

**深圳世联行地产顾问股份有限公司**  
**2018 年度**  
**审计报告**

<b>索引</b>	<b>页码</b>
审计报告	
公司财务报告	
— 合并资产负债表	1-2
— 母公司资产负债表	3-4
— 合并利润表	5
— 母公司利润表	6
— 合并现金流量表	7
— 母公司现金流量表	8
— 合并股东权益变动表	9-10
— 母公司股东权益变动表	11-12
— 财务报表附注	13-131



信永中和会计师事务所

ShineWing  
certified public accountants

北京市东城区朝阳门北大街  
8号富华大厦A座9层

9/F, Block A, Fu Hua Mansion,  
No.8, Chaoyangmen Beidajie,  
Dongcheng District, Beijing,  
100027, P.R.China

联系电话: +86(010)6554 2288

telephone: +86(010)6554 2288

传真: +86(010)6554 7190

facsimile: +86(010)6554 7190

## 审计报告

XYZH/2019SZA40429

深圳世联行地产顾问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地产顾问股份有限公司（以下简称世联行）财务报表，包括2018年12月31日的合并及母公司资产负债表，2018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2018年12月31日的合并及母公司财务状况以及2018年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

### 二、 形成审计意见的基础

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

### 三、 关键审计事项

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

1. 贷款损失准备事项	
关键审计事项	审计中的应对
<p>如财务报表附注六、6 所披露，截止 2018 年 12 月 31 日，世联行贷款余额 39.09 亿元，计提贷款损失准备 1.19 亿元。世联行贷款净值占全部资产的比例为 28.67%。</p> <p>世联行管理层在确认客户五级分类、计提损失比率时，需要依据贷款还款记录（包括账龄、延期付款、利息结算）及借贷客户资产状况等进行评估和判断，而评估判断可能会与实际情况存在差异。因为上述贷款余额占世联行总资产比例较大，并且涉及评估和判断，所以我们识别贷款损失准备为关键审计事项。</p>	<p>与贷款损失准备相关的审计程序包括但不限于以下：</p> <p>（1）了解世联行管理层贷款业务的风险控制流程，复核世联行对贷款损失准备的评估过程，包括五级分类、计提损失准备率等；</p> <p>（2）获取贷款明细台账，抽取银行流水，检查单笔贷款的还款记录、还款时间等；</p> <p>（3）识别逾期贷款，评价世联行对其未来可回收性的判断是否合理；</p> <p>（4）基于期后回款状况及历史数据，复核世联行计提贷款损失准备的规范性；</p>
2. 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
<p>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、33 所披露，2018 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 49.97 亿元。两项目收入占世联行集团合并营业收入的 66.32%。</p> <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的重大影响，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>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：</p> <p>（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> <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>

#### 四、 其他信息

世联行管理层(以下简称管理层)对其他信息负责。其他信息包括世联行 2018 年年度报告中涵盖的信息,但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

#### 五、 管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督世联行的财务报告过程。

#### 六、 注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，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，就可能导致对世联行持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致世联行不能持续经营。

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

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

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

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

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

信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师：  
(项目合伙人)

中国注册会计师：

中国 北京

二〇一九年三月二十七日

**合并资产负债表**  
2018年12月31日

编制单位：深圳世联行地产顾问股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	年末余额	年初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金	六、1	2,498,869,903.60	2,521,842,674.25
结算备付金		-	-
拆出资金		-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-	-
衍生金融资产		-	-
应收票据及应收账款	六、2	2,313,124,518.53	2,155,158,738.41
其中：应收票据		741,814,699.87	309,973,522.18
应收账款		1,571,309,818.66	1,845,185,216.23
预付款项	六、3	379,318,985.74	456,202,541.07
应收保费		-	-
应收分保账款		-	-
应收分保合同准备金		-	-
其他应收款	六、4	1,278,090,679.80	1,073,581,431.75
其中：应收利息		-	-
应收股利		-	-
买入返售金融资产		-	-
存货	六、5	10,917,037.84	15,209,771.58
贷款	六、6	3,790,055,572.91	4,850,582,791.30
持有待售资产	六、7	10,012,658.83	-
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产	六、8	106,000,607.45	44,830,296.94
<b>流动资产合计</b>		<b>10,386,389,964.70</b>	<b>11,117,408,245.30</b>
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款及垫款		-	-
可供出售金融资产	六、9	646,277,958.94	551,281,383.39
持有至到期投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资	六、10	56,105,975.76	27,667,288.27
投资性房地产	六、11	439,519,613.77	112,701,186.11
固定资产	六、12	165,680,582.14	177,981,478.56
在建工程		-	-
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
无形资产	六、13	3,532,669.93	4,391,231.20
开发支出		-	-
商誉	六、14	276,216,648.91	276,216,648.91
长期待摊费用	六、15	687,965,115.60	442,425,986.75
递延所得税资产	六、16	558,446,160.21	623,221,058.48
其他非流动资产	六、17	100,000.00	300,200,000.00
<b>非流动资产合计</b>		<b>2,833,844,725.26</b>	<b>2,516,086,261.67</b>
<b>资产总计</b>		<b>13,220,234,689.96</b>	<b>13,633,494,506.97</b>

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

## 合并资产负债表（续）

2018年12月31日

编制单位：深圳世联行地产顾问股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	年末余额	年初余额
<b>流动负债：</b>			
短期借款	六、18	2,463,337,453.73	2,447,332,673.57
向中央银行借款		-	-
吸收存款及同业存放		-	-
拆入资金		-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		-	-
衍生金融负债		-	-
应付票据及应付账款	六、19	491,624,699.46	220,517,664.99
预收款项	六、20	198,317,425.36	353,300,595.39
卖出回购金融资产款		-	-
应付手续费及佣金		-	-
应付职工薪酬	六、21	1,000,855,511.02	1,257,620,798.72
应交税费	六、22	475,785,398.53	775,207,384.32
其他应付款	六、23	1,766,259,808.31	1,956,232,399.36
其中：应付利息		34,312,802.38	13,703,554.30
应付股利		5,574,923.53	4,854,807.91
应付分保账款		-	-
保险合同准备金		-	-
代理买卖证券款		-	-
代理承销证券款		-	-
持有待售负债		-	-
一年内到期的非流动负债	六、24	13,080,411.48	6,000,000.00
其他流动负债	六、25	1,228,061,496.19	1,428,618,400.64
<b>流动负债合计</b>		<b>7,637,322,204.08</b>	<b>8,444,829,916.99</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	六、26	165,827,667.28	-
应付债券		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
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	六、16	55,760.76	-
其他非流动负债		-	-
<b>非流动负债合计</b>		<b>165,883,428.04</b>	<b>-</b>
<b>负债合计</b>		<b>7,803,205,632.12</b>	<b>8,444,829,916.99</b>
<b>股东权益：</b>			
股本	六、27	2,042,970,972.00	2,043,978,097.00
其他权益工具		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
资本公积	六、28	554,839,284.08	597,016,394.86
减：库存股	六、29	36,966,518.40	59,249,887.20
其他综合收益	六、30	-61,153.36	-142,403.10
专项储备		-	-
盈余公积	六、31	756,743,387.64	535,271,661.52
一般风险准备		-	-
未分配利润	六、32	1,982,303,621.24	1,951,568,860.70
<b>归属于母公司股东权益合计</b>		<b>5,299,829,593.20</b>	<b>5,068,442,723.78</b>
少数股东权益		117,199,464.64	120,221,866.20
<b>股东权益合计</b>		<b>5,417,029,057.84</b>	<b>5,188,664,589.98</b>
<b>负债和股东权益总计</b>		<b>13,220,234,689.96</b>	<b>13,633,494,506.97</b>

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司资产负债表

2018年12月31日

编制单位：深圳世联行地产顾问股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	年末余额	年初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金		1,437,448,920.15	1,474,123,909.27
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-	-
衍生金融资产		-	-
应收票据及应收账款	十七、1	480,069,683.48	84,410,556.93
其中：应收票据		421,296,581.31	6,481,466.10
应收账款		58,773,102.17	77,929,090.83
预付款项		3,265,166.57	2,873,962.23
其他应收款	十七、2	3,103,282,368.94	2,798,354,378.78
其中：应收利息		-	-
应收股利		4,086,467.79	4,123,869.88
存货		-	-
持有待售资产		10,012,658.83	-
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产		662,313.10	283,589.91
<b>流动资产合计</b>		<b>5,034,741,111.07</b>	<b>4,360,046,397.12</b>
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产		261,330,000.00	161,330,000.00
持有至到期投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资	十七、3	2,437,273,712.05	2,357,746,834.04
投资性房地产		162,393,745.56	179,565,598.18
固定资产		15,584,488.51	19,240,778.78
在建工程		-	-
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
无形资产		320,156.26	346,585.24
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用		1,163,265.99	2,862,659.57
递延所得税资产		51,512,021.81	74,562,217.99
其他非流动资产		-	112,100,000.00
<b>非流动资产合计</b>		<b>2,929,577,390.18</b>	<b>2,907,754,673.80</b>
<b>资产总计</b>		<b>7,964,318,501.25</b>	<b>7,267,801,070.92</b>

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



母公司资产负债表 (续)

2018年12月31日

编制单位: 深圳世联行地产顾问股份有限公司

单位: 人民币元

项 目	附注	年末余额	年初余额
<b>流动负债:</b>			
短期借款		2,163,337,453.73	1,806,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		-	-
衍生金融负债		-	-
应付票据及应付账款		3,330,650.65	351,225,960.36
预收款项		9,924,881.98	2,198,332.70
应付职工薪酬		155,194,288.36	198,802,923.38
应交税费		36,150,979.50	74,335,222.23
其他应付款		588,461,010.96	784,505,561.79
其中: 应付利息		-	-
应付股利		1,204,266.00	-
持有待售负债		-	-
一年内到期的非流动负债		-	-
其他流动负债		-	-
<b>流动负债合计</b>		<b>2,956,399,265.18</b>	<b>3,217,068,000.46</b>
<b>非流动负债:</b>			
长期借款		-	-
应付债券		-	-
其中: 优先股		-	-
永续债		-	-
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		53,648.80	-
其他非流动负债		-	-
<b>非流动负债合计</b>		<b>53,648.80</b>	<b>-</b>
<b>负 债 合 计</b>		<b>2,956,452,913.98</b>	<b>3,217,068,000.46</b>
<b>股东权益:</b>			
股本		2,042,970,972.00	2,043,978,097.00
其他权益工具		-	-
其中: 优先股		-	-
永续债		-	-
资本公积		754,028,019.23	762,012,129.02
减: 库存股		36,966,518.40	59,249,887.20
其他综合收益		-	-
专项储备		-	-
盈余公积		756,743,387.64	535,271,661.52
未分配利润		1,491,089,726.80	768,721,070.12
<b>股东权益合计</b>		<b>5,007,865,587.27</b>	<b>4,050,733,070.46</b>
<b>负债和股东权益总计</b>		<b>7,964,318,501.25</b>	<b>7,267,801,070.92</b>

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

## 合并利润表

2018 年度

编制单位：深圳世联行地产顾问股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	本年发生额	上年发生额
<b>一、营业总收入</b>	六、33	<b>7,533,638,446.39</b>	<b>8,211,546,958.79</b>
其中：营业收入	六、33	7,533,638,446.39	8,211,546,958.79
利息收入		-	-
已赚保费		-	-
手续费及佣金收入		-	-
<b>二、营业总成本</b>		<b>6,866,849,230.20</b>	<b>6,788,984,249.07</b>
其中：营业成本	六、33	5,901,723,669.15	6,032,764,970.96
利息支出		-	-
手续费及佣金支出		-	-
退保金		-	-
赔付支出净额		-	-
提取保险合同准备金净额		-	-
保单红利支出		-	-
分保费用		-	-
税金及附加	六、34	52,720,930.00	60,418,645.51
销售费用		-	-
管理费用	六、35	452,417,484.61	420,990,561.91
研发费用	六、36	86,926,056.54	73,246,341.44
财务费用	六、37	135,427,095.41	62,175,675.67
其中：利息费用		158,825,428.84	77,948,933.75
利息收入		33,556,483.26	26,798,517.97
资产减值损失	六、38	237,633,994.49	139,388,053.58
加：其他收益	六、39	32,923,635.55	17,936,319.54
投资收益（损失以“-”号填列）	六、40	28,926,584.37	30,503,843.73
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		13,222,985.43	-401,773.08
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-
汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	六、41	987,760.16	72,698.98
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		<b>729,627,196.27</b>	<b>1,471,075,571.97</b>
加：营业外收入	六、42	45,129,192.38	24,458,204.41
减：营业外支出	六、43	25,838,295.34	4,442,800.50
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		<b>748,918,093.31</b>	<b>1,491,090,975.88</b>
减：所得税费用	六、44	295,235,577.30	435,248,043.52
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		<b>453,682,516.01</b>	<b>1,055,842,932.36</b>
<b>（一）按经营持续性分类</b>		<b>453,682,516.01</b>	<b>1,055,842,932.36</b>
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		453,682,516.01	1,055,842,932.36
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-	-
<b>（二）按所有权归属分类</b>		<b>453,682,516.01</b>	<b>1,055,842,932.36</b>
1.归属于母公司所有者的净利润		415,724,734.42	1,003,883,544.29
2.少数股东损益		37,957,781.59	51,959,388.07
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>	六、45	<b>-85,191.83</b>	<b>-493,612.50</b>
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	六、45	81,249.74	-390,938.45
<b>（一）不能重分类进损益的其他综合收益</b>			
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		-	-
<b>（二）将重分类进损益的其他综合收益</b>	六、45	<b>81,249.74</b>	<b>-390,938.45</b>
1.权益法下可转损益的其他综合收益		-	-
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		-	-
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		-	-
4.现金流量套期损益的有效部分		-	-
5.外币财务报表折算差额	六、45	81,249.74	-390,938.45
6.其他		-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	六、45	-166,441.57	-102,674.05
<b>七、综合收益总额</b>		<b>453,597,324.18</b>	<b>1,055,349,319.86</b>
归属于母公司股东的综合收益总额		415,805,984.16	1,003,492,605.84
归属于少数股东的综合收益总额		37,791,340.02	51,856,714.02
<b>八、每股收益：</b>			
（一）基本每股收益（元/股）		0.20	0.49
（二）稀释每股收益（元/股）		0.20	0.49

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

## 母公司利润表

2018 年度

编制单位：深圳世联行地产顾问股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	本年发生额	上年发生额
<b>一、营业收入</b>	十七、4	<b>590,594,800.80</b>	<b>652,097,460.52</b>
减：营业成本	十七、4	237,451,248.67	283,741,186.98
税金及附加		5,818,512.97	6,320,520.79
销售费用		-	-
管理费用		137,056,157.87	131,850,732.12
研发费用		9,064,230.85	7,963,064.27
财务费用		138,728,352.67	65,668,771.14
其中：利息费用		155,510,144.19	77,670,559.39
利息收入		24,739,704.71	19,748,597.72
资产减值损失		3,742,626.44	2,559,128.18
加：其他收益		992,734.30	263,873.32
投资收益（损失以“-”号填列）	十七、5	1,067,074,661.85	574,695,162.36
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-5,833,121.99	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）		1,121.01	-50,796.73
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		<b>1,126,802,188.49</b>	<b>728,902,295.99</b>
加：营业外收入		2,045,277.62	2,038,346.66
减：营业外支出		1,611,237.53	1,698,894.37
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		<b>1,127,236,228.58</b>	<b>729,241,748.28</b>
减：所得税费用		19,877,598.02	51,844,329.59
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		<b>1,107,358,630.56</b>	<b>677,397,418.69</b>
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		1,107,358,630.56	677,397,418.69
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-	-
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>		-	-
（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		-	-
（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. 可供出售金融资产公允价值变动损益		-	-
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		-	-
4. 现金流量套期损益的有效部分		-	-
5. 外币财务报表折算差额		-	-
6. 其他		-	-
<b>六、综合收益总额</b>		<b>1,107,358,630.56</b>	<b>677,397,418.69</b>
<b>七、每股收益</b>			
（一）基本每股收益（元/股）		--	--
（二）稀释每股收益（元/股）		--	--

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

## 合并现金流量表

2018年度

编制单位：深圳世联行地产顾问股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	本年发生额	上年发生额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		7,800,533,593.85	7,984,815,580.04
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		-	-
收到再保险业务现金净额		-	-
保户储金及投资款净增加额		-	-
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		-	-
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		-	-
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金	六、46	5,895,210,324.45	9,045,571,060.41
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>13,695,743,918.30</b>	<b>17,030,386,640.45</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		253,790,675.57	165,364,561.34
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		-	-
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		3,321,715,812.88	3,038,466,542.58
支付的各项税费		958,774,164.43	917,828,430.12
支付其他与经营活动有关的现金	六、46	8,193,970,131.09	15,934,598,589.93
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>12,728,250,783.97</b>	<b>20,056,258,123.97</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>967,493,134.33</b>	<b>-3,025,871,483.52</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		8,100,346.70	216,224,931.16
取得投资收益收到的现金		28,775,271.60	26,014,601.98
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		12,419,924.66	4,002,672.05
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	六、46	-	17,064,831.84
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>49,295,542.96</b>	<b>263,307,037.03</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		451,409,604.82	396,116,352.62
投资支付的现金		159,698,446.80	529,748,029.75
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		9,010,976.04	-
支付其他与投资活动有关的现金	六、46	1,324,952.91	500,000.00
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>621,443,980.57</b>	<b>926,364,382.37</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-572,148,437.61</b>	<b>-663,057,345.34</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		10,953,955.00	14,552,645.25
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		10,953,955.00	14,552,645.25
取得借款所收到的现金		3,665,320,055.85	2,597,007,666.67
发行债券收到的现金		-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	六、46	1,447,386,248.65	2,228,479,828.20
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>5,123,660,259.50</b>	<b>4,840,040,140.12</b>
偿还债务所支付的现金		3,498,518,412.89	643,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		529,649,761.05	315,533,856.04
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		59,495,984.17	39,941,118.09
支付其他与筹资活动有关的现金	六、46	1,525,511,440.02	1,007,950,166.40
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>5,553,679,613.96</b>	<b>1,966,484,022.44</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-430,019,354.46</b>	<b>2,873,556,117.68</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		<b>618,267.98</b>	<b>-575,231.13</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	六、46	<b>-34,056,389.76</b>	<b>-815,947,942.31</b>
加：期初现金及现金等价物余额	六、46	2,443,323,109.48	3,259,271,051.79
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	六、46	<b>2,409,266,719.72</b>	<b>2,443,323,109.48</b>

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司现金流量表

2018 年度

编制单位：深圳世联行地产顾问股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	本年发生额	上年发生额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		350,725,714.79	350,651,478.57
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		7,640,189,544.29	8,080,441,919.51
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>7,990,915,259.08</b>	<b>8,431,093,398.08</b>
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		267,649,502.89	296,207,879.78
支付的各项税费		82,973,827.25	110,020,657.66
支付其他与经营活动有关的现金		8,411,669,638.83	9,040,670,752.49
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>8,762,292,968.97</b>	<b>9,446,899,289.93</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>-771,377,709.89</b>	<b>-1,015,805,891.85</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		62,346,512.05	101,531,281.16
取得投资收益收到的现金		1,072,945,185.93	539,942,361.58
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额		8,735,979.00	129,570.00
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		-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>1,144,027,676.98</b>	<b>641,603,212.74</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		1,051,448.00	10,415,568.70
投资支付的现金		81,234,310.17	1,237,417,100.00
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		-	500,000.00
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>82,285,758.17</b>	<b>1,248,332,668.70</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>1,061,741,918.81</b>	<b>-606,729,455.96</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		-	-
取得借款收到的现金		2,909,422,888.89	2,109,000,000.00
发行债券收到的现金		-	-
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>2,909,422,888.89</b>	<b>2,109,000,000.00</b>
偿还债务支付的现金		2,908,000,000.00	633,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		293,824,838.45	249,935,415.58
支付其他与筹资活动有关的现金		4,731,542.64	8,824,122.06
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>3,206,556,381.09</b>	<b>891,759,537.64</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-297,133,492.20</b>	<b>1,217,240,462.36</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>-6,769,283.28</b>	<b>-405,294,885.45</b>
加：期初现金及现金等价物余额		1,403,123,909.27	1,808,418,794.72
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>1,396,354,625.99</b>	<b>1,403,123,909.27</b>

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并股东权益变动表  
2018年度

编制单位：深圳世联行地产顾问股份有限公司

单位：人民币元

项 目	本年									
	归属于母公司股东权益								少数股东权益	股东权益合计
	股本	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		
<b>一、上年年末余额</b>	<b>2,043,978,097.00</b>	<b>597,016,394.86</b>	<b>59,249,887.20</b>	<b>-142,403.10</b>	<b>-</b>	<b>535,271,661.52</b>	<b>-</b>	<b>1,951,568,860.70</b>	<b>120,221,866.20</b>	<b>5,188,664,589.98</b>
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>二、本年初余额</b>	<b>2,043,978,097.00</b>	<b>597,016,394.86</b>	<b>59,249,887.20</b>	<b>-142,403.10</b>	<b>-</b>	<b>535,271,661.52</b>	<b>-</b>	<b>1,951,568,860.70</b>	<b>120,221,866.20</b>	<b>5,188,664,589.98</b>
<b>三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）</b>	<b>-1,007,125.00</b>	<b>-42,177,110.78</b>	<b>-22,283,368.80</b>	<b>81,249.74</b>	<b>-</b>	<b>221,471,726.12</b>	<b>-</b>	<b>30,734,760.54</b>	<b>-3,022,401.56</b>	<b>228,364,467.86</b>
（一）综合收益总额	-	-	-	81,249.74	-	-	-	415,724,734.42	37,791,340.02	453,597,324.18
（二）股东投入和减少资本	-1,007,125.00	-42,177,110.78	-22,283,368.80	-	-	-	-	-	18,198,092.21	-2,702,774.77
1. 股东投入普通股	-1,007,125.00	-2,795,779.00	-22,283,368.80	-	-	-	-	-	11,300,082.00	29,780,546.80
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入股东权益的金额	-	1,886,517.21	-	-	-	-	-	-	-	1,886,517.21
4. 其他	-	-41,267,848.99	-	-	-	-	-	-	6,898,010.21	-34,369,838.78
（三）利润分配	-	-	-	-	-	221,471,726.12	-	-384,989,973.88	-59,011,833.79	-222,530,081.55
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	221,471,726.12	-	-221,471,726.12	-	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-163,518,247.76	-59,011,833.79	-222,530,081.55
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本年提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本年使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>四、本年年末余额</b>	<b>2,042,970,972.00</b>	<b>554,839,284.08</b>	<b>36,966,518.40</b>	<b>-61,153.36</b>	<b>-</b>	<b>756,743,387.64</b>	<b>-</b>	<b>1,982,303,621.24</b>	<b>117,199,464.64</b>	<b>5,417,029,057.84</b>

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

## 合并股东权益变动表（续）

2018 年度

编制单位：深圳世联行地产顾问股份有限公司

单位：人民币元

项 目	上年									
	归属于母公司股东权益								少数股东权益	股东权益合计
	股本	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		
<b>一、上年年末余额</b>	<b>2,044,969,122.00</b>	<b>579,532,033.28</b>	<b>82,633,958.40</b>	<b>248,535.35</b>	<b>-</b>	<b>399,792,177.78</b>	<b>-</b>	<b>1,246,835,643.76</b>	<b>79,159,992.99</b>	<b>4,267,903,546.76</b>
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>二、本年初余额</b>	<b>2,044,969,122.00</b>	<b>579,532,033.28</b>	<b>82,633,958.40</b>	<b>248,535.35</b>	<b>-</b>	<b>399,792,177.78</b>	<b>-</b>	<b>1,246,835,643.76</b>	<b>79,159,992.99</b>	<b>4,267,903,546.76</b>
<b>三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）</b>	<b>-991,025.00</b>	<b>17,484,361.58</b>	<b>-23,384,071.20</b>	<b>-390,938.45</b>	<b>-</b>	<b>135,479,483.74</b>	<b>-</b>	<b>704,733,216.94</b>	<b>41,061,873.21</b>	<b>920,761,043.22</b>
（一）综合收益总额	-	-	-	-390,938.45	-	-	-	1,003,883,544.29	51,856,714.02	1,055,349,319.86
（二）股东投入和减少资本	-991,025.00	17,484,361.58	-23,384,071.20	-	-	-	-	-73,313.85	21,372,504.68	61,176,598.61
1. 股东投入普通股	-991,025.00	-2,830,367.40	-23,384,071.20	-	-	-	-	-	14,552,645.25	34,115,324.05
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入股东权益的金额	-	24,650,875.40	-	-	-	-	-	-	-	24,650,875.40
4. 其他	-	-4,336,146.42	-	-	-	-	-	-73,313.85	6,819,859.43	2,410,399.16
（三）利润分配	-	-	-	-	-	135,479,483.74	-	-299,077,013.50	-32,167,345.49	-195,764,875.25
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	135,479,483.74	-	-135,479,483.74	-	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-163,597,529.76	-32,167,345.49	-195,764,875.25
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本年提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本年使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>四、本年年末余额</b>	<b>2,043,978,097.00</b>	<b>597,016,394.86</b>	<b>59,249,887.20</b>	<b>-142,403.10</b>	<b>-</b>	<b>535,271,661.52</b>	<b>-</b>	<b>1,951,568,860.70</b>	<b>120,221,866.20</b>	<b>5,188,664,589.98</b>

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司股东权益变动表

2018 年度

编制单位：深圳世联行地产顾问股份有限公司

单位：人民币元

项 目	本年							
	股本	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	股东权益合计
一、上年年末余额	2,043,978,097.00	762,012,129.02	59,249,887.20	-	-	535,271,661.52	768,721,070.12	4,050,733,070.46
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	2,043,978,097.00	762,012,129.02	59,249,887.20	-	-	535,271,661.52	768,721,070.12	4,050,733,070.46
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-1,007,125.00	-7,984,109.79	-22,283,368.80	-	-	221,471,726.12	722,368,656.68	957,132,516.81
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	1,107,358,630.56	1,107,358,630.56
（二）股东投入和减少资本	-1,007,125.00	-7,984,109.79	-22,283,368.80	-	-	-	-	13,292,134.01
1. 股东投入普通股	-1,007,125.00	-2,795,779.00	-22,283,368.80	-	-	-	-	18,480,464.80
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入股东权益的金额	-	1,886,517.21	-	-	-	-	-	1,886,517.21
4. 其他	-	-7,074,848.00	-	-	-	-	-	-7,074,848.00
（三）利润分配	-	-	-	-	-	221,471,726.12	-384,989,973.88	-163,518,247.76
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	221,471,726.12	-221,471,726.12	-
2. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-163,518,247.76	-163,518,247.76
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本年提取	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本年使用	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	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

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



母公司股东权益变动表（续）

2018年度

编制单位：深圳世联行地产顾问股份有限公司

单位：人民币元

项 目	上年							
	股本	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	股东权益合计
一、上年年末余额	2,044,969,122.00	740,191,621.02	82,633,958.40	-	-	399,792,177.78	390,400,664.93	3,492,719,627.33
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	2,044,969,122.00	740,191,621.02	82,633,958.40	-	-	399,792,177.78	390,400,664.93	3,492,719,627.33
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-991,025.00	21,820,508.00	-23,384,071.20	-	-	135,479,483.74	378,320,405.19	558,013,443.13
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	677,397,418.69	677,397,418.69
（二）股东投入和减少资本	-991,025.00	21,820,508.00	-23,384,071.20	-	-	-	-	44,213,554.20
1. 股东投入普通股	-991,025.00	-2,830,367.40	-23,384,071.20	-	-	-	-	19,562,678.80
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入股东权益的金额	-	24,650,875.40	-	-	-	-	-	24,650,875.40
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	135,479,483.74	-299,077,013.50	-163,597,529.76
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	135,479,483.74	-135,479,483.74	-
2. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-163,597,529.76	-163,597,529.76
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本年提取	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本年使用	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	2,043,978,097.00	762,012,129.02	59,249,887.20	-	-	535,271,661.52	768,721,070.12	4,050,733,070.46

