

证券代码：002285

证券简称：世联行

公告编号：2021-027

深圳世联行集团股份有限公司 2021 年第一季度报告正文

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	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	1,249,795,688.03	1,061,163,083.94	17.78%
归属于上市公司股东的净利润（元）	17,504,574.18	-163,208,309.08	110.73%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-74,820,714.61	-180,577,523.06	58.57%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-58,699,061.73	-267,258,920.96	78.04%
基本每股收益（元/股）	0.01	-0.08	112.50%
稀释每股收益（元/股）	0.01	-0.08	112.50%
加权平均净资产收益率	0.34%	-3.12%	3.46%
	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）	11,775,100,833.60	10,891,132,382.59	8.12%
归属于上市公司股东的净资产（元）	5,091,421,254.36	5,160,275,780.63	-1.33%

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）	812,819.51	
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）	15,050,825.46	
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	772,388.20	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,707,943.29	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	81,209,515.54	公寓管理业务战略调整，转让子公司世联集房股权确认投资收益
减：所得税影响额	1,635,146.36	
少数股东权益影响额（税后）	2,177,170.27	
合计	92,325,288.79	--

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、普通股股东总数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	51,575	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	29.66%	603,238,739	0	质押	200,000,000
珠海大横琴集团有限公司	国有法人	15.94%	324,077,841	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	3.27%	66,489,004	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	3.24%	65,974,386	0		
深圳世联行集团股份有限公司回购专用证券账户	其他	2.00%	40,750,034	0		
香港中央结算有限公司	境外法人	1.59%	32,295,161	0		
易方达基金－中央汇金资产管理有限责任公司－易方达基金－汇金资管单一资产管理计划	境内非国有法人	1.02%	20,767,320	0		
陈劲松	境外自然人	0.90%	18,299,610	13,724,707		
宁岩	境内自然人	0.65%	13,300,091	0		
熊弋涛	境内自然人	0.60%	12,200,183	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	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			
深圳众志联高投资管理合伙企业（有限合伙）	66,489,004	人民币普通股	66,489,004			
乌鲁木齐卓群创展股权投资合伙企业（有限合伙）	65,974,386	人民币普通股	65,974,386			
深圳世联行集团股份有限公司回购专用证券账	40,750,034	人民币普通股	40,750,034			

户			
香港中央结算有限公司	32,295,161	人民币普通股	32,295,161
易方达基金－中央汇金资产管理有限责任公司－易方达基金－汇金资管单一资产管理计划	20,767,320	人民币普通股	20,767,320
宁岩	13,300,091	人民币普通股	13,300,091
熊弋涛	12,200,183	人民币普通股	12,200,183
上海新天和实业集团有限公司	11,221,780	人民币普通股	11,221,780
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) 2021年1-3月份归属于上市公司股东的净利润同比增长110.73%，主要原因是：1) 随着经济形势好转，以及公司各项战略措施落地推动等因素，本报告期公司交易服务、物业管理和顾问业务收入同比增加，影响本期利润；2) 公司公寓管理业务进行战略调整转让了中资产模式的业务，本报告期亏损同比减少约4,792.00万元；3) 本报告期转让子公司世联集房100%股权确认投资收益8,120.95万元。

归属于上市公司股东的净利润同比增加同时也影响到基本每股收益和稀释每股收益的变动，两项每股收益均比上年同期增长了112.50%。

(2) 2021年1-3月份经营活动产生的现金流量净额同比增长78.04%，主要原因是：1) 本报告期公司期初应收账款回款比上年同期增加13,462.09万元；2) 公司执行新租赁准则，本报告期公司支付的非简易核算合同租金6,759.15万列为筹资活动现金流出。

2、资产负债表项目

项目	2021年3月31日 (万元)	2020年12月31日 (万元)	变动幅度	主要变动说明
交易性金融资产		400.00	-100.00%	短期保本类结构性存款到期已收回
应收股利		125.66	-100.00%	已收到联营企业宣告分配的利润
存货	9,779.64	4,480.01	118.30%	交易业务确认合同履行成本增加
持有待售资产	796.10	1,822.39	-56.32%	资产配置优化，处置投资性房地产
其他流动资产	8,519.53	13,991.65	-39.11%	转让子公司世联集房股权后不再纳入合并，预缴税费相应减少
使用权资产	150,116.04			执行新租赁准则确认的使用权资产
长期待摊费用	16,124.82	54,997.18	-70.68%	转让子公司世联集房股权后不再纳入合并，公寓酒店装修长摊相应减少
应付账款	22,378.38	56,266.38	-60.23%	1) 转让子公司世联集房股权后不再纳入合并，应付账款相应减少18,072.57万元 2) 执行新租赁准则，按直线法计提的租赁费调整到租赁负债
预收款项	2,343.95	5,026.50	-53.37%	转让子公司世联集房股权后不再纳入合并，预收公寓租赁费减少
合同负债	7,412.33	5,541.25	33.77%	预收的装修业务款、资产管理服务费增加
应付利息	253.55	138.95	82.48%	按期计提的应付银行借款利息增加

应付股利	392.62	702.64	-44.12%	已支付山东世联少数股东的利润分红
一年内到期的非流动负债	27,376.61			执行新租赁准则，12个月内到期的租赁负债
租赁负债	144,817.02			执行新租赁准则确认的租赁负债
长期应付款	35,000.00			控股股东提供的2年期统借统还借款

