

证券代码：002285

证券简称：世联行

公告编号：2020-106

## 深圳世联行集团股份有限公司 2020 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。

公司负责人胡嘉、主管会计工作负责人薛文及会计机构负责人(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）	10,388,019,188.01	11,666,786,817.53	-10.96%	
归属于上市公司股东的净资产（元）	5,164,068,403.61	5,315,129,783.11	-2.84%	
	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）	1,677,714,137.11	6.78%	4,478,808,401.88	-4.21%
归属于上市公司股东的净利润（元）	5,796,380.38	89.11%	-68,732,260.03	-204.48%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-287,795.01	98.20%	-106,967,313.34	-512.62%
经营活动产生的现金流量净额（元）	151,942,018.45	-61.99%	437,663,539.65	-50.57%
基本每股收益（元/股）	0.003	50.00%	-0.03	-200.00%
稀释每股收益（元/股）	0.003	50.00%	-0.03	-200.00%
加权平均净资产收益率	0.11%	0.05%	-1.30%	-2.54%

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）	255,975.85	
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）	61,463,833.20	
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	3,149,395.96	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-10,811,058.32	
减：所得税影响额	7,880,239.59	
少数股东权益影响额（税后）	7,942,853.79	
合计	38,235,053.31	--

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总数及前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	54,942		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	29.60%	603,238,739	0	质押	260,000,000
珠海大横琴集团有限公司	国有法人	15.90%	324,077,841	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	3.77%	76,894,386	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	3.74%	76,262,804	0	质押	46,000,000
北京华居天下网络技术有限公司	境内非国有法人	1.92%	39,054,897	0		
香港中央结算有限公司	境外法人	1.61%	32,724,340	0		
中国工商银行股份有限公司—富国天惠精选成长混合型证券投资基金（LOF）	其他	1.20%	24,373,354	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		
广发证券股份有限公司—大成睿景灵活配置混合型证券投资基金	其他	0.95%	19,321,341	0		
陈劲松	境外自然人	0.90%	18,299,610	13,724,707		
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	603,238,739			人民币普通股	603,238,739	
珠海大横琴集团有限公司	324,077,841			人民币普通股	324,077,841	

乌鲁木齐卓群创展股权投资合伙企业（有限合伙）	76,894,386	人民币普通股	76,894,386
深圳众志联高投资管理合伙企业（有限合伙）	76,262,804	人民币普通股	76,262,804
北京华居天下网络技术有限公司	39,054,897	人民币普通股	39,054,897
香港中央结算有限公司	32,724,340	人民币普通股	32,724,340
中国工商银行股份有限公司－富国天惠精选成长混合型证券投资基金（LOF）	24,373,354	人民币普通股	24,373,354
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
广发证券股份有限公司－大成睿景灵活配置混合型证券投资基金	19,321,341	人民币普通股	19,321,341
宁岩	13,200,091	人民币普通股	13,200,091
上述股东关联关系或一致行动的说明	1、珠海大横琴集团有限公司为公司单一拥有表决权比例最高的股东，为公司控股股东，公司实际控制人为珠海市横琴新区国有资产监督管理委员会。 2、已知珠海大横琴集团有限公司与世联地产顾问（中国）有限公司不存在关联关系，公司前 10 名其他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1-9月份实现营业收入447,880.84万元，同比下降4.21%，归属于上市公司股东的净利润为-6,873.23万元，同比下降204.48%，主要原因是：1) 受疫情和业务调整的影响，本报告期公司交易后服务收入同比下降54.03%，影响当期利润；2) 公司主动推动线上看房和智慧案场等服务储备客户资源，积极整合渠道，发展扩大分销、直销业务规模，本报告期交易服务收入同比增长6.55%。

(2) 2020年1-9月份经营活动产生的现金流量净额同比下降50.57%，主要原因是：1) 金融服务业务持续严控风险、稳健放贷，本报告期贷款回收和放贷产生现金流量净额同比减少35,079.64万元；2) 受疫情影响，本报告期公司装修业务收到的业务暂收款同比减少19,781.55万元；3) 本报告期公司收回合作诚意金同比增加9,500.00万元。

