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。

董事、监事、高级管理人员异议声明

姓名	职务	内容和原因

声明

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2,042,970,972.00为基数，向全体股东每10股派发现金红利0.21元（含税），送红股0股（含税），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	袁鸿昌	袁鸿昌	
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

2018年面临着国内外错综复杂的经济形势和不断变化的房地产调控政策，公司实现营业收入75.34亿元，同比下降8.26%；归属上市公司股东的净利润4.16亿元，同比下降58.59%。主要由于交易服务板块受到金融去杠杆的宏观政策、各地房地产调控政策、市场转冷等因素的影响，交易服务板块营业收入为5.28亿元，同比下降18.83%。这无疑是艰难的一年，也是公司自2009年上市以来第一次营业收入和归属上市公司股东净利润均下降的一年。然而，公司的其他主营业务板块均实现同比增长，交易后服务板块实现营业收入10.13亿元，同比增长20.12%；资产运营服务板块实现营业收入6.34亿元，同比增长89.83%；资产管理板块实现营业收入5.52亿元，同比增长7.12%。公司四大业务板块营业收入的“三升一降”，表明了依靠单一的房地产销售服务已不再能够满足市场的多样化需求。公司相信中国房地产行业依旧拥有巨大的体量，需要用综合型的服务来解决客户和市场中出现的问题。因此，公司坚持贯彻“祥云战略”的转型，以轻资产模式运营，不断提升公司综合服务的能力，从而更好的服务这个巨大的市场。

（一）交易服务

交易服务板块主要包含：代理服务业务、互联网+业务和顾问策划业务。

报告期内，代理服务业务实现营业收入33.16亿元，同比下降12.26%。由于公司代理服务业务的收入确认方式是以开发商全款到账之后确认收入，而报告期内开发商受到政府备案时间延长、银行减少贷款放款规模和自身流动性降低等因素的影响，公司代理服务业务的结算进度受缓。随着公司加快结算进度，代理服务业务2018年度的累计已实现但未结算的代理销售额约3,948亿元，将在未来的3至9个月为公司带来约305.0亿元的代理费收入。2018年，代理服务业务持续深耕都市圈，并以强有力的组织下沉优势加速渗透三四线城市市场，目前共进驻200多个地级以上城市，在执行业务覆盖2500多个案场，代理案场作为公司居住领域立体分发网络的核心节点和基础节点，触达客户超过230万人。

公司服务的项目案场，不仅提供新房销售的服务，同时叠加策划、电商、装修和运营等其他服务，持续提高公司的综合收益。代理交易系统平台不断迭代升级，实现案场销售线上化作业，并逐步升级为移动化作业模式，积累大量客户数据，为“住”相关产品和服务的交叉销售奠定了坚实的基础。目前，该业务房企客户类型丰富、结构均衡、业务稳定性强。报告期内，代理服务业务销售额的61%来自Top100的大型房企，其中在恒大、万科、保利等品牌房企的业绩中均占有一定规模的销售额；同时公司与部分省市的区域性龙头房企进行深度合作，为其提供从战略布局到销售执行的全方位服务；并依托全国布局的作业优势和海量客户资源整合能力，与中小型房企形成互惠互利的长期合作。

报告期内，互联网+业务营业收入为16.81亿元，同比下降28.58%。由于全国各城市对房地产电商政策持续收紧，公司互联网+业务的拓展受到限制。互联网+业务营业收入为16.81亿元，同比下降28.58%；同时，随着“一城一策”的严格执行，房地产电商行业的发展也存在诸多不确定性。同时，在政府备案减少，开发商流动性降低，银行按揭放款速度缓慢的环境下，互联网+业务坚持选代升级，发展以公司代理服务案场为场景入口，开链接社会的共享资源信息，发展“住”相关产品和服务的分发网络，实现线上线下持续引流，达成公司上下游综合业务复用流量协同变现。不断进行业务数据积累，为公司向存量市场转型储备数据基础。互联网+业务已覆盖200多个地级城市，链接经纪公司4万多家，链接经纪人20余万，累计转介客户超过100万批，集房注册会员达到600余万，累计转介客户超过17万批。同时积极进行端运营，将分发网络向末端延伸。“世联集”作为分发网络的重要一环，直接面对C端消费者，截至报告期末，第一阶段货架搭建完毕，完成百场69,000多项目上架，百城运营维护机制落地，为C端流量变现打下基础。互联网+业务与公司传统能力深度融合，并在此基础进行模块化改造，从而以模块化的服务满足房企多样化需求。

