

深圳世联行集团股份有限公司

2021 年度

募集资金年度存放与使用情况鉴证报告

索引	页码
募集资金年度存放与使用情况鉴证报告	
- 关于募集资金 2021 年度存放与使用情况的专项报告	1-11



信永中和会计师事务所

ShineWing
certified public accountants

北京市东城区朝阳门北大街
8号富华大厦A座9层

9/F, Block A, Fu Hua Mansion,
No.8, Chaoyangmen Beidajie,
Dongcheng District, Beijing,
100027, P.R.China

联系电话: +86(010)6554 2288
telephone: +86(010)6554 2288

传真: +86(010)6554 7190
facsimile: +86(010)6554 7190

募集资金年度存放与使用情况鉴证报告

XYZH/2022SZAA40176

深圳世联行集团股份有限公司全体股东:

我们对后附的深圳世联行集团股份有限公司(以下简称世联行)关于募集资金 2021 年度存放与使用情况的专项报告(以下简称募集资金年度存放与使用情况专项报告)执行了鉴证工作。

世联行管理层的责任是按照深圳证券交易所颁布的《上市公司规范运作指引》及相关格式指引的规定编制募集资金年度存放与使用情况专项报告。这种责任包括设计、实施和维护与募集资金年度存放与使用情况专项报告编制相关的内部控制,保证募集资金年度存放与使用情况专项报告的真实、准确和完整,以及不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报。我们的责任是在实施鉴证工作的基础上,对募集资金年度存放与使用情况专项报告发表鉴证意见。

我们按照《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3101 号-历史财务信息审计或审阅以外的鉴证业务》的规定执行了鉴证工作,以对募集资金年度存放与使用情况专项报告是否不存在重大错报获取合理保证。在执行鉴证工作的过程中,我们实施了询问、检查、重新计算等我们认为必要的鉴证程序,选择的程序取决于我们的职业判断。我们相信,我们的鉴证工作为发表意见提供了合理的基础。

我们认为，世联行上述募集资金年度存放与使用情况专项报告已经按照深圳证券交易所颁布的《上市公司规范运作指引》及相关格式指引的规定编制，在所有重大方面如实反映了世联行 2021 年度募集资金的实际存放与使用情况。

本鉴证报告仅供世联行 2021 年度报告披露之目的使用，未经本事务所书面同意，不得被用于任何其他目的。

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国 北京

二〇二二年四月十一日

深圳世联行集团股份有限公司 2021 年度募集资金存放与使用情况的专项报告

2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日

(本专项报告除特别注明外，均以人民币元列示)

深圳世联行集团股份有限公司

2021 年度募集资金存放与使用情况的专项报告

深圳世联行集团股份有限公司（以下简称本公司）董事会根据深圳证券交易所颁布的《上市公司规范运作指引》及相关格式指引编制了2021年度募集资金存放与使用情况的专项报告（以下简称募集资金年度使用情况专项报告）。本公司董事会保证募集资金年度使用情况专项报告的内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

一、2015 年 5 月非公开发行股票募集资金基本情况

本公司经中国证券监督管理委员会以证监许可[2015]377 号文核准，向特定对象非公开发行 22,365.463 万股股份，发行价格为人民币 5.11 元/股，共募集资金人民币 114,287.52 万元，扣除发行费用人民币 2,484.75 万元，募集资金净额为人民币 111,802.77 万元。截至 2015 年 5 月 14 日止的上述募集资金到位情况已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）出具的 XYZH/2015SZA40026 号验资报告予以验证。

2017 年 9 月 15 日，公司 2017 年第二次临时股东大会审议通过了《关于部分变更募集资金用途的议案》，同意公司变更募集资金投资项目，将 IPO 剩余募集资金、超募资金及基于大数据的 O2M 平台建设项目募集资金余额 38,924.23 万元和补充流动资金募集资金余额 33,037.23 万元及其利息，变更用于长租公寓建设项目。

