深圳世联行地产顾问股份有限公司

2014 第三季度报告

证券代码:002285　证券简称:世联行　公告编号:2014-089

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)	3,298,207,752.79	2,497,644,886.02		32.05%
归属于上市公司股东的净资产(元)	1,850,532,120.86	1,708,863,807.64		8.29%
	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)	782,273,700.00	20.42%	2,198,777,892.00	27.71%
归属于上市公司股东的净利润(元)	77,955,320.47	-21.99%	218,731,299.44	7.07%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	75,603,423.75	-22.45%	214,095,373.44	9.40%
经营活动产生的现金流量净额(元)	--	--	-680,119,618.67	-359.80%
基本每股收益(元/股)	0.10	-23.08%	0.29	7.41%
稀释每股收益(元/股)	0.10	-23.08%	0.29	7.41%
加权平均净资产收益率	4.25%	-2.22%	12.21%	-1.10%

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)	-49,493.27	
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)	2,972,773.80	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	2,440,348.05	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	25,678.04	
减:所得税影响额	629,527.24	
少数股东权益影响额(税后)	123,853.38	
合计	4,635,926.00	--

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.报告期末普通股股东总数及前十名普通股股东持股情况表

单位:股

报告期末普通股股东总数						18,213
前10名普通股股东持股情况						
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	48.01%	366,726,962			
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	10.05%	76,727,558			
全国社保基金一零一组合	境内非国有法人	2.62%	20,005,196			
交通银行股份有限公司-华安安顺灵活配置混合型证券投资基金	境内非国有法人	2.19%	16,699,909			
深圳万凯华信投资有限公司	境内非国有法人	1.57%	12,000,000			
中国建设银行-华安安利股票型证券投资基金	境内非国有法人	1.56%	11,880,000			
中国工商银行-南方绩优成长股票型证券投资基金	境内非国有法人	1.27%	9,679,674			
中国农业银行股份有限公司-景顺长城核心竞争力股票型证券投资基金	境内非国有法人	0.98%	7,500,000			
中国银行股份有限公司-景顺长城优势企业股票型证券投资基金	境内非国有法人	0.86%	6,600,000			
中国工商银行-诺安股票证券投资基金	境内非国有法人	0.86%	6,578,346			
前10名无限售条件普通股股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件普通股股份数量	股份种类				
		股份种类	数量			
世联地产顾问(中国)有限公司	366,726,962	人民币普通股	366,726,962			
乌鲁木齐卓群创展股权投资合伙企业(有限合伙)	76,727,558	人民币普通股	76,727,558			
全国社保基金一零一组合	20,005,196	人民币普通股	20,005,196			
交通银行股份有限公司-华安安顺灵活配置混合型证券投资基金	16,699,909	人民币普通股	16,699,909			
深圳万凯华信投资有限公司	12,000,000	人民币普通股	12,000,000			
中国建设银行-华安安利股票型证券投资基金	11,880,000	人民币普通股	11,880,000			
中国工商银行-南方绩优成长股票型证券投资基金	9,679,674	人民币普通股	9,679,674			
中国农业银行股份有限公司-景顺长城核心竞争力股票型证券投资基金	7,500,000	人民币普通股	7,500,000			
中国银行股份有限公司-景顺长城优势企业股票型证券投资基金	6,600,000	人民币普通股	6,600,000			
中国工商银行-诺安股票证券投资基金	6,578,346	人民币普通股	6,578,346			
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名无限售条件普通股股东参与融资融券业务股东情况说明(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

公司股东在报告期内未进行约定购回交易。

2.报告期末优先股股东总数及前十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)2014年1-9月份营业收入比上年同期增长27.71%,主要原因是(1)公代理业务前三季度收入同比增长16.54%;(2)主要得益于家圆云贷业务的规模增长,公司金融服务业务收入前三季度同比增长208.72%;(3)公司资产服务业务收入前三季度同比增长182.28%,主要由于去年11月份收购的北京安信行今年以来实现收入11,294.31万元,且去年同期该公司尚未纳入合并报表范围。

