证券代码:002285　证券简称:世联行　公告编号:2019-085

深圳世联行集团股份有限公司

【2019】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

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产(元)	12,344,135,767.38	13,220,234,689.96	-6.63%
归属于上市公司股东的净资产(元)	5,352,048,732.82	5,299,829,593.20	0.99%

	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)	1,571,206,723.29	-8.02%	4,675,492,794.21	-13.11%
归属于上市公司股东的净利润(元)	3,065,083.84	-96.05%	65,787,170.10	-82.48%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	-15,962,972.22	-123.41%	25,923,932.43	-92.45%
经营活动产生的现金流量净额(元)	399,697,545.37	-58.04%	885,509,027.93	46.16%
基本每股收益(元/股)	0.002	-95.00%	0.03	-83.33%
稀释每股收益(元/股)	0.002	-95.00%	0.03	-83.33%
加权平均净资产收益率	0.06%	-1.40%	1.24%	-5.95%

非经常性损益项目和金额

√ 适用 □ 不适用

单位:人民币元

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)	448,960.97	
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)	47,684,887.82	
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	11,901,555.36	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-7,990,208.60	
减:所得税影响额	1,108,327.69	
少数股东权益影响额(税后)	11,073,630.19	
合计	39,863,237.67	--

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》定义界定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	63,938	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	298,000,000
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		
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%	91,026,604	0	质押	63,649,999
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	4.36%	89,164,386	0	质押	17,300,000
GIC PRIVATE LIMITED	境外法人	2.12%	43,342,191	0		
王云鲜	境内自然人	1.16%	23,766,761	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		
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	0.65%	13,241,554	0		
熊弋涛	境内自然人	0.62%	12,600,183	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	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)	91,026,604	人民币普通股	91,026,604
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	43,342,191	人民币普通股	43,342,191
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
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	13,241,554	人民币普通股	13,241,554
熊弋涛	12,600,183	人民币普通股	12,600,183
宁岩	12,500,091	人民币普通股	12,500,091
上述股东关联关系或一致行动的说明	1、陈劲松、查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、陈劲松以外,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)2019年1-9月份实现营业收入467,549.28万元,同比下降13.11%,归属于上市公司股东的净利润为6,578.72万元,同比下降82.48%,主要原因是:1)本期公司交易服务持续受政策、市场波动的影响,收入同比下降22.58%;2)公司持续优化业务结构,严控资产风险,积极响应国家政策,主动控制业务规模,本期金融业务收入同比下降31.83%。

(2)2019年1-9月份经营活动产生的现金流量净额同比增长了46.16%,主要原因是:1)本期公司加强贷款回收,稳健放贷,产生现金流量净额比上年同期增加23,982.76万元;2)公司资产管理业务经营持续改善,本期公司资产管理业务经营性现金流回正。

2、资产负债表项目

报表项目	2019年9月30日(万元)	2018年12月31日(万元)	变动幅度	主要变动说明
预付款项	50,274.88	37,931.90	32.54%	装修业务预付采购和工程款增加
存货	3,467.49	1,091.70	217.62%	装修未结算合同成本增加
持有待售资产		1,001.27	-100.00%	待售资产本期已完成出售
可供出售金融资产		64,627.80	-100.00%	执行新金融准则,本项目调整到其他权益工具投资项目列报
其他权益工具投资	62,410.44			同上
无形资产	505.67	353.27	43.14%	业务运营管理系统投入增加
其他非流动资产		10.00	-100.00%	持有非盈利养老项目的子公司已处置不纳入合并
应付票据	243.68	21.55	1030.77%	采购使用票据结算增加
应付职工薪酬	57,093.16	100,085.55	-42.96%	前期留存的奖金已陆续发放
应交税费	20,460.34	47,578.54	-57.00%	已完成2018年度所得税汇算清缴而减少
应付利息	537.27	3,431.28	-84.34%	资产证券化项目到期,公司已按合同支付了利息或收益而减少
应付股利	2,550.78	557.49	357.55%	实施2018年利润分配的现金股利,由于相关税务、外汇等手续办理的原因暂未支付
一年内到期的非流动负债	1,732.83	1,308.04	32.48%	一年内到期的银行借款增加
其他流动负债	63,744.81	122,806.15	-48.09%	已按期偿还到期的资产证券化项目本金
长期借款	50,579.98	16,582.77	205.02%	优化融资结构,银行长期借款增加
其他综合收益	18.11	-6.12	396.92%	外币报表折算汇率变动

