

证券代码：002285

证券简称：SLH

公告编号：2016-017

深圳世联行地产顾问股份有限公司 2015 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 1,445,696,230.00 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.40 元（含税），送红股 1.6 股（含税），以资本公积金向全体股东每 10 股转增 2.4 股。

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

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	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	
传真	0755-22162231	0755-22162231	
电话	0755-22162824	0755-22162144	
电子信箱	info@worldunion.com.cn	info@worldunion.com.cn	

二、报告期主要业务或产品简介

2015年，公司业务划分为房地产交易服务、资产管理服务、金融服务和互联网+（电商）服务四大板块。房地产交易服务包括代理销售业务和经纪业务；资产管理服务包括资产服务业务和顾问策划业务。

1、房地产交易服务板块

房地产交易服务板块主要是一手楼代理销售业务，通过为房地产开发商提供代理销售服务而获取佣金的一种方式来实现营业收入。经20年的发展，公司已成为全国性的房地产服务提供商，业务已覆盖全国30多个省、市、自治区，布局达164个城市，为超2万个楼盘提供专业的营销代理及顾问咨询服务，帮助600多万个家庭实现置业梦想。2015年世联行实现代理销售额4,309亿元，同比增长33.90%，六年复合增长率为32.40%，在14个核心城市销售额超百亿元，并以5%的市场份额领跑地产服务行业。

2、资产服务板块

(1) 顾问策划业务

顾问策划业务主要分为住宅类顾问策划和战略类顾问，前者为全国各地的住宅房地产开发商提供从住宅开发项目前期的可行性研究至项目执行阶段的销售策略制定。战略类顾问业务服务主要为地方政府或土地运营机构提供政策建议、土地规划建议、土地出让策略等顾问服务；以及为开发商提供市场进入战略、土地竞拍策略、项目开发策略等顾问服务。2015年顾问服务在新的市场环境下顺势应变、积极转型，拓展多类型客户，改善客户结构，拓宽业务端口。综合体业务继续贯彻“咨询+实施”模式，并注册了“世联领客商业”，通过门店选址和资管服务形成了新的业务模式和能力，开店速度达到行业领先水平，未来将推出资产地图、资产数据与策略、资产升级改造等服务。

(2) 资产服务业务

资产服务业务主要包括整体物业运作管理服务和经营管理服务，以写字楼、高端公寓、企业总部、工业园的物业管理为主。2015年，资产服务业务发展稳定，新进佛山、天津、桂林等城市，进一步夯实全国化布局。同时也开始尝试了一些新的业务类型，包括小样社区、公寓管理、社区管家、养老服务，形成大资管服务网络，摸索形成互联网企业总部服务、创业空间运营服务、白领居住空间运营服务等特色可复制的资管服务体系，资管全链条整合服务能力已初具影响。

3、金融服务板块

公司金融服务业务主要来源于家圆云贷产品的收入。2015年金融服务不断强化专业化能力，发挥场景金融、定制金融和服务金融的独有特色，在市场上塑造了“两极三高”的产品形象（申请资料极为简单、放款时效极为快速、高通过率、高额度满足率、高去化率）。金融服务根据市场变化，快速完成产品的升级迭代，通过定制化产品满足客户更多的个性化需求；专业化的信审管理及运营管理能力，实现了申请当天快速放款的审批时效；加强与开发商的合作，不断探索ToB业务模式，促成开发商与客户的双赢局面；2015年金融服务全年放贷共计32,209笔，放贷金额为29.9亿元，同比分别增长65.05%、51.93%，为全国90多个城市的3万多家庭提供了信贷支持，有效提升了500多家开发商的851个项目的去化率。

