

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

深圳世联行集团股份有限公司董事会：

我部在对你公司 2021 年年度报告（以下简称“年报”）进行审查的过程中，关注到如下事项：

1. 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。

2. 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,你公司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。

3. 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。

4. 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。

5. 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。

6. 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。

7. 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。

8. 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。

9. 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。

10. 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。

请你公司就上述问题做出书面说明，在 2022 年 5 月 27 日前将有关说明材料报送我部，同时抄送派出机构。涉及需披露的，请及时履行披露义务。

特此函告

深圳证券交易所
上市公司管理一部
2022 年 5 月 13 日