报告期内，顾问策划业务营业收入为2.56亿元，同比下降20.35%，主要由于2018年受政策调控影响，开发商拿地意愿谨慎，全国重点城市土地流拍达到1,808宗，从而对顾问策划业务的需求降低。因此，公司顾问策划业务积极转型为链接资源为城市发展提供解决方案的咨询顾问服务，业务定位为公司的端口，树立高端品牌形象，并聚焦在城市发展领域，在原有咨询服务的基础上，加深服务层次。同时，积极搭建平台资源库，链接产业资源，并依托链接资源拓宽服务领域，延长服务链条。截至报告期末，公司顾问团队聚焦城安新区、2022年冬奥会会址昌平、粤港澳大湾区、深圳前海等热点区域，为其提供从前期咨询到后期招商等全链条服务。

（二）交易后服务

交易后服务板块主要包含：金融服务业务和装修服务业务。

报告期内，金融服务业务营业收入为7.67亿元，同比增长6.74%，贷款余额为39.67亿元。2018年，公司积极响应国家金融去杠杆政策，主动控制业务规模，严格把控业务风险，降低非场景类金融业务比例，提升资产质量。公司金融服务业务在执行业务覆盖2500多个案场，触达客户超过230万人。互联网+业务链接经纪公司4万多家，链接经纪人20余万，累计转介客户超过100万批，集房注册会员达到600余万，累计转介客户超过17万批。

资产运营：公司坚持轻资产运营模式，减少重资产投入，持续增强运营效益。红璞公寓运营项目已达到191个（包括包租及托管模式），运营间数近3万间，运营半年以上项目实现90%以上的出租率。世联空间已布局15个城市，累计落地项目52个，总体面积近60万平方米。

资产管理：物业管理服务业务聚焦于商办物业，实际在管的全委托项目达到116个，较上年同期增加29个，在管理项目实际收费面积达到593.18万平方米，收费面积增加82.80万平方米。物业管理服务团队成功为上合组织18届峰会主会场提供物管服务与设备值机保障服务，彰显公司在高端项目中的物业管理服务能力，同时已成功运营百度大厦、百度科技园园区、百度山西阳泉云计算中心、清华大学建筑设计研究院、李宁营运中心等。报告期内，公司物业管理团队成功获得阿里巴巴张北数据中心、南京欣网视讯研发中心、广联达等知名网络科技企业产业园项目。

（2）增值服务

· 金融服务：打造“风险、数据、核心系统”三大技术平台和“电商、共享、金融服务”三大客户服务平台，进一步提升公司科技金融服务能力。

· 装修服务：业务覆盖46个城市，并完成设计、集采、施工、软装及售后的全链条服务，签约面积超过70余万平方米。

· 投资业务：主要集中在上海地区，项目累计达到18个，管理资产总值逾60亿。

（3）数据平台建设

· 数据平台：推动用数据指导公司业务，注重实时交易数据分析，争取实现数据变现。

2019年的房地产市场的大方向尚不明确，存在诸多不确定性。公司代理服务业务和互联网+业务的成长均受到调控政策和金融政策的影响，公司将依托综合型业务，坚持轻资产模式运营，提升能力，来应对市场的不确定性。

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	3,315,982,579.76	1,045,229,024.80	31.52%	-12.26%	-23.42%	-4.59%
互联网+业务	1,680,565,551.54	451,027,837.31	26.84%	-28.58%	-15.06%	4.27%
金融服务业务	766,785,361.60	470,532,844.51	61.36%	5.74%	2.12%	-2.18%

