证券代码:002285　证券简称:世联行　公告编号:2015-099

深圳世联行地产顾问股份有限公司

【2015】第三季度报告

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 主要财务数据及股东变化

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

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产(元)	6,137,328,435.65	4,115,962,685.29	49.11%
归属于上市公司股东的净资产(元)	3,292,036,405.43	2,026,145,436.48	62.48%

	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)	1,129,776,305.09	44.42%	3,045,298,616.52	38.50%
归属于上市公司股东的净利润(元)	88,651,629.77	13.72%	251,603,703.75	15.03%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	83,797,938.86	10.84%	246,440,887.47	15.11%
经营活动产生的现金流量净额(元)	--	--	355,080,443.73	152.21%
基本每股收益(元/股)	0.06	20.00%	0.19	11.76%
稀释每股收益(元/股)	0.06	20.00%	0.19	11.76%
加权平均净资产收益率	2.70%	-1.55%	9.61%	-2.60%

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)	-379,607.52	
计入当期损益的政府补助(与企业业务密切相关,按国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外)	6,029,593.90	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	2,139,102.38	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,026,006.46	
减:所得税影响额	1,190,596.36	
少数股东权益影响额(税后)	409,679.66	
合计	5,162,816.28	--

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、报告期末普通股股东总数及前十名普通股股东持股情况表

单位:股

报告期末普通股股东总数						47,526
前10名普通股股东持股情况						
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	39.78%	575,036,557	0	质押	203,000,000
北华经济天下网络技术有限公司	境内幸福有法人	10.06%	145,376,744	145,376,744		
乌鲁木齐卓群创赢投权投资合伙企业(有限合伙)	境内幸福有法人	5.64%	81,477,972	0		
深圳众志联高投资管理合伙企业(有限合伙)	境内幸福有法人	4.60%	66,561,860	66,561,860		
全国社保基金一七组合	其他	2.83%	40,933,130			
中国建设银行股份有限公司-易方达新兴趋势灵活配置混合型证券投资基金	其他	1.36%	19,626,193			
深圳市荣超投资发展有限公司	境内幸福有法人	1.26%	18,187,068			
中国银行股份有限公司-嘉实研究精选股票型证券投资基金	其他	1.16%	16,817,414			
中央汇金投资有限责任公司	国有法人	1.03%	14,833,800			
中国工商银行股份有限公司-汇添富民营活力混合型证券投资基金	其他	0.72%	10,353,582			

前10名无限售条件普通股股东持股情况

股东名称	持有无限售条件普通股股份数量	股份种类	
		股份种类	数量
世联地产顾问(中国)有限公司	575,036,557	人民币普通股	575,036,557
乌鲁木齐卓群创赢投权投资合伙企业(有限合伙)	81,477,972	人民币普通股	81,477,972
全国社保基金一七组合	40,933,130	人民币普通股	40,933,130
中国建设银行股份有限公司-易方达新兴趋势灵活配置混合型证券投资基金	19,626,193	人民币普通股	19,626,193
深圳市荣超投资发展有限公司	18,187,068	人民币普通股	18,187,068
中国银行股份有限公司-嘉实研究精选股票型证券投资基金	16,817,414	人民币普通股	16,817,414
中央汇金投资有限责任公司	14,833,800	人民币普通股	14,833,800
中国工商银行股份有限公司-汇添富民营活力混合型证券投资基金	10,353,582	人民币普通股	10,353,582
中国工商银行-景顺长城精选蓝筹股票证券投资基金	10,037,330	人民币普通股	10,037,330
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	9,328,784	人民币普通股	9,328,784
上述股东关联关系或一致行动的说明	1.陈劲松、侯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股东情况说明(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、报告期末优先股股东总数及前十名优先股股东持股情况表

