

证券代码：002285

证券简称：世联行

公告编号：2016-124



深圳世联行地产顾问股份有限公司

2016 年第三季度报告正文

2016 年 10 月

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）	7,365,398,938.71	7,398,023,267.87	-0.44%	
归属于上市公司股东的净资产（元）	3,812,379,527.63	3,549,869,119.29	7.39%	
	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）	1,498,054,374.08	32.60%	4,193,318,939.25	37.70%
归属于上市公司股东的净利润（元）	176,900,941.45	99.55%	379,641,919.03	50.89%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	155,715,540.34	85.82%	353,889,661.78	43.60%
经营活动产生的现金流量净额（元）	--	--	1,439,759,970.67	305.47%
基本每股收益（元/股）	0.09	125.00%	0.19	35.71%
稀释每股收益（元/股）	0.09	125.00%	0.19	35.71%
加权平均净资产收益率	4.75%	2.05%	10.37%	0.76%

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）	408,271.39	
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）	11,255,869.88	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	17,970,912.39	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-61,000.87	
减：所得税影响额	2,706,371.85	
少数股东权益影响额（税后）	1,115,423.69	
合计	25,752,257.25	--

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	68,062	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	39.37%	805,051,180	0	质押	337,400,000
北京华居天下网络技术有限公司	境内非国有法人	9.95%	203,527,442	203,527,442		
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	5.19%	106,069,161	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	4.56%	93,172,604	93,172,604	质押	25,000,000
全国社保基金一一七组合	境内非国有法人	1.86%	38,000,000			
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	1.02%	20,767,320			
陈劲松	境外自然人	0.89%	18,299,610	13,724,707		
银华财富资本—工商银行—银华财富资本管理（北京）有限公司	境内非国有法人	0.65%	13,216,390			
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	境内非国有法人	0.64%	13,060,298			
TEMASEK FULLERTON ALPHA PTE LTD	境外法人	0.62%	12,667,847			
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			
乌鲁木齐卓群创展股权投资合伙企业（有限合伙）	106,069,161	人民币普通股	106,069,161			
全国社保基金一一七组合	38,000,000	人民币普通股	38,000,000			
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			
银华财富资本—工商银行—银华财富资本管理（北京）有限公司	13,216,390	人民币普通股	13,216,390			
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	13,060,298	人民币普通股	13,060,298			
TEMASEK FULLERTON ALPHA PTE LTD	12,667,847	人民币普通股	12,667,847			
中国光大银行股份有限公司—泓德优选成长混合型证券投资基金	8,284,539	人民币普通股	8,284,539			
南方基金—农业银行—南方中证金融资产管理计划	7,391,020	人民币普通股	7,391,020			
中欧基金—农业银行—中欧中证金融资产管理计划	7,391,020	人民币普通股	7,391,020			

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）	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

1、主要会计数据和财务指标

1)、2016年1-9月份营业收入比上年同期增长37.70%，主要原因是：（1）本期公司代理业务收入同比增长33.25%；（2）互联网+业务发展较快，本期实现收入同比增长103.53%；（3）家圆云贷业务发展顺利，本期实现的金融服务业务收入同比增长36.45%。

2)、2016年1-9月份经营活动产生的现金流量净额同比增长了305.47%，主要原因是：（1）本期公司发放和回收贷款而产生的现金净流入比上年同期增加54,756.05万元；（2）本期公司金融服务业务发展顺利，收取的利息和服务费款项同比增加19,624.19万元；（3）本期公司互联网+业务代收代付形成的现金净流入额比上年同期增加16,338.61万元；（4）本期公司收回了上年同期支付的业务合作意向金5,000.00万元；（5）本期公司因偿还到期贷款而收回质押存款5,800.00万元。

