

证券代码：002285

证券简称：世联行

公告编号：2019-035

深圳世联行地产顾问股份有限公司 2019 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朱敏及会计机构负责人(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）	1,311,548,067.29	1,466,033,208.60	-10.54%
归属于上市公司股东的净利润（元）	-24,649,986.17	-28,464,619.59	13.40%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-29,226,732.68	-37,705,086.91	22.49%
经营活动产生的现金流量净额（元）	127,569,204.47	-635,874,164.73	120.06%
基本每股收益（元/股）	-0.01	-0.01	0.00%
稀释每股收益（元/股）	-0.01	-0.01	0.00%
加权平均净资产收益率	-0.47%	-0.56%	0.09%
	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）	12,660,285,323.96	13,220,234,689.96	-4.24%
归属于上市公司股东的净资产（元）	5,284,348,013.30	5,299,829,593.20	-0.29%

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）	356,439.78	
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）	9,357,600.37	
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	3,873,529.22	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-4,219,532.53	
减：所得税影响额	1,247,787.44	
少数股东权益影响额（税后）	3,543,502.89	
合计	4,576,746.51	--

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	70,651	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	39.41%	805,051,180	0	质押	264,000,000
北京华居天下网络技术有限公司	境内非国有法人	9.96%	203,527,442	0		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	4.51%	92,200,004	0	质押	47,000,000
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	4.46%	91,114,466	0	质押	17,000,000
GIC PRIVATE LIMITED	境外法人	2.85%	58,225,032	0		0
王云鲜	境内自然人	1.16%	23,766,761	0		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
陈劲松	境外自然人	0.90%	18,299,610	13,724,707		0
全国社保基金四一四组合	其他	0.67%	13,751,717			0
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	其他	0.59%	12,014,329			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	203,527,442	人民币普通股	203,527,442			
深圳众志联高投资管理合伙企业（有限合伙）	92,200,004	人民币普通股	92,200,004			
乌鲁木齐卓群创展股权投资合伙企业（有限合伙）	91,114,466	人民币普通股	91,114,466			
GIC PRIVATE LIMITED	58,225,032	人民币普通股	58,225,032			
王云鲜	23,766,761	人民币普通股	23,766,761			
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			
全国社保基金四一四组合	13,751,717	人民币普通股	13,751,717			

中国农业银行股份有限公司—中证 500 交易型开放式指数证券投资基金	12,014,329	人民币普通股	12,014,329
熊弋涛	11,500,124	人民币普通股	11,500,124
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)、2019年1-3月份归属于上市公司股东的净利润比上年同期增加13.40%，主要是因为公司持续强化信贷业务审核与风控，同时加强了应收款项及时催收，本报告期公司按会计政策计提的资产减值损失同比减少5,680.77万元。

(2)、2019年1-3月份经营活动产生的现金流量净额同比增加了120.06%，主要原因是：1)本报告期公司加强信贷业务审核与风控，稳健放贷，产生现金流入净额比上年同期增加34,558.25万元；2)本报告期公司支付的项目押金保证金比上年同期净减少33,976.74万元；3)本报告期公司支付的上期税费比上年同期减少10,542.00万元。

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
持有待售资产		1,001.27	-100.00%	资产已完成出售
可供出售金融资产		64,627.80	-100.00%	执行新金融准则调整
其他权益工具投资	62,724.93			-执行新金融准则调整
无形资产	478.80	353.27	35.53%	业务运营管理系统投入增加
其他非流动资产	20.00	10.00	100.00%	非盈利养老服务投资增加
应付职工薪酬	63,631.37	100,085.55	-36.42%	上年计提工资奖金已陆续发放
长期借款	51,450.63	16,582.77	210.27%	优化结构、增加长期融资
其他综合收益	-8.01	-6.12	-30.88%	外币报表折算汇率变动

