

深圳世联行地产顾问股份有限公司 非公开发行股票之发行情况报告暨上市公告书 (摘要)

保荐人(主承销商)



二〇一五年五月



重要声明
 非公开发行股票发行情况暨上市公告书摘要的目的仅为向公众提供有关本次非公开发行的简要情况。投资者如欲了解更多信息,应仔细阅读发行情况暨上市公告书全文。发行情况暨上市公告书全文刊载于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)。本公司提醒广大投资者注意,凡本公告书摘要未涉及的内容,请投资者查询刊载于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)的相关备查文件。

特别提示
 一、发行数量及价格
 (一)发行数量:223,654,630股
 (二)发行价格:5.11元/股
 (三)募集资金总额:1,142,875,159.30元
 (四)募集资金净额:1,118,027,656.04元
 二、本次发行股票上市时间
 本次非公开发行新增股份223,654,630股,将于2015年5月29日在深圳证券交易所上市。新增股份上市首日公司股票价格不除权,股票交易设涨跌幅限制。
 本次发行对象所认购的股票限售期为36个月,即自新增股份上市之日起36个月内不得转让。预计可上市流通时间为2018年5月29日。
 三、资产过户及债务转移情况
 本次发行对象全部以现金认购,不涉及资产过户及债务转移情况。

释义
 在本发行情况报告中除非另有说明,下列简称具有以下含义:

发行人、公司、世联行	指	深圳世联行地产顾问股份有限公司
世联中国	指	世联地产顾问(中国)有限公司,世联行之控股股东
本次非公开发行	指	世联行拟以非公开发行股票的方式,向6名认购对象发行人民币普通股(A股)及限售期事宜
华冠天下	指	北京华冠天下网络技术有限公司,本次发行的认购对象之一
鼎新创投	指	乌鲁木齐鼎新股权投资合伙企业(有限合伙),世联行之股东之一
众志联富	指	深圳众志联富投资管理合伙企业(有限合伙),本次非公开发行股票认购对象之一
股东大会	指	发行人股东大会
董事、董事会	指	发行人董事、董事会
监事、监事会	指	发行人监事、监事会
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《公司章程》	指	发行人的《公司章程》
保荐人、招商证券	指	招商证券股份有限公司
发行人律师、国融律师	指	北京国融律师事务所
审计机构、信永中和	指	信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)
元、万元	指	人民币元、人民币万元

中文名称	深圳世联行地产顾问股份有限公司
英文名称	SHENZHEN WORLDWIDE PROPERTIES CONSULTANCY INCORPORATED
股票上市地	深圳证券交易所
股票简称及代码	世联行(002282)
法定代表人	陈松松
成立日期	1993年4月13日,于2007年8月31日整体变更为股份有限公司
注册资本	本次发行前1,222,041,000元,本次发行后1,446,696,230元
办公地址	深圳市福田区深南东路2028号罗湖商务中心12楼
邮政编码	518001
电话	0755-22162208
传真	0755-22162231
互联网网址	www.worldwide.com.cn
经营范围	房地产咨询、房地产代理、房地产经纪、物业管理

