

深圳世联行地产顾问股份有限公司

2016 年度非公开发行股票募集资金使用可行性研究报告

一、本次募集资金投资计划

本次非公开发行募集资金总额不超过 100,000.00 万元，公司计划本次非公开发行募集资金拟投入以下项目：

单位：万元

项目名称	项目总投资	拟投入募集资金
增资世联小贷项目	100,000.00	100,000.00

为落实“化解房地产库存”的国家政策，顺应房地产行业结构化的调整，公司推出以世联小贷为运营主体的房地产金融服务。近两年，世联小贷的业务发展较快，资本金难以满足未来业务需求，因此，本次募集资金将全部用于增资世联小贷。

若本次非公开发行扣除发行费用后的实际募集资金少于上述项目募集资金拟投入额，募集资金不足部分由公司自筹资金解决。在本次非公开发行募集资金到位之前，公司将根据项目进度的实际情况以自筹资金先行投入，并在募集资金到位之后按照相关法规规定的程序予以置换。

二、本次募集资金投资项目的战略意义

2014 年公司启动祥云战略，大力发展金融业务，公司全资子公司世联小贷的业绩得到快速增长，核心产品“家圆云贷”全年贷款累计发放金额为 19.7 亿元。随着公司入口份额的持续扩大和叠加服务的不断深化，金融业务的放贷量将大规模增长。从世联小贷注册资金或净资产来说，已无法满足未来高速增长的放贷量，需通过增资满足公司信贷业务的快速发展。

此外，本次募集资金投资项目的实施，对公司叠加创新服务，完善服务链条，构建全方位的房地产服务平台具有重要意义，并将进一步提高公司的盈利能力，更好的回报公司全体股东。

三、本次募集资金投资项目的情况

（一）项目简介

本次拟对深圳市世联小额贷款有限公司增资 10.00 亿元，完成增资后其注册资本将增至 15.00 亿元，从而满足金融业务放贷量快速增长的资金需求。

（二）世联小贷基本情况

- 1、公司名称：深圳市世联小额贷款有限公司
- 2、公司类型：有限责任公司
- 3、法定代表人：周晓华
- 4、注册资本：50,000.00 万元
- 5、注册地址：深圳市福田区福华一路免税商务大厦裙楼东 04 层 3 号单元
- 6、设立日期：2007 年 4 月 12 日
- 7、经营范围：专营小额贷款业务（不得吸收公众存款）
- 8、主要财务状况：

单位：万元

指标	2015 年 9 月 30 日/ 2015 年 1-9 月	2014 年 12 月 31 日/ 2014 年	2013 年 12 月 31 日/ 2013 年
流动资产	145,812.46	123,064.65	24,516.70
资产总额	147,038.09	124,395.58	25,556.27
流动负债	79,117.49	82,724.01	18,758.92
负债总额	79,117.49	82,724.01	18,758.92
净资产	67,920.60	41,671.57	6,797.35
营业收入	22,616.78	24,111.19	4,473.77
利润总额	8,343.15	13,182.60	940.92
净利润	6,249.04	9,874.22	640.10

（三）项目实施背景及必要性

1、项目实施背景

（1）正向政策环境促进房地产市场回暖

房地产行业自 2014 年迎来了暖冬行情，2015 年我国房地产利好政策持续推出，多次的降息降准、降低首付比例及按揭利率、公积金异地贷款、化解房地

产库存等新政降低了购房门槛，提振了消费信心，促进了房地产市场的回暖，商品房销售情况得到了显著改善。截至2015年12月末，我国商品房销售面积为128,494.97万平方米，同比增长6.50%；销售额为87,280.84亿元，同比增长14.40%。

（2）房地产市场进入“下半场”，行业多元化综合服务趋势显著

虽然2015年房地产市场已经回暖，但房地产市场进入“下半场”已成事实，盲目比拼销售额的时代业已终结，以传统销售型服务为主导的格局将被重构，综合服务能力成为衡量房地产服务行业竞争力的重要指标。从国际经验来看，以戴德梁行、仲量联行等为代表的国际房地产服务商均构建了具有自身特色的综合服务体系，我国领先企业亦积极拓展多元业务，其中金融服务、资产管理、物业管理等业务已经逐步成为重要突破口。

（3）金融改革持续深化推进房地产金融服务发展

在我国金融改革持续深化的大背景下，金融服务发展日益活跃。在房地产金融服务领域，解决终端置业者从购房到居家生活全方位的金融需求则成为房地产服务企业的重要创新，公司推出的“家圆云贷”便是典型案例。房地产巨大的存量市场以及国家化解房地产库存、稳定房地产市场的措施为房地产金融服务的持续发展提供了难得的发展机遇，同时也对相关企业的资本金、放贷能力等提出了更高的要求。

2、项目实施必要性

（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，多元化服务体系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”；12 月 21 日，中央经济工作会议再次强调化解房地产库存，提出“落实户籍制度改革方案，允许农业转移人口等非户籍人口在就业地落户，使他们形成在就业地买房或长期租房的预期和需求；鼓励自然人和各类机构投资者购买库存商品房，成为租赁市场的房源提供者”等一系列措施。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、去投资的客户，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。

