

中国证券监督管理委员会

中国证监会行政许可项目审查反馈意见通知书

162567号

中信建投证券股份有限公司：

我会依法对你公司推荐的《深圳世联行地产股份有限公司非公开发行股票申请文件》进行了审查，现需要你公司就有关问题（附后）作出书面说明和解释。请在30日内向我会行政许可审查部门提交书面回复意见。

2016年11月3日

抄送：深圳世联行地产股份有限公司
深圳证监局

深圳世联行地产顾问股份有限公司 非公开发行股票申请文件反馈意见

中信建投证券股份有限公司：

我会依法对你公司推荐的深圳世联行地产顾问股份有限公司（以下简称“申请人”或“公司”）非公开发行股票申请文件进行了审核，形成如下反馈意见。依照《中国证券监督管理委员会行政许可实施程序规定》的规定，请你公司对下列问题逐项落实并督促申请人以临时公告的形式披露反馈意见回复，公告后 2 个工作日内将回复报送我会。请在 30 天内提交书面回复意见及电子文档。不能按期回复的，请提前 5 个工作日向我会提交延期回复的申请，并说明理由及具体回复时限。未在上述期限内回复意见，且未按期提交延期回复申请的，或按期提交延期回复申请，但未说明理由或者理由不充分的，我会将依法作出终止审查的决定。若对本反馈意见有任何问题，请致电我会审核人员。

一、重点问题

1. 根据申请文件，本次募集资金 20 亿元拟全部用于长租公寓建设项目，而公司年初的发行方案计划募集资金 10 亿元用于增资世联小贷项目。

请申请人披露说明未来是否将会继续用自有资金增资世联小贷；本次募集资金长租公寓建设的具体对象及金额；本次募投项目募集资金的预计使用进度；本次募投项目建设的预计进度安

排；本次募投项目具体投资构成和合理性，以及是否属于资本性支出；本次募投项目的经营模式及盈利模式；本次募投项目的实施主体，若是非全资子公司，请说明实施方式，其他股东是否同比例增资，如不是同比例增资，请提供增资的定价依据及审计报告或评估报告。

请保荐机构对上述事项进行核查，并对本次募投项目是否符合现行监管政策，本次募集资金是否变相用于世联小贷，是否存在损害公司中小股东利益的情况发表核查意见。

2. 根据申请文件，公司前次募集资金 11 亿元于 2015 年 5 月到位，截止 2015 年 12 月 31 日，前次募投项目“基于大数据的 O2M 平台建设项目”仅投入 788 万元(预计募集资金投入 4 亿元)、“补充流动资金”投入 1.36 亿元(预计募集资金投入 7.18 亿元)。

请申请人披露说明截止 2016 年 9 月 30 日公司前次募集资金的最新进展。请保荐机构对公司前次募投项目的最新实施情况进行核查，说明是否与预期披露差异较大，并对公司信息披露是否真实、完整、准确发表意见。

3. 根据申请文件，2016 年上半年公司金融服务业务的毛利额占毛利总额的四分之一。公司金融服务业务中的核心产品家圆云贷，主要为拥有自有房产的申请人或已经签订购房合同并付清首付款的申请人，提供“消费贷”、“装修贷”、“家居贷”、“教育贷”、“车位贷”、“商工贷”等的系列金融产品，其中“消费贷”是为有房一族提供的无指定用途的小额、短期家庭消费贷款；“家圆云贷”利用世联一手楼代理服务业务作为客户渠道，链接了房屋交易数据、客户数据及人行征信数据后，可准确把握客户家庭

资产价值，准确预测客户家庭现金流情况，进而降低产品信贷风险。

请保荐机构核查说明：①公司金融服务业务的资金来源，该业务是否属于 P2P 网络借贷、股权众筹业务等互联网金融整治的范围；②对比链家地产金融服务业务的违规行为，结合行业及政府监管的相关规定，核查披露公司金融服务业务的合规性及风险防范措施；③公司金融服务业务是否符合国务院“去杠杆”的总体工作部署；④公司通过代理服务业务掌握客户征信数据是否合法合规。

4. 请申请人结合①公司未分配利润近 8 亿元；②报告期内利用自有资金对外投资频繁，涉及金额较大；③前次募集资金用于补充流动资金金额超过 7 亿元，且募投项目尚在建设中，部分资金未使用；④本次募投项目需逐年投入的情况，说明本次募集资金的必要性。

请保荐机构对上述事项进行核查，并对本次募集资金的必要性、是否变相用于其他业务发表意见。

5. 请充分披露募集资金拟投资的长租公寓建设项目的经营模式和盈利模式，充分披露募集资金的具体使用方式和投资构成，披露长租公寓的房屋来源、长租公寓的租客来源和选择，请申请人、保荐机构说明如何保证募集资金的有效实施。

二、一般问题

1. 请保荐机构对申请人《公司章程》与现金分红相关的条款、最近三年现金分红政策实际执行情况是否符合证监会《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》的规定发表核查意见；说明申请人最近三年的现金分红是否符合公司章程的规定。

2. 请申请人按照《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）的规定履行审议程序和信息披露义务。即期回报被摊薄的，填补回报措施与承诺的内容应明确且具有可操作性。请保荐机构对申请人落实上述规定的情况发表核查意见。

3. 请披露最近五年被证券监管部门和交易所采取监管措施或处罚的情况，以及相应整改措施；同时要求保荐机构就相应事项及整改措施进行核查，并就整改效果发表意见。

发行监管部监管五处审核人员：李 飞（电话 010-88061767）

Email: lifei@csrc.gov.cn

发行监管部监管六处审核人员：李静禅（电话 010-88060342）

Email: lijch@csrc.gov.cn

传真：010-88061252