

证券代码：002285

证券简称：世联行

公告编号：2018-109

深圳世联行地产顾问股份有限公司 2018 年第三季度报告正文

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

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减	
总资产（元）	14,203,429,454.63	13,633,494,506.97	4.18%	
归属于上市公司股东的净资产（元）	5,347,078,071.93	5,068,442,723.78	5.50%	
	本报告期	本报告期比上年同期增减	年初至报告期末	年初至报告期末比上年同期增减
营业收入（元）	1,708,195,880.15	-8.02%	5,380,886,848.87	3.58%
归属于上市公司股东的净利润（元）	77,626,065.79	-68.63%	375,418,185.71	-29.47%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	68,181,961.51	-70.57%	343,357,773.01	-31.89%
经营活动产生的现金流量净额（元）	952,505,127.94	217.66%	605,842,255.72	122.05%
基本每股收益（元/股）	0.04	-66.67%	0.18	-30.77%
稀释每股收益（元/股）	0.04	-66.67%	0.18	-30.77%
加权平均净资产收益率	1.46%	-4.10%	7.19%	-5.03%

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）	-60,604.32	
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）	22,719,106.26	小样社区运营补贴经费、稳岗社保补贴等
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	1,162,475.69	可供出售金融资产处置收益
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	14,694,487.99	强化回款管理，收回前期坏账
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	5,873,977.52	
减：所得税影响额	3,808,663.88	
少数股东权益影响额（税后）	8,520,366.56	
合计	32,060,412.70	--

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	78,718	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	414,000,000
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
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	4.55%	92,914,466	0	质押	13,500,000
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	4.55%	92,893,104	0	质押	48,000,000
GIC PRIVATE LIMITED	境外法人	2.00%	40,843,191	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		0
陈劲松	境外自然人	0.90%	18,299,610	13,724,707		0
#马信琪	境内自然人	0.70%	14,390,770	0		0
全国社保基金四一四组合	其他	0.61%	12,451,717	0		0
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	其他	0.43%	8,749,029	0		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		
乌鲁木齐卓群创展股权投资合伙企业（有限合伙）		92,914,466	人民币普通股	92,914,466		
深圳众志联高投资管理合伙企业（有限合伙）		92,893,104	人民币普通股	92,893,104		
GIC PRIVATE LIMITED		40,843,191	人民币普通股	40,843,191		

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
#马信琪	14,390,770	人民币普通股	14,390,770
全国社保基金四一四组合	12,451,717	人民币普通股	12,451,717
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	8,749,029	人民币普通股	8,749,029
#陈栗	7,843,230	人民币普通股	7,843,230
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）	股东马信琪通过投资者信用证券账户持有公司股票 14,390,770 股，股东陈栗通过投资者信用证券账户持有公司股票 7,843,230 股。		

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)、2018年1-9月份归属于上市公司股东的净利润为37,541.82万元，同比减少29.47%，主要原因是：1)本报告期公司代理业务结算进度受市场宏观政策的影响，确认的收入同比下降，影响当期利润；2)本报告期公寓管理业务亏损增加，主要是因为2017年下半年以来运营规模持续扩大，新增公寓的装修改造等一次性投入成本分摊增加所致。

(2)、2018年1-9月份经营活动产生的现金流量净额为60,584.23万元，同比增长122.05%，产生现金流量净额比上年同期增加335,319.96万元，主要原因是：1)本报告期公司加强贷款回收，提高贷款质量，合理控制贷款规模；2)世联红璞公寓的续租租金持续上升，以及新开业公寓门店和商办空间带来了稳定现金流入。

