

证券代码：002285

证券简称：世联行

公告编号：2019-059

# 深圳世联行集团股份有限公司 2019 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
----	----	-------

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	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		
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）	3,104,286,070.92	3,672,690,968.72	-15.48%
归属于上市公司股东的净利润（元）	62,722,086.26	297,792,119.92	-78.94%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	41,886,904.65	275,175,811.50	-84.78%
经营活动产生的现金流量净额（元）	485,811,482.56	-346,662,872.22	240.14%
基本每股收益（元/股）	0.03	0.15	-80.00%
稀释每股收益（元/股）	0.03	0.15	-80.00%
加权平均净资产收益率	1.18%	5.70%	-4.52%
	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）	12,671,394,591.20	13,220,234,689.96	-4.15%
归属于上市公司股东的净资产（元）	5,338,422,404.96	5,299,829,593.20	0.73%

## 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	67,157	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	39.41%	805,051,180	0	质押	354,000,000
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	4.49%	91,648,204	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	4.36%	89,164,386	0	质押	17,300,000
GIC PRIVATE LIMITED	境外法人	3.04%	62,007,806	0		
王云鲜	境内自然人	1.16%	23,766,761	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		
陈劲松	境外自然人	0.90%	18,299,610	13,724,707		
中国农业银行股份有限公司一中证 500 交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.72%	14,732,954	0		
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）	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

2019年上半年，国内外经济形势不确定性增加，房地产企业融资环境收紧，据国家统计局发布的《2019年1-6月份全国房地产开发投资和销售情况》显示，1-6月份商品房销售面积同比下降1.8%，房地产市场波动频繁。报告期内，公司营业收入为31.04亿元，同比下降15.48%；归属于上市公司股东的净利润为0.63亿元，同比下降78.94%。面对市场形势的转变，公司管理层深刻意识到传统的新房营销模式难以满足和解决当下客户的需求和痛点。因此，公司因时而变，持续筹备与互联网企业开展合作，积极探索新房销渠一体化数字营销模式。同时，贯彻落实“祥云战略”，坚持轻资产运营模式，通过集成服务对中国房地产市场进行全链条覆盖。截至报告期末，公司资产负债率比去年同期下降7.03个百分点。

##### （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。

2019年上半年，代理服务业务受国内房地产市场销售增速下行和开发商流动性降低导致公司结算进度放缓等因素影响。报告期内，代理服务业务实现营业收入13.08亿元，同比下降7.49%。互联网时代对代理商提出更高要求，在深耕都市圈的同时，不仅需要公司依托组织下沉优势对全国市场进行渗透，更需要将代理案场作为房地产集成服务的线下流量入口和基础节点，积极与互联网流量公司合作，逐步贯通线上和线下业务。公司求新求变，大力推动将互联网流量导入代理服务业务。同时积极推动案场数字化作业模式，已经完成项目管理的移动BI系统和数字化智慧案场。截至报告期末，代理服务业务有效覆盖200多个地级城市，在执行项目数量超过2700个。公司项目案场在提供新房销售服务的同时，叠加和推广策划、电商、金融、装修和运营等服务，力争为公司贡献综合收益。目前，公司客户类型丰富并且结构均衡，代理服务业务稳定性增强。公司不仅为头部房地产企业服务，而且积极与地方中小房企展开合作，为其提供从战略布局到销售执行的集成化服务。

2019年上半年，房地产电商政策未释放宽松信号，调控手段持续。公司过往的互联网+业务从“数据”赋能代理服务业

务出发，仍需进一步拓展平台优势、加快数据变现和开展与渠道商的深入合作。报告期内，互联网+业务营业收入为4.72亿元，同比下降52.95%。针对当下开发商、渠道商、和购房者的新需求，公司互联网+业务逐步向销渠一体化的平台模式转变，着手与互联网企业和具有区域优势的代理商展开探讨与合作，联合多方力量共建新房联卖平台，尝试以新的互联网营销模式来解决长期存在的“买房难、卖房难”的房地产行业难题。互联网+业务坚持发展以公司代理服务案场为场景入口，积极链接社会共享资源信息，发展“住”相关产品和服务的分发网络，积极推进公司上下游综合业务复用流量协同变现。互联网+业务已覆盖200多个地级城市，链接经纪门店超过5万家，链接经纪人20余万，集房注册会员达到500余万，集房、集客累计转介客户突破150万批。互联网+业务与公司以“房”为场景的业务深度融合，依托模块化服务能力满足各类房企的多样化需求。

