

深圳世联行集团股份有限公司

关于深圳证券交易所 2021 年年报问询函的回复公告

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

深圳世联行集团股份有限公司（以下简称“公司”或“世联行”）于 2022 年 5 月 13 日收到深圳证券交易所公司部发出的《关于对深圳世联行集团股份有限公司 2021 年年报的问询函》（公司部年报问询函【2022】第 265 号，以下简称“问询函”）。公司收到问询函后管理层高度重视，积极组织相关部门对问询函中的问题进行认真核查及回复，现将回复内容公告如下：

问题一：年报显示，你公司 2021 年实现营业收入 60.82 亿元，主要来源于房地产中介服务业，占比达 73.32%。请结合你公司房地产中介服务项下各类具体业务模式及业务合同有关风险承担、利润分配、权利义务约定等，说明公司在相关业务中的身份是代理人还是主要责任人，相关收入确认的具体标准、流程、时点及账务处理方式，是否符合企业会计准则的规定，是否与行业惯例存在显著差异及原因，报告期内相关收入确认是否真实、准确、完整。请年审机构核查并发表明确意见。

公司回复：

公司房地产中介服务主要包括代理销售业务、互联网+业务、顾问策划业务，2021 年和 2020 年各项收入如下：

（单位：万元）

房地产中介服务	2021 年收入	占公司收入比例	2020 年收入	占公司收入比例
代理销售业务	240,141.50	39.48%	299,472.73	44.55%
互联网+业务	191,664.04	31.51%	160,738.13	23.91%
顾问策划业务	14,184.56	2.33%	17,672.25	2.63%
合计	445,990.10	73.32%	477,883.12	71.09%

代理销售业务主要是为房地产开发商提供项目市场策划、营销代理的一体化服务，包括前期市场定位策划、中期营销推广和项目现场销售服务，通过代理销售新房获取佣金收入。公司按代理业务合同约定，在所提供的代理销售服务达到合同约定的确认条款，即购房者与开发商签订房产买卖合同且支付的购房款达到

合同约定的条款，公司已按合同约定完成服务转移给客户，并享有现时收款权利，据此判断客户已取得相关服务控制权时，按房地产成交金额和合同约定服务费率计算应收取的服务费并开具服务费结算单，同客户确认后确认代理销售收入的实现。

公司互联网+业务主要是通过整合下游中介、经纪人、代理公司等社会渠道资源，为房地产开发商扩大客源促成交易，提升成交效率，从而获取相应的服务收入。公司按业务合同约定，在所提供的渠道服务达到合同约定的确认条款，即渠道推介购房者与开发商签订房产买卖合同，公司已按合同约定完成服务转移给客户，并享有现时收款权利，据此判断客户取得相关服务控制权时，按合同约定的服务对价计算应收取的服务费并开具服务费结算单，同客户确认后确认服务收入的实现。

顾问策划业务主要是为地方政府、开发商等机构客户提供政策建议、土地规划建议、项目开发策略等顾问服务。顾问服务合同中一般约定按工作阶段进度分一期、二期、三期等分期收款的，公司在按合同约定完成阶段工作并提交相关报告，经客户以阶段工作确认书确认后，公司按合同约定的阶段收款金额确认服务收入的实现；在终稿汇报、提交报告终稿并经客户确认之后，确认合同剩余服务收入的实现。

根据《企业会计准则第 14 号——收入》的相关规定，企业承诺自行向客户提供特定商品的，其身份是主要责任人；自行向客户提供特定商品也包含由另一方代为提供特定商品。公司与客户签订的房地产中介服务合同，是公司或由公司主导第三方代表本公司向客户提供了一项可识别的特定服务，公司承担了向客户提供该特定服务的主要责任，并且有权自主决定全部合同的服务价格，据此判断公司在房地产中介服务中是主要责任人。

根据《企业会计准则第 14 号——收入》的相关规定，在合同开始日，公司将识别合同中存在的各单项履约义务，并将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品或劳务的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务；房地产中介服务中的代理销售业务、互联网+业务所包含的各单项履约义务属于在某一时点履行的履约义务，公司在客户取得相关商品或服务控制权时点，按照各单项履约义务的交易价格计量确认收入的实现。房地产中介服务中的顾问策划业务所包含的各单项

履约义务属于在某一时段内履行的履约义务，公司在履约期间按照履约进度确认收入，将合同的交易价格总额乘以履约进度扣除以前会计期间累计已确认的收入后的金额，确认为当期收入。公司相关收入确认的具体标准、流程、时点及账务处理方式，符合企业会计准则的规定，与行业惯例不存在显著差异。公司相关收入的确认真实、准确、完整。

会计师核查意见：

我们按照中国注册会计师审计准则的要求，设计和执行了相关程序，针对上述问题我们执行的主要程序如下：

（1）了解、评估世联行收入确认相关的关键内部控制的设计，并测试了关键控制执行的有效性；

（2）对代理收入，抽取样本量进行详细检查，对照合同、发票、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；

（3）对互联网+业务收入，抽取银行流水和业务明细，及开发商的确认单进行核对；检查与开发商签订的合同结算条款；

（4）对顾问策划业务收入，抽取样本量检查合同、发票及客户签字的服务工作确认回执；

（5）获取公司提供的收入合同统计表，将统计表中的收入与账面收入核对；

（6）对资产负债表日前后确认的收入抽样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；

（7）抽取样本量检查银行回单与账面回款进行核对；

（8）抽取样本对年末应收账款、合同资产的余额进行函证。

基于上述执行的审计程序，我们认为世联行在相关业务中的身份是主要责任人，世联行本期收入确认的处理符合企业会计准则相关规定。

问题二：年报显示，你公司 2021 年归属于上市公司股东的净利润为亏损 11.29 亿元，同比下降 1,118.09%，主要因报告期内计提各项资产减值准备 16.60 亿元。截止报告期末，你对恒大集团及其关联公司的应收款项总额（包括应收账款、应收票据、合同资产以及其他应收款）合计 12.53 亿元计提减值损失 10.03 亿元，对通过间接投资持有恒大地产集团有限公司的其他非流动金融

资产苏州工业园区睿灿投资企业（有限合伙）（以下简称“睿灿投资”）投资额 1 亿元确认公允价值变动损失 8,500 万元。2022 年一季报显示，你对单独进行减值测试的应收款项减值准备转回 18,752,542.42 元。请你公司说明：

（1）报告期末对恒大集团及其关联公司相关应收款项（包括应收账款、应收票据、合同资产以及其他应收款）的减值金额以及对睿灿投资公允价值的测算过程，公司管理层进行相关估计判断的依据及合理性，相关资产减值及公允价值变动损失计提是否合理审慎。

（2）报告期内与恒大集团及其关联公司开展业务情况，确认相关收入、利润金额及占比，并结合交易对手支付能力、信用风险等，说明前述业务收入是否满足企业会计准则规定的收入确认条件，相关收入确认是否合理审慎。

（3）2022 年一季度转回应收款项减值准备的具体情况，包括但不限于前期坏账计提时间、转回的具体原因及依据。

（4）截至目前对恒大集团及其关联公司相关应收款项（包括应收账款、应收票据、合同资产以及其他应收款）余额、逾期金额，并结合双方已达成的抵房解决方案或其他抵偿方案等，分析说明相关款项收回的可行性及风险，后续是否仍存在大额减值风险。