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、面临暂停上市和终止上市情况

□ 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

财政部于2018年6月15日发布了《财政部关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15号），要求执行企业会计准则的非金融企业应当按照企业会计准则和本通知的要求编制2018年中期及以后期间的财务报表。公司执行上述准则规定，对会计政策进行变更。

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

根据《财政部关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》的要求，采用追溯调整法对比较数据进行调整，2017年度合并资产负债表新增“应收票据及应收账款”2,155,158,738.41元；新增“应付票据及应付账款”220,517,664.99元，同时调减“应付账款”220,517,664.99元；调增“其他应付款”18,558,362.21元，同时调减“应付利息”13,703,554.30元和“应付股利”4,854,807.91元；2017年合并利润表新增“研发费用”73,246,341.44元，财务费用项下增加披露“其中：利息费用”77,048,933.75元和“利息收入”26,798,517.97元，调减“管理费用”73,246,341.44元。前述调整对2017年度的资产总额和净利润无影响。

（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）本报告期处置子公司丧失控制权的情况如下：

公司名称	处置价款	处置比例	处置方式	丧失控制权的时点	公司享有净资产份额	本期净利润
深圳世联山川投资管理有限公司	5,680,905.74	100.00%	转让	2018年09月30日	4,555,037.16	-1,105,820.57
上海领霖餐饮管理有限公司	0.00	77.46%	转让	2018年12月31日	-6,013,091.39	7,762,614.65
世居置业服务有限公司	0.00	46.84%	重组	2018年12月31日	-2,868,236.24	1,168,441.88
Shiju Real Estate Australia Pty Ltd		46.84%	重组	2018年12月31日	0.00	0.00