4、互联网+板块

公司的互联网+业务主要是通过建立综合平台，整合营销渠道，收取团购服务费获取购房团购优惠等方式，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。2015年，基于世联行代理基因和新房客户资源优势，电商平台借助移动互联网的技术，广泛链接了自由置业顾问、经纪人、拓客公司、媒体资源、行业资源等，实现整合营销，深化世联行整合营销服务能力。顺利完成54个城市的服务布局，全国落地602个项目，营业收入7.28亿元，同比增长965.25%。

三、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

	2015 年	2014 年	本年比上年增减	2013 年
营业收入	4,710,553,211.68	3,308,170,629.85	42.39%	2,563,027,901.39
归属于上市公司股东的净利润	509,389,237.73	394,344,162.95	29.17%	318,288,144.61
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	502,545,721.25	389,922,836.29	28.88%	305,036,433.54
经营活动产生的现金流量净额	450,598,075.65	-921,857,612.94	148.88%	463,270,771.81
基本每股收益（元/股）	0.38	0.32	18.75%	0.26
稀释每股收益（元/股）	0.38	0.32	18.75%	0.26
加权平均净资产收益率	17.67%	21.13%	-3.46%	20.13%
	2015 年末	2014 年末	本年末比上年末增减	2013 年末
资产总额	7,398,023,267.87	4,115,952,685.29	79.74%	2,497,644,886.02
归属于上市公司股东的净资产	3,549,869,119.29	2,026,145,436.48	75.20%	1,708,863,807.64

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	822,918,940.46	1,092,603,370.97	1,129,776,305.09	1,665,254,595.16
归属于上市公司股东的净利润	50,343,617.34	112,608,456.64	88,651,629.77	257,785,533.98
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	50,669,933.63	111,973,014.98	83,797,938.86	256,104,833.78
经营活动产生的现金流量净额	-201,538,213.25	258,055,720.56	298,562,936.42	95,517,631.92

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

四、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	57,882	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	61,397	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	39.78%	575,036,557	0	质押	203,000,000	
北京华居天下网络技术有限公司	境内非国有法人	10.06%	145,376,744	145,376,744			
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	5.64%	81,477,972	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	4.60%	66,551,860	66,551,860	质押	10,000,000	
全国社保基金一一七组合	其他	2.68%	38,787,724	0			
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	1.03%	14,833,800	0			
中国建设银行股份有限公司一易方达新丝路灵活配置混合型证券投资基金	其他	0.98%	14,238,262	0			
中国工商银行股份有限公司一嘉实新机遇灵活配置混合型发起式证券投资基金	其他	0.65%	9,328,784	0			
中国工商银行	其他	0.55%	8,000,000	0			

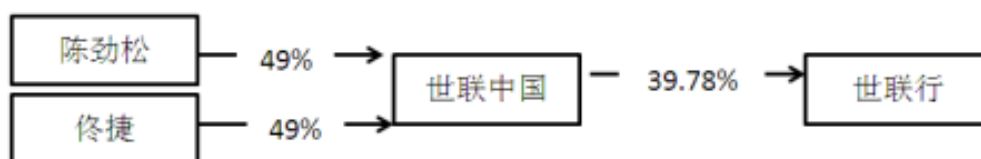
股份有限公司 一景顺长城精 选蓝筹混合型 证券投资基金						
泰康人寿保险 股份有限公司 一分红一个人 分红 -019L-FH002 深	其他	0.48%	7,008,178	0		
上述股东关联关系或一致行 动的说明	陈劲松、佟捷夫妇为公司的实际控制人。公司控股股东世联地产顾问（中国）有限公司与其他股东之间不存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。2、公司前 10 名股东中未知相互之间是否存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。					
参与融资融券业务股东情况 说明（如有）	无					

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



五、管理层讨论与分析

1、报告期经营情况简介

2015年是机遇与危机并存的一年，全国商品房销售额创新高，但城市分化，日光盘与去库存同在。在此背景下，公司按照既定的目标，稳步前行。

一、基本盘稳步增长

2015年公司实现营收47.11亿元，同比增长42.39%；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润为5.03亿元，同比增长28.88%；每股收益0.38元，同比增长18.75%。