请年审机构核查并发表明确意见。

公司回复：

（1）恒大事件暴发以来，恒大集团及其关联公司的应收票据、应收账款无法兑付。公司与恒大集团及其关联公司协商部分以房抵偿方案，截至 2022 年 3 月 31 日累计达成抵房解决方案约 2.86 亿元，其中已备案登记生效的抵房合同金额约 1.28 亿涉及债权重组，其余抵房合同尚未备案登记，相关手续正在办理中；该债权重组不影响利润，根据深圳证券交易所股票上市规则 6.1.2，债权重组涉及的资产总额或资产净额均未达到公司最近一期经审计净资产的 10%以上，无需披露。公司通过转让抵债物业变现回款仅约 0.46 亿元，目前抵房行为已被个别地区政府叫停。公司对恒大集团及其关联公司的应收款项全面提起诉讼，恒大案件集中在广州中院处理，大部分诉讼尚未进入正式立案程序。即使诉讼判决，公司仍可能面临被诉方无法执行的情况。

公司一直密切关注恒大集团的发展动态，2021年9月，恒大集团曝出财富投资产品兑付问题；2021年12月，恒大集团在香港联交所发布公告称：鉴于其流动性情况，不确定是否拥有充足资金继续履行财务责任，且未能履行一笔美元债担保责任。恒大集团发生实质性违约，恒大集团及其关联公司应收款项的信用风险升高，目前未见明显好转，流动性仍然困难。公司应收款项面临无法及时回收的风险，公司分析评估认为恒大集团及其关联公司应收款项减值迹象明显，面临无法及时回收的较大风险，公司根据客户客观现状，并参考与恒大集团及其关联公司有往来的其他公司的相关应收款项坏账计提比例，基于审慎原则，确定按照80%的预期信用损失率计提坏账准备。

2017年5月12日，公司为保持与恒大集团的业务战略合作，与上海华信资本投资有限公司签订了《苏州工业园区睿灿投资企业（有限合伙）合伙协议》，以自有资金向苏州工业园区睿灿投资企业（有限合伙）投资1亿元，参与恒大集团增资。对通过间接投资持有恒大地产集团有限公司股权的其他非流动金融资产1亿元，考虑到股权清偿权在债权之后风险更大，公司基于审慎原则按85%的预期损失率计提公允价值变动损失。

(2) 公司主要为恒大集团及其关联公司提供代理销售和“互联网+”服务。2021年度公司与恒大集团及其关联公司确认业务收入34,002.61万元，占公司营业收入的5.59%，其中第四季度确认收入1,077.32万元。2021年度公司与恒大集团及其关联公司业务回款约28,028.21万元，其中第四季度回款约2,157.19万元，包括转让抵债物业变现回款约4,352.28万元。

公司按单个项目定期与开发商结算确认项目收入，按项目合同约定，公司在所提供的销售代理或渠道分销服务达到合同约定的确认结算条款，即客户已取得相关服务控制权时，按合同约定的服务对价计算应收取的服务费并开具服务费结算单，同客户确认后确认服务收入的实现。公司根据收入确认时点的市场信息结合款项的可回收性综合判断确认收入。2021年公司确认的与恒大集团及其关联公司之间的收入主要集中在前三季度，前三季度确认收入32,925.29万元，占全年确认的恒大收入的96.83%，且前三季度回款约25,871.02万元，占恒大全年回款的92.30%。2021年第四季度恒大集团发生实质性违约，公司判断应收恒大集团及其关联公司款项的信用风险升高，对在第四季度完成并达到合同约定的确

认条款的服务，认为不再满足“企业因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回”的条件，基于审慎原则，公司不再确认服务收入；对在第三季度及之前已完成并达到合同约定的确认条款，但客户在第四季度完成结算流程的服务，公司在第四季度确认服务收入 1,077.32 万元，并按企业会计准则规定对形成的应收款项进行减值测试。前述收入满足企业会计准则规定的收入确认条件，相关收入确认是合理审慎的。

(3) 公司 2022 年一季度转回应收款项减值准备的计提时间、转回的具体原因及依据情况如下（单位：元）：

应收款项	转回原因及依据	收回应收金额	转回减值准备金额	单项计提或核销时间
涉及恒大集团应收账款	已出售抵债房产收回款项	2,456,000.00	1,964,800.00	2021 年
	政府监管、政府代支付款项	188,679.11	150,943.29	2021 年
	已收回部分款项	74,323.17	59,458.54	2021 年
	抵减公司的应付款	12,736.22	10,188.98	2021 年
其他客户应收账款	判决胜诉，收到法院执行款	2,115,000.00	1,692,000.00	2021 年
	已收回部分款项	9,738,347.03	4,985,759.02	2021 年
	客户以房抵债、按会计政策结转	5,416,099.67	4,332,879.74	2021 年
其他应收款-押金保证金	已收回部分款项	12,402,250.32	4,881,800.26	2021 年
已核销的贷款坏账	已收回款项	481,054.56	481,054.56	2015-2018 年
	已收回款项	2,159.28	2,159.28	2020 年
	已收回款项	191,498.75	191,498.75	2021 年
合计		33,078,148.11	18,752,542.42	

(4) 截至 2022 年 4 月 30 日，公司与恒大集团及其关联公司相关应收款项合计 12.54 亿元，其中应收账款 8.52 亿元，包括转入的逾期票据 3.12 亿元，应收票据 3.67 亿元，其他应收款 0.35 亿元。

截至 2022 年 4 月 30 日，公司与恒大集团及其关联公司已达成抵房解决方案金额约 2.86 亿元，通过转让抵债物业累计实现抵房约 0.46 亿元，公司积极推动与相关方争取落实后续抵房方案的执行实施。公司向法院申请立案起诉金额约 11.57 亿元，相关案件按法律程序进行中。公司会持续高度关注恒大集团的生产经营、资金状况等情况，积极协商寻求更多的解决方案，维护公司及广大投资者合法权益，持续评估相关应收款项的回收风险，定期按公司相关规定进行减值测

试，及时计提确认预期信用损失。

会计师核查意见：

我们按照中国注册会计师审计准则的要求，设计和执行了相关程序，针对上述问题我们执行的主要程序如下：

(1) 了解、评估世联行与应收账款管理和可收回性相关的内部控制设计，并测试了关键控制执行的有效性；获取恒大集团及其关联公司清单及应收款项余额并进行复核；复核管理层对应收款项单项计提坏账准备的合理性，包括确定应收款项划分风险组合的依据，对可收回金额的判断依据，检查本期回款及资产负债表日后回款情况，以及诉讼情况；对比其他公司对恒大集团及其关联公司应收款项的坏账计提情况；获取应收款项坏账准备计提表，复核应收款项账龄划分并重新计算应收款项坏账准备，以评价计提金额是否准确；

(2) 了解、评价世联行与非上市公司股权投资及其公允价值确认相关的关键内部控制，并测试相关内部控制的运行有效性；获取睿灿投资的财务报表，了解并分析其所投资企业的基本情况；复核管理层对睿灿投资公允价值的判断依据，评价公允价值变动损失金额的合理性；

(3) 了解、评估世联行收入确认相关的关键内部控制的设计，并测试了关键控制执行的有效性；抽取收入样本量进行详细检查，对照合同、开发商签字确认的结算单据，检查所结算的服务完成时间，并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；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；抽取样本对应收账款及合同资产余额进行函证；

