

证券代码：002285

证券简称：世联行

公告编号：2017-009

# 深圳世联行地产顾问股份有限公司 2016 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 2,044,969,122.00 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.80 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		
变更前的股票简称（如有）	无		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	袁鸿昌	赵飞鸿	
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	0755-22162144	
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

公司专注房地产服务二十三年，经历房地产市场上半场到下半场的转变，面临着房地产服务市场日新月异，公司始终

保持与市场、客户同步，因应市场、客户的需求变化不断转型和革新。

2014 年公司启动以“服务、入口、开放、平台”为核心的祥云战略，在新的服务内容上不断求变探索，以“建立资产与人的联接，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”为使命，坚持为客户联接到多样化的资产领域，逐步形成覆盖交易、运营、投资的资产全生命周期的服务价值链，公司业务相应地划分为交易、运营、投资三大服务模块。交易服务模块包括交易及交易后服务两大服务内容；运营服务模块包括公寓及资产管理等业务；投资服务模块提供资产投资和管理服务。世联行整合所有的服务内容为客户提供一站式、平台化、交叉交互的房地产服务，即为“同一个客户，联接世联的多项业务服务”。

### 1、交易服务模块

交易服务模块细分为交易和交易后两大服务内容：

#### (1) 交易服务

交易服务主要提供新房交易（代理销售）、互联网+（电商）、存量交易（经纪）等服务，其中新房代理销售及互联网+服务贡献该服务模块的主要收入。

新房代理销售业务主要为开发商提供从土地规划、建研，到市场定位、营销代理的一体化服务，通过代理销售新房获取佣金进而实现营业收入。经 23 年的发展，新房交易服务已覆盖全国 30 多个省、自治区，布局达 172 个城市，累计为超 2 万个楼盘提供专业的营销代理及顾问咨询服务，累计帮助 1,300 多万个购房者实现置业梦想。

互联网+（电商）服务主要是通过建立综合平台，整合营销渠道，运用世联集系列线上 App 或者网站及联接中介机构、经纪人等线下资源，向开发商、渠道、购房者所提供的服务。盈利模式主要是通过向一手房购房者收取团购服务费，以给予购房者一定团购优惠，当购房者参加团购活动并最终成交后，公司根据合同约定，将购房者预先支付的团购费确认为收入。互联网+服务依托公司代理基因广泛联接社会渠道和资源，2016 年进入 105 个城市，累计联接全国 700 余个开发商、逾 5 万个中介门店及 50 余万经纪人，在执行项目数 848 个，报告期内实现营收同比近翻番。

存量交易主要向存量住宅业主提供房屋租赁、房屋托管等一篮子资产管理服务；

#### (2) 交易后服务

交易后服务囊括金融、装饰、社区管家、数据服务等业务，目前金融服务贡献该服务模块的主要收入。

金融服务业务收入主要来源于“家圆云贷”（因应市场环境和客户需求，2017 年在原有产品基础上升级为“乐贷”）信贷产品，通过线上线下相结合的方式，在全国范围内为有房及租房一族提供短期资金融通服务，报告期内，针对 8 类场景客户需求已研发上线 12 款信贷产品，为从单一产品向综合产品体系转型、为综合金融服务能力提升奠定了基础。

装饰服务业务专注于公寓装修及家庭装修解决方案产品的研发，向机构客户及 C 端消费者提供一键式整屋装修方案，该业务在 2016 年 7 月正式启动；

社区管家主要服务于中高端社区，联接社区物业管理服务公司，为小区业主推荐国内及海外新房楼盘项目、提供存量住宅租售等资产管理服务，通过定制化的系统服务，满足业主资产管理的需求，实现业主的物业增值和回报，报告期内该服务已落地 20 个城市，进驻 168 个社区。

