

深圳世联行地产顾问股份有限公司

关于深圳证券交易所 2017 年年报问询函的回复公告

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

深圳世联行地产顾问股份有限公司（以下简称“公司”或“世联行”）于近日收到深圳证券交易所中小板公司管理部发出的中小板年报问询函【2018】第 57 号《关于对深圳世联行地产顾问股份有限公司 2017 年年报的问询函》，收到该函后，公司董事会给与高度重视，并已按照《问询函》中的要求，对《问询函》中提出的问题进行逐项落实和说明，现将回复内容公告如下：

问题一：报告期内，你公司实现营业收入 821,154.7 万元，较上年同期增加 30.97%；实现归属于上市公司股东的净利润（以下简称“净利润”）100,388.35 万元，较上年同期增加 34.35%；经营活动产生的现金流量净额为-302,587.15 万元，其中第一至第四季度分别为-23,908.91 万元、-169,874.03 万元、-80,952.79 万元、-27,851.41 万元。请你公司结合业务类型、经营状况、房地产行业环境及同行业可比公司情况说明：

（1）营业收入、净利润增长的原因及合理性；

（2）经营活动产生的现金流量净额为负、季度间差异较大并与净利润变化严重背离的原因。

回复：（1）营业收入、净利润增长的原因及合理性：

中国房地产市场服务方兴未艾，实物生产已经趋于饱和，但是软性服务还有很大的空间。基于多年来在交易服务业务方面创造的场景、客户资源，公司金融及公寓业务相对于创业型公司，获客速度更快，发展相对迅速。

1) 交易服务业务，积极响应国家去库存和棚改政策，建立了标准化的业务运作流程和业务运营机制，强化城市纵深布局策略，持续从中心城市向周边三四五线城市布局，不断完善升级业务服务平台，持续开展线上营销活动，进一步扩

大新房交易额。2017 年公司交易服务(代理销售业务和互联网+业务) 实现营业收入同比增长 23.57%。

2) 金融服务业务, 应市场环境和客户需求的变化, 公司积极研发新的金融服务产品, 针对 8 类场景客户需求研发上线 22 款信贷产品并全部铺排落地, 同时通过合伙策略, 有效整合超过 320 家行业渠道, 大幅提升了世联金融的行业影响力, 产品与渠道并举, 使得 2017 年全年放贷额 114.94 亿元, 同比增长 280.75%。2017 年公司金融服务实现营业收入同比增长 62.26%。

3) 资产服务业务, 红璞公寓以集中式公寓为主要体现, 并叠加公司多业务资源, 大力开展和各级政府、国有租赁平台、地产开发商、资产型国企、村集体等资产端广泛多元、定制化的合作模式。2017 年完成了全流程、线上化的运营平台建设, 累计全国收房签约间数突破 10 万间, 完成装修并投入运营房间数约 3.5 万间, 平均出租率达到 81%, 住宿服务收入快速增长。2017 年公寓管理业务实现营业收入 2.08 亿元, 同比增长 387.64%。

4) 2012 年至 2016 年 5 年间, 公司营业收入复合增长率为 30.50%、净利润复合增长率为 36.56%; 2017 年公司营业收入同比增长 30.97%、净利润同比增长 34.35%, 持续保持了平稳的增长水平。

(2) 经营活动产生的现金流量净额为负、季度间差异较大并与净利润变化严重背离的原因。

主要原因是公司经营活动产生的现金流量净额受到公司金融服务业务的贷款放款及本金回收现金流的影响, 2017 年全年放贷额 1,149,451.06 万元, 同期收回贷款本金 784,993.68 万元, 产生经营活动的现金净流出 364,457.38 万元; 同时, 2017 年度公司支付项目保证金和租赁押金减去收取的租赁等各项押金后, 净增加 64,966.91 万元, 两项合计影响了经营活动的现金净流出 429,424.29 万元, 剔除上述影响后, 公司经营活动产生的现金流量净额为 126,837.14 万元, 与 2017 年公司实现的净利润 100,388.35 万元基本相一致。

公司贷款余额第一至第四季度分别增加 23,612.27 万元、185,045.69 万元、134,735.22 万元、26,817.90 万元, 对公司每季度的经营活动产生的现金流量的

影响不同，导致公司经营活动产生的现金流量净额季度间差异变动较大。

问题二：报告期内，你公司资产服务业务实现营业收入 84,903.18 万元，营业成本为 103,278.01 万元，毛利率为-21.64%。截至 2017 年 12 月 31 日，你公司旗下的红璞公寓全国签约间数突破 10 万间，在管运营房间约 3.5 万间，平均出租率 81%。请你公司说明：