(4) 我们未对世联行 2022 年一季度财务报表执行审计程序，对其 2022 年一季度转回应收款项减值准备情况不发表意见。

基于上述执行的审计程序，1) 我们认为世联行根据收入确认时点的市场信息结合款项的可回收性综合判断确认收入，并在恒大集团及其关联公司款项的信用风险升高时，按企业会计准则规定对形成的应收款项进行减值测试的处理符合企业会计准则相关规定，相关收入确认是合理、审慎的；2) 我们认为世联行本期对恒大集团及其关联公司相关应收款项的减值准备计提，以及对睿灿投资确认

公允价值变动损失的处理是合理审慎的，符合企业会计准则相关规定。

问题三：年报显示，你公司全资子公司深圳市世联小额贷款有限公司（以下简称“世联小贷”）负责各类小额信贷产品的运营，你公司贷款资产的期末账面余额为 89,659.18 万元。2021 年你公司计提贷款资产减值准备 54,235.15 万元，同时转回贷款损失 812.51 万元、核销贷款损失 59,644.76 万元。此外，你公司金融业务贷款类诉讼涉案金额为 14,882.98 万元。请你公司：

（1）结合相关行业监管要求、业务盈利模式、主要客户来源、客户风险审核标准及流程、贷款业务资金来源、担保方式、利率水平、催收方式等，说明你公司贷款业务经营主体是否具备符合规定的资质许可，是否存在较大的合规性风险。

（2）说明将贷款资产进行五级分类的具体情况，包括但不限于分级标准及依据、各级对应的坏账计提比例，与同行业可比公司及以前年度相比是否存在较大差异，并进一步结合相关贷款逾期时点及期限、担保方式及抵押品情况、涉诉情况等，分析说明本期贷款损失计提金额大幅提高的原因及合理性。

（3）说明本期核销贷款损失的具体情况，包括但不限于贷款损失形成原因、逾期期限、欠款方资信及担保情况、催收情况、核销原因等，并结合相关贷款确定无法收回的时点，说明前期坏账准备计提是否充分，本期集中计提并核销大额贷款损失的合理性。

请年审机构核查并发表明确意见。

公司回复：

（1）深圳市世联小额贷款有限公司成立于 2007 年 4 月，2012 年 9 月成为公司旗下的全资控股子公司。经深圳市人民政府金融发展服务办公室 2011 年 10 月 18 日“关于核准深圳市世联小额贷款有限公司小额贷款业务资格的函”（深府金小[2011]63 号）、以及 2014 年 7 月 30 日“关于同意深圳市世联小额贷款有限公司变更经营范围的函”（深府金小[2014]55 号）批复，核准了公司小额贷款业务资格以及经营范围为专营小额贷款业务（不得吸收公众存款）。公司依据中国人民银行深圳市中心支行的监管要求，通过商业贷款解决个人和企业主的金融需求，向个人或企业提供小额度信贷服务。公司贷款业务资金来源主要为自有资

金及银行融资，公司盈利模式主要为自营放贷。客户主要来源于外部金融中介渠道、自建业务渠道和世联大交易业务的一手楼案场景渠道等，产品除抵押贷为抵押类贷款外，主要产品均为信用类贷款，年化利率区间为 13-24%。

在风险初审阶段，公司业务系统利用自建的风险评估模型、贷中审批决策引擎及反欺诈系统，通过大数据进行优质客户筛选，并制定风险评估等级。进入到人工审批的业务，根据相关审批策略，多维度对客户的还款意愿及还款能力进行分析决策。

在贷后资产回收方面，公司制定了资产催收及保全策略。在资产催收阶段：1、采取电催、委外催收、属地催收相结合的催收策略，对不同表现的客户采取适宜的催收措施，实现逾期资产的回收；2、协助客户建立良好的还款习惯，引导客户对剩余贷款还款上的重视；3、高风险客户及时移交保全部通过法律手段实现贷款回收。在资产保全阶段：通过债务协商、诉讼、仲裁、委外催收等方式对相关贷款进行处置及保全。

公司一直严格遵守国家法律法规和相关制度，接受深圳市人民政府金融发展服务办公室的监督管理，按时上报经营情况和其他资料。公司贷款业务经营主体具备符合规定的资质许可，不存在合规性风险。

(2)公司的五级分级标准及依据是参考银保监会和中国人民银行发布的《贷款风险分类指导原则》(银发〔2001〕416号)、《中国银行业监督管理委员会关于推进和完善贷款风险分类工作的通知》(银监发〔2003〕22号)、《贷款风险分类办法》(银监发〔2007〕63号)及《贷款损失准备计提指引》等建立贷款损失准备制度，由风险管理部门负责将贷款分为正常、关注、次级、可疑和损失类，并按类别计提贷款损失准备金，近三年(2019、2020、2021)计提比例为正常类 1.5-2%、关注类 3%、次级类 30-40%、可疑 75-80%、损失类 100%。

公司 2019 年五级分类的方法是综合评分法，公司将贷款资产分为信用、抵押、赎楼三大类，对于抵押、赎楼两类，公司认为还款有担保，故不论是否逾期全部列为正常类；对于信用类贷款则采用逐笔认定法，结合贷款人的各种情况进行综合打分。由于公司对贷款的收回有充分的信心，客户虽然逾期，但仍保持联系，具有良好的还款意愿，认为逾期暂时还款困难，并不代表不能还款，故对逾

期天数的权重设定较低。2019 年期末贷款余额 29.36 亿，其中正常类 25.29 亿、关注类 3.13 亿、次级类 0.39 亿、可疑 0.51 亿、损失类 0.04 亿，减值准备余额 1.06 亿，五级分类后三类不良率为 3.2%。期末贷款余额正常类及关注类中的逾期 30 天以上金额为 1.77 亿。

2020 年初国内出现新冠肺炎疫情，为阻止疫情蔓延，国家采取了封城、交通管制、严格限制人员流动等一系列公共防疫措施，这些措施对于餐饮住宿、批发零售、交通运输、旅游休闲、文化娱乐、会展等等行业形成巨大冲击，导致失去收入来源的人群增加，小贷行业受到波及。2020 年 1 月 26 日银保监会下发通知《关于加强银行业保险业金融服务配合做好新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控工作的通知》（银保监办发〔2020〕10 号），以及 2020 年 1 月 31 号中国人民银行、财政部、银保监会、证监会和国家外汇局联合下发《关于进一步强化金融支持防控新型冠状病毒感染肺炎疫情的通知》（银发〔2020〕29 号），对金融行业应对和支持疫情防控工作做出了具体要求，明确指出“对受疫情影响暂时失去收入来源的人群，要在信贷政策上予以适当倾斜，灵活调整住房按揭、信用卡等个人信贷还款安排，合理延后还款期限”。为贯彻和落实国家要求，公司在 2020 年一季度，根据《关于加强银行业保险业金融服务配合做好新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控工作的通知》（银保监办发〔2020〕10 号）、《关于进一步强化金融支持防控新型冠状病毒感染肺炎疫情的通知》（银发〔2020〕29 号）中“对受疫情影响暂时失去收入来源的人群，要在信贷政策上予以适当倾斜，灵活调整住房按揭、信用卡等个人信贷还款安排，合理延后还款期限”的文件精神，制定了“世联金融存量客户抗疫关怀方案”等宽容政策，主要针对不同类别逾期客户、疫情期间特定群体包括新冠肺炎确诊病人及疑似病例隔离人员、一线医护等给予不同信用期限宽限及利息或罚息减免。公司参考银保监会和中国人民银行发布的《贷款风险分类指导原则》（银发〔2001〕416 号）、《中国银行业监督管理委员会关于推进和完善贷款风险分类工作的通知》（银监发〔2003〕22 号）、《贷款风险分类办法》（银监发〔2007〕63 号）及《贷款损失准备计提指引》、《小额贷款公司贷款风险分类指引（2021 年中国小额贷款行业协会征求意见稿）》等建立贷款损失准备制度，该等宽容政策符合监管机构对于小贷公司贷款分类及计提减值等要求。后续由于疫情持续，公司又将这个逾期宽容政策继续延长至 2021 年一