实现代理销售金额为4,309亿元，同比增33.90%，以5%的市场份额领先同业。深耕170多个城市，2015年开设1628个售楼处，同比增322个；资产服务新进佛山、天津、桂林等城市，夯实全国化布局，实际在管的全委托项目74个，同比增14个，收费面积达288.2万平方米，同比增加60.2万平方米。

二、转型盘快速上量

3月世联集面世；4月同行加速度计划启动；5月牵手清控科创落地小样社区；6月首家Home+红璞公寓开店；7月拟收购晟曜行，进军存量资产管理领域；8月世联启航一号基金开始募集；9月互联网+高速发展，营收同比增20倍；10月养老运营首单项目落地；11月P2P平台成交额破5亿；12月首单ABS成功登陆深交所。

全年放贷金额29.92亿元，同比增长51.90%，为全国90多个城市的3万多个家庭提供了信贷支持，有效提升了500多家开发商的851个项目的去化率。

实现营收7.28亿元，同比增长逾九倍，顺利完成54个城市的布局，全国在执行项目数597个，同比增287.66%。世联集微信平台积累真实有效注册会员超200万，网上售楼处推荐客户5万余批，转介成交9000余套。

三、结构盘持续改善

传统房地产交易服务占比从66.27%降至58.52%。资产、金融和互联网+合计占比已达41.48%，同比提升近7.85个百分点。得益于金融、互联网+，华南区域收入同比增75.08%，同比提升33.70个百分点。并购厦门立丹行以及资产服务落地扩大华东区域收入规模，同比增34.64%。

公司账上现金为历史最多，除非公开发行募集11.2亿外，更多来自互联网+业务。

启动股权激励计划，不仅有效凝聚一大批核心骨干，同时把更多来自金融和互联网行业的人才吸引过来，形成与股东利益、公司利益一致的同路人。

四、2016行动之年

2016年整体宏观环境变化多端，面对外部的不确定，公司将坚持“服务、入口、开放、平台”，专注、谨慎地推进四大板块业务，抓落实、促增长、调结构。

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

单位：元

产品名称	营业收入	营业利润	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业利润比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
代理销售业务	2,726,680,408.47	1,742,350,270.36	36.10%	25.87%	16.69%	5.03%
金融服务业务	421,655,569.86	157,601,745.83	62.62%	56.48%	143.98%	-13.41%
互联网+业务	728,470,845.04	605,953,204.80	16.82%	965.25%	908.20%	4.71%

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

1、公司本报告期实现营业收入471,055.32万元，同比增长42.39%，归属于上市公司股东的净利润为50,938.92万元，同比增长29.17%，主要原因是：1) 2015年公司实现的代理销售金额同比增长了33.90%，有利于本报告期代理销售收入的确认；2) 公司家圆云贷业务发展顺利，本报告期公司实现的金融服务业务收入同比增长56.48%；3) 公司2014年下半年新开展的互联网+业务本报告期为公司带来收入72,847.08万元，同比增长965.25%。

2、本报告期，营业成本同比增长45.15%，主要原因是：1) 互联网+业务于2014年下半年开始运营，该业务发展迅速，本报告期发生的互联网+业务成本较上年同期增加54,585.09万元，占营业成本增长总额的55.22%，主要是支付给第三方的营销费用；2) 本报告期，公司已实现代理销售额同比增长33.90%，为实现公司的销售目标，公司相应增加了投入，特别是人力成本。本报告期发生的代理销售业务成本较上年同期增加24,918.74万元，占营业成本增长总额的25.21%。3) 本报告期公司资产服务业务、金融服务业务继续坚持规模化发展，这两项业务本报告期产生的营业成本较上年同期增加了19,452.98万元，占营业成本增长总额的19.68%。

