

证券代码：002285

证券简称：世联行

公告编号：2020-029

## 深圳世联行集团股份有限公司 2020 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正宇及会计机构负责人(会计主管人员)童朝军声明：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

公司是否需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）	1,061,163,083.94	1,311,548,067.29	-19.09%
归属于上市公司股东的净利润（元）	-163,208,309.08	-24,649,986.17	-562.10%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-180,577,523.06	-29,226,732.68	-517.85%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-267,258,920.96	127,569,204.47	-309.50%
基本每股收益（元/股）	-0.08	-0.01	-700.00%
稀释每股收益（元/股）	-0.08	-0.01	-700.00%
加权平均净资产收益率	-3.12%	-0.47%	-2.65%
	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）	11,222,778,319.22	11,666,786,817.53	-3.81%
归属于上市公司股东的净资产（元）	5,153,548,036.47	5,315,129,783.11	-3.04%

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）	51,664.40	
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）	20,625,658.31	
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	340,026.74	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,651,753.85	
减：所得税影响额	2,059,123.89	
少数股东权益影响额（税后）	3,240,765.43	
合计	17,369,213.98	--

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	60,686	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	39.51%	805,051,180	0	质押	281,000,000
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	0		
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	0	质押	35,999,998
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	0	质押	22,300,000
GIC PRIVATE LIMITED	境外法人	1.28%	26,062,686	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		
香港中央结算有限公司	境外法人	0.91%	18,585,904	0		
陈劲松	境外自然人	0.90%	18,299,610	13,724,707		
宁岩	境内自然人	0.65%	13,200,091	0		
熊弋涛	境内自然人	0.64%	13,000,183	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			
北京华居天下网络技术有限公司	183,097,802	人民币普通股	183,097,802			

深圳众志联高投资管理合伙企业 (有限合伙)	90,902,804	人民币普通股	90,902,804
乌鲁木齐卓群创展股权投资合伙企业 (有限合伙)	89,164,386	人民币普通股	89,164,386
GIC PRIVATE LIMITED	26,062,686	人民币普通股	26,062,686
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
香港中央结算有限公司	18,585,904	人民币普通股	18,585,904
宁岩	13,200,091	人民币普通股	13,200,091
熊弋涛	13,000,183	人民币普通股	13,000,183
中国农业银行股份有限公司一中 证 500 交易型开放式指数证券投资 基金	11,399,354	人民币普通股	11,399,354
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、除世联中国、陈劲松外,公司前 10 名无限售条件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) 2020年1-3月份归属于上市公司股东的净利润同比下降562.10%，主要原因是：1) 受疫情影响，交易服务业务收入同比减少，影响本期利润；2) 公司持续强化信贷业务审核与风控，本期收入同比下降，影响本期利润。但随着三月份各地售楼处陆续开放，公司交易服务周认购额恢复至去年同期约 70%-80%，疫情期间公司推动线上看房和智慧案场等服务，积极为公司储备客户资源。

归属于上市公司股东的净利润同比减少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下降了700.00%。

(2) 2020年1-3月份经营活动产生的现金流量净额同比减少309.50%，主要原因是：1) 本报告期公司金融服务业务的贷款回收和放贷产生现金流入净额比上年同期减少20,937.43万元；2) 因为受疫情影响，本报告期公司应收账款回款比上年同期减少12,484.79万元。

##### 2、资产负债表项目

项目	2020年3月31日 (万元)	2019年12月31日 (万元)	变动幅度	主要变动说明
存货	101.02	1,346.91	-92.50%	执行新收入准则调整，公司装修合同形成的已完工未结算的金额调整至“合同资产”项目列报
合同资产	1,514.07	-		同上
持有待售资产	2,270.77	1,575.62	44.12%	资产配置优化，处置的投资性房地产增加
应付票据	-	365.96	-100.00%	应付票据到期公司已陆续支付
预收款项	-	13,356.07	-100.00%	执行新收入准则调整，公司按合同向客户预收的服务款项调整至“合同负债”项目列报
合同负债	11,165.51	-		同上
应付职工薪酬	49,909.59	72,768.19	-31.41%	上年计提工资奖金已陆续发放
一年内到期的非流动负债	36,887.03	2,064.44	1686.78%	银行借款结构变化，12个月内到期的银行长期借款增加
长期借款	12,888.60	48,572.86	-73.47%	同上

## 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	486.41	755.57	-35.62%	增值税及附加税减免增多使得支出减少
其他收益	1,650.81	649.44	154.19%	公司享受税费减免增加
投资收益	-753.84	589.54	-227.87%	确认联营企业投资收益减少
信用减值损失	-353.90	863.64	-140.98%	应收账款计提的预期信用损失准备增加
资产处置收益	9.16	35.64	-74.30%	上期主要是处置抵债房产收益, 本期没有
营业外收入	1,102.50	803.66	37.18%	收到的财政扶持补贴、违约金增加
营业外支出	83.64	878.25	-90.48%	支付的违约金和赔偿款减少
所得税费用	709.87	2,034.22	-65.10%	利润总额减少, 依法计提的所得税费减少
外币财务报表折算差额	0.74	-1.90	138.95%	子公司外币报表折算汇率变动
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	0.86	-0.88	197.73%	非全资子公司外币报表折算汇率变动