2019 年 11 月 26 日，公司第五届董事会第三次会议审议通过了《关于使用部分闲置募集资金暂时补充流动资金的议案》，同意公司使用不超过 30,000 万元的闲置募集资金暂时补充流动资金，使用期限自董事会审议通过之日起不超过 12 个月，截至 2020 年 11 月 24 日，上述用于暂时补充流动资金 30,000 万元已全部归还至募集资金专用账户。

2020 年 12 月 8 日，公司第五届董事会第十七次会议审议通过了《关于使用部分闲置募集资金暂时补充流动资金的议案》，同意公司使用不超过 40,000 万元的闲置募集资金暂时补充流动资金，使用期限自董事会审议通过之日起不超过 12 个月。截至 2021 年 11 月 1 日，上述用于暂时补充流动资金 40,000 万元已全部归还至募集资金专用账户。

2021 年 11 月 3 日，公司 2021 年第三次临时股东大会审议通过了《关于将剩余募集资金永久补充流动资金的议案》，同意公司将长租公寓建设项目终止后剩余募集资金余额 48,548.05 万元及专户利息，变更用于永久补充流动资金，主要用于公司日常经营活动。

深圳世联行集团股份有限公司 2021 年度募集资金存放与使用情况的专项报告

2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日

(本专项报告除特别注明外,均以人民币元列示)

综上所述,截至本报告期末,公司已累计使用募集资金人民币 111,802.77 万元,已全部使用完毕,募集资金使用总体情况详见下表:

项目	金额(万元)
募集资金净额	111,802.77
减:累计使用募集资金本金	111,802.77
其中:以前年度已使用金额	63,254.72
本年度使用金额	48,548.05
减:暂时补充流动资金余额	0.00
加:累计募集资金利息余额	0.00
其中:累计利息收入金额	6,301.38
已使用利息收入金额	6,301.38
尚未使用的募集资金余额	0.00

二、募集资金管理情况

(一) 基本管理情况

为了规范募集资金的管理和使用,维护全体股东的合法权益,根据《深圳证券交易所中小企业板上市公司募集资金管理细则》的规定,2007年10月23日,本公司第一届董事会第三次会议审议通过了《深圳世联地产顾问股份有限公司募集资金管理办法》,办法规定:公司应在依法具有资质的商业银行开立专用银行账户,用于募集资金的存放和收付。公司对募集资金实行专户存储制度。公司应当按照发行申请文件中承诺的募集资金投资计划使用募集资金。原则上不得变更募集资金运用项目,对确因市场发生变化等合理原因需要改变募集资金项目时,必须经公司董事会审议并按照法定程序报股东大会审议批准。公司董事会应当对年度募集资金的存放与使用情况出具专项说明,并聘请会计师事务所进行专项审核,出具专项审核报告。2010年9月15日,本公司2010年第一次临时股东大会审议通过了关于修改《深圳世联地产顾问股份有限公司募集资金管理办法》的议案,修订后的募集资金管理办法中规定:公司董事会、总经理依照《公司章程》及相关议事规则、工作细则等规定的预算内或预算外的对应权限和程序,负责组织安排募集资金的具体使用。此外,公司进行募集资金项目投资前,应定期由资金使用部门(或财务部门)根据实际情况提出资金使用计划,经相应部门主管领导签字后,报本公司财务部备案。

根据深圳证券交易所颁布的《中小企业板上市公司募集资金管理细则》及本公司的《募集资金管理办法》的相关规定,经本公司第三届董事会第三十三次会议审议通过,2015年6月1日本公司连同保荐机构招商证券股份有限公司分别与招商银行股份有限公司深圳分行、平安银行股份有限公司深圳分行签订了《募集资金三方监管协议》,在上

深圳世联行集团股份有限公司 2021 年度募集资金存放与使用情况的专项报告

2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日

(本专项报告除特别注明外,均以人民币元列示)

