b>1,213,276,792.13</b>	<b>12,461,557.81</b>	<b>1.03%</b>

对单项应收帐款无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本集团按款项性质信用风险特征将其他应收帐款分为组合，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。

### 3) 坏账准备计提情况

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)	
2020 年 1 月 1 日余额		11,434,205.31	1,027,352.50	12,461,557.81
2020 年 1 月 1 日余额在本期	—	—	—	—
--转入第三阶段		-3,342,010.15	3,342,010.15	
本期计提		3,132,352.34	1,254,045.29	4,359,669.63
本期转回			116,029.51	116,029.51
本期核销			-3,545,392.16	-3,545,392.16
2020 年 12 月 31 日余额		11,224,547.50	2,194,045.29	13,418,592.79

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

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	983,650,554.61
1 至 2 年	177,302,624.29
2 至 3 年	181,197,872.82
3 年以上	102,579,305.33
3 至 4 年	75,129,232.54
4 至 5 年	23,786,173.09
5 年以上	3,663,899.70
合计	1,444,730,357.05

## 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	核销	其他	
坏账准备	12,461,557.81	4,386,397.63	116,029.51	3,545,392.16		13,418,592.79
合计	12,461,557.81	4,386,397.63	116,029.51	3,545,392.16		13,418,592.79

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	转回或收回金额	收回方式
胡先金	116,029.51	现金收回
合计	116,029.51	--

## 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	3,545,392.16

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
离职员工	预支薪资	1,371,915.63	无法收回	公司规定程序	否
福建省亿坤置业有限公司	押金、保证金	730,000.00	无法收回	公司规定程序	否
合计	--	2,101,915.63	--	--	--

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
乌鲁木齐卓群创展股权投资合伙企业(有限合伙)	贷款处置款	604,730,900.00	1年以内	41.86%	3,023,654.50
天津瑞庭房地产经纪公司	联营公司股权处置款	51,000,000.00	1年以内	3.53%	
徐州润创置业有限公司	押金、保证金	30,000,000.00	1年以内	2.08%	300,000.00

广西二十六度旅居科技有限公司	押金、保证金	30,000,000.00	1 年以内	2.08%	300,000.00
广州市全汇房地产开发有限公司	押金、保证金	30,000,000.00	3 年以内	2.08%	300,000.00
合计	--	745,730,900.00	--	51.62%	3,923,654.50

## 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	323,089.40		323,089.40	322,874.41		322,874.41
合同履约成本	44,476,967.72		44,476,967.72			
合计	44,800,057.12		44,800,057.12	322,874.41		322,874.41

### (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计入营业成本40,486,082.97元。

## 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		金额	比例	金额	计提	

				比例					比例	
按组合合计 提坏账准备 的贷款	2,003,053,712.00	100.00%	86,767,861.97	4.33%	1,916,285,850.03	2,936,367,565.12	100.00%	105,771,213.03	3.60%	2,830,596,352.09
其中：										
贷款组合	2,003,053,712.00	100.00%	86,767,861.97	4.33%	1,916,285,850.03	2,936,367,565.12	100.00%	105,771,213.03	3.60%	2,830,596,352.09
合计	2,003,053,712.00	100.00%	86,767,861.97	4.33%	1,916,285,850.03	2,936,367,565.12	100.00%	105,771,213.03	3.60%	2,830,596,352.09

## (2) 贷款五级分类

类别	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
正常类	1,608,633,898.71	80.31%	2,529,301,490.30	86.14%
关注类	311,989,088.61	15.58%	313,180,913.84	10.67%
次级类	38,533,897.24	1.92%	38,901,768.14	1.32%
可疑类	16,420,042.44	0.82%	50,843,710.88	1.73%
损失类	27,476,785.00	1.37%	4,139,681.96	0.14%
合计	<b>2,003,053,712.00</b>	100.00%	<b>2,936,367,565.12</b>	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)	
2020年1月1日余额	37,939,522.36	9,395,427.41	58,436,263.26	105,771,213.03
2020年1月1日贷款账面余额 在本年				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段		-25,349,788.63	25,349,788.63	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本年计提	-13,810,013.92	25,314,033.88	13,939,188.12	25,443,208.08
本年转回			4,540,529.49	4,540,529.49
本年转销			-23,637,300.00	-23,637,300.00
本年核销			-25,349,788.63	-25,349,788.63
其他变动				
2020年12月31日余额	24,129,508.44	9,359,672.66	53,278,680.87	86,767,861.97

## (4) 本期计提、转回（或收回）贷款损失准备情况



本报告期计提贷款损失准备金额25,443,208.08元，转回以前年度已核销的贷款损失准备4,540,529.49元。

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	转回或收回金额	收回方式
小额贷款	4,540,529.49	现金收回
合计	4,540,529.49	

(5) 本期实际核销的贷款

项目	核销金额
实际核销的贷款	25,349,788.63

(6) 其他说明

子公司世联小贷将部分信贷资产出售给合作方设立的信托等特定实体，本公司对转让的信贷资产提供增信担保，根据公司会计政策，本公司不终止确认所转让的信贷资产，将收到的对价确认为一项金融负债。截至2020年12月31日，本公司提供增信担保不终止确认信贷资产原值为505,064,848.12元，坏账准备18,946,054.12元。

## 9、合同资产

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
装修合同	8,994,072.24	1,308,436.91	7,685,635.33	13,146,200.32	2,013,038.34	11,133,161.98
交易服务合同	25,728,932.86	312,798.39	25,416,134.47			
合计	34,723,005.10	1,621,235.30	33,101,769.80	13,146,200.32	2,013,038.34	11,133,161.98

合同资产的账面价值在本期内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	-12,887,089.59	期初确认的合同资产于本期结算
装修合同	56,060,323.22	因履约进度计量的变化而增加的金额
装修合同	-47,325,361.71	本期增加并于本期结算
交易服务合同	30,249,499.03	因已履行服务义务而增加的金额
交易服务合同	-4,520,566.17	本期增加并于本期结算
合计	21,576,804.78	——

如是按照预期信用损失一般模型计提合同资产坏账准备，请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息：

适用  不适用

## 本期合同资产计提减值准备情况

单位：元

项目	本期计提	本期转回	本期转销/核销	原因
装修合同	-704,601.43			
交易服务合同	312,798.39			
合计	-391,803.04			--

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，并按约定收取款项。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。

## 10、持有待售资产

单位：元

项目	期末账面余额	减值准备	期末账面价值	公允价值	预计处置费用	预计处置时间
投资性房地产	18,223,880.13		18,223,880.13	23,096,106.00		2021年03月31日
合计	18,223,880.13		18,223,880.13	23,096,106.00		--

其他说明：

公司在2020年已签订资产处置合同，预计2020年3月交付，按公司会计政策划分为持有待售资产。

## 11、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	2,982,379.84	
预缴税费	136,934,108.65	146,641,395.07
合计	139,916,488.49	146,641,395.07

其他说明：

期末合同取得成本是本集团为签订装修合同而支付给第三方的服务费，在相关收入确认时摊销计入营业成本。

## 12、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额(账面价值)	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												
合肥卓越城运营管理有限公司	210,425.08			-210,425.08							0.00	
小计	210,425.08			-210,425.08							0.00	
二、联营企业												
深圳再生活科技管理有限公司	666,087.13		627,045.24	-39,041.89								
深圳世联惠普商业保理有限公司	3,750,643.38			1,167,903.50							4,918,546.88	
天津市润泽基金销售有限公司	24,317,390.04			-792,435.21							23,524,954.83	
深圳惠金卓信科技有限公司	165,153.31			1,123,056.01							1,288,209.32	
深圳雅智美居信息科技有限公司	49,430.69			-49,430.69							0.00	

公司											
深圳世联云学 科技有限公司	263,225.97			-223,683.80						39,542.17	
上海更赢信息 技术有限公司	100,000,000.00	104,000,000.00	148,516,599.39	-55,483,400.61							
深圳世联金保 管理咨询有限 公司									119,732.99	119,732.99	
武汉市世联筑 家商业管理有 限公司	498,816.32			79,930.71			-200,000.00			378,747.03	
深圳蓝马创城 投资运营有限 公司	1,024,465.17			-77,623.55						946,841.62	
重庆小样创业 服务有限公司	337,101.19			1,056,966.80			-1,256,575.03			137,492.96	
江西万寿宫文 旅商业管理有 限公司				0.00						0.00	
深圳世联同创 资产管理有限 公司	18,075,664.35			1,574,691.24			-1,608,165.00			18,042,190.59	
山东省乡村振 兴齐鲁样板研 究院有限公司	1,170,122.22			-85,339.80						1,084,782.42	
山东世联行装 饰科技有限公	2,315,770.68			-1,156,947.06						1,158,823.62	

司											
深圳市很有蜂格网络科技有限公司	693,739.15			-508,832.57						184,906.58	
小计	153,327,609.60	104,000,000.00	149,143,644.63	-53,414,186.92			-3,064,740.03		119,732.99	51,824,771.01	
合计	153,538,034.68	104,000,000.00	149,143,644.63	-53,624,612.00			-3,064,740.03		119,732.99	51,824,771.01	

## 其他说明

- 1) 本报告期，因世联金保少数股东增资，致使公司丧失对其的控制权，持有其31.11%股权，按公司会计政策按权益法核算。
- 2) 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，其累计亏损8,147,204.85元（截至上年末亏损6,595,669.05元），按照权益法核算，账面余额减至0。
- 3) 深圳雅智美居信息科技有限公司，本公司对其投资成本为250,00.00元，截至本期末，其累计亏损2,523,357.81元（截至上年末亏损1,089,993.35元），按照权益法核算，账面余额减至0。
- 4) 本报告期深圳再生活科技管理有限公司已注销。
- 5) 本报告期本公司持有的上海更赢信息技术有限公司股权已全部转让。

## 13、其他权益工具投资

单位：元

项目	期末余额	期初余额
世居置业服务有限公司	115,594.41	122,947.63
深圳市世联兴业养老运营管理有限公司	1,990,000.00	1,990,000.00
合计	2,105,594.41	2,112,947.63

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
世居置业服务有限公司					不以出售为目的	不适用
深圳市世联兴业养老运营管理有限公司					不以出售为目的	不适用

其他说明：

本集体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。

## 14、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	55,630,000.00	55,630,000.00
深圳市世联共享投资股份有限公司	2,700,000.00	2,700,000.00
上海中城勇略投资中心（有限合伙）	1,172,910.76	3,000,000.00
苏州工业园区睿灿投资企业（有限合伙）	100,000,000.00	100,000,000.00
上海海祁企业管理合伙企业（有限合伙）	100,000,000.00	100,000,000.00
深圳英博科技产业培育有限公司	800,000.00	800,000.00
深圳英智投资管理有限公司	2,500.00	2,500.00
深圳英智剑桥科技投资基金合伙企业（有限合伙）	2,382,425.76	2,382,425.76
中城新产业控股有限公司		10,000,000.00
上海腾赋企业管理合伙企业（有限合伙）	16,000,000.00	16,000,000.00

深圳市中美泰基金管理有限公司		10,192.25
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	190,834,569.00	193,002,472.00
上海宏瞻企业管理有限公司	10,000.00	10,000.00
上海呈稻企业管理合伙企业（有限合伙）	110,760,000.00	110,760,000.00
合计	580,742,405.52	594,747,590.01

其他说明：

- 1) 同创世联地产平衡一号基金、上海中城勇略投资中心（有限合伙）减少金额是本报告期被投资单位分配收回的投资款。
- 2) 本报告期公司已转让持有的中城新产业控股有限公司、深圳市中美泰基金管理有限公司全部股权。

## 15、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	480,242,358.55			480,242,358.55
2.本期增加金额	267,948,422.08			267,948,422.08
(1) 外购	242,359,556.99			242,359,556.99
(2) 存货\固定资产 \在建工程转入	25,588,865.09			25,588,865.09
(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额	64,256,837.38			64,256,837.38
(1) 处置	44,421,205.33			44,421,205.33
(2) 其他转出				
(3) 转出至持 有待售	19,835,632.05			19,835,632.05
4.期末余额	683,933,943.25			683,933,943.25
二、累计折旧和累计摊 销				
1.期初余额	71,312,216.26			71,312,216.26
2.本期增加金额	29,549,554.91			29,549,554.91
(1) 计提或摊销	19,630,449.20			19,630,449.20
(2) 固定资产转入	9,919,105.71			9,919,105.71

3.本期减少金额	6,276,596.41			6,276,596.41
（1）处置	4,664,844.49			4,664,844.49
（2）其他转出				
（3）转出到持有待售资产	1,611,751.92			1,611,751.92
4.期末余额	94,585,174.76			94,585,174.76
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	589,348,768.49			589,348,768.49
2.期初账面价值	408,930,142.29			408,930,142.29

## （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

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
成都金沙城项目 305 套房	236,543,292.00	权证办理中
青岛市黄岛开发区井冈山路 744 号	4,255,980.00	权证办理中
惠州惠阳汇鑫花园 B1 栋 12 屋 04 房	612,380.81	权证办理中

其他说明

1) 2018年11月22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20181101第001号综合授信合同，综合授信期限为2018年11月22日至2020年11月21日，截至2020年12月31日，该物业的账面原值为70,060,928.54元，净值为41,335,947.94元。

2) 2019年4月18日，本集团以西安高新区高新园国际商务中心数码大厦13201室，天津市和平区解放北路与曲阜道交口西南侧信达广场塔楼第9层901-903、905-912、第10层1001-1003、1005-1012、沈阳市沈河区友好10-3号1301-1310、合肥市政务



区东流路999号新际商务中心B座1001-1013作为抵押，与招商银行股份有限公司深圳分行签订了编号为：755XY2019008030的授信协议，抵押期限自2019年04月18日至2021年04月17日。截至2020年12月31日，以上物业的账面原值为94,640,681.71元，净值为63,378,665.83元，其中投资性房地产的账面原值为45,212,574.05元，净值为30,188,028.67元。

## 16、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	107,844,794.33	136,745,705.11
合计	107,844,794.33	136,745,705.11

### (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	114,959,552.30	102,868,145.63	58,164,039.05	275,991,736.98
2.本期增加金额	360,000.00	5,482,713.40	1,650,981.65	7,493,695.05
(1) 购置	360,000.00	5,482,713.40	1,650,981.65	7,493,695.05
(2) 在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额	27,788,364.19	6,499,814.70	6,813,621.16	41,101,800.05
(1) 处置或报废	2,199,499.10	6,499,814.70	6,813,621.16	15,512,934.96
(2) 转出至投资性房地产	25,588,865.09			25,588,865.09
4.期末余额	87,531,188.11	101,851,044.33	53,001,399.54	242,383,631.98
二、累计折旧				
1.期初余额	32,784,330.81	68,568,099.07	37,893,601.99	139,246,031.87
2.本期增加金额	2,946,989.28	9,746,967.02	5,684,703.08	18,378,659.38
(1) 计提	2,946,989.28	9,746,967.02	5,684,703.08	18,378,659.38
3.本期减少金额	11,443,267.15	5,510,327.42	6,132,259.03	23,085,853.60
(1) 处置或报废	1,524,161.44	5,510,327.42	6,132,259.03	13,166,747.89
(2) 转出至投资性房地产	9,919,105.71			9,919,105.71
4.期末余额	24,288,052.94	72,804,738.67	37,446,046.04	134,538,837.65

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	63,243,135.17	29,046,305.66	15,555,353.50	107,844,794.33
2.期初账面价值	82,175,221.49	34,300,046.56	20,270,437.06	136,745,705.11

## (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
振华国际广场商品房	848,417.80	开发商统一办理，权证办理中
莲馨家园房屋 3 栋 28D, 29D, 30D, 28E, 29E, 30E, 34D, 34E, 34F	5,640,642.28	属于政府的企业人才住房，公司于 2017 年 4 月 26 日与深圳市罗湖区住房与建设局签订《深圳市罗湖区企业人才住房买卖合同》，由于企业人才住房属于有限产权住房，无法办理房产证
历下区经十路 15078 号“波斐历景中心”103 号地下车位	178,650.00	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	178,650.00	权证尚未办理

其他说明

2019年4月18日，本集团以西安高新区高新园国际商务中心数码大厦13201室，天津市和平区解放北路与曲阜道交口西南侧信达广场塔楼第9层901-903、905-912、第10层1001-1003、1005-1012、沈阳市沈河区友好10-3号1301-1310、合肥市政务区东流路999号新际商务中心B座1001-1013作为抵押，与招商银行股份有限公司深圳分行签订了编号为：755XY2019008030的授信协议，抵押期限自2019年04月18日至2021年04月17日。截至2020年12月31日，以上物业的账面原值为94,640,681.71元，净值为63,378,665.83元，其中固定资产的账面原值为49,428,107.66元，净值为33,190,637.16元。

截至2020年12月31日止，本集团无暂时闲置的固定资产。

## 17、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				34,689,541.74	1,535,000.00	36,224,541.74
2.本期增加金额				916,613.24		916,613.24
(1) 购置				916,613.24		916,613.24
(2) 内部研发						
(3) 企业合并增加						
3.本期减少金额				200,900.00		200,900.00
(1) 处置				32,900.00		32,900.00
(2) 注销子公司减少				168,000.00		168,000.00
4.期末余额				35,405,254.98	1,535,000.00	36,940,254.98
二、累计摊销						
1.期初余额				31,293,740.30	179,083.22	31,472,823.52
2.本期增加金额				2,546,639.53	43,857.12	2,590,496.65
(1) 计提				2,546,639.53	43,857.12	2,590,496.65
3.本期减少金额				200,900.00		200,900.00
(1) 处置				32,900.00		32,900.00
(2) 注销子公司减少				168,000.00		168,000.00
4.期末余额				33,639,479.83	222,940.34	33,862,420.17
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				1,765,775.15	1,312,059.66	3,077,834.81
2.期初账面价值				3,395,801.44	1,355,916.78	4,751,718.22

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

其他说明:

本集团车位使用权系: 根据本公司二级子公司西安世联与天地源股份有限公司西安置业分公司签订《地下停车位使用权购买协议》, 西安世联公司购买车位的使用期限从购买日起至该地块的土地使用权证终止之日止。

## 18、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	10,495,300.00					10,495,300.00
盛泽金融组	3,960,000.00					3,960,000.00
厦门立丹行		18,423,014.90				18,423,014.90
合计	36,155,800.00	18,423,014.90				54,578,814.90

商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

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

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

截至2020年12月31日，本集团对所有并购公司形成的商誉进行减值测试，需补提厦门立丹行商誉减值准备18,423,014.90元。

说明商誉减值测试过程、关键参数（如预计未来现金流量现值时的预测期增长率、稳定期增长率、利润率、折现率、预测期等）及商誉减值损失的确认方法：

#### 1) 重要假设及其理由

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

重要参数：

资产组名称	预测期	预测期增长率	稳定期增长率	利润率	税前折现率
山东世联	2021年-2025年	0.00%	0.00%	7.40%	13.00%
四川嘉联	2021年-2025年	0.00%	0.00%	13.76%	13.00%
重庆世联	2021年-2025年	0.00%	0.00%	16.51%	13.00%
盛泽金融组	2021年-2025年	0.00%	0.00%	19.87%	13.00%
北京安信行	2021年-2025年	0.00%	0.00%	7.21%	13.00%
厦门立丹行	2021年-2025年	0.00%	0.00%	8.86%	13.00%
青岛荣置地	2021年-2025年	0.00%	0.00%	15.36%	13.00%