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

## 深圳世联行地产顾问股份有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2018年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### 一、公司的基本情况

深圳世联行地产顾问股份有限公司(以下简称“本公司”,在包含子公司时统称“本集团”)系由世联地产顾问(中国)有限公司于1993年投资成立的。本公司营业执照号为440301501120135。本公司法定代表人陈劲松先生,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。

本公司控股股东为世联地产顾问(中国)有限公司,本集团最终控制人为陈劲松、佟婕夫妇,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。

### 二、合并财务报表范围

本集团的合并报表范围包括如下公司:

序号	公司名称	简称	序号	公司名称	简称
1	东莞世联地产顾问有限公司	东莞世联	176	成都世联集金商务服务有限公司	成都集金
2	世联房地产咨询(惠州)有限公司	惠州世联	177	东莞市世联集金投资管理有限公司	东莞集金
3	广州市世联房地产咨询有限公司	广州世联	178	佛山世联集金商务管理有限公司	佛山集金
4	深圳市世联行房地产经纪有限公司	世联行经纪	179	惠州世联集金投资管理有限公司	惠州集金
5	北京世联行兴业房地产经纪有限公司	北京世联行	180	合肥世联集金投资管理有限公司	合肥集金
6	珠海世联房地产咨询有限公司	珠海世联	181	宁波世联集金商务服务有限公司	宁波集金
7	珠海世联行房地产经纪代理有限公司	珠海世联行	182	哈尔滨世联集金资产管理有限公司	哈尔滨集金
8	厦门世联兴业房地产顾问有限公司	厦门世联	183	天津世联集金商务信息咨询有限公司	天津集金
9	长沙世联兴业房地产顾问有限公司	长沙世联	184	昆明世联商务咨询有限公司	昆明世联商务
10	深圳世联先锋投资有限公司	世联先锋	185	郑州世联集金商务信息咨询有限公司	郑州集金
11	深圳先锋居善科技有限公司	先锋居善	186	武汉世联集金商务咨询有限公司	武汉集金
12	苏州居善网络技术服务有限公司	苏州居善	187	重庆世联集金商务信息咨询有限公司	重庆集金
13	南京云掌柜信息技术有限公司	南京云掌柜	188	深圳世联松塔装饰科技有限责任公司	世联松塔
14	天津居善电子商务有限公司	天津居善	189	深圳世联新创投资有限公司	世联新创
15	上海善居电子商务有限公司	上海善居	190	深圳市盛泽融资担保有限责任公司	盛泽担保
16	北京善居电子商务有限公司	北京善居	191	广州盛泽按揭服务有限公司	广州按揭
17	石家庄善居电子商务有限公司	石家庄善居	192	深圳盛泽按揭代理有限公司	深圳按揭

## 深圳世联行地产顾问股份有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2018年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

序号	公司名称	简称	序号	公司名称	简称
18	大连善居电子商务有限公司	大连善居	193	天津盛泽万家房地产经纪有限公司	天津盛泽
19	重庆善业兴居电子商务有限公司	重庆善居	194	深圳市世联小额贷款有限公司	世联小贷
20	惠州市善居电子商务有限公司	惠州善居	195	深圳世联投资有限公司	世联投资
21	佛山市善居电子商务有限公司	佛山善居	196	上海盛泽邦家投资管理有限公司	上海盛泽
22	东莞市善卓居电子商务有限公司	东莞善居	197	北京盛泽万家投资管理有限公司	北京盛泽
23	厦门市善居先锋电子商务有限公司	厦门善居	198	上海世联房地产顾问有限公司	上海世联
24	广州市善居电子商务有限公司	广州善居	199	上海世联盛曜房地产顾问有限公司	上海世联盛曜
25	珠海市善居电子商务有限公司	珠海善居	200	杭州世联房地产咨询有限公司	杭州世联
26	徐州市善居电子商务有限公司	徐州善居	201	苏州世联兴业房地产顾问有限公司	苏州世联
27	合肥善居电子商务有限公司	合肥善居	202	常州世联房地产代理有限公司	常州世联
28	陕西善居商务信息咨询有限公司	陕西善居	203	合肥世联投资咨询有限公司	合肥世联
29	吉林省善居电子商务有限公司	吉林善居	204	芜湖世联先锋信息咨询有限公司	芜湖世联
30	昆明善居电子商务有限公司	昆明善居	205	合肥世联卓群商务管理有限公司	合肥世联卓群
31	南昌善居电子商务有限公司	南昌善居	206	无锡世联行房地产咨询有限公司	无锡世联
32	武汉市善居先锋房地产信息服务有限公司	武汉善居	207	宁波世联房地产咨询有限公司	宁波世联
33	福州市台江区善居电子商务有限公司	福州善居	208	南京世联兴业房地产投资咨询有限公司	南京世联
34	沈阳善居电子商务有限公司	沈阳善居	209	南通世联兴业房地产顾问有限公司	南通世联
35	广西善居电子商务有限公司	广西善居	210	徐州世联房地产顾问有限公司	徐州世联
36	长沙市善居电子商务有限公司	长沙善居	211	杭州世联卓群房地产咨询有限公司	杭州世联卓群
37	常州善居电子商务有限公司	常州善居	212	嘉兴卓群房地产营销策划有限公司	嘉兴世联
38	昆山善业兴居商务信息咨询有限公司	昆山善居	213	合肥世联先锋房地产顾问有限公司	合肥世联先锋
39	海口善居电子商务有限公司	海口善居	214	宁波世联兴业房地产咨询有限公司	宁波世联兴业
40	南通市善居电子商务有限公司	南通善居	215	苏州世联行房地产综合服务有限公司	苏州世联行
41	上海善居兴电子商务有限公司	上海善居兴	216	合肥汇创房地产咨询有限公司	合肥世联汇创
42	湛江善居电子商务有限公司	湛江善居	217	北京世联房地产顾问有限公司	北京世联
43	无锡善居电子商务有限公司	无锡善居	218	天津世联兴业房地产顾问有限公司	天津世联
44	兰州善居电子商务有限公司	兰州善居	219	沈阳世联兴业房地产顾问有限公司	沈阳世联
45	天津善居电子商务有限公司	天津善居	220	大连世联兴业房地产顾问有限公司	大连世联
46	扬州世联兴业房地产顾问有限公司	扬州世联	221	西安世联投资咨询有限公司	西安世联
47	深圳市世联兴业养老运营管理有限公司	世联养老	222	西安世联兴业房地产经纪有限责任公司	西安世联经纪
48	深圳世松泰宁护老院有限公司	世松泰宁	223	青岛世联兴业房地产顾问有限公司	青岛世联
49	深圳世松桐林护老院有限公司	世松桐林	224	长春世联兴业房地产顾问有限公司	长春世联
50	上海养欣投资管理有限公司	上海养欣	225	太原世联卓群房地产顾问有限公司	太原世联
51	上海世联养老服务服务有限公司	上海养老	226	石家庄世联卓群房地产经纪有限公司	石家庄世联
52	阅阳(上海)健康管理咨询有限公司	阅阳健康	227	石家庄世联汇创房地产经纪有限公司	石家庄汇创
53	上海世联行股权投资管理有限公司	上海股投	228	北京世联兴业房地产顾问有限公司	北京世联兴业

## 深圳世联行地产顾问股份有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2018年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

序号	公司名称	简称	序号	公司名称	简称
54	上海芮鸿投资合伙企业(有限合伙)	上海芮鸿	229	固安世联房地产经纪有限公司	固安世联
55	武汉世联兴业房地产顾问有限公司	武汉世联	230	廊坊市世联房地产经纪有限公司	廊坊世联
56	三亚世联房地产顾问有限公司	三亚世联	231	兰州世联行房地产顾问有限公司	兰州世联
57	郑州世联兴业房地产咨询有限公司	郑州世联	232	包头市世联行房地产顾问有限公司	包头世联
58	河南世联精工房地产营销策划有限公司	世联精工	233	唐山世联行房地产经纪有限公司	唐山世联
59	福州世联房地产顾问有限公司	福州世联	234	邯郸世联卓群房地产经纪有限公司	邯郸世联
60	福州市仓山区世联房地产经纪服务有限公司	福州世联经纪	235	哈尔滨卓群房地产经纪有限公司	哈尔滨世联
61	佛山世联房地产顾问有限公司	佛山世联	236	衡水世联汇创房地产经纪有限公司	衡水经纪
62	漳州世联房地产咨询有限公司	漳州世联	237	邢台世联行房地产经纪有限公司	邢台经纪
63	惠州市世联先锋房地产顾问有限公司	惠州世联先锋	238	张家口世联兴业房地产经纪有限公司	张家口世联
64	惠州市世创文化传播有限公司	惠州世创	239	成都世联兴业房地产顾问有限公司	成都世联
65	深圳世联君汇不动产运营管理股份有限公司	世联君汇	240	广西世联行房地产代理有限公司	南宁世联
66	深圳世联领客商业运营有限公司	世联领客	241	昆明世联卓群房地产经纪有限公司	昆明世联
67	上海世联领客商业经营管理有限公司	上海领客	242	贵阳世联房地产顾问有限公司	贵阳世联
68	深圳蓝马创城运营管理有限公司	深圳蓝马	243	拉萨市世联房地产服务有限公司	拉萨世联
69	武汉世联领客商业运营有限公司	武汉领客	244	四川世联行兴业房地产顾问有限公司	四川嘉联
70	南京世联君汇房地产顾问有限公司	南京君汇	245	成都世联汇智房地产经纪有限公司	成都世联汇智
71	合肥世联君汇资产顾问运营管理有限公司	合肥君汇	246	成都市善居电子商务有限公司	成都善居
72	杭州世君房地产咨询有限公司	杭州世君	247	重庆世联行房地产顾问有限公司	重庆世联
73	广州世君房地产咨询有限公司	广州世君	248	南昌世联置业有限公司	南昌世联
74	广州世君创展商务服务有限公司	广州世君创展	249	武汉世联先锋房地产顾问有限公司	武汉世联先锋
75	广州世君腾跃不动产服务有限公司	广州世君腾跃	250	厦门市立丹行置业有限公司	厦门立丹行
76	广州世君众享文化发展有限公司	广州世君众享	251	福州市立丹行市场营销策划有限公司	福州立丹行
77	苏州世联君汇物业运营管理有限公司	苏州君汇	252	泉州市立丹行房地产经纪有限公司	泉州立丹行
78	北京世联君汇房地产顾问有限公司	北京君汇	253	三明市立丹行房地产营销策划有限公司	三明立丹行
79	西安世联君汇商业运营管理有限公司	西安君汇	254	莆田市立丹行房地产代理有限公司	莆田立丹行
80	西安世禾商业运营有限责任公司	西安世禾	255	厦门市宜安居电子商务有限公司	厦门宜安居
81	重庆世联君汇房地产运营管理有限公司	重庆君汇	256	漳州市龙文区宜安居电子商务有限公司	漳州宜安居
82	长沙世联君汇房地产顾问有限公司	长沙君汇	257	厦门市家适居房产中介服务有限公司	厦门家适居
83	河南世联君汇房地产顾问有限公司	河南君汇	258	厦门市红璞立丹行公寓管理有限公司	厦门红璞立丹行
84	武汉世联君汇房地产顾问有限公司	武汉君汇	259	厦门市立丹行松塔装饰有限公司	立丹行松塔
85	天津世联君汇房地产顾问有限公司	天津君汇	260	山东世联怡高物业顾问有限公司	山东世联
86	天津世联沃客众创空间有限公司	天津众创	261	泰安世联怡高房地产咨询有限公司	泰安世联怡高
87	上海世君房地产顾问有限公司	上海世君	262	临沂世联怡高房地产经纪有限公司	临沂世联怡高
88	厦门世联君汇房地产顾问有限公司	厦门君汇	263	青岛世联怡高房地产顾问有限公司	青岛世联怡高

## 深圳世联行地产顾问股份有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2018年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

序号	公司名称	简称	序号	公司名称	简称
89	深圳运泰君汇物业管理有限公司	深圳运泰君汇	264	山东居善电子商务有限公司	山东居善
90	武汉世联源正商业运营管理有限公司	武汉世联源正	265	山东红璞酒店管理有限公司	山东红璞酒店
91	青岛世联君汇不动产运营管理有限公司	青岛君汇	266	山东红璞公寓管理有限公司	山东红璞公寓
92	成都世联君汇商业管理有限公司	成都君汇	267	青岛荣置地顾问有限公司	青岛荣置地
93	武汉都市世联资产管理有限公司	武汉都市	268	北京安信行物业管理有限公司	北京安信行
94	深圳世联君汇物业管理有限公司	深圳君汇物业	269	世联咨询(香港)有限公司	香港世联
95	深圳君汇谊通文旅运营有限公司	君汇谊通	270	深圳市世居海外置业服务有限公司	深圳世居
96	广州汇君物业管理有限公司	广州汇君	271	SHIJU (HK) LIMITED	香港世居
97	凉山州国投世联物业服务服务有限公司	凉山州物业	272	深圳富景慧思投资管理有限公司	深圳富景慧思
98	济南世君房地产顾问有限公司	济南世君	273	怀来卓群房地产经纪有限公司	怀来世联
99	宁波世联君汇房地产咨询有限公司	宁波君汇	274	深圳世联同行共营地产咨询有限公司	世联同行
100	深圳市世联科创科技服务有限公司	世联科创	275	北京世联明德商业管理有限公司	北京君汇明德
101	苏州小样科技服务有限公司	苏州小样科技	276	惠州世联君汇房地产顾问有限公司	惠州君汇
102	苏州小样创咖文化科技有限公司	苏州创咖文化	277	龙门红璞假日公寓管理有限公司	龙门红璞
103	常熟小样科技服务有限公司	常熟小样	278	南昌红璞公寓管理有限公司	南昌红璞
104	苏州园小样信息技术有限公司	苏州园小样	279	杭州世联集房资产管理有限公司	杭州集房
105	厦门市小样创业信息科技有限公司	厦门小样创业	280	北京世联集房公寓管理有限公司	北京集房
106	成都市小样科技服务有限公司	成都小样科技	281	广州世联集房投资有限公司	广州集房
107	成都小样商务服务有限公司	成都小样商务	282	山东世联松塔装饰工程有限公司	山东松塔
108	广州市小样信息科技服务有限公司	广州小样科技	283	天津世联装饰有限公司	天津松塔
109	深圳市小样科技服务有限公司	深圳小样	284	柳州世联房地产经纪有限公司	柳州世联
110	北京小样青年社区科技服务有限公司	北京小样	285	杭州三箭装饰工程有限公司	杭州三箭
111	武汉市小样商务信息咨询有限公司	武汉小样	286	柳州善居电子商务有限公司	柳州善居
112	深圳前海世联资产管理有限公司	前海资管	287	西宁善居商务信息咨询有限公司	西宁善居
113	深圳市赋能创新投资有限公司	深圳赋能创新	288	广州世君凯晟物业管理有限公司	广州世君物业
114	广州小样互联网金融信息服务有限公司	广州小样金融	289	福州世联君汇商业管理有限公司	福州君汇
115	深圳世联集房资产管理有限公司	世联集房	290	南昌世联君汇房地产咨询有限公司	南昌君汇
116	南京世联集房酒店管理有限公司	南京集房	291	东莞世联君汇商业管理有限公司	东莞君汇
117	深圳红璞公寓科技管理有限公司	红璞公寓	292	深圳世联金保管理咨询有限公司	世联金保
118	惠东红璞元屿海公寓管理有限公司	红璞元屿海	293	佛山世君房地产顾问有限公司	佛山世君
119	惠东红璞富力湾公寓管理有限公司	红璞富力湾	294	山西世联君汇房地产咨询有限公司	山西君汇
120	惠东红璞双月湾公寓管理有限公司	红璞双月湾	295	苏州红与璞酒店管理有限公司	苏州红与璞
121	广州红璞资产管理有限公司	广州红璞	296	珠海世联集房公寓管理有限公司	珠海集房
122	广州红璞房屋租赁有限公司	广州红璞房屋	297	厦门世联红璞公寓管理有限公司	厦门集房
123	广州红璞酒店管理有限公司	广州红璞酒店	298	宁波世联集房公寓管理有限公司	宁波集房
124	天津红璞紫阳酒店管理有限公司	天津红璞紫阳	299	苏州世联集房公寓管理有限公司	苏州集房
125	成都市红璞酒店管理有限公司	成都红璞	300	四川世联集房商业管理有限公司	四川集房

## 深圳世联行地产顾问股份有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2018年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

序号	公司名称	简称	序号	公司名称	简称
126	成都市红璞旭日酒店管理有限公司	成都红璞旭日	301	南昌世联集房商业管理有限公司	南昌集房
127	成都市红璞时光酒店管理有限公司	成都红璞时光	302	长沙世联集房公寓管理有限公司	长沙集房
128	成都市红璞凯睿酒店管理有限公司	成都红璞凯睿	303	昆明世联集房酒店管理有限公司	昆明集房
129	重庆红璞公寓管理有限公司	重庆红璞	304	武汉世联集房公寓管理有限公司	武汉集房
130	重庆世联协兴装饰设计有限公司	重庆装饰	305	郑州红璞集房房屋租赁有限公司	郑州集房
131	重庆红璞新新公寓管理有限公司	重庆红璞新新	306	中山集房房屋租赁代理有限公司	中山集房
132	重庆红璞玖玖公寓管理有限公司	重庆红璞玖玖	307	天津世联集房商业管理有限公司	天津集房
133	重庆红璞样公寓管理有限公司	重庆红璞样	308	重庆集房商业管理有限公司	重庆集房
134	重庆红璞礼遇酒店管理有限公司	重庆红璞礼遇	309	惠州世联集房公寓管理有限公司	惠州集房
135	合肥红璞公寓管理有限公司	合肥红璞	310	佛山世联集房公寓管理有限公司	佛山集房
136	合肥红璞观远公寓管理有限公司	合肥红璞观远	311	西安红璞集房商业运营管理有限公司	西安集房
137	南京鸿璞酒店管理有限公司	南京鸿璞	312	青岛世联集房资产管理有限公司	青岛集房
138	武汉红璞公寓管理有限公司	武汉红璞	313	长沙红璞实创公寓管理有限公司	长沙红璞实创
139	杭州红璞酒店管理有限公司	杭州红璞	314	东莞世联集房商业管理有限公司	东莞集房
140	杭州红璞世恒酒店管理有限公司	杭州红璞世恒	315	中山世联松塔装饰有限公司	中山松塔
141	杭州红璞世谦资产管理有限公司	杭州红璞世谦	316	广西世联松塔装饰工程有限责任公司	广西松塔
142	杭州红璞世贤资产管理有限公司	杭州红璞世贤	317	四川世联松塔装饰设计有限责任公司	四川松塔
143	杭州红璞世奕酒店管理有限公司	杭州红璞世奕	318	惠州世联松塔装饰有限责任公司	惠州松塔
144	杭州红璞世裕资产管理有限公司	杭州红璞世裕	319	西安世联松塔装饰有限公司	西安松塔
145	苏州红璞公寓管理有限公司	苏州红璞	320	厦门世联松塔建筑装饰有限公司	厦门松塔
146	深圳碧海红璞公寓管理有限公司	碧海红璞	321	昆明世联松塔装饰工程有限责任公司	昆明松塔
147	长沙红璞酒店管理有限公司	长沙红璞	322	湖北世联松塔装饰有限公司	湖北松塔
148	珠海红璞公寓管理有限公司	珠海红璞	323	绍兴世联智行房地产信息咨询有限公司	绍兴世联
149	厦门红璞兴业公寓管理有限公司	厦门红璞	324	重庆世联君汇物业管理发展有限公司	重庆君汇物业
150	惠东红璞阳光假日公寓管理有限公司	红璞阳光假日	325	昆山世联君汇商业运营管理有限公司	昆山君汇
151	东莞红璞酒店管理有限公司	东莞红璞	326	合肥世联集房地产运营管理有限公司	合肥集房
152	宁波红璞公寓管理有限公司	宁波红璞	327	徐州红璞公寓管理有限公司	徐州红璞
153	宁波鸿璞空间创意设计有限公司	宁波鸿璞	328	深圳世联盈安佳信投资发展有限公司	深圳盈安佳信
154	郑州红璞酒店管理有限公司	郑州红璞	329	深圳世联盈安投资发展有限公司	深圳盈安
155	石家庄红璞酒店管理有限公司	石家庄红璞	330	深圳世联佳信投资发展有限公司	深圳佳信
156	昆明红璞公寓管理有限公司	昆明红璞	331	霸州市世联房地产经纪有限公司	霸州世联
157	北京红璞公寓管理有限公司	北京红璞	332	惠东世联行百利房地产咨询有限公司	惠东世联
158	上海红与璞酒店管理有限公司	上海红璞	333	珠海横琴赢远创意咨询服务服务有限公司	珠海横琴赢远
159	南宁红璞房屋租赁有限公司	南宁红璞	334	银川善居电子商务有限公司	银川善居
160	北海红璞礼遇酒店管理有限公司	北海红璞	335	郑州善居信息科技有限公司	郑州善居
161	成都市红璞时代酒店管理有限公司	成都红璞时代	336	深圳世联荣华装饰设计工程科技有限公司	世联荣华
162	佛山红璞公寓管理有限公司	佛山红璞	337	广西世联君汇房地产咨询有限公司	广西君汇

## 深圳世联行地产顾问股份有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2018年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

序号	公司名称	简称	序号	公司名称	简称
163	深圳平湖红璞公寓管理有限公司	平湖红璞	338	长春世联君汇物业服务有限公司	长春君汇
164	西安红璞公寓管理有限责任公司	西安红璞	339	厦门璞寓企业管理有限公司	厦门璞寓
165	惠州市红璞城市公寓管理有限公司	惠州红璞	340	成都市红璞凯嘉酒店管理有限公司	成都市红璞凯嘉
166	天津红璞酒店管理有限公司	天津红璞	341	合肥世联松塔装饰科技有限责任公司	合肥松塔
167	昆山红璞公寓管理有限公司	昆山红璞	342	深圳世联筑业科技有限公司	世联筑业
168	惠州红璞都市公寓管理有限公司	惠州红璞都市	343	常德三湘世联房地产咨询有限公司	常德三湘世联
169	深圳世联集金财富管理有限公司	世联集金	344	唐山世联锐易房地产经纪有限公司	唐山世联锐易
170	深圳世联集今财富管理有限公司	世联集今	345	深圳世联桂园项目管理有限公司	世联桂园
171	广州集金投资管理有限公司	广州集金	346	福建省南安市松塔建筑装饰有限公司	南安松塔
172	厦门市世联集金财富管理有限公司	厦门集金	347	厦门市立丹行君汇物业管理有限公司	厦门立丹行君汇
173	珠海世联集金财富管理有限公司	珠海集金	348	厦门市宜兴居电子商务有限公司	厦门宜兴居
174	南京世联集金资产管理有限公司	南京集金	349	天津世联君汇不动产管理服务有限公司	天津君汇不动产
175	北京世联集金财富管理有限公司	北京集金			

与上年相比，本年新增增加柳州善居电子商务有限公司、西宁善居商务信息咨询有限公司等 64 家公司，本年通过收购资产增加子公司杭州三箭装饰工程有限公司。本年处置子公司深圳世联山川投资管理有限公司、世居置业服务有限公司、Shiju Real Estate Australia Pty Ltd、上海领霖餐饮管理有限公司等 4 家公司，本年注销重庆世联君汇兴业房地产顾问有限公司、厦门市立德功行房产中介服务有限公司等 6 家公司。

详见本附注“七、合并范围的变化”及本附注“八、在其他主体中的权益”相关内容。

### 三、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“四、重要会计政策及会计估计”所述会计政策和会计估计编制。

#### (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。

#### 四、重要会计政策及会计估计

本集团根据实际生产经营特点制定的具体会计政策和会计估计包括营业周期、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、资产证券化、收入确认和计量等。

##### 1. 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、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

本集团以人民币为记账本位币。本公司设立在香港的二级子公司香港世联以美元为记账本位币，设立在香港的三级子公司香港世居以港币为记账本位币。

##### 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。

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

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

## 深圳世联行地产顾问股份有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2018年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

---

### 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

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. 外币业务和外币财务报表折算

#### (1) 外币交易

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。

#### (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. 金融资产和金融负债

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

## 深圳世联行地产顾问股份有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2018年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

本集团按投资目的和经济实质对拥有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、应收款项及可供出售金融资产。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和在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资产。本集团将满足下列条件之一的金融资产归类为交易性金融资产：取得该金融资产的目的是为了在短期内出售；属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。本集团将只有符合下列条件之一的金融工具，才可在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资产：该指定可以消除或明显减少由于该金融工具的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融工具组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告；包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具，除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变，或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆；包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。本集团指定的该类金融资产主要包括交易性金融资产。对此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。公允价值变动计入公允价值变动损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资损益，同时调整公允价值变动损益。

持有至到期投资，是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本集团有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。持有至到期投资采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值以及终止确认产生的利得或损失，均计入当期损益。

应收款项，是指在活跃市场中没有报价，回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值以及终止确认产生的利得或损失，均计入当期损益。

可供出售金融资产，是指初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及未被划分为其他类的金融资产。这类资产中，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按成本进行后续计量；其他存在活跃市场报价或虽没有活跃市场报价但公允价值能够可靠计量的，按公允价值计量，公允价值变动计入其他综合收益。对于此类金融资产采用公允价值进行后续计量，除减值损失及外币货币性金融资产形成的汇兑损益外，可供出售金融资产公允价值变动直接计入股东权益，待该金融资产终止确认时，原直接计入权益的公允价值变动累计额转入当期损益。可供出售债务工具投资在持有期间

## 深圳世联行地产顾问股份有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2018年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

按实际利率法计算的利息，以及被投资单位宣告发放的与可供出售权益工具投资相关的现金股利，作为投资收益计入当期损益。对于在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，按成本计量。

### 2) 金融资产转移的确认依据和计量方法

金融资产满足下列条件之一的，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该金融资产已转移，且本集团将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③该金融资产已转移，虽然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的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产控制的，则按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值，与因转移而收到的对价及原计入其他综合收益的公允价值变动累计额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之和，与分摊的前述账面金额的差额计入当期损益。

### 3) 金融资产减值的测试方法及会计处理方法

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本集团于资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

当可供出售金融资产发生减值，原直接计入所有者权益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回并计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，期后公允价值上升直接计入所有者权益。

## (2) 金融负债

### 1) 金融负债分类、确认依据和计量方法

## 深圳世联行地产顾问股份有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2018年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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。

### 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。公司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。公司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。本集团截至2018年12月31日止，暂无以公允价值计量的金融资产和金融负债。

## 11. 应收款项坏账准备

本集团将下列情形作为应收款项坏账损失确认标准：债务单位撤销、破产、资不抵债、现金流量严重不足、发生严重自然灾害等导致停产而在可预见的时间内无法偿付债务等；债务单位逾期未履行偿债义务超过3年；其他确凿证据表明确实无法收回或收回的可能性不大。

## 深圳世联行地产顾问股份有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2018年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

其他应收款、预付账款的坏账准备按个别认定法计提。在性质分类的基础上,根据坏账损失确认标准对其进行单独减值测试。

对可能发生的坏账损失采用备抵法核算,年末单独或按组合进行减值测试,计提坏账准备,计入当期损益。对于有确凿证据表明确实无法收回的应收款项,经本集团按规定程序批准后作为坏账损失,冲销提取的坏账准备。

### (1) 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	关联方的应收账款以及单项金额超过 100 万元的非关联方应收账款视为重大应收账款
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额,计提坏账准备

### (2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

确定组合的依据	
账龄组合	以应收账款的账龄为信用风险特征划分组合
按组合计提坏账准备的计提方法(账龄分析法)	
账龄组合	按账龄分析法计提坏账准备

1) 采用账龄分析法的代理、顾问、经纪、金融服务业务应收账款坏账准备计提比例如下:

账龄	应收账款计提比例
6个月以内	0%
6个月至1年	10%
1至2年	30%
2年以上	100%

2) 采用账龄分析法的资产服务应收账款坏账准备计提比例如下:

