

证券代码：002285

证券简称：世联行

公告编号：2021-022

深圳世联行集团股份有限公司 2020 年年度报告摘要

一、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读年度报告全文。

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议

| 未亲自出席董事姓名 | 未亲自出席董事职务 | 未亲自出席会议原因 | 被委托人姓名 |
|-----------|-----------|-----------|--------|
|-----------|-----------|-----------|--------|

非标准审计意见提示

适用 不适用

董事会审议的报告期普通股利润分配预案或公积金转增股本预案

适用 不适用

是否以公积金转增股本

是 否

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

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

适用 不适用

二、公司基本情况

1、公司简介

| | | | |
|----------|------------------------------|------------------------------|--------|
| 股票简称 | 世联行 | 股票代码 | 002285 |
| 股票上市交易所 | 深圳证券交易所 | | |
| 联系人和联系方式 | 董事会秘书 | 证券事务代表 | |
| 姓名 | 吴惠明 | 胡迁 | |
| 办公地址 | 深圳市罗湖区深南东路 2028 号罗湖商务中心 12 楼 | 深圳市罗湖区深南东路 2028 号罗湖商务中心 12 楼 | |
| 电话 | 0755-22162824 | 0755-22162824 | |
| 电子信箱 | info@worldunion.com.cn | info@worldunion.com.cn | |

2、报告期主要业务或产品简介

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

报告期内，珠海大横琴集团有限公司（以下简称“大横琴”）受让世联地产顾问（中国）有限公司（以下简称“世联中国”）和北京华居天下网络科技有限公司合计 324,077,841 股股份（占受让时公司股份总数的 15.90%），同时世联中国将公司

285,285,934 股股份（占受让时公司股份总数的 14%）对应的表决权委托给大横琴行使，大横琴成为公司单一拥有表决权比例最高的股东，公司实际控制人变更为珠海市横琴新区国有资产监督管理委员会。公司与大横琴在能力端、资源端和体制端存在较强的互补效应，为了充分发挥民企灵活机制和国企资金资源优势的叠加效应，公司进一步将业务聚焦到“大交易”和“大资管”两大体系，不断提升不动产交易效率和体验，赋能资产价值持续提升，致力于成为中国不动产综合服务的领军企业。报告期内，公司实现营业收入672,269.84万元，同比增长1.10%，归属于上市公司股东的净利润为11,089.60万元，同比增长35.33%。

（一）交易服务

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

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

（二）交易后服务

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

（三）资产运营服务

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

（含世联空间和小样社区）运营依托“世联空间”等品牌深耕部分区域市场，报告期内，运营项目数36个，运营面积47.19万平方米，其中常熟小样为国家级众创空间，苏州小样（相城）被评为小微企业创新创业示范基地项目。

（四）资产管理服务

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

公司的基础物业管理服务为非住宅物管业务，服务范围主要包括三类：

- 为以自用为主的单一企业客户的自持物业，包括产业园、办公楼、数据中心等，提供保安、保洁、工程等基础物管服务以及行政、后勤等的增值服务，公司通过增值服务建立了与客户之间较强的黏性。服务的客户包括百度、小米、中国移动、迈瑞、阿里巴巴等。
- 为开发商企业或其他投资机构的物业，包括办公楼、综合体、产业园等，提供招商运营、基础物业管理等服务。服务的项目包括：上海·中城国际大厦、福州·海西金融大厦项目、武汉·八大家花园、武汉·新工厂、深圳·侨城坊项目、杭州·昆仑工坊等。
- 为政府机关大楼提供基础物管服务以及行政、后勤类增值服务。服务的项目包括：致公党中央委员会办公楼项目、人民政协报业大厦、财政部北京监管局（鑫正大厦）等。