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

#### 2) 商誉减值测算表（单位：万元）

项目	山东世联	青岛荣置地	四川嘉联	重庆世联	盛泽金融组	北京安信行	厦门立丹行
商誉账面余额	4,299.21	4,812.55	3,065.30	1,348.48	3,189.22	6,900.00	7,622.49
商誉减值准备余额	2,170.05			1,049.53	396.00		
商誉的账面价值	2,129.16	4,812.55	3,065.30	298.95	2,793.22	6,900.00	7,622.49
未确认归属于少数股东权益的商誉价值	2,045.66	4,623.82	2,945.09	287.23		4,600.00	7,323.57
包含未确认少数股东权益的商誉价值	4,174.82	9,436.37	6,010.39	586.18	2,793.22	11,500.00	14,946.06
资产组的账面价值	3,533.54	2,467.51	1,808.85	1,117.38	29,329.95	13,560.02	282.61
包含整体商誉的资产组的公允价值	7,708.36	11,903.88	7,819.24	1,703.56	32,123.17	25,060.02	15,228.67
资产组预计未来现金流量的现值（可收回金额）	44,870.31	17,425.30	21,874.87	10,458.08	88,729.08	44,876.69	11,616.31
整体商誉减值损失							3,612.36
按比例计算应确认的当期商誉减值损失							1,842.30

商誉减值测试的影响

其他说明

商誉减值测试详见本公司2020年商誉减值测试报告。

## 19、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
办公楼装修费	46,454,918.03	28,532,766.87	18,123,474.06	1,565,777.70	55,298,433.14
商业物业租赁装修	121,946,373.73	12,813,354.77	39,847,580.41	27,609,995.50	67,302,152.59
公寓酒店装修	608,442,023.93	49,803,740.84	211,801,289.46	20,408,946.98	426,035,528.33
网络续保服务费	39,320.00	535,849.05	521,238.22		53,930.83
其他	2,519,325.58	108,932.03	1,346,523.95		1,281,733.66
合计	779,401,961.27	91,794,643.56	271,640,106.10	49,584,720.18	549,971,778.55

其他说明

## 20、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	349,082,796.41	77,056,164.03	378,207,744.73	87,017,734.79
可抵扣亏损	46,230,534.60	11,557,633.65	75,555,792.00	18,138,329.03
已列支成本费用但尚未发放的薪资	705,396,431.01	162,420,154.58	698,493,398.91	165,297,094.83
互联网+业务待付的第三方费用	765,823,971.51	160,086,106.55	791,728,583.17	173,189,775.83
已列支成本费用但尚未结算的费用	229,583,475.53	55,691,743.95	24,333,258.47	4,954,952.71
内部交易未实现利润	7,072,280.68	1,768,070.17	11,091,329.28	2,772,832.32
长期待摊费用摊销差异	1,465,519.37	328,113.95	899,036.52	222,308.47
无形资产摊销差异	244,650.76	61,162.69	5,320,716.00	1,330,179.00
限制性股票期权			17,608,720.27	4,402,180.07
已开票未确认收入	11,118,250.48	2,723,743.67		
合计	2,116,017,910.35	471,692,893.24	2,003,238,579.35	457,325,387.05

**(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
固定资产折旧差异	461,726.89	115,431.73	219,395.78	54,848.95
合计	461,726.89	115,431.73	219,395.78	54,848.95

**(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	1,797,965,279.58	1,517,609,496.91
已列支成本费用但尚未发放的薪资	32,762,554.21	29,188,534.98
资产减值准备	25,264,587.23	23,324,811.80
长期待摊费用摊销差异	1,738,657.62	2,620,017.36
互联网+业务待付的第三方费用	34,467,271.51	2,537,973.26
合计	1,892,198,350.15	1,575,280,834.31

**(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
2020		14,394,545.41	
2021	33,379,353.85	40,535,046.05	
2022	236,067,582.01	239,256,506.14	
2023	440,435,146.73	479,864,135.42	
2024	581,416,516.87	743,559,263.89	
2025	506,666,680.12		
合计	1,797,965,279.58	1,517,609,496.91	--

其他说明：

**21、短期借款****(1) 短期借款分类**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
质押借款	381,323,242.35	129,070,614.77
抵押借款	300,000,000.00	70,000,000.00
保证借款	400,000,000.00	543,500,000.00
信用借款	640,000,000.00	1,044,600,000.00
合计	1,721,323,242.35	1,787,170,614.77

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、应收账款权利登记质押作为担保条款的银行借款为质押借款。

## (2) 已逾期未偿还的短期借款情况

本期末已逾期未偿还的短期借款总额为 0.00 元，其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

其他说明：

截至2020年12月31日止，本集团无已到期但未偿还的短期借款。

## 22、应付票据

单位：元

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票		3,659,552.19
合计		3,659,552.19

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0.00 元。

## 23、应付账款

### (1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
直线法摊销运营租赁费	319,464,719.08	341,562,628.76
购买资产及装修款	28,290,458.43	56,801,420.82
工程外包款	52,815,533.91	48,550,368.92
应付服务费	100,492,338.13	48,429,531.07
物业外包费	53,207,371.31	32,354,295.10
应付租金	2,664,521.07	8,938,149.87



能源费用	3,652,817.77	1,337,397.25
购买办公用品	77,915.06	47,962.38
其他	1,998,079.44	2,316,747.84
合计	562,663,754.20	540,338,502.01

## (2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
深圳市晶宫设计装饰工程有限公司	6,320,871.13	尚未达到结算条件
深圳市建华宇装饰工程有限公司	4,308,189.13	尚未达到结算条件
深圳市宝鹰建设集团股份有限公司	3,165,954.00	尚未达到结算条件
深圳市中装建设集团股份有限公司	2,063,609.62	尚未达到结算条件
河南金博大装饰设计工程有限公司	1,585,585.65	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
合计	18,914,209.53	--

其他说明：

应付账款期末比期初增加22,325,252.19元，增长了4.13%，主要是因为公司期末应付渠道服务费、物业外包费增加所致。

## 24、预收款项

### (1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收处置非流动资产款	9,618,534.37	13,746,992.10
商业物业租赁费	14,903,431.42	12,505,927.04
公寓租赁费	24,738,987.97	32,779,466.99
其他	1,004,001.34	527,644.21
合计	50,264,955.10	59,560,030.34

### (2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
马凌风	700,000.00	按合同预收房款，未达到过户要求
合计	700,000.00	--

## 25、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收装修款	11,019,234.03	18,477,571.17
预收物业费	28,356,907.90	27,247,258.36
商品销售款	1,286,008.25	9,030,071.73
资产管理费	0.00	2,676,285.49
顾问费	2,038,134.98	4,231,776.82
代理费	2,747,743.12	6,863,463.12
互联网+业务	8,657,026.61	700,866.70
其他	1,307,425.58	932,700.84
合计	55,412,480.47	70,159,994.23

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
预收装修款	-7,458,337.14	年初预收装修款在本期已陆续完成工程结算
商品销售款	-7,744,063.48	年初预收的商品销售款在本期已陆续完成销售结转确认为收入
代理费	-4,115,720.00	年初预收的代理服务费用在本期已陆续完成服务结转确认为收入
互联网+业务	7,956,159.91	本期业务按合同已收到但尚未完成服务的合同款项增加
合计	-11,361,960.71	——

## 26、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	726,520,366.65	2,436,594,990.02	2,427,972,850.68	735,142,505.99
二、离职后福利-设定提存计划	1,161,567.24	55,487,161.79	53,632,249.80	3,016,479.23
合计	727,681,933.89	2,492,082,151.81	2,481,605,100.48	738,158,985.22

## (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	723,552,529.64	2,290,186,461.55	2,282,020,726.45	731,718,264.74
2、职工福利费	88,723.30	22,428,838.08	22,164,647.24	352,914.14
3、社会保险费	949,042.17	67,478,430.86	67,492,767.15	934,705.88
其中：医疗保险费	861,152.90	61,144,169.08	61,115,444.83	889,877.15
工伤保险费	19,866.86	813,747.14	797,059.59	36,554.41
生育保险费	68,022.41	4,302,619.65	4,362,367.74	8,274.32
其他		1,217,894.99	1,217,894.99	
4、住房公积金	247,787.75	53,656,540.19	53,576,043.83	328,284.11
5、工会经费和职工教育经费	1,682,283.79	2,844,719.34	2,718,666.01	1,808,337.12
合计	726,520,366.65	2,436,594,990.02	2,427,972,850.68	735,142,505.99

### (3) 设定提存计划列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	1,106,893.63	53,621,813.13	51,793,334.25	2,935,372.51
2、失业保险费	54,673.61	1,865,348.66	1,838,915.55	81,106.72
合计	1,161,567.24	55,487,161.79	53,632,249.80	3,016,479.23

其他说明：

## 27、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	44,288,616.93	35,158,829.48
企业所得税	354,568,730.05	278,864,069.19
个人所得税	7,608,143.66	8,845,812.33
城市维护建设税	3,142,216.62	2,663,832.83
房产税	2,916,940.95	5,448,061.25
教育费附加及地方教育费附加	2,221,916.31	1,960,070.59
印花税	471,744.18	848,552.24
堤围费	7,866.62	11,164.19
其他	1,268,449.07	905,176.60

合计	416,494,624.39	334,705,568.70
----	----------------	----------------

其他说明：

应交税费期末比期初增加了81,789,055.69元，增长24.44%，主要是因为本报告期公司利润增加依法计提所得税增加。

## 28、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付利息	1,389,482.78	1,158,581.75
应付股利	7,026,448.37	3,926,214.16
其他应付款	1,606,696,714.29	1,573,946,387.87
合计	1,615,112,645.44	1,579,031,183.78

### (1) 应付利息

单位：元

项目	期末余额	期初余额
资产证券化应付利息	1,354,629.79	1,069,930.01
应付少数股东利息	34,852.99	88,651.74
合计	1,389,482.78	1,158,581.75

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2020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	3,926,214.16	3,926,214.16
山东世联少数股东	3,100,234.21	
合计	7,026,448.37	3,926,214.16

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：

期末超过1年未支付的应付股利为青岛荣置地实施利润分配应支付给少数股东的股利，因经营管理需要，截至本报告期末暂

未支付。

### (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	800,291,243.02	794,266,556.43
应付业务费用	261,692,112.27	126,746,770.99
押金保证金	248,697,172.65	258,714,170.23
项目跟投款	135,742,490.04	60,585,327.63
代收代付款	56,393,253.25	71,688,698.57
互联网+业务暂收的服务费	54,068,955.31	95,966,610.85
装修业务暂收款	30,226,039.08	106,126,826.66
应付担保费	8,594,341.23	14,704,711.54
资产证券化代收款	7,045,709.68	22,547,235.45
公寓业务暂收款	3,945,397.76	6,453,465.65
限制性股票回购款		16,146,013.87
合计	1,606,696,714.29	1,573,946,387.87

#### 2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
押金保证金	43,829,704.63	继续使用资产
合计	43,829,704.63	--

其他说明

### 29、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		20,644,368.92
合计		20,644,368.92

其他说明：

期初的一年内到期的长期借款本报告期内公司已按期偿还。

### 30、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
资产证券化确认金融负债	466,128,266.67	631,411,651.02
待转销项税额	1,824,311.80	3,840,654.33
合计	467,952,578.47	635,252,305.35

短期应付债券的增减变动：

其他说明：

期末资产证券化确认金融负债的金额，主要是本公司二级子公司世联小贷分别与世联小贷资产财产权信托、世联小贷资产资金信托等签署信贷资产转让协议。本集团将收到的对价确认为一项金融负债。

### 31、长期借款

#### (1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
抵押借款		335,728,635.63
信用借款		150,000,000.00
合计		485,728,635.63

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：

期初的长期借款在本报告期内公司已提前全部偿还。

### 32、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	2,037,756,672.00				-4,177,600.00	-4,177,600.00	2,033,579,072.00

其他说明：

#### (1) 本期变动增减情况

2020年6月12日，根据第五届董事会第十次会议审议通过的《关于调整限制性股票回购价格和回购注销部分限制性股票的议案》，同意将因个人原因已离职不符合激励条件的28人所持已获授但尚未解锁的限制性股票272,125股，以及因公司2019年度业绩未达到公司《限制性股票激励计划》中规定的第四个解除限售期的解除限售条件所涉及的限制性股票3,905,475股全部进行回购注销处理，上述回购注销数量合计4,177,600股。本次减资事项业经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）出具

的XYZH/2020SZA40604验资报告验证。

## (2) 股权质押情况

世联地产顾问（中国）有限公司将持有的本公司无限售流通股90,000,000股（占公司总股本的4.43%）质押给招商银行股份有限公司深圳分行，为本公司办理质押借款，并于2019年4月26日在中国登记结算有限责任公司深圳分公司办理了质押登记手续，质押期限二年。

## 33、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）	433,362,042.49		13,732,899.25	419,629,143.24
其他资本公积	1,881,135.52	546,822.03	2,427,957.55	0.00
期权成本摊销	99,097,289.81	3,713,359.32		102,810,649.13
合计	534,340,467.82	4,260,181.35	16,160,856.80	522,439,792.37

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

(1) 本期资本公积增加由以下事项形成：①本公司实施股票期权激励计划，按公司会计政策按期计提摊销的股份支付费用，增加期权成本摊销3,713,359.32元；②本公司之子公司深圳赋能创新将其持有的广州小样金融股权转让给本公司之三级子公司世联科创，本公司间接持有股权比例由60%下降到22.17%，本公司转让后按22.17%计算在广州小样金融账面净资产的份额与转让前按60%计算的账面净资产份额之间的差额增加资本公积546,822.03元。

(2) 本期资本公积减少由以下事项形成：①本公司实施限制性股票激励计划，对部分员工由于离职或在本考核期考核不合格持有的股票，以及2019年公司业绩未达到解锁条件的股票进行回购注销处理，导致资本公积减少11,490,488.80元；②本公司购买深圳松柏名饰信息咨询合伙企业（有限合伙）持有世联松塔20%的股权，购买少数股权支付的对价为1,600,000.00元，该项交易导致少数股东权益减少1,428,246.92元，资本公积减少171,753.08元；③本公司购买深圳市赋能长运企业管理合伙企业（有限合伙）持有世联君汇2.6173%的股权，购买少数股权支付的对价为2,540,000.00元，该项交易导致少数股东权益减少-1,958,614.92元，资本公积减少4,498,614.92元。

## 34、库存股

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
限制性股票激励计划	16,443,033.60		16,443,033.60	0.00
股票回购		255,796,501.21		255,796,501.21
合计	16,443,033.60	255,796,501.21	16,443,033.60	255,796,501.21

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

(1) 本期库存股的增加系本公司以自有资金回购公司股份40,750,034股而增加255,796,501.21元。

(2) 本期库存股的减少系2019年业绩考核未达到解锁条件及部分持有限制性股票员工本次考核期考核不合格或者离职回购注销而减少16,443,033.60元。

## 35、其他综合收益

单位：元

项目	期初余额	本期发生额					税后归属于少数股东	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		
二、将重分类进损益的其他综合收益	177,975.87	-29,436.61				-66,567.63	37,131.02	111,408.24
外币财务报表折算差额	177,975.87	-29,436.61				-66,567.63	37,131.02	111,408.24
其他综合收益合计	177,975.87	-29,436.61				-66,567.63	37,131.02	111,408.24

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：

本期发生额主要是境外子公司香港世联和香港世居的外币报表合并折算为人民币报表产生的汇率折算差异。

## 36、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	430,170,088.91	71,960,503.52		502,130,592.43
任意盈余公积	430,170,088.91	71,960,503.52		502,130,592.43
合计	860,340,177.82	143,921,007.04		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：

本期增加是本报告期公司根据董事会决议，分别按10%的比例在本期税后利润中计提的法定盈余公积金和任意盈余公积金。

## 37、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	1,898,957,523.20	1,982,303,621.24
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-1,081,767.07	-18,789,209.65
调整后期初未分配利润	1,897,875,756.13	1,963,514,411.59
加：本期归属于母公司所有者的净利润	110,895,980.31	81,942,292.20
减：提取法定盈余公积	71,960,503.52	51,798,395.09
提取任意盈余公积	71,960,503.52	51,798,395.09
应付普通股股利	9,169,905.03	42,902,390.41



期末未分配利润	1,855,680,824.37	1,898,957,523.20
---------	------------------	------------------

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-1,081,767.07 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。

### 38、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	6,642,068,441.59	5,857,886,988.88	6,608,813,605.28	5,776,463,683.92
其他业务	80,629,956.30	63,198,773.79	41,038,386.99	29,209,147.05
合计	6,722,698,397.89	5,921,085,762.67	6,649,851,992.27	5,805,672,830.97

经审计扣除非经常损益前后净利润孰低是否为负值

是  否

收入相关信息:

单位: 元

合同分类	分部 1	分部 2	合计
其中:			
代理销售业务	2,994,727,346.98		2,994,727,346.98
互联网+业务	1,583,775,739.55		1,583,775,739.55
金融服务业务	245,453,873.39		245,453,873.39
资产运营业务	1,500,509,781.62		1,500,509,781.62
顾问策划业务	176,722,515.15		176,722,515.15
装修服务业务	117,273,617.83		117,273,617.83
经纪业务	23,605,567.07		23,605,567.07
其他	80,629,956.30		80,629,956.30
其中:			
华南区域	2,891,613,941.59		2,891,613,941.59
华东区域	1,196,085,122.14		1,196,085,122.14
华北区域	1,030,508,535.61		1,030,508,535.61
华中及西南区域	924,323,466.86		924,323,466.86
山东区域	680,167,331.69		680,167,331.69

与履约义务相关的信息：

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。

其他说明

上述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，主要是本集团装修合同的预期未来收入，预计在未来 1~2 年内按履约进度确认收入的实现。

### 39、主营业务成本明细

项目	本年发生额	上年发生额
工资	1,058,734,519.79	1,191,555,749.97
奖金	1,002,944,791.47	1,044,754,866.98
技术协作费	992,146,109.06	646,706,207.01
运营租赁费	739,945,388.90	864,091,819.63
咨询费	727,950,291.58	527,998,759.41
装修费摊销	249,565,081.25	240,721,801.08
人力外包费	192,439,421.83	19,286,706.27
保险费	156,978,153.51	297,338,976.65
保安费	101,044,612.72	96,662,895.25
保洁费	102,682,191.59	100,481,490.00
物业工程费	93,295,568.08	91,818,748.04
广告宣传费	58,033,121.17	109,424,292.96
工程外包	48,049,363.27	98,250,497.95
差旅费	39,851,308.64	53,601,962.24
物业租赁费用	39,282,757.78	42,218,116.37
利息	37,766,953.61	64,467,339.37
业务招待费	37,573,320.69	39,716,843.08
员工宿舍费	27,930,778.94	34,051,556.97
营销渠道费	19,277,728.62	24,913,402.92
折旧费	15,374,197.24	16,069,475.14
电信网络费	14,591,499.04	17,883,191.50
商品	12,388,253.30	19,549,812.78
工程材料	12,333,961.89	15,706,270.78
通讯费	12,096,992.65	13,853,599.13
福利费	10,586,514.00	7,817,932.73
外购服务	8,322,669.33	10,665,118.64

办公用品费	7,883,621.71	8,902,891.46
劳保费	7,022,978.03	6,397,467.90
工作餐费	4,945,716.26	4,842,657.75
低值用品及耗材	4,288,894.31	10,737,826.04
会务费	2,978,166.42	4,627,420.37
交通费	2,744,603.61	3,668,217.73
绿化费	2,510,600.73	2,949,255.39
设计费	2,486,999.88	17,526,497.39
培训费	2,091,322.74	3,136,677.31
手续费	1,154,252.84	1,874,896.09
调研费	1,092,281.91	10,958,704.25
运杂费	699,405.07	1,039,833.31
出版印刷费	463,984.41	1,720,521.74
软件摊销	388,748.26	449,696.62
办公杂费	186,842.71	443,658.28
其他	5,763,020.04	7,580,029.44
<b>合计</b>	<b>5,857,886,988.88</b>	<b>5,776,463,683.92</b>

#### 40、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	16,981,036.09	17,729,215.62
教育费附加	12,158,929.47	12,624,553.01
房产税	4,898,422.77	4,815,296.42
印花税	-206,771.29	1,683,313.70
残保金		1,402,757.27
水利建设基金	543,780.96	488,147.61
堤围费	38,578.46	74,684.40
其他	90,281.60	631,979.68
<b>合计</b>	<b>34,504,258.06</b>	<b>39,449,947.71</b>

