

证券代码：002285

证券简称：SLH

公告编号：2018-090

深圳世联行地产顾问股份有限公司 2018 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	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		
电话	0755-22162824	0755-22162824	
电子信箱	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）	3,672,690,968.72	3,337,626,909.16	10.04%
归属于上市公司股东的净利润（元）	297,792,119.92	284,825,272.85	4.55%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	275,175,811.50	272,431,280.10	1.01%

经营活动产生的现金流量净额（元）	-346,662,872.22	-1,937,829,405.51	82.11%
基本每股收益（元/股）	0.15	0.14	7.14%
稀释每股收益（元/股）	0.15	0.14	7.14%
加权平均净资产收益率	5.70%	6.70%	-1.00%
	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）	14,833,564,333.88	13,633,494,506.97	8.80%
归属于上市公司股东的净资产（元）	5,256,899,636.22	5,068,442,723.78	3.72%

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	79,130	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	39.39%	805,051,180	0	质押	414,000,000
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		
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	0	质押	47,000,000
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	12,000,000
GIC PRIVATE LIMITED	境外法人	1.94%	39,711,216	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		
全国社保基金四一四组合	其他	0.93%	18,999,686	0		
陈劲松	境外自然人	0.90%	18,299,610	13,724,707		
邹长铃	境内自然人	0.43%	8,733,494	0		
南方基金—农业银行—南方中证金资产管理计划	其他	0.36%	7,391,020	0		
中欧基金—农业银行—中欧中证金资产管理计划	其他	0.36%	7,391,020	0		
博时基金—农业银行—博时中证金资产管理计划	其他	0.36%	7,391,020	0		
嘉实基金—农业银行—嘉实中证金资产管理计划	其他	0.36%	7,391,020	0		
广发基金—农业银行—广发中证金资产管理计划	其他	0.36%	7,391,020	0		
易方达基金—农业银行—易方达中证金资产管理计划	其他	0.36%	7,391,020	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，面对不断变化的国内外形势和金融政策趋紧的市场环境，公司以变谋变，继往开来，坚持“让更多人享受真正的不动产服务”为宗旨，坚守“服务的世联、共享的世联和科技的世联”为核心，凭借多年沉淀积累的公司文化和组织能力，协同社会资源，在房地产存量和增量市场稳健发展。在多变的市场和客户需求中，公司秉承扩大“入口”，坚持“开放”，深化“服务”，实现了自 2014 年首提“祥云战略”以来的公司业务持续增长。报告期内实现营业收入 36.73 亿元，同比增长 10.04%；归属上市股东的净利润为 2.98 亿元，同比增长 4.55%。

（一）服务的世联

十九大报告明确指出：“我国经济已经由高速增长阶段转向高质量发展阶段。”“中国社会主要矛盾已经转化为人民日益增长的美好生活需要和不平衡不充分的发展之间的矛盾。”人民的美好生活需要更优质的服务，长期以来公司形成了多样化的服务能力，在不同区域和各种市场环境下始终为客户创造价值。

1、交易服务

实体经济增长当下放缓，中国城市化率仅为 58.5%，距发达国家高达 80% 以上的城市化率仍有相当的距离。因此，公司代理服务持续深耕都市圈，并以强有力的组织下沉优势加速渗透三四五线城市市场。2018 年上半年，公司 46.4% 的新房交易额来自于 TOP100 的大型房企，代理服务共进驻 201 个地级以上城市，城市数量同比增长 22.56%；代理服务业务覆盖 2520 个案场，同比增长 15.6%；业务触角从一线一直深入到三四线城市，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，节点数量持续增长，触达人群和覆盖地域高速扩张。报告期内，代理服务业务营业收入 14.14 亿元，触达客户近 200 万人。

互联网+业务不断迭代升级，依托公司项目拓展优势、品牌保障和资金实力，以新房案场为分发网络的主要节点，链接案场置业顾问、渠道经纪人、世联集房会员等社会资源作为分发网络的核心要素，信息共享、开放合作，已成为覆盖地域广，触达用户多，且节点多流量大的线上线下协作分发网络。公司互联网+业务持续发展与“住”相关产品和服务的分发网络，

线上线下持续引流，与公司上下游综合业务复用流量协同变现。上半年，互联网+业务累计执行项目合约 999 个，同比增长 20%；实现营业收入 10.04 亿元，同比增长 9.16%，外部分发网络触达客户近 50 万人。虽然，上半年市场环境较为严峻，互联网+业务仍积极扩大市场份额和把握三四五线城市的市场机遇。报告期内，互联网+业务顺利完成 129 个三四五线城市布局，同比增长 72%，其中执行中项目量达到 327 个，同比增长 80%。

