

深圳世联行集团股份有限公司

关于深圳证券交易所 2019 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 2020 年 4 月 10 日收到深圳证券交易所中小板公司管理部发出的《关于对深圳世联行集团股份有限公司 2019 年年报的问询函》（中小板年报问询函【2020】第 10 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：报告期末，你公司账面货币资金为 25.82 亿元，占总资产的比重为 22.14%；短期借款与长期借款合计 22.73 亿元，占总资产的比重为 19.48%。

（1）请结合你公司业务发展情况测算营运资金需求，说明你公司货币资金水平与资金需求是否匹配。

公司回复：

公司期末账面货币资金为 25.82 亿元，其中募集资金余额 2.53 亿元，非全资子公司资金余额 5.06 亿元（不含使用受限制资金），存单质押、保函及诉讼保证金等使用受限制资金 2.13 亿元，扣除上述资金外，公司可使用的资金约 16.10 亿元。

公司为人力资本密集型企业，保持公司员工稳定和信心非常重要，公司未来 3 个月主要刚性资金需求（不含非全资子公司）：1）支付工资社保及年度奖金等现金约 6 亿元；2）支付各项税费约 0.8 亿元；3）支付公寓、工商运营及办公等物业租赁费约 1 亿元；4）按期支付联营企业投资款 1.04 亿元；5）偿还到期银行借款约 8 亿元，同时为减少利息费用支出并结合公司经营情况计划向银行借款约 4 亿元；6）公司拓展的新项目预计投入资金约 1 亿元。扣除上述刚性支出外，剩余资金约 2.26 亿元，作为集团的日常运营及应急支出。

（2）请以列表方式补充说明你公司货币资金存放地点、存放类型、利率水平、是否存在抵押/质押/冻结等权利限制，请年审会计核查并对货币资金的真

实性、存放安全性、是否存在权利限制发表专项意见。

公司回复：

公司货币资金具体存放情况如下(单位：万元)：

主要存放银行	主要存放城市	活期存款	7天、协定及智能通知存款	定期存款	权限受限资金	合计
招商银行	深圳、济南、北京、武汉、福州、苏州、惠州、合肥、广州、潍坊、青岛、宁波、珠海、重庆、上海、成都、昆明、天津、厦门、郑州、西安、佛山、南京等	48,322.00	42,772.29	50.00	6,750.92	97,895.21
中国工商银行	深圳、惠州、福州、合肥、武汉、凉山州、珠海、徐州、沈阳、长沙、潮州、廊坊、北京、青岛等	6,363.24	39,037.16		75.00	45,475.40
广东华兴银行	深圳	204.35	22,163.36	18,642.50		41,010.21
北京银行	深圳		4,868.61		5,000.00	9,868.61
中国光大银行	北京、深圳、珠海、上海、重庆	2,481.92	6,632.26			9,114.18
渤海银行	深圳		6,029.63			6,029.63
华夏银行	深圳、武汉、西安	687.75	5,011.45	318.56		6,017.76
东亚银行	苏州		5,089.48			5,089.48
交通银行	武汉、深圳、北京、蚌埠、东莞	223.58	3,366.42		1,448.69	5,038.69
浙商银行	深圳、天津	0.73	40.26		4,989.98	5,030.97
宁波银行	深圳	1,285.97	3,059.69	125.24		4,470.90
兴业银行	深圳、西安、兰州、泰安等	435.38	125.98	100.00	3,000.00	3,661.36
上海浦东发展银行	深圳、广州、厦门、武汉、重庆等	99.43	3,520.02			3,619.45
中国民生银行	深圳、苏州、常熟、天津、厦门	2,530.44	1,084.64			3,615.08
中国建设银行	厦门、莆田、秦皇岛、福州、广州、张家口、泉州、南安、苏州、杭州、深圳等	3,018.37	23.48			3,041.85
平安银行	深圳、福州、济南等	173.28	2,712.93			2,886.21

中国银行	济南、深圳、阳泉、北京、厦门、南京等	1,501.84	376.49			1,878.33
汉口银行	武汉	1,006.08				1,006.08
武汉农村商业银行	武汉		902.13			902.13
招行香港分行	香港	644.10				644.10
珠海华润银行	深圳	538.99	2.08			541.07
柳州银行	桂林	292.78				292.78
中国农业银行	中山、清远、淮安等	266.41				266.41
中信银行	深圳、杭州	17.97	246.63			264.60
杭州银行	深圳		138.41			138.41
其他银行		387.05	49.69			436.74
库存现金	公司财务部	9.00				9.00
总计		70,490.66	147,253.09	19,236.30	21,264.59	258,244.64