其他说明：

#### 41、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
工资	117,119,947.49	116,934,989.30

咨询费	52,704,782.64	46,360,039.21
奖金	44,178,856.39	16,042,631.19
物业租赁费用	37,722,887.82	42,021,700.61
保险费	18,266,516.86	28,329,516.40
技术协作费	18,254,857.54	5,975,492.06
折旧费	12,774,088.99	13,951,482.71
福利费	11,835,272.19	15,133,579.43
装修费摊销	11,421,463.63	10,850,186.50
诉讼费	7,548,759.98	13,858,918.05
人力外包费	6,659,791.39	19,904,461.96
业务招待费	6,556,131.09	6,457,480.50
办公用品费	6,427,395.63	7,958,759.69
运杂费	5,707,681.62	7,357,539.13
差旅费	5,196,109.90	6,556,800.87
招聘费	5,121,499.78	5,505,321.62
期权成本摊销	3,713,359.32	-7,449,109.51
人事费	3,351,399.60	3,323,215.60
广告宣传费	2,958,881.60	2,901,311.99
电信网络费	2,751,790.77	3,065,602.90
员工宿舍费	2,678,094.34	3,159,387.85
工会经费	2,500,195.47	4,255,514.46
培训费	1,923,576.09	4,116,862.85
会务费	1,753,185.98	1,992,999.62
通讯费	1,261,891.28	1,231,258.80
劳保费	968,807.54	262,322.81
工作餐费	611,104.76	847,596.06
软件摊销	409,422.20	790,434.69
出版印刷费	143,091.05	358,095.59
调研费	108,412.23	513,099.29
其他	3,821,391.53	3,230,744.60
合计	396,450,646.70	385,798,236.83

其他说明：

## 42、研发费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
工资	35,137,583.22	39,029,613.28
奖金	13,192,282.39	5,926,420.82
技术协作费	11,462,373.04	30,518,178.08
电信网络费	4,473,904.13	4,909,627.54
保险费	2,704,576.05	7,361,866.77
折旧费	2,179,693.07	2,833,641.64
软件摊销	1,859,390.42	2,629,425.41
物业租赁费用	1,745,902.80	1,724,783.43
通讯费	455,986.02	325,507.01
咨询费	135,310.96	406,606.55
差旅费	117,231.69	359,212.65
办公修理费	80,651.64	131,290.83
装修费摊销	39,320.00	39,320.00
广告宣传费	1,149.06	200,231.85
福利费	1,260.00	5,855.80
其他	11,551.97	18,415.02
合计	73,598,166.46	96,419,996.68

其他说明：

## 43、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	108,103,044.52	140,310,786.08
减：利息收入	25,077,284.89	27,604,161.01
加：汇兑损失	-592,564.25	218,887.36
加：其他支出	7,591,139.39	10,238,704.83
合计	90,024,334.77	123,164,217.26

其他说明：

## 44、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
税费减免,《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号)	15,362,247.02	6,877,039.24
房租补贴, 共建众创平台项目(小样青年社区)合作协议	12,780,174.03	7,171,353.56
稳岗补贴,《国务院关于进一步优化企业兼并重组市场环境的意见》(国发[2014]14 号)、各地市人社局关于实施稳岗补贴的工作办法	9,479,306.05	3,375,341.48
税费减免-疫情减免, 关于支持新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控有关税收政策的公告(财政部税务总局公告 2020 年第 8 号)	8,032,710.49	
个税手续费返还,《中华人民共和国个人所得税法》	4,986,283.99	2,251,149.71
2019 年绩效补助, 国家级奖励费, 苏州苏州相城经济技术开发区管理委员会经发局项目合作协议	3,520,000.00	
众创空间考核奖励等,【相科(2020)89 号】关于下达 2020 年相城区科技企业孵化器(含众创空间)绩效评估资助经费的通知、相科(2019)103 号】关于下达 2019 年省科技型创业企业孵育计划资金的通知、【相科(2020)114 号】关于下达 2019 年度载体建设类高质量发展政策性奖励资金的通知等	2,800,000.00	
常熟创业生态圈, 常熟大学科技园创新创业生态建设合作协议	2,737,500.00	8,638,653.18
生育津贴,《女职工劳动保护特别规定》	2,501,568.74	2,659,688.17
社保补贴, 劳务协作, 根据《厦门市人力资源和社会保障局 厦门市财政局关于进一步做好促进本市居民就业和企业用工服务工作的若干意见》(厦人社[2013]126 号)、厦门市人力资源和社会保障局、厦门市财政局关于调整和规范《厦门市人力资源和社会保障局 厦门市财政局关于进一步做好促进本市居民就业和企业用工服务工作的若干意见》执行口径的通知(厦人社[2015]148 号)、厦门市人力资源和社会保障局关于做好用人单位招用本市农村劳动力社会保险差额补助工作有关问题的通知(厦人社[2015]214 号)	1,749,638.47	1,448,873.88
企业研究开发资助,《关于促进科技创新的若干措施》(深发(2016)7 号)	1,606,000.00	2,943,000.00
财政扶持资金, <厦门市中央外经贸发展专项资金管理办法实施细则>的通知(厦财企(2015)65 号)、南昌市人民政府办公厅关于印发南昌市扶持企业发展资金管理的通知(洪府厅发(2009)63 号)、中小企业扶持发展基金(0016)	1,204,742.06	1,547,138.97
疫情培训等补贴	1,073,932.27	
南山区自主创新产业发展专项资金—总部企业办公用房扶持项目, 关于下达 2020 年度南山区自主创新产业发展专项资金科技创新分项资金拟资助项目(第一批)的通知	1,000,000.00	
省工业和信息产业转型升级项目,【相工信(2020)5 号】关于下达 2019 年度第一批、第二批省级工业和信息产业转型升级专项资金指标的通知	800,000.00	
高端服务业发展专项资金,【相发改投(2020)2 号】关于下达高端服务业发展专项资金的通知	500,000.00	
众创空间考核奖励, 厦门市众创空间管理办法、厦门火炬高新区支持众创空间发展办法的通知	364,000.00	
达不到税收起征点,《财政部 国家税务总局关于扩大有关政府性基金免征范围的通知》(财税[2016]12 号)/《财政部 税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》	248,866.46	488,275.97

(财税〔2019〕13号)		
高校毕业生见习补贴,安徽省财政厅《关于2018年民生工程资金筹措事项的通知》(财预〔2018〕362号)、《济宁市就业补助资金管理办法》、重庆市人力资源和社会保障局重庆市财政局关于印发重庆市高校毕业生就业见习实施办法的通知(渝人社发[2016]230号)、根据《厦门市人力资源和社会保障局 厦门市财政局关于进一步做好促进本市居民就业和企业用工服务工作的若干意见》(厦人社[2013]126号)	215,932.65	491,474.21
2019年内新增的限额(规模)企业给予补助,关于兑现2019年柳州市新增限额(规模)以上服务业企业扶持资金的通知	100,000.00	
创业园工作奖励,【相人社开(2020)15号】关于下达2019年度苏州市留学回国人员创新创业园工作奖励的通知	100,000.00	
污水处理费,深圳市水务局关于阶段性实施工商企业用水价格优惠政策的通知	85,908.00	
2019年深圳受影响企业政府补贴,《2019年深圳受影响企业政策》	61,096.11	
软装补贴,共建众创平台项目(小样青年社区)合作协议	24,280.00	66,000.00
退役士兵减征,《财政部 税务总局 退役军人部关于进一步扶持自主就业退役士兵创业就业有关税收政策的通知》财税〔2019〕21号	21,750.00	12,000.00
残疾人岗位补贴,《超比例安排残疾人就业企业可享专项资金补贴》	6,000.00	219,937.89
运营绩效补助,关于苏州小样青年社区2017年度运营绩效补助的请示、申请文件		2,245,347.80
江苏省大学生创业园,市政府关于印发苏州市创建创业型城市促进创业带动就业实施意见的通知 苏府〔2009〕164号		1,000,000.00
2017年,2018年度市级众创空间政策扶持资金,厦门市科学技术局文件厦科创〔2018〕14号、厦门市科学技术局关于拨付2018年度市级众创空间政策扶持资金的通知		2,370,822.45
众创空间场租补贴,厦门市人民政府关于印发全面推进大众创业万众创新创建小微企业创业创新基地示范城市实施意见的通知		904,036.80
关于兑现相城区科技创新高质量发展政策性奖励的通知,相科协【2019】18号		880,000.00
C-1-1国家级、省级、市级特色工业产业园区、集聚区、基地、平台奖励项目,关于下达2019年度相城区工业经济高质量发展转型资金计划(第四批)的通知,相工信【2019】78号		400,000.00
A1-3星级中小企业公共服务平台补助项目,关于下达相城区2018年度工业经济和信息化专项资金的通知,相经【2018】88号,相财产【2018】284号、关于下达2018年度第二批省级工业和信息产业转型升级专项资金指标的通知,相工信【2019】14号、关于下达相城区2018年度工业经济和信息化专项资金(剩余资金)的通知,相工信【2019】11号		320,000.00
现代服务业转型升级专项资金补贴,关于下达苏州市2018年度第九批科技发展计划(科技服务体系建设)项目及经费的通知(常财教〔2018〕30号)		300,000.00
公共服务平台类,《北京朝阳国家文化产业创新实验区管理委员会》通知		300,000.00
众创空间认定奖励补助,关于印发《集美区创新创业补助奖励实施细则》的通知 厦集科【2016】25号		200,000.00
科技发展计划转型资金补贴,关于下达2017年度常熟市服务业转型升级专项资金(现代服务业项目)指标的通知(常财工贸[2018]43号)		200,000.00

市众创空间后补助补贴, 苏州市科学技术局、苏州市财政局 关于下达苏州市 2017 年度第四批科学发展计划(科学服务体系建设专项)项目及经费的通知(苏科资【2017】204 号)		100,000.00
苏州市科技合作与交流活动的, 苏州市科技合作与交流活动的资助实施细则(试行)		98,070.00
2017 年新增规模服务业单位奖励, 关于开展 2019 年度市级现代服务业集聚区和服务业龙头企业申报工作的通知		50,000.00
2019 年度苏州市创业孵化示范基地认定, 关于公布 2019 年度苏州市创业孵化示范基地认定情况的通知, 苏人保就管【2019】31 号		30,000.00
其他	63,130.00	18,104.79

#### 45、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	-53,624,612.00	165,708.78
处置长期股权投资产生的投资收益	106,154,438.68	919,299.27
丧失控制权后, 剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	124,440.00	962,632.42
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	26,280,876.30	15,250,000.00
处置其他非流动金融资产取得的投资收益	9,989,807.75	-3,000,000.00
合计	88,924,950.73	14,297,640.47

其他说明:

- 1) 本报告期子公司世联金保少数股东增资, 本公司间接持股从51.93%降为31.11%, 丧失其控制权。
- 2) 本报告期公司已转让持有上海更赢信息技术有限公司、中城新产业控股集团有限公司的全部股权。

#### 46、信用减值损失

单位: 元

项目	本期发生额	上期发生额
其他应收款坏账损失	-4,386,397.63	-9,392,370.52
应收票据坏账损失	-1,431,093.83	849,086.99
应收账款坏账损失	-13,352,927.41	-31,117,871.98
贷款减值损失	-25,443,208.08	19,907,769.82
合计	-44,613,626.95	-19,753,385.69

其他说明:

本期信用减值损失(负数表示损失)比上期增加了24,860,241.26元, 增长125.85%, 主要是因为本期贷款计提的预期信用损失准备同比增加。



## 47、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
十一、商誉减值损失	-18,423,014.90	
十二、合同资产减值损失	391,803.04	
合计	-18,031,211.86	

其他说明：

## 48、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
未划分为持有待售的非流动资产处置收益	557,914.68	469,153.05

## 49、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	12,644,104.91	20,895,446.89	12,644,104.91
收取违约金	27,958,278.19	21,664,993.70	2,047,548.37
信贷资产转让利得	6,476,433.33		6,476,433.33
无法支付经批准转作营业外收入的应付款项	5,286,224.59	4,628,101.20	5,286,224.59
罚款利得	6,596,021.48	2,299,541.05	6,596,021.48
其他	3,335,129.71	2,195,896.65	3,335,129.71
合计	62,296,192.21	51,683,979.49	36,385,462.39

计入当期损益的政府补助：

单位：元

补助项目	发放主体	发放原因	性质类型	补贴是否影响当年盈亏	是否特殊补贴	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
财政扶持资金	厦门市思明区人民政府中华街道办事处、上海静安区财政局、上海市金山区财政局、上海市静安区财政局、长	补助	因符合地方政府招商引资等地方性扶持政策而获得的补助	否	否	4,841,111.13	11,651,430.00	与收益相关

	沙市岳麓区 产业发展领 导小组办公 室、重庆市渝 中区人民政 府							
发展专项资 金	北京石龙经 济开发区管 理委员会	补助	因符合地方 政府招商引 资等地方性 扶持政策而 获得的补助	否	否	2,830,000.00	2,480,000.00	与收益相关
税收返还	潍坊综合保 税区国库集 中支付中心 等	补助	因符合地方 政府招商引 资等地方性 扶持政策而 获得的补助	否	否	2,738,304.00	3,629,860.70	与收益相关
产业转型资 金-2019年第 一次联系会 议—专业服 务业	深圳市罗湖 区财政局	补助	因符合地方 政府招商引 资等地方性 扶持政策而 获得的补助	否	否	1,003,000.00	1,000,000.00	与收益相关
疫情补贴	财政局,街道 办等	补助	因符合地方 政府招商引 资等地方性 扶持政策而 获得的补助	否	否	419,521.78		与收益相关
2019年企业 高管人才补 贴	庐阳区人民 政府海棠街 道办事处	补助	因符合地方 政府招商引 资等地方性 扶持政策而 获得的补助	否	否	309,868.00		与收益相关
奖励锐创中 心 2019 年度 楼宇贡献奖 金	武汉市青山 区商务局	补助	因符合地方 政府招商引 资等地方性 扶持政策而 获得的补助	否	否	200,000.00		与收益相关
规上企业政 府奖励	济南市历下 区发展和改 革局、西湖 区现代服务 业发展局等	补助	因符合地方 政府招商引 资等地方性 扶持政策而 获得的补助	否	否	190,000.00		与收益相关
项目租赁备	广州市住房	补助	因符合地方	否	否	45,300.00		与收益相关

案奖励	和城乡建设局		政府招商引资等地方性扶持政策而获得的补助					
职业技能鉴定补贴	南宁职业技能指导中心	补助	因符合地方政府招商引资等地方性扶持政策而获得的补助	否	否	38,000.00		与收益相关
18年西湖区电子商务发展专项基金	南昌市西湖区商务局	补助	因符合地方政府招商引资等地方性扶持政策而获得的补助	否	否	25,000.00		与收益相关
2019年“两新”党员教育活动经费	长沙市人力资源和社会保障局	补助	因符合地方政府招商引资等地方性扶持政策而获得的补助	否	否	4,000.00		与收益相关
入驻补贴	南宁高新技术产业开发区财政局	补助	因符合地方政府招商引资等地方性扶持政策而获得的补助	否	否		1,000,000.00	与收益相关
民营及中小企业创新发展培育扶持计划	深圳市经济贸易和信息化委员会	补助	因符合地方政府招商引资等地方性扶持政策而获得的补助	否	否		300,000.00	与收益相关
企业发展金	武汉市东西湖区人民政府东山办事处	奖励	因符合地方政府招商引资等地方性扶持政策而获得的补助	否	否		219,988.00	与收益相关
功臣企业返税	天津市和平区政府	奖励	因符合地方政府招商引资等地方性扶持政策而获得的补助	否	否		170,277.19	与收益相关
2018年度党组织规范化建设经费	中共苏州相城区委组织部	补助	因符合地方政府招商引资等地方性	否	否		150,000.00	与收益相关

			扶持政策而获得的补助					
发展贡献奖	渝中区旅游发展委员会、重庆市渝中区金融办	补助	因符合地方政府招商引资等地方性扶持政策而获得的补助	否	否		50,000.00	与收益相关
先进企业奖励	宁波市新明街道办事处	补助	因符合地方政府招商引资等地方性扶持政策而获得的补助	否	否		143,891.00	与收益相关
科技发展计划转型资金补贴	罗湖区科技创新局	补助	因符合地方政府招商引资等地方性扶持政策而获得的补助	否	否		50,000.00	与收益相关
福州市台江区财政局 2017 年度第三批促进服务业限下企业新增限上转型升级奖励金	福州市台江区财政局	奖励	因符合地方政府招商引资等地方性扶持政策而获得的补助	否	否		50,000.00	与收益相关

其他说明：

## 50、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
对外捐赠	207,476.99	26,500.00	207,476.99
罚款支出	31,657,121.83	15,068,335.79	31,657,121.83
赔偿支出	12,792,433.43	4,797,341.92	12,792,433.43
非流动资产损失	987,233.85		987,233.85
其他	1,677,616.53	2,586,201.37	1,677,616.53
合计	47,321,882.63	22,478,379.08	47,321,882.63

其他说明：

本期营业外支出比上期同比增加24,843,503.55元，增长110.52%，增加金额主要是支付的合同违约金和赔偿款。

## 51、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	201,158,817.15	69,897,670.08
递延所得税费用	-14,306,923.41	104,532,467.25
合计	186,851,893.74	174,430,137.33

### (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	320,272,631.75
按法定/适用税率计算的所得税费用	80,068,157.94
子公司适用不同税率的影响	-30,562,948.81
调整以前期间所得税的影响	2,085,742.08
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	29,423,877.28
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-21,455,884.15
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	133,781,626.31
加计扣除影响	-6,488,676.91
所得税费用	186,851,893.74

其他说明

## 52、其他综合收益

详见附注七、35。

## 53、现金流量表项目

### (1) 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	3,412,946,561.80	4,846,095,110.80
收到返还的保证金押金	604,355,598.24	734,447,280.57
互联网+业务代收款	73,069,267.73	195,955,640.08

物业公司收到代收代付款项	105,139,330.77	145,771,440.71
政府补贴收入	60,425,347.28	64,286,439.78
利息收入	25,077,284.89	27,604,161.01
收取租金	7,405,056.80	9,429,470.59
收回业务合作意向金	109,079,198.60	5,000,000.00
经纪业务代收	6,949,117.00	3,455,375.85
往来款、备用金返还及其他	31,924,262.75	64,800,642.84
合计	4,436,371,025.86	6,096,845,562.23

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166,047.45万元，主要是因为本报告期公司金融业务收回的贷款同比减少了143,314.85万元。

## (2) 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
金融业务贷款	3,126,046,766.51	3,959,642,936.46
调研、技术协作费	1,002,474,630.85	806,924,444.94
支付的押金保证金	503,311,275.98	765,928,447.23
运营租赁费	687,176,507.14	757,716,382.53
咨询费	727,870,263.91	639,147,895.63
物业管理及工程费（包括物业中外包费用）	291,291,460.55	306,825,477.59
物业租赁费用	101,177,726.84	159,474,486.15
互联网+业务归还代收款	52,254,846.00	144,599,417.32
广告宣传费	60,992,002.77	112,584,925.28
物业代收代付中代付	97,324,585.04	78,445,181.87
差旅费	50,604,239.56	60,472,536.82
业务招待费	44,129,451.78	46,125,683.85
世联行经纪业务代收中代付	7,160,643.89	36,656,504.53
电信网络费	17,343,289.81	25,513,717.93
违约、罚款、赔偿支出	36,570,030.21	21,925,618.77
通讯费	13,358,883.93	15,410,474.94
运杂费、交通费	9,151,690.30	12,206,830.47
各类办公费	14,497,860.05	11,556,457.90
支付业务合作意向金		9,579,198.60

培训费	4,014,898.83	7,673,245.16
会务费	4,731,352.40	6,620,419.99
设计费	2,486,999.88	4,852,613.86
往来款、备用金支付及其他	91,512,457.93	162,270,795.09
合计	6,945,481,864.16	8,152,153,692.91

