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
王正宇	董事	个人身体原因	郑伟鹤

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2,037,756,672为基数，向全体股东每10股派发现金红利0.045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	王立	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	wangli8@worldunion.com.cn	info@worldunion.com.cn	

2、报告期主要业务或产品简介

2019国内商品房销售金额近16万亿，累计同比增长6.5%，增速较2018年同期下降 5.7个百分点。在“房住不炒”的政策方针指导下，各地“因城施策”调控进一步深化，房地产市场趋于理性。报告期内，公司实现营业收入66.50亿元，同比下降11.73%；归属于上市公司股东的净利润为0.82亿元，同比下降80.29%。公司与互联网企业展开合作，推进新房联卖平台（PMLS）建立，致力于精准对接买方和卖方需求，解决新房销售中的痛点。同时，坚持轻资产运营模式，进一步提升资产运营效能。截至报告期末，公司资产负债率比去年同期下降6.50个百分点，公寓管理业务经营性现金流已经回正。

（一）交易服务

2019年，整体房地产市场的发展保持稳定态势，而房地产新房交易环节却已发生深刻变化，房地产信息端和服务端因互联网技术而发生剧变，购房客户群体通过线上找房，经纪人线下带看房源已成为主要途径。报告期内，交易服务板块营业收入42.89亿元，同比下降18.88%。在新房交易市场中的渠道客量占比逐步升高，开发商谋求更高去化效率的背景下，公司携手58同城、同策等共同建立新房联卖平台，打造中国的PMLS平台，深化一、二手联动服务，公司交易服务业务开始以“交易能力”为中心的产业链重构，从内场向上下游延伸。同时，结合交易业务的渠道升级和组织开放等系列战略举措，公司交易平台向提升效率、运营赋能和开发平台的核心目标推进。截至报告期末，代理服务业务有效覆盖200多个地级城市，服务项目数量超过3,200个。公司项目案场在提供代理服务的基础上叠加和推广“策划、电商、金融、装修等服务，努力提升公司综合收益。报告期内，公司客户类型丰富并且结构均衡，代理服务业务稳定性增强。截至报告期末，互联网+业务以公司代理服务案场为场景入口，链接社会共享资源信息，积极实现流量变现，现已覆盖200多个地级城市，链接经纪门店超过5万家，链接经纪人20多万，集房、集客累计转介客户超过150万批。

报告期内，开发商拿地态度谨慎，顾问业务的客户群体和客户需求进一步变化，公司顾问团队在传统顾问咨询领域突破，拓展与服务政府机构及政府平台企业，充分发挥专业服务能力为城市发展和片区开发提供决策支持依据，助力地方产业与经济发展，并为城市的更新和价值提升提供专业化咨询服务。同时，公司顾问团队积极拓宽服务对象，不仅服务于传统地产开发企业和城市空间发展的相关部门，而且服务于新产业客户，如智能科技、通讯企业、现代物流企业和生物科技企业等。报告期内，公司成功中标深圳建设宜居宜业宜游城市研究、上海自贸区（浦东机场）产业发展规划研究及空间发展规划建议、上海浦东周家渡社区前期调研策划及可行性方案专题研究等项目。顾问业务将持续聚焦城市发展、在地精耕，持续为城市营销提供解决方案，不断提升品牌形象。

（二）交易后服务

报告期内，金融服务业务稳中求进，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，金融服务业务实现营业收入4.77亿，同比下降37.77%，贷款余额29.36亿。金融服务业务逐步调整，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，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；同时，通过服务场景和生态圈客户，增强与交易服务业务的协同效应，为渠道经纪人提供垫佣服务，为经纪人及时获得佣金提供便利，增进房地产交易生态圈的持续健康发展。

报告期内，装修服务业务实现营业收入为2.67亿元，同比增长8.15%。目前，装修服务业务现已落地56个城市，装修面积超过66万平方米。装修业务拥有从标准化施工、专业化设计、总对总集采、规范化监理、定制化软装、线上商城等一站式装修服务能力。产品方面，持续创新迭代，现已打造公寓、家装、酒店、办公、售楼中心等标准化产品体系；集采方面，与200多家品牌厂商建立战略合作，补充储备供应商300余家；项目管理方面，使用标准化PMIS（项目信息管理系统），建设标准化项目施工管理能力，打造数据化装修场景。装修服务业务根植于公司业务场景，现已逐步面向市场和社会，对外输出服务能力。报告期内，公司装修服务业务顺利完成并交付深圳银鸿大厦、靖远半山豪庭、长沙蓝山郡（一期）、武汉蓝海郡、武汉保利城等项目，并获得客户认可。