银行存款利率水平：7天、协定及智能通知存款按实际存放天数计算年化利息率约为1.1%-2.30%；定期存款按实际存放天数计算年化利息率约为1.4%-2.25%。

公司货币资金使用权利受限制情况如下(单位：万元)：

主要存放银行	受限原因	主要城市	金额
招商银行	借款保证金	深圳	4,822.00
	保函保证金	成都、南京、济南、宁波、深圳	1,175.70
	诉讼保证金	深圳、重庆、西安	722.57
	二手楼交易共管监管户	深圳	30.65
北京银行	借款保证金	深圳	5,000.00
浙商银行	借款保证金	深圳	4,989.98
兴业银行	存单质押	深圳	3,000.00
交通银行	借款保证金	深圳	1,448.69
中国工商银行	诉讼保证金	深圳	75.00
合计			21,264.59

上述借款保函保证金、存单质押的年化利息率约为1.60%-3.45%。

(3) 请说明你公司货币资金相关内控措施的执行情况，是否存在关联方非

经营性占用上市公司资金的情形，请年审会计师进行核查并发表明确意见。

公司回复：

公司的《财务管理制度》、《资金管理制度》和《财务审批权限》等相关制度中规定：公司资金实行收支两条线、集中统筹、属地管理、余额监控的管理体系；财务管理中心对各级公司银行账户的开立实行统一审批，开立和撤销银行账户需要上报备案；对事务的决定权与财务支出的审核权相分离，业务线及职能部门负责对事项和支出的结果负责，财务负责主要针对开支有无预算以及该事项是否按照公司规定签署了合同、成本费用单据是否规范等事项进行审核；按照公司的组织架构及任命文件所规定的职责，设置《审批权限设置表》规定各级审批人权限和审批流程；公司在日常经营过程中，货币资金的管理和收支均严格按照公司的相关制度规定和流程执行。

2019 年期末关联方应收项目明细如下(单位：万元)：

项目名称	关联方	关联关系	账面金额	形成原因及性质
预付账款	深圳更赢信息技术有限公司	联营企业上海更赢全资子公司	1,508.65	预付转介佣金、经营性
预付账款	上海更赢信息技术有限公司	联营企业	381.06	预付转介佣金、经营性
预付账款	惠州更赢信息技术有限公司	联营企业上海更赢全资子公司	370.36	预付转介佣金、经营性
预付账款	云南更赢信息技术有限公司	联营企业上海更赢全资子公司	200.00	预付转介佣金、经营性
预付账款	深圳集客电子商务有限公司	联营企业上海更赢全资子公司	197.20	预付转介佣金、经营性
预付账款	深圳市很有蜂格网络科技有限公司	联营企业	106.00	预计装修服务费、经营性
预付账款	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	8.00	预计渠道服务费、经营性
预付账款	山东更赢信息技术有限公司	联营企业上海更赢全资子公司	2.26	预付转介佣金、经营性
应收账款	上海更赢信息技术有限公司	联营企业	3,731.55	提供转介服务、经营性
应收账款	深圳更赢信息技术有限公司	联营企业上海更赢全资子公司	1,893.21	提供转介服务、经营性
应收账款	惠州更赢信息技术有限公司	联营企业上海更赢全资子公司	1,358.78	提供转介服务、经营性
应收账款	深圳同创添富投资企业（有限合伙）	董事直接或间接控制的公司	693.02	提供代理服务、经营性

应收账款	福建更赢信息技术有限公司	联营企业上海更赢全资子公司	79.08	提供转介服务费、经营性
应收账款	天津市润泽基金销售有限公司	联营企业	0.20	提供营销服务、经营性
其他应收款	深圳市很有蜂格网络科技有限公司	联营企业	436.26	预增资款、经营性
其他应收款	周晓华	股东	0.39	业务备用金、经营性
其他应收款	福建更赢信息科技有限公司	联营企业上海更赢全资子公司	6.00	业务保证金、经营性

公司严格按相关的管理规定进行管理和使用货币资金，不存在关联方非经营性占用上市公司资金的情形。

问题二：报告期末，你公司其他应收款中，业务借款期末余额为 1.50 亿元。请说明上述其他应收款的形成原因，欠款方是否为上市公司关联方，并自查是否存在《上市公司规范运作指引》规定的对外提供财务资助、非经营性资金占用的情形；如存在，请说明你公司履行的审议程序及披露义务情况。请年审会计师进行核查并发表明确意见。