##### 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
应收票据	63,100.91	48,123.15	31.12%	代理销售业务使用票据结算金额增加
存货	1,112.64	32.29	3,346.05%	按新收入准则确认的合同履约成本增加
合同资产	1,583.96	1,022.72	54.88%	装修业务确认的合同未结算金额增加
持有待售资产	191.85	1,575.62	-87.82%	公司资产配置优化，期初持有待售的房产已完成处置结算
长期股权投资	20,587.35	15,353.80	34.09%	主要变动：支付联营企业上海更赢信息技术有限公司增资款10,400万元及对其按权益法确认投资收益-5,217.22万元
无形资产	328.08	475.17	-30.96%	按公司会计政策摊销而减少
应付票据		365.96	-100.00%	期初应付票据已全部结算支付
应交税费	22,685.05	33,470.56	-32.22%	已完成2019年度所得税汇算清缴而减少
应付利息	75.89	115.86	-34.50%	资产证券化项目到期，已按合同支付了利息或收益而减少
应付股利	761.44	392.62	93.94%	增加金额是非全资子公司山东世联实施2019年利润分配，因经营管理需要暂未支付的少数股东股利
一年内到期的非流动负债	36,800.00	2,064.44	1,682.57%	一年内到期的银行长期借款增加
其他流动负债	35,320.43	63,141.17	-44.06%	已按期偿还到期的资产证券化本金
长期借款	8,400.00	48,572.86	-82.71%	银行借款结构变化，12个月内到期的银行借款划分至“一年内到期的非流动负债”项目列报
库存股	8,927.73	1,644.30	442.95%	增加金额是公司拟实施员工持股计划在证券市场回购的公司股票

## 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
财务费用	1,729.51	3,061.61	-43.51%	银行借款利息减少
投资收益（损失以“-”号填列）	424.97	-74.92	667.23%	本期收到其他非流动金融资产分配净利1,198.58万元，上期没有此类收益
信用减值损失（损失以“-”号填列）	99.45	2,006.59	-95.04%	贷款、应收账款计提的预期信用损失准备增加
资产处置收益	10.95	-6.56	266.92%	处置公司车辆损益增加
营业外支出	931.67	324.31	187.28%	支付的合同违约金和赔偿款增加
所得税费用	3,454.60	188.47	1,732.97%	按会计政策确认的未弥补亏损递延所得税资产减少
少数股东损益	376.98	-338.71	211.30%	青岛荣置地、武汉都市等非全资子公司利润增加
外币财务报表折算差额	-3.22	1.42	-326.76%	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	0.83	1.30	-36.15%	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
研发费用	4,748.74	7,040.00	-32.55%	第三方技术协作开发费用减少
其他收益	5,184.11	2,771.46	87.05%	公司享受疫情等税收政策减免的税费增加
投资收益（损失以“-”号填列）	-2,330.82	1,993.94	-216.90%	公司按权益法确认的联营企业投资收益减少
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-566.10	2,904.53	-119.49%	贷款、应收账款计提的预期信用损失准备增加
营业外支出	2,450.79	1,335.71	83.48%	支付的合同违约金和赔偿款增加
少数股东损益	562.06	-521.27	207.83%	武汉都市、青岛荣置地等非全资子公司利润增加
外币财务报表折算差额	-2.48	24.23	-110.24%	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
购买商品、接受劳务支付的现金	21,540.14	32,422.87	-33.56%	装修业务支付的材料及工程款减少
支付的各项税费	31,447.33	45,736.27	-31.24%	支付缴纳的前期税费减少、疫情税收优惠减免的增值税及附加增加
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	3,700.22	1,845.61	100.49%	资产配置优化处置的投资性房地产增加
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		168.17	100.00%	本期处置非全资子公司产生的现金净额-46.43元

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	6,292.70	16,780.90	-62.50%	公寓管理业务支付装修款减少
投资支付的现金	10,814.00	1,204.30	797.95%	本期支付联营企业上海更赢信息技术有限公司增资款10,400.00万元
吸收投资收到的现金	265.00	1,455.95	-81.80%	非全资子公司吸收少数股东投资款减少
收到其他与筹资活动有关的现金	19,800.00	49,619.15	-60.10%	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	17,041.49	26,817.48	-36.45%	支付银行借款利息减少
支付其他与筹资活动有关的现金	63,004.94	109,174.58	-42.29%	偿还到期的信贷资产证券化款项减少
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-8.41	26.89	-131.28%	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1-9月实现主营业务收入442,251.11 万元，同比下降4.00%；