（三）资产运营服务

报告期内，公寓管理业务实现营业收入6.15亿元，同比增长51.77%，经营性现金流已经回正。历时四年多的发展，公司运营长租公寓项目163个（包括包租及托管模式），运营间数超过33,000间，覆盖核心一二线城市。公司通过实施数字化管理，公寓运营数据持续改善，自有渠道出房比例提升，充分发挥老带新及内部转介优势，稳定期出租率约85%，实现了出租间均价和平均租期同比上涨，续租率保持在40%左右。同时，公寓管理业务效力于为政府、国有租赁平台、人才公寓、开发商、基金公司等提供委托管理和全程运营总包服务。其中，2019年在广州、武汉、宁波、天津签约委托管理项目近5,000间，投入运营超过2500间。公司持续发挥红璞公寓数字化系统优势，输出系统服务近2万间。

2019年，公寓管理业务运营数据明显提升，会员量累计超过17万批，官微粉丝超过5万，App下载量提升至近11万。公司红璞公寓品牌荣获“2018年度杰出影响力长租公寓品牌”、“2018年度集中式长租公寓影响力品牌金航奖”和“2019年度中国集中式公寓品牌价值TOP30”等。根据青年群体、企业客户和商务客户等多样化需求，长租公寓产品不断迭代升级，公寓产品由3.0升级至4.0，其中白领产品拥有六大风格：法式风、工业风、素人风、简约风、原木风、轻奢复古风，并增加改善类产品，增加户内休闲和体验功能，提升不同类型租户的居住体验。同时，新增蓝领产品细分为普通四人间和精品四人间，变更多舍商务配套，提升住宿空间利用率。

报告期内，工商资产运营业务实际运营面积近56万平方米，营业收入实现2.83亿元，同比上升45.40%。“世联空间”聚焦于深耕已布局区域市场，进一步提升精细化运营能力，依托现存项目完善中小企业服务的体系升级和数字化运营的系统优化。2019年，“世联空间”利用布局优势在广州、深圳等城市获取委托运营模式项目，为后续以轻资产输出品牌和运营标准的模式，夯实基础。其中，世联空间·广州聚德园项目于2019年10月面市，体现公司在项目获取、改造、招商运营等方面的全链条服务能力，该项目荣获2019年中国城市更新推动进步奖。

（四）资产管理服务

报告期内，物业管理服务业务实现营业收入5.94亿元，同比增长15.29%。物业管理服务业务聚焦于商办物业，以工商物业及都市型产业园为标的，进一步深化物业管理项目的“企业化、社会化、经营化、规模化”的管理模式。截至报告期末，物业管理服务业务实际在管的全委托项目98个，新签约的全委托物业管理项目12个，在管项目实际收费面积近486万平方米，主要由于公司进一步剥离利润率偏低项目，加强管理和服务质量，优化项目利润结构。物业管理服务持续贯彻落实“服务+科技”的理念，实现在管项目的科技管控，积极推进物业系统上线实施，利用数据化手段优化物业管理团队服务质量，并降低物业的运营成本。物业管理服务业务通过地区联动和业务叠加等策略，为各类客户提供多样化解决痛点的方案，并运营公司内部专业化资源，为客户赋能，加强在市场上竞争力。2019年，公司物业管理团队成功签约阿里巴巴乌兰察布数据中心、小米产业园金山软件大厦和青岛市北档案馆等项目，彰显公司在高科技企业总部园区和政府项目的服务能力。

（五）铸底夯实，面向未来

面对行业变化，公司未来将积极进行战略调整，对现有业务进行整合，优化业务板块，将业务重新规划为大交易服务板块、资产管理服务板块及金融服务业务，深化各业务之间的协同效应，形成合力持续发展新房联卖平台，整合渠道流量，服务开发商、服务经纪公司、服务经纪人、服务购房客户。公司将把握机遇，铸底夯实，面向未来。