3、利润表项目

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	677.03	486.41	39.19%	印花税、土地增值税增加
财务费用	3,804.17	2,469.33	54.06%	执行新租赁准则确认的租赁融资费用增加，上期无此项费用
投资收益	8,114.94	-753.84	1176.48%	增加金额主要是转让子公司世联集房股权确认的投资收益
信用减值损失（损失以“-”号填列）	1,502.58	-353.90	524.58%	应收款和贷款计提的预期信用损失准备减少
资产处置收益	89.79	9.16	880.24%	处置资产运营项目的资产收益增加
营业外支出	843.97	83.64	909.05%	支付工商运营项目合同违约金增加
所得税费用	1,773.10	709.87	149.78%	利润总额增加，依法计提的所得税费增加
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-0.15	0.86	-117.44%	非全资子公司外币报表折算汇率变动

4、现金流量表项目

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	149,726.12	114,930.03	30.28%	收入增长、应收账款回款同比增加
收到其他与经营活动有关的现金	50,926.47	87,165.34	-41.57%	金融服务业务的贷款回收同比减少
收回投资收到的现金	3,456.20	1,782.71	93.87%	本期收回联营企业投资3,203.38万元，上期没有
取得投资收益收到的现金	220.40	1,429.50	-84.58%	上期有收到其他非流动金融资产收益分配，本期没有
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2,296.94	1,172.08	95.97%	资产配置优化，处置投资性房产款项同比增加
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	13,588.40	0.00		公寓管理业务调整，本期转让子公司世联集房收到的现金净额

收到其他与投资活动有关的现金	989.13			1) 互联网+业务并购15家子公司产生现金净流入589.13万元 2) 收回短期保本类结构性银行存款400.00万元
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	852.13	3,008.37	-71.67%	公寓管理、工商资产运营支付装修款减少
投资支付的现金	3,000.64			主要是支付前期子公司世联集房重组股权转让款
吸收投资收到的现金	98.00	34.00	188.24%	非全资子公司吸收少数股东投资款增加
收到其他与筹资活动有关的现金	20,900.00			融资存单质押及保证金净收回11,000.00万元，资产证券化融资9,900.00万元
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,732.21	4,965.74	-44.98%	融资结构优化，银行借款、资产证券化融资利息减少
子公司支付给少数股东的股利、利润	310.02			本期山东怡高支付了利润分红
支付其他与筹资活动有关的现金	13,140.21	37.52	34921.88%	本期执行新租赁准则支付租金6,759.15万元和偿还资产证券化本金6,381.06万元，上期均没有
汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.52	13.67	-96.20%	子公司外币报表折算汇率变动

二、主营业务说明

1、公司2021年1-3月实现主营业务收入121,956.45万元，同比增长15.48%；

(1) 主营业务收入按业务板块划分

业务板块	2021年1-3月		2020年1-3月		增长比例(%)
	金额(万元)	占比(%)	金额(万元)	占比(%)	
大交易服务	88,509.19	72.57%	66,751.14	63.21%	32.60%
大资管服务	33,447.26	27.43%	38,852.83	36.79%	-13.91%
其中：大资管业务(扣除公寓管理)	27,843.28	22.83%	25,451.81	24.10%	9.40%
合计	121,956.45	100.00%	105,603.97	100.00%	15.48%

业务板块调整：2020年公司借着引入国有法人股东的契机，公司启动了新一轮的发展战略，明确了构建“大交易+大资管”双核协同发展的业务体系，聚焦优势业务，发挥公司特长。因此，从本报告期起业务调整为大交易服务、大资管服务两大板块，同时调整上年同期相关数据。大交易服务板块包括代理销售业务、互联网+业务、金融服务业务，大资管服务板块包括物业管理服务、工商资产运营、公寓管理、顾问策划服务、装修服务业务、资产投资服务等业务。

1) 本报告期大交易服务收入同比增长32.60%，主要是因为本报告期公司持续整合营销渠道资源，互联网+业务收入同比增长118.56%；2) 本报告期大资管服务收入同比下降13.91%，扣除公寓管理业务进行战略调整的影响后，大资管服务收入同比增长9.40%，主要是因为本报告期物业管理服务持续稳定发展，收入同比增长18.16%。

(2) 主营业务收入按收入的区域来源划分：

业务分类	2021年1-3月		2020年1-3月		增长比例(%)
	金额(万元)	占比(%)	金额(万元)	占比(%)	
华南区域	53,037.09	43.49%	43,177.57	40.89%	22.83%
华东区域	19,471.26	15.97%	19,695.95	18.65%	-1.14%
华北区域	18,437.52	15.12%	17,041.27	16.14%	8.19%
华中及西南区域	15,877.52	13.02%	15,111.50	14.31%	5.07%
山东区域	15,133.06	12.41%	10,577.69	10.02%	43.07%
合计	121,956.45	100.00%	105,603.98	100.00%	15.48%

本报告期，华南区域主要受互联网+业务收入增加的影响，营业收入同比增长22.83%；山东区域受益于区域代理销售、互联网+业务恢复增长，营业收入同比增加43.07%；华东区域受公寓管理业务战略调整的影响，营业收入同比减少1.14%。

2、公司目前累计已实现但未结算的代理销售额3,492亿元，将在未来的3至9个月为公司带来约25.7亿元的代理费收入；其中属于公司100%控股子公司的未结算代理销售额约2,913亿元，将在未来的3至9个月为公司带来约20.8亿元的代理费收入；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

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

七、对 2021 年 1-6 月经营业绩的预计

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。