(1) 主营业务收入按业务板块划分：

产品类型	2020年1-9月		2019年1-9月		增长率
	金额（万元）	比重	金额（万元）	比重	
交易服务	304,409.43	68.83%	285,702.70	62.01%	6.55%
交易后服务	29,089.10	6.58%	63,273.79	13.74%	-54.03%
资产运营服务	63,279.20	14.31%	63,804.31	13.85%	-0.82%
资产管理服务	45,473.39	10.28%	47,892.71	10.40%	-5.05%
合计	442,251.11	100.00%	460,673.51	100.00%	-4.00%

1) 本期交易服务收入同比增长6.55%，主要是公司积极整合渠道，发展扩大分销、直销业务规模，本期互联网+业务收入同比增长28.54%；2) 本期交易后服务收入同比下降54.03%，主要是公司持续严控风险、稳健放贷，本期金融服务收入同比下降54.99%；受疫情影响，本期装修业务收入同比下降52.34%；3) 本期资产管理服务收入同比下降5.05%，主要是受疫情和市场影响，公司资产投资服务收入减少所致。

(2) 主营业务收入按照收入的区域来源划分：

业务分类	2020年1-9月		2019年1-9月		增长率
	金额(万元)	比重	金额(万元)	比重	
华南区域	183,092.45	41.40%	190,012.05	41.24%	-3.64%
华东区域	80,254.65	18.15%	90,224.23	19.59%	-11.05%
华北区域	68,539.37	15.50%	71,391.45	15.50%	-3.99%
华中及西南区域	61,306.97	13.86%	55,990.22	12.15%	9.50%
山东区域	49,057.67	11.09%	53,055.56	11.52%	-7.54%
合计	442,251.11	100.00%	460,673.51	100.00%	-4.00%



1) 本期华中及西南区域互联网+业务落地, 交易服务收入保持增长, 营业收入同比增长9.50%; 2) 华南区域受疫情和业务调整影响, 交易后服务收入减少, 营业收入同比减少3.64%; 3) 本期因受疫情和区域市场波动影响, 交易服务收入减少, 致使华东区域、华北区域及山东区域营业收入同比分别下降11.05%、3.99%和7.54%。

2、公司目前累计已实现但未结算的代理销售额约3,586亿元, 将在未来的3至9个月为公司带来约26.2亿元的代理费收入; 其中属于公司100%控股子公司的未结算代理销售额约2,989亿元, 将在未来的3至9个月为公司带来约21.1亿元的代理费收入; 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

股份回购的实施进展情况

适用  不适用

1. 公司于2020年9月24日首次通过回购专用证券账户, 以集中竞价方式回购公司股份, 回购股份数量为1,494,100股, 占公司目前总股本的0.07%, 最高成交价为6.02元/股, 最低成交价为5.84元/股, 支付的总金额为人民币8,927,669.32元(不含佣金、过户费等交易费用)。

2. 截至2020年10月16日, 公司累计通过回购专用证券账户以集中竞价交易方式回购股份数量为22,156,300股, 占公司目前总股本的1.0873%, 最高成交价为6.80元/股, 最低成交价为5.84元/股, 支付的总金额为人民币142,937,129.80元(不含佣金、过户费等交易费用)。

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、金融资产投资

#### 1、证券投资情况

适用  不适用

公司报告期不存在证券投资。

#### 2、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。

### 六、募集资金投资项目进展情况

适用  不适用

2017年8月22日第四届董事会第十二次会议、2017年第二次临时股东大会审议通过了《关于部分变更募集资金用途的议案》，公司将剩余募集资金金额86,754.83万元以及以后产生的利息收入，全部变更为投资长租公寓建设项目。截至2020年9月30日，该项目已累计投入募集资金35,295.19万元，项目尚处于建设周期。

## 七、对 2020 年度经营业绩的预计

预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

适用  不适用

## 八、日常经营重大合同

适用  不适用

## 九、委托理财

适用  不适用

公司报告期不存在委托理财。

## 十、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。

## 十一、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。

## 十二、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。