

证券代码：002285

证券简称：世联行

公告编号：2022-004

深圳世联行集团股份有限公司 2021 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。

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
田伟	董事	个人身体原因	胡嘉

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	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

(一) 公司主要业务情况

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。

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：

1. 大交易业务

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。

代理销售业务为开发商提供专业的营销策划和销售代理服务，公司按照代理销售额的一定比例向开发商收取佣金。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. 大资管业务

公司大资管业务以“价值运营”为理念，以构成城市价值的核心资产：城市综合体、公共空间（公园、政府公建）、产业园、企业总部等为服务对象提供全价值链运营服务，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城市资产管理业务、空间运营业务、顾问业务和招商租赁业务。

城市资产管理业务是围绕各类产业物业、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。空间运营业务为物业所有者或持有者提供商办楼宇、公寓、酒店等运营及装修服务。咨询顾问业务为地方政府、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，贯穿从土地到资产退出的各阶段。招商租赁业务为物业所有者或持有者提供新城新区、产业园、商办楼宇等各类业态的招商租赁服务。

（二）公司经营情况

报告期内，公司发挥上市平台优势、借力横琴资源，协同发展“大交易+大资管”业务，实现营业收入60.82亿元，同比下降9.52%；实现营业毛利9.17亿，同比上升14.34%；归属于上市公司股东的净利润为亏损11.29亿元，同比下降1,118.09%，主要因本年度计提各项资产减值准备16.6亿元，对公司2021年度归属于上市公司股东净利润的影响是-14.36亿元。

1. 大交易业务

2021年上半年，“大交易”业务持续推进案场数字化，整合营销渠道资源，收入恢复增长。下半年，房地产市场基本面急转直下，公司迅速调整经营及拓展策略，一方面积极催收，化解应收款项风险，确保现金流稳定；另一方面调整客户结构，加大央企客户拓展，防止收入因市场和个别流动性危机客户影响大幅下滑。报告期内，“大交易”实现营业收入451,767.69万元，同比下降6.81%。

（1）代理销售业务

巩固“优势”，打造“胜势”。报告期内，公司加大对发展前景好、人口净流入等优势市场的布局和投入，稳住发展的基本盘。在大湾区，公司发挥“主场”优势，深挖客户需求，通过综合营销代理服务为客户创造多元化价值，实现业绩同比增长；在山东，公司全面推进数字化升级，通过案场服务全流程数字化，对项目进行精细化运营，有效识别和管控项目风险，提升交易效率，降低客户营销成本，实现业绩同比增长。

牵手“央国企”，构筑新优势。随着央国企逐渐成为房地产市场的主导者，公司结合大客户战略，设立万保事业部，积极探索与地方平台公司合作的新模式，扩大代理销售规模。公司在华北、西南、南方区域与万科建立了战略合作关系，截至报告期末，万科已成为公司代理销售额第一大客户。继万科后，公司把保利也作为重点突破客户，目前已成为保利的重要合作商。“央国企”大客户的发展，一定程度上对冲了部分流动性危机客户给公司带来的不利影响。

调整经营策略，抓应收确保现金流稳定。针对个别大客户流动性危机，公司快速反应，与其积极协商，寻求多元化解决方案，同时提起法律诉讼维护公司合法权益。面对市场流动性风险加大，公司主动调整组织和区域布局，搭建应收款项催收体系，主动回款催收效果显著，确保了公司现金流的稳定。

数字化赋能中台，提升运营效率。标准化业务流程、岗位规范和人才培养体系等，建设客户发展、业务运营和结算三大数字化中台，打造从线索到现金的闭环运营管理系统，强化目标运营管理，助力服务型中台向赋能型中台转变，提升服务品质和运营效率，降低营销成本。

报告期内，公司代理销售业务实现营业收入240,141.50万元，同比下降19.81%。

(2) 互联网+业务

2021年，互联网+业务聚焦大湾区城市，整合营销渠道资源，通过精细化运营强化“连接”能力，打造渠道“铁粉”，提升成交效率。截至报告期末，互联网+业务进驻全国200多个城市，为1,853个案场提供服务，链接超过9万个中介门店和25万经纪人渠道资源，累计积累企微客户129.59万个。报告期内，互联网+业务实现营业收入191,664.04万元，同比增长19.24%。

(3) 金融业务

2021年，金融业务支持大交易和大资管业务规模化发展，在风险控制方面，严格执行项目准入标准，加强项目过程调研监控，定期对项目复审；同时结合内外部数据，密切关注申请人资信变化，稳定放款。报告期内，公司金融业务实现营业收入19,962.15万元，同比下降18.67%。

2. 大资管业务

2021年是大资管落地转型组织调整年，公司完成大资管团队的顶层设计，在横琴设立了大资管业务总部，并在全国建立九大地区，全面推进大资管业务的发展。从组织到流程，大资管开始以全新的视野和平台构建“价值运营”的核心能力，以全价值链服务为城市资产提质增效。报告期内，公司剥离中资产模式公寓业务和重组优化办公空间部分项目，大资管业务实现营业收入148,635.20万元，同比下降17.17%；扣除剥离项目的影响后，收入同比增长8.52%。

