

证券代码：002285

证券简称：世联行

公告编号：2026-012

深圳世联行集团股份有限公司 2025 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
田杨明	董事	因其他重要会议	卓嘉欣

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（罗湖智汇大厦）15 楼	深圳市罗湖区深南东路 2028 号罗湖商务中心（罗湖智汇大厦）15 楼	
传真	0755-22162599	0755-22162599	
电话	0755-22162688	0755-22162588	
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，业务遍及中国主要核心城市。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。

（二）主要服务产品及经营模式

报告期内，为顺应市场环境与客户需求变化，公司围绕提升专业协同与服务效能，对业务产品体系进行了系统性梳理与分类优化调整。

原大资管业务由三大服务产品构成——物业及综合设施管理、招商及空间运营以及咨询顾问，经 2025 年资源整合调整为两大服务产品：物业及综合设施管理和公寓运营业务。与大资管高度相关的咨询顾问能力，直接融入物业及综合设施管理等服务，不再作为大资管独立产品存在；其余与大交易业务关联更强的营销顾问等，划转至大交易业务板块；招商与空间运营中的招商服务整合至物业及综合设施管理，并进一步细分为招运管一体化与 IFM 单品；设立“公寓运营业务”，承接招商与空间运营中的公寓、酒店管理相关业务。

原大交易业务由综合营销业务、互联网+业务和少量金融业务构成，2025 年调整为：案场代理服务、分销业务和营销顾问业务。将“综合营销业务”、“互联网+业务”分别更名为“案场代理服务”、“分销业务”，以更贴近实际业务场景；新设“营销顾问业务”承接大资管划转的营销咨询相关顾问服务。因战略聚焦核心主业，金融服务、招商及空间运营中除招商租赁、公寓、酒店管理业务外的其他业务合并在公司非重要其他服务业务中列示。

1. 大交易

大交易业务主要包括案场代理、分销及营销顾问业务。

案场代理服务主要是基于盘方立场，打造新房营销“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，按照营销服务产品收取对应的服务费或按照成交销售额的一定比例收取佣金，降低客户总营销成本。

分销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。

营销顾问业务响应客户需求，提供涵盖市场研判、项目定位及新媒体能力孵化等全流程专业营销服务，并依据服务周期、范围及特定需求收取顾问服务费。

2.大资管

大资管业务主要包括物业及综合设施管理、公寓运营业务。

物业及综合设施管理聚焦产业园及办公类商用物业，针对出租型与自用型两大客户需求提供全生命周期一体化运营服务。针对持有出租型的客户需求，公司深度融合前期咨询、招商、运营、物业管理及数字化能力，开发独树一帜的“招运管一体化”服务模式，一站式解决业主痛点，为业主资产的市值管理提供高质量保障。针对自用型客户需求，公司融合数字化技术与可持续理念，以专业的工程能力为根基，依托标准化的能源托管服务、多业态整合及供应链集采等核心能力，开发了 IFM 模式的产品，为大型职场提供一体化运营服务。

公寓运营业务以“世联红璞”品牌为核心，依托自研“悠租云”数字化系统，为各地区政府、国央企人才公寓/保租房，以及科技企业自建人才公寓提供轻资产服务，包括咨询、招租、运营、数字化管理系统输出等。

（三）公司行业地位

公司是中国领先的房地产综合服务商，在行业深度调整的背景下，通过服务的产品化开发和技术创新，数字化科学运营和组织机制的优化，在房地产交易服务和资产管理领域具有重要行业地位和影响力。

（四）主要的业绩驱动因素

（1）行业持续调整

2025 年全年，根据国家统计局数据，全国商品房销售面积和销售金额分别为 8.81 亿平方米和 8.39 万亿元，同比分别下降 8.7%和 12.6%。

（2）有质量的经营

公司秉持“科学运营，创新发展”核心理念，坚定锚定“利润与现金流双正”的经营目标，全面推动公司可持续发展。一方面，通过产品创新与服务迭代升级，聚焦细分赛道，挖掘增量发展机会；另一方面，通过科学运营和数字化赋能，优化资源配置，清亏减亏，提质增效。