述二家募集资金专户存储银行开设募集资金专项账户(以下简称“专户”)。三方监管协议规定:专户仅用于专项募集资金的存储和使用,不得用作其他用途。公司对于部分募集资金使用前若以存单方式存放募集资金,须通知保荐机构并取得其同意。公司承诺上述存单到期后将及时转入募集资金专户进行管理或以存单方式续存,并通知保荐机构。相关存单不得质押。保荐机构应当依据有关规定指定保荐代表人或其他工作人员对公司募集资金使用情况进行监督。保荐机构应当依据《募集资金管理细则》以及公司制定的募集资金管理制度履行其督导职责,并有权采取现场调查、书面问询等方式行使其监督权。公司和银行应当配合保荐机构的调查与查询。保荐机构每季度对公司现场调查时应同时检查募集资金专户存储情况。银行按月向公司出具对账单,并抄送保荐机构。银行应保证对账单内容真实、准确、完整。公司一次或12个月内累计从专户中支取的金额超过1,000.00万元或募集资金净额的5.00%的,银行应及时知会保荐人及其指定的保荐代表人,同时提供专户的支出清单。

2017年12月22日,公司召开2017年第四次临时股东大会,审议通过《关于变更部分募集资金投资项目实施主体的议案》,同意将募集资金投资项目“长租公寓建设项目”的实施主体变更为公司全资子公司深圳世联集房产资产管理有限公司。2018年1月5日,公司与子公司深圳世联集房产资产管理有限公司、招商银行深圳分行订了《募集资金四方监管协议》。

截至本报告期末,本公司、相关商业银行及本公司之保荐机构均已按照三方、四方监管协议履行各项职责和义务。

(二) 2015 年 5 月非公开发行股票募集资金的管理情况

自本次募集资金到位以来,一方面,基于大数据的 O2M 平台建设项目原计划按照“硬件+软件+团队”同时开始建设,但是项目所依赖的移动互联网技术飞速发展,相关软件及硬件设备的更新迭代速度较快,同时公司 O2M 平台发展战略所需要的专业人才稀缺,项目团队的组建时间较长,如果公司继续按原计划实施,会使公司先期购买的软件及硬件设备不能满足陆续招聘的项目团队开发要求,造成极大的浪费并降低项目的建设效率。公司为适应 O2M 项目所属行业软件及硬件更新速度较快的特点,更加经济高效地利用募集资金,公司决定先组建研发团队再开发项目相关软件,因此 O2M 平台建设项目的投入速度慢于原计划。项目团队已陆续开发的世联集、资产宝等 O2M 项目相关应用软件发生的人力成本等开发投入均使用自有资金垫付。另一方面,受市场环境变化的影响,公司代理销售业务增长有所放缓,同时公司根据市场变化主动调整了顾问策划业务战略,转型期间顾问策划业务增长较慢,均未达到补充流动资金项目设定的目标,导致公司补充相应项目的流动资金较少。

2017 年 9 月 15 日,本公司召开了 2017 年第二次临时股东大会,审议通过了《关于部分变更募集资金用途的议案》,同意公司变更募集资金投资项目,将 IPO 剩余募集资

深圳世联行集团股份有限公司 2021 年度募集资金存放与使用情况的专项报告

2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日

(本专项报告除特别注明外,均以人民币元列示)

金、超募资金及基于大数据的 O2M 平台建设项目募集资金余额 38,924.23 万元和补充流动资金募集资金余额 33,037.23 万元及其利息,变更用于长租公寓建设项目。

2021 年 11 月 3 日,本公司召开了 2021 年第三次临时股东大会,审议通过了《关于将剩余募集资金永久补充流动资金的议案》,同意公司将长租公寓建设项目终止后剩余募集资金余额 48,548.05 万元及专户利息,变更用于永久补充流动资金,主要用于公司日常经营活动。

(三) 2015 年 5 月非公开发行股票募集资金专户存储情况

截至 2021 年 12 月 31 日止,公司本次募集资金已全部使用完毕:

