

证券代码：002285

证券简称：世联行

公告编号：2017-022

深圳世联行地产顾问股份有限公司 2017 年第一季度报告正文

第一节 重要提示

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证季度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

所有董事均已出席了审议本次季报的董事会会议。

公司负责人陈劲松、主管会计工作负责人王海晨及会计机构负责人(会计主管人员)欧志鹏声明：保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。

第二节 公司基本情况

一、主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	1,350,502,220.72	1,148,236,668.92	17.62%
归属于上市公司股东的净利润（元）	92,715,405.81	61,327,862.83	51.18%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	86,055,885.39	60,903,573.72	41.30%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-239,089,059.56	350,428,492.71	-168.23%
基本每股收益（元/股）	0.05	0.03	66.67%
稀释每股收益（元/股）	0.05	0.03	66.67%
加权平均净资产收益率	2.19%	1.72%	0.47%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	7,774,632,445.11	7,784,150,995.52	-0.12%
归属于上市公司股东的净资产（元）	4,283,218,386.56	4,188,743,553.77	2.26%

非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位：元

项目	年初至报告期期末金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	-6,837.85	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	5,677,220.95	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	450,000.00	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	2,247,703.29	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	153,067.88	
减：所得税影响额	613,946.30	
少数股东权益影响额（税后）	1,247,687.55	
合计	6,659,520.42	--

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公

开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因

适用 不适用

公司报告期不存在将根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义、列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

二、报告期末股东总数及前十名股东持股情况表

1、普通股股东总数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	61,267	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	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	39.37%	805,051,180	0	质押	461,800,000
北京华居天下网络技术有限公司	境内非国有法人	9.95%	203,527,442	203,527,442		
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	5.19%	106,069,161	0	质押	3,000,000
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	4.56%	93,172,604	93,172,604	质押	39,950,000
全国社保基金一一七组合	其他	1.83%	37,461,000	0		
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	1.02%	20,767,320	0		
中国农业银行股份有限公司一大成景阳领先混合型证券投资基金	其他	0.90%	18,405,839	0		
陈劲松	境外自然人	0.89%	18,299,610	13,724,707		
中国工商银行股份有限公司—嘉实新机遇灵活配置混合型发起式证券投资基金	其他	0.64%	13,060,298	0		
TEMASEK FULLERTON ALPHA PTE LTD	境外法人	0.62%	12,667,847	0		
前 10 名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件股份数量	股份种类				
		股份种类	数量			
世联地产顾问（中国）有限公司	805,051,180	人民币普通股	805,051,180			
乌鲁木齐卓群创展股权投资合伙企业（有限合伙）	106,069,161	人民币普通股	106,069,161			
全国社保基金一一七组合	37,461,000	人民币普通股	37,461,000			
中央汇金资产管理有限责任公司	20,767,320	人民币普通股	20,767,320			
中国农业银行股份有限公司一大成景阳领先混合型证券投资基金	18,405,839	人民币普通股	18,405,839			
中国工商银行股份有限公司—嘉实新机遇灵活配置混合型发起式证券投资基金	18,405,839	人民币普通股	18,405,839			

TEMASEK FULLERTON ALPHA PTE LTD	18,405,839	人民币普通股	18,405,839
中国农业银行一大成创新成长混合型证券投资基金(LOF)	12,468,250	人民币普通股	12,468,250
中国光大银行股份有限公司一泓德优选成长混合型证券投资基金	12,243,208	人民币普通股	12,243,208
中国光大银行股份有限公司一大成策略回报混合型证券投资基金	11,936,794	人民币普通股	11,936,794
上述股东关联关系或一致行动的说明	1、陈劲松、佟捷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、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。		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）	无		

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

是 否

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

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

第三节 重要事项

一、报告期主要财务数据、财务指标发生变动的情况及原因

√ 适用 □ 不适用

1、主要会计数据和财务指标

(1)、2017年1-3月份归属于上市公司股东的净利润比上年同期增长51.18%，主要原因是：1) 本报告期公司互联网+业务增长较快，收入同比增长59.77%；2) 本报告期公司投资收益同比增加1,065.78万元。

归属于上市公司股东的净利润的同比增长同时也影响到基本每股收益和稀释每股收益的变动，两项每股收益均比上年同期增长了66.67%。

(2)、2017年1-3月份经营活动产生的现金流量净额同比下降了168.23%，主要原因是：1) 本报告期公司资产证券化转让的信贷资产规模减少，加上贷款业务发放金额多于回收金额，产生的现金净流出较上年同期增加55,553.50万元；2) 上期公司因贷款已到期偿还而收回贷款质押存款5,800.00万元，本报告期无此项流入。

