

深圳世联行集团股份有限公司  
2019 年度  
审计报告

索引	页码
审计报告	
公司财务报表	
— 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	13-147



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  
7190  
facsimile: +86(010)6554 7190

## 审计报告

XYZH/2020SZA40300

深圳世联行集团股份有限公司全体股东:

### 一、 审计意见

我们审计了深圳世联行集团股份有限公司（以下简称世联行公司）财务报表，包括2019年12月31日的合并及母公司资产负债表，2019年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表，以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了世联行公司2019年12月31日的合并及母公司财务状况以及2019年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

### 二、 形成审计意见的基础

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

### 三、 关键审计事项

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

1. 代理销售业务、互联网+业务收入事项	
关键审计事项	审计中的应对
<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、36 所披露，2019 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 40.64 亿元。两项目收入占世联行集团合并营业收入的 61.12%。</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>
2. 以摊余成本计量的金融资产预期信用损失事项	
关键审计事项	审计中的应对
<p>如财务报表披露，世联行以摊余成本计量的金融资产主要包括应收票据、应收账款、其他应收款、贷款，这些金融资产账面价值占世联行总资产比例较大，其预期信用损失计提对世联行集团财务报表而言是重要的。</p> <p>世联行集团对以上金融资产评估预期信用损失时，需考虑定性和定量的信息，单项款项无法以合理的成本预估预期信用损失时，建立具有相似信用风险特征的资产组，在组合的基础上计算预期信用损失。预期信用损失需要判断金融工具的信用风险特征，需要参考历史款项损失情况，通过建立预期信用损失模型确定预期信用损失率来进行。判断过程中涉及到若干关键参数和假设的应用，包括发生信用减值的阶段划分，违约概率、违约损失率、违约风险暴露、折现率等参数估计，同时考虑前瞻性调整及其他调整因素等，在这些参数的选取和假设的应用过程中涉及较多的管理层判断，基于上述以摊余成本计量的金融资产账面价值重大及涉及管理层的重大判断和估计，我们将预期信用损失的确认识别为关键审计事项。</p>	<p>审计中对应收票据、应收账款、其他应收款、贷款预期信用损失准备计提采取程序：</p> <p>(1) 了解公司管理层对于应收票据、应收账款、其他应收款、贷款划分不同风险组合的依据及管理方法；复核预期信用损失计提政策及执行，确保公司在制定相关政策时已考虑到了不同组合的违约风险敞口；</p> <p>(2) 评估管理层预期信用损失模型计量方法的合理性；</p> <p>(3) 获取了管理层评估应收款项是否发生减值以及确认预期损失率所依据的数据及相关资料，评价其恰当性和充分性；</p> <p>(4) 通过比较前期损失准备计提数与实际发生数，评价预期信用损失准备计提的充分性。</p> <p>(5) 基于期后回款状况及历史数据，复核预期信用损失计提的恰当性。</p>

#### 四、其他信息

世联行公司管理层(以下简称管理层)对其他信息负责。其他信息包括世联行公司2019年年度报告中涵盖的信息,但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

#### 五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督世联行公司的财务报告过程。

#### 六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

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

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

信永中和会计师事务所(特殊普通合伙) 中国注册会计师： (项目合伙人)

中国注册会计师：

中国 北京

二〇二〇年三月二十七日

合并资产负债表  
2019年12月31日

编制单位：深圳世联行集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2019年12月31日	2018年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	六.1	2,582,446,439.26	2,498,869,903.60
结算备付金		-	-
拆出资金		-	-
交易性金融资产		-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-	-
衍生金融资产		-	-
应收票据	六.2	481,231,518.29	741,814,699.87
应收账款	六.3	1,324,081,261.15	1,571,309,818.66
应收款项融资		-	-
预付款项	六.4	258,227,562.43	379,318,985.74
应收保费		-	-
应收分保账款		-	-
应收分保合同准备金		-	-
其他应收款	六.5	1,200,815,234.32	1,278,090,679.80
其中：应收利息		-	-
应收股利		-	-
买入返售金融资产		-	-
存货	六.6	13,469,074.73	10,917,037.84
贷款	六.7	2,830,596,352.09	3,790,055,572.91
合同资产		-	-
持有待售资产	六.8	15,756,175.35	10,012,658.83
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产	六.9	146,641,395.07	106,000,607.45
<b>流动资产合计</b>		<b>8,853,265,012.69</b>	<b>10,386,389,964.70</b>
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款和垫款		-	-
债权投资		-	-
可供出售金融资产		-	646,277,958.94
其他债权投资		-	-
持有至到期投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资	六.10	153,538,034.68	56,105,975.76
其他权益工具投资	六.11	2,112,947.63	-
其他非流动金融资产	六.12	594,747,590.01	-
投资性房地产	六.13	408,930,142.29	439,519,613.77
固定资产	六.14	136,745,705.11	165,680,582.14
在建工程		-	-
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
使用权资产		-	-
无形资产	六.15	4,751,718.22	3,532,669.93
开发支出		-	-
商誉	六.16	276,216,648.91	276,216,648.91
长期待摊费用	六.17	779,401,961.27	687,965,115.60
递延所得税资产	六.18	457,077,056.72	558,446,160.21
其他非流动资产	六.19	-	100,000.00
<b>非流动资产合计</b>		<b>2,813,521,804.84</b>	<b>2,833,844,725.26</b>
<b>资产总计</b>		<b>11,666,786,817.53</b>	<b>13,220,234,689.96</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)  
2019 年 12 月 31 日

编制单位：深圳世联行集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
<b>流动负债：</b>			
短期借款	六. 20	1,787,170,614.77	2,463,337,453.73
向中央银行借款		-	-
拆入资金		-	-
交易性金融负债		-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		-	-
衍生金融负债		-	-
应付票据	六. 21	3,659,552.19	215,478.00
应付账款	六. 22	540,338,502.01	491,409,221.46
预收款项	六. 23	133,560,678.90	198,317,425.36
合同负债		-	-
卖出回购金融资产款		-	-
吸收存款及同业存放		-	-
代理买卖证券款		-	-
代理承销证券款		-	-
应付职工薪酬	六. 24	727,681,933.89	1,000,855,511.02
应交税费	六. 25	334,705,568.70	475,785,398.53
其他应付款	六. 26	1,579,031,183.78	1,766,259,808.31
其中：应付利息		1,158,581.75	34,312,802.38
应付股利		3,926,214.16	5,574,923.53
应付手续费及佣金		-	-
应付分保账款		-	-
持有待售负债		-	-
一年内到期的非流动负债	六. 27	20,644,368.92	13,080,411.48
其他流动负债	六. 28	631,411,651.02	1,228,061,496.19
<b>流动负债合计</b>		<b>5,758,204,054.18</b>	<b>7,637,322,204.08</b>
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金		-	-
长期借款	六. 29	485,728,635.63	165,827,667.28
应付债券		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
租赁负债		-	-
长期应付款		-	-
长期应付职工薪酬		-	-
预计负债		-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债	六. 18	54,848.95	55,760.76
其他非流动负债		-	-
<b>非流动负债合计</b>		<b>485,783,484.58</b>	<b>165,883,428.04</b>
<b>负 债 合 计</b>		<b>6,243,987,538.76</b>	<b>7,803,205,632.12</b>
<b>股东权益：</b>			
股本	六. 30	2,037,756,672.00	2,042,970,972.00
其他权益工具		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
资本公积	六. 31	534,340,467.82	554,839,284.08
减：库存股	六. 32	16,443,033.60	36,966,518.40
其他综合收益	六. 33	177,975.87	-61,153.36
专项储备		-	-
盈余公积	六. 34	860,340,177.82	756,743,387.64
一般风险准备		-	-
未分配利润	六. 35	1,898,957,523.20	1,982,303,621.24
<b>归属于母公司股东权益合计</b>		<b>5,315,129,783.11</b>	<b>5,299,829,593.20</b>
少数股东权益		107,669,495.66	117,199,464.64
<b>股东权益合计</b>		<b>5,422,799,278.77</b>	<b>5,417,029,057.84</b>
<b>负债和股东权益总计</b>		<b>11,666,786,817.53</b>	<b>13,220,234,689.96</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  
2019年12月31日

编制单位：深圳世联行集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2019年12月31日	2018年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		1,461,311,526.47	1,437,448,920.15
交易性金融资产		7,989,445.71	-
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		13,734,821.17	421,296,581.31
应收账款	十七.1	43,820,204.10	58,773,102.17
应收款项融资		-	-
预付款项		1,869,784.65	3,265,166.57
其他应收款	十七.2	3,554,089,359.36	3,103,282,368.94
其中：应收利息		-	-
应收股利		4,086,467.79	4,086,467.79
存货		-	-
合同资产		-	-
持有待售资产		-	10,012,658.83
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产		1,065,215.67	662,313.10
<b>流动资产合计</b>		<b>5,083,880,357.13</b>	<b>5,034,741,111.07</b>
<b>非流动资产：</b>			
债权投资		-	-
可供出售金融资产		-	261,330,000.00
其他债权投资		-	-
持有至到期投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资	十七.3	2,534,724,764.02	2,437,273,712.05
其他权益工具投资		-	-
其他非流动金融资产		261,330,000.00	-
投资性房地产		155,635,058.12	162,393,745.56
固定资产		11,844,204.82	15,584,488.51
在建工程		-	-
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
使用权资产		-	-
无形资产		558,634.98	320,156.26
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用		671,662.33	1,163,265.99
递延所得税资产		28,755,514.59	51,512,021.81
其他非流动资产		-	-
<b>非流动资产合计</b>		<b>2,993,519,838.86</b>	<b>2,929,577,390.18</b>
<b>资产总计</b>		<b>8,077,400,195.99</b>	<b>7,964,318,501.25</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)

2019年12月31日

编制单位：深圳世联行集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2019年12月31日	2018年12月31日
<b>流动负债：</b>			
短期借款		1,603,100,000.00	2,163,337,453.73
交易性金融负债		-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		-	-
衍生金融负债		-	-
应付票据		-	-
应付账款		9,529,297.41	3,330,650.65
预收款项		1,797,995.16	9,924,881.98
合同负债		-	-
应付职工薪酬		71,763,396.18	155,194,288.36
应交税费		29,250,021.31	36,150,979.50
其他应付款		537,854,906.24	588,461,010.96
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>2,253,295,616.30</b>	<b>2,956,399,265.18</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		350,000,000.00	-
应付债券		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
租赁负债		-	-
长期应付款		-	-
长期应付职工薪酬		-	-
预计负债		-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债		48,650.08	53,648.80
其他非流动负债		-	-
<b>非流动负债合计</b>		<b>350,048,650.08</b>	<b>53,648.80</b>
<b>负 债 合 计</b>		<b>2,603,344,266.38</b>	<b>2,956,452,913.98</b>
<b>股东权益：</b>			
股本		2,037,756,672.00	2,042,970,972.00
其他权益工具		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
资本公积		731,999,202.97	754,028,019.23
减：库存股		16,443,033.60	36,966,518.40
其他综合收益		-	-
专项储备		-	-
盈余公积		860,340,177.82	756,743,387.64
未分配利润		1,860,402,910.42	1,491,089,726.80
<b>股东权益合计</b>		<b>5,474,055,929.61</b>	<b>5,007,865,587.27</b>
<b>负债和股东权益总计</b>		<b>8,077,400,195.99</b>	<b>7,964,318,501.25</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  
2019 年度

编制单位：深圳世联行集团股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2019 年度	2018 年度
<b>一、营业总收入</b>	六.36	6,649,851,992.27	7,533,638,446.39
其中：营业收入	六.36	6,649,851,992.27	7,533,638,446.39
利息收入		-	-
已赚保费		-	-
手续费及佣金收入		-	-
<b>二、营业总成本</b>		6,450,505,229.45	6,629,215,235.71
其中：营业成本	六.36	5,805,672,830.97	5,901,723,669.15
利息支出		-	-
手续费及佣金支出		-	-
退保金		-	-
赔付支出净额		-	-
提取保险责任准备金净额		-	-
保单红利支出		-	-
分保费用		-	-
税金及附加	六.37	39,449,947.71	52,720,930.00
销售费用		-	-
管理费用	六.38	385,798,236.83	452,417,484.61
研发费用	六.39	96,419,996.68	86,926,056.54
财务费用	六.40	123,164,217.26	135,427,095.41
其中：利息费用		140,310,786.08	158,825,428.84
利息收入		27,604,161.01	33,556,483.26
加：其他收益	六.41	47,606,308.10	32,923,635.55
投资收益（损失以“-”号填列）	六.42	14,297,640.47	28,926,584.37
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		165,708.78	13,222,985.43
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		-	-
汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	六.43	-19,753,385.69	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	六.44	-	-237,633,994.49
资产处置收益（损失以“-”号填列）	六.45	469,153.05	987,760.16
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		241,966,478.75	729,627,196.27
加：营业外收入	六.46	51,683,979.49	45,129,192.38
减：营业外支出	六.47	22,478,379.08	25,838,295.34
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		271,172,079.16	748,918,093.31
减：所得税费用	六.48	174,430,137.33	295,235,577.30
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		96,741,941.83	453,682,516.01
<b>（一）按经营持续性分类</b>		96,741,941.83	453,682,516.01
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		96,741,941.83	453,682,516.01
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>		96,741,941.83	453,682,516.01
1.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		81,942,292.20	415,724,734.42
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		14,799,649.63	37,957,781.59
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>	六.49	251,544.99	-85,191.83
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	六.49	239,129.23	81,249.74
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1.重新计量设定受益计划变动额		-	-
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		-	-
3.其他权益工具投资公允价值变动		-	-
4.企业自身信用风险公允价值变动		-	-
5.其他		-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益	六.49	239,129.23	81,249.74
1.权益法下可转损益的其他综合收益		-	-
2.其他债权投资公允价值变动		-	-
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		-	-
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		-	-
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		-	-
6.其他债权投资信用减值准备		-	-
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		-	-
8.外币财务报表折算差额	六.49	239,129.23	81,249.74
9.其他		-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	六.49	12,415.76	-166,441.57
<b>七、综合收益总额</b>		96,993,486.82	453,597,324.18
归属于母公司股东的综合收益总额		82,181,421.43	415,805,984.16
归属于少数股东的综合收益总额		14,812,065.39	37,791,340.02
<b>八、每股收益：</b>			
（一）基本每股收益（元/股）		0.04	0.20
（二）稀释每股收益（元/股）		0.04	0.20

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

2019 年度

编制单位：深圳世联行集团股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2019 年度	2018 年度
<b>一、营业收入</b>	十七. 4	537,953,697.78	590,594,800.80
减：营业成本	十七. 4	260,813,054.79	237,451,248.67
税金及附加		5,221,467.62	5,818,512.97
销售费用		-	-
管理费用		54,982,862.54	137,056,157.87
研发费用		7,475,088.03	9,064,230.85
财务费用		116,510,955.85	138,728,352.67
其中：利息费用		129,651,133.78	155,510,144.19
利息收入		20,236,325.56	24,739,704.71
加：其他收益		935,198.63	992,734.30
投资收益（损失以“-”号填列）	十七. 5	451,618,224.80	1,067,074,661.85
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-2,496,948.03	-5,833,121.99
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）		308,154.08	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-	-3,742,626.44
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-110,715.02	1,121.01
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		545,701,131.44	1,126,802,188.49
加：营业外收入		2,861,383.61	2,045,277.62
减：营业外支出		58,904.61	1,611,237.53
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		548,503,610.44	1,127,236,228.58
减：所得税费用		30,519,659.52	19,877,598.02
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		517,983,950.92	1,107,358,630.56
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		517,983,950.92	1,107,358,630.56
（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		-	-
3. 其他权益工具投资公允价值变动		-	-
4. 企业自身信用风险公允价值变动		-	-
5. 其他		-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		-	-
2. 其他债权投资公允价值变动		-	-
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益		-	-
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		-	-
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		-	-
6. 其他债权投资信用减值准备		-	-
7. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		-	-
8. 外币财务报表折算差额		-	-
9. 其他		-	-
<b>六、综合收益总额</b>		517,983,950.92	1,107,358,630.56
<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  
2019 年度

编制单位：深圳世联行集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2019 年度	2018 年度
<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		7,620,863,437.79	7,800,533,593.85
客户存款和同业存放款项净增加额		-	-
向中央银行借款净增加额		-	-
向其他金融机构拆入资金净增加额		-	-
收到原保险合同保费取得的现金		-	-
收到再保业务现金净额		-	-
保户储金及投资款净增加额		-	-
收取利息、手续费及佣金的现金		-	-
拆入资金净增加额		-	-
回购业务资金净增加额		-	-
代理买卖证券收到的现金净额		-	-
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金	六.50	6,096,845,562.23	5,895,210,324.45
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>13,717,709,000.02</b>	<b>13,695,743,918.30</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		435,289,036.82	253,790,675.57
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		-	-
为交易目的而持有的金融资产净增加额		-	-
拆出资金净增加额		-	-
支付利息、手续费及佣金的现金		-	-
支付保单红利的现金		-	-
支付给职工以及为职工支付的现金		3,012,277,421.77	3,321,715,812.88
支付的各项税费		543,557,885.35	958,774,164.43
支付其他与经营活动有关的现金	六.50	8,152,153,692.91	8,193,970,131.09
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>12,143,278,036.85</b>	<b>12,728,250,783.97</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>1,574,430,963.17</b>	<b>967,493,134.33</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		34,424,671.70	8,100,346.70
取得投资收益收到的现金		22,711,649.86	28,775,271.60
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		30,067,378.56	12,419,924.66
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		1,681,653.07	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>88,885,353.19</b>	<b>49,295,542.96</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		251,049,474.04	451,409,604.82
投资支付的现金		115,823,000.00	159,698,446.80
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	六.50	-	1,324,952.91
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>366,872,474.04</b>	<b>621,443,980.57</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-277,987,120.85</b>	<b>-572,148,437.61</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		15,294,503.31	10,953,955.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		15,294,503.31	10,953,955.00
取得借款所收到的现金		2,675,269,133.13	3,665,320,055.85
发行债券收到的现金		-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	六.50	496,191,471.51	1,447,386,248.65
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>3,186,755,107.95</b>	<b>5,123,660,259.50</b>
偿还债务所支付的现金		3,035,479,574.21	3,498,518,412.89
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		341,189,641.53	529,649,761.05
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		38,486,207.65	59,495,984.17
支付其他与筹资活动有关的现金	六.50	1,146,247,816.62	1,525,511,440.02
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>4,522,917,032.36</b>	<b>5,553,679,613.96</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-1,336,161,924.41</b>	<b>-430,019,354.46</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		<b>251,845.83</b>	<b>618,267.98</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	六.50	<b>-39,466,236.26</b>	<b>-34,056,389.76</b>
加：期初现金及现金等价物余额	六.50	2,409,266,719.72	2,443,323,109.48
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	六.50	<b>2,369,800,483.46</b>	<b>2,409,266,719.72</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

2019 年度

编制单位：深圳世联行集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2019 年度	2018 年度
<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		389,110,780.87	350,725,714.79
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		9,328,050,100.35	7,640,189,544.29
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>9,717,160,881.22</b>	<b>7,990,915,259.08</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		249,508,744.92	267,649,502.89
支付的各项税费		41,473,093.25	82,973,827.25
支付其他与经营活动有关的现金		9,777,225,864.31	8,411,669,638.83
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>10,068,207,702.48</b>	<b>8,762,292,968.97</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>-351,046,821.26</b>	<b>-771,377,709.89</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		2,010,554.29	62,346,512.05
取得投资收益收到的现金		455,115,172.83	1,072,945,185.93
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		6,415,345.00	8,735,979.00
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>463,541,072.12</b>	<b>1,144,027,676.98</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		791,440.50	1,051,448.00
投资支付的现金		110,948,000.00	81,234,310.17
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		-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>111,739,440.50</b>	<b>82,285,758.17</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>351,801,631.62</b>	<b>1,061,741,918.81</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		2,340,600,000.00	2,909,422,888.89
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>2,340,600,000.00</b>	<b>2,909,422,888.89</b>
偿还债务支付的现金		2,249,300,000.00	2,908,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		166,556,401.69	293,824,838.45
支付其他与筹资活动有关的现金		23,148,275.06	4,731,542.64
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>2,439,004,676.75</b>	<b>3,206,556,381.09</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-98,404,676.75</b>	<b>-297,133,492.20</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>-97,649,866.39</b>	<b>-6,769,283.28</b>
加：期初现金及现金等价物余额		1,396,354,625.99	1,403,123,909.27
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>1,298,704,759.60</b>	<b>1,396,354,625.99</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  
2019年度

编制单位：深圳世联行集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	2019年度											
	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	其他	小计		
<b>一、上年年末余额</b>	2,042,970,972.00	554,839,284.08	36,966,518.40	-61,153.36	-	756,743,387.64	-	1,982,303,621.24	-	5,299,829,593.20	117,199,464.64	5,417,029,057.84
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-18,789,209.65	-	-18,789,209.65	2,238,583.60	-16,550,626.05
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>二、本年初余额</b>	2,042,970,972.00	554,839,284.08	36,966,518.40	-61,153.36	-	756,743,387.64	-	1,963,514,411.59	-	5,281,040,383.55	119,438,048.24	5,400,478,431.79
<b>三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）</b>	-5,214,300.00	-20,498,816.26	-20,523,484.80	239,129.23	-	103,596,790.18	-	-64,556,888.39	-	34,089,399.56	-11,768,552.58	22,320,846.98
（一）综合收益总额	-	-	-	239,129.23	-	-	-	81,942,292.20	-	82,181,421.43	14,812,065.39	96,993,486.82
（二）股东投入和减少资本	-5,214,300.00	-20,498,816.26	-20,523,484.80	-	-	-	-	-	-	-5,189,631.46	11,503,789.68	6,314,158.22
1. 股东投入的普通股	-5,214,300.00	-14,365,396.50	-20,523,484.80	-	-	-	-	-	-	943,788.30	15,294,503.31	16,238,291.61
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入股东权益的金额	-	-7,663,419.76	-	-	-	-	-	-	-	-7,663,419.76	-	-7,663,419.76
4. 其他	-	1,530,000.00	-	-	-	-	-	-	-	1,530,000.00	-3,790,713.63	-2,260,713.63
（三）利润分配	-	-	-	-	-	103,596,790.18	-	-146,499,180.59	-	-42,902,390.41	-38,084,407.65	-80,986,798.06
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	103,596,790.18	-	-103,596,790.18	-	-	-	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-42,902,390.41	-	-42,902,390.41	-38,084,407.65	-80,986,798.06
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）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. 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6. 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>	2,037,756,672.00	534,340,467.82	16,443,033.60	177,975.87	-	860,340,177.82	-	1,898,957,523.20	-	5,315,129,783.11	107,669,495.66	5,422,799,278.77

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）  
2019 年度

编制单位：深圳世联行集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	2018 年度											少数股东权益	股东权益合计
	归属于母公司股东权益												
	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	其他	小计			
<b>一、上年年末余额</b>	2,043,978,097.00	597,016,394.86	59,249,887.20	-142,403.10	-	535,271,661.52	-	1,951,568,860.70	-	5,068,442,723.78	120,221,866.20	5,188,664,589.98	
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>	2,043,978,097.00	597,016,394.86	59,249,887.20	-142,403.10	-	535,271,661.52	-	1,951,568,860.70	-	5,068,442,723.78	120,221,866.20	5,188,664,589.98	
<b>三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）</b>	-1,007,125.00	-42,177,110.78	-22,283,368.80	81,249.74	-	221,471,726.12	-	30,734,760.54	-	231,386,869.42	-3,022,401.56	228,364,467.86	
（一）综合收益总额	-	-	-	81,249.74	-	-	-	415,724,734.42	-	415,805,984.16	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	-	-	-	-	-	-	-20,900,866.98	18,198,092.21	-2,702,774.77	
1. 股东投入的普通股	-1,007,125.00	-2,795,779.00	-22,283,368.80	-	-	-	-	-	-	18,480,464.80	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	-	1,886,517.21	
4. 其他	-	-41,267,848.99	-	-	-	-	-	-	-	-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	-	-163,518,247.76	-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	-	-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. 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
6. 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>	2,042,970,972.00	554,839,284.08	36,966,518.40	-61,153.36	-	756,743,387.64	-	1,982,303,621.24	-	5,299,829,593.20	117,199,464.64	5,417,029,057.84	