2、资产负债表项目

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
应收票据	20,361.37	10,879.16	87.16%	主要是因为本期公司业务结算收到的票据增加。
预付款项	26,056.56	6,263.48	316.01%	主要是因为本期公司新业务的拓展而采购、装修事项增加。
应收股利	825.02			期末余额是本期根据青岛雅园股权转让协议约定，公司应收青岛雅园的利润分配款。
其他应收款	23,188.93	16,907.35	37.15%	主要是因为本期公司支付的项目押金同比增加8,422.57万元。
长期股权投资	3,019.53	1,862.28	62.14%	增加的金额主要是： 1) 本期公司认缴深圳世联同创资产管理有限公司投资款1,004.50万元，持有其49%的股权； 2) 本期公司投资50万元设立深圳世松安老服务有限公司，持有其50%的股权； 3) 本期公司投资49万元设立重庆小样达客网络科技服务有限公司，持有其49%的股权。
固定资产清理	0.28			期末余额主要是因为本期部分固定资产尚未处置完毕而暂未结转。
无形资产	516.62	5,161.36	-89.99%	减少金额主要是青岛雅园公司的车位使用权，因为本期公司已将青岛雅园的股权全部转让，青岛雅园不再纳入公司的合并范围。
长期待摊费用	5,042.25	1,978.67	154.83%	增加的金额主要是本期公司公寓管理业务产生的装修费。
递延所得税资产	16,572.91	23,861.33	-30.54%	主要是因为本期完成了2015年度所得税汇算清缴工作，根据规定转回或冲销而减少。
其他非流动资产	1,125.00	2,700.00	-58.33%	期末余额主要是公司支付上海晟耀资产管理有限公司股权收购诚意金。

短期借款	72,000.00	117,600.00	-38.78%	主要是因为本期公司现金流情况较好，相应减小了银行借款的融资规模。
应付账款	1,591.67	2,708.17	-41.23%	主要是因为期初应付款在本期内陆续支付。
预收款项	7,083.73	10,445.00	-32.18%	主要原因是： 1) 公司前期按战略协议预收大客户的代理费，本期陆续完成服务确认收入转出； 2) 本期青岛雅园不再纳入公司的合并范围，公司预收的物业费相应减少。
应交税费	18,580.34	35,900.72	-48.25%	主要是因为本期完成了2015年度所得税汇算清缴工作而减少。
应付利息	2,653.26	1,152.80	130.16%	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	1,295.36	784.00	65.22%	期末余额是本期山东世联、青岛荣置地实施利润分配应付而暂未支付的少数股东的股利。
其他应付款	107,365.93	47,411.43	126.46%	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。
其他流动负债	50,709.56	85,817.34	-40.91%	主要是因为本期公司已偿还到期资产证券化本金34,600.00万元。
长期应付款	8,263.40	4,484.00	84.29%	主要变动情况是： 1) 期末余额为公司实施限制性股票激励计划，在解锁期内未达到解锁条件时，公司需要按计划约定的价格进行回购注销，按公司会计政策确认的回购义务。 2) 期初为子公司青岛雅园购置长期车位使用权的应付款项，本期青岛雅园不再纳入公司的合并范围。
实收资本（或股本）	204,496.91	144,569.62	41.45%	主要原因是： 1) 本期公司实施《2015年度利润分配预案》增加股本57,827.85万元； 2) 本期公司实施经股东大会审议通过的股权激励计划，增加股本2,099.44万元。
资本公积	57,095.15	91,539.07	-37.63%	主要变动情况是： 1) 本期公司实施《2015年度利润分配预案》而减少34,696.71万元； 2) 本期公司收购厦门立丹行29%的少数股东股权，按会计政策冲减资本公积6,229.38万元； 3) 本期公司实施经股东大会审议通过的股权激励计划，增加资本公积6,163.96万元。
库存股	8,263.40			期末库存股主要是本期公司实施限制性股票激励计划，限制性股票在解锁期内未达到解锁条件时，公司需要按计划约定的价格进行回购注销，回购义务按公司会计政策确认的库存股。
其他综合收益	3.84	-1.78	-315.73%	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。
少数股东权益	6,135.14	9,427.31	-34.92%	主要原因是： 1) 本期非全资子公司实施利润分配而减少了少数股东权益同比增加2,335.45万元； 2) 本期公司已转让青岛雅园的全部股权，按会计政策冲减少数股东权益1,381.67万元。