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120,667.18万元，主要是因为本报告期公司的金融业务贷款和支付押金保证金减少所致。

### (3) 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
处置子公司款项	172,877.29	
合计	172,877.29	

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

本期处置子公司世联金保和广州小样金融收到的现金净额为负数，重分类到本项目列示。

### (4) 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
收到信贷资产证券化款项	336,600,000.00	496,191,471.51
合计	336,600,000.00	496,191,471.51

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

本期收到的其他与筹资活动有关的现金比上期减少了15,959.15万元，下降32.16%，主要是因为本期公司信贷资产证券化的规模减小。

### (5) 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
偿还信贷资产证券化款项	476,468,599.87	1,121,764,965.19
股票回购款	255,796,501.21	
支付的借款和存单质押保证金	109,043,233.13	
限制性股票回购款	15,371,874.26	18,651,149.03
支付世联中国委托担保费用	9,941,827.31	4,479,578.94
购买世联君汇少数股东权益支付现金	2,540,000.00	

购买世联松塔少数股东权益支付现金	1,600,000.00	
退还已注销非全资子公司少数股东股权投资款和分配款	495,220.76	1,334,576.37
股票回购可抵扣进项税	4,070.96	
股票权益分派费用	3,875.10	17,547.09
合计	871,265,202.60	1,146,247,816.62

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

本期支付的其他与筹资活动有关的现金比上期减少了27,498.26万元，下降23.99%，主要原因是：1）本期公司到期偿还的信贷资产证券化款项减少64,529.64万元；2）本期公司支付股票回购款25,579.65万元。3）本期支付冻结的借款及证券化保证金10,904.32万元。

## 54、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	133,420,738.01	96,741,941.83
加：资产减值准备	18,031,211.86	
信用减值损失	44,613,626.95	19,753,385.69
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	38,009,108.58	37,887,002.58
使用权资产折旧		
无形资产摊销	2,590,496.65	3,127,921.40
长期待摊费用摊销	321,224,826.28	309,096,423.63
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）	429,319.17	-469,153.05
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	149,705,330.23	225,598,872.65
投资损失（收益以“-”号填列）	-88,924,950.73	-14,297,640.47
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-14,367,506.19	104,532,467.25
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	60,582.78	-911.81
存货的减少（增加以“-”号填列）	-44,477,182.71	-2,552,036.89
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	113,161,806.87	1,374,937,513.27
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	84,917,630.40	-579,924,822.91
其他		



经营活动产生的现金流量净额	758,395,038.15	1,574,430,963.17
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	1,936,475,159.67	2,369,800,483.46
减：现金的期初余额	2,369,800,483.46	2,409,266,719.72
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	-433,325,323.79	-39,466,236.26

## (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	0.00
其中：	--
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	172,877.29
其中：	--
广州小样金融	46.43
世联金保	172,830.86
其中：	--
处置子公司收到的现金净额	-172,877.29

其他说明：

此项现金活动重分类至支付其他与投资活动有关的现金。

## (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	1,936,475,159.67	2,369,800,483.46
其中：库存现金	60,893.16	90,027.74
可随时用于支付的银行存款	1,936,414,266.51	2,369,710,455.72
三、期末现金及现金等价物余额	1,936,475,159.67	2,369,800,483.46

其他说明：

## 55、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项:

(1) 股东权益变动表“股东投入和减少资本：其他”栏中，资本公积减少4,123,545.97元，系：

1) 本公司购买二级子公司世联松塔少数股东持有的20%股权，购买少数股权支付的对价为1,600,000.00元，该项交易导致资本公积减少171,753.08元；

2) 本公司购买二级子公司世联君汇少数股东持有的2.6173%股权，购买少数股权支付的对价为2,540,000.00元，该项交易导致资本公积减少4,498,614.92元；

3) 本公司之子公司深圳赋能创新将其持有的广州小样金融股权转让给本公司之三级子公司世联科创，本公司间接持有股权比例由60%下降到22.17%，该项交易导致增加资本公积546,822.03元。

(2) 少数股东权益增加168,384.71元，系：

1) 本公司购买二级子公司世联松塔少数股东持有的20%股权，购买少数股权支付的对价为1,600,000.00元，该项交易导致少数股东权益减少1,428,246.92元；

2) 本公司购买二级子公司世联君汇少数股东持有的2.6173%股权，购买少数股权支付的对价为2,540,000.00元，该项交易导致少数股东权益减少-1,958,614.92元；

3) 本公司之子公司深圳赋能创新将其持有的广州小样金融股权转让给本公司之三级子公司世联科创，本公司间接持有股权比例由60%下降到22.17%，该项交易导致少数股东权益减少546,822.03元；世联科创转让所持有的广州小样金融全部股权，该项交易导致少数股东权益减少-178,181.44元；

4) 本公司之三级子公司世联金保，少数股东进行溢价增资导致本公司丧失控制权，该项交易导致少数股东权益增加6,657.30元。

## 56、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	323,028,700.93	本集团在银行存入借款保证金 91,650,000.00 元、定期存单质押 210,000,000.00 元、保函保证金 19,935,693.70 元、冻结诉讼保证金 1,150,915.81 元、办理工商手续变更临时冻结资金 190,659.24 元，及子公司世联行经纪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 101,432.18 元
固定资产	33,190,637.16	2019 年 4 月 18 日，本集团以西安高新区高新园国际商务中心数码大厦 13201 室，天津市和平区解放北路与曲阜道交口西南侧信达广场塔楼第 9 层 901-903、905-912、第 10 层 1001-1003、1005-1012、沈阳市沈河区友好 10-3 号 1301-1310、合肥市政务区东流路 999 号新际商务中心 B 座 1001-1013 作为抵押，与招商银行股份有限公司深圳分行签订了编号为：755XY2019008030 的授信协议，抵押期限自 2019 年 04 月 18 日至 2021 年 04 月 17 日。截至 2020 年 12 月 31 日，以上物业的账面原值为

		94,640,681.71 元，净值为 63,378,665.83 元，其中固定资产中的账面原值为 49,428,107.66 元，净值为 33,190,637.16 元。
投资性房产	71,523,976.61	1) 2018 年 11 月 22 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 20181101 第 001 号综合授信合同，综合授信期限为 2018 年 11 月 22 日至 2020 年 11 月 21 日，截至 2020 年 12 月 31 日，该物业的账面原值为 70,060,928.54 元，净值为 41,335,947.94 元；2) 2019 年 4 月 18 日，本集团以西安高新区高新园国际商务中心数码大厦 13201 室，天津市和平区解放北路与曲阜道交口西南侧信达广场塔楼第 9 层 901-903、905-912、第 10 层 1001-1003、1005-1012、沈阳市沈河区友好 10-3 号 1301-1310、合肥市政务区东流路 999 号新际商务中心 B 座 1001-1013 作为抵押，与招商银行股份有限公司深圳分行签订了编号为：755XY2019008030 的授信协议，抵押期限自 2019 年 04 月 18 日至 2021 年 04 月 17 日。截至 2020 年 12 月 31 日，以上物业的账面原值为 94,640,681.71 元，净值为 63,378,665.83 元，其中投资性房地产的账面原值为 45,212,574.05 元，净值为 30,188,028.67 元。
应收账款	186,342,866.99	2020 年 9 月 22 日，本集团以 8 家子公司的应收账款作为抵押，与中国建设银行股份有限公司深圳市分行签订编号为 HTZ442105977CNED202000010 的《人民币额度借款合同》，额度有限期为 2020 年 09 月 22 日至 2021 年 05 月 19 日，截至 2020 年 12 月 31 日，登记抵押的应收账款金额为 186,342,866.99 元。
贷款	486,118,794.00	子公司世联小贷将部分信贷资产出售给合作方设立的信托等特定实体，本集团对转让的信贷资产提供增信担保，根据公司会计政策，本集团不终止确认所转让的信贷资产，将收到的对价确认为一项金融负债。截至 2020 年 12 月 31 日，本集团提供增信担保不终止确认信贷资产金额为 505,064,848.12 元，坏账准备 18,946,054.12 元。
合计	1,100,204,975.69	--

其他说明：

## 57、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	--	--	1,376,521.10
其中：美元	5,064.59	6.5249	33,045.95
欧元	0.07	8.0250	0.56
港币	1,550,752.00	0.84164	1,305,174.92
澳元	7,635.04	5.0163	38,299.66
泰铢	0.04	0.2179	0.01
应收账款	--	--	
其中：美元			

欧元			
港币			
长期借款	--	--	
其中：美元			
欧元			
港币			
其他应收款			34,999.40
其中：美元	2,990.25	6,5249	19,511.08
英镑	1,742.16	8,8903	15,488.32

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、香港世居二家公司。为了业务经营管理需要，香港世联采用美元做为记账本位币，香港世居采用港币做为记账本位币。

## 58、政府补助

### (1) 政府补助基本情况

单位：元

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
税费减免	15,362,247.02	其他收益	15,362,247.02
房租补贴	12,780,174.03	其他收益	12,780,174.03
稳岗补贴	9,479,306.05	其他收益	9,479,306.05
税费减免-疫情减免	8,032,710.49	其他收益	8,032,710.49
个税手续费返还	4,986,283.99	其他收益	4,986,283.99
2019 年绩效补助	3,520,000.00	其他收益	3,520,000.00
众创空间考核奖励等	2,800,000.00	其他收益	2,800,000.00
常熟创业生态圈	2,737,500.00	其他收益	2,737,500.00
生育津贴	2,501,568.74	其他收益	2,501,568.74
社保补贴	1,749,638.47	其他收益	1,749,638.47
企业研究开发资助	1,606,000.00	其他收益	1,606,000.00
财政扶持资金	1,204,742.06	其他收益	1,204,742.06

疫情培训等补贴	1,073,932.27	其他收益	1,073,932.27
南山区自主创新产业发展专项资金—总部企业办公用房扶持项目	1,000,000.00	其他收益	1,000,000.00
省工业和信息产业转型升级项目	800,000.00	其他收益	800,000.00
高端服务业发展专项资金	500,000.00	其他收益	500,000.00
众创空间考核奖励	364,000.00	其他收益	364,000.00
达不到税收起征点	248,866.46	其他收益	248,866.46
高校毕业生见习补贴	215,932.65	其他收益	215,932.65
2019 年内新增的限额（规模）企业给予补助	100,000.00	其他收益	100,000.00
创业园工作奖励	100,000.00	其他收益	100,000.00
污水处理费	85,908.00	其他收益	85,908.00
2019 年深圳受影响企业政府补贴	61,096.11	其他收益	61,096.11
软装补贴	24,280.00	其他收益	24,280.00
退役士兵减征	21,750.00	其他收益	21,750.00
残疾人岗位补贴	6,000.00	其他收益	6,000.00
其他	63,130.00	其他收益	63,130.00
财政扶持资金	4,841,111.13	营业外收入	4,841,111.13
发展专项资金	2,830,000.00	营业外收入	2,830,000.00
税收返还	2,738,304.00	营业外收入	2,738,304.00
产业转型资金-2019 年第一次联系会议—专业服务业	1,003,000.00	营业外收入	1,003,000.00
疫情补贴	419,521.78	营业外收入	419,521.78
2019 年企业高管人才补贴	309,868.00	营业外收入	309,868.00
奖励锐创中心 2019 年度楼宇贡献奖金	200,000.00	营业外收入	200,000.00
规上企业政府奖励	190,000.00	营业外收入	190,000.00
项目租赁备案奖励	45,300.00	营业外收入	45,300.00
职业技能鉴定补贴	38,000.00	营业外收入	38,000.00
18 年西湖区电子商务发展专项基金	25,000.00	营业外收入	25,000.00
2019 年“两新”党员活动教育经费	4,000.00	营业外收入	4,000.00

## （2）政府补助退回情况

适用  不适用

其他说明：

## 八、合并范围的变更

### 1、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

是  否

单位：元

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
广州小样金融	0.00	60.00%	转让	2020年01月31日	1)	267,272.14						
世联金保		24.89%	转让	2020年12月31日	2)	3,765.91	31.11%	-4,707.01	119,732.99	124,440.00		

其他说明：

1) 本集团将广州小样金融丧失控制权的时点确定为2020年1月31日，确认依据为：2020年1月22日签订股权转让协议，出售广州小样金融60%股权，出售对价为0元，2020年1月23日完成工商变更，2020年1月31日完成工作移交，本集团控制权已转移。

2) 本集团将世联金保丧失控制权的时点确定为2020年12月31日，确认依据为：2020年6月10日签订增资协议，2020年12月28日少数股东增资280,000.00元，增资后少数股东持股68.89%，2020年12月31日完成工作移交，本集团控制权已转移。

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
珠海横琴悠租云科技有限公司	珠海	珠海	资产服务	100.00%	新设成立
乌鲁木齐居联电子商务有限公司	乌鲁木齐	乌鲁木齐	电子商务	100.00%	新设成立
深圳世联君汇韦玥物业管理有限责任公司	深圳	深圳	资产服务	47.30%	新设成立
珠海横琴世联资产管理有限公司	珠海	珠海	资产服务	100.00%	新设成立
珠海横琴世联物业管理有限公司	珠海	珠海	资产服务	100.00%	新设成立
山西辰世兴业房地产顾问有限公司	山西	山西	房地产中介	51.00%	新设成立

广西蜂巢美嘉装饰设计有限公司	南宁	南宁	装修服务	51.00%	新设成立
龙岩市上杭县立丹行房地产代理有限公司	龙岩	龙岩	房地产中介	80.00%	新设成立
青岛世联怡高资产运营有限公司	青岛	青岛	资产服务	75.50%	新设成立
珠海横琴世联行顾问服务有限公司	珠海	珠海	房地产中介	100.00%	新设成立
珠海世联资本管理有限公司	珠海	珠海	投资管理	70.00%	新设成立
湛江市世联房地产咨询有限公司	湛江	湛江	房地产中介	100.00%	新设成立
厦门世联无限物业管理有限公司	厦门	厦门	资产服务	47.30%	新设成立
武汉小恐龙科技有限公司	武汉	武汉	房地产中介	92.74%	新设成立
杭州世联集房酒店管理有限公司	杭州	杭州	资产服务	100.00%	新设成立
内蒙古世联行房地产顾问有限公司	内蒙古	内蒙古	房地产中介	51.00%	新设成立
北京世联育米商业管理有限公司	北京	北京	资产服务	51.00%	新设成立
南京世鑫酒店管理有限公司	南京	南京	资产服务	70.00%	新设成立
龙岩上杭县宜居电子商务有限公司	龙岩	龙岩	电子商务	80.00%	新设成立
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%	新设成立

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情况如下:

公司名称	不再纳入合并范围的原因	持股比例	注销日净资产	注销日净利润
深圳蓝马创城运营管理有限公司	工商注销	64.92%	25,375.18	138,173.62
成都小样商务服务有限公司	工商注销	38.02%	4,070,231.17	-57,569.97
石家庄红璞酒店管理有限公司	工商注销	100.00%	-3,497.35	3,352.37
昆明世联集房酒店管理有限公司	工商注销	100.00%	-1,499.00	-246.00
厦门璞寓企业管理有限公司	工商注销	100.00%	-2,256,227.36	83.37
南京世联集金资产管理有限公司	工商注销	100.00%	-220,646.53	-1,960.25
合肥世联集金投资管理有限公司	工商注销	100.00%	2,380.65	-2,253.32
哈尔滨世联集金资产管理有限公司	工商注销	100.00%	-870.00	870.00
郑州世联集金商务信息咨询有限公司	工商注销	100.00%	94,966.80	-167.90
武汉世联集金商务咨询有限公司	工商注销	100.00%	96,443.51	-153.65
天津世联装饰有限公司	工商注销	100.00%	998,317.44	-572.95
北京盛泽万家投资管理有限公司	工商注销	100.00%	288.76	-13,763.99
杭州世联房地产营销策划有限公司	工商注销	100.00%	-1,411,658.64	1,486,332.17
厦门市红璞立丹行公寓管理有限公司	工商注销	80.00%	-162,563.50	197,442.76
厦门市立丹行君汇物业管理有限公司	工商注销	80.00%	1,494,370.58	-1,181.60
深圳市世居海外置业服务有限公司	工商注销	51.00%	-3,914,843.63	4,282,341.44
广州世君跃达信息科技有限公司	工商注销	92.74%	0.00	0.00
广州世君创展商务服务有限公司	工商注销	92.74%	0.00	0.00
广州世君众享文化发展有限公司	工商注销	92.74%	0.00	0.00
香河卓群房地产经纪有限公司	工商注销	100.00%	0.00	0.00
怀来卓群房地产经纪有限公司	工商注销	100.00%	0.00	0.00
重庆世联君汇物业管理发展有限公司	工商注销	60.28%	0.00	0.00
重庆红璞样公寓管理有限公司	工商注销	100.00%	0.00	0.00

东莞世联集房商业管理有限公司	工商注销	100.00%	0.00	0.00
重庆红璞玖玖公寓管理有限公司	工商注销	100.00%	0.00	0.00

## 九、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

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
北京世联房地产顾问有限公司(以下简称"北京世联")	北京	北京	房地产中介	100.00%		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")	东莞	东莞	房地产中介	100.00%		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")	上海	上海	房地产中介	100.00%		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"世联行经纪")	深圳	深圳	房地产中介	100.00%		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")	惠州	惠州	房地产中介	100.00%		同一控制下企业合并
广州市世联房地产咨询有限公司(以下简称"广州世联")	广州	广州	房地产中介	100.00%		同一控制下企业合并
天津世联兴业房地产顾问有限公司(以下简称"天津世联")	天津	天津	房地产中介	100.00%		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")	济南	济南	房地产中介	75.50%		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")	四川	成都	房地产中介	100.00%		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")	重庆	重庆	房地产中介	100.00%		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")	深圳	深圳	金融服务	100.00%		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")	深圳等	深圳	金融服务	100.00%		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")	深圳	深圳	金融服务	100.00%		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")	北京	北京	资产服务		55.64%	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")	厦门	厦门	房地产中介	80.00%		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")	青岛	青岛	房产中介	51.00%		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")	珠海	珠海	房地产中介	100.00%		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")	厦门	厦门	房地产中介	100.00%		投资设立
深圳世联先锋投资有限公司(以下简称"世联先锋")	深圳	深圳	房地产中介	100.00%		投资设立
长沙世联兴业房地产顾问有限公司(以下简称"长沙世联")	长沙	长沙	房地产中介	100.00%		投资设立
沈阳世联兴业房地产顾问有限公司(以下简称"沈阳世联")	沈阳	沈阳	房地产中介	100.00%		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")	大连	大连	房地产中介	100.00%		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")	成都	成都	房地产中介	100.00%		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")	苏州	苏州	房地产中介	100.00%		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")	常州	常州	房地产中介	100.00%		投资设立
西安世联投资咨询有限公司(以下简称"西安世联")	西安	西安	房地产中介	24.00%	76.00%	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")	青岛	青岛	房地产中介	99.00%	1.00%	投资设立
武汉世联兴业房地产顾问有限公司(以下简称"武汉世联")	武汉	武汉	房地产中介	99.00%	1.00%	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")	三亚	三亚	房地产中介	99.00%	1.00%	投资设立
合肥世联投资咨询有限公司(以下简称"合肥世联")	合肥	合肥	房地产中介	99.00%	1.00%	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")	无锡	无锡	房地产中介	100.00%		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")	福州	福州	房地产中介	100.00%		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")	佛山	佛山	房地产中介	100.00%		投资设立

