

证券代码：002285

证券简称：SLH

公告编号：2017-070

# 深圳世联行地产顾问股份有限公司 2017 年半年度报告摘要

## 一、重要提示

本半年度报告摘要来自半年度报告全文，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半年度报告全文。

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半年报的董事会会议

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

公司计划不派发现金红利，不送红股，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	SLH	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		
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、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）	3,337,626,909.16	2,695,264,565.17	23.83%
归属于上市公司股东的净利润（元）	284,825,272.85	202,740,977.58	40.49%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	272,431,280.10	198,174,121.44	37.47%

经营活动产生的现金流量净额（元）	-1,937,829,405.51	858,007,072.72	-325.85%
基本每股收益（元/股）	0.14	0.10	40.00%
稀释每股收益（元/股）	0.14	0.10	40.00%
加权平均净资产收益率	6.70%	5.64%	1.06%
	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）	9,981,452,311.06	7,784,150,995.52	28.23%
归属于上市公司股东的净资产（元）	4,329,925,851.33	4,188,743,553.77	3.37%

### 3、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	59,059	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	39.37%	805,051,180	0	质押	461,800,000
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		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	5.19%	106,069,161	0	质押	13,710,000
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
全国社保基金一一三组合	其他	2.99%	61,050,976	0		0
全国社保基金一一七组合	其他	1.56%	31,826,400	0		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		0
中国农业银行股份有限公司一大成景阳领先混合型证券投资基金	其他	0.93%	19,019,799	0		0
陈劲松	境内自然人	0.89%	18,299,610	0		0
中国农业银行一大成创新成长混合型证券投资基金(LOF)	其他	0.77%	15,740,929	0		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					

### 4、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

适用  不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

适用  不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

## 5、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。

## 6、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，且在半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

报告期内，面对国内主要一二线城市政策抑制、三四线城市中期繁荣，开发商资金链趋紧的大环境，公司坚持“服务、入口、开放、平台”的祥云战略；凭借多年沉淀积累的公司文化和组织能力，协同社会资源，在确定传统业务的领先优势下，在持续扩大交易入口份额的同时，积极转型存量业务。报告期内实现营业收入 33.38 亿元，同比增长 23.83%；归属上市公司股东的净利润为 2.85 亿元，同比增长 40.49%；公司通过深耕成熟业务、扩展新兴板块，面向未来主动改变，转型效果初现：

#### （一）交易服务

上半年公司代理业务围绕 5 大都市圈和核心城市持续深化布局，业务覆盖全国 164 个地级以上城市，实现代理销售 26.7 万套、销售面积 2,317.5 万㎡。百亿城市济南、深圳、合肥、惠州、厦门、珠海表现均远超市场，特别如济南、合肥公司业务更覆盖全省。报告期内，代理销售业务收入 16.53 亿元，同比增长 12.46%，占公司总收入的比重为 49%，首次降到 50%以下。

互联网+业务不断迭代升级，针对房地产非标、深服务、低频的特点，代理案场是互联网+业务切入的极佳场景入口。公司的互联网+业务将持续发展新房营销供应链平台，依托公司 B 端拿盘优势、品牌保障和资金实力，链接社会资源，与经纪公司优势互补，实现信息共享；持续开放合作入口，持续引流、实现与世联上下环节业务的协同流量变现。截至 2017 年 6 月 30 日，互联网+业务营业收入 9.19 亿元，同比增长 61.25%，毛利 2.03 亿元、同比增长 318.98%。

同时公司积极把握三四线充裕的市场和机会，依托“房-客匹配”和 O2O 闭环的优势，快速下沉三四线、盘活海量客户资源、迅速完成布点。上半年顺利完成 178 个城市的服务布局，新增三四线城市布局 73 个，累计链接 2 万多间经纪门店，接待直销咨询报名 40 多万人次、在 23 个大中城市实现市场份额 Top3。房联宝业务一步步完成团购到渠道再升级至总包平台的转变，实现板块整体收入和毛利率的跨越式增长。

#### （二）交易后服务

金融服务是交易后服务的重要组成部分。2017 上半年，公司的金融服务业务在“产品体系丰富、行业及渠道整合、业务规模提升、风控能力及资产质量”等方面均实现关键突破。因应市场环境和客户需求，在原有产品基础上升级为乐贷，利用场景，开发 3 大系列、22 项产品并全部铺排落地。在渠道方面，快速推进合伙策略，有效整合超过 200 家行业渠道，大幅提升了世联金融的行业影响力与号召力，同时实现线上线下业务双驱上量，积极进入存量市场。产品及渠道并举，使得上半年放贷额 63.41 亿元，增长 285.26%。截止 6 月 30 日，贷款余额为 32.98 亿元，比上年同期增长 105.22%。

