

证券代码：002285

证券简称：世联行

公告编号：2020-068

深圳世联行集团股份有限公司 2020 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。

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	王立	胡迁	
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	wangli8@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）	2,801,094,264.77	3,104,286,070.92	-9.77%
归属于上市公司股东的净利润（元）	-74,528,640.41	62,722,086.26	-218.82%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-106,679,518.33	41,886,904.65	-354.68%
经营活动产生的现金流量净额（元）	285,721,521.20	485,811,482.56	-41.19%
基本每股收益（元/股）	-0.04	0.03	-233.33%
稀释每股收益（元/股）	-0.04	0.03	-233.33%

加权平均净资产收益率	-1.41%	1.18%	-2.59%
	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）	10,950,086,013.26	11,666,786,817.53	-6.14%
归属于上市公司股东的净资产（元）	5,230,066,186.24	5,315,129,783.11	-1.60%

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	58,994		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	39.51%	805,051,180	0	质押	316,000,000
北京华居天下网络技术有限公司	境内非国有法人	8.99%	183,097,802	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	4.46%	90,902,804	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	4.38%	89,164,386	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		
香港中央结算有限公司	境外法人	0.90%	18,343,897	0		
陈劲松	境外自然人	0.90%	18,299,610	13,724,707		
宁岩	境内自然人	0.65%	13,200,091	0		
熊弋涛	境内自然人	0.64%	13,000,183	0		
GIC PRIVATE LIMITED	境外法人	0.43%	8,682,246	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

2020 年上半年，国内暴发新型冠状病毒肺炎疫情（以下简称“疫情”），公司自一月下旬起开始受疫情的影响，整个二月国内各地大部分售楼处为响应防疫政策暂停开放。其中，公司在全国范围内服务的售楼处，约有 50% 处于关闭状态，湖北省内的售楼处全部处于关闭状态。因此，公司管理层制定应对策略，大力推动智慧案场与线上看房，积极为交易服务板块储客、蓄客；通过一手落实常态化疫情防控，另一手提升资产运营板块和资产管理板块的服务效率，降低疫情对该两个业务板块的冲击。公司物业管理团队全力为武汉长江建投方舱医院提供专业化保障服务，全力协助指挥部运维保障，坚决打赢武汉防控保卫战。公司公寓管理业务在武汉运营间数超过 3,800 间，公寓服务团队切实做好疫情防控工作，保障租客安全，并且积极响应租客疫情期间的生活需求，做到了疫情期间武汉市的红璞公寓租客“零”感染。

疫情之下，全公司上下共克时艰，公司紧急采购各类防疫物资，严格执行各地防疫措施，落实各地防疫要求，并做好防疫预案及工作指引。公司近 25,000 名员工，其中湖北籍员工超过 1,200 人，公司全体成员实现“零”感染。同时，为保证员工疫情期间生活正常，公司未因疫情等外部原因进行裁员，在疫情缓解后全体员工均投入在复工复产中。进入 2020 年第二季度后，在国家大力推进疫情防控和社会经济发展的各项工作下，疫情防疫形势持续向好，公司高效推进复工复产，进一步收窄疫情所带来的损失。报告期内，公司实现营业收入 28.01 亿元，同比下降 9.77%；归属于上市公司股东的净利润-0.75 亿元，同比下降 218.82%。

（一）交易服务

2020 年上半年受疫情影响，第一季度大部分时间公司服务的部分售楼处应防疫政策要求基本处于关闭状态。公司顺应客户线上化需求，研发了云案场小程序免费为开发商开设网上售楼处，上半年总上架项目近 1000 个，解决了售楼处封闭情况下客户的看房和咨询问题，积极储客、蓄客。随着国内疫情情况持续好转，公司加速交易服务板块的数字化转型，通过线上智慧案场为传统型案场赋能，提升交易效率和客户满意度。报告期内，公司交易服务板块实现营业收入 18.90 亿元，同比增长 0.56%。

报告期内，代理销售业务有效覆盖 200 多个地级城市，服务项目数量超过 1,900 个。公司项目案场在提供代理服务的基础上叠加和推广策划、电商、金融、装修等服务，提升公司综合收益。代理销售业务所服务的客户类型丰富，结构均衡，业务稳定性持续增强。互联网+业务以公司代理服务案场为场景入口，链接社会共享资源信息，截至报告期末，互联网+业务链接经纪门店超过 7 万家，链接经纪人超过 22 多万，集房注册会员数近 270 万人。报告期内，顾问策划业务受疫情影响，执行合约数下降。公司顾问团队积极拓展与服务政府机构及政府平台企业，充分发挥专业服务能力为城市发展和片区开发提供决策支持依据，助力地方产业与经济发展。

