

深圳世联行地产顾问股份有限公司

关于非公开发行股票摊薄即期回报及填补措施的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容真实、准确、完整，并对公告中的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏承担责任。

特别提示：本公司制订的填补回报措施不等于对公司未来利润做出保证，敬请投资者注意。

根据《国务院办公厅关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》（国办发[2013]110号）、《国务院关于进一步促进资本市场健康发展的若干意见》（国发[2014]17号）及《关于首发及再融资、重大资产重组摊薄即期回报有关事项的指导意见》（证监会公告[2015]31号）等相关规定，上市公司再融资摊薄即期回报的，应当承诺并兑现填补回报的具体措施。根据本次非公开发行股票（以下简称“本次非公开发行”或“本次发行”）方案，深圳世联行地产顾问股份有限公司（以下简称“公司”）分析了本次发行对公司即期回报可能造成的影响，并结合公司实际情况，提出了相关具体措施。公告如下：

一、本次非公开发行摊薄即期回报的分析

根据本次发行方案，公司拟向不超过10名（含10名）特定投资者发行合计不超过100,200,400股人民币普通股。按照发行上限测算，本次发行完成后公司发行在外总股数将由14.46亿股增至15.46亿股，公司总股本和净资产规模将有所增加。

本次非公开发行募集资金将补充公司全资子公司深圳市世联小额贷款有限公司（以下简称“世联小贷”）资本金，发行后，募集资金投资项目的实施和产生效益需要一定时间，因此短期内公司净利润与净资产有可能无法同步增长，存在净资产收益率和每股收益等指标在短期内下降的风险。

在不考虑本次募集资金的使用效益前提下，根据下述假设条件，本次非公开发行主要财务数据和财务指标的影响的模拟测算如下：

1、假设2016年4月末完成本次发行，该完成时间仅用于计算本次非公开发行摊薄即期回报对主要财务指标的影响，最终以中国证监会核准并实际发行完成

时间为准；

2、假设本次发行的股份数量为上限发行量，即 100,200,400 股，发行价格为 9.98 元/股，募集资金为 10 亿元（未扣除发行费用影响）；

3、假设公司 2015 年归属于上市公司股东净利润存在 38,992.28 万元和 50,689.97 万元两种情况（根据公司 2015 年三季报对全年业绩的预计，2015 年归属于母公司股东的净利润较 2014 年增长 0%-30%，即 2015 年归属于上市公司股东的净利润为扣除非经常性损益的 38,992.28 万元至 50,689.97 万元之间）。并假设 2016 年净利润较 2015 年相比存在增长 10%、增长 20%、增长 30%三种情况，该假设分析并不构成公司的盈利预测，投资者不应据此进行投资决策，投资者据此进行投资决策造成损失的，公司不承担赔偿责任；

4、假设 2015 年度现金分红金额是 2015 年度净利润的 10%，且分红日期与 2014 年度分红日期相同。2014 年度现金分红金额是 4,582.66 万元，占 2014 年度净利润的 11.62%。

（1）当公司 2015 年归属于上市公司股东扣除非经常性损益的净利润为 38,992.28 万元时，各项财务指标测算如下：

项目	2015年度/2015年12月31日 本次非公开发行前	2016年度/2016年12月31日	
		本次发行前	本次发行后
假设一	2016 年度归属于上市公司股东的净利润比 2015 年度假设的财务数据增长 10%		
总股本（万股）	144,569.62	144,569.62	154,589.66
期末净资产（万元）	348,826.94	387,819.22	487,819.22
基本每股收益（元）	0.29	0.30	0.29
稀释每股收益（元）	0.29	0.30	0.29
加权平均净资产收益率	13.72%	11.67%	10.07%
假设二	2016 年度归属于上市公司股东的净利润比 2015 年度假设的财务数据增长 20%		
总股本（万股）	144,569.62	144,569.62	154,589.66
期末净资产（万元）	348,826.94	391,718.45	491,718.45
基本每股收益（元）	0.29	0.32	0.31
稀释每股收益（元）	0.29	0.32	0.31
加权平均净资产收益率	13.72%	12.66%	10.93%
假设三	2016 年度归属于上市公司股东的净利润比 2015 年度假设的财务数据增长 30%		

项目	2015年度/2015年12月31日 本次非公开发行前	2016年度/2016年12月31日	
		本次发行前	本次发行后
总股本（万股）	144,569.62	144,569.62	154,589.66
期末净资产（万元）	348,826.94	395,617.68	495,617.68
基本每股收益（元）	0.29	0.35	0.34
稀释每股收益（元）	0.29	0.35	0.34
加权平均净资产收益率	13.72%	13.64%	11.79%