6、面临暂停上市和终止上市情况

适用 不适用

六、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、本报告期通过非同一控制下企业合并取得的子公司

公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例	取得方式
厦门市立丹行置业有限公司(以下简称"厦门立丹行")	厦门	厦门	房产中介	51%	非同一控制下企业合并
青岛荣置地顾问有限公司(以下简称"青岛荣置地")	青岛	青岛	房产中介	51%	非同一控制下企业合并

其中厦门立丹行下辖5家全资子公司，包括福州市立丹行市场营销策划有限公司、泉州市立丹行房地产经纪有限公司、三明市立丹行房地产营销策划有限公司、莆田市立丹行房地产代理有限公司、赣榆县立丹行房地产经纪有限公司。

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、其他原因的合并范围变动:

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（包括本公司投资设立的一级子公司以及子公司投资设立的各级子公司），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
北京善居电子商务有限公司(以下简称"北京善居")	北京	北京	电子商务	100%	新设成立
石家庄善居电子商务有限公司(以下简称"石家庄善居")	石家庄	石家庄	电子商务	100%	新设成立
大连善居电子商务有限公司(以下简称"大连善居")	大连	大连	电子商务	100%	新设成立
成都市善居电子商务有限公司(以下简称"成都善居")	成都	成都	电子商务	100%	新设成立
重庆善业兴居电子商务有限公司(以下简称"重庆善居")	重庆	重庆	电子商务	100%	新设成立
惠州市善居电子商务有限公司(以下简称"惠州善居")	惠州	惠州	电子商务	100%	新设成立
佛山市善居电子商务有限公司(以下简称"佛山善居")	佛山	佛山	电子商务	100%	新设成立
东莞市善卓居电子商务有限公司(以下简称"东莞善居")	东莞	东莞	电子商务	100%	新设成立
厦门市善居先锋电子商务有限公司(以下简称"厦门善居")	厦门	厦门	电子商务	100%	新设成立
广州市善居电子商务有限公司(以下简称"广州善居")	广州	广州	电子商务	100%	新设成立
珠海市善居电子商务有限公司(以下简称"珠海善居")	珠海	珠海	电子商务	100%	新设成立
徐州市善居电子商务有限公司(以下简称"徐州善居")	徐州	徐州	电子商务	100%	新设成立
合肥善居电子商务有限公司(以下简称"合肥善居")	合肥	合肥	电子商务	100%	新设成立
陕西善居商务信息咨询有限公司(以下简称"陕西善居")	陕西	西安	电子商务	100%	新设成立