（二）交易后服务

报告期内，尽管受疫情影响，然而金融服务业务仍然稳中有进，2020 上半年新增放款规模与去年同期相比略有增长，但由于存量贷款回收和新增放款业务结构的变化，截至报告期末贷款余额 26.42 亿元，较去年同期减少约 8 亿元，金融服务业务实现营业收入 1.00 亿元，同比下降 66.64%。公司金融服务团队仍坚持践行以场景为依托，为客户创造价值的理念，全

力推动业务转型和结构优化，围绕可触达的业务场景，以装修分期、应收账款保理、小微企业供应链融资等产品为重心积极拓展市场，优化贷款投向结构。新增放款中的超短期业务占比较去年同期增长较大，新增贷款大部分为针对中小企业的中短期贷款和超短期贷款，此类中小企业贷款公司不收取放款手续费，并且其利率水平较过往其他贷款利率水平有较大幅度下降。疫情发生后，公司积极响应国家在抗疫期间降低小微客户融资成本的政策号召、以实际举措支持实体经济，首先针对受到疫情影响的重点地区和相关行业的存量客户采取了降低贷款利率、延期偿付利息的疫情关怀措施。随后，考虑到疫情对经济和社会的影响逐步扩大，公司进一步扩大了疫情关怀的范围，与更多的存量客户协商，通过降低贷款利率、延长贷款期限、推迟偿付利息，甚至减免部分利息的方式，帮助客户减轻因经济放缓和疫情影响产生的双重压力。同时，继续推进全流程风险管理，依托大数据加强前端客户信用风险和欺诈风险的识别，并同步优化中后台操作流程，做好逾期贷款的管控，确保整体资产风险可控。

报告期内，装修服务业务受疫情影响实现营业收入 0.64 亿元，同比下降 61.86%。装修服务业务现已覆盖 56 个城市，装修面积超过 67 万平方米。产品方面，装修服务业务持续创新迭代，形成标准化的公寓、家装、酒店、办公、售楼中心、样板房、软装等产品体系；集采方面，装修服务业务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。依托于丰富集采供应链资源，公司装修团队积极拓宽服务对象及服务内容，开拓并执行供应链深度落地服务模式，向客户提供工程订单采购。报告期内，装修服务业务稳步推进项目落地交付，上半年交付项目有深圳远为红花雅筑、清远半山豪庭（二期）、长沙蓝山郡（二期）、普宁尚东明珠、吉林金地中央大街等项目，交付房屋上千套，积累沉淀丰富项目交付经验，夯实装修服务业务核心能力。

（三）资产运营服务

报告期内，公寓管理业务实现营业收入 2.52 亿元，同比下降 4.86%。疫情期间，恰逢换租季，公寓管理业务面临收入降低和防疫成本增加的情况。随着疫情的缓解，公寓管理业务租金收入下降的比例逐月收窄，并且公寓管理服务团队对运营成本进行有效控制。2020 上半年疫情期间，公司积极配合各地政府、社区进行疫情防控，确保租客及员工无确诊病例。并且积极调整出租策略，出租率与去年同期持平，公寓管理业务在管间数超过 3.3 万间。

报告期内，公寓管理业务坚持向轻资产模式转变，致力于将公寓数字化管理系统——“悠租云”赋能于合作伙伴，助力合作伙伴实现公寓运营数字化。2020 上半年，公司在深圳、广州、杭州等城市新增输出系统服务近 1.4 万间。2020 上半年，公寓品牌运营数据明显提升，会员量累计超过 20.4 万批；累计官微粉丝超过 5.5 万，App 下载量提升至近 13.3 万；通过积极提高互联网渠道运营效能，报告期内展示房源获得 577 万用户点击量；通过广告投放和社群活动扩大流量提升品牌知名度，报告期内获得 4800 万次曝光。同时公寓管理团队首次进行 IP 品牌联合，制作了红璞公寓 x 萌二联名表情包，萌二表情包获得发送量超 37 万次。

报告期内，公司工商资产运营业务实现营业收入 1.37 亿元，同比增长 16.76%。公司办公品牌“世联空间”已在全国布局 13 个城市，在运营面积近 40 万平方米，入驻企业超过 1000 家，包括新引入知名互联网创新型科技上市企业、无人机研发企业、在线教育独角兽企业、国家火炬计划重点高新技术企业等。由于部分项目合同到期和疫情期间公司对“世联空间”业务的战略性优化，运营面积有所降低，该业务在区域集中度得到进一步提升，业务中台与资源共享效率提高。2020 年 5 月，“世联空间”荣获前瞻产业研究院《2020 年中国联合办公最具投资价值企业榜单 TOP10》。

（四）资产管理服务

公司资产管理服务板块定位于为工商资产提供“产业化解决方案”的综合服务商，通过构建产业综合服务能力，打造从资产投资、咨询、运营、租售代理、物业管理到退出的全链条产业服务能力。