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

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

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

（五）固本强基，重回增长

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

3、主要会计数据和财务指标

(1) 近三年主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

单位：元

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

(2) 分季度主要会计数据

单位：元

| | 第一季度 | 第二季度 | 第三季度 | 第四季度 |
|------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 营业收入 | 1,061,163,083.94 | 1,739,931,180.83 | 1,677,714,137.11 | 2,243,889,996.01 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | -163,208,309.08 | 88,679,668.67 | 5,796,380.38 | 179,628,240.34 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | -180,577,523.06 | 73,898,004.73 | -287,795.01 | 132,177,711.61 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -267,258,920.96 | 552,980,442.16 | 151,942,018.45 | 320,731,498.50 |

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

是 否

4、股本及股东情况

(1) 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

| 报告期末普通股股东总数 | 55,549 | 年度报告披露日前一个月末普通股股东总数 | 53,124 | 报告期末表决权恢复的优先股股东总数 | 0 | 年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数 | 0 |
|----------------|--------|---------------------|-------------|-------------------|---------|---------------------------|---|
| 前 10 名股东持股情况 | | | | | | | |
| 股东名称 | 股东性质 | 持股比例 | 持股数量 | 持有有限售条件的股份数量 | 质押或冻结情况 | | |
| | | | | | 股份状态 | 数量 | |
| 世联地产顾问（中国）有限公司 | 境外法人 | 29.66% | 603,238,739 | 603,238,739 | 质押 | 200,000,000 | |

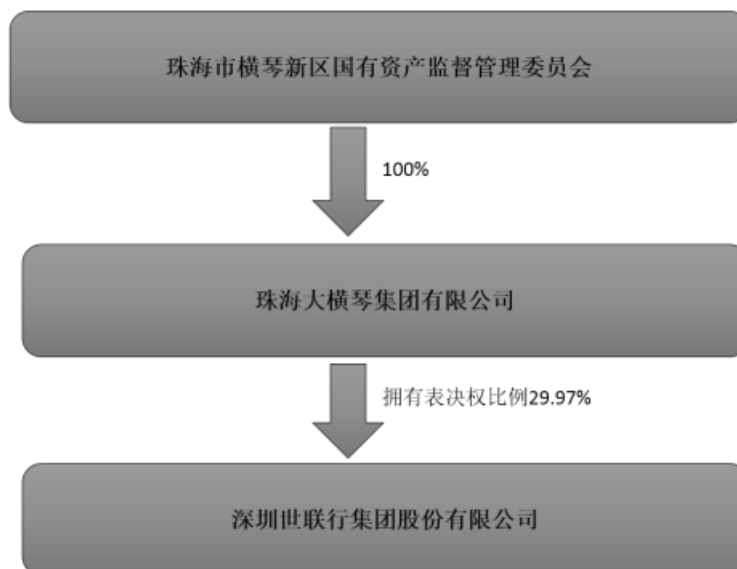
| | | | | | | |
|---|---|--------|-------------|-------------|--|--|
| 珠海大横琴集团有限公司 | 国有法人 | 15.94% | 324,077,841 | 324,077,841 | | |
| 深圳众志联高投资管理合伙企业（有限合伙） | 境内非国有法人 | 3.57% | 72,568,404 | 72,568,404 | | |
| 乌鲁木齐卓群创展股权投资合伙企业（有限合伙） | 境内非国有法人 | 3.24% | 65,974,386 | 65,974,386 | | |
| 深圳世联行集团股份有限公司回购专用证券账户 | 境内非国有法人 | 2.00% | 40,750,034 | 40,750,034 | | |
| 香港中央结算有限公司 | 境外法人 | 1.04% | 21,195,620 | 21,195,620 | | |
| 易方达基金—中央汇金资产管理有限责任公司—易方达基金—汇金资管单一资产管理计划 | 其他 | 1.02% | 20,767,320 | 20,767,320 | | |
| 北京华居天下网络技术有限公司 | 境内非国有法人 | 0.92% | 18,714,397 | 18,714,397 | | |
| 陈劲松 | 境外自然人 | 0.90% | 18,299,610 | 4,574,903 | | |
| 宁岩 | 境内自然人 | 0.68% | 13,800,091 | 13,800,091 | | |
| 上述股东关联关系或一致行动的说明 | 1、珠海大横琴集团有限公司为公司单一拥有表决权比例最高的股东，为公司控股股东，公司实际控制人为珠海市横琴新区国有资产监督管理委员会。 2、已知珠海大横琴集团有限公司与世联地产顾问（中国）有限公司不存在关联关系，公司前 10 名其他股东中未知相互之间是否存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。 | | | | | |
| 参与融资融券业务股东情况说明（如有） | 无 | | | | | |

