

证券代码：002285

证券简称：世联行

公告编号：2024-010

# 深圳世联行集团股份有限公司 2023 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。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

非标准审计意见提示

适用 不适用

董事会审议的报告期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		
变更前的股票简称（如有）	无		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	吴惠明	胡迁	
办公地址	深圳市罗湖区深南东路 2028 号罗湖商务中心 15 楼	深圳市罗湖区深南东路 2028 号罗湖商务中心 15 楼	
传真	0755-22162231	0755-22162231	
电话	0755-22162824	0755-22162824	
电子信箱	info@worldunion.com.cn	info@worldunion.com.cn	

### 2、报告期主要业务或产品简介

#### （一）主要业务概述

公司 1993 年成立于深圳，是境内首家登陆 A 股的房地产综合服务提供商，业务遍及中国核心城市。作为中国城市空间集成服务商，公司以“提升不动产交易效率和体验，赋能资产价值持续提升”为使命，坚持以客户为中心，致力于“让

更多人享受真正的资产服务”，为创造城市美好生活不懈努力。

2020 年，大横琴成为公司单一拥有表决权比例最高的股东，公司实际控制人变更为珠海市横琴新区国有资产监督管理委员会。2021 年，公司实际控制人由珠海市横琴新区国有资产监督管理委员会变更为珠海市人民政府国有资产监督管理委员会，公司充分发挥“上市公司+国有平台”优势，全面推进“大交易+大资管”业务的协同发展。

2023 年，房地产市场的持续调整面临系列挑战，公司也在积极调整业务模式适应市场变化。一方面，经济增长放缓和预期信心偏弱，导致房地产市场有效需求不足；核心城市商办物业空置率上升、租金收入下降。另一方面，政策持续优化，促进改善性住房需求释放；高科技、先进制造业企业的迅速扩张，以及保障性住房建设加速，催生更专业的不动产运营管理服务需求。公司通过创新业务模式，推出“产办一体化服务”和“综合营销服务”，满足客户新需求。公司致力于成为专业的“资产打理工”，发挥不良资产的管理功能。同时，推动悠租云产品升级，助力保障房运营管理快速发展；启动“星火计划”，赋能团队新媒体运营。不断提升公司的服务能力和市场竞争力。