账龄	应收账款计提比例
3个月以内	0%
3个月至6个月内	30%
6个月至1年	50%
1年以上	100%

### (3) 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

## 深圳世联行地产顾问股份有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2018年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

单项计提坏账准备的理由	单项金额不重大且按照组合计提坏账准备不能反映其风险特征的应收款项
坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额,计提坏账准备

### 12. 存货

#### (1) 存货的分类

本集团存货主要包括原材料、低值易耗品、包装物、装修装饰业务形成的工程施工等。

#### (2) 存货取得和发出的计价方法

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。工程施工成本按照单个项目为核算对象, 项目未完工前, 按单个项目归集所发生的实际成本, 期末按完工百分比法结转工程施工成本。

#### (3) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

可变现净值是指在日常活动中, 存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。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。在确定存货的可变现净值时, 以取得的确凿证据为基础, 同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

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。

#### (4) 存货的盘存制度为永续盘存制

#### (5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销; 包装物于领用时按一次摊销法摊销。

### 13. 贷款损失准备金

## 深圳世联行地产顾问股份有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2018年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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,2012年7月1日起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:正常类贷款,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上下浮动20%。

### 14. 抵债资产

抵债资产指本集团的金融服务业务依法行使债权或担保物权而受偿于债务人、担保人或第三人的实物资产或财产权利。

本集团金融服务业务在实际取得所有权并占有抵债资产时,按抵债资产的公允价值入账。在抵债资产持有保管期间,不计提折旧摊销费用;取得的收入和发生的费用,记入当期损益。取得抵债资产后转为自用的,应在相关手续办妥时,按转换日抵债资产的账面价值转入固定资产。

处置抵债资产时,按资产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。

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

### 15. 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



## 深圳世联行地产顾问股份有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2018年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

---

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。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。

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。

## 深圳世联行地产顾问股份有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2018年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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权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。

### 16. 投资性房地产

本集团投资性房地产主要指已出租的或持有并计划出租的房屋建筑物。采用成本模式计量。

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(摊销)率如下:

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

### 17. 固定资产

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。

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

## 深圳世联行地产顾问股份有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2018年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地外，本集团对所有固定资产计提折旧。计提折旧时采用平均年限法。本集团固定资产的分类折旧年限、预计净残值率、折旧率如下：

序号	类别	折旧年限(年)	预计残值率	年折旧率
1	房屋及建筑物	20-30	10%	4.5%-3%
2	运输设备	5	10%	18%
3	电子设备及其他	5	10%	18%

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

### 18. 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。

### 19. 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。

### 20. 无形资产

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

## 深圳世联行地产顾问股份有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2018年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

务报表中未确认的无形资产,在对被购买方资产进行初始确认时,按公允价值确认为无形资产。

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

### 21. 长期资产减值

本集团于每一资产负债表日对长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等项目进行检查,当存在减值迹象时,本集团进行减值测试。对商誉和使用寿命不确定的无形资产,无论是否存在减值迹象,每年末均进行减值测试。

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。

### 22. 长期待摊费用

本集团的长期待摊费用主要指已经支出,但应由当期及以后各期承担的摊销期限在1年以上(不含1年)的摊销费用,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,则将该项目尚未摊销的摊余价值全部转入当期损益。

### 23. 职工薪酬

本集团职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期福利。

#### (1) 短期薪酬的会计处理方法

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

#### (2) 离职后福利的会计处理方法

## 深圳世联行地产顾问股份有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2018年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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。

## 24. 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。

## 25. 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。

## 深圳世联行地产顾问股份有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2018年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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。

### 26. 收入确认原则和计量方法

本集团的营业收入主要为提供劳务收入,按照提供劳务所处房地产市场阶段的不同,在本集团内区分为房地产代理销售收入、互联网+服务收入、房地产顾问策划收入、房地产经纪业务收入、资产服务收入、金融服务收入、装饰装修服务收入。各种收入确认原则如下:

#### (1) 房地产代理销售收入

本集团房地产代理销售收入主要是指房地产二级市场代理销售收入,在所提供的代理销售服务达到合同条款约定时,月末按房地产成交金额和合同约定代理费率计算应收取的代理费,开具代理费结算单并经开发商确认后,确认代理销售收入的实现。

#### (2) 互联网+服务收入

公司目前的互联网+业务主要是拟购房者为获取购房团购优惠,通过互联网平台参加本集团团购活动并预先支付团购费,当购房者参加团购活动并最终成交后,公司根据合同约定,将购房者预先支付的团购费确认为收入。

#### (3) 房地产顾问策划收入

在本集团所提供的房地产顾问服务达到合同条款约定时,确认收入的实现。

本集团与客户签订的合同中一般约定按工作进度分首期、中期、末期等分期收款。本集团在收到首期款时作为预收账款入账;在按合同约定完成阶段工作,提交相关报告后,经客户以阶段工作确认书确认后,将预收的首期款及按合同约定的收款金额确认中

## 深圳世联行地产顾问股份有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2018年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

---

期顾问策划业务收入的实现;在终稿汇报、提交报告终稿并经客户确认之后,确认末期顾问策划业务收入。

### (4) 房地产经纪业务收入

本集团对于房地产经纪业务收入按照代理内容的不同,划分为代理租赁佣金收入和代理销售佣金收入。此处的代理销售佣金收入是指房地产三级市场的代理销售佣金收入。

1) 房地产代理租赁的佣金收入:在本集团所代理的房地产的业主与租赁方签订房屋租赁合同并办理房屋交接手续后,按合同约定的佣金比率计算应收取的佣金,确认收入的实现;

2) 房地产代理销售的佣金收入:在本集团所代理的房地产的业主与购买方签订房屋买卖合同并办理完房屋过户手续,取得新的房产证后,按房屋成交价格与合同约定的佣金比率计算应收取的佣金,确认收入的实现。

### (5) 资产服务收入

本集团的资产服务是指在资产的投资、建设、运营等各个阶段为客户提供顾问策划服务、整体物业运作管理服务和经营管理服务。

本集团在提供服务后,按照合同的约定确认收入的实现。

### (6) 金融服务收入

本集团金融服务主要在房地产交易领域,包括房地产交易过程中涉及到各种垫资赎楼业务、房地产按揭服务业务、房地产交易担保业务的服务费佣金收入和贷款业务利息收入。

1) 服务费佣金收入:在本集团所代理的房屋担保、按揭、赎楼等业务而获得的服务费和佣金,于相关服务完成合同约定的条款后确认收入。

2) 利息收入:在本集团放款时,按照实际利率计算的确认收入。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。实际利率是指按金融工具的预计存续期间或更短期间将其预计未来现金流入或流出折现至其金融工具账面净值的利率。

### (7) 装修装饰服务收入

## 深圳世联行地产顾问股份有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2018年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

在合同的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认合同收入和合同费用。合同完工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。

合同的结果能够可靠估计是指同时满足：①合同总收入能够可靠地计量；②与合同相关的经济利益很可能流入企业；③实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；④合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

如合同的结果不能可靠地估计，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；合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。使合同的结果不能可靠估计的不确定因素不复存在的，按照完工百分比法确定与建造合同有关的收入和费用。

合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。

预计总成本以本集团从事装修业务公司工程部编制的项目预算来确认。累计收入以合同总收入乘以完工进度确认，累计收入减去以前会计期累计已确认收入后的金额确认为本期收入。未完工装修装饰合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)与已结算的价款在资产负债表中以抵销后的净额列示。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)之和超过已结算价款的部分作为存货列示；在建合同已结算的价款超过累计已发生的成本与累计已确认的毛利(亏损)之和的部分作为预收款项列示。

### 27. 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



## 深圳世联行地产顾问股份有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2018年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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。

### 28. 递延所得税资产和递延所得税负债

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。

### 29. 租赁

本集团的租赁业务包括融资租赁和经营租赁。

本集团作为融资租赁承租方时,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。

本集团作为经营租赁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。

### 30. 持有待售

(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: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

## 深圳世联行地产顾问股份有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2018年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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。

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。

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。

(6) 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。

(7) 持有待售的非流动资产或处置组因不再满足持有待售类别的划分条件,而不再继续划分为持有待售类别或非流动资产从持有待售的处置组中移除时,按照以下两者孰

低计量：①划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；②可收回金额。

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

### 31. 终止经营

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

### 32. 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。

## 深圳世联行地产顾问股份有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2018年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### 33. 重要会计政策和会计估计变更

#### (1) 重要会计政策变更

1) 2018年6月15日财政部发布了《财政部关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2018〕15号),要求执行企业会计准则的非金融企业应当按照企业会计准则和本通知的要求编制2018年中期及以后期间的财务报表。本集团已于2018年9月30日起执行新准则。

根据《财政部关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》的要求,公司在资产负债表中新增“应收票据及应收账款”行项目,反映资产负债表日以摊余成本计量的、因销售商品、提供服务等经营活动应收取的款项,以及收到的商业汇票,包括银行承兑汇票和商业承兑汇票;原“应收利息”、“应收股利”和“其他应收款”行项目合并为“其他应收款”行项目;“固定资产”行项目,反映资产负债表日固定资产的期末账面价值和尚未清理完毕的固定资产清理净损益;“在建工程”行项目,反映资产负债表日尚未达到预定可使用状态的在建工程的期末账面价值和为在建工程准备的各种物资的期末账面价值;新增“应付票据及应付账款”行项目,反映资产负债表日因购买材料、商品和接受服务等经营活动应支付的款项,以及开出、承兑的商业汇票,包括银行承兑汇票和商业承兑汇票;原“应付利息”、“应付股利”和“其他应付款”行项目合并为“其他应付款”行项目;“长期应付款”行项目,反映资产负债表日企业除长期借款和应付债券以外的其他各种长期应付款项的期末账面价值。在利润表中新增“研发费用”、“其中:利息费用”、“利息收入”行项目,“研发费用”项目反映企业进行研究与开发过程中发生的费用化支出;“利息费用”项目反映企业为筹集生产经营所需资金等而发生的应予费用化的利息支出;“利息收入”项目反映企业确认的利息收入。

本次会计政策变更对2017年度的资产总额和净利润无影响。根据《财政部关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》的要求,采用追溯调整法对比较数据进行调整,相应列报调整如下:

报表项目	合并报表		母公司报表	
	调整前	调整后	调整前	调整后
	2017年12月31日	2017年12月31日	2017年12月31日	2017年12月31日
应收票据	309,973,522.18		6,481,466.10	
应收账款	1,845,185,216.23		77,929,090.83	
应收票据及 应收账款		2,155,158,738.41		84,410,556.93
应收股利			4,123,869.88	
其他应收款	1,073,581,431.75	1,073,581,431.75	2,794,230,508.90	2,798,354,378.78

深圳世联行地产顾问股份有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2018年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

报表项目	合并报表		母公司报表	
	调整前	调整后	调整前	调整后
应付票据			350,000,000.00	
应付账款	220,517,664.99		1,225,960.36	
应付票据及 应付账款		220,517,664.99		351,225,960.36
应付利息	13,703,554.30			
应付股利	4,854,807.91			
其他应付款	1,937,674,037.15	1,956,232,399.36	784,505,561.79	784,505,561.79
	<b>2017年度</b>	<b>2017年度</b>	<b>2017年度</b>	<b>2017年度</b>
管理费用	494,236,903.35	420,990,561.91	139,813,796.39	131,850,732.12
研发费用		73,246,341.44		7,963,064.27
财务费用	62,175,675.67	62,175,675.67	65,668,771.14	65,668,771.14
其中:利息 费用		77,948,933.75		77,670,559.39
利息支出		26,798,517.97		19,748,597.72

本次会计政策变更已经本公司第四届董事会第三十三次会议审议批准通过。

(2) 重要会计估计变更

本年本集团无重要会计估计变更事项。

五、税项

1. 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物和应税服务收入	3%、5%、6%、10%、16%
城市维护建设税	流转税额	7%
企业所得税	应纳税所得额	25%、15%、10%、16.5%、12.5%、9% 或核定征收
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%

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、物业管理服务适用6%，不动产租赁适用5%、10%，装修业务适用10%，物业服务中的代收水费适用3%、10%，物业中的代收电费及销售货物适用16%。

## 深圳世联行地产顾问股份有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2018年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

不同企业所得税税率纳税主体说明:

纳税主体名称	所得税税率
重庆善业兴居电子商务有限公司	15.00%
重庆世联行地产顾问有限公司	15.00%
重庆世联君汇房地产运营管理有限公司	15.00%
深圳先锋居善科技有限公司	12.50%
拉萨市世联房地产服务有限公司	9.00%
世联咨询(香港)有限公司*	16.50%
SHIJU(HK)LIMITED*	16.50%
柳州世联房地产经纪有限公司等公司	10.00%
固安世联房地产经纪有限公司	核定征收

\*香港世联、香港世居适用香港地区利得税 16.5%。

### 2. 税收优惠

(1) 重庆世联行地产顾问有限公司、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。

(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,将至 2017 年起两年年内(2017 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日)享受高新技术企业所得税优惠政策,即按 12.5%的税率缴纳企业所得税。

(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%。

## 深圳世联行地产顾问股份有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2018年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(4) 根据《财政部税务总局关于进一步扩大小型微利企业所得税优惠政策范围的通知》(财税〔2018〕77号)文规定,自2018年1月1日起至2020年12月31日,将小型微利企业的年应纳税所得额上限由50万元提高至100万元,对年应纳税所得额低于100万元(含100万元)的小型微利企业,其所得减按50%计入应纳税所得额,按20%的税率缴纳企业所得税。本集团旗下子公司柳州世联等公司享受10%所得税率优惠。

### 六、合并财务报表主要项目注释

下列所披露的财务报表数据,除特别注明之外,“年初”系指2018年1月1日,“年末”系指2018年12月31日,“本年”系指2018年1月1日至12月31日,“上年”系指2017年1月1日至12月31日,货币单位为人民币元。

#### 1. 货币资金

项目	年末余额	年初余额
现金	59,390.95	49,258.38
银行存款	2,409,207,328.77	2,443,273,851.10
其他货币资金	89,603,183.88	78,519,564.77
<b>合计</b>	<b>2,498,869,903.60</b>	<b>2,521,842,674.25</b>

年末其他货币资金系1)本公司在银行存入借款保证金37,250,171.45元;2)子公司世联小贷本期定期存单质押30,880,000.00元;3)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95,836.02元;4)子公司广州世君、杭州世君、世联君汇在银行存入保函保证金共计1,953,984.12元;5)子公司杭州红璞、杭州集房、惠州先锋在银行存入诉讼保证金共计9,931,705.30元;6)子公司武汉红璞在银行存入投标保证金2,500,000.00元;7)本公司、珠海按揭、世联行经纪因办理工商手续变更,被临时冻结资金6,991,486.99元。

#### 2. 应收票据及应收账款

项目	年末余额	年初余额
应收票据	741,814,699.87	309,973,522.18
应收账款	1,571,309,818.66	1,845,185,216.23
<b>合计</b>	<b>2,313,124,518.53</b>	<b>2,155,158,738.41</b>

##### 2.1 应收票据

##### (1) 应收票据种类

深圳世联行地产顾问股份有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2018年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	年末余额	年初余额
银行承兑汇票	3,767,809.24	4,645,000.00
商业承兑汇票	738,046,890.63	305,328,522.18
<b>合计</b>	<b>741,814,699.87</b>	<b>309,973,522.18</b>

(2) 年末无已用于质押的应收票据

(3) 年末已经背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

项目	年末终止确认金额	年末未终止确认金额
商业承兑汇票	350,000,000.00	400,000,000.00
<b>合计</b>	<b>350,000,000.00</b>	<b>400,000,000.00</b>

年末未终止确认金额系本集团公司内部之间已贴现应收票据，合并报表已抵消。根据会计准则规定，相关风险未转移，未终止确认应收票据，已贴现金额已计入短期借款。

(4) 年末因出票人未履约而将其转应收账款的票据

项目	年末转为应收账款金额
商业承兑汇票	103,277.53
<b>合计</b>	<b>103,277.53</b>

## 2.2 应收账款

(1) 应收账款分类

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					
按账龄组合计提坏账准备的应收账款	1,823,965,114.34	100.00%	252,655,295.68	13.85%	1,571,309,818.66
单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
<b>合计</b>	<b>1,823,965,114.34</b>	<b>100.00%</b>	<b>252,655,295.68</b>	<b>-</b>	<b>1,571,309,818.66</b>



深圳世联行地产顾问股份有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2018年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

续上表)

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					
按账龄组合计提坏账准备的应收账款	1,976,094,235.85	99.95%	130,909,019.62	6.62%	1,845,185,216.23
单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收账款	915,580.00	0.05%	915,580.00	100.00%	
<b>合计</b>	<b>1,977,009,815.85</b>	<b>100.00%</b>	<b>131,824,599.62</b>	<b>-</b>	<b>1,845,185,216.23</b>

1) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

项目	年末余额		
	金额	比例	坏账准备
6个月以内	1,097,376,264.17	0.17%	1,908,651.18
6个月至1年	226,844,457.37	10.52%	23,860,510.18
1-2年	399,916,269.77	31.77%	127,058,011.29
2年以上	99,828,123.03	100.00%	99,828,123.03
<b>合计</b>	<b>1,823,965,114.34</b>		<b>252,655,295.68</b>

2) 单项金额不重大，但单项计提坏账准备的应收账款

无

(2) 应收账款坏账准备

本年计提坏账准备金额 132,744,421.32 元，其中本年转回坏账准备金额 599,080.00 元；转回以前年度已核销的坏账 1,449,503.20 元。

本年转回以前年度已核销的坏账明细列示如下：

单位名称	本年转回金额	收回方式	本年转回原因
蚌埠柏庄领地置业有限公司	707,787.23	现金收回	加大力度催收
哈尔滨招商嘉天房地产开发有限责任公司	235,488.50	现金收回	加大力度催收

## 深圳世联行地产顾问股份有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2018年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

单位名称	本年转回金额	收回方式	本年转回原因
广西金川阳光城实业有限公司	212,227.47	现金收回	加大力度催收
重庆市西站投资发展有限公司	180,000.00	现金收回	加大力度催收
重庆兴盈房地产开发有限公司	60,000.00	现金收回	加大力度催收
惠州市华源达实业发展有限公司	54,000.00	现金收回	加大力度催收
<b>合计</b>	<b>1,449,503.20</b>		

### (3) 本年度实际核销的应收账款

项目	核销金额
实际核销的应收账款	13,363,228.46

其中重要的应收账款核销情况:

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
厦门兴基伟业房地产开发有限公司	应结服务费	2,042,128.00	无法收回	公司规定程序	否
山东银座置业有限公司	应结服务费	1,559,962.00	无法收回	公司规定程序	否
荆州中大锦绣置业有限责任公司	应结服务费	922,921.21	无法收回	公司规定程序	否
山西太行置业房地产开发有限责任公司	应结服务费	400,000.00	无法收回	公司规定程序	否
河北玺达房地产开发有限公司	应结服务费	300,000.00	无法收回	公司规定程序	否
武汉市都市产业投资发展有限责任公司	应结服务费	250,000.00	无法收回	公司规定程序	否
阳江市丽晶投资发展有限公司	应结服务费	240,000.00	无法收回	公司规定程序	否
深圳天来实业有限公司	应结服务费	240,000.00	无法收回	公司规定程序	否
湖南乐万帮房地产开发有限公司	应结服务费	228,975.00	无法收回	公司规定程序	否
乐山金隆利置业有限公司	应结服务费	227,912.00	无法收回	公司规定程序	否
应收账款20万以下汇总	应结服务费	6,951,330.25	无法收回	公司规定程序	否
<b>合计</b>		<b>13,363,228.46</b>			

### (4) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

本年按欠款方归集的年末余额前五名应收账款汇总金额 117,396,385.16 元, 占应收账款年末余额合计数的比例 6.44%, 相应计提的坏账准备年末余额汇总金额 7,853,944.54 元。

### 3. 预付款项

深圳世联行地产顾问股份有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2018年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(1) 预付款项账龄

项目	年末余额		年初余额	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	322,490,476.59	85.02%	444,769,662.48	97.50%
1-2年	55,248,720.08	14.57%	9,406,751.59	2.06%
2-3年	851,184.07	0.22%	1,159,948.00	0.25%
3年以上	728,605.00	0.19%	866,179.00	0.19%
<b>合计</b>	<b>379,318,985.74</b>	<b>100.00%</b>	<b>456,202,541.07</b>	<b>100.00%</b>

账龄超过1年且金额重要未结算明细列示如下:

单位名称(客户)	年末余额	款项性质	未结算原因
浙江金钻投资有限公司	10,907,719.83	预付租金、物业管理费	未达到结算条件
陵水骏晟房地产开发有限公司	7,147,760.00	开发商以房抵付代理费	未达到结算条件
杭州林远科技有限公司	5,000,000.00	预付工程款	未达到结算条件
杭州博妍装饰工程有限公司	3,255,719.28	预付工程款	未达到结算条件
苏州墨斗精造设计装饰工程有限公司	3,144,601.75	预付工程款	未达到结算条件
深圳市很有蜂格网络科技有限公司	2,004,850.53	预付工程款	未达到结算条件
上海晶建建设发展有限公司	1,957,281.57	预付工程款	未达到结算条件
昆明新城吾悦房地产发展有限公司	1,658,122.00	预付承销款	未达到结算条件
深圳市日天实业有限公司	1,500,000.00	预付租金、物业管理费	未达到结算条件
苏州科逸住宅设备股份有限公司	1,136,250.00	预付采购款	未达到结算条件
上海房优圈网络科技有限公司	1,000,000.00	预付佣金	未达到结算条件
<b>合计</b>	<b>38,712,304.96</b>		

(2) 按预付对象归集的年末余额前五名的预付款情况

本年按预付对象归集的年末余额前五名预付款项汇总金额 66,977,295.36 元,占预付款项年末余额合计数的比例 17.66%。

4. 其他应收款

项目	年末余额	年初余额
其他应收款	1,278,090,679.80	1,073,581,431.75
<b>合计</b>	<b>1,278,090,679.80</b>	<b>1,073,581,431.75</b>

4.1 其他应收款

深圳世联行地产顾问股份有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2018年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(1) 其他应收款分类

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例	金额	比例	
个别认定不存在减值的其他应收款	1,278,090,679.80	99.91%			1,278,090,679.80
个别认定存在减值的其他应收款	1,114,393.72	0.09%	1,114,393.72	100.00%	
<b>合计</b>	<b>1,279,205,073.52</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,114,393.72</b>	<b>-</b>	<b>1,278,090,679.80</b>

续上表)

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例	金额	比例	
个别认定不存在减值的其他应收款	1,071,025,491.75	99.48%			1,071,025,491.75
个别认定存在减值的其他应收款	5,549,293.72	0.52%	2,993,353.72	53.94%	2,555,940.00
<b>合计</b>	<b>1,076,574,785.47</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,993,353.72</b>	<b>-</b>	<b>1,073,581,431.75</b>

1) 组合中，个别认定存在减值的其他应收款明细

单位名称	账面余额	坏账金额	计提比例	计提原因
成都高投置业有限公司	700,000.00	700,000.00	100.00%	预计无法收回
成都锦棣置业有限责任公司	200,000.00	200,000.00	100.00%	预计无法收回
方凯铭	87,041.22	87,041.22	100.00%	预计无法收回
二中校友会	84,107.50	84,107.50	100.00%	预计无法收回
胡成	40,000.00	40,000.00	100.00%	预计无法收回
黄新渊	2,400.00	2,400.00	100.00%	预计无法收回
邓文才	845.00	845.00	100.00%	预计无法收回
<b>合计</b>	<b>1,114,393.72</b>	<b>1,114,393.72</b>	<b>-</b>	

2) 组合中，个别认定未发生减值的其他应收款

账龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	1,001,653,604.90	78.36%	976,790,599.41	91.21%
1-2年	215,697,108.67	16.88%	76,933,786.24	7.18%

深圳世联行地产顾问股份有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2018年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

账龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例	金额	比例
2-3年	50,430,501.36	3.95%	6,028,772.49	0.56%
3-4年	5,454,399.76	0.43%	3,533,264.77	0.33%
4-5年	1,704,782.11	0.13%	6,777,277.43	0.63%
5年以上	3,150,283.00	0.25%	961,791.41	0.09%
<b>合计</b>	<b>1,278,090,679.80</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,071,025,491.75</b>	<b>100.00%</b>

(2) 本年度计提、转回(或收回)坏账准备情况

本年计提坏账准备金额 4,640,202.12 元,其中本年转回坏账准备金额 1,878,960.00 元;转回以前年度核销坏账金额 440.30 元。

本年转回以前年度已核销的坏账明细列示如下:

单位名称	本年收回以前年度计提金额	收回方式	本年收回原因
洪达	440.30	现金收回	加大力度催收
<b>合计</b>	<b>440.30</b>		

(3) 本年度实际核销的其他应收款

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	6,519,602.42

其中重要的其他应收账款核销情况:

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	是否由关联交易产生
上海领霖餐饮管理有限公司	业务借款	4,028,179.41	无法收回	公司规定程序	否
离职员工	代扣代缴款	1,044,277.86	无法收回	公司规定程序	否
租赁保证金等	押金、保证金	1,335,623.80	无法收回	公司规定程序	否
珠海胜亚科技园项目私募股权投资基金	受托代收款	100,100.00	无法收回	公司规定程序	否
广东华伦招标有限公司佛山分公司	项目保证金	10,000.00	无法收回	公司规定程序	否
上海言虹投资管理有限公司	其他往来款	1,421.35	无法收回	公司规定程序	否
<b>合计</b>		<b>6,519,602.42</b>			

深圳世联行地产顾问股份有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2018年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(4) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
押金、保证金	1,007,718,924.05	977,124,559.61
业务合作意向金	111,362,628.66	5,560,000.00
业务借款	82,325,806.11	53,775,803.00
代收代付款	31,343,240.52	20,632,561.88
子公司处置款	25,380,905.74	
预支薪资	12,569,570.78	7,758,032.46
物业管理应收款	85,421.37	2,245,298.95
垫资赎楼		4,434,900.00
其他	8,418,576.29	5,043,629.57
<b>合计</b>	<b>1,279,205,073.52</b>	<b>1,076,574,785.47</b>

(5) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况:

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例	坏账准备年末余额
成都太行瑞宏房地产开发有限公司	押金、保证金	254,747,825.00	1年以内	19.91%	
深圳韦玥创意投资有限公司	业务合作意向金	105,000,000.00	1年以内	8.21%	
广盛华侨(大亚湾)房产开发有限公司	押金、保证金	32,643,687.00	1年以内	2.55%	
香河孔雀郡房地产公司	押金、保证金	29,654,810.00	1年以内	2.32%	
广州保鑫房地产开发有限公司	押金、保证金	24,788,214.00	1年以内	1.94%	
<b>合计</b>		<b>446,834,536.00</b>		<b>34.93%</b>	

5. 存货

(1) 存货分类

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	369,902.01		369,902.01			
建造合同形成的已完工未结算资产	10,547,135.83		10,547,135.83	15,209,771.58		15,209,771.58
<b>合计</b>	<b>10,917,037.84</b>		<b>10,917,037.84</b>	<b>15,209,771.58</b>		<b>15,209,771.58</b>

深圳世联行地产顾问股份有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2018年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(2) 存货跌价准备

无

(3) 年末建造合同形成的已完工未结算资产情况

项目	金额
累计已发生成本	111,488,362.63
累计已确认毛利	24,650,613.17
减：预计损失	
已办理结算的金额	125,591,839.97
建造合同形成的已完工未结算资产	10,547,135.83

6. 贷款

(1) 贷款明细表

项目	年末余额	年初余额
贷款	3,790,055,572.91	4,850,582,791.30
合计	3,790,055,572.91	4,850,582,791.30