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

	2019年	2018年	本年比上年增减	2017年
营业收入	6,649,851,992.27	7,533,638,446.39	-11.73%	8,211,546,958.79
归属于上市公司股东的净利润	81,942,292.20	415,724,734.42	-80.29%	1,003,883,544.29
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	37,414,580.41	368,753,977.19	-89.85%	962,669,658.53
经营活动产生的现金流量净额	1,574,430,963.17	967,493,134.33	62.73%	-3,025,871,483.52
基本每股收益（元/股）	0.04	0.20	-80.00%	0.49
稀释每股收益（元/股）	0.04	0.20	-80.00%	0.49
加权平均净资产收益率	1.55%	8.03%	-6.48%	21.85%
	2019年末	2018年末	本年末比上年末增减	2017年末
资产总额	11,666,786,817.53	13,220,234,689.96	-11.75%	13,633,494,506.97
归属于上市公司股东的净资产	5,315,129,783.11	5,299,829,593.20	0.29%	5,068,442,723.78

（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	1,311,548,067.29	1,792,738,003.63	1,571,206,723.29	1,974,359,198.06
归属于上市公司股东的净利润	-24,649,986.17	87,372,072.43	3,065,083.84	16,155,122.10
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-29,226,732.68	71,113,637.33	-15,962,972.22	11,490,647.98
经营活动产生的现金流量净额	127,569,204.47	358,242,278.09	399,697,545.37	688,921,935.24

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	67,258	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	62,516	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

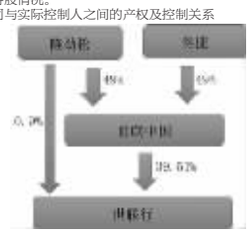
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
					股份状态	数量
世联地产顾问（中国）有限公司	境外法人	39.51%	805,051,180		质押	276,000,000
北京华居天下网络技术有限公司	境内非国有法人	8.99%	183,097,802			
深圳众志联高投资管理合伙企业（有限合伙）	境内非国有法人	4.46%	90,902,804		质押	66,649,998
乌鲁木齐卓群创展股权投资合伙企业（有限合伙）	境内非国有法人	4.38%	89,164,386		质押	17,300,000
GIC PRIVATE LIMITED	境外法人	1.78%	36,327,091			
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	1.02%	20,767,320			
王云鲜	境内自然人	0.95%	19,387,261			
陈劲松	境外自然人	0.90%	18,299,610	13,724,707		
宁岩	境内自然人	0.60%	12,200,091			
熊弋涛	境内自然人	0.59%	12,000,183			
上述股东关联关系或一致行动的说明		1、陈劲松、侨建夫妇为公司的实际控制人。公司控股股东世联地产顾问（中国）有限公司与其他股东之间不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。2、除世联中国、陈劲松以外，公司前10名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

2019年，国际宏观环境受中美贸易摩擦等因素影响，经济增长出现下行趋势，加上国内各地房地产调控政策持续收紧，同时渠道流量也已成为新房交易服务市场中的重要组成部分，这些都为新房交易服务企业的发展带来新的挑战和机遇。公司积极应对市场变化，与互联网企业展开合作，大力推动新房联卖平台建设，旨在高效打通新房交易各个环节，构建全新新房交易生态互联体系。

（一）积极推进新房联卖平台建设

2019年，房地产调控手段持续，未释放宽松信号，同时伴随着购房客户群体和传播渠道的变化，传统的新房销售模式效能逐步弱化，新房交易环节已经发生深刻变化。因此，2019下半年公司积极推进新房联卖平台（PMLS）建设，致力于精准对接买方和卖方需求，解决新房销售中的痛点。公司携手互联网企业打造中国的PMLS平台，深化一、二手联动服务，公司交易服务业务开始以“交易能力”为中心的产业链重构，从内场向上下游延伸。同时，结合交易服务业务的渠道升级和组织开放等系列战略举措，公司交易平台向提升效率、运营赋能和开放平台的核心目标推进。报告期内，公司交易服务板块实现营收42.89亿元，同比下降18.88%。

（二）严控风险，回归场景

金融服务业务严控风险，聚焦公司业务场景，并逐步扩大场景业务占比。目前，金融服务业务近80%的业务基于公司服务场景，其可以为代理服务业务及其合作伙伴提供相应的佣金保理或佣金贷业务，并且逐步拓展其它服务场景；装修业务现已落地56个城市，装修面积超过66万平方米，其中以深圳为中心的广东地区为业务强势区域，拥有从标准化施工、专业化设计、总对总集采、规范化监理、定制化软装、线上商城等一站式装修服务能力。报告期内，公司交易后服务板块实现营收7.44亿元，同比下降26.60%。

