

证券代码：002285

证券简称：世联行

公告编号：2019-020

深圳世联行地产顾问股份有限公司 2018 年年度报告摘要

一、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读年度报告全文。

董事、监事、高级管理人员异议声明

姓名	职务	内容和原因
----	----	-------

声明

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
-----------	-----------	-----------	--------

非标准审计意见提示

适用 不适用

董事会审议的报告期普通股利润分配预案或公积金转增股本预案

适用 不适用

是否以公积金转增股本

是 否

公司经本次董事会审议通过的普通股利润分配预案为：以 2,042,970,972.00 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.21 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

适用 不适用

二、公司基本情况

1、公司简介

股票简称	世联行	股票代码	002285
股票上市交易所	深圳证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	袁鸿昌	袁鸿昌	
办公地址	深圳市罗湖区深南东路 2028 号罗湖商务中心 12 楼	深圳市罗湖区深南东路 2028 号罗湖商务中心 12 楼	
电话	0755-22162824	0755-22162824	
电子信箱	info@worldunion.com.cn	info@worldunion.com.cn	

2、报告期主要业务或产品简介

2018年面临着国内外错综复杂的经济形势和不断变化的房地产调控政策，公司实现营业收入75.34亿元，同比下降8.26%；归属上市公司股东的净利润4.16亿元，同比下降58.59%。主要由于交易服务板块受到金融去杠杆的宏观政策、各地房地产调控政策、市场转冷等因素的影响，交易服务板块营业收入为52.87亿元，同比下降18.63%。这无疑是艰难的一年，也是公司自2009年上市以来第一次营业收入和归属上市公司股东净利润均下降的一年。然而，公司的其他主营业务板块均实

现同比增长，交易后服务板块实现营业收入10.13亿元，同比增长20.12%；资产运营服务板块实现营业收入6.34亿元，同比增长89.83%；资产管理板块实现营业收入5.52亿元，同比增长7.12%。公司四大业务板块营业收入的“三升一降”，表明了依靠单一的房地产销售服务已不再能够满足市场的多样化需求。公司相信中国房地产行业依旧拥有巨大的体量，需要用综合型的服务来解决客户和市场中出现的问题。因此，公司坚持贯彻“祥云战略”的转型，以轻资产模式运营，不断提升公司综合服务的能力，从而更好的服务这个巨大的市场。

（一）交易服务

交易服务板块主要包含：代理服务业务、互联网+业务和顾问策划业务。

报告期内，代理服务业务实现营业收入33.16亿元，同比下降12.26%。由于公司代理服务业务的收入确认方式是以开发商全款到账之后确认收入，而报告期内开发商受到政府备案时间延长、银行减少贷款放款规模和自身流动性降低等因素的影响，公司代理服务业务的结算进度变缓。随着公司加快结算进度，代理服务业务2018年度的累计已实现但未结算的代理销售额约3,948亿元，将在未来的3至9个月为公司带来约30.50亿元的代理费收入。2018年，代理服务业务持续深耕都市圈，并以强有力的组织下沉优势加速渗透三四线城市市场，目前共进驻200多个地级以上城市，在执行业务覆盖2500多个案场，代理案场作为公司居住领域立体分发网络的线下流量入口和基础节点，触达客户超过230万人。

公司服务的项目案场，不仅提供新房销售的服务，同时叠加策划、电商、装修和运营等其他服务，持续提高公司的综合收益。代理交易系统平台不断迭代升级，实现案场销售线上化作业，并逐步升级为移动化作业模式，积累大量客户数据，为“住”相关产品和服务的交叉销售奠定了坚实的基础。目前，该业务房企客户类型丰富、结构均衡、业务稳定性强。报告期内，代理服务业务销售额的61%来自Top100的大型房企，其中在恒大、万科、保利等品牌房企的业绩中均占有一定规模的销售额；同时公司与部分省市的区域性龙头房企进行深度合作，为其提供从战略布局到销售执行的全方位服务；并依托全国布局的作业优势和海量客户资源整合能力，与中小型房企形成互惠互利的长期合作。