金额单位:人民币 元

开户银行	银行账号	初始存放金额	截止日余额		
		募集资金	募集资金	利息收入	合计
招商银行深圳分行	755903042310888	721,017,656.04			
招商银行深圳分行	755926850310306				
平安银行深圳分行	11014759939004	400,000,000.00			
广东华兴银行深圳分行	805880100014172				
招商银行深圳分行	募集资金转存通知				
广东华兴银行深圳分行	存款及定期存款				
合计		1,121,017,656.04	0.00	0.00	0.00

注 1: 2015 年 6 月 23 日,公司召开第三届董事会第三十四次会议,审议通过《关于变更募集资金专项账户的议案》,同意撤销原平安银行深圳分行的募集资金专项账户,将存放于原平安银行深圳分行的募集资金余额全部转至广东华兴银行深圳分行新开账户进行专项存储。2015 年 6 月 29 日,公司与广东华兴银行深圳分行签订了《募集资金三方监管协议》,原在平安银行深圳分行开立的募集资金专项账户已经销户。

注 2: 初始存放募集资金为人民币 112,101.77 万元,较本次募集资金净额人民币 111,802.77 万元多出人民币 299 万元,系由于本公司先行支付的发行费用人民币 299 万元在当期暂未从募集资金专项账户中转出,截至 2015 年末,该笔发生费用已经转出。

注 3: 2017 年 12 月 22 日,公司召开 2017 年第四次临时股东大会,审议通过《关于变更部分募集资金投资项目实施主体的议案》,同意将募集资金投资项目“长租公寓建设项目”的实施主体变更为公司全资子公司深圳世联集房资产管理有限公司。2018 年 1 月 5 日,公司与子公司深圳世联集房资产管理有限公司、招商银行深圳分行订了《募集

深圳世联行集团股份有限公司 2021 年度募集资金存放与使用情况的专项报告

2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日

(本专项报告除特别注明外，均以人民币元列示)

资金四方监管协议》。2021 年 1 月 19 日，公司 2021 年第一次临时股东大会决议公告，审议通过了《关于处置部分募集资金投资项目暨出售全资子公司股权暨关联交易的公告》，公司将转让长租公寓建设项目的实施主体子公司深圳世联集房资产管理有限公司的 100% 股权。本次交易完成后，公司长租公寓建设项目终止，子公司募集资金专户剩余募集资金已全部转回公司募集资金专户，子公司募集资金专户已予以注销。上述募集资金专户注销后，《募集资金四方监管协议》相应终止。

注 4：截止 2021 年 12 月 31 日，募集资金已全部使用完毕。募集资金专户招商银行深圳分行 755903042310888、广东华兴银行深圳分行 805880100014172 于 2021 年 12 月已办理完注销手续予以注销。上述募集资金专户注销后，《募集资金三方监管协议》相应终止。

深圳世联行集团股份有限公司 2021 年度募集资金存放与使用情况的专项报告

2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日

(本专项报告除特别注明外,均以人民币元列示)