(2) 贷款分类

类别	年末余额			年初余额		
	金额	比例	贷款损失准备	金额	比例	贷款损失准备
正常类	3,327,676,882.72	1.50%	49,915,153.24	4,620,521,868.42	1.50%	69,307,828.03
关注类	465,350,373.16	3.00%	13,960,511.20	279,451,728.91	3.00%	8,383,551.87
次级类	84,353,226.33	35.16%	29,661,542.42	23,573,148.59	29.53%	6,961,366.07
可疑类	30,083,661.89	79.35%	23,871,364.33	26,712,404.61	56.24%	15,023,613.26
损失类	1,364,157.86	100.00%	1,364,157.86	1,692,444.09	100.00%	1,692,444.09
合计	3,908,828,301.96		118,772,729.05	4,951,951,594.62		101,368,803.32

年末贷款余额均为本公司二级子公司世联小贷发放各类小额贷款余额。

(3) 本年度计提、转回(或收回)贷款损失准备情况

本年计提贷款损失准备金额 100,249,371.05 元，转回以前年度已核销的贷款损失准备 11,216,766.16 元。

深圳世联行地产顾问股份有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2018年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

其中本年转回以前年度核销的贷款损失准备如下:

贷款种类	本年收回金额	收回方式	本年收回原因
小额贷款	11,216,766.16	现金收回	加大催收力度
<b>合计</b>	<b>11,216,766.16</b>		

(4) 本年实际核销的贷款

项目	核销金额
实际核销的贷款	94,062,211.48

其中重要的贷款核销情况:

贷款种类	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
小额贷款	94,062,211.48	无法收回	公司规定程序	否
<b>合计</b>	<b>94,062,211.48</b>			

7. 持有待售资产

项目	年末账面价值	年末公允价值	预计处置费用	预计处置时间
固定资产	10,012,658.83	17,340,918.00		2019年3月
<b>合计</b>	<b>10,012,658.83</b>	<b>17,340,918.00</b>		—

8. 其他流动资产

项目	年末余额	年初余额	性质
预缴税费	106,000,607.45	44,830,296.94	预缴税费
<b>合计</b>	<b>106,000,607.45</b>	<b>44,830,296.94</b>	



深圳世联行地产顾问股份有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2018年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

9. 可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具	646,277,958.94		646,277,958.94	551,281,383.39		551,281,383.39
其中:按成本计量的	646,277,958.94		646,277,958.94	551,281,383.39		551,281,383.39
<b>合计</b>	<b>646,277,958.94</b>		<b>646,277,958.94</b>	<b>551,281,383.39</b>		<b>551,281,383.39</b>

(2) 年末按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例	本年现金红利
	年初	本年增加	本年减少	年末	年初	本年增加	本年减少	年末		
上海中城联盟投资管理股份有限公司	55,630,000.00			55,630,000.00					3.0560%	
深圳市世联共享投资股份有限公司	2,700,000.00			2,700,000.00					18.00%	
上海中城勇略投资中心(有限合伙)	3,000,000.00			3,000,000.00					8.3333%	
苏州工业园区睿灿投资企业(有限合伙)	100,000,000.00			100,000,000.00					1.5384%	9,104,425.28
上海海祁企业管理合伙企业(有限合伙)		100,000,000.00		100,000,000.00					8.58%	
深圳英博科技产业培育有限公司	800,000.00			800,000.00					2.00%	

深圳世联行地产顾问股份有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2018年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例	本年现金红利
	年初	本年增加	本年减少	年末	年初	本年增加	本年减少	年末		
深圳英智投资管理有限公司	2,500.00			2,500.00					2.50%	
深圳英智剑桥科技投资基金合伙企业(有限合伙)	2,997,000.00		300,217.58	2,696,782.42					10.00%	
中城新产业控股有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00					5.00%	
上海腾赋企业管理合伙企业(有限合伙)	16,000,000.00			16,000,000.00					51.6113%	
深圳市中美泰基金管理有限公司		750,000.00		750,000.00					15.00%	
上海中城创盈商业经营管理有限公司	1,000,500.00		1,000,500.00							
深圳市搜社区服务发展研究院有限公司	450,000.00			450,000.00					15.00%	
同创世联地产平衡一号基金	224,362,425.00			224,362,425.00						
芜湖汇德肆号	1,000,000.00			1,000,000.00						
芜湖汇德伍号	1,000,000.00			1,000,000.00						
芜湖汇德陆号	1,000,000.00			1,000,000.00						
上海万宁文化创意产业发展有限公司	16,000,000.00			16,000,000.00					20.00%	
上海弘瞻企业管理有限公司	10,000.00			10,000.00					0.0034%	
上海呈稻企业管理合伙企业(有限合伙)	110,760,000.00			110,760,000.00					30.00%	
SHIJU (HK) LIMITED		116,251.52		116,251.52					8.16%	
AMAZINGLION Limited	4,568,958.39	230,049.17	4,799,007.56							
<b>合计</b>	<b>551,281,383.39</b>	<b>101,096,300.69</b>	<b>6,099,725.14</b>	<b>646,277,958.94</b>					—	<b>9,104,425.28</b>

深圳世联行地产顾问股份有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2018年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

10. 长期股权投资

被投资单位	年初余额	本年增减变动								年末余额	减值准备年末余额
		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		510,000.00		-56,610.59						453,389.41	
深圳世松安老服务有限公司*											
合肥卓越城运营管理有限公司		510,000.00		-56,610.59						453,389.41	
二、联营企业	27,667,288.27	38,608,913.12	-5,337,524.31	13,279,596.02			-19,670,846.32	-	1,105,159.57	55,652,586.35	
深圳再生活科技管理有限公司		1,250,000.00		-406,725.59						843,274.41	
深圳世联惠普商业保理有限公司		3,000,000.00		447,374.22						3,447,374.22	
天津市凤凰财富基金销售有限公司		28,000,000.00		-3,238,753.34					1,105,159.57	25,866,406.23	
青岛国信世联物业管理有限公司	5,337,524.31		-5,337,524.31								
武汉市世联筑家商业管理有限公司		200,000.00		47,202.76						247,202.76	
深圳蓝马创城投资运营有限公司		1,200,000.00		-103,525.71						1,096,474.29	
江西万寿宫文旅商业管理有限公司		2,000,000.00		-914,889.92						1,085,110.08	
重庆小样创业服务有限公司	468,245.45			-468,245.45							
重庆小样达客网络科技有限公司	191,859.22			-191,859.22							

深圳世联行地产顾问股份有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2018年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

被投资单位	年初余额	本年增减变动							年末余额	减值准备 年末余额	
		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
深圳世联同创资产管理 有限公司	21,669,659.29			18,186,501.16			-19,670,846.32			20,185,314.13	
深圳市很有蜂格网 络科技有限公司		2,958,913.12		-77,482.89						2,881,430.23	
<b>合计</b>	<b>27,667,288.27</b>	<b>39,118,913.12</b>	<b>-5,337,524.31</b>	<b>13,222,985.43</b>			<b>-19,670,846.32</b>		<b>1,105,159.57</b>	<b>56,105,975.76</b>	

注：深圳世松安老服务有限公司，本公司对其投资成本为 500,000.00 元，截至本年末，其已累计亏损 1,264,818.69 元（截至上年末亏损 1,262,798.15 元），按照权益法核算，账面余额减至 0。

深圳世联行地产顾问股份有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2018年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

11. 投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		
1. 年初余额	149,662,811.93	149,662,811.93
2. 本年增加金额	344,075,142.55	344,075,142.55
(1) 外购	147,536,801.79	147,536,801.79
(2) 固定资产转入		
(3) 企业合并增加	196,538,340.76	196,538,340.76
3. 本年减少金额	2,381,204.69	2,381,204.69
(1) 处置	921,752.00	921,752.00
(2) 转出到固定资产	1,459,452.69	1,459,452.69
4. 年末余额	491,356,749.79	491,356,749.79
二、累计折旧和累计摊销		
1. 年初余额	36,961,625.82	36,961,625.82
2. 本年增加金额	15,404,945.05	15,404,945.05
(1) 计提或摊销	15,404,945.05	15,404,945.05
3. 本年减少金额	529,434.85	529,434.85
(1) 处置	80,653.30	80,653.30
(2) 转出到固定资产	448,781.55	448,781.55
4. 年末余额	51,837,136.02	51,837,136.02
三、减值准备		
1. 年初余额		
2. 本年增加金额		
3. 本年减少金额		
4. 年末余额		
四、账面价值		
1. 年末账面价值	439,519,613.77	439,519,613.77
2. 年初账面价值	112,701,186.11	112,701,186.11

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
惠州博罗汤泉高尔夫逸墅3栋A单元301号	623,222.41	资料提交中
惠州惠阳汇鑫花园B1栋12屋04房	663,769.39	资料提交中
漳州台商投资区阳光城凡尔赛宫B区16幢3103号	1,329,688.45	资料提交中

深圳世联行地产顾问股份有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2018年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
漳州台商投资区阳光城凡尔赛宫B区16幢2903号	1,337,894.88	资料提交中
漳州台商投资区阳光城凡尔赛宫B区16幢2703号	1,346,100.32	资料提交中
湖南省湘潭市九华示范区新都汇2栋2单元100203房	317,677.98	资料提交中
湖南省湘潭市九华示范区新都汇2栋2单元110207房	489,143.27	资料提交中
湖南省湘潭市九华示范区新都汇2栋2单元100202房	322,046.33	资料提交中

12. 固定资产

项目	年末账面价值	年初账面价值
固定资产	165,680,582.14	177,981,478.56
<b>合计</b>	<b>165,680,582.14</b>	<b>177,981,478.56</b>

12.1 固定资产

(1) 固定资产明细表

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. 年初余额	141,041,814.87	98,979,203.23	57,889,176.79	297,910,194.89
2. 本年增加金额	2,083,816.58	11,138,691.03	9,089,027.45	22,311,535.06
(1) 购置	624,363.89	11,138,691.03	9,089,027.45	20,852,082.37
(2) 投资性房地产转入	1,459,452.69			1,459,452.69
3. 本年减少金额	13,350,211.76	4,751,248.12	3,392,416.29	21,493,876.17
(1) 处置或报废		4,720,703.26	3,392,416.29	8,113,119.55
(2) 处置子公司		30,544.86		30,544.86
(3) 转出到持有待售资产	13,350,211.76			13,350,211.76
4. 年末余额	129,775,419.69	105,366,646.14	63,585,787.95	298,727,853.78
二、累计折旧				
1. 年初余额	31,571,116.95	55,294,823.12	33,062,776.26	119,928,716.33
2. 本年增加金额	4,722,565.02	11,679,674.11	6,921,036.11	23,323,275.24
(1) 计提	4,273,783.47	11,679,674.11	6,921,036.11	22,874,493.69
(2) 投资性房地产转入	448,781.55			448,781.55
3. 本年减少金额	3,337,552.93	3,989,419.24	2,877,747.76	10,204,719.93
(1) 处置或报废		3,968,635.23	2,877,747.76	6,846,382.99
(2) 处置子公司		20,784.01		20,784.01
(3) 转出到持有待售资产	3,337,552.93			3,337,552.93
4. 年末余额	32,956,129.04	62,985,077.99	37,106,064.61	133,047,271.64

## 深圳世联行地产顾问股份有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2018年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	房屋及建筑物	电子设备及其他	运输设备	合计
三、减值准备				
1. 年初余额				
2. 本年增加金额				
3. 本年减少金额				
4. 年末余额				
四、账面价值				
1. 年末账面价值	96,819,290.65	42,381,568.15	26,479,723.34	165,680,582.14
2. 年初账面价值	109,470,697.92	43,684,380.11	24,826,400.53	177,981,478.56

### (2) 固定资产抵押情况

2016年11月11日,本集团以西安高新区高新国际商务中心数码大厦13201室,武汉瑞通广场B座19层、21层,天津市和平区解放北路与曲阜道交口西南侧信达广场塔楼第9层901-903、905-912、第10层1001-1003、1005-1012做为抵押,与招商银行股份有限公司深圳分行签订了2016公二字第0016320587号授信协议,抵押期限自2016年12月15日至2018年12月14日。截至2018年12月31日,以上物业的固定资产未办理解押,账面原值为84,268,414.10元,净值为59,332,435.98元,其中投资性房地产的账面原值为21,016,690.09元,净值为13,923,557.97元;固定资产中房地产账面原值为49,901,512.25元,净值为35,396,219.18元;持有待售资产账面价值为10,012,658.83元。

2018年3月10日,本集团以重庆市渝中区嘉陵江滨江路111号A栋3-21层房屋作为抵押,与招商银行股份有限公司重庆分行签订了法人购房借款及抵押合同,合同编号为2018年渝较字第2011180201号-2018年渝较字第20111802174号,抵押期限为2018年3月15日至2028年3月14日,截至2018年12月31日,该物业的账面原值为131,229,010.05元,净值为128,460,573.26元,其中投资性房地产的账面原值为131,229,010.05元,净值为128,460,573.26元。

2018年4月8日,本集团以杭州市西湖区百佳园路61号1幢、2幢、3幢房产作为抵押,与中国工商银行股份有限公司深圳上步支行签订了编号0400000007-2018年上步(抵)字0015号总授信融资合同,总授信期限为自2018年4月10日至2025年4月10日,截至2018年12月31日,该物业的账面原值为196,538,340.76元,净值为188,498,135.91元,其中投资性房地产的账面原值为196,538,340.76元,净值为188,498,135.91元。

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

## 深圳世联行地产顾问股份有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2018年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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 2018 年 12 月 31 日，该物业的账面原值为 70,060,928.54 元，净值为 45,539,603.64 元，其中投资性房地产的账面原值为 52,545,566.04 元，净值为 34,154,617.99 元；固定资产中房地产账面原值为 17,515,362.50 元，净值为 11,384,985.65 元。

### (3) 暂时闲置的固定资产

截至 2018 年 12 月 31 日止，本集团无暂时闲置的固定资产。

### (4) 未办妥产权证书的固定资产

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
振华国际广场商品房	910,497.14	开发商统一办理，资料提交中
安德利迎海花园 4 号楼 1 单元 4-1-403	519,692.30	开发商统一办理，资料提交中
莲馨家园房屋 3 栋 28D	747,299.64	属于政府的企业人才住房，由本公司于 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，故无法办理房产证。
莲馨家园房屋 3 栋 29D	747,299.64	
莲馨家园房屋 3 栋 30D	747,299.64	
莲馨家园房屋 3 栋 28E	742,368.16	
莲馨家园房屋 3 栋 29E	742,368.16	
莲馨家园房屋 3 栋 30E	742,368.16	
莲馨家园房屋 7 栋 34D	514,666.48	
莲馨家园房屋 7 栋 34E	514,666.48	
莲馨家园房屋 7 栋 34F	514,216.40	

## 13. 无形资产

### (1) 无形资产明细

项目	软件	车位使用权	合计
一、账面原值			
1. 年初余额	28,817,831.81	1,535,000.00	30,352,831.81
2. 本年增加金额	1,524,740.24		1,524,740.24
(1) 购置	1,524,740.24		1,524,740.24
3. 本年减少金额			
(1) 处置			
4. 年末余额	30,342,572.05	1,535,000.00	31,877,572.05
二、累计摊销			
1. 年初余额	25,870,231.63	91,368.98	25,961,600.61



深圳世联行地产顾问股份有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2018年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	软件	车位使用权	合计
2. 本年增加金额	2,339,444.39	43,857.12	2,383,301.51
(1) 计提	2,339,444.39	43,857.12	2,383,301.51
3. 本年减少金额			
(1) 处置			
4. 年末余额	28,209,676.02	135,226.10	28,344,902.12
三、减值准备			
1. 年初余额			
2. 本年增加金额			
3. 本年减少金额			
4. 年末余额			
四、账面价值			
1. 年末账面价值	2,132,896.03	1,399,773.90	3,532,669.93
2. 年初账面价值	2,947,600.18	1,443,631.02	4,391,231.20

14. 商誉

(1) 商誉原值

被投资单位名称	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	年末减值准备
山东世联	42,992,074.82			42,992,074.82	21,700,500.00
四川嘉联	30,652,993.04			30,652,993.04	
重庆世联	13,484,800.36			13,484,800.36	10,495,300.00
世联投资	5,515,896.34			5,515,896.34	3,960,000.00
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	
<b>合计</b>	<b>312,372,448.91</b>			<b>312,372,448.91</b>	<b>36,155,800.00</b>

(2) 商誉减值准备

被投资单位名称	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
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
<b>合计</b>	<b>36,155,800.00</b>			<b>36,155,800.00</b>

## 深圳世联行地产顾问股份有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2018年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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。

2011年度山东世联与重庆世联均未达到收购定价时采取的预测经营业绩基础，且在可预测的期间内，重新预测经营业绩达到收购定价时采取的预测经营业绩可能性较小，因此分别对合并山东世联、重庆世联时产生的商誉提取减值准备 2,170.05 万元和 1,049.53 万元。

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，2012年度，对此资产组进行减值测试时发现，其在可预测的期间内，重新预测经营业绩和收购定价时采取的预测经营业绩有一定差距，因此对合并世联投资、盛泽担保、世联小贷时产生的商誉提取减值准备 396.00 万元。

截至 2018 年 12 月 31 日止，本集团对所有并购公司形成的商誉进行减值测试，无需补提商誉减值准备。

### 15. 长期待摊费用

项目	年初余额	本年增加	本年摊销	本年其他减少	年末余额
办公楼装修费	27,764,957.50	24,785,589.37	13,450,139.24	6,205,999.07	32,894,408.56
商业物业租赁装修	68,905,099.89	50,347,842.00	22,675,537.65	14,366,976.73	82,210,427.51
公寓酒店装修	339,302,504.59	384,192,505.55	138,588,459.39	16,888,174.63	568,018,376.12
网络继保服务费	290,540.00		128,160.00		162,380.00
其他	6,162,884.77	1,366,929.55	2,731,853.93	118,436.98	4,679,523.41
<b>合计</b>	<b>442,425,986.75</b>	<b>460,692,866.47</b>	<b>177,574,150.21</b>	<b>37,579,587.41</b>	<b>687,965,115.60</b>

### 16. 递延所得税资产和递延所得税负债

#### (1) 未经抵销的递延所得税资产

项目	年末余额		年初余额	
	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	335,681,542.46	79,144,507.43	207,813,999.33	51,352,236.80
可抵扣亏损	64,346,238.83	16,086,559.71		
已列支成本费用但尚未发放的薪资	963,957,190.95	234,444,958.98	1,215,124,895.00	297,913,163.44

深圳世联行地产顾问股份有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2018年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	年末余额		年初余额	
	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
互联网+业务待付的第三方费用	937,774,928.00	196,190,287.63	1,118,075,365.58	234,854,960.06
已列支成本费用但尚未结算的费用	88,153,175.58	21,907,085.01	60,425,407.86	15,032,473.08
内部交易未实现利润	8,768,883.92	2,192,220.98	9,039,873.80	2,259,968.45
长期待摊费用摊销差异	1,500,785.71	374,042.81	1,188,394.85	305,735.37
无形资产摊销差异	7,001,956.34	1,750,489.08	8,712,140.22	2,178,035.06
限制性股票期权	25,424,034.32	6,356,008.58	77,297,944.86	19,324,486.22
<b>合计</b>	<b>2,432,608,736.11</b>	<b>558,446,160.21</b>	<b>2,697,678,021.50</b>	<b>623,221,058.48</b>

(2) 未经抵销的递延所得税负债

项目	年末余额		年初余额	
	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	223,043.02	55,760.76		
<b>合计</b>	<b>223,043.02</b>	<b>55,760.76</b>		

(3) 未确认递延所得税资产明细

项目	年末余额	年初余额
<b>可抵扣暂时性差异</b>		
可抵扣亏损	1,104,228,586.24	378,748,363.16
已列支成本费用但尚未发放的薪资	36,959,274.71	42,495,903.72
资产减值准备	36,860,875.99	28,372,757.33
长期待摊费用摊销差异	392,092.02	723,225.36
互联网+业务待付的第三方费用	7,445,693.79	10,033,691.29
<b>合计</b>	<b>1,185,886,522.75</b>	<b>460,373,940.86</b>

(4) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年度	年末余额	年初余额	备注
2018		4,156,974.14	
2019	745,927.48	841,429.67	
2020	17,269,333.96	18,089,009.72	
2021	51,251,166.88	55,648,912.72	
2022	257,334,013.28	300,012,036.91	
2023	777,628,144.64		
<b>合计</b>	<b>1,104,228,586.24</b>	<b>378,748,363.16</b>	

深圳世联行地产顾问股份有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2018年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

17. 其他非流动资产

项目	年末余额	年初余额
股权收购款、收购意向金		300,100,000.00
非盈利组织股权投资款	100,000.00	100,000.00
<b>合计</b>	<b>100,000.00</b>	<b>300,200,000.00</b>

18. 短期借款

(1) 短期借款分类

借款类别	年末余额	年初余额
抵押借款	120,000,000.00	530,000,000.00
保证借款	658,337,453.73	613,876,684.01
质押借款	30,000,000.00	68,455,989.56
信用借款	1,655,000,000.00	1,235,000,000.00
<b>合计</b>	<b>2,463,337,453.73</b>	<b>2,447,332,673.57</b>

(2) 本集团无已逾期未偿还的短期借款

19. 应付票据及应付账款

类别	年末余额	年初余额
应付票据	215,478.00	
应付账款	491,409,221.46	220,517,664.99
<b>合计</b>	<b>491,624,699.46</b>	<b>220,517,664.99</b>

19.1 应付票据

票据种类	年末余额	年初余额
商业承兑汇票	215,478.00	
<b>合计</b>	<b>215,478.00</b>	

本集团年末无已到期未支付的应付票据总额。

19.2 应付账款

(1) 应付账款明细

深圳世联行地产顾问股份有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2018年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目名称	年末余额	年初余额
直线法摊销运营租赁费	286,781,155.18	119,320,865.17
应付服务费	61,392,263.52	30,036,270.64
购买资产及装修款	58,032,352.56	34,255,407.68
工程外包款	53,933,454.14	1,762,732.08
物业外包费	26,495,840.76	20,472,692.09
能源费用	1,165,515.75	789,230.53
应付租金	354,020.36	8,850,132.63
购买办公用品	313,661.85	682,638.98
经纪业务款		72,000.00
其他	2,940,957.34	4,275,695.19
<b>合计</b>	<b>491,409,221.46</b>	<b>220,517,664.99</b>

(2) 账龄超过1年的重要应付账款

单位名称	年末余额	未偿还或结转的原因
深圳市建华宇装饰工程有限公司	4,061,952.00	尚未达到结算条件
北京鼎越工程技术有限责任公司	1,058,258.44	尚未达到结算条件
广东伟晋建设集团有限公司	872,606.58	尚未达到结算条件
益博睿信息技术(北京)有限公司	698,552.49	尚未达到结算条件
广东洲际钢构有限公司	585,080.87	尚未达到结算条件
<b>合计</b>	<b>7,276,450.38</b>	

20. 预收款项

(1) 预收款项明细

项目	年末余额	年初余额
贷款预收利息	54,608,752.43	172,026,488.40
预收装修款	42,479,296.85	57,714,760.25
预收物业费	27,321,246.99	30,091,805.97
公寓租赁费	23,011,131.64	14,746,681.03
商业物业租赁费	17,041,529.56	24,780,396.17
商品销售款	11,665,732.06	19,048,559.25
预收处置非流动资产款	8,670,458.00	
代理费	6,607,130.88	6,659,730.96
顾问费	5,803,425.29	7,586,835.38
互联网+业务	492,652.20	3,805,649.75

深圳世联行地产顾问股份有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2018年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	年末余额	年初余额
资产管理费	358,333.28	16,075,000.00
其他	257,736.18	764,688.23
<b>合计</b>	<b>198,317,425.36</b>	<b>353,300,595.39</b>

(2) 账龄超过1年的重要预收款项

单位名称	年末余额	未偿还或结转的原因
西安中马国际置业有限公司	854,746.00	按照合同预收服务费,尚未达到结算条件
武汉云鼎时尚商务酒店有限责任公司	563,820.00	按照合同预收租金,尚未达到结算条件
齐河齐鑫置业有限公司	250,000.00	项目尚未结束,尚未取得客户确认
安徽省寿县陆宇投资发展有限公司	225,398.00	目前正在诉讼中
河源市汇景房地产发展有限公司	195,000.00	项目尚未结束,尚未取得客户确认
武汉培美教育发展有限公司(陈美娜)	168,000.00	目前正在诉讼中
深圳市东方置地集团有限公司	140,000.00	按照合同预收顾问费,尚未达到结算条件
北京东辉益德国际投资有限责任公司	100,000.00	项目尚未结束,尚未取得客户确认
中信产业投资基金管理有限公司	100,000.00	项目尚未结束,尚未取得客户确认
枣庄泰国世博城置业有限公司	100,000.00	项目尚未结束,尚未取得客户确认
广州广电置业发展有限公司	80,000.00	项目尚未结束,尚未取得客户确认
深圳市龙康弘投资发展有限公司	76,000.00	项目尚未结束,尚未取得客户确认
深圳市鸿怡达房地产开发有限公司	70,754.72	项目尚未结束,尚未取得客户确认
<b>合计</b>	<b>2,923,718.72</b>	

(3) 预收装修款年末建造合同形成的已结算未完工项目金额

项目	金额
已办理结算的金额	42,479,296.85
减:累计已发生成本	
累计已确认毛利	
预计损失	
建造合同形成的已结算未完工项目	42,479,296.85

21. 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬分类

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
短期薪酬	1,256,367,385.08	2,893,392,071.16	3,150,366,745.36	999,392,710.88

深圳世联行地产顾问股份有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2018年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
离职后福利-设定提存计划	1,253,413.64	197,719,643.81	197,510,257.31	1,462,800.14
辞退福利				
一年内到期的其他福利				
<b>合计</b>	<b>1,257,620,798.72</b>	<b>3,091,111,714.97</b>	<b>3,347,877,002.67</b>	<b>1,000,855,511.02</b>

(2) 短期薪酬

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
工资、奖金、津贴和补贴	1,254,075,423.03	2,677,976,403.21	2,935,635,016.10	996,416,810.14
职工福利费	31,250.00	28,553,390.29	28,442,606.89	142,033.40
社会保险费	803,470.97	110,200,784.35	110,205,976.83	798,278.49
其中: 医疗保险费	721,077.23	92,289,453.24	92,312,616.67	697,913.80
工伤保险费	25,116.57	3,977,562.59	3,977,210.88	25,468.28
生育保险费	57,277.17	8,121,180.95	8,118,758.31	59,699.81
其他		5,812,587.57	5,797,390.97	15,196.60
住房公积金	161,417.73	69,782,388.55	69,806,238.28	137,568.00
工会经费和职工教育经费	1,295,823.35	6,879,104.76	6,276,907.26	1,898,020.85
<b>合计</b>	<b>1,256,367,385.08</b>	<b>2,893,392,071.16</b>	<b>3,150,366,745.36</b>	<b>999,392,710.88</b>

(3) 设定提存计划

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
基本养老保险	1,203,937.23	191,420,951.98	191,297,614.22	1,327,274.99
失业保险费	49,476.41	6,298,691.83	6,212,643.09	135,525.15
<b>合计</b>	<b>1,253,413.64</b>	<b>197,719,643.81</b>	<b>197,510,257.31</b>	<b>1,462,800.14</b>

22. 应交税费

项目	年末余额	年初余额
企业所得税	408,097,890.92	659,692,619.51
增值税	47,199,486.27	84,456,780.34
个人所得税	11,871,188.72	18,277,230.94
城市维护建设税	3,046,901.10	6,057,870.88
房产税	2,275,976.13	569,448.61
教育费附加及地方教育费附加	2,208,931.98	4,396,608.29
印花税	470,750.47	1,224,691.60
堤围费	23,239.33	47,302.43

深圳世联行地产顾问股份有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2018年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	年末余额	年初余额
其他	591,033.61	484,831.72
<b>合计</b>	<b>475,785,398.53</b>	<b>775,207,384.32</b>

23. 其他应付款

项目	年末余额	年初余额
应付利息	34,312,802.38	13,703,554.30
应付股利	5,574,923.53	4,854,807.91
其他应付款	1,726,372,082.40	1,937,674,037.15
<b>合计</b>	<b>1,766,259,808.31</b>	<b>1,956,232,399.36</b>