(1) 资产服务业务毛利率为负的原因；

(2) 长租公寓项目运营情况，包括平均签约租期、出租率、租金水平、成本水平等，并结合同行业可比公司进行分析；

(3) 长租公寓项目的发展是否与公司预期相符，预计租金水平是否可以覆盖摊销成本，预计盈利时间等；

(4) 长租公寓项目业务适用的会计政策，报告期内是否发生变更，如是，公司是否履行了相应的审批程序；

(5) 补充说明长租公寓项目业务的会计处理，并请年审会计师发表明确意见。

回复：(1) 资产服务业务毛利率为负的原因；

主要原因有：1) 公司现属于积极拓展公寓管理业务的阶段，前期相关的业务拓展成本相应增加；2) 项目上线运营前期，按期分摊项目投入的装修配置费用；3) 公寓收房的租赁成本，按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，导致前期账面的业务毛利较低；4) 发展阶段新项目上线较多，项目上线后出房有一个爬坡过程才能达到预期目标水平，出房阶段公司的营销费用也会有所增加。项目进入稳定的运营阶段后，拓展、营销等费用会逐步减少，毛利会逐步提升，据此我们认为现阶段公寓业务的亏损是由业务本身的运营阶段性特点造成的，属于暂时性的亏损，是在公司可控制的范围内。

(2) 长租公寓项目运营情况，包括平均签约租期、出租率、租金水平、成本水平等，并结合同行业可比公司进行分析；

公司长租公寓项目目前出房签约租期为一年；出租率基本稳定在 80%-85%；租金水平因城市不同差异较大，长租公寓项目现在主要布局在核心二线城市，租金水平低于一线城市，现阶段平均租金 1,500-1,600 元/月。长租公寓的成本主要为人力成本、租金成本、装修成本、营销成本、网络费、电视费及其他运营成本，约占收入的 85%。由于目前 A 股市场未发现有披露类似长租公寓相关数据的公司，因此无法进行比较。

(3) 长租公寓项目的发展是否与公司预期相符，预计租金水平是否可以覆盖摊销成本，预计盈利时间等；

公司预计租金水平可以覆盖摊销成本，首先，公司长租公寓业务是基于对未来整体租金上涨的判断，未来五到十年核心二线城市租金水平上涨为大概率事件；其次，公司正在实行以集中式长租公寓为入口，作为入口价值的体现，用规模效应来叠加增值服务，为长租公寓业务创造除租金以外的收入。第三，公司将逐步开展半托管、轻托管的模式，减少租金成本对公司的影响。

长租公寓项目的发展符合公司的预期，预计盈利时间为第五年。

(4) 长租公寓项目业务适用的会计政策，报告期内是否发生变更，如是，公司是否履行了相应的审批程序；

报告期内，公司在实施年度财务审计时，会计师对其业务进行了全面深入的分析评估，并结合财政部2018年1月印发的《企业会计准则第21号—租赁（修订）（征求意见稿）》的修订情况，建议运营物业的租金成本核算应采取更谨慎的会计政策直线法进行核算，公司遵循谨慎性原则，以及租赁准则将进行修订的情况，对原会计政策进行相应的变更调整；变更后经营租赁的租金成本：在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益，如有或有租金在实际发生时确认为当期成本。本次变更是对年度新增会计政策进行的调整，从发生此类业务之日起开始执行。

上述变更调整已经公司第四届董事会第二十五次会议、第四届监事会第二十五次会议审议通过，履行了相应的审批程序。详情请见公司《关于会计政策变更的公告》（公告编号：2018-047）。

(5) 补充说明长租公寓项目业务的会计处理，并请年审会计师发表明确意见。

公司长租公寓项目业务的会计处理说明如下，会计师发表的明确意见，详情请见会计师的回复函。

1) 项目签订收房合同，按合同支付租赁押金和预付租金

借：其他应收款-押金

 预付账款

贷：银行存款

2) 项目装修工程完工验收合格，按工程验收结算单确认装修成本

借：长期待摊费用-装修费

 应交税费-应交增值税-进项税

贷：应付账款/银行存款

3) 项目收房的租赁成本，分期按直线法确认租金成本

借：主营业务成本-租金

 贷：应付账款/预付账款

4) 按收房合同约定，按期支付租金

借：应付账款/预付账款

 应交税费-应交增值税-进项税

贷：银行存款

5) 项目装修工程验收合格后，按期确认摊销项目的装修成本

借：主营业务成本-装修费

 贷：长期待摊费用-装修费

摊销期限：项目的结构加固、重新砌墙排房、集中供暖供电、电梯等公共建设工程成本，按 8 年进行分摊，实际租赁期短于 8 年的，按实际租赁期分摊；项目的室内装修及配置成本，按 5 年进行分摊，实际租赁期短于 5 年的，按实际租赁期分摊。