2、资产负债表项目

报表项目	期末余额 (万元)	期初余额 (万元)	变动幅度	主要变动说明
货币资金	338,909.78	252,184.27	34.39%	改善资本结构、增强偿债能力
应收票据及应收账款	199,823.30	215,515.87	-7.28%	收回应收服务款
存货	2,608.66	1,520.98	71.51%	装修业务未结算合同成本增加
其他流动资产	7,561.91	4,483.03	68.68%	待抵扣增值税进项税额增加
长期股权投资	5,839.63	2,766.73	111.07%	联营业务投资规模扩大
投资性房地产	43,814.17	11,270.12	288.76%	资产运营业务发展
长期待摊费用	56,614.57	44,242.60	27.96%	资产运营业务发展
其他非流动资产	10.00	30,020.00	-99.97%	暂挂投资款已结转
应付票据及应付账款	45,357.16	22,051.77	105.68%	公司经营规模扩大
应交税费	32,180.80	77,520.74	-58.49%	所得税清缴完成减少
一年内到期的非流动负债	905.05	600.00	50.84%	一年内到期的银行贷款增加
长期借款	17,388.10			增加长期融资匹配长期投资
递延所得税负债	1,273.17			收购杭州三箭装饰公司增加
库存股	3,696.65	5,924.99	-37.61%	部分限制性股票达到条件解锁减少
其他综合收益	12.46	-14.24	187.50%	外币报表折算汇率变动
少数股东权益	3,595.95	12,022.19	-70.09%	非全资子公司利润分配减少

3、本报告期利润表项目

报表项目	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	1,024.37	1,678.06	-38.96%	资产运营业务项目进项税增加, 导致附加税费减少
研发费用	2,400.53	1,452.49	65.27%	运营系统研发增加
财务费用	3,811.75	388.65	880.77%	融资利息支出增加
资产减值损失	885.56	2,508.91	-64.70%	资产质量优化
其他收益	741.13			政府补助核算会计准则变化
资产处置收益	12.20	-7.72	258.03%	处置固定资产损失增加
营业外收入	944.55	1,448.82	-34.81%	政府补助核算会计准则变化
营业外支出	382.30	133.71	185.92%	违约金赔偿金增加
所得税费用	3,545.37	10,172.74	-65.15%	利润总额减少
外币财务报表折算差额	20.98	-13.63	253.93%	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	-31.3	-3.06	-922.88%	非全资子公司外币报表折算汇率变动

4、年初到报告期末利润表项目

报表项目	本期金额 (万元)	上期金额 (万元)	变动幅度	主要变动说明
营业收入	538,088.68	519,483.21	3.58%	业务收入持续增长
研发费用	5,846.27	4,445.12	31.52%	运营系统研发增加
财务费用	10,148.03	3,665.94	176.82%	融资利息支出增加
资产减值损失	13,633.55	8,831.12	54.38%	坏账准备增加
其他收益	1,760.87			政府补助核算会计准则变化
资产处置收益	-6.06	-31.52	80.77%	处置固定资产损失减少
营业外收入	1,751.87	2,550.92	-31.32%	政府补助核算会计准则变化
营业外支出	653.43	351.46	85.92%	捐赠、赔偿款增加
所得税费用	10,360.01	25,848.02	-59.92%	利润总额减少
少数股东损益	1,398.58	2,925.78	-52.20%	非全资子公司利润减少
外币财务报表折算差额	26.7	-28.22	194.61%	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	-32.29	-5.38	-500.19%	非全资子公司外币报表折算汇率变动

5、现金流量表项目

报表项目	本期金额 (万元)	上期金额 (万元)	变动幅度	主要变动说明
经营活动产生的现金流量净额	60,584.23	-274,735.73	122.05%	交易业务应收账款回款、资产运营板块现金流入增加、合理控制贷款规模
投资活动产生的现金流量净额	-35,278.33	-32,459.19	-8.69%	
筹资活动产生的现金流量净额	64,976.79	234,162.85	-72.25%	偿还银行借款增加、减少财务杠杆

现金及现金等价物净增加额	90,351.15	-73,073.55	223.64%	经营活动净流量增加
--------------	-----------	------------	---------	-----------