第一节 发行人基本情况
 一、本次发行履行的相关程序
 (一)本次发行履行的内部决策程序
 2014年7月23日召开的发行人第二届董事会第十五次会议审议通过了发行人申请2014年度非公开发行股票的相关议案,发行人董事会认为发行人具备非公开发行股票的条件,对本次非公开发行股票的种类、发行股数、发行对象及认购方式、定价基准日、发行价格及定价原则、募集资金数额及用途、本次非公开发行的限售期、本次非公开发行的滚存利润分配、决议的有效期限作出决议并提请发行人召开股东大会审议。发行人上述董事会决议已于2014年7月24日公布。
 2014年7月24日,发行人公告了《关于召开2014年第二次临时股东大会的通知》,2014年8月8日,发行人召开2014年第二次临时股东大会,逐项审议通过了本次非公开发行股票的相关议案,并授权董事会办理本次非公开发行股票的相关事宜。2014年8月9日,发行人公告了《2014年第二次临时股东大会决议公告》。
 (二)本次发行监管部门核准程序
 2015年2月6日,经中国证监会发行审核委员会审核,发行人非公开发行股票申请获得通过。
 2015年3月12日,取得中国证监会签发的《关于核准深圳世联行地产顾问股份有限公司非公开发行股票批复》(证监许可[2015]377号)。
 (三)募集资金验资情况
 2015年5月11日,招商证券、发行人向本次发行对象发送了缴款通知书。
 2015年5月15日,经会计师事务所特殊普通合伙出具了XYZH/T2015Z2-A40026号《验资报告》。根据该《验资报告》,截至2015年5月14日,发行人本次非公开发行股票人民币普通股(A股)股票223,654,630股,募集资金总额为人民币1,142,875,159.30元,扣除发行费用(包括承销费、保荐费、审计验资费、律师费、股份登记及上市等其他发行费用)合计人民币24,847,503.26元后,本次发行募集资金净额为人民币1,118,027,656.04元,其中:股本223,654,630元,资本公积1,446,696,230.04元。本次发行完成后,发行人的注册资本从人民币1,222,041,000.00元增至人民币1,446,696,230.04元,股份总数亦相应变更为1,446,696,230.00股(每股面值为人民币1元)。
 (四)募集资金验资情况
 本次非公开发行募集资金总额1,142,875,159.30元,承销保荐费、律师费、审计验资费及发行费用共计24,847,503.26元,扣除发行费用的募集资金净额为1,118,027,656.04元。
 (五)发行对象及认购情况
 本次非公开发行的发行对象为华冠天下、众志联富、林蔚、王伟、王正宇、邢柏松、袁鸣昌、王海晨和滕柏松9名特定对象。其中,华冠天下认购数量为145,376,744股,众志联富认购数量为66,551,860股,林蔚、王伟、王正宇、邢柏松、袁鸣昌分别认购数量为1,758,904股,王海晨和滕柏松分别认购数量为1,465,753股。
 (六)发行对象基本情况
 1.华冠天下
 名称:北京华冠天下网络技术有限公司
 企业类型:有限责任公司(自然人投资或控股)
 注册地址:北京市石景山区八大处高科技园区西井路3号3号楼1471A房间
 注册资本:214.9385万元
 法定代表人:代建福
 成立时间:2012年7月25日

证券代码:002285 证券简称:世联行 公告编号:2015-048

深圳世联行地产顾问股份有限公司

非公开发行股票之发行情况报告暨上市公告书 (摘要)

保荐人(主承销商)

二〇一五年五月

经营范围:研发计算机软硬件及产品;提供上述产品的技术服务;销售自行开发产品。
 2.众志联富
 名称:深圳众志联富投资管理合伙企业(有限合伙)
 企业类型:有限合伙
 注册地址:广东省深圳市罗湖区深南东路2028号罗湖商务中心1502室
 注册资本:500万元
 执行事务合伙人:朱敏
 成立时间:2014年3月21日
 经营范围:投资兴办实业(具体项目另行申报)、投资管理、投资咨询、股权投资、信息咨询(不含金融、证券、保险、人才中介等限制项目)。

姓名	林蔚	性别	女	出生日期	1963.8
国籍	中国	民族	汉	现在公司任职	副总经理
身份证号码	110104196308****				
境外永久居留权	无				
最近工作经历	公司(单位)/部门				
起止时间	公司(单位)/部门				
2002年2月至2009年	深圳世联行地产顾问股份有限公司 北京世联地产顾问有限公司副总经理、世联行北京区域总经理				
2010年至2013年	深圳世联行地产顾问股份有限公司 副总经理				