23.1 应付利息

(1) 应付利息分类

项目	年末余额	年初余额
资产证券化应付利息	34,267,046.64	13,703,554.30
少数股东资金占用利息	45,755.74	
<b>合计</b>	<b>34,312,802.38</b>	<b>13,703,554.30</b>

(2) 截至2018年12月31日，本集团无重要的已逾期未支付的利息

23.2 应付股利

项目	年末余额	年初余额
青岛荣置地少数股东	4,328,014.16	3,962,149.49
普通股股利	1,204,266.00	
山东世联少数股东		850,015.05
北海红璞原股东	42,643.37	42,643.37
<b>合计</b>	<b>5,574,923.53</b>	<b>4,854,807.91</b>

23.3 其他应付款

(1) 其他应付款按款项性质分类

款项性质	年末余额	年初余额
互联网+业务待付的第三方费用	945,220,621.79	1,128,109,056.87
应付业务费用	202,859,067.44	205,334,497.89



深圳世联行地产顾问股份有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2018年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

款项性质	年末余额	年初余额
押金保证金	197,302,886.60	114,559,780.85
项目跟投款	114,532,123.99	92,721,969.35
互联网+业务暂收的服务费	101,265,355.82	170,008,818.56
代收代付款	88,139,332.15	130,155,897.71
限制性股票回购款	35,623,188.36	59,249,887.20
资产证券化代收款	18,192,045.27	19,685,360.27
应付担保费	12,217,993.20	7,247,210.13
公寓业务暂收款	10,519,467.78	10,476,558.32
收购意向金	500,000.00	
股权转让款		125,000.00
<b>合计</b>	<b>1,726,372,082.40</b>	<b>1,937,674,037.15</b>

(2) 账龄超过1年的重要其他应付款

单位名称	年末余额	未偿还或结转的原因
押金保证金	41,913,713.34	继续使用资产
<b>合计</b>	<b>41,913,713.34</b>	

24. 一年内到期的非流动负债

项目	年末余额	年初余额
一年内到期的长期借款	13,080,411.48	6,000,000.00
<b>合计</b>	<b>13,080,411.48</b>	<b>6,000,000.00</b>

25. 其他流动负债

(1) 其他流动负债分类

项目	年末余额	年初余额
资产证券化确认金融负债	1,228,061,496.19	1,428,042,400.64
一年内结转利润表的政府补助		576,000.00
<b>合计</b>	<b>1,228,061,496.19</b>	<b>1,428,618,400.64</b>

26. 长期借款

(1) 长期借款分类

## 深圳世联行地产顾问股份有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2018年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

借款类别	年末余额	年初余额
抵押借款	165,827,667.28	
合计	165,827,667.28	

### 27. 股本

项目	年初余额	本年变动增减(+、-)					年末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总额	2,043,978,097.00				-1,007,125.00	-1,007,125.00	2,042,970,972.00

#### (1) 本年变动增减情况

2018年5月18日，根据本公司第四届董事会第二十七次会议和第四届监事会第二十七次会议审议通过《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》，同意董事会根据股东大会的授权，按照相关规定对45名已离职激励对象全部已获授但尚未解锁的限制性股票共965,475股予以回购注销，对7名2017年度个人绩效考核不符合要求的激励对象本次不能解锁的限制性股票共41,650股予以回购注销，上述回购注销数量合计为1,007,125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/2018SZA40737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56,000,000股（占公司总股本的2.74%）质押给广东华兴银行股份有限公司深圳分行，为本公司办理质押借款，并于2017年1月10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，质押期限三年。

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22,000,000股（占公司总股本的1.08%）质押给东亚银行（中国）有限公司苏州分行，为本公司办理质押借款，并于2017年7月24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，质押期限三年。

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25,000,000股（占公司总股本的1.22%）质押给交通银行深圳分行笋岗支行，为本公司办理质押借款，并于2018年1月17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，质押期限两年。

## 深圳世联行地产顾问股份有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2018年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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 60,000,000 股(占公司总股本的 2.94%)质押给中信银行股份有限公司深圳分行,为本公司办理质押借款,并于 2018 年 3 月 14 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,质押期限为三年。

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 56,000,000 股(占公司总股本的 2.74%)质押给宁波银行股份有限公司深圳后海支行,为本公司办理质押借款,并于 2018 年 6 月 4 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,质押期限三年。

### 28. 资本公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
股本溢价	491,791,066.98		44,063,627.99	447,727,438.99
期权成本摊销	104,874,192.36	1,886,517.21		106,760,709.57
其他资本公积	351,135.52			351,135.52
<b>合计</b>	<b>597,016,394.86</b>	<b>1,886,517.21</b>	<b>44,063,627.99</b>	<b>554,839,284.08</b>

(1) 本年资本公积增加由以下事项形成:

期权成本摊销:①本公司实施限制性股票激励计划,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-16,238,347.91 元;②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 18,124,865.12 元。

(2) 本年资本公积减少由以下事项形成:①本公司购买成都汇诚投资中心(有限合伙)持有四川嘉联 24.5%的股权,购买少数股权支付的对价为 30,000,000.00 元。该项交易导致少数股东权益减少 367,500.00 元,资本公积减少 29,632,500.00 元;②本公司分别购买曹阳、王萍持有上海世联盛曜 24%、6%的股权,购买少数股权支付的对价为 5,000,000.00 元。该项交易导致少数股东权益减少-2,913,626.99 元,资本公积减少 7,913,626.99 元;③本公司实施限制性股票激励计划,部分员工由于离职或在本考核期考核不合格,对其所持有的限制股票进行回购注销处理,导致资本公积减少 2,795,779.00 元;④本公司之五级子公司上海领霖公司转让给本公司之二级子公司上海世联公司,本公司所占股权比例由 69.81%上升到 77.46%,本公司转让后按 77.46%计算在上海领霖公司账面净资产的份额与转让前按 69.81%计算的账面净资产份额之间的差额冲减资本公积 429,643.27 元;⑤香港世居置业少数股东债转股增资导致本公司对其及其全资子公司澳大利亚世居股权从 55%稀释为 8.16%,丧失对这两家公司的控制权。本公司

## 深圳世联行地产顾问股份有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2018年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

债转股增资深圳世居直接持有其 51%股权。本公司支付的对价与所获得的净资产的差额，导致资本公积减少 3,292,078.73 元。

### 29. 库存股

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
限制性股票激励计划	59,249,887.20		22,283,368.80	36,966,518.40
<b>合计</b>	<b>59,249,887.20</b>		<b>22,283,368.80</b>	<b>36,966,518.40</b>

本年库存股的减少系部分限制性股票达到解锁条件而减少 18,319,324.80 元，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 3,964,044.00 元。

### 30. 其他综合收益

项目	年初余额	本年发生额					年末余额
		本年所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益							
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	-142,403.10	-85,191.83			81,249.74	-166,441.57	-61,153.36
其中：外币财务报表折算差额	-142,403.10	-85,191.83			81,249.74	-166,441.57	-61,153.36
<b>其他综合收益合计</b>	<b>-142,403.10</b>	<b>-85,191.83</b>			<b>81,249.74</b>	<b>-166,441.57</b>	<b>-61,153.36</b>

### 31. 盈余公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	267,635,830.76	110,735,863.06		378,371,693.82
任意盈余公积	267,635,830.76	110,735,863.06		378,371,693.82
<b>合计</b>	<b>535,271,661.52</b>	<b>221,471,726.12</b>		<b>756,743,387.64</b>

### 32. 未分配利润

项目	本年	上年
上年年末余额	1,951,568,860.70	1,246,835,643.76
加：年初未分配利润调整数		
其中：《企业会计准则》新规定追溯调整		
会计政策变更		

深圳世联行地产顾问股份有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2018年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本年	上年
重要前期差错更正		
同一控制合并范围变更		
其他调整因素		
<b>本年年初余额</b>	<b>1,951,568,860.70</b>	<b>1,246,835,643.76</b>
加：本年归属于母公司所有者的净利润	415,724,734.42	1,003,883,544.29
减：提取法定盈余公积	110,735,863.06	67,739,741.87
提取任意盈余公积	110,735,863.06	67,739,741.87
提取一般风险准备		
应付普通股股利	163,518,247.76	163,597,529.76
转作股本的普通股股利		
不丧失控制权处置子公司部分股权		73,313.85
<b>本年年末余额</b>	<b>1,982,303,621.24</b>	<b>1,951,568,860.70</b>

33. 营业收入、营业成本

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	7,485,933,989.87	5,873,496,475.52	8,190,301,386.92	6,022,379,918.24
其他业务	47,704,456.52	28,227,193.63	21,245,571.87	10,385,052.72
<b>合计</b>	<b>7,533,638,446.39</b>	<b>5,901,723,669.15</b>	<b>8,211,546,958.79</b>	<b>6,032,764,970.96</b>

(1) 主营业务—按产品分类

产品名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
代理销售业务	3,315,982,579.76	2,270,753,554.95	3,779,472,507.46	2,414,630,602.74
互联网+业务	1,680,565,551.54	1,229,537,714.23	2,353,182,649.28	1,822,175,320.90
金融服务业务	766,785,361.60	296,252,517.09	725,175,328.69	264,432,151.37
资产运营业务	633,807,977.13	1,051,759,870.42	333,878,129.81	628,544,888.96
物业管理服务	514,899,634.19	441,744,673.68	454,948,598.63	366,995,025.14
顾问策划业务	256,400,040.29	227,523,845.54	321,916,176.06	219,754,847.82
装修服务业务	246,624,506.02	243,907,022.99	118,487,744.77	137,475,317.50
资产投资服务	36,935,377.42	19,554,380.63	60,205,095.01	37,240,211.59
经纪业务	33,932,961.92	92,462,895.99	43,035,157.21	131,131,552.22
<b>合计</b>	<b>7,485,933,989.87</b>	<b>5,873,496,475.52</b>	<b>8,190,301,386.92</b>	<b>6,022,379,918.24</b>

(2) 主营业务—按地区分类

深圳世联行地产顾问股份有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2018年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

地区名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
华南区域	3,128,472,017.62	2,209,854,762.51	3,412,332,279.97	2,399,111,069.30
华东区域	1,521,858,691.78	1,295,535,274.69	1,690,594,959.89	1,240,342,065.46
华北区域	997,507,907.14	899,327,840.43	1,121,177,132.70	935,237,805.41
华中及西南区域	973,524,168.55	845,977,700.85	1,231,215,501.49	935,224,799.51
山东区域	864,571,204.78	622,800,897.04	734,981,512.87	512,464,178.56
<b>合计</b>	<b>7,485,933,989.87</b>	<b>5,873,496,475.52</b>	<b>8,190,301,386.92</b>	<b>6,022,379,918.24</b>

(3) 前五名客户的营业收入情况

客户名称	本年发生额	占全部营业收入的比例
恒大地产集团有限公司	540,864,912.79	7.18%
万科企业股份有限公司	159,469,309.72	2.12%
保利房地产(集团)股份有限公司	103,779,192.13	1.38%
广州富力地产股份有限公司	49,755,423.51	0.66%
深圳华侨城股份有限公司	44,695,222.46	0.59%
<b>合计</b>	<b>898,564,060.61</b>	<b>11.93%</b>

(4) 主营业务成本明细

项目	本年发生额	上年发生额
工资	1,282,844,946.45	1,147,226,244.29
奖金	1,164,768,997.27	1,531,096,093.58
技术协作费	708,523,586.09	792,930,712.45
运营租赁费	663,732,573.59	336,742,406.31
咨询费	449,764,783.22	969,371,896.46
保险费	338,432,952.36	296,790,859.93
利息	175,207,964.85	44,662,729.71
装修费摊销	151,033,741.81	84,918,869.20
工程外包	143,336,062.21	57,269,788.01
广告宣传费	135,765,067.95	146,726,468.52
保安费	79,187,575.14	56,098,970.24
保洁费	78,127,731.81	56,550,800.21
物业工程费	71,049,570.87	59,944,535.52
差旅费	68,152,660.95	69,648,917.03
物业租赁费用	62,317,431.23	80,904,108.13

深圳世联行地产顾问股份有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2018年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本年发生额	上年发生额
业务招待费	48,098,077.79	51,577,740.65
员工宿舍费	35,110,952.48	25,487,426.80
商品	25,857,213.64	34,563,580.45
工程材料	21,258,886.78	19,954,006.99
营销渠道费	18,363,244.43	13,621,710.82
调研费	17,111,228.17	28,791,811.40
电信网络费	16,255,640.42	11,614,266.43
通讯费	14,100,631.04	13,514,725.47
折旧费	12,596,151.79	3,683,831.40
办公用品费	10,809,552.56	12,120,293.02
外购服务	10,494,744.68	10,920,173.46
低值用品及耗材	10,076,810.79	8,209,566.91
设计费	9,002,399.97	5,423,565.74
工作餐费	8,490,260.78	9,818,136.85
福利费	8,058,174.21	6,216,148.55
会务费	7,110,978.16	8,444,896.46
劳保费	6,774,488.19	5,872,847.84
出版印刷费	4,892,365.76	2,465,345.40
交通费	4,400,733.75	3,315,498.43
绿化费	2,378,866.64	1,711,730.68
手续费	2,345,517.43	4,969,011.66
培训费	2,059,117.32	2,229,857.36
运杂费	1,423,925.90	1,182,511.84
办公杂费	912,932.76	2,446,472.03
软件摊销	367,419.61	1,133,233.78
其他	2,900,514.67	2,208,128.23
<b>合计</b>	<b>5,873,496,475.52</b>	<b>6,022,379,918.24</b>

34. 税金及附加

项目	本年发生额	上年发生额
城市维护建设税	23,131,345.45	28,646,061.40
教育费附加及地方教育费附加	16,564,845.50	20,717,459.68
房产税	8,991,475.91	4,080,181.75
印花税	1,884,814.08	3,432,427.69
残保金	902,169.89	2,080,107.62
水利建设基金	664,483.38	1,016,339.99

深圳世联行地产顾问股份有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2018年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本年发生额	上年发生额
堤围费	127,206.74	165,051.77
其他	454,589.05	281,015.61
<b>合计</b>	<b>52,720,930.00</b>	<b>60,418,645.51</b>

35. 管理费用

项目	本年发生额	上年发生额
工资	125,629,046.70	116,529,551.85
奖金	51,937,328.75	73,560,403.23
物业租赁费用	39,924,389.09	32,805,965.03
咨询费	38,432,084.61	20,947,485.27
保险费	31,285,988.53	28,789,767.16
福利费	20,516,397.48	16,617,481.49
期权成本摊销	16,156,875.12	15,834,480.20
折旧费	15,967,738.51	14,376,051.53
装修费摊销	11,174,612.61	8,331,134.34
办公用品费	10,937,146.90	12,211,922.75
业务招待费	10,537,018.94	11,872,747.35
差旅费	9,725,025.62	10,369,202.37
运杂费	8,573,159.58	7,986,410.45
技术协作费	8,107,513.60	3,412,655.83
会务费	7,700,634.05	6,632,050.09
招聘费	7,275,446.85	6,371,408.67
工会经费	6,658,993.17	3,798,368.28
培训费	6,196,806.20	5,519,039.95
人事费	4,763,974.89	4,551,087.20
广告宣传费	4,511,145.84	4,546,793.78
电信网络费	3,323,606.48	3,567,192.71
员工宿舍费	3,178,430.74	2,482,939.00
调研费	2,487,895.24	2,854,451.44
工作餐费	1,368,900.38	1,798,478.73
通讯费	1,288,030.80	1,256,121.84
劳保费	785,691.13	886,427.26
软件摊销	338,103.71	599,263.22
税费	173,938.16	212,456.51
出版印刷费	120,779.22	245,201.12
其他	3,340,781.71	2,024,023.26
<b>合计</b>	<b>452,417,484.61</b>	<b>420,990,561.91</b>



深圳世联行地产顾问股份有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2018年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

36. 研发费用

项目	本年发生额	上年发生额
工资	48,915,194.04	37,688,180.85
技术协作费	9,723,521.65	5,585,977.23
保险费	9,233,651.35	4,287,537.87
奖金	5,602,283.19	15,547,905.57
电信网络费	5,192,296.55	4,841,572.81
折旧费	3,111,505.52	2,516,660.49
软件摊销	1,778,935.44	1,162,643.94
物业租赁费用	1,514,832.63	
通讯费	487,935.63	373,347.67
咨询费	394,060.30	
差旅费	265,077.94	309,214.38
工作餐费	197,310.96	134,217.76
调研费	184,482.76	141,878.34
办公修理费	124,060.44	521,518.30
装修费摊销	48,584.31	97,168.63
福利费	12,174.21	2,233.83
其他	140,149.62	36,283.77
<b>合计</b>	<b>86,926,056.54</b>	<b>73,246,341.44</b>

37. 财务费用

项目	本年发生额	上年发生额
利息支出	158,825,428.84	77,948,933.75
减：利息收入	33,556,483.26	26,798,517.97
加：汇兑损失	75,377.23	-18,530.14
加：其他支出	10,082,772.60	11,043,790.03
<b>合计</b>	<b>135,427,095.41</b>	<b>62,175,675.67</b>

38. 资产减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
坏账损失	137,384,623.44	65,941,451.80
贷款损失准备	100,249,371.05	73,446,601.78
<b>合计</b>	<b>237,633,994.49</b>	<b>139,388,053.58</b>

## 深圳世联行地产顾问股份有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2018年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

### 39. 其他收益

项目	本年发生额	上年发生额
政府补助	32,923,635.55	17,936,319.54
<b>合计</b>	<b>32,923,635.55</b>	<b>17,936,319.54</b>

#### 1) 其他收益明细

项目	本年发生额	上年发生额	来源和依据	与资产相关/ 与收益相关
常熟创业生态圈	7,827,758.19	6,684,840.00	常熟大学科技园创新创业生态建设合作协议	与收益相关
房租补贴	5,189,811.44		共建众创平台项目(小样青年社区)合作协议	与收益相关
众创空间认定奖励补助	4,000,000.00		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	与收益相关
个税手续费返还	3,816,690.98		《中华人民共和国个人所得税法》	与收益相关
稳岗补贴	2,417,677.85	2,567,894.95	《北京市关于失业保险支持企业稳定岗位有关问题的通知》(京人社就发〔2015〕186号)、武汉市人力资源和社会保障局文件关于做好我市人力资源服务企业申报稳岗补贴工作的通知(武人社发〔2017〕53号)、关于实施失业保险援企稳岗“护航行动”的通知沪人社规〔2018〕20号、《关于开展2017年度稳岗补贴经办工作的通知》(穗社保中〔2018〕36号)、厦门市人力资源和社会保障局厦门市财政局关于做好失业保险支持企业稳定岗位工作有关问题的通知等	与收益相关
社保补贴	1,665,105.24	800,643.16	《关于进一步加强就业专项资金管理有关问题的通知》(渝财社〔2012〕137号)、《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)等	与收益相关
运营绩效补助	1,305,485.67	549,389.00	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	与收益相关
众创空间场租补贴	904,036.80		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	与收益相关
众创空间绩效补贴	800,000.00	560,000.00	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(相科〔2018〕76号\相财产〔2018〕168号)	与收益相关
软装补贴	674,305.20		共建众创平台项目(小样青年社区)合作协议	与收益相关
高校毕业生见习补贴	667,280.23	354,600.00	关于申报2018年第三季度就业见习补贴资金的通知(合就人管〔2018〕18号)、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	与收益相关

深圳世联行地产顾问股份有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2018年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	本年发生额	上年发生额	来源和依据	与资产相关/ 与收益相关
			校毕业生就业见习实施办法的通知(渝人社发[2016]230号)、关于印发沈阳市高校毕业生就业见习工作实施细则的通知等	
小样青年社区创客专项资金	576,000.00	864,000.00	深科技创新【2016】137号、深圳市创客专项资金管理暂行办法	与收益相关
创新券补贴收入	500,000.00		关于下达2018年度科技创新券(奖补类和平台类)兑现经费的通知(常科成[2018]104号)	与收益相关
生育津贴	422,118.44		武汉市人力资源和社会保障局、佛山市禅城区社会保险基金管理局、苏州市人力资源和社会保障局、深圳市社会保险基金管理局、贵阳市人力资源和社会保障局等发放	与收益相关
2017年度市级众创空间政策扶持资金	303,490.00		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2017年度市级众创空间政策扶持资金的通知	与收益相关
达不到税收起征点	302,177.87		财政部国家税务总局关于扩大政府性基金免征范围的通知(财税(2016)12号)	与收益相关
市众创空间后补助补贴	300,000.00		申请文件表	与收益相关
运营经费补助	300,000.00		《福田区“老年人托养中心”建设运营管理办法》(福府办[2016]6号文)	与收益相关
跨境免税收入	214,131.77		关于发布《营业税改征增值税跨境应税行为增值税免税管理办法(试行)》的公告	与收益相关
现代服务业转型升级专项资金补贴	160,000.00		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)	与收益相关
劳务协作奖励	151,500.00	132,000.00	(一)《中华人民共和国就业促进法》; (二)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的若干意见(厦人社[2013]126号);(三)《厦门市人民政府关于进一步推动工业稳增长促转型十三条措施的通知》(厦府[2014]108号)	与收益相关
科技发展计划转型升级资金补贴	150,000.00		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)	与收益相关
苏州市科技合作与交流互动	141,800.00		苏州市科技合作与交流互动资助实施细则(试行)	与收益相关
残疾人岗位补贴	108,429.30		根据北京市用人单位安排残疾人就业岗位补贴和超比例奖励标准的通知、超比例安排残疾人就业单位奖励受理单(受理单号170308,晋安区残疾人劳动服务所)	与收益相关
厦门软件园三期青年创业社区合作协议		3,267,052.04	厦门市集美区科技局、厦门市科学技术局、深圳市科技创新委员会、厦门火炬高技术产业开发区管理委员会、厦门市集美区人民政府《厦门软件园三期青年创业社区合作协议》	与收益相关
投资建设成都小		1,113,801.00	成都高新技术产业开发区技术创新服务中心	与收益

深圳世联行地产顾问股份有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2018年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本年发生额	上年发生额	来源和依据	与资产相关/ 与收益相关
样青年创业社区项目			2017年高新区产业扶持及奖励资金(第九批)	相关
苏州市2016年度第二十八批科技发展计划(产学研协同创新)项目经费		400,000.00	苏州市相城区科技发展局 苏州市相城区财政局关于下达苏州市2016年度第二十八批科技发展计划(产学研协同创新)项目经费的通知(相科[2017]3号、相财行[2017]4号)	与收益相关
中小微企业新招高校生社保补贴		181,097.00	宁波市海曙区就业管理服务处失业保险基金/宁波市人力资源和社会保障局关于2016年下半年单位吸纳就业困难人员和中小微企业吸纳高校毕业生办理社会保险补贴的通告	与收益相关
小微企业吸纳高校毕业生就业社会保险补贴		131,684.60	南宁小微企业吸纳高校毕业生可享受社保补贴	与收益相关
创业带动就业补贴		72,000.00	关于印发广州市创业带动就业补贴办法通知(穗人社发[2015]57号)	与收益相关
高校见习补助		70,200.00	合肥市关于申报2017年第三季度高校毕业生就业见习基本生活补助费的通知	与收益相关
大学生实习政府补贴		20,994.34	《沈阳市高校毕业生就业见习工作实施细则》(沈人社发(2016)103号)	与收益相关
其他	25,836.57	166,123.45		与收益相关
<b>合计</b>	<b>32,923,635.55</b>	<b>17,936,319.54</b>		

40. 投资收益

项目	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	13,222,985.43	-401,773.08
处置长期股权投资产生的投资收益	11,169,671.91	
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	9,104,425.28	24,655,616.81
处置可供出售金融资产取得的投资收益	-4,570,498.25	6,250,000.00
<b>合计</b>	<b>28,926,584.37</b>	<b>30,503,843.73</b>

41. 资产处置收益

项目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
非流动资产处置收益	987,760.16	72,698.98	987,760.16
其中:未划分为持有待售的非流动资产处置收益	987,760.16	72,698.98	987,760.16
其中:固定资产处置收益	987,760.16	72,698.98	987,760.16
无形资产处置收益			
<b>合计</b>	<b>987,760.16</b>	<b>72,698.98</b>	<b>987,760.16</b>

深圳世联行地产顾问股份有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2018年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

42. 营业外收入

(1) 营业外收入明细

项目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
债务重组利得	6,859,733.14		6,859,733.14
政府补助	15,425,771.62	14,829,264.21	15,425,771.62
罚款利得	640,085.88	517,286.75	393,687.95
无法支付经批准转作营业外收入的应付款项	1,538,109.02	2,381,869.87	1,538,109.02
收取违约金	19,176,298.83	6,118,853.53	6,507,983.96
收购支付的对价小于享受的净资产		192,725.37	
其他	1,489,193.89	418,204.68	1,430,050.64
<b>合计</b>	<b>45,129,192.38</b>	<b>24,458,204.41</b>	<b>32,155,336.33</b>

(2) 政府补助明细

项目	本年发生额	上年发生额	来源和依据	与资产相关/与收益相关
税收返还	3,599,682.19	1,590,671.89	总部企业合作协议、重庆市正阳工业园区管理委员会(重庆善业兴居电子商务有限公司)总部企业入驻协议、重庆市渝中区财政资金支付中心拨入、潍坊综合保税区税收返还、昆明经济技术开发区关于促进招商引资若干政策的规定、入驻“南京河西中央商务区”企业扶持政策协议书	与收益相关
发展专项资金	2,620,000.00	1,250,000.00	根据中关村门头沟科技园促进创新创业和产业发展专项资金管理暂行办法	与收益相关
2017年创新扶持资金	1,748,004.65		房地产服务项目(落户惠州仲恺高新区东江高新科技产业园)协议书	与收益相关
财政扶持资金	1,697,018.00	1,462,000.00	上海市静安区财政局、重庆市渝中区人民政府关于印发《渝中区促进产业发展扶持办法》的通知、思明区总部企业高管扶持明细表、合肥市庐阳区财政国库支付中心、昆明经济技术开发区国库支付中心拨入	与收益相关
企业发展金	1,110,766.00	3,041,023.00	“企业发展金”协议书、与武汉市硚口区人民政府宝丰街办事处签订的合作协议书	与收益相关
创新发展经费补贴	850,000.00		关于下达2018年度转型升级创新发展专项经费(科技第二批)的通知(相科(2018)48号相财产(2018)98号)	与收益相关
服务业发展补助	690,000.00		《宁波国家高新区企业目标管理考核责任书2017年度》	与收益相关
新三板挂牌补贴项目	500,000.00	700,000.00	《市经贸信息委关于下达2018年深证市民营	与收益

深圳世联行地产顾问股份有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2018年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	本年发生额	上年发生额	来源和依据	与资产相关/ 与收益相关
资助经费			及中小企业发展专项资金全国中小企业股份转让系统挂牌资助项目资助计划的通知》	相关
2017年人才补贴资金	364,533.78		房地产服务项目(落户惠州仲恺高新区东江高新科技园)协议书	与收益相关
2017年小微企业扶持资金	360,773.00		厦门市关于促进民营经济健康发展的若干意见一厦委发[2014]9号、关于开展2018年民营经济扶持政策兑现工作的通知、厦门市关于贯彻落实促进民营经济健康发展若干意见的实施细则补充规定》(厦财企(2015)50号)、苏州中小企业发展扶持基金会	与收益相关
软件信息企业增产增速奖励	304,035.00		关于开展软件信息业增产增速奖兑现的通知	与收益相关
总部企业规模扩大奖励	302,500.00		《2018年南山区自主创新产业发展专项资金第四批拟资助单位名单公示》	与收益相关
办事处补助	220,000.00		关于加快构建国内一流现代化中心区现代产业体系的政策意见 江发改[2017]149号	与收益相关
稳增促调专项资金	210,000.00	287,800.00	企业财政扶持协议书	与收益相关
2017年国家高新企业倍增支持计划项目补助	100,000.00		《南山区自主创新产业发展专项资金科技创新分专项资金实施细则(试行)》	与收益相关
发展贡献奖	90,000.00		重庆市渝中区全域旅游发展政策汇编、重庆市渝中区金融办工作办公室关于组织申报渝中区2017年度专业服务业发展贡献奖励的通知	与收益相关
培训费返还	87,920.00		关于进一步加强职业技能培训管理有关工作的通知(合人社秘(2017)175号)	与收益相关
创业孵化资金补贴	82,443.00	50,000.00	关于下达2018年省科技型创业企业孵育计划资金的通知(相科(2018)100号&相财产(2018)255号)	与收益相关
企业奖励资金	60,000.00		佛山市禅城区张槎街道财政局拨入	与收益相关
总部企业经营贡献奖	50,489.00		2014年度总部企业增量税收奖励明细表(厦局政[2010]1号文认定)、2014年度总部企业高级管理人员个人所得税奖励明细表(厦思政[2010]1号文认定)、2014年度总部企业增量税收奖励明细表(厦思政[2014]82号文认定)、2014年度总部企业高级管理人员个人所得税奖励明细表(厦思[2014]82号文认定)	与收益相关
2017年国家高新技术企业认定奖补	50,000.00		《深圳市科技创新委员会深圳市财政委员会关于下达2016、2017年国家高新技术企业认定奖补助资金的通知》	与收益相关
创业园经费补贴	50,000.00		关于下达入选“苏州市留学回国人员创新创业园”奖励经费的通知(相人社外(2018)10号&相财社[2018]303号)	与收益相关