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
资产减值损失		4,817.12	-100.00%	执行新金融准则调整列报项目
信用减值损失	-863.64			应收账款、贷款计提的坏账损失准备同比减少；执行新金融准则调整列报项目
其他收益	649.44	310.14	109.40%	小样社区政府补助增加
投资收益	589.54	121.98	383.31%	合营企业利润增加
资产处置收益	35.64	-4.07	975.68%	处置抵债房产收益增加
营业外收入	803.66	296.26	171.27%	收取合同违约金增加
营业外支出	878.25	63.11	1291.62%	本期主要是支付的合同违约金和赔偿款
外币财务报表折算差额	-1.90	-19.01	90.01%	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	-0.88	-1.69	47.93%	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
支付的各项税费	14,544.53	27,999.65	-48.05%	支付缴纳前期税费减少
收回投资收到的现金	2,901.79	650.00	346.43%	收回金融资产投资增加
取得投资收益收到的现金	691.47			-合营公司分红
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	75.35	20.71	263.83%	处置抵债资产增加
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	47.53			-资产运营业务优化调整
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,150.97	10,331.68	-59.82%	资产运营业务装修投入减少
投资支付的现金	1,075.00	393.04	173.51%	增加金融资产投资
取得借款收到的现金	136,210.00	98,837.49	37.81%	银行借款增加
收到其他与筹资活动有关的现金	10,120.35	40,456.50	-74.98%	资产证券化融资减少
偿还债务支付的现金	108,072.00	42,200.00	156.09%	偿还银行借款增加
子公司支付给少数股东的股利、利润	40.18	831.13	-95.17%	上期山东世联、北京安信行实施了利润分红
支付其他与筹资活动有关的现金	36,583.24	2,000.00	1729.16%	偿还资产证券化本金增加
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-1.26	-43.14	97.08%	子公司外币报表折算汇率变动

二、 主营业务说明

1、公司2019年1-3月实现主营业务收入128,522.79万元，同比下降12.10%；

(1) 主营业务收入按业务板块划分：

业务板块	2019年1-3月		2018年1-3月		增长比例 (%)
	金额(万元)	占比(%)	金额(万元)	占比(%)	
交易服务	77,319.79	60.16%	93,029.18	63.62%	-16.89%
交易后服务	18,986.38	14.77%	29,693.86	20.31%	-36.06%
资产运营服务	18,246.58	14.20%	11,892.45	8.13%	53.43%
资产管理服务	13,970.04	10.87%	11,600.33	7.93%	20.43%
合计	128,522.79	100.00%	146,215.82	100.00%	-12.10%

1) 本报告期资产运营服务收入同比增长53.43%，主要是公司工商资产运营和公寓管理业务运营规模稳步增长；2) 本报告期资产管理服务收入同比增长20.43%，主要是公司物业管理服务持续发展，收入同比增长30.53%；3) 本报告期交易服务收入同比减少16.89%，主要是公司互联网+业务受市场宏观政策的影响收入减少所致；4) 本报告期交易后服务收入同比减少36.06%，一方面公司持续加强信贷业务审核与风控、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市场需求的影响，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	2019 年 1-3 月		2018 年 1-3 月		增长比例(%)
	金额(万元)	占比(%)	金额(万元)	占比(%)	
华南区域	53,439.34	41.58%	66,794.03	45.68%	-19.99%
华东区域	23,199.97	18.05%	28,348.68	19.39%	-18.16%
华北区域	20,466.10	15.92%	15,418.96	10.55%	32.73%
华中及西南区域	16,669.35	12.97%	17,511.99	11.98%	-4.81%
山东区域	14,748.03	11.48%	18,142.16	12.41%	-18.71%
合计	128,522.79	100.00%	146,215.82	100.00%	-12.10%

本报告期华北区域得益于天津、长春等地区代理销售收入稳步增长以及区域工商资产运营业务的快速增长，营业收入同比增长32.73%；受市场宏观政策的影响，互联网+业务收入同比减少，致使华南区域、华东区域、华中及西南区域、山东区域营业收入同比分别下降19.99%、18.16%、4.81%和18.71%。

2、公司目前累计已实现但未结算的代理销售额约4,025亿元，将在未来的3至9个月为公司带来约30.7亿元的代理费收入；其中属于公司100%控股子公司的未结算代理销售额约3,380亿元，将在未来的3至9个月为公司带来约25.1亿元的代理费收入；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、对 2019 年 1-6 月经营业绩的预计

适用 不适用

六、以公允价值计量的金融资产

适用 不适用

单位：元

资产类别	初始投资成本	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	报告期内购入金额	报告期内售出金额	累计投资收益	期末金额	资金来源
基金	224,362,425.00	0.00	0.00	-29,017,907.00			195,344,518.00	自有资金
信托产品				10,000,000.00			10,000,000.00	自有资金
其他	421,915,533.94	-10,794.01	-10,794.01			19,994,360.64	421,904,739.93	自有资金
合计	646,277,958.94	-10,794.01	-10,794.01	-19,017,907.00	0.00	19,994,360.64	627,249,257.93	--

说明：基金类别为私募基金，报告期内购入金额为本报告期公司收到的基金分配款；其他类别主要为股权投资。

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

公司报告期内未发生接待调研、沟通、采访等活动。

深圳世联行地产顾问股份有限公司

法定代表人： 陈劲松

二〇一九年四月二十五日