季度。

2020年二季度开始，疫情持续对社会经济产生负面影响，公司根据借款客户陆续出现的还款困难的实际情况，同时进一步贯彻国家相关政策精神，从4月份开始制定专门的重组政策，组建专职的重组团队，主动联系还款发生困难的贷款人，给予延后还本时间12个月、12个月之内降低贷款利率和豁免部分应付利息的优惠政策（即贷款重组），目的是切实降低贷款人在疫情期间的还款负担，使客户在恢复到正常的还款能力之前有机会得到休整。

公司2020年五级分类的方法基本延续2019年的综合评分法，由于2020年出现的疫情影响，公司相对2019年加大了风险意识，对逾期天数的权重设定有所增加，但是总体思路还是逐笔认定法。公司始终认为疫情影响是暂时的，困难终将过去，对贷款的收回仍然抱有充分的信心，故此对于逾期但已有重组安排的，认定为正常类；对逾期但仍然在联并有良好还款意愿、因疫情等各种原因暂时无法办理展期手续的，认定为正常类；在综合评分时，两种情况的分值均在逾期天数的权重中体现。2020年期末贷款余额20.03亿，其中正常类16.09亿、关注类3.12亿、次级类0.39亿、可疑0.16亿、损失类0.27亿，减值准备余额0.87亿，五级分类后三类不良率为4.12%。期末贷款余额正常、关注类19.21亿中逾期重组金额为1.99亿，逾期后公司给予还款宽限金额为2.37亿，逾期后经综合评判视为正常的1.30亿。

公司2021年信用减值损失54,235.15万元，与2020、2019相比差别较大，主要原因是2021年认定为损失类的贷款增加，由于期初减值准备余额仅为8,676.79万元，故计提了54,235.15万贷款损失准备，同时将损失类中59,644.76万元贷款进行了核销。

2021年第二季度，公司对于客户疫情逾期宽容政策执行完毕之后，公司发现大量贷款人陆续产生逾期。另一方面，也有一些贷款人虽然与公司达成了贷款重组的安排，但在达成安排之后的一段时间又再次出现逾期。这两类逾期并超过90天的情况在2021年第四季度出现较为集中。至2021年年末，新冠疫情影响已久并且仍然持续，贷款客户无法还款的事实基本确定，贷款资产质量出现恶化。

2021年中国小额贷款行业协会草拟并发布了《小额贷款公司贷款风险分类

指引（征求意见稿）》在行业内征求意见。《征求意见稿》对于小贷公司实际业务的指导性更强，故此公司在 2021 年 12 月根据《指引》的相关内容修订并形成了最新的《世联金融信贷资产风险分类管理办法》。根据该办法，风险分类方式包括逐笔认定和批量认定。原则上应逐笔认定贷款风险；对于符合规定的正常类贷款，以及贷款余额不超过 30 万元的非正常类贷款，可以进行批量认定。

采取逐笔认定方式进行贷款风险分类的，应该充分考虑某笔贷款的相关情况，包括但不限于所掌握的贷款人还款资金来源、还款能力、还款意愿、是否有担保方及其有效性、是否有贷款抵押物及其状态、通过诉讼查封/冻结借款人其他资产等等情况对于贷款可回收比例所产生的有利或不利影响，在此基础上评估该笔贷款的回收减值率，参考办法中的“逐笔认定法贷款风险分类矩阵”确定贷款的五级分类；对于暂时缺乏足够依据合理评估回收减值的贷款，可以参考办法中的“逐笔认定法贷款风险分类矩阵”中规定的以下逾期天数的标准确定五级分类：

- 1、正常类，状况正常即使偶有临时性逾期，但逾期天数不超过 30 天；
- 2、关注类，无法合理评估减值率、且贷款未逾期或逾期未超过 90 天（含）的，可暂归为关注类；
- 3、次级类，无法合理评估减值率、且贷款逾期 90 天以上 270 天（含）以内的；
- 4、可疑类，无法合理评估减值率、且贷款逾期 270 天以上 360 天（含）以内的；
- 5、损失类，无法合理评估减值率、且贷款逾期超过 360 天的。

采用批量认定法进行贷款风险分类的，可根据贷款的逾期时间和担保因素，参照办法的批量认定贷款风险分类矩阵划分贷款类别。抵押物不能覆盖贷款本金的，原则上应按逐笔认定法、根据合理评估的减值率进行风险分类。

根据该办法，公司严格强调逾期风险，对期末贷款资产进行严格认定。2021 年末贷款资产的认定结果有约 7120 笔、余额 5.92 亿元认定为损失类，需按 100% 计提减值准备，并在 2021 年期末对损失类 5.91 亿进行了核销（全年核销金额为 5.96 亿），期末贷款资产不良率为 5.8%。2021 年期末贷款余额 8.97 亿，其中正

常类 7.9 亿、关注类 0.54 亿、次级类 0.40 亿、可疑 985.22 万、损失类 188.38 万，减值准备余额 0.41 亿。

(3) 公司 2021 年核销贷款资产 59,645 万元，其中以法院文书作为无法收回核销依据的 18,702 万元，经催收机构催收后确认无法收回的 40,564 万元，经公司审批同意的商业豁免 395 万元，当年核销后资产收回影响-16 万元。贷款核销的主要原因是贷款资产质量恶化，经公司评估无法收回。

公司催收的主要流程。当某一笔贷款出现逾期后，公司一般启动以下的催收保全业务流程：

第一阶段自催，公司催收业务部专职人员联系贷款人督促其履行还款义务。

第二阶段外包，对于第一阶段自催无果的逾期贷款，如果发现贷款人涉嫌骗贷，或者有可能跑路、恶意逃避债务等迹象的，公司资产保全部会及时评估迅速进入法律诉讼的可能性、必要性和经济性，其结果或者是迅速提起诉讼、或者是暂时不提起诉讼并交给外部机构进行催收；除前述情况之外的自催无果的逾期贷款，公司会先后委托数家外包机构催收。

第三阶段诉讼，对于外部机构催收后继续逾期的贷款，公司资产保全部会从通过法律手段维权是否经济的角度进行评估，进而决定哪些贷款需要发起诉讼，哪些贷款暂不提起诉讼并委托不同的外部机构持续催收。

公司 2021 年度金融业务贷款类诉讼涉案金额为 14,882.98 万元，该金额是公司在 2021 年度以深圳市世联小额贷款有限公司为原告向法院起诉借款人，并获法院同意立案的约 790 个“小额借款合同纠纷”的案值合计，案值包括公司要求借款人按借款合同的约定清偿贷款本金、利息和罚息。公司起诉是因为公司无法与借款人就还款达成协商一致，并且公司认为通过法律手段维权而收回的欠款将超过所支付的法律成本。