2)2014年1-9月份经营活动产生的现金流量净额同比下降了359.80%,主要原因是:(1)本期公司金融服务业务特别是家圆云贷业务贷款规模的增长造成的现金净流出增加了79,974.81万元;(2)本期代理项目合作诚意金净流出617.10万元,而上年同期收回了开发商合作诚意金7,100.00万元,导致此类现金净流出增加了7,717.10万元。

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	1,423.57	160.00	789.73%	主要是因为本期公司业务结算收到的商业承兑汇票增加。
预付款项	2,345.29	1,772.66	32.30%	增加的金额主要是公司投入IT系统平台建设所预付的费用。
其他应收款	10,663.32	16,373.17	-34.87%	主要原因是: 1)前期支付给上海中城未来投资有限公司的款项5,000.00万元根据合作协议转为合作项目的投资款,本期按规定转至“可供出售金融资产”项目列报; 2)本期因公司逐步停止了赎楼业务,垫付的赎楼款余额期末比期初减少1,978.16万元。
贷款	104,824.37	22,131.71	373.64%	主要是因为本期世联小贷的家圆云贷业务发放的贷款数额增加。
可供出售金融资产	12,673.00	5,563.00	127.81%	主要原因是: 1)期初、期末余额中的5,563.00万元为公司对中城联盟的投资款,按新准则的规定从原来的“长期股权投资”项目转至本项目列示; 2)前期支付给上海中城未来投资有限公司的款项5,000.00万元,本期按协议转为合作项目的投资款; 3)本期支付北京家捷送电子商务有限公司投资款2,000.00万元。
投资性房地产	7,516.20	5,160.35	45.65%	主要是因为本期公司将位于成都汇日央护国际广场的办公楼由公司自用转为对外出租,由固定资产转入导致增加。
递延所得税资产	5,853.84	12,090.79	-51.58%	主要是因为本期完成了2013年度所得税汇算清缴工作,此科目根据规定转回或冲销。
其他非流动资产	1,130.00			增加的金额是本期公司投资合作项目暂未结转的预付款。
短期借款	37,420.00	100.00	37,320.00%	主要是因为本期公司向银行的借款增加。
应付账款	1,790.05	2,814.39	-36.40%	主要是因为期初的应付款在本期内陆续支付。
预收款项	6,545.61	3,489.19	87.60%	主要是因为本期公司预收客户的代理费增加。
应交税费	6,337.83	17,790.94	-64.38%	主要是因为本期完成了2013年度所得税汇算清缴工作而减少。
应付利息	686.97			增加的金额是本期公司融资项目计提而暂未支付的利息。
应付股利	2,037.37			增加的金额是公司应付给世联中国的利润分配款因审批手续尚在办理中,暂未支付而挂账。
其他应付款	49,913.89	5,614.29	789.05%	本项目余额增加的主要原因是: 1)本期公司通过资产证券化方式融入资金29,490.63万元,用于家圆云贷业务; 2)本期公司陆续发起设立四个私募基金,筹集款项10,288.00万元,用于家圆云贷业务; 3)本期公司房联宝业务代收款余额4,504.33万元。
未到期责任准备金		13.90	-100.00%	主要是因为公司对金融服务的业务结构进行了调整,本期没有融资性担保费收入,原计提的准备金按公司会计政策的规定冲回。
实收资本(或股本)	76,377.60	42,432.00	80.00%	主要是因为公司实施《2013年度利润分配预案》而增加。
资本公积	35,382.29	55,818.34	-36.61%	主要原因是: 1)本期公司实施《2013年度利润分配预案》而减少了16,972.80万元; 2)本期公司以3,500万元收购四川嘉联24.5%的少数股东股权,根据公司会计政策规定冲减资本公积3,463.25万元。
外币报表折算差额	0.26	0.11	136.36%	主要是因为本期内美元兑人民币汇率上涨,境外子公司香港世联的美元报表合并折算为人民币报表产生的汇率折算差异增加。
少数股东权益	4,463.21	6,423.70	-30.52%	主要是因为并购的子公司山东世联、四川嘉联、北京安信行本期内实施了利润分配而减少。