（2）当公司 2015 年归属于上市公司股东扣除非经常性损益的净利润为 50,689.97 万元时，各项财务指标测算如下：

项目	2015年度/2015年12月31日 本次非公开发行前	2016年度/2016年12月31日	
		本次发行前	本次发行后
假设一	2016 年度归属于上市公司股东的净利润比 2015 年度假设的财务数据增长 10%		
总股本（万股）	144,569.62	144,569.62	154,589.66
期末净资产（万元）	360,524.62	411,214.59	511,214.59
基本每股收益（元）	0.37	0.39	0.37
稀释每股收益（元）	0.37	0.39	0.37
加权平均净资产收益率	17.47%	14.48%	12.58%
假设二	2016 年度归属于上市公司股东的净利润比 2015 年度假设的财务数据增长 20%		
总股本（万股）	144,569.62	144,569.62	154,589.66
期末净资产（万元）	360,524.62	416,283.59	516,283.59
基本每股收益（元）	0.37	0.42	0.40
稀释每股收益（元）	0.37	0.42	0.40
加权平均净资产收益率	17.47%	15.70%	13.64%
假设三	2016 年度归属于上市公司股东的净利润比 2015 年度假设的财务数据增长 30%		
总股本（万股）	144,569.62	144,569.62	154,589.66
期末净资产（万元）	360,524.62	421,352.58	521,352.58
基本每股收益（元）	0.37	0.46	0.44
稀释每股收益（元）	0.37	0.46	0.44
加权平均净资产收益率	17.47%	16.89%	14.70%

关于上述测算的说明如下：

1、公司对 2015 年度净利润的假设分析并不构成公司的盈利预测，投资者不应据此进行投资决策，投资者据此进行投资决策造成损失的，公司不承担赔偿责

任；

2、本次非公开发行的股份数量、发行价格和发行完成时间等仅为估计，最终以经中国证券监督管理委员会核准发行的股份数量和实际发行完成时间为准；

3、上述测算未考虑本次发行募集资金到账后的使用效益；

4、在预测公司发行后净资产时，除本次非公开发行募集资金、公司 2014 年度、2015 年度利润分配（现金分红）及 2015 年、2016 年实现的净利润外，未考虑其他因素的影响；

5、由于限制性股票尚未完成上市，未考虑股权激励实施对公司股本的影响；

6、因非经常性损益金额不可预测，上述测算中的净利润未考虑非经常性损益因素影响。

二、对于本次非公开发行摊薄即期回报的风险提示

本次募集资金到位后，公司的总股本和净资产将有所增加。由于募集资金产生效益需要一定的时间，在公司总股本和净资产均增加的情况下，未来公司每股收益和加权平均净资产收益率等指标在短期内可能出现一定幅度的下降，本次募集资金到位后公司即期回报（每股收益、净资产收益率等财务指标）存在被摊薄的风险，特此提醒投资者关注本次非公开发行可能摊薄即期回报的风险。

三、董事会选择本次融资的必要性和合理性

本项目投资总额为 100,000 万元，用于增资世联小贷，具有充分的必要性和合理性，理由如下：

1、公司积极顺应行业发展变革，落实“祥云战略”的需要

目前中国经济发展进入新常态，正从高速增长转向中高速增长，从规模速度型粗放增长转向质量效率型集约增长，从要素投资驱动转向创新驱动。作为国民经济的支柱产业之一，房地产行业也步入结构调整期，价格和总量快速增长的阶段已经结束。在此背景下，以现有资源为基础，立足主营业务，拓展房地产金融服务等延伸业务，挖掘新的盈利增长点成为行业重要变革趋势。

针对上述情形，公司制定并实施了“祥云战略”，构建公司独特的房地产生态服务链，以增值的集成服务来形成竞争差异，其中房地产金融服务便是公司生

态服务链和集成服务的重要部分。基于代理业务这一入口平台，为终端置业提供包括金融在内的各种增值产品及服务，成为公司“祥云战略”重要发展方向及构建的核心能力之一。

2、公司落实房地产去库存政策，满足业务快速发展的需要

截至 2015 年 12 月末，我国商品房待售面积达 71,853 万平方米，较 2014 年末的 62,169 万平方米进一步增长，房地产市场面临着较大的去库存压力。2015 年 11 月 10 日，习近平主席在中央财经领导小组第十一次工作会议上明确提出：“要化解房地产库存，促进房地产业持续发展”；12 月 14 日，中央政治局会议要求“化解房地产库存，通过加快农民工市民化，推进以满足新市民为出发点的住房制度改革，扩大有效需求，稳定房地产市场。”因此，房地产库存问题已经引起国家的高度重视，去库存的任务被提升至前所未有的高度。公司以“家圆云贷”为核心的金融服务业务专注于自住、刚需、投资的客户，提供首付贷、按揭贷等多项服务，帮助客户快速、便捷地实现购房，有助于房地产市场的去库存化。