南昌世联置业有限公司(以下简称"南昌世联")	南昌	南昌	房地产中介	100.00%		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")	南京	南京	房地产中介	100.00%		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")	长春	长春	房地产中介	100.00%		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")	南通	南通	房地产中介	100.00%		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")	昆明	昆明	房地产中介	100.00%		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")	宁波	宁波	房地产中介	100.00%		投资设立
广西世联行房地产代理有限公司(以下简称"南宁世联")	南宁	南宁	房地产中介	100.00%		投资设立
苏州居善网络技术有限公司(以下简称"苏州居善")	苏州	苏州	电子商务		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")	南京	南京	电子商务		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")	天津	天津	电子商务		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")	郑州	郑州	房地产中介	100.00%		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")	漳州	漳州	房地产中介	100.00%		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")	徐州	徐州	房地产中介	100.00%		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")	杭州	杭州	房地产中介	100.00%		投资设立
合肥世联先锋房地产顾问有限公司(以下简称"合肥世联先锋")	合肥	合肥	房地产中介	100.00%		投资设立
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")	北京	北京	房地产中介	100.00%		投资设立
贵阳世联房地产顾问有限公司(以下简称"贵阳世联")	贵阳	贵阳	房地产中介	100.00%		投资设立
武汉世联先锋房地产顾问有限公司(以下简称"武汉世联先锋")	武汉	武汉	房地产中介	100.00%		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")	惠州	惠州	房地产中介	100.00%		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")	太原	太原	房地产中介	100.00%		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")	石家庄	石家庄	房地产中	100.00%		投资设立

世联")			介			
深圳世联君汇不动产运营管理股份有限公司(以下简称"世联君汇")	深圳	深圳	资产服务	92.74%		投资设立
固安世联房地产经纪有限公司(以下简称"固安世联")	固安	固安	房地产中介	100.00%		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")	廊坊	廊坊	房地产中介	100.00%		投资设立
世联咨询(香港)有限公司(以下简称"香港世联")	香港	香港	房地产中介	100.00%		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")	兰州	兰州	房地产中介	100.00%		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")	包头	包头	房地产中介	100.00%		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")	唐山	唐山	房地产中介	100.00%		投资设立
深圳前海世联资产管理有限公司(以下简称"前海资管")	深圳	深圳	资产服务	100.00%		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")	深圳	深圳	房地产中介		38.02%	投资设立
深圳世联领客商业运营有限公司(以下简称"世联领客")	深圳	深圳	资产服务		92.74%	投资设立
深圳世联集金财富管理有限公司(以下简称"世联集金")	深圳	深圳	资产服务	100.00%		投资设立
深圳世联集房资产管理有限公司(以下简称"世联集房")	深圳	深圳	资产服务	100.00%		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")	宁波	宁波	房产中介	100.00%		投资设立
深圳世联新创投资有限公司(以下简称"世联新创")	深圳	深圳	资产服务	100.00%		投资设立
深圳先锋居善科技有限公司(以下简称"先锋居善")	深圳	深圳	房地产中介		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")	上海	上海	电子商务		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")	扬州	扬州	房地产中介		100.00%	投资设立
深圳红璞科技管理有限公司(以下简称"红璞公寓")	深圳	深圳	资产服务		100.00%	投资设立
广州盛泽按揭服务有限公司(以下简称"广州按揭")	广州	广州	金融服务		100.00%	非同一控制下企业合并
深圳盛泽按揭代理有限公司(以下简称"深圳按揭")	深圳	深圳	金融服务		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")	上海	上海	金融服务		100.00%	非同一控制下企业合并
成都世联汇智房地产经纪有限公司(以下简称"成都世联汇智")	成都	成都	房地产中介		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")	泰安	泰安	房地产中介		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")	临沂	临沂	房地产中介		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")	青岛	青岛	房地产中介		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")	芜湖	芜湖	房地产中介		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")	福州	福州	房地产中介		80.00%	非同一控制下企业合并
泉州市立丹行房地产经纪有限公司(以下简称"泉州立丹行")	泉州	泉州	房地产中介		80.00%	非同一控制下企业合并
三明市立丹行房地产营销策划有限公司(以下简称"三明立丹行")	三明	三明	房地产中介		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")	莆田	莆田	房地产中介		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")	惠州	惠州	资产服务		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")	北京	北京	电子商务		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")	石家庄	石家庄	电子商务		100.00%	投资设立
大连善居电子商务有限公司(以下简称"大连善居")	大连	大连	电子商务		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")	成都	成都	电子商务		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")	重庆	重庆	电子商务		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")	惠州	惠州	电子商务		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")	佛山	佛山	电子商务		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")	东莞	东莞	电子商务		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")	厦门	厦门	电子商务		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")	广州	广州	电子商务		100.00%	投资设立
珠海市善居电子商务有限公司(以下简称"珠海善居")	珠海	珠海	电子商务		100.00%	投资设立
徐州市善居电子商务有限公司(以下简称"徐州善居")	徐州	徐州	电子商务		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")	合肥	合肥	电子商务		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")	陕西	西安	电子商务		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")	吉林	长春	电子商务		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")	昆明	昆明	电子商务		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")	南昌	南昌	电子商务		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")	武汉	武汉	电子商务		100.00%	投资设立

善居")						
广西善居电子商务有限公司(以下简称"广西善居")	广西	南宁	电子商务		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")	长沙	长沙	电子商务		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")	沈阳	沈阳	电子商务		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")	惠州	惠州	资产服务		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")	惠州	惠州	资产服务		100.00%	投资设立
广州红璞资产管理有限公司(以下简称"广州红璞")	广州	广州	资产服务		100.00%	投资设立
天津世联商业运营管理有限公司(以下简称"天津红璞紫阳")	天津	天津	资产服务		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")	天津	天津	资产服务		92.74%	投资设立
成都市红璞酒店管理有限公司(以下简称"成都红璞")	成都	成都	资产服务		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")	重庆	重庆	资产服务		100.00%	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")	苏州	苏州	资产服务		38.02%	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")	厦门	厦门	资产服务		38.02%	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")	苏州	苏州	资产服务		38.02%	投资设立
厦门市世联集金财富管理有限公司(以下简称"厦门集金")	厦门	厦门	资产服务		100.00%	投资设立
珠海世联集金财富管理有限公司(以下简称"珠海集金")	珠海	珠海	资产服务		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")	北京	北京	资产服务		100.00%	投资设立
成都世联集金商务服务有限公司(以下简称"成都集金")	成都	成都	资产服务		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")	佛山	佛山	资产服务		100.00%	投资设立
昆明世联商务咨询有限公司(以下简称"昆明世联商务")	昆明	昆明	资产服务		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")	上海	上海	资产服务		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")	深圳	深圳	资产服务		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")	北京	北京	房地产中介		100.00%	投资新设
珠海世联行房地产经纪代理有限公司(以下简称"珠海世联行")	珠海	珠海	房地产中介		100.00%	投资新设
常州善居电子商务有限公司(以下简称"常州善居")	常州	常州	电子商务		100.00%	投资新设
昆山善业兴居商务信息咨询有限公司(以下简称"昆山善居")	昆山	昆山	电子商务		100.00%	投资新设
海口善居电子商务有限公司(以下简称"海口善居")	海口	海口	电子商务		100.00%	投资新设
南通市善居电子商务有限公司(以下简称"南通善居")	南通	南通	电子商务		100.00%	投资新设

上海善居兴电子商务有限公司(以下简称"上海善居兴")	上海	上海	电子商务		100.00%	投资新设
上海芮鸿投资合伙企业(有限合伙)(以下简称"上海芮鸿")	上海	上海	投资管理		45.90%	投资新设
上海世联领客商业经营管理有限公司(以下简称"上海领客")	上海	上海	房地产中介		92.74%	投资新设
南京世联君汇房地产顾问有限公司(以下简称"南京君汇")	南京	南京	房地产中介		92.74%	投资新设
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")	合肥	合肥	房地产中介		92.74%	投资新设
杭州世君房地产咨询有限公司(以下简称"杭州世君")	杭州	杭州	房地产中介		92.74%	投资新设
广州世君房地产咨询有限公司(以下简称"广州世君")	广州	广州	房地产中介		92.74%	投资新设
苏州世联君汇物业运营管理有限公司(以下简称"苏州君汇")	苏州	苏州	房地产中介		92.74%	投资新设
北京世联君汇房地产顾问有限公司(以下简称"北京君汇")	北京	北京	房地产中介		92.74%	投资新设
西安世联君汇商业运营管理有限公司(以下简称"西安君汇")	西安	西安	房地产中介		92.74%	投资新设
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")	重庆	重庆	房地产中介		92.74%	投资新设
长沙世联君汇房地产顾问有限公司(以下简称"长沙君汇")	长沙	长沙	房地产中介		92.74%	投资新设
河南世联君汇房地产顾问有限公司(以下简称"河南君汇")	河南	河南	房地产中介		92.74%	投资新设
武汉世联君汇房地产顾问有限公司(以下简称"武汉君汇")	武汉	武汉	房地产中介		92.74%	投资新设
天津世联君汇房地产顾问有限公司(以下简称"天津君汇")	天津	天津	房地产中介		92.74%	投资新设
上海世君房地产顾问有限公司(以下简称"上海世君")	上海	上海	房地产中介		92.74%	投资新设
厦门世联君汇房地产顾问有限公司(以下简称"厦门君汇")	厦门	厦门	房地产中介		92.74%	投资新设
深圳运泰君汇物业管理有限公司(以下简称"深圳运泰君汇")	深圳	深圳	资产服务		46.37%	投资新设
常熟小样科技服务有限公司(以下简称"常熟小样")	常熟	常熟	资产服务		38.02%	投资新设
苏州园小样信息技术有限公司(以下简称"苏州园小样")	苏州	苏州	资产服务		38.02%	投资新设
广州市小样信息科技服务有限公司(以下简称"广州小样科技")	广州	广州	资产服务		38.02%	投资新设

深圳市小样科技服务有限公司(以下简称"深圳小样")	深圳	深圳	资产服务		38.02%	投资新设
深圳市赋能创新投资有限公司(以下简称"深圳赋能创新")	深圳	深圳	投资管理	100.00%		投资新设
重庆世联协兴装饰设计有限公司(以下简称"重庆装饰")	重庆	重庆	电子商务		100.00%	投资新设
重庆红璞新新公寓管理有限公司(以下简称"重庆红璞新新")	重庆	重庆	资产服务		100.00%	投资新设
合肥红璞公寓管理有限公司(以下简称"合肥红璞")	合肥	合肥	资产服务		100.00%	投资新设
南京鸿璞酒店管理有限公司(以下简称"南京鸿璞")	南京	南京	资产服务		100.00%	投资新设
武汉红璞公寓管理有限公司(以下简称"武汉红璞")	武汉	武汉	资产服务		100.00%	投资新设
杭州红璞酒店管理有限公司(以下简称"杭州红璞")	杭州	杭州	资产服务		100.00%	投资新设
苏州红璞公寓管理有限公司(以下简称"苏州红璞")	苏州	苏州	资产服务		100.00%	投资新设
深圳碧海红璞公寓管理有限公司(以下简称"碧海红璞")	深圳	深圳	资产服务		100.00%	投资新设
长沙红璞酒店管理有限公司(以下简称"长沙红璞")	长沙	长沙	资产服务		100.00%	投资新设
珠海红璞公寓管理有限公司(以下简称"珠海红璞")	珠海	珠海	资产服务		100.00%	投资新设
厦门红璞兴业公寓管理有限公司(以下简称"厦门红璞")	厦门	厦门	资产服务		100.00%	投资新设
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")	惠东	惠东	资产服务		100.00%	投资新设
东莞红璞酒店管理有限公司(以下简称"东莞红璞")	东莞	东莞	资产服务		100.00%	投资新设
宁波红璞公寓管理有限公司(以下简称"宁波红璞")	宁波	宁波	资产服务		100.00%	投资新设
郑州红璞酒店管理有限公司(以下简称"郑州红璞")	郑州	郑州	资产服务		100.00%	投资新设
昆明红璞公寓管理有限公司(以下简称"昆明红璞")	昆明	昆明	资产服务		100.00%	投资新设
北京红璞公寓管理有限公司(以下简称"北京红璞")	北京	北京	资产服务		100.00%	投资新设
上海红与璞酒店管理有限公司(以下简称"上海红璞")	上海	上海	资产服务		100.00%	投资新设
南宁红璞房屋租赁有限公司(以下简称"南宁红璞")	南宁	南宁	资产服务		100.00%	投资新设
成都市红璞时代酒店管理有限公司(以下简称"成都红璞时代")	成都	成都	资产服务		100.00%	投资新设
东莞市世联集金投资管理有限公司(以下简称"东莞集金")	东莞	东莞	房地产中介		100.00%	投资新设
惠州世联集金房地产经纪有限公司(以下简称"惠州集金")	惠州	惠州	房地产中介		100.00%	投资新设
宁波世联集金商务服务有限公司(以下简称"宁波集金")	宁波	宁波	房地产中介		100.00%	投资新设
天津世联集金商务信息咨询有限公司(以下简称"天津集金")	天津	天津	房地产中介		100.00%	投资新设
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")	上海	上海	房地产中介	30.00%	70.00%	投资新设
合肥世联卓群商务管理有限公司(以下简称"合肥世联卓群")	合肥	合肥	房地产中		100.00%	投资新设

)			介			
嘉兴卓群房地产营销策划有限公司(以下简称"嘉兴世联")	嘉兴	嘉兴	房地产中介		100.00%	投资新设
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")	西安	西安	房地产中介		100.00%	投资新设
邯郸世联卓群房地产经纪有限公司(以下简称"邯郸世联")	邯郸	邯郸	房地产中介	100.00%		投资新设
哈尔滨卓群房地产经纪有限公司(以下简称"哈尔滨世联")	哈尔滨	哈尔滨	房地产中介	100.00%		投资新设
厦门市宜安居电子商务有限公司(以下简称"厦门宜安居")	厦门	厦门	电子商务		80.00%	投资新设
厦门市家适居电子商务有限公司(以下简称"厦门家适居")	厦门	厦门	房地产中介		80.00%	投资新设
山东居善电子商务有限公司(以下简称"山东居善")	山东	山东	电子商务		75.50%	投资新设
山东红璞酒店管理有限公司(以下简称"山东红璞酒店")	济南	济南	资产服务		75.50%	投资新设
山东红璞公寓管理有限公司(以下简称"山东红璞公寓")	山东	山东	资产服务		75.50%	投资新设
SHIJU (HK) LIMITED(以下简称"香港世居")	香港	香港	房地产中介		51.00%	投资新设
深圳富景慧思投资管理有限公司(以下简称"深圳富景慧思")	深圳	深圳	投资管理	100.00%		投资新设
武汉世联源正商业运营管理有限公司(以下简称"武汉世联源正")	武汉	武汉	资产服务		47.30%	投资新设
深圳世联松塔装饰科技有限责任公司(以下简称"世联松塔")	深圳	深圳	电子商务	100.00%		投资新设
成都市红璞时光酒店管理有限公司(以下简称"成都红璞时光")	成都	成都	资产服务		100.00%	投资新设
杭州红璞世恒酒店管理有限公司(以下简称"杭州红璞世恒")	杭州	杭州	资产服务		100.00%	投资新设
合肥汇创房地产咨询有限公司(以下简称"合肥世联汇创")	合肥	合肥	房地产中介	100.00%		投资新设
北京小样青年社区科技服务有限公司(以下简称"北京小样")	北京	北京	资产服务		38.02%	投资新设
武汉市小样商务信息咨询有限公司(以下简称"武汉小样")	武汉	武汉	资产服务		38.02%	投资新设
广州红璞酒店管理有限公司(以下简称"广州红璞酒店")	广州	广州	资产服务		100.00%	投资新设
合肥红璞观远公寓管理有限公司(以下简称"合肥红璞观远")	合肥	合肥	资产服务		70.00%	投资新设
成都世联君汇商业管理有限公司(以下简称"成都君汇")	成都	成都	房地产中介		92.74%	投资新设
武汉都市世联资产管理有限公司(以下简称"武汉都市")	武汉	武汉	房地产中		46.37%	股权委托合并



			介			
湛江善居电子商务有限公司(以下简称"湛江善居")	湛江	湛江	电子商务		100.00%	投资新设
无锡善居电子商务有限公司(以下简称"无锡善居")	无锡	无锡	电子商务		100.00%	投资新设
兰州善居电子商务有限公司(以下简称"兰州善居")	兰州	兰州	电子商务		100.00%	投资新设
天津善居电子商务有限公司(以下简称"天津善居")	天津	天津	电子商务		100.00%	投资新设
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")	河南	河南	房地产中介		51.00%	投资新设
惠州市世创文化传播有限公司(以下简称"惠州世创")	惠州	惠州	电子商务		100.00%	投资新设
北京世联明德商业管理有限公司(以下简称"北京君汇明德")	北京	北京	房地产中介		47.30%	投资新设
西安世禾商业运营有限责任公司(以下简称"西安君汇商业")	西安	西安	房地产中介		51.01%	投资新设
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")	青岛	青岛	房地产中介		70.02%	投资新设
深圳世联君汇物业管理有限公司(以下简称"深圳君汇物业")	深圳	深圳	资产服务		92.74%	投资新设
广州汇君物业管理有限公司(以下简称"广州汇君物业")	广州	广州	资产服务		92.74%	投资新设
凉山州国兴世联企业管理咨询有限公司(以下简称"凉山州世联物业")	凉山州	凉山州	资产服务		47.30%	投资新设
济南世君房地产顾问有限公司(以下简称"济南世君")	济南	济南	房地产中介		70.02%	投资新设
宁波世联君汇房地产咨询有限公司(以下简称"宁波君汇")	宁波	宁波	房地产中介		92.74%	投资新设
惠州世联君汇房地产顾问有限公司(以下简称"惠州君汇")	惠州	惠州	房地产中介		92.74%	投资新设
成都市红璞旭日酒店管理有限公司(以下简称"成都红璞旭日")	成都	成都	资产服务		100.00%	投资新设
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")	成都	成都	资产服务		100.00%	投资新设
重庆红璞礼遇酒店管理有限公司(以下简称"重庆红璞礼遇")	重庆	重庆	资产服务		70.00%	投资新设
杭州红璞世谦资产管理有限公司(以下简称"杭州红璞世谦")	杭州	杭州	资产服务		100.00%	投资新设
杭州红璞世贤资产管理有限公司(以下简称"杭州红璞世贤")	杭州	杭州	资产服务		100.00%	投资新设
杭州红璞世奕酒店管理有限公司(以下简称"杭州红璞世奕")	杭州	杭州	资产服务		100.00%	投资新设
杭州红璞世裕资产管理有限公司(以下简称"杭州红璞世裕")	杭州	杭州	资产服务		100.00%	投资新设

)						
宁波鸿璞空间创意设计有限公司(以下简称"宁波鸿璞空间")	宁波	宁波	资产服务		60.00%	投资新设
佛山红璞公寓管理有限公司(以下简称"佛山红璞")	佛山	佛山	资产服务		100.00%	投资新设
深圳平湖红璞公寓管理有限公司(以下简称"平湖红璞")	深圳	深圳	资产服务		100.00%	投资新设
西安红璞公寓管理有限责任公司(以下简称"西安红璞")	西安	西安	资产服务		100.00%	投资新设
惠州市红璞城市公寓管理有限公司(以下简称"惠州红璞")	惠州	惠州	资产服务		100.00%	投资新设
天津红璞酒店管理有限公司(以下简称"天津红璞")	天津	天津	资产服务		100.00%	投资新设
昆山红璞公寓管理有限公司(以下简称"昆山红璞")	昆山	昆山	资产服务		100.00%	投资新设
惠州红璞都市公寓管理有限公司(以下简称"惠州红璞都市")	惠州	惠州	资产服务		100.00%	投资新设
龙门红璞假日公寓管理有限公司(以下简称"龙门红璞")	龙门	龙门	资产服务		100.00%	投资新设
南昌红璞公寓管理有限公司(以下简称"南昌红璞")	南昌	南昌	资产服务		100.00%	投资新设
南京世联集房酒店管理有限公司(以下简称"南京集房")	南京	南京	资产服务		100.00%	投资新设
杭州世联集房资产管理有限公司(以下简称"杭州集房")	杭州	杭州	资产服务		100.00%	投资新设
北京世联集房公寓管理有限公司(以下简称"北京集房")	北京	北京	资产服务		100.00%	投资新设
广州世联集房投资有限公司(以下简称"广州集房")	广州	广州	资产服务		100.00%	投资新设
山东世联松塔装饰工程有限公司(以下简称"山东松塔")	山东	山东	电子商务		75.50%	投资新设
天津盛泽万家房地产经纪有限公司(以下简称"天津盛泽")	天津	天津	金融服务		100.00%	投资新设
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")	石家庄	石家庄	房地产中介		100.00%	投资新设
衡水世联汇创房地产经纪有限公司(以下简称"衡水世联")	衡水	衡水	房地产中介	100.00%		投资新设
邢台世联行房地产经纪有限公司(以下简称"邢台世联")	邢台	邢台	房地产中介	100.00%		投资新设
张家口世联兴业房地产经纪有限公司(以下简称"张家口世联")	张家口	张家口	房地产中介	100.00%		投资新设
柳州世联房地产经纪有限公司(以下简称"柳州世联")	柳州	柳州	房地产中介		51.00%	投资新设
拉萨市世联房地产服务有限公司(以下简称"拉萨世联")	拉萨	拉萨	房地产中介	100.00%		投资新设
厦门市立丹行松塔装饰有限公司(以下简称"厦门立丹行松塔")	厦门	厦门	电子商务		80.00%	投资新设
深圳世联同行共营地产咨询有限公司(以下简称"世联同行")	深圳	深圳	房地产中介	100.00%		投资新设
杭州三箭装饰工程有限公司(以下简称"杭州三箭")	杭州	杭州	资产服务		100.00%	收购资产
柳州善居电子商务有限公司(以下简称"柳州善居")	柳州	柳州	电子商务		51.00%	投资新设