（三）坚持轻资产模式，输出运营服务能力与品牌价值

公寓管理业务以集中式公寓为主，致力于为政府、国有租赁平台、人才公寓、开发商、基金公司等提供委托管理和全程运营总包服务。2019年新增轻资产委托管理近5,000间，发挥红璞系统优势，输出系统服务近2万间。报告期内荣获2019年度中国集中式公寓品牌价值TOP30、2019年涵富榜集中式TOP30、2018年度杰出影响力长租公寓品牌等荣誉。公司办公品牌“世联空间”持续深耕已布局区域市场，进一步提升精细化运营能力，依托现存项目完善中小企业服务的体系升级和数字化运营的系统优化。报告期内，公司资产运营服务板块实现营业收入9.35亿元，同比增长47.46%。

（四）聚焦商办物业，科技管控，打造品牌

物业管理服务业务聚焦于商办物业，以工商物业及都市型产业园为标的，积极推进物业管理项目的智能化和线上化，提升员工日常工作效率，降低物业运营成本。同时，加强培训制度建设，建设全国统一化品质化的物业培训，为物业运营提供制度保障，统一物业品质管理水平，打造高端物业服务品牌。2019年公司物管团队成功签约阿里巴巴乌兰察布数据中心、小米产业园金山软件大厦和青岛市北档案馆等项目，彰显公司在高科技企业总部园区和政府项目的服务能力。报告期内，公司资产管理服务板块实现营业收入6.42亿元，同比增长16.26%。

（五）深化集成服务，公司完成更名

2019年，为符合时代需求，同时公司服务已深入至租赁、金融、装修、资产管理等现代服务领域，公司更名为“深圳世联行集团股份有限公司”。公司作为中国不动产场景集成服务商，坚持轻资产服务的本质，为客户痛点、难点提供综合型解决方案。

（六）抗击疫情，贡献服务力量

2019岁末，新冠肺炎疫情牵动各界，全国人民都积极投入在这场抗疫战役中，公司物业管理团队服务客户的项目，临时规划为方舱医院，情况紧急，武汉物管团队积极应战，展现出专业的物业服务组织能力和临时应急能力。在疫情之下，公司物管团队积极思考“为客户解决最后一公里”的服务模式，为所服务的物业提供生活物资采买、无接触快递和入室消杀等服务。

（七）铸底夯实，面向未来

新房销售市场逐渐从“卖方市场”向“买方市场”转变。公司未来将积极进行战略调整，对现有业务进行整合，优化业务板块，将业务重新规划为大交易服务板块、资产管理服务板块及金融服务业务，深化各业务之间的协同效应，形成合力持续发展新房联卖平台，整合渠道流量，服务开发商、服务经纪公司、服务经纪人、服务购房客户。

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

证券代码：002285　　证券简称：世联行　　公告编号：2020-012

深圳世联行集团股份有限公司

[2019] 年度报告摘要

√ 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	2,854,397,758.24	674,902,590.87	23.64%	-13.92%	-35.43%	-7.88%
互联网+业务	1,209,826,200.32	167,164,212.39	13.82%	-28.01%	-62.94%	-13.02%
金融服务业务	477,139,699.27	313,954,388.11	65.80%	-37.77%	-33.28%	4.44%
资产运营业务	934,625,889.26	-441,031,761.87	-47.19%	47.46%	30.80%	18.75%

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

1、2017年财政部修订印发了《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》（财会[2017]7号）、《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）、《企业会计准则第37号——金融工具列报》（财会[2017]14号）（统称“新金融准则”），要求境内上市企业自2019年1月1日起施行新金融工具相关会计准则。本集团从2019年1月1日起执行上述准则规定，对会计政策进行变更。

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。

2、2019年4月30日财政部发布的《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）文件，变更财务报表格式。本集团从2019年6月30日的中期财务报表起执行上述准则规定，对会计政策进行变更。

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，并采用追溯调整法对比较数据进行调整。

（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
北海红璞礼遇酒店管理有限公司	560,000.00	51.00%	转让	2019年03月31日	919,299.27
深圳市世联共业资产运营管理有限公司（以下简称“世联养老”）	1,755,000.00	35.10%	转让	2019年06月31日	614,334.51