二、主营业务说明

1、公司2018年1-9月实现主营业务收入535,644.18万元，同比增长3.44%；

(1) 主营业务收入按业务板块划分：

业务板块	2018年1-9月		2017年1-9月		增长比例(%)
	金额(万元)	占比(%)	金额(万元)	占比(%)	
交易服务	349,974.69	65.33%	388,623.40	75.05%	-9.95%
交易后服务	79,476.27	14.84%	52,895.42	10.21%	50.25%
资产运营服务	47,598.72	8.89%	20,403.30	3.94%	133.29%
资产管理服务	58,594.49	10.94%	55,906.09	10.80%	4.81%
合计	535,644.18	100.00%	517,828.21	100.00%	3.44%

1) 本期资产运营服务收入同比增长133.29%，主要是本期公司工商资产运营和公寓管理业务规模快速增长；2) 本期交易后服务收入同比增长50.25%，主要是本期公司装修服务业务发展迅速，收入同比增长204.01%；3) 本期公司交易服务收入同比减少9.95%，主要是公司交易服务业务的结算进度受市场宏观政策的影响所致。

(2) 主营业务收入按照收入的区域来源划分：

业务分类	2018年1-9月		2017年1-9月		增长比例(%)
	金额(万元)	占比(%)	金额(万元)	占比(%)	
华南区域	222,477.17	41.54%	209,709.55	40.50%	6.09%
华东区域	110,933.93	20.71%	104,174.02	20.12%	6.49%
华北区域	66,653.36	12.44%	77,367.50	14.94%	-13.85%
华中及西南区域	70,346.07	13.13%	74,103.40	14.31%	-5.07%
山东区域	65,233.65	12.18%	52,473.74	10.13%	24.32%
合计	535,644.18	100.00%	517,828.21	100.00%	3.44%

本期山东区域主要得益于区域房地产交易市场稳步增长，营业收入同比增长24.32%；华北区域和华中及西南区域由于代理业务结算受国家金融政策的影响，交易服务收入同比减少，以致该等区域的营业收入同比分别减少13.85%和5.07%。

2、2018年1-9月累计实现代理销售套数31.2万套。公司目前累计已实现但未结算的代理销售额约4,295亿元，比上年同期增加426亿元，增长了11%，将在未来的3至9个月为公司带来约32.5亿元的代理费收入；其中属于公司100%控股子公司的未结算代理销售额约3,699亿元，将在未来的3至9个月为公司带来约27.1亿元的代理费收入；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

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

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺	无	无	无		无	无
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	无	无	无		无	无
资产重组时所作承诺	无	无	无		无	无
首次公开发行或再融资时所作承诺	深圳众志联高投资管理合伙企业（有限合伙）	再融资承诺	一）合伙企业保证并承诺，合伙企业参与认购世联行非公开发行的股份的认购资金全部源于全体合伙人对合伙企业的合法自有资金投入。 （二）合伙企业保证并承诺，合伙企业参与认购世联行本次非公开发行的股份的认购资金将在世联行向中国证监会报送发行方案前全部募集到位。（三）合伙企业保证并承诺，在合伙企业与世联行签署的《附条件生效的股份认购合同》约定的股份锁定期内，合伙企业全体合伙人不得转让其持有的合伙份额或退出合伙企业。（四）合伙企业全体合伙人作出如下不可撤销承诺：1. 若本人将本人直接或间接持有的世联行的股份在买入后六个月内卖出，或者在卖出后六个月内又买入，由此所得收益归世联行所有，世联行董事会有权收回本人所得收益，本人将无条件向世联行上缴本人所得收益。2. 本人不会利用本人知悉或因本人在世联行担任的职务可能知悉的世联行内幕信息从事证券交易活动，也不会以协助、指使、教唆等其他任何方式使其他与世联行或世联行董事、监事、高级管理人员有	2014 年 12 月 02 日		截至公告之日，上述承诺得到了严格履行，没有发生承诺人违反该承诺的情形。