公司核销依据一般分为三大类：

1、经法院判决后无法执行

由于诉讼需要成本较高，公司一般仅对余额较大（通常情况下余额超过 15 万元）或者贷款有物业抵押权、有担保人、找到可以诉讼保全的，通过聘请律师

向法院发起诉讼。对于胜诉后无法回款的债权，公司会依据生效判决向法院申请强制执行，经过一系列强制执行程序仍存在无法收回的债权，这部分包括：经法院起诉并胜诉，但经法院执行程序无法获得有效可执行财产线索，法院裁定中止执行的贷款；经法院起诉并胜诉，且实现了对借款人资产的保全，但变卖保全资产仍无法覆盖的贷款。

2、经律师评估无法收回

公司通过起诉方式催讨的债权，虽然没有取得法院的终本终结裁定，但经过诉前的催收，诉中的资产保全措施，胜诉后通过法院冻结、查封、扣押借款人名下财产等行动，会获得大量第一手信息。公司结合贷款人的还款意愿，经内部研判，并与案件的承办律师充分讨论确认回收的可能性极低。

3、经催收机构催收后无法收回

公司还有大量余额较小（通常余额低于 10 万）的信用贷款，无法承担高昂的诉讼成本，只能通过委托外部结构催收的方式争取回款。由于外部机构是根据实际回款的一定比例收取服务费，所以可以确保这个催收手段的经济性。在实际工作中，某一笔逾期贷款委托外包机构的通常为 2-3 个月，超过这个时间如果没有特殊情况，公司会收回委托并重新委托另一家外包机构继续催收。当出现某笔贷款经过三家外包机构催收无法回款，且逾期时间超过一定天数，公司基本确认为回款无望。

对于 2020 年重组的贷款，在重组前已经催收，重组后许多在 2021 年依然出现逾期的情况，并且不少新出现的逾期贷款在公司催收人员联系之后依然无法正常还款，如果这种新出现的逾期持续超过一定时间以上（一般 30 天以上）的，公司综合评估该笔贷款的回款可能，对于大概率无法回款的债权将被认定“损失类贷款”并予以核销。另外公司会针对贷款具体情况对少部分贷款人进行债务豁免。

公司于 2021 年度确认了 54,235.15 万元的信用资产减值损失，并且确认了 59,645 万元的信贷资产核销，其主要原因是贷款资产质量恶化，受新冠疫情严重及持续影响贷款收回无望，相关依据发生在 2021 年度，不存在一次性计提大额减值的情形。

会计师核查意见：

我们按照中国注册会计师审计准则的要求，设计和执行了相关程序，针对上述问题我们执行的主要程序如下：

(1) 了解、评估世联行与贷款相关的关键内部控制的设计，并测试了关键控制执行的有效性；

(2) 获取公司管理层对于贷款划分五级分类的依据及减值准备计提方法，复核减值准备计提的准确性；

(3) 复核管理层对各项贷款可收回金额的判断依据，包括抽取样本检查贷款的发放、偿还及逾期情况，检查与贷款相关的诉讼、法院判决文件及律师对贷款可回收性的评估，检查贷款催收、保全及抵押情况；

(4) 获取已核销贷款清单，检查贷款核销审批手续是否齐全；

(5) 检查已核销贷款期后回款情况。

基于上述执行的审计程序，我们认为世联行对贷款资产减值准备计提及贷款损失核销的处理符合企业会计准则相关规定。

问题四：年报显示，你公司商誉期末账面原值为 31,237.24 万元，主要与九项股权投资相关。其中，你认为世联投资、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，将其整体看做一个资产组盛泽金融组。经测算，盛泽金融组的账面价值为-12,463.43 万元，包含整体商誉的公允价值为-9,670.22 万元，预计未来现金流量的现值（可收回金额）为 59,047.18 万元。你公司本期对厦门市立丹行置业有限公司、青岛荣置地顾问有限公司相关的资产组分别计提商誉减值准备 3,118.54 万元、2,449.90 万元，截止报告期末累计计提商誉减值准备 11,026.32 万元。请你公司：

(1) 结合世联投资、盛泽担保、世联小贷三家公司商誉形成背景、业务模式、主要客户群体、管理方式、协同效应等，具体分析说明将其整体认作独立产生现金流入的最小资产组合的合理性，盛泽金融组账面价值及包含整体商誉的公允价值的具体计算过程，结果为负的主要原因及合理性，是否按照资产组合内资产和负债一致的基础预测未来现金流量，是否符合企业会计准则的规

定。

(2) 根据《会计监管风险提示第8号——商誉减值》相关规定，详细说明对各项资产组相关商誉减值测试的过程与方法，包括但不限于可收回金额的确定方法、重要假设、关键参数（如预测期和稳定期增长率、利润率、折现率等）及其确定依据等信息，可收回金额与其账面价值的确定基础是否保持一致。如果前述信息与形成商誉时或以前年度商誉减值测试时的信息、历史经验或外部信息明显不一致，还应披露存在的差异及其原因，并分析说明商誉减值准备计提是否合理、充分、及时。

请年审会计师核查并发表明确意见。

公司回复：

(1) 2012年4月11日公司第二届董事会第十四次会议、2012年5月4日公司2011年度股东大会审议通过收购世联投资、盛泽担保、世联小贷的《股权转让协议》，公司收购世联投资的100%股权、盛泽担保的62.5%股权、世联小贷的29%股权；收购时公司持有盛泽担保37.5%股权，盛泽担保、世联投资分别持有世联小贷42%、29%股权；2012年9月1日公司完成收购纳入合并范围，收购完成后公司持有世联投资、盛泽担保、世联小贷100%股权，公司按企业会计准则确认收购世联投资、盛泽担保、世联小贷商誉分别为5,515,896.34元、20,929,875.36元和5,446,386.24元。

世联投资主营业务：投资管理（不含证券、期货、保险及其他金融业务）、投资咨询（不含人才中介服务、证券及限制项目）、国内贸易（不含专营、专控、专卖商品）。盛泽担保主营业务：为企业及个人提供贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保等融资性担保；兼营诉讼保全担保、履约担保业务，与担保业务有关的融资咨询、财务顾问等中介服务，以自有资金进行投资。世联小贷主营业务：专营小额贷款业务（不得吸收公众存款）。

公司收购主要目的是为了延伸房地产服务产业链。2012年公司为顺应房地产行业下半场的发展趋势，进一步探索房地产服务新领域，在主营业务继续保持领先的同时，将业务扩展到房地产金融服务领域，通过收购，构建房地产金融服务体系，增补公司服务类型。盛泽担保的主营业务是提供房地产相关的担保业务，

是房地产开发商融资的中间服务，也是房地产交易环节的有效补充；世联小贷的主营业务是与房地产相关的小额信贷业务，满足公司代理销售中购房者短期资金需求；世联投资的主营业务是房地产投资管理咨询业务，满足公司机构客户融资和投资管理的专业需求；公司与世联投资、盛泽担保、世联小贷三家公司具有相互依存和互惠发展的价值链关系和较高的协同效应，利用房地产金融服务平台和客户网络资源，形成与公司主营业务的互动，打造房地产服务产业链一体化的大服务格局，实现公司成为中国房地产市场综合服务商的战略目标。