数据服务业务以客户大数据和城市数据为基础，致力于提供最匹配的资产服务解决方案。

### 2、资产运营服务

资产运营服务包括公寓及资产管理等业务，目前资产管理服务业务贡献该服务模块的主要收入。

#### (1) 公寓

随着国内住房租赁刚性需求持续强劲和国家鼓励发展住房租赁市场政策的陆续出台，长租公寓市场得以迅速兴起，并具有广阔的发展空间。公司基于自身在房地产服务领域积累的丰富经验，在 2015 年末开始在经济相对发达、租赁需求旺盛的一二线城市采用租赁方式部署公寓业务，通过标准化、精细化软硬装修投入与管理、保洁、维修等人员引进，以“世联红璞”为服务品牌，为城市年轻白领提供完善的房屋租赁服务和全新的租房体验。经过一年左右的探索，初步确定了“聚焦整租，适当涉入集中式散收”的长租公寓发展策略。

公司长租公寓业务收入、成本产生的时间节点与世联传统的代理销售业务、顾问咨询业务都不相同。根据公司对单独一间公寓假设经营十年，以纯租金差计收入的情况所进行的测算，运营一间公寓的税前利润率在其运营第一年预计会亏损 -40%~-30%，主要原因是：1）、公司收房之前已经有一定的拓展成本、管理成本产生；2）、公司收房之后需要经过装修改造、软硬装配置才能达到可出租状态，并且需要耗费一定的时间才能到达预计的出租率，造成项目在第一年的实际使用率低于盈亏平衡所要求的出租率，这也与长租公寓行业通常的情况一致；3）、公寓达到可出租状态后，为寻找首批入住的租客，往往需要花费较高的一次性营销费用和其他出房成本。

公寓业务的第 2 年，公寓项目的出租率会逐步提高，直至稳定在 90%或更高的水平，并且基于以下的几个原因，项目的运营可以基本达到盈亏评审：1）、随着公司运营的公寓项目数量增加，规模效益逐步显现，单间公寓的管理成本将降低；2）、随着时间推移，会有一部分客户出现到期不续约或提前退房的情况，但基于客户不会集中同时退房的基本业务特征，公司可以利用自身的渠道实现空置房的重新出租，而无需像新项目集中推出房源时需要支付的相对较高的出房成本；3）、随着公司品牌美誉度的逐步提升，公司的公寓产品逐渐被市场和客户认可，单间公寓的平均出租价格有望进一步提升；

同样基于上述原因，再加上房租随时间推移所呈现出的上涨趋势和服务收入提高，从第 3 年开始，公司公寓运营将逐步实现盈利。由于公司经营的长租公寓的收房合约周期大部分在十年以上，经过测算，单个十年以上公寓项目的平均税前利润可以接近 15%，公寓业务联同世联装修、金融和交易业务，有望成为本公司业务协同闭环业务。

#### (2) 资产管理

2016 年资管业务旗下的世联资管顺利完成业务重组，细分形成咨询顾问、工商物业运营和物业管理三大服务业务。世联资管以深圳世联君汇不动产运营管理股份有限公司为服务平台，并成功挂牌新三板，成为公司旗下首家挂牌新三板的公司。

A、咨询顾问服务即原世联顾问业务，作为为地方政府、开发商等机构客户提供政策建议、土地规划建议、项目开发策略等的咨询服务平台，贯穿于由土地到资产退出的各阶段。2016 年咨询顾问服务执行合约 947 个，累计完成项目近 6,000 个，并在新的市场环境下顺势应变、积极转型，贯彻“咨询+实施”模式方向的转型，为物业管理、工商物业运营服务打开服务入口。

B、工商物业运营服务以资产增值为出发点，叠加创新的存量物业服务，最大化挖掘物业价值，打造集工作、社交、娱乐、消费、体验等为一体的复合型工商物业，此外还提供包括工商物业的租赁、招商、运营等服务，实现集成运营服务。其业务逻辑类似于公司长租公寓业务，主要为针对工商物业的包租和运营，以一定的租金成本租赁标的工商物业，再通过公司丰富的运营服务叠加，实现租金溢价差。经过公司的测算，该业务单个项目税前利润率在其运营的第一年预计亏损-35%~-30%，但在后续运营中，实现盈利的节点会较长租公寓业务早，从第二年逐步开始实现盈利，并且单个十年以上的工商资产运营项目的平均税前利润率可以接近 20%。

