

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：2020-003

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	中信建投 竺劲、马晓东、黄啸天；前海人寿 韩硕果；泓德基金 王克玉；民生加银基金 李君海；招银国际 戴小西；厦门东之方量子投资 邱志刚；新华资产管理 杨光启；宁波幻方量化投资 欧阳叶田；中银基金 李思佳；海富通基金 王振遨；中邮基金 肖雨晨	
时间	2020年4月2日 16:00-17:00	
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>2019年，公司实现营业收入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%。在新房交易市场中的渠道容量占比逐步升高，开发商谋求更高去化效率的背景下，公司携手58同城、同策等共同建立新房联卖平台，打造中国的PMLS平台，深化一、二手联动服务，公司交易服务业务开始以“交易能力”为中心的产业链重构，从内场向上下游延伸。同时，结合交易业务的渠道升级和组织开放等系列战略举措，公司交易平台向提升效率、运营赋能和开发平台的核心目标推进。</p>	

公司四大业务板块呈现“两升两降”：交易服务板块实现营收42.89亿元，同比下降18.88%；交易后服务板块实现营收7.44亿元，同比下降26.60%；资产运营服务板块实现营业收入9.35亿元，同比增长47.46%；资产管理服务板块实现营业收入6.42亿元，同比增长16.26%。

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：公司在疫情期间的经营情况如何，有推动线上卖房吗？

A1：2019年2月份国内大多数的案场确实处于关闭状态，公司使用线上案场和VR看房等数字化工具来服务购房客户。同时，公司部分城市的销售团队积极在直播平台进行带看、卖房和讲解，也去得到不错的成绩。公司在疫情期间确实受到了影响，

Q2：疫情时期的房地产的变化，公司有什么看法？

A2：伴随着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，整体市场改善趋势明显。

Q3：具体什么原因导致金融业务营收下降？

A3：公司金融服务业务严控业务风险，降低非场景业务规模，进一步扩大场景业务占比，这些导致了金融业务的营收下降。目前金融服务业务主要为新购房客户提供装修贷业务；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。

	<p>Q4: 公司物业管理业务的规模和进展如何?</p> <p>A4: 截至 2019 年报告期末, 公司物业管理业务在管理项目实际收费面积达到 486 万方, 物业管理团队成功签约阿里巴巴乌兰察布数据中心、小米产业园金山软件大厦和青岛市北档案馆等项目, 彰显公司在高科技企业总部园区和政府项目的服务能力。公司物业管理业务聚焦商办物业, 在提供基础服务和行政服务外包的基础上, 致力于成为为客户提供空间管理服务的提供者。</p> <p>Q5: 2020 年公司经营的重点在什么方向?</p> <p>A5: 2020 年, 公司会铸底夯实自身的业务, 与 58 和同策合作积极推动新房联卖平台的建设, 重塑交易业务的基本盘; 公寓业务方面, 公司坚持轻资产运营模式, 进一步提升运营效率和改善现金流; 金融服务业务将聚焦公司服务场景, 积极为公司交易服务业务赋能, 为广大经纪人提供佣金服务。</p>
附件清单(如有)	无
日期	2020 年 4 月 2 日