自公司推出“家圆云贷”服务以来，该业务量保持高速增长，2014 年放款金额 19.7 亿元为 2013 年的 13 倍。随着公司对代理客户的进一步挖掘以及金融服务产品的日益丰富，放款金额也将快速增长。而根据深圳市人民政府金融发展服务办公室发布的《关于我市小额贷款公司开展融资创新业务试点的通知》（深府金小[2014]5 号）规定小额贷款公司通过外部合规渠道融入资金总比例（含同业拆借）不得超过公司上年度净资产的 200%。因此，目前世联小贷注册资金或净资产已远不能满足未来放款量需求。

3、公司把握金融创新服务蓝海机遇，持续提升经营业绩的需要

随着我国经济的持续发展以及经济政策的逐渐放宽，金融创新服务得到了较快的发展，并对于改善我国现有的金融服务、活跃传统行业有着非常重要的意义。具体到房地产服务市场，多样化产品满足客户不同阶段金融需求，扩大服务链条盈利范围为行业领先企业提供了新的发展机遇。针对潜在购房者的“首付贷”以及已拥有房产者的“消费贷”、“装修贷”等创新服务则是近年来房地产金融转型与创新的典型案例。随着我国房地产市场的稳步发展与结构调整，与之相适应的金融创新服务将得到迅速发展。

此外，伴随房地产市场进入新常态，行业面临销售减速与成本上升的双重压

力，利润增长之路变得日益艰难。但是，公司金融服务业务的创新却有效带动了经营业绩的快速增长。公司以“家圆云贷”为核心金融创新产品，实现了较大规模信贷产品的开发、推广及运营管理，信贷管理能力取得突破，为公司利润结构改善做出重要贡献。2012-2014 年，公司金融服务业务的毛利率逐年上升并远高于其他业务。本项目的实施将显著提升公司小额贷款的发贷规模，从而进一步提升经营业绩。

四、本次募集资金投资项目与公司现有业务的关系，公司从事募投项目在人员、技术、市场等方面的储备情况

作为全国代理销售市场份额最高的房地产服务商，公司目前主要从事房地产代理销售、顾问策划、资产服务、金融服务及经纪业务。本次募集资金通过增资世联小贷，将会满足金融业务放贷量快速增长的需求，扩大以“家圆云贷”为核心的金融服务业务的利润规模。而代理销售业务保障了金融服务业务的推广范围，金融服务业务则降低了购房资金门槛，增强了代理销售业务的竞争力，两个业务板块之间能够发挥良好的协同效应。

其中，金融服务业务中的世联小贷是公司全资子公司，主要从事小额贷款业务。自 2013 年面向刚需购房者及改善型购房者推出“家圆云贷”业务，该业务量保持高速增长，2014 年放款金额 19.7 亿元为 2013 年的 13 倍。随着公司对代理客户的进一步挖掘以及金融服务产品的日益丰富，放款金额也将快速增长。此次非公开发行股票募集资金将有利于夯实世联小贷的资金实力，满足未来高增长的放款量需求，强化金融业务对代理楼盘业务增长的协同效应，增强公司在未来房地产服务市场的竞争力，推动公司“祥云战略”的实现，符合公司股东特别是中小投资者的长期利益。

世联小贷成立于 2007 年，为深圳市第一批小额贷款试点单位。经过多年发展，世联小贷已建立了包括置业贷事业部、理财产品部、资金机构部、计划财务部、合约管理部等多个部门在内的较完善组织架构。截至 2015 年 11 月末，世联小贷员工人数为 65 人，其中本科及以上学历 50 人；世联小贷经营管理团队从事房地产及小额贷款行业多年，积累了丰富的行业经验与企业运营管理经验。

2015 年，公司在“家圆云贷”基础上继续进行产品创新，面向房屋销售环节分别推出新房置业贷和二手房置业贷，针对按揭贷市场推出了“世联+贷”，还计划针对存量市场推出装修贷、车位贷等产品。此外，公司推出线上平台“世联

集”，集结中台优势，为社会资金提供投资渠道。

五、公司关于填补回报的措施

考虑本次发行对普通股股东即期回报摊薄的潜在影响，为保护公司普通股股东特别是中小股东利益，公司将采取以下具体措施，增强公司盈利能力和股东回报水平，以填补本次非公开发行对摊薄普通股股东即期回报的影响：