目前已拥有“世联商业”、“小样社区”、“世联空间”等品牌。其中，世联商业为客户提供商业策划、招商、销售及运营服务，报告期内已进驻 50 个城市，服务于 600 个综合体项目；小样社区及世联空间，致力于服务青年创业群体和创新创业型小微企业，通过为企业提供多元化场景服务，联接多元资源，助力企业成长。报告期内小样社区已运营 18 个项目，入驻企业近 300 个，天津地区的世联空间更获得天津市和平区“创客空间”的认证。

C、物业管理主要以工商物业及都市型产业园为服务标的，受物业所有人或使用人委托、运用现代管理与服务技术，按照物业管理委托合同，对已经投入使用的各类物业实施企业化、社会化、经营化、规范化的管理；为物业所有人或者使用人提供高效、周到的服务，创造良好的居住、工作环境，提高物业的使用价值和经济价值。提供服务包括但不限于物业管理区域内建筑物共用部位的日常维修、养护、保洁、绿化、安保服务，以及物业档案管理服务。2016 年实际在管全委托项目 83 个，在管理项目实际收费面积超 300 万平方米。

### 3、资产管理

资产管理服务致力于提供行业领先的不动产金融投资及不动产金融化服务。资产管理专注于住宅与商办领域的新房和存量物业，以专业的筛选和价值判断能力为依托，并以资产运营能力和强大的全国销售平台为基础，对不动产提供价值评估、交易设计、交易执行、融资解决、管理物业服务，实现物业价值提升；另通过散售、整售和资产证券化等方式实现退出投资，实现物业的快速变现并获取收益。截至本报告期，公司已累计发行 7 支基金，运作 5 处商办物业资产。

## 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

单位：人民币元

	2016 年	2015 年	本年比上年增减	2014 年
营业收入	6,269,921,274.71	4,710,553,211.68	33.10%	3,308,170,629.85
归属于上市公司股东的净利润	747,215,219.61	509,389,237.73	46.69%	394,344,162.95
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	714,841,250.59	502,545,721.25	42.24%	389,922,836.29
经营活动产生的现金流量净额	2,294,310,944.74	450,598,075.65	409.17%	-921,857,612.94
基本每股收益（元/股）	0.37	0.27	37.04%	0.23
稀释每股收益（元/股）	0.37	0.27	37.04%	0.23
加权平均净资产收益率	19.47%	17.67%	1.80%	21.13%
	2016 年末	2015 年末	本年末比上年末增减	2014 年末
资产总额	7,784,150,995.52	7,398,023,267.87	5.22%	4,115,952,685.29
归属于上市公司股东的净资产	4,188,743,553.77	3,549,869,119.29	18.00%	2,026,145,436.48

### (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	1,148,236,668.92	1,547,027,896.25	1,498,054,374.08	2,076,602,335.46
归属于上市公司股东的净利润	61,327,862.83	141,413,114.75	176,900,941.45	367,573,300.58
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	60,903,573.72	137,270,547.72	155,715,540.34	360,951,588.81
经营活动产生的现金流量净额	350,428,492.71	507,578,580.01	581,752,897.95	854,550,974.07

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

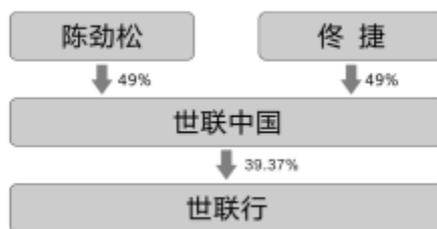
报告期末普通股股东总数	72,710	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	68,356	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况		
					股份状态	数量	
世联地产顾问（中国）有限公司	境外法人	39.37%	805,051,180	0	质押	433,800,000	
北京华居天下网络技术有限公司	境内非国有法人	9.95%	203,527,442	203,527,442			
乌鲁木齐卓群创展股权投资合伙企业（有限合伙）	境内非国有法人	5.19%	106,069,161	0	质押	3,000,000	
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	4.56%	93,172,604	93,172,604	质押	39,950,000	
全国社保基金一一七组合	其他	1.83%	37,461,000	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			
陈劲松	境外自然人	0.89%	18,299,610	13,724,707			
长城人寿保险股份有限公司－万能－一个险－万能	其他	0.78%	15,868,849	0			
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	0.64%	13,060,298	0			
TEMASEK FULLERTON ALPHA PTE LTD	境外法人	0.62%	12,667,847	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、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）				无			