姓名	王伟	性别	女	出生日期	1970.5
国籍	中国	民族	汉	现在公司任职	副总经理
身份证号码	120102197005****				
境外永久居留权	无				
最近工作经历	公司(单位)/部门				
起止时间	公司(单位)/部门				
2000年至2010年	深圳世联行地产顾问股份有限公司 世联行代理事业部销售管理总监、深圳世联行地产顾问股份有限公司事业部运营总监、总经理、世联行深圳区域副总经理、代理事业部副总经理				
2010年至2013年	深圳世联行地产顾问股份有限公司 代理事业部总经理、副总经理				
2013年至今	深圳世联行地产顾问股份有限公司 代理事业部总经理、副总经理				

姓名	王正宇	性别	男	出生日期	1974.8
国籍	中国	民族	汉	现在公司任职	副总经理
身份证号码	622601197408****				
是否拥有境外永久居留权	无				
最近工作经历	公司(单位)/部门				
起止时间	公司(单位)/部门				
1998年至2012	深圳世联行地产顾问股份有限公司 北京世联地产顾问有限公司常务副总经理、世联行北京区域总经理				
2013年至今	深圳世联行地产顾问股份有限公司 副总经理				

姓名	邢柏松	性别	男	出生日期	1973.4
国籍	中国	民族	蒙古女	现在公司任职	副总经理
身份证号码	310106197306****				
是否拥有境外永久居留权	加拿大				
最近工作经历	公司(单位)/部门				
起止时间	公司(单位)/部门				
2001年8月至今	深圳世联行地产顾问股份有限公司 顾问部总经理、世联行副总经理				

姓名	袁鸣昌	性别	男	出生日期	1973.2
国籍	中国	民族	汉	现在公司任职	副总经理、董事会秘书
身份证号码	430404197302****				
是否拥有境外永久居留权	无				
最近工作经历	公司(单位)/部门				
起止时间	公司(单位)/部门				
2003年12月至2013年9月	深圳世联行地产顾问股份有限公司 上海世联地产顾问有限公司总经理、世联行华东区域总经理				
2013年10月至今	深圳世联行地产顾问股份有限公司 副总经理、董事会秘书				

姓名	王海晨	性别	男	出生日期	1974.10
国籍	中国	民族	汉	现在公司任职	财务总监
身份证号码	310110197410****				
是否拥有境外永久居留权	无				
最近工作经历	公司(单位)/部门				
起止时间	公司(单位)/部门				
2006年4月至2008年3月	UPS中国区				
2008年4月至2010年9月	深圳世联行地产顾问股份有限公司 财务管理中心总经理				
2010年10月至今	深圳世联行地产顾问股份有限公司 财务管理中心总经理				

姓名	滕柏松	性别	男	出生日期	1963.9
国籍	中国	民族	汉	现在公司任职	监事会主席
身份证号码	230102196309****				
是否拥有境外永久居留权	无				
最近工作经历	公司(单位)/部门				
起止时间	公司(单位)/部门				
2001年11月至2004年1月	深圳世联行地产顾问股份有限公司 代理部总经理助理				
2004年11月至2006年12月	深圳世联行地产顾问股份有限公司 代理部副总经理				
2006年12月至2008年6月	深圳世联行地产顾问股份有限公司 总经理助理				
2008年6月至今	深圳世联行地产顾问股份有限公司 监事会主席				

(三)发行对象与公司的关联关系及关联交易情况
 公司董事吴天全持有华冠天下100%股权,华冠天下与公司构成关联关系;公司董事、总经理朱敏持有众志联富60%的股权,公司董事朱敏持有众志联富股份,众志联富与公司构成关联关系;林蔚、王伟、王正宇、邢柏松、袁鸣昌和王海晨均为公司目前的高级管理人员,滕柏松为公司监事会主席,均与公司构成关联关系。
 (四)发行对象及其关联方与公司最近一年的重大交易情况
 最近一年,上述发行对象及其关联方与公司没有发生重大交易。
 (五)发行对象及其关联方与公司未来交易的安排
 截至本报告签署日,上述发行对象及其关联方与公司没有关于未来交易的安排。
 (六)发行对象的基本情况
 (一)保荐机构(主承销商):招商证券股份有限公司
 注册地址:深圳福田区益田路江苏大厦A座38-40楼
 法定代表人:肖青松
 保荐代表人:王大为、刘光虎
 项目协办人:孙向威
 项目组成员:方茂虎、蒋欣、刘可慧、王康菲
 电话:0755-82943606
 传真:0755-82943121
 (二)发行人律师:北京国融律师事务所
 注册地址:北京市东城区建国门内大街26号新闻大厦7层