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
营业成本	55,798.62	41,238.45	35.31%	主要是因为本报告期的经营规模较上年同期扩大,相应的投入增加,其中主要是人力成本增加。
提取保险合同准备金净额		-238.71	-100.00%	主要是因为去年同期公司对金融服务的业务结构进行了调整,随着担保费收入及担保责任余额的逐步减少逐步冲回前期已经计提的担保赔偿准备金和未到期责任准备金,本报告期没有需冲回的准备金。
财务费用	210.92	-380.93	155.37%	主要是因为本报告期公司应计的借款利息费用增加。
营业外收入	268.50	425.96	-36.97%	主要是因为本报告期收到的政府补贴收入减少。
营业外支出	12.12	48.37	-74.94%	主要是因为本报告期发生的非流动资产处置净损失减少。
所得税费用	2,198.16	3,695.70	-40.52%	主要原因是: 1)第三季度当季依法计提的所得税金额下降; 2)合肥世联前期暂计的所得税费用677.35万元按规定在本报告期转回,冲减了所得税费用。
少数股东损益	39.83	783.87	-94.92%	主要是因为并购子公司四川嘉联、山东世联当季利润减少所致。
其他综合收益	-0.30			增加的金额是境外子公司香港世联的美元报表合并折算为人民币报表产生的汇率折算差异,上期无此项目。

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
营业成本	153,751.61	114,439.69	34.35%	主要是因为本期的经营规模较上年同期扩大,相应的投入增加,其中主要是人力成本增加。
提取保险合同准备金净额	-13.90	-328.67	-95.77%	主要是因为去年同期公司对金融服务的业务结构进行了调整,随着担保费收入及担保责任余额的逐步减少逐步冲回前期已经计提的担保赔偿准备金和未到期责任准备金,本期冲回的金额较上年同期有明显减少。
财务费用	-307.65	-904.19	65.98%	主要是因为本期公司应计的借款利息费用增加。
投资收益	195.77	146.87	33.29%	主要是因为本期收到中城联盟分配的现金红利增加。
营业外支出	179.50	108.88	64.86%	主要是因为本期发生的违约支出增加。
少数股东损益	1,326.79	2,216.99	-40.15%	主要是因为公司对四川嘉联的持股比例在本期增加了24.5%。
其他综合收益	0.15			增加的金额是境外子公司香港世联的美元报表合并折算为人民币报表产生的汇率折算差异,上期无此项目。

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
收到其他与经营活动有关的现金	57,608.04	119,160.91	-51.66%	主要是因为本期公司金融服务业务项下代收的赎楼款及收回的贷款合计比上年同期减少68,585.78万元;
支付给职工以及为职工支付的现金	141,506.92	108,011.41	31.01%	主要是因为本期支付的人力成本支出增加,包括工资、奖金、社保、公积金等。
收回投资收到的现金		100.00	-100.00%	上年同期子公司山川投资收回山川壹号的投资款100.00万元,本期没有此项现金流入。
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	32.62	138.66	-76.47%	主要是因为本期公司车辆更新处置收入比上年同期减少94.64万元。
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,722.41	2,002.80	35.93%	主要是因为本期公司IT系统平台建设的投入增加。
吸收投资收到的现金	71.44			主要是因为本期子公司香港世联在香港投资设立的世居置业服务有限公司收到其少数股东投资款,上期无此项现金流入。
取得借款收到的现金	78,372.94	100.00	78,272.94%	主要原因是: 1)本期公司收到的银行借款比上年同期增加38,400.00万元; 2)本期公司通过资产证券化方式融入资金29,490.63万元,用于家圆云贷业务; 3)本期公司陆续发起设立四个私募基金,筹集款项10,288.00万元,用于家圆云贷业务。
偿还债务支付的现金	1,180.00	24,050.00	-95.09%	主要原因是: 1)上年同期偿还万凯华信借款16,000万元,偿还山川壹号借款5,000万元,归还股东及其他资金支持400万元,本期无此项现金流出。 2)本期归还的银行借款比上年同期减少1,470万元;
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	6,044.38	10,940.47	-44.75%	主要是因为本期支付的现金红利比上年同期减少5,036.60万元。
其中:子公司支付给少数股东的股利、利润	3,322.14	646.59	413.79%	主要原因是: 1)山东世联本期支付给少数股东的利润分配款1,881.85万元,上年同期无此项支付; 2)北京安信行本期支付给少数股东的利润分配款864.37万元,上年同期无此项支付。
支付其他与筹资活动有关的现金	308.29	18.34	1,580.97%	主要原因是: 1)本期支付公司非公开发行股票的审计、法律服务、评估咨询费共218.30万元,上年同期无此项现金流出; 2)本期支付世联云贷基金融资手续费51.87万元,上年同期无此项现金流出。
汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.30			增加的金额是境外子公司香港世联的美元报表合并折算为人民币报表产生的汇率折算差异,上期无此项目。