（2）公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

适用 不适用

公司报告期无优先股股东持股情况。

(3) 以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



5、公司债券情况

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

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

本报告期公司实现营业收入672,269.84万元，同比增长1.10%；实现营业利润30,529.83万元，较上年同期增长26.17%；实现利润总额32,027.26万元，较上年同期增长18.11%；归属于上市公司股东的净利润为11,089.60万元，同比增长35.33%；基本每股收益0.05元/股，较上年同期增长25.00%。报告期末公司总资产1,089,113.24万元，较本报告期初下降6.65%，归属于上市公司股东的净资产为516,027.58万元，较本报告期初下降2.91%。营业收入及利润增长主要原因是：1) 公司应对疫情影响，主动推进数字化智慧案场，增加线上流量提升客户运营能力，同时积极铺排扩大互联网+业务，本报告期交易服务收入同比增长11.43%；2) 本报告期公司确认的投资收益同比增加，影响当期利润。

2020年尽管形势不容乐观，面临的挑战很多，但公司交易服务创收重回增长，代理和互联网+业务均实现同比增长。物业管理通过跟随客户全国化发展、老客户推荐、与地区公司联动以及业务叠加等多种方式发展，实现同比增长。大横琴成为公司实际控制人后，公司开始承接大横琴资源，发展城市资管新业务，并逐步拓展横琴、盐城、赣南等地的城市资管业务。资产运营服务聚焦轻资产，以委托运营和平台对外赋能为主，于报告期末公司以股权转让方式出售中资产模式公寓业务。其他业务调整为上述业务的增值服务，其中金融继续严控风险，控制放贷规模，重回案场金融等场景化产品；装修业务聚焦广东区域，配合资产运营和资产管理提供配套装修服务。

2、报告期内主营业务是否存在重大变化

是 否

3、占公司主营业务收入或主营业务利润 10%以上的产品情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

| 产品名称 | 营业收入 | 营业利润 | 毛利率 | 营业收入比上年同期增减 | 营业利润比上年同期增减 | 毛利率比上年同期增减 |
|--------|------------------|-----------------|---------|-------------|-------------|------------|
| 代理销售业务 | 2,994,727,346.98 | 814,583,402.48 | 27.20% | 4.92% | 20.70% | 3.56% |
| 互联网+业务 | 1,583,775,739.55 | 128,814,654.61 | 8.13% | 30.91% | -22.94% | -5.69% |
| 资产运营业务 | 835,114,885.53 | -371,671,257.72 | -44.51% | -10.65% | -12.28% | 2.68% |
| 物业管理服务 | 632,102,946.57 | 93,643,840.22 | 14.81% | 6.48% | 3.58% | 2.38% |
| 金融服务业务 | 245,453,873.39 | 122,895,365.77 | 50.07% | -48.56% | -60.86% | -15.73% |

4、是否存在需要特别关注的经营季节性或周期性特征

□ 是 √ 否

5、报告期内营业收入、营业成本、归属于上市公司普通股股东的净利润总额或者构成较前一报告期发生重大变化的说明

□ 适用 √ 不适用

6、面临退市情况

□ 适用 √ 不适用

7、涉及财务报告的相关事项**(1) 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明**

√ 适用 □ 不适用

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

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

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

修订后的债务重组准则修订了债务重组的定义；明确了准则的适用范围；修订了债务重组的会计处理；简化了债务重组

的披露要求。根据准则规定，公司对于2019年1月1日之前发生的债务重组不需要进行追溯调整，2019年度公司未发生债务重组事项，本次变更对2019年度的资产总额和损益没有影响。