		特殊关系，可能获知内幕信息的自然人、法人或其他组织因获知内幕信息而买卖世联行股份及其衍生品种。3. 本人将严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理规则》、《深圳证券交易所上市公司董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理业务指引》法律、行政法规、规范性文件及深交所业务规则及《深圳世联行地产顾问股份有限公司章程》的相关规定，（1）向世联行申报本人直接或间接所持有的世联行的股份及其变动情况，在本人任职期间每年转让的股份不超过本人直接或间接所持有世联行股份总数的25%。（2）自本人向世联行申报离任日起六个月内不转让本人直接或间接持有及新增的世联行股份。（3）本人应在买卖世联行股份及其衍生品种的2个交易日内，通过世联行董事会向深交所申报，并在深交所指定网站进行公告。公告内容包括：①上年末所持世联行股份数量；②上年末至本次变动前每次股份变动的日期、数量、价格；③本次变动前持股数量；④本次股份变动的日期、数量、价格；⑤变动后的持股数量；⑥深交所要求披露的其他事项。（4）在下列期间不买卖世联行股票：①世联行定期报告公告前30日内，因特殊原因推迟公告日期的，自原公告日前30日起至最终公告日；②世联行业绩预告、业绩快报公告前10日内；③自可能对世联行股票交易价格产生重大影响的重大事项发生之日或在决策过程中，至依法披露后2个交易日内；④深交所规定的其他期间。（5）若本人直接或间接持有的世联行股份及其变动比例达到《上市公司收购管理办法》规定的，还应当按照《上市公司收购管理办法》等相关法律、行			
--	--	--	--	--	--

			政法规、部门规章和深交所业务规则的规定履行报告和披露等义务。 (6) 其他有关法律、行政法规、规范性文件及深交所业务规则中关于高管持股变动管理规则等相关规定的义务。4. 合伙企业/本人将严格按照《上市公司收购管理办法》等有关法律、行政法规、规范性文件及深交所业务规则和《深圳世联行地产顾问股份有限公司章程》的规定, 在履行重大权益变动信息披露、要约收购等法定义务时, 将关联合伙人与合伙企业认定为一致行动人, 将关联合伙人直接或间接持有的世联行股票数量与合伙企业持有的世联行股票数量合并计算。普通合伙人应当提醒、督促与世联行存在关联关系的有限合伙人履行上述义务并采取以下措施保证关联有限合伙人履行上述义务: (1) 普通合伙人在知悉相关重大权益变动、触发要约收购等事宜时, 应及时提醒并通告与世联行存在关联关系的有限合伙人向世联行履行相关报告义务; (2) 若与世联行存在关联关系的有限合伙人在接到前述通告后, 未及时履行相关报告义务的, 普通合伙人应主动向世联行、证券监管机构、深交所等报告其知悉的重大权益变动、触发要约收购等情形, 并配合世联行履行相关信息披露义务; 若合伙企业普通合伙人未能按照合伙协议及其补充协议约定履行上述义务, 则其应承担由此给世联行及其股东造成的损失, 但其能够证明自己无过错的情形除外。(五) 合伙企业全体合伙人之间不存在分级收益等结构化安排, 并保证在合伙企业持有世联行股份期间, 全体合伙人之间不会存在分级收益等结构化安排。			
	朱敏	再融资承诺	(一) 本人目前担任世联行董事、总经理职务, 任期自 2013 年 9 月 12 日起至 2016 年 9 月 11 日止。(二)	2014 年 12 月 02 日		截至公告之日, 上述承诺得到了严格