二、主营业务说明

1.公司2014年1-9月实现营业收入219,877.79万元,同比增长27.71%,其中电商服务收入(房联宝)为2,050.26万元,此项收入在下述的分类中分别归属于云端服务和代理业务收入。

(1)主营业务收入按公司战略规划的服务集群划分:云端服务收入17,946.91万元,占8.21%;机构客户服务集群(ToB集群)收入60,269.47万元,占27.55%;业主生活服务集群(ToC集群)收入140,527.06万元,占64.24%。

(2)营业总收入按照业务类型划分:

业务分类	2014年1-9月		2013年1-9月		增长比例(%)
	金额(万元)	占比(%)	金额(万元)	占比(%)	
代理销售业务	145,709.08	66.27%	125,031.89	72.62%	16.54%
顾问策划业务	34,751.99	15.81%	32,779.17	19.04%	6.02%
资产服务业务	21,311.45	9.69%	7,549.76	4.39%	182.28%
金融服务业务	15,896.65	7.23%	5,149.15	2.99%	208.72%
其他业务(含经纪业务)	2,208.62	1.00%	1,656.03	0.96%	33.37%
合计	219,877.79	100.00%	172,166.00	100.00%	27.71%

(3)营业总收入按照收入的区域来源划分:

业务分类	2014年1-9月		2013年1-9月		增长比例(%)
	金额(万元)	占比(%)	金额(万元)	占比(%)	
华南区域	84,563.65	38.46%	64,773.68	37.62%	30.55%
华东区域	47,188.85	21.46%	38,954.56	22.63%	21.14%
华北区域	47,761.62	21.72%	30,717.64	17.84%	55.49%
华中及西南区域	22,152.77	10.08%	22,734.19	13.20%	-2.56%
山东区域	18,210.90	8.28%	14,985.93	8.71%	21.52%
合计	219,877.79	100.00%	172,166.00	100.00%	27.71%

2.公司目前累计已实现但未结算的代理销售额约2,136亿元,将在未来的3至9个月为公司带来约16.2亿元的代理费收入;其中属于公司100%控股子公司的未结算代理销售额约1,946亿元,将在未来的3至9个月为公司带来约14.5亿元的代理费收入;剩余部分为归属于山东世联、四川嘉联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

四、公司或持股5%以上股东在报告期内发生或以前期间发生但持续到报告期内的承诺事项

√ 适用 □ 不适用

承诺事由	承诺方	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺	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
资产重组时所作承诺	无	无		无	无
首次公开发行或再融资时所作承诺	间接持有公司股份的董事、监事和高级管理人员陈劲松、苏静、周晓华、梁兴安、郑伟鹤	间接持有公司股份的董事、监事和高级管理人员陈劲松、苏静、周晓华、梁兴安、郑伟鹤承诺:在本人担任世联行的董事、监事或高级管理人员期间,每年转让公司的股份不超过其所持有股份总数的25%;在离职后半年内不转让其所持有的公司股份;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%。	2009年08月28日	在职期间、离职半年内、申报离任六个月后的十二个月内	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。
	公司之控股股东世联中国;公司的实际控制人陈劲松与佟捷控制的其他企业	(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在产品、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,并将该商业机会让于世联行;(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	被确认为公司的股东、实际控制人、关联方期间	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。
	公司之控股股东世联中国;公司的实际控制人陈劲松与佟捷控制的其他企业	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	在作为公司的股东、实际控制人、关联方期间。	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。
	公司全体董事、监事、高级管理人员	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%。	2013年09月12日	在其任职期间、离职后半年内及离职6个月后的12个月内。	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。
承诺是否及时履行	是				
未完成履行的具体原因及下一步计划(如有)	无				