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	149,805.44	112,977.63	32.60%	主要原因是： 1) 本报告期公司代理业务收入同比增长35.63%； 2) 本报告期公司互联网+业务收入同比增长64.70%。
营业成本	116,023.32	82,680.02	40.33%	主要原因是： 1) 本报告期公司代理销售规模同比增长34.60%，相应的投入增加，特别是人力成本；本报告期代理业务成本同比增长35.47%，占营业成本增长总额的48.39%。 2) 本报告期互联网+业务成本增加13,595.09万元，占营业成本增长总额的40.77%，主要是支付给第三方的营销费用；
营业税金及附加	904.14	6,466.44	-86.02%	主要是因为根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》，公司从2016年5月1日起全部征收增值税，导致本报告期公司的营业税相应减少所致。
管理费用	9,987.94	7,396.47	35.04%	主要是因为本报告期公司新业务发展而增加的后台管理和支持服务人力增加所致。
财务费用	-276.47	2,927.84	-109.44%	主要原因是： 1) 本报告期公司对外融资减少，利息支出同比减少2,196.77万元； 2) 本报告期公司利息收入同比增加1,032.65万元。
资产减值损失	-559.03	1,092.97	-151.15%	主要是因为本报告期公司收回了前期不良贷款1,600万元。
投资收益	292.77	1.59	18,313.21%	主要是因为本报告期公司持有的平安汇通世联小贷1号到期获得投资收益432.78万元，上期无此项收益。
营业外收入	785.20	552.79	42.04%	主要是因为本报告期公司收到的政府补贴收入增加。
营业外支出	94.37	15.90	493.52%	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	6,263.94	3,645.81	71.81%	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	755.10	441.40	71.07%	主要是因为本报告期山东世联、北京安信行和青岛荣置地盈利情况较好，确认的少数股东损益增加。
外币财务报表折算差额	-1.26	-7.30	-82.74%	主要是因为本报告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	-0.78	-6.32	-87.66%	主要是境外非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	419,331.89	304,529.86	37.70%	主要原因是： 1) 本期公司代理业务收入同比增长33.25%； 2) 本期公司互联网+业务收入同比增长103.53%； 3) 公司家圆云贷业务发展顺利，本期实现的金融服务业务收入同比增长36.45%。
营业成本	322,246.19	221,358.02	45.58%	主要原因是： 1) 本期公司代理销售规模同比增长34.06%，相应的投入增加，特别是人力成本；本期代理业务成本同比增加48,967.89万元，占营业成本增长总额的48.54%； 2) 互联网+业务发展迅速，本期互联网+业务成本同比增加43,497.92万元，占营业成本增长总额的43.11%，主要是支付给第三方的营销费用。
营业税金及附加	10,031.19	16,861.30	-40.51%	主要是因为根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》，公司从2016年5月1日起全部征收增值税，导致本期公司的营业税相应减少。
财务费用	1,297.73	4,307.48	69.87%	主要是因为公司本期现金流情况较好，存款利息收入相应增加所致。
资产减值损失	3,053.11	5,040.02	-39.42%	主要是因为本期公司收回了前期不良贷款1,600万元。
投资收益	769.55	477.32	61.22%	主要变动情况： 1) 本期公司持有的平安汇通世联小贷1号到期获得投资收益432.78万元； 2) 本期公司处置子公司青岛雅园60%股权，获得投资收益291.28万元； 3) 上期公司收到上海中城联盟投资管理有限公司分配的现金红利，本期没有此项收益。
营业外收入	1,323.13	734.93	80.03%	主要是因为本期公司收到的政府补贴收入增加。
营业外支出	162.82	272.53	-40.26%	减少的金额主要是上期世联小贷处置抵债资产产生损失，本期没有此项支出。
所得税费用	17,040.93	9,736.63	75.02%	主要是因为本期利润增加，依法计提的所得税相应增加。
少数股东损益	1,619.04	1,157.73	39.85%	主要是因为本期山东世联、北京安信行和青岛荣置地盈利情况较好，确认的少数股东损益增加。
外币财务报表折算差额	5.62	-6.80	-182.65%	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	-2.17	-5.91	-63.28%	主要是境外非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
销售商品、提供劳务收到的现金	437,641.44	292,625.55	49.56%	主要原因是： 1) 代理业务回款比上期增加74,769.65万元； 2) 互联网+业务回款比上期增加47,735.14万元； 3) 金融服务业务回款比上期增加19,880.09万元。
收到其他与经营活动有关的现金	396,473.08	225,215.10	76.04%	主要原因是： 1) 本期公司收回的贷款比上期增加118,699.73万元； 2) 本期公司收到的互联网+业务代收款比上期增加33,530.33万元； 3) 本期公司收回贷款质押存款5,800.00万元和业务合作意向金5,000.00万元，上期无此项现金流入。
支付的各项税费	52,771.18	33,507.20	57.49%	主要是因为本期公司收入和利润增长，依法缴纳的各项税费相应增加。
支付其他与经营活动有关的现金	433,981.54	283,216.42	53.23%	主要原因是： 1) 本期公司贷款放款比上期增加63,943.68万元； 2) 本期公司互联网+业务支付代收款比上期增加17,191.72万元； 3) 本期公司经营规模增长，相应支付的咨询费、技术协作费、广告宣传费等经营费用相应增加。
收回投资收到的现金	7,897.42	2,057.97	283.75%	主要变动情况是： 1) 本期公司收回外贸信托汇金9号投资款2,495.90万元； 2) 本期公司收回平衡二号基金投资款2,624.63万元； 3) 本期公司收回平衡三号基金投资款1,584.39万元； 3) 本期公司收回平安汇通世联小贷1号投资款1,000.00万元；
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	107.23	29.36	265.22%	主要是因为本期公司处置车辆收到的现金比上期增加。
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-915.14			本期公司处置子公司青岛雅园发生现金净流出915.14万元，上期无此项流出。
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	9,510.65	1,262.22	653.49%	主要原因是： 1) 本期公司公寓管理业务支付装修款同比增加3,800.06万元； 2) 本期青岛雅园支付车位使用权款2,000.00万元，上期无此项流出。 3) 本期公司养老服务、小样社区业务支付装修款1,012.28万元，上期无此项流出。
投资支付的现金	9,947.78	5,155.11	92.97%	主要变动情况是： 1) 本期公司按并购合同支付并购款4,154.43万元； 2) 本期公司支付平衡三号基金投资款2,140.00万元； 3) 本期公司支付上海腾赋有限合伙公司投资款1,600.00

