

证券代码：002285

证券简称：世联行

公告编号：2016-050

深圳世联行地产顾问股份有限公司 2016 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	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	1,148,236,668.92	822,918,940.46	39.53%
归属于上市公司股东的净利润（元）	61,327,862.83	50,343,617.34	21.82%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	60,903,573.72	50,669,933.63	20.20%
经营活动产生的现金流量净额（元）	350,428,492.71	-201,538,213.25	273.88%
基本每股收益（元/股）	0.030	0.029	3.45%
稀释每股收益（元/股）	0.030	0.029	3.45%
加权平均净资产收益率	1.72%	2.45%	-0.73%
	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）	6,897,302,234.90	7,398,023,267.87	-6.77%
归属于上市公司股东的净资产（元）	3,492,010,319.83	3,549,869,119.29	-1.63%

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）	130,887.86	
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）	282,406.08	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	192,603.89	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-18,512.82	
减：所得税影响额	112,350.56	
少数股东权益影响额（税后）	50,745.34	
合计	424,289.11	--

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		71,013		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	39.78%	575,036,557	0	质押	203,000,000	
北京华居天下网络技术有限公司	境内非国有法人	10.06%	145,376,744	145,376,744			
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	5.26%	75,977,972	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	4.60%	66,551,860	66,551,860	质押	10,000,000	
全国社保基金一一七组合	其他	2.68%	38,787,724	0			
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	1.03%	14,833,800	0			
陈劲松	境外自然人	0.90%	13,071,150	9,803,362			
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	其他	0.65%	9,328,784	0			
东吴基金—农业银行—东吴证券股份有限公司	其他	0.52%	7,564,323	0			
南方基金—农业银行—南方中证金融资产管理计划	其他	0.37%	5,279,300	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	575,036,557	人民币普通股	575,036,557
乌鲁木齐卓群创展股权投资合伙企业（有限合伙）	75,977,972	人民币普通股	75,977,972
全国社保基金一一七组合	38,787,724	人民币普通股	38,787,724
中央汇金资产管理有限责任公司	14,833,800	人民币普通股	14,833,800
中国工商银行股份有限公司—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
东吴基金—农业银行—东吴证券股份有限公司	7,564,323	人民币普通股	7,564,323
南方基金—农业银行—南方中证金融资产管理计划	5,279,300	人民币普通股	5,279,300
中欧基金—农业银行—中欧中证金融资产管理计划	5,279,300	人民币普通股	5,279,300
博时基金—农业银行—博时中证金融资产管理计划	5,279,300	人民币普通股	5,279,300
嘉实基金—农业银行—嘉实中证金融资产管理计划	5,279,300	人民币普通股	5,279,300
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1-3月份营业收入比上年同期增长39.53%，主要原因是：1) 本报告期公司互联网+业务增长较快，收入增加15,704.52万元，同比增长272.56%；2) 2015年公司代理销售规模同比增长较快，有利于本报告期代理销售收入的确认，代理销售收入同比增长20.56%；3) 本报告期公司资产服务业务、金融服务业务收入同比增长49.65%和37.75%。

(2)、2016年1-3月份经营活动产生的现金流量净额同比增长了273.88%，主要原因是：1) 公司通过资产证券化、P2P、信托计划等方式盘活信贷资产，加上本报告期贷款业务发放和回收，产生的现金净流入较上年同期增加了44,266.96万元；2) 本报告期公司因贷款已到期偿还而收回贷款质押存款5,800.00万元，上期无此项流入；3) 本报告期互联网+业务为公司带来经营性现金净流量比上年同期增加4,899.66万元。