6) 项目上线签订出房合同，按合同收取租客的押金和预收租金

借：银行存款

贷：其他应付款-押金

预收账款

7) 出房合同签订后，按直线法分期确认合同收入

借：预收账款/应收账款

贷：主营业务收入-公寓

应交税费-应交增值税-销项税

8) 项目的人员工资、拓展费用、运营费用等成本费用，在实际发生时按权责发生制原则进行确认

借：主营业务成本/管理费用

应交税费-应交增值税-进项税

贷：应付账款/银行存款

问题三：报告期末，你公司持有贷款余额 485,058.28 万元，计提贷款损失准备 10,136.88 万元，计提比例为约 2.05%，请你公司补充说明：

(1) 金融服务业务的开展情况，包括开展贷款业务的平台、放贷情况、平均业务利率、平均业务成本，是否存在应披露未披露的关联关系及关联交易；

(2) 结合同行业可比公司分析公司贷款损失准备计提的合理性及充分性。

回复：(1) 金融服务业务的开展情况，包括开展贷款业务的平台、放贷情况、平均业务利率、平均业务成本，是否存在应披露未披露的关联关系及关联

交易；

公司金融服务业务由深圳金融办核准持牌的子公司世联小贷公司进行运营。按照担保方式分为三类：抵押类，赎楼类，信用类贷款，客户群体主要包括：有真实经营的个体经营者、中小微企业和有特定消费场景的个人。2017 年金融服务业务抵押类贷款放款 11.49 亿元，赎楼类贷款放款 42.05 亿元，信用类贷款放款 61.40 亿元，合计放款 114.94 亿元。抵押类贷款平均业务综合利率 13%，赎楼类贷款平均业务综合利率 14%，信用类贷款平均业务综合利率 19.2%。业务成本包括资金成本、坏账计提和运营成本，平均资金成本约为 5%-9%。

金融业务开展分微信公众号申请+线下面谈面签、纯线下申请和操作两种获客平台模式。部分信用类贷款客户可在工作人员的指导下通过微信端公众号提交资料申请，也可在我司经营网点提交资料申请，以上两种方式均需经过人工审核、本人现场面签完成贷款申请发放流程。2017 年度微信公众号端口申请的业务放款量占总放款量的 3%左右，2018 年至今已全部转为纯线下操作模式。

另外，世联小贷将部分信贷资产作为债权转让的标的，放在世联集金平台（公司品牌合作平台）上，由投资者自愿认购。世联集金为公司合作的资产转让融资平台，截至 2018 年 1 月底，世联小贷已终止与集金平台的合作，该平台上转让的资产也已全部结清。公司不存在应披露未披露的关联关系及关联交易。2017 年的关联交易在 2017 年报中已全部披露。

（2）结合同行业可比公司分析公司贷款损失准备计提的合理性及充分性。

公司参照人民银行《贷款风险分类指导原则》及《贷款损失准备计提指引》，将贷款分为正常、关注、次级、可疑和损失类并按类别计提贷款损失准备金。

《贷款风险分类指引》对信贷资产分类的核心定义为：

正常类：借款人能够履行合同，没有足够理由怀疑贷款本息不能按时足额偿还。

关注类： 尽管借款人目前有能力偿还贷款本息，但存在一些可能对偿还产生不利影响的因素。

次级类： 借款人的还款能力出现明显问题，完全依靠其正常收入无法足额

偿还贷款本息，即使执行担保，也可能会造成一定损失。

可疑类： 借款人无法足额偿还贷款本息，即使执行担保，也肯定要造成较大损失。

损失类： 在采取所有可能措施或一切必要的法律程序之后，本息仍然无法收回，或只能收回极少部分。

公司采用定量认定和定性认定相结合的方法来决定贷款的风险分类。定量认定是指业务违约逾期时间、对借款人名下可处置资产和负债综合分析后的预计损失率结果两项指标的认定。定性认定是借款人的偿还能力、借款人的还款历史、借款人偿还的意愿、及借款所购资产的状态认定等。

公司每月末按照贷款分类办法对贷款进行分类，按照分类结果逐类差额计提，公司参照执行财政部财金[2012]20号文件关于印发《金融企业准备金计提管理办法》的通知要求，计提比例为：正常准备，计提比例为贷款余额 1.5%；关注类贷款，计提比例为 3%；次级类贷款，计提比例为 30%；可疑类贷款，计提比例为 60%；损失类贷款，计提比例为 100%，次级和可疑类资产的损失准备，计提比例可以根据损失情况最大可上浮 20%。

公司贷款损失准备按照已披露的相关会计政策已充分进行计提，2014 年至 2017 年期末计提的贷款损失准备占贷款余额比例分别为 3.98%、3.59%、3.12% 和 2.05%，2015 年至 2017 年度公司确认的贷款坏账损失占期初贷款余额比例分别为 3.93%、2.80%和 1.30%，均低于公司当期的计提水平，损失比例呈现递减趋势。