说明：Shiju Real Estate Australia Pty Ltd是世居置业服务有限公司的全资子公司，从2018年12月31日丧失控制权。

2）根据公司授权委员会决议，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
杭州三箭装饰工程有限公司(以下简称“杭州三箭”)注1	杭州	杭州	资产服务	100.00%	收购资产
柳州善居电子商务有限公司(以下简称“柳州善居”)	柳州	柳州	电子商务	51.00%	投资新设
西宁善居商务信息咨询有限公司(以下简称“西宁善居”)	西宁	西宁	电子商务	100.00%	投资新设
广州世君凯晟物业管理有限公司(以下简称“广州世君物业”)	广州	广州	资产服务	45.96%	投资新设
福州世联君汇商业管理有限公司(以下简称“福州君汇”)	福州	福州	房地产中介	90.12%	投资新设
南昌世联君汇房地产咨询有限公司(以下简称“南昌君汇”)	南昌	南昌	房地产中介	90.12%	投资新设
东莞世联君汇商业管理有限公司(以下简称“东莞君汇”)	东莞	东莞	房地产中介	90.12%	投资新设
深圳世联金保管理咨询有限公司(以下简称“世联金保”)	深圳	深圳	资产服务	50.47%	投资新设
佛山世君房地产顾问有限公司(以下简称“佛山世君”)	佛山	佛山	房地产中介	90.12%	投资新设
山西世联君汇房地产咨询有限公司(以下简称“山西君汇”)	山西	山西	房地产中介	90.12%	投资新设
苏州红与璞酒店管理有限公司(以下简称“苏州红与璞”)	苏州	苏州	资产服务	100.00%	投资新设
珠海世联凯景公寓管理有限公司(以下简称“珠海凯景”)	珠海	珠海	资产服务	100.00%	投资新设
厦门世联红璞公寓管理有限公司(以下简称“厦门集房”)	厦门	厦门	资产服务	100.00%	投资新设
宁波世联凯景公寓管理有限公司(以下简称“宁波集房”)	宁波	宁波	资产服务	100.00%	投资新设
苏州世联凯景公寓管理有限公司(以下简称“苏州集房”)	苏州	苏州	资产服务	100.00%	投资新设
四川世联凯景商业管理有限公司(以下简称“四川集房”)	四川	四川	资产服务	100.00%	投资新设
南昌世联凯景商业管理有限公司(以下简称“南昌集房”)	南昌	南昌	资产服务	100.00%	投资新设
长沙世联凯景公寓管理有限公司(以下简称“长沙集房”)	长沙	长沙	资产服务	100.00%	投资新设
昆明世联凯景酒店管理有限公司(以下简称“昆明集房”)	昆明	昆明	资产服务	100.00%	投资新设
武汉世联凯景公寓管理有限公司(以下简称“武汉集房”)	武汉	武汉	资产服务	100.00%	投资新设
郑州红璞集房房屋租赁有限公司(以下简称“郑州集房”)	郑州	郑州	资产服务	100.00%	投资新设
中山集房房屋租赁代理有限公司(以下简称“中山集房”)	中山	中山	资产服务	100.00%	投资新设
天津世联集房商业管理有限公司(以下简称“天津集房”)	天津	天津	资产服务	100.00%	投资新设
重庆集房商业管理有限公司(以下简称“重庆集房”)	重庆	重庆	资产服务	100.00%	投资新设
惠州世联集房公寓管理有限公司(以下简称“惠州集房”)	惠州	惠州	资产服务	100.00%	投资新设
佛山世联集房公寓管理有限公司(以下简称“佛山集房”)	佛山	佛山	资产服务	100.00%	投资新设
西安红璞集房商业运营管理有限公司(以下简称“西安集房”)	西安	西安	资产服务	100.00%	投资新设
青岛世联集房资产管理有限公司(以下简称“青岛集房”)	青岛	青岛	资产服务	100.00%	投资新设
长沙红璞实创公寓管理有限公司(以下简称“长沙红璞实创”)	长沙	长沙	资产服务	70.00%	投资新设
东莞世联集房商业管理有限公司(以下简称“东莞集房”)	东莞	东莞	资产服务	100.00%	投资新设
中山世联松塔装饰有限公司(以下简称“中山松塔”)	中山	中山	装修服务	80.00%	投资新设
广西世联松塔装饰工程有限责任公司(以下简称“广西松塔”)	广西	广西	装修服务	80.00%	投资新设
四川世联松塔装饰设计有限责任公司(以下简称“四川松塔”)	四川	四川	装修服务	80.00%	投资新设
惠州世联松塔装饰有限责任公司(以下简称“惠州松塔”)	惠州	惠州	装修服务	80.00%	投资新设
西安世联松塔装饰有限公司(以下简称“西安松塔”)	西安	西安	装修服务	80.00%	投资新设
厦门世联松塔建筑装饰有限公司(以下简称“厦门松塔”)	厦门	厦门	装修服务	80.00%	投资新设
昆明世联松塔装饰工程有限责任公司(以下简称“昆明松塔”)	昆明	昆明	装修服务	80.00%	投资新设
湖北世联松塔装饰有限公司(以下简称“湖北松塔”)	湖北	湖北	装修服务	80.00%	投资新设
绍兴世联智行房地产信息咨询有限公司(以下简称“绍兴世联”)	绍兴	绍兴	房地产中介	51.00%	投资新设
重庆世联君汇物业管理发展有限公司(以下简称“重庆君汇物业”)	重庆	重庆	资产服务	90.12%	投资新设
昆山世联君汇商业运营管理有限公司(以下简称“昆山君汇”)	昆山	昆山	资产服务	90.12%	投资新设
合肥世联集房地产运营管理有限公司(以下简称“合肥集房”)	合肥	合肥	资产服务	100.00%	投资新设
徐州红璞公寓管理有限公司(以下简称“徐州红璞”)	徐州	徐州	资产服务	100.00%	投资新设
深圳世联盈安佳信投资发展有限公司(以下简称“深圳盈安佳信”)	深圳	深圳	投资管理	100.00%	投资新设
深圳世联盈安投资发展有限公司(以下简称“深圳盈安”)	深圳	深圳	投资管理	100.00%	投资新设
深圳世联佳信投资发展有限公司(以下简称“深圳佳信”)	深圳	深圳	投资管理	100.00%	投资新设
霸州市世联房地产经纪有限公司(以下简称“霸州世联”)	霸州	霸州	投资管理	100.00%	投资新设
惠东世联行百利房地产咨询有限公司(以下简称“惠东世联”)	惠东	惠东	房地产中介	100.00%	投资新设
珠海横琴赢远创意咨询服务有限公司(以下简称“珠海横琴赢远”)	珠海	珠海	房地产中介	100.00%	投资新设
银川善居电子商务有限公司(以下简称“银川善居”)	银川	银川	电子商务	100.00%	投资新设
郑州善居信息科技有限公司(以下简称“郑州善居”)	郑州	郑州	电子商务	100.00%	投资新设
天津世联君汇不动产管理服务有限公司(以下简称“天津君汇不动产”)	天津	天津	资产服务	90.12%	投资新设
深圳世联荣华装饰设计工程科技有限公司(以下简称“世联荣华”)	深圳	深圳	资产服务	54.07%	投资新设
广西世联君汇房地产咨询有限公司(以下简称“广西君汇”)	广西	广西	资产服务	90.12%	投资新设
长春世联君汇物业服务有限公司(以下简称“长春君汇”)	长春	长春	资产服务	90.12%	投资新设
厦门璞寓企业管理有限公司(以下简称“厦门璞寓”)	厦门	厦门	资产服务	100.00%	投资新设
成都市红璞凯嘉酒店管理有限公司(以下简称“成都市红璞凯嘉”)	成都	成都	资产服务	100.00%	投资新设
合肥世联松塔装饰科技有限责任公司(以下简称“合肥松塔”)	合肥	合肥	电子商务	80.00%	投资新设
深圳世联筑业科技有限公司(以下简称“世联筑业”)	深圳	深圳	电子商务	80.00%	投资新设
常德三湘世联房地产咨询有限公司(以下简称“常德三湘世联”)	常德	常德	房地产中介	51.00%	投资新设
唐山世联锐易房地产经纪有限公司(以下简称“唐山世联锐易”)	唐山	唐山	房地产中介	51.00%	投资新设
深圳世联桂园项目管理有限公司(以下简称“世联桂园”)	深圳	深圳	房地产中介	100.00%	投资新设
福建省南安市松塔建筑装饰有限公司(以下简称“南安松塔”)	福建	福建	电子商务	80.00%	投资新设
厦门市立丹行君汇物业管理有限公司(以下简称“立丹行君汇”)	厦门	厦门	资产服务	80.00%	投资新设
厦门市宜兴居电子商务有限公司(以下简称“厦门宜兴居”)	厦门	厦门	电子商务	80.00%	投资新设