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  
2019 年度

编制单位：深圳世联行集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	2019 年度								
	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	其他	股东权益合计
<b>一、上年年末余额</b>	2,042,970,972.00	754,028,019.23	36,966,518.40	-	-	756,743,387.64	1,491,089,726.80	-	5,007,865,587.27
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-2,171,586.71	-	-2,171,586.71
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>二、本年初余额</b>	2,042,970,972.00	754,028,019.23	36,966,518.40	-	-	756,743,387.64	1,488,918,140.09	-	5,005,694,000.56
<b>三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）</b>	-5,214,300.00	-22,028,816.26	-20,523,484.80	-	-	103,596,790.18	371,484,770.33	-	468,361,929.05
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	517,983,950.92	-	517,983,950.92
（二）股东投入和减少资本	-5,214,300.00	-22,028,816.26	-20,523,484.80	-	-	-	-	-	-6,719,631.46
1. 股东投入的普通股	-5,214,300.00	-14,365,396.50	-20,523,484.80	-	-	-	-	-	943,788.30
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入股东权益的金额	-	-7,663,419.76	-	-	-	-	-	-	-7,663,419.76
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	103,596,790.18	-146,499,180.59	-	-42,902,390.41
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	103,596,790.18	-103,596,790.18	-	-
2. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-42,902,390.41	-	-42,902,390.41
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. 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6. 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>	2,037,756,672.00	731,999,202.97	16,443,033.60	-	-	860,340,177.82	1,860,402,910.42	-	5,474,055,929.61

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）  
2019 年度

编制单位：深圳世联行集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	2018 年度								
	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	其他	股东权益合计
<b>一、上年年末余额</b>	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>二、本年初余额</b>	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
<b>三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）</b>	-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. 股东投入的普通股	-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. 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6. 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>	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：

## 深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019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

深圳世联行集团股份有限公司(以下简称“本公司”,在包含子公司时统称“本集团”)系由世联地产顾问(中国)有限公司于1993年投资成立的。本公司营业执照号为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	174	佛山红璞公寓管理有限公司	佛山红璞
2	世联房地产咨询(惠州)有限公司	惠州世联	175	深圳平湖红璞公寓管理有限公司	平湖红璞
3	广州市世联房地产咨询有限公司	广州世联	176	西安红璞公寓管理有限责任公司	西安红璞
4	深圳市世联行房地产经纪有限公司	世联行经纪	177	惠州市红璞城市公寓管理有限公司	惠州红璞
5	北京世联行兴业房地产经纪有限公司	北京世联行	178	天津红璞酒店管理有限公司	天津红璞
6	珠海世联房地产咨询有限公司	珠海世联	179	昆山红璞公寓管理有限公司	昆山红璞
7	珠海世联行房地产经纪代理有限公司	珠海世联行	180	惠州红璞都市公寓管理有限公司	惠州红璞都市
8	厦门世联兴业房地产顾问有限公司	厦门世联	181	龙门红璞假日公寓管理有限公司	龙门红璞
9	长沙世联兴业房地产顾问有限公司	长沙世联	182	南昌红璞公寓管理有限公司	南昌红璞
10	深圳世联先锋投资有限公司	世联先锋	183	苏州红与璞酒店管理有限公司	苏州红与璞
11	深圳先锋居善科技有限公司	先锋居善	184	徐州红璞公寓管理有限公司	徐州红璞
12	苏州居善网络技术服务有限公司	苏州居善	185	南京世联集房酒店管理有限公司	南京集房
13	南京云掌柜信息技术有限公司	南京云掌柜	186	杭州世联集房资产管理有限公司	杭州集房
14	天津居善电子商务有限公司	天津居善	187	北京世联集房公寓管理有限公司	北京集房
15	上海善居电子商务有限公司	上海善居	188	广州世联集房投资有限公司	广州集房
16	北京善居电子商务有限公司	北京善居	189	珠海世联集房公寓管理有限公司	珠海集房
17	石家庄善居电子商务有限公司	石家庄善居	190	厦门世联红璞公寓管理有限公司	厦门集房

# 深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019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	191	杭州三箭装饰工程有限公司	杭州三箭
19	重庆善业兴居电子商务有限公司	重庆善居	192	宁波世联集房公寓管理有限公司	宁波集房
20	惠州市善居电子商务有限公司	惠州善居	193	苏州世联集房公寓管理有限公司	苏州集房
21	佛山市善居电子商务有限公司	佛山善居	194	四川世联集房商业管理有限公司	四川集房
22	东莞市善卓居电子商务有限公司	东莞善居	195	南昌世联集房商业管理有限公司	南昌集房
23	厦门市善居先锋电子商务有限公司	厦门善居	196	长沙世联集房公寓管理有限公司	长沙集房
24	广州市善居电子商务有限公司	广州善居	197	昆明世联集房酒店管理有限公司	昆明集房
25	柳州善居电子商务有限公司	柳州善居	198	武汉世联集房公寓管理有限公司	武汉集房
26	珠海市善居电子商务有限公司	珠海善居	199	郑州红璞集房房屋租赁有限公司	郑州集房
27	徐州市善居电子商务有限公司	徐州善居	200	中山集房房屋租赁代理有限公司	中山集房
28	合肥善居电子商务有限公司	合肥善居	201	天津世联集房商业管理有限公司	天津集房
29	陕西善居商务信息咨询有限公司	陕西善居	202	重庆集房商业管理有限公司	重庆集房
30	吉林省善居电子商务有限公司	吉林善居	203	惠州世联集房公寓管理有限公司	惠州集房
31	昆明善居电子商务有限公司	昆明善居	204	佛山世联集房公寓管理有限公司	佛山集房
32	南昌善居电子商务有限公司	南昌善居	205	西安红璞集房商业运营管理有限公司	西安集房
33	武汉市善居先锋房地产信息服务有限公司	武汉善居	206	青岛世联集房资产管理有限公司	青岛集房
34	沈阳善居电子商务有限公司	沈阳善居	207	长沙红璞实创公寓管理有限公司	长沙红璞实创
35	广西善居电子商务有限公司	广西善居	208	东莞世联集房商业管理有限公司	东莞集房
36	长沙市善居电子商务有限公司	长沙善居	209	合肥世联集房地产运营管理有限公司	合肥集房
37	常州善居电子商务有限公司	常州善居	210	厦门璞寓企业管理有限公司	厦门璞寓
38	昆山善业兴居商务信息咨询有限公司	昆山善居	211	深圳世联集金财富管理有限公司	世联集金
39	海口善居电子商务有限公司	海口善居	212	深圳世联集今财富管理有限公司	世联集今
40	南通市善居电子商务有限公司	南通善居	213	厦门市世联集金财富管理有限公司	厦门集金
41	上海善居兴电子商务有限公司	上海善居兴	214	珠海世联集金财富管理有限公司	珠海集金
42	湛江善居电子商务有限公司	湛江善居	215	南京世联集金资产管理有限公司	南京集金
43	无锡善居电子商务有限公司	无锡善居	216	北京世联集金财富管理有限公司	北京集金
44	兰州善居电子商务有限公司	兰州善居	217	成都世联集金商务服务有限公司	成都集金
45	天津善居电子商务有限公司	天津善居	218	东莞市世联集金投资管理有限公司	东莞集金
46	西宁善居商务信息咨询有限公司	西宁善居	219	佛山世联集金商务管理有限公司	佛山集金
47	银川善居电子商务有限公司	银川善居	220	惠州世联集金投资管理有限公司	惠州集金
48	扬州世联兴业房地产顾问有限公司	扬州世联	221	合肥世联集金投资管理有限公司	合肥集金
49	上海世联行股权投资管理有限公司	上海股投	222	宁波世联集金商务服务有限公司	宁波集金
50	上海芮鸿投资合伙企业(有限合伙)	上海芮鸿	223	哈尔滨世联集金资产管理有限公司	哈尔滨集金
51	武汉世联兴业房地产顾问有限公司	武汉世联	224	天津世联集金商务信息咨询有限公司	天津集金
52	三亚世联房地产顾问有限公司	三亚世联	225	昆明世联商务咨询有限公司	昆明世联商务
53	郑州世联兴业房地产咨询有限公司	郑州世联	226	郑州世联集金商务信息咨询有限公司	郑州集金
54	河南世联精工房地产营销策划有限公司	世联精工	227	武汉世联集金商务咨询有限公司	武汉集金

# 深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019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
55	郑州善居信息科技有限公司	郑州善居	228	深圳世联松塔装饰科技有限责任公司	世联松塔
56	福州世联房地产顾问有限公司	福州世联	229	山东世联松塔装饰工程有限公司	山东松塔
57	佛山世联房地产顾问有限公司	佛山世联	230	天津世联装饰有限公司	天津松塔
58	漳州世联房地产经纪有限公司	漳州世联	231	中山世联松塔装饰有限公司	中山松塔
59	惠州市世联先锋房地产顾问有限公司	惠州世联先锋	232	广西世联松塔装饰工程有限责任公司	广西松塔
60	惠州市世创文化传播有限公司	惠州世创	233	四川世联松塔装饰设计有限责任公司	四川松塔
61	深圳世联君汇不动产运营管理股份有限公司	世联君汇	234	惠州世联松塔装饰有限责任公司	惠州松塔
62	深圳世联领客商业运营有限公司	世联领客	235	西安世联松塔装饰有限公司	西安松塔
63	上海世联领客商业经营管理有限公司	上海领客	236	厦门世联松塔建筑装饰有限公司	厦门松塔
64	深圳蓝马创城运营管理有限公司	深圳蓝马	237	昆明世联松塔装饰工程有限责任公司	昆明松塔
65	南京世联君汇房地产顾问有限公司	南京君汇	238	湖北世联松塔装饰有限公司	湖北松塔
66	合肥世联君汇资产顾问运营管理有限公司	合肥君汇	239	合肥世联松塔装饰科技有限责任公司	合肥松塔
67	杭州世君房地产咨询有限公司	杭州世君	240	深圳世联筑业科技有限公司	世联筑业
68	杭州世联瑞铂商业管理有限公司	杭州世联瑞铂	241	深圳世联新创投资有限公司	世联新创
69	杭州世联润友房地产咨询有限公司	杭州世联润友	242	深圳世联同行共营地产咨询有限公司	世联同行
70	广州世君房地产咨询有限公司	广州世君	243	绍兴世联智行房地产信息咨询有限公司	绍兴世联
71	广州世君创展商务服务有限公司	广州世君创展	244	常德三湘世联房地产咨询有限公司	常德三湘世联
72	广州世君众享文化发展有限公司	广州世君众享	245	唐山世联锐易房地产经纪有限公司	唐山世联锐易
73	广州世君腾跃信息科技有限公司	广州世君信息	246	梧州世联行房地产代理有限公司	梧州世联行
74	广州世君跃达信息科技有限公司	广州世君跃达	247	潮州市世联环潮房地产咨询顾问有限公司	潮州世联
75	苏州世联君汇物业运营管理有限公司	苏州君汇	248	深圳富景慧思投资管理有限公司	深圳富景慧思
76	北京世联君汇房地产顾问有限公司	北京君汇	249	深圳世联桂园项目管理有限公司	世联桂园
77	北京世联明德商业管理有限公司	北京君汇明德	250	惠东世联行百利房地产咨询有限公司	惠东世联
78	西安世联君汇商业运营管理有限公司	西安君汇	251	珠海横琴赢远创意咨询服务有限公司	珠海横琴赢远
79	西安世禾商业运营有限责任公司	西安世禾	252	深圳市盛泽融资担保有限责任公司	盛泽担保
80	重庆世联君汇房地产运营管理有限公司	重庆君汇	253	广州盛泽按揭服务有限公司	广州按揭
81	重庆世联君汇物业管理发展有限公司	重庆君汇物业	254	深圳盛泽按揭代理有限公司	深圳按揭
82	长沙世联君汇房地产顾问有限公司	长沙君汇	255	天津盛泽万家房地产经纪有限公司	天津盛泽
83	河南世联君汇房地产顾问有限公司	河南君汇	256	深圳市世联小额贷款有限公司	世联小贷
84	武汉世联君汇房地产顾问有限公司	武汉君汇	257	深圳世联投资有限公司	世联投资
85	天津世联君汇房地产顾问有限公司	天津君汇	258	上海盛泽邦家投资管理有限公司	上海盛泽
86	天津世联沃客众创空间有限公司	天津众创	259	北京盛泽万家投资管理有限公司	北京盛泽
87	天津世联君汇不动产管理服务有限公 司	天津君汇不动 产	260	上海世联房地产顾问有限公司	上海世联
88	上海世君房地产顾问有限公司	上海世君	261	上海世联盛曜房地产顾问有限公司	上海世联盛曜
89	厦门世联君汇房地产顾问有限公司	厦门君汇	262	杭州世联房地产营销策划有限公司	杭州世联
90	深圳运泰君汇物业管理有限公司	深圳运泰君汇	263	苏州世联兴业房地产顾问有限公司	苏州世联

## 深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019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
91	武汉世联源正商业运营管理有限公司	武汉世联源正	264	常州世联房地产代理有限公司	常州世联
92	青岛世联君汇不动产运营管理有限公司	青岛君汇	265	合肥世联投资咨询有限公司	合肥世联
93	青岛世联行城市运营管理有限公司	青岛世联运营	266	芜湖世联先锋信息咨询有限公司	芜湖世联
94	成都世联君汇商业管理有限公司	成都君汇	267	合肥世联卓群商务管理有限公司	合肥世联卓群
95	武汉都市世联资产管理有限公司	武汉都市	268	无锡世联行房地产营销有限公司	无锡世联
96	深圳世联君汇物业管理有限公司	深圳君汇物业	269	宁波世联房地产咨询有限公司	宁波世联
97	广州汇君物业管理有限公司	广州汇君	270	南京世联兴业房地产投资咨询有限公司	南京世联
98	凉山州国投世联物业服务服务有限公司	凉山州物业	271	南通世联兴业房地产顾问有限公司	南通世联
99	济南世君房地产顾问有限公司	济南世君	272	徐州世联房地产顾问有限公司	徐州世联
100	宁波世联君汇房地产咨询有限公司	宁波君汇	273	杭州世联卓群房地产咨询有限公司	杭州世联卓群
101	惠州世联君汇房地产顾问有限公司	惠州君汇	274	嘉兴卓群房地产营销策划有限公司	嘉兴世联
102	福州世联君汇商业管理有限公司	福州君汇	275	合肥世联先锋房地产顾问有限公司	合肥世联先锋
103	南昌世联君汇房地产咨询有限公司	南昌君汇	276	宁波世联兴业房地产咨询有限公司	宁波世联兴业
104	东莞世联君汇商业管理有限公司	东莞君汇	277	合肥汇创房地产咨询有限公司	合肥世联汇创
105	深圳世联金保管理咨询有限公司	世联金保	278	北京世联房地产顾问有限公司	北京世联
106	佛山世君商务管理有限公司	佛山世君	279	香河卓群房地产经纪有限公司	香河世联卓群
107	山西世联君汇房地产咨询有限公司	山西君汇	280	天津世联兴业房地产顾问有限公司	天津世联
108	深圳世联荣华装饰设计工程科技有限公司	世联荣华	281	沈阳世联兴业房地产顾问有限公司	沈阳世联
109	广西世联君汇房地产咨询有限公司	广西君汇	282	大连世联兴业房地产顾问有限公司	大连世联
110	长春世联君汇物业服务服务有限公司	长春君汇	283	西安世联投资咨询有限公司	西安世联
111	昆山世联君汇商业运营管理有限公司	昆山君汇	284	西安世联兴业房地产经纪有限责任公司	西安世联经纪
112	深圳深汕特别合作区世联晟火咨询管理有限公司	世联晟火	285	青岛世联兴业房地产顾问有限公司	青岛世联
113	深圳小恐龙科技有限公司	深圳小恐龙	286	长春世联兴业房地产顾问有限公司	长春世联
114	深圳市世联科创科技服务有限公司	世联科创	287	太原世联卓群房地产顾问有限公司	太原世联
115	苏州小样科技服务有限公司	苏州小样科技	288	石家庄世联卓群房地产经纪有限公司	石家庄世联
116	苏州小样创咖文化科技有限公司	苏州创咖文化	289	石家庄世联汇创房地产经纪有限公司	石家庄汇创
117	常熟小样科技服务有限公司	常熟小样	290	北京世联兴业房地产顾问有限公司	北京世联兴业
118	苏州园小样信息技术有限公司	苏州园小样	291	固安世联房地产经纪有限公司	固安世联
119	厦门市小样创业信息科技有限公司	厦门小样创业	292	廊坊市世联房地产经纪有限公司	廊坊世联
120	成都小样商务服务有限公司	成都小样商务	293	兰州世联行房地产顾问有限公司	兰州世联
121	广州市小样信息科技服务有限公司	广州小样科技	294	包头市世联行房地产顾问有限公司	包头世联
122	深圳市小样科技服务有限公司	深圳小样	295	唐山世联行房地产经纪有限公司	唐山世联
123	北京小样青年社区科技服务有限公司	北京小样	296	邯郸世联卓群房地产经纪有限公司	邯郸世联
124	武汉市小样商务信息咨询有限公司	武汉小样	297	哈尔滨卓群房地产经纪有限公司	哈尔滨世联
125	深圳前海世联资产管理有限公司	前海资管	298	衡水世联汇创房地产经纪有限公司	衡水经纪
126	深圳市赋能创新投资有限公司	深圳赋能创新	299	邢台世联行房地产经纪有限公司	邢台经纪

# 深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019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
127	广州小样达客互联网信息服务有限公司	广州小样金融	300	张家口世联兴业房地产经纪有限公司	张家口世联
128	深圳世联集房产资产管理有限公司	世联集房	301	成都世联兴业房地产顾问有限公司	成都世联
129	深圳红璞科技管理有限公司	红璞公寓	302	广西世联行房地产代理有限公司	南宁世联
130	惠东红璞元屿海公寓管理有限公司	红璞元屿海	303	柳州世联房地产经纪有限公司	柳州世联
131	惠东红璞富力湾公寓管理有限公司	红璞富力湾	304	昆明世联卓群房地产经纪有限公司	昆明世联
132	惠东红璞双月湾公寓管理有限公司	红璞双月湾	305	贵阳世联房地产顾问有限公司	贵阳世联
133	广州红璞资产管理有限公司	广州红璞	306	拉萨市世联房地产服务有限公司	拉萨世联
134	广州红璞酒店管理有限公司	广州红璞酒店	307	四川世联行兴业房地产顾问有限公司	四川嘉联
135	天津红璞紫阳酒店管理有限公司	天津红璞紫阳	308	成都世联汇智房地产经纪有限公司	成都世联汇智
136	成都市红璞酒店管理有限公司	成都红璞	309	成都市善居电子商务有限公司	成都善居
137	成都市红璞旭日酒店管理有限公司	成都红璞旭日	310	重庆世联行房地产顾问有限公司	重庆世联
138	成都市红璞时光酒店管理有限公司	成都红璞时光	311	南昌世联置业有限公司	南昌世联
139	成都市红璞凯睿酒店管理有限公司	成都红璞凯睿	312	武汉世联先锋房地产顾问有限公司	武汉世联先锋
140	成都市红璞凯嘉酒店管理有限公司	成都市红璞凯嘉	313	厦门市立丹行置业有限公司	厦门立丹行
141	重庆红璞公寓管理有限公司	重庆红璞	314	福州市立丹行市场营销策划有限公司	福州立丹行
142	重庆世联协兴装饰设计有限公司	重庆装饰	315	泉州市立丹行房地产经纪有限公司	泉州立丹行
143	重庆红璞新新公寓管理有限公司	重庆红璞新新	316	三明市立丹行房地产营销策划有限公司	三明立丹行
144	重庆红璞玖玖公寓管理有限公司	重庆红璞玖玖	317	莆田市立丹行房地产代理有限公司	莆田立丹行
145	重庆红璞样公寓管理有限公司	重庆红璞样	318	厦门市宜安居电子商务有限公司	厦门宜安居
146	重庆红璞礼遇酒店管理有限公司	重庆红璞礼遇	319	厦门市家适居电子商务有限公司	厦门家适居
147	合肥红璞公寓管理有限公司	合肥红璞	320	厦门市红璞立丹行公寓管理有限公司	厦门红璞立丹行
148	合肥红璞观远公寓管理有限公司	合肥红璞观远	321	厦门市立丹行松塔装饰有限公司	立丹行松塔
149	南京鸿璞酒店管理有限公司	南京鸿璞	322	厦门市立丹行君汇物业管理有限公司	厦门立丹行君汇
150	武汉红璞公寓管理有限公司	武汉红璞	323	福建省南安市松塔建筑装饰有限公司	南安松塔
151	杭州红璞酒店管理有限公司	杭州红璞	324	厦门市宜兴居电子商务有限公司	厦门宜兴居
152	杭州红璞世恒酒店管理有限公司	杭州红璞世恒	325	南安市立丹行房地产经纪有限公司	南安立丹行
153	杭州红璞世谦资产管理有限公司	杭州红璞世谦	326	厦门市立丹行房地产代理有限公司	立丹行代理
154	杭州红璞世贤资产管理有限公司	杭州红璞世贤	327	漳州市龙文区立丹行房地产代理有限公司	漳州立丹行
155	杭州红璞世奕酒店管理有限公司	杭州红璞世奕	328	山东世联怡高物业顾问有限公司	山东世联
156	杭州红璞世裕资产管理有限公司	杭州红璞世裕	329	泰安世联怡高房地产咨询有限公司	泰安世联怡高
157	苏州红璞公寓管理有限公司	苏州红璞	330	临沂世联怡高房地产经纪有限公司	临沂世联怡高
158	深圳碧海红璞公寓管理有限公司	碧海红璞	331	青岛世联怡高房地产顾问有限公司	青岛世联怡高
159	长沙红璞酒店管理有限公司	长沙红璞	332	山东居善电子商务有限公司	山东居善
160	珠海红璞公寓管理有限公司	珠海红璞	333	青岛居善电子商务有限公司	青岛居善
161	厦门红璞兴业公寓管理有限公司	厦门红璞	334	济南居山房地产经纪有限公司	济南居山经纪

## 深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019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
162	惠东红璞阳光假日公寓管理有限公司	红璞阳光假日	335	山东红璞酒店管理有限公司	山东红璞酒店
163	东莞红璞酒店管理有限公司	东莞红璞	336	山东红璞公寓管理有限公司	山东红璞公寓
164	宁波红璞公寓管理有限公司	宁波红璞	337	青岛荣置地顾问有限公司	青岛荣置地
165	宁波鸿璞空间创意设计有限公司	宁波鸿璞	338	北京安信行物业管理有限公司	北京安信行
166	宁波世东公寓管理有限公司	宁波世东公寓	339	世联咨询(香港)有限公司	香港世联
167	郑州红璞酒店管理有限公司	郑州红璞	340	深圳市世居海外置业服务有限公司	深圳世居
168	石家庄红璞酒店管理有限公司	石家庄红璞	341	SHIJU (HK) LIMITED	香港世居
169	昆明红璞公寓管理有限公司	昆明红璞	342	怀来卓群房地产经纪有限公司	怀来世联
170	北京红璞公寓管理有限公司	北京红璞	343	深圳世联盈安佳信投资发展有限公司	深圳盈安佳信
171	上海红与璞酒店管理有限公司	上海红璞	344	深圳世联盈安投资发展有限公司	深圳盈安
172	南宁红璞房屋租赁有限公司	南宁红璞	345	深圳世联佳信投资发展有限公司	深圳佳信
173	成都市红璞时代酒店管理有限公司	成都红璞时代	346	深圳市世联雅智咨询服务有限公司	世联雅智

与上年相比,本年新增增加杭州世联瑞铂商业管理有限公司、杭州世联润友房地产咨询有限公司等 17 家公司。本年处置子公司深圳市世联兴业养老运营管理有限公司、北海红璞礼遇酒店管理有限公司等 7 家公司,本年注销福州市台江区善居电子商务有限公司、武汉世联领客商业运营有限公司等 13 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。

## 深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019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)

### 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



## 深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019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)

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

## 深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019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)

---

置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额,在合并财务报表中确认为其他综合收益,在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的投资损益。

### 7. 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。

### 8. 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。

### 9. 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

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

## 深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019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)

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

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

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

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

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

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

## 2) 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值，与因转移而收到的对价及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付）之和的差额计入当期损益。