据深圳市金融办 2017 年 9 月 27 日发布的《深圳金融发展报告（2016）》中显示“2016 年全行业不良率为 1.46%，比 2015 年末不良率 2.19%下降 0.73 个百分点”，由于世联小贷贷款业务全部服务于有房客户，同时公司坚持客户的消费和经营场景化，线下进行实地调查和面签，对客户地了解度更高，从而资产质量更优，故 2.04%的拨备率处于合理水平。

问题四：2015 年、2016 年、2017 年，你公司期末资产负债率分别为 50.74%、45.17%、61.94%。请你公司结合业务开展情况详细说明资产负债率提高的原因。

回复：2017 年期末资产负债率提高的原因主要有：1) 公司通过银行借款补充流动资金：2017 年世联小贷增资 100,000 万元和投资长租公寓业务 118,566.66 万元；2) 公司金融业务通过资产证券化方式融入资金，2017 年期末累计余额 142,804.24 万元；3) 公司经营规模持续扩大，经营性流动资产增加 180,411.54 万元，经营性流动负债增加 177,834.20 万元。上述原因致使公司期末资产和负债总额同时增加，资产负债率相应提高。

问题五：报告期末，你公司应收账款余额为 184,518.52 万元，较期初增加 92.40%。请你公司说明应收账款增加的原因及坏账准备计提的充分性。

回复：公司 2017 年期末应收账款余额增加的原因主要有：1) 公司营业收入中第四季度占比最高，2015 年、2016 年和 2017 年第四季度收入占全年收入比例分别为 35.35%、33.12%、36.74%，2017 年第四季度收入同比增长 45.27%，应收账款相应增加 68,855.98 万元；2) 受国家金融政策的影响，开发商的付款周期延长，导致公司应收账款的回款期变长，应收账款相应增加。

公司应收账款采用账龄分析法计提坏账准备，同时对于按照账龄组合计提坏账准备不能反映其风险特征的应收款项，采用个别认定法，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，单独计提坏账准备。

公司坏账准备按照披露的相关会计政策已充分进行计提，2014 年至 2017 年期末计提的坏账准备占应收账款比例分别为 4.10%、6.51%、7.11%和 6.67%，2014 年至 2017 年度公司确认的坏账损失占期初应收账款比例分别为 1.82%、0.73%、3.58%和 0.60%，均低于公司的计提水平；另外，公司的应收账款大多在 1 年以内，回款情况良好。

为降低信用风险，公司积极采取措施组织催收，持续跟进回款情况，评估风险，并充分计提相应的坏账准备。

问题六：报告期末，你公司因限制性股票期权产生的可抵扣暂时性差异为 7,729.79 万元。请你公司补充说明上述限制性股票期权的会计处理，并请年审会计师发表明确意见。

回复：限制性股票期权的会计处理说明如下，会计师发表的明确意见，详情

请见会计师的回复函。

公司目前进行的股份支付计划：①2016年3月11日以每股3.936元授予的限制性股票20,994,400股，分为4个解锁期，分年度进行绩效考核并解锁；②2017年9月26日以每股11.95元行权价授予的股票期权59,891,000股，分为3个行权期，分年度进行绩效考核并行权。

公司对以上股份支付进行会计处理如下：

1、在股份支付授予时：

借：银行存款

 贷：股本

 资本公积

同时就回购义务确认负债：

借：库存股

 贷：其他应付款-限制性股票回购义务

2、股份支付行权等待期内，根据授予日的公允价值确认年度应分摊成本：

借：管理费用

 贷：资本公积-其他资本公积

3、根据相关会计准则的规定，上市公司应根据期末存在的信息估计未来可以税前抵扣的金额，以未来期间很可能取得的应纳税所得额为限确认递延所得税资产，如果预计未来期间可抵扣的金额超过等待期内确认的成本费用，超出部分形成的递延所得税资产应直接计入所有者权益。根据期末公司收盘价，预计未来可抵扣的金额，确认相关的递延所得税资产分录如下：

借：递延所得税资产

 贷：所得税费用

 资本公积

4、达成解锁条件时，解锁限制性股票：

借：其他应付款-限制性股票回购义务

贷：库存股

公司因限制性股票期权产生的可抵扣暂时性差异 7,729.79 万元，分别系股票期权产生可抵扣暂时性差异 1,029.12 万元，限制性股票产生可抵扣暂时性差异 6,700.67 万元。限制性股票产生可抵扣差异的金额=预计未来可行权股票数*（预计未来可行权公允价格-授予时支付的价格）

计算取数基础：限制性股票授予时支付每股 3.936 元，截止 2017 年 12 月 31 日时预测未来可行权公允价格以 2017 年 12 月 31 日收盘价每股 11.15 元为基础来预测。

特此公告。

深圳世联行地产顾问股份有限公司

董 事 会

二〇一八年五月十八日