五、对2014年度经营业绩的预计

2014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

2014年度归属于上市公司股东的净利润变动幅度	0.00%	至	30.00%
2014年度归属于上市公司股东的净利润变动区间(万元)	31,828.81	至	41,377.45
2013年度归属于上市公司股东的净利润(万元)	31,828.81		
业绩变动的原因说明	1.公司前三季度已实现的代理销售额同比略有下降,预计销售金额的变化将影响公司第四季度代理销售收入的结算进展,从而减缓公司营业收入和盈利的增长速度; 2.公司金融服务业务发展顺利,家圆云贷产品销售规模放大,预计该产品第四季度产生的利润可以部分抵消上述代理销售规模下降而对公司盈利情况产生的不利影响。		

六、证券投资情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在证券投资。

深圳世联行地产顾问股份有限公司

法定代表人:陈劲松

二〇一四年十月二十八日

证券代码:002285　证券简称:世联行　公告编号:2014—087

深圳世联行地产顾问股份有限公司第三届董事会第二十次会议决议公告

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。

深圳世联行地产顾问股份有限公司(以下简称“公司”)第三届董事会第二十次会议通知于2014年10月21日以邮件和电话方式送达各位董事,会议于2014年10月24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《2014年第三季度报告》

《2014年第三季度报告》全文及摘要的内容详见巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn),《2014年第三季度报告摘要》同时刊登于2014年10月28日的《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》。

表决结果:9票通过、0票反对、0票弃权

二、审议通过《关于收购厦门立丹行置业有限公司51%股权的议案》

《关于收购厦门立丹行置业有限公司51%股权的公告》全文刊登于2014年10月28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,公司独立董事发表的独立意见内容详见巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)。

表决结果:9票通过、0票反对、0票弃权

此议案须提交2014年第四次临时股东大会审议。

三、审议通过《关于部分变更募集资金投资项目及使用超募资金的议案》

监事会认为:公司本次拟部分变更募集资金投资项目及使用超募资金收购厦门立丹行置业有限公司51%股权的事宜,有利于公司的长远发展,收购价格合理,符合全体股东的利益。

《关于部分变更募集资金投资项目及使用超募资金的公告》全文刊登于2014年10月28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,公司独立董事发表的独立意见内容详见巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)。

表决结果:3票通过、0票反对、0票弃权

此议案须提交2014年第四次临时股东大会审议。

特此公告

深圳世联行地产顾问股份有限公司

监事会

二〇一四年十月二十八日

证券代码:002285　证券简称:世联行　公告编号:2014-090

深圳世联行地产顾问股份有限公司关于收购厦门立丹行置业有限公司51%股权的公告

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。

一、交易概述

1. 深圳世联行地产顾问股份有限公司(以下简称“公司”或“世联行”)拟收购厦门立丹行置业有限公司(以下简称“立丹行”)自然人股东张雪梅、董媛、陈祖勤、林晨曦、石峰五人(以下合称“转让方”)合计持有的立丹行51%的股权,其中张雪梅15.3%、董媛15.3%、陈祖勤10.2%、林晨曦7.65%、石峰2.55%。本次股权转让价款合计人民币8,200万元。公司与转让方已于2014年10月15日签署《关于收购厦门立丹行置业有限公司项目之股权转让协议》(以下简称“协议”或者“本协议”),本次股权转让完成后,公司将持有立丹行51%的股权。