并购后三家公司坚持以合规经营为本，聚焦公司主营业务场景，积极探索利用主营业务机构客户和小业主客户资源，集中开发新的金融服务产品，服务主要针对房地产交易领域，业务以小额贷款为主，辅以投资管理、赎楼、按揭代理服务以及房地产交易担保服务，成为公司金融业务的主要经营主体。三家公司服务的有房产和潜在购房客群，存在相互转介、转化和重叠的客户，业务上相互依存促进，有较高的协同效应。

并购后的世联投资、盛泽担保、小额贷款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；另外并购前后盛泽担保、世联投资分别持有世联小贷 42%、29%股权，存在股权投资关系；因此公司在商誉减值测试时，将三家公司整体作为一个最小资产组。

2021 年盛泽金融组账面价值及包含整体商誉的公允价值的计算过程如下：

（单位：万元）

盛泽金融组	归属于母公司股东的商誉账面价值①	归属于少数股东的商誉账面价值②	全部商誉账面价值③=①+②	资产组账面价值④	包含商誉的资产组组合公允价值⑤=③+④
世联投资	483.10	0.00	483.10	1,519.33	2,002.43
世联小贷	477.01	0.00	477.01	-22,849.72	-22,372.71
盛泽担保	1,833.10	0.00	1,833.10	8,866.96	10,700.07
合计	2,793.22	0.00	2,793.22	-12,463.43	-9,670.22

盛泽金融组的账面价值为负数，主要是由于本年向股东分红及对无法回收贷款计提信用减值损失所致。

资产组的可收回金额采用未来收益折现的方式评估计算，按照预计未来现金流量的现值确定，未来现金流量基于公司管理层结合市场预期、公司具体的经营状况和经营策略制定的 2022 年盈利预测为基础确定，其与资产组账面价值的确

定基础是一致的。符合企业会计准则的规定。

(2) 公司 2021 年各项资产组相关商誉减值测试的计算过程如下：

(单位：万元)

项目	山东世联	四川嘉联	重庆世联	盛泽金融组	北京安信行	厦门立丹行	青岛荣置地
商誉账面余额(1)	4,299.21	3,065.30	1,348.48	3,189.22	6,900.00	7,622.49	4,812.55
商誉减值准备余额(2)	2,170.05		1,049.53	396		1,842.30	
商誉的账面价值(3)=(1)-(2)	2,129.16	3,065.30	298.95	2,793.22	6,900.00	5,780.19	4,812.55
未确认归属于少数股东权益的商誉价值(4)	2,045.66	2,945.09	287.23		4,600.00	5,553.52	4,623.82
包含未确认少数股东权益的商誉价值(5)=(3)+(4)	4,174.82	6,010.39	586.18	2,793.22	11,500.00	11,333.71	9,436.37
资产组的资产账面价值(6)	28,494.17	10,790.13	5,483.66	17,351.74	28,904.81	7,034.54	6,725.12
资产组的负债账面价值(7)	29,010.78	12,182.61	8,168.80	29,815.17	15,075.11	6,098.53	3,678.91
资产组的账面价值(8)=(6)-(7)	-516.61	-1,392.48	-2,685.14	-12,463.43	13,829.70	936.01	3,046.21
包含整体商誉的资产组的公允价值(9)=(5)+(8)	3,658.21	4,617.91	-2,098.96	-9,670.22	25,329.70	12,269.72	12,482.58
资产组预计未来现金流量的现值(可收回金额)(10)	32,413.44	28,132.41	8,960.45	59,047.18	51,525.44	6,154.94	7,678.85
整体商誉减值损失(11)=(9)-(10)>0						6,114.78	4,803.73
按比例计算应确认的当期商誉减值损失(12)=(11)*并购股权比例						3,118.54	2,449.90

盛泽金融组主要以小额贷款为主的金融服务业务，北京安信行主要提供物业管理服务，其他资产组主要提供房地产中介服务，均属于轻资产的服务型企业，生产经营用的固定资产等长期资产较少或没有，资产组的资产主要以运营资金为主，因此资产组的账面价值以资产组的资产账面价值减去负债账面价值为基础评估计算。

资产组的可收回金额采用未来收益折现的方式评估计算，按照预计未来现金流量的现值确定，未来现金流量基于公司管理层结合市场预期、公司现有的经营状况和具体的经营策略制定的 2022 年盈利预测为基础确定，同样考虑公司现有

负债的影响，其与资产组账面价值的确定基础是一致的。

2021年商誉减值测试的重要评估假设，与2020年减值测试的评估假设相同，主要包括：

1) 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；

2) 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；

3) 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；

4) 假设被评估单位所提供服务可以适应社会市场需求；

5) 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。

2021年商誉减值测试的关键参数，除利润率是结合资产组目前的实际经营情况，综合参考同类业务的平均利润水平制定外，其他关键参数与2020年减值测试的关键参数相同，关键参数如下：

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	2022年-2026年	0.00%	0.00%	12.00%	13.00%
四川嘉联	2022年-2026年	0.00%	0.00%	15.00%	13.00%
重庆世联	2022年-2026年	0.00%	0.00%	15.00%	13.00%
盛泽金融组	2022年-2026年	0.00%	0.00%	20.00%	13.00%
北京安信行	2022年-2026年	0.00%	0.00%	7.50%	13.00%
厦门立丹行	2022年-2026年	0.00%	0.00%	15.00%	13.00%
青岛荣置地	2022年-2026年	0.00%	0.00%	15.00%	13.00%

以上资产组收购时间较长，结合市场预期和公司经营情况，我们认为其进入稳定期，同时遵循谨慎性原则预测期增长率和稳定期增长率设定为0；结合资产组的实际经营情况，综合参考同类业务的平均利润水平，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。

公司2021年各项资产组相关商誉减值测试过程中，资产组的范围、评估的方法、重要假设、除利润率外的其他关键参数与2020年减值测试保持一致，不存在差异。

公司按上述方法进行减值测试，发现厦门立丹行和青岛荣置地资产组发生了减值，因此本报告期对厦门市立丹行置业有限公司、青岛荣置地顾问有限公司相关的资产组分别计提商誉减值准备 3,118.54 万元、2,449.90 万元，公司的商誉减值准备计提是合理、充分、及时。

会计师核查意见：

我们按照中国注册会计师审计准则的要求，设计和执行了相关程序，针对上述问题我们执行的主要程序如下：

(1) 了解、评估世联行对商誉减值测试的内部控制，关注并复核世联行对商誉减值迹象的判断是否合理；

(2) 关注并复核公司对商誉所在资产组或资产组组合的划分的合理性及分摊的恰当性；

(3) 评价管理层估计资产组或资产组组合可收回价值时采用的假设和方法，复核公司确定的减值测试方法与模型的恰当性；

(4) 评价测试所引用参数的合理性，包括预计未来现金流量现值时的预测期增长率、稳定期增长率、利润率、折现率、预测期等及其确定依据等信息，审慎评价编制折现现金流预测中采用的关键假设及判断；

(5) 获取管理层编制的 2022 年度盈利预测，通过对比历史年度的预测与实际业绩，以评估管理层预测过程的可靠性；

(6) 比较商誉所属资产组的账面价值与其可收回金额的差异，以确认商誉减值准备计提的准确性。

基于上述执行的审计程序，我们认为世联行本期对商誉减值测试的处理符合企业会计准则相关规定。

问题五：年报显示，你公司存货周转率为 81.95，同比下降 121.28%，存货主要构成为“合同履约成本”，期末账面余额为 81,089,560.41 元，同比增长 82.32%，未计提存货减值准备。“合同资产”期末账面余额为 63,493,530.58 元，同比增长 82.86%，本期计提减值准备 257,570.85 元，截至报告期末累计计提减值准备 1,878,806.15 元。请你公司：