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
其他收益	1,241.52	741.13	67.52%	小样社区政府补助、税费减免增加
投资收益	-74.92	887.99	-108.44%	上期其他权益工具投资收到股利910.44万元,本期没有此类收益
信用减值损失	2,006.59			执行新金融准则,原资产减值损失项目调整到本项目列报;本报告期应收账款、贷款计提的坏账减值损失同比减少
资产减值损失		-885.56	100.00%	同上
资产处置收益	-6.56	12.20	-153.77%	本报告期处置固定资产损失增加
营业外收入	1,303.93	944.55	38.05%	收到的政府补助和资产运营业务客户违约金增加
所得税费用	188.47	3,545.37	-94.68%	利润总额减少,依法计提的所得税费减少
少数股东损益	-338.71	840.47	-140.30%	本期山东世联、青岛荣置地等非全资子公司确认少数股东损益减少
外币财务报表折算差额	1.42	20.98	-93.23%	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	1.30	-31.30	104.15%	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
其他收益	2,771.46	1,760.87	57.39%	研发、小样社区政府补助和税费减免增加
信用减值损失	2,904.53			执行新金融准则,原资产减值损失项目调整到本项目列报;本期应收账款、贷款计提的坏账减值损失同比减少
资产减值损失		-13,633.55	100.00%	同上
资产处置收益	53.04	-6.06	975.25%	处置抵债房产收益增加
营业外收入	3,857.70	1,751.87	120.20%	收到的政府补助和资产运营业务客户违约金增加
营业外支出	1,335.71	653.43	104.42%	本期主要是支付的合同违约金和赔偿款
少数股东损益	-521.27	1,398.58	-137.27%	本期山东世联、武汉都市等非全资子公司确认少数股东损益减少
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	1.57	-32.29	104.86%	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	32,422.87	13,922.28	132.88%	装修业务支付的材料及工程款增加
支付的各项税费	45,736.27	82,842.56	-44.79%	支付缴纳前期税费同比减少
收回投资收到的现金	3,117.11	650.00	379.56%	收回其他权益工具投资增加
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,845.61	347.65	430.88%	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	168.17	-50.83	430.85%	处置子公司收到的现金增加
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	16,780.90	33,177.34	-49.42%	公寓管理业务支付的装修款减少
投资支付的现金	1,204.30	5,024.24	-76.03%	支付的联营企业投资减少
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		901.10	-100.00%	上期支付并购杭州三箭尾款930万元,本期无此项净流出
吸收投资收到的现金	1,455.95	1,055.40	37.95%	非全资子公司吸收少数股东的投资增加
收到其他与筹资活动有关的现金	49,619.15	128,019.74	-61.24%	资产证券化融资减少
子公司支付给少数股东的股利、利润	3,296.54	5,455.57	-39.57%	主要是山东世联、北京安信行支付少数股东股利减少
汇率变动对现金及现金等价物的影响	26.89	68.47	-60.73%	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1-9月实现主营业务收入460,673.51 万元,同比下降14.00%;

(1)主营业务收入按业务板块划分:

产品类型	2019年1-9月		2018年1-9月		增长率
	金额(万元)	比重	金额(万元)	比重	
交易服务	285,702.70	62.01%	369,034.49	68.89%	-22.58%
交易后服务	63,273.79	13.74%	79,476.27	14.84%	-20.39%
资产运营服务	63,804.31	13.85%	47,598.72	8.89%	34.05%
资产管理服务	47,892.71	10.40%	39,534.70	7.38%	21.14%
合计	460,673.51	100.00%	535,644.18	100.00%	-14.00%

1)本期资产运营服务收入同比增长34.05%,主要是本期公司工商资产运营和公寓管理运营规模持续增长,其中公寓管理业务同比增长46.04%;2)本期资产管理服务收入同比增长21.14%,主要是公司物业管理服务持续发展,收入同比增长19.23%;3)本期交易后服务收入同比下降20.39%,主要是公司持续优化业务结构,严控资产风险,积极响应国家政策,主动控制业务规模,本期金融业务收入同比下降31.83%;4)本期公司交易服务业务持续受政策、市场波动的影响,收入同比下降22.58%。