(1) 城市资产管理业务

截至报告期末，城市资产管理业务已布局22个城市，在管全委托项目105个；在管合约面积720万平米，同比增长29.26%。报告期内，新签约全委托项目22个，新签约面积163万平米。

2021年，公司以横琴为大资管业务总部，以横琴项目为城市资产管理业务的“试验田”，建立城市资产管理服务体系，不断完善组织架构和服务能力，拓展业务资源，丰富公司城市资产管理产品线。截至报告期末，公司横琴在管项目有：

- a. 城市公共服务项目：横琴新区展厅、创意谷会客厅、横琴口岸广场展示中心、横琴质检中心；
- b. 公园服务项目：横琴新区湿地公园；
- c. 学校服务项目：保税区第一幼儿园、保税区第一小学；
- d. 公寓服务项目：横琴澳门青年创业谷人才公寓、横琴新中心保障房、彩虹保障房；

e. 产业园服务项目：横琴·科学城、横琴国际科技创新中心；

f. 综合体服务项目：横琴国际商务中心ICC（琴澳深合区管理委员会办公楼）、深南视界广场、南方传媒金融中心。

公司以横琴项目为起点建立运营能力，打造标杆，示范带动更多城市资管业务机会。报告期内，公司在盐城市新签萃萃公寓、中华海棠园等项目；在南昌市新签西湖区南站街道环卫服务项目。

在横琴外，公司通过跟随企业客户全国化布局及老客户推荐等方式实现异地发展，新签约百度办公区、移动通信综合楼及所辖营业厅、武汉/长沙天融信等物业管理项目，新增项目进一步加强公司与客户的粘性，提升了公司的品牌影响力。此外，公司加强与地区公司的联动，叠加全链条业务服务，多地城市资产管理业务拓展成效明显，新签约武汉市新工厂中心园区、黄石黄金城等项目，嘉兴市西塘恒天符，合肥市蜀山经济开发区等项目，新增项目不断巩固了公司城市资产管理业务在当地的市場地位。

报告期内，城市资产管理业务实现营业收入73,591.25万元，同比上升16.42%。

（2）空间运营业务

2021年，公司剥离中资产模式公寓业务，并对工商物业和酒店运营存量项目进行重组优化，聚焦专业服务能力，重回轻资产运营。2021年，新增托管项目包括横琴澳门青年创业谷人才公寓、横琴寓科创中心。横琴公寓托管项目的成功落地，进一步提升了公司在横琴的大资管一体化服务能力。除横琴地区外，新增托管广州车陂等项目，公司公寓轻资产托管运营能力不断提升，屡获客户认可。2021年，公司空间运营管理系统“悠租云”通过ISO9001、ISO27001双重安全认证，新签约碧家国际公寓、杭州中房等系统服务项目。截至报告期末，红璞公寓运营管理房间数量10,012间，“悠租云”系统输出管理房间数量52,513间。报告期内，空间运营业务实现营业收入54,890.69万元，同比下降40.90%。

（3）咨询顾问业务

伴随市场主体从传统中小房企向政府、央国企和头部企业转变，客户需求也从传统地产咨询业务向资产盘活和空间整治转变。顾问业务积极发挥“钩子”和“端口”作用，以“先顾问咨询+再运营管理+后升级提质”的新模式，前后为北京百度科技园、武汉红坊里、深圳侨城坊、南昌万寿宫、横琴ICC等项目提供了“顾问+运营”全程服务；并且在横琴、盐城及赣州等地通过政企合作，积极探索实践以“公园+展馆+基础设施”为代表的城市公共空间和设施的一体化服务。

咨询顾问业务一直依托辐射带动能力强的深圳、广州、北京等中心城市，发展通勤圈周边区域的业务。下半年受疫情影响，中心城市向外辐射提供服务的项目数下降，对收入产生一定影响。报告期内，顾问业务实现营业收入14,184.56万元，同比下降19.74%。

（4）招商租赁业务

公司依托全国化的网络布局，为G端和B端客户开展新城新区、产业园、商办楼宇等业态的前期定位、招商租赁及综合运营提供服务。报告期内，招商租赁业务实现营业收入5,968.70万元，同比增长4.86%。

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

	2021 年末	2020 年末	本年末比上年末增减	2019 年末
总资产	8,960,035,275.14	10,891,132,382.59	-17.73%	11,666,786,817.53
归属于上市公司股东的净资产	3,703,083,304.58	5,160,275,780.63	-28.24%	5,315,129,783.11
	2021 年	2020 年	本年比上年增减	2019 年
营业收入	6,082,507,921.06	6,722,698,397.89	-9.52%	6,649,851,992.27
归属于上市公司股东的净利润	-1,129,022,859.33	110,895,980.31	-1,118.09%	81,942,292.20
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-1,381,201,479.40	25,210,398.27	-5,578.70%	37,414,580.41
经营活动产生的现金流量净额	1,051,069,515.57	758,395,038.15	38.59%	1,574,430,963.17
基本每股收益（元/股）	-0.57	0.05	-1,240.00%	0.04
稀释每股收益（元/股）	-0.57	0.05	-1,240.00%	0.04
加权平均净资产收益率	-26.12%	2.08%	-28.20%	1.55%