自推出“家圆云贷”服务以来，公司该业务量保持高速增长，2014 年放款金额 19.7 亿元，约为 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，世联小贷目前的注册资金规模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

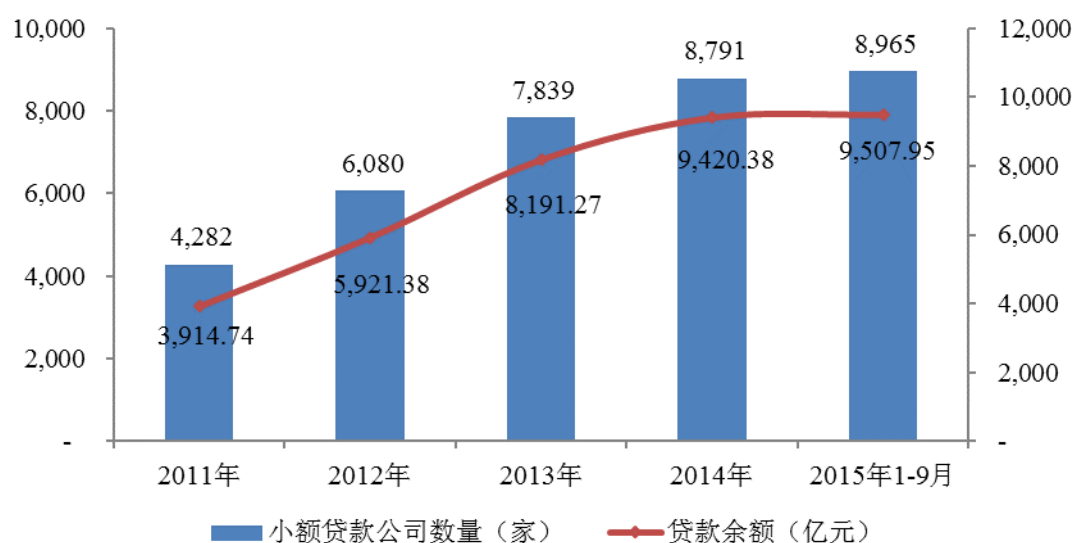
随着我国经济的持续发展以及经济政策的逐渐放宽，金融创新服务得到了较快的发展，并对于改善我国现有的金融服务、活跃传统行业有着非常重要的意义。具体到房地产服务市场，多样化产品满足客户不同阶段金融需求，扩大

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放贷规模，从而进一步提升经营业绩。

（四）项目市场前景

随着我国经济政策的逐渐放宽以及小额贷款相关制度的逐步完善，近年来小额贷款市场得以迅速发展。根据中国人民银行数据显示，2011-2014 年我国小额贷款公司数量由 4,282 家增长至 8,791 家，贷款余额由 3,914.74 亿元增长至 9,420.38 亿元，年均复合增长率高达 34.01%。截至 2015 年 9 月，我国小额贷款公司数量达 8,965 家、贷款余额为 9,507.95 亿元。具体如下：



数据来源：中国人民银行

根据中国人民银行发布的《中国货币政策执行报告》，我国个人住房贷款新增额及贷款余额整体保持了较快增长态势，2011-2014 年分别由 0.83 万亿元和 7.14 万亿元增长至 1.6 万亿元和 10.6 万亿元，复合增长率分别达到 25.99%和 14.08%。2015 年 1-9 月个人住房贷款新增额达 1.8 万亿元，超过 2014 年全年的 1.6 万亿；贷款余额达 12.4 万亿元，同比增长 21.6%。

单位：万亿元

年份	个人住房贷款新增额	个人住房贷款余额	同比增长
2011 年	0.83	7.14	15.5%
2012 年	0.84	7.5	12.9%
2013 年	1.6	9.0	21.0%
2014 年	1.6	10.6	17.6%
2015 年 1-9 月	1.8	12.4	21.6%

数据来源：中国人民银行

目前，我国房地产市场正从高增速向市场正常运行的合理区间回归，未来去库存及新型城镇化将为房地产市场带来坚实的需求，因此未来较长一段时期内我国个人住房贷款仍将持续增长。在此基础上，金融改革的逐渐深化以及小额贷款市场管理的日益规范，房地产金融服务市场也将迎来更为广阔的发展空间。

（五）项目实施的可行性分析

1、相关政策支持鼓励行业规范发展

近年来，为落实党中央、国务院有关农村经济和金融发展的战略部署，构建和完善现有金融体系，中国人民银行、中国银监会等国家部门及地方政府相关部门出台了一系列政策措施，为推动小额贷款公司发展创造了积极条件。