(2)主营业务收入按照收入的区域来源划分:

产品类型	2019年1-9月		2018年1-9月		增长率
	金额(万元)	比重	金额(万元)	比重	
华南区域	190,012.05	41.24%	222,477.17	41.54%	-14.59%
华东区域	90,224.23	19.59%	110,933.93	20.71%	-18.67%
华北区域	71,391.45	15.50%	66,653.36	12.44%	7.11%
华中及西南区域	55,990.22	12.15%	70,346.07	13.13%	-20.41%
山东区域	53,055.56	11.52%	65,233.65	12.18%	-18.67%
合计	460,673.51	100.00%	535,644.18	100.00%	-14.00%

本期,华北区域因为区域房地产交易保持平稳,同时物业管理和资产运营业务持续增长,营业收入同比增长7.11%;因持续受市场波动的影响,交易服务收入同比减少,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14.59%、18.67%、20.41%和18.67%。

2、公司目前累计已实现但未结算的代理销售额约4,155亿元,将在未来的3至9个月为公司带来约31.4亿元的代理费收入;其中属于公司100%控股子公司的未结算代理销售额约3,545亿元,将在未来的3至9个月为公司带来约26.0亿元的代理费收入;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其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、以公允价值计量的金融资产

√ 适用 □ 不适用

单位:人民币元

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			-30,116,899.00			194,245,526.00	自有资金
信托产品				10,000,000.00		890,977.07	10,000,000.00	自有资金
其他	421,915,533.94	7,551.74	7,551.74	-2,064,164.41		35,244,360.64	419,858,921.27	自有资金
合计	646,277,959.94	7,551.74	7,551.74	-22,181,063.41	0.00	36,135,337.71	624,104,447.27	--

六、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。

七、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。

八、委托理财

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在委托理财。

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。

深圳世联行集团股份有限公司

法定代表人:陈劲松

二〇一九年十月二十二日

证券代码:002285　证券简称:世联行　公告编号:2019-082

深圳世联行集团股份有限公司 第五届董事会第二次会议决议公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容真实、准确、完整,并对公告中的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏承担责任。

深圳世联行集团股份有限公司(以下简称“世联行”或“公司”)第五届董事会第二次会议通知于2019年10月18日以邮件和电话方式送达各位董事,会议于2019年10月21日以现场加通讯方式在公司会议室举行,会议应到董事9名,实际到会董事9名,3名监事列席本次会议。会议由董事长陈劲松先生主持。会议的召开和表决程序符合《公司法》和《公司章程》的有关规定。与会董事经认真审议,通过如下决议:

一、审议通过《2019年第三季度报告》及其摘要

《2019年第三季度报告全文及摘要详见巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)、《2019年第三季度报告摘要》同时刊登于2019年10月22日的《证券时报》《中国证券报》和《上海证券报》。

表决结果:9票同意、0票反对、0票弃权。

二、审议通过《关于向渤海银行股份有限公司申请综合授信额度的议案》

同意公司向渤海银行股份有限公司深圳分行(以下简称“渤海银行深圳分行”)申请综合授信:额度为不超过人民币贰亿元整,授信期限为12个月,用于流动资金周转和置换他行正常类借款,可循环使用,担保方式为信用;上述授信的业务品种、费用、利率和利息等条件由公司与渤海银行深圳分行协商确定。

同意授权法定代表人陈劲松先生、总经理朱敏女士或财务总监王正宇先生代表公司对上述授信额度进行审阅及签署相关合同并加盖公章,同意授权总经理朱敏女士或财务总监王正宇先生代表公司签署授信额度内提款的相关合同文本,由此产生的法律、经济责任全部由公司承担。

注:公司于2018年12月5日召开第四届董事会第三十五次会议,审议通过《关于向渤海银行股份有限公司申请综合授信额度的议案》,同意公司向渤海银行深圳分行申请人民币壹亿元整的综合授信额度,该授信额度于2019年12月24日到期,本次审议的议案系该授信额度的续期和调增申请。

表决结果:9票同意、0票反对、0票弃权。

三、审议通过《关于向广发银行股份有限公司申请综合授信额度的议案》

同意公司向广发银行股份有限公司深圳分行(以下简称“广发银行深圳分行”)申请综合授信额度:金额为不超过人民币壹亿元整,授信期限为12个月,用于置换他行正常类贷款,可循环使用。担保方式为由深圳先锋居善科技有限公司提供连带责任保证担保。上述授信的融资利息、费用和利率等条件由公司与广发银行深圳分行协商确定。