2、资产负债表项目

项目	本期金额 (万元)	期初金额 (万元)	变动幅度	主要变动说明
应收票据	11,699.35	22,058.40	-46.96%	主要是因为本报告期公司收回部分票据款项而减少。
长期待摊费用	11,878.54	7,920.97	49.96%	增加的金额主要是本报告期公司公寓管理业务快速发展而增加的公寓装修费。
短期借款	74,000.00	48,000.00	54.17%	主要是因为本报告期公司向银行的借款增加。
应付股利	802.05	1,258.59	-36.27%	主要是因为期初暂未支付给少数股东的股利在本报告期内陆续支付。
其他流动负债	9,974.31	22,682.16	-56.03%	主要是因为本报告期公司已偿还到期资产证券化本金12,700.76万元。
递延收益	36.00	57.60	-37.50%	本项目的余额为政府补助的小样青年社区创客专项资金，按补助协议的约定这部分金额需要在1年以后才能结转转入损益，按会计准则规定在本项目列示，本报告期根据规定结转导致减少。

3、利润表项目

项目	本期金额 (万元)	上期金额 (万元)	变动幅度	主要变动说明
税金及附加	751.55	6,409.28	-88.27%	主要是因为根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》，公司从2016年5月1日起全部征收增值税，导致本报告期公司的营业税金相应减少所致。

财务费用	441.48	720.17	-38.70%	主要原因是： 1) 本报告期公司对外融资减少，利息支出同比减少823.96万元； 2) 本报告期公司利息收入同比减少592.00万元。
投资收益	1,073.62	7.84	13594.13%	主要原因是： 1) 本报告期公司投资的同创世联地产平衡二号基金，分配投资收益968.65万元，上期公司无此项收益。 2) 本报告期公司出售深圳市南电云商有限公司13%股权，获得投资收益45.00万元，上期公司无此项收益。
营业外收入	700.19	72.18	870.06%	主要是因为本报告期公司收到的政府补助比上期增加。
营业外支出	117.84	32.70	260.37%	主要是因为本报告期公司支出的赔偿罚款比上期增加。
少数股东损益	558.73	-325.80	-271.49%	主要是因为本报告期山东世联、北京安信行和四川嘉联确认的少数股东损益增加。
外币财务报表折算差额	-2.34	0.17	-1476.47%	主要是因为本报告期内外币汇率变动，境外子公司外币报表合并折算为人民币报表产生的汇率折算差异变动。
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	0.34	1.86	-81.72%	主要是因为本报告期境外非全资子公司外币报表合并折算为人民币报表产生的汇率折算差异减少。

4、现金流量表项目

项目	本期金额 (万元)	上期金额 (万元)	变动幅度	主要变动说明
支付的各项税费	21,241.66	15,111.21	40.57%	主要原因是： 1) 本报告期公司支付的上年度企业所得税比上期增加5,306.07万元； 2) 本报告期公司支付的上年四季度流转及附加税比上期增加998.37万元。
支付其他与经营活动有关的现金	240,133.38	140,956.88	70.36%	主要原因是： 1) 本报告期公司金融服务业务发放的小额贷款比上期增加71,267.91万元； 2) 本报告期公司支付的互联网+业务代收款和第三方的营销费用比上期增加19,708.61万元。
收回投资收到的现金	175.00	-		主要是因为本报告期公司出售深圳市南电云商有限公司13%股权，收回投资175.00万元；上期无此项流入。
取得投资收益收到的现金	1,188.36	-		主要原因是： 1) 本报告期公司投资的同创世联地产平衡二号基金，分配投资收益968.65万元； 2) 本报告期公司收到深圳世联同创资产管理有限公司利润分配款135.90万元； 3) 本报告期公司投资的外贸信托汇金9号到期，获得投资收益83.82万元；