负责人:张利国
 签字律师:张清伟、钟敏敏
 电话:010-66090088
 传真:010-66090016
 (三)审计及验资机构:信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)
 注册地址:中国北京东城区朝阳门北大街8号富华大厦A座9层
 办公地址:中国北京东城区朝阳门北大街8号富华大厦A座9层
 负责人:叶韶刚
 签字注册会计师:张伟坚、潘传云
 电话:010-65642288
 传真:010-65647190

第三节 本次发行前后公司相关情况

一、本次发行前后前十名股东持股情况

(一)本次发行前10名股东持股情况

截至2015年3月31日,发行人前10名股东持股情况如下表所示:

序号	股东名称	持股比例(%)	持股总数(股)	持股性质	质押股份(股)
1	世联中国	48.01	306,726,362	流通股A股	—
2	招商证券	8.18	62,477,033	流通股A股	—
3	众志联富基金——七组合	2.31	17,616,419	流通股A股	—
4	中国工商银行股份有限公司——鑫安研究精选混合型证券投资基金	1.16	16,466,349	流通股A股	—
5	中国工商银行股份有限公司——广发研究精选混合型证券投资基金	1.16	15,000,035	流通股A股	—
6	中国工商银行股份有限公司——基金、理财产品等	1.18	8,976,673	流通股A股	—
7	中国工商银行股份有限公司——交银施罗德成长股票证券投资基金	1.05	8,002,770	流通股A股	—
8	中国工商银行股份有限公司——鹏华成长证券投资基金	1.06	8,000,000	流通股A股	—
9	中国工商银行股份有限公司——广发研究精选混合型证券投资基金	0.97	7,303,354	流通股A股	—
10	中国建设银行股份有限公司——交通银行鹏华稳健增利混合型证券投资基金	0.95	7,232,001	流通股A股	—

(二)本次发行后10名股东持股情况

本次非公开发行新股完成后,本公司前10名股东持股情况如下:

序号	股东名称	持股比例(%)	持股总数(股)	持股性质	质押股份(股)
1	世联中国	40.33	582,981,223	流通股A股	20,000,000
2	华冠天下	10.06	145,376,744	流通股A股	—
3	招商证券	6.13	88,677,033	流通股A股	40,000,000
4	众志联富	4.60	66,551,860	流通股A股	—
5	众志联富基金——七组合	2.87	41,518,315	流通股A股	—
6	中国建设银行股份有限公司——交通银行鹏华稳健增利混合型证券投资基金	1.40	20,210,037	流通股A股	—
7	中国工商银行股份有限公司——鑫安研究精选混合型证券投资基金	1.38	19,979,942	流通股A股	—
8	中国工商银行股份有限公司——广发研究精选混合型证券投资基金	0.90	13,000,000	流通股A股	—
9	中国工商银行股份有限公司——鹏华成长证券投资基金	0.71	10,223,833	流通股A股	—
10	中国工商银行股份有限公司——基金、理财产品等	0.67	9,730,400	流通股A股	—

本次发行前,公司控股股东世联中国的直接持股比例由48.01%下降到40.33%,发行完成后,世联中国仍为公司第一大股东。陈劲松、佟健夫妇为公司的实际控制人。本次发行完成后,公司的控股股东和实际控制人不会发生变更。

(三)董事、监事和高级管理人员持股变动情况

本次非公开发行完成后,公司董事持股情况未发生变更;公司监事会主席滕柏松持有公司股份数量增加1,465,753股;公司高级管理人员林蔚、王伟、王正宇、邢柏松、袁鸣昌持有公司股份数量增加1,758,904股;公司高级管理人员王海晨持有公司股份数量增加1,465,753股。