同意授权法定代表人陈劲松先生、总经理朱敏女士或财务总监王正宇先生代表公司对上述授信额度进行审阅及签署相关合同并加盖公章,同意授权总经理朱敏女士或财务总监王正宇先生代表公司签署授信额度内提款的相关合同文本,由此产生的法律、经济责任全部由公司承担。

注:公司于2018年6月14日召开第四届董事会第二十八次会议,审议通过《关于向广发银行股份有限公司深圳分行申请综合授信额度的议案》,同意公司向广发银行深圳分行申请人民币壹亿元整的综合授信额度,该授信额度于2019年07月16日到期,本次审议的议案系该授信额度的续期申请。

表决结果:9票同意、0票反对、0票弃权。

四、审议通过《关于全资子公司为公司向银行申请综合授信提供担保的议案》

《关于全资子公司为公司向银行申请综合授信提供担保的公告》全文刊登于2019年10月22日的《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》和巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)上。

表决结果:9票同意、0票反对、0票弃权。

特此公告。

深圳世联行集团股份有限公司

董事会

二〇一九年十月二十二日

证券代码:002285　证券简称:世联行　公告编号:2019-083

深圳世联行集团股份有限公司 第五届监事会第二次会议决议公告

本公司及监事会全体成员保证公告内容真实、准确、完整,并对公告中的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏承担责任。

深圳世联行集团股份有限公司(以下简称“世联行”或“公司”)第五届监事会第二次会议通知于2019年10月18日邮件和电话方式送达各位监事,会议于2019年10月21日以现场加通讯方式在公司会议室举行。会议应到监事3名,实到监事3名。会议由监事会主席袁鸿昌先生主持。会议的召开和表决程序符合《公司法》和《公司章程》的有关规定。与会监事经认真审议,通过如下决议:

一、审议通过《2019年第三季度报告》及其摘要

经审核,监事会认为董事会编制和审核《2019年第三季度报告》的程序符合法律、行政法规和中国证监会的规定,报告内容真实、准确、完整地反映了公司2019年第三季度的实际情况,不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

《2019年第三季度报告全文及摘要详见巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)、《2019年第三季度报告摘要》同时刊登于2019年10月22日的《证券时报》《中国证券报》和《上海证券报》。

表决结果:3票同意、0票反对、0票弃权。

二、审议通过《关于向渤海银行股份有限公司申请综合授信额度的议案》

同意公司向渤海银行股份有限公司深圳分行(以下简称“渤海银行深圳分行”)申请综合授信:额度为不超过人民币贰亿元整,授信期限为12个月,用于流动资金周转和置换他行正常类借款,可循环使用,担保方式为信用;上述授信的业务品种、费用、利率和利息等条件由公司与渤海银行深圳分行协商确定。

同意授权法定代表人陈劲松先生、总经理朱敏女士或财务总监王正宇先生代表公司对上述授信额度进行审阅及签署相关合同并加盖公章,同意授权总经理朱敏女士或财务总监王正宇先生代表公司签署授信额度内提款的相关合同文本,由此产生的法律、经济责任全部由公司承担。

注:公司于2018年12月5日召开第四届董事会第三十五次会议,审议通过《关于向渤海银行股份有限公司申请综合授信额度的议案》,同意公司向渤海银行深圳分行申请人民币壹亿元整的综合授信额度,该授信额度于2019年12月24日到期,本次审议的议案系该授信额度的续期和调增申请。

表决结果:3票同意、0票反对、0票弃权。

三、审议通过《关于向广发银行股份有限公司申请综合授信额度的议案》

同意公司向广发银行股份有限公司深圳分行(以下简称“广发银行深圳分行”)申请综合授信额度:金额为不超过人民币壹亿元整,授信期限为12个月,用于置换他行正常类贷款,可循环使用。担保方式为由深圳先锋居善科技有限公司提供连带责任保证担保。上述授信的融资利息、费用和利率等条件由公司与广发银行深圳分行协商确定。