公司回复：

公司其他应收款中业务借款主要是：1) 公司交易业务在项目推广开盘前期，项目负责人对项目进行营销推广时，以业务借款的方式借取短期的业务保证金，待销售完成后，保证金再退回给公司；2) 公司公寓管理业务、工商资产运营业务和物业管理服务业务为提升运营效率，应对紧急临时采购和突发事件等，项目负责人以业务借款的方式领用定额的项目备用金，在实际发生支出后，及时按公司的相关制度进行报销，并补足其定额备用金。随着公司代理服务推广周期变长以及公司资产运营项目的增加，公司业务借款的余额相应增大。

业务借款人主要是公司业务的项目负责人，不存在上市公司关联方的情况。公司经自查，除问题一回复列示的 2019 年期末关联方应收项目明细外，公司不存在《上市公司规范运作指引》规定的对外提供财务资助、非经营性资金占用的情形。

问题三：2017 年至 2019 年，你公司资产运营服务业务的营业收入分别为 33,387.8 万元、63,380.80 万元、93,462.59 万元，分别同比增长 432.42%、89.83%、47.46%；实现的毛利分别为-29,466.68 万元、-41,795.19 万元、

-44,103.18 万元。请你公司结合资产运营服务业务的行业周期特性、公司市场竞争地位、成本构成以及同业务可比上市公司状况，说明你公司该项业务营业收入逐年快速增长，亏损金额较大的原因及合理性，以及你公司拟采取的改善措施。

公司回复：

资产运营服务业务的项目主要经历三个阶段：第一、装修配置阶段，公司对项目进行设计、结构性改造、硬装和软装，使项目达到可出租上线运营状态，此阶段主要是投入装修费用；第二、运营爬坡阶段，项目达到可出租状态后，公司通过各种渠道对项目进行推广，使项目出租率经过一个爬坡过程后达到预期目标水平，此阶段的营销费用会有所增加；第三，稳定运营阶段，随着项目进入稳定运营阶段，公司通过改善服务质量和提升运营效率，逐步提升出租率和续租率，此阶段的拓展营销等费用会逐步减少，毛利会逐渐增加。

目前 A 股市场尚未有集中式长租公寓为主业的类似公司，无法直接进行比较。纵观国内集中式长租公寓市场，行业主要参与者分为开发商系、运营商系品牌公寓。开发商系以品牌开发商为主，模式是拿地自建自持+运营为主，社会化拓展包租+装修改造+运营为辅，头部玩家在管规模从数万间至十余万间不等；运营商系主要系社会化拓展包租+装修改造+运营为主，纯轻资产受托服务为辅。运营商系之中，红璞在管房量排名前三，运营能力属第一梯队。

公司资产运营服务业务的成本主要由租赁成本、装修成本、营销成本、人力成本及其他运营成本构成，租赁成本和装修成本占比最大。其中，租赁成本，按会计准则规定的直线法进行核算入账，租赁期的前半部分分摊入账的租赁成本比合同实际支付的租金高，导致项目运营前期的账面租赁成本较高、业务毛利较低；装修成本按直线法进行摊销，项目的结构加固、重新砌墙排房、集中供暖供电、电梯等公共建设工程成本，按 8 年进行分摊，实际租赁期短于 8 年的，按实际租赁期分摊；项目的室内装修及配置成本，按 5 年进行分摊，实际租赁期短于 5 年的，按实际租赁期分摊。项目运营前期的收入受出租率和租金均价的影响，在项目运营进入稳定运营阶段前会处于亏损状态。同时，资产运营服务业务聚焦于集中式长租公寓，运营期间优化在管公寓结构，新上线集中式长租公寓尚处于爬坡期并退出部分公寓，也造成了一些亏损。

资产运营服务业务的成本构成详见下表（单位：万元）

	2018 年	2019 年	2018 占比	2019 占比
租赁成本 + 装修	83,454.96	110,281.04	79.35%	80.17%
人工成本 + 营销 + 其他	21,721.02	27,284.72	20.65%	19.83%
合计	105,175.99	137,565.77	100.00%	100.00%

报告期内，公司资产运营服务业务从爬坡阶段逐步进入稳定运营阶段。从亏损的绝对值占收入的占比上来看，2017 年度占比约为 88.26%，2018 年度占比约为 65.94%，2019 年度占比约为 47.19%，随着公司资产运营业务规模的扩大、运营效率的提升和营收的增长，亏损的幅度逐渐在收窄。同时，公司持续拓展轻资产托管项目，公司 2019 年度资本性开支约 2.51 亿元，同比下降 44.35%。公司认为现阶段资产运营服务业务的亏损是由业务本身的运营阶段性特点造成，属于暂时性亏损，且在公司可控制的范围内。公司拟采取的主要措施为：公司资产运营服务业务将持续提升运营效率，提升出租率和续租率，降低营销费用和运营成本，并通过数字化系统赋能业务。公司将坚持轻资产运营模式，大力拓展轻资产委托管理项目。