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

## (2) 金融负债

### 1) 金融负债分类、确认依据和计量方法

本集团的金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

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

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

## 深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019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)

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

### 2) 金融负债终止确认条件

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

### (3) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

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

### (4) 金融资产和金融负债的抵销

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

### (5) 金融负债与权益工具的区分及相关处理方法

本集团按照以下原则区分金融负债与权益工具:①如果本集团不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务,则该合同义务符合金融负债的定义。有些金

## 深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019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)

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

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

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

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

### (6) 金融资产减值

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

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

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

## 深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019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)

额，也将预期信用损失的有利变动确认为减值利得。

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

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

### 1) 信用风险自初始确认后是否显著增加的判断

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

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

### 2) 预期信用损失的会计处理方法

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

## 10. 应收票据

本集团对应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法，包括评估信用风险自初始确认后是否已显著增加的方法等详见本附注“四、10（6）金融资产减值”。

## 深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019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)

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

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

### 11. 应收账款

本集团对应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法,包括评估信用风险自初始确认后是否已显著增加的方法等详见本附注“四、10(6)金融资产减值”。

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

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

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

### 12. 其他应收款

本集团对其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法,包括评估信用风险自初始确认后是否已显著增加的方法等详见本附注“四、10(6)金融资产减值”。

本集团对有客观证据表明某项其他应收账款已经发生了信用减值的,对该其他应收账款单项计提坏账准备并确认预期信用损失。当单项应收账款无法以合理成本评估预期信用损失的信息时,本集团以款项性质作为信用风险特征将其他应收账款分为组合,在组合的基础上基于历史信用损失经验、结合当前状况以及对未来经济状况的预测,通过违约风险敞口和未来整个存续期预期信用损失率,计算预期信用损失。



## 深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019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)

---

### 13. 贷款

本集团对贷款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法,包括评估信用风险自初始确认后是否已显著增加的方法等详见本附注“四、10(6)金融资产减值”。

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

### 14. 存货

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

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

用于生产而持有的材料存货,其可变现净值按所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定。

低值易耗品和包装物采用一次转销法/五五摊销法进行摊销。

### 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的份

## 深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019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)

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。例如:通过多次交易分步取得非同一控制下被投资单位的股权,最终形成企业合并,属于一揽子交易的,本集团将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于一览交易的,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。

## 深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019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。

## 深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019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. 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。

### 19. 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

## 深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019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)

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。

### 20. 长期资产减值

本集团于每一资产负债表日对长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、使用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。

### 21. 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。

### 22. 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

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

## 深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019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。

## 23. 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。

## 24. 股份支付

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

以现金结算的股份支付，按照本集团承担的以股份或其他权益工具为基础确定的负债的公允价值计量。如授予后立即可行权，在授予日以承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债；如需完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权，在等

## 深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019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)

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。

### 25. 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。

## 深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019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) 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

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。



## 深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019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)

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。

### 26. 政府补助

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

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

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

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

## 深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019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)

### 27. 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。

### 28. 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。

### 29. 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。

## 深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019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) 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。

## 深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019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)

### 30. 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。

### 31. 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。

### 32. 重要会计政策和会计估计变更

#### （1）重要会计政策变更

##### 1) 新金融工具准则

## 深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019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)

2017年3月31日,财政部发布了“关于印发修订《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》的通知”(财会[2017]7号),对《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》进行了修订。在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报告的企业,自2018年1月1日起施行;其他境内上市企业自2019年1月1日起施行。执行本准则的企业,不再执行财政部于2006年2月15日印发的《财政部关于印发〈企业会计准则第1号——存货〉等38项具体准则的通知》(财会[2016]3号)中的《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》。执行本准则的企业,应当同时执行财政部2017年修订印发的《企业会计准则第23号——金融资产转移》(财会[2017]8号)、《企业会计准则第24号——套期会计》(财会[2017]9号)和《企业会计准则第37号——金融工具列报》(财会[2017]14号)(上述四项新修订的准则,以下合称“新金融工具准则”)。

根据财政部发布的新金融准则,会计政策主要变更内容:1)以企业持有金融资产的“业务模式”和“金融资产合同现金流量特征”作为金融资产分类的判断依据,将金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产以及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产三类;企业在初始确认时,可以将非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。2)金融资产减值会计处理由“已发生损失法”修改为“预期损失法”,要求考虑金融资产未来预期信用损失情况,从而更加及时、足额地计提金融资产减值准备。3)修订套期会计相关规定,更好地反映企业的风险管理活动。4)简化嵌入衍生工具的会计处理。5)调整非交易性权益工具投资的会计处理等。6)金融工具披露要求相应调整。

根据新金融工具准则的衔接规定,在新准则施行日,企业应当按照本准则的规定对金融工具进行分类和计量,涉及前期比较财务报表数据与本准则要求不一致的,无需调整。金融工具原账面价值和在本准则施行日的新账面价值之间的差额,应当计入本准则施行日所在年度报告期间的期初留存收益或其他综合收益。

本公司因执行新金融工具准则对2019年1月1日合并及母公司资产负债表各项目的影响请见本附注“四、34.(3)2019年起执行新金融工具准则调整执行当年年初财务报表相关项目情况”。

### 2) 财务报表列报格式

财政部于2019年9月19日颁布的《关于修订印发合并财务报表格式(2019版)的通知》(财会(2019)16号,以下简称“财会16号文件”)以及于2019年4月30日颁布的《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》(财会(2019)6号,以下简称“财会6号文件”)编制2019年度财务报表。财会16号文件和财会6号文件对资产负债表、利润表、

## 深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019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)

现金流量表和股东权益变动表的列报项目进行了修订，将“应收票据及应收账款”项目分拆为“应收票据”、“应收账款”和“应收款项融资”三个项目，将“应付票据及应付账款”项目分拆为“应付票据”和“应付账款”两个项目。财会6号文件同时明确或修订了“其他应收款”、“一年内到期的非流动资产”、“其他应付款”、“递延收益”、“其他权益工具”、“研发费用”、“财务费用”项目下的“利息收入”、“其他收益”、“资产处置收益”、“营业外收入”和“营业外支出”、“其他权益工具持有者投入资本”的列报内容，在“投资收益”项目下新增“以摊余成本计量的金融资产终止确认收益”项目，调整了利润表部分项目的列报位置，明确了政府补助在现金流量表的填列项目。对于上述列报项目的变更，本集团对上年比较数据进行了重述。

根据《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6号）的相关规定，公司属于已执行新金融准则但未执行新收入准则和新租赁准则的企业，公司结合财会[2019]6号通知附件1和附件2的要求对财务报表格式及部分科目列报进行相应调整。公司资产负债表将原“应收票据及应收账款”项目拆分为“应收票据”和“应收账款”二个项目，原“应付票据及应付账款”项目拆分为“应付票据”和“应付账款”二个项目；公司利润表将原“减：资产减值损失”调整为“加：资产减值损失（损失以“-”号填列）”，原“减：信用减值损失”调整为“加：信用减值损失（损失以“-”号填列）”，调整后“资产减值损失”项目不在“营业总成本”汇总范围。

根据《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》的规定要求，采用追溯调整法对比较数据进行调整。对可比期间的2018年财务报表列报项目及金额的影响如下：

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
	2018年12月31日	2018年12月31日	2018年12月31日	2018年12月31日
应收票据		741,814,699.87		421,296,581.31
应收账款		1,571,309,818.66		58,773,102.17
应收票据及应收账款	2,313,124,518.53		480,069,683.48	
应付票据		215,478.00		
应付账款		491,409,221.46		3,330,650.65
应付票据及应付账款	491,624,699.46		3,330,650.65	
	<b>2018年度</b>	<b>2018年度</b>	<b>2018年度</b>	<b>2018年度</b>
营业总成本	6,866,849,230.20	6,629,215,235.71		
资产减值损失	237,633,994.49		3,742,626.44	
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-237,633,994.49		-3,742,626.44

## 深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019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) 新非货币性资产交换准则

2019年5月9日,财政部发布了经修订的《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》(财会〔2019〕8号,以下简称“新非货币性资产交换准则”),自2019年6月10日起执行。新非货币性资产交换准则修订了非货币性资产交换的定义;明确了准则的适用范围;规定了确认换入资产和终止确认换出资产的时点,以及当换入资产的确认时点与换出资产的终止确认时点不一致时的会计处理原则;细化了非货币性资产交换的会计处理;增加了有关披露要求。

本集团对于2019年1月1日之前发生的非货币性资产交换未进行追溯调整。本集团2019年度未发生非货币性资产交换事项,新非货币性资产交换准则的执行未对本集团2019年度财务报表产生重大影响。

### 4) 新债务重组准则

2019年5月16日,财政部发布了经修订的《企业会计准则第12号——债务重组》(财会〔2019〕9号,以下简称“新债务重组准则”),自2019年6月17日起执行。新债务重组准则修订了债务重组的定义;明确了准则的适用范围;修订了债务重组的会计处理;简化了债务重组的披露要求。

本集团对于2019年1月1日之前发生的债务重组未进行追溯调整。本集团2019年度未发生债务重组事项,新债务重组准则的执行未对本集团2019年度财务报表产生重大影响。

## (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。

## (3) 2019年(首次)起执行新金融工具准则调整执行当年年初财务报表相关项目情况

### 1) 合并资产负债表

单位:元

项目	2018年12月31日	2019年1月1日	调整数
流动资产:			
货币资金	2,498,869,903.60	2,498,869,903.60	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			

## 深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019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	2018年12月31日	2019年1月1日	调整数
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	741,814,699.87	737,829,246.60	-3,985,453.27
应收账款	1,571,309,818.66	1,565,030,419.84	-6,279,398.82
应收款项融资			
预付款项	379,318,985.74	379,318,985.74	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	1,278,090,679.80	1,268,427,231.83	-9,663,447.97
其中: 应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	10,917,037.84	10,917,037.84	
贷款	3,790,055,572.91	3,790,055,572.91	
合同资产			
持有待售资产	10,012,658.83	10,012,658.83	
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	106,000,607.45	106,000,607.45	
流动资产合计	10,386,389,964.70	10,366,461,664.64	-19,928,300.06
非流动资产:			
发放贷款和垫款			
债权投资			
可供出售金融资产	646,277,958.94		-646,277,958.94
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	56,105,975.76	56,105,975.76	
其他权益工具投资		116,251.52	116,251.52
其他非流动金融资产		646,161,707.42	646,161,707.42
投资性房地产	439,519,613.77	439,519,613.77	
固定资产	165,680,582.14	165,680,582.14	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			



深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019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	2018年12月31日	2019年1月1日	调整数
无形资产	3,532,669.93	3,532,669.93	
开发支出			
商誉	276,216,648.91	276,216,648.91	
长期待摊费用	687,965,115.60	687,965,115.60	
递延所得税资产	558,446,160.21	561,823,834.22	3,377,674.01
其他非流动资产	100,000.00	100,000.00	
非流动资产合计	2,833,844,725.26	2,837,222,399.27	3,377,674.01
资产总计	13,220,234,689.96	13,203,684,063.91	-16,550,626.05
流动负债:			
短期借款	2,463,337,453.73	2,463,337,453.73	
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	215,478.00	215,478.00	
应付账款	491,409,221.46	491,409,221.46	
预收款项	198,317,425.36	198,317,425.36	
合同负债			
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	1,000,855,511.02	1,000,855,511.02	
应交税费	475,785,398.53	475,785,398.53	
其他应付款	1,766,259,808.31	1,766,259,808.31	
其中: 应付利息	34,312,802.38	34,312,802.38	
应付股利	5,574,923.53	5,574,923.53	
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	13,080,411.48	13,080,411.48	
其他流动负债	1,228,061,496.19	1,228,061,496.19	
流动负债合计	7,637,322,204.08	7,637,322,204.08	
非流动负债:			
保险合同准备金			

## 深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019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	2018年12月31日	2019年1月1日	调整数
长期借款	165,827,667.28	165,827,667.28	
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	55,760.76	55,760.76	
其他非流动负债			
非流动负债合计	165,883,428.04	165,883,428.04	
负债合计	7,803,205,632.12	7,803,205,632.12	
所有者权益：			
股本	2,042,970,972.00	2,042,970,972.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	554,839,284.08	554,839,284.08	
减：库存股	36,966,518.40	36,966,518.40	
其他综合收益	-61,153.36	-61,153.36	
专项储备			
盈余公积	756,743,387.64	756,743,387.64	
一般风险准备			
未分配利润	1,982,303,621.24	1,963,514,411.59	-18,789,209.65
归属于母公司股东权益合计	5,299,829,593.20	5,281,040,383.55	-18,789,209.65
少数股东权益	117,199,464.64	119,438,048.24	2,238,583.60
股东权益合计	5,417,029,057.84	5,400,478,431.79	-16,550,626.05
负债和股东权益总计	13,220,234,689.96	13,203,684,063.91	-16,550,626.05

合并资产负债表调整情况说明：2019年1月1日起本集团执行新金融工具准则，根据新金融工具准则的衔接规定，在新准则施行日，本集团按照本准则的规定对金融工具进行分类和计量，将原“可供出售金融资产”项目列报的金融资产，调整到“其他非流动金融资产”和“其他权益工具投资”项目列报，同时调整以摊余成本计量的金融资产账面价值。

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019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) 母公司资产负债表

单位：元

项目	2018年12月31日	2019年1月1日	调整数
流动资产：			
货币资金	1,437,448,920.15	1,437,448,920.15	
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	421,296,581.31	419,021,579.77	-2,275,001.54
应收账款	58,773,102.17	58,702,572.45	-70,529.72
应收款项融资			
预付款项	3,265,166.57	3,265,166.57	
其他应收款	3,103,282,368.94	3,102,732,451.24	-549,917.70
其中：应收利息			
应收股利	4,086,467.79	4,086,467.79	
存货			
合同资产			
持有待售资产	10,012,658.83	10,012,658.83	
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	662,313.10	662,313.10	
流动资产合计	5,034,741,111.07	5,031,845,662.11	-2,895,448.96
非流动资产：			
债权投资			
可供出售金融资产	261,330,000.00		-261,330,000.00
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	2,437,273,712.05	2,437,273,712.05	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		261,330,000.00	261,330,000.00
投资性房地产	162,393,745.56	162,393,745.56	
固定资产	15,584,488.51	15,584,488.51	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	320,156.26	320,156.26	

## 深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019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	2018年12月31日	2019年1月1日	调整数
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	1,163,265.99	1,163,265.99	
递延所得税资产	51,512,021.81	52,235,884.06	723,862.25
其他非流动资产			
非流动资产合计	2,929,577,390.18	2,930,301,252.43	723,862.25
资产总计	7,964,318,501.25	7,962,146,914.54	-2,171,586.71
流动负债:			
短期借款	2,163,337,453.73	2,163,337,453.73	
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	3,330,650.65	3,330,650.65	
预收款项	9,924,881.98	9,924,881.98	
合同负债			
应付职工薪酬	155,194,288.36	155,194,288.36	
应交税费	36,150,979.50	36,150,979.50	
其他应付款	588,461,010.96	588,461,010.96	
其中: 应付利息			
应付股利	1,204,266.00	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			
流动负债合计	2,956,399,265.18	2,956,399,265.18	
非流动负债:			
长期借款			
应付债券			
其中: 优先股			
永续债			
租赁负债			
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	53,648.80	

## 深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019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	2018年12月31日	2019年1月1日	调整数
其他非流动负债			
非流动负债合计	53,648.80	53,648.80	
负债合计	2,956,452,913.98	2,956,452,913.98	
所有者权益:			
股本	2,042,970,972.00	2,042,970,972.00	
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积	754,028,019.23	754,028,019.23	
减: 库存股	36,966,518.40	36,966,518.40	
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	756,743,387.64	756,743,387.64	
未分配利润	1,491,089,726.80	1,488,918,140.09	-2,171,586.71
股东权益合计	5,007,865,587.27	5,005,694,000.56	-2,171,586.71
负债和股东权益总计	7,964,318,501.25	7,962,146,914.54	-2,171,586.71

母公司资产负债表调整情况说明: 2019年1月1日起本公司执行新金融工具准则, 根据新金融工具准则的衔接规定, 在新准则施行日, 公司按照本准则的规定对金融工具进行分类和计量, 将原“可供出售金融资产”项目列报的金融资产, 调整到“其他非流动金融资产”项目列报, 同时调整以摊余成本计量的金融资产账面价值。

#### (4) 2019年(首次)起执行新金融工具准则追溯调整前期比较数据说明

1) 于2019年1月1日, 执行新金融工具准则前后金融资产的分类和计量对比表

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019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)

A. 合并报表

项目	2018年12月31日的账面价值(按原金融工具准则)	重分类	重新计量	2019年1月1日的账面价值(按新金融工具准则)
一、新金融工具准则下以公允价值计量的金融资产				
可供出售金融资产	646,277,958.94			
减：转出至其他权益工具投资		116,251.52		
减：转出至其他非流动金融资产		646,161,707.42		
其他权益工具投资(按新融工具准则列示金额)				116,251.52
其他非流动金融资产(按新融工具准则列示金额)				646,161,707.42

B. 母公司报表

项目	2018年12月31日的账面价值(按原金融工具准则)	重分类	重新计量	2019年1月1日的账面价值(按新金融工具准则)
一、新金融工具准则下以公允价值计量的金融资产				
可供出售金融资产	261,330,000.00			
减：转出至其他权益工具投资				
减：转出至其他非流动金融资产		261,330,000.00		
其他权益工具投资(按新融工具准则列示金额)				
其他非流动金融资产(按新融工具准则列示金额)				261,330,000.00

2) 于2019年1月1日，执行新金融工具准则将原金融资产减值准备调整到新金融工具准则金融资产减值准备的调节表

## 深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019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)

### A 合并报表

计量类别	2018年12月31日计提的减值准备(按原金融工具准则)	重分类	重新计量	2019年1月1日计提的减值准备(按新金融工具准则)
(一)以摊余成本计量的金融资产				
其中:应收票据	741,814,699.87		-3,985,453.27	737,829,246.60
应收账款	1,571,309,818.66		-6,279,398.82	1,565,030,419.84
其他应收款	1,278,090,679.80		-9,663,447.97	1,268,427,231.83

### B 母公司报表

计量类别	2018年12月31日计提的减值准备(按原金融工具准则)	重分类	重新计量	2019年1月1日计提的减值准备(按新金融工具准则)
(一)以摊余成本计量的金融资产				
其中:应收票据	421,296,581.31		-2,275,001.54	419,021,579.77
应收账款	58,773,102.17		-70,529.72	58,702,572.45
其他应收款	3,099,195,901.15		-549,917.70	3,098,645,983.45

## 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%、9%、10%、13%、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%、16.5%、15%、9%、5%-10%超额累进税率或核定征收
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%、9%、10%，装修业务适用9%、10%，物业服务中的代收水费适用3%、9%、10%，物业中的代收电费及销售货物适用13%、16%。

## 深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019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%
重庆世联行房地产顾问有限公司	15.00%
重庆世联君汇房地产运营管理有限公司	15.00%
深圳先锋居善科技有限公司	15.00%
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%
深圳世联新创投资有限公司等公司	5%-10%超额累进税率
固安世联房地产经纪有限公司	核定征收

### 2. 税收优惠

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

(2) 深圳先锋居善科技有限公司于 2017 年 8 月 17 日收到深圳市科技创新委员会、深圳市财政委员会、深圳市国家税务局、深圳市地方税务局联合颁发的编号为 GR201744200012 的《高新技术企业证书》,有效期三年。根据《中华人民共和国企业所得税法》、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》、《国务院关于实施企业所得税过渡优惠政策的通知》等相关规定,深圳先锋居善科技有限公司自通过国家高新技术企业认定后,2017 年起两年年内(2017 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日)享受“两免三减半”所得税优惠税率即按 12.5%的税率缴纳企业所得税,期满后适用高新技术企业 15%税率缴纳企业所得税。

(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%。



## 深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019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《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例、《财政部税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》(财税〔2019〕13号,以下简称《通知》)等规定,自2019年1月1日至2021年12月31日,对小型微利企业年应纳税所得额不超过100万元的部分,减按25%计入应纳税所得额,按20%的税率缴纳企业所得税;对年应纳税所得额超过100万元但不超过300万元的部分,减按50%计入应纳税所得额,按20%的税率缴纳企业所得税。本集团旗下子公司深圳世联新创投资有限公司等公司享受5%-10%超额累进所得税率优惠。

### 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2019年1月1日,“年末”系指2019年12月31日,“本年”系指2019年1月1日至12月31日,“上年”系指2018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	90,027.74	59,390.95
银行存款	2,369,710,455.72	2,409,207,328.77
其他货币资金	212,645,955.80	89,603,183.88
<b>合计</b>	<b>2,582,446,439.26</b>	<b>2,498,869,903.60</b>

年末其他货币资金系 1) 本公司在银行存入借款保证金 162,606,766.87 元; 2) 子公司世联小贷本期定期存单质押 30,000,000.00 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 306,455.57 元; 4) 本集团在银行存入保函保证金共计 11,757,001.36 元; 5) 本集团在银行存入诉讼保证金共计 7,975,732.00 元。

#### 2. 应收票据

##### (1) 应收票据分类列示

项目	年末余额	年初余额
银行承兑汇票	1,850,000.00	3,767,809.24
商业承兑汇票	479,381,518.29	734,061,437.36
<b>合计</b>	<b>481,231,518.29</b>	<b>737,829,246.60</b>

(2) 年末已用于质押的应收票据: 无

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019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) 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: 无

(4) 年末因出票人未履约而将其转应收账款的票据: 无

(5) 按坏账计提方法分类列示

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
按组合计提坏账准备	484,367,884.57	100.00%	3,136,366.28	0.65%	481,231,518.29
其中: 银行承兑汇票	1,850,000.00	0.38%			1,850,000.00
商业承兑汇票	482,517,884.57	99.62%	3,136,366.28	0.65%	479,381,518.29
<b>合计</b>	<b>484,367,884.57</b>	<b>100.00%</b>	<b>3,136,366.28</b>	<b>-</b>	<b>481,231,518.29</b>

续上表)

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
按组合计提坏账准备	741,814,699.87	100.00%	3,985,453.27	0.54%	737,829,246.60
其中: 银行承兑汇票	3,767,809.24	0.51%			3,767,809.24
商业承兑汇票	738,046,890.63	99.49%	3,985,453.27	0.54%	734,061,437.36
<b>合计</b>	<b>741,814,699.87</b>	<b>100.00%</b>	<b>3,985,453.27</b>		<b>737,829,246.60</b>

1) 按组合计提应收票据坏账准备

名称	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
商业承兑汇票	482,517,884.57	3,136,366.28	0.65%
<b>合计</b>	<b>482,517,884.57</b>	<b>3,136,366.28</b>	<b>—</b>

(6) 本年计提、收回、转回的应收票据坏账准备

类别	年初余额	本年变动金额			年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
坏账准备	3,985,453.27	-849,086.99			3,136,366.28
<b>合计</b>	<b>3,985,453.27</b>	<b>-849,086.99</b>			<b>3,136,366.28</b>

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019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) 本年实际核销的应收票据: 无

3. 应收账款

(1) 应收账款按坏账计提方法分类列示

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	
按组合计提坏账准备的应收账款	1,602,231,642.22	100.00%	278,150,381.07	17.36%	1,324,081,261.15
其中:以账龄特征为基础的组合	1,567,226,995.76	97.82%	274,056,732.94	17.49%	1,293,170,262.82
取得担保物为基础的组合	35,004,646.46	2.18%	4,093,648.13	11.69%	30,910,998.33
<b>合计</b>	<b>1,602,231,642.22</b>	<b>100.00%</b>	<b>278,150,381.07</b>	<b>17.36%</b>	<b>1,324,081,261.15</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	计提比例	
按组合计提坏账准备的应收账款	1,823,965,114.34	100.00%	258,934,694.50	14.20%	1,565,030,419.84
其中:以账龄特征为基础的组合	1,823,965,114.34	100.00%	258,934,694.50	14.20%	1,565,030,419.84
取得担保物为基础的组合					
<b>合计</b>	<b>1,823,965,114.34</b>	<b>100.00%</b>	<b>258,934,694.50</b>	<b>14.20%</b>	<b>1,565,030,419.84</b>