报告期内，互联网+业务营业收入为16.81亿元，同比下降28.58%。由于全国各城市对房地产电商政策持续收紧，公司互联网+业务的拓展受到限制。随着“一城一策”的严格执行，房地产电商行业的发展也存在诸多不确定性。同时，在政府备案减少，开发商流动性降低，银行按揭放款速度慢的环境下，互联网+业务坚持迭代升级，发展以公司代理服务案场为场景入口，并链接社会的共享资源信息，发展“住”相关产品和服务的分发网络，实现线上线下持续引流，达成公司上下游综合业务复用流量协同变现。不断进行业务数据积累，为公司向存量市场转型储备数据基础。互联网+业务已覆盖200多个地级城市，链接经纪公司4万多家，链接经纪人20余万，累计转介客户超过100万批，集房注册会员达到500余万，累计转介客户超过17万批。同时积极进行C端运营，将分发网络向末端延伸。“世联集”作为分发网络的重要一环，直接面对C端消费者。截至报告期末，第一阶段货架搭建完毕，完成百城9,000多项目上架，百城运营维护机制落地，为C端流量变现打下基础。互联网+业务与公司传统能力深度融合，并在此基础进行模块化改造，从而以模块化的服务满足房企多样化需求。

报告期内，顾问策划业务营业收入为2.56亿元，同比下降20.35%。主要由于2018年受政策调控影响，开发商拿地意愿谨慎，全国重点城市土地流拍达到1,808宗，从而对顾问策划业务的需求降低。因此，公司顾问策划业务积极转型为链接资源为城市发展提供解决方案的咨询顾问服务，业务定位为公司的端口，树立高端品牌形象，并聚焦在城市发展领域，在原有咨询服务的基础上，加深服务层次。同时，积极搭建平台资源库，链接产业资源，并依托链接资源拓宽服务领域、延长服务链条。截至报告期末，公司顾问团队聚焦雄安新区、2022年冬奥会会址昌平、粤港澳大湾区、深圳前海等热点区域，为其提供从前期咨询到后期招商等全链条服务。

（二）交易后服务

交易后服务板块主要包含：金融服务业务和装修服务业务。

报告期内，金融服务业务营业收入为7.67亿元，同比增长5.74%，贷款余额为39.67亿元。2018年，公司积极响应国家金融去杠杆政策，主动控制业务规模，严格把控业务风险，降低非场景类金融业务比例，提升资产质量。公司金融服务业务以客户为中心，以场景为抓手，以科技为动力，逐步推动公司业务优化。针对消费场景客户，公司为其提供装修分期解决方案，满足客户对美好生活的需求；同时，公司提升助贷业务比例，做好客户与金融机构之间的场景需求代理人角色；对于传统金

融客户，公司围绕小微企业客户融资需求，在严格风控的前提下积极探索产融结合，更好地服务于实体经济和小微企业的发展；在科技金融方面，公司打造“风险、数据、核心系统”三大技术平台和“电商、共享、金融服务”三大客户服务平台，进一步提升公司科技金融服务能力。

报告期内，装修服务业务受益于公司代理、金融和资产运营等业务的场景延伸，营业收入为2.47亿元，同比增长108.14%。其业务覆盖46个城市，并完成设计、集采、施工、软装及售后的全链条服务，签约面积超过70余万平方米。同时，持续强化装修服务业务的C端交付能力，满足C端客户需求。依托优质客户数据基础和业界口碑，不断地进行规模化的布局，充分落实公寓装修的标准化、整装化、科技化和家装全链条的规范化、专业化、产业化，从而积极推动整体家居产业消费升级。产品方面，持续自我迭代，现公寓、家装、酒店、办公、售楼中心等品类已覆盖全国主要城市；集采方面，通过行业资源合作拓展，补充储备供应商300余家，涉及装修产业17大类别；项目管理方面，PMIS（项目信息管理系统）已上线并投入使用，逐步落实系统化、模块化、标准化管理。环保节能方面，装修服务业务不断提高材料利用率和减少噪音污染，在保护环境的同时节约资源和人力成本。

（三）资产运营

资产运营板块主要包括公寓业务和工商资产运营业务。

公司成立资产运营中心，着力打造城市综合体项目运营体系，系统化提升资产整体运营效能。2017年公司通过投入资金打造出资产运营业务板块的基本系统和能力，完成了资产运营的第一阶段。报告期内，资产运营业务板块进入第二阶段，公司逐步提升现阶段已有资产的服务规模，持续增强运营效益，不断优化和细化运营系统，同时降低企业杠杆，减少重资产投入，坚持轻资产运营模式。2018年公司资产负债率为59.02%，同比去年降低2.92个百分点。