同意授权法定代表人陈劲松先生、总经理朱敏女士或财务总监王正宇先生代表公司对上述授信额度进行审阅及签署相关合同并加盖公章,同意授权总经理朱敏女士或财务总监王正宇先生代表公司签署授信额度内提款的相关合同文本,由此产生的法律、经济责任全部由公司承担。

注:公司于2018年6月14日召开第四届董事会第二十八次会议,审议通过《关于向广发银行股份有限公司深圳分行申请综合授信额度的议案》,同意公司向广发银行深圳分行申请人民币壹亿元整的综合授信额度,该授信额度于2019年07月16日到期,本次审议的议案系该授信额度的续期申请。

表决结果:9票同意、0票反对、0票弃权。

四、审议通过《关于全资子公司为公司向银行申请综合授信提供担保的议案》

《关于全资子公司为公司向银行申请综合授信提供担保的公告》全文刊登于2019年10月22日的《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》和巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)上。

表决结果:3票同意、0票反对、0票弃权。

特此公告。

深圳世联行集团股份有限公司

监事会

二〇一九年十月二十二日

证券代码:002285　证券简称:世联行　公告编号:2019-084

深圳世联行集团股份有限公司 关于全资子公司为公司向银行申请综合授信提供担保的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容真实、准确和完整,没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

一、担保情况概述

1、深圳世联行集团股份有限公司(以下简称“公司”)拟向广发银行股份有限公司深圳分行(以下简称“广发银行深圳分行”)申请不超过10,000万元综合授信额度,按照广发银行深圳分行的相关要求,公司全资子公司深圳先锋居善科技有限公司(以下简称“先锋居善”)拟与其签署《最高额保证合同》,先锋居善作为保证人对公司提供连带责任保证担保,担保金额预计不超过(含)人民币10,000万元(实际担保金额将以双方最终确认为准)。

2、公司于2019年10月21日召开第五届董事会第二次会议审议通过《关于全资子公司为公司向银行申请综合授信提供担保的议案》,表决结果为9票同意、0票反对、0票弃权。

二、被担保人基本情况

1.被担保人名称:深圳世联行集团股份有限公司

2.注册地址:深圳市罗湖区深南东路2028号罗湖商务中心12楼

3.法定代表人:陈劲松

4.注册资本:204,297.0972 万元

5.成立日期:1993年04月13日

6.经营范围:房地产咨询、房地产代理、房地产经纪、物业管理。

7.主要财务状况:(单位:人民币元)

指标名称/期间	2018年12月31日/2018年(已经审计)	2019年9月30日/2019年1-9月(未经审计)
资产总额	13,220,234,689.96	12,344,135,767.38
流动负债	7,637,322,204.08	6,401,548,557.18
其中:银行贷款总额	2,653,000,000.00	2,996,850,000.00
负债总额	7,803,205,632.12	6,907,400,219.54
归属于上市公司股东的净资产	5,299,829,593.20	5,352,048,732.82
营业收入	7,533,638,446.39	4,675,492,794.21
利润总额	748,918,093.31	137,376,547.72
归属于上市公司股东的净利润	415,724,734.42	65,787,170.10

8.主要股东:世联地产顾问(中国)有限公司(为公司控股股东)

三、《最高额保证合同》的主要内容

1.担保的方式:连带责任保证

2.担保的期限:自主合同债务人履行债务期限届满之日起两年。

3.担保的范围:包括主合同项下的债务本金、利息、罚息、复利、违约金、损害赔偿金、为实现债权而发生的费用(包括但不限于诉讼费、仲裁费、律师费、差旅费、执行费、保全费、评估费、拍卖或变卖费、过户费、公告费等)和其他所有应付费用。

4.合同的生效条件:自各方签字或盖章之日起生效。

四、董事会意见

公司于2019年10月21日召开第五届董事会第二次会议审议通过《关于向广发银行股份有限公司申请综合授信额度的议案》,同意公司向广发银行深圳分行申请不超过10,000万元综合授信额度,先锋居善为公司提供担保系为满足公司向广发银行深圳分行申请综合授信额度的需要,先锋居善为公司全资子公司,董事会认为上述担保责任风险可控。

