

证券代码：002285

证券简称：世联行

公告编号：2023-008

深圳世联行集团股份有限公司 2022 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 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	0755-22162824	
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

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 200 多个城市。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。

报告期内，公司从事的主营业务包括“大交易”和“大资管”业务。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代理销售业务、互联网+业务和金融业务。“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。

2022 年，宏观经济下行压力大，房地产市场需求收缩、供给冲击、预期转弱三重压力持续演化，公司主要业务承压。公司不断优化城市布局，聚焦核心区域核心业务；持续出清存量业务风险，有效防范化解应收风险，改善资产负债结构，确保公司现金流充盈，夯实发展基础，促进企业平稳发展。截至报告期末，公司资产负债率 49.03%，同比减少 9 个百分点；销售商品、提供劳务收到的现金为 43.66 亿元，占营业收入的比例为 109.72%，同比增加 7.57 个百分点。

受房地产市场交易量下降、宏观环境以及公司主动战略调整的影响，报告期内，公司实现营业收入 397,943.02 万元，同比下降 34.58%；受收入下降、计提资产减值损失以及非经常性损益项目投资收益减少等的影响，归属于上市公司股东的净利润为亏损 34,323.52 万元。

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

	2022 年末	2021 年末	本年末比上年末增减	2020 年末
总资产	6,746,445,068.33	8,960,035,275.14	-24.71%	10,891,132,382.59
归属于上市公司股东的净资产	3,361,256,880.00	3,703,083,304.58	-9.23%	5,160,275,780.63
	2022 年	2021 年	本年比上年增减	2020 年
营业收入	3,979,430,159.12	6,082,507,921.06	-34.58%	6,722,698,397.89
归属于上市公司股东的净利润	-343,235,201.49	-1,129,022,859.33	69.60%	110,895,980.31
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-508,508,180.95	-1,381,201,479.40	63.18%	25,210,398.27
经营活动产生的现金流量净额	629,764,766.78	1,051,069,515.57	-40.08%	758,395,038.15
基本每股收益（元/股）	-0.17	-0.57	70.18%	0.05
稀释每股收益（元/股）	-0.17	-0.57	70.18%	0.05
加权平均净资产收益率	-9.72%	-26.12%	16.40%	2.08%

(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	940,213,565.55	1,111,186,144.42	904,248,941.75	1,023,781,507.40
归属于上市公司股东的净利润	-24,396,953.42	51,013,227.42	-46,334,726.67	-323,516,748.82
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-66,648,744.80	25,949,094.91	-106,276,115.67	-361,532,415.39
经营活动产生的现金流量净额	-11,098,276.32	203,968,523.45	137,812,792.42	299,081,727.23

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	63,615	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	63,827	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、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	境外法人	29.66%	603,238,739.00	0.00			
珠海大横琴集团有限公司	国有法人	15.94%	324,077,841.00	0.00			
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	2.27%	46,172,955.00	0.00			
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	2.20%	44,746,057.00	0.00			
香港中央结算有限公司	境外法人	1.56%	31,707,963.00	0.00			
陈劲松	境外自然人	0.90%	18,299,610.00	13,724,707.00			
#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	0.39%	8,000,000.00	0.00			
南方基金-农业银行-南方中证金融资产管理计划	其他	0.36%	7,391,020.00	0.00			
中欧基金-农业银行-中欧中证金融资产管理计划	其他	0.36%	7,391,020.00	0.00			
广发基金-农业银	其他	0.36%	7,391,020.00	0.00			

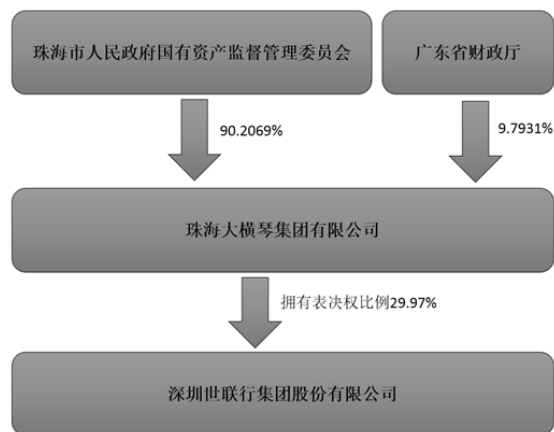
行一广发 中证金融 资产管理 计划						
上述股东关联关系或一致行动的说明	1、大横琴为公司单一拥有表决权比例最高的股东，为公司控股股东。 2、已知大横琴与世联中国、陈劲松不存在关联关系；陈劲松为世联中国实际控制人之一；公司前 10 名其他股东中未知相互之间是否存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。					
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	#北京国世通资产管理有限公司一国世通价值精选一期基金持有的股份为投资者信用证券账户持有。					

(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。