三、本年度募集资金实际使用情况

表一：募集资金使用情况对照表

单位：人民币 万元

募集资金总额		111,802.77				本报告期投入募集资金总额			48,548.05	
报告期内变更用途的募集资金总额		0.00								
累计变更用途的募集资金总额		71,961.46				已累计投入募集资金总额			111,802.77	
累计变更用途的募集资金总额比例		64.36%								
承诺投资项目	是否已变更项目(含部分变更)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额(1)	本报告期投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末投资进度(%) (3)=(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本报告期实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
基于大数据的 O2M 平台建设项目	是	40,000.00	1,075.77		1,075.77	100.00%	2017 年 7 月 4 日	不适用	不适用	否
补充流动资金	是	71,802.77	38,765.54		38,765.54	100.00%	2017 年 7 月 4 日	不适用	不适用	否
承诺投资项目合计		111,802.77	39,841.31		39,841.31	—				
未达到计划进度或预计收益的情况和原因(分具体项目)	详见备注一									
项目可行性发生重大变化的情况说明	详见备注一									
超募资金的金额、用途及使用进展情况	不适用									
募集资金投资项目实施地点变更情况	不适用									
募集资金投资项目实施方式调整情况	2017 年 12 月 22 日,公司召开 2017 年第四次临时股东大会,审议通过《关于变更部分募集资金投资项目实施主体的议案》,同意将募集资金投资项目“长租公寓建设项目”的实施主体变更为公司全资子公司深圳世联集房资产管理有限公司。									
募集资金投资项目先期投入及置换情况	2015 年 8 月 10 日,公司第三届董事会第三十八次会议审议通过了《关于以募集资金置换预先投入募投项目的自筹资金的议案》,同意公司使用 144,476,680.23 元募集资金置换预先投入募投项目的自筹资金同等金额。截至本报告期末,该项资金置换操作已经完成。									
用闲置募集资金暂时补充流动	1、2019 年 11 月 26 日,公司第五届董事会第三次会议审议通过了《关于使用部分闲置募集资金暂时补充流动资金的议案》,同									

深圳世联行集团股份有限公司 2021 年度募集资金存放与使用情况的专项报告

2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日

(本专项报告除特别注明外，均以人民币元列示)

募集资金总额		111,802.77				本报告期投入募集资金总额			48,548.05	
报告期内变更用途的募集资金总额		0.00				已累计投入募集资金总额			111,802.77	
累计变更用途的募集资金总额		71,961.46								
累计变更用途的募集资金总额比例		64.36%								
承诺投资项目	是否已变更项目(含部分变更)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额(1)	本报告期投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末投资进度(%) (3) = (2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本报告期实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
资金情况		意公司使用不超过 30,000 万元的闲置募集资金暂时补充流动资金，使用期限自董事会审议通过之日起不超过 12 个月。截至 2020 年 11 月 24 日，上述用于暂时补充流动资金 30,000 万元已全部归还至募集资金专用账户。 2、2020 年 12 月 8 日，公司第五届董事会第十七次会议审议通过了《关于使用部分闲置募集资金暂时补充流动资金的议案》，同意公司使用不超过 40,000 万元的闲置募集资金暂时补充流动资金，使用期限自董事会审议通过之日起不超过 12 个月。截至 2021 年 11 月 1 日，上述用于暂时补充流动资金 40,000 万元已全部归还至募集资金专用账户。								
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	不适用									
尚未使用的募集资金用途及去向	不适用									
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	不适用									

深圳世联行集团股份有限公司 2021 年度募集资金存放与使用情况的专项报告

2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日

(本专项报告除特别注明外，均以人民币元列示)