注1：本期公司通过收购新增的杭州三箭的主要资产为公寓。本集团收购上述公司的实质是购买其拥有的公寓用于长租公寓的运营。

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
重庆世联君汇兴业房地产顾问有限公司	工商注销	63.09%	1,629.36	-221.24
厦门市立言立行房地产经纪有限公司	工商注销	80.00%	0.00	48,469.62
北京科创联和科技服务有限公司	工商注销	36.95%	0.00	0.00
深圳市小样商务服务有限公司	工商注销	36.95%	0.00	0.00
厦门市立德功行房产中介服务有限公司	工商注销	80.00%	0.00	160,901.97
深圳市罗湖区不倒翁养老服务中心	注销登记	55.00%	0.00	59.33

（4）对2019年1-3月经营业绩的预计

√ 适用 □ 不适用

2019年1-3月预计的经营业绩情况：净利润为负值

净利润为负值

2019年1-3月净利润（万元）	0	至	-2,846.46
2018年1-3月归属于上市公司股东的净利润（万元）	-2,846.46		
业绩变动的原因说明	交易服务业务结算进度略好于2018年第一季度。		

深圳世联行地产顾问股份有限公司

法定代表人：陈劲松

二〇一九年三月二十九日

证券代码：002285　　证券简称：世联行　　公告编号：2019-021

深圳世联行地产顾问股份有限公司第四届董事会第三十九次会议决议公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容真实、准确、完整，并对公告中的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏承担责任。