世联金融在风控方面及大数据建设亦取得良好的业绩表现。总分公司全面完成矩阵式创新型组织变革，运营模块化分解及整合，提升全国分公司运营效率及风控质量。进一步完善原有的业务系统，同时分别进行了资产管理平台、数据管理平台、多方征信大数据引入、客户服务体系等多方面系统化建设。大数据的建设、全程风控能力的提升，大幅加强了金融业务的整体抗风险能力，不良率同比降低 30%。公司将继续遵循着科技金融、风控从严，逐步从资金赋能、流量赋能，向工具赋能和科技赋能转变，实现有质量的增长。

### （三）资产运营

从2016年以来，国家即开始鼓励发展住房租赁市场，上半年更是因为租售并举、租售同权等相关政策不断出台，以购房作为解决居住需求的唯一途径的时代即将过去，长租公寓行业将迎来黄金发展时期，具备长租服务能力即拥有了通向未来中心城市发展的门票。公司始终密切关注住房租赁市场政策的出台，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集中式公寓业务，在设计、装修、出房等环节提升能力。

截止至2017年6月30日，公司旗下的红璞公寓已经进入了深圳、广州、杭州、武汉、厦门、合肥、成都、济南、宁波等27个城市，全国签约间数4万多间，覆盖核心一二线城市。其中公司占据了广州、杭州、武汉的集中式公寓市场的第一名。近期九部委公布的12个首批住房租赁试点城市，公司都有常设团队，并且在其中10个城市已经开展了长租公寓工作，公司的布局迎合了政策的推动。‘世联红璞’作为集中式长租公寓的服务品牌，传承了公司的服务意识，公司的公寓产品逐渐被市场和客户认可。经过一年多的探索发展，公寓的出房率已稳定在良好状态，公寓构建后一个月出租率达91.2%，第二个月出租率为94.5%。

### （四）资产管理

资管业务以世联君汇为主体于年初成功挂牌新三板，完成首次股票发行，并成功进入创新层，上半年实现收入 3.26 亿元、同比增长 59.34%。上半年紧握市场脉搏，随着特色小镇、PPP 项目兴起，世联君汇上半年已形成咨询顾问、工商物业运营及物业管理三大业务线，各业务线互为场景，带来了更多的业务机会，收入均实现增长。咨询顾问作为地方政府、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。2017 年上半年咨询顾问服务执行合约 420 个，合约数同比增长 3%，收入同比增长 6.32%，毛利同比增长 68.29%。并在新的市场环境下顺势应变，贯穿‘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。

物业管理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，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；为物业所有人或者使用者提供高效、周到的服务，提高物业的使用价值和经济价值。2017 年 1-6 月基础物业管理实际在管面积增加 103.61 万平方米，收入实际同比增长 24.62%。物业运营产品模型在 2017 年上半年也已逐步清晰，针对办公物业，形成了“1 个共享盒子+3 类办公服务+5 项综合服务”以“共享+服务”为基础的“标准化”办公产品；针对商业运营，形成社区配套、商务配套及公寓配套等产品。报告期内小样社区及世联空间积极进入共享办公领域，共进入 14 个城市，运营 30 个项目。

## 2、涉及财务报告的相关事项

### （1）与上一会计期间财务报告相比，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

根据财政部制定的《企业会计准则第16号—政府补助》（财会〔2017〕15号），本准则自2017年6月12日起施行。根据准则公司对2017年1月1日存在的政府补助采用未来适用法处理，对2017年1月1日至本准则施行日之间新增的政府补助根据本准则进行调整。并将修改财务报表列报，与日常活动有关的政府补助，从利润表“营业外收入”项目调整为利润表“其他收益”项目列报。该会计政策变更对公司的财务状况、经营成果和现金流量无影响。

**(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) 与上一会计期间财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明**

√ 适用 □ 不适用

1、本报告期通过非同一控制下企业合并取得的子公司：

被购买方名称	股权取得成本	股权取得比例	股权取得方式	购买日	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
北海红璞礼遇酒店管理有限公司(以下简称"北海红璞")	1,042,643.37	100.00%	支付现金	2017年05月01日	360,252.31	43,988.62