(1) 说明“存货—合同履约成本”“合同资产”科目核算的具体事项、会计处理及入账价值确定依据，是否符合企业会计准则的相关规定，同比大幅增长的原因及合理性，是否与营业收入、经营活动现金流变动趋势相匹配。

(2) 说明对“存货—合同履约成本”“合同资产”科目进行减值测试的具体过程，相关减值准备计提是否合理审慎。

请年审机构核查并发表明确意见。

公司回复：

(1) 公司存货-合同履约成本核算的主要事项是第三方供应商给公司互联网+业务渠道服务合同提供的转介服务成本；根据新收入准则，企业为履行合同发生各种成本在满足以下条件时确认为合同履约成本：1) 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，仅属于因该合同而发生的成本；2) 该成本增加了公司未来用于履行履约义务的资源；3) 该成本预期能够收回。公司核算时按合同约定的已完成转介服务的结算价款确认为合同履约成本，合同履约成本在公司与客户合同履约义务履行完成的时点，即公司推介购房者与开发商签订房产买卖合同时确认合同收入，按合同收入确认相同的基础摊销结转计入当期营业成本。

合同资产是指已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。公司合同资产主要核算已完成服务但根据合同约定尚未取得无条件向客户收款权的互联网+业务渠道服务和已完工但尚未结算的装修服务，因此公司根据合同条款将该款项作为合同资产列示。合同资产在公司按合同约定取得无条件（即仅取决于时间流逝）向客户收取该对价的权利时结转为应收账款。

2021 年公司互联网+业务收入同比增加 30,925.91 万元，渠道服务业务规模扩大，同时受银行按揭放款速度放慢及开发商结算进度放慢的影响，致使期末存货-合同履约成本和合同资产余额比年初分别增加 3,661.26 万元、2,877.05 万元，增加的金额与公司经营规模相比影响较小，我们认为与其营业收入、经营活动现金流变动趋势相匹配。

(2) 公司存货-合同履约成本的减值准备计提：当合同履约成本账面价值高于公司因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价以及为转让该相关

商品估计将要发生的成本这两项差额的，超出部分计提为资产减值准备。期末公司对截至 2021 年 12 月 31 日的合同履约成本按单项合同未来预期能够取得的剩余对价为基础进行减值测试，合同履约成本未发生减值，不需要计提减值准备。

公司合同资产，参照应收账款的信用减值损失计提方法确认资产减值准备。公司对有客观证据表明某项合同资产已经发生了减值的，对该合同资产单项计提减值准备并确认资产减值损失，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额确认减值损失。当单项合同资产无法以合理成本评估预期减值损失信息时，公司以信用风险特征将合同资产分为若干组合，在组合的基础上计算预期减值损失。期末公司对截至 2021 年 12 月 31 日的合同资产进行评估测算，除与恒大集团及其关联公司等相关的合同资产按单项计提减值准备外，剩余合同资产按账龄风险组合测算的减值金额确认相应的资产减值准备。

公司存货-合同履约成本和合同资产截至 2021 年 12 月 31 日的减值准备计提符合会计准则的相关规定，是合理审慎的。

会计师核查意见：

我们按照中国注册会计师审计准则的要求，设计和执行了相关程序，针对上述问题我们执行的主要程序如下：

(1) 了解、评估世联行与应收账款管理和可收回性相关的内部控制设计，并测试关键控制执行的有效性；复核与合同资产减值准备计提相关的会计估计是否合理；复核管理层用来计算预期信用损失率的历史数据及前瞻性关键假设的合理性，重新计算预期信用损失率；复核管理层确定合同资产划分风险组合的依据；获取合同资产减值准备计提表，复核合同资产账龄划分并重新计算合同资产减值准备，以评价其计提的准确性；抽取样本对合同资产余额进行函证。

(2) 获取合同履约成本明细表，抽取样本检查合同、发票、银行付款回单，并与签字的结算单进行核对；获取合同履约成本库龄表及减值准备计提明细表，执行减值测试，分析合同履约成本跌价准备计提是否充分；对存货的余额执行实质性分析程序；抽取样本对合同履约成本余额进行函证。

基于上述执行的审计程序，我们认为世联行本期对存货-合同履约成本及合同资产的处理符合企业会计准则相关规定。

问题六：年报显示，你公司报告期内劳务外包支付的报酬总额为205,733,445.35元。请你公司说明外包劳务的具体内容、主要劳务外包单位及关联关系、定价依据及公允性，劳务外包的必要性和合理性，是否构成对劳务外包单位的重大依赖，相关成本费用计量是否真实准确完整。请年审机构核查并发表明确意见。

公司回复：

公司业务包括房地产销售、资产运营。房地产销售因受市场和国家政策影响，具有淡旺季之分，旺季需短时间补充大量人力；资产运营业务中，有多项不复杂、易标准化、流程化的工作。为解决短时间内招聘难的问题，达到节约成本，控制用工风险，提高管理效率等目的，采取劳务外包的方式。

外包的业务包含：

- 1、为促成房产成交的部分销售业务。
- 2、为保障资产正常运营的部分服务类业务：保洁、安保、客服、维修等。

外包劳务费用主要参照公司自有员工同类岗位的薪酬，劳务费用构成包含固定费用和考核奖金。劳动外包所产生的费用由公司与外包公司定期按合同约定进行结算确认。

在外包单位的选择上，公司通过对市场上多家外包企业进行调研、洽谈和评估，选择市场上优质的外包企业，主要合作的外包企业有广州智唯易才企业管理顾问有限公司、辽宁外联企业管理有限公司、安徽享才服务外包有限公司、黑龙江川海人力资源服务集团有限公司、广东聚英人力资源开发股份有限公司、深圳市鹏丰人力资源管理有限公司、北京博锐信达人力资源有限公司、邦芒服务外包有限公司，与公司不存在关联关系。

2021年度公司的工资费用合计2,372,846,562.92元，支付2,323,706,319.87元；公司通过劳务外包支付的报酬总额为205,733,445.35元，约占公司总用工费用的7.98%，公司对劳务外包单位不构成重大依赖，相关成本费用的确认计量真实准确完整。

会计师核查意见：

我们按照中国注册会计师审计准则的要求，设计和执行了相关程序，针对上述问题我们执行的主要程序如下：

(1) 抽取样本检查本期与劳务外包相关的合同、结算单据、发票及银行付款回单；

(2) 对资产负债表日前后确认的费用检查相应的支持性文件，以评价成本费用是否已被记录到合适的期间。

基于上述执行的审计程序，我们认为世联行本期对劳务外包成本费用的处理符合企业会计准则相关规定。

问题七：年报显示，2021年3月25日，申银万国创新证券投资有限公司（以下简称“申银创新”）向上海国际经济贸易仲裁委员会提起仲裁，要求根据《上海祺浩投资合伙业（有限合伙）合伙协议》及其补充协议，裁定你公司持股51%的上海世联行股权投资管理有限公司（以下简称“上海股投”）收购申银创新持有的上海祺浩投资合伙业（有限合伙）合伙份额，收购价款为61,785,402.74元。上海股投相应提起仲裁反请求，请求裁决申银创新向上海股投返还资产管理费及投资顾问费9,323,614.50元，并赔偿损失。目前案件正在审理中。请结合相关协议约定具体说明前述仲裁事项产生背景、主要争议、截至目前进展、预计对你公司的影响及应对措施。