2、交易后服务

金融服务业务是交易后服务的重要组成部分。2018 年上半年，公司的金融服务业务以金融政策及合规发展为本，在产品风控等方面，坚持将“精准定位客户群体、进一步提升准入门槛、积极拓展场景金融、支持中小微企业发展、严管贷款用途、适当降低产品额度、调低产品定价并以大数据和金融科技优化风控模型、提升风险管理能力，加强贷后管理”等作为优化重点。同时，个人经营贷款、个人消费贷款、中小微企业贷款、权益性贷款这四大系列二十二项产品已经顺利落地。在金融科技系统建设和交易场景平台建设等方面，亦取得关键突破。公司将继续遵循着科技金融和风控从严，向科技赋能转变，在新时代中实现质的增长。报告期内，金融服务业务营业收入达 3.97 亿元，同比增长 88.86%。

在和谐社会的建设中，公司将绿色环保的理念始终贯穿于交易后的装修服务中，依托优质客户数据基础和业界口碑，对装修服务业务进行规模化布局。2018 年上半年，装修服务业务已覆盖 45 个城市，完成设计、集采、施工、软装及售后的全链条服务；在产品标准化研发和设计方面，公寓、家装、酒店、办公、售楼中心等品类已覆盖全国主要城市；在集采方面，通过行业资源合作拓展补充储备供应商 300 余家；项目管理平台已上线并投入使用，逐步形成系统化、模块化和标准化管理。另一方面，公司通过不断提高材料利用率和减少噪音污染，对装修服务业务全链条进行规范化、专业化、产业化提升，做到既能够节约资源和人力成本，又能起到保护环境的作用。报告期内，公司装修服务业务实现营业收入 1.71 亿元，同比增长 241.77%。

3、资产运营服务

公寓业务现已布局 30 个城市，为大学毕业生和年轻白领提供高性价比的居住产品，累计服务租客 6.2 万人次，为年轻一代在迈入社会的第一步，提供安全、优质、舒适的住所。报告期内，公司更专注于精细化集中式的红璞公寓，减少模式单一且难以标准化的分散式公寓，更加注重客户的居住体验，为打造红璞公寓品牌质量，公司慎重拓展集中式公寓数量。截至 2018 年 6 月 30 日，公司运营项目 177 个（包括包租及托管模式），运营间数近 3 万间，覆盖核心一二线城市，运营 6 个月以上项目出租率超过 90%。“世联红璞公寓”也在博鳌地产论坛上入选“2018 中国长租公寓品牌 TOP10”奖项；鉴于广州、杭州、成都、武汉、西安、南京和郑州的市场需求量大，公司将其定位为红璞公寓的 7 大重点发展城市。公寓产品现由 2.0 升级至 3.0，此次升级根据青年群体、企业用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。其中家寓产品已落地武汉、苏州、广州等城市，出租率超过 94%。自有渠道（如老客户带领新客户签约和非公寓线内部转介等渠道效果明显）出房比率持续上升，同时续租率明显上升，保持在 40%左右，同比涨幅为 14%。2018 年上半年，公司公寓业务实现营业收入 1.67 亿元，同比增长 146.72%。

报告期内，世联君汇基于新的战略发展规划，从新三板摘牌。公司继续在存量市场加码投入，有效提升工商物业运营管理能力。同时，工商物业运营全链条服务得到进一步深化及完善，成功构建“投资—融资—管理—退出”的业务结构闭环。针对商业物业，社区配套商业新品牌“世联里”定位为“社区欢乐入口”和“家门口的会客厅”，积极与当地政府展开合作。其中广州“世联金沙里”试点获得成功，打造出城中村微改造的新模式，并在全国复制。针对办公物业，“世联空间”项目布局全国 15 城，累计签约及立项项目 48 个，常态化“世联空间”企业增值服务，并且开展保险服务业务。“世联空间”荣获 2017 年度最具影响力十大共享办公品牌，初步建立行业影响力。

报告期内，资产运营服务业务实现营业收入 2.85 亿元，同比增长 155.83%。

4、资产管理服务

2018 年上半年，物业管理服务业务稳步增长，公司旗下物业管理团队为青岛 18 届上合组织峰会主会场提供物业管理服务与设备维保保障服务，同期亦成功获取阿里巴巴、广联达等知名网络科技企业园项目，彰显公司在高端项目中的物业管理

服务能力。报告期内，物业管理服务业务收费面积增加 167.34 万平方米，实现营业收入 2.29 亿元，同比增长 13.93%。同时，咨询业务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，树立高端品牌形象，聚焦在城市发展领域，在原有服务基础上加深服务层次。