西宁善居商务信息咨询有限公司(以下简称"西宁善居")	西宁	西宁	电子商务		100.00%	投资新设
福州世联君汇商业管理有限公司(以下简称"福州君汇")	福州	福州	资产服务		92.74%	投资新设
南昌世联君汇房地产咨询有限公司(以下简称"南昌君汇")	南昌	南昌	资产服务		92.74%	投资新设
东莞世联君汇商业管理有限公司(以下简称"东莞君汇")	东莞	东莞	资产服务		92.74%	投资新设
佛山世君商务管理有限公司(以下简称"佛山世君")	佛山	佛山	资产服务		92.74%	投资新设
山西世联君汇房地产咨询有限公司(以下简称"山西君汇")	山西	山西	资产服务		92.74%	投资新设
苏州红与璞酒店管理有限公司(以下简称"苏州红与璞")	苏州	苏州	资产服务		100.00%	投资新设
珠海世联集房公寓管理有限公司(以下简称"珠海集房")	珠海	珠海	资产服务		100.00%	投资新设
厦门世联红璞公寓管理有限公司(以下简称"厦门集房")	厦门	厦门	资产服务		100.00%	投资新设
宁波世联集房公寓管理有限公司(以下简称"宁波集房")	宁波	宁波	资产服务		100.00%	投资新设
苏州世联集房公寓管理有限公司(以下简称"苏州集房")	苏州	苏州	资产服务		100.00%	投资新设
四川世联集房商业管理有限公司(以下简称"四川集房")	四川	四川	资产服务		100.00%	投资新设
南昌世联集房商业管理有限公司(以下简称"南昌集房")	南昌	南昌	资产服务		100.00%	投资新设
长沙世联集房公寓管理有限公司(以下简称"长沙集房")	长沙	长沙	资产服务		100.00%	投资新设
武汉世联集房公寓管理有限公司(以下简称"武汉集房")	武汉	武汉	资产服务		100.00%	投资新设
郑州红璞集房房屋租赁有限公司(以下简称"郑州集房")	郑州	郑州	资产服务		100.00%	投资新设
中山集房房屋租赁代理有限公司(以下简称"中山集房")	中山	中山	资产服务		100.00%	投资新设
天津世联集房商业管理有限公司(以下简称"天津集房")	天津	天津	资产服务		100.00%	投资新设
重庆集房商业管理有限公司(以下简称"重庆集房")	重庆	重庆	资产服务		100.00%	投资新设
惠州世联集房公寓管理有限公司(以下简称"惠州集房")	惠州	惠州	资产服务		100.00%	投资新设
佛山世联集房公寓管理有限公司(以下简称"佛山集房")	佛山	佛山	资产服务		100.00%	投资新设
西安红璞集房商业运营管理有限公司(以下简称"西安集房")	西安	西安	资产服务		100.00%	投资新设
青岛世联集房资产管理有限公司(以下简称"青岛集房")	青岛	青岛	资产服务		100.00%	投资新设
长沙红璞实创公寓管理有限公司(以下简称"长沙红璞实创")	长沙	长沙	资产服务		70.00%	投资新设
中山世联松塔装饰有限公司(以下简称"中山松塔")	中山	中山	电子商务		100.00%	投资新设
广西世联松塔装饰工程有限责任公司(以下简称"广西松塔")	广西	广西	电子商务		100.00%	投资新设
四川世联松塔装饰设计有限责任公司(以下简称"四川松塔")	四川	四川	电子商务		100.00%	投资新设
惠州世联松塔装饰有限责任公司(以下简称"惠州松塔")	惠州	惠州	电子商务		100.00%	投资新设
西安世联松塔装饰有限公司(以下简称"西安松塔")	西安	西安	电子商务		100.00%	投资新设
厦门世联松塔建筑装饰有限公司(以下简称"厦门松塔")	厦门	厦门	电子商务		100.00%	投资新设
昆明世联松塔装饰工程有限责任公司(以下简称"昆明松塔")	昆明	昆明	电子商务		100.00%	投资新设

)						
湖北世联松塔装饰有限公司(以下简称"湖北松塔")	湖北	湖北	电子商务		100.00%	投资新设
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")	绍兴	绍兴	房地产中介		51.00%	投资新设
昆山世联君汇商业运营管理有限公司(以下简称"昆山君汇")	昆山	昆山	资产服务		92.74%	投资新设
合肥世联集房地产运营管理有限公司(以下简称"合肥集房")	合肥	合肥	资产服务		100.00%	投资新设
徐州红璞公寓管理有限公司(以下简称"徐州红璞")	徐州	徐州	资产服务		100.00%	投资新设
深圳世联盈安佳信投资发展有限公司(以下简称"深圳盈安佳信")	深圳	深圳	投资管理	100.00%		投资新设
深圳世联盈安投资发展有限公司(以下简称"深圳盈安")	深圳	深圳	投资管理		100.00%	投资新设
深圳世联佳信投资发展有限公司(以下简称"深圳佳信")	深圳	深圳	投资管理		100.00%	投资新设
惠东世联行百利房地产咨询有限公司(以下简称"惠东世联")	惠东	惠东	房地产中介	100.00%		投资新设
珠海横琴赢远创意咨询服务有限公司(以下简称"珠海横琴赢远")	珠海	珠海	房地产中介	51.00%	49.00%	投资新设
银川善居电子商务有限公司(以下简称"银川善居")	银川	银川	电子商务		100.00%	投资新设
郑州善居信息科技有限公司(以下简称"郑州善居")	郑州	郑州	电子商务		51.00%	投资新设
深圳世联荣华装饰设计工程科技有限公司(以下简称"世联荣华")	深圳	深圳	资产服务		55.64%	投资新设
广西世联君汇房地产咨询有限公司(以下简称"广西君汇")	广西	广西	资产服务		92.74%	投资新设
长春世联君汇物业服务服务有限公司(以下简称"长春君汇")	长春	长春	资产服务		92.74%	投资新设
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")	成都	成都	资产服务		100.00%	投资新设
合肥世联松塔装饰科技有限责任公司(以下简称"合肥松塔")	合肥	合肥	电子商务		100.00%	投资新设
深圳世联筑业科技有限公司(以下简称"世联筑业")	深圳	深圳	电子商务		100.00%	投资新设
常德三湘世联房地产咨询有限公司(以下简称"常德三湘世联")	常德	常德	房地产中介		51.00%	投资新设
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")	唐山	唐山	房地产中介		51.00%	投资新设
深圳世联桂园项目管理有限公司(以下简称"世联桂园")	深圳	深圳	房地产中介	100.00%		投资新设
福建省南安市松塔建筑装饰有限公司(以下简称"南安松塔")	福建	福建	电子商务		80.00%	投资新设
厦门市宜兴居电子商务有限公司(以下简称"厦门宜兴居")	厦门	厦门	电子商务		80.00%	投资新设

天津世联君汇不动产管理服务服务有限公司(以下简称"天津君汇不动产")	天津	天津	资产服务		92.74%	投资新设
深圳市世联雅智咨询服务有限公司(以下简称"世联雅智")	深圳	深圳	电子商务	80.00%		投资新设
梧州世联行房地产代理有限公司(以下简称"梧州世联行")	梧州	梧州	房地产中介		67.00%	投资新设
潮州市世联环潮房地产咨询顾问有限公司(以下简称"潮州世联")	潮州	潮州	房地产中介		60.00%	投资新设
杭州世联瑞铂商业管理有限公司(以下简称"杭州世联瑞铂")	杭州	杭州	资产服务		47.30%	投资新设
杭州世联润友房地产咨询有限公司(以下简称"杭州世联润友")	杭州	杭州	资产服务		47.30%	投资新设
广州世君腾跃信息科技有限公司(以下简称"广州世君信息")	广州	广州	资产服务		92.74%	投资新设
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")	青岛	青岛	资产服务		31.51%	投资新设
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")	深圳	深圳	资产服务		55.64%	投资新设
深圳小恐龙科技有限公司(以下简称"深圳小恐龙")	深圳	深圳	房地产中介		92.74%	投资新设
宁波世东公寓管理有限公司(以下简称"宁波世东公寓")	宁波	宁波	资产服务		51.00%	投资新设
南安市立丹行房地产经纪有限公司(以下简称"南安立丹行")	南安	南安	房地产中介		80.00%	投资新设
厦门市立丹行房地产代理有限公司(以下简称"立丹行代理")	厦门	厦门	房地产中介		80.00%	投资新设
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")	漳州	漳州	房地产中介		80.00%	投资新设
青岛居善电子商务有限公司(以下简称"青岛居善")	青岛	青岛	电子商务		75.50%	投资新设
济南居山房地产经纪有限公司(以下简称"济南居山经纪")	济南	济南	房地产中介		45.30%	投资新设
珠海横琴世联行顾问服务有限公司(以下简称"横琴世联行")	珠海	珠海	房地产中介	100.00%		投资新设
珠海世联资本管理有限公司(以下简称"珠海世联资本")	珠海	珠海	资产服务	70.00%		投资新设
湛江市世联房地产咨询有限公司(以下简称"湛江世联")	湛江	湛江	房地产中介		100.00%	投资新设
珠海横琴世联资产管理有限公司(以下简称"横琴世联资管")	珠海	珠海	资产服务		100.00%	投资新设
山西辰世兴业房地产顾问有限公司(以下简称"山西辰世")	山西	山西	房地产中介		51.00%	投资新设

广西蜂巢美嘉装饰设计有限公司(以下简称"广西蜂巢装饰")	广西	广西	装修服务		51.00%	投资新设
龙岩市上杭县立丹行房地产代理有限公司(以下简称"龙岩立丹行")	龙岩	龙岩	房地产中介		80.00%	投资新设
青岛世联怡高资产运营有限公司(以下简称"青岛怡高运营")	青岛	青岛	资产服务		75.50%	投资新设
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")	厦门	厦门	房地产中介		40.80%	投资新设
珠海横琴悠租云科技有限公司(以下简称"珠海悠租云")	珠海	珠海	电子商务		100.00%	投资新设
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")	深圳	深圳	资产服务		47.30%	投资新设
武汉小恐龙科技有限公司(以下简称"武汉小恐龙")	武汉	武汉	房地产中介		92.74%	投资新设
珠海横琴世联物业管理有限公司(以下简称"横琴世联物业")	珠海	珠海	资产服务		100.00%	投资新设
龙岩上杭县宜居电子商务有限公司(以下简称"龙岩宜居")	龙岩	龙岩	电子商务		80.00%	投资新设
乌鲁木齐居联电子商务有限公司(以下简称"乌鲁木齐善居")	乌鲁木齐	乌鲁木齐	电子商务		100.00%	投资新设
内蒙古世联行房地产顾问有限公司(以下简称"内蒙古世联")	内蒙古	内蒙古	房地产中介		51.00%	投资新设
杭州世联集房酒店管理有限公司(以下简称"杭州酒店管理")	杭州	杭州	资产服务		100.00%	投资新设
北京世联育米商业管理有限公司(以下简称"北京世联育米")	北京	北京	资产服务		51.00%	投资新设
厦门世联无限物业管理有限公司(以下简称"厦门世联物业")	厦门	厦门	资产服务		47.30%	投资新设
南京世鑫酒店管理有限公司(以下简称"南京世鑫酒店")	南京	南京	资产服务		70.00%	投资新设

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明:

本集团二级子公司青岛君汇投资持有青岛世联运营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。

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) 本集团通过子公司世联君汇持有武汉都市50%的股权，根据2017年1月1日签订的《股权托管协议》，武汉市都市产业投资发展有限责任公司将其持有武汉都市的1%表决权从2017年1月1日起委托给世联君汇，子公司世联君汇合计持有武汉都市51%的表决权，同时武汉都市的董事会中，世联君汇占有过半数表决权，本集团能够对其财务和经营决策实施控制。

4) 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。

5) 本公司间接持有合肥卓越城运营管理有限公司51%的股权，根据公司章程规定，合肥卓越城运营管理有限公司董事长由其他股东推荐并经董事会选举后出任，董事长对公司的经营事项具有一票否决权，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%	4,966,647.73	12,165,234.21	8,657,180.67
青岛荣置地	49.00%	5,072,395.40		12,090,813.34
厦门立丹行	20.00%	-2,454,045.77		565,216.94
上海股投	49.00%	-5,346,507.09		-3,604,287.76
世联君汇	7.26%	15,564,083.73	18,271,387.15	67,382,610.42

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	236,068,938.19	94,441,147.99	330,510,086.18	295,174,654.87		295,174,654.87	266,236,829.35	80,857,175.72	347,094,005.07	282,376,588.13		282,376,588.13
青岛荣置地	48,798,045.55	8,743,906.77	57,541,952.32	32,866,823.05		32,866,823.05	38,484,068.47	8,174,744.90	46,658,813.37	32,335,511.44		32,335,511.44
厦门立丹行	54,999,778.76	6,534,001.47	61,533,780.23	58,707,695.55		58,707,695.55	73,269,540.58	11,107,026.61	84,376,567.19	69,280,253.64		69,280,253.64
上海股投	30,966,685.24	113,676,282.25	144,642,967.49	156,853,450.08		156,853,450.08	21,247,338.87	113,065,603.71	134,312,942.58	135,612,244.74		135,612,244.74
世联君汇	569,834,147.63	158,971,596.89	728,805,744.52	760,985,457.06		760,985,457.06	543,768,539.04	215,617,869.73	759,386,408.77	708,423,178.17		708,423,178.17

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	548,557,542.57	20,272,031.56	20,272,031.56	-3,663,734.26	617,589,139.58	49,749,196.01	49,749,196.01	165,108,081.39
青岛荣置地	98,745,922.83	10,351,827.34	10,351,827.34	-2,370,319.27	96,813,761.55	-7,213,305.85	-7,213,305.85	-507,422.67
厦门立丹行	77,204,304.80	-12,270,228.87	-12,270,228.87	9,436,647.17	135,415,961.96	888,296.54	888,296.54	-23,146,853.39
上海股投	33,291,949.52	-10,911,180.43	-10,911,180.43	-16,068,647.87	49,601,824.92	-13,566,072.72	-13,566,072.72	-8,200,309.00
世联君汇	1,052,422,377.65	-64,086,794.14	-64,086,794.14	6,328,990.87	1,077,497,326.40	-99,564,810.98	-99,564,810.98	78,959,242.63

其他说明：

- 1) 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；
- 2) 世联君汇持有北京安信行60%股权，持有世联科创41%股权，世联君汇的财务数据包括北京安信行和世联科创的财务数据。

#### (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。

## 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

世联松塔：2020年5月11日，本公司购买深圳松柏名饰信息咨询合伙企业（有限合伙）持有世联松塔20%的股权，购买少数股权支付的对价为1,600,000.00元，该项交易导致少数股东权益减少1,428,246.92元，资本公积减少171,753.08元。截至2020年12月31日，本公司直接持有世联松塔100.00%股权。

世联君汇：2020年5月14日，本公司购买深圳市赋能长运企业管理合伙企业（有限合伙）持有世联君汇2.6173%的股权，购买少数股权支付的对价为2,540,000.00元，该项交易导致少数股东权益减少-1,958,614.92元，资本公积减少4,498,614.92元。截至2020年12月31日，本公司直接持有世联君汇92.7407%股权。

广州小样金融：本公司之子公司深圳赋能创新将其持有的广州小样金融股权转让给本公司之三级子公司世联科创，本公司间接持有股权比例由60%下降到22.17%，该项交易导致少数股东权益减少546,822.03元，资本公积增加546,822.03元。截至2020年12月31日，本公司不再持有广州小样金融的股权。

### (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

	世联松塔	世联君汇	广州小样金融
--现金	1,600,000.00	2,540,000.00	0.00
购买成本/处置对价合计	1,600,000.00	2,540,000.00	0.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	1,428,246.92	-1,958,614.92	-546,822.03
差额	-171,753.08	-4,498,614.92	546,822.03
其中：调整资本公积	-171,753.08	-4,498,614.92	546,822.03

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	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例	对合营企业或联
---------	-------	-----	------	------	---------

企业名称				直接	间接	营企业投资的会计处理方法
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：

截止2020年12月31日本公司没有持股比例不同于表决权比例的合营企业或联营企业。

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：

- 1) 本公司持有深圳世联云学科技有限公司17.53%股权，董事会共三位董事，本公司推荐委任一位董事，具有重大影响。
- 2) 截止2020年12月31日，本集团没有持有20%或以上表决权但不具有重大影响的合营企业或联营企业。

## (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	44,932,769.41	652,405.71	63,161,159.86	1,016,800.76
非流动资产	663,000.40	500,153.03	366,335.99	916,925.96
资产合计	45,595,769.81	1,152,558.74	63,527,495.85	1,933,726.72
流动负债	8,774,972.68	15,957,895.39	26,638,384.94	14,757,975.35
负债合计	8,774,972.68	15,957,895.39	26,638,384.94	14,757,975.35
归属于母公司股东权益	36,820,797.13	-14,805,336.65	36,889,110.91	-12,824,248.63
按持股比例计算的净资产份额	18,042,190.59	-5,922,134.66	18,075,664.35	-5,129,699.45
--商誉		29,447,089.49		29,447,089.49
对联营企业权益投资的账面价值	18,042,190.59	23,524,954.83	18,075,664.35	24,317,390.04
营业收入	6,794,381.13	185,570.73	26,317,116.98	514,230.27
净利润	3,013,207.21	-1,981,088.02	18,438,367.71	-3,872,540.47
综合收益总额	3,013,207.21	-1,981,088.02	18,438,367.71	-3,872,540.47
本年度收到的来自联营企业的股利	1,608,165.00		7,461,649.86	

其他说明

## (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		210,425.08
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
--净利润	-210,425.08	-242,964.33
--综合收益总额	-210,425.08	-242,964.33
联营企业：	--	--
投资账面价值合计	10,257,625.59	10,934,555.21
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
--净利润	1,286,957.66	-2,309,200.70
--综合收益总额	1,286,957.66	-2,309,200.70

其他说明

#### (4) 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
深圳雅智美居信息科技有限公司		237,242.21	237,242.21
江西万寿宫文旅商业管理有限公司	638,267.62	620,614.32	1,258,881.94

其他说明

## 十、与金融工具相关的风险

本集团的主要金融工具包括借款、应收款项、应付款项、交易性金融资产、交易性金融负债等，各项金融工具的详细情况说明见本附注六。与这些金融工具有关的风险，以及本集团为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本集团管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