		本人目前持有合伙企业 300 万元出资额，占合伙企业出资总额的比例为 60%，且担任合伙企业执行事务合伙人。（三）本人与合伙企业其他合伙人签署的合伙企业合伙协议及其补充协议均为本人真实意思表示。（四）本人保证并承诺，合伙企业参与认购世联行非公开发行的股份的认购资金全部源于合伙人对合伙企业的合法自有资金投入，且合伙企业参与认购世联行本次非公开发行的股份的认购资金将在世联行向中国证监会报送发行方案前全部募集到位。（五）本人保证并承诺，在合伙企业与世联行签署的《附条件生效的股份认购合同》约定的股份锁定期内，本人不转让本人持有的合伙企业份额或退出合伙企业。 （六）本人保证并承诺：1.若本人将本人直接或间接持有的世联行的股份在买入后六个月内卖出，或者在卖出后六个月内又买入，由此所得收益归世联行所有，世联行董事会有权收回本人所得收益，本人将无条件向世联行上缴本人所得收益。2.本人不会利用本人知悉或因本人在世联行担任的职务可能知悉的世联行内幕信息从事证券交易活动，也不会以协助、指使、教唆等其他任何方式使其他与世联行或世联行董事、监事、高级管理人员有特殊关系，可能获知内幕信息的自然人、法人或其他组织因获知内幕信息而买卖世联行股份及其衍生品种。3.本人将严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理规则》、《深圳证券交易所上市公司董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理业务指引》法律、行政法规、规范性文件及深交所业务规则及《深圳世联行地产顾问股份有限公司章程》的相关规定，（1）向世联行申		履行，没有发生承诺人违反该承诺的情形。
--	--	---	--	---------------------

			报本人直接或间接所持有的世联行的股份及其变动情况，在本人任职期间每年转让的股份不超过本人直接或间接所持有世联行股份总数的 25%。（2）自本人向世联行申报离任日起六个月内不转让本人直接或间接持有及新增的世联行股份。（3）本人应在买卖世联行股份及其衍生品种的 2 个交易日内，通过世联行董事会向深交所申报，并在深交所指定网站进行公告。公告内容包括：①上年末所持世联行股份数量；②上年末至本次变动前每次股份变动的日期、数量、价格；③本次变动前持股数量；④本次股份变动的日期、数量、价格；⑤变动后的持股数量；⑥深交所要求披露的其他事项。（4）在下列期间不买卖世联行股票：①世联行定期报告公告前 30 日内，因特殊原因推迟公告日期的，自原公告日前 30 日起至最终公告日；②世联行业绩预告、业绩快报公告前 10 日内；③自可能对世联行股票交易价格产生重大影响的重大事项发生之日或在决策过程中，至依法披露后 2 个交易日内；④深交所规定的其他期间。（5）若本人直接或间接持有的世联行股份及其变动比例达到《上市公司收购管理办法》规定的，还应当按照《上市公司收购管理办法》等相关法律、行政法规、部门规章和深交所业务规则的规定履行报告和披露等义务。 （6）其他有关法律、行政法规、规范性文件及深交所业务规则中关于高管持股变动管理规则等相关规定的义务。4. 本人将严格按照《上市公司收购管理办法》等有关法律、行政法规、规范性文件及深交所业务规则和《深圳世联行地产顾问股份有限公司章程》的规定，在履行重大权益变动信息披露、要约收购等法定义务时，将本人与合伙企业认定为一致行动人，将本人直接或			
--	--	--	---	--	--	--

			间接持有的世联行股票数量与合伙企业持有的世联行股票数量合并计算。本人作为合伙企业普通合伙人，将提醒、督促与世联行存在关联关系的有限合伙人履行上述义务并采取以下措施保证关联有限合伙人履行上述义务：（1）本人在知悉相关重大权益变动、触发要约收购等事宜时，应及时提醒并通告与世联行存在关联关系的有限合伙人向世联行履行相关报告义务；（2）若与世联行存在关联关系的有限合伙人在接到前述通告后，未及时履行相关报告义务的，本人将主动向世联行、证券监管机构、深交所等报告其知悉的重大权益变动、触发要约收购等情形，并配合世联行履行相关信息披露义务；若本人未能按照合伙协议及其补充协议约定履行上述义务，则本人将承担由此给世联行及其股东造成的损失，但其能够证明本人无过错的情形除外。（七）本人保证并承诺，本人与合伙企业其他合伙人之间不存在分级收益等结构化安排，并保证在合伙企业持有世联行股份期间，本人与合伙企业其他合伙人之间不会存在分级收益等结构化安排。（八）本人保证上述声明及承诺事项的真实性、准确性和完整性，并愿意承担相应的法律责任。			
	深圳世联行地产顾问股份有限公司;世联地产顾问（中国）有限公司	再融资承诺	本公司及本公司关联方不会违反《证券发行与承销管理办法》第十六条等有关法规的规定，直接或间接对合伙企业及其合伙人，提供财务资助或者补偿。本公司保证本承诺事项的真实性、准确性和完整性，并愿意承担相应的法律责任。	2014 年 12 月 02 日		截至公告之日，上述承诺得到了严格履行，没有发生承诺人违反该承诺的情形。
	陈劲松;佟捷	再融资承诺	本人及本人的关联方不会违反《证券发行与承销管理办法》第十六条等有关法规的规定，直接或间接对合伙企业及其合伙人，提供财务资助或者补偿。本人保证本承诺事项的真实性、准确性和完整性，并愿	2014 年 12 月 02 日		截至公告之日，上述承诺得到了严格履行，没有发生承诺人违反该承诺的