2、资产负债表项目

项目	本期金额 (万元)	期初金额 (万元)	变动幅度	主要变动说明
其他应收款	22,619.92	16,907.35	33.79%	主要原因是： 1) 本报告期公司互联网+业务的项目合作诚意金比期初增加2,953.52万元； 2) 本报告期公司支付项目合作意向金2,000.00万元。
长期股权投资	2,872.58	1,862.28	54.25%	增加的金额主要是： 1) 本报告期公司认缴了深圳世联同创资产管理有限公司注册资本金490.00万元； 2) 本报告期根据公司投资委员会决议对深圳世联同创资产管理有限公司进行增资514.50万元，增资后持股比例不变。
其他非流动资产	1,000.00	2,700.00	-62.96%	主要是因为前期预付厦门立丹行29%的少数股权收购一期款1,700.00万元，本报告期内已转出确认为投资。
应付账款	1,734.61	2,708.17	-35.95%	主要是因为期初的应付款在本报告期内陆续支付。
应付职工薪酬	48,206.54	69,084.66	-30.22%	主要是因为上年计提的工资奖金在本报告期内陆续发放。
应付股利	6,897.70	784.00	779.81%	主要是因为公司股东大会审议通过了《2015年度利润分配预案》，须发放现金股利5,782.78万元，本报告期暂未支付。
其他应付款	66,130.87	47,411.43	39.48%	主要原因是： 1) 本报告期公司收到暂挂的职工认购公司限制性股票款7,002.44万元，相关的确认和验资手续尚在办理中；

				2) 本报告期公司互联网+业务收到的暂收服务费及应付未付的第三方费用, 比期初增加5,551.28万元; 3) 本报告期公司按协议暂未支付的股权转让款比期初增加4,578.00万元, 此项增加的金额为公司收购厦门立丹行29%的股权转让款余款。
其他流动负债	58,843.01	85,817.34	-31.43%	主要原因是: 1) 本报告期公司通过资产证券化的方式融入资金3,450.00万元; 2) 本报告期公司已偿还到期资产证券化本金29,600.00万元。
股本	202,397.47	144,569.62	40.00%	主要是因为本报告期公司执行《2015年度利润分配预案》而增加。
资本公积	50,706.31	91,539.07	-44.61%	主要变动情况是: 1) 本报告期公司执行《2015年度利润分配预案》而减少34,696.71万元; 2) 本报告期公司收购厦门立丹行29%的少数股东股权, 收购价款与收购日公司应享有的厦门立丹行净资产份额之间的差额, 按会计政策冲减了资本公积6,229.38万元。

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
营业总收入	114,823.67	82,291.89	39.53%	主要原因是: 1) 本报告期公司互联网+业务增长较快, 收入增加15,704.52万元, 同比增长272.56%; 2) 2015年公司代理销售规模同比增长较快, 有利于本报告期代理销售收入的确认, 代理销售收入同比增长20.56%; 3) 本报告期公司资产服务业务、金融服务业务收入同比增长49.65%和37.75%。
营业成本	87,077.58	61,288.46	42.08%	主要原因是: 1) 公司互联网+业务发展迅速, 本报告期互联网+业务成本同比增加15,625.63万元, 占营业成本增长总额的60.59%, 主要是支付给第三方的营销费用; 2) 本报告期公司代理销售规模同比增长78.66%, 相应的投入增加, 特别是人力成本, 代理业务成本同比增加7,849.70万元, 占营业成本增长总额的30.44%。
营业税金及附加	6,409.28	4,490.92	42.72%	主要是因为本报告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。
资产减值损失	1,332.70	573.63	132.33%	主要是因为本报告期按公司会计政策评估确认的贷款坏账损失增加。

投资收益	7.84	140.97	-94.44%	主要是因为上期公司出售北京家捷送电子商务有限公司3.936%股权，获得投资收益123.00万元，本报告期公司无此项收益。
营业外收入	72.18	49.49	45.85%	主要是因为本报告期公司处置非流动资产利得和政府补助比上期增加。
营业外支出	32.70	218.94	-85.06%	主要是因为上期公司处置抵债资产发生的净损失182.08万元，本报告期无此项损失。
所得税费用	5,372.94	2,788.75	92.66%	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	-325.80	352.00	-192.56%	主要是因为非全资子公司本报告期因该地区的季节性亏损所致。
外币财务报表折算差额	0.17	-0.36	-147.22%	主要是因为本报告期内外币汇率变动，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增加。
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	1.86	-0.33	-663.64%	主要是因为本报告期境外非全资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。