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。2020 年上半年，物业管理服务业务受疫情一定影响，同时优化部分盈利能力较低项目，物业管理服务业务实现营业收入 2.76 亿元，同比下降 4.01%。截至报告期末，物业管理服务业务实际在管的全委托项目数达到 93 个，新签约的全委托物业管理项目 5 个，在管项目实际收费面积近 500 万平方米。2020 年上半年，公司物业管理团队成功签约北京奇安信总部大楼、北京财政部监管局鑫正大厦、北京小米亦庄智能港、青岛欧亚中心等项目，彰显公司在政府物业和高科技企业总部园区的服务能力。疫情期间，公司物业管理团队协助长江建投方舱医院运维组积极转运物资，全方位为长江建投集团提供坚实的后勤保障服务。

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

2017年7月5日，财政部修订印发了《企业会计准则第14号——收入》（财会[2017]22号），要求境内上市企业自2020年1月1日起施行新收入准则；2019年5月9日，财政部修订印发了《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》（财会[2019]8号），要求自2019年6月10日起执行；2019年5月16日，财政部修订印发了《企业会计准则第12号——债务重组》（财会[2019]9号），要求自2019年6月17日起执行。

修订后的收入准则将现行的收入和建造合同两项准则纳入统一的收入确认模型；以控制权转移替代风险报酬转移作为收入确认时点的判断标准；对于包含多重交易安排的合同的会计处理提供了更明确的指引；对于某些特定交易（或事项）的收入确认和计量给出了明确规定。根据准则规定，公司在编制2020年度及各期间财务报告时，根据首次执行收入准则的累积影响数，调整当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

修订后的非货币性资产交换准则修订了非货币性资产交换的定义；明确了准则的适用范围；规定了确认换入资产和终止确认换出资产的时点，以及当换入资产的确认时点与换出资产的终止确认时点不一致时的会计处理原则；细化了非货币性资产交换的会计处理；增加了有关披露要求。根据准则规定，公司对于2019年1月1日之前发生的非货币性资产交换不需要进行追溯调整，2019年度公司未发生非货币性资产交换事项，本次变更对2019年度的资产总额和损益没有影响。

修订后的债务重组准则修订了债务重组的定义；明确了准则的适用范围；修订了债务重组的会计处理；简化了债务重组的披露要求。根据准则规定，公司对于2019年1月1日之前发生的债务重组不需要进行追溯调整，2019年度公司未发生债务重组事项，本次变更对2019年度的资产总额和损益没有影响。

(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) 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
广州小样达客互联网信息服务有限公司	0.00	60.00%	转让	2020年01月31日	267,272.14

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
深圳世联君汇韦玥物业管理有限责任公司(以下简称“深圳君汇韦玥”)	深圳	深圳	资产服务	47.30%	投资新设
内蒙古世联行房地产顾问有限公司(以下简称“内蒙古世联”)	内蒙古	内蒙古	房地产中介	51.00%	投资新设
山西辰世兴业房地产顾问有限公司(以下简称“山西辰世”)	山西	山西	房地产中介	51.00%	投资新设
广西蜂巢美嘉装饰设计有限公司(以下简称“广西蜂巢装饰”)	广西	广西	装修服务	51.00%	投资新设
深圳悠租云科技有限公司(以下简称“深圳悠租云”)	深圳	深圳	电子商务	100.00%	投资新设
武汉小恐龙科技有限公司(以下简称“武汉小恐龙”)	武汉	武汉	房地产中介	92.74%	投资新设
厦门世联无限物业管理有限公司(以下简称“厦门世联物业”)	厦门	厦门	资产服务	47.30%	投资新设

杭州世联集房酒店管理有限公司(以下简称“杭州集房酒店管理”)	杭州	杭州	资产服务	100.00%	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
杭州世联房地产营销策划有限公司	工商注销	100.00%	0.00	1,486,332.17
怀来卓群房地产经纪有限公司	工商注销	100.00%	0.00	0.00
成都小样商务服务有限公司	工商注销	38.02%	4,070,171.17	-57,569.97
合肥世联集金投资管理有限公司	工商注销	100.00%	573,438.77	-2,253.32
郑州世联集金商务信息咨询有限公司	工商注销	100.00%	94,966.80	-167.9
武汉世联集金商务咨询有限公司	工商注销	100.00%	96,443.51	-107.7
天津世联装饰有限公司	工商注销	100.00%	998,317.44	-572.95
香河卓群房地产经纪有限公司	工商注销	100.00%	0.00	0.00
东莞世联集房商业管理有限公司	工商注销	100.00%	0.00	0.00
石家庄红璞酒店管理有限公司	工商注销	100.00%	0.00	-144.98
重庆红璞玖玖公寓管理有限公司	工商注销	100.00%	0.00	0.00
重庆红璞样公寓管理有限公司	工商注销	100.00%	0.00	0.00
重庆世联君汇物业管理发展有限公司	工商注销	60.28%	0.00	0.00