2019年上半年，伴随着土地成交量增速放缓，开发商拿地态度谨慎，顾问策划业务市场需求降低等影响，顾问策划业务营业收入0.94亿元，同比下降25.88%。报告期内，顾问策划业务持续推动向链接资源为城市发展提供解决方案的咨询顾问服务转型，聚焦于城市发展领域，加深其服务层次，充分发挥端口作用，为公司树立高端服务品牌形象。公司顾问团队积极利用平台资源，以优良服务质量成功中标2019年深圳市政府重大课题研究——深圳建设宜居宜业宜游城市研究；通过张家口崇礼区老街项目，累计为崇礼区政府实现招商引资250亿元；在厦门住房发展项目中，公司顾问团队从供给侧入手，系统化梳理当地房地产市场，并提出解决方案，受到福建省住建厅高度好评。

## （二）交易后服务

交易后服务板块主要包括：金融服务业务和装修服务业务。

报告期内，金融服务业务以“合规经营、聚焦场景、创新发展”为主线，主动适应监管政策及市场环境的变化，不断优化业务结构，严控资产风险，为客户创造价值。金融服务业务营业收入为3.01亿元，同比减少24.27%，贷款余额34.33亿元。公司坚持以合规经营为本，积极响应金融“去杠杆”政策、落实相关金融监管要求，主动控制业务规模；在推进全流程风险管控的同时，大力加强贷前、贷后操作流程的合规管理，不断提升客户服务体验和满意度。同时，聚焦场景金融，重点开展装修分期、物流费用保理、建筑企业供应链融资等场景业务，践行普惠金融、积极解决小微客户融资难的问题，为个人客户、小微企业客户提供个性化的金融服务方案。在科技创新方面，依托大数据继续推进金融科技核心系统的优化升级，加快产品和服务的线上化、智能化进程，降低获客成本和操作成本，保障业务可持续性发展。

报告期内，装修业务处于拓展阶段并具有一定的规模，实现营业收入1.69亿元，同比减少1.47%。装修服务业务秉承公司精细专业化服务精神，拥有从标准化施工、专业化设计、总对总集采、规范化监理、定制化软装、线上商城等一站式装修服务能力。产品方面，持续创新迭代，形成标准化的公寓、家装、酒店、办公、售楼中心、样板房等产品体系；集采方面，丰富完善集采供应链，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，投入并使用标准化PMIS（项目信息管理系统），建设标准化项目施工管理能力。截至报告期末，业务覆盖47个城市，签约面积超110万平方米。在公司业务场景延伸的签约项目之外，新增多个社会签约项目，客户满意度不断提升。公司装修服务业务已顺利完成并成功交付深圳银鸿大厦、中山阳光半岛、重庆红璞假日酒店、厦门十里蓝山（酒店）、西安保利金香槟、武汉保利城等项目。

## （三）资产运营

资产运营板块主要包括：公寓管理业务和工商资产运营业务。

报告期内，公司资产运营中心着力打造城市综合体项目运营体系，减少重资产投入，坚持轻资产运营模式，扩大已有资产服务规模，持续提升运营效益，优化和细化运营系统。公司通过运营管理系统对资产运营项目的前端投资、中端施工和后端运营等进行数据化管控，为公司资产运营项目的投资决策、财务管理、销售运营等提供详细和智能的数据，也为公司拓展存量业务提供助力。

