

证券代码：002285

证券简称：世联行

深圳世联行集团股份有限公司投资者关系活动记录表

编号：2020-002

投资者关系活动类别	<input checked="" type="checkbox"/> 特定对象调研 <input type="checkbox"/> 媒体采访 <input type="checkbox"/> 新闻发布会 <input type="checkbox"/> 现场参观 <input type="checkbox"/> 其他	<input type="checkbox"/> 分析师会议 <input type="checkbox"/> 业绩说明会 <input type="checkbox"/> 路演活动
参与单位名称及人员姓名	银河证券 潘玮、王秋蘅	
时间	2020年4月1日 15:00-16:00	
地点	世联行总部 15楼	
上市公司接待人员姓名	副总经理兼董秘王立先生、投资者关系经理王家隆先生	
投资者关系活动主要内容介绍	<p>公司全年主要财务数据：</p> <p>公司营业收入 66.50 亿元，同比下降 11.73%；归属于上市公司股东的净利润为 0.82 亿元，同比下降 80.29%。主要由于国内各地房地产调控政策持续收紧，同时渠道流量业已成为新房交易服务市场重要组成部分，这些都为新房交易服务企业带来新的挑战 and 机遇。公司积极应对市场变化，与互联网企业展开合作，大力推动新房联卖平台建设，旨在高效打通新房交易各个环节，构建全新新房交易生态互联体系。</p> <p>公司主动降低负债，资产负债率 2019 年为 53.32%，较 2018 年降低 5.5 个百分点；公司持续充裕流动性，经营活动产生的现金流量净额 2019 年为 15.74 亿元，同比上升 62.73%，公司逐步平衡债务结构，短期借款在总资产占比，较 2018 年下降 3.34</p>	

个百分点，长期借款在总资产占比，较 2018 年上升 2.90 个百分点。

提问环节：

Q1：公司将原来的四大业务板块重新规划为两大板块及金融服务，是出于什么样的考虑？

A1：新房销售市场逐渐从“卖方市场”向“买方市场”转变，新房交易环节发生变化，购房客户群体通过线上找房，经纪人线下带看房源已成为主要途径。渠道市场容量占比已经大于代理服务市场的容量，已经成为新房交易服务市场中的重要组成部分。公司进行战略调整，对现有业务进行整合，增强各业务之间的协同效应，也利于投资者理解公司的业务。大交易板块的整合为形成合力持续发展新房联卖平台，整合渠道流量，服务开发商、服务经纪公司、服务经纪人、服务购房客户。大资管板块的整合为提升运营效率，输出服务能力，打造世联的资管服务品牌，同时有利于公司的项目拓展。金融服务业务未来将围绕公司服务场景发展，为公司交易服务板块及其合作伙伴提供相应的佣金贷业务来服务经纪人，同时可以叠加装修贷等产品，进一步丰富服务品类。整合业务板块有利于集团的管理，对新房联卖平台的建设可以提供助力。

Q2：3 月份房地产市场的成交开始复苏，从世联的案场及市场资料来看，具体市场恢复情况是怎样的？

A2：实际上从二月下旬开始，房地产项目已逐步开工，售楼处也陆续开放，房地产市场成交已经开始逐步复苏，且周环比持续改善。从我们的数据来看，一线二线已基本恢复，三四线基本恢复到了 7 成左右。

Q3：公司的开复工率如何？

A3：公司在三月中旬后，复工率已经达到了 100%。

Q4：公司在控制金融服务业务的规模，这项业务未来如何发展？

	<p>A4: 金融业务未来的发展为进一步聚焦场景业务，扩大场景业务占比。交易场景方面，增强与交易服务业务的协同效应，为渠道经纪人提供垫佣服务，为经纪人及时获得佣金提供便利。装修场景方面，为新购房客户在精装、整装、软装时提供融资便利。</p> <p>Q5: 公司建立新房联卖平台的的目的和目前运营的情况如何？</p> <p>A5: 新房联卖平台（PMLS）旨在解决新房销售环节经纪人、开发商等的痛点。在新房销售中，开发商寻求高去化，而经纪人更注重交易的安全和稳定，购房者也有对信息不对称的担忧。因此，公司积极推进新房联卖平台，为新房交易市场提供综合型解决方案。公司新房联卖平台于 2019 年第四季度开始运营，目前已经布局 50 多个城市，聚焦一、二线城市群，已链接经纪人 20 余万。</p> <p>Q6: 怎么看目前房地产的市场的总体情况？如何看待房企的促销活动？</p> <p>A6: 可以明显看到一些房企略微下调了之前的全年的销售目标，随着目前国外疫情情况的严重，国内出口会受到一定的冲击，扩大内需也成为稳经济和稳就业的重要的抓手。房地产行业关联上下游的众多产业，仍然为国内经济的基础之一。因城施策的调控，逐渐在边际宽松，多数房企的预期谨慎向好。由于各个城市的具体情况不同，房企现金流压力也相同，但去化还是作为主要的目标。目前房企基本上都有一些促销的活动，随着疫情的逐步转好，趋势向好的程度可能会更明显。</p>
附件清单(如有)	无
日期	2020 年 4 月 1 日