深圳世联行地产顾问股份有限公司（以下简称“公司”）第四届董事会第三十九次会议通知于2019年3月17日以邮件和电话方式送达各位董事，会议于2019年3月27日以现场方式在深圳华侨城大厦会议室召开。会议应到董事9名，实到董事9名；3名监事列席本次会议。会议由董事长陈劲松先生主持，会议的召开和表决程序符合《公司法》和《公司章程》的有关规定。与会董事经认真审议，通过如下决议：

证券代码：002285　　证券简称：世联行　　公告编号：2019-020

深圳世联行地产顾问股份有限公司

2018 年度报告摘要

一、审议通过《2018年年度报告》及摘要

《2018年年度报告》全文及摘要的内容详见巨潮资讯网（http://www.cninfo.com.cn）、《2018年年度报告摘要》同时刊登于2019年3月29日的《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》。

表决结果：9票同意，0票反对，0票弃权。

此议案须提交2018年度股东大会审议。

二、审议通过《2018年董事会工作报告》

《2018年度董事会工作报告》的内容详见2019年3月29日于巨潮资讯网（http://www.cninfo.com.cn）披露的《2018年年度报告》中的第四节“经营情况讨论与分析”。

公司独立董事邵国鳗先生、陈杰平先生、柳巍林先生分别向董事会提交了《2018年度独立董事述职报告》，并将在公司2018年度股东大会上述职。《2018年度独立董事述职报告》的内容详见巨潮资讯网（http://www.cninfo.com.cn）。

表决结果：9票同意，0票反对，0票弃权。

此议案须提交2018年度股东大会审议。

三、审议通过《2018年度总经理工作报告》

表决结果：9票同意，0票反对，0票弃权。

四、审议通过《2018年度财务决算及2019年度财务预算报告》

公司2018年度财务数据经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“信永中和”）审计，并出具了【XYZH/2019SZA40429】审计报告。

2018年度财务决算情况：2018年度公司实现营业收入7,533,638,446.39元，较2017年下降8.26%；归属于上市公司股东的净利润415,724,734.42元，较2017年下降58.59%。

以2018年度实际经营数据为基础，结合对2019年经营环境的预期，2019年经营计划和目标等，公司编制了2019年经营预算及资本性支出预算。预算期内假设公司所涉市场继续平稳发展，未考虑可能存在的并购等行为对公司收入或损益的影响，只考虑了新设分、子公司的影响，2019年度预计实现营业收入819,281.47万元，较2018年增长8.75%；预计归属于上市公司股东的净利润46,990.73万元，较2018年增长13.03%。

2019年资本性支出预计12,913.06万元，主要包括公寓业务和空间业务收房后的装修、办公设备类采购、车辆采购等，未考虑写字楼采购、收购兼并等大额的资本性投资。

（特别提示：本预算并不代表公司对2019年度的盈利预测，能否实现取决于市场状况变化、经营团队的努力程度等多种因素，存在很大的不确定性，请投资者特别注意。）

表决结果：9票同意，0票反对，0票弃权。

此议案须提交2018年度股东大会审议。

四、审议通过《2018年度利润分配预案》

《2018年度利润分配预案》符合公司在招股说明书和其他公开披露文件中做出的承诺，公司章程规定的分配政策以及股东回报计划，并符合公司的发展需求。

《2018年度利润分配预案》的内容详见2019年3月29日于巨潮资讯网（http://www.cninfo.com.cn）公告的《2018年年度报告》相关部分。

表决结果：9票同意，0票反对，0票弃权。

此议案须提交2018年度股东大会审议。

五、审议通过《2018年度募集资金存放与使用情况的专项报告》

公司2018年度募集资金的存放与使用情况符合深圳证券交易所《中小板上市公司规范运作指引》及公司《募集资金管理办法》的相关规定，不存在违规存放和使用的情形。

《2018年度募集资金存放与使用情况的专项报告》全文刊登于2019年3月29日的《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》和巨潮资讯网（http://www.cninfo.com.cn）上。