深圳世联行地产顾问股份有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2018年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本年发生额	上年发生额	来源和依据	与资产相关/ 与收益相关
海棠花红阵地建设费	50,000.00		关于拨付2018年相城区“海棠花红”阵地建设专项经费的通知(相组通(2018)46号&相财社[2018]223号)	与收益相关
上限入统奖励	50,000.00		关于下达贵阳市2018年服务业发展引导资金支持项目投资计划及资金预算(第1批)的通知【筑发改三产(2018)348号】、关于请领取服务业企业上限入统奖励的通知	与收益相关
小微服务企业进入规模服务企业奖励	50,000.00		《市发展改革委财政局关于印发武汉市小微服务企业进入规模服务企业政策兑现资金管理暂行办法的通知》	与收益相关
党建活动经费补贴	40,000.00	80,000.00	组织人社局拨入	与收益相关
仲恺高新区“小升规”专项资金	20,000.00	20,000.00	仲恺高新区经济发展局仲恺高新区科技创新局仲恺高新区财政局关于下达2016年度仲恺高新区“小升规”专项资金的通知(惠仲经发[2017]116号)	与收益相关
2015、2016年度小升规、个转企奖励	20,000.00		《关于报送各镇(街道、度假区)及产业转移工业园2015年、2016年新增四上单位及小升规、个转企三项奖励资金对公账号的通知》	与收益相关
校园引智经费补贴	17,027.00		关于下达2018年相城区校园引智实施单位经费补贴的通知(相人社开(2018)&20号相财社(2018)316号)	与收益相关
先进企业奖励	10,000.00	10,000.00	《新明街道办事处关于表彰新明街道2017年度先进企业的通知》	与收益相关
小微企业奖励资金		50,000.00	武汉市江汉区发展和改革委员会、被评为2016年度武汉市支持小微服务企业进入规模服务企业	与收益相关
“四上”服务业单位奖励		20,000.00	长沙市芙蓉区国库集中支付局长沙市芙蓉区人民政府印发《关于促进产业发展的扶持办法》的通知	与收益相关
2016年年度经济发展奖励		40,000.00	长沙市芙蓉区国库集中支付局、长沙市芙蓉区人民政府印发《关于促进产业发展的扶持办法》的通知	与收益相关
鼓楼区服务业专项奖励		40,000.00	福州市鼓楼区洪山镇会计核算中心、《福州市鼓楼区进一步推进国家服务业综合改革试点区域工作的实施办法》(鼓委【2014】27号)	与收益相关
2016年产业转型升级专项资金		667,400.00	罗湖区：产业转型升级专项资金2016年第三批拟扶持项目公示名单(专业服务业机构财政贡献扶持)、《罗湖区产业转型升级专项资金管理办法》	与收益相关
税收补助		711,300.00	徐州世联房地产顾问有限公司项目财政扶持协议	与收益相关
优惠扶持资金(税收优惠)		684,069.32	惠州仲恺高新区东江高新科技产业园管委会《关于世联行申请优惠扶持资金申请》、房	与收益相关

深圳世联行地产顾问股份有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2018年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本年发生额	上年发生额	来源和依据	与资产相关/ 与收益相关
			地产服务项目（落户惠州仲恺高新区东江高新科技产业园）协议书	
2016年区商贸政策奖补资金		150,000.00	关于拨付2016年蜀山区服务业发展政策（商贸部分）奖补资金的通知	与收益相关
财政返还		525,000.00	密云县人民政府关于印发加快县域经济发展若干政策的通知	与收益相关
市级工业经济升级版专项资金		450,000.00	《关于下达2017年度苏州市市级工业经济升级版资金指标（第一批）的通知》（苏财企【2017】62号）	与收益相关
A1-3星级中小企业公共服务平台补助项目		40,000.00	《关于下达2016年第二批省级中小企业服务专项资金指标的通知》（苏财企【2017】7号）、《关于印发相城区区级财政专项资金管理办法的通知》（相政发【2014】31号）、《关于组织2017年度相城区工业经济和信息化专项资金项目申报的通知》（相经【2017】44号、相财企【2017】43号）	与收益相关
2017年相城区第一批转型升级创新发展（科技）经费		100,000.00	苏州市相城区科技发展局、苏州市相城区财政局《关于推进相城区转型升级创新发展的若干扶持政策》（相委发【2015】36号文件）	与收益相关
科技载体扶持资金		600,000.00	苏州市相城区科技发展局、苏州市相城区财政局《关于进一步加强科技创新创业载体建设的意见》（相委办【2016】27号）	与收益相关
众创空间认定扶持资金		1,000,000.00	天津市和平区科学技术委员会关于认定2016年和平区众创空间的通知（津和科【2016】10号）、天津市人民政府印发关于发展众创空间推进大众创新创业政策措施的通知（津政发【2015】9号）	与收益相关
2017年苏州工业园区科技发展资金（众创政策兑现-众创空间启动资金）		500,000.00	《苏州工业园区关于发展众创空间推动大众创新创业的实施意见》（苏园管【2015】56号）	与收益相关
2017年专项资金企业信息化项目资助		750,000.00	深经贸信息中小字【2017】110号：市经贸信息委关于下达2017年深圳市民营及中小企业发展专项资金企业信息化项目资助计划的通知	与收益相关
企业科协奖励经费		10,000.00	成立科学技术协会收到奖励	与收益相关
其他	20,580.00		深圳市福田区梅林街道办事处拨入	与收益相关
<b>合计</b>	<b>15,425,771.62</b>	<b>14,829,264.21</b>		

43. 营业外支出

项目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
非流动资产处置损失	421,660.62	4,857.64	421,660.62



深圳世联行地产顾问股份有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2018年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
其中: 固定资产处置损失	421,660.62	4,857.64	421,660.62
债务重组损失	10,000,000.00		
捐赠支出	1,641,500.00	1,797,740.00	1,641,500.00
赔偿支出	1,495,689.71	492,494.76	1,495,689.71
罚款支出	10,753,330.69	1,709,480.10	3,322,756.09
其他	1,526,114.32	438,228.00	1,526,114.32
<b>合计</b>	<b>25,838,295.34</b>	<b>4,442,800.50</b>	<b>8,407,720.74</b>

44. 所得税费用

(1) 所得税费用

项目	本年发生额	上年发生额
当年所得税	244,675,276.18	638,595,808.22
递延所得税	50,560,301.12	-203,347,764.70
<b>合计</b>	<b>295,235,577.30</b>	<b>435,248,043.52</b>

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本年发生额
本年合并利润总额	748,918,093.31
按法定/适用税率计算的所得税费用	187,229,523.33
子公司适用不同税率的影响	-39,328,332.65
非应税收入的影响	3,305,746.36
调整以前期间所得税的影响	754,235.93
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	37,033,612.30
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-4,353,755.19
本年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	116,143,713.12
加计扣除影响	-5,549,165.90
<b>所得税费用</b>	<b>295,235,577.30</b>

45. 其他综合收益

详见本附注“六、29 其他综合收益”相关内容。

46. 现金流量表项目

(1) 收到/支付的其他与经营/投资/筹资活动有关的现金

深圳世联行地产顾问股份有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2018年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
金融业务收回贷款	3,838,803,045.61	7,849,936,848.48
收到返还的保证金押金	1,034,601,644.28	222,827,526.41
互联网+业务代收款	730,110,162.79	587,338,225.16
物业公司收到代收代付款项	69,938,151.89	198,086,732.68
政府补贴收入	48,349,407.17	31,898,962.39
利息收入	33,556,483.26	26,798,517.97
经纪业务代收	14,610,809.36	21,498,958.18
收取租金	10,201,719.76	11,773,771.86
金融业务垫资赎楼收回	4,434,900.00	138,167.34
收回业务合作意向金	1,697,371.34	
往来款、备用金返还及其他	108,906,628.99	95,273,349.94
<b>合计</b>	<b>5,895,210,324.45</b>	<b>9,045,571,060.41</b>

2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
金融业务贷款	3,243,945,891.48	11,499,510,654.57
支付的押金保证金	1,582,268,413.80	1,400,136,998.85
调研、技术协作费	778,836,496.07	591,754,824.40
咨询费	633,850,612.47	621,746,944.39
运营租赁费	533,053,766.87	237,356,240.58
互联网+业务归还代收款	336,281,837.32	536,816,360.24
物业管理及工程费(包括物业中外包费用)	224,720,595.79	160,691,251.01
广告宣传费	141,291,786.47	150,165,026.13
物业租赁费用	139,638,750.85	122,648,689.21
支付业务合作意向金	107,000,000.00	5,560,000.00
差旅费	78,076,114.15	78,865,878.78
物业代收代付中代付	66,889,013.55	189,312,943.14
业务招待费	58,587,245.72	63,205,429.97
各类办公费	27,672,777.20	29,261,774.50
电信网络费	23,954,194.31	19,341,259.51
通讯费	15,871,987.47	14,975,404.30
会务费	14,954,563.73	15,681,306.74
经纪业务代收中代付	14,468,112.93	19,551,378.83
运杂费、交通费	13,955,792.41	12,388,152.45

深圳世联行地产顾问股份有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2018年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本年发生额	上年发生额
违约、罚款、赔偿支出	13,775,134.72	2,640,202.86
设计费	9,002,399.97	4,649,794.68
培训费	7,835,938.52	7,749,210.45
往来款、备用金支付及其他	128,038,705.29	150,588,864.34
<b>合计</b>	<b>8,193,970,131.09</b>	<b>15,934,598,589.93</b>

3) 收到的其他与投资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
合并日支付的现金小于被合并企业持有的现金等价物		17,064,831.84
<b>合计</b>		<b>17,064,831.84</b>

4) 支付的其他与投资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
处置子公司款项	1,324,952.91	
股权投资管理费		500,000.00
<b>合计</b>	<b>1,324,952.91</b>	<b>500,000.00</b>

5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
收到信贷资产证券化款项	1,447,386,248.65	2,228,479,828.20
<b>合计</b>	<b>1,447,386,248.65</b>	<b>2,228,479,828.20</b>

6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
偿还信贷资产证券化款项	1,487,879,897.38	998,426,044.34
购买四川嘉联少数股东权益支付现金	30,000,000.00	
购买上海世联盛曜少数股东权益支付现金	2,900,000.00	
支付世联中国委托担保费用	2,480,632.93	7,657,042.79
限制性股票回购款	2,184,537.60	967,075.20
股票权益分派费用	66,372.11	200,004.07
资产评级费		300,000.00
融资中介费		400,000.00
<b>合计</b>	<b>1,525,511,440.02</b>	<b>1,007,950,166.40</b>

深圳世联行地产顾问股份有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2018年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(2) 合并现金流量表补充资料

项目	本年发生额	上年发生额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量:</b>		
净利润	453,682,516.01	1,055,842,932.36
加: 资产减值准备	237,633,994.49	139,388,053.58
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	38,279,438.74	24,994,905.75
无形资产摊销	2,383,301.51	2,988,469.92
长期待摊费用摊销	215,153,737.62	84,697,736.80
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”填列)	-566,099.54	-67,841.34
固定资产报废损失(收益以“-”填列)		
公允价值变动损益(收益以“-”填列)		
财务费用(收益以“-”填列)	336,917,880.51	128,678,741.95
投资损失(收益以“-”填列)	-28,926,584.37	-30,503,843.73
递延所得税资产的减少(增加以“-”填列)	50,504,540.36	-203,347,764.70
递延所得税负债的增加(减少以“-”填列)	55,760.76	
存货的减少(增加以“-”填列)	4,292,733.74	-15,209,771.58
经营性应收项目的减少(增加以“-”填列)	443,842,524.08	-5,791,082,052.13
经营性应付项目的增加(减少以“-”填列)	-785,760,609.58	1,577,748,949.60
其他		
经营活动产生的现金流量净额	967,493,134.33	-3,025,871,483.52
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:</b>		
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		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的期末余额	2,409,266,719.72	2,443,323,109.48
减: 现金的期初余额	2,443,323,109.48	3,259,271,051.79
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	-34,056,389.76	-815,947,942.31

(3) 当年支付的取得子公司的现金净额

项目	本年金额
本年发生的企业合并于本年支付的现金或现金等价物	9,300,000.00
其中: 杭州三箭公司	9,300,000.00

深圳世联行地产顾问股份有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2018年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本年金额
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	289,023.96
其中：杭州三箭公司	289,023.96
加：以前期间发生的企业合并于本年支付的现金或现金等价物	188,000,000.00
其中：杭州三箭公司	188,000,000.00
取得子公司支付的现金净额	197,010,976.04

(4) 当年收到的处置子公司的现金净额

项目	本年金额
本年处置子公司于本年收到的现金或现金等价物	
其中：山川投资公司	
上海领霖公司	
香港世居置业公司	
澳大利亚世居公司	
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	1,324,952.91
其中：山川投资公司	508,259.12
上海领霖公司	803.18
香港世居置业公司	757,990.61
澳大利亚世居公司	57,900.00
处置子公司收到的现金净额	-1,324,952.91

注：此项现金活动重分类至支付其他与投资活动有关的现金。

(5) 现金和现金等价物

项目	年末余额	年初余额
现金	2,409,266,719.72	2,443,323,109.48
其中：库存现金	59,390.95	49,258.38
可随时用于支付的银行存款	2,409,207,328.77	2,443,273,851.10
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
年末现金和现金等价物余额	2,409,266,719.72	2,443,323,109.48
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	89,603,183.88	78,519,564.77

## 深圳世联行地产顾问股份有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2018年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

年末其他货币资金系 1) 本公司在银行存入借款保证金 37,250,171.45 元; 2) 子公司世联小贷本期定期存单质押 30,880,000.00 元; 3) 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 95,836.02 元; 4) 子公司广州世君、杭州世君、世联君汇在银行存入保函保证金共计 1,953,984.12 元; 5) 子公司杭州红璞、杭州集房、惠州先锋在银行存入诉讼保证金共计 9,931,705.30 元; 6) 子公司武汉红璞在银行存入投标保证金 2,500,000.00 元; 7) 本公司、珠海按揭、世联行经纪因办理工商手续变更,被临时冻结资金 6,991,486.99 元。

### 47. 股东权益变动表项目

#### (1) 股东权益变动表“股东投入或减少资本：其他”

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 41,267,848.99 元，系 1) 本公司购买成都汇诚投资中心（有限合伙）持有四川嘉联 24.5%的股权，购买少数股权支付的对价为 30,000,000.00 元。该项交易导致少数股东权益减少 367,500.00 元，资本公积减少 29,632,500.00 元；2) 本公司分别购买曹阳、王萍持有上海世联盛曜 24%、6%的股权，购买少数股权支付的对价为 5,000,000.00 元。该项交易导致少数股东权益减少-2,913,626.99 元，资本公积减少 7,913,626.99 元；3) 本公司之五级子公司上海领霖公司转让给本公司之二级子公司上海世联公司，本公司所占股权比例由 69.81%上升到 77.46%，本公司转让后按 77.46%计算在上海领霖公司账面净资产的份额与转让前按 69.81%计算的账面净资产份额之间的差额冲减资本公积 429,643.27 元；4) 香港世居置业少数股东债转股增资导致本公司对其及其全资子公司澳大利亚世居股权从 55%稀释为 8.16%，丧失对这两家公司的控制权。本公司债转股增资深圳世居直接持有其 51%股权。本公司支付的对价与所获得的净资产的差额，导致资本公积减少 3,292,078.73 元。

少数股东权益减少-6,898,010.21 元，主要是因为：1) 香港世居置业少数股东债转股增资导致本公司对其及其全资子公司澳大利亚世居股权从 55%稀释为 8.16%，丧失对这两家公司的控制权，本公司债转股增资深圳世居直接持有其 51%股权，该事项导致少数股东权益减少-5,329,843.68 元；2) 本公司本年转让所持有的上海领霖公司的全部股权，该事项导致少数股东权益减少-1,568,166.53 元。

### 48. 所有权或使用权受到限制的资产

深圳世联行地产顾问股份有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2018年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	年末账面价值	受限原因
货币资金	89,603,183.88	年末其他货币资金系 1) 本公司在银行存入借款保证金 37,250,171.45 元; 2) 子公司世联小贷本期定期存单质押 30,880,000.00 元; 3) 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 95,836.02 元; 4) 子公司广州世君、杭州世君、世联君汇在银行存入保函保证金共计 1,953,984.12 元; 5) 子公司杭州红璞、杭州集房、惠州先锋在银行存入诉讼保证金共计 9,931,705.30 元; 6) 子公司武汉红璞在银行存入投标保证金 2,500,000.00 元; 7) 本公司、珠海按揭、世联行经纪因办理工商手续变更, 被临时冻结资金 6,991,486.99 元。
固定资产/ 投资性房地产/ 持有待售资产	421,830,748.79	<p>2016年11月11日, 本集团以西安高新区高新国际商务中心数码大厦13201室, 武汉瑞通广场B座19层、21层, 天津市和平区解放北路与曲阜道交口西南侧信达广场塔楼第9层901-903、905-912、第10层1001-1003、1005-1012 做为抵押, 与招商银行股份有限公司深圳分行签订了2016公二字第0016320587号授信协议, 抵押期限自2016年12月15日至2018年12月14日。截至2018年12月31日, 以上物业的固定资产未办理解押, 账面原值为84,268,414.10元, 净值为59,332,435.98元, 其中投资性房地产的账面原值为21,016,690.09元, 净值为13,923,557.97元; 固定资产中房地产账面原值为49,901,512.25元, 净值为35,396,219.18元; 持有待售资产账面价值为10,012,658.83元。</p> <p>2018年3月10日, 本集团以重庆市渝中区嘉陵江滨江路111号A栋3-21层房屋作为抵押, 与招商银行股份有限公司重庆分行签订了法人购房借款及抵押合同, 合同编号为2018年渝较字第2011180201号-2018年渝较字第20111802174号, 抵押期限为2018年3月15日至2028年3月14日, 截至2018年12月31日, 该物业的账面原值为131,229,010.05元, 净值为128,460,573.26元, 其中投资性房地产的账面原值为131,229,010.05元, 净值为128,460,573.26元。</p> <p>2018年4月8日, 本集团以杭州市西湖区百佳园路61号1幢、2幢、3幢房产作为抵押, 与中国工商银行股份有限公司深圳上步支行签订了编号0400000007-2018年上步(抵)字0015号总授信融资合同, 总授信期限为自2018年4月10日至2025年4月10日, 截至2018年12月31日, 该物业的账面原值为196,538,340.76元, 净值为188,498,135.91元, 其中投资性房地产的账面原值为196,538,340.76元, 净值为188,498,135.91元。</p> <p>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2018年12月31日, 该物业的账面原值为70,060,928.54元, 净值为45,539,603.64元, 其中投资性房地产的账面原值为52,545,566.04元, 净值为34,154,617.99元; 固定资产中房地产账面原值为17,515,362.50元, 净值为11,384,985.65元。</p>

49. 外币货币性项目

深圳世联行地产顾问股份有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2018年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(1) 外币货币性项目

项目	年末外币余额	折算汇率	年末折算人民币余额
<b>货币资金</b>			<b>7,892,499.46</b>
其中：美元	18,953.81	6.8632	130,083.79
港币	8,024,039.42	0.8830	7,085,226.81
澳元	7,572.46	4.8250	36,537.12
英镑	73,840.13	8.6762	640,651.74
<b>应收账款</b>			<b>781,324.96</b>
其中：英镑	84,492.63	8.6762	733,074.96
澳元	10,000.00	4.8250	48,250.00
<b>预付款项</b>			<b>754,409.95</b>
其中：港币	861,002.00	0.8762	754,409.95
<b>其他应收款</b>			<b>16,242.97</b>
其中：英镑	470.00	8.6762	4,077.81
美元	1,772.52	6.8632	12,165.16
<b>应付账款</b>			<b>30,364.71</b>
其中：港币	34,655.00	0.8762	30,364.71

(2) 境外经营实体

本集团在香港设立有香港世联、香港世居两家公司。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。

50. 政府补助

(1) 政府补助基本情况

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
常熟创业生态圈	7,827,758.19	其他收益	7,827,758.19
房租补贴	5,189,811.44	其他收益	5,189,811.44
众创空间认定奖励补助	4,000,000.00	其他收益	4,000,000.00
个税手续费返还	3,816,690.98	其他收益	3,816,690.98
稳岗补贴	2,417,677.85	其他收益	2,417,677.85
社保补贴	1,665,105.24	其他收益	1,665,105.24
运营绩效补助	1,305,485.67	其他收益	1,305,485.67
众创空间场租补贴	904,036.80	其他收益	904,036.80
众创空间绩效补贴	800,000.00	其他收益	800,000.00



深圳世联行地产顾问股份有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2018年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
软装补贴	674,305.20	其他收益	674,305.20
高校毕业生见习补贴、补助	667,280.23	其他收益	667,280.23
小样青年社区创客专项资金	576,000.00	其他收益	576,000.00
创新券补贴收入	500,000.00	其他收益	500,000.00
生育津贴	422,118.44	其他收益	422,118.44
2017年度市级众创空间政策扶持资金	303,490.00	其他收益	303,490.00
市众创空间后补助补贴	300,000.00	其他收益	300,000.00
运营经费补助	300,000.00	其他收益	300,000.00
跨境收入免税	214,131.77	其他收益	214,131.77
现代服务业转型升级专项资金补贴	160,000.00	其他收益	160,000.00
劳务协作奖励	151,500.00	其他收益	151,500.00
科技发展计划转型资金补贴	150,000.00	其他收益	150,000.00
苏州市科技合作与交流活动中	141,800.00	其他收益	141,800.00
残疾人岗位补贴	108,429.30	其他收益	108,429.30
达不到税收起征点	302,177.87	其他收益	302,177.87
其他	25,836.57	其他收益	25,836.57
税收返还	3,599,682.19	营业外收入	3,599,682.19
发展专项资金	2,620,000.00	营业外收入	2,620,000.00
2017年创新扶持资金	1,748,004.65	营业外收入	1,748,004.65
企业发展金	1,110,766.00	营业外收入	1,110,766.00
财政扶持资金	1,697,018.00	营业外收入	1,697,018.00
创新发展经费补贴	850,000.00	营业外收入	850,000.00
服务业发展补助	690,000.00	营业外收入	690,000.00
新三板挂牌补贴项目资助经费	500,000.00	营业外收入	500,000.00
2017年人才补贴资金	364,533.78	营业外收入	364,533.78
中小企业扶持发展基金	360,773.00	营业外收入	360,773.00
软件信息企业增产增速奖励	304,035.00	营业外收入	304,035.00
总部企业规模扩大奖励	302,500.00	营业外收入	302,500.00
办事处补助	220,000.00	营业外收入	220,000.00
稳增促调专项资金	210,000.00	营业外收入	210,000.00
2017年国家高新企业倍增支持计划项目补助	100,000.00	营业外收入	100,000.00
发展贡献奖	90,000.00	营业外收入	90,000.00
培训费返还	87,920.00	营业外收入	87,920.00
创业孵化资金补贴	82,443.00	营业外收入	82,443.00
企业奖励资金	60,000.00	营业外收入	60,000.00
总部企业经营贡献奖	50,489.00	营业外收入	50,489.00

## 深圳世联行地产顾问股份有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2018年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
2017年国家高新技术企业认定奖补	50,000.00	营业外收入	50,000.00
创业园经费补贴	50,000.00	营业外收入	50,000.00
上限入统奖励	50,000.00	营业外收入	50,000.00
小微服务企业进入规模服务企业奖励	50,000.00	营业外收入	50,000.00
专项经费补贴	50,000.00	营业外收入	50,000.00
党建活动经费补贴	40,000.00	营业外收入	40,000.00
2015、2016年度小升规、个转企奖励	20,000.00	营业外收入	20,000.00
仲恺高新区“小升规”专项资金	20,000.00	营业外收入	20,000.00
校园引智经费补贴	17,027.00	营业外收入	17,027.00
先进企业奖励	10,000.00	营业外收入	10,000.00
其他	20,580.00	营业外收入	20,580.00

### 七、合并范围的变化

1. 本集团本年度无非同一控制下企业合并
2. 本集团本年度无通过同一控制下企业合并

深圳世联行地产顾问股份有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2018年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

3. 处置子公司

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例	股权处置方式	丧失控制权的时点	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
山川投资	5,680,905.74	100.00%	转让	2018年9月30日	1)	1,125,868.58						
上海领霖		77.46%	转让	2018年12月31日	2)	6,013,091.39						
香港世居置业		46.84%	转让	2018年12月31日	3)	2,868,236.25	8.16%	116,251.52	116,251.52			

1) 本集团将山川投资丧失控制权的时点确定为2018年9月30日,确认依据为:2018年9月28日完成工商变更,2018年9月30日完成工作移交,本公司出售山川投资100%股权,出售对价为5,680,905.74元。

2) 本集团将上海领霖丧失控制权的时点确定为2018年12月31日,确认依据为:2018年12月31日完成工作移交,2019年1月2日完成工商变更,本公司出售上海领霖77.46%股权,出售对价为0元。

3) 本集团将香港世居置业丧失控制权的时点确定为2018年12月31日,确认依据为:2018年12月完成债转股及工作交接,出售对价为0元。

4) Shiju Real Estate Australia Pty Ltd为香港世居置业的全资子公司,本集团从2018年12月31日丧失其控制权。

## 深圳世联行地产顾问股份有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2018年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### 4. 其他原因的合并范围变动