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	124,715.51	77,560.24	60.80%	主要原因是： 1) 本报告期代理业务收入回款比上期增加18,519.73万元； 2) 本报告期互联网+业务收入回款比上期增加16,010.34万元； 3) 本报告期金融服务业务收入回款比上期增加8,855.96万元。
收到其他与经营活动有关的现金	144,650.30	58,671.69	146.54%	主要原因是： 1) 本报告期公司金融服务业务家圆云贷收回的贷款比上期增加45,259.32万元； 2) 本报告期公司收到信贷资产证券化的资金24,400.00万元，上期无此项流入； 3) 本报告期公司收到的互联网+业务代收款比上期增加7,656.45万元； 4) 本报告期公司偿还贷款收回质押存款5,800.00万元，上期无此项流入。
支付其他与经营活动有关的现金	140,956.88	77,588.12	81.67%	主要原因是： 1) 本报告期公司金融服务业务家圆云贷发放的小额贷款比上期增加34,248.32万元； 2) 本报告期公司支付的互联网+业务代收款和第三方的营销费用比上期增加18,767.13万

				元； 3) 本报告期公司支付项目合作意向金 2,000.00 万元, 上期无此项流出。
收回投资收到的现金	-	1,930.00	-100.00%	主要原因是： 1) 上期公司出售北京家捷送电子商务有限公司 3.936% 股权，收回投资 1,850.00 万元； 3) 上期公司投资管理的私募基金到期，收回投资 80.00 万元； 3) 本报告期无此项流入。
取得投资收益收到的现金	-	140.97	-100.00%	主要原因是： 1) 上期公司出售北京家捷送电子商务有限公司 3.936% 股权，获得投资收益 123.00 万元； 2) 上期公司投资管理的私募基金到期，获得投资收益 17.97 万元； 3) 本报告期无此项流入。
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	46.20	1,004.32	-95.40%	主要是因为上期公司处置抵债资产收到现金 1,000.00 万元，本报告期无此项流入。
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,140.45	559.31	103.90%	主要是因为本报告期公司资产服务业务的装修款 580.72 万元，上期无此项流出。
投资支付的现金	3,144.50	7,080.00	-55.59%	主要变动情况是： 1) 本报告期公司支付投资同创世联地产平衡三号基金 2,140.00 万元； 2) 本报告期公司支付深圳世联同创资产管理有限公司注册资本金 490.00 万元； 3) 本报告期公司支付深圳世联同创资产管理有限公司增资款 514.50 万元。
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	148.87	-100.00%	上期的金额为公司并购厦门立丹行带来现金净支出 148.87 万元，本报告期无此项现金流。
收到其他与筹资活动有关的现金	9,289.67	35,221.82	-73.63%	主要原因是： 1) 本报告期公司收到职工认购公司限制性股票款 7,002.44 万元，上期无此项流入； 2) 本报告期公司通过资产证券化融入的资金比上期减少 32,934.59 万元。
偿还债务支付的现金	66,600.00	22,500.00	196.00%	主要原因是： 1) 本报告期公司偿还银行借款比上期增加 49,100.00 万元； 2) 上期公司偿还短期融资工具本金 5,000.00 万元，本报告期无此项流出。
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	1,095.00	-		主要原因是： 1) 本报告期青岛荣置地支付少数股东的利润分配款 850.00 万元，上期无此项流出；

				2) 本报告期四川嘉联支付少数股东的利润分配款245.00万元, 上期无此项流出;
支付其他与筹资活动有关的现金	29,600.00	43.79	67,495.34%	主要是因为本报告期公司偿还已到期资产证券化本金29,600.00万元, 上期无此项流出。
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-8.21	1.10	-846.36%	主要是因为本报告期内外币汇率变动, 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减少。