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、本报告期没有通过处置子公司不再纳入合并范围的子公司。

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
湛江善居电子商务有限公司(以下简称"湛江善居")	湛江	湛江	电子商务	100.00%	投资新设
无锡善居电子商务有限公司(以下简称"无锡善居")	无锡	无锡	电子商务	100.00%	投资新设
兰州善居电子商务有限公司(以下简称"兰州善居")	兰州	兰州	电子商务	100.00%	投资新设
深圳市福田区梅京社区颐康之家(以下简称"颐康之家")	深圳	深圳	资产服务	55.00%	投资新设
青岛世联君汇不动产运营管理有限公司(以下简称"青岛君汇")	青岛	青岛	房地产中介	90.12%	投资新设
深圳世联君汇物业管理有限公司(以下简称"深圳君汇物业")	深圳	深圳	资产服务	90.12%	投资新设
深圳君汇谊通文旅运营有限公司(以下简称"深圳君汇谊通")	深圳	深圳	资产服务	51.37%	投资新设
广州汇君物业管理有限公司(以下简称"广州汇君物业")	广州	广州	资产服务	90.12%	投资新设
凉山州国投世联物业服务服务有限公司(以下简称"凉山州世联物业")	凉山州	凉山州	资产服务	45.96%	投资新设
成都市红璞旭日酒店管理有限公司(以下简称"成都红璞旭日")	成都	成都	资产服务	100.00%	投资新设
重庆红璞玖玖公寓管理有限公司(以下简称"重庆红璞玖玖")	重庆	重庆	资产服务	100.00%	投资新设
重庆红璞样公寓管理有限公司(以下简称"重庆红璞样")	重庆	重庆	资产服务	100.00%	投资新设
杭州红璞世谦资产管理有限公司(以下简称"杭州红璞世谦")	杭州	杭州	资产服务	100.00%	投资新设
杭州红璞世贤资产管理有限公司(以下简称"杭州红璞世贤")	杭州	杭州	资产服务	100.00%	投资新设
杭州红璞世奕酒店管理有限公司(以下简称"杭州红璞世奕")	杭州	杭州	资产服务	100.00%	投资新设
杭州红璞世裕资产管理有限公司(以下简称"杭州红璞世裕")	杭州	杭州	资产服务	100.00%	投资新设
宁波鸿璞空间创意设计有限公司(以下简称"宁波鸿璞空间")	宁波	宁波	资产服务	60.00%	投资新设
佛山红璞公寓管理有限公司(以下简称"佛山红璞")	佛山	佛山	资产服务	100.00%	投资新设
深圳平湖红璞公寓管理有限公司(以下简称"平湖红璞")	深圳	深圳	资产服务	100.00%	投资新设
西安红璞公寓管理有限责任公司(以下简称"西安红璞")	西安	西安	资产服务	100.00%	投资新设
惠州市红璞城市公寓管理有限公司(以下简称"惠州红璞")	惠州	惠州	资产服务	100.00%	投资新设
天津红璞酒店管理有限公司(以下简称"天津红璞")	天津	天津	资产服务	100.00%	投资新设

衡水世联汇创房地产经纪有限公司(以下简称"衡水世联")	衡水	衡水	房地产中介	100.00%	投资新设
邢台世联行房地产经纪有限公司(以下简称"邢台世联")	邢台	邢台	房地产中介	100.00%	投资新设
石家庄世联汇创房地产经纪有限公司(以下简称"石家庄汇创")	石家庄	石家庄	房地产中介	100.00%	投资新设
厦门市立丹行松塔装饰有限公司(以下简称"厦门立丹行松塔")	厦门	厦门	电子商务	80.00%	投资新设
怀来卓群房地产经纪有限公司(以下简称"怀来世联")	怀来	怀来	房地产中介	100.00%	投资新设
深圳世联同行共营地产咨询有限公司(以下简称"世联同行")	深圳	深圳	房地产中介	100.00%	投资新设

2) 根据合同等方式纳入合并范围的子公司:

本集团通过子公司世联君汇持有武汉都市世联资产管理有限公司(以下简称“武汉都市”)50%的股权,根据2017年1月1日签订的《股权托管协议》,武汉市都市产业投资发展有限责任公司将其持有武汉都市的1%表决权从2017年1月1日起委托给世联君汇,子公司世联君汇合计持有武汉都市51%的表决权,同时武汉都市的董事会中,世联君汇占有过半数表决权,本集团能够对其财务和经营决策实施控制,从2017年1月1日起,武汉都市纳入合并财务报表的合并范围。

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
海南世联房地产咨询有限公司	工商注销	100%	5,025,924.05	-54,128.01

深圳世联行地产顾问股份有限公司

法定代表人: 陈劲松

二〇一七年八月二十四日