##### (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

不适用

## 三、经营情况讨论与分析

### 1、报告期经营情况简介

本公司请投资者认真阅读本年度报告全文，并特别注意下列风险因素

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

否

回顾过去的一年，房地产市场跌宕起伏，公司始终坚持“服务、入口、开放、平台”的祥云战略，不断扩大入口、丰富交易场景，通过深服务延伸资产与人的联接。公司顺应行业发展新趋势，密切关注市场变化，基于自身核心优势，快速叠加新业务、丰富完善服务链条。报告期内，公司实现营业收入62.70亿，同比增33.10%；归属上市公司股东的净利润为7.47亿，同比增46.69%；经营活动产生的现金流量净额为22.94亿，同比增409.17%；基本每股收益为0.37元，同比增37.04%；加权平均净资产收益率为19.47%，同比提升1.8个百分点。报告期末，公司总资产77.84亿，较上年末增5.22%；归属上市公司股东的净资产为41.89亿，较上年末增18.00%。

2016年，也是公司祥云战略落地的第三年，公司在夯实传统服务的基础上，互联网+（电商）等新业务快速增长，长租公寓、装修、小样社区、社区管家等新业务快速落地，新业务营收占比已从三年前的27%提升至接近50%；另一方面，公司逐渐将单一互相分割的业务打造成多种业务交叉融合的一站式综合服务平台，各业务之间协同并进，不断延伸资产与人的联接。营收年均复合增长率从36.50%（2009-2013年）提升至37.67%（2014-2016年），归属上市公司股东净利润年均复合增长率从20.53%跃升至37.67%。实实在在的变化显示，祥云战略成效明显，公司发展符合预期：

第一、房地产交易服务方面，2016年新房交易继续聚焦核心城市和大客户，保持多年较快的增长，销售套数突破50万套，为超过40万的用户实现置业梦想；销售过百亿的公司突破20家，同比增5家，突破200亿的公司增至9家；存量业务实现从零到1的突破，已布局25个城市，168个社区，开设101个4S店；

第二、互联网+方面，顺利完成105个城市的服务布局，全国在执行项目848个，实现营收同比近翻番。线上开展网上售楼处、特惠房展会、旅游记、返乡季以及看房团等专题活动，咨询、报名逾50万次，成交超两万套，进一步强化了公司O2O直销能力；同时互联网+业务持续联接中介机构和专业经纪人，累计联接经纪门店5万多个，累计联接经纪人逾50万。平台进一步整合营销资源，联接了供应商资源超5000家，包含商会、企事业单位、活动公司、创意公司、新媒体公司等。实现了核心营销资产的进一步沉淀，更好地整合了新房营销供应链。截至12月底，惠州、珠海、天津、昆明、广州5个地区实现当年营收过亿，并表现出较强劲的增长势头；15个大中城市电商市场份额居市场前三。

第三、资产管理方面，2016年世联资管板块顺利完成业务重组，形成咨询顾问、工商物业运营和物业管理三大服务内容。业务重组后，各业务线互相创造场景，带来更多的业务机会，呈现良好发展势头。咨询顾问叠加运营、物管业务，继续贯彻“咨询+实施”，为客户提供更有价值的服务，工商物业运营及物业管理业务收入实现较快增长。世联资管服务平台深圳世联兴业资产管理有限公司完成股份制改制，改名为“深圳世联君汇不动产运营管理股份有限公司”，并成功挂牌新三板。