(2) 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

适用 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

(3) 与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

1) 处置子公司

| 子公司名称 | 股权处置价款 | 股权处置比例 | 股权处置方式 | 丧失控制权的时点 | 处置价款与处置投资对应的净资产份额的差额 |
|---------------------------------|--------|--------|--------|-------------|----------------------|
| 广州小样达客互联网信息服务有限公司(以下简称“广州小样金融”) | 0.00 | 60.00% | 转让 | 2020年01月31日 | 267,272.15 |

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

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

| 公司名称 | 主要经营地 | 注册地 | 业务性质 | 持股比例 | 取得方式 |
|----------------------------------|-------|------|-------|---------|------|
| 珠海横琴世联行顾问服务有限公司(以下简称“横琴世联行”) | 珠海 | 珠海 | 房地产中介 | 100.00% | 投资新设 |
| 珠海世联资本管理有限公司(以下简称“珠海世联资本”) | 珠海 | 珠海 | 投资管理 | 70.00% | 投资新设 |
| 湛江市世联房地产咨询有限公司(以下简称“湛江世联”) | 湛江 | 湛江 | 房地产中介 | 100.00% | 投资新设 |
| 珠海横琴世联资产管理有限公司(以下简称“横琴世联资管”) | 珠海 | 珠海 | 资产服务 | 100.00% | 投资新设 |
| 山西辰世兴业房地产顾问有限公司(以下简称“山西辰世”) | 山西 | 山西 | 房地产中介 | 51.00% | 投资新设 |
| 广西蜂巢美嘉装饰设计有限公司(以下简称“广西蜂巢装饰”) | 广西 | 广西 | 装修服务 | 51.00% | 投资新设 |
| 龙岩市上杭县立丹行房地产代理有限公司(以下简称“龙岩立丹行”) | 龙岩 | 龙岩 | 房地产中介 | 80.00% | 投资新设 |
| 青岛世联怡高资产运营有限公司(以下简称“青岛怡高运营”) | 青岛 | 青岛 | 房地产中介 | 75.50% | 投资新设 |
| 厦门市立丹行联合营销策划有限公司(以下简称“立丹行联合”) | 厦门 | 厦门 | 房地产中介 | 40.80% | 投资新设 |
| 珠海横琴悠租云科技有限公司(以下简称“珠海悠租云”) | 珠海 | 珠海 | 电子商务 | 100.00% | 投资新设 |
| 深圳世联君汇韦玥物业管理有限责任公司(以下简称“深圳君汇韦玥”) | 深圳 | 深圳 | 资产服务 | 47.30% | 投资新设 |
| 武汉小恐龙科技有限公司(以下简称“武汉小恐龙”) | 武汉 | 武汉 | 房地产中介 | 92.74% | 投资新设 |
| 珠海横琴世联物业管理有限公司(以下简称“横琴世联物业”) | 珠海 | 珠海 | 资产服务 | 100.00% | 投资新设 |
| 龙岩上杭县宜居电子商务有限公司(以下简称“龙岩宜居”) | 龙岩 | 龙岩 | 电子商务 | 80.00% | 投资新设 |
| 乌鲁木齐居联电子商务有限公司(以下简称“乌鲁木齐善居”) | 乌鲁木齐 | 乌鲁木齐 | 电子商务 | 100.00% | 投资新设 |
| 内蒙古世联行房地产顾问有限公司(以下简称“内蒙古世联”) | 内蒙古 | 内蒙古 | 房地产中介 | 51.00% | 投资新设 |