深圳世松泰守护老院有限公司、深圳世松桐林护老院有限公司、上海养欣投资管理有限公司、上海世联养老服务有限公司、阜阳（上海）健康管理咨询有限公司为世联养老的全资子公司，本集团从2019年5月31日丧失其控制权。

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
深圳市世联雅智咨询服务有限公司（以下简称“世联雅智”）	深圳	深圳	电子商务	80.00%	投资新设
梧州世联行房地产代理有限公司(以下简称“梧州世联行”)	梧州	梧州	房地产中介	67.00%	投资新设
潮州市世联环潮房地产咨询顾问有限公司(以下简称“潮州世联”)	潮州	潮州	房地产中介	60.00%	投资新设
香河卓群房地产经纪有限公司(以下简称“香河世联卓群”)	香河	香河	房地产中介	100.00%	投资新设
杭州世联瑞韵商业管理有限公司(以下简称“杭州世联瑞韵”)	杭州	杭州	资产服务	45.96%	投资新设
杭州世联润友房地产咨询有限公司(以下简称“杭州世联润友”)	杭州	杭州	资产服务	45.96%	投资新设
广州世君鹏联信息科技有限公司(以下简称“广州世君信息”)	广州	广州	资产服务	90.12%	投资新设
广州世君跃达信息科技有限公司(以下简称“广州世君跃达”)	广州	广州	资产服务	90.12%	投资新设
青岛世联行城市运营管理有限公司(以下简称“青岛世联运营”)	青岛	青岛	资产服务	30.62%	投资新设
深圳深汕特别合作区世联晟火咨询管理有限公司（以下简称“世联晟火”）	深圳	深圳	资产服务	54.07%	投资新设
深圳小恐龙科技有限公司(以下简称“深圳小恐龙”)	深圳	深圳	房地产中介	90.12%	投资新设
宁波世乐公寓管理有限公司(以下简称“宁波世乐公寓”)	宁波	宁波	资产服务	51.00%	投资新设
南安市立丹行房地产经纪有限公司(以下简称“南安立丹行”)	南安	南安	房地产中介	80.00%	投资新设
厦门市立丹行房地产代理有限公司(以下简称“立丹行代理”)	厦门	厦门	房地产中介	80.00%	投资新设
漳州市龙文区立丹行房地产代理有限公司(以下简称“漳州立丹行”)	漳州	漳州	房地产中介	80.00%	投资新设
青岛居善电子商务有限公司(以下简称“青岛居善”)	青岛	青岛	电子商务	75.50%	投资新设
济南居山房地产经纪有限公司(以下简称“济南居山经纪”)	济南	济南	房地产中介	45.30%	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
武汉世联领客商业经营有限公司	工商注销	90.12%	0.00	221.00
成都市小样科技服务有限公司	工商注销	36.96%	0.00	0.00
广州红璞房屋租赁有限公司	工商注销	100.00%	0.00	0.00
福州市台江区善居电子商务有限公司	工商注销	100.00%	0.00	0.00
漳州市龙文区宜安居电子商务有限公司	工商注销	80.00%	0.00	-8,784.25
鄂州市世联房地产经纪有限公司	工商注销	100.00%	0.00	0.00
广州世君凯隆物业管理有限公司	工商注销	45.96%	36,060.53	41,533.29
广州世君鹏联不动产服务有限公司	工商注销	90.12%	173.26	27.63
深圳君汇谊通文旅运营有限公司	工商注销	51.37%	2,713,875.01	5,055.78
福州市仓山区世联房地产经纪服务有限公司	工商注销	100.00%	0.00	106,421.27
广州集金投资管理有限公司	工商注销	100.00%	5,315.39	2,388,083.59
重庆世联集金商务信息咨询有限公司	工商注销	100.00%	129,630.89	-290.95
苏州世联行房地产综合服务有限公司	工商注销	100.00%	0.00	491,603.46

证券代码：002285　　证券简称：世联行　　公告编号：2020-010

深圳世联行集团股份有限公司
第五届董事会第七次会议决议公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容真实、准确、完整，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”）第五届董事会第七次会议通知于2020年3月16日以邮件和电话方式送达各位董事，会议于2020年3月27日以现场加通讯方式在公司会议室举行。会议应到董事9名，实际到会董事8名，王正宇先生因个人身体原因未能参加本次会议，授权董事郑伟鹤先生代为出席会议并行使表决权；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：