报告期内，公寓业务营业收入为4.06亿，同比增加94.85%。历经三年多的发展，公寓业务已覆盖30个城市，其中杭州、广州、郑州、成都、南京、西安、武汉，因发展规模大，当地市场需求量高，成为公寓业务的7大重点发展城市。公寓业务致力于为政府、国有租赁平台、人才公寓、开发商、基金公司等提供委托管理和全程运营总包服务。2018年，公司红璞公寓品牌荣获“2018中国长租公寓品牌TOP10”、“2018长租公寓卓越运营商奖”、“美好公寓”、“安选品质典范企业”、“资管新势力--新居住典范”等荣誉奖项。公寓产品现由2.0升级至3.0，此次升级根据青年群体、企业客户和商务用户三大客户群体需求，开发出红璞公寓、红璞家寓和红璞礼遇三大产品体系。截至报告期末，公司运营项目已达到191个（包括包租及托管模式），运营间数近3万间，运营半年以上项目实现90%以上的出租率。家寓产品落地武汉、苏州、广州三个城市，稳定出租率90%以上，续租率持续上升，保持在50%左右，同比涨幅24%。

报告期内，公司工商资产运营业务的办公品牌世联空间，已布局15个城市，累计落地项目52个，总体面积近60万平方米，实现营业收入1.94亿元，同比增长118.04%。世联空间现已打造产品标准化体系，并完成项目管理系统、办公大数据系统的开发及上线运营。世联空间已在拓展立项、设计工程和招商运营模块，实现产品及服务流程的标准化，增强了管理输出和规模扩张的能力。随着世联空间企业增值服务快速推进，针对入驻企业的金融保险服务、设计装修服务和家具采购服务均取得初步进展。

（四）资产管理

资产管理板块主要包括物业管理服务业务和资产投资服务业务。

报告期内，资产投资服务业务以普通合伙人（GP）发行基金的方式收购一线及强二线城市核心地段潜力物业，打造围绕资产增值收益和资产运营收益的“双引擎”精品资产管理项目。同时，投资业务以发行基金方式收购的商业写字楼交由公司的物业管理团队进行管理，提升其资产价值，进而增加投资业务收益。目前公司管理的大宗投资项目，主要集中在上海地区的商业写字楼，项目累计达到18个，管理资产总值逾60亿。投资业务在大宗收购、金融对接和资产架构判断等方面已经积累了丰富经验，加强了公司各区域和各业务之间的沟通与协作。

报告期内，物业管理服务业务实现营业收入5.15亿元，同比增长13.18%，多年来保持稳定增长。物业管理服务业务聚焦于商办物业，以工商物业及都市型产业园为服务标的，对已经投入使用的各类物业实施企业化、社会化、经营化、规模化的管理。截至报告期末，物业管理服务业务实际在管的全委托项目达到116个，较上年同期增加29个，在管理项目实际收费

面积达到593.18万平方米，收费面积增加82.80万平方米。物业管理服务业务推出“服务+科技”的理念，针对物业管理行业内的人员和能源的两个痛点，设计城市物管运营平台。2018年，公司物业管理服务团队成功为上合组织18届峰会主会场提供物管服务与设备值班保障服务，同时已成功运营百度大厦、百度科技园园区、百度山西阳泉云计算中心、清华大学建筑设计研究院、李宁营运中心等。报告期内，公司物业管理团队成功获得阿里巴巴张北数据中心、南京欣网视讯研发中心和广联达等知名网络科技企业产业园项目，进一步强化公司在高科技企业总部及园区的服务能力。

3、主要会计数据和财务指标

(1) 近三年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

单位：人民币元

	2018 年	2017 年	本年比上年增减	2016 年
营业收入	7,533,638,446.39	8,211,546,958.79	-8.26%	6,269,921,274.71
归属于上市公司股东的净利润	415,724,734.42	1,003,883,544.29	-58.59%	747,215,219.61
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	368,753,977.19	962,669,658.53	-61.69%	714,841,250.59
经营活动产生的现金流量净额	967,493,134.33	-3,025,871,483.52	131.97%	2,294,310,944.74
基本每股收益（元/股）	0.20	0.49	-59.18%	0.37
稀释每股收益（元/股）	0.20	0.49	-59.18%	0.37
加权平均净资产收益率	8.03%	21.85%	-13.82%	19.47%
	2018 年末	2017 年末	本年末比上年末增减	2016 年末
资产总额	13,220,234,689.96	13,633,494,506.97	-3.03%	7,784,150,995.52
归属于上市公司股东的净资产	5,299,829,593.20	5,068,442,723.78	4.57%	4,188,743,553.77