吉林省善居电子商务有限公司(以下简称"吉林善居")	吉林	长春	电子商务	100%	新设成立
昆明善居电子商务有限公司(以下简称"昆明善居")	昆明	昆明	电子商务	100%	新设成立
南昌善居电子商务有限公司(以下简称"南昌善居")	南昌	南昌	电子商务	100%	新设成立
武汉市善居先锋电子商务有限公司(以下简称"武汉善居")	武汉	武汉	电子商务	100%	新设成立
福州市台江区善居电子商务有限公司(以下简称"福州善居")	福州	福州	电子商务	100%	新设成立
广西善居电子商务有限公司(以下简称"广西善居")	广西	南宁	电子商务	100%	新设成立
沈阳善居电子商务有限公司(以下简称"沈阳善居")	沈阳	沈阳	电子商务	100%	新设成立
长沙市善居电子商务有限公司(以下简称"长沙善居")	长沙	长沙	电子商务	100%	新设成立
深圳市罗湖区不倒翁养老服务中心(以下简称"深圳不倒翁")	深圳	深圳	咨询养老	55%	新设成立
深圳世松泰宁护老院有限公司(以下简称"世松泰宁")	深圳	深圳	咨询养老	55%	新设成立
深圳世松桐林护老院有限公司(以下简称"世松桐林")	深圳	深圳	咨询养老	55%	新设成立
惠东红璞元屿海公寓管理有限公司(以下简称"红璞元屿海")	惠州	惠州	资产服务	100%	新设成立
惠东红璞富力湾公寓管理有限公司(以下简称"红璞富力湾")	惠州	惠州	资产服务	100%	新设成立
惠东红璞双月湾公寓管理有限公司(以下简称"红璞双月湾")	惠州	惠州	资产服务	100%	新设成立
广州红璞资产管理有限公司(以下简称"广州红璞")	广州	广州	资产服务	100%	新设成立
天津红璞紫阳酒店管理有限公司(以下简称"天津红璞")	天津	天津	资产服务	100%	新设成立
天津世联沃客众创空间有限公司(以下简称"天津众创")	天津	天津	资产服务	100%	新设成立
成都市红璞酒店管理有限公司(以下简称"成都红璞")	成都	成都	资产服务	100%	新设成立
重庆红璞公寓管理有限公司(以下简称"重庆红璞")	重庆	重庆	资产服务	100%	新设成立
深圳世联领客商业运营有限公司(以下简称"世联领客")	深圳	深圳	资产服务	100%	新设成立
深圳市世联科创科技服务有限公司(以下简称"世联科创")	深圳	深圳	资产服务	51.25%	新设成立
苏州小样科技服务有限公司(以下简称"苏州小样科技")	苏州	苏州	资产服务	51.25%	新设成立
厦门市小样创业信息科技有限公司(以下简称"厦门小样创业")	厦门	厦门	资产服务	51.25%	新设成立
成都市小样科技服务有限公司(以下简称"成都小样科技")	成都	成都	资产服务	51.25%	新设成立
成都小样商务服务有限公司(以下简称"成都小样商务")	成都	成都	资产服务	51.25%	新设成立
苏州小样创咖文化科技有限公司(以下简称"苏州创咖文化")	苏州	苏州	资产服务	51.25%	新设成立
深圳世联集金财富管理有限公司(以下简称"世联集金")	深圳	深圳	资产服务	100%	新设成立
广州集金投资管理有限公司(以下简称"广州集金")	广州	广州	资产服务	100%	新设成立
厦门市世联集金财富管理有限公司(以下简称"厦门集金")	厦门	厦门	资产服务	100%	新设成立
珠海世联集金财富管理有限公司(以下简称"珠海集金")	珠海	珠海	资产服务	100%	新设成立
南京世联集金资产管理有限公司(以下简称"南京集金")	南京	南京	资产服务	100%	新设成立
北京世联集金财富管理有限公司(以下简称"北京集金")	北京	北京	资产服务	100%	新设成立
成都世联集金商务服务有限公司(以下简称"成都集金")	成都	成都	资产服务	100%	新设成立
佛山世联集金商务管理有限公司(以下简称"佛山集金")	佛山	佛山	资产服务	100%	新设成立
哈尔滨世联集金资产管理有限公司(以下简称"哈尔滨集金")	哈尔滨	哈尔滨	资产服务	100%	新设成立
昆明世联商务咨询有限公司(以下简称"昆明世联商务")	昆明	昆明	资产服务	100%	新设成立
上海世联行股权投资管理有限公司(以下简称"上海股投")	上海	上海	资产服务	60%	新设成立
桂林卓群房地产咨询有限公司(以下简称"桂林世联卓群")	桂林	桂林	房产中介	100%	新设成立
深圳世联集房产资产管理有限公司(以下简称"世联集房")	深圳	深圳	资产服务	100%	新设成立
深圳世联集今财富管理有限公司(以下简称"世联集今")	深圳	深圳	资产服务	100%	新设成立

宁波世联兴业房地产咨询有限公司(以下简称"宁波世联兴业")	宁波	宁波	房产中介	100%	新设成立
深圳世联新创投资有限公司(以下简称"世联新创")	深圳	深圳	资产服务	100%	新设成立

4、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

5、对 2016 年 1-3 月经营业绩的预计

适用 不适用