1、加快募投项目实施，争取早日实现预期效益。本次募集资金将用于增资世联小贷，根据募投项目的可行性分析，募投项目实施后，以代理业务为入口的金融服务业务将快速增长。本次发行的募集资金到位后，公司将坚定不移地推进规模化战略，确保代理业务市场份额的增长和领先，不断拓展公司以“家圆云贷”为核心的金融服务业务增长点，完善信贷产品业务的风险管控体系，推动公司“祥云战略”的实现，尽快实现预期效益回报股东。

2、不断完善公司治理，为公司发展提供制度保障。公司将严格遵循《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律、法规和规范性文件的要求，不断完善公司治理结构，确保股东能够充分行使权利，确保董事会能够按照法律、法规和公司章程的规定行使职权，作出科学、迅速和谨慎的决策，确保独立董事能够认真履行职责，维护公司整体利益，尤其是中小股东的合法权益，为公司发展提供制度保障。

3、严格执行公司利润分配制度，强化投资者回报机制。

为完善公司的利润分配制度，推动公司建立更为科学、合理的利润分配和决策机制，更好地维护股东和投资者的利益，公司根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》、《上市公司监管指引第3号—上市公司现金分红》及其他相关法律、法规和规范性文件的要求，结合公司的实际情况，对《公司章程》中有关利润分配政策的决策机制、程序及利润分配形式等相关条款进行了修订。该等修订已分别经公司2014年4月28日召开的2013年度股东大会、2014年8月8日召开的2014年第二次临时股东大会审议通过。同时，公司董事会也已经制定了《未来三年（2016-2018年）股东分红回报规划》（草案）。公司将严格执行相关规定，切实维护投资者合法权益，强化中小投资者权益保障机制。

4、加强员工队伍建设，增强公司发展后劲。公司作为人力资本密集型的服

务咨询类公司，注重企业文化的建设，着力培养并引进优秀人才，加强员工业务培训，提升人才业务协同效益和专业运作能力，优化人才结构，不断完善人才激励机制，为公司持续发展奠定坚实的基础。

六、本次非公开发行募集资金按计划使用的保障措施

公司为规范募集资金管理，提高募集资金使用效率，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所中小板上市公司规范运作指引》等法律、法规、规范性文件及《公司章程》的有关规定，制定并持续完善了《募集资金管理办法》，对募集资金的专户存储、使用、用途变更、管理和监督进行了明确的规定。

本次非公开发行募集资金到位后，公司为保障规范、有效使用募集资金，基于《募集资金管理办法》，将对募集资金进行专项存储、保障募集资金用于指定的投资项目、定期对募集资金进行内部审计、配合保荐机构对募集资金使用的检查和监督，以合理防范募集资金使用风险，主要措施如下：

- 1、募集资金到位后，公司将审慎选择商业银行并开设募集资金专项账户，公司募集资金存放于董事会决定的专项账户集中管理；
- 2、公司在募集资金到位后 1 个月以内与保荐机构、存放募集资金的商业银行签订三方监管协议；
- 3、公司按照发行申请文件中承诺的募集资金投资计划使用募集资金；
- 4、公司会计部门对募集资金的使用情况设立台账，具体反映募集资金的支出情况和募集资金项目的投入情况。公司内部审计部门每季度对募集资金的存放与使用情况检查一次，并及时向审计委员会报告检查结果；
- 5、加强对募集资金使用和管理的信息披露，确保中小股东的知情权。公司董事会每半年度全面核查募集资金投资项目的进展情况，对募集资金的存放与使用情况出具《公司募集资金存放与实际使用情况的专项报告》。每个会计年度结束后，公司董事会在《募集资金存放与实际使用情况的专项报告》中披露保荐机构专项核查报告和会计师事务所鉴证报告的结论性意见；
- 6、保荐机构与公司在持续督导协议中约定，保荐机构至少每半年度对公司募集资金的存放与使用情况进行一次检查。

七、董事、高级管理人员及控股股东、实际控制人的承诺

公司董事和高级管理人员作出以下承诺：

“1、本人承诺不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益。

2、本人承诺对本人的职务消费行为进行约束。

3、本人承诺不动用公司资产从事与本人履行职责无关的投资、消费活动。

4、本人承诺由董事会或薪酬委员会制订的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。

5、本人承诺若公司未来实施股权激励计划，其行权条件将与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。”

公司控股股东世联地产顾问（中国）有限公司、实际控制人陈劲松、佟捷夫妇作出承诺：“不越权干预公司经营管理活动，不侵占公司利益。”

特此公告。

深圳世联行地产顾问股份有限公司

董 事 会

二〇一六年二月六日