1) 按照以账龄特征为基础的预期信用损失组合计提坏账准备的应收账款

项目	年末余额		
	账面余额	预期信用损失率	坏账准备
6个月以内	972,730,017.13	1.30%	12,638,375.32
6个月至1年	152,041,511.08	7.04%	10,700,179.43
1-2年	243,964,471.11	37.81%	92,242,966.57
2年以上	198,490,996.44	79.84%	158,475,211.62
<b>合计</b>	<b>1,567,226,995.76</b>		<b>274,056,732.94</b>

2) 按照取得担保物为基础的预期信用损失组合计提坏账准备的应收账款

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019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		
	金额	预期信用损失率	坏账准备
新房销售收款权利	35,004,646.46	11.69%	4,093,648.13
<b>合计</b>	<b>35,004,646.46</b>	<b>11.69%</b>	<b>4,093,648.13</b>

(2) 应收账款按账龄列示

账龄	年末余额
6个月以内	975,143,317.18
6个月至1年	154,685,656.50
1-2年	248,705,045.60
2年以上	223,697,622.94
<b>合计</b>	<b>1,602,231,642.22</b>

(3) 本年应收账款坏账准备情况

类别	年初余额	本年变动金额			年末余额
		计提	收回已核销	转销或核销	
坏账准备	258,934,694.50	34,062,973.60	2,945,101.62	14,847,287.03	278,150,381.07
<b>合计</b>	<b>258,934,694.50</b>	<b>34,062,973.60</b>	<b>2,945,101.62</b>	<b>14,847,287.03</b>	<b>278,150,381.07</b>

其中收回或转回以前年度已核销金额重要的坏账:

单位名称	收回或转回金额	收回方式	收回或转回原因
合肥大宁国际投资管理有限公司	1,115,592.01	现金收回	加大力度催收
广东锦峰地产投资有限公司	736,355.01	现金收回	加大力度催收
惠州大亚湾皇庭房地产开发有限公司	454,087.59	现金收回	加大力度催收
保利(珠海)房地产开发有限公司	206,645.16	现金收回	加大力度催收
惠州市煌地置业有限公司	150,523.00	现金收回	加大力度催收
深圳市万禧通电子有限公司	104,601.45	现金收回	加大力度催收
四川龙港建材有限责任公司	60,000.00	现金收回	加大力度催收
芜湖市宏金尚润置业有限公司	39,878.40	现金收回	加大力度催收
深圳天来实业有限公司	39,398.00	现金收回	加大力度催收
惠州市银泰达实业有限公司	23,959.00	现金收回	加大力度催收
天津滨海时尚置业有限公司	10,000.00	现金收回	加大力度催收
哈尔滨泰鸿房地产开发有限公司	2,875.00	现金收回	加大力度催收
南通五洲商业投资有限公司	1,187.00	现金收回	加大力度催收
<b>合计</b>	<b>2,945,101.62</b>	<b>—</b>	<b>—</b>

## 深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019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) 本年实际核销的应收账款

项目	核销金额
实际核销的应收账款	14,847,287.03

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
济南万筑房地产开发有限公司	应结服务费	1,248,720.85	无法收回	公司规定程序	否
陵水骏晟房地产开发有限公司	应结服务费	1,113,292.20	无法收回	公司规定程序	否
当代(石狮)发展有限公司	应结服务费	1,104,443.08	无法收回	公司规定程序	否
青岛万科城地产有限公司	应结服务费	501,606.10	无法收回	公司规定程序	否
宏运地产朝阳有限公司	应结服务费	500,000.00	无法收回	公司规定程序	否
北京京投万科房地产开发有限公司	应结服务费	443,993.88	无法收回	公司规定程序	否
临沂杰夫置业有限公司	应结服务费	426,500.00	无法收回	公司规定程序	否
临沂海诺置业有限公司	应结服务费	369,934.00	无法收回	公司规定程序	否
济南万拓房地产开发有限公司	应结服务费	354,189.58	无法收回	公司规定程序	否
三明市永星房地产开发有限公司	应结服务费	350,000.00	无法收回	公司规定程序	否
华夏(永安)房地产开发有限公司	应结服务费	338,909.00	无法收回	公司规定程序	否
无锡协信远信房地产开发有限公司	应结服务费	336,906.93	无法收回	公司规定程序	否
东源县东江水乡隆和投资发展有限公司	应结服务费	325,000.00	无法收回	公司规定程序	否
莆田中保实业有限公司	应结服务费	324,940.51	无法收回	公司规定程序	否
青岛和达新世纪置业有限公司	应结服务费	308,766.87	无法收回	公司规定程序	否
诺楠紫乐轩置业(惠州)有限公司	应结服务费	307,402.70	无法收回	公司规定程序	否
青岛鲁商置地发展有限公司	应结服务费	285,405.48	无法收回	公司规定程序	否
福建祥云置业有限公司	应结服务费	284,065.00	无法收回	公司规定程序	否
厦门万特福房地产开发有限公司	应结服务费	278,928.00	无法收回	公司规定程序	否
河北智恒房地产开发有限公司	应结服务费	243,508.81	无法收回	公司规定程序	否
厦门力拓化纤科技有限公司	应结服务费	231,263.00	无法收回	公司规定程序	否
重庆鼎邦置地有限公司	应结服务费	230,500.11	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	4,939,010.93	无法收回	公司规定程序	否
<b>合计</b>	—	<b>14,847,287.03</b>	—	—	—

## 深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019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) 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 102,352,914.22 元,占应收账款年末余额合计数的比例 6.39%,相应计提的坏账准备年末余额汇总金额 2,644,932.12 元。

### (6) 应收账款抵押情况

2019年6月28日,本集团以8家子公司的应收账款作为抵押,与中国建设银行股份有限公司深圳市分行签订编号为 HTZ442105977CNED201900001 的《人民币额度借款合同》,额度有限期为2019年06月28日至2020年03月05日,截至2019年12月31日,登记抵押的应收账款金额为 249,568,555.36 元。

## 4. 预付款项

### (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	230,793,663.87	89.37%	322,490,476.59	85.02%
1-2年	23,797,114.68	9.22%	55,248,720.08	14.57%
2-3年	3,476,528.01	1.35%	851,184.07	0.22%
3年以上	160,255.87	0.06%	728,605.00	0.19%
合计	258,227,562.43	100.00%	379,318,985.74	100.00%

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
南京恒裕房地产开发有限公司	6,287,870.00	预付承销款	未达到结算条件
苏州科逸资产管理有限公司	3,739,159.08	预付租金、物业管理费	未达到结算条件
复泰(南京)企业管理有限公司	2,857,142.85	预付租金、物业管理费	未达到结算条件
湖南华盛世纪城房地产开发有限公司	1,331,160.00	开发商以房抵付代理费	未达到结算条件
句容天工置业有限公司	1,098,137.00	预付承销款	未达到结算条件
浙江博妍建筑装饰工程有限公司	1,035,666.71	预付工程款	未达到结算条件
江苏安信电气工程有限公司	949,385.75	预付工程款	未达到结算条件
招商银行股份有限公司深圳分行	903,650.00	预付服务费	未达到结算条件
深圳市美术装饰工程有限公司	790,017.73	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	653,699.37	预付工程款	未达到结算条件

## 深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019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(客户)	年末余额	款项性质	未结算原因
江苏安信电气工程有限公司苏州分公司	622,472.73	预付工程款	未达到结算条件
<b>合计</b>	<b>20,268,361.22</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 91,837,274.89 元, 占预付款项年末余额合计数的比例 35.56%。

## 5. 其他应收款

项目	年末余额	年初余额
其他应收款	1,200,815,234.32	1,268,427,231.83
<b>合计</b>	<b>1,200,815,234.32</b>	<b>1,268,427,231.83</b>

### 5.1 其他应收款

#### (1) 其他应收款按款项性质分类

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
押金、保证金	899,678,735.28	1,007,718,924.05
业务借款	149,757,397.43	82,325,806.11
业务合作意向金	115,441,827.26	111,362,628.66
子公司处置款	25,080,905.74	25,380,905.74
预支薪资	8,465,978.45	12,569,570.78
代收代付款	6,717,860.14	31,428,661.89
其他	8,134,087.83	8,418,576.29
<b>合计</b>	<b>1,213,276,792.13</b>	<b>1,279,205,073.52</b>

#### (2) 按照坏账计提方法分类

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	
按单项计提坏账准备	1,027,352.50	0.08%	1,027,352.50	100.00%	
按组合计提坏账准备	1,212,249,439.63	99.92%	11,434,205.31	0.94%	1,200,815,234.32
其中: 押金、保证金	898,778,735.28	74.08%	8,987,787.20	1.00%	889,790,948.08

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019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	
业务借款、预支薪资	158,180,130.88	13.04%	2,372,701.51	1.50%	155,807,429.37
代收代付、其他	14,767,840.47	1.22%	73,716.60	0.50%	14,694,123.87
业务合作意向金、子公司处置款	140,522,733.00	11.58%			
<b>合计</b>	<b>1,213,276,792.13</b>	<b>100.00%</b>	<b>12,461,557.81</b>	<b>1.03%</b>	<b>1,200,815,234.32</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	
按单项计提坏账准备	1,114,393.72	0.09%	1,114,393.72	100.00%	
按组合计提坏账准备	1,278,090,679.80	99.91%	9,663,447.97	0.76%	1,268,427,231.83
其中:押金、保证金	1,006,818,924.05	78.70%	8,043,743.30	0.80%	998,775,180.75
业务借款、预支薪资	94,765,090.67	7.41%	1,421,175.04	1.50%	93,343,915.63
代收代付、其他	39,763,130.68	3.11%	198,529.63	0.50%	39,564,601.05
业务合作意向金、子公司处置款	136,743,534.40	10.69%			
<b>合计</b>	<b>1,279,205,073.52</b>	<b>100.00%</b>	<b>10,777,841.69</b>	<b>0.84%</b>	<b>1,268,427,231.83</b>

(3) 其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2019年1月1日余额		9,663,447.97	1,114,393.72	10,777,841.69
2019年1月1日其他应收款账面余额在本年	—	—	—	—
--转入第二阶段				
--转入第三阶段		-7,708,654.40	7,708,654.40	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本年计提		9,479,411.74		9,479,411.74
本年转回			-87,041.22	-87,041.22
本年转销				



深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019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)

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
本年核销			-7,708,654.40	-7,708,654.40
其他变动				
2019年12月31日余额		11,434,205.31	1,027,352.50	12,461,557.81

(4) 其他应收款按账龄列示

账龄	年末余额
1年以内(含1年)	450,043,112.31
1-2年	609,870,042.43
2-3年	114,212,039.78
3-4年	32,313,367.99
4-5年	2,800,794.15
5年以上	4,037,435.47
合计	1,213,276,792.13

(5) 其他应收款坏账准备情况

类别	年初余额	本年变动金额			年末余额
		计提	收回已核销	转销或核销	
坏账准备	10,777,841.69	9,392,370.52		7,708,654.40	12,461,557.81
合计	10,777,841.69	9,392,370.52		7,708,654.40	12,461,557.81

其中本年坏账准备收回或转回金额重要的:无

(6) 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	7,708,654.40

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	4,704,702.05	无法收回	公司规定程序	否
离职员工	代扣代缴款	1,524,232.63	无法收回	公司规定程序	否

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019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	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	业务借款	370,858.92	无法收回	公司规定程序	否
租赁保证金等	押金、保证金	922,401.80	无法收回	公司规定程序	否
上海祺乐企业管理合伙企业(有限合伙)	其他	186,459.00	无法收回	公司规定程序	否
<b>合计</b>		<b>7,708,654.40</b>			

(7) 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	253,119,150.00	1-2年	20.86%	2,531,191.50
深圳市韦玥创意投资有限公司	业务合作意向金	100,000,000.00	1-2年	8.24%	
怀来京御幸福房地产开发有限公司	押金保证金	44,737,124.00	1年以内	3.69%	447,371.24
广州市全汇房地产开发有限公司	押金保证金	30,000,000.00	2年以内	2.47%	300,000.00
云南国际信托有限公司	押金保证金	24,000,000.00	1年以内	1.98%	240,000.00
<b>合计</b>	—	<b>451,856,274.00</b>	—	<b>37.24%</b>	<b>3,518,562.74</b>

6. 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	322,874.41		322,874.41	369,902.01		369,902.01
建造合同形成的已完工未结算资产	13,146,200.32		13,146,200.32	10,547,135.83		10,547,135.83
<b>合计</b>	<b>13,469,074.73</b>		<b>13,469,074.73</b>	<b>10,917,037.84</b>		<b>10,917,037.84</b>

(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

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019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	金额
累计已发生成本	127,746,100.14
累计已确认毛利	12,741,928.62
减: 预计损失	
已办理结算的金额	127,341,828.44
建造合同形成的已完工未结算资产	13,146,200.32

7. 贷款

(1) 贷款明细表

项目	年末余额	年初余额
贷款	2,830,596,352.09	3,790,055,572.91
合计	2,830,596,352.09	3,790,055,572.91

(2) 贷款按坏账计提方法分类

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	
按单项计提坏账准备的贷款					
按组合计提坏账准备的贷款	2,936,367,565.12	100.00%	105,771,213.03	3.60%	2,830,596,352.09
其中: 贷款组合	2,936,367,565.12	100.00%	105,771,213.03	3.60%	2,830,596,352.09
合计	2,936,367,565.12	100.00%	105,771,213.03	3.60%	2,830,596,352.09

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	
按单项计提坏账准备的贷款					
按组合计提坏账准备的贷款	3,908,828,301.96	100.00%	118,772,729.05	3.04%	3,790,055,572.91
其中: 贷款组合	3,908,828,301.96	100.00%	118,772,729.05	3.04%	3,790,055,572.91
合计	3,908,828,301.96	100.00%	118,772,729.05	3.04%	3,790,055,572.91

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。

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019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) 贷款损失准备计提情况

贷款损失准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2019年1月1日余额	49,915,153.24	13,960,511.20	54,897,064.61	118,772,729.05
2019年1月1日贷款账面余额在本年	—	—	—	—
--转入第二阶段				
--转入第三阶段		-4,030,667.93	4,030,667.93	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本年计提	-11,975,630.88	-534,415.86	3,539,198.65	-8,970,848.09
本年转回				
本年转销				
本年核销			-4,030,667.93	-4,030,667.93
其他变动				
2019年12月31日余额	37,939,522.36	9,395,427.41	58,436,263.26	105,771,213.03

(4) 本年度计提、转回(或收回)贷款损失准备情况

类别	年初余额	本年变动金额			年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
贷款损失准备	118,772,729.05	-8,970,848.09		4,030,667.93	105,771,213.03
合计	118,772,729.05	-8,970,848.09		4,030,667.93	105,771,213.03

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	10,936,921.73	现金收回	加大催收力度
合计	10,936,921.73		

(5) 本年实际核销的贷款

项目	核销金额
实际核销的贷款	4,030,667.93

## 深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019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	4,030,667.93	无法收回	公司规定程序	否
合计	4,030,667.93			

### 8. 持有待售资产

项目	年末账面余额	减值准备	年末账面价值	年末公允价值	预计处置费用	预计处置时间
投资性房地产	15,756,175.35		15,756,175.35	18,993,829.50		2020年3月
合计	15,756,175.35		15,756,175.35	18,993,829.50		—

### 9. 其他流动资产

项目	年末余额	年初余额	性质
预缴税费	146,641,395.07	106,000,607.45	预缴税费
合计	146,641,395.07	106,000,607.45	

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019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	453,389.41			-242,964.33						210,425.08	
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	453,389.41			-242,964.33						210,425.08	
二、联营企业	55,652,586.35	104,728,000.00		408,673.11			-7,461,649.86			153,327,609.60	
深圳再生活科技管理有限公司	843,274.41			-177,187.28						666,087.13	
深圳世联惠普商业代理有限公司	3,447,374.22			303,269.16						3,750,643.38	
天津市润泽基金销售有限公司	25,866,406.23			-1,549,016.19						24,317,390.04	
深圳惠金卓信科技有限公司		400,000.00		-234,846.69						165,153.31	
深圳雅智美居信息科技有限公司		250,000.00		-200,569.31						49,430.69	
深圳世联云学科技有限公司		298,000.00		-34,774.03						263,225.97	
上海更赢信息技术有限公司		100,000,000.00								100,000,000.00	
武汉市世联筑家商业管理有限公司	247,202.76			251,613.56						498,816.32	
深圳蓝马创城投资运营有限公司	1,096,474.29			-72,009.12						1,024,465.17	
江西万寿宫文旅商业管理有限公司	1,085,110.08			-1,085,110.08						-	
重庆小样创业服务有限公司				337,101.19						337,101.19	

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019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		
重庆小样达客网络科技服务有限公司										-	
深圳世联同创资产管理有限公司	20,185,314.13			5,352,000.08			-7,461,649.86			18,075,664.35	
山东省乡村振兴齐鲁样板研究院有限公司		1,170,000.00		122.22						1,170,122.22	
山东世联行装饰科技有限公司		2,610,000.00		-294,229.32						2,315,770.68	
深圳市很有蜂格网络科技有限公司	2,881,430.23			-2,187,691.08						693,739.15	
<b>合计</b>	<b>56,105,975.76</b>	<b>104,728,000.00</b>		<b>165,708.78</b>			<b>-7,461,649.86</b>			<b>153,538,034.68</b>	

## 深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019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. 其他权益工具投资

#### (1) 其他权益工具投资情况

项目	年末余额	年初余额
SHIJU (HK) LIMITED	122,947.63	116,251.52
深圳市世联兴业养老运营管理有限公司	1,990,000.00	
<b>合计</b>	<b>2,112,947.63</b>	<b>116,251.52</b>

#### (2) 本年非交易性权益工具投资

项目	本年确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
SHIJU (HK) LIMITED					不以出售为目的	不适用
深圳市世联兴业养老运营管理有限公司					不以出售为目的	不适用
<b>合计</b>						

### 12. 其他非流动金融资产

项目	年末余额	年初余额
上海中城联盟投资管理股份有限公司	55,630,000.00	55,630,000.00
深圳市世联共享投资股份有限公司	2,700,000.00	2,700,000.00
上海中城勇略投资中心(有限合伙)	3,000,000.00	3,000,000.00
苏州工业园区睿灿投资企业(有限合伙)	100,000,000.00	100,000,000.00
上海海祁企业管理合伙企业(有限合伙)	100,000,000.00	100,000,000.00
深圳英博科技产业培育有限公司	800,000.00	800,000.00
深圳英智投资管理有限公司	2,500.00	2,500.00
深圳英智剑桥科技投资基金合伙企业(有限合伙)	2,382,425.76	2,696,782.42
中城新产业控股有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00
上海腾赋企业管理合伙企业(有限合伙)	16,000,000.00	16,000,000.00
深圳市中美泰基金管理有限公司	10,192.25	750,000.00
深圳市搜社区服务发展研究院有限公司	450,000.00	450,000.00
同创世联地产平衡一号基金	193,002,472.00	224,362,425.00
芜湖汇德肆号		1,000,000.00
芜湖汇德伍号		1,000,000.00
芜湖汇德陆号		1,000,000.00
上海万宁文化创意产业发展有限公司		16,000,000.00



深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019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
上海弘瞻企业管理有限公司	10,000.00	10,000.00
上海呈稻企业管理合伙企业(有限合伙)	110,760,000.00	110,760,000.00
<b>合计</b>	<b>594,747,590.01</b>	<b>646,161,707.42</b>

13. 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	491,356,749.79	491,356,749.79
2. 本年增加金额	14,177,251.96	14,177,251.96
(1) 外购	827,041.72	827,041.72
(2) 固定资产转入	13,350,210.24	13,350,210.24
3. 本年减少金额	25,291,643.20	25,291,643.20
(1) 处置	8,693,954.59	8,693,954.59
(2) 转出到持有待售资产	16,597,688.61	16,597,688.61
4. 年末余额	480,242,358.55	480,242,358.55
二、累计折旧和累计摊销		
1. 年初余额	51,837,136.02	51,837,136.02
2. 本年增加金额	20,725,219.80	20,725,219.80
(1) 计提或摊销	17,387,667.22	17,387,667.22
(2) 固定资产转入	3,337,552.58	3,337,552.58
3. 本年减少金额	1,250,139.56	1,250,139.56
(1) 处置	408,626.30	408,626.30
(2) 转出到持有待售资产	841,513.26	841,513.26
4. 年末余额	71,312,216.26	71,312,216.26
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	408,930,142.29	408,930,142.29
2. 年初账面价值	439,519,613.77	439,519,613.77

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019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) 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
惠州惠阳汇鑫花园B1栋12屋04房	638,075.10	资料提交中

14. 固定资产

项目	年末账面价值	年初账面价值
固定资产	136,745,705.11	165,680,582.14
<b>合计</b>	<b>136,745,705.11</b>	<b>165,680,582.14</b>

14.1 固定资产

(1) 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	电子设备及其他	运输设备	合计
一、账面原值				
1. 年初余额	129,775,419.69	105,366,646.14	63,585,787.95	298,727,853.78
2. 本年增加金额	78,021.48	5,300,680.96	2,022,665.55	7,401,367.99
(1) 购置	78,021.48	5,300,680.96	2,022,665.55	7,401,367.99
3. 本年减少金额	14,893,888.87	7,799,181.47	7,444,414.45	30,137,484.79
(1) 处置或报废	1,543,678.63	6,248,629.42	6,644,414.45	14,436,722.50
(2) 处置子公司		1,550,552.05	800,000.00	2,350,552.05
(3) 转出至投资性房地产	13,350,210.24			13,350,210.24
4. 年末余额	114,959,552.30	102,868,145.63	58,164,039.05	275,991,736.98
二、累计折旧				
1. 年初余额	32,956,129.04	62,985,077.99	37,106,064.61	133,047,271.64
2. 本年增加金额	3,460,982.82	10,932,435.22	6,105,917.32	20,499,335.36
(1) 计提	3,460,982.82	10,932,435.22	6,105,917.32	20,499,335.36
3. 本年减少金额	3,632,781.05	5,349,414.14	5,318,379.94	14,300,575.13
(1) 处置或报废	295,228.47	4,761,635.25	4,898,379.94	9,955,243.66
(2) 处置子公司		587,778.89	420,000.00	1,007,778.89
(3) 转出至投资性房地产	3,337,552.58			3,337,552.58
4. 年末余额	32,784,330.81	68,568,099.07	37,893,601.99	139,246,031.87
三、减值准备				
1. 年初余额				
2. 本年增加金额				

## 深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019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
3. 本年减少金额				
4. 年末余额				
四、账面价值				
1. 年末账面价值	82,175,221.49	34,300,046.56	20,270,437.06	136,745,705.11
2. 年初账面价值	96,819,290.65	42,381,568.15	26,479,723.34	165,680,582.14

### (2) 固定资产抵押情况

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2019年12月31日,该物业的账面原值为111,283,064.78元,净值为105,592,648.67元,其中投资性房地产的账面原值为111,283,064.78元,净值为105,592,648.67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2019年12月31日,该物业的账面原值为196,538,340.76元,净值为180,457,931.07元,其中投资性房地产的账面原值为196,538,340.76元,净值为180,457,931.07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2019年12月31日,该物业的账面原值为70,060,928.54元,净值为43,437,775.79元,其中投资性房地产的账面原值为52,545,566.04元,净值为32,578,251.02元;固定资产中房地产账面原值为17,515,362.50元,净值为10,859,524.77元。

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

## 深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019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)

66,217,886.15元;其中投资性房地产的账面原值为37,391,421.46元,净值为26,597,526.58元;固定资产中房地产账面原值为57,249,260.25元,净值为39,620,359.57元。

### (3) 暂时闲置的固定资产

截至2019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	879,457.47	开发商统一办理,资料提交中
莲馨家园房屋3栋28D	724,187.28	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	724,187.28	
莲馨家园房屋3栋30D	724,187.28	
莲馨家园房屋3栋28E	719,408.32	
莲馨家园房屋3栋29E	719,408.32	
莲馨家园房屋3栋30E	719,408.32	
莲馨家园房屋7栋34D	498,748.96	
莲馨家园房屋7栋34E	498,748.96	
莲馨家园房屋7栋34F	498,312.80	