第四、金融服务方面，2016年在“风控、产品、渠道、效率”等方面实现突破。全流程风控能力强化使得当期放款不良率有效控制；升级开发出满足8类场景客户需求的12项信贷产品，为从单一产品向综合产品体系转型、为综合金融服务能力提升奠定了基础。在渠道拓展、运营体系自动化建设及效率提升方面取得进步，渠道从线下向线上线下结合转型，“总部-地区”两位一体的组织及运营体系得到加强，电子化面签、征信数据化、反欺诈及决策引擎建设等确保了效率提升。

第五、新业务方面，长租公寓业务快速上量，落地20个城市，世联红璞全国签约间数超过2 万间，基本覆盖核心一二线城市。广州、武汉拓展较快，世联红璞在广州收房逾1万间，广州长租公寓市场中份额排名第一；武汉年度签约超7,000 间，通过光谷APP 广场项目，迅速奠定世联红璞在武汉的片区品牌地位。建立自有营销出房体系，实行项目预售制模式，搭建互联网出房渠道，有效提升项目出租率；组建IT团队搭建自有系统平台，提升璞客租房体验。

世联装饰依托组织优势和B端资源，打造装修业务成为另一祥云业务，2016年装修业务布局27个城市，广泛接洽14大类别供应商，与主要一线主材厂商形成战略合作关系，打造产品标准化与全供应链的集采平台。引进行业优秀人才，研发20种风格的公寓装修产品和家装装修产品。

资产投资方面，2016年公司已经将“销售权收购”业务打造成为成熟完善的业务类型，针对住宅、公寓、写字楼等销售型标的，通过获得一定期限内的独家销售权，凭借公司领先的代理销售能力，获得销售溢价收益。截至2016年底，累计投资27个项目，遍布全国15个核心一二城市，管理资产规模超过30亿元。

## 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

## 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

公司报告期无会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况。

### (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、本报告期没有通过非同一控制下企业合并取得的子公司。

2、本报告期没有通过同一控制下企业合并取得的子公司。

3、本报告期通过处置子公司不再纳入合并范围的子公司：

子公司名称	不再纳入合并范围的原因	持股比例	股权处置价款	丧失控制权的时点	本期初起至出售日的净利润
青岛雅园物业管理有限公司(以下简称“青岛雅园”)	转让全部股权	60.00%	35,144,795.00	2016年5月31日	-742,562.15
苏州雅园物业管理有限公司(以下简称“苏州雅园”)	为青岛雅园之全资子公司	60.00%		2016年5月31日	

## 4、其他原因的合并范围变动:

1) 根据公司投资委员会决议, 本报告期内投资设立以下子公司, 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
北京世联行兴业房地产经纪有限公司(以下简称“北京世联行”)	北京	北京	房地产中介	100.00%	新设成立
珠海世联行房地产经纪代理有限公司(以下简称“珠海世联行”)	珠海	珠海	房地产中介	100.00%	新设成立
常州善居电子商务有限公司(以下简称“常州善居”)	常州	常州	电子商务	100.00%	新设成立
昆山善业兴居商务信息咨询有限公司(以下简称“昆山善居”)	昆山	昆山	电子商务	100.00%	新设成立
海口善居电子商务有限公司(以下简称“海口善居”)	海口	海口	电子商务	100.00%	新设成立
南通市善居电子商务有限公司(以下简称“南通善居”)	南通	南通	电子商务	100.00%	新设成立
上海善居兴电子商务有限公司(以下简称“上海善居兴”)	上海	上海	电子商务	85.30%	新设成立
上海养欣投资管理有限公司(以下简称“上海养欣”)	上海	上海	投资管理	55.00%	新设成立
上海芮鸿投资合伙企业(有限合伙)(以下简称“上海芮鸿”)	上海	上海	投资管理	54.00%	新设成立
福州市仓山区世联房地产经纪服务有限公司(以下简称“福州世联经纪”)	福州	福州	房地产中介	100.00%	新设成立
上海世联领客商业经营管理有限公司(以下简称“上海领客”)	上海	上海	房地产中介	90.00%	新设成立
南京世联君汇房地产顾问有限公司(以下简称“南京君汇”)	南京	南京	房地产中介	90.00%	新设成立
合肥世联君汇资产顾问运营管理有限公司(以下简称“合肥君汇”)	合肥	合肥	房地产中介	90.00%	新设成立
杭州世君房地产咨询有限公司(以下简称“杭州世君”)	杭州	杭州	房地产中介	90.00%	新设成立