(2) 分季度主要会计数据

单位：人民币元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	1,466,033,208.60	2,206,657,760.12	1,708,195,880.15	2,152,751,597.52
归属于上市公司股东的净利润	-28,464,619.59	326,256,739.51	77,626,065.79	40,306,548.71
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-37,705,086.91	312,880,898.41	68,181,961.51	25,396,204.18
经营活动产生的现金流量净额	-635,874,164.73	289,211,292.51	952,505,127.94	361,650,878.61

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

是 否

4、股本及股东情况

(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	75,902	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	70,022	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
-------------	--------	---------------------	--------	-------------------	---	---------------------------	---

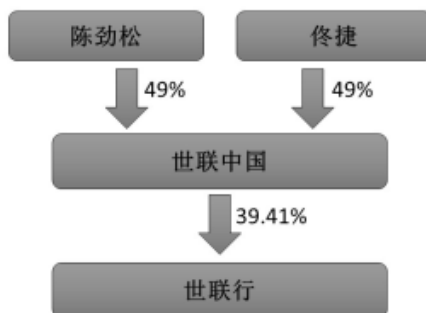
前 10 名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
					股份状态	数量
世联地产顾问（中国）有限公司	境外法人	39.41%	805,051,180	0	质押	268,000,000
北京华居天下网络技术有限公司	境内非国有法人	9.96%	203,527,442	0		0
乌鲁木齐卓群创展股权投资合伙企业（有限合伙）	境内非国有法人	4.55%	92,914,466	0	质押	17,000,000
深圳众志联高投资管理合伙企业（有限合伙）	境内非国有法人	4.53%	92,621,604	0	质押	64,100,000
GIC PRIVATE LIMITED	境外法人	2.19%	44,666,991	0		
王云鲜	境内自然人	1.11%	22,766,761	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		
#马信琪	境内自然人	0.90%	18,430,628	0		
陈劲松	境外自然人	0.90%	18,299,610	13,724,707		
全国社保基金四一四组合	其他	0.67%	13,751,717	0		
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、除世联中国、陈劲松以外，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。					
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	股东马信琪期初未持有公司股票，期末通过投资者信用证券帐户持有公司股票 18,430,628 股。					

（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

公司报告期无优先股股东持股情况。

（3）以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



5、公司债券情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券

否

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求
否

2018年是整个房地产业贯彻十九大报告“房住不炒”精神的标志性年份，也是房地产业大规则发生较大转变的一年。体量巨大的中国房地产业，单一的交易服务已经无法满足市场的需求。公司“祥云战略”布局综合型服务的四大业务板块，虽初具规模，但还未在市场中成长为中流砥柱。公司将满怀信心面对市场转变，谋求长远发展，提升公司价值。

上市以来，首次经营业绩下降

受到金融去杠杆的宏观政策、各地房地产调控政策、市场转冷等因素的影响，公司自2009年上市以来，首次出现营业收入和归属上市公司股东的净利润均同比下降的情况。报告期内，公司实现营业收入75.34亿元，同比下降8.26%；归属上市公司股东的净利润4.16亿元，同比下降58.59%。

主营业务板块营收，呈现“三升一降”

交易服务板块：

- **代理服务业务结算放缓**

因开发商受到政府备案时间延长、银行减少贷款放款规模和自身流动性下降等因素的影响，公司代理服务业务的结算进度变缓。代理服务业务实现营业收入33.16亿元，同比下降12.26%。

- **互联网+业务拓展受限**

由于全国各城市对房地产电商政策持续收紧，公司互联网+业务的拓展受到限制。互联网+业务营业收入为16.81亿元，同比下降28.58%；

- **顾问策划业务需求下降**

受2018年受政策调控影响，开发商拿地意愿谨慎，对顾问策划业务的需求降低。顾问策划业务营业收入为2.56亿元，同比下降20.35%。

交易后服务板块：

- **金融服务业务增强场景服务，稳健发展，防控风险**

金融服务业务营业收入为7.67亿元，同比增长5.74%，贷款余额为39.67亿元。公司积极响应国家金融去杠杆政策，主动控制业务规模，严格把控业务风险，降低非场景类金融业务比例，提升资产质量。

- **装修业务受益入口场景延伸，业务增长迅速**

装修服务业务受益于公司代理、金融和资产运营等业务的场景延伸，营业收入为2.47亿元，同比增长108.14%。

资产运营板块：

- **红璞公寓强化能力建设，提升品牌影响力**

公寓业务营业收入为4.06亿，同比增加94.85%。2018年，公司红璞公寓品牌荣获“2018中国长租公寓品牌TOP10”、“2018长租公寓卓越运营商奖”、“美好公寓”、“安选品质典范企业”、“资管新势力--新居住典范”等荣誉奖项。