表二：募集资金变更项目情况表

单位：人民币 万元

变更后的项目	对应的原承诺项目	变更后项目拟投入募集资金总额 (1)	本报告期实际投入金额	截至期末实际累计投入金额(2)	截至期末投资进度 (%) (3)=(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本报告期实现的效益	是否达到预计效益	变更后的项目可行性是否发生重大变化
租建长租公寓项目	顾问代理业务全国布局项目、O2M 平台建设项目及补充流动资金	77,961.46		29,413.41	37.73%	2020 年 12 月 31 日	不适用	不适用	是
永久补充流动资金	租建长租公寓项目	48,548.05	48,548.05	48,548.05	100%	2021 年 12 月 31 日	不适用	不适用	否
变更原因、决策程序及信息披露情况说明 (分具体项目)		详见备注二							
未达到计划进度或预计收益的情况和原因 (分具体项目)		<p>2017年9月15日，本公司2017年第二次临时股东大会决议公告，审议通过了《关于部分变更募集资金用途的议案》，同意公司变更募集资金投资项目，将IPO剩余募集资金、超募资金及基于大数据的O2M平台建设项目募集资金本金可用余额38,924.23万元和补充流动资金募集资金本金可用余额33,037.23万元，及募集资金专户的利息余额，变更用于公司长租公寓建设项目。2018年以来，面临国内外错综复杂的经济形势和不断变化的房地产调控政策，考虑到长租公寓项目需要持续消耗大量资金，对公司报表影响较大，为改善该业务对公司利润、现金流的影响，公司放缓了新项目的准入节奏。</p>							
变更后的项目可行性发生重大变化的情况说明		<p>2020年借着公司引入国有法人股东的契机，公司启动了新一轮的发展战略，明确了构建“大交易+大资管”双核协同发展的业务体系，聚焦优势业务，发挥公司特长。“大资管”业务重新回到轻资产专业服务能力上，作为资产运营服务中的公寓管理业务从包租模式为主，转为聚焦到收取管理费用的委托模式，实现了轻资产管理服务的输出，原有包租模式公寓项目进行剥离。因此，2021年1月18日，本公司召开了2021年第一次临时股东大会，审议通过了《关于处置部分募集资金投资项目暨出售全资子公司股权暨关联交易的公告》，同意公司转让长租公寓建设项目的实施主体子公司深圳世联集房产资产管理有限公司的100%股权。本次交易完成后，公司长租公寓建设项目终止。</p> <p>长租公寓建设项目终止后，公司为了提高募集资金使用效率，降低公司财务费用，为公司和股东创造更大价值。2021年11月3日，本公司召开了2021年第三次临时股东大会，审议通过了《关于将剩余募集资金永久补充流动资金的议案》，同意公司将长租公寓建设项目终止后剩余募集资金余额48,548.05万元及其利息，变更用于永久补充流动资金，主要用于公司日常经营活动。</p>							

深圳世联行集团股份有限公司 2021 年度募集资金存放与使用情况的专项报告

2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日

(本专项报告除特别注明外，均以人民币元列示)

备注一：

1、基于大数据的 O2M 平台建设项目计划使用募集资金总额为 40,000 万元。截至本报告期末，原承诺投资项目已使用投入 1,075.77 万元。O2M 为公司使用的业务运营管理平台，不会直接产生经济效益，因此无法单独评估项目的效益情况。

基于大数据的 O2M 平台建设项目原计划按照“硬件+软件+团队”同时开始建设，但是项目所依赖的移动互联网技术飞速发展，相关软件及硬件设备的更新迭代速度较快，同时公司 O2M 平台发展战略所需要的专业人才稀缺，项目团队的组建时间较长，如果公司继续按原计划实施，会使公司先期购买的软件及硬件设备不能满足陆续招聘的项目团队开发要求，造成极大的浪费并降低项目的建设效率。公司为适应 O2M 项目所属行业软件及硬件更新速度较快的特点，更加经济高效地利用募集资金，公司决定先组建研发团队再开发项目相关软件，因此 O2M 平台建设项目的投入速度慢于原计划。项目团队已陆续开发的世联集、资产宝等 O2M 项目相关应用软件发生的人力成本等开发投入均使用自有资金垫付。

O2M 平台建设项目是一个需要长期投入的项目，2017 年 9 月 15 日，本公司召开了 2017 年第二次临时股东大会，审议通过了《关于部分变更募集资金用途的议案》，同意公司变更募集资金投资项目，将项目剩余募集资金 38,924.23 万元及其利息变更为租建长租公寓项目，对于 O2M 平台建设项目继续使用自有资金投入，不会影响其发展。

2、补充流动资金计划使用募集资金总额为 71,802.77 万元。截至本报告期末，原承诺投资项目已使用投入 38,765.54 万元。补充流动资金项目的资金投入后的运营并不是独立的，因此无法单独评估项目的效益情况。