信永中和对公司2018年度募集资金的存放和使用情况出具了鉴证报告，保荐人招商证券股份有限公司（以下简称“招商证券”）对公司2018年度募集资金的存放和使用情况出具了专项核查报告。信永中和出具的鉴证报告、招商证券出具的专项核查报告详见巨潮资讯网（http://www.cninfo.com.cn）。

表决结果：9票同意，0票反对，0票弃权。

此议案须提交2018年度股东大会审议。

六、审议通过《关于续聘2019年会计师事务所的议案》

信永中和从事公司审计工作勤勉尽职，拥有专业的审计团队，其出具的审计报告能够客观、公正的反映公司的财务状况和经营成果。公司遵循《关于上市公司聘用、更换会计师事务所（审计事务所）有关问题的通知》（证监会字[1996]1号）、《上市公司信息披露管理办法》（证监会令[2007]第40号）等规则，同意续聘信永中和为公司2019年审计机构，聘期一年。

表决结果：9票同意，0票反对，0票弃权。

此议案须提交2018年度股东大会审议。

七、审议通过《2018年度内部控制自我评价报告》

现有的内部控制制度较好地覆盖了公司治理层和经营层，符合公司发展的需要。公司建立的内部监督机制，在实际操作过程中能够得到有效执行，在各个流程、各个环节起到了较好的风险控制和防范作用。《2018年度内部控制的自我评价报告》真实、客观地反映了目前公司内部控制体系建设、内部制度执行和监督管理的实际情况。

《2018年度内部控制自我评价报告》内容详见巨潮资讯网（http://www.cninfo.com.cn）。

表决结果：3票同意，0票反对，0票弃权。

八、审议通过《2019年监事薪酬的议案》

公司遵循《关于上市公司聘用、更换会计师事务所（审计事务所）有关问题的通知》（证监会字[1996]1号）、《上市公司信息披露管理办法》（证监会令[2007]第40号）等规则，同意续聘信永中和为公司2019年度会计审计机构，任期一年。董事会审计委员会对年审会计师完成本年度工作情况及其执业质量进行了核查，并作了全面客观的评价，建议继续聘任信永中和作为公司2019年度财务报表审计机构。公司独立董事同意本次续聘并发表了独立意见，内容详见巨潮资讯网（http://www.cninfo.com.cn）。

表决结果：9票同意，0票反对，0票弃权。

此议案须提交2018年度股东大会审议。

八、审议通过《2018年度内部控制自我评价报告》

《2018年度内部控制自我评价报告》和公司独立董事发表的独立意见内容详见巨潮资讯网（http://www.cninfo.com.cn）。

表决结果：9票同意，0票反对，0票弃权。

九、审议通过《2019年董事、高管薪酬的议案》

（一）、公司董事薪酬：

1.公司董事长2019年薪酬结构及年度总薪酬计划较上年未发生变化，2019年度年度薪酬计划如下：

人员		2019年度税前目标总收入
姓名	职务	（单位：元）
陈劲松	董事长	1,500,000

1.1年终目标绩效奖金：根据集团2019年营收指标与利润指标实现情况，结合当年董事会考评结果，获得当年度绩效奖金；

2.参照其他上市公司市价给予董事及独立董事津贴的标准，根据公司情况，公司拟每年为以下董事发放董事津贴，标准如下，根据实际任期时间计算发放。如津贴标准变化调整公司另行公告。

人员		税前目标总收入（单位：元）
姓名	职务	
傅曦林	独立董事	180,000
邱国鹭	独立董事	180,000
陈杰平	独立董事	180,000
任克雷	董事	180,000
郑伟鹤	董事	180,000
钟清宇	董事	180,000

（二）、公司高管薪酬：

1.根据2019年市场情况，2019年公司高级管理人员年度薪酬结构及年度总薪酬计划较上年未发生变化。年终绩效奖金根据个人的年度KPI考核发放。

2.公司高级管理人员2019年度具体薪酬计划如下：

人员		2019年度税前目标总收入（单位：元）
姓名	职务	
朱敏	集团总经理	2,280,000
王正宇	集团副总经理	1,380,000
焦安平	集团副总经理	1,200,000
袁鸿昌	集团副总经理	1,100,000

