

(上B9100版)

二、募集资金变更项目情况表																																							
单位:人民币万元																																							
变更后的项目	对应的原募项目	变更后项目投入募集资金总额(1)	本报告期实际投入金额	截至期末实际投入金额(2)	截至期末投资进度(%) (2)/(1)	本报告期实现效益	是否达到预计效益	是否发生较大变化	变更后的项目可行性是否发生重大变化																														
资产服务业务项目	人力发展与培训中心项目及品牌推广项目	6,550.00	5,000.00	5,000.00	76.34%	2013年11月01日	0	是	否																														
合计		6,550.00	5,000.00	5,000.00	---	---	0	---	---																														
变更原因、决策程序及信息披露情况(说明具体项目)																																							
详见备注三																																							
1、公司于2013年9月12日召开2013年第一次临时股东大会，审议通过《关于收购北京安信物业管理有限公司60%股权的议案》和《关于部分变更募集资金投资项目议案》，同意公司部分变更募集资金投资项目，将人力发展与培训中心项目和品牌推广项目尚未使用的募集资金用于布局资产服务业务，即通过“世联资管”收购北京安信行60%的股权，股权收购价款为人民币7,800万元，其中使用自有资金投入1,250万元，使用项目专用账户的利息净额投入459.39万元，此两项议案经提交公司股东大会审议，公司第二届董事会第二十五次会议决议公告编号为：2013-035。																																							
2、公司于2013年9月12日召开2013年第一次临时股东大会，审议通过《关于收购北京安信物业管理有限公司60%股权的议案》和《关于部分变更募集资金投资项目议案》，2013年第一次临时股东大会决议公告编号为：2013-042。																																							
四、募集资金使用及披露中存在的问题																																							
截至2013年12月31日，本公司严格按照《募集资金管理办法》的规定使用募集资金，相关信息的披露及时、真实、准确、完整，不存在募集资金管理的违规行为。																																							
深圳世联行地产顾问股份有限公司董事会 二〇一四年三月二十五日																																							
证券代码:002285 证券简称:世联行 公告编号:2014-014																																							
深圳世联行地产顾问股份有限公司关于与认购对象签署《股份认购合同》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。																																							
一、本次关联交易概述																																							
深圳世联行地产顾问股份有限公司（下称“公司”或“世联行”）拟非公开发行股票36,702,270股，本次非公开发行的对象为深圳众志联投资管理有限公司（有限合伙）（下称“众志联高”）、林蔚、王伟、王正宇、邢柏静、袁鸿昌、王海晨、滕柏松等8名特定对象。具体认购情况如下：																																							
<table><tr><th>认购人</th><th>认购数量(股)</th><th>认购比例(%)</th></tr><tr><td>众志联高</td><td>22,702,270</td><td>85.02</td></tr><tr><td>林蔚</td><td>600,000</td><td>2.25</td></tr><tr><td>王伟</td><td>600,000</td><td>2.25</td></tr><tr><td>王正宇</td><td>600,000</td><td>2.25</td></tr><tr><td>邢柏静</td><td>600,000</td><td>2.25</td></tr><tr><td>袁鸿昌</td><td>600,000</td><td>2.25</td></tr><tr><td>王海晨</td><td>500,000</td><td>1.87</td></tr><tr><td>滕柏松</td><td>500,000</td><td>1.87</td></tr><tr><td>发行总量</td><td>26,702,270</td><td>100.00</td></tr></table>										认购人	认购数量(股)	认购比例(%)	众志联高	22,702,270	85.02	林蔚	600,000	2.25	王伟	600,000	2.25	王正宇	600,000	2.25	邢柏静	600,000	2.25	袁鸿昌	600,000	2.25	王海晨	500,000	1.87	滕柏松	500,000	1.87	发行总量	26,702,270	100.00
认购人	认购数量(股)	认购比例(%)																																					
众志联高	22,702,270	85.02																																					
林蔚	600,000	2.25																																					
王伟	600,000	2.25																																					
王正宇	600,000	2.25																																					
邢柏静	600,000	2.25																																					
袁鸿昌	600,000	2.25																																					
王海晨	500,000	1.87																																					
滕柏松	500,000	1.87																																					
发行总量	26,702,270	100.00																																					
若在定价基准日至发行日期间发生除权除息事项的，则本次发行数量及认购人认购数量将作出相应调整。																																							
4、认购价格：本次非公开发行以公司召开的董事会决议公告日为定价基准日。经公司与认购人协商一致，本次非公开发行股票的价格为董事会决议公告日前二十个交易日股票交易均价的90%，即14.96元（计算公式为：董事会决议公告日前20个交易日股票交易均价=前20个交易日股票交易总额/前20个交易日股票交易总量）。如果公司股票在定价基准日至本次非公开发行的股份发行日期间发生除权除息事项的，本次非公开发行的发行价格将作相应的调整。																																							
5、限售锁定期：认购人均已承诺所认购的公司本次非公开发行的股份自发行结束之日起36个月内不得转让。（三）合理定价条件与生效时间（股份认购合同）经双方签署后成立，并在满足下列全部条件后生效：1、《股份认购合同》获得公司董事会审议通过；2、《股份认购合同》获得公司股东大会批准；3、中国证监会核准公司本次非公开发行股票方案。（四）合同附带的任何保留条款和前置条件。（股份认购合同）中任何保留条款和前置条件。（五）违约责任1、一方未能遵守或履行《股份认购合同》项下约定、义务或责任、陈述或保证、即构成违约，违约方应负责赔偿对方因此而受到的损失，双方另有约定的除外。2、任何一方由于不可抗力造成的不能履行或部分不能履行《股份认购合同》的义务将不视为违约，但在条件允许下采取一切必要的救济措施，减少因不可抗力造成的损失。遇有不可抗力的一方，应尽快将事件的情况以书面形式通报对方，并在事件发生后15日内，向对方提交不能履行或部分不能履行本协议义务以及需要延期履行的理由的说明报告，如不可抗力事件持续30日以上，一方有权以书面通知的形式终止本协议。3、各备文件1、公司第三届董事会第七次会议决议公告2、独立董事关于同意提交董事会审议关联交易事项的意见3、独立董事关于公司非公开发行股票涉及关联交易的独立意见4、公司与别与众志联高、林蔚、王伟、王正宇、邢柏静、袁鸿昌、王海晨、滕柏松签署的附条件生效的《股份认购合同》																																							
深圳世联行地产顾问股份有限公司 董 事 会 二〇一四年三月二十五日																																							

