



9月20日，深圳世联行集团股份有限公司（下简称“世联行”）发布修正后三季度业绩预告，预计经营业绩为亏损，归属于上市公司股东的利润为亏损0.9亿元—0.45亿元，每股收益为亏损0.04元/股—0.02元/股。

事实上世联行发布的三季度报出现了低级错误，将报告期的时间写成了2019年7月1日-2019年9月30日，似乎还活在过去，不愿来到残酷的2020年。而最怀念这故去时光的，应该是公司前董事长陈劲松，在三季报发布的前两天，陈劲松退下了董事长的位置。

经营失意、资本得意，虽然经营情况恶化，但世联行的股价却出现了上涨，8月31日股价为4.23元/股，9月22日已经来到了6.50元/股，上涨达到了43%。

通常来说公司亏损带来的应该是公司股价的走弱，但世联行反而上涨超过40%，这背后都与一家名为珠海大横琴集团有限公司（下简称“珠海大横琴”）的入主有关。

打造“华南王府井”

珠海大横琴是珠海横琴区国资委的全资子公司，而横琴区位于珠海经济特区同时也隶属于广州自贸区，长期以来都是资本热点，尤其在港珠澳大桥通车后，横琴区由于紧靠澳门在地理位置上的优势进一步提升。

有私募人士透露：“过去中央领导去珠海必去格力集团总部和横琴区，甚至有一块土地用来建设澳门大学，珠海是未来的资本热点。”

珠海国资委在资本市场上有着格力集团和华发集团两架马车，但横琴国资委则相对默默无闻，并无太多动作，直至今年高调入主世联行。

一位

了解内情

的消息人士称，珠

海大横琴未来的发展方向是“华南王府井”，打造横琴区的大型免税商场，

入主世联行也是处于这个

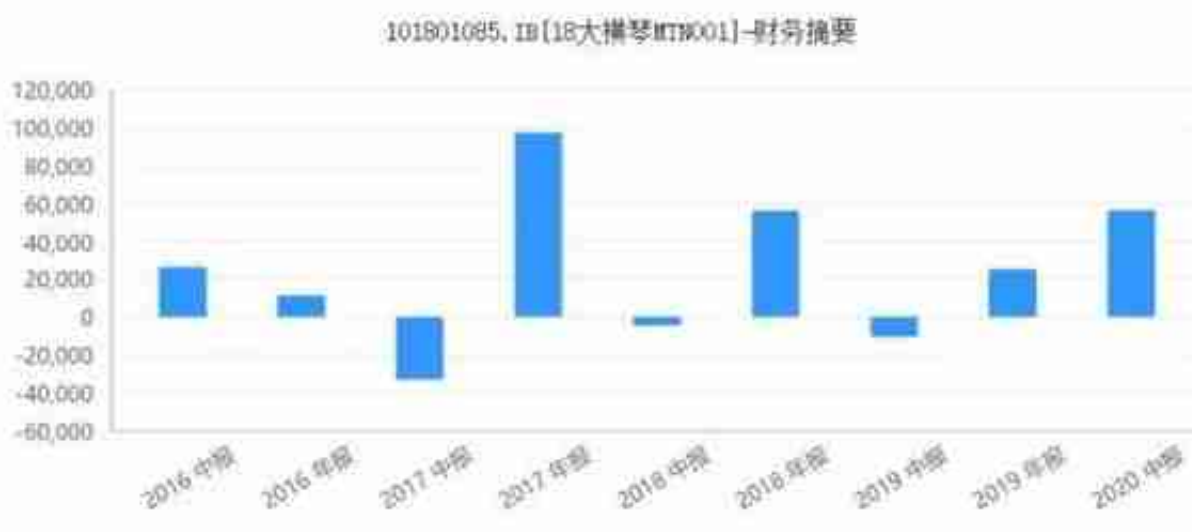
目的，想要获得一个上市平台。

当下，世联行的董事会九人名单中来自珠海大横琴的股东已经达到了五人，董事长也变更为了珠海大横琴的董事长胡嘉。

事实上，对于上市，珠海大横琴早有预谋，早在2014年6月便向港交所提交了上市申请书，但赴港上市计划最终未能成功，在2015年2月招股书失效后，并未继续提交。上市平台尤其是A股平台对于一家谋求发展的企业是极大助力，珠海大横琴也不例外，从公司的经营状况看公司正处于发展期需要大量资金。

珠海大横琴的经营状况可以从过去发行的债券中窥得一二，长期以来公司的营收和净利润并不稳定，时起时落，同时公司的经营性现金流净额常年为负，这说明公司还在扩张但没用迎来回报期。

考虑到珠海大横琴主营业务为土地一级开发，这项业务需要考虑到征地补偿、拆迁安置、七通一平等基础设施和社会公共配套设施的建设等工作，需要较长的回报周期和较大的前期投入，这样的情况也算合情合理。





代理行业的黄昏

第三季度的财务数据显示世联行已经开始了亏损，这是一个不好的信号，毕竟代理行业难见起色，老同行思源、伟业和同策等也在走下坡路，世联行难以独善其身。

从年报上看更加直接，2018年世联行实现营收75.3亿元，扣非后净利润3.7亿元，同比分别下滑8.26%和61.69%。2019年世联行，营收和扣非后净利润分别为66.5亿元、0.37亿元，同比下滑11.73%、89.85%。世联行股价已经从2015年最高25.91元跌至现在的6.51元，只剩下了一个零头。

而在2018年之前，世联行的毛利率都在30%以上，在2019年已经跌至12.69%，公司扣非后净利润两年之内净利润缩水90%，世联行是代理第一股尚且如此，可见行业之艰难。

代理行业的本质是帮开发商卖房，但渠道的崛起导致了代理的衰落。如今，代理机构的代理费用已经从过去的2.5%左右降至0.8%，但仍然难挡颓势，行业整体持续下滑，在这条路上当下看不到反转的可能。

事实上，世联行之前在资本市场表现不振，股东也开始减持。

公司股东华居天下计划在未来的6

个月内以集中竞价和（或）大宗交易方式减持公司股份数量不超过 122,265,400 股（占公司总股本比例 6%）。而搜房网是华居天下的控股股东，2014年以8.23元/股的价格入股，而当下股价在6.51元，亏损了26.7%，显然这投资不赚，

退出止损也合情合理。

与之相对应的是，珠海大横琴控股后开始了股权回购计划，以回购股份最高价不超过人民币7.40元/股的价格，回购股份数量上限为不超过4075.51万股，回购股份数量下限为不低于2037.76万股。

回购后的股票将用于员工持股计划，这也表现出了珠海大横琴对未来经营的信心，毕竟员工持股计划是企业经营上的一种激励计划。

回看此事，有人进入、有人退出，还有人割肉止损，陈劲松英雄迟暮。虽然其表示仍然会

在业内继续活

动，但当下来看道路崎岖，

辉煌的昨日时光不会再现。资本市场弱肉强食，只看结果不谈情怀。

END