## 15. 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	30,342,572.05	1,535,000.00	31,877,572.05
2. 本年增加金额	4,346,969.69		4,346,969.69
(1) 购置	4,346,969.69		4,346,969.69
3. 本年减少金额			
(1) 处置			
4. 年末余额	34,689,541.74	1,535,000.00	36,224,541.74
二、累计摊销			
1. 年初余额	28,209,676.02	135,226.10	28,344,902.12
2. 本年增加金额	3,084,064.28	43,857.12	3,127,921.40

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019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
(1) 计提	3,084,064.28	43,857.12	3,127,921.40
3. 本年减少金额			
(1) 处置			
4. 年末余额	31,293,740.30	179,083.22	31,472,823.52
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	3,395,801.44	1,355,916.78	4,751,718.22
2. 年初账面价值	2,132,896.03	1,399,773.90	3,532,669.93

16. 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
		企业合并形成的	其他	处置	其他	
山东世联	42,992,074.82					42,992,074.82
四川嘉联	30,652,993.04					30,652,993.04
重庆世联	13,484,800.36					13,484,800.36
世联投资	5,515,896.34					5,515,896.34
世联小贷	5,446,386.24					5,446,386.24
盛泽担保	20,929,875.36					20,929,875.36
北京安信行	69,000,000.00					69,000,000.00
厦门立丹行	76,224,942.54					76,224,942.54
青岛荣置地	48,125,480.21					48,125,480.21
<b>合计</b>	<b>312,372,448.91</b>					<b>312,372,448.91</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
		计提	其他	处置	其他	
山东世联	21,700,500.00					21,700,500.00
重庆世联	10,495,300.00					10,495,300.00

## 深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019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)

被投资单位名称	年初余额	本年增加		本年减少		年末余额
		计提	其他	处置	其他	
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>

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

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

截至2019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。

### (3) 说明商誉减值测试过程、参数及商誉减值损失的确认方法

#### 1) 重要假设及其理由

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

重要参数：

资产组名称	预测期	预测期增长率	稳定期增长率	利润率	税前折现率
山东世联	2020年-2024年	0.00%	0.00%	12.00%	13.00%
四川嘉联	2020年-2024年	0.00%	0.00%	15.00%	13.00%
重庆世联	2020年-2024年	0.00%	0.00%	15.00%	13.00%
盛泽金融组	2020年-2024年	0.00%	0.00%	20.00%	13.00%
北京安信行	2020年-2024年	0.00%	0.00%	7.50%	13.00%
厦门立丹行	2020年-2024年	0.00%	0.00%	15.00%	13.00%
青岛荣置地	2020年-2024年	0.00%	0.00%	15.00%	13.00%

## 深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019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)

---

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

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019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) 商誉减值测算表

单位：万元

项目	山东世联	青岛荣置地	四川嘉联	重庆世联	盛泽金融组	北京安信行	厦门立丹行
商誉账面余额	4,299.21	4,812.55	3,065.30	1,348.48	3,189.22	6,900.00	7,622.49
商誉减值准备余额	2,170.05			1,049.53	396.00		
商誉的账面价值	2,129.16	4,812.55	3,065.30	298.95	2,793.22	6,900.00	7,622.49
未确认归属于少数股东权益的商誉价值	2,045.66	4,623.82	2,945.09	287.23		4,600.00	7,323.57
包含未确认少数股东权益的商誉价值	4,174.82	9,436.37	6,010.39	586.18	2,793.22	11,500.00	14,946.07
资产组的账面价值	6,471.74	1,432.33	2,748.58	1,823.21	51,298.53	11,388.55	1,509.63
包含整体商誉的资产组的公允价值	10,646.56	10,868.70	8,758.97	2,409.39	54,091.75	22,888.55	16,455.70
资产组预计未来现金流量的现值(可收回金额)	82,332.99	13,076.92	28,864.41	13,585.68	91,210.26	37,015.38	19,230.77
整体商誉减值损失							
按比例计算应确认的当期商誉减值损失							



深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019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. 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	32,894,408.56	29,208,433.34	14,916,156.04	731,767.83	46,454,918.03
商业物业租赁装修	82,210,427.51	81,830,007.76	38,204,756.94	3,889,304.60	121,946,373.73
公寓酒店装修	568,018,376.12	288,857,629.71	226,349,604.15	22,084,377.75	608,442,023.93
网络继保服务费	162,380.00		123,060.00		39,320.00
其他	4,679,523.41	637,198.49	2,797,396.32		2,519,325.58
<b>合计</b>	<b>687,965,115.60</b>	<b>400,533,269.30</b>	<b>282,390,973.45</b>	<b>26,705,450.18</b>	<b>779,401,961.27</b>

18. 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	376,194,706.39	86,769,404.46	355,609,842.52	82,522,181.44
可抵扣亏损	75,555,792.00	18,138,329.03	64,346,238.83	16,086,559.71
已列支成本费用但尚未发放的薪资	698,493,398.91	165,297,094.83	963,957,190.95	234,444,958.98
互联网+业务待付的第三方费用	791,728,583.17	173,189,775.83	937,774,928.00	196,190,287.63
已列支成本费用但尚未结算的费用	24,333,258.47	4,954,952.71	88,153,175.58	21,907,085.01
内部交易未实现利润	11,091,329.28	2,772,832.32	8,768,883.92	2,192,220.98
长期待摊费用摊销差异	899,036.52	222,308.47	1,500,785.71	374,042.81
无形资产摊销差异	5,320,716.00	1,330,179.00	7,001,956.34	1,750,489.08
限制性股票期权	17,608,720.27	4,402,180.07	25,424,034.32	6,356,008.58
<b>合计</b>	<b>2,001,225,541.01</b>	<b>457,077,056.72</b>	<b>2,452,537,036.17</b>	<b>561,823,834.22</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	219,395.78	54,848.95	223,043.02	55,760.76
<b>合计</b>	<b>219,395.78</b>	<b>54,848.95</b>	<b>223,043.02</b>	<b>55,760.76</b>

(3) 未确认递延所得税资产明细

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019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
<b>可抵扣暂时性差异</b>		
可抵扣亏损	1,517,609,496.91	1,104,228,586.24
已列支成本费用但尚未发放的薪资	29,188,534.98	36,959,274.71
资产减值准备	23,324,811.80	36,860,875.99
长期待摊费用摊销差异	2,620,017.36	392,092.02
互联网+业务待付的第三方费用	2,537,973.26	7,445,693.79
<b>合计</b>	<b>1,575,280,834.31</b>	<b>1,185,886,522.75</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
2019		745,927.48	
2020	14,394,545.41	17,269,333.96	
2021	40,535,046.05	51,251,166.88	
2022	239,256,506.14	257,334,013.28	
2023	479,864,135.42	777,628,144.64	
2024	743,559,263.89		
<b>合计</b>	<b>1,517,609,496.91</b>	<b>1,104,228,586.24</b>	

19. 其他非流动资产

项目	年末余额	年初余额
非盈利组织股权投资款		100,000.00
<b>合计</b>		<b>100,000.00</b>

20. 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	70,000,000.00	120,000,000.00
保证借款	543,500,000.00	658,337,453.73
质押借款	129,070,614.77	30,000,000.00
信用借款	1,044,600,000.00	1,655,000,000.00
<b>合计</b>	<b>1,787,170,614.77</b>	<b>2,463,337,453.73</b>

## 深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019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) 本集团无已逾期未偿还的短期借款

### 21. 应付票据

票据种类	年末余额	年初余额
商业承兑汇票	3,659,552.19	215,478.00
<b>合计</b>	<b>3,659,552.19</b>	<b>215,478.00</b>

本集团年末无已到期未支付的应付票据。

### 22. 应付账款

(1) 应付账款列示

项目	年末余额	年初余额
直线法摊销运营租赁费	341,562,628.76	286,781,155.18
购买资产及装修款	56,801,420.82	58,032,352.56
工程外包款	48,550,368.92	53,933,454.14
应付服务费	48,429,531.07	61,392,263.52
物业外包费	32,354,295.10	26,495,840.76
应付租金	8,938,149.87	354,020.36
能源费用	1,337,397.25	1,165,515.75
购买办公用品	47,962.38	313,661.85
其他	2,316,747.84	2,940,957.34
<b>合计</b>	<b>540,338,502.01</b>	<b>491,409,221.46</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
陕西派美装饰工程有限公司	1,820,000.00	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
深圳市建装装饰工程有限公司	802,041.43	尚未达到结算条件
江苏奇寓家具制造有限公司	586,357.00	尚未达到结算条件
益博睿信息技术(北京)有限公司	521,561.33	尚未达到结算条件
广州景升装饰工程有限公司	434,759.36	尚未达到结算条件
<b>合计</b>	<b>5,222,977.56</b>	

## 深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019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)

### 23. 预收款项

#### (1) 预收款项列示

项目	年末余额	年初余额
公寓租赁费	32,779,466.99	23,011,131.64
预收物业费	27,397,610.18	27,321,246.99
预收装修款	20,268,537.99	42,479,296.85
预收处置非流动资产款	13,746,992.10	8,670,458.00
商业物业租赁费	12,505,927.04	17,041,529.56
商品销售款	10,203,981.04	11,665,732.06
代理费	7,913,393.40	6,607,130.88
顾问费	4,442,753.30	5,803,425.29
资产管理费	2,836,862.61	358,333.28
互联网+业务	742,918.69	492,652.20
贷款预收利息	601,094.06	54,608,752.43
其他	121,141.50	257,736.18
<b>合计</b>	<b>133,560,678.90</b>	<b>198,317,425.36</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
菏泽襄政房地产开发有限公司	300,000.00	项目尚未结束，尚未取得客户确认
深圳市沧然实业发展有限公司	169,811.32	项目尚未结束，尚未取得客户确认
济南盛唐置业有限公司	130,304.00	项目尚未结束，尚未取得客户确认
成都双流和骏置业有限公司	115,597.70	项目尚未结束，尚未取得客户确认
惠州市亚新房地产有限公司	108,266.00	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
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
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
<b>合计</b>	<b>1,978,725.02</b>	—

#### (3) 年末建造合同形成的已结算未完工项目情况

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019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	金额
已办理结算的金额	20,268,537.99
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	20,268,537.99

24. 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	999,392,710.88	2,602,215,067.48	2,875,087,411.71	726,520,366.65
离职后福利-设定提存计划	1,462,800.14	174,867,331.19	175,168,564.09	1,161,567.24
辞退福利				
一年内到期的其他福利				
<b>合计</b>	<b>1,000,855,511.02</b>	<b>2,777,082,398.67</b>	<b>3,050,255,975.80</b>	<b>727,681,933.89</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	996,416,810.14	2,411,842,789.82	2,684,703,555.33	723,556,044.63
职工福利费	142,033.40	22,927,330.47	22,980,640.57	88,723.30
社会保险费	798,278.49	97,971,736.48	97,824,487.79	945,527.18
其中:医疗保险费	697,913.80	84,769,271.92	84,606,032.82	861,152.90
工伤保险费	25,468.28	2,804,954.88	2,814,071.30	16,351.86
生育保险费	59,699.81	8,273,597.36	8,265,274.75	68,022.42
其他	15,196.60	2,123,912.32	2,139,108.92	-
住房公积金	137,568.00	65,278,518.53	65,168,298.78	247,787.75
工会经费和职工教育经费	1,898,020.85	4,194,692.18	4,410,429.24	1,682,283.79
<b>合计</b>	<b>999,392,710.88</b>	<b>2,602,215,067.48</b>	<b>2,875,087,411.71</b>	<b>726,520,366.65</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	1,327,274.99	169,169,527.16	169,389,908.52	1,106,893.63
失业保险费	135,525.15	5,697,804.03	5,778,655.57	54,673.61
<b>合计</b>	<b>1,462,800.14</b>	<b>174,867,331.19</b>	<b>175,168,564.09</b>	<b>1,161,567.24</b>

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019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)

25. 应交税费

项目	年末余额	年初余额
企业所得税	278,864,069.19	408,097,890.92
增值税	35,158,829.48	47,199,486.27
个人所得税	8,845,812.33	11,871,188.72
房产税	5,448,061.25	2,275,976.13
城市维护建设税	2,663,832.83	3,046,901.10
教育费附加及地方教育费附加	1,960,070.59	2,208,931.98
印花税	848,552.24	470,750.47
堤围费	11,164.19	23,239.33
其他	905,176.60	591,033.61
<b>合计</b>	<b>334,705,568.70</b>	<b>475,785,398.53</b>

26. 其他应付款

项目	年末余额	年初余额
应付利息	1,158,581.75	34,312,802.38
应付股利	3,926,214.16	5,574,923.53
其他应付款	1,573,946,387.87	1,726,372,082.40
<b>合计</b>	<b>1,579,031,183.78</b>	<b>1,766,259,808.31</b>

26.1 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	1,069,930.01	34,267,046.64
应付少数股东利息	88,651.74	45,755.74
<b>合计</b>	<b>1,158,581.75</b>	<b>34,312,802.38</b>

(2) 截至2019年12月31日，本集团无重要的已逾期未支付的利息

26.2 应付股利

项目	年末余额	年初余额
青岛荣置地少数股东	3,926,214.16	4,328,014.16

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019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
普通股股利		1,204,266.00
北海红璞原股东		42,643.37
<b>合计</b>	<b>3,926,214.16</b>	<b>5,574,923.53</b>

26.3 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	794,266,556.43	945,220,621.79
押金保证金	258,714,170.23	197,302,886.60
应付业务费用	126,746,770.99	169,684,211.09
装修业务暂收款	106,126,826.66	33,174,856.35
互联网+业务暂收的服务费	95,966,610.85	101,265,355.82
代收代付款	71,688,698.57	88,139,332.15
项目跟投款	60,585,327.63	114,532,123.99
资产证券化代收款	22,547,235.45	18,192,045.27
限制性股票回购款	16,146,013.87	35,623,188.36
应付担保费	14,704,711.54	12,217,993.20
公寓业务暂收款	6,453,465.65	10,519,467.78
收购意向金		500,000.00
<b>合计</b>	<b>1,573,946,387.87</b>	<b>1,726,372,082.40</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	34,482,923.12	继续使用资产
<b>合计</b>	<b>34,482,923.12</b>	

27. 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	20,644,368.92	13,080,411.48
<b>合计</b>	<b>20,644,368.92</b>	<b>13,080,411.48</b>

## 深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019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)

### 28. 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	631,411,651.02	1,228,061,496.19
<b>合计</b>	<b>631,411,651.02</b>	<b>1,228,061,496.19</b>

### 29. 长期借款

#### (1) 长期借款分类

借款类别	年末余额	年初余额
抵押借款	335,728,635.63	165,827,667.28
信用借款	150,000,000.00	
<b>合计</b>	<b>485,728,635.63</b>	<b>165,827,667.28</b>

### 30. 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	2,042,970,972.00				-5,214,300.00	-5,214,300.00	2,037,756,672.00

#### (1) 本年变动增减情况

2019年8月13日,根据本公司第四届董事会第四十四次会议通过的《关于调整限制性股票回购价格和回购注销部分限制性股票的议案》,同意将激励对象中因个人原因已离职不符合激励条件的72人所持已获授但尚未解锁的限制性股票1,036,700股,以及因公司2018年度业绩未达到公司《限制性股票激励计划》中规定的第三个解除限售期的解除限售条件所涉及的限制性股票4,177,600股全部进行回购注销处理,上述回购注销数量合计为5,214,300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/2019SZA40814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2.75%)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



## 深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019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,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25,000,000股(占公司总股本的1.23%)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。

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2.75%)质押给兴业银行股份有限公司深圳分行,为本公司办理质押借款,并于2019年1月15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,质押期限一年。

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90,000,000股(占公司总股本的4.42%)质押给招商银行股份有限公司深圳分行,为本公司办理质押借款,并于2019年4月26日在中国登记结算有限责任公司深圳分公司办理了质押登记手续,质押期限二年。

### 31. 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	447,727,438.99		14,365,396.50	433,362,042.49
期权成本摊销	106,760,709.57		7,663,419.76	99,097,289.81
其他资本公积	351,135.52	1,530,000.00		1,881,135.52
<b>合计</b>	<b>554,839,284.08</b>	<b>1,530,000.00</b>	<b>22,028,816.26</b>	<b>534,340,467.82</b>

(1) 本年资本公积增加由以下事项形成: ①本公司之三级子公司上海股投,少数股东进行溢价增资,本公司持股比例由60%下降至51%,该项交易导致本公司资本公积增加1,530,000.00元。

(2) 本年资本公积减少由以下事项形成: ①本公司实施限制性股票激励计划,部分员工由于离职或在本考核期考核不合格持有的股票,以及2018年公司业绩未达到解锁条件进行回购注销处理,导致资本公积减少14,365,396.50元; ②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-2,505,820.71元; ③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-5,157,599.05元;

## 深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019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)

### 32. 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	36,966,518.40		20,523,484.80	16,443,033.60
<b>合计</b>	<b>36,966,518.40</b>		<b>20,523,484.80</b>	<b>16,443,033.60</b>

本年库存股的减少系 2018 年业绩考核未达到解锁条件及部分持有限制性股票员工本次考核期考核不合格或者离职回购注销而减少 20,523,484.80 元。

### 33. 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	-61,153.36	251,544.99			239,129.23	12,415.76	177,975.87
其中：外币财务报表折算差额	-61,153.36	251,544.99			239,129.23	12,415.76	177,975.87
<b>其他综合收益合计</b>	<b>-61,153.36</b>	<b>251,544.99</b>			<b>239,129.23</b>	<b>12,415.76</b>	<b>177,975.87</b>

### 34. 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	378,371,693.82	51,798,395.09		430,170,088.91
任意盈余公积	378,371,693.82	51,798,395.09		430,170,088.91
<b>合计</b>	<b>756,743,387.64</b>	<b>103,596,790.18</b>		<b>860,340,177.82</b>

### 35. 未分配利润

项目	本年	上年
上年年末余额	1,982,303,621.24	1,951,568,860.70
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	-18,789,209.65	
重要前期差错更正		
同一控制合并范围变更		

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019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
其他调整因素		
<b>本年年初余额</b>	<b>1,963,514,411.59</b>	<b>1,951,568,860.70</b>
加: 本年归属于母公司所有者的净利润	81,942,292.20	415,724,734.42
减: 提取法定盈余公积	51,798,395.09	110,735,863.06
提取任意盈余公积	51,798,395.09	110,735,863.06
提取一般风险准备		
应付普通股股利	42,902,390.41	163,518,247.76
转作股本的普通股股利		
<b>本年年末余额</b>	<b>1,898,957,523.20</b>	<b>1,982,303,621.24</b>

36. 营业收入、营业成本

(1) 营业收入和营业成本情况

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	6,608,813,605.28	5,776,463,683.92	7,485,933,989.87	5,873,496,475.52
其他业务	41,038,386.99	29,209,147.05	47,704,456.52	28,227,193.63
<b>合计</b>	<b>6,649,851,992.27</b>	<b>5,805,672,830.97</b>	<b>7,533,638,446.39</b>	<b>5,901,723,669.15</b>

(2) 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	2,854,397,758.24	2,179,495,158.37	3,315,982,579.76	2,270,753,554.95
互联网+业务	1,209,826,200.32	1,042,661,987.93	1,680,565,551.54	1,229,537,714.23
金融服务业务	477,139,699.27	163,185,311.16	766,785,361.60	296,252,517.09
资产运营业务	1,576,192,127.56	1,929,334,688.68	1,185,642,988.74	1,513,058,924.73
顾问策划业务	213,493,999.77	189,496,055.87	256,400,040.29	227,523,845.54
装修服务业务	266,727,451.41	227,925,396.86	246,624,506.02	243,907,022.99
经纪业务	11,036,368.71	44,365,085.05	33,932,961.92	92,462,895.99
<b>合计</b>	<b>6,608,813,605.28</b>	<b>5,776,463,683.92</b>	<b>7,485,933,989.87</b>	<b>5,873,496,475.52</b>

(3) 主营业务—按地区分类

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019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	2,713,147,446.10	2,206,118,917.38	3,128,472,017.62	2,209,854,762.51
华东区域	1,307,008,690.21	1,236,052,585.24	1,521,858,691.78	1,295,535,274.69
华北区域	1,002,840,504.43	936,464,830.02	997,507,907.14	899,327,840.43
华中及西南区域	865,420,673.68	786,516,430.56	973,524,168.55	845,977,700.85
山东区域	720,396,290.86	611,310,920.72	864,571,204.78	622,800,897.04
<b>合计</b>	<b>6,608,813,605.28</b>	<b>5,776,463,683.92</b>	<b>7,485,933,989.87</b>	<b>5,873,496,475.52</b>

(4) 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	536,886,548.58	8.07%
保利房地产(集团)股份有限公司	115,380,392.53	1.74%
万科企业股份有限公司	111,112,684.31	1.67%
上海更赢信息技术有限公司	85,566,289.59	1.29%
深圳华侨城房地产有限公司	44,122,519.67	0.66%
<b>合计</b>	<b>893,068,434.68</b>	<b>13.43%</b>

(5) 主营业务成本明细

项目	本年发生额	上年发生额
工资	1,191,555,749.97	1,282,844,946.45
奖金	1,044,754,866.98	1,164,768,997.27
运营租赁费	864,091,819.63	663,732,573.59
技术协作费	646,706,207.01	708,523,586.09
咨询费	527,998,759.41	449,764,783.22
保险费	297,338,976.65	338,432,952.36
装修费摊销	240,721,801.08	151,033,741.81
广告宣传费	109,424,292.96	135,765,067.95
保洁费	100,481,490.00	78,127,731.81
工程外包	98,250,497.95	143,336,062.21
保安费	96,662,895.25	79,187,575.14
物业工程费	91,818,748.04	71,049,570.87
利息	64,467,339.37	175,207,964.85
差旅费	53,601,962.24	68,152,660.95
物业租赁费用	42,218,116.37	62,317,431.23

## 深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019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	39,716,843.08	48,098,077.79
员工宿舍费	34,051,556.97	35,110,952.48
营销渠道费	24,913,402.92	18,363,244.43
商品	19,549,812.78	25,857,213.64
人力外包费	19,286,706.27	
电信网络费	17,883,191.50	16,255,640.42
设计费	17,526,497.39	9,002,399.97
折旧费	16,069,475.14	12,596,151.79
工程材料	15,706,270.78	21,258,886.78
通讯费	13,853,599.13	14,100,631.04
调研费	10,958,704.25	17,111,228.17
低值用品及耗材	10,737,826.04	10,076,810.79
外购服务	10,665,118.64	10,494,744.68
办公用品费	8,902,891.46	10,809,552.56
福利费	7,817,932.73	8,058,174.21
劳保费	6,397,467.90	6,774,488.19
工作餐费	4,842,657.75	8,490,260.78
会务费	4,627,420.37	7,110,978.16
交通费	3,668,217.73	4,400,733.75
培训费	3,136,677.31	2,059,117.32
绿化费	2,949,255.39	2,378,866.64
手续费	1,874,896.09	2,345,517.43
出版印刷费	1,720,521.74	4,892,365.76
运杂费	1,039,833.31	1,423,925.90
软件摊销	449,696.62	367,419.61
办公杂费	443,658.28	912,932.76
其他	7,580,029.44	2,900,514.67
<b>合计</b>	<b>5,776,463,683.92</b>	<b>5,873,496,475.52</b>

### 37. 税金及附加

项目	本年发生额	上年发生额
城市维护建设税	17,729,215.62	23,131,345.45
教育费附加及地方教育费附加	12,624,553.01	16,564,845.50
房产税	4,815,296.42	8,991,475.91
印花税	1,683,313.70	1,884,814.08

## 深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019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
残保金	1,402,757.27	902,169.89
水利建设基金	488,147.61	664,483.38
堤围费	74,684.40	127,206.74
其他	631,979.68	454,589.05
<b>合计</b>	<b>39,449,947.71</b>	<b>52,720,930.00</b>