原承诺人	子公司	承诺投入金额	注册资本	已投入金额或运营募集资金投入	自有资金投入	是否高募	后续计划投入	后续投入	未承诺投入的募集资金余额	未承诺投入的募集资金余额
T+12	苏州世联	571.65	100	100	100	√	√	√	471.65	471.65
	沈阳世联	571.65	100	100	100	√	√	√	471.65	471.65
	青岛世联	571.65	100	100	100	√	√	√	471.65	471.65
	大连世联	571.65	100	100	100	√	√	√	471.65	471.65
	成都世联	571.65	100	100	100	√	√	√	471.65	471.65
	武汉世联	571.65	100	100	100	√	√	√	471.65	471.65
	长沙世联	571.65	100	100	100	√	√	√	471.65	471.65
T+24	无锡世联	567.48	100	100	500	√	√	√	567.48	567.48
	常州世联	567.48	100	100	500	√	√	√	567.48	567.48
	南昌世联	567.48	500	500	500	√	√	√	67.48	67.48
	济南世联	567.48	500	500	500	√	√	√	67.48	67.48
	昆明世联	567.48	500	500	500	√	√	√	67.48	67.48
	重庆世联	567.48	100	100	100	√	√	√	467.48	467.48
	郑州世联	567.48	500	500	500	√	√	√	67.48	67.48
T+36	合肥世联	572.55	100	100	100	√	√	√	472.55	472.55
	南宁世联	572.55	500	500	500	√	√	√	72.55	72.55
	福州世联	572.55	500	500	500	√	√	√	72.55	72.55
	海口世联	572.55	100	100	100	√	√	√	472.55	472.55
	三亚世联	572.55	100	100	100	√	√	√	472.55	472.55
	西安世联	572.55	100	100	100	√	√	√	472.55	472.55
	小计	11,409.21	4,200.00	3,200.00	1,000.00	√	√	√	6,224.98	1,984.23
合计						√	√	√	12,209.03	