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
柳州善居电子商务有限公司	柳州	柳州	电子商务	51.00%	新设成立
西宁善居商务信息咨询有限公司	西宁	西宁	电子商务	100.00%	新设成立
广州世君凯晟物业管理有限公司	广州	广州	资产服务	45.96%	新设成立
福州世联君汇商业管理有限公司	福州	福州	房地产中介	90.12%	新设成立
南昌世联君汇房地产咨询有限公司	南昌	南昌	房地产中介	90.12%	新设成立
东莞世联君汇商业管理有限公司	东莞	东莞	房地产中介	90.12%	新设成立
深圳世联金保管理咨询有限公司	深圳	深圳	资产服务	50.47%	新设成立
佛山世君房地产顾问有限公司	佛山	佛山	房地产中介	90.12%	新设成立
山西世联君汇房地产咨询有限公司	山西	山西	房地产中介	90.12%	新设成立
苏州红与璞酒店管理有限公司	苏州	苏州	资产服务	100.00%	新设成立
珠海世联集房公寓管理有限公司	珠海	珠海	资产服务	100.00%	新设成立
厦门世联红璞公寓管理有限公司	厦门	厦门	资产服务	100.00%	新设成立
宁波世联集房公寓管理有限公司	宁波	宁波	资产服务	100.00%	新设成立
苏州世联集房公寓管理有限公司	苏州	苏州	资产服务	100.00%	新设成立
四川世联集房商业管理有限公司	四川	四川	资产服务	100.00%	新设成立
南昌世联集房商业管理有限公司	南昌	南昌	资产服务	100.00%	新设成立
长沙世联集房公寓管理有限公司	长沙	长沙	资产服务	100.00%	新设成立
昆明世联集房酒店管理有限公司	昆明	昆明	资产服务	100.00%	新设成立
武汉世联集房公寓管理有限公司	武汉	武汉	资产服务	100.00%	新设成立
郑州红璞集房房屋租赁有限公司	郑州	郑州	资产服务	100.00%	新设成立
中山集房房屋租赁代理有限公司	中山	中山	资产服务	100.00%	新设成立
天津世联集房商业管理有限公司	天津	天津	资产服务	100.00%	新设成立
重庆集房商业管理有限公司	重庆	重庆	资产服务	100.00%	新设成立
惠州世联集房公寓管理有限公司	惠州	惠州	资产服务	100.00%	新设成立
佛山世联集房公寓管理有限公司	佛山	佛山	资产服务	100.00%	新设成立
西安红璞集房商业运营管理有限公司	西安	西安	资产服务	100.00%	新设成立
青岛世联集房资产管理有限公司	青岛	青岛	资产服务	100.00%	新设成立
长沙红璞实创公寓管理有限公司	长沙	长沙	资产服务	70.00%	新设成立
东莞世联集房商业管理有限公司	东莞	东莞	资产服务	100.00%	新设成立
中山世联松塔装饰有限公司	中山	中山	装修服务	80.00%	新设成立
广西世联松塔装饰工程有限责任公司	广西	广西	装修服务	80.00%	新设成立
四川世联松塔装饰设计有限责任公司	四川	四川	装修服务	80.00%	新设成立
惠州世联松塔装饰有限责任公司	惠州	惠州	装修服务	80.00%	新设成立
西安世联松塔装饰有限公司	西安	西安	装修服务	80.00%	新设成立
厦门世联松塔建筑装饰有限公司	厦门	厦门	装修服务	80.00%	新设成立

## 深圳世联行地产顾问股份有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2018年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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
昆明世联松塔装饰工程有限公司	昆明	昆明	装修服务	80.00%	新设成立
湖北世联松塔装饰有限公司	湖北	湖北	装修服务	80.00%	新设成立
绍兴世联智行房地产信息咨询有限公司	绍兴	绍兴	房地产中介	51.00%	新设成立
重庆世联君汇物业管理发展有限公司	重庆	重庆	资产服务	90.12%	新设成立
昆山世联君汇商业运营管理有限公司	昆山	昆山	资产服务	90.12%	新设成立
合肥世联集房地产运营管理有限公司	合肥	合肥	资产服务	100.00%	新设成立
徐州红璞公寓管理有限公司	徐州	徐州	资产服务	100.00%	新设成立
深圳世联盈安佳信投资发展有限公司	深圳	深圳	投资咨询	100.00%	新设成立
深圳世联盈安投资发展有限公司	深圳	深圳	投资管理	100.00%	新设成立
深圳世联佳信投资发展有限公司	深圳	深圳	投资管理	100.00%	新设成立
霸州市世联房地产经纪有限公司	霸州	霸州	房地产中介	100.00%	新设成立
惠东世联行百利房地产咨询有限公司	惠州	惠州	房地产中介	100.00%	新设成立
珠海横琴赢远创意咨询服务有限公司	珠海	珠海	房地产中介	100.00%	新设成立
银川善居电子商务有限公司	银川	银川	电子商务	100.00%	新设成立
郑州善居信息科技有限公司	郑州	郑州	电子商务	51.00%	新设成立
深圳世联荣华装饰设计工程科技有限公司	深圳	深圳	装修服务	54.07%	新设成立
广西世联君汇房地产咨询有限公司	广西	广西	资产服务	90.12%	新设成立
长春世联君汇物业服务服务有限公司	长春	长春	资产服务	90.12%	新设成立
厦门璞寓企业管理有限公司	厦门	厦门	资产服务	100.00%	新设成立
成都市红璞凯嘉酒店管理有限公司	成都	成都	资产服务	100.00%	新设成立
合肥世联松塔装饰科技有限责任公司	合肥	合肥	装修服务	80.00%	新设成立
深圳世联筑业科技有限公司	深圳	深圳	装修服务	80.00%	新设成立
常德三湘世联房地产咨询有限公司	常德	常德	房地产中介	51.00%	新设成立
唐山世联锐易房地产经纪有限公司	唐山	唐山	房地产中介	51.00%	新设成立
深圳世联桂园项目管理有限公司	深圳	深圳	装修服务	100.00%	新设成立
福建省南安市松塔建筑装饰有限公司	福建	福建	装修服务	80.00%	新设成立
厦门市立丹行君汇物业管理有限公司	厦门	厦门	资产服务	80.00%	新设成立
厦门市宜兴居电子商务有限公司	厦门	厦门	电子商务	80.00%	新设成立
天津世联君汇不动产管理服务服务有限公司	天津	天津	资产服务	90.12%	新设成立

除以上列示新设成立导致的合并范围变动外,本年通过收购资产增加子公司杭州三箭装饰工程有限公司。本年注销重庆世联君汇兴业房地产顾问有限公司、厦门市立德功行房产中介服务有限公司等6家公司。

### 八、在其他主体中的权益

#### 1. 在子公司中的权益

深圳世联行地产顾问股份有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2018年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(1) 企业集团的构成

以下仅列示二级子公司及主要三级子公司:

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
东莞世联	东莞	东莞	房产中介	100.00%		同一控制下合并
惠州世联	惠州	惠州	房产中介	100.00%		同一控制下合并
广州世联	广州	广州	房产中介	100.00%		同一控制下合并
世联行经纪	深圳	深圳	房产中介	100.00%		同一控制下合并
上海世联	上海	上海	房产中介	100.00%		同一控制下合并
北京世联	北京	北京	房产中介	100.00%		同一控制下合并
天津世联	天津	天津	房产中介	100.00%		同一控制下合并
盛泽担保	深圳	深圳	金融服务	100.00%		非同一控制下合并
世联小贷	深圳等	深圳	金融服务	100.00%		非同一控制下合并
世联投资	深圳	深圳	金融服务	100.00%		非同一控制下合并
四川嘉联	成都	成都	房产中介	100.00%		非同一控制下合并
重庆世联	重庆	重庆	房产中介	100.00%		非同一控制下合并
厦门立丹行	厦门	厦门	房产中介	80.00%		非同一控制下合并
山东世联	济南	济南	房产中介	75.50%		非同一控制下合并
青岛荣置地	青岛	青岛	房产中介	51.00%		非同一控制下合并
北京安信行	北京	北京	资产服务		54.07%	非同一控制下合并
珠海世联	珠海	珠海	房产中介	100.00%		投资设立
厦门世联	厦门	厦门	房产中介	100.00%		投资设立
长沙世联	长沙	长沙	房产中介	100.00%		投资设立
世联先锋	深圳	深圳	房产中介	100.00%		投资设立
武汉世联	武汉	武汉	房产中介	99.00%	1.00%	投资设立
三亚世联	三亚	三亚	房产中介	99.00%	1.00%	投资设立
郑州世联	郑州	郑州	房产中介	100.00%		投资设立
福州世联	福州	福州	房产中介	100.00%		投资设立
佛山世联	佛山	佛山	房产中介	100.00%		投资设立
漳州世联	漳州	漳州	房产中介	100.00%		投资设立
惠州世联先锋	惠州	惠州	房产中介	100.00%		投资设立
世联君汇	深圳	深圳	资产服务	90.12%		投资设立
世联科创①	深圳	深圳	资产服务		36.95%	投资设立
深圳运泰君汇②	深圳	深圳	资产服务		45.06%	投资设立
武汉都市③	武汉	武汉	资产服务		45.06%	投资设立
前海资管	深圳	深圳	资产服务	100.00%		投资设立

深圳世联行地产顾问股份有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2018年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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	
深圳赋能创新	深圳	深圳	投资管理	100.00%		投资设立
世联集房	深圳	深圳	资产服务	100.00%		投资设立
红璞公寓	深圳	深圳	资产服务		100.00%	投资设立
世联集金	深圳	深圳	资产服务	100.00%		投资设立
世联松塔	深圳	深圳	电子商务	80.00%		投资设立
世联新创	深圳	深圳	资产服务	100.00%		投资设立
上海世联盛曜	上海	上海	房产中介	30.00%	70.00%	投资设立
杭州世联	杭州	杭州	房产中介	100.00%		投资设立
苏州世联	苏州	苏州	房产中介	100.00%		投资设立
常州世联	常州	常州	房产中介	100.00%		投资设立
合肥世联	合肥	合肥	房产中介	99.00%	1.00%	投资设立
无锡世联	无锡	无锡	房产中介	100.00%		投资设立
宁波世联	宁波	宁波	房产中介	100.00%		投资设立
南京世联	南京	南京	房产中介	100.00%		投资设立
南通世联	南通	南通	房产中介	100.00%		投资设立
徐州世联	徐州	徐州	房产中介	100.00%		投资设立
杭州世联卓群	杭州	杭州	房产中介	100.00%		投资设立
合肥世联先锋	合肥	合肥	房产中介	100.00%		投资设立
宁波世联兴业	宁波	宁波	房产中介	100.00%		投资设立
苏州世联行	苏州	苏州	房产中介	100.00%		投资设立
合肥世联汇创	合肥	合肥	房产中介	100.00%		投资设立
沈阳世联	沈阳	沈阳	房产中介	100.00%		投资设立
大连世联	大连	大连	房产中介	100.00%		投资设立
西安世联	西安	西安	房产中介	24.00%	76.00%	投资设立
青岛世联	青岛	青岛	房产中介	99.00%	1.00%	投资设立
长春世联	长春	长春	房产中介	100.00%		投资设立
太原世联	太原	太原	房产中介	100.00%		投资设立
石家庄世联	石家庄	石家庄	房产中介	100.00%		投资设立
北京世联兴业	北京	北京	房产中介	100.00%		投资设立
固安世联	固安	固安	房产中介	100.00%		投资设立
廊坊世联	廊坊	廊坊	房产中介	100.00%		投资设立
兰州世联	兰州	兰州	房产中介	100.00%		投资设立
包头世联	包头	包头	房产中介	100.00%		投资设立
唐山世联	唐山	唐山	房产中介	100.00%		投资设立
邯郸世联	邯郸	邯郸	房产中介	100.00%		投资设立
哈尔滨世联	哈尔滨	哈尔滨	房产中介	100.00%		投资设立

深圳世联行地产顾问股份有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2018年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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	
衡水经纪	衡水	衡水	房产中介	100.00%		投资设立
邢台经纪	邢台	邢台	房产中介	100.00%		投资设立
张家口世联	张家口	张家口	房产中介	100.00%		投资设立
成都世联	成都	成都	房产中介	100.00%		投资设立
南宁世联	南宁	南宁	房产中介	100.00%		投资设立
昆明世联	昆明	昆明	房产中介	100.00%		投资设立
贵阳世联	贵阳	贵阳	房产中介	100.00%		投资设立
拉萨世联	拉萨	拉萨	房产中介	100.00%		投资设立
南昌世联	南昌	南昌	房产中介	100.00%		投资设立
武汉世联先锋	武汉	武汉	房产中介	100.00%		投资设立
香港世联	香港	香港	房产中介	100.00%		投资设立
深圳富景慧思	深圳	深圳	投资管理	100.00%		投资设立
怀来世联	怀来	怀来	房产中介	100.00%		投资设立
世联同行	深圳	深圳	房产中介	100.00%		投资设立
深圳盈安佳信	深圳	深圳	投资咨询	100.00%		投资新设
霸州世联	霸州	霸州	房地产中介	100.00%		投资新设
惠东世联	惠州	惠州	房地产中介	100.00%		投资新设
珠海横琴赢远	珠海	珠海	房地产中介	51.00%	49.00%	投资新设
世联桂园	深圳	深圳	装修服务	100.00%		投资新设
深圳世居	深圳	深圳	房地产中介	51.00%		投资设立

①本公司之子公司世联君汇直接持有世联科创 41%的股权，根据 2016 年 6 月 10 日签订的《表决权委托协议》协议，少数股东深圳世联小样投资管理合伙企业（有限合伙）将持有的世联科创 10%股权对应的全部表决权委托世联君汇行使，故本公司对世联科创具有实际控制权，纳入合并范围。

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

③本公司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



## 深圳世联行地产顾问股份有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2018年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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，故本公司对武汉都市具有实际控制权，纳入合并范围。

### (2) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东持股比例	本年归属于少数股东的综合收益	本年向少数股东宣告分派的股利	年末少数股东权益余额
山东世联	24.50%	26,345,830.24	30,171,261.16	30,449,962.71
世联养老	45.00%	-762,003.04		1,963,784.67
青岛荣置地	49.00%	9,596,104.88	7,209,214.16	10,698,604.88
厦门立丹行	20.00%	2,122,884.11		5,119,313.17
上海股投	40.00%	-3,186,752.79		1,700,026.73
广州小样金融	40.00%	-38,111.49		-177,777.25
世联君汇	9.88%	9,862,051.33	16,489,992.18	59,431,389.53
松塔装饰	20.00%	992,806.03		2,112,479.30
<b>合计</b>		<b>44,932,809.27</b>	<b>53,870,467.50</b>	<b>111,297,783.74</b>

深圳世联行地产顾问股份有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2018年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	年末余额						年初余额					
	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	334,324,760.33	85,306,917.24	419,631,677.57	297,034,276.84		297,034,276.84	377,741,508.31	31,537,663.52	409,279,171.83	271,067,767.33		271,067,767.33
世联养老	2,409,897.75	2,912,450.87	5,322,348.62	958,382.68		958,382.68	4,288,340.33	9,558,344.32	13,846,684.65	7,789,378.62		7,789,378.62
青岛荣置地	53,538,558.20	10,213,546.99	63,752,105.19	41,918,217.67		41,918,217.67	50,805,438.34	7,058,821.53	57,864,259.87	40,901,577.92		40,901,577.92
厦门立丹行	101,859,903.32	14,236,249.80	116,096,153.12	88,583,151.67		88,583,151.67	114,878,593.68	15,783,053.34	130,661,647.02	113,763,066.12		113,763,066.12
上海股投	48,186,587.84	131,542,712.88	179,729,300.72	175,484,496.22		175,484,496.22	41,449,080.19	131,489,284.53	172,938,364.72	160,725,958.42		160,725,958.42
广州小样金融	556.88		556.88	445,000.00		445,000.00	1,863.75	93,971.86	95,835.61	445,000.00		445,000.00
世联君汇	521,960,028.99	178,242,652.58	700,202,681.57	546,818,841.31		546,818,841.31	440,127,090.66	166,706,343.12	606,833,433.78	387,710,186.37		387,710,186.37
松塔装饰	241,796,178.24	22,060,894.43	263,857,072.67	253,224,692.13		253,224,692.13	148,985,648.46	10,358,590.94	159,344,239.40	153,745,873.09		153,745,873.09

(续)

子公司名称	本年发生额				上年发生额			
	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	713,298,575.31	107,534,000.98	107,534,000.98	123,422,987.66	611,918,527.14	86,427,823.84	86,427,823.84	130,892,137.33
世联养老	386,760.76	-1,693,340.09	-1,693,340.09	-1,777,558.04	124,929.63	-4,743,484.80	-4,743,484.80	-3,764,471.73
青岛荣置地	134,061,449.87	19,583,887.52	19,583,887.52	20,032,754.36	91,081,424.49	14,712,681.95	14,712,681.95	-12,647,224.96
厦门立丹行	220,529,266.13	10,614,420.55	10,614,420.55	16,372,307.60	179,104,156.94	15,221,997.65	15,221,997.65	30,981,049.20
上海股投	36,935,377.42	-7,967,601.80	-7,967,601.80	-7,283,925.16	60,213,584.76	3,360,340.55	3,360,340.55	16,336,600.13
广州小样金融		-95,278.73	-95,278.73	-1,306.87		-583,342.40	-583,342.40	-88,098.30
世联君汇	940,468,471.55	-38,418,045.74	-38,418,045.74	-67,598,124.68	786,142,902.06	30,497,741.16	30,497,741.16	77,210,032.60
松塔装饰	271,892,631.36	5,034,014.23	5,034,014.23	58,566,981.49	116,801,803.00	-2,401,633.69	-2,401,633.69	-2,232,744.38

## 深圳世联行地产顾问股份有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2018年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(4) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制: 无

### 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情况

(1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况

#### 1) 四川嘉联

2017年12月20日,本公司购买成都汇诚投资中心(有限合伙)持有四川嘉联24.5%的股权,购买少数股权支付的对价为30,000,000.00元。该项交易导致少数股东权益减少367,500.00元,资本公积减少29,632,500.00元。截至2018年12月31日止,本公司持有四川嘉联100%股权。

#### 2) 上海世联盛曜

2017年11月24日,本公司分别购买曹阳、王萍持有上海世联盛曜24%、6%的股权,购买少数股权支付的对价为5,000,000.00元。该项交易导致少数股东权益增加2,913,626.99元,资本公积减少7,913,626.99元。截至2018年12月31日止,本公司直接持有上海世联盛曜30%股权,通过子公司上海世联间接持有上海世联盛曜70%股权。

#### 3) 深圳世居

2018年12月19日,香港世居置业少数股东债转股增资导致本公司对其及其全资子公司澳大利亚世居股权从55%稀释为8.16%,丧失对这两家公司的控制权。本公司债转股增资深圳世居直接持有其51%股权。本公司支付的对价与所获得的净资产的差额,导致资本公积减少3,292,078.73元。截至2018年12月31日止,本公司间接持有香港世居置8.16%,直接持有深圳世居51%股权。

(2) 在子公司所有者权益份额发生变化对权益的影响

项目	四川嘉联	上海世联盛曜	深圳世居
现金	30,000,000.00	5,000,000.00	
非现金资产的公允价值			7,074,848.00
购买成本/处置对价合计	30,000,000.00	5,000,000.00	7,074,848.00
减:按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	367,500.00	-2,913,626.99	3,782,769.27
差额	29,632,500.00	7,913,626.99	3,292,078.73
其中:调整资本公积(减)	29,632,500.00	7,913,626.99	3,292,078.73
调整盈余公积			
调整未分配利润			

深圳世联行地产顾问股份有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2018年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

3. 在合营企业或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

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

(2) 重要的联营企业的主要财务信息

项目	年末余额/本年发生额		年初余额/上年发生额	
	深圳世联同创资产管理有限公司	天津市凤凰财富基金销售有限公司	深圳世联同创资产管理有限公司	天津市凤凰财富基金销售有限公司
流动资产:	57,755,969.28	1,753,224.70	44,797,265.66	
其中: 现金和现金等价物	91,272.64	1,165,062.65	32,256,705.06	
非流动资产	242,177.27	853,839.15	209,627.73	
资产合计	57,998,146.55	2,607,063.85	45,006,893.39	
流动负债:	16,803,627.91	11,558,772.01	783,098.91	
非流动负债				
负债合计	16,803,627.91	11,558,772.01	783,098.91	
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	41,194,518.64	-8,951,708.16	44,223,794.48	
按持股比例计算的净资产份额	20,185,314.13	-3,580,683.26	21,669,659.29	
调整事项				
—商誉		29,447,089.49		
—内部交易未实现利润				
—其他				
对联营企业权益投资的账面价值	20,185,314.13	25,866,406.23	21,669,659.29	
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入	54,619,559.99	16,456.53	3,238,286.02	
财务费用	-30,119.64	-2,710.89	-50,895.78	
所得税费用	13,226,817.05		347,548.14	
净利润	37,115,308.49	-5,333,984.42	-671,968.98	
终止经营的净利润				
其他综合收益				

## 深圳世联行地产顾问股份有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2018年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	年末余额/本年发生额		年初余额/上年发生额	
	深圳世联同创资产管理有限公司	天津市凤凰财富基金销售有限公司	深圳世联同创资产管理有限公司	天津市凤凰财富基金销售有限公司
综合收益总额	37,115,308.49	-5,333,984.42	-671,968.98	
本年度收到的来自联营企业的股利	19,670,846.32		1,358,985.17	

### (3) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

项目	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额
<b>合营企业:</b>		
投资账面价值合计	453,389.41	
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-56,610.59	
--其他综合收益		
--综合收益总额	-56,610.59	
<b>联营企业:</b>		
投资账面价值合计	9,600,865.99	660,104.67
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-1,008,047.13	-156,799.75
--其他综合收益		
--综合收益总额	-1,008,047.13	-156,799.75

### (4) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

合营企业或联营企业名称	累积未确认的以前年度损失	本年未确认的损失(或本年分享的净利润)	本年末累积未确认的损失
深圳世松安老服务有限公司	131,399.08	1,010.27	132,409.35
重庆小样创业服务有限公司		32,339.67	32,339.67
重庆小样达客网络科技服务有限公司		83,526.76	83,526.76

## 九、与金融工具相关风险

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

## 深圳世联行地产顾问股份有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2018年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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、港币有关,除本公司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2018年12月31日,除下表所述资产及负债的美元余额、港币余额、英镑余额和澳元余额外,本集团的资产及负债均为人民币余额。该等美元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	2018年12月31日(折人民币)	2017年12月31日(折人民币)
货币资金-美元	130,083.79	88,000.25
货币资金-港币	7,085,226.81	10,740,016.48
货币资金-澳元	36,537.12	128,774.14
货币资金-英镑	640,651.74	83,217.43
应收账款-美元		485,789.39
应收账款-港币		66,415.82
应收账款-澳元	48,250.00	544,294.06
应收账款-英镑	733,074.96	145,497.68
预付款项-港币	754,409.95	
其他应收款-英镑	4,077.81	
其他应收款-美元	12,165.16	
应付账款-港币	30,364.71	74,111.77
其他应付款-澳元		157,417.84
其他应付款-港币		4,654,086.37

本集团密切关注汇率变动对本集团的影响。

#### 2) 利率风险

## 深圳世联行地产顾问股份有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2018年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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2018年12月31日，本集团的带息债务主要为人民币的浮动利率借款合同，金额合计为1,151,000,000.00元（2017年12月31日：851,000,000.00元），及人民币计价的固定利率合同，金额为1,491,245,532.49元（2017年12月31日：1,596,332,673.57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2018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。

截止2018年12月31日，本集团应收账款前五名金额合计：117,396,385.16元，世联小贷前五名贷款金额合计：25,000,000.00元。

### (3) 流动风险

## 深圳世联行地产顾问股份有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2018年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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:

2018年12月31日金额:

项目	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
<b>金融资产</b>	<b>8,505,462,730.01</b>	<b>2,353,717,527.16</b>	<b>39,250,726.84</b>	<b>530,068.22</b>	<b>10,898,961,052.23</b>
货币资金	2,498,869,903.60				2,498,869,903.60
应收票据	741,814,699.87				741,814,699.87
应收账款	1,823,965,114.34				1,823,965,114.34
其它应收款	1,279,205,073.52				1,279,205,073.52
贷款	1,515,329,979.74	2,353,717,527.16	39,250,726.84	530,068.22	3,908,828,301.96
可供出售金融资产	646,277,958.94				646,277,958.94
<b>金融负债</b>	<b>4,721,221,961.50</b>				<b>4,721,221,961.50</b>
短期借款	2,463,337,453.73				2,463,337,453.73
应付票据	215,478.00				215,478.00
应付账款	491,409,221.46				491,409,221.46
其它应付款	1,726,372,082.40				1,726,372,082.40
应付股息	5,574,923.53				5,574,923.53
应付利息	34,312,802.38				34,312,802.38

## 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



## 深圳世联行地产顾问股份有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2018年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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	2018年度		2017年度	
		对净利润的影响	对所有者权益的影响	对净利润的影响	对所有者权益的影响
所有外币	对人民币升值 5%	394,624.97	394,624.97	552,000.42	552,000.42
所有外币	对人民币贬值 5%	-394,624.97	-394,624.97	-552,000.42	-552,000.42

### 十、公允价值的披露

截止2018年12月31日，本集团无以公允价值计量的资产和负债。

### 十一、关联方及关联交易

#### (一) 关联方关系

##### 1. 控股股东及最终控制方

##### (1) 控股股东及最终控制方

控股股东及最终控制方名称	注册地	业务性质	注册资本	对本公司的持股比例	对本公司的表决权比例	与本公司关系
陈劲松、佟捷（夫妇）						最终控制方
世联地产顾问（中国）有限公司	香港	投资控股	HKD2,091,183.00	39.41%	39.41%	控股股东

##### (2) 控股股东的注册资本及其变化

控股股东	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额
世联地产顾问（中国）有限公司	HKD2,091,183.00			HKD2,091,183.00

##### (3) 控股股东的所持股份或权益及其变化

控股股东	持股金额		持股比例	
	年末金额	年初金额	年末比例	年初比例
世联地产顾问（中国）有限公司	805,051,180	805,051,180	39.41%	39.39%

## 深圳世联行地产顾问股份有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2018年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

### 2. 子公司

子公司情况详见本附注“八、1. (1) 企业集团的构成”相关内容。

### 3. 合营企业及联营企业

本公司重要的合营或联营企业详见本附注“八、3. (1) 重要的合营企业或联营企业”相关内容。本年与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本公司关系
深圳市很有蜂格网络科技有限公司	联营企业

### 4. 其他关联方

关联方名称	关联关系类型
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
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
北京搜房网网络技术有限公司	持股 5%以上股东实际控制人控制的公司
北京搜房科技发展有限公司	持股 5%以上股东实际控制人控制的公司
搜房媒体技术（北京）有限公司	直接或间接持有公司 5%以上股份的自然人之控制公司
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
长春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
深圳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
北京宏岸图升网络技术有限公司	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
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
上海城凯投资有限公司	董事直接或间接控制的公司
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
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
北京丽满万家网络技术有限公司	持股 5%以上股东实际控制人控制的公司
房天下金融信息服务（北京）有限公司	持股 5%以上股东实际控制人控制的公司
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
深圳同创添富投资企业（有限合伙）	董事直接或间接控制的公司
周晓华	股东
义乌小样达客网络科技有限公司	投资单位重庆小样达客网络科技有限公司之全资控股公司
共青城创赢投资管理合伙企业（有限合伙）	董事直接或间接控制的公司
厦门世联恒晟共享投资管理合伙企业（有限合伙）	高级管理人员直接或间接控制的公司

## 深圳世联行地产顾问股份有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2018年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

关联方名称	关联关系类型
济南世联共享信息咨询合伙企业(有限合伙)	高级管理人员直接或间接控制的公司
天津世联共享商务信息咨询合伙企业(有限合伙)	高级管理人员直接或间接控制的公司
深圳世联共享房融信息咨询合伙企业(有限合伙)	高级管理人员直接或间接控制的公司

### (二) 关联交易

#### 1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

##### (1) 采购商品/接受劳务

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
世联地产顾问(中国)有限公司	担保费	7,451,416.00	6,744,179.00
深圳同创锦绣资产管理有限公司	咨询服务	25,213,840.64	
北京怡然居客科技发展有限公司	渠道费	2,062,332.17	3,197,587.47
深圳市很有蜂格网络科技有限公司	装修业务	29,938,932.70	2,805,305.97
北京搜房网网络技术有限公司	电信网络服务	49,479.81	604,474.12
搜房网媒体技术(北京)有限公司	广告宣传	46,188.68	5,257.36
武汉搜房网怡然居客房地产经纪有限公司	转介佣金	9,433.96	432,075.47
长春怡然居客房地产经纪有限公司	转介佣金	9,433.96	172,773.57
义乌小样达客网络科技有限公司	运营咨询费	207,547.17	
北京搜房科技发展有限公司	广告宣传	21,792.45	52,613.20
上海城凯投资有限公司	代办服务	188,679.24	970,873.79
F.H	租赁费	200,000.00	
北京拓世寰宇网络技术有限公司	广告推广		89,486.68
深圳世联同创资产管理有限公司	购买发行商品		15,627,228.75
上海中城荣耀股权投资基金管理有限公司	购买发行产品		2,400,000.00
深圳怡然居客房地产经纪有限公司	渠道费		15,833.09
厦门世联恒晟共享投资管理合伙企业(有限合伙)	渠道费		37,644.03
济南世联共享信息咨询合伙企业(有限合伙)	渠道费		11,550.07
天津世联共享商务信息咨询合伙企业(有限合伙)	渠道费		121,713.47
深圳世联共享房融信息咨询合伙企业(有限合伙)	渠道费		177,992.56
深圳市世联共享投资股份有限公司	咨询服务		15,407,296.38
<b>合计</b>		<b>65,399,076.78</b>	<b>48,873,884.98</b>