报告期内，公寓管理业务实现营业收入为2.65亿元，同比增加58.65%。公司通过实施数字化管理，公寓运营数据持续改善，自有渠道出房比例提升，充分发挥老带新及内部转介优势。公司认真落实轻资产运营模式，公寓管理业务前期暂时性亏损保持在公司控制范围内，经营性现金流已经回正，践行了公司“祥云战略”中，向存量市场转型的目标。公寓管理业务致力于为政府、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。2019上半年，公司在广州、武汉、宁波、天津等城市新增委托管理近4000间，其出房速度快，委托项目出租率达到92%以上。截至报告期末，公寓管理业务运营间数近3.2万间，覆盖核心一、二线城市，运营6个月以上项目出租率超过90%，实现出租均价和平均租期同比上涨，续租率持续上升，保持在50%左右。公寓管理业务已覆盖30个城市，其中杭州、苏州、宁波、广州、郑州、成都、南京、西安、武汉等城市，凭借其发展规模大，当地市场需求量高等优势，成为公寓管理业务的重点发展城市。

2019年上半年，公司红璞公寓品牌荣获“2018中国长租公寓品牌TOP10”、“2019年度住房租赁行业年度领袖企业”、“2019年度中国集中式公寓品牌价值TOP30”和“2019上半年度涵寓长租公寓综合榜集中式TOP30”等荣誉。根据青年群体、企业客户和商务客户等多样化需求，长租公寓产品不断迭代升级，公寓产品现由3.0升级至4.0，现白领公寓产品为客户提供法式风、工业风、素人风、简约风、原木风和轻奢复古风等多种选择。不仅增强公寓产品的休闲体验和功能性，也满足不同类型租户的个人装修偏好。

报告期内，工商资产运营业务实现营业收入1.18亿，同比增长16.44%。公司办公品牌“世联空间”已在全国布局14个城市，累计落地48个项目，总体面积近58万平方米。“世联空间”在拓展选址、产品定位和招商运营等标准化工作的基础上，依托已上线运营的项目管理系统，实现整体业务的数据化运营，并提升其规模扩张和管理输出的能力。

#### （四）资产管理

资产管理板块主要包括：资产投资服务业务和物业管理服务业务。

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。2019年上半年，在宏观经济下行和房地产市场波动频繁的情况下，公司根据各项目的不同特点，进行差异化管理，通过提升资产价值和服务品质，获得良好的市场口碑。截至报告期末，资产投资服务业务管理项目累计18个，管理资产总值逾90亿元，其中江华项目已经顺利退出。并且以武汉数据中心为底层资产成立的基金也顺利完成基金业协会备案，正式成立运作。

报告期内，物业管理服务业务实现营业收入2.88亿元，同比增长25.72%。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标的，进一步深化物业管理项目的“企业化、社会化、经营化、规模化”的管理模式。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97个，新签约的全委托物业管理项目6个，在管项目实际收费面积近500万平方米。物业管理服务积极贯彻落实“服务+科技”的理念，进行区域化管理并实现专业资源联动，促进布局城市的物业管理服务业务的开拓。同时，积极推进物业管理线上系统的落实，建立起统一化、规范化的业务运营和操作，逐步完善城市物管运营平台。2019年上半年，公司物业管理团队成功签约人人车融新科技中心办公区、北京电气工程学院、武汉光谷APP项目、武汉长江新城总部大楼等项目，显示出公司在高科技企业总部园区的服务能力。

## 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

1) 2017年财政部修订印发了《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》（财会[2017]7号）、《企业会计准则第23号——金融资产转移》（财会[2017]8号）、《企业会计准则第24号——套期会计》（财会[2017]9号）、《企业会

计准则第 37 号——金融工具列报》（财会[2017]14 号）（统称“新金融准则”），要求境内上市企业自 2019 年 1 月 1 日起施行新金融工具相关会计准则。本集团从 2019 年 1 月 1 日起执行上述准则规定，对会计政策进行变更。

根据财政部发布的新金融准则，会计政策主要变更内容：1) 以企业持有金融资产的“业务模式”和“金融资产合同现金流量特征”作为金融资产分类的判断依据，将金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产以及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产三类；企业在初始确认时，可以将非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。2) 金融资产减值会计处理由“已发生损失法”修改为“预期损失法”，要求考虑金融资产未来预期信用损失情况，从而更加及时、足额地计提金融资产减值准备。3) 修订套期会计相关规定，更好地反映企业的风险管理活动。4) 简化嵌入衍生工具的会计处理。5) 调整非交易性权益工具投资的会计处理等。6) 金融工具披露要求相应调整。