报告期内，公司的子公司上海股投作为普通合伙人（GP）发行基金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。目前投资业务的已投资项目累计达到 11 个，管理资产总值逾 60 亿元。随着苏州世贸中心的开业，公司资产管理团队的优质服务亦获得世贸组织的认可，为后续在中国其他世贸中心项目的合作奠定基础。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，同时加强了公司各区域和各业务之间的沟通与协作。

（二）共享的世联

“共建共享”是全面小康的基本要求，也是解决“不平衡”矛盾的关键要点之一。公司交易服务已经建立国内该领域的大型立体分发网络，以公司的代理案场为分发网络的主要节点，案场置业顾问、链接的渠道经纪人、世联集房会员和世联合创始人作为分发网络的核心要素，公司积极共享优势回馈行业伙伴。同时公司自 2017 年下半年引入“同行加速度”共享合资模式，通过品牌、新研发业务、经营管理经验、规范化制度和系统共享，链接了一批优秀的新房代理公司及上游的中小开发商。另一方面，针对国内各级城市的合作中介公司，公司共享品牌价值和提升中介门店形象为世联联盟成员赋能。公司通过共享交易服务协同“同行者”的上游合作伙伴和世联联盟的存量市场布局，上半年累计链接经纪公司 4 万多家，链接经纪人 20 余万人，累计转介客户 100 多万批。2018 年上半年，集房注册会员达到 500 万，累计转介客户 15 万批。其中，世联集作为分发网络的重要一环，直接面对消费者，第一阶段货架搭建完毕，完成百城 8500 多项目上架，百城运营维护机制落地，同时启动内容优化项目，为 C 端流量变现打下基础。公寓服务业务方面，实现了内部多业务链接共享，“红璞公寓”不仅作为资产运营服务的主力军，同时与交易服务、资产管理服务和装修服务等业务相互补充，协调发展。贴近年轻人生活方式的居住共享空间和多元化生活场景集合：如健身房、影音室、娱乐区、阅读室和公共厨房等，共同构成了开放交流的公区空间。而且“世联空间”实现全国办公空间共享，打破空间壁垒，降低中小企业运营成本；服务共享，增值服务既服务于空间内入驻企业，更为“世联空间”所在楼宇或片区提供服务。公司推崇“资源共享”、“优势互补”，随着“老龄化”社会的临近，公司参与了上海和深圳的养老公寓建设，如深圳上梅林养老项目，在政府资源对接民营资本，专业能力服务群众实际需求方面，做出了崭新且成功的尝试。

（三）科技的世联

公司积极创新探索，聚焦于科技研发、创新商业模式和互联网时代的企业管理等方面。高效的服务离不开科技助力，移动互联网时代，技术进步让共享的广度、深度和及时性变得更加融合。公司交易系统平台不断迭代升级，案场销售实现线上化作业，并升级为移动化作业模式，全面打通了内外场和线上线下交易服务，形成了客户数据沉淀，为“住”相关产品和服务的交叉销售奠定了坚实的基础；金融服务业务强调科技赋能，通过大数据建设和全程风控模型的提效，赋予了公司金融服务业务在“去杠杆”环境下的较强整体抗风险能力；公寓业务作为公司重要的 C 端业务，十分注重平台研发和投入，自主研发的公寓业务平台，完成了员工在线、房源在线、客户在线和服务在线并逐步实现管理在线；世联空间管理系统，实现平台集约化管理，为全链条资产服务提供高级系统支撑。公司积极探索全业务链条的数字化贯通，已获得 53 项软件著作权证书，子公司深圳先锋居善科技有限公司被认定为国家高新技术企业。公司也在积极探索创新商业模式，如深圳桂园街道党群服务中心和人才驿站项目创政府和社会资本合作 PPP 项目新示范，为政府的基层党建作出应有贡献。同时，以企业、居民的需求为导向开展运营，保证项目后期服务水平；公司还在企业管理方面持续投入，云掌柜、集房和集客平台的上线和升级，从“通盘”到“通客”，提升了企业运营和管理效率，也为公司在下一阶段发展提供了有力的保障。

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

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) 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
柳州善居电子商务有限公司	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	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	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	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	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	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	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	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	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	苏州	苏州	资产服务	80.00%	投资新设
珠海世联集房公寓管理有限公司	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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责任公司	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	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	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	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	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	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	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	绍兴	绍兴	房地产中介	51.00%	投资新设
杭州三箭装饰工程有限公司	杭州	杭州	资产服务	100%	收购资产

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
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

深圳世联行地产顾问股份有限公司

法定代表人：陈劲松

二〇一八年八月二十二日