			意承担相应的法律责任。			情形。
股权激励承诺	公司	限制性股票激励计划承诺	1、公司承诺持股 5%以上的主要股东或实际控制人及其配偶、直系近亲属未参与本计划；2、公司承诺不为激励对象依本计划获取有关限制性股票提供贷款以及其他任何形式的财务资助，包括为其贷款提供担保。	2016 年 02 月 06 日		截至公告之日，上述承诺得到了严格履行，没有发生承诺人违反该承诺的情形。
	公司	2017 年股票期权激励计划承诺	不为激励对象依本激励计划有关股票期权行权提供贷款以及其他任何形式的财务资助，包括为其贷款提供担保。	2017 年 08 月 30 日		截至公告之日，上述承诺得到了严格履行，没有发生承诺人违反该承诺的情形。
	激励对象	2017 年股票期权激励计划承诺	若公司因信息披露文件中有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，导致不符合授予权益或行使权益安排的，激励对象自相关信息披露文件被确认存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏后，将由股权激励计划所获得的全部利益返还公司。	2017 年 08 月 30 日		截至公告之日，上述承诺得到了严格履行，没有发生承诺人违反该承诺的情形。
	公司	2018 年股票期权激励计划承诺	不为激励对象依本激励计划有关股票期权行权提供贷款以及其他任何形式的财务资助，包括为其贷款提供担保。	2018 年 07 月 13 日		截至公告之日，上述承诺得到了严格履行，没有发生承诺人违反该承诺的情形。
	激励对象	2018 年股票期权激励计划承诺	若公司因信息披露文件中有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，导致不符合授予权益或行使权益安排的，激励对象自相关信息披露文件被确认存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏后，将由股权激励计划所获得的全部利益返还公司。	2018 年 07 月 13 日		截至公告之日，上述承诺得到了严格履行，没有发生承诺人违反该承诺的情形。
其他对公司中小股东所作承诺	世联地产顾问（中国）有限公司; Fortune Hill Asia Limited; 乌	关联交易方面的承诺	作为世联行的股东、或被法律法规认定为实际控制人、关联方期间，将尽可能避免与世联行及其控股子公司之间的关联交易。对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，包括但不限于商品交易，相互	2007 年 12 月 10 日		截至公告之日，上述承诺得到了严格履行，没有发生承诺人违反该承诺的