根据新金融工具准则的衔接规定，在新准则施行日，企业应当按照本准则的规定对金融工具进行分类和计量，涉及前期比较财务报表数据与本准则要求不一致的，无需调整。金融工具原账面价值和在本准则施行日的新账面价值之间的差额，应当计入本准则施行日所在年度报告期间的期初留存收益或其他综合收益。

2) 2019年4月30日财政部发布的《关于修订印发2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6号）文件，变更财务报表格式。本集团从2019年6月30日的中期财务报表起执行上述准则规定，对会计政策进行变更。

根据《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6号）的相关规定，公司属于已执行新金融准则但未执行新收入准则和新租赁准则的企业，公司结合财会[2019]6号通知附件1和附件2的要求对财务报表格式及部分科目列报进行相应调整。公司资产负债表将原“应收票据及应收账款”项目拆分为“应收票据”和“应收账款”二个项目，原“应付票据及应付账款”项目拆分为“应付票据”和“应付账款”二个项目；公司利润表将原“减：资产减值损失”调整为“加：资产减值损失（损失以“-”号填列）”，原“减：信用减值损失”调整为“加：信用减值损失（损失以“-”号填列）”，调整后“资产减值损失”项目不在“营业总成本”汇总范围，并采用追溯调整法对比较数据进行调整。

## （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) 处置子公司

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例	股权处置方式	丧失控制权的时点	处置价款与处置投资对应的净资产份额的差额
北海红璞礼遇酒店管理有限公司	560,000.00	51.00%	转让	2019年03月31日	919,299.27
深圳市世联兴业养老运营管理有限公司(以下简称"世联养老")	1,755,000.00	35.10%	转让	2019年06月01日	614,334.51

深圳世松泰宁护老院有限公司、深圳世松桐林护老院有限公司、上海养欣投资管理有限公司、上海世联养老服务服务有限公司、阅阳（上海）健康管理咨询有限公司为世联养老的全资子公司，本集团从2019年6月1日丧失其控制权。

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
潮州市世联环潮房地产咨询顾问有限公司(以下简称"潮州世联")	潮州	潮州	房地产中介	60.00%	投资新设
深圳市世联雅智咨询服务有限公司(以下简称"世联雅智")	深圳	深圳	电子商务	80.00%	投资新设
梧州世联行房地产代理有限公司(以下简称"梧州世联行")	梧州	梧州	房地产中介	67.00%	投资新设
南安市立丹行房地产经纪有限公司(以下简称"南安立丹行")	南安	南安	房地产中介	80.00%	投资新设
杭州世联瑞铂商业管理有限公司(以下简称"杭州世联瑞铂")	杭州	杭州	房地产中介	45.96%	投资新设
杭州世联润友房地产咨询有限公司(以下简称"杭州世联润友")	杭州	杭州	房地产中介	45.96%	投资新设
广州世君腾跃信息科技有限公司(以下简称"广州世君信息")	广州	广州	房地产中介	90.12%	投资新设
广州世君跃达信息科技有限公司(以下简称"广州世君跃达")	广州	广州	房地产中介	90.12%	投资新设
宁波世东公寓管理有限公司(以下简称"宁波世东公寓")	宁波	宁波	资产服务	51.00%	投资新设

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
武汉世联领客商业经营有限公司	工商注销	90.12%	0.00	221
成都市小样科技服务有限公司	工商注销	36.95%	0.00	0.00
广州红璞房屋租赁有限公司	工商注销	100.00%	0.00	0.00
福州市台江区善居电子商务有限公司	工商注销	100.00%	0.00	0.00
漳州市龙文区宜安居电子商务有限公司	工商注销	80.00%	0.00	-8,784.25
霸州市世联房地产经纪有限公司	工商注销	100.00%	0.00	0.00

深圳世联行集团股份有限公司

法定代表人：陈劲松

二〇一九年八月三十日