独立董事发表的独立意见内容详见巨潮资讯网（http://www.cninfo.com.cn）。

表决结果：9票同意，0票反对，0票弃权。

此议案须提交2018年度股东大会审议。

十、审议通过《关于购买董事、高级管理人员责任保险的议案》

公司同意为董事、监事和高管人员购买相关的董事、监事和高管人员责任保险。作为上市公司的决策者和管理者，公司董事、监事和高级管理人员的职务责任十分重大，关系着公司的前途以及股东和投资者的利益。购买董事、监事和高级管理人员责任保险，是保护公司董事、监事和高级管理人员的一种必要措施。公司本次拟购买董事、监事及高管人员责任保险的保险金额为人民币3,000万元，期限为1年，保险费为不超过10万元。

表决结果：9票同意，0票反对，0票弃权。

此议案须提交2018年度股东大会审议。

十一、审议通过《关于向北京银行股份有限公司深圳分行申请综合授信额度的议案》

同意公司向北京银行股份有限公司深圳分行（以下简称“北京银行”）申请不超过人民币伍仟万元整的综合授信额度，授信期限为一年，担保方式为北京银行金额存单质押或封闭式结构性存款质押，具体业务以全额或部分存单或封闭式结构性存款质押担保时，以存单或封闭式结构性存款质押担保的部分不占用授信额度，具体业务种类及额度分配、授信期限、利率、费率等条件由公司与北京银行协商确定。同意授权法定代表人陈劲松先生、总经理朱敏女士代表公司对上述授信额度进行审阅及签署相关合同并加盖公章，同意授权总经理朱敏女士代表公司签署授信额度内提款的相关合同文本，由此产生的法律、经济责任全部由公司承担。

表决结果：9票同意，0票反对，0票弃权。

十二、审议通过《关于向招商银行股份有限公司深圳分行申请综合授信额度的议案》

同意公司向招商银行股份有限公司深圳分行（以下简称“招行深圳分行”）申请综合授信额度：额度为人民币伍亿元整，授信期限2年，用于流动资金周转和开立非融资性保函，额度可循环使用。

担保方式为(1)由世联地产顾问（中国）有限公司提供其持有的深圳世联行地产顾问股份有限公司股权做质押担保；(2)房产抵押，以位于①沈阳市沈河区友好街10-3号（1301）、（1302）、（1303）、（1304）、（1305）、（1306）、（1307）、（1308）、（1309）、（1310）【沈房权证中心字第N060934943、N060934996、N060935001、N060934998、N060934999、N060934994、N060934970、N060934942、N060934997、N060934995】②全资子公司合肥世联投资咨询有限公司的合肥市政务区新标商务中心B-1001至1013【《房地产权证》权证字号：房地权合产字第626864号】③全资子公司西安世联投资咨询有限公司的西安高新区高新国际商务中心数码大厦13201室【《房地产权证》编号：西安市房权证高新区字第1075104022-51-1-13201号】、④天津和平区解放北路与曲阜道交口西南侧信达广场塔楼901、902、903、905、906、907、908、909、910、911、912、1001、1002、1003、1005、1006、1007、1008、1009、1010、1011、1012 单位【《房地产权证》编号：房地证津字第101031404955、101031404952、101031404953、101031404954、101031404957、101031404956、101031404958、101031404959、101031404960、101031404961、101031404963、101031404962、101031404964、101031404971、101031404965、101031404966、101031404967、101031404968、101031404969、101031404970、101031404972、101031404973号】提供抵押。根据经营业务的需要，公司可以在上述授信额度内向招行深圳分行申请贷款。上述授信的利息和费用、利率等条件由公司与招行深圳分行协商确定。

同意授权法定代表人陈劲松先生、总经理朱敏女士代表公司对上述授信额度进行审阅及签署相关合同并加盖公章，同意授权总经理朱敏女士代表公司签署授信额度内提款的相关合同