

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

(修订稿)

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

近年来，我国小额贷款行业发展迅速，公司推出的以世联小贷为运营主体的小额贷款金融服务业务增长态势较快，资本金难以满足未来业务需求。因此，本次募集资金将用于增资世联小贷。

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，2015 年，核心产品“家圆云贷”全年贷款累计发放金额为 29.9 亿元，同比增长 51.90%。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，已无法满足未来较快增长的放贷量，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 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 12 月 31 日/ 2015 年	2014 年 12 月 31 日/ 2014 年	2013 年 12 月 31 日/ 2013 年
流动资产	144,033.26	123,064.65	24,516.70
资产总额	145,634.32	124,395.58	25,556.27
流动负债	76,451.53	82,724.01	18,758.92
负债总额	76,451.53	82,724.01	18,758.92
净资产	69,182.79	41,671.57	6,797.35
营业收入	36,940.80	24,111.19	4,473.77
利润总额	11,832.67	13,182.60	940.92
净利润	7,511.23	9,874.22	640.10

（三）项目实施背景及必要性

1、项目实施背景

- （1）国民经济迎来调整与转型，终端消费拉动经济发展

当前全球经济处于深度调整期，我国经济也处于结构调整和转型升级的关键时期，经济下行压力主要来自资源能源等传统产业和产能过剩行业，但同时新动能正在孕育，我国已进入消费需求持续增长、消费结构加快升级、消费拉动经济作用明显增强的重要阶段。2015 年我国经济运行总体平稳，结构调整积极推进，国内生产总值同比增长 6.9%，最终消费对 GDP 增长的贡献超过 60%。

（2）普惠金融受高度重视，国家出台扶持政策推动普惠金融发展

党中央、国务院历来重视积极推进金融改革与发展，注重发展民生金融，不断完善金融服务体系。2013 年 11 月，党的十八届三中全会通过《关于全面深化改革若干重大问题的决议》中，明确提出了“发展普惠金融，鼓励金融创新，丰富金融市场层次和产品”，普惠金融第一次正式写入党的决议。

近年来，我国致力于不断提高金融服务的覆盖率、可得性和满意度，使最广大人民群众公平分享金融改革发展的成果，普惠金融受到政府高度重视。2015 年 12 月，国务院发布《推进普惠金融发展规划（2016-2020 年）》，成为“十三五”期间我国普惠金融发展的纲领性文件，为我国进一步推动普惠金融发展提供了指引。

（3）金融改革持续深化推进金融服务发展

在我国金融改革持续深化的大背景下，金融服务日益活跃。为满足置业者在购房后的消费资金需求，公司为其提供包括家庭消费贷、装修贷、家居贷、车位贷、商工贷等在内的各种增值产品及服务，金融服务已成为公司“祥云战略”重要发展方向及构建的核心能力之一，但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）公司积极顺应消费信贷发展趋势，落实“祥云战略”的需要

随着我国经济发展进入全面建设小康社会新阶段，消费结构也处于重要的转型期，居民消费已步入新的周期，国内消费也将为经济增长提供稳定动力。目前，我国居民的消费观念、方式、内容正在发生重大变化。

根据中国人民银行数据显示，2015 年我国最终消费支出对 GDP 增长的贡献率首次超过 60%，已超过投资和贸易，成为中国经济增长的“顶梁柱”。但与此同时，我国个人消费信贷市场起步晚，发展不充分。国家统计局数据显示，2015 年人民币各项贷款余额 94 万亿元，金融机构人民币消费贷款余额 18.95 万亿元，消费信贷的份额约占 20%；而西方国家习惯消费信贷，这一比例在美、欧发达国家均已超过 60%。但我国居民储蓄率一直偏高，所以鼓励发展消费金融，可以有效刺激消费，拉动经济增长。

公司制定并实施的“祥云战略”旨在构建公司独特的生态服务链，以增值的集成服务来形成竞争差异，其中针对消费信贷市场的金融服务便是公司生态服务链和集成服务的重要部分。为满足置业者在购房后的消费资金需求，公司为其提供包括家庭消费贷、装修贷、家居贷、车位贷、商工贷等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）公司落实普惠金融发展政策，满足业务快速发展的需要