- **提升运营效能，“世联空间”高速增长**

工商资产运营业务的办公品牌世联空间，实现营业收入1.94亿元，同比增长118.04%，现已打造产品标准化体系，并完成项目管理系统、办公大数据系统的开发及上线运营。

资产管理板块：

- **投资业务提升物业收益，打开物管入口**

资产投资服务业务以普通合伙人（GP）发行基金的方式收购一线及强二线城市核心地段潜力商办物业，打造围绕资产增值收益和资产运营收益的“双引擎”精品资产管理项目。同时投资业务以发行基金方式收购的商业写字楼交由公司的物业管理团队进行管理，提升其资产价值，进而增加投资业务收益。

- **物业管理聚焦商办物业，保持稳定增长**

物业管理服务业务实现营业收入5.15亿元，同比增长13.18%，多年来保持稳定增长。同时，公司聚焦于商办物业，以工商物业及都市型产业园为服务标的，对已经投入使用的各类物业实施企业化、社会化、经营化、规模化的管理。

依托“祥云战略”布局，迎接市场规则转变

公司的“祥云战略”的转型之路是为了迎接市场规则的变化，满足客户多样化需求。世联行始终坚持“建立人与资产的联接，不断扩大入口，丰富场景和服务，让更多的人享受真正的地产服务”的服务使命，深化综合型服务，为客户创造价值。

(1) 入口业务

- **交易服务：**代理服务业务和互联网+业务共同进驻200多个地级以上城市。其中，代理服务业务在执行业务覆盖2500多个案场，触达客户超过230万人。互联网+业务链接经纪公司4万多家，链接经纪人20余万，累计转介客户超过100万批，集房注册会员达到500余万，累计转介客户超过17万批。
- **资产运营：**公司坚持轻资产运营模式，减少重资产投入，持续增强运营效益。红璞公寓运营项目已达到191个（包括包租及托管模式），运营间数近3万间，运营半年以上项目实现90%以上的出租率。世联空间已布局15个城市，累计落地项目52个，总体面积近60万平方米。
- **资产管理：**物业管理服务业务聚焦于商办物业，实际在管的全委托项目达到116个，较上年同期增加29个，在管理项目实际收费面积达到593.18万平方米，收费面积增加82.80万平方米。物业管理服务团队成功为上合组织18届峰会主会场提供物管服务与设备值机保障服务，彰显公司在高端项目中的物业管理服务能力，同时已成功运营百度大厦、百度科技园园区、百度山西阳泉云计算中心、清华大学建筑设计研究院、李宁营运中心等。报告期内，公司物业管理团队成功获得阿里巴巴张北数据中心、南京欣网视讯研发中心、广联达等知名网络科技企业产业园项目。

(2) 增值服务

- **金融服务：**打造“风险、数据、核心系统”三大技术平台和“电商、共享、金融服务”三大客户服务平台，进一步提升公司科技金融服务能力。
- **装修服务：**业务覆盖46个城市，并完成设计、集采、施工、软装及售后的全链条服务，签约面积超过70余万平方米。
- **投资业务：**主要集中在上海地区，项目累计达到18个，管理资产总值逾60亿。

(3) 数据平台建设

- **数据平台：**推动用数据指导公司业务，注重实时交易数据分析，争取实现数据变现。

2019年的房地产市场的大方向尚不明确，存在诸多不确定性。公司代理服务业务和互联网+业务的成长均受到调控政策和金融政策的影响，公司将依托综合型业务，坚持轻资产模式运营，提升能力，来应对市场的不确定性。

2、报告期内主营业务是否存在重大变化

□ 是 √ 否

3、占公司主营业务收入或主营业务利润 10%以上的产品情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

产品名称	营业收入	营业利润	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业利润比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
代理销售业务	3,315,982,579.76	1,045,229,024.80	31.52%	-12.26%	-23.42%	-4.59%
互联网+业务	1,680,565,551.54	451,027,837.31	26.84%	-28.58%	-15.06%	4.27%
金融服务业务	766,785,361.60	470,532,844.51	61.36%	5.74%	2.12%	-2.18%

4、是否存在需要特别关注的经营季节性或周期性特征

□ 是 √ 否

5、报告期内营业收入、营业成本、归属于上市公司普通股股东的净利润总额或者构成较前一报告期发生重大变化的说明

□ 适用 √ 不适用

6、面临暂停上市和终止上市情况

□ 适用 √ 不适用

7、涉及财务报告的相关事项**(1) 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明**

√ 适用 □ 不适用

财政部于2018年6月15日发布了《财政部关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15号），要求执行企业会计准则的非金融企业应当按照企业会计准则和本通知的要求编制2018年中期及以后期间的财务报表。公司执行上述准则规定，对会计政策进行变更。