二、 主营业务说明

1、公司2016年1-3月实现主营业务收入114,494.87万元, 同比增长39.32%;

(1) 主营业务收入按业务板块划分:

业务板块	2016年1-3月		2015年1-3月		增长比例 (%)
	金额(万元)	占比(%)	金额(万元)	占比(%)	
房地产交易服务	61,548.60	53.76%	50,932.42	61.98%	20.84%
互联网+	21,466.45	18.75%	5,761.93	7.01%	272.56%
资产管理服务	18,583.66	16.23%	16,125.97	19.62%	15.24%
金融服务	12,896.16	11.26%	9,361.67	11.39%	37.75%
合计	114,494.87	100.00%	82,181.99	100.00%	39.32%

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1-3月		2015年1-3月		增长比例 (%)
	金额(万元)	占比(%)	金额(万元)	占比(%)	
华南区域	64,651.74	56.47%	38,930.74	47.37%	66.07%
华东区域	20,890.26	18.25%	16,967.42	20.65%	23.12%
华北区域	15,169.09	13.25%	14,981.83	18.23%	1.25%
华中及西南区域	7,155.90	6.25%	6,566.21	7.99%	8.98%
山东区域	6,627.88	5.79%	4,735.79	5.76%	39.95%
合计	114,494.87	100.00%	82,181.99	100.00%	39.32%

2、公司目前累计已实现但未结算的代理销售额约3,213亿元, 将在未来的3至9个月为公司带来约24.1亿元的代理费收入; 其中属于公司100%控股子公司的未结算代理销售额约2,923亿元, 将在未来的3至9个月为公司带来约21.8亿元的代理费收入; 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 1 月 19 日与自然人严勇签署《股权收购框架协议》，拟由公司或控股子公司收购严勇持有的深圳市嘉泽特投资股份有限公司 50.6312% 股权，从而实现对深圳市科技工业园物业管理有限公司的间接股权控制。目前该股权收购事宜尚需根据法律尽职调查、审计或评估结果等协商签署正式股权转让协议，并履行公司内部审批决策程序后方可生效实施。本次签署的协议为意向性协议，是基于双方合作意愿的约定，投资活动具体实施过程中存在变动的可能性，故投资者不能以《股权收购框架协议》的签署推断或预测本次收购事项必然实现。详见公司于 2016 年 1 月 20 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>）的公告（公告编号：2016-002）。

2、公司 2016 年度非公开发行 A 股股票的相关事项已经 2016 年 2 月 5 日召开的第三届董事会第四十五次会议、2016 年 3 月 7 日召开的第三届董事会第四十七次会议、2016 年 4 月 11 日召开的第三届董事会第四十九次会议和 2016 年 2 月 23 日召开的第一次临时股东大会审议通过，且公司于 2016 年 3 月 7 日已经取得深圳市人民政府金融发展服务办公室关于深圳市世联小额贷款有限公司变更注册资本至 15 亿元的批复，目前尚需中国证监会的核准。详见公司于 2016 年 2 月 6 日、2016 年 2 月 24 日、2016 年 3 月 11 日、2016 年 4 月 13 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。

3、公司限制性股票激励计划事项已经 2016 年 2 月 5 日召开的第三届董事会第四十五次会议、2016 年 3 月 13 日召开的第三届董事会第四十八次会议、2016 年 4 月 21 日召开的第三届董事会第五十次会议和 2016 年 2 月 23 日召开的第一次临时股东大会审议通过。目前尚在办理股票授予相关登记手续。详见公司于 2016 年 2 月 6 日、2016 年 2 月 24 日、2016 年 3 月 16 日、2016 年 4 月 23 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。