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

	2025 年末	2024 年末	本年末比上年末增减	2023 年末
总资产	3,387,832,051.37	4,392,412,889.66	-22.87%	5,388,640,687.70
归属于上市公司股东的净资产	2,193,983,282.79	2,843,398,359.17	-22.84%	3,041,174,495.71
	2025 年	2024 年	本年比上年增减	2023 年
营业收入	1,950,677,661.82	2,444,588,882.50	-20.20%	3,373,302,763.66
归属于上市公司股东的净利润	-649,881,847.31	-197,785,783.45	-228.58%	-295,616,588.62
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-580,064,990.81	-243,712,716.29	-138.01%	-294,607,240.77
经营活动产生的现金流量净额	-22,528,257.11	66,235,171.04	-134.01%	448,495,878.79
基本每股收益（元/股）	-0.33	-0.10	-230.00%	-0.15
稀释每股收益（元/股）	-0.33	-0.10	-230.00%	-0.15
加权平均净资产收益率	-25.80%	-6.72%	-19.08%	-9.57%

(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	496,600,515.89	537,158,539.51	446,426,831.94	470,491,774.48
归属于上市公司股东的净利润	-10,654,969.34	-1,574,706.58	-29,319,608.07	-608,332,563.32
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-16,699,192.60	-29,924,476.37	-49,762,528.45	-483,678,793.39
经营活动产生的现金流量净额	-110,437,140.59	51,434,369.12	52,777,125.28	-16,302,610.92

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**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	65,377	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	49,751	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	持股比例	持股数量	持有有限售条件的	质押、标记或冻结情		

	质	股份数量	股份数量	况		
				股份状态	数量	
世联地产顾问（中国）有限公司	境外法人	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	2.22%	44,262,955.00	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	1.95%	38,858,057.00	0.00	不适用	0
香港中央结算有限公司	境外法人	1.43%	28,520,256.00	0.00	不适用	0
陈劲松	境外自然人	0.92%	18,299,610.00	13,724,707.00	不适用	0
#上海泉汐投资管理有限公司一泉汐名扬多策略组合投资私募证券投资基金 7 号	其他	0.61%	12,093,700.00	0.00	不适用	0
中国工商银行股份有限公司一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	0.51%	10,206,491.00	0.00	不适用	0
#王连伟	境内自然人	0.44%	8,676,302.00	0.00	不适用	0
#上海泉汐投资管理有限公司一泉汐名扬多策略组合投资私募基金 1 号	其他	0.36%	7,121,000.00	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）	#上海泉汐投资管理有限公司一泉汐名扬多策略组合投资私募证券投资基金 7 号通过投资者信用证券账户持有股份 12,093,700 股；#王连伟通过投资者信用证券账户持有股份 8,676,302 股；#上海泉汐投资管理有限公司一泉汐名扬多策略组合投资私募基金 1 号通过投资者信用证券账户持有股份 2,994,600 股。					

持股 5%以上股东、前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况

适用 不适用

前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

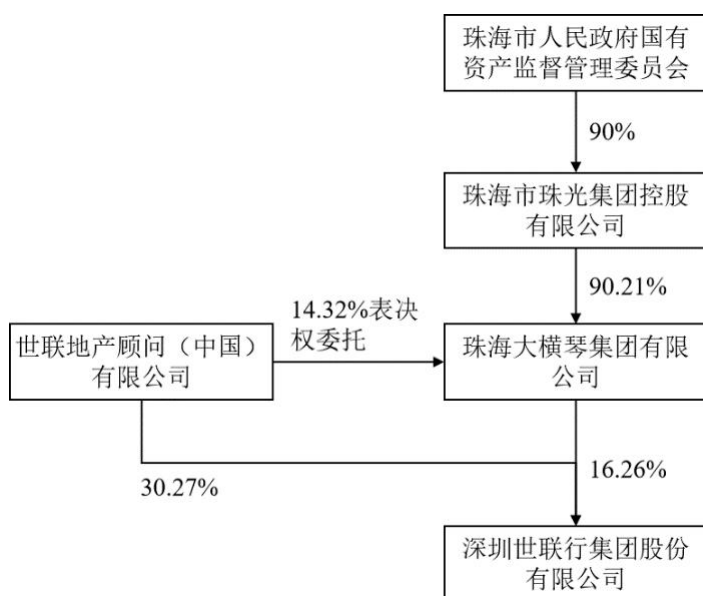
适用 不适用

（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。