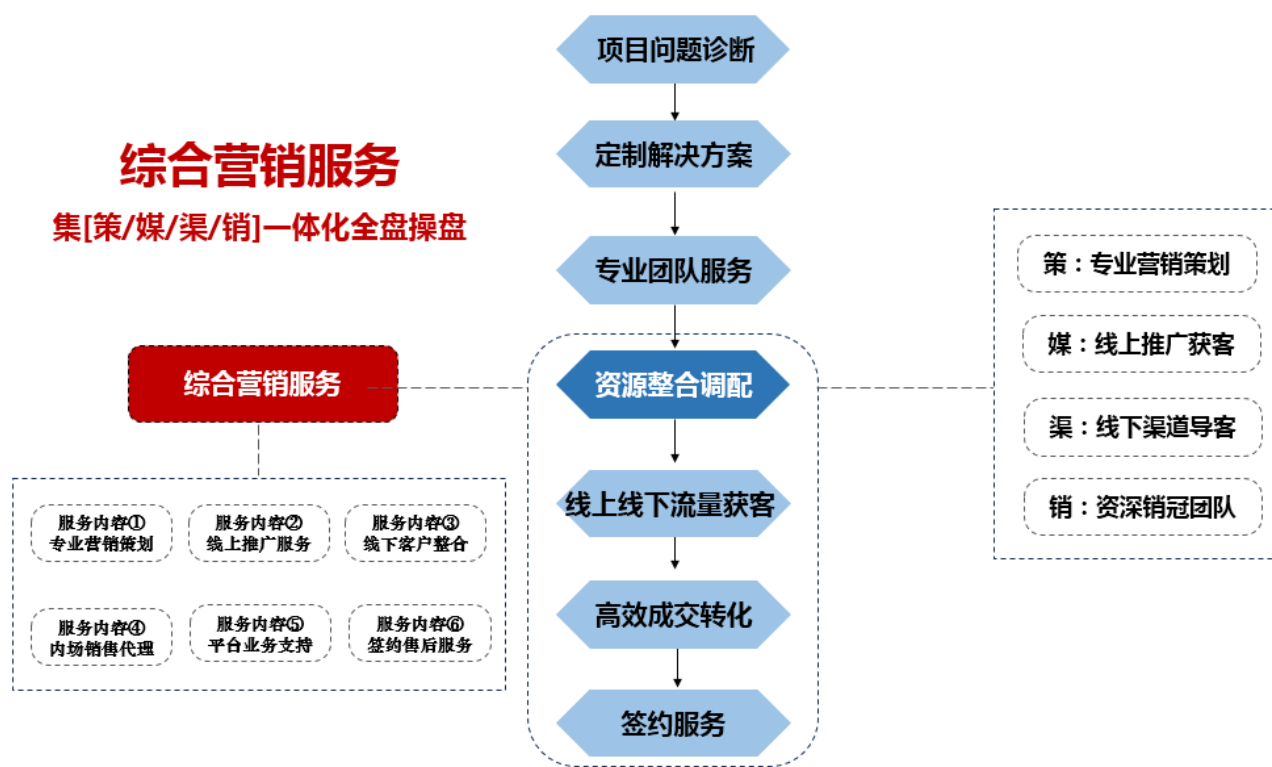
## （二）报告期公司从事的主要业务及经营模式

报告期内，公司从事的主营业务包括：

### 1. 大交易

公司大交易业务以“专业服务”为理念，主要为开发商在房地产销售环节提供营销相关服务，旨在提升交易效率、降低交易成本。大交易业务主要包括综合营销业务、互联网+业务和金融业务。

综合营销服务根据市场、客户结构等发生的较大变化，洞察客户需求，在原代理业务的基础上，构建“策、媒、渠、销”（专业营销策划、线上推广获客、线下渠道导客、资深销冠团队）整体操盘能力，为客户提供一体化整体解决方案，按照销售额的一定比例收取营销费用和佣金，降低客户总营销成本。



互联网+业务顺应开发商整合线上、线下全渠道营销的需求，打造行业独有的开发商、渠道、公司三方管理平台，汇集代理项目资源，整合各种分销渠道，提升销售效率。

金融业务定位为“大交易”和“大资管”的增值辅助业务，支持两大业务规模化发展，形成业务、融资闭环增长。

## 2. 大资管

“大资管”业务以“价值运营”为理念，针对城市综合体、产业园、商办楼宇、企业总部、人才公寓、城市公建、城市公共空间等城市非住宅类核心资产，提供从顾问咨询、招商租赁、物业管理及综合设施管理、资产综合运营的全过程、全价值链综合服务，旨在挖掘城市资产价值，为城市资产提质增效。

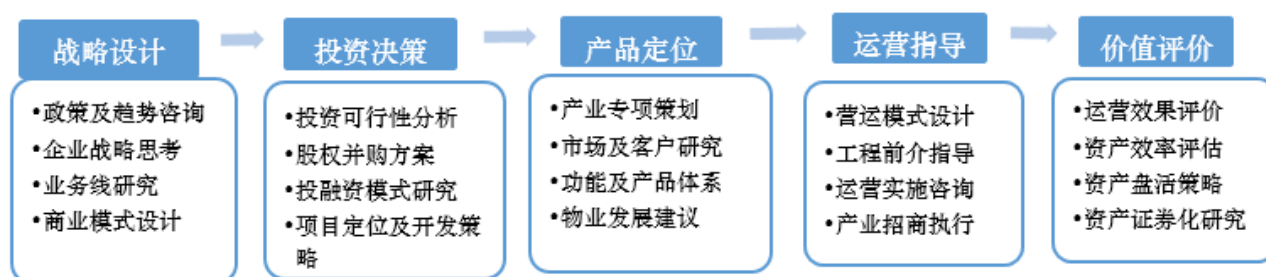
大资管业务主要包括物业及综合设施管理业务、招商及空间运营业务、咨询顾问业务。

物业及综合设施管理业务立足专业的工程能力，体系化和标准化的节能运营能力，多业态整合运营能力，围绕各类产业物业、公建设施和城市空间，为政府端和企业端客户提供物业管理、城市公共设施管理、企业综合设施管理等基础运营服务和一系列叠加的高附加值服务。



招商及空间运营业务为物业所有者或持有者的商办楼宇、产业园、公寓等提供招商租赁、运营及相关服务。招商租赁采用“招商+运营”的产办一体化服务模式，将咨询、招商和物业管理等多个业务领域整合在一起，为客户提供一站式的综合解决方案。公司依托“世联红璞”品牌及悠租云系统，专注长租公寓轻资产托管运营服务。

咨询顾问业务立足市场需求，为地方政府、开发商、产业企业、资产持有机构/金融机构等客户提供政策建议、土地规划建议、项目开发策略、产业综合服务、资产打理咨询等服务，贯穿从土地拿地策略到资产退出的全流程。