重要事项概述	披露日期	临时报告披露网站查询索引
签署《股权收购框架协议》	2016 年 01 月 20 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn
2016 年度非公开发行股票	2016 年 02 月 06 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn
	2016 年 02 月 24 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn
	2016 年 03 月 11 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn
	2016 年 04 月 13 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn
限制性股票激励计划	2016 年 02 月 06 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn
	2016 年 02 月 24 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn
	2016 年 03 月 16 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn
	2016 年 04 月 23 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）	非公开发行相关承诺	<p>（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，</p> <p>（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</p>	2014 年 12 月 02 日		截至公告之日，上述承诺得到了严格履行，没有发生承诺人违发该承诺的情形。

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

			<p>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	非公开发行相关承诺	<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。</p> <p>（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</p>	2014 年 12 月 02 日		截至公告之日，上述承诺得到了严格履行，没有发生承诺人违发该承诺的情形。

			<p>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。</p> <p>（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）</p>			
--	--	--	--	--	--	--

		<p>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。</p> <p>(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</p>			
--	--	--	--	--	--

			承担相应的法律责任。			
深圳世联行地产顾问股份有限公司; 世联地产顾问(中国)有限公司	非公开发行相关承诺		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。	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。
陈劲松; 佟捷	非公开发行相关承诺		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。
全体董事、高级管理人员	非公开发行相关承诺		(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	非公开发行相关承诺		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	限制性股票激励计划	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; 周晓华; 梁兴安; 苏静	关联交易承诺	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。	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。
	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; 周晓华; 梁兴安; 苏静	避免同业竞争	(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，没有发生承诺人违发该承诺的情形。
	陈劲松; 周晓	股份限售承诺	在任职期间每年转让的股份不超过其	2013 年 09	截至公告

	华;朱敏;姜汝祥;莫天全;邰宏伟;陈杰平;但斌;张炯;滕柏松;范雯;李娜;邢柏静;林蔚;王伟;王正宇;王海晨;袁鸿昌		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%。	月 12 日		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。
	公司控股股东和持股 5% 以上股东及董事、监事、高级管理人员	股份不减持	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有的公司股份。	2015 年 07 月 09 日	2016 年 01 月 09 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。
范莹		董事、高管任职承诺	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	2015 年 08 月 13 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。

			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。			
	焦安平	高管任职承诺	一、本人在履行上市公司高级管理人员的职责时，将遵守并促使本公司遵守国家法律、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高级管理人员的职责时，将遵守并促使本公司遵守中国证监会发布的部门规章、规范性文件等有关规定。三、本人在履行上市公司高级管理人员的职责时，将遵守并促使本公司遵守《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则、细则、指引和通知等。四、本人在履行上市公司高级管理人员的职责时，将遵守并促使本公司遵守《公司章程》。五、本人在履行上市公司高级管理人员的职责时，将及时向董事会和董事会秘书报告公司经营和财务等方面出现的可能对公司股票及其衍生品交易价格产生较大影响的事项和《深圳证券交易所股票上市规则》规定的其他重大事项。六、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。七、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。八、本人将按要求参加中国证监会和深圳	2015 年 08 月 13 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。

			证券交易所组织的业务培训。九、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%。十、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。十一、本人因履行上市公司高级管理人员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。			
	陈劲松	增持股份计划	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。	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					

五、对 2016 年 1-6 月经营业绩的预计

2016 年 1-6 月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 1-6 月归属于上市公司股东的净利润变动幅度	0.00%	至	30.00%
2016 年 1-6 月归属于上市公司股东的净利润变动区间（万元）	16,295.21	至	21,183.77
2015 年 1-6 月归属于上市公司股东的净利润（万元）	16,295.21		
业绩变动的原因说明	1、2015 年第四季度以来公司已实现代理销售额增长较快，有利于 2016 年上半年公司代理销售收入的结算；2、公司金融服务业务、互联网+业务发展顺利，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03月03日	实地调研	机构	详见公司于2016年3月7日在巨潮资讯网上披露的投资者关系活动记录表。
2016年03月30日	实地调研	机构	详见公司于2016年4月6日在巨潮资讯网上披露的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

二〇一六年四月二十九日