### 38. 管理费用

项目	本年发生额	上年发生额
工资	116,934,989.30	125,629,046.70
咨询费	46,360,039.21	38,432,084.61
物业租赁费用	42,021,700.61	39,924,389.09
保险费	28,329,516.40	31,285,988.53
人力外包费	19,904,461.96	
奖金	16,042,631.19	51,937,328.75
福利费	15,133,579.43	20,516,397.48
折旧费	13,951,482.71	15,967,738.51
诉讼费	13,858,918.05	22,924.47
装修费摊销	10,850,186.50	11,174,612.61
办公用品费	7,958,759.69	10,937,146.90
运杂费	7,357,539.13	8,573,159.58
差旅费	6,556,800.87	9,725,025.62
业务招待费	6,457,480.50	10,537,018.94
技术协作费	5,975,492.06	8,107,513.60
招聘费	5,505,321.62	7,275,446.85
工会经费	4,255,514.46	6,658,993.17
培训费	4,116,862.85	6,196,806.20
人事费	3,323,215.60	4,763,974.89
员工宿舍费	3,159,387.85	3,178,430.74
电信网络费	3,065,602.90	3,323,606.48
广告宣传费	2,901,311.99	4,511,145.84
会务费	1,992,999.62	7,700,634.05
通讯费	1,231,258.80	1,288,030.80
工作餐费	847,596.06	1,368,900.38
软件摊销	790,434.69	338,103.71
调研费	513,099.29	2,487,895.24

## 深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019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
出版印刷费	358,095.59	120,779.22
劳保费	262,322.81	785,691.13
期权成本摊销	-7,449,109.51	16,156,875.12
其他	3,230,744.60	3,491,795.40
<b>合计</b>	<b>385,798,236.83</b>	<b>452,417,484.61</b>

### 39. 研发费用

项目	本年发生额	上年发生额
工资	39,029,613.28	48,915,194.04
技术协作费	30,518,178.08	9,723,521.65
保险费	7,361,866.77	9,233,651.35
奖金	5,926,420.82	5,602,283.19
电信网络费	4,909,627.54	5,192,296.55
折旧费	2,833,641.64	3,111,505.52
软件摊销	2,629,425.41	1,778,935.44
物业租赁费用	1,724,783.43	1,514,832.63
咨询费	406,606.55	394,060.30
差旅费	359,212.65	265,077.94
通讯费	325,507.01	487,935.63
广告宣传费	200,231.85	63,371.09
办公修理费	131,290.83	124,060.44
装修费摊销	39,320.00	48,584.31
福利费	5,855.80	12,174.21
工作餐费	309.00	197,310.96
调研费		184,482.76
其他	18,106.02	76,778.53
<b>合计</b>	<b>96,419,996.68</b>	<b>86,926,056.54</b>

### 40. 财务费用

项目	本年发生额	上年发生额
利息支出	140,310,786.08	158,825,428.84
减：利息收入	27,604,161.01	33,556,483.26
加：汇兑损失	218,887.36	75,377.23
加：其他支出	10,238,704.83	10,082,772.60
<b>合计</b>	<b>123,164,217.26</b>	<b>135,427,095.41</b>

## 深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019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)

### 41. 其他收益

项目	本年发生额	上年发生额
政府补助	47,606,308.10	32,923,635.55
<b>合计</b>	<b>47,606,308.10</b>	<b>32,923,635.55</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	8,638,653.18	7,827,758.19	常熟大学科技园创新创业生态建设合作协议	与收益相关
税费减免	6,877,039.24		《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告 2019年第39号)	与收益相关
房租补贴	7,171,353.56	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
稳岗补贴	3,375,341.48	2,417,677.85	《国务院关于进一步优化企业兼并重组市场环境的意见》(国发[2014]14号)、各地市人社局关于实施稳岗补贴的工作办法	与收益相关
企业研究开发资助	2,943,000.00		《关于促进科技创新的若干措施》(深发(2016)7号)	与收益相关
生育津贴	2,659,688.17	422,118.44	《女职工劳动保护特别规定》	与收益相关
个税手续费返还	2,251,149.71	3,816,690.98	《中华人民共和国个人所得税法》	与收益相关
运营补贴	2,245,347.80		关于苏州小样青年社区2018年度运营绩效补助的请示、申请文件、《投资合作协议》	与收益相关
财政扶持资金	1,547,138.97		〈厦门市中央外贸发展专项资金管理办法实施细则〉的通知(厦财企(2015)65号)、南昌市人民政府办公厅关于印发南昌市扶持企业发展资金管理的通知(洪府厅发(2009)63号)、中小企业扶持发展基金(0016)	与收益相关
社保补贴	1,197,873.88	1,665,105.24	根据《厦门市人力资源和社会保障局 厦门市财政局关于进一步做好促进本市居民就业和企业用工服务工作的若干意见》(厦人社[2013]126号)、厦门市人力资源和社会保障局、厦门市财政局关于调整和规范《厦门市人力资源和社会保障局 厦门市财政局关于进一步做好促进本市居民就业和企业用工服务工作的若干意见》执行口径的通知(厦人社[2015]148号)、厦门市人力资源和社会保障局关于做好用人单位招用本市农村劳动力社会保险差额补助工作有关问题的通知(厦人社[2015]214号)	与收益相关
江苏省大学生创业园	1,000,000.00		市政府关于印发苏州市创建创业型城市促进创业带动就业实施意见的通知 苏府(2009)164号	与收益相关
2018年度市级众创空间政策扶持资金	970,822.45		厦门市科学技术局文件厦科创(2018)14号、厦门市科学技术局关于拨付2018年度市级众创空间政策扶持资金的通知	与收益相关
众创空间场租补贴	904,036.80	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



深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019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
2018年度相城区科技载体扶持资金项目	800,000.00		关于下达2018年度相城区科技载体扶持资金(2017年度科技企业孵化器绩效评估资助经费)的通知,相科【2018】116号,相财科【2018】293号	与收益相关
2018年度相城区科技创新高质量发展政策性奖励(支持创新载体建设)	800,000.00		关于拨付2018年相城区科技创新高质量发展政策性奖励(研发机构建设、技术合同奖励、支持创新载体建设等)的通知	与收益相关
2019年度相城区科技载体扶持资金项目	600,000.00		关于下达2019年度相城区科技企业孵化器(众创空间)绩效评估资助经费的通知,相科【2019】92号	与收益相关
高校毕业生见习补贴	491,474.21	667,280.23	安徽省财政厅《关于2018年民生工程资金筹措事项的通知》(财预〔2018〕362号)、《济宁市就业补助资金管理办法》、重庆市人力资源和社会保障局重庆市财政局关于印发重庆市高校毕业生就业见习实施办法的通知(渝人社发〔2016〕230号)、根据《厦门市人力资源和社会保障局厦门市财政局关于进一步做好促进本市居民就业和企业用工服务工作的若干意见》(厦人社〔2013〕126号)	与收益相关
达不到税收起征点	488,275.97	302,177.87	《财政部 国家税务总局关于扩大有关政府性基金免征范围的通知》(财税〔2016〕12号)/《财政部 税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》(财税〔2019〕13号)	与收益相关
C-1-1 国家级、省级、市级特色工业产业园区、集聚区、基地、平台奖励项目	400,000.00		关于下达2019年度相城区工业经济高质量发展转型资金计划(第四批)的通知,相工信【2019】78号	与收益相关
A1-3 星级中小企业公共服务平台补助项目	320,000.00		关于下达相城区2018年度工业经济和信息化专项资金的通知,相经【2018】88号,相财产【2018】284号、关于下达2018年度第二批省级工业和信息产业转型升级专项资金指标的通知,相工信【2019】14号、关于下达相城区2018年度工业经济和信息化专项资金(剩余资金)的通知,相工信【2019】11号	与收益相关
苏州小样青年社区公共服务平台	300,000.00		关于下达2018年度第二批省级工业和信息产业转型升级专项资金指标的通知,相工信【2019】14号	与收益相关
公共服务平台类	300,000.00		《北京朝阳国家文化产业创新实验区管理委员会》通知	与收益相关
劳务协作奖	251,000.00	151,500.00	(一)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)(二)《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)(三)《厦门市人力资源和社会保障局厦门市财政局关于调整和规范〈厦门市人力资源和社会保障局厦门市财政局关于进一步做好促进本市居民就业和企业用工服务工作的若干意见〉执行口径的通知》(厦人社〔2015〕148号)	与收益相关

# 深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019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
残疾人岗位补贴	219,937.89	108,429.30	《超比例安排残疾人就业企业可享专项资金补贴》	与收益相关
常熟(北京)创新中心平台建设	200,000.00		关于下达2018年度常熟市服务业转型升级专项资金(城市经济和现代服务业项目)指标的通知,常财工贸【2019】28号	与收益相关
众创空间认定奖励补助	200,000.00	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
市众创空间后补助补贴	100,000.00	300,000.00	苏州市科学技术局、苏州市财政局 关于下达苏州市2017年度第四批科学发展计划(科技服务体系建设项目)项目及经费的通知(苏科资【2017】204号)	与收益相关
苏州市科技合作与交流交流活动	98,070.00	141,800.00	苏州市科技合作与交流资助实施细则(试行)	与收益相关
2018年度第三批相城区科技创新高质量发展政策性奖励拟兑现项目	80,000.00		关于兑现2018年度第三批相城区科技创新高质量发展政策性奖励的通知,相科协【2019】18号	与收益相关
软装补贴	66,000.00	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
2017年度新增规模服务业单位奖励	50,000.00		关于开展2019年度市级现代服务业集聚区和服务业龙头企业申报工作的通知	与收益相关
2019年度苏州市创业孵化示范基地认定	30,000.00		关于公布2019年度苏州市创业孵化示范基地认定情况的通知,苏人保就管【2019】31号	与收益相关
退役士兵减征	12,000.00		《财政部 税务总局 退役军人部关于进一步扶持自主就业退役士兵创业就业有关税收政策的通知》财税(2019)21号	与收益相关
众创空间绩效补贴		800,000.00	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)项目及经费的通知(相科【2018】76号\相财产【2018】168号)	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
小样青年社区创客专项资金		576,000.00	深科技创【2016】137号、深圳市创客专项资金管理暂行办法	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
科技发展计划转型资金补贴		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
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)项目及经费的通知(常财教【2018】30号)	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
运营绩效补助		1,305,485.67	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
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
其他	18,104.79	25,836.57		
<b>合计</b>	<b>47,606,308.10</b>	<b>32,923,635.55</b>		

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019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. 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	165,708.78	13,222,985.43
处置长期股权投资产生的投资收益	919,299.27	11,169,671.91
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	15,250,000.00	
处置其他非流动金融资产取得的投资收益	-3,000,000.00	
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		9,104,425.28
处置可供出售金融资产取得的投资收益		-4,570,498.25
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	962,632.42	
<b>合计</b>	<b>14,297,640.47</b>	<b>28,926,584.37</b>

43. 信用减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
应收票据坏账损失	849,086.99	
应收账款坏账损失	-31,117,871.98	
其他应收款坏账损失	-9,392,370.52	
贷款减值损失	19,907,769.82	
<b>合计</b>	<b>-19,753,385.69</b>	

44. 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
贷款损失准备		-100,249,371.05
<b>合计</b>		<b>-237,633,994.49</b>

45. 资产处置收益（损失以“-”号填列）

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	469,153.05	987,760.16	469,153.05
其中：未划分为持有待售的非流动资产处置收益	469,153.05	987,760.16	469,153.05
其中：固定资产处置收益	469,153.05	987,760.16	469,153.05
无形资产处置收益			
<b>合计</b>	<b>469,153.05</b>	<b>987,760.16</b>	<b>469,153.05</b>

## 深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019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)

### 46. 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	
政府补助	20,895,446.89	15,425,771.62	20,895,446.89
罚款利得	2,299,541.05	640,085.88	2,299,541.05
无法支付经批准转作营业外收入的应付款项	4,628,101.20	1,538,109.02	4,628,101.20
收取违约金	21,664,993.70	19,176,298.83	5,403,236.87
其他	2,195,896.65	1,489,193.89	2,195,896.65
<b>合计</b>	<b>51,683,979.49</b>	<b>45,129,192.38</b>	<b>35,422,222.66</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
财政扶持资金	11,651,430.00	1,697,018.00	徐州鼓楼区政府扶持协议、佛山市禅城区人民政府办公室关于印发佛山市禅城区促进小微企业上规模发展专项资金使用管理办法、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、关于开展武侯区2017年产业政策相关扶持资金申报工作的通知、关于产业发展扶持奖励兑现的通知	与收益相关
税收返还	3,629,860.70	3,599,682.19	财政部关于税制改革后对某些企业实行“先征后退”有关预算管理问题的暂行规定的通知、昆明经济技术开发区关于促进招商引资若干政策的规定	与收益相关
发展专项资金	2,480,000.00	2,620,000.00	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
入驻补贴	1,000,000.00		《项目入区(高新区)协议》	与收益相关
产业转型资金-2019年第一次联系会议—专业服务业	1,000,000.00		《关于提交区产业转型升级专项资金收款材料的通知》	与收益相关
民营及中小企业创新发展培育扶持计划	300,000.00		《市经贸信息委关于下达2019年深证市民营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》	与收益相关
企业发展金	219,988.00	1,110,766.00	“企业发展金”协议书	与收益相关
功臣企业返税	170,277.19		和平区2017年功臣企业高管个税奖励	与收益相关
2018年度党组织规范化建设经费	150,000.00		关于下达2018年党组织规范化建设经费的通知,相组通【2018】52号,相财社【2018】294号	与收益相关
百企争先企业奖励资金	93,891.00		佛山市禅城区人民政府办公室关于印发佛山市禅城区促进“百企争先”奖励办法的通知	与收益相关
发展贡献奖	50,000.00	90,000.00	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

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019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
先进企业奖励	50,000.00	10,000.00	小微企业普惠性税收优惠	与收益相关
科技发展计划转型资金补贴	50,000.00		罗湖区产业转型升级专项资金扶持科技创新实施细则	与收益相关
福州市台江区财政局2017年度第三批促进服务业限下企业新增限上转型升级奖励金	50,000.00		《福州市商务局、福州市发改委、福州市财政局关于做好第三批2017年度促进服务业限下企业转型升级(新增限上规上)奖励核实工作的通知》(榕商务运行(2018)110号)和《福州市人民政府关于加强服务业统计工作意见(试行)》(榕政(2016)9号)	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科技产业园)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资助经费		500,000.00	《市经贸信息委关于下达2018年深证市民营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》	与收益相关
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科技产业园)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—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若干政策意见 江发改[2017]149号	与收益相关
稳增促调专项资金		210,000.00	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项资金实施细则(试行)》	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	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

## 深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019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
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
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
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
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
党建活动经费补贴		40,000.00	组织人社局拨入	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
仲恺高新区“小升规”专项资金		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
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
其他		20,580.00		与收益相关
<b>合计</b>	<b>20,895,446.89</b>	<b>15,425,771.62</b>		

### 47. 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
非流动资产损失		421,660.62	
债务重组损失		10,000,000.00	
捐赠支出	26,500.00	1,641,500.00	26,500.00
赔偿支出	4,797,341.92	1,495,689.71	4,797,341.92
罚款支出	15,068,335.79	10,753,330.69	15,068,335.79
其他	2,586,201.37	1,526,114.32	2,586,201.37
<b>合计</b>	<b>22,478,379.08</b>	<b>25,838,295.34</b>	<b>22,478,379.08</b>

### 48. 所得税费用

## 深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019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) 所得税费用

项目	本年发生额	上年发生额
当年所得税	69,897,670.08	244,675,276.18
递延所得税	104,532,467.25	50,560,301.12
<b>合计</b>	<b>174,430,137.33</b>	<b>295,235,577.30</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	271,172,079.16
按法定/适用税率计算的所得税费用	67,793,019.79
子公司适用不同税率的影响	33,618,712.45
调整以前期间所得税的影响	1,541,359.74
不可抵扣的成本、费用和损失的影响税金	18,776,960.74
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-9,347,275.37
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	69,350,536.45
加计扣除影响	-7,303,176.47
<b>所得税费用</b>	<b>174,430,137.33</b>

### 49. 其他综合收益

详见本附注“六、33 其他综合收益”相关内容。

### 50. 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

##### 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	4,846,095,110.80	3,838,803,045.61
收到的保证金押金	734,447,280.57	1,034,601,644.28
互联网+业务代收款	195,955,640.08	730,110,162.79
物业公司收到代收代付款项	145,771,440.71	69,938,151.89
政府补贴收入	64,286,439.78	48,349,407.17

## 深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019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
利息收入	27,604,161.01	33,556,483.26
收取租金	9,429,470.59	10,201,719.76
收回业务合作意向金	5,000,000.00	1,697,371.34
经纪业务代收	3,455,375.85	14,610,809.36
金融业务垫资赎楼收回		4,434,900.00
往来款、备用金返还及其他	64,800,642.84	108,906,628.99
<b>合计</b>	<b>6,096,845,562.23</b>	<b>5,895,210,324.45</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	3,959,642,936.46	3,243,945,891.48
调研、技术协作费	806,924,444.94	778,836,496.07
支付的押金保证金	765,928,447.23	1,582,268,413.80
运营租赁费	757,716,382.53	533,053,766.87
咨询费	639,147,895.63	633,850,612.47
物业管理及工程费(包括物业 中外包费用)	306,825,477.59	224,720,595.79
物业租赁费用	159,474,486.15	139,638,750.85
互联网+业务归还代收款	144,599,417.32	336,281,837.32
广告宣传费	112,584,925.28	141,291,786.47
物业代收代付中代付	78,445,181.87	66,889,013.55
差旅费	60,472,536.82	78,076,114.15
业务招待费	46,125,683.85	58,587,245.72
世联行经纪业务代收中代付	36,656,504.53	14,468,112.93
电信网络费	25,513,717.93	23,954,194.31
违约、罚款、赔偿支出	21,925,618.77	13,775,134.72
通讯费	15,410,474.94	15,871,987.47
运杂费、交通费	12,206,830.47	13,955,792.41
各类办公费	11,556,457.90	27,672,777.20
支付业务合作意向金	9,579,198.60	107,000,000.00
培训费	7,673,245.16	7,835,938.52
会务费	6,620,419.99	14,954,563.73
设计费	4,852,613.86	9,002,399.97
往来款、备用金支付及其他	162,270,795.09	128,038,705.29
<b>合计</b>	<b>8,152,153,692.91</b>	<b>8,193,970,131.09</b>



深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019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) 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
<b>合计</b>		<b>1,324,952.91</b>

4) 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	496,191,471.51	1,447,386,248.65
<b>合计</b>	<b>496,191,471.51</b>	<b>1,447,386,248.65</b>

5) 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	1,121,764,965.19	1,487,879,897.38
限制性股票回购款	18,651,149.03	2,184,537.60
支付世联中国委托担保费用	4,479,578.94	2,480,632.93
退还已注销非全资子公司少数 股东股权投资款	1,334,576.37	
股票权益分派费用	17,547.09	66,372.11
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
<b>合计</b>	<b>1,146,247,816.62</b>	<b>1,525,511,440.02</b>

(2) 合并现金流量表补充资料

项目	本年金额	上年金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量:</b>		
净利润	96,741,941.83	453,682,516.01
加: 资产减值准备		237,633,994.49
信用减值损失	19,753,385.69	
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折 旧	37,887,002.58	38,279,438.74
无形资产摊销	3,127,921.40	2,383,301.51
长期待摊费用摊销	309,096,423.63	215,153,737.62
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)	-469,153.05	-566,099.54
固定资产报废损失(收益以“-”填列)	-	-

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019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	上年金额
公允价值变动损益(收益以“-”填列)	-	-
财务费用(收益以“-”填列)	225,598,872.65	336,917,880.51
投资损失(收益以“-”填列)	-14,297,640.47	-28,926,584.37
递延所得税资产的减少(增加以“-”填列)	104,532,467.25	50,504,540.36
递延所得税负债的增加(减少以“-”填列)	-911.81	55,760.76
存货的减少(增加以“-”填列)	-2,552,036.89	4,292,733.74
经营性应收项目的减少(增加以“-”填列)	1,374,937,513.27	443,842,524.08
经营性应付项目的增加(减少以“-”填列)	-579,924,822.91	-785,760,609.58
其他		
经营活动产生的现金流量净额	1,574,430,963.17	967,493,134.33
<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	2,369,800,483.46	2,409,266,719.72
减: 现金的期初余额	2,409,266,719.72	2,443,323,109.48
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	-39,466,236.26	-34,056,389.76

(3) 本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	2,315,000.00
其中: 世联养老公司	1,755,000.00
北海红璞公司	560,000.00
减: 丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	633,346.93
其中: 世联养老公司	548,690.62
北海红璞公司	84,656.31
加: 以前期间发生的处置子公司于本年收到的现金或现金等价物	
其中: 世联养老公司	
北海红璞公司	
处置子公司收到的现金净额	1,681,653.07

(4) 现金和现金等价物

## 深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019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
现金	2,369,800,483.46	2,409,266,719.72
其中：库存现金	90,027.74	59,390.95
可随时用于支付的银行存款	2,369,710,455.72	2,409,207,328.77
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	2,369,800,483.46	2,409,266,719.72

### 51. 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，资本公积增加1,530,000.00元，系本公司之三级子公司上海股投，少数股东进行溢价增资，本公司持股比例由60%下降至51%，该项交易导致本公司资本公积增加1,530,000.00元。

少数股东权益减少3,790,713.63元，主要是因为：1) 本公司之四级子公司广州世君凯晟物业管理有限公司在本年度进行注销，该事项导致少数股东权益减少208,669.66元；2) 本公司之三级子公司深圳君汇谊通文旅运营有限公司在本年度进行注销，该事项导致少数股东权益减少1,161,000.00元；3) 本公司本年转让所持有的北海红璞礼遇酒店管理有限公司的全部股权，该事项导致少数股东权益减少-571,347.68元；4) 本公司本年转让深圳市世联兴业养老运营管理有限公司部分股权，本公司所占公司股权比例由55%下降至19.9%，丧失对该公司及其下属子公司的控制权，该事项导致少数股东权益减少1,462,391.65元；5) 本公司之三级子公司上海股投，少数股东进行溢价增资，所享受权益小于实际出资额，该项交易导致少数股东权益增加-1,530,000.00元。

### 52. 所有权或使用权受到限制的资产

项目	年末账面价值	受限原因
货币资金	212,645,955.80	年末其他货币资金系1) 本公司在银行存入借款保证金16,2606,766.87元；2) 子公司世联小贷本期定期存单质押30,000,000.00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306,455.57元；4) 本集团在银行存入保函保证金共计11,757,001.36元；5) 本集团在银行存入诉讼保证金共计7,975,732.00元。
应收账款	249,568,555.36	2019年6月28日，本集团以8家子公司的应收账款作为抵押，与中国建设银行股份有限公司深圳市分行签订编号为HTZ442105977CNED201900001的《人民币额度借款合同》，额度有限期

## 深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019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
		为2019年06月28日至2020年03月05日，截至2019年12月31日，登记抵押的应收账款金额为249,568,555.36元。
固定资产/投资性房地产	395,706,241.68	<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2019年12月31日，该物业的账面原值为111,283,064.78元，净值为105,592,648.67元，其中投资性房地产的账面原值为111,283,064.78元，净值为105,592,648.67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2019年12月31日，该物业的账面原值为196,538,340.76元，净值为180,457,931.07元，其中投资性房地产的账面原值为196,538,340.76元，净值为180,457,931.07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2019年12月31日，该物业的账面原值为70,060,928.54元，净值为43,437,775.79元，其中投资性房地产的账面原值为52,545,566.04元，净值为32,578,251.02元；固定资产中房地产账面原值为17,515,362.50元，净值为10,859,524.77元。</p> <p>2019年4月18日，本集团以西安高新区高新园国际商务中心数码大厦13201室，天津市和平区解放北路与曲阜道交口西南侧信达广场塔楼第9层901-903、905-912、第10层1001-1003、1005-1012、沈阳市沈河区友好10-3号1301-1310、合肥市政务区东流路999号新际商务中心B座1001-1013作为抵押，与招商银行股份有限公司深圳分行签订了编号为：755XY2019008030的授信协议，抵押期限自2019年04月18日至2021年04月17日。截至2019年12月31日，以上物业的账面原值为94,640,681.71元，净值为66,217,886.15元；其中投资性房地产的账面原值为37,391,421.46元，净值为26,597,526.58元；固定资产中房地产账面原值为57,249,260.25元，净值为39,620,359.57元。</p>

### 53. 外币货币性项目

#### (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
货币资金	—	—	6,864,621.75
其中：美元	16,370.95	6.9762	114,207.02
港币	7,271,818.50	0.8958	6,513,949.58
欧元	0.07	7.8155	0.55
英镑	20,033.65	9.1501	183,309.90
泰铢	228,341.97	0.2328	53,154.70
应收账款	—	—	597,677.95