### 1. 各类风险管理目标和政策

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

#### (1) 市场风险

##### 1) 汇率风险

本集团承受汇率风险主要与美元和港币有关，除本集团二级子公司香港世联以美元、三子公司香港世居以港币进行日常经营活动外，本集团的其它主要业务活动以人民币计价结算。于2020年12月31日，除下表所述资产及负债的港币余额和零星的欧元、澳元、英镑等余额外，本集团的资产及负债均为人民币余额。该等港币等余额的资产和负债产生的汇率风险可能对本集团的经营业绩产生影响。

项目	2020年12月31日（折人民币）	2019年12月31日（折人民币）
货币资金-美元	33,045.95	114,207.02
货币资金-港币	1,305,174.92	6,513,949.58
货币资金-欧元	0.56	0.55
货币资金-澳元	38,299.66	
货币资金-英镑		183,309.90
货币资金-泰铢	0.01	53,154.70
应收账款-英镑		70,913.28
应收账款-欧元		526,764.67
其他应收款-英镑	15,488.32	9,862.16
其他应收款-美元	19,511.08	14,667.05
应付账款-港币		14,332.48

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2020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390,000,000.00元（2019年12月31日：1,118,100,000.00元），及人民币计价的固定利率合同，金额为1,331,323,242.35元（2019年12月31日：1,175,443,619.32元）。

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

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

## (2) 信用风险

于2020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2020年12月31日，本集团应收账款前五名金额合计：114,578,661.72元，世联小贷前五名贷款金额合计：23,934,037.00元。

### (3) 流动风险

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

本集团将银行借款、资产证券化、发行融资产品等作为主要资金来源。

本集团持有的金融资产和金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下：

项目	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
<b>金融资产</b>					
货币资金	2,259,503,860.60				2,259,503,860.60
交易性金融资产	4,000,000.00				4,000,000.00
应收票据	703,986,161.95				703,986,161.95
应收账款	1,861,528,313.52				1,861,528,313.52
其它应收款	1,444,730,357.05				1,444,730,357.05
应收股利	1,256,575.03				1,256,575.03
贷款	903,766,279.36	242,440,980.83	845,151,475.60	11,694,976.21	2,003,053,712.00
其他权益工具投资	2,105,594.41				2,105,594.41
其他非流动金融资产	580,742,405.52				580,742,405.52
<b>金融负债</b>					
短期借款	1,721,323,242.35				1,721,323,242.35
应付账款	562,663,754.20				562,663,754.20
其它应付款	1,606,696,714.29				1,606,696,714.29
应付股利	7,026,448.37				7,026,448.37
应付利息	1,389,482.78				1,389,482.78

## 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	2020年度		2019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%	68,826.06	68,826.06	343,231.09	343,231.09
所有外币	对人民币贬值5%	-68,826.06	-68,826.06	-343,231.09	-343,231.09

## 十一、公允价值的披露

### 1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	--	--	--	--
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			580,742,405.52	580,742,405.52
(2) 权益工具投资			580,742,405.52	580,742,405.52
(三) 其他权益工具投资			2,105,594.41	2,105,594.41
持续以公允价值计量的资产总额			582,847,999.93	582,847,999.93
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--

### 2、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

上表中的权益工具投资和其他权益工具投资系本集团持有的不存在活跃市场的非上市企业股权或私募基金。被投资企业经营环境经营情况、财务状况未发生重大变化，所以本集团按持有的权益作为公允价值的合理估计进行计量。

### 3、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

截止本报告期末止，本集团持续的公允价值计量项目各层次之间没有发生转换。

#### 4、本期内发生的估值技术变更及变更原因

截止本报告期末止，本集团金融工具的公允价值计量方法未发生改变。

#### 5、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

截止本报告期末止，本集团不以公允价值计量的各项金融资产和金融负债的账面价值与公允价值之间无重大差异。

## 十二、关联方及关联交易

### 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	100,000,000.00	15.94%	29.97%

本企业的母公司情况的说明

珠海大横琴集团有限公司成立于2009年04月23日，公司统一社会信用代码为91440400688630990W，注册地址为：珠海市横琴新区祥澳路93号201号，注册资本：10,000万元人民币，珠海市横琴新区国有资产监督管理委员会持有100%股权，经营范围：项目投资及投资管理；基础设施项目投资、建设；房地产开发（凭资质证经营）；污水处理。

本企业最终控制方是珠海市横琴新区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份15.94%，世联地产顾问（中国）有限公司将持有的深圳世联行集团股份有限公司 285,285,934 股股份所对应的表决权（占世联行股份总数的 14.00%）委托给珠海大横琴集团有限公司行使，控股股东珠海大横琴集团有限公司合计对本公司表决权比例为29.97%；本公司最终控制方为珠海市横琴新区国有资产监督管理委员会，珠海市横琴新区国有资产监督管理委员会通过珠海大横琴集团有限公司间接对本公司持股比例为15.94%，间接表决权比例为29.97%。

### 2、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
深圳世联同创资产管理有限公司	联营企业
深圳市很有蜂格网络科技有限公司	联营企业



天津市润泽基金销售有限公司	联营企业
深圳惠金卓信科技有限公司	联营企业
深圳世联惠普商业保理有限公司	联营企业
深圳雅智美居信息科技有限公司	联营企业
上海更赢信息技术有限公司（以下称为上海更赢）	本年处置的联营企业
安徽更赢信息技术有限公司	联营企业上海更赢全资子公司
东莞更赢信息技术有限公司	联营企业上海更赢全资子公司
佛山更赢信息技术有限公司	联营企业上海更赢全资子公司
福建更赢信息技术有限公司	联营企业上海更赢全资子公司
广州更赢信息技术有限公司	联营企业上海更赢全资子公司
惠州更赢信息技术有限公司	联营企业上海更赢全资子公司
宁夏更赢信息技术有限公司	联营企业上海更赢全资子公司
青海更赢信息技术有限公司	联营企业上海更赢全资子公司
山东更赢信息技术有限公司	联营企业上海更赢全资子公司
深圳更赢信息技术有限公司	联营企业上海更赢全资子公司
深圳集客电子商务有限公司	联营企业上海更赢全资子公司
沈阳更赢信息技术咨询有限公司	联营企业上海更赢全资子公司
云南更赢信息技术有限公司	联营企业上海更赢全资子公司
长春爱房带客通网络科技有限公司	联营企业上海更赢全资子公司
长沙更赢信息技术有限公司	联营企业上海更赢全资子公司
中山更赢信息技术有限公司	联营企业上海更赢全资子公司
重庆更赢信息技术有限公司	联营企业上海更赢全资子公司
珠海更赢信息技术有限公司	联营企业上海更赢全资子公司

其他说明

#### 4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
世联地产顾问（中国）有限公司	持股 5% 以上股东
陈劲松	持股 5% 以上股东实际控制人
焦安平	高级管理人员
北京搜房科技发展有限公司济南第一分公司	持股 5% 以上股东实际控制人控制的公司
北京拓世寰宇网络技术有限公司	持股 5% 以上股东实际控制人控制的公司
北京怡然居客科技发展有限公司	持股 5% 以上股东实际控制人控制的公司
武汉搜房怡然居客房地产经纪有限公司	持股 5% 以上股东实际控制人控制的公司

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
珠海大横琴科学城开发管理有限公司	持股 5% 以上股东控制的公司
上海城凯投资有限公司	董事直接或间接控制的公司
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
深圳同创锦绣资产管理有限公司	董事直接或间接控制的公司（2020 年 9 月 17 日离任董事）
深圳同创添富投资企业（有限合伙）	董事直接或间接控制的公司（2020 年 9 月 17 日离任董事）
FortuneHillAsiaLimited（以下简称“F.H”）	直接或间接持有公司 5% 以上股份的自然人之控制公司

其他说明

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

## 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
深圳更赢信息技术有限公司	转介佣金	59,563,948.67	59,563,948.67	否	6,765,207.77
珠海更赢信息技术有限公司	转介佣金	55,718,126.62	55,718,126.62	否	421,960.28
惠州更赢信息技术有限公司	转介佣金	44,284,225.95	44,284,225.95	否	3,546,639.88
佛山更赢信息技术有限公司	转介佣金	16,793,324.27	16,793,324.27	否	268,871.71
广州更赢信息技术有限公司	转介佣金	16,633,412.44	16,633,412.44	否	207,668.04
上海更赢信息技术有限公司	转介佣金	12,984,690.43	12,984,690.43	否	5,385,301.37
东莞更赢信息技术有限公司	转介佣金	11,658,046.81	11,658,046.81	否	1,158.34
深圳世联惠普商业保理有限公司	保理	10,878,158.17	10,878,158.17	否	
长春爱房带客通网络科技有限公司	转介佣金	10,304,822.98	10,304,822.98	否	

云南更赢信息技术有限公司	转介佣金	4,222,562.92	4,222,562.92	否	514,642.96
世联地产顾问（中国）有限公司	担保费	3,831,457.00	3,831,457.00	否	7,079,860.00
深圳惠金卓信科技有限公司	技术服务费及项目管理费	3,689,557.32	3,689,557.32	否	18,161,572.71
安徽更赢信息技术有限公司	转介佣金	3,365,803.63	3,365,803.63	否	955,293.37
山东更赢信息技术有限公司	转介佣金	2,565,778.00	2,565,778.00	否	2,357,186.23
深圳市很有蜂格网络科技有限公司	装修业务	979,711.96	979,711.96	否	26,718,460.47
宁夏更赢信息技术有限公司	转介佣金	753,773.57	753,773.57	否	1,097.91
重庆更赢信息技术有限公司	转介佣金	499,999.99	499,999.99	否	
福建更赢信息技术有限公司	转介佣金	310,511.89	310,511.89	否	295,597.44
沈阳更赢信息技术咨询有限公司	转介佣金	119,841.50	119,841.50	否	
北京怡然居客科技发展有限公司	渠道费	70,152.48	70,152.48	否	586,771.41
北京搜房科技发展有限公司济南第一分公司	端口使用费	31,239.62	31,239.62	否	
深圳集客电子商务有限公司	转介佣金	30,782.99	30,782.99	否	1,200,600.77
长沙更赢信息技术有限公司	转介佣金	25,000.00	25,000.00	否	
珠海大横琴创新发展有限公司	咨询服务	12,404.60	12,404.60	否	
深圳雅智美居信息科技有限公司	采购费	7,524.76	7,524.76	否	
北京拓世寰宇网络技术有限公司	技术服务费	2,622.64	2,622.64	否	16,377.36
中山更赢信息技术有限公司	转介佣金	1,570.75	1,570.75	否	483.48
深圳同创锦绣资产管理有限公司	咨询服务			否	2,276,992.79
武汉搜房怡然居客房地产经纪有限公司	转介佣金			否	75,471.70
青海更赢信息技术有限公司	转介佣金			否	35,741.90

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
上海更赢信息技术有限公司	转介佣金	78,288,070.72	46,530,807.67
惠州更赢信息技术有限公司	转介佣金	73,160,736.83	13,321,902.11
深圳更赢信息技术有限公司	转介佣金	72,110,472.51	24,760,021.57
云南更赢信息技术有限公司	转介佣金	35,624,266.22	
珠海更赢信息技术有限公司	转介佣金	30,251,481.50	
山东更赢信息技术有限公司	转介佣金	29,273,131.74	
深圳市世联共享投资股份有限公司	贴息	11,106,476.73	
福建更赢信息技术有限公司	转介佣金	10,823,064.85	779,029.93
深圳雅智美居信息科技有限公司	贴息\转介佣金	7,946,695.37	381,186.42

东莞更赢信息技术有限公司	转介佣金	7,172,708.08	
安徽更赢信息技术有限公司	转介佣金	4,061,131.22	108,490.57
佛山更赢信息技术有限公司	转介佣金	2,660,230.68	66,037.74
广州更赢信息技术有限公司	转介佣金	2,225,304.55	
上海中城联盟投资管理股份有限公司	物业管理服务	729,121.64	731,353.58
珠海大横琴科学城开发管理有限公司	策划服务	679,245.26	
珠海大横琴发展有限公司	策划服务	355,435.86	
深圳集客电子商务有限公司	转介佣金	333,712.13	
珠海大横琴创新发展有限公司	咨询服务	179,405.94	
深圳惠金卓信科技有限公司	办公服务费	47,790.57	832,793.40
天津市润泽基金销售有限公司	营销服务	42,766.54	93,315.41
陈劲松	装修工程服务	40,841.28	
长沙更赢信息技术有限公司	转介佣金	15,235.85	
深圳同创添富投资企业（有限合伙）	代理服务		8,052,336.88
北京怡然居客科技发展有限公司	代理服务		70,053.49

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了相关的市场价格。

## （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
F.H	世联行经纪	位于深圳市福田区竹子林紫竹六道路敦煌大厦 1 栋 3 楼、7 楼、8 楼、9 楼，共 16 个单位，建筑面积约 4,218.17 平方米	2020 年 01 月 01 日	2020 年 12 月 31 日	按照税前月租金的 3% 收取服务费	174,650.98

关联托管/承包情况说明

2010年4月26日，子公司世联行经纪与FH签订《房屋托管协议》，由世联行经纪在2010年1月1日至2010年12月31日期间内就深圳市福田区竹子林紫竹六道路敦煌大厦1栋3楼、7楼、8楼、9楼，共16个单位，建筑面积约4,218.17平方米向FH提供房屋托管服务，如代其收取该物业的租金等。首次租赁成功佣金为税前月租金50%，日常托管佣金按照税前月租金的3%收取服务费，而后双方续签协议，将服务期限延长至2020年12月31日。本报告期，世联行经纪共向F.H收取服务费174,650.98元。

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
-------	--------	-----------	-----------

本公司作为承租方：

单位：元

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
F.H	办公物业	230,000.00	240,000.00

关联租赁情况说明

办公物业的租赁定价参考了相关的市场价格。

**(4) 关联投资情况**

本公司于2020年10月29日与珠海大横琴创新发展有限公司共同投资设立了珠海世联资本管理有限公司(以下简称“世联资本”)。世联资本注册资本1000.00万人民币,其中本公司投资金额700.00万元,占股权比例70.00%;珠海大横琴创新发展有限公司投资金额300.00万元,占股权比例30.00%。

**(5) 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	108,066,452.49	2018年11月13日	2021年11月12日	否
世联小贷	110,901,939.81	2019年01月30日	2022年01月29日	否
世联小贷	212,500,000.00	2019年06月13日	2022年06月12日	是
世联小贷	215,051,000.00	2019年09月11日	2022年09月10日	是
世联小贷	150,000,000.00	2019年12月13日	2022年12月12日	是
世联小贷	50,000,000.00	2020年01月02日	2023年01月01日	否
世联小贷	107,850,000.00	2020年04月28日	2027年04月27日	否
世联小贷	100,000,000.00	2020年06月28日	2023年06月27日	否
世联小贷	107,500,000.00	2020年08月31日	2027年08月30日	否
世联小贷	150,500,000.00	2020年11月19日	2023年11月18日	否

世联小贷	150,000,000.00	2020年12月04日	2023年12月03日	否
世联集房	118,000,000.00	2018年06月29日	2028年06月28日	是
北京安信行	1,000,000.00	2018年09月01日	2021年08月31日	是

本公司作为被担保方

单位：元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
世联中国	67,500,000.00	2019年01月11日	2022年01月10日	是
世联中国	6,000,000.00	2019年01月15日	2022年01月14日	是
世联中国	50,000,000.00	2019年04月03日	2022年04月02日	是
世联中国	400,000,000.00	2019年04月29日	2022年04月28日	是
世联中国、合肥世联、西安世联	70,000,000.00	2019年08月19日	2022年08月18日	是
世联中国	70,000,000.00	2019年11月18日	2022年11月17日	是
世联中国、合肥世联、西安世联	150,000,000.00	2020年08月31日	2023年08月30日	否
世联中国	50,000,000.00	2020年10月30日	2023年10月29日	否
世联中国	150,000,000.00	2020年02月14日	2023年02月13日	否
世联中国	50,000,000.00	2020年03月31日	2023年03月30日	是
世联中国	150,000,000.00	2020年04月30日	2023年04月29日	否
世联中国	80,000,000.00	2020年06月12日	2023年06月11日	是
先锋居善	120,000,000.00	2019年09月30日	2022年09月29日	是
先锋居善	30,000,000.00	2019年02月01日	2022年01月31日	是
先锋居善	60,000,000.00	2019年02月27日	2022年02月26日	是
先锋居善	80,000,000.00	2019年06月28日	2022年06月27日	是
先锋居善	50,000,000.00	2019年08月19日	2022年08月18日	是
先锋居善	40,000,000.00	2019年08月21日	2022年08月20日	是
先锋居善	50,000,000.00	2019年09月11日	2022年09月10日	是
先锋居善	60,000,000.00	2020年02月26日	2023年02月25日	是
先锋居善	40,000,000.00	2020年10月22日	2023年10月21日	否
先锋居善	50,000,000.00	2020年12月01日	2023年11月30日	否
先锋居善	32,500,000.00	2020年01月13日	2023年01月12日	是
先锋居善	47,500,000.00	2020年01月16日	2023年01月15日	否
先锋居善	30,000,000.00	2020年01月16日	2023年01月15日	是
先锋居善	67,500,000.00	2020年01月08日	2023年01月07日	是
先锋居善	47,500,000.00	2020年03月24日	2023年03月23日	否

先锋居善	80,000,000.00	2020年03月05日	2023年03月04日	是
先锋居善	100,000,000.00	2020年05月28日	2023年05月27日	否
先锋居善	100,000,000.00	2020年09月27日	2023年09月26日	否

关联担保情况说明

#### (6) 关联方资金拆借

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
深圳世联惠普商业保理有限公司	310,443,897.72	2020年01月07日	2021年10月21日	提供应收账款保理
拆出				

#### (7) 关联方资产转让、债务重组情况

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
深圳市世联共享投资股份有限公司	出售世联小贷贷款债权	0.00	9,999,346.32
深圳市世联共享投资股份有限公司	购买债权	10,078,025.71	0.00

#### (8) 关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
朱敏	3,005,700.00	1,150,000.00
刘唯唯	1,300,700.00	497,400.00
李荣	1,146,700.00	697,800.00
焦安平	1,067,500.00	845,500.00
史剑华	842,600.00	615,700.00
袁鸿昌	805,800.00	560,500.00
陈劲松	520,300.00	483,000.00
吴小微	493,300.00	493,600.00
王立	410,500.00	400,400.00
王正宇	402,900.00	815,900.00

薛文	306,100.00	0.00
任克雷	180,000.00	180,000.00
张建平	180,000.00	40,900.00
季如进	180,000.00	180,000.00
钟清宇	129,000.00	180,000.00
郑伟鹤	129,000.00	180,000.00
杨毅	129,000.00	40,900.00
傅曦林	129,000.00	180,000.00
吴惠明	128,000.00	0.00
马志达	51,900.00	0.00
郭天武	51,900.00	0.00

## 6、关联方应收应付款项

### (1) 应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	深圳市很有蜂格网络科技有限公司	4,362,628.66		4,362,628.66	
其他应收款	周晓华			3,939.60	59.09
其他应收款	深圳世联惠普商业保理有限公司	29,353.19	146.77		
其他应收款	珠海大横琴城市公共资源经营管理有限公司	5,000.00	50.00		
其他应收款	福建更赢信息技术有限公司			60,000.00	300.00
应收账款	深圳同创添富投资企业（有限合伙）	6,158,626.62	1,185,043.92	6,930,176.72	90,092.30
应收账款	珠海大横琴科学城开发管理有限公司	480,000.00	5,520.00		
应收账款	珠海大横琴泛旅游发展有限公司	174,000.00	2,001.00		
应收账款	江西万寿宫文旅商业管理有限公司	149,278.72	1,716.71		
应收账款	珠海大横琴发展有限公司	9,010.00	103.62		
应收账款	福建更赢信息技术有限公司			790,771.76	10,280.03
应收账款	惠州更赢信息技术有限公司			13,587,828.20	176,641.75
应收账款	上海更赢信息技术有限公司			37,315,486.80	485,101.35
应收账款	深圳更赢信息技术有限公司			18,932,129.87	246,117.70
应收账款	天津市润泽基金销售有限公司			1,980.00	25.74
预付账款	深圳市很有蜂格网络科技有限公司	90,430.10		1,060,016.49	