### 3、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

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

单位：元

	2023 年末	2022 年末	本年末比上年末增减	2021 年末
总资产	5,388,640,687.70	6,792,041,908.55	-20.66%	8,960,035,275.14
归属于上市公司股东的净资产	3,041,174,495.71	3,360,013,940.60	-9.49%	3,703,083,304.58
	2023 年	2022 年	本年比上年增减	2021 年
营业收入	3,373,302,763.66	3,979,430,159.12	-15.23%	6,082,507,921.06
归属于上市公司股东的净利润	-295,616,588.62	-345,328,730.93	14.40%	-1,129,022,859.33
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-294,607,240.77	-510,601,710.39	42.30%	-1,381,201,479.40
经营活动产生的现金流量净额	448,495,878.79	629,764,766.78	-28.78%	1,051,069,515.57

基本每股收益（元/股）	-0.15	-0.17	11.76%	-0.57
稀释每股收益（元/股）	-0.15	-0.17	11.76%	-0.57
加权平均净资产收益率	-9.57%	-9.78%	0.21%	-26.12%

## (2) 分季度主要会计数据

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	788,163,836.16	1,141,681,235.20	666,486,841.17	776,970,851.13
归属于上市公司股东的净利润	-13,035,904.51	42,039,662.53	-43,598,002.59	-281,022,344.05
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-34,640,182.99	22,468,068.08	-51,067,349.65	-231,367,776.21
经营活动产生的现金流量净额	49,322,922.84	175,353,613.80	80,308,248.58	143,511,093.57

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

## 4、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	57,925	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	57,287	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（不含通过转融通出借股份）							
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、标记或冻结情况		
					股份状态	数量	
世联地产顾问（中国）有限公司	境内非国有法人	30.27%	603,238,739.00	0.00	不适用	0	
珠海大横琴集团有限公司	国有法人	16.26%	324,077,841.00	0.00	不适用	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	2.32%	46,172,955.00	0.00	不适用	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	2.21%	44,045,857.00	0.00	不适用	0	
香港中央结	境外法	1.71%	34,026,782.00	0.00	不适用	0	

算有限公司	人					
陈劲松	境外自然人	0.92%	18,299,610.00	13,724,707.00	不适用	0
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.46%	9,251,400.00	0.00	不适用	0
#廖欢	境内自然人	0.41%	8,252,500.00	0.00	不适用	0
#北京国世通资产管理有限公司—国世通价值精选一期基金	其他	0.40%	8,000,000.00	0.00	不适用	0
南方基金—农业银行—南方中证金融资产管理计划	其他	0.36%	7,167,520.00	0.00	不适用	0
上述股东关联关系或一致行动的说明	1、大横琴为公司单一拥有表决权比例最高的股东，为公司控股股东。 2、已知大横琴与世联中国、陈劲松不存在关联关系；陈劲松为世联中国实际控制人之一。					
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	#廖欢持有的股份为投资者信用证券账户持有。#北京国世通资产管理有限公司—国世通价值精选一期基金持有的股份为投资者信用证券账户持有。#王连伟持有的股份为投资者信用证券账户持有。					

前十名股东参与转融通业务出借股份情况

适用 不适用

前十名股东较上期发生变化

适用 不适用

单位：股

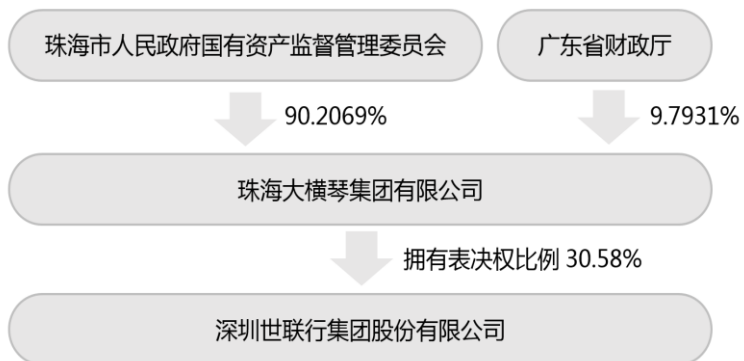
前十名股东较上期末发生变化情况					
股东名称（全称）	本报告期新增/退出	期末转融通出借股份且尚未归还数量		期末股东普通账户、信用账户持股及转融通出借股份且尚未归还的股份数量	
		数量合计	占总股本的比例	数量合计	占总股本的比例
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	新增	0	0.00%	9,251,400	0.46%
#廖欢	新增	0	0.00%	8,252,500	0.41%
中欧基金—农业银行—中欧中证金融资产管理计划	退出	0	0.00%	0	0.00%
广发基金—农业银行—广发中证金融资产管理计划	退出	0	0.00%	6,591,320	0.33%

(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



5、在年度报告批准报出日存续的债券情况

适用 不适用

三、重要事项

不适用。

深圳世联行集团股份有限公司

法定代表人：胡嘉

二〇二四年三月三十日