## 深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019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	年末外币余额	折算汇率	年末折算人民币余额
其中：英镑	7,750.00	9.1501	70,913.28
欧元	67,400.00	7.8155	526,764.67
<b>其他应收款</b>	—	—	<b>24,529.21</b>
其中：英镑	1,077.82	9.1501	9,862.16
美元	2,102.44	6.9762	14,667.05
<b>应付账款</b>	—	—	<b>14,332.48</b>
其中：港币	16,000.00	0.8958	14,332.48

### (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。

## 54. 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	8,638,653.18	其他收益	8,638,653.18
房租补贴	7,171,353.56	其他收益	7,171,353.56
税费减免	6,877,039.24	其他收益	6,877,039.24
稳岗补贴	3,375,341.48	其他收益	3,375,341.48
企业研究开发资助	2,943,000.00	其他收益	2,943,000.00
生育津贴	2,659,688.17	其他收益	2,659,688.17
个税手续费返还	2,251,149.71	其他收益	2,251,149.71
运营补贴	2,245,347.80	其他收益	2,245,347.80
财政扶持资金	1,547,138.97	其他收益	1,547,138.97
社保补贴	1,197,873.88	其他收益	1,197,873.88
江苏省大学生创业园	1,000,000.00	其他收益	1,000,000.00
2018年度市级众创空间政策扶持资金	970,822.45	其他收益	970,822.45
众创空间场租补贴	904,036.80	其他收益	904,036.80
2018年度相城区科技创新高质量发展政策性奖励 (支持创新载体建设)	800,000.00	其他收益	800,000.00
2018年度相城区科技载体扶持资金项目	800,000.00	其他收益	800,000.00
2019年度相城区科技载体扶持资金项目	600,000.00	其他收益	600,000.00
高校毕业生见习补贴	491,474.21	其他收益	491,474.21
达不到税收起征点	488,275.97	其他收益	488,275.97

## 深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019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
C-1-1 国家级、省级、市级特色工业产业园区、集聚区、基地、平台奖励项目	400,000.00	其他收益	400,000.00
A1-3 星级中小企业公共服务平台补助项目	320,000.00	其他收益	320,000.00
公共服务平台类	300,000.00	其他收益	300,000.00
苏州小样青年社区公共服务平台	300,000.00	其他收益	300,000.00
劳务协作奖	251,000.00	其他收益	251,000.00
残疾人岗位补贴	219,937.89	其他收益	219,937.89
常熟(北京)创新中心平台建设	200,000.00	其他收益	200,000.00
众创空间认定奖励补助	200,000.00	其他收益	200,000.00
市众创空间后补助补贴	100,000.00	其他收益	100,000.00
苏州市科技合作与交流活动中	98,070.00	其他收益	98,070.00
2018年度第三批相城区科技创新高质量发展政策性奖励拟兑现项目	80,000.00	其他收益	80,000.00
软装补贴	66,000.00	其他收益	66,000.00
2017年新增规模服务业单位奖励	50,000.00	其他收益	50,000.00
2019年度苏州市创业孵化示范基地认定	30,000.00	其他收益	30,000.00
其他	18,104.79	其他收益	18,104.79
退役士兵减征	12,000.00	其他收益	12,000.00
财政扶持资金	11,651,430.00	营业外收入	11,651,430.00
税收返还	3,629,860.70	营业外收入	3,629,860.70
发展专项资金	2,480,000.00	营业外收入	2,480,000.00
产业转型资金-2019年第一次联系会议—专业服务业	1,000,000.00	营业外收入	1,000,000.00
高新技术补贴	1,000,000.00	营业外收入	1,000,000.00
民营及中小企业创新发展培育扶持计划	300,000.00	营业外收入	300,000.00
企业发展金	219,988.00	营业外收入	219,988.00
功臣企业返税	170,277.19	营业外收入	170,277.19
2018年度党组织规范化建设经费	150,000.00	营业外收入	150,000.00
百企争先企业奖励资金	93,891.00	营业外收入	93,891.00
发展贡献奖	50,000.00	营业外收入	50,000.00
福州市台江区财政局2017年度第三批促进服务业限下企业新增限上转型升级奖励金	50,000.00	营业外收入	50,000.00
科技发展计划转型资金补贴	50,000.00	营业外收入	50,000.00
先进企业奖励	50,000.00	营业外收入	50,000.00

(2) 政府补助退回情况: 无

## 七、合并范围的变化

## 深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019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. 本集团本年度无非同一控制下企业合并
2. 本集团本年度无同一控制下企业合并
  
3. 本集团本年度无反向收购

## 深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019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. 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
北海红璞	560,000.00	51.00%	转让	2019年3月31日	1)	919,299.27						
世联养老	1,755,000.00	35.10%	转让	2019年5月31日	2)	614,334.51	19.90%	646,702.09	995,000.00	348,297.91	购买方支付对价	

1) 本集团将北海红璞丧失控制权的时点确定为2019年3月31日,确认依据为:2019年3月签订股权转让协议,出售北海红璞51%股权,出售对价为560,000.00元,2019年3月19日收到股权转让款,2019年3月31日完成工作移交,本集团控制权已转移。

2) 本集团将世联养老丧失控制权的时点确定为2019年5月31日,确认依据为:2019年5月23日签订股权转让协议,出售世联养老35.10%股权,出售对价为1,755,000.00,2019年5月31日完成工作移交,本集团控制权已转移。

3) 世松泰宁、世松桐林、上海养欣、上海养老、阅阳健康为世联养老全资子公司,本集团于2019年5月31日一并对其丧失控制权。



## 深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019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. 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
杭州世联瑞铂商业管理有限公司	杭州	杭州	资产服务	45.96%	新设成立
杭州世联润友房地产咨询有限公司	杭州	杭州	资产服务	45.96%	新设成立
广州世君腾跃信息科技有限公司	广州	广州	资产服务	90.12%	新设成立
广州世君跃达信息科技有限公司	广州	广州	资产服务	90.12%	新设成立
青岛世联行城市运营管理有限公司	青岛	青岛	资产服务	30.62%	新设成立
深圳深汕特别合作区世联晟火咨询管理有限公司	深圳	深圳	资产服务	54.07%	新设成立
深圳小恐龙科技有限公司	深圳	深圳	房地产中介	90.12%	新设成立
宁波世东公寓管理有限公司	宁波	宁波	资产服务	51.00%	新设成立
梧州世联行房地产代理有限公司	梧州	梧州	房地产中介	67.00%	新设成立
潮州市世联环潮房地产咨询顾问有限公司	潮州	潮州	房地产中介	60.00%	新设成立
香河卓群房地产经纪有限公司	香河	香河	房地产中介	100.00%	新设成立
南安市立丹行房地产经纪有限公司	南安	南安	房地产中介	80.00%	新设成立
厦门市立丹行房地产代理有限公司	厦门	厦门	房地产中介	80.00%	新设成立
漳州市龙文区立丹行房地产代理有限公司	漳州	漳州	房地产中介	80.00%	新设成立
青岛居善电子商务有限公司	青岛	青岛	电子商务	75.50%	新设成立
济南居山房地产经纪有限公司	济南	济南	房地产中介	45.30%	新设成立
深圳市世联雅智咨询服务有限公司	深圳	深圳	电子商务	80.00%	新设成立

本年处置深圳市世联兴业养老运营管理有限公司、北海红璞礼遇酒店管理有限公司等7家公司，本年注销福州市台江区善居电子商务有限公司、武汉世联领客商业运营有限公司等13家公司。

## 八、在其他主体中的权益

### 1. 在子公司中的权益

#### (1) 企业集团的构成

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

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019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	
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

## 深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019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	
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
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
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

## 深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019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	
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
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
世联雅智	深圳	深圳	电子商务	80.00%		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%	11,774,953.49	26,345,830.24	15,855,767.15
青岛荣置地	49.00%	-3,534,519.87		7,018,417.94

## 深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019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	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
厦门立丹行	20.00%	177,659.31	2,316,089.22	3,019,262.71
上海股投	49.00%	-6,611,720.21		1,742,219.33
世联君汇	9.88%	13,267,430.95	9,416,521.94	68,941,234.29
松塔装饰	20.00%	166,470.05		3,066,506.92

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019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	266,236,829.35	80,857,175.72	347,094,005.07	282,376,588.13		282,376,588.13	334,324,760.33	85,306,917.24	419,631,677.57	297,034,276.84		297,034,276.84
青岛荣置地	38,484,068.47	8,174,744.90	46,658,813.37	32,335,511.44		32,335,511.44	53,538,588.20	10,213,546.99	63,752,105.19	41,918,217.67		41,918,217.67
厦门立丹行	73,289,540.58	11,107,026.61	84,376,567.19	69,280,253.64		69,280,253.64	101,889,908.32	14,236,249.80	116,086,153.12	88,533,151.67		88,533,151.67
上海股投	21,247,338.87	113,065,603.71	134,312,942.58	135,612,244.74		135,612,244.74	48,186,587.84	131,542,712.88	179,729,300.72	175,484,486.22		175,484,486.22
世联君汇	544,456,665.49	215,617,889.73	760,074,555.22	707,977,678.17		707,977,678.17	521,980,028.99	178,242,652.58	700,222,681.57	546,818,841.31		546,818,841.31
松塔装饰	284,408,134.02	8,822,346.78	293,230,480.80	279,512,104.63		279,512,104.63	241,786,178.24	22,060,894.43	263,857,072.67	253,224,692.13		253,224,692.13

(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	617,589,139.58	49,749,196.01	49,749,196.01	165,108,081.39	713,298,575.31	107,534,000.98	107,534,000.98	123,422,987.66
青岛荣置地	96,813,761.55	-7,213,305.85	-7,213,305.85	-507,422.67	134,061,449.87	19,583,887.52	19,583,887.52	20,032,754.36
厦门立丹行	135,415,961.96	888,296.54	888,296.54	-23,146,853.39	220,529,266.13	10,614,420.55	10,614,420.55	16,372,307.60
上海股投	49,601,824.92	-13,566,072.72	-13,566,072.72	-8,200,309.00	36,935,377.42	-7,967,601.80	-7,967,601.80	-7,283,925.16
世联君汇	1,077,497,326.40	-99,563,800.53	-99,563,800.53	78,959,753.08	940,468,471.55	-38,418,045.74	-38,418,045.74	-67,598,124.68
松塔装饰	268,325,793.96	2,088,163.60	2,088,163.60	-2,412,472.54	271,892,631.36	5,034,014.23	5,034,014.23	58,566,981.49

## 深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019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

上海股投：2019年12月10日，少数股东进行溢价增资，本公司持股比例由60%下降至51%，该项交易导致本公司享受净资产增加1,530,000.00元。截至2019年12月31日，本公司通过子公司世联先锋间接持有上海股投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	上海股投
现金	
非现金资产的公允价值	
购买成本/处置对价合计	
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	1,530,000.00
差额	-1,530,000.00
其中：调整资本公积	-1,530,000.00
调整盈余公积	
调整未分配利润	

### 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
天津市润泽基金销售有限公司	天津	天津	基金销售	40.00%		权益法
上海更赢信息技术有限公司	上海	上海	新房交易服务	40.00%		权益法

(2) 重要的联营企业的主要财务信息

## 深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019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	深圳世联同创资产管理有限公司	
	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额
流动资产	63,161,159.86	57,755,969.28
其中：现金和现金等价物	3,682,532.44	91,272.64
非流动资产	366,335.99	242,177.27
资产合计	63,527,495.85	57,998,146.55
流动负债	26,638,384.94	16,803,627.91
非流动负债		
负债合计	26,638,384.94	16,803,627.91
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	36,889,110.91	41,194,518.64
按持股比例计算的净资产份额	18,075,664.35	20,185,314.13
调整事项		
--商誉		
--内部交易未实现利润		
--其他		
对合营企业权益投资的账面价值	18,075,664.35	20,185,314.13
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值		
营业收入	26,317,116.98	54,619,559.99
财务费用	-13,491.94	-30,119.64
所得税费用	6,146,122.57	13,226,817.05
净利润	18,438,367.71	37,115,308.49
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	18,438,367.71	37,115,308.49
本年度收到的来自合营企业的股利	7,461,649.86	19,670,846.32

项目	天津市润泽基金销售有限公司	
	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额
流动资产	1,016,800.76	1,753,224.70
其中：现金和现金等价物	387,603.88	1,165,062.65
非流动资产	916,925.96	853,839.15
资产合计	1,933,726.72	2,607,063.85
流动负债	14,757,975.35	11,558,772.01
非流动负债		
负债合计	14,757,975.35	11,558,772.01
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	-12,824,248.63	-8,951,708.16



## 深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019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	天津市润泽基金销售有限公司	
	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额
按持股比例计算的净资产份额	-5,129,699.45	-3,580,683.26
调整事项		
--商誉	29,447,089.49	29,447,089.49
--内部交易未实现利润		
--其他		
对合营企业权益投资的账面价值	24,317,390.04	25,866,406.23
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值		
营业收入	514,230.27	16,456.53
财务费用	608.02	-2,710.89
所得税费用		
净利润	-3,872,540.47	-5,333,984.42
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	-3,872,540.47	-5,333,984.42
本年度收到的来自合营企业的股利		

项目	上海更赢信息技术有限公司	
	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额
流动资产	523,629,663.38	
其中：现金和现金等价物	74,199,835.33	
非流动资产	46,946,858.47	
资产合计	570,576,521.85	
流动负债	363,315,568.96	
非流动负债		
负债合计	363,315,568.96	
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	207,260,952.89	
按持股比例计算的净资产份额	82,904,381.16	
调整事项		
--商誉	17,095,618.84	
--内部交易未实现利润		
--其他		
对合营企业权益投资的账面价值	100,000,000.00	
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值		
营业收入	228,608,809.40	
财务费用	1,509,306.72	

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019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	上海更赢信息技术有限公司	
	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额
所得税费用	23,225.34	
净利润	-95,738,336.11	
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	-95,738,336.11	
本年度收到的来自合营企业的股利		

(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	210,425.08	453,389.41
下列各项按持股比例计算的合计数	—	—
--净利润	-242,964.33	-56,610.59
--其他综合收益		
--综合收益总额	-242,964.33	-56,610.59
<b>联营企业</b>	—	—
投资账面价值合计	10,934,555.21	9,600,865.99
下列各项按持股比例计算的合计数	—	—
--净利润	-2,309,200.70	-1,008,047.13
--其他综合收益		
--综合收益总额	-2,309,200.70	-1,008,047.13

(4) 合营企业或联营企业向公司转移资金能力存在的重大限制：无。

(5) 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
重庆小样达客网络科技有限公司	40,911.06	70,392.79	111,303.85
江西万寿宫文旅商业管理有限公司		638,267.62	638,267.62

(6) 与合营企业投资相关的未确认承诺：无。

(7) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债：无。

## 深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019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)

### 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

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

##### (1) 市场风险

##### 1) 汇率风险

本集团承受汇率风险主要与美元和港币有关,除本集团二级子公司香港世联以美元、三子公司香港世居以港币进行日常经营活动外,本集团的其它主要业务活动以人民币计价结算。于2019年12月31日,除下表所述资产及负债的美元余额和零星的欧元及港币余额外,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	2019年12月31日(折人民币)	2018年12月31日(折人民币)
货币资金-美元	114,207.02	130,083.79
货币资金-港币	6,513,949.58	7,085,226.81
货币资金-欧元	0.55	
货币资金-澳元		36,537.12
货币资金-英镑	183,309.90	640,651.74
货币资金-泰铢	53,154.70	
应收账款-澳元		48,250.00
应收账款-英镑	70,913.28	733,074.96
应收账款-欧元	526,764.67	
其他应收款-英镑	9,862.16	4,077.81
其他应收款-美元	14,667.05	12,165.16
应付账款-港币	14,332.48	30,364.71

## 深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019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)

本集团密切关注汇率变动对本集团的影响。

### 2) 利率风险

本集团的利率风险产生于银行借款等带息债务。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本集团面临公允价值利率风险。本集团根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。于2019年12月31日，本集团的带息债务主要为人民币计价的浮动利率借款合同，金额合计为1,118,100,000.00元（2018年12月31日：1,151,000,000.00元），及人民币计价的固定利率合同，金额为1,175,443,619.32元（2018年12月31日：1,491,245,532.49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2019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。

## 深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019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)

截止2019年12月31日,本集团应收账款前五名金额合计:893,068,434.68元,世联小贷前五名贷款金额合计:25,000,000.00元。

### (3) 流动风险

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

本集团将银行借款、资产证券化、发行融资产品等作为主要资金来源。

本集团持有的金融资产和金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下:

2019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>					
货币资金	2,582,446,439.26				2,582,446,439.26
应收票据	484,367,884.57				484,367,884.57
应收账款	1,602,231,642.22				1,602,231,642.22
其它应收款	1,213,276,792.13				1,213,276,792.13
贷款	883,203,009.66	594,479,391.06	1,449,344,103.94	9,341,060.46	2,936,367,565.12
其他权益工具投资	2,112,947.63				2,112,947.63
其他非流动金融资产	594,747,590.01				594,747,590.01
<b>金融负债</b>					
短期借款	1,787,170,614.77				1,787,170,614.77
应付票据	3,659,552.19				3,659,552.19
应付账款	540,338,502.01				540,338,502.01
其它应付款	1,573,946,387.87				1,573,946,387.87
应付股利	3,926,214.16				3,926,214.16
应付利息	1,158,581.75				1,158,581.75

## 2. 敏感性分析

## 深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019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)

本集团采用敏感性分析技术分析风险变量的合理、可能变化对当期损益或股东权益可能产生的影响。由于任何风险变量很少孤立的发生变化,而变量之间存在的相关性对某一风险变量变化的最终影响金额将产生重大作用,因此下述内容是在假设每一变量的变化是独立的情况下进行的。

### (1) 外汇风险敏感性分析

外汇风险敏感性分析假设:所有境外经营净投资套期及现金流量套期均高度有效。

在上述假设的基础上,在其它变量不变的情况下,汇率可能发生的合理变动对当期损益和权益的税后影响如下:

项目	汇率变动	2019年度		2018年度	
		对净利润的影响	对股东权益的影响	对净利润的影响	对股东权益的影响
所有外币	对人民币升值5%	343,231.09	343,231.09	394,624.97	394,624.97
所有外币	对人民币贬值5%	-343,231.09	-343,231.09	-394,624.97	-394,624.97

## 十、公允价值的披露

### 1. 以公允价值计量的资产和负债的年末公允价值

项目	年末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	—	—	—	—
(一) 非流动金融资产			594,747,590.01	594,747,590.01
1. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			594,747,590.01	594,747,590.01
(1) 权益工具投资			594,747,590.01	594,747,590.01
(二) 其他权益工具投资			2,112,947.63	2,112,947.63
持续以公允价值计量的资产总额			596,860,537.64	596,860,537.64

2. 持续的第三层次公允价值计量项目,年初与年末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

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

## 深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019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
陈劲松、佟捷(夫妇)					
世联地产顾问(中国)有限公司	香港	投资控股	HKD2,091,183.00	39.51%	39.51%

##### (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	
	年末余额	年初余额	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	39.51%	39.41%

##### 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
天津市润泽基金销售有限公司	联营企业
深圳市很有蜂格网络科技有限公司	联营企业

## 深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019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)

合营或联营企业名称	与本公司关系
深圳世联同创资产管理有限公司	联营企业
深圳雅智美居信息科技有限公司	联营企业
深圳惠金卓信科技有限公司	联营企业
上海更赢信息技术有限公司	联营企业
重庆小样达客网络科技服务有限公司	联营企业

#### 4. 其他关联方

其他关联方名称	与本公司关系
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
搜房网媒体技术(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
武汉搜房网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
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)	直接或间接持有公司5%以上股份的自然人之控制公司
周晓华	股东
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
安徽更赢信息技术有限公司	投资单位上海更赢信息技术有限公司之全资控股公司
东莞更赢信息技术有限公司	投资单位上海更赢信息技术有限公司之全资控股公司
佛山更赢信息技术有限公司	投资单位上海更赢信息技术有限公司之全资控股公司
福建更赢信息技术有限公司	投资单位上海更赢信息技术有限公司之全资控股公司
广州更赢信息技术有限公司	投资单位上海更赢信息技术有限公司之全资控股公司
惠州更赢信息技术有限公司	投资单位上海更赢信息技术有限公司之全资控股公司
宁夏更赢信息技术有限公司	投资单位上海更赢信息技术有限公司之全资控股公司
青海更赢信息技术有限公司	投资单位上海更赢信息技术有限公司之全资控股公司
山东更赢信息技术有限公司	投资单位上海更赢信息技术有限公司之全资控股公司
深圳更赢信息技术有限公司	投资单位上海更赢信息技术有限公司之全资控股公司



## 深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019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)

其他关联方名称	与本公司关系
云南更赢信息技术有限公司	投资单位上海更赢信息技术有限公司之全资控股公司
中山更赢信息技术有限公司	投资单位上海更赢信息技术有限公司之全资控股公司
珠海更赢信息技术有限公司	投资单位上海更赢信息技术有限公司之全资控股公司
福建更赢信息科技有限公司	投资单位上海更赢信息技术有限公司之全资控股公司
深圳集客电子商务有限公司	投资单位上海更赢信息技术有限公司之全资控股公司
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服务有限公司之全资控股公司

### (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	获批的交易额度	是否超过交易额度	上年发生额
世联地产顾问(中国)有限公司	担保费	7,079,860.00	7,079,860.00	否	7,451,416.00
深圳同创锦绣资产管理有限公司	咨询服务	2,276,992.79	2,276,992.79	否	25,213,840.64
北京怡然居客科技发展有限公司	渠道费	586,771.41	586,771.41	否	2,062,332.17
深圳市很有蜂格网络科技有限公司	装修业务	26,718,460.47	26,718,460.47	否	29,938,932.70
武汉搜房怡然居客房地产经纪有限公司	转介佣金	75,471.70	75,471.70	否	9,433.96
F.H	租赁费	240,000.00	240,000.00	否	200,000.00
安徽更赢信息技术有限公司	转介佣金	955,293.37	955,293.37	否	
东莞更赢信息技术有限公司	转介佣金	1,158.34	1,158.34	否	
佛山更赢信息技术有限公司	转介佣金	268,871.71	268,871.71	否	
福建更赢信息技术有限公司	转介佣金	295,597.44	295,597.44	否	
广州更赢信息技术有限公司	转介佣金	207,668.04	207,668.04	否	
惠州更赢信息技术有限公司	转介佣金	3,546,639.88	3,546,639.88	否	
宁夏更赢信息技术有限公司	转介佣金	1,097.91	1,097.91	否	
青海更赢信息技术有限公司	转介佣金	35,741.90	35,741.90	否	
山东更赢信息技术有限公司	转介佣金	2,357,186.23	2,357,186.23	否	
上海更赢信息技术有限公司	转介佣金	5,385,301.37	5,385,301.37	否	
深圳更赢信息技术有限公司	转介佣金	6,765,207.77	6,765,207.77	否	
深圳集客电子商务有限公司	转介佣金	1,200,600.77	1,200,600.77	否	
云南更赢信息技术有限公司	转介佣金	514,642.96	514,642.96	否	
中山更赢信息技术有限公司	转介佣金	483.48	483.48	否	

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019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	获批的交易额度	是否超过交易额度	上年发生额
珠海更赢信息技术有限公司	转介佣金	421,960.28	421,960.28	否	
北京拓世寰宇网络技术有限公司	技术服务费	16,377.36	16,377.36	否	
深圳惠金卓信科技有限公司	技术服务费及项目管理费	18,161,572.71	18,161,572.71	否	
北京搜房网网络技术有限公司	电信网络服务			否	49,479.81
搜房网媒体技术(北京)有限公司	广告宣传			否	46,188.68
长春怡然居客房地产经纪有限公司	转介佣金			否	9,433.96
义乌小样达客网络科技有限公司	运营咨询费			否	207,547.17
北京搜房科技发展有限公司	广告宣传			否	21,792.45
上海城凯投资有限公司	代办服务			否	188,679.24
<b>合计</b>		<b>77,112,957.89</b>	<b>77,112,957.89</b>		<b>65,399,076.78</b>