2. 公司于2014年10月24日召开第三届董事会第二十次会议,以9票同意、0票反对、0票弃权审议通过《关于收购厦门立丹行置业有限公司51%股权的议案》。本议案尚须提交股东大会审议。独立董事审前认可,同意公司部分变更募集资金投资项目及使用超募资金收购立丹行51%的股权。

3.公司与立丹行及其转让方不存在关联关系,本次对外投资不构成关联交易,不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组,无需经过有关部门批准。

二、交易标的的基本情况

1.标的资产概况

本次收购标的为转让方持有立丹行51%的股权,该股权不存在抵押、质押或者其他第三人权利;不存在重大争议、诉讼或仲裁事项;不存在查封、冻结等司法措施等情形。

2. 标的公司的基本情况

公司名称:厦门立丹行置业有限公司

企业性质:有限责任公司

股权结构:张雪梅30.6%、董媛30.6%、陈祖勤20.4%、林晨曦15.3%、石峰5.1%。

注册地址:厦门市思明区厦禾路668号海翼大厦B座10楼01单元

注册资本:102万元人民币

法定代表人:张雪梅

成立时间:1998年5月

经营范围:房地产项目行销策划、投资咨询、物业代理

3.主要财务数据

以下财务数据已经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)审计,该所具有证券期货相关业务资格。

单位:万元

项目	2014年1-8月	2013年度
资产总额	4,201.00	5,901.68
负债总额	1,466.52	3,687.22
应收账款总额	862.45	744.57
或有事项总额	0	0
净资产	2,734.48	2,214.46
营业收入	5,789.62	12,268.63
营业利润	1,156.07	2,341.83
净利润	774.01	1,726.67
经营活动产生的现金流量净额	-2,187.18	3,471.07

4. 本次交易中不涉及债权债务转移。

三、股权转让协议的主要内容

(一)基本情况

1. 成交金额:厦门立丹行置业有限公司51%股权的转让价款为人民币8,200万元。

2. 支付方式和支付期限:公司拟使用现金支付。股权收购价款根据协议的付款条件分五期支付,各期的支付金额如下:

(1)第一期2,460万元、第二期1,968万元。分别于本协议生效和目标股权完成交割后支付;

(2)第三期492万元、第四期1,640万元、第五期1,640万元。分别与立丹行2014、2015、2016年预期实现的净利润2,400万元、2,600万元、2,800万元完成情况挂钩支付。

3. 协议的生效条件、生效时间以及有效期限等

本协议经各方签字盖章之日起成立,自公司董事会、股东大会审议通过之日起生效,但公司董事会、股东大会仍未审议通过本协议的,本协议自动作废,对各方均不再具有任何约束力。

(二)交易定价依据

公司聘请了第三方会计师事务所、资产评估公司对立丹行进行了详细的财务审计和资产评估,对立丹行的经营性资产和经营性要素进行了专业评估。根据银信资产评估有限公司出具的资产评估报告(银信评报字(2014)沪第779号),截止2014年8月31日,以收益法评估立丹行100%权益价值为16,782.53万元,其中对应51%股权价值为8,559.09万元。根据资产评估报告作为本次经济行为的价值参考依据,并且综合考虑市场、客户、团队等影响因素,经双方反复协商,最终确定立丹行51%股权交易价格为人民币8,200万元。

(三)支出款项的资金来源

项目资金来自公司募集资金。公司拟部分变更募集资金投资项目及使用超募资金,其中使用原项目尚未使用的募集资金本金投入4,693.27万元、原项目专用账户的利息净额投入1,306.73万元;使用超募资金本金投入629万元、超募资金专用账户的利息净额投入1,571万元。具体内容详见巨潮资讯网《关于部分变更募集资金投资项目及使用超募资金的公告》。

(四)交易标的的交付情况和过渡期的损益归属情况

1. 股权交割期限及股权交割完成日

(1)转让方和立丹行应自公司支付第一期股权转让价款之日起15个工作日内将目标股权工商登记至“世联行”名下,公司应予积极配合,提供必要资料并签署相关法律文件。

(2)任何第三方(包括但不限于政府主管部门、直接权利人等)就立丹行交割日前的或有负债向立丹行主张权利并且导致立丹行损失时,由转让方承担责任。前述或有负债包括但不限于:1)应交税款和应履行代扣代缴义务税款;2)应为员工缴纳的各项社会保险和住房公积金;3)作为用人单位的责任和义务;4)行政处罚;5)任何违约行为、侵权行为导致立丹行遭受的实际损失等。