| | | | | | |
|------------------------------|----|----|------|---------|------|
| 杭州世联集房酒店管理有限公司(以下简称“杭州酒店管理”) | 杭州 | 杭州 | 资产服务 | 100.00% | 投资新设 |
| 北京世联育米商业管理有限公司(以下简称“北京世联育米”) | 北京 | 北京 | 资产服务 | 47.30% | 投资新设 |
| 厦门世联无限物业管理有限公司(以下简称“厦门世联物业”) | 厦门 | 厦门 | 资产服务 | 47.30% | 投资新设 |
| 南京世鑫酒店管理有限公司(以下简称“南京世鑫酒店”) | 南京 | 南京 | 资产服务 | 70.00% | 投资新设 |

3) 本报告期因为注销子公司而不再纳入合并范围的子公司情况如下:

| 公司名称 | 不再纳入合并范围的原因 | 持股比例 | 注销日净资产 | 注销日净利润 |
|------------------|-------------|---------|---------------|--------------|
| 深圳蓝马创城运营管理有限公司 | 工商注销 | 64.92% | 25,375.18 | 138,173.62 |
| 成都小样商务服务有限公司 | 工商注销 | 38.02% | 4,070,231.17 | -57,569.97 |
| 石家庄红璞酒店管理有限公司 | 工商注销 | 100.00% | -3,497.35 | 3,352.37 |
| 昆明世联集房酒店管理有限公司 | 工商注销 | 100.00% | -1,499.00 | -246.00 |
| 厦门璞寓企业管理有限公司 | 工商注销 | 100.00% | -2,256,227.36 | 83.37 |
| 南京世联集金资产管理有限公司 | 工商注销 | 100.00% | -220,646.53 | -1,960.25 |
| 合肥世联集金投资管理有限公司 | 工商注销 | 100.00% | 2,380.65 | -2,253.32 |
| 哈尔滨世联集金资产管理有限公司 | 工商注销 | 100.00% | -870.00 | 870.00 |
| 郑州世联集金商务信息咨询有限公司 | 工商注销 | 100.00% | 94,966.80 | -167.90 |
| 武汉世联集金商务咨询有限公司 | 工商注销 | 100.00% | 96,443.51 | -153.65 |
| 天津世联装饰有限公司 | 工商注销 | 100.00% | 998,317.44 | -572.95 |
| 北京盛泽万家投资管理有限公司 | 工商注销 | 100.00% | 288.76 | -13,763.99 |
| 杭州世联房地产营销策划有限公司 | 工商注销 | 100.00% | -1,411,658.64 | 1,486,332.17 |
| 厦门市红璞立丹行公寓管理有限公司 | 工商注销 | 80.00% | -162,563.50 | 197,442.76 |
| 厦门市立丹行君汇物业管理有限公司 | 工商注销 | 80.00% | 1,494,370.58 | -1,181.60 |
| 深圳市世居海外置业服务有限公司 | 工商注销 | 51.00% | -3,914,843.63 | 4,282,341.44 |
| 广州世君跃达信息科技有限公司 | 工商注销 | 92.74% | 0.00 | 0.00 |
| 广州世君创展商务服务有限公司 | 工商注销 | 92.74% | 0.00 | 0.00 |
| 广州世君众享文化发展有限公司 | 工商注销 | 92.74% | 0.00 | 0.00 |
| 香河卓群房地产经纪有限公司 | 工商注销 | 100.00% | 0.00 | 0.00 |
| 怀来卓群房地产经纪有限公司 | 工商注销 | 100.00% | 0.00 | 0.00 |
| 重庆世联君汇物业管理发展有限公司 | 工商注销 | 60.28% | 0.00 | 0.00 |
| 重庆红璞样公寓管理有限公司 | 工商注销 | 100.00% | 0.00 | 0.00 |
| 东莞世联集房商业管理有限公司 | 工商注销 | 100.00% | 0.00 | 0.00 |
| 重庆红璞玖玖公寓管理有限公司 | 工商注销 | 100.00% | 0.00 | 0.00 |

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