五、累计对外担保数量及逾期担保的数量

本次先锋居善为公司提供的担保总额为人民币10,000万元,占公司2018年度经审计净资产的1.89%。加上本次担保金额10,000万元,公司及控股子公司实际对外担保余额为人民币196,290万元(其中99.95%的担保为公司向并表范围内的子公司或并表范围内的子公司向公司提供的担保),占公司2018年度经审计净资产的37.04%。除上述担保事项外,公司及控股子公司无逾期对外担保、无涉及诉讼的对外担保及因担保被判决败诉而应承担损失的情形。

另外,公司于2019年4月30日召开2018年度股东大会审议通过《关于2019年度预计担保额度的议案》,预计自2018年度股东大会起至2019年度股东大会止,由先锋居善为公司向银行申请综合授信提供担保额度之上限为人民币300,000万元,截至本公告日前已使用的担保额度为20,000万元,本次拟使用的担保额度为10,000 万元(实际担保责任金额将以双方最终确认为准),累计为30,000万元。

六、备查文件

1.深圳世联行集团股份有限公司第五届董事会第二次会议决议

2.深圳世联行集团股份有限公司第五届监事会第二次会议决议

3.《最高额保证合同》

特此公告。

深圳世联行集团股份有限公司

董事会

二〇一九年十月二十二日

证券代码:000676　证券简称:智度股份　公告编号:2019-093

智度科技股份有限公司

【2019】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。

公司负责人赵立仁、主管会计工作负责人刘肆及会计机构负责人(会计主管人员)金蕊声明: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)	8,835,155,008.03	7,889,658,082.27	11.98%
归属于上市公司股东的净资产(元)	6,477,416,353.03	5,863,132,725.34	10.48%

	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)	3,111,933,186.67	65.86%	7,971,770,885.74	41.15%
归属于上市公司股东的净利润(元)	100,377,614.49	-29.96%	426,881,963.08	-26.46%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	77,150,409.25	-43.05%	375,069,597.90	-32.25%
经营活动产生的现金流量净额(元)	--	--	4,849,412.83	-96.12%
基本每股收益(元/股)	0.0787	-31.09%	0.3387	-26.75%
稀释每股收益(元/股)	0.0790	-30.82%	0.3376	-26.99%
加权平均净资产收益率	1.58%	-0.97%	6.92%	-35.73%

本报告期,公司实现归属于上市公司股东的净利润100,037.46万元,扣除股份支付费用4,284.00万元的影响后,实现归属于上市公司股东的净利润为14,322.36万元,同比减少0.07%。年初至报告期末,公司实现归属于上市公司股东的净利润42,688.20万元,扣除股份支付费用12,798.51万元的影响后,实现的归属于上市公司股东的净利润为55,486.71万元,同比减少4.42%。

年初至报告期末,因互联网金融业务客户贷款净增加额2.34亿元,扣除该因素影响,互联网媒体及数字营销业务等产生经营性现金净流入约为2.35亿元,较上年同期同口径的互联网媒体及数字营销业务产生的经营性现金净流入持平。

非经常性损益项目和金额。

√ 适用 □ 不适用

单位:人民币元

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)	-5,346.00	
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)	7,079,272.58	
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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	60,384,381.71	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,102,194.03	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	193,364.66	
减:所得税影响额	14,725,053.74	
少数股东权益影响额(税后)	12,060.00	
合计	51,812,365.18	--

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	39,020	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
北京智度德普股权投资中心(有限合伙)	境内非国有法人	37.16%	492,797,335	342,064,336		
智度集团有限公司	境内非国有法人	6.83%	90,523,143	63,366,200	质押	90,523,143
上海易哥普网络科技有限公司	境内非国有法人	4.23%	56,037,962	56,037,962	质押	56,037,962
计宏铭	境内自然人	3.75%	49,702,951	42,016,000	质押	36,399,999
上海今幅投资控股有限公司	境内非国有法人	3.01%	39,942,546	31,552,331	质押	39,931,000
李向清	境内自然人	2.35%	31,200,000	0		
拉萨经济技术开发区智恒咨询有限公司	境内非国有法人	1.68%	22,245,967	15,672,176	质押	22,242,999
上海都川科技有限公司	境内非国有法人	1.68%	22,220,311	18,826,401	质押	22,220,311
香港中央结算有限公司	境外法人	1.06%	14,074,029	0		
刘伟	境内自然人	0.58%	7,646,962	5,352,888		

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
北京智度德普股权投资中心(有限合伙)	150,732,999	人民币普通股	150,732,999
李向清	31,200,000	人民币普通股