表二：自有资金实施布局情况表

原承诺投入期	子公司	承诺投入	已投入金额或运营			是否运营	后续计划投入	后续不再投入	无需继续投入的募集闲置资金余额	可能继续投入的募集闲置资金余额
		注册资本	募集资金投入	自有资金投入						
T+12	苏州世联	571.65	100	100			√			471.65
	沈阳世联	571.65	100	100		√		√	471.65	
	青岛世联	571.65	100	100		√		√	471.65	
	大连世联	571.65	100	100		√		√	471.65	
	成都世联	571.65	100	100		√		√	471.65	
	武汉世联	571.65	100	100		√		√	471.65	
	长沙世联	571.65	100	100		√		√	471.65	
T+24	无锡世联	567.48			500	√		√	567.48	
	常州世联	567.48	500	100	100		√			467.48
	南昌世联	567.48	500	500		√		√	67.48	
	济南世联	567.48						√	567.48	
	昆明世联	567.48	500	500				√	67.48	
	重庆世联	567.48	100	100		√		√	467.48	
	郑州世联	567.48	500	500		√		√	67.48	
T+36	合肥世联	572.55	100	100		√		√	472.55	
	南宁世联	572.55	500	500				√	72.55	
	福州世联	572.55			500	√		√	572.55	
	海口世联	572.55					√			572.55
	三亚世联	572.55	100	100			√			472.55
	西安世联	572.55	100			√		√	472.55	
	小计	11,409.21	4,200.00	3,200.00	1,000.00				6,224.98	1,984.23
增资分支机构								5,984.05		
合计								12,209.03		

目前公司按照代理业务全国布局已经基本完成，原募计划涉及需增资的核心城市子公司和绝大多数新设的分子公司经过几年的发展和沉淀，目前流动资金充足，无需额外再投入资金。按照战略，公司将以上述子公司为基础继续布局三四线城市，由于这些区域市场业务发展不大成熟，公司的投资策略是现有子公司先就近支持，待市场成熟后再考虑开设分支机构，这样可以最大限度节省分公司之间的后台运营成本，提高资金使用效率，比原募计划中的投资策略效果更好，对于上述无需继续投入的募集资金，公司正在考虑新的方案，待方案成熟后提交董事会和股东大会审批。

公司上市以来有效利用资源把握发展机会，业绩规模已大幅提升。2013年实现净利润31,828.81万元，较上市前一年2008年净利润7,973.06万元增长299.20%，公司整体业绩表现良好。

2、集成服务管理平台项目。人力发展与培训中心项目和品牌推广建设项目尚未使用的募集资金用于布局资产服务业务，截至本报告期末累计投入4,949.84万元，将人力发展与培训中心项目和品牌推广建设项目尚未使用的募集资金用于布局资产服务业务，截至本报告期末累计投入5,000.00万元，其中使用募集资金4,638.98万元，使用利息募集361.02万元，专户存款余额为5,753.702万元，其中本公司余额4,941.58万元，利息收入4,812.2万元。

公司于2009年上市以来，房地产市场持续在宏观调控政策下运行，以致公司代理人结算周期加长，从而影响公司收入，进而影响公司利润。由于上述三个项目资金使用化支出，如果仍按照原募计划投入，将会影响公司当期利润，所以公司有意控制了上述三个项目的投入，并采用以下措施完成相应的合作：