广州世君房地产咨询有限公司(以下简称"广州世君")	广州	广州	房地产中介	90.00%	新设成立
苏州世联君汇物业管理运营有限公司(以下简称"苏州君汇")	苏州	苏州	房地产中介	90.00%	新设成立
北京世联君汇房地产顾问有限公司(以下简称"北京君汇")	北京	北京	房地产中介	90.00%	新设成立
西安世联君汇商业运营管理有限公司(以下简称"西安君汇")	西安	西安	房地产中介	90.00%	新设成立
重庆世联君汇房地产运营管理有限公司(以下简称"重庆君汇")	重庆	重庆	房地产中介	90.00%	新设成立
重庆世联君汇兴业房地产顾问有限公司(以下简称"重庆君汇兴业")	重庆	重庆	房地产中介	63.00%	新设成立
长沙世联君汇房地产顾问有限公司(以下简称"长沙君汇")	长沙	长沙	房地产中介	90.00%	新设成立
河南世联君汇房地产顾问有限公司(以下简称"河南君汇")	河南	河南	房地产中介	90.00%	新设成立
武汉世联君汇房地产顾问有限公司(以下简称"武汉君汇")	武汉	武汉	房地产中介	90.00%	新设成立
天津世联君汇房地产顾问有限公司(以下简称"天津君汇")	天津	天津	房地产中介	90.00%	新设成立
上海世君房地产顾问有限公司(以下简称"上海世君")	上海	上海	房地产中介	90.00%	新设成立
厦门世联君汇房地产顾问有限公司(以下简称"厦门君汇")	厦门	厦门	房地产中介	90.00%	新设成立
深圳运泰君汇物业管理有限公司(以下简称"深圳运泰君汇")	深圳	深圳	资产服务	45.00%	新设成立
常熟小样科技服务有限公司(以下简称"常熟小样")	常熟	常熟	资产服务	36.90%	新设成立
苏州园小样信息技术有限公司(以下简称"苏州园小样")	苏州	苏州	资产服务	36.90%	新设成立
广州市小样信息科技服务有限公司(以下简称"广州小样科技")	广州	广州	资产服务	36.90%	新设成立
深圳市小样科技服务有限公司(以下简称"深圳小样")	深圳	深圳	资产服务	36.90%	新设成立
深圳市赋能创新投资有限公司(以下简称"深圳赋能创新")	深圳	深圳	投资管理	100.00%	新设成立
广州小样互联网金融信息服务有限公司(以下简称"广州小样金融")	广州	广州	资产服务	60.00%	新设成立
重庆世联协兴装饰设计有限公司(以下简称"重庆装饰")	重庆	重庆	电子商务	100.00%	新设成立