根据《财政部关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》的要求，公司在资产负债表中新增“应收票据及应收账款”行项目，反映资产负债表日以摊余成本计量的、因销售商品、提供服务等经营活动应收取的款项，以及收到的商业汇票，包括银行承兑汇票和商业承兑汇票；原“应收利息”、“应收股利”和“其他应收款”行项目合并为“其他应收款”行项目；“固定资产”行项目，反映资产负债表日固定资产的期末账面价值和尚未清理完毕的固定资产清理净损益；“在建工程”行项目，反映资产负债表日尚未达到预定可使用状态的在建工程的期末账面价值和为在建工程准备的各种物资的期末账面价值；新增“应付票据及应付账款”行项目，反映资产负债表日因购买材料、商品和接受服务等经营活动应支付的款项，以及开出、承兑的商业汇票，包括银行承兑汇票和商业承兑汇票；原“应付利息”、“应付股利”和“其他应付款”行项目合并为“其他应付款”行项目；“长期应付款”行项目，反映资产负债表日企业除长期借款和应付债券以外的其他各种长期应付款项的期末账面价值。在利润表中新增“研发费用”、“其中：利息费用”、“利息收入”行项目，“研发费用”项目反映企业进行研究与开发过程中发生的费用化支出；“利息费用”项目反映企业为筹集生产经营所需资金等而发生的应予费用化的利息支出；“利息收入”项目反映企业确认的利息收入。

根据《财政部关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》的要求，采用追溯调整法对比较数据进行调整，2017年度合并资产负债表新增“应收票据及应收账款”2,155,158,738.41元；新增“应付票据及应付账款”220,517,664.99元，同时调减“应付账款”220,517,664.99元；调增“其他应付款”18,558,362.21元，同时调减“应付利息”13,703,554.30元和“应付股利”4,854,807.91元；2017年合并利润表新增“研发费用”73,246,341.44元、财务费用项下增加披露“其中：利息费用”77,948,933.75元和“利息收入”26,798,517.97元，调减“管理费用”73,246,341.44元。前述调整对2017年度的资产总额和净利润无影响。

(2) 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

适用 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

(3) 与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

1) 本报告期处置子公司丧失控制权的情况如下：

公司名称	处置价款	处置比例	处置方式	丧失控制权的时点	公司享有净资产份额	本期净利润
深圳世联山川投资管理有限公司	5,680,905.74	100.00%	转让	2018年09月30日	4,555,037.16	-1,105,820.57
上海领霖餐饮管理有限公司	0.00	77.46%	转让	2018年12月31日	-6,013,091.39	7,762,614.65
世居置业服务有限公司	0.00	46.84%	重组	2018年12月31日	-2,868,236.24	1,168,441.88
Shiju Real Estate Australia Pty Ltd		46.84%	重组	2018年12月31日	0.00	0.00