□ 适用 √ 不适用

三、重要事项

一、报告期主要会计报表项目、财务指标发生变动的情况及原因

√ 适用 □ 不适用

报表项目	期末金额(万元)	期初金额(万元)	变动幅度	主要变动说明
货币资金	257,228.11	79,078.28	225.28%	增加的金额主要是本期子公司华企开发行投票募集的资金、银行借款以及互联网+业务的回收款。
应收票据	8,141.70	2,195.94	270.76%	主要是因为本期公司业务结算收到的票据增加。
其他应收款	16,328.26	10,869.64	50.22%	主要是因为本期公司支付了业务合作履约款6,000.00万元。
长期股权投资	275.00			增加的金额主要是本期公司投资设立青岛国信世联物业管理有限公司,持有其35%的股权。
可供出售金融资产	15,588.15	12,753.05	22.23%	主要变动情况为: 1)本期公司投资外贸信托"汇金9号个人贷款集合资金信托计划3,000万元,筹集资金用于公司家园云贷业务; 2)本期公司投资平安证券"通世联小贷1号专项资产管理计划1,000万元,筹集资金用于公司家园云贷业务; 3)本期公司投资300万元设立中城新产业投资(深圳)有限公司,持有其62.5%股权; 4)本期公司转让北京家捷迅电子商务有限公司3936%股权,转转成本1,860万元;
固定资产清理	0.62			期末余额主要是因为本期部分固定资产到未处置完毕而暂未转转?
商誉	29,920.18	16,976.22	76.26%	主要原因是: 1)本期公司投资购置门市立行行贸业有限公司的51%股权,合并商誉7,622.40万元; 2)本期公司收购青岛荣置地顾问有限公司的51%股权,合并商誉5,322.07万元。
递延所得税资产	9,004.72	15,896.69	-37.77%	主要是因为本期完成了2014年度所得税汇算清缴工作,根据规定转回或冲销前期多计。
其他非流动资产		3,400.00	-100.00%	主要是因为期初暂挂的股权收购款,本期已经按规定转销转出。
短期借款	112,600.00	42,420.00	165.44%	主要是因为本期公司向银行的贷款增加。
应交税费	10,268.21	20,745.52	-50.46%	主要是因为本期完成了2014年度所得税汇算清缴工作而减少。
应付利息	2,092.62	1,284.31	66.83%	主要是因为公司通过资产证券化方式融入资金,本期依合同约定计提应付的利息或收益增加。
应付股利	794.00	2,037.37	-61.52%	期初应付给世联中国的股利款在本期已支付,期末应付股利余额是山东世联实施利润分配应支付给少数股东的股利。
其他应付款	34,367.01	13,702.44	149.35%	主要是因为本期公司互联网+业务收到的暂收服务费及应付未付的第三方费用增加所致。
其他非流动负债	5,430.16			增加的金额是公司并购厦门立行行和青岛荣置地的股权,按协议约定暂未支付的收购款。
实收资本(或股本)	144,569.62	76,377.60	89.28%	主要原因是: 1)本期公司实施(2014年度利润分配预案)增加股本45,826.56万元; 2)本期公司经中国证券监督管理委员会核准非公开发行股票,增加股本22,365.46万元;
资本公积	91,528.07	35,382.29	158.71%	主要变动情况是: 1)本期公司实施(2014年度利润分配预案)转赠字27,456.94万元; 2)本期公司经中国证券监督管理委员会核准非公开发行股票,增加资本公积89,427.30元; 3)本期公司收购山东世联24.5%的少数股东股权,按会计政策冲减资本公积8,784.81万元。
其他综合收益	-6.50	0.30	-2,266.67%	主要是因为本期内外币兑人民币汇率变动,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。

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
营业收入	112,977.63	78,227.37	44.42%	主要原因是: 1)本报告期公司互联网+业务收入同比增长842.01%; 2)本报告期公司代理业务收入同比增长322.22%。
营业成本	82,680.02	55,798.62	48.18%	主要原因是: 1)本报告期互联网+业务成本增加15,014.25万元,占营业成本增长总额的55.28%,主要是支付给第三方的营销费用; 2)本报告期公司代理业务成本同比增长21.42%,占营业成本增长总额的29.85%。
营业税金及附加	6,466.44	4,401.30	46.92%	主要是因为本报告期营业收入增长,依据税法规定需要缴纳的营业税金及附加相应增加。
财务费用	2,927.84	210.92	1,288.13%	主要是因为公司提升财务杠杆,导致公司本报告期借款利息支出增加。
资产减值损失	1,092.97	695.87	57.07%	主要是因为本报告期根据公司会计政策计提的贷款损失准备增加。
投资收益	1.59			主要是因为本报告期收到世联云贷基金的投资收益,上期无此项目。
营业外收入	56.29	26.56	106.88%	主要是因为本报告期公司收到的政府补助收入增加。
营业外支出	15.90	12.12	31.19%	主要是因为本报告期公司发生的捐赠支出增加。
所得税费用	3,645.81	2,198.16	65.86%	主要是因为本报告期利润增加,依法计提的所得税相应增加。
少数股东损益	441.40	29.03	1,608.21%	增加的金额主要是新并购的厦门立行行和青岛荣置地本报告期的少数股东损益。
外币财务报表折算差额	-7.30	-0.30	2,333.33%	主要是因为本报告期内外币兑人民币汇率变动,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	-6.32			主要是境外全资公司香港世居的外币报表合并折算为人民币报表产生的汇率折算差异,上期无此项目。