（1）每年年末将主要内勤工作作为自行发行。

（2）人力资源部日常培训工作利用公司现有场所，培训中心项目未启动。

（3）图书出版、品牌运营等的主要工作由内部自行完成。

因此，上述三个项目对应的募集资金在使用进度上远远慢于原募计划。目前因原募计划资金的使用期限已经到期，公司暂停了原募计划资金的使用，对于确需投入的项目，公司正在使用自有资金继续投入。

针对募集资金的使用情况，公司积极考虑新的方案。2013年9月12日，公司召开了2013年第一次临时股东大会，审议通过了《关于部分变更募集资金投资项目议案》，同意公司部分变更募集资金投资项目，将人力发展与培训中心项目和品牌推广项目尚未使用的募集资金用于布局资产服务业务，即通过“世联资管”收购北京安信行60%的股权，股权收购价款为人民币7,800万元，其中使用自有资金投入1,250万元，使用项目专用账户的利息净额投入459.39万元，原项目专用账户的利息净额投入459.39万元，使用新项目已实际使用募集资金及利息总额共115,000元，详细情况请见本报告“募集资金使用情况”本节的有关内容。

备注二：
本次发行取得超募资金28,117.38万元，截至2013年12月31日，超募资金已累计使用27,488.38万元；账户余额2,159万元；其中本公司使用余额629万元，利息收入1,527万元。该募集资金使用情况列明如下：

1、公司第一轮融资资金于2010年4月15日支付，审议通过了《关于使用部分超募资金收购南京立信高物业顾问有限公司的议案》，同意公司以超募资金4,000万元收购南京立信高16%的股权，截至2013年12月31日，股权转让已经按协议约定支付完毕，该公司于2010年5月31日起纳入公司合并范围。该立信高（后更名为立信世联）为公司第一家押注的企业，为公司主营业务的并购整合工作积累了经验。整合后，该公司业绩增长不明显，但经过整合，上市公司业绩已经步入上升，业绩增长逐渐，2013年为公司的实际收益同比增长了79.58%。

2、公司第一届股东大会于2010年4月15日召开，审议通过了《关于使用部分超募资金对深圳瀚阳担保有限公司增资扩股暨关联交易的议案》，同意公司使用超募资金4,608万元对深圳瀚阳担保增资，增资后公司持有瀚阳担保37.5%的股权，增资款已于2010年5月24日按合同约定支付完毕，此次投资规模的实施有助于公司扩大规模、探讨和发展日益增长的市场业务、延展产业链的尝试，符合公司战略方向。由于之后二手房交易量市场剧跌的影响出现下滑，同时银行信贷政策大力支持传统的个人按揭业务调整偏向于经营型投资，另外随着宏观经济的变化，中小企业经营困难加大，与中小企业相关的产业链产品的风险加大，为控制风险，公司主动控制了业务规模，因影响中小企业的收益。

3、2011年8月10日公司第二届董事会第九次会议审议通过了《关于使用超募资金收购青岛雅园物业管理有限公司的议案》，同意公司使用超募资金支付青岛雅园物业管理有限公司的股权受让款2,100万元，截至2013年12月31日，股权转让款已支付完毕，青岛雅园于2012年1月起纳入公司合并范围，进军高端物业服务领域，是公司在实现房地产综合服务业务的重要决定，结果成为服务领域的重要新增，资产服务业务主要特点是在收入、经济周期波动的影响人，但毛利率水平相对较高，公司对资产服务业务的发展策略正随着业务工作的开展而在探索和和研究中，实现该领域长期第一个过程。

4、2011年8月10日公司第二届董事会第九次会议审议通过了《关于使用超募资金对四川联联地产顾问有限公司收购重庆庆隆地产顾问有限公司股权转让的议案》，同意公司以在满足股权转让协议约定条件的前提下使用超募资金支付四川联联股权转让款余款1,000万元以及重庆庆隆的股权受让款余款1,300万元，根据协议约定，重庆庆隆2011年的经营业绩未达到要求，该笔余款将不再支付；四川联联的款项根据协议约定须按比例支付，调整后的应付金额为990.83万元，该笔款项已于2012年5月18日支付；四川联联于2011年2月8日纳入公司合并范围，项目自实现收益的期间仍处于评估的范围内，受市场波动和磨合的影响，四川联联在并购初期出现过业绩波动的情况，但随着整合工作的逐步深入，四川联联的经营明显增长，2013年为公司的实际收益同比增长了176.60%。