				万元； 4) 本期公司支付深圳世联同创资产管理有限公司投资款1,004.50万元，持有其49%股权； 5) 本期公司支付设立各类联营企业的投资款共923.85万元。
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		2,063.49		上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，本期无此项净流出。
吸收投资收到的现金	9,855.02	112,346.77	-91.23%	主要原因是： 1) 本期公司实施限制性股票激励计划募得资金8,263.40万元，上期公司非公开发行股票募得资金 112,101.77万元； 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1,346.62万元。
收到其他与筹资活动有关的现金	2,424.34	30,518.03	-92.06%	主要是因为本期公司通过信贷资产证券化的融资规模减小。
偿还债务支付的现金	133,177.60	52,717.47	152.63%	主要原因是： 1) 本期归还的银行借款比上期增加90,680.00万元； 2) 上期公司偿还世联云贷基金的借款共10,288万元，本期无此项现金流出。
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	4,918.91	2,286.01	115.17%	主要原因是： 1) 2015年合并的青岛荣置地本期支付给少数股东的利润分配款2,233.26万元，上期无此项流出； 2) 四川嘉联本期支付给少数股东的利润分配款575.92万元,上期无此项流出。
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-11.39	7.67	-248.50%	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变动。

二、 主营业务说明

1、公司2016年1-9月实现主营业务收入418,128.97万元，同比增长37.44%；

(1) 主营业务收入按业务板块划分：

业务板块	2016年1-9月		2015年1-9月		增长比例(%)
	金额(万元)	占比(%)	金额(万元)	占比(%)	
房地产交易服务	236,250.60	56.51%	177,349.03	58.30%	33.21%
互联网+	88,822.41	21.24%	43,640.80	14.34%	103.53%
资产管理服务	55,495.14	13.27%	55,709.70	18.31%	-0.39%
金融服务	37,560.82	8.98%	27,526.98	9.05%	36.45%
合计	418,128.97	100.00%	304,226.51	100.00%	37.44%

说明：房地产交易服务包括原来代理销售业务和经纪业务，资产管理服务包括资产服务业务和顾问策划业务，季报将不再单独按业务类型划分披露数据。

(2) 主营业务收入按照收入的区域来源划分：

业务分类	2016年1-9月		2015年1-9月		增长比例(%)
	金额(万元)	占比(%)	金额(万元)	占比(%)	
华南区域	199,621.40	47.74%	145,685.14	47.88%	37.02%
华东区域	83,472.70	19.97%	61,273.20	20.14%	36.23%
华北区域	60,096.96	14.37%	51,557.72	16.95%	16.56%
华中及西南区域	47,132.21	11.27%	28,587.42	9.40%	64.87%
山东区域	27,805.70	6.65%	17,123.03	5.63%	62.39%
合计	418,128.97	100.00%	304,226.51	100.00%	37.44%