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	304,529.86	219,877.59	38.50%	主要原因是: 1)公司互联网+业务收入同比增长2,609.85%; 2)公司代理业务收入同比增长22.28%; 3)公司发展应贷业务发展顺利,本期实现的金融服务业务收入同比增长73.16%。
营业成本	221,358.02	153,751.61	43.97%	主要原因是: 1)互联网+业务发展迅速,本期互联网+业务成本同比增加37,287.30万元,占营业成本增长总额的66.16%,主要是支付给第三方的营销费用; 2)本期公司代理销售规模同比增长40.08%,相应的成本,增加成本,占营业成本增长总额的24.09%; 3)公司资产服务业务、金融服务业务继续坚持规模化发展,这两项业务成本的营业成本同比增加了14,706.34万元,占营业成本增长总额的21.7%。
提取保险合同准备金净额		-13.90	100.00%	主要原因是公司上于2013前停了担保业务,截至本期末已经没有担保责收入和担保责任余额,之前共计担保责任余额不足部分,在本期需计提准备金,而目前期已经计提的此两项准备金也于2014年度公司会计政策全部冲销。
营业税金及附加	16,861.30	12,171.25	38.53%	主要是因为本期公司营业收入增长,依据税法规定需要缴纳的营业税金及附加相应增加。
财务费用	4,307.46	-307.65	1,500.12%	主要是因为公司提升财务杠杆,导致公司本期借款利息支出增加。
资产减值损失	5,040.02	2,461.32	104.77%	主要原因是: 1)公司2013年停止了现金贷模业务,其遗留的部分应收款项,本期经风险评估后增加计提坏账准备; 2)根据公司会计政策,按照账龄分析法计提的应收账款坏账准备增加。
投资收益	477.32	195.77	143.82%	主要原因是: 1)本期公司转让持有的北京家捷迅电子商务有限公司3936%股权取得投资收益123.00万元; 2)本期收到的中城联盟的投金红利比上年同期增加166.90万元。
营业外收入	734.03	474.40	54.92%	主要是因为本期公司收到政府补助收入增加。
营业外支出	272.53	179.50	51.83%	增加的金额主要是本期世联小贷处置抵债资产产生的损失。
外币财务报表折算差额	-6.80	0.15	-4,633.33%	主要是因为本期外币兑人民币汇率变动,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	-5.91			主要是境外全资子公司的外币报表合并折算为人民币报表产生的汇率折算差异,上期无此项目。