预付账款	深圳雅智美居信息科技有限公司	13,250.00			
预付账款	北京怡然居客科技发展有限公司			80,000.00	
预付账款	惠州更赢信息技术有限公司			3,703,623.03	
预付账款	上海更赢信息技术有限公司			3,810,569.02	
预付账款	深圳集客电子商务有限公司			1,972,000.00	
预付账款	深圳更赢信息技术有限公司			15,086,545.82	
预付账款	云南更赢信息技术有限公司			2,000,000.00	
预付账款	山东更赢信息技术有限公司			22,596.86	

## (2) 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	190,834,569.00	193,002,472.00
其他非流动金融资产	上海中城荣耀股权投资基金管理有限公司	1,172,910.76	3,000,000.00
<b>合计</b>		<b>192,007,479.76</b>	<b>196,002,472.00</b>

## (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	深圳世联同创资产管理有限公司	15,000,000.00	15,000,000.00
其他应付款	世联地产顾问（中国）有限公司	8,594,341.23	14,704,711.54
其他应付款	F.H	2,271,465.68	2,564,365.68
其他应付款	天津市润泽基金销售有限公司	2,039,529.83	
其他应付款	焦安平	650,200.00	
其他应付款	深圳市很有蜂格网络科技有限公司	28,272.72	452,832.86
其他应付款	上海城凯投资有限公司	20,192.79	20,192.79
其他应付款	上海更赢信息技术有限公司		21,420.00
应付账款	深圳市很有蜂格网络科技有限公司	1,258.70	2,949,563.28
合同负债	珠海大横琴发展有限公司	993,172.83	
合同负债	珠海大横琴安居投资有限公司	105,272.66	
合同负债	上海中城联盟投资管理股份有限公司	54,454.20	54,454.20
合同负债	珠海大横琴孵化器管理有限公司	6,960.00	
合同负债	深圳雅智美居信息科技有限公司		156.00
预收账款	天津市润泽基金销售有限公司	6,851.48	

短期借款	深圳世联惠普商业保理有限公司	118,353,242.35	
------	----------------	----------------	--

### 十三、股份支付

#### 1、股份支付总体情况

适用  不适用

单位：元

公司本期授予的各项权益工具总额	0.00
公司本期行权的各项权益工具总额	0.00
公司本期失效的各项权益工具总额	59,967,000.00
公司期末发行在外的股票期权行权价格的范围和合同剩余期限	无
公司期末发行在外的其他权益工具行权价格的范围和合同剩余期限	无

其他说明

公司于2020年10月30日召开第五届董事会第十五次会议、第五届监事会第十四次会议，2020年11月30日召开2020年第四次临时股东大会，审议通过了《关于终止实施2018年股票期权激励计划暨注销股票期权的议案》，鉴于2020年8月28日公司控股股东变更为珠海大横琴集团有限公司，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，根据《深圳世联行地产顾问股份有限公司2018年股票期权激励计划（草案）》（以下简称“《2018年激励计划》”）的规定，公司董事会将终止实施2018年股票期权激励计划，并注销226名激励对象已获授但尚未行权的股票期权5,996.70万份（其中已有56名激励对象在公司控制权发生变更前辞职，其已获授但尚未行权的股票期权为1,196万份）。

经中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司审核确认，上述共计7,880.14万份股票期权注销事宜已于2020年12月25日办理完成。

#### 2、以权益结算的股份支付情况

适用  不适用

单位：元

授予日权益工具公允价值的确定方法	布莱克-舒尔茨（Black-Scholes Model）模型
可行权权益工具数量的确定依据	分年度对公司财务业绩指标、个人业绩指标进行考核，以达到考核目标的激励对象所持有的数量
本期估计与上期估计有重大差异的原因	无
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	21,322,079.59
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	3,713,359.32

其他说明

上述是公司2018年实施的股票期权激励计划的股份支付结算情况。

#### 3、以现金结算的股份支付情况

适用  不适用

#### 4、股份支付的修改、终止情况

本公司于2020年10月31日召开第五届董事会第十五次会议、第五届监事会第十四次会议，于2020年11月30日召开2020年第四次临时股东大会，审议通过了《关于终止实施2018年股票期权激励计划暨注销股票期权的议案》，鉴于2020年8月28日本公司控股股东变更为珠海大横琴集团有限公司，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，根据《深圳世联行地产顾问股份有限公司2018年股票期权激励计划（草案）》的规定，同意公司终止实施2018年股票期权激励计划，并注销226名激励对象已获授但尚未行权的股票期权5,996.70万份（其中已有56名激励对象在公司控制权发生变更前辞职，其已获授但尚未行权的股票期权为1,196万份）。上述共计5,996.70万份股票期权注销事宜已于2020年12月25日办理完成。

### 十四、承诺及或有事项

#### 1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

本集团截止资产负债表日无重大承诺事项。

#### 2、或有事项

##### （1）资产负债表日存在的重要或有事项

除本附注十二、5.关联方交易所列担保事项外，无其他重大或有事项。

##### （2）公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

### 十五、资产负债表日后事项

#### 1、重要的非调整事项

单位：元

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因
转让子公司世联集房 100% 股权	公司于 2020 年 12 月 30 日召开第五届董事会第十八次会议，审议通过《关于处置部分募集资金投资项目暨出售全资子公司股权暨关联交易的议案》，公司与全资子公司世联集房、宁波江北华燕智辉实业投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“华燕智辉”）签署《关于转让深圳世联集房资产管理有限公司股权之		根据本次《股权转让协议》相关约定，公司预计将在 2021 年 1 月份完成股权交割，公司测算 2021 年 1 月 31 日重组后的世联集房净资产约为 45,500-46,500 万元，本次交易于股权交割完成之日，公司在丧失控制权的当期合并净利润产生的投资收益金额约为 6,500-7,500 万元（未考虑相关的税费影响）。公司将根据《企

	股权转让协议》(以下简称“《股权转让协议》”), 世联行拟向华燕智辉转让其持有的完成资产重组后世联集房 100% 的股权及对应的所有权益 (以下简称“目标权益”), 目标权益的转让价格为人民币 53,000 万元。		业会计准则》相关规定进行会计处理, 最终以履约当年度经审计的财务报告数据为准。
--	---	--	---

## 2、利润分配情况

单位: 元

拟分配的利润或股利	109,605,597.09
经审议批准宣告发放的利润或股利	109,605,597.09

## 3、其他资产负债表日后事项说明

除上述事项外, 本集团无其他重大资产负债表日后事项。

# 十六、其他重要事项

## 1、其他

### (1) 经营租出资产

经营租赁租出资产类别	期末金额	期初金额
房屋	589,348,768.49	408,930,142.29
<b>合计</b>	<b>589,348,768.49</b>	<b>408,930,142.29</b>

### (2) 重大经营租赁最低租赁付款额

剩余租赁期	最低租赁付款额
1年以内	653,509,484.53
1-2年	658,960,398.18
2-3年	734,163,472.20
3年以上	3,476,172,079.89
<b>合计</b>	<b>5,522,805,434.80</b>

## 十七、母公司财务报表主要项目注释

## 1、应收账款

## (1) 应收账款分类披露

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账款	199,781,942.77	100.00%	6,142,381.18	3.07%	193,639,561.59	47,700,064.20	100.00%	3,879,860.10	8.13%	43,820,204.10
其中：										
以账龄特征为基础的组组合计提坏账准备的应收账款	199,781,942.77	100.00%	6,142,381.18	3.07%	193,639,561.59	47,700,064.20	100.00%	3,879,860.10	8.13%	43,820,204.10
合计	199,781,942.77	100.00%	6,142,381.18	3.07%	193,639,561.59	47,700,064.20	100.00%	3,879,860.10	8.13%	43,820,204.10

按单项计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由

按组合计提坏账准备：6,142,381.18

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	189,183,126.89	2,175,605.95	1.15%
6个月至1年	4,527,211.07	280,234.36	6.19%
1-2年	2,490,228.96	839,705.20	33.72%
2年以上	3,581,375.85	2,846,835.67	79.49%
合计	199,781,942.77	6,142,381.18	--

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。

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备，请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息：

□ 适用 √ 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	193,710,337.96
6 个月以内	189,183,126.89
6 个月至 1 年	4,527,211.07
1 至 2 年	2,490,228.96
2 至 3 年	3,581,375.85
合计	199,781,942.77

**(2) 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	
坏账准备	3,879,860.10	2,522,691.04		260,169.96		6,142,381.18
合计	3,879,860.10	2,522,691.04		260,169.96		6,142,381.18

**(3) 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	260,169.96

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
深圳泛亚房地产开发有限公司	应结服务费	33,862.58	无法收回	公司规定程序	否
深圳市辉豪乐投资发展有限公司	应结服务费	226,307.38	无法收回	公司规定程序	否
合计	--	260,169.96	--	--	--

应收账款核销说明：

## (4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
深圳华侨城房地产有限公司	24,134,994.97	12.08%	314,313.79
深圳市福民合建投资有限公司	21,177,661.58	10.60%	243,543.11
深圳市五二九七投资发展有限公司	18,519,786.30	9.27%	212,977.54
建滔数码发展（深圳）有限公司	17,862,820.98	8.94%	205,422.44
深圳市汇海置业有限公司	12,231,524.00	6.12%	140,662.53
合计	93,926,787.83	47.01%	

## 2、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收股利	13,640,250.77	4,086,467.79
其他应收款	1,571,682,889.90	3,550,002,891.57
合计	1,585,323,140.67	3,554,089,359.36

## (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
山东世联	9,553,782.98	
青岛荣置地	4,086,467.79	4,086,467.79
合计	13,640,250.77	4,086,467.79

## 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
青岛荣置地	4,086,467.79	2-3 年	尚未支付	否；被投资单位为子公

				司
合计	4,086,467.79	--	--	--

### 3) 坏账准备计提情况

适用  不适用

其他说明：

#### (2) 其他应收款

##### 1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收子公司往来款项	1,458,684,781.68	3,426,627,707.66
业务借款	17,720,136.85	52,791,885.34
押金、保证金	19,567,910.65	45,233,027.32
子公司及联营公司等股权处置款	70,400,000.00	19,400,000.00
业务合作意向金	6,362,628.66	6,362,628.66
预支薪资	306,778.42	844,518.93
其他	167,709.60	
合计	1,573,209,945.86	3,551,259,767.91

##### 2) 坏账准备计提情况

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)	
2020 年 1 月 1 日余额		1,256,876.34		1,256,876.34
2020 年 1 月 1 日余额在 本期	—	—	—	—
--转入第三阶段		-5,031,620.46	5,031,620.46	
本期计提		4,331,800.08	970,000.00	5,301,800.08
本期核销			-5,031,620.46	-5,031,620.46
2020 年 12 月 31 日余额		557,055.96	970,000.00	1,527,055.96

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



按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	1,512,927,697.86
1 至 2 年	22,251,756.82
2 至 3 年	35,796,855.50
3 年以上	2,233,635.68
3 至 4 年	1,526,125.38
4 至 5 年	143,845.00
5 年以上	563,665.30
合计	1,573,209,945.86

## 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	
坏账准备	1,256,876.34	5,301,800.08		5,031,620.46		1,527,055.96
合计	1,256,876.34	5,301,800.08		5,031,620.46		1,527,055.96

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	转回或收回金额	收回方式

## 4) 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	5,031,620.46

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
深圳市世居海外置业服务有限公司	应收子公司往来款项	3,535,545.40	无法收回	公司规定程序	否
杭州世联房地产营销策划有限公司	应收子公司往来款项	1,411,658.64	无法收回	公司规定程序	否

离职员工	预支薪资	84,416.42	无法收回	公司规定程序	否
合计	--	5,031,620.46	--	--	--

其他应收款核销说明:

本报告期核销主要是子公司注销无法收回的往来款。

### 5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
深圳世联君汇不动产运营管理股份有限公司	应收子公司往来款项	288,000,000.00	1 年以内	18.30%	
深圳世联投资有限公司	应收子公司往来款项	194,104,200.93	1 年以内	12.34%	
上海世联行股权投资管理有限公司	应收子公司往来款项	130,723,333.40	1 年以内	8.31%	
北京世联房地产顾问有限公司	应收子公司往来款项	97,626,116.11	1 年以内	6.21%	
武汉世联兴业房地产顾问有限公司	应收子公司往来款项	90,175,399.85	1 年以内	5.73%	
合计	--	800,629,050.29	--	50.89%	

### 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	4,070,888,256.99	19,547,701.39	4,051,340,555.60	2,414,404,535.43	19,547,701.39	2,394,856,834.04
对联营、合营企业投资	40,530,274.66		40,530,274.66	139,867,929.98		139,867,929.98
合计	4,111,418,531.65	19,547,701.39	4,091,870,830.26	2,554,272,465.41	19,547,701.39	2,534,724,764.02

#### (1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额(账面价值)	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	其他		

				备		
北京世联	12,305,967.22					12,305,967.22
天津世联	1,066,200.03					1,066,200.03
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
世联行经纪	8,360,764.56					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
杭州世联	3,000,000.00		3,000,000.00			
青岛荣置地	49,512,480.16					49,512,480.16
世联集金	10,000,000.00					10,000,000.00
厦门世联	3,000,000.00					3,000,000.00
世联小贷	1,514,211,600.00					1,514,211,600.00
世联先锋	10,000,000.00					10,000,000.00
长沙世联	1,000,000.00					1,000,000.00
沈阳世联	1,000,000.00					1,000,000.00
成都世联	1,000,000.00					1,000,000.00
苏州世联	1,000,000.00					1,000,000.00
西安世联	990,000.00					990,000.00
青岛世联	990,000.00					990,000.00
武汉世联	4,950,000.00					4,950,000.00
常州世联	3,000,000.00					3,000,000.00
合肥世联	990,000.00					990,000.00
三亚世联	990,000.00					990,000.00
无锡世联	5,000,000.00					5,000,000.00
福州世联	5,000,000.00					5,000,000.00
盛泽担保	159,278,800.00					159,278,800.00
山东世联	106,126,335.23					106,126,335.23
南昌世联	5,000,000.00					5,000,000.00
佛山世联	5,000,000.00					5,000,000.00
长春世联	1,000,000.00					1,000,000.00
南京世联	5,000,000.00					5,000,000.00
宁波世联	5,000,000.00					5,000,000.00

四川嘉联	94,908,287.07					94,908,287.07	
重庆世联	30,250,000.00					30,250,000.00	
昆明世联	5,000,000.00					5,000,000.00	
南通世联	1,000,000.00					1,000,000.00	
南宁世联	5,000,000.00					5,000,000.00	
武汉世联先锋	1,000,000.00					1,000,000.00	
漳州世联	3,000,000.00					3,000,000.00	
徐州世联	5,000,000.00					5,000,000.00	
贵阳世联	3,000,000.00					3,000,000.00	
北京世联兴业	1,000,000.00					1,000,000.00	
杭州世联卓群	3,000,000.00					3,000,000.00	
世联投资	23,485,100.00					23,485,100.00	
郑州世联	5,000,000.00					5,000,000.00	
合肥世联先锋	3,000,000.00					3,000,000.00	
惠州世联先锋	1,000,000.00					1,000,000.00	
太原世联	3,000,000.00					3,000,000.00	
石家庄世联	1,000,000.00					1,000,000.00	
世联君汇	95,001,300.00	2,540,000.00				97,541,300.00	
固安世联	1,000,000.00					1,000,000.00	
廊坊世联	1,000,000.00					1,000,000.00	
香港世联	7,565,399.97					7,565,399.97	
厦门立丹行	139,860,008.76					139,860,008.76	
世联集房	3,010,000.00	1,587,550,233.75				1,590,560,233.75	
深圳赋能创新	1,060,000.00					1,060,000.00	
哈尔滨世联	1,000,000.00					1,000,000.00	
世联松塔	6,400,000.00	1,600,000.00				8,000,000.00	
唐山世联	1,000,000.00					1,000,000.00	
包头世联	3,000,000.00					3,000,000.00	
拉萨世联	1,000,000.00					1,000,000.00	
张家口世联	1,000,000.00					1,000,000.00	
世联同行	1,020,000.00					1,020,000.00	
世联桂园	5,580,000.00					5,580,000.00	
珠海赢远	510,000.00					510,000.00	
前海资管		2,000,000.00				2,000,000.00	

横琴世联行		1,000,000.00				1,000,000.00	
世联资本		7,000,000.00				7,000,000.00	
杭州三箭装饰		57,793,487.81				57,793,487.81	
合计	2,394,856,834.04	1,659,483,721.56	3,000,000.00			4,051,340,555.60	19,547,701.39

## (2) 对联营、合营企业投资

单位：元

投资单位	期初余额(账面价值)	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											
深圳再生生活科技管理有限公司	666,087.13		627,045.24	-39,041.89							
深圳世联惠普商业保理有限公司	3,750,643.38			1,167,903.50						4,918,546.88	
天津市润泽基金销售有限公司	24,317,390.04			-792,435.21						23,524,954.83	
深圳惠金卓信	165,153.31			1,123,056.01						1,288,209.32	

科技 有限公司											
深圳 雅智 美居 信息 科技 有限 公司	49,430.69			-49,430.69						0.00	
深圳 世联 云学 科技 有限 公司	263,225.97			-223,683.80						39,542.17	
上海 更赢 信息 技术 有限 公司	100,000,000.00	104,000,000.00	148,516,599.39	-55,483,400.61							
上海 世联 盛曜 房地 产顾 问有 限公 司	10,655,999.46			103,022.00						10,759,021.46	
小计	139,867,929.98	104,000,000.00	149,143,644.63	-54,194,010.69						40,530,274.66	
合计	139,867,929.98	104,000,000.00	149,143,644.63	-54,194,010.69						40,530,274.66	

### (3) 其他说明

- 1) 本报告期公司已转让上海更赢信息技术有限公司的全部股权；深圳再生活科技管理有限公司已注销清算。
- 2) 因确认深圳雅智美居信息科技有限公司的投资损失超过了投资本金，按会计政策核算期末余额减计为0。

## 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	464,669,450.22	324,816,506.79	320,203,505.26	228,047,245.03
其他业务	165,691,415.08	30,699,325.87	217,750,192.52	32,765,809.76
合计	630,360,865.30	355,515,832.66	537,953,697.78	260,813,054.79

收入相关信息：

单位：元

合同分类	分部 1	分部 2	合计
其中：			
代理销售业务	459,941,615.33		459,941,615.33
营销策划业务	4,727,834.89		4,727,834.89
其他业务	165,691,415.08		165,691,415.08
合计	630,360,865.30		630,360,865.30

与履约义务相关的信息：

本公司服务合同在提供的服务达到合同约定的确认条款，即客户已取得相关服务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，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。

其他说明：

## 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	607,613,024.05	439,865,172.83
权益法核算的长期股权投资收益	-54,194,010.69	-2,496,948.03
处置长期股权投资产生的投资收益	103,125,921.00	-1,000,000.00
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	26,280,876.30	15,250,000.00
合计	682,825,810.66	451,618,224.80

## 十八、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
非流动资产处置损益	557,914.68	

计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	84,069,171.25	公司享受税费减免增加
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	60,785,285.78	公司确认的股权处置收益增加
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	4,959,941.26	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-23,580,525.15	
减：所得税影响额	25,155,704.66	
少数股东权益影响额	15,950,501.12	
合计	85,685,582.04	--

对公司根据《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》定义界定的非经常性损益项目，以及把《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，应说明原因。

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	2.08%	0.05	0.05
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.47%	0.0120	0.0120

## 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

不适用

## 第十三节 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、载有董事长胡嘉先生签名的2020年年度报告文件原文。
- 五、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。