

澎湃新闻记者 刘畅

3月31日凌晨，珠海国资委控股的房地产综合服务提供商深圳世联行集团股份有限公司（世联行，002285.SZ）发布2020年度业绩。该公司营业收入67.23亿元，同比增长1.10%，归属于上市公司股东的净利润为1.1亿元，同比增长35.33%。

截至2020年年底，世联行货币资金22.595亿元，短期借款17.21亿元，与2019年期末数据相比变化不大。资产负债率连续三年下降至51.67%。

在共同落款署名的《致股东信》中，世联行董事长胡嘉、联席董事长陈劲松表示，报表看上去虽然平淡，但核心业务和成长轨迹已经发生了结构性的转变。

### 新房交易重新增长

2020年，毫无疑问是世联行转折的一年。去年上半年，世联行归属于上市公司股东的净利润亏损7453万元，同比下降218.82%。此后引入珠海国资委并交出控股权。下半年，世联行退出新房销售平台，转让深圳市世联小额贷款有限公司，剥离中资产模式长租公寓业务。

世联行表示，2021年是其全面发展“大交易+大资管”的元年，在“卸掉包袱”（即将重资产逐步剥离）、“轻装上阵”（即清理以往的投资项目）的基础上，公司必须“聚焦能力”，即重新回到轻资产专业服务的能力上；“发挥优势”，即发扬国资背景，市场化运营；拥抱科技力量，抓住服务业深化的机遇。

世联行业务分为交易服务、交易后服务、资产运营服务和资产管理服务四大板块。交易服务板块包括代理销售业务、互联网+业务、顾问策划服务；交易后服务板块包括金融服务业务和装修服务业务；资产运营服务板块包括公寓管理、工商资产运营等业务；资产管理服务板块包括物业管理服务和资产投资服务。

公司前5大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	恒大地产集团有限公司	714,992,300.39	10.64%
2	上海奥赢信息技术有限公司	345,999,546.88	5.15%
3	保利房地产（集团）股份有限公司	151,079,199.58	2.25%

报告期末，世联行代理销售业务已覆盖全国200多个城市，实现代理销售业务收入29.95亿元，同比增长4.92%，已结算代理销售额3842.92亿元，同比增长7.68%。

互联网+业务收入15.84亿元，同比增长30.91%。世联行将收入增长归功于主动推进数字化智慧案场，增加线上流量提升客户运营能力，同时积极铺排扩大互联网+业务。

互联网+业务主要是顺应开发商全渠道营销需求，整合线上、线下全渠道营销资源，包括中介门店、经纪人以及公司案场、营销人员等，打造行业独有的开发商、渠道、公司三方管理平台。

世联行将装修业务调整成为“大资管”提供配套装修服务，报告期内实现营业收入1.17亿元，收到的业务暂收款同比减少2.24亿元，同比减少56.03%；金融业务贷款余额为20.03亿元，实现营业收入2.45亿元，同比减少48.56%。

“过于对长租公寓市场过于乐观”

资产运营服务板块,世联行公寓业务实现营业收入5.46亿元，在线运营公寓约3.6万间(含委托)。公寓运营模式包括“持有-运营”（重资产模式）、“租赁-运营”（中资产模式）以及“委托运营”（轻资产模式）三种。世联行目前剩余公寓项目以轻资产模式为主，少数几个酒店短租运营项目和自有产权物业项目。

世联行表示，为了未来的租赁市场，在中资产模式的长租公寓业务剥离的情况下，该公司会坚持“委托运营”模式。

工商物业（含世联空间和小样社区）运营依托“世联空间”等品牌，运营项目数36个，运营面积47.19万平方米，其中常熟小样为国家级众创空间，苏州小样（相城）被评为小微企业创新创业示范基地项目。

基础物业管理服务实现营业收入6.3亿元，同比增长6.48%，公司物业管理布局达20个城市，在管全委托项目101个，在管合约面积557万平方米，新签约全委托项目20个，新签约面积93万平方米，累计服务G端客户数19个，累计服务B端客户数145个。

年报显示，世联行城市资管业务的开展将通过三个抓手，一是通过与大横琴在横琴新区的项目合作为起点建立运营能力，打造“横琴模式”，然后异地复制扩张；二是承接大横琴资源，同步开展城市资管业务，比如赣州和南康的项目；三是充分利用公司大交易业务积累的G端客户资源，积极拓展与地区政府或政府平台公司的合作，发展城市资管业务。

回顾过往，世联行反省道，从2017年开始，当收入和利润达到阶段性的高点之后，世联行开始密集部署增长的第二曲线，但在“两条跑道”上失了机、错了位：一是没有在主战场沿着行业变化的主方向，即在数字化上下功夫，而是在交易相关的延伸业务上投入过重；二是对长租公寓，包括红璞公寓和世联空间的市场过于乐观，对重投入影响业绩没有引起足够的重视。以至于，新扩张业务没能点亮“照明灯”，主要代理业务也无法撑起“整片天”。

对于房地产市场之后的走向，世联行认为，从长期来看——城镇化率80%、人均居住面积40平方米/人、15亿人总人口，2%的年折旧率来看，仅每年折旧部分所释放的新建住宅需求就接近10亿平方米/年，这意味着房地产在长期仍是十万亿级数的巨型产业。且作为关联上下游数十个产业的房地产业，在很长一段时间都将是中国经济的压舱石。“三道红线”与银行房地产贷款集中度管理等长效机制的完善，对于行业而言更是一个让行业褪去浮躁、健康平稳发展的新起点。

截至3月31日，世联行收于4.31元，涨幅3.36%。

责任编辑：刘秀浩

校对：张艳