问题四：报告期末，你公司贷款账面余额为 29.36 亿元，计提的坏账准备金额为 1.06 亿元。

(1) 请说明你公司金融服务业务的业务模式、收入确认的具体依据及时点，对借款人资质审核的途径和流程，发生借款人逾期未还款等债务违约情形的风险控制措施和处理程序以及违约责任承担情况。

公司回复：

业务模式：公司金融业务稳中求进，积极落实国家宏观调控政策和金融监管要求，坚持合规经营，严控业务风险。金融业务逐步调整定位于为房地产服务全产业链及其生态圈赋能的金融服务商。一方面，进一步聚焦场景业务，扩大场景业务占比，为新购房客户在精装、整装、软装时提供融资便利；另一方面，通过服务场景和生态圈客户，加大集团内部业务协同，为渠道经纪人提供垫佣服务，方便经纪人及时拿到佣金，为主营业务增加助力，帮助整个生态圈持续健康发展。

收入确认的依据和时点：对于正常贷款，按照合同约定的实际利率和时点确认息费收入；对于逾期贷款，在实际收到息费时，即确认相关收入。

对借款人资质审核的途径和流程：严把客户来源的风险，主要是针对公司代理案场购房后有融资需求的客户进行资质筛查，系统自动对接公安系统、央行征信系统、第三方征信系统，建立强大的风险评估系统、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，制定规范完整的审批策略，包括网络第三方核查、电话核查、大数据风险排查、欺诈行为等，多维度对客户的还款意愿及还款能力进行分析决策；贷款审批通过后，由地区面签岗按照总部的面签操作规范对客户进行面谈面签，所有法律文本由客户本人签署后，总部集中放款。

借款人逾期后的处理措施：低逾期客户或低风险客户，由总部催收部负责采取电催、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，提高前期逾期资产的回收比例；同时，协助客户建立良好的还款习惯，引导客户对还款的重视；高风险客户由催收部提前预警，移交保全部，保全部通过债务协商、诉讼、仲裁等方式进行处置及保全，确保不良贷款最大限度回收。

(2) 请你公司结合逾期贷款笔数、金额以及回收情况等因素，说明你对贷款坏账计提的充分性。

公司回复：

公司对贷款人现状（包括逾期天数、抵押物状况、还款意愿等）分析，根据历史催收及还款情况，进行五级分类，估计预期信用损失。截止 2019 年 12 月 31 日，公司贷款余额 29.36 亿元，计提的贷款预期信用损失准备 1.06 亿元，占贷款余额的比例约为 3.60%。符合财政部财金【2012】20 号文件关于印发《金融企业准备金计提管理办法》的通知中对“贷款拨备率原则上不得低于贷款资产期末余额的 1.5%”的规定。

截至 2019 年末，逾期的业务约 2,200 笔，余额约 4 亿元，但年平均回收率达到约 82%，公司贷款计提的预期信用损失准备处于合理水平。

公司贷款预期信用损失准备按照已披露的相关会计政策充分进行计提，2017 年至 2019 年期末计提的贷款预期信用损失准备占贷款余额比例分别为 2.05%、3.04%和 3.60%，2017 年至 2019 年度公司确认的贷款坏账损失占期初贷款余额比例分别为 1.30%、1.90%和 0.10%，均低于公司当期的计提水平。同时，相比同行

业同类公司，公司坚持内部渠道客户的场景化，线下的实地调查和面签，对客户
的了解度更高，从而资产质量更优，公司已充分计提相应的贷款预期信用损失准
备。

问题五：报告期内，你公司实现营业收入 66.50 亿元，同比下降 11.73%；
经营活动产生的现金流量净额为 15.74 亿元，同比增长 62.73%。请你公司结合
业务类型、经营模式、信用政策等因素，说明本年度营业收入较上年下降的情
况下，经营活动产生的现金流量净额增长速度较快的原因及合理性。

公司回复：

2019 年国内各地房地产市场“因城施策”调控持续深化，房地产市场增速
放缓，新房交易服务市场中的渠道容量占比逐步升高。在此影响下，公司实现营
业收入 66.50 亿元，同比下降 11.73%。而 2019 年度经营活动产生的现金流量净
额为 15.74 亿元，同比增加 6.07 亿元，同比增长 62.73%。主要原因为：