5、2012年5月4日公司召开2011年度股东大会，审议通过了《关于使用部分超募资金收购深圳瀚阳融资担保有限责任公司的议案》，收购深圳市世联小额贷款有限公司29%股权以及收购深圳世联投资有限公司100%股权暨关联交易的议案》，同意公司使用超募资金支付深圳瀚阳融资担保有限责任公司29%的股权受让款10,509.88万元，支付深圳小额贷款有限公司29%的股权受让款2,971.67万元，支付深圳世联投资有限公司100%的股权受让款2,348.51万元，2012年公司已经按协议约定全额支付了股权转让款，本次收购完成后，公司将获得或能持有这家公司100%的股权，三家公司业务的密切关联，因此将其整体作为一个资产组，并于2012年8月31日起纳入公司合并范围。

自并购和公司金融业务结构进行了调整，逐步考虑收益情况欠佳、风险较大的服务产品，从而导致该三家公司业绩有短暂下滑；但公司积极探索利用主营业务客户和中小企业客户资源，集中精力开发新的房地产金融增值服务产品，如2013年下半年推出的家园云贷，随着公司详实战略的推进，该产品的业务规模将迅速放大，促进公司金融服务业务收入规模的增长。

备注三：
1、变更原因
公司自2009年上市以来，房地产市场持续在宏观调控政策下运行，以致公司代理人结算周期加长，进而影响到公司收入及利润。由于人力发展与培训中心项目和品牌推广项目未费用化支出，如果仍按照原募计划投入，将会影响公司当期利润，所以公司有意控制了上述三个项目的投入，并采用以下措施完成相应的合作：

（1）人力资源部日常培训工作利用公司现有场所，培训中心项目未启动。

（2）图书出版、品牌运营等的主要工作由内部自行完成。

因此，人力发展与培训中心项目和品牌推广建设项目对应的募集资金在使用进度上远远慢于原募计划。目前因为原募计划资金的使用期限已经到期，公司暂停了原募计划资金的使用，对于确需投入的项目，公司正在使用自有资金继续投入。

使用自有资金继续投入。根据公司的总体规划，实现从单一业务领先，到多业务领先，最后到集成服务和企业外包服务网络，构建房地产集成服务平台，在此发展过程中，资产服务业务将成长为公司新的增长点。为了支持公司战略发展，现将人力发展与培训中心项目和品牌推广项目尚未使用的募集资金用于布局资产服务业务，即通过“世联资管”收购北京安信行60%的股权。

2、决策程序及信息披露情况
（1）公司于2013年8月22日召开第二届董事会第二十五次会议，审议通过《关于收购北京安信物业管理有限公司60%股权的议案》和《关于部分变更募集资金投资项目议案》，同意公司部分变更募集资金投资项目，将人力发展与培训中心项目和品牌推广项目尚未使用的募集资金用于布局资产服务业务，即通过“世联资管”收购北京安信行60%的股权，收购北京安信行物业管理有限公司60%股权的价款为人民币7,800万元，其中使用自有资金投入1,250万元，使用项目专用账户的利息净额投入459.39万元，此两项议案经提交公司股东大会审议，公司第二届董事会第二十五次会议决议公告编号为：2013-035。

2、公司于2013年9月12日召开2013年第一次临时股东大会，审议通过《关于收购北京安信物业管理有限公司60%股权的议案》和《关于部分变更募集资金投资项目议案》，2013年第一次临时股东大会决议公告编号为：2013-042。

四、募集资金使用及披露中存在的问题
截至2013年12月31日，本公司严格按照《募集资金管理办法》的规定使用募集资金，相关信息的披露及时、真实、准确、完整，不存在募集资金管理的违规行为。