				4) 上期无此项流入。
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	24.98	46.20	-45.93%	主要是因为本报告期公司处置车辆收到的现金比上期减少18.54万元。
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	6,916.04	1,140.45	506.43%	主要是因为本报告期公司公寓管理业务支付的公寓装修款比上期增加5,366.24万元。
投资支付的现金	1,583.58	3,144.50	-49.64%	主要变动情况是： 1) 本报告期公司支付投资世联同创不动产稳健一号基金1,562.72万元； 2) 本报告期公司支付北海森海豪庭酒店管理有限公司第一期股权转让款20.85万元。
吸收投资收到的现金	340.00	40.00	750.00%	主要变动情况是： 1) 本报告期子公司上海世联行股权投资管理有限公司收到另一投资方的投资款280.00万元； 2) 本报告期子公司深圳超咖市集商业运营有限公司收到另一投资方的投资款60.00万元。
收到其他与筹资活动有关的现金	-	9,289.67	-100.00%	主要原因是： 1) 上期公司收到职工认购公司限制性股票款7,002.44万元，本报告期无此项流入； 2) 上期公司通过资产证券化融入资金2,287.23万元，本报告期无此项流入。
偿还债务支付的现金	16,500.00	66,600.00	-75.23%	主要是因为本报告期公司偿还银行借款比上期减少。
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,002.29	4,181.29	-52.11%	主要原因是： 1) 本报告期公司支付借款及资产证券化的利息比上期减少1,883.54万元； 1) 本报告期公司支付给少数股东的股利比上期减少295.46万元。
支付其他与筹资活动有关的现金	13,333.91	29,600.00	-54.95%	主要是因为本报告期公司偿还已到期的资产证券化本金比上期减少16,899.25万元。
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-3.20	-8.21	-61.02%	主要是因为本报告期内外币汇率变动，境外子公司外币报表合并折算为人民币报表产生的汇率折算差异减少。

二、 主营业务说明

1、公司2017年1-3月实现主营业务收入133,735.44万元，同比增长16.80%；

(1) 主营业务收入按业务板块划分:

业务板块	2017年1-3月		2016年1-3月		增长比例 (%)
	金额(万元)	占比(%)	金额(万元)	占比(%)	
房地产交易服务	72,288.45	54.05%	61,548.60	53.76%	17.45%
互联网+	34,297.87	25.65%	21,466.45	18.75%	59.77%
资产管理服务	20,006.48	14.96%	18,583.66	16.23%	7.66%
金融服务	7,142.64	5.34%	12,896.16	11.26%	-44.61%
合计	133,735.44	100.00%	114,494.87	100.00%	16.80%

因市场环境和客户需求的变化,从2016年下半年起,公司主动逐步控制金融服务的业务规模,并积极研发新的金融服务产品,本报告期公司针对8类场景客户需求已研发上线12款信贷产品,并将原有的“家圆云贷”产品升级为“乐贷”;受市场环境和新产品推广期的影响,本报告期金融服务收入同比下降了44.61%。

(2) 主营业务收入按照收入的区域来源划分:

业务分类	2017年1-3月		2016年1-3月		增长比例 (%)
	金额(万元)	占比(%)	金额(万元)	占比(%)	
华南区域	47,509.05	35.52%	64,651.74	56.47%	-26.52%
华东区域	28,828.90	21.56%	20,890.26	18.25%	38.00%
华北区域	23,718.18	17.74%	15,169.09	13.25%	56.36%
华中及西南区域	21,082.64	15.76%	7,155.90	6.25%	194.62%
山东区域	12,596.67	9.42%	6,627.88	5.79%	90.06%
合计	133,735.44	100.00%	114,494.87	100.00%	16.80%

本报告期各区域收入的增长比例变动差异较大,主要是因为公司的互联网+业务逐步从集团深圳总部向各地区下沉,受此影响,本报告期华南区域收入同比下降,而其他区域收入则大幅上长。

2、公司 2017 年第一季度累计实现代理销售套数 12.15 万套。目前累计已实现但未结算的代理销售额约 3,498 亿元,将在未来的 3 至 9 个月为公司带来约 27.0 亿元的代理费收入;其中属于公司 100%控股子公司的未结算代理销售额约 3,022 亿元,将在未来的 3 至 9 个月为公司带来约 23.1 亿元的代理费收入;剩余部分为归属于山东世联、四川嘉联、厦门立丹行、青岛荣置地的未结算代理销售额和未结算代理费。

三、重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

√ 适用 □ 不适用

1、公司于 2016 年 7 月 8 日召开第三届董事会第五十八次会议及第三届监事会第四十三次会议,审议通过了《关于撤回公司非公开发行股票申请文件的议案》。由于公司该次非公开发行预案公告以来,我国证券市场环境及监管政策发生了较大变化,同时,为响应中国证监会的相关指导意见,综合考虑资本市场环境和公司业务发展规划等因素,为了维护广大投资者的利益,经公司审慎研究,决定终止该次非公开发行股票事项,并向中国证监会申请撤回该次非公开发行股票的申报文件。同时,该次董事会审议通过了以长租公寓建设项目为方案的非公开发行股票方案,相关事项已经 2016 年第三次临时股东大会审议通过。详见公司于 2016 年 7 月 11 日、2016 年 9 月 22 日刊登于《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》及巨潮资讯网 (<http://www.cninfo.com.cn>) 的相关公告。

