

证券代码：002285

证券简称：世联行

公告编号：2022-002

深圳世联行集团股份有限公司

2021年度业绩预告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

一、本期业绩预计情况

1. 业绩预告期间：2021年1月1日至2021年12月31日
2. 预计的经营业绩： $\sqrt{\quad}$ 预计净利润为负值

项 目	本报告期	上年同期
归属于上市公司股东的净利润	亏损：85,000.00 万元 - 125,000.00 万元	盈利：11,089.60 万元
扣除非经常性损益后的净利润	亏损：115,000.00 万元 - 155,000.00 万元	盈利：2,521.04 万元
基本每股收益	亏损：0.43 元/股 - 0.63 元/股	盈利：0.05 元/股

二、与会计师事务所沟通情况

本期业绩预告相关的财务数据未经会计师事务所审计。公司就本次业绩预告与为公司提供年度审计服务的会计师事务所进行了预沟通，双方在本次业绩预告方面不存在重大分歧，具体数据以审计结果为准。

三、业绩变动原因说明

1、公司业务聚焦“大交易”和“大资管”。面对房地产行业下行的风险，公司“大交易”业务迅速、主动调整经营策略，加大大湾区等经济增长动力足、人口净流入优势市场的布局，对经济下行和人口净流出市场进行调整重组，同时积极推进数字化案场服务，提升业务运营效率。本报告期“大交易”收入小幅下降，对利润产生一定影响。2021年是大资管组织落地调整年，资产运营业务持续稳定增长，空间运营业务通过重组优化大幅减亏，大资管毛利实现正收益。

2、报告期内公司因对部分房企应收项目计提减值准备，对业绩产生重大影响。其中某大客户资金周转困难，出现了商业承兑汇票逾期未兑付的情况。截至 2021 年 12 月 31 日，公司对该客户应收款项余额约为 12.66 亿元，其中应收账款约 8.11 亿元(含已逾期尚未兑付商业承兑汇票转入应收账款约 3.11 亿元)，其他应收款约 0.35 亿元，未到期商业承兑汇票约 4.20 亿元。虽然公司一直与其积极协商寻求解决方案，但根据目前实际情况，公司管理层对该应收账款的可回收性进行了分析评估，认为减值迹象明显。同时对通过投资持有的 1 亿元其他非流动金融资产计提资产减值准备。

随着房地产行业波动，其他房企也出现融资困难、资金链紧张的情况，公司将面临应收账款、应收票据和其他应收款无法及时回收的风险。公司对此类有客观证据表明已经发生了信用减值的应收款项合计约 2.22 亿元，按单项计提坏账准备并确认预期信用损失。

3、报告期内按信贷资产风险管理规定，对全资子公司深圳市世联小额贷款有限公司的贷款评估计提资产减值准备约 5.42 亿元。自 2019 年末爆发新冠疫情后，公司积极响应和贯彻政府相关的政策精神，制定了一系列应对措施，对受疫情影响发生逾期行为给予宽容和关怀。因持续受全国新冠疫情和经济形势影响，2021 年公司部分客户还款意愿和还款能力出现明显下降，公司贷款资产面临无法回收的风险增大，公司计提的减值准备相应增加，并对符合条件确认无法收回的贷款资产进行了核销处理。

4、报告期内主要非经常性损益项目：公司转让中资产模式公寓业务，确认股权转让投资收益约 2.25 亿元，其中因执行新租赁准则衔接调整确认收益约 1.44 亿元；公司优化整合存量资产运营项目，租赁合同提前终止确认资产处置收益约 0.8 亿元。

四、风险提示

1. 本次业绩预告是公司基于客户目前出现的债务违约及风险情况进行的测算，若 2021 年年报披露前该客户的债务偿付情况出现变化，将会影响公司本次业绩预告的准确性，公司已就此事项与年审会计师沟通。

2. 本次业绩预告是公司财务部门初步测算的结果，未经会计师事务所审计，

与 2021 年年度报告中披露的最终数据可能存在差异。

3. 公司将严格依照有关法律法规的规定和要求，及时做好信息披露工作，敬请投资者谨慎决策，注意投资风险。

深圳世联行集团股份有限公司

董 事 会

二〇二二年元月二十九日