认购人	认购数量(股)	认购比例(%)
众志联高	22,702,270	85.02
林蔚	600,000	2.25
王伟	600,000	2.25
王正宇	600,000	2.25
邢柏静	600,000	2.25
袁鸿昌	600,000	2.25
王海晨	500,000	1.87
滕柏松	500,000	1.87
发行总量	26,702,270	100.00

鉴于公司董事、总经理朱敏持有众志联高60%份额，公司副董事长周晓华持有众志联高35%份额，众志联高与公司构成关联关系；林蔚、王伟、王正宇、邢柏静、袁鸿昌和王海晨均为公司目前的高级管理人员，滕柏松为公司监事兼法务，上述认购对象均为公司关联方，本公司向上述认购对象发行股份涉及关联交易的披露。

二、交易协议主要内容
就本次关联交易事项，公司与众志联高、林蔚、王伟、王正宇、邢柏静、袁鸿昌、王海晨、滕柏松分别签署了附条件生效的《股份认购合同》，主要内容如下：
（一）合同主体
发行人：深圳世联行地产顾问股份有限公司
认购人：众志联高、林蔚、王伟、王正宇、邢柏静、袁鸿昌、王海晨、滕柏松

1、众志联高的基本情况
（1）基本信息
名称：深圳众志联高投资管理有限公司（有限合伙）
企业性质：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、人才中介服务等项目）。

（2）合伙人情况
众志联高的合伙人情况如下：

序号	姓名	持股份额	合伙人性质	目前任职情况
1	朱敏	60%	普通合伙人	世联行董事、总经理
2	周晓华	35%	有限合伙人	世联行副董事长、乌鲁木齐齐群创展股权投资合伙企业、前海合伙执行事务合伙人
3	杨承路	5%	有限合伙人	世联行董事长特别助理、中美六格洛玛管理咨询(北京)有限公司董事总经理、中青香港投资管理有限公司董事、康泰拉咨询(北京)公司董事长和法定代表人、北京红鼎博睿投资管理咨询有限公司法定代表人、执行事务、经理、北京美多明月投资咨询有限公司法定代表人、执行事务、经理、北京德合隆投资咨询有限公司法定代表人、执行事务、经理、北京瀚海时代节能环保科技有限公司法定代表人、执行董事

（3）主营业务发展状况和财务状况
众志联高主营业务包括对实业进行投资等，由于众志联高系新设立公司，暂无近三年的财务数据。
（4）众志联高及其执行事务合伙人、有限合伙人最近五年未受到行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚，也未涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁。

2、林蔚的基本情况
（1）基本信息
姓名：林蔚 性别：女 出生年月：1969.8
国籍：中国 民族：汉 现在公司任职：副总经理

姓名	性别	女	出生年月	1969.8
国籍	中国	民族	汉	现在公司任职
身份证号码	110104196908*****			
是否拥有境外永久居留权	无			
最近时间	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 北京世联行地产顾问股份有限公司副总经理、世联行华北区域总经理			
2010年至2013年	深圳世联行地产顾问股份有限公司 副总经理			

（2）林蔚最近五年未受到行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事事项，也未涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁。

3、王海晨的基本情况
（1）基本信息
姓名：王伟 性别：女 出生年月：1970.5
国籍：中国 民族：汉 现在公司任职：副总经理

姓名	性别	女	出生年月	1970.5
国籍	中国	民族	汉	现在公司任职
身份证号码	120102197005*****			
是否拥有境外永久居留权	无			
最近时间	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 北京世联行地产顾问股份有限公司副总经理、世联行华北区域总经理			
2010年至2013年	深圳世联行地产顾问股份有限公司 副经理			

（2）林蔚最近五年未受到行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事事项，也未涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁。

3、王海晨的基本情况
（1）基本信息
姓名：王伟 性别：女 出生年月：1970.5
国籍：中国 民族：汉 现在公司任职：副总经理

3、王伟基本情况

(1) 基本信息

姓名	王伟	性别	女	出生年月	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	
近期工作经历					