目前，由于本次非公开发行股票募投项目规划在经济相对发达、住房租赁需求强劲的一二线城市采用租赁方式建设长租公寓，公司尚需一段时间落实长租公寓的选址、意向协议签订等事项，因此，本着认真落实证监会反馈意见的原则，经与中介机构审慎研究及协商，公司于 2017 年 1 月 23 日向中国证监会报送了《深圳世联行地产顾问股份有限公司关于中止非公开发行股票申请文件审查的申请》，待相关事项落实后，公司将及时向中国证监会申请恢复对相关文件的审查工作。关于公司申请中止审查的详细情况，请查阅公司于 2017 年 1 月 24 日在《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>）上披露的《深圳世联行地产顾问股份有限公司关于非公开发行股票项目申请中止审查的提示性公告》（公告编号：2017-004）。

2017 年 3 月 3 日，公司收到中国证监会下发的《中国证监会行政许可申请中止审查通知书》（162567 号），中国证监会根据《中国证券监督管理委员会行政许可实施程序规定》第二十四条的有关规定，决定同意公司中止审查申请。详见公司于 2017 年 3 月 4 日刊登于《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》及巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）的相关公告。

2、公司于 2016 年 5 月 11 日召开第三届董事会第五十二次会议及第三届监事会第三十九次会议，审议通过了《关于控股子公司深圳世联兴业资产管理有限公司启动改制设立股份有限公司并申请在全国中小企业股份转让系统挂牌的议案》，同意公司控股子公司深圳世联兴业资产管理有限公司（以下简称“世联兴业”）进行改制，设立股份有限公司，并在符合国家相关法律法规政策和条件成熟的情况下，申请在全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让，上述议案已经公司 2016 年第二次临时股东大会审议通过。具体内容详见 2016 年 5 月 13 日公司于《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>）上登载的《关于控股子公司深圳世联兴业资产管理有限公司启动改制设立股份有限公司并申请在全国中小企业股份转让系统挂牌的公告》（公告编号：2016-057）。

世联兴业已完成改制设立股份有限公司、增加注册资本及名称变更等工商变更登记手续，更名为深圳世联君汇不动产运营管理股份有限公司（以下简称“世联君汇”），并于 2016 年 12 月 27 日收到全国中小企业股份转让系统有限责任公司出具的《关于同意深圳世联君汇不动产运营管理股份有限公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌的函》（股转系统函【2016】9457 号），同意世联君汇股票在全国中小企业股份转让系统挂牌，转让方式为协议转让。详见公司于 2016 年 12 月 28 日在《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》和巨潮资讯网刊登了《关于控股子公司获准在全国中小企业股份转让系统挂牌的公告》（公告编号：2016-138）。

世联君汇挂牌手续已办理完毕，并于 2017 年 1 月 3 日在全国中小企业股份转让系统正式挂牌公开转让，证券简称“世联君汇”，证券代码“870464”，转让方式为协议转让。详见公司于 2017 年 1 月 5 日刊登于《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》及巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）的相关公告。

重要事项概述	披露日期	临时报告披露网站查询索引
2016 年度非公开发行股票	2016 年 07 月 11 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn
	2016 年 09 月 22 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn
	2017 年 1 月 24 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn
	2017 年 3 月 4 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn
控股子公司申请在全国中小企业股份转让系统挂牌	2016 年 05 月 13 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn
	2016 年 10 月 11 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn
	2016 年 12 月 28 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn
	2017 年 1 月 5 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

四、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内超期未履行完毕的承诺事项

适用 不适用

公司报告期不存在公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内超期未履行完毕的承诺事项。

五、对 2017 年 1-6 月经营业绩的预计

2017 年 1-6 月预计的经营业绩情况：归属于上市公司股东的净利润为正值且不属于扭亏为盈的情形

归属于上市公司股东的净利润为正值且不属于扭亏为盈的情形

2017 年 1-6 月归属于上市公司股东的净利润变动幅度	0.00%	至	30.00%
2017 年 1-6 月归属于上市公司股东的净利润变动区间 (万元)	20,274.10	至	26,356.33
2016 年 1-6 月归属于上市公司股东的净利润 (万元)	20,274.10		
业绩变动的的原因说明	1、公司互联网+业务收入同比增长，同时其业务毛利率也有所提升，将持续为公司贡献利润。 2、公司代理销售业务的收入结算持续保持稳定。		

六、以公允价值计量的金融资产

适用 不适用

七、违规对外担保情况

适用 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

八、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

九、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

适用 不适用

接待时间	接待方式	接待对象类型	调研的基本情况索引
2017 年 03 月 29 日	实地调研	机构	详见巨潮资讯网，《2017 年 3 月 29 日投资者关系活动记录表》

深圳世联行地产顾问股份有限公司

法定代表人：陈劲松

二〇一七年四月二十九日