二、本次发行对公司的影响

(一)股本结构
 本次发行后,公司股本由1,222,041,600股增加至1,446,696,230股。本次发行完成后,世联中国仍为公司第一大股东。陈劲松、佟健夫妇为公司的实际控制人。本次发行完成后,公司的控股股东和实际控制人不会发生变更。

本次发行后,发行人股本结构变化情况如下:

股份类别	持股数量(股)	占股本比例(%)	持股数量(股)	占股本比例(%)
无限售条件流通股	400,436	0.03%	224,056,065	15.50%
无限售条件流通股	1,221,641,166	89.97%	1,221,641,166	84.50%
股份总额	1,222,041,600	100.00%	1,446,696,230	100.00%

本次发行完成后,公司注册资本、股份总数将发生变化,公司将根据本次非公开发行股票的发行业果,对公司章程相关条款进行修订。

(二)资产结构
 本次非公开发行完成后,公司的总资产和净资产将相应增加,资产负债率将下降,公司的资本结构、财务状况将得到改善,财务风险将降低,公司抗风险能力将得到提高。

(三)业务结构
 本次发行募集资金主要用于基于大数据的O2M平台建设及补充与主营业务相关的流动资金,有利于增强公司的抗风险能力,提高公司的盈利水平。公司的主营业务不会发生变化。

(四)公司治理
 本次发行前,公司严格按照法律法规的要求规范运作,建立了完善的公司治理结构。本次发行后,公司的控股股东和实际控制人未发生变更,本次发行不会导致公司控制权发生变更,公司治理结构将继续加强和完善公司的法人治理结构,同时,股东基础的扩大和股东结构的改善,有利于公司提高决策的科学性,进一步完善公司的治理结构。

(五)高管人员结构
 本次发行后,不会对高管人员结构造成重大影响。

(六)关联交易和同业竞争
 本次发行完成后,公司与控股股东及其关联人之间的业务关系、管理关系均不存在重大变化,也不会导致公司与控股股东及其关联人之间产生同业竞争或新增关联交易等情形。

对于未来可能发生的关联交易将遵循公平原则,并将规范关联交易决策程序,依法履行信息披露义务和履行相关批准程序。

第四节 主要财务数据及财务指标

发行人2012年、2013年和2014年的财务报告经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具了标准无保留意见审计报告。发行人已于2015年4月24日披露2015年第一季度报告。

以下财务数据和指标,非经特别说明,2012-2014年财务数据均引自经审计的年度财务报告,2015年第一季度财务数据引自发行人2015年第一季度报告。

一、合并资产负债表主要数据

项目	2015年3月31日	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
资产总额	464,076,261	441,556,227	249,764,449	233,810,115
其中:流动资产	369,860,358	327,217,754	183,747,652	185,853,440
非流动资产	94,215,903	84,377,653	66,016,697	47,956,675
其中:其他流动资产	238,549,935	220,343,774	12,454,440	82,728,818
其中:其他非流动资产	230,776,965	186,374,774	72,454,440	82,728,818
所有者权益	7,764,040	4,484,040	—	—
所有者权益合计	215,527,311	208,735,633	177,310,919	151,081,330
归属于母公司所有者权益合计	207,648,552	202,614,542	170,886,338	148,674,462

二、合并利润表主要数据

项目	2015年1-3月	2014年度	2013年度	2012年度
营业收入	82,291.89	330,817.06	256,302.79	187,803.17
营业总成本	74,088.30	276,111.02	209,464.91	158,168.61
投资收益	140.97	206.77	146.87	369.96
营业利润	8,344.57	55,910.81	46,984.76	29,994.52
利润总额	8,175.11	56,290.79	47,720.36	30,460.84
净利润	5,386.36	41,897.01	35,064.68	22,490.06
归属于母公司股东的净利润	5,034.36	39,434.07	31,829.81	21,129.16