2. 目标公司盈亏分担

(1)立丹行经审计的截至2014年12月31日之前的累计未分配利润归转让方所有,该利润分配及实施以不影响目标公司持续经营为前提。

(2)立丹行2015年1月1日起新产生的利润双方按照交割日后各方的持股比例共享。

(3)立丹行截至2014年12月31日之前的应收账款如发生坏账且未足额计提坏账准备的,则相应的坏账损失由转让方承担并支付立丹行。

四、收购、出售资产的目的和对公司的影响

根据公司祥云战略和规模化的发展策略,本次收购立丹行51%股权,将确立其在厦门地区的绝对领先、提高市场份额以及构建综合的房地产生态服务链。经综合测算,项目内含报酬率为23%,项目净现值为897万元,经济效益可行。综合考虑立丹行现有发展规模和未来的业务规划、收购整合过程中的磨合、当地房地产市场及国家房地产政策波动等可能带来的业绩波动因素,采用谨慎性原则,主要经济指标如下所示:

单位:万元

序号	内容	2014年9-12E	2015E	2016E	2017E	2018E	2019E	永续价值
1	营业收入	5,806	13,800	16,100	18,028	19,849	21,482	
2	净利润	1,093	1,917	2,259	2,561	2,844	3,111	
3	本次收购对应的净利润	557	978	1,152	1,306	1,450	1,587	1,587

五、备查文件

1. 深圳世联地产顾问股份有限公司第三届董事会第二十次会议决议

2. 深圳世联地产顾问股份有限公司第三届监事会第十一次会议决议

3. 独立董事关于第三届董事会第二十次会议相关事项的独立意见

4. 招商证券股份有限公司关于深圳世联行地产顾问股份有限公司部分变更募集资金投资项目及使用超募资金的保荐意见

5. 深圳世联行地产顾问股份有限公司关于收购厦门立丹行置业有限公司51%股权的可行性研究报告

6. 关于深圳世联行地产顾问股份有限公司收购厦门立丹行置业有限公司项目之股权转让协议

7. 评估报告

8. 审计报告

深圳世联行地产顾问股份有限公司

董事会

二〇一四年十月二十八日

证券代码:002285　证券简称:世联行　公告编号:2014—092

深圳世联行地产顾问股份有限公司关于召开2014年第四次临时股东大会的通知

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。

深圳世联行地产顾问股份有限公司(以下简称“公司”)于2014年10月24日召开了第三届董事会第二十次会议,会议决议定于2014年11月12日(星期三)召开公司2014年第四次临时股东大会,现将本次临时股东大会的有关事项公告如下:

1、会议召开时间:

(1)现场会议召开时间:2014年11月12日(星期三)14:30

(2)网络投票时间:2014年11月11日—2014年11月12日

其中:通过深圳证券交易所交易系统进行网络投票的具体时间为2014年11月12日上午9:30—11:30,下午13:00—15:00;通过深圳证券交易所互联网投票系统进行网络投票的具体时间为2014年11月11日下午15:00至2014年11月12日下午15:00的任意时间。

2、股权登记日:2014年11月7日

3、现场会议召开地点:深圳市罗湖区深南东路2028号罗湖商务中心12楼1205会议室

4、会议召集人:公司董事会

5、会议方式:本次股东大会采取现场投票与网络投票相结合的方式。公司将通过深圳证券交易所交易系统和互联网投票系统向公司股东提供网络形式的投票平台,公司股东可以在网络投票时间内通过深圳证券交易所的交易系统或互联网投票系统行使表决权。

6、参加会议的方式:公司股东只能选择现场投票(现场投票可以委托代理人代为投票)和网络投票中的一种表决方式,同一表决权出现重复表决的以第一次投票结果为准。

二、本次股东大会出席对象

1