普惠金融是指立足机会平等要求和商业可持续原则，以可负担的成本为有金融服务需求的社会各阶层和群体提供适当、有效的金融服务。大力发展普惠金融，是我国全面建成小康社会的必然要求，有利于促进金融业可持续均衡发展，助推经济发展方式转型升级，增进社会公平和社会和谐。党中央、国务院高度重视发展普惠金融，党的十八届三中全会明确提出发展普惠金融，2015 年《政府工作报告》提出，要大力发展普惠金融，让所有市场主体都能分享金融服务的雨露甘霖。为推进普惠金融发展，提高金融服务的覆盖率、可得性和满意度，增强所有市场主体和广大人民群众对金融服务的获得感，国务院发布了《推进普惠金融发展规划（2016-2020 年）》以促进普惠金融的持续健康发展。

公司“家圆云贷”包括家庭消费贷、装修贷、家居贷、车位贷、商工贷等，具有小额、分散和短期的特点，2015 年为全国 90 多个城市的 3 万多家庭提供了信贷支持，平均单笔放款金额仅为 9.29 万元。因此，“家圆云贷”适当、有效地满足了全国范围内广大家庭消费以及中小微企业的资金需求，属于国家扶持的普惠金融范畴。在满足市场需求并符合国家政策的前提下，近年来公司“家圆云贷”业务量保持高速增长，2013-2015 年放款金额由 1.5 亿元增长至 29.9 亿元，

年均复合增长率为 346.47%。随着公司对潜在需求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、活跃国民经济、改善人民生活有着非常重要的意义。随着人民消费水平的持续提升以及消费观念的转变，与之相适应的金融创新服务将得到迅速发展。

近年来，公司金融服务业务的创新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，2013-2015 年公司金融服务业务的毛利率远高于其他业务。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。

（4）公司积极应对小额贷款行业步入“2.0”时代，提升市场竞争力的需要

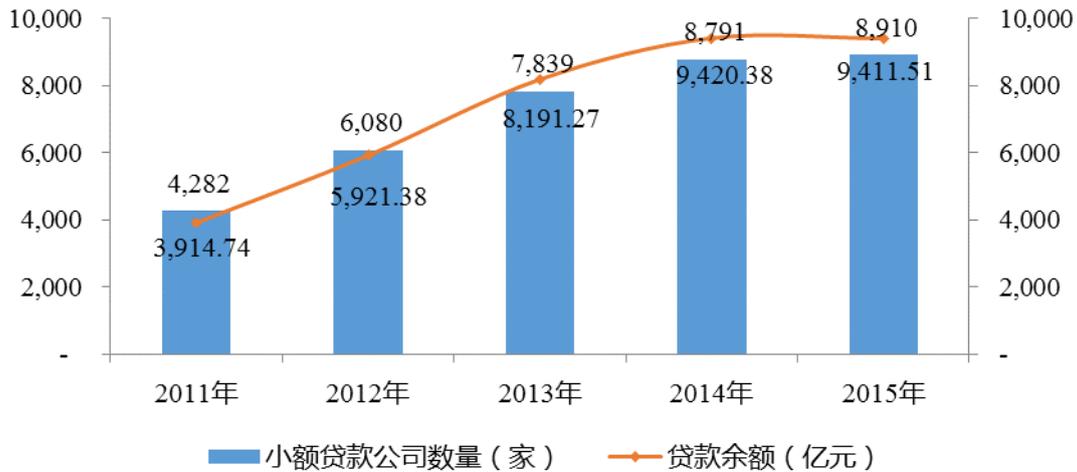
小额贷款行业从 2005 年先行先试以来，已经走过了 10 年快速发展历程，十年间行业发展日趋规范，无序竞争、野蛮发展的“1.0”时代已经结束。截至 2015 年底小额贷款公司数量已达 8,910 家，较 2015 年三季度有所下降，说明行业企业数量趋于饱和。目前，行业已迎来规范、健康发展的“2.0”时代，而未来小额贷款市场竞争将集中于少数具有切入口、规模大、经营规范的领先企业，而缺乏切入口、经营规模较小、经营风险较大、内控制度不健全的企业将逐渐退出市场。