报告期内，公司经营模式和信用政策较上一报告期未有改变，(1) 报告期内
公司加大交易业务的回款力度，收回年初应收账款及应收票据 4.69 亿元；(2) 公
司金融服务业务积极落实国家宏观调控政策和金融监管要求，严控业务风险和规
模，提升场景业务占比，提高信贷资产质量，2019 年贷款发放和回收产生的现
金净流入同比增加 2.92 亿元。剔除上述影响后，公司经营活动产生的现金流量的
变动与营业收入变动相符合。

问题六：报告期内，你公司购买商品、接受劳务支付的现金为 4.35 亿元，
同比增长 71.51%。请你公司说明购买商品、接受劳务支付的现金大幅增长的原
因及合理性，并详细说明前述资金的主要流向对象、主要购买的资产项目及金
额。

公司回复：

公司购买商品、接受劳务支付的现金主要是：(1) 2019 年公司装修服务业务
采购支付的家装商品、装修材料、装修设计、装修工程外包费用的现金合计 3.96
亿元，同比增长 55.97%，其中，支付的家装商品、装修材料的现金为 0.74 亿元，
支付的装修设计、装修工程外包费用的现金为 3.21 亿元；(2) 2019 年公司支付
外包劳务费合计 0.39 亿元。

支付现金大幅增长主要是因为装修服务业务收入同比增长 14.55%，同时本年度采购支付的预付款和前期应付款合计约 1.00 亿元所致。装修服务业务购买商品、接受劳务支付的现金是直接用于对外销售和提供装修服务的支出，均流向与公司合作的外部供应商。

问题七：报告期末，你公司以公允价值计量的金融资产中类别为“其他”的资产初始投资成本为 4.22 亿元。请补充说明该项资产的具体构成、买入时间、收益，是否属于风险投资，是否履行了相应的审批程序和信息披露义务。

公司回复：

公司以公允价值计量的金融资产中类别为“其他”的资产情况详见下表：

序号	投资公司名称	累计投资收益（万元）	投资比例	首次出资时间	2019 年初投资成本（万元）	是否属于风险投资	是否履行相应的审批程序	是否履行信息披露义务
1	上海中城联盟投资管理股份有限公司	2,426.90	3.06%	2010 年 6 月	5,563.00	否	是	是
2	苏州工业园区睿灿投资企业（有限合伙）	910.44	1.54%	2017 年 9 月	10,000.00	否	是	是
3	深圳市世联共享投资股份有限公司	187.10	18.00%	2016 年 5 月	270.00	否	是	是
4	上海中城勇略投资中心（有限合伙）		8.33%	2016 年 6 月	300.00	否	是	是
5	上海海祁企业管理合伙企业（有限合伙）		8.90%	2018 年 1 月	10,000.00	否	是	是
6	上海呈稻企业管理合伙企业（有限合伙）		38.95%	2017 年 7 月	11,076.00	否	是	是
7	中城新产业控股集团有限公司		5.00%	2015 年 7 月	1,000.00	否	是	是
8	深圳英博科技产业培育有限公司		2.00%	2015 年 2 月	80.00	否	是	是
9	深圳英智投资管理有限公司		2.50%	2015 年 5 月	0.25	否	是	是
10	深圳英智剑桥科技投资基金合伙企业（有限合伙）		10.00%	2015 年 5 月	269.68	是	是	是
11	深圳市中美泰基金管理有限公司		15.00%	2018 年 12 月	75.00	否	是	是
12	上海腾赋企业管理合伙企业（有限合伙）		51.61%	2016 年 9 月	1,600.00	否	是	是
13	上海万宁文化创意产业发展有限公司		20.00%	2016 年 10 月	1,600.00	否	是	是
14	上海兹瞻企业管理有限公司		0.003%	2017 年 6 月	1.00	否	是	是
15	芜湖汇德肆号投资中心（有限合伙）		0.69%	2016 年 6 月	100.00	否	是	是
16	芜湖汇德伍号投资中心（有限合伙）		0.46%	2016 年 6 月	100.00	否	是	是

17	芜湖汇德陆号投资中心 (有限合伙)		0.46%	2016年6月	100.00	否	是	是
18	深圳市搜社社区服务发展 研究院有限公司		15.00%	2016年9月	45.00	否	是	是
19	世居置业服务有限公司		8.16%	2018年12月	11.63	否	是	是
合计		3,524.44			42,191.55			

综上，公司以公允价值计量的金融资产中类别为“其他”的资产投资均履行了审批程序和信息披露义务。

特此公告。

深圳世联行集团股份有限公司

董 事 会

二〇二〇年四月十八日