重庆红璞新新公寓管理有限公司(以下简称"重庆红璞新新")	重庆	重庆	资产服务	100.00%	新设成立
合肥红璞公寓管理有限公司(以下简称"合肥红璞")	合肥	合肥	资产服务	100.00%	新设成立
南京鸿璞酒店管理有限公司(以下简称"南京鸿璞")	南京	南京	资产服务	100.00%	新设成立
武汉红璞公寓管理有限公司(以下简称"武汉红璞")	武汉	武汉	资产服务	100.00%	新设成立
杭州红璞物业管理有限公司(以下简称"杭州红璞")	杭州	杭州	资产服务	100.00%	新设成立
苏州红璞公寓管理有限公司(以下简称"苏州红璞")	苏州	苏州	资产服务	100.00%	新设成立
深圳碧海红璞公寓管理有限公司(以下简称"碧海红璞")	深圳	深圳	资产服务	100.00%	新设成立
长沙红璞酒店管理有限公司(以下简称"长沙红璞")	长沙	长沙	资产服务	100.00%	新设成立
珠海红璞公寓管理有限公司(以下简称"珠海红璞")	珠海	珠海	资产服务	100.00%	新设成立
厦门红璞兴业公寓管理有限公司(以下简称"厦门红璞")	厦门	厦门	资产服务	100.00%	新设成立
惠东红璞阳光假日公寓管理有限公司(以下简称"红璞阳光假日")	惠东	惠东	资产服务	100.00%	新设成立
东莞红璞酒店管理有限公司(以下简称"东莞红璞")	东莞	东莞	资产服务	100.00%	新设成立
宁波红璞公寓管理有限公司(以下简称"宁波红璞")	宁波	宁波	资产服务	100.00%	新设成立
郑州红璞酒店管理有限公司(以下简称"郑州红璞")	郑州	郑州	资产服务	100.00%	新设成立
石家庄红璞酒店管理有限公司(以下简称"石家庄红璞")	石家庄	石家庄	资产服务	100.00%	新设成立
昆明红璞公寓管理有限公司(以下简称"昆明红璞")	昆明	昆明	资产服务	100.00%	新设成立
北京红璞公寓管理有限公司(以下简称"北京红璞")	北京	北京	资产服务	100.00%	新设成立
上海红与璞酒店管理有限公司(以下简称"上海红璞")	上海	上海	资产服务	100.00%	新设成立
南宁红璞房屋租赁有限公司(以下简称"南宁红璞")	南宁	南宁	资产服务	100.00%	新设成立
成都市红璞时代酒店管理有限公司(以下简称"成都红璞时代")	成都	成都	资产服务	100.00%	新设成立

东莞市世联集金投资管理有限公司(以下简称"东莞集金")	东莞	东莞	房地产中介	100.00%	新设成立
惠州世联集金投资管理有限公司(以下简称"惠州集金")	惠州	惠州	房地产中介	100.00%	新设成立
合肥世联集金投资管理有限公司(以下简称"合肥集金")	合肥	合肥	房地产中介	100.00%	新设成立
宁波世联集金商务服务有限公司(以下简称"宁波集金")	宁波	宁波	房地产中介	100.00%	新设成立
天津世联集金商务信息咨询有限公司(以下简称"天津集金")	天津	天津	房地产中介	100.00%	新设成立
郑州世联集金商务信息咨询有限公司(以下简称"郑州集金")	郑州	郑州	房地产中介	100.00%	新设成立
武汉世联集金商务咨询有限公司(以下简称"武汉集金")	武汉	武汉	房地产中介	100.00%	新设成立
重庆世联集金商务信息咨询有限公司(以下简称"重庆集金")	重庆	重庆	房地产中介	100.00%	新设成立
上海世联盛曜房地产顾问有限公司(以下简称"上海世联盛曜")	上海	上海	房地产中介	70.00%	新设成立
合肥世联卓群商务管理有限公司(以下简称"合肥世联卓群")	合肥	合肥	房地产中介	100.00%	新设成立
嘉兴卓群房地产营销策划有限公司(以下简称"嘉兴世联")	嘉兴	嘉兴	房地产中介	100.00%	新设成立
苏州世联行房地产综合服务有限公司(以下简称"苏州世联行")	苏州	苏州	房地产中介	100.00%	新设成立
西安世联兴业房地产经纪有限责任公司(以下简称"西安世联经纪")	西安	西安	房地产中介	100.00%	新设成立
邯郸世联卓群房地产经纪有限公司(以下简称"邯郸世联")	邯郸	邯郸	房地产中介	100.00%	新设成立
哈尔滨卓群房地产经纪有限公司(以下简称"哈尔滨世联")	哈尔滨	哈尔滨	房地产中介	100.00%	新设成立
厦门市宜安居电子商务有限公司(以下简称"厦门宜安居")	厦门	厦门	电子商务	80.00%	新设成立
漳州市龙文区宜安居电子商务有限公司(以下简称"漳州宜安居")	漳州	漳州	电子商务	80.00%	新设成立
厦门市立言立行房地产经纪有限公司(以下简称"厦门立言立行")	厦门	厦门	房地产中介	80.00%	新设成立
厦门市立德功行房产中介服务有限公司(以下简称"厦门立德功行")	厦门	厦门	房地产中介	80.00%	新设成立
厦门市家适居房产中介服务有限公司(以下简称"厦门家适居")	厦门	厦门	房地产中介	80.00%	新设成立