##### (2) 销售商品/提供劳务

## 深圳世联行地产顾问股份有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2018年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
深圳世联同创资产管理有限公司	咨询服务费	3,684,779.63	
上海中城联盟投资管理股份有限公司	物业管理服务	722,252.44	723,098.71
北京丽满万家网络技术有限公司	电商代理销售	976,415.06	2,174,528.26
房天下金融信息服务(北京)有限公司	渠道服务费	92,599.38	
北京搜房网网络技术有限公司	代理服务	101,886.79	792,452.80
天津市凤凰财富基金销售有限公司	营销服务	20,235.40	
深圳市世联共享投资股份有限公司	资产托管服务		4,179,381.66
共青城创赢投资管理合伙企业(有限合伙)	资产托管服务		147,537.74
上海城凯投资有限公司	策划服务		8,716,981.16
上海城凯投资有限公司	办公物业招商		46,373.15
深圳同创添富投资企业(有限合伙)	营销服务		9,877,358.31
<b>合计</b>		<b>5,598,168.70</b>	<b>26,657,711.79</b>

### 2. 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

#### (1) 受托管理/承包情况

受托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托方/承包资产类型	受托方/承包起始日	受托方/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平米	2018年1月1日	2018年12月31日	按照税前月租金的3%收取服务费	253,908.36

### 3. 关联租赁情况

本年本集团本年无关联租赁情况。

### 4. 关联担保情况

担保方名称	被担保方名称	担保金额	起始日	到期日	担保是否已经履行完毕
本公司	世联小贷	150,000,000.00	2017年6月7日	2020年6月6日	是
本公司	世联小贷	150,000,000.00	2018年5月8日	2021年11月7日	是
本公司	世联小贷	100,000,000.00	2017年6月8日	2020年6月7日	是
本公司	世联小贷	50,000,000.00	2017年9月20日	2020年9月19日	是
本公司	世联小贷	100,000,000.00	2018年6月7日	2021年12月6日	是
本公司	世联小贷	50,000,000.00	2018年6月7日	2021年12月6日	是

## 深圳世联行地产顾问股份有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2018年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

担保方名称	被担保方名称	担保金额	起始日	到期日	担保是否已经履行完毕
本公司	世联小贷	320,700,000.00	2017年5月25日	2020年5月24日	是
本公司	世联小贷	246,599,100.00	2017年6月23日	2020年6月22日	是
本公司	世联小贷	312,475,000.00	2017年7月25日	2020年7月24日	是
本公司	世联小贷	213,660,000.00	2017年8月29日	2020年8月28日	是
本公司	世联小贷	288,852,920.00	2017年10月27日	2020年10月26日	是
本公司	世联小贷	311,460,000.00	2018年1月19日	2021年1月18日	否
本公司	世联小贷	34,706,207.04	2018年1月12日	2021年1月11日	否
本公司	世联小贷	40,854,172.50	2018年1月26日	2021年10月25日	否
本公司	世联小贷	11,150,640.00	2018年1月26日	2021年1月25日	否
本公司	世联小贷	37,692,010.00	2018年1月26日	2020年7月25日	是
本公司	世联小贷	107,680,560.78	2017年12月21日	2020年12月20日	是
本公司	世联小贷	29,402,706.85	2018年6月22日	2020年12月19日	是
本公司	世联小贷	176,862,493.68	2018年4月25日	2021年4月24日	是
本公司	世联小贷	130,917,519.35	2018年4月25日	2021年4月24日	否
本公司	世联小贷	579,690,000.00	2018年8月16日	2021年8月15日	否
本公司	世联小贷	108,066,452.49	2018年11月13日	2021年11月12日	否
本公司	世联小贷	75,993,000.00	2018年12月13日	2021年12月12日	否
本公司	北京安信行	1,000,000.00	2017年1月9日	2018年8月31日	是
本公司	世联集房	118,000,000.00	2018年6月29日	2021年6月28日	否
本公司	世联君汇	20,000,000.00	2018年6月8日	2021年6月7日	否
本公司	世联小贷	150,000,000.00	2018年11月8日	2021年11月7日	否
本公司	世联小贷	50,000,000.00	2018年12月20日	2021年12月19日	否
本公司	世联君汇	50,000,000.00	2018年8月17日	2021年8月16日	否
本公司	北京安信行	1,000,000.00	2018年9月1日	2021年8月31日	否
世联中国	本公司	150,000,000.00	2017年1月6日	2020年1月5日	是
世联中国	本公司	50,000,000.00	2017年1月13日	2020年1月12日	是
世联中国	本公司	50,000,000.00	2017年2月16日	2020年2月15日	是
世联中国	本公司	20,000,000.00	2017年2月27日	2020年2月26日	是
世联中国	本公司	70,000,000.00	2017年4月24日	2020年4月23日	是
世联中国	本公司	10,000,000.00	2017年4月26日	2020年4月25日	是
世联中国	本公司	150,000,000.00	2017年4月26日	2020年4月25日	是
世联中国	本公司	200,000,000.00	2018年1月8日	2021年12月14日	是
世联中国	本公司	20,000,000.00	2018年2月5日	2021年12月14日	是
世联中国	本公司	10,000,000.00	2018年4月26日	2021年10月26日	是
世联中国	本公司	50,000,000.00	2018年2月5日	2021年2月4日	是
世联中国	本公司	220,000,000.00	2018年4月23日	2021年4月22日	是

## 深圳世联行地产顾问股份有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2018年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

担保方名称	被担保方名称	担保金额	起始日	到期日	担保是否已经履行完毕
世联中国	本公司	30,000,000.00	2017年6月7日	2020年6月6日	是
世联中国	本公司	30,000,000.00	2017年6月7日	2020年6月6日	是
世联中国	本公司	30,000,000.00	2017年6月7日	2020年6月6日	是
世联中国	本公司	30,000,000.00	2017年6月8日	2020年6月7日	是
世联中国	本公司	30,000,000.00	2017年6月8日	2020年6月7日	是
世联中国	本公司	30,000,000.00	2017年6月8日	2020年6月7日	是
世联中国	本公司	30,000,000.00	2017年6月9日	2020年6月8日	是
世联中国	本公司	30,000,000.00	2017年6月9日	2020年6月8日	是
世联中国	本公司	30,000,000.00	2017年6月9日	2020年6月8日	是
世联中国	本公司	30,000,000.00	2017年6月9日	2020年6月8日	是
世联中国	本公司	30,000,000.00	2017年6月9日	2020年6月8日	是
世联中国	本公司	30,000,000.00	2018年6月5日	2021年6月4日	否
世联中国	本公司	30,000,000.00	2018年6月5日	2021年6月4日	否
世联中国	本公司	30,000,000.00	2018年6月5日	2021年6月4日	否
世联中国	本公司	30,000,000.00	2018年6月6日	2021年6月5日	否
世联中国	本公司	30,000,000.00	2018年6月6日	2021年6月5日	否
世联中国	本公司	30,000,000.00	2018年6月6日	2021年6月5日	否
世联中国	本公司	30,000,000.00	2018年6月6日	2021年5月24日	否
世联中国	本公司	30,000,000.00	2018年6月6日	2021年5月24日	否
世联中国	本公司	30,000,000.00	2018年6月6日	2021年5月24日	否
世联中国	本公司	30,000,000.00	2018年6月7日	2021年5月28日	否
世联中国	本公司	20,000,000.00	2017年8月24日	2020年8月23日	是
世联中国	本公司	30,000,000.00	2017年8月24日	2020年8月23日	是
世联中国	本公司	27,000,000.00	2017年1月20日	2020年1月19日	是
世联中国	本公司	50,000,000.00	2017年8月4日	2020年8月3日	是
世联中国	本公司	14,000,000.00	2017年11月10日	2020年11月9日	是
世联中国	本公司	17,000,000.00	2018年3月30日	2021年3月29日	否
世联中国	本公司	70,000,000.00	2018年4月27日	2021年4月26日	否
世联中国	本公司	50,000,000.00	2018年7月30日	2021年7月29日	否
世联中国	本公司	100,000,000.00	2018年10月19日	2021年10月18日	否
世联中国	本公司	35,000,000.00	2018年11月15日	2021年11月14日	否
先锋居善	本公司	100,000,000.00	2017年10月18日	2020年10月17日	是
先锋居善	本公司	60,000,000.00	2018年2月8日	2021年2月7日	否
先锋居善	本公司	40,000,000.00	2018年3月12日	2021年3月11日	否
先锋居善	本公司	100,000,000.00	2018年8月29日	2021年8月28日	否
先锋居善	本公司	50,000,000.00	2018年11月16日	2021年11月15日	否

## 深圳世联行地产顾问股份有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2018年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

### 5. 关联方资产转让、债务重组情况

关联方名称	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
深圳市世联共享投资股份有限公司	出售云南信托·世联小贷资产财产信托	24,517,773.30	35,823,897.38
深圳市世联共享投资股份有限公司	出售世联小贷“家园云贷”贷款债权		7,764,066.60
深圳市世联共享投资股份有限公司	购买债权		54,023,303.80
共青城创赢投资管理合伙企业(有限合伙)	出售世联小贷资产财产信托		180,000,000.00
共青城创赢投资管理合伙企业(有限合伙)	购买债权		179,250,000.00

### 6. 关键管理人员薪酬

姓名	职务	本年金额(万元)	上年金额(万元)
陈劲松	董事长	88.30	308.01
朱敏	董事、总经理	489.19	965.07
任克雷	董事	18.00	18.00
郑伟鹤	董事	18.00	18.00
钟清宇	董事	18.00	18.00
袁鸿昌	董事、副总经理、董秘	143.57	258.14
陈杰平	独立董事	18.00	18.00
邱国鹭	独立董事	18.00	12.15
傅曦林	独立董事	18.00	18.00
滕柏松	监事会主席	48.93	132.86
范雯	监事	137.02	154.55
季如进	监事	18.00	23.65
王伟	副总经理	174.90	444.74
王正宇	副总经理	219.20	296.83
焦安平	副总经理	274.11	372.66
<b>薪酬合计</b>		<b>1,701.22</b>	<b>3,058.66</b>

### (三) 关联方往来余额

#### 1. 应收项目

项目名称	关联方	年末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	上海城凯投资有限公司			28,575.44	

## 深圳世联行地产顾问股份有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2018年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目名称	关联方	年末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	深圳世联同创资产管理有限公司	3,905,866.40			
其他应收款	周晓华	2,150.00		7,782.70	
其他应收款	深圳市很有蜂格网络科技有限公司	4,659,541.46		5,000,000.00	
预付账款	北京搜房网网络技术有限公司			2,310.00	
预付账款	北京怡然居客科技发展有限公司	287,487.82		260,000.00	
预付账款	深圳市很有蜂格网络科技有限公司	13,546,820.80		2,268,965.55	
应收账款	天津市凤凰财富基金销售有限公司	1,980.00			
应收账款	北京丽满万家网络技术有限公司			675,000.00	
<b>合计</b>		<b>22,403,846.48</b>		<b>8,242,633.69</b>	

### 2. 可供出售金融资产

项目名称	关联方	年末余额	年初余额
可供出售金融资产	深圳世联同创资产管理有限公司	224,362,425.00	224,362,425.00
可供出售金融资产	上海中城荣耀股权投资基金管理有限公司	3,000,000.00	3,000,000.00
<b>合计</b>		<b>227,362,425.00</b>	<b>227,362,425.00</b>

### 3. 应付项目

项目名称	关联方	年末余额	年初余额
其他应付款	F.H	2,183,243.82	440,390.17
其他应付款	上海城凯投资有限公司	20,192.79	285,517.41
其他应付款	世联地产顾问(中国)有限公司	12,217,993.20	7,247,210.13
其他应付款	深圳市很有蜂格网络科技有限公司	1,080,755.41	170,596.68
其他应付款	深圳世联同创资产管理有限公司	15,000,000.00	
其他应付款	北京怡然居客科技发展有限公司		26,500.00
其他应付款	深圳同创锦绣资产管理有限公司	25,019,201.90	
预收账款	上海中城联盟投资管理股份有限公司	64,445.40	66,416.60
应付账款	北京怡然居客科技发展有限公司		40,000.00
应付账款	深圳市很有蜂格网络科技有限公司	36,827.65	1,158.70
<b>合计</b>		<b>55,622,660.17</b>	<b>8,277,789.69</b>

## 十二、股份支付

### 1. 股份支付总体情况



深圳世联行地产顾问股份有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2018年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	情况
公司本年授予的各项权益工具总额	59,967,000.00
公司本年行权的各项权益工具总额	4,654,300.00
公司本年失效的各项权益工具总额	24,223,025.00
公司年末发行在外的股份期权行权价格的范围和合同剩余期限	①授予股票期权价格每股 11.95 元/股,合同剩余期限为二年;②授予股票期权价格每股 6.30 元/股,合同剩余期限为二年;
公司年末其他权益工具行权价格的范围和合同剩余期限	授予限制性股票行权价格每股 3.936 元/股,合同剩余期限为二年;

2. 以权益结算的股份支付情况

1) 限制性股票

项目	情况
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
对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
本年估计与上年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	12,248,100.00
本年以权益结算的股份支付确认的费用总额	-1,967,990.00

2) 第一批股票期权

项目	情况
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
对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
本年估计与上年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	23,041,699.32
本年以权益结算的股份支付确认的费用总额	12,750,465.12

3) 第二批股票期权

项目	情况
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
对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
本年估计与上年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	5,374,400.00
本年以权益结算的股份支付确认的费用总额	5,374,400.00

## 深圳世联行地产顾问股份有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2018年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

### 十三、或有事项

除本附注十一、(二)关联方交易所列担保事项外，无其他重大或有事项。

### 十四、承诺事项

本集团截止资产负债表日无重大承诺事项。

### 十五、资产负债表日后事项

#### 1. 重要的非调整事项

截止2019年3月27日，本集团无其他重要的非调整事项。

#### 2. 利润分配情况

本公司2019年3月27日召开的第四届董事会第三十九次会议审议通过了本公司2018年利润分配预案：以2018年12月31日的总股本2,042,970,972.00股为基数，每10股派0.21元人民币现金红利(含税)，现金红利合计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。

3. 除存在上述资产负债表日后事项披露事项外，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. 租赁

##### (1) 经营租出资产

经营租赁租出资产类别	年末金额	年初金额
房屋	451,730,426.20	112,701,186.11
合计	451,730,426.20	112,701,186.11

##### (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	743,069,971.98
1-2年	734,890,309.09

深圳世联行地产顾问股份有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2018年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

剩余租赁期	最低租赁付款额
2-3年	716,452,317.93
3年以上	5,383,358,932.04
<b>合计</b>	<b>7,577,771,531.04</b>

十七、母公司财务报表主要项目注释

1. 应收票据及应收账款

项目	年末余额	年初余额
应收票据	421,296,581.31	6,481,466.10
应收账款	58,773,102.17	77,929,090.83
<b>合计</b>	<b>480,069,683.48</b>	<b>84,410,556.93</b>

1.1 应收票据

(1) 应收票据种类

项目	年末余额	年初余额
商业承兑汇票	421,296,581.31	6,481,466.10
<b>合计</b>	<b>421,296,581.31</b>	<b>6,481,466.10</b>

(2) 年末无已用于质押的应收票据

(3) 年末已经背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

项目	年末终止确认金额	年末未终止确认金额
商业承兑汇票		400,000,000.00
<b>合计</b>		<b>400,000,000.00</b>

(4) 年末无因出票人未履约而将其转应收账款的票据

1.2 应收账款

(1) 应收账款分类

深圳世联行地产顾问股份有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2018年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					
按账龄组合计提坏账准备的应收账款	64,989,826.37	100.00%	6,216,724.20	9.57%	58,773,102.17
单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
<b>合计</b>	<b>64,989,826.37</b>	<b>100.00%</b>	<b>6,216,724.20</b>	<b>-</b>	<b>58,773,102.17</b>

续上表)

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					
按账龄组合计提坏账准备的应收账款	81,746,024.05	100.00%	3,816,933.22	4.67%	77,929,090.83
单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
<b>合计</b>	<b>81,746,024.05</b>	<b>100.00%</b>	<b>3,816,933.22</b>	<b>-</b>	<b>77,929,090.83</b>

1) 组合中,按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

项目	年末余额		
	金额	比例	坏账准备
6个月以内	54,007,208.52	0.00%	
6个月至1年	1,278,927.19	10.00%	127,892.72
1-2年	5,164,084.54	30.00%	1,549,225.36
2年以上	4,539,606.12	100.00%	4,539,606.12
<b>合计</b>	<b>64,989,826.37</b>	<b>-</b>	<b>6,216,724.20</b>

(2) 应收账款坏账准备

本年度计提、转回(或收回)的坏账准备情况

本年计提坏账准备金额 3,383,337.81 元,本年无转回(或收回)的坏账准备。

## 深圳世联行地产顾问股份有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2018年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### (3) 本年度实际核销的应收账款

项目	核销金额
实际核销的应收账款	983,546.83

其中重要的应收账款核销情况:

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
阳江市丽晶投资发展有限公司	应结服务费	240,000.00	无法收回	公司规定程序	否
晋州万豪名家商贸城有限公司	应结服务费	180,000.00	无法收回	公司规定程序	否
乐东永佳投资有限公司	应结服务费	150,000.00	无法收回	公司规定程序	否
深圳市吉厦房地产开发有限公司	应结服务费	120,000.00	无法收回	公司规定程序	否
深圳市民基管理顾问有限公司	应结服务费	75,000.00	无法收回	公司规定程序	否
江西信诚置业有限公司	应结服务费	68,627.00	无法收回	公司规定程序	否
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	应结服务费	55,319.83	无法收回	公司规定程序	否
深圳元昇轻工实业有限公司	应结服务费	55,000.00	无法收回	公司规定程序	否
重庆海昌加勒比海旅游发展有限公司	应结服务费	39,600.00	无法收回	公司规定程序	否
<b>合计</b>		<b>983,546.83</b>			

### (4) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

本年按欠款方归集的年末余额前五名应收账款汇总金额 26,629,635.95 元, 占应收账款年末余额合计数的比例 40.98%, 相应计提的坏账准备年末余额汇总金额 1,102,795.05 元。

## 2. 其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收股利	4,086,467.79	4,123,869.88
其他应收款	3,099,195,901.15	2,794,230,508.90
<b>合计</b>	<b>3,103,282,368.94</b>	<b>2,798,354,378.78</b>

### 2.1 应收股利

#### (1) 应收股利明细

深圳世联行地产顾问股份有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2018年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目(或被投资单位)	年末余额	年初余额
青岛荣置地	4,086,467.79	4,123,869.88
<b>合计</b>	<b>4,086,467.79</b>	<b>4,123,869.88</b>

(2) 截至2018年12月31日,本公司无重要的账龄超过1年的应收股利

2.2 其他应收款

(1) 其他应收款分类

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例	金额	比例	
个别认定不存在减值的其他应收款	3,099,195,901.15	100.00%			3,099,195,901.15
个别认定存在减值的其他应收款	87,041.22	0.00%	87,041.22	100.00%	
<b>合计</b>	<b>3,099,282,942.37</b>	<b>100.00%</b>	<b>87,041.22</b>	<b>-</b>	<b>3,099,195,901.15</b>

续上表)

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例	金额	比例	
个别认定不存在减值的其他应收款	2,794,230,508.90	100.00%			2,794,230,508.90
个别认定存在减值的其他应收款	87,041.22	0.00%	87,041.22	100.00%	
<b>合计</b>	<b>2,794,317,550.12</b>	<b>100.00%</b>	<b>87,041.22</b>	<b>-</b>	<b>2,794,230,508.90</b>

1) 组合中,个别认定存在减值的其他应收款明细

单位名称	账面余额	坏账金额	计提比例	计提原因
方凯铭	87,041.22	87,041.22	100.00%	预计无法收回
<b>合计</b>	<b>87,041.22</b>	<b>87,041.22</b>	<b>-</b>	

2) 组合中,个别认定不存在减值的其他应收款

深圳世联行地产顾问股份有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2018年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

账龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	3,091,890,205.97	99.77%	2,787,064,242.73	99.74%
1-2年	4,129,475.20	0.13%	3,177,046.44	0.11%
2-3年	2,546,068.06	0.08%	518,694.93	0.02%
3-4年	513,343.49	0.02%	144,158.20	0.01%
4-5年	70,287.69	0.00%	3,222,450.60	0.12%
5年以上	46,520.74	0.00%	103,916.00	0.00%
<b>合计</b>	<b>3,099,195,901.15</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,794,230,508.90</b>	<b>100.00%</b>

(2) 其他应收款坏账准备

本年计提坏账准备金额 359,288.63 元, 本年无转回(或收回)的坏账准备; 转回以前年度核销坏账金额 440.30 元。

本年转回以前年度已核销的坏账明细列示如下:

单位名称	本年转回金额	收回方式	本年转回原因
洪达	440.30	现金收回	加大力度催收
<b>合计</b>	<b>440.30</b>		

(3) 本年度实际核销的其他应收款

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	359,728.93

其中重要的其他应收账款核销情况:

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	是否由关联交易产生
离职员工	代扣代缴款	158,910.13	无法收回	公司规定程序	否
租赁保证金等	押金、保证金	200,818.80	无法收回	公司规定程序	否
<b>合计</b>		<b>359,728.93</b>			

(4) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
应收子公司往来款项	3,026,725,242.25	2,764,671,139.46

深圳世联行地产顾问股份有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2018年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
业务合作意向金	6,362,628.66	5,000,000.00
押金、保证金	15,234,255.66	5,051,551.74
业务借款	25,052,815.42	18,412,665.97
子公司处置款	19,700,000.00	
预支薪资	2,251,703.76	700,094.04
其他	3,956,296.62	482,098.91
<b>合计</b>	<b>3,099,282,942.37</b>	<b>2,794,317,550.12</b>

(5) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况:

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例	坏账准备年末余额
深圳红璞公寓科技管理有限公司	应收子公司往来款项	1,097,299,945.20	1年以内	35.40%	
深圳世联集今财富管理有限公司	应收子公司往来款项	105,000,000.00	1年以内	3.39%	
深圳市世联小额贷款有限公司	应收子公司往来款项	467,814,501.64	1年以内	15.09%	
深圳世联投资有限公司	应收子公司往来款项	162,649,334.07	1年以内	5.25%	
上海世联行股权投资管理有限公司	应收子公司往来款项	107,586,592.99	1年以内	3.47%	
<b>合计</b>		<b>1,940,350,373.90</b>		<b>62.60%</b>	



深圳世联行地产顾问股份有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2018年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

3. 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	2,415,404,535.43	19,547,701.39	2,395,856,834.04	2,377,294,535.43	19,547,701.39	2,357,746,834.04
对联营、合营企业投资	41,416,878.01		41,416,878.01			
合计	2,456,821,413.44	19,547,701.39	2,437,273,712.05	2,377,294,535.43	19,547,701.39	2,357,746,834.04

(2) 对子公司投资

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年计提减值准备	减值准备年末余额
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	27,908,465.95			27,908,465.95		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		

深圳世联行地产顾问股份有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2018年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年计提减值准备	减值准备年末余额
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		

深圳世联行地产顾问股份有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2018年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年计提减值准备	减值准备年末余额
宁波世联	5,000,000.00			5,000,000.00		
四川嘉联	64,908,287.07	30,000,000.00		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			95,001,300.00		
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		

深圳世联行地产顾问股份有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2018年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年计提减值准备	减值准备年末余额
厦门立丹行	139,860,008.76			139,860,008.76		
世联集房	3,010,000.00			3,010,000.00		
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		
苏州世联行	1,000,000.00			1,000,000.00		
世联松塔	6,400,000.00			6,400,000.00		
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		
合计	2,377,294,535.43	38,110,000.00	-	2,415,404,535.43		19,547,701.39

(3) 对联营、合营企业投资

被投资单位	年初余额	本年增减变动							年末余额	减值准备年末余额	
		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、联营企业		47,250,000.00	-	-5,833,121.99	-	-	-	-	-	41,416,878.01	
深圳再生活科技管理有限公司		1,250,000.00		-406,725.59						843,274.41	

深圳世联行地产顾问股份有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2018年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

被投资单位	年初余额	本年增减变动								年末余额	减值准备年末余额
		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		
深圳世联惠普商业保理有限公司		3,000,000.00		447,374.22						3,447,374.22	
天津市凤凰财富基金销售有限公司		28,000,000.00		-2,133,593.77						25,866,406.23	
上海世联盛曜房地产顾问有限公司		15,000,000.00		-3,740,176.85						11,259,823.15	
<b>合计</b>		<b>47,250,000.00</b>	<b>-</b>	<b>-5,833,121.99</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>41,416,878.01</b>	

## 深圳世联行地产顾问股份有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2018年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### 4. 营业收入和营业成本

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	330,923,947.32	212,288,470.44	345,647,489.00	247,115,159.99
其他业务	259,670,853.48	25,162,778.23	306,449,971.52	36,626,026.99
<b>合计</b>	<b>590,594,800.80</b>	<b>237,451,248.67</b>	<b>652,097,460.52</b>	<b>283,741,186.98</b>

#### (1) 主营业务—按产品分类

产品名称	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
代理销售业务	322,592,057.76	210,713,178.30	322,388,896.23	226,891,691.15
营销策划业务	8,331,889.56	1,575,292.14	23,258,592.77	20,223,468.84
<b>合计</b>	<b>330,923,947.32</b>	<b>212,288,470.44</b>	<b>345,647,489.00</b>	<b>247,115,159.99</b>

#### (2) 前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入	占全部营业收入的比例
恒大地产集团有限公司	47,693,437.91	8.08%
深圳华侨城股份有限公司	41,002,272.68	6.94%
刘萍	28,555,089.12	4.83%
运泰建业置业(深圳)有限公司	14,043,006.92	2.38%
龙光地产股份有限公司	12,438,804.65	2.11%
<b>合计</b>	<b>143,732,611.28</b>	<b>24.34%</b>

### 5. 投资收益

项目	本年发生额	上年发生额
成本法核算的长期股权投资收益	1,063,803,358.56	514,482,306.34
权益法核算的长期股权投资收益	-5,833,121.99	
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	9,104,425.28	5,335,062.81
处置可供出售金融资产取得的投资收益		54,877,793.21
<b>合计</b>	<b>1,067,074,661.85</b>	<b>574,695,162.36</b>

## 十八、财务报告批准

本财务报告于2019年3月27日由本公司董事会批准报出。

## 深圳世联行地产顾问股份有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2018年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### 财务报表补充资料

#### 1. 本年非经常性损益明细表

(1) 按照中国证券监督管理委员会《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(2008)》的规定,本集团2018年度非经常性损益如下:

项目	本年金额	说明
非流动资产处置损益	566,099.54	
越权审批或无正式批准文件或偶发性的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助	48,349,407.17	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素,如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司年初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
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、交易性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、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	15,144,749.66	
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	8,743,504.59	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小计	72,803,760.96	
所得税影响额	-7,262,008.28	
少数股东权益影响额(税后)	-18,570,995.45	
合计	46,970,757.23	

#### 2. 净资产收益率及每股收益

深圳世联行地产顾问股份有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2018年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

按照中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露（2010年修订）》的规定，本集团2018年度加权平均净资产收益率、基本每股收益和稀释每股收益如下：

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	稀释每股收益
归属于母公司股东的净利润	8.03%	0.20	0.20
扣除非经常性损益后归属于 母公司股东的净利润	7.12%	0.18	0.18

深圳世联行地产顾问股份有限公司

二〇一九年三月二十七日