公司回复：

2015年11月，上海股投与申银创新及其他三方一致协商同意，拟成立有限合伙企业，投资位于上海的一处写字楼物业，通过对该物业的专业化运营使其增值，然后整售退出实现投资回报。在此背景下签署了《上海祺浩投资合伙企业（有限合伙）合伙协议》及其补充协议，上海股投出资10万元，作为合伙企业普通合伙人；申银创新通过认缴合伙企业有限合伙份额3,900万元，作为合伙企业有限合伙人。由于受到疫情及房地产行业调控的影响，截至目前项目资产仍未能顺利退出。

2021年3月25日，申银创新向上海国际经济贸易仲裁委员会提起仲裁，要求上海股投以协议约定收益率测算的价格61,785,402.74元收购申银创新持有的合伙份额，及赔偿相应律师费和仲裁费。2021年7月1日，上海股投相应提

起仲裁反请求，请求裁决申银创新向上海股投返还资产管理费及投资顾问费 9,323,614.50 元，并赔偿相应律师费和仲裁费。

本案立案以来，上海股投一直积极与申银创新协商沟通，拟计划由上海股投或其指定方以合适的价格受让申银创新持有的合伙企业合伙份额，以实现调解结案。双方正就调解方案积极协商，不会对公司产生重大不利影响。

问题八：年报显示，你公司报告期内支付调研、技术协作费 1,468,119,882.27 元，请说明前述支付款项涉及的主要支付对象、涉及的具体事项及金额。

公司回复：

公司报告期内支付调研、技术协作费 14.68 亿元，主要是新房销售等业务支付第三方渠道转介费用 13.85 亿元，支付各类项目咨询策划、宣传推广等营销费用约 5,333 万元，支付各项业务平台系统开发、维保、数据存储等平台费用约 1,675 万元，支付贷款委外催收、投标代理等其他费用 1,339 万元。支付对象主要是下游中介、经纪人、代理公司等第三方供应商，主要支付明细如下。

主要供应商名称	主要采购事项	金额（万元）
深圳市乐有家房产交易有限公司	项目渠道转介服务	3,021.56
湖南芷创数字科技有限公司	项目渠道转介服务	2,919.62
东莞裕丰巨隆城房地产代理有限公司	项目渠道转介服务	2,192.15
珠海品房网房产营销策划有限公司	项目渠道转介服务	1,564.99
中山市世华房地产代理有限公司	项目渠道转介服务	1,526.57

问题九：年报显示，你公司部分未及时结算的账龄超过 1 年且金额重要的预付款项的“款项性质”为“开发商以房抵付代理费”。请说明前述预付款项具体用途、支付对象及关联关系、账龄、结算条件及预计结算安排。

公司回复：

公司预付款项中的开发商以房抵付代理费，是开发商以房产抵偿其应付公司的代理服务费，双方签订抵偿协议约定具体的抵债房产和抵偿金额，抵债物业的收益及风险归公司享有和承担，同时表明开发商已完成支付相应的款项。开发商以房抵付代理费相当于是公司购买开发商房产，再以应收债权抵付应支付的购房款。抵偿条款生效后，公司应收债权已获得清偿，公司根据《企业会计准则第

22 号——金融工具确认和计量》的相关规定将已抵偿的应收账款终止确认，同时将尚未交付的抵债物业确认为公司采购房产的预付账款。

公司安排专人对抵债房产进行管理，根据公司经营需要和周边房产交易市场情况进行处理；对已办理好交房过户手续的，结转为公司的固定资产或投资性房地产，对转让出售给第三方的按转让合同进行清理结转。

前述预付款项具体单位、账龄、结算状况如下：

单位名称（客户）	期末余额（元）	账龄	未结算原因
重庆市沿科实业有限公司	3,911,972.00	2-3 年	房产尚未办理过户
济南绿地康鲁置业有限公司	2,297,256.00	2-3 年	房产尚未办理过户
武汉市文一置业有限公司	2,128,960.10	1-2 年	2022 年 4 月已过户结算
湘潭金鹏置业有限公司	1,477,455.00	2-3 年	房产已转售，正在办理手续
湖南华盛世纪城房地产开发有限公司	1,331,160.00	3-4 年	房产尚未办理过户
云南京鹏房地产开发有限公司	745,478.47	2-3 年	房产已转售，正在办理手续

上述往来单位均为公司合作的外部开发商，与公司不存在关联关系。

问题十：年报显示，你公司将报告期内信贷资产转让利得 2,146,897.64 确认为营业外收入。请说明未将前述金融资产转让利得确认为投资收益的依据及合理性，是否符合企业会计准则的规定。请年审机构核查并发表明确意见。

公司回复：

报告期内信贷资产转让利得主要是子公司深圳市世联小额贷款有限公司出售已核销的信贷资产确认的转让利得，按业务性质和发生频率，不是公司经营小额贷款业务中经常发生的业务，不属于公司的日常经营活动。公司基于谨慎性原则将这部分转让利得确认为营业外收入，并同时列示为非经常性损益，符合企业会计准则规定。

转让的已核销信贷资产约 15,071 万资产，其中 2016 年度 256 万、2017 年度 22 万、2018 年度 1,985 万、2020 年度 132 万、2021 年度 12,675 万。核销资产账面价值为 0 元，出让价格为 200 万元，确认营业外收入 200 万元。根据深圳证券交易所股票上市规则 6.1.2 未达到披露标准。

该笔已核销信贷资产对外出售经公司金融业务执委会审批通过，公司内部估价区间为人民币 190-200 万元。公司另聘请专业评估公司“深圳中洲资产评估有限公司”对处置资产进行价值分析，评估公司资产价值分析意见（深中洲咨字第 2021-111 号）给出的债权价值为 199.77 万元。

根据中国资产评估协会发布的《金融不良资产评估指导意见》，债权价值分析方法主要有假设清算法、现金流量偿债法、交易案例比较法、专家打分法、综合因素分析法、偿债来源分析法等方法。综合因素分析法是指在收集债务人相关财务资料和产权资料，通过收集抵（质）押物相应产权资料，结合对债务人和债务责任关联方资产状况、财务状况和经营状况的调查情况及搜集的各种对债权价值进行判断的信息材料对债务人以及特定债权进行综合分析后作出价值判断，以此确定债权潜在价值的一种分析方法。深圳中洲资产评估有限公司根据本次价值分析目的和价值分析对象的特点，结合考虑债务人实际情况，采用了综合因素分析法确定债权资产的价值。

2021年12月18日公司向三家非关联公司发出招标邀请函，2021年12月22日开标，最终公司选定出价最高者作为资产购买方，转让对价200万元。双方已于12月24日签订《资产转让协议》，资产交割日为12月31日。根据协议条款，公司于2021年度确认了本次转让收益200万元。该转让价款公司已于2022年3月31日银行收讫。

会计师核查意见：

我们按照中国注册会计师审计准则的要求，设计和执行了相关程序，针对上述问题我们执行的主要程序如下：

（1）获取并检查与出售已核销信贷资产相关的合同、评估报告、资产转让清单。

（2）检查资产负债表日后回款情况。

基于上述执行的审计程序，我们认为世联行对出售已核销信贷资产转让利得的处理符合企业会计准则相关规定。

特此公告。

深圳世联行集团股份有限公司

董 事 会

二〇二二年六月十日