2、公司2016年7月、8月、9月分别实现代理销售金额450亿元、461亿元、575亿元，第三季度累计实现代理销售金额1,486亿元。2016年1-9月份公司累计实现代理销售金额4,003亿元，比上年同期增长34.06%。公司目前累计已实现但未结算的代理销售额约3,724亿元，将在未来的3至9个月为公司带来约28.8亿元的代理费收入；其中属于公司100%控股子公司的未结算代理销售额约3,224亿元，将在未来的3至9个月为公司带来约24.7亿元的代理费收入；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影响和解决方案的分析说明

√ 适用 □ 不适用

1、公司于2016年7月8日召开第三届董事会第五十八次会议及第三届监事会第四十三次会议，审议通过了《关于撤回公司非公开发行股票申请文件的议案》。由于公司该次非公开发行预案公告以来，我国证券市场环境及监管政策发生了较大变化，同时，为响应中国证监会的相关指导意见，综合考虑资本市场环境和公司业务发展规划等因素，为了维护广大投资者的利益，经公司审慎研究，决定终止该次非公开发行股票事项，并向中国证监会申请撤回该次非公开发行股票的申报文件。同时，该次董事会审议通过了以长租公寓建设项目为方案的非公开发行股票方案，相关事项已经2016年第三次临时股东大会审议通过。目前，本次非公开发行股票事项已获得中国证监会受理，尚需中国证监会进一步审核。详见公司于2016年7月11日、2016年9月22日刊登于《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》及巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）的相关公告。

2、公司于2016年5月11日召开第三届董事会第五十二次会议及第三届监事会第三十九次会议审议通过了《关于控股子公司深圳世联兴业资产管理有限公司启动改制设立股份有限公司并申请在全国中小企业股份转让系统挂牌的议案》，同意公司控股子公司深圳世联兴业资产管理有限公司（以下简称“世联兴业”）进行改制，设立股份有限公司，并在符合国家相关法律法规政策和条件成熟的情况下，申请在全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让，上述议案已经公司2016年第二次临时股东大会审议通过。具体内容详见2016年5月13日公司于《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>）上登载的《关于控股子公司深圳世联兴业资产管理有限公司启动改制设立股份有限公司并申请在全国中小企业股份转让系统挂牌的公告》（公告编号：2016-057）。目前世联兴业已完成改制设立股份有限公司、增加注册资本及名称变更等工商变更登记手续，世联兴业已经更名为深圳世联君汇不动产运营管理股份有限公司（以下简称“世联君汇”）。世联君汇申请在全国中小企业股份转让系统挂牌事项已获得全国中小企业股份转让系统有限责任公司受理，尚需全国中小企业股份转让系统有限责任公司进一步核准。

3、公司于2016年9月29日召开第四届董事会第二次会议及第四届监事会第二次会议，审议通过了《关于对外投资设立不动产基金暨关联交易的议案》，同意公司全资子公司深圳世联投资有限公司（以下简称“世联投资”）与深圳同创锦绣资产

管理有限公司（以下简称“同创锦绣”）、深圳世联同创资产管理有限公司（以下简称“世联同创”）签署《合作协议》，由世联同创发起设立“世联同创不动产稳健1号”（暂定名，实际以登记备案为准，以下简称“不动产基金”或“本基金”）契约型不动产基金，以开展不动产类投资业务。不动产基金的预计规模不超过10亿元人民币（经基金全体投资者协商一致，可根据投资环境和投资进度的变化情况扩大或缩小基金的总规模），世联投资或其关联公司拟以自有资金认缴出资不超过（含）人民币6亿元。（详见公司于2016年9月30日在《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> 上披露的《关于投资设立不动产基金暨关联交易的公告》）。上述事项已经2016年第五次临时股东大会审议通过。截至第三季度报告公告日，世联投资与世联同创已签署了《世联同创不动产稳健一号基金基金合同》。

重要事项概述	披露日期	临时报告披露网站查询索引
2016 年度非公开发行股票	2016 年 07 月 11 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn
	2016 年 09 月 22 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn
控股子公司申请在全国中小企业股份转让系统挂牌	2016 年 05 月 13 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn
	2016 年 10 月 11 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn
投资设立不动产基金暨关联交易的事项	2016 年 09 月 30 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