(2) 销售商品/提供劳务

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
上海中城联盟投资管理股份有限公司	物业管理服务	731,353.58	722,252.44
天津市润泽基金销售有限公司	营销服务	93,315.41	20,235.40
安徽更赢信息技术有限公司	转介佣金	108,490.57	
佛山更赢信息技术有限公司	转介佣金	66,037.74	
福建更赢信息技术有限公司	转介佣金	779,029.93	
惠州更赢信息技术有限公司	转介佣金	13,321,902.11	
上海更赢信息技术有限公司	转介佣金	46,530,807.67	
深圳更赢信息技术有限公司	转介佣金	24,760,021.57	
深圳惠金卓信科技有限公司	办公服务费	832,793.40	
深圳同创添富投资企业(有限合伙)	代理服务	8,052,336.88	
深圳雅智美居信息科技有限公司	贴息	381,186.42	
北京怡然居客科技发展有限公司	代理服务	70,053.49	
深圳世联同创资产管理有限公司	咨询服务费		3,684,779.63
北京丽满万家网络技术有限公司	电商代理销售		976,415.06
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
<b>合计</b>		<b>95,727,328.77</b>	<b>5,598,168.70</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

## 深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019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)

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平方米	2019年1月1日	2019年12月31日	按照税前月租金的3%收取服务费	205,366.45

### 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

#### (1) 作为担保方

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
世联小贷	150,000,000.00	2018年11月8日	2021年11月7日	是
世联小贷	50,000,000.00	2018年12月20日	2021年12月19日	是
世联小贷	34,706,207.04	2018年1月12日	2021年1月11日	是
世联小贷	311,460,000.00	2018年1月19日	2021年1月18日	是
世联小贷	40,854,172.50	2018年1月26日	2021年10月25日	是
世联小贷	11,150,640.00	2018年1月26日	2021年1月25日	是
世联小贷	130,917,519.35	2018年4月25日	2021年4月24日	是
世联小贷	579,690,000.00	2018年8月16日	2021年8月15日	是
世联小贷	108,066,452.49	2018年11月13日	2021年11月12日	否
世联小贷	75,993,000.00	2018年12月13日	2021年12月12日	是
北京安信行	1,000,000.00	2018年9月1日	2021年8月31日	否
世联集房	118,000,000.00	2018年6月29日	2021年6月28日	否
世联君汇	20,000,000.00	2018年6月8日	2021年6月7日	是
世联君汇	50,000,000.00	2018年8月17日	2021年8月16日	是
世联小贷	150,000,000.00	2019年1月7日	2022年1月6日	是
世联小贷	150,000,000.00	2019年12月13日	2022年12月12日	否
世联小贷	110,901,939.81	2019年1月30日	2022年1月29日	否
世联小贷	75,993,000.00	2018年12月13日	2021年12月12日	是
世联小贷	212,500,000.00	2019年6月13日	2022年6月12日	否
世联小贷	215,051,000.00	2019年9月11日	2022年9月10日	否

## 深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019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) 作为被担保方

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
世联中国	17,000,000.00	2018年3月30日	2021年3月29日	是
世联中国	70,000,000.00	2018年4月27日	2021年4月26日	是
世联中国	30,000,000.00	2018年6月5日	2021年6月4日	是
世联中国	30,000,000.00	2018年6月5日	2021年6月4日	是
世联中国	30,000,000.00	2018年6月5日	2021年6月4日	是
世联中国	30,000,000.00	2018年6月6日	2021年6月5日	是
世联中国	30,000,000.00	2018年6月6日	2021年6月5日	是
世联中国	30,000,000.00	2018年6月6日	2021年6月5日	是
世联中国	30,000,000.00	2018年6月6日	2021年5月24日	是
世联中国	30,000,000.00	2018年6月6日	2021年5月24日	是
世联中国	30,000,000.00	2018年6月6日	2021年5月24日	是
世联中国	30,000,000.00	2018年6月7日	2021年5月28日	是
世联中国	50,000,000.00	2018年7月30日	2021年7月29日	是
世联中国	100,000,000.00	2018年10月19日	2021年10月18日	是
世联中国	35,000,000.00	2018年11月15日	2021年11月14日	是
先锋居善	60,000,000.00	2018年2月8日	2021年2月7日	是
先锋居善	40,000,000.00	2018年3月12日	2021年3月11日	是
先锋居善	100,000,000.00	2018年8月29日	2021年8月28日	是
先锋居善	50,000,000.00	2018年11月16日	2021年11月15日	是
世联中国	400,000,000.00	2019年4月29日	2022年4月28日	否
世联中国	7,500,000.00	2019年1月11日	2022年1月10日	是
世联中国	67,500,000.00	2019年1月11日	2022年1月10日	否
世联中国	6,000,000.00	2019年1月15日	2022年1月14日	否
世联中国	100,000,000.00	2019年2月1日	2022年1月31日	是
世联中国	70,000,000.00	2019年11月18日	2022年11月17日	否
先锋居善	50,000,000.00	2019年8月19日	2022年8月18日	否
先锋居善	50,000,000.00	2019年9月11日	2022年9月10日	否
先锋居善	100,000,000.00	2019年2月28日	2022年2月27日	是
先锋居善	80,000,000.00	2019年6月28日	2022年6月27日	否
先锋居善	120,000,000.00	2019年9月30日	2022年9月29日	否
先锋居善	20,000,000.00	2019年2月1日	2022年1月31日	是
先锋居善	50,000,000.00	2019年2月1日	2022年1月31日	是
先锋居善	60,000,000.00	2019年2月27日	2022年2月26日	否
先锋居善	40,000,000.00	2019年8月21日	2022年8月20日	否
先锋居善	30,000,000.00	2019年2月1日	2022年1月31日	否

## 深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019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. 关联方资金拆借

本集团本年度无关联方拆借情况。

### 6. 关联方资产转让、债务重组情况

关联方	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	出售世联小贷贷款债权	9,999,346.32	
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

### 7. 关键管理人员薪酬

姓名	本年发生额	上年发生额
陈劲松	483,000.00	883,000.00
朱敏	1,150,000.00	4,891,900.00
任克雷	180,000.00	180,000.00
郑伟鹤	180,000.00	180,000.00
钟清宇	180,000.00	180,000.00
袁鸿昌	560,500.00	1,435,700.00
傅曦林	180,000.00	180,000.00
季如进	180,000.00	180,000.00
王正宇	815,900.00	2,192,000.00
焦安平	845,500.00	2,741,100.00
张建平	40,900.00	
杨毅	40,900.00	
吴小薇	493,600.00	
李荣	697,800.00	
史剑华	615,700.00	
刘唯唯	497,400.00	
王立	400,400.00	
<b>薪酬合计</b>	<b>7,541,600.00</b>	<b>13,043,700.00</b>

### (三) 关联方往来余额

#### 1. 应收项目

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019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	深圳市很有蜂格网络科技有限公司	4,362,628.66		4,659,541.46	1,484.56
其他应收款	深圳世联同创资产管理有限公司			3,905,866.40	19,529.33
其他应收款	周晓华	3,939.60	59.09	2,150.00	32.25
其他应收款	福建更赢信息科技有限公司	60,000.00	300.00		
预付账款	北京怡然居客科技发展有限公司	80,000.00		287,487.82	
预付账款	深圳市很有蜂格网络科技有限公司	1,060,016.49		13,546,820.80	
预付账款	惠州更赢信息技术有限公司	3,703,623.03			
预付账款	山东更赢信息技术有限公司	22,596.86			
预付账款	上海更赢信息技术有限公司	3,810,569.02			
预付账款	深圳更赢信息技术有限公司	15,086,545.82			
预付账款	云南更赢信息技术有限公司	2,000,000.00			
预付账款	深圳集客电子商务有限公司	1,972,000.00			
应收账款	天津市润泽基金销售有限公司	1,980.00	25.74	1,980.00	21.38
应收账款	福建更赢信息技术有限公司	790,771.76	10,280.03		
应收账款	惠州更赢信息技术有限公司	13,587,828.20	176,641.75		
应收账款	上海更赢信息技术有限公司	37,315,486.80	485,101.35		
应收账款	深圳更赢信息技术有限公司	18,932,129.87	246,117.70		
应收账款	深圳同创添富投资企业(有限合伙)	6,930,176.72	90,092.30		

2. 其他非流动金融资产

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他非流动金融资产	深圳世联同创资产管理有限公司	193,002,472.00	224,362,425.00
其他非流动金融资产	上海中城荣耀股权投资基金管理有限公司	3,000,000.00	3,000,000.00
<b>合计</b>		<b>196,002,472.00</b>	<b>227,362,425.00</b>

3. 应付项目

项目名称	关联方	年末账面余额	年初账面余额
其他应付款	F. H	2,564,365.68	2,183,243.82
其他应付款	上海城凯投资有限公司	20,192.79	20,192.79
其他应付款	世联地产顾问(中国)有限公司	14,704,711.54	12,217,993.20
其他应付款	深圳市很有蜂格网络科技有限公司	452,832.86	1,080,755.41

## 深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019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	年末账面余额	年初账面余额
其他应付款	深圳世联同创资产管理有限公司	15,000,000.00	15,000,000.00
其他应付款	深圳同创锦绣资产管理有限公司		25,019,201.90
其他应付款	上海更赢信息技术有限公司	21,420.00	
预收账款	上海中城联盟投资管理股份有限公司	54,454.20	64,445.40
预收账款	深圳雅智美居信息科技有限公司	156.00	
应付账款	深圳市很有蜂格网络科技有限公司	2,949,563.28	36,827.65

## 十二、股份支付

### 1. 股份支付总体情况

项目	情况
公司本年授予的各项权益工具总额	
公司本年行权的各项权益工具总额	
公司本年失效的各项权益工具总额	24,983,300.00
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	授予股票期权价格每股6.30元/股，合同剩余期限为一年；
公司年末发行在外的其他权益工具行权价格的范围和合同剩余期限	

### 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	9,956,589.54
本年以权益结算的股份支付确认的费用总额	-2,291,510.46

#### 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

## 深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019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
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	5,649,780.00
本年以权益结算的股份支付确认的费用总额	-17,391,919.32

### 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	17,608,720.27
本年以权益结算的股份支付确认的费用总额	12,234,320.27

## 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

新型冠状病毒肺炎疫情于2020年年初在全国爆发,相关防控工作在全国范围内持续进行。本集团密切关注此次疫情发展情况,采取多种措施对疫情进行防控并尽力降低其对本集团业务产生的影响。本集团评估了此次疫情对本集团财务状况、经营成果等方面的影响,预计将对本集团的生产和经营造成一定的暂时性影响,影响程度取决于疫情防控的进展情况、持续时间以及各地防控政策的实施情况。

### 2. 利润分配情况

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



## 深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019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. 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	408,930,142.29	451,730,426.20
合计	408,930,142.29	451,730,426.20

##### (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	820,308,293.46
1-2年	772,648,898.55
2-3年	770,449,653.19
3年以上	5,231,011,802.54
合计	7,594,418,647.74

### 十七、母公司财务报表主要项目注释

#### 1. 应收账款

##### (1) 应收账款按坏账计提方法分类列示

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	
按组合计提坏账准备的应收账款	47,700,064.20	100.00%	3,879,860.10	8.13%	43,820,204.10
其中:以账龄特征为基础的组合	47,700,064.20	100.00%	3,879,860.10	8.13%	43,820,204.10
取得担保物为基础的组合					
合计	47,700,064.20	100.00%	3,879,860.10	8.13%	43,820,204.10

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019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	
按组合计提坏账准备的应收账款	64,989,826.37	100.00%	6,287,253.92	9.67%	58,702,572.45
其中:以账龄特征为基础的组合	64,989,826.37	100.00%	6,287,253.92	9.67%	58,702,572.45
取得担保物为基础的组合					
<b>合计</b>	<b>64,989,826.37</b>	<b>100.00%</b>	<b>6,287,253.92</b>	<b>9.67%</b>	<b>58,702,572.45</b>

1) 按照以账龄特征为基础的预期信用损失组合计提坏账准备的应收账款

项目	年末余额		
	金额	预期信用损失率	坏账准备
6个月以内	38,511,341.10	1.30%	500,647.41
6个月至1年	2,723,625.00	7.04%	191,743.20
1-2年	4,697,275.38	37.81%	1,776,039.82
2年以上	1,767,822.72	79.84%	1,411,429.67
<b>合计</b>	<b>47,700,064.20</b>		<b>3,879,860.10</b>

(2) 应收账款按账龄列示

账龄	年末余额
6个月以内	38,511,341.10
6个月至1年	2,723,625.00
1-2年	4,697,275.38
2年以上	1,767,822.72
<b>合计</b>	<b>47,700,064.20</b>

(3) 本年应账款坏账准备情况

类别	年初余额	本年变动金额			年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
坏账准备	6,287,253.92	-1,908,027.54		499,366.28	3,879,860.10
<b>合计</b>	<b>6,287,253.92</b>	<b>-1,908,027.54</b>		<b>499,366.28</b>	<b>3,879,860.10</b>

## 深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019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)

其中本年坏账准备收回或转回金额重要的:无

### (4) 本年实际核销的应收账款

项目	核销金额
实际核销的应收账款	499,366.28

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
嘉里置业(深圳)有限公司	应结服务费	120,000.00	无法收回	公司规定程序	否
深圳市万悦房地产开发有限公司	应结服务费	100,984.00	无法收回	公司规定程序	否
江西万通房地产开发有限公司	应结服务费	100,234.00	无法收回	公司规定程序	否
深圳市金安城投资发展有限公司	应结服务费	100,000.00	无法收回	公司规定程序	否
深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	应结服务费	55,800.00	无法收回	公司规定程序	否
泸州益佳房地产开发有限公司	应结服务费	20,000.00	无法收回	公司规定程序	否
港铁物业发展(深圳)有限公司	应结服务费	2,348.28	无法收回	公司规定程序	否
合计	—	499,366.28	—	—	—

### (5) 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 17,283,989.57 元,占应收账款年末余额合计数的比例 36.24%,相应计提的坏账准备年末余额汇总金额 377,009.93 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	4,086,467.79
其他应收款	3,550,002,891.57	3,098,645,983.45
合计	3,554,089,359.36	3,102,732,451.24

### 2.1 应收股利

#### (1) 应收股利分类

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019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	4,086,467.79
<b>合计</b>	<b>4,086,467.79</b>	<b>4,086,467.79</b>

(2) 重要的账龄超过1年的应收股利

项目(或被投资单位)	年末余额	账龄	未收回原因	是否发生减值及其判断依据
青岛荣置地	4,086,467.79	1-2年	尚未支付	否;被投资单位为子公司
<b>合计</b>	<b>4,086,467.79</b>	—	—	—

2.2 其他应收款

(1) 其他应收款按款项性质分类

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	3,426,627,707.66	3,026,725,242.25
业务借款	52,791,885.34	25,052,815.42
押金、保证金	45,233,027.32	15,234,255.66
子公司处置款	19,400,000.00	19,700,000.00
业务合作意向金	6,362,628.66	6,362,628.66
预支薪资	844,518.93	2,251,703.76
其他		3,956,296.62
<b>合计</b>	<b>3,551,259,767.91</b>	<b>3,099,282,942.37</b>

(2) 按照坏账计提方法分类

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	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	3,551,259,767.91	100.00%	1,256,876.34	0.04%	3,550,002,891.57
其中: 押金、保证金	45,233,027.32	1.27%	452,330.28	1.00%	44,780,697.04
业务借款、预支薪资	53,636,404.27	1.51%	804,546.06	1.50%	52,831,858.21
代收代付、其他					
业务合作意向金、子公司处置款	25,762,628.66	0.73%			25,762,628.66
应收子公司往来款项	3,426,627,707.66	96.49%			3,426,627,707.66
<b>合计</b>	<b>3,551,259,767.91</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,256,876.34</b>	<b>0.04%</b>	<b>3,550,002,891.57</b>

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019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	
按单项计提坏账准备	87,041.22	0.00%	87,041.22	100.00%	
按组合计提坏账准备	3,099,195,901.15	100.00%	549,917.70	0.02%	3,098,645,983.45
其中:押金、保证金	15,234,255.66	0.49%	121,874.05	0.80%	15,112,381.61
业务借款、预支 薪资	27,217,477.96	0.88%	408,262.17	1.50%	26,809,215.79
代收代付、其他	3,956,296.62	0.13%	19,781.48	0.50%	3,936,515.14
业务合作意向 金、子公司处置款	26,062,628.66	0.84%			26,062,628.66
应收子公司往来 款项	3,026,725,242.25	97.66%			3,026,725,242.25
<b>合计</b>	<b>3,099,282,942.37</b>	<b>100.00%</b>	<b>636,958.92</b>	<b>0.02%</b>	<b>3,098,645,983.45</b>

(3) 其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2019年1月1日余额		549,917.70	87,041.22	636,958.92
2019年1月1日其他应收款账面余额在本年	—	—	—	—
--转入第二阶段				
--转入第三阶段		-3,165,097.15	3,165,097.15	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本年计提		3,872,055.79		3,872,055.79
本年转回			-87,041.22	-87,041.22
本年转销				
本年核销			-3,165,097.15	-3,165,097.15
其他变动				
2019年12月31日余额		1,256,876.34		1,256,876.34

(4) 其他应收款按账龄列示

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019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
1年以内(含1年)	3,494,122,095.63
1-2年	51,790,057.44
2-3年	2,300,125.03
3-4年	2,427,930.77
4-5年	480,855.01
5年以上	138,704.03
<b>合计</b>	<b>3,551,259,767.91</b>

(5) 其他应收款坏账准备情况

类别	年初余额	本年变动金额			年末余额
		计提	收回已核销	转销或核销	
坏账准备	636,958.92	3,785,014.57		3,165,097.15	1,256,876.34
<b>合计</b>	<b>636,958.92</b>	<b>3,785,014.57</b>		<b>3,165,097.15</b>	<b>1,256,876.34</b>

其中本年坏账准备收回或转回金额重要的：无

(6) 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	3,165,097.15

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
广州集金投资管理有限公司	应收子公司往来款项	2,040,000.00	无法收回	公司规定程序	否
苏州世联行房地产综合服务有限公司	应收子公司往来款项	646,185.32	无法收回	公司规定程序	否
离职员工	代扣代缴款	463,111.83	无法收回	公司规定程序	否
租赁保证金等	押金、保证金	15,800.00	无法收回	公司规定程序	否
<b>合计</b>		<b>3,165,097.15</b>			

(7) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

## 深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019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	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
深圳红璞科技管 理有限公司	应收子公司 往来款项	996,310,400.54	1年以内	28.06%	
深圳世联集房资 产管理有限公司	应收子公司 往来款项	578,880,466.38	1年以内	16.30%	
深圳世联君汇物 业管理有限公司	应收子公司 往来款项	237,000,000.00	1年以内	6.67%	
深圳世联投资有 限公司	应收子公司 往来款项	201,346,179.74	1年以内	5.67%	
深圳先锋居善科 技有限公司	应收子公司 往来款项	166,068,744.59	1年以内	4.68%	
<b>合计</b>		<b>2,179,605,791.25</b>		<b>61.38%</b>	

## 深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019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	2,414,404,535.43	19,547,701.39	2,394,856,834.04	2,415,404,535.43	19,547,701.39	2,395,856,834.04
对联营、合营企业投资	139,867,929.98		139,867,929.98	41,416,878.01		41,416,878.01
<b>合计</b>	<b>2,554,272,465.41</b>	<b>19,547,701.39</b>	<b>2,534,724,764.02</b>	<b>2,456,821,413.44</b>	<b>19,547,701.39</b>	<b>2,437,273,712.05</b>

#### (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		



## 深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019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		

## 深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019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	94,908,287.07			94,908,287.07		
重庆世联	30,250,000.00			30,250,000.00		
昆明世联	5,000,000.00			5,000,000.00		
南通世联	1,000,000.00			1,000,000.00		
南宁世联	5,000,000.00			5,000,000.00		
武汉世联先锋	1,000,000.00			1,000,000.00		
漳州世联	3,000,000.00			3,000,000.00		
徐州世联	5,000,000.00			5,000,000.00		
贵阳世联	3,000,000.00			3,000,000.00		
北京世联兴业	1,000,000.00			1,000,000.00		
杭州世联卓群	3,000,000.00			3,000,000.00		
世联投资	23,485,100.00			23,485,100.00		
郑州世联	5,000,000.00			5,000,000.00		
合肥世联先锋	3,000,000.00			3,000,000.00		
惠州世联先锋	1,000,000.00			1,000,000.00		
太原世联	3,000,000.00			3,000,000.00		
石家庄世联	1,000,000.00			1,000,000.00		
世联君汇	95,001,300.00			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		

## 深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019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		
<b>合计</b>	<b>2,415,404,535.43</b>		<b>1,000,000.00</b>	<b>2,414,404,535.43</b>		<b>19,547,701.39</b>

### (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
		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	41,416,878.01	100,948,000.00		-2,496,948.03						139,867,929.98
深圳再生活科技管理有限公司	843,274.41			-177,187.28						666,087.13

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019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
		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	3,447,374.22			303,269.16						3,750,643.38
天津市润泽基金销售有限公司	25,866,406.23			-1,549,016.19						24,317,390.04
深圳惠金卓信科技有限公司		400,000.00		-234,846.69						165,153.31
深圳雅智美居信息科技有限公司		250,000.00		-200,569.31						49,430.69
深圳世联云学科技有限公司		298,000.00		-34,774.03						263,225.97
上海更赢信息技术有限公司		100,000,000.00								100,000,000.00
上海世联盛曜房地产顾问有限公司	11,259,823.15			-603,823.69						10,655,999.46
<b>合计</b>	<b>41,416,878.01</b>	<b>100,948,000.00</b>		<b>-2,496,948.03</b>						<b>139,867,929.98</b>

深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019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、营业成本

(1) 营业收入和营业成本情况

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	320,203,505.26	228,047,245.03	330,923,947.32	212,288,470.44
其他业务	217,750,192.52	32,765,809.76	259,670,853.48	25,162,778.23
<b>合计</b>	<b>537,953,697.78</b>	<b>260,813,054.79</b>	<b>590,594,800.80</b>	<b>237,451,248.67</b>

(2) 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	313,192,863.93	211,764,360.68	322,592,057.76	210,713,178.30
营销策划业务	4,833,580.21	4,358,504.95	8,331,889.56	1,575,292.14
互联网+业务	2,177,061.12	11,924,379.40		
<b>合计</b>	<b>320,203,505.26</b>	<b>228,047,245.03</b>	<b>330,923,947.32</b>	<b>212,288,470.44</b>

(3) 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
深圳华侨城房地产有限公司	40,948,469.29	7.61%
恒大地产集团有限公司	30,886,846.00	5.74%
运泰建业置业(深圳)有限公司	28,141,946.33	5.23%
深圳市汇海置业有限公司	24,180,825.55	4.49%
深圳市星河房地产开发有限公司	13,009,264.50	2.42%
<b>合计</b>	<b>137,167,351.67</b>	<b>25.49%</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	439,865,172.83	1,063,803,358.56
权益法核算的长期股权投资收益	-2,496,948.03	-5,833,121.99
处置长期股权投资产生的投资收益	-1,000,000.00	
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	15,250,000.00	
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		9,104,425.28
<b>合计</b>	<b>451,618,224.80</b>	<b>1,067,074,661.85</b>

## 深圳世联行集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019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)

---

### 十八、财务报告批准

本财务报告于2020年03月27日由本公司董事会批准报出。

## 深圳世联行集团股份有限公司财务报表补充资料

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表补充资料除特别注明外，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

项目	本年金额	说明
非流动资产处置损益	469,153.05	
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（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	68,501,754.99	
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，如安置职工的支出、整合费用等		
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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得投资收益	-3,000,000.00	
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	13,882,023.35	
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	-7,951,603.31	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小计	71,901,328.08	
减：所得税影响额	9,781,013.74	
少数股东权益影响额（税后）	17,592,602.55	
<b>合计</b>	<b>44,527,711.79</b>	—

## 深圳世联行集团股份有限公司财务报表补充资料

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表补充资料除特别注明外，均以人民币元列示)

### 2. 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均 净资产收益率	每股收益 (元/股)	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于母公司普通股股东的净利润	1.55%	0.040	0.040
扣除非经常性损益后归属于母公司普通股股东的净利润	0.71%	0.018	0.018

深圳世联行集团股份有限公司

二〇二〇年三月二十七日