目前，公司“家圆云贷”业务发展迅速，客户遍布全国 90 多个城市，在行业中具备了较高的知名度和较强的竞争力。但为应对行业“2.0”时代发展需要，公司亟需进一步扩大世联小贷放贷规模，巩固市场竞争力，因此增资世联小贷尤

为迫切。

（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，2011-2015 年我国小额贷款公司数量由 4,282 家增长至 8,910 家，贷款余额由 3,914.74 亿元增长至 9,411.51 亿元，复合增长率高达 24.52%。



数据来源：中国人民银行

根据国家统计局数据显示，2011-2015 年我国金融机构人民币消费贷款余额由 8.87 万亿元增长至 18.95 万亿元，年均复合增长率达 20.90%；其中个人短期消费贷款余额则由 1.36 万亿元迅速增长至 4.10 万亿元，年均复合增长率更是高达 31.77%，同期个人中长期消费贷款余额增长率仅为 18.54%。

单位：万亿元

年份	人民币消费贷款余额	个人短期消费贷款余额	个人中长期消费贷款余额
2011 年	8.87	1.36	7.52
2012 年	10.44	1.94	8.50
2013 年	12.97	2.66	10.32
2014 年	15.37	3.25	12.12
2015 年	18.95	4.10	14.85

数据来源：国家统计局

随着我国居民消费能力的持续增长，消费信贷观念的转变以及国家相关鼓励政策的支持，我国消费信贷市场仍将保持高速发展，根据波士顿咨询预计，到

2017 年我国消费信贷余额将达到 30-40 万亿元。公司“家圆云贷”产品具有放贷金额较小、周期短的显著特点，伴随着消费贷款的持续增长，尤其是个人短期消费贷款的高速增长，项目将迎来广阔的市场空间。

（五）项目实施的可行性分析

1、相关政策支持鼓励小额贷款行业规范发展

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、中国银监会便陆续下发《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。

2011 年 9 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[2011]135 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、普惠金融及消费信贷政策支持，行业未来市场潜力巨大

近期，国家相关部门出台了一系列政策鼓励、支持普惠金融以及消费信贷的发展。2016年1月15日，国务院发布《推进普惠金融发展规划（2016—2020年）》，提出到2020年，建立与全面建成小康社会相适应的普惠金融服务和保障体系，有效提高金融服务可得性，明显增强人民群众对金融服务的获得感，显著提升金融服务满意度，满足人民群众日益增长的金融服务需求。2016年3月30日，人民银行、银监会联合印发《关于加大对新消费领域金融支持的指导意见》，对加快推进消费信贷管理模式和产品创新、加大对新消费重点领域金融支持、改善优化消费金融发展环境等方面提出了一系列金融支持新消费领域的细化政策措施。由此可见，国家政策的扶持为行业健康快速发展奠定了政策基础，行业未来市场潜力巨大，项目实施具备市场可行性。

3、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。2015年，公司实现代理销售额4,309亿元，六年复合增长率为32.40%，并以5%的市场份额领跑地产服务行业。

公司基于代理业务平台的入口，为逐步叠加新业务品类建立了坚实的基础。其中，“家圆云贷”为客户在购房后提供家庭消费贷款服务，具有小额、分散和短期的特点。由于购房占用资金较大，客户难免在购车、装修等其他方面出现消费资金短缺的问题。因此，公司基于代理业务为入口的“家圆云贷”有效满足了客户需求，顺应国家扶持普惠金融与消费信贷发展政策，从而保持了较快发展。2015年公司“家圆云贷”放款金额达到29.9亿元，实现收入4.15亿元，同比分别增长51.90%和69.54%。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。

4、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11.46%。项目经济效益显著，项目实施具备经济可行性。

5、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业务管理部、风险管理部、渠道管理部、资金财务部、信贷产品部、贷款运营部、金融机构部、理财业务部、资产保全部等多个部门在内的较完善的组织架构。截至 2016 年 3 月末，世联小贷员工人数为 88 人，其中本科及以上学历 72 人；世联小贷经营管理团队从事小额贷款行业多年，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	9,898.11
2	5 年期净现值（Ic=10%，税后）	4,496.10
3	5 年期内部收益率（税后）	11.46%
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 and 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

二〇一六年四月十二日