说明：Shiju Real Estate Australia Pty Ltd是世居置业服务有限公司的全资子公司，从2018年12月31日丧失控制权。

2) 根据公司投资委员会决议，本报告期内新增以下子公司，这些子公司在本报告期内均已经完成了工商登记手续。

公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例	取得方式
杭州三箭装饰工程有限公司(以下简称"杭州三箭")注1	杭州	杭州	资产服务	100.00%	收购资产
柳州善居电子商务有限公司(以下简称"柳州善居")	柳州	柳州	电子商务	51.00%	投资新设
西宁善居商务信息咨询有限公司(以下简称"西宁善居")	西宁	西宁	电子商务	100.00%	投资新设
广州世君凯晟物业管理有限公司(以下简称"广州世君物业")	广州	广州	资产服务	45.96%	投资新设
福州世联君汇商业管理有限公司(以下简称"福州君汇")	福州	福州	房地产中介	90.12%	投资新设
南昌世联君汇房地产咨询有限公司(以下简称"南昌君汇")	南昌	南昌	房地产中介	90.12%	投资新设
东莞世联君汇商业管理有限公司(以下简称"东莞君汇")	东莞	东莞	房地产中介	90.12%	投资新设
深圳世联金保管理咨询有限公司(以下简称"世联金保")	深圳	深圳	资产服务	50.47%	投资新设
佛山世君房地产顾问有限公司(以下简称"佛山世君")	佛山	佛山	房地产中介	90.12%	投资新设
山西世联君汇房地产咨询有限公司(以下简称"山西君汇")	山西	山西	房地产中介	90.12%	投资新设
苏州红与璞酒店管理有限公司(以下简称"苏州红与璞")	苏州	苏州	资产服务	100.00%	投资新设
珠海世联集房公寓管理有限公司(以下简称"珠海集房")	珠海	珠海	资产服务	100.00%	投资新设
厦门世联红璞公寓管理有限公司(以下简称"厦门集房")	厦门	厦门	资产服务	100.00%	投资新设
宁波世联集房公寓管理有限公司(以下简称"宁波集房")	宁波	宁波	资产服务	100.00%	投资新设
苏州世联集房公寓管理有限公司(以下简称"苏州集房")	苏州	苏州	资产服务	100.00%	投资新设
四川世联集房商业管理有限公司(以下简称"四川集房")	四川	四川	资产服务	100.00%	投资新设
南昌世联集房商业管理有限公司(以下简称"南昌集房")	南昌	南昌	资产服务	100.00%	投资新设
长沙世联集房公寓管理有限公司(以下简称"长沙集房")	长沙	长沙	资产服务	100.00%	投资新设
昆明世联集房酒店管理有限公司(以下简称"昆明集房")	昆明	昆明	资产服务	100.00%	投资新设
武汉世联集房公寓管理有限公司(以下简称"武汉集房")	武汉	武汉	资产服务	100.00%	投资新设
郑州红璞集房房屋租赁有限公司(以下简称"郑州集房")	郑州	郑州	资产服务	100.00%	投资新设