山东居善电子商务有限公司(以下简称"山东居善")	山东	山东	电子商务	75.50%	新设成立
济南红璞酒店管理有限公司(以下简称"济南红璞")	济南	济南	资产服务	75.50%	新设成立
山东红璞公寓管理有限公司(以下简称"山东红璞")	山东	山东	资产服务	75.50%	新设成立
SHIJU (HK) LIMITED(以下简称"香港世居")	香港	香港	房地产中介	55.00%	新设成立
Shiju Real Estate Australia Pty Ltd(以下简称"澳大利亚世居")	澳大利亚	澳大利亚	房地产中介	55.00%	新设成立
深圳富景慧思投资管理有限公司(以下简称"深圳富景慧思")	深圳	深圳	投资管理	100.00%	新设成立
武汉世联源正商业运营管理有限公司(以下简称"武汉世联源正")	武汉	武汉	资产服务	45.90%	新设成立
深圳世联松塔装饰有限责任公司(以下简称"世联松塔")	深圳	深圳	电子商务	80.00%	新设成立
深圳超咖市集商业运营有限公司(以下简称"深圳超咖")	深圳	深圳	房地产中介	63.00%	新设成立
成都市红璞时光酒店管理有限公司(以下简称"成都红璞时光")	成都	成都	资产服务	100.00%	新设成立
杭州红璞世恒酒店管理有限公司(以下简称"杭州红璞世恒")	杭州	杭州	资产服务	100.00%	新设成立
厦门市红璞立丹行公寓管理有限公司(以下简称"厦门红璞立丹行")	厦门	厦门	资产服务	80.00%	新设成立
合肥汇创房地产咨询有限公司(以下简称"合肥世联汇创")	合肥	合肥	房地产中介	100.00%	新设成立
北京小样青年社区科技服务有限公司(以下简称"北京小样")	北京	北京	资产服务	36.90%	新设成立
北京科创联和科技服务有限公司(以下简称"北京科创")	北京	北京	资产服务	36.90%	新设成立
武汉市小样商务信息咨询有限公司(以下简称"武汉小样")	武汉	武汉	资产服务	36.90%	新设成立
闽阳上海养老服务服务有限公司(以下简称"上海养老")	上海	上海	资产服务	55.00%	新设成立
广州红璞酒店管理有限公司(以下简称"广州红璞酒店")	广州	广州	资产服务	100.00%	新设成立
广州红璞房屋租赁有限公司(以下简称"广州红璞房屋")	广州	广州	资产服务	100.00%	新设成立
合肥红璞观远公寓管理有限公司(以下简称"合肥红璞观远")	合肥	合肥	资产服务	70.00%	新设成立

成都世联君汇商业管理有限公司(以下简称"成都君汇")	成都	成都	房地产中介	90.00%	新设成立
武汉世联领客商业经营有限公司(以下简称"武汉领客")	武汉	武汉	房地产中介	90.00%	新设成立

2) 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
桂林卓群房地产咨询有限公司	工商注销	100%	-21,675.98	-13,651.81
赣榆县立丹行房地产经纪有限公司	工商注销	80%	479,830.10	1,213.16

#### (4) 对 2017 年 1-3 月经营业绩的预计

适用 不适用

深圳世联行地产顾问股份有限公司

法定代表人：陈劲松

二〇一七年三月二十八日