	鲁木齐卓群创展股权投资合伙企业（有限合伙）；陈劲松；佟捷		提供服务或者作为代理，本公司或本人将一律严格遵循等价、有偿、公平交易的原则，在一项市场公平交易中不要求世联行及其控股子公司提供优于任何第三者给予或给予第三者的条件，并依据世联行《关联交易管理制度》等有关制度性文件及世联行公司章程履行合法审批程序并订立相关协议/合同，及时进行信息披露，规范相关交易行为，保证不通过关联交易损害世联行及其他股东的合法权益。			情形。
	世联地产顾问（中国）有限公司；Fortune Hill Asia Limited；乌鲁木齐卓群创展股权投资合伙企业（有限合伙）；陈劲松；佟捷	关于同业竞争的承诺	(1)依照中国法律法规被确认为世联行的股东、或被法律法规认定为实际控制人、关联方期间，将不会在中国境内或境外以任何方式（包括但不限于单独经营、通过合资经营或拥有另一公司或企业的股权及其它权益）直接或间接从事或参与任何与世联行构成竞争的任何业务或活动，不以任何方式从事或参与生产任何与世联行产品相同、相似或可能取代世联行产品的业务活动；(2)如从任何第三方获得的商业机会与世联行经营的业务有竞争或可能竞争，则本公司或本人将立即通知世联行，并将该商业机会让予世联行；(3)承诺不利用任何方式从事影响或可能影响世联行经营、发展的业务或活动。	2007 年 12 月 10 日		截至公告之日，上述承诺得到了严格履行，没有发生承诺人违反该承诺的情形。
	公司董事、监事及高级管理人员	股份限售的承诺	在任职期间每年转让的股份不超过其所持有公司可转让股份总数的 25%；离职后半年内，不转让其持有的公司股份；在其离职 6 个月后的 12 个月内，通过证券交易所挂牌交易出售的公司股份数量不超过其持有公司股份总数的 50%。	2016 年 09 月 12 日		截至公告之日，上述承诺得到了严格履行，没有发生承诺人违反该承诺的情形。
	公司董事、监事及高级管理人员	任职承诺	本人向深圳证券交易所承诺：一、本人在履行上市公司董事的职责时，将遵守并促使本公司和本人的授权人遵守国家法律、行政法规和部门规章等有关规定，履行忠实、勤勉尽责的义务。二、本人在履行	2016 年 09 月 12 日		截至公告之日，上述承诺得到了严格履行，没有发生承诺人违反该承诺的情形。

		上市公司董事的职责时，将遵守并促使本公司和本人的授权人遵守中国证监会发布的部门规章、规范性文件的有关规定。三、本人在履行上市公司董事的职责时，将遵守并促使本公司和本人的授权人遵守《深圳证券交易所股票上市规则》和深圳证券交易所发布的其他业务规则、细则、指引和通知等。四、本人在履行上市公司董事的职责时，将遵守并促使本公司和本人的授权人遵守《公司章程》。五、本人接受深圳证券交易所的监管，包括及时、如实地答复深圳证券交易所向本人提出的任何问题，及时提供《深圳证券交易所股票上市规则》等业务规则、细则、指引和通知规定应当报送的资料及要求提供的其他文件的正本或副本，并出席本人被要求出席的会议。六、本人授权深圳证券交易所将本人提供的承诺与声明的资料向中国证监会报告。七、本人将按要求参加中国证监会和深圳证券交易所组织的专业培训。八、本人如违反上述承诺，愿意承担由此引起的一切法律责任和接受深圳证券交易所的处分。九、本人因履行上市公司董事的职责或者本承诺而与深圳证券交易所发生争议提起诉讼时，由深圳证券交易所住所地法院管辖。		情形。
承诺是否按时履行	是			
如承诺超期未履行完毕的，应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划	无			

五、对 2018 年度经营业绩的预计

2018 年度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

2018 年度归属于上市公司股东的净利润变动幅度	-30.00%	至	0.00%
2018 年度归属于上市公司股东的净利润变动区间（万元）	70,271.85	至	100,388.35
2017 年度归属于上市公司股东的净利润（万元）	100,388.35		
业绩变动的原因说明	1、交易服务业务结算进度受市场宏观政策的影响，确认的收入下降，影响当期利润； 2、公寓管理业务运营规模持续扩大，运营前期账面亏损预计增加； 3、世联空间本年新增运营项目尚处于爬坡期，预计增加当期亏损。		

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、委托理财

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在委托理财。

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
2018 年 07 月 19 日	电话沟通	机构	详见巨潮资讯网，《2018 年 7 月 19 日投资者关系活动记录表》
2018 年 08 月 22 日	电话沟通	机构	详见巨潮资讯网，《2018 年 8 月 22 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

二〇一八年十月二十五日