中山集房房屋租赁代理有限公司(以下简称"中山集房")	中山	中山	资产服务	100.00%	投资新设
天津世联集房商业管理有限公司(以下简称"天津集房")	天津	天津	资产服务	100.00%	投资新设
重庆集房商业管理有限公司(以下简称"重庆集房")	重庆	重庆	资产服务	100.00%	投资新设
惠州世联集房公寓管理有限公司(以下简称"惠州集房")	惠州	惠州	资产服务	100.00%	投资新设
佛山世联集房公寓管理有限公司(以下简称"佛山集房")	佛山	佛山	资产服务	100.00%	投资新设
西安红璞集房商业运营管理有限公司(以下简称"西安集房")	西安	西安	资产服务	100.00%	投资新设
青岛世联集房资产管理有限公司(以下简称"青岛集房")	青岛	青岛	资产服务	100.00%	投资新设
长沙红璞实创公寓管理有限公司(以下简称"长沙红璞实创")	长沙	长沙	资产服务	70.00%	投资新设
东莞世联集房商业管理有限公司(以下简称"东莞集房")	东莞	东莞	资产服务	100.00%	投资新设
中山世联松塔装饰有限公司(以下简称"中山松塔")	中山	中山	装修服务	80.00%	投资新设
广西世联松塔装饰工程有限公司(以下简称"广西松塔")	广西	广西	装修服务	80.00%	投资新设
四川世联松塔装饰设计有限责任公司(以下简称"四川松塔")	四川	四川	装修服务	80.00%	投资新设
惠州世联松塔装饰有限责任公司(以下简称"惠州松塔")	惠州	惠州	装修服务	80.00%	投资新设
西安世联松塔装饰有限公司(以下简称"西安松塔")	西安	西安	装修服务	80.00%	投资新设
厦门世联松塔建筑装饰有限公司(以下简称"厦门松塔")	厦门	厦门	装修服务	80.00%	投资新设
昆明世联松塔装饰工程有限公司(以下简称"昆明松塔")	昆明	昆明	装修服务	80.00%	投资新设
湖北世联松塔装饰有限公司(以下简称"湖北松塔")	湖北	湖北	装修服务	80.00%	投资新设
绍兴世联智行房地产信息咨询有限公司(以下简称"绍兴世联")	绍兴	绍兴	房地产中介	51.00%	投资新设
重庆世联君汇物业管理发展有限公司(以下简称"重庆君汇物业")	重庆	重庆	资产服务	90.12%	投资新设
昆山世联君汇商业运营管理有限公司(以下简称"昆山君汇")	昆山	昆山	资产服务	90.12%	投资新设
合肥世联集房地产运营管理有限公司(以下简称"合肥集房")	合肥	合肥	资产服务	100.00%	投资新设
徐州红璞公寓管理有限公司(以下简称"徐州红璞")	徐州	徐州	资产服务	100.00%	投资新设
深圳世联盈安佳信投资发展有限公司(以下简称"深圳盈安佳信")	深圳	深圳	投资管理	100.00%	投资新设
深圳世联盈安投资发展有限公司(以下简称"深圳盈安")	深圳	深圳	投资管理	100.00%	投资新设
深圳世联佳信投资发展有限公司(以下简称"深圳佳信")	深圳	深圳	投资管理	100.00%	投资新设
霸州市世联房地产经纪有限公司(以下简称"霸州世联")	霸州	霸州	投资管理	100.00%	投资新设
惠东世联行百利房地产咨询有限公司(以下简称"惠东世联")	惠东	惠东	房地产中介	100.00%	投资新设
珠海横琴赢远创意咨询服务有限公司(以下简称"珠海横琴赢远")	珠海	珠海	房地产中介	100.00%	投资新设
银川善居电子商务有限公司(以下简称"银川善居")	银川	银川	电子商务	100.00%	投资新设
郑州善居信息科技有限公司(以下简称"郑州善居")	郑州	郑州	电子商务	100.00%	投资新设
天津世联君汇不动产管理服务有限公司(以下简称"天津君汇不动产")	天津	天津	资产服务	90.12%	投资新设
深圳世联荣华装饰设计工程科技有限公司(以下简称"世联荣华")	深圳	深圳	资产服务	54.07%	投资新设
广西世联君汇房地产咨询有限公司(以下简称"广西君汇")	广西	广西	资产服务	90.12%	投资新设
长春世联君汇物业服务服务有限公司(以下简称"长春君汇")	长春	长春	资产服务	90.12%	投资新设
厦门璞寓企业管理有限公司(以下简称"厦门璞寓")	厦门	厦门	资产服务	100.00%	投资新设
成都市红璞凯嘉酒店管理有限公司(以下简称"成都市红璞凯嘉")	成都	成都	资产服务	100.00%	投资新设
合肥世联松塔装饰科技有限责任公司(以下简称"合肥松塔")	合肥	合肥	电子商务	80.00%	投资新设
深圳世联筑业科技有限公司(以下简称"世联筑业")	深圳	深圳	电子商务	80.00%	投资新设
常德三湘世联房地产咨询有限公司(以下简称"常德三湘世联")	常德	常德	房地产中介	51.00%	投资新设
唐山世联锐易房地产经纪有限公司(以下简称"唐山世联锐易")	唐山	唐山	房地产中介	51.00%	投资新设
深圳世联桂园项目管理有限公司(以下简称"世联桂园")	深圳	深圳	房地产中介	100.00%	投资新设
福建省南安市松塔建筑装饰有限公司(以下简称"南安松塔")	福建	福建	电子商务	80.00%	投资新设
厦门市立丹行君汇物业管理有限公司(以下简称"立丹行君汇")	厦门	厦门	资产服务	80.00%	投资新设
厦门市宜兴居电子商务有限公司(以下简称"厦门宜兴居")	厦门	厦门	电子商务	80.00%	投资新设

注1：本期公司通过收购新增的杭州三箭的主要资产为公寓。本集团收购上述公司的实质是购买其拥有的公寓用于长租公寓的运营。

3) 本报告期因为注销子公司而不再纳入合并范围的子公司情况如下：

公司名称	不再纳入合并范围的原因	持股比例	注销日净资产	注销日净利润
重庆世联君汇兴业房地产顾问有限公司	工商注销	63.09%	1,629.36	-221.24

厦门市立言立行房地产经纪有限公司	工商注销	80.00%	0.00	48,469.62
北京科创联和科技服务有限公司	工商注销	36.95%	0.00	0.00
深圳市小样商务服务有限公司	工商注销	36.95%	0.00	0.00
厦门市立德功行房产中介服务有限公司	工商注销	80.00%	0.00	160,901.97
深圳市罗湖区不倒翁养老服务中心	注销登记	55.00%	0.00	59.33

(4) 对 2019 年 1-3 月经营业绩的预计

√ 适用 □ 不适用

2019 年 1-3 月预计的经营业绩情况：净利润为负值

净利润为负值

2019 年 1-3 月净利润（万元）	0	至	-2,846.46
2018 年 1-3 月归属于上市公司股东的净利润(万元)	-2,846.46		
业绩变动的的原因说明	交易服务业务结算进度略好于 2018 年第一季度。		

深圳世联行地产顾问股份有限公司

法定代表人： 陈劲松

二〇一九年三月二十九日