## 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
销售商品、提供劳务收到的现金	114,930.03	169,800.86	-32.31%	受疫情影响业务回款减少
支付的各项税费	9,867.77	14,544.53	-32.15%	支付缴纳前期税费同比减少
收回投资收到的现金	1,782.71	2,901.79	-38.57%	收回其他非流动金融资产投资同比减少
取得投资收益收到的现金	1,429.50	691.47	106.73%	收到其他非流动金融资产收益分配同比增加
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,172.08	75.35	1455.51%	本期收到处置投资性房产款1,148.20万, 上期没有
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		47.53	-100.00%	资产运营业务优化调整
投资支付的现金		1,075.00	-100.00%	上期主要是金融资产的投资, 本期没有
吸收投资收到的现金	34.00	250.50	-86.43%	吸收少数股东的投资减少
取得借款收到的现金	79,788.49	136,210.00	-41.42%	融资结构优化, 银行借款减少
收到其他与筹资活动有关的现金		10,120.35	-100.00%	融资结构优化, 资产证券化融资减少
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	4,965.74	7,409.35	-32.98%	资产证券化融资利息减少
子公司支付给少数股东的股利、利润		40.18	-100.00%	上期青岛荣置地实施了利润分红, 本期没有

支付其他与筹资活动有关的现金	37.52	36,583.24	-99.90%	上期偿还资产证券化本金36,487.82万元, 本期没有
汇率变动对现金及现金等价物的影响	13.67	-1.26	1184.92%	子公司外币报表折算汇率变动

## 二、 主营业务说明

1、公司2020年1-3月实现主营业务收入105,603.97万元，同比下降17.83%；

(1) 主营业务收入按业务板块划分：

业务板块	2020年1-3月		2019年1-3月		增长比例(%)
	金额(万元)	占比(%)	金额(万元)	占比(%)	
交易服务	64,365.58	60.94%	77,319.79	60.16%	-16.75%
交易后服务	6,554.82	6.21%	18,986.38	14.77%	-65.48%
资产运营服务	21,158.36	20.04%	18,246.58	14.20%	15.96%
资产管理服务	13,525.21	12.81%	13,970.04	10.87%	-3.18%
合计	105,603.97	100.00%	128,522.79	100.00%	-17.83%

1) 本报告期资产运营服务收入同比增长15.96%，主要是公司工商资产运营和公寓管理业务运营效率持续提升，收入稳步增长；2) 本报告期交易服务收入同比减少16.75%，主要是公司代理业务收入受疫情影响减少所致；3) 本报告期交易后服务收入同比减少65.48%，一方面公司持续加强信贷业务审核与风险、稳健放贷，金融服务收入同比减少；另一方面装修服务业务受疫情影响，收入同比下降。

(2) 主营业务收入按收入的区域来源划分：

业务分类	2020年1-3月		2019年1-3月		增长比例(%)
	金额(万元)	占比(%)	金额(万元)	占比(%)	
华南区域	43,177.56	40.89%	53,439.34	41.58%	-19.20%
华东区域	19,695.95	18.65%	23,199.97	18.05%	-15.10%
华北区域	17,041.27	16.14%	20,466.10	15.92%	-16.73%
华中及西南区域	15,111.50	14.31%	16,669.35	12.97%	-9.35%
山东区域	10,577.69	10.02%	14,748.03	11.48%	-28.28%
合计	105,603.97	100.00%	128,522.79	100.00%	-17.83%

华南区域受金融服务收入减少的影响，营业收入同比减少19.20%；代理服务收入受疫情和市场波动的影响同比减少，致使华东区域、华北区域、华中及西南区域、山东区域营业收入同比分别下降15.10%、16.73%、9.35%和28.28%。

2、公司目前累计已实现但未结算的代理销售额约3,644亿元，将在未来的3至9个月为公司带来约26.9亿元的代理费收入；其中属于公司100%控股子公司的未结算代理销售额约3,112亿元，将在未来的3至9个月为公司带来约22.4亿元的代理费收入；剩余部分为归属于山东世联、厦门立丹行、青岛荣置地、世联精工等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影响和解决方案的分析说明

适用  不适用

股份回购的实施进展情况

适用  不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

适用  不适用

### 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、证券投资情况

适用  不适用

公司报告期不存在证券投资。

### 六、委托理财

适用  不适用

公司报告期不存在委托理财。

### 七、衍生品投资情况

适用  不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

### 八、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。

### 九、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。

## 十、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
2020 年 01 月 16 日	实地调研	机构	详见巨潮资讯网,《2020 年 1 月 17 日投资者关系活动记录表》