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
销售商品、提供劳务收到的现金	292,625.55	209,949.12	39.38%	主要原因是: 1)互联网+业务回款比上期增加42,138.38万元; 2)代理业务回款比上期增加23,912.24万元; 3)金融服务业务回款比上期增加14,643.11万元。
收到其他与经营活动有关的现金	225,215.10	57,608.04	290.94%	主要原因是: 1)公司收回的贷款比上期增加147,308.22万元; 2)公司收到的互联网+业务代收款比上期增加17,454.34万元; 3)上期公司代收云贷豆基金款4,820.00万元,本期无此项现金流入。
支付其他与经营活动有关的现金	283,216.42	167,218.95	69.37%	主要原因是: 1)本期公司贷款放款比上期增加69,859.98万元; 2)本期公司互联网+业务支付代收款和第三方的营销费用比上期增加35,946.51万元; 3)本期公司支付业务合作预付款比上期增加3,104.98万元; 4)上期公司支付代收云贷豆基金款4,820.00万元,本期无此项现金流出。
收回投资收到的现金	2,057.97			增加的金额主要是: 1)本期公司转让北京家捷迅电子商务有限公司3936%股权,收回投资1,973.00万元; 2)本期公司收回世联云贷基金投资84.97万元。
取得投资收益收到的现金	364.35	195.77	86.11%	主要是因为本期收到的中城联盟的现金红利比上期增加166.90万元。
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,262.22	2,722.41	-53.64%	主要是因为本期公司支付IT平台建设款比上期减少。
投资支付的现金	5,155.11	3,240.00	59.11%	主要变动情况是: 1)本期公司支付投资外贸信托"汇金9号个人贷款集合资金信托计划3,000万元,筹集资金用于公司家园云贷业务; 2)本期公司支付投资平安证通世联小贷1号专项资产管理计划1,000万元,筹集资金用于公司家园云贷业务; 3)本期公司支付500万元投资中城新产业投资(深圳)有限公司,持有其62.5%股权; 4)本期公司支付375万元投资青岛国信世联物业管理有限公司,持有其35%股权。
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	2,063.49			增加的金额主要是因为本期公司并购厦门立丹行和青岛荣置地支付的现金净额共2,063.49万元。
吸收投资收到的现金	112,346.77	71.44	157,160.32%	主要原因是: 1)本期公司非公开发行股票募得资金112,101.77万元,上期无此项现金流入; 2)本期公司投资设立的非全资子公司收到其少数股东投资款比上期增加173.56万元。
取得借款收到的现金	112,741.10	48,482.31	132.54%	主要原因是: 1)本期公司收到的银行借款比上期增加74,100万元; 2)本期子公司世居置业服务有限公司收到的少数股东借款比上期增加46,830万元; 3)上期公司收到世联云贷基金的借款10,288万元,本期无此项现金流入。
偿还债务支付的现金	52,717.47	1,180.00	4,367.58%	主要原因是: 1)本期归还的银行借款比上期增加41,240.00万元; 2)本期公司偿还世联云贷基金的借款共10,288万元,上期无此项现金流出; 3)本期子公司归还股东借款9.47万元。
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	18,025.93	6,044.38	198.23%	主要原因是: 1)本期支付的利息比上期增加38,603.48万元; 2)本期支付的现金红利比上期增加3,378.07万元。
支付其他与筹资活动有关的现金	35,789.32	3,808.29	839.77%	主要原因是: 1)本期偿还到期资产证券化融入资金29,490.63万元; 2)本期公司支付收购少数股东股权益收购款比上期增加2,653.63万元; 3)本期公司支付非公开发行股票费用比上期减少146.40万元。
汇率变动对现金及现金等价物的影响	7.67	0.30	2,456.67%	主要是因为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增加。

二、主营业务说明

1、公司2015年1-9月实现主营业务收入304,226.51万元,同比增长39.08%;

(1)主营业务收入按业务板块划分:

业务板块	2015年1-9月		2014年1-9月		增长比例(%)
房地产交易服务	177,349.03	58.30%	144,733.10	66.16%	22.54%
资产管理服务	55,709.70	18.31%	56,063.44	25.63%	-0.63%
金融服务	27,526.98	9.05%	15,896.65	7.27%	73.16%
互联网+	43,640.80	14.34%	2,050.26	0.94%	2,028.55%
合计	304,226.51	100.00%	218,743.45	100.00%	39.08%

(2)主营业务收入按照业务类型划分:

业务分类	2015年1-9月		2014年1-9月		增长比例(%)
代理销售业务	175,625.98	57.73%	143,658.82	65.67%	22.25%
顾问策划业务	27,522.35	9.05%	34,751.99	15.89%	-20.80%
资产服务业务	28,187.35	9.27%	21,311.46	9.74%	32.26%
金融服务业务	27,526.98	9.05%	15,896.65	7.27%	73.16%
互联网+业务	43,640.80	14.34%	2,050.26	0.94%	2,028.55%
其他房地产交易业务	1,723.05	0.56%	1,074.28	0.49%	60.39%
合计	304,226.51	100.00%	218,743.45	100.00%	39.08%

(3)主营业务收入按照收入的区域来源划分:

业务分类	2015年1-9月		2014年1-9月		增长比例(%)
华南区域	145,685.14	47.88%	83,730.75	38.27%	73.97%
华东区域	61,272.20	20.14%	47,064.62	21.52%	30.19%
华北区域	51,557.72	16.95%	47,637.88	21.78%	8.23%
华中及西南区域	28,687.42	9.40%	22,127.57	10.12%	29.19%
山东区域	17,123.03	5.63%	18,173.03	8.31%	-5.78%
合计	304,226.51	100.00%	218,743.45	100.00%	39.08%

2、公司目前累计已实现但未结算的代理销售额92,963亿元,将在未来的3至9个月为公司带来约211亿元的代理费收入;其中属于公司100%控股子公司的未结算代理销售额82.600亿元,将在未来的3至9个月为公司带来约19.0亿元的代理费收入;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

四、公司或持股5%以上股东在报告期内发生或以前期间发生但持续到报告期内的承诺事项

√ 适用 □ 不适用

承诺事由	承诺方	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺	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
资产重组时所作承诺	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)	(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本次变动后的持股数量;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