四、公司、股东、实际控制人、收购人、董事、监事、高级管理人员或其他关联方在报告期内履行完毕及截至报告期末尚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	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。

		<p>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)向世联行申报本人直接或间接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。</p>			
--	--	--	--	--	--

		<p>(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。</p>			
朱敏	再融资承诺	<p>(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) 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</p>	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。

		<p>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</p>			
--	--	--	--	--	--

		<p>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。</p>			
深圳世联行地产顾问股份有限公司;世联地	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	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

	产顾问（中国）有限公司		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。			承诺人违发该承诺的情形。
	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，没有发生承诺人违发该承诺的情形。
	公司董事、监事及高级管理人员	关于公司填补非公开发行股票摊薄即期回报采取措施的承诺	（1）本人承诺不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益；（2）本人承诺对本人的职务消费行为进行约束；（3）本人承诺不动用公司资产从事与本人履行职责无关的投资、消费活动；（4）本人承诺由董事会或薪酬委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；（5）本人承诺若公司未来实施股权激励计划，其行权条件将与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。作为填补回报措施相关责任主体之一，本人若违反上述承诺或拒不履行上述承诺，本人同意按照中国证监会和深圳证券交易所等证券监管机构按照其制定或发布的有关规定、规则，对本人作出相关处罚或采取相关管理措施。	2016 年 02 月 06 日		截至公告之日，上述承诺得到了严格履行，没有发生承诺人违发该承诺的情形。
	陈劲松;佟捷	再融资承诺	不越权干预公司经营管理活动，不侵占公司利益。	2016 年 02 月 06 日		截至公告之日，上述承诺得到了严格履行，没有发生承诺人违发该承诺的情形。
股权激励承诺	公司	股权激励计划承诺	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，没有发生承诺人违发该承诺的情形。
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	2007 年 12 月 10 日		截至公告之日，上述承诺得到了严格履行，没有发生承诺人违发该承诺的情形。

捷		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。			
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。
公司控股股东和持股5%以上股东及董事、监事、高级管理人员	不减持承诺	公司控股股东和持股5%以上股东及董事、监事、高级管理人员自2015年7月9日起,未来6个月内不减持其所持的公司股份。	2015年07月09日	2016年01月09日	履行完毕
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	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。

			<p>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、本人申报离任六个月后的十二个月内通过证券交易所挂牌交易出售本公司股票数量占其所持有本公司股票总数(包括有限售条件和无限售条件的股份)的比例不超过 50%。九、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。十、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。</p>			
	陈劲松	增持承诺	<p>自 2015 年 7 月 11 日至 2016 年 1 月 11 日,根据中国证券监督管理委员会和深圳证券交易所的规定,拟通过定向资产管理计划,当公司股价严重偏离其合理价值时,择机予以增持公司股份,合计拟增持金额不低于人民币 1.5 亿元。由于原计划期内没有合适的窗口期增持股份,相关承诺人已将计划延期至 2016 年 4 月 11 日。</p>	2015 年 07 月 11 日	2016 年 04 月 11 日	履行完毕
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 2016 年度经营业绩的预计

2016 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

2016 年度归属于上市公司股东的净利润变动幅度	20.00%	至	50.00%
2016 年度归属于上市公司股东的净利润变动区间（万元）	61,126.7	至	76,408.38
2015 年度归属于上市公司股东的净利润（万元）	50,938.92		
业绩变动的原因说明	1、2016 年前三季度公司已实现代理销售额同比增长 34.06%，有利于公司第四季度代理销售收入的结算； 2、公司金融服务业务、互联网+业务保持快速增长，仍将持续为公司贡献利润。		

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、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
2016 年 07 月 12 日	电话沟通	机构	详见巨潮资讯网，《2016 年 7 月 12 日投资者关系活动记录表》
2016 年 08 月 18 日	电话沟通	机构	详见巨潮资讯网，《2016 年 8 月 18 日投资者关系活动记录表》
2016 年 08 月 31 日	实地调研	机构	详见巨潮资讯网，《2016 年 8 月 31 日投资者关系活动记录表》
2016 年 09 月 28 日	实地调研	机构	详见巨潮资讯网，《2016 年 9 月 28 日至 9 月 29 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

二〇一六年十月二十五日