（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	1,249,795,688.03	1,641,087,747.68	1,584,261,817.12	1,607,362,668.23
归属于上市公司股东的净利润	17,504,574.18	53,505,450.87	42,078,984.58	-1,242,111,868.96
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-74,820,714.61	45,125,498.85	32,845,309.95	-1,384,351,573.59
经营活动产生的现金流量净额	-58,699,061.73	317,947,737.91	274,273,572.33	517,547,267.06

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	77,137	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	73,061	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	0			
珠海大横琴集团有限公司	国有法人	15.94%	324,077,841	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	2.53%	51,373,386	-14,601,000			
深圳众志联高	境内非国有	2.23%	45,442,857	-27,125,547			

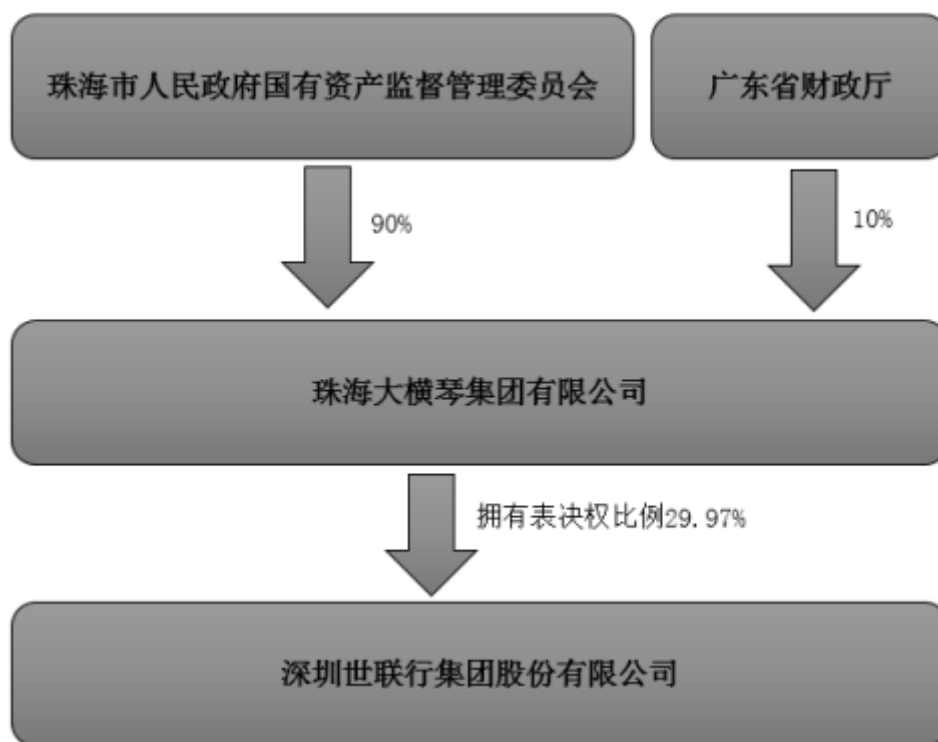
投资管理合伙企业（有限合伙）	法人					
陈劲松	境外自然人	0.90%	18,299,610		0	
香港中央结算有限公司	境外法人	0.74%	15,056,063		-6,139,557	
易方达基金—中央汇金资产管理有限责任公司—易方达基金—汇金资管单一资产管理计划	其他	0.71%	14,500,022		-6,267,298	
#刘力强	境内自然人	0.57%	11,620,012			
#赵俊玲	境内自然人	0.44%	8,989,708			
#北京国世通资产管理有限公司—国世通价值精选一期基金	其他	0.44%	8,964,736		3,482,736	
上述股东关联关系或一致行动的说明	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）	#刘力强、#赵俊玲、#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均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

公司于2021年7月7日召开第五届董事会第二十三次会议、于2021年7月23日召开2021年第二次临时股东大会审议通过《关于拟变更公司名称及注册地址的议案》，拟将公司中文名称由原“深圳世联行集团股份有限公司”变更为“世联行集团股份有限公司”，公司英文名称由原“SHENZHEN WORLDUNION GROUP INCORPORATED”变更为“WORLDUNION GROUP INCORPORATED”，公司变更后的具体名称最终以工商行政管理部门核定的为准；拟将公司注册地址由原“深圳市罗湖区深南东路2028号罗湖商务中心12楼”变更为“珠海市横琴新区环岛东路3018号25楼”，公司变更后的注册地址信息最终以工商行政管理部门核定的为准。受房地产行业 and 疫情变化影响，公司暂缓推进相关事宜。

深圳世联行集团股份有限公司

法定代表人：胡嘉

二〇二二年四月十三日