一、审议通过《2019年年度报告》及摘要

《2019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），《2019年年度报告摘要》同时刊登于2020年3月31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2019年度股东大会审议。

二、审议通过《2019年度董事会工作报告》

《2019年度董事会工作报告》的内容详见2020年3月31日于巨潮资讯网（http://www.cninfo.com.cn）披露的《2019年年度报告》中的第四节“经营情况讨论与分析”。

公司历任独立董事邱国鹭先生、陈杰平先生与现任独立董事傅曦林先生、张建平先生、杨毅先生分别向董事会提交了《2019年度独立董事述职报告》，并将在公司2019年度股东大会上述职。《2019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2019年度股东大会审议。

三、审议通过《2019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《2019年度财务决算及2020年度财务预算报告》

公司2019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/2020SZA40300】审计报告。

2019年度财务决算情况：2019年度公司实现营业收入6,649,851,992.27元，较2018年下降11.73%；归属于上市公司股东的净利润81,942,292.20元，较2018年下降80.29%。

以2019年度实际经营数据为基础，结合对2020年经营环境的预期、2020年经营计划和目标等，公司编制了2020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。2020年度预计实现营业收入699,200.00万元，较2019年增长5.15%；预计归属于上市公司股东的净利润10,388.50万元，较2019年增长26.78%。

2020年资本性支出预计10,783.63万元，主要包括办公设备类采购、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：因新冠疫情对宏观经济、行业和公司经营造成负面影响，持续时间尚未可知，财务预算仅为公司2020年经营计划的内部管理指标，不构成公司对投资者的实质性承诺，也不代表公司对2020年度的盈利预测，能否实现取决于市场状况变化、经营团队的执行程度等多种因素，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2019年度股东大会审议。

五、审议通过《2019年度利润分配预案》

经信永中和出具的【XYZH/2020SZA40300】审计报告确认，公司2019年母公司的净利润为517,983,950.92元，公司在确定2019年分红派息方案之前：按母公司净利润的10%计提法定盈余公积51,798,395.09元，按母公司净利润的10%计提任意盈余公积51,798,395.09元，剩余金额加上年初可分配利润1,488,918,140.09元，扣除当年已分配利润（即执行2018年度利润分配方案）42,902,390.41元，2019年度实际可供股东分配的利润为1,860,402,910.42元。

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，剩余尚未分配的利润 1,851,233,005.40 元结转至下一年度。本次分配，不送红股，不进行资本公积金转赠股本。

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。《2019年度利润分配预案》的内容详见2020年3月31日于巨潮资讯网（http://www.cninfo.com.cn）披露的《2019年年度报告》相关部分，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。

此议案须提交2019年度股东大会审议。

六、审议通过《2019年度募集资金存放与使用情况的专项报告》

《2019年度募集资金存放与使用情况的专项报告》全文刊登于2020年3月31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2019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2019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及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

此议案须提交2019年度股东大会审议。

七、审议通过《关于续聘2020年会计师事务所的议案》

《关于续聘2020年会计师事务所的公告》全文刊登于2020年3月31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。

表决结果：9票同意，0票反对，0票弃权。

此议案须提交2019年度股东大会审议。

八、审议通过《2019年度内部控制自我评价报告》

《2019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《2020年董事、高管薪酬的议案》

（一）公司董事薪酬：

1.公司董事长2020年薪酬结构较上年未发生变化，2020年度年度薪酬总额计划如下：

人员		2020年度税前目标总收入
姓名	职务	（单位：元）
陈劲松	董事长	480,000

1.1年终目标绩效奖金：根据集团2020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所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
张建平	独立董事	180,000
杨 毅	独立董事	180,000
任克雷	董事	180,000
郑伟鹤	董事	180,000
钟涛宇	董事	180,000

（二）、公司高管薪酬：

1.根据2020年市场情况，2020年公司高级管理人员年度薪酬结构较上年未发生变化。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2020年度具体薪酬计划如下：

人员		年度税前目标总收入（单位：元）
姓名	职务	
朱敏	集团总经理	2,040,000
李荣	集团副总经理	1,320,000
王正宇	集团副总经理、财务总监	1,080,000
焦安平	集团副总经理	984,000
史剑华	集团副总经理	720,000
刘唯唯	集团副总经理	600,000
王立	集团副总经理、董事会秘书	450,000

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2019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