2008 年 5 月，中国人民银行、中国银监会陆续下发《关于小额贷款公司试点的指导意见》（银监发[2008]23 号）和《关于村镇银行、贷款公司、农村资金互助社、小额贷款公司有关政策的通知》（银发[2008]137 号），为小额贷款公司的试点提供了政策依据和基本指导；2010 年 5 月，国务院下发《国务院关于鼓励和引导民间投资健康发展的若干意见》（国发[2010]13 号），要求“鼓励民间资本发起或参与设立村镇银行、贷款公司、农村资金互助社等金融机构”，“适当放宽小额贷款公司单一投资者持股比例限制，对小额贷款公司的涉农业

务实行与村镇银行同等的财政补贴政策”；2013年8月，国务院办公厅下发《关于金融支持小微企业发展的实施意见》（国办发[2013]87号），再一次明确提出积极发展小型金融机构，“支持在小微企业集中的地区设立村镇银行、贷款公司等小型金融机构”。

2009年1月，深圳市人民政府发布了《关于印发深圳市小额贷款公司试点管理暂行办法的通知》（深府[2009]8号）；2013年4月，深圳市人民政府金融发展服务办公室发布了《关于进一步加强和规范小额贷款公司试点准入和审核工作指引（试行）的通知》（深府金发[2013]6号）；2014年2月，深圳市人民政府金融发展服务办公室发布了《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），上述文件对深圳市小额贷款公司的规范、持续发展提供了保障。

2、以代理业务为入口的金融服务业务快速增长

代理业务作为公司为终端置业提供产品和服务的入口，其规模领先是公司所有创新服务的根基。公司坚定不移地推进规模化战略，保证代理业务市场份额的增长和领先。2014年，公司实现代理销售额3,218亿元，在淡市中保持增长，五年复合增长率为40%，市场份额持续上升；2015年全年公司累计实现代理销售金额4,308亿元，创造公司代理销售金额新高。

基于代理业务平台的入口，公司为逐步叠加新业务品类，构建房地产服务平台，建立了坚实的基础。2014年，公司“家圆云贷”产品放款金额达到19.7亿元，实现收入2.45亿元，同比分别增长1,213.33%和2,744.69%。综上所述，公司代理业务的持续增长为包括金融服务在内的多元化业务发展创造了有利条件。

3、项目经济效益显著

本项目拟对世联小贷增资10.00亿元，以满足金融业务放贷量快速增长的资金需求。经测算，投资回收期为4.63年，内部收益率为11.65%。项目经济效益显著，项目实施具备经济可行性。

4、世联小贷组织运营架构完善，经营管理团队经验丰富

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的组织架构。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。因此，本项目实施具备管理和经验可行性。

（六）财务效益分析

本项目主要技术经济指标汇总如下：

单位：万元

序号	项目名称	金额
1	5 年期年均净利润	10,076.83
2	5 年期净现值（Ic=10%，税后）	5,108.03
3	5 年期内部收益率（税后）	11.65%
4	投资回收期（静态、税后）	4.63 年

四、本次发行对公司经营管理和财务状况的影响

（一）本次非公开发行对公司经营管理的影响

本次发行募集资金将用于补充世联小贷资本金，促进上市公司现有主营业务的持续健康发展。本次非公开发行完成后，上市公司房地产顾问、代理、资产服务、金融服务等各个业务板块的联动效应更加明显，对公司实现战略规划具有积极的推动作用。同时，公司的核心竞争力、抵御风险的能力亦将进一步增强，公司未来整体盈利能力进一步增强，进而提升上市公司价值，有利于实现并维护全体股东的长远利益，对上市公司长期可持续发展具有重要的战略意义。

（二）本次非公开发行对公司财务状况的影响

1、对公司资本结构的影响

本次非公开发行有助于公司增强资本实力，做大资产规模，进一步优化资产负债结构，为公司未来的发展奠定基础。本次非公开发行完成后，公司总资产和净资产将有所增加，公司资产负债率将有所下降，营运资金更加充足，有利于增

强公司的资本实力，优化公司的财务状况，提高偿债能力，有利于增强公司资产结构的稳定性和抗风险能力。

2、增强公司盈利能力

本次非公开发行募集资金投资项目实施后将加强本公司主营业务，扩大以“家圆云贷”为核心的金融服务业务的利润规模，市场规模及成长前景良好，募集资金到位后，将有效提高公司的盈利水平。但本次发行完成后，公司股本总额将即时增加，而募集资金投资项目在短期内无法即时产生效益，因此，公司的净资产收益率短期内存在下降的可能。

3、对公司现金流的影响

本次非公开发行完成后，募集资金的到位将使得公司现金流入量大幅增加，资本实力进一步加强。本次发行有助于改善公司现金流状况，降低经营风险与成本。

五、本次非公开发行募集资金使用可行性分析结论

经审慎分析，董事会认为，本次非公开发行募集资金投资项目符合相关政策和法律法规，符合公司的现实情况和战略需求，具有实施的必要性，投资项目具有广阔的市场发展前景，募集资金的使用将会给公司带来良好的投资收益，增强公司业务规模，有利于公司的长远可持续发展，有利于增强公司的核心竞争力，符合全体股东的根本利益。

深圳世联行地产顾问股份有限公司

董事会

二〇一六年二月五日