受市场环境变化的影响，公司代理销售业务增长有所放缓，同时公司根据市场变化主动调整了顾问策划业务战略，转型期间顾问策划业务增长较慢，均未达到补充流动资金项目设定的目标，导致公司补充相应项目的流动资金较少。因此，2017 年 9 月 15 日，本公司召开了 2017 年第二次临时股东大会，审议通过了《关于部分变更募集资金用途的议案》，同意公司变更募集资金投资项目，将项目剩余募集资金余额 33,037.23 万元及其利息，变更用于长租公寓建设项目。

备注二：

1、变更原因

基于大数据的 O2M 平台建设项目原计划按照“硬件+软件+团队”同时开始建设，但是项目所依赖的移动互联网技术飞速发展，相关软件及硬件设备的更新迭代速度较快，同时公司

深圳世联行集团股份有限公司 2021 年度募集资金存放与使用情况的专项报告

2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日

(本专项报告除特别注明外,均以人民币元列示)

O2M 平台发展战略所需要的专业人才稀缺,项目团队的组建时间较长,如果公司继续按原计划实施,会使公司先期购买的软件及硬件设备不能满足陆续招聘的项目团队开发要求,造成极大的浪费并降低项目的建设效率。公司为适应 O2M 项目所属行业软件及硬件更新速度较快的特点,更加经济高效地利用募集资金,公司决定先组建研发团队再开发项目相关软件,因此 O2M 平台建设项目的投入速度慢于原计划,公司将资金投入到更有需要、更迫切的项目中,对于 O2M 平台建设项目确需投入的,公司正在使用自有资金继续投入,不会影响其发展。

受市场环境变化的影响,公司代理销售业务增长有所放缓,同时公司根据市场变化主动调整了顾问策划业务战略,转型期间顾问策划业务增长较慢,均未达到补充流动资金项目设定的目标,导致公司补充相应项目的流动资金较少。

2017 年以来,我国房地产市场由增量转向存量的趋势明显,未来围绕规模庞大存量资产的运营、租赁等全方位服务,将具有广阔的发展空间;同时国家产业政策的鼓励扶持,持续强劲的住房租赁需求,以及区别于传统租赁模式的显著特点,促进了长租公寓这一住房租赁模式的快速成长。公司顺应行业发展趋势与市场需求变化,将持续扩大长租公寓运营管理规模,完善公司服务链条,有助于公司现有主营业务的持续健康发展,公司房地产交易服务、资产管理服务、金融服务和互联网+(电商)服务等各个业务板块的联动效应将更加明显,对公司实现战略规划具有积极的推动作用。因此,公司将 IPO 剩余募集资金、超募资金及基于大数据的 O2M 平台建设项目募集资金余额 38,924.23 万元和补充流动资金募集资金余额 33,037.23 万元及其利息,变更用于长租公寓建设项目。

自公司开展公寓业务以来,中资产模式帮助公司实现了快速的规模化发展,使公司在几年内打造了一支专业的服务团队,建立了一套完整的运营管理系统平台,塑造了良好的品牌口碑,构建了公司在集中式长租公寓行业的竞争优势;但中资产模式前期需要投入大量的资本、回收期长,在当前市场环境下,对整体经营带来一定压力。2020 年借着公司引入国有法人股东的契机,公司启动了新一轮的发展战略,明确了构建“大交易+大资管”双核协同发展的业务体系,聚焦优势业务,发挥公司特长。“大资管”业务重新回到轻资产专业服务能力上,其中公寓管理业务从中资产模式为主,转为聚焦到轻资产模式。因此,公司转让了完成资产重组后深圳世联集房资产管理有限公司 100%的股权及对应的所有权益。转让后,公司长租公寓建设项目终止。为了提高募集资金使用效率,降低公司财务费用,为公司和股东创造更大价值,公司将长租公寓建设项目终止后剩余募集资金 48,548.05 万元及其利息用于永久补充流动资金,主要用于公司日常经营活动。

2、决策程序及信息披露情况

(1)公司于 2017 年 8 月 22 日召开第四届董事会第十二次会议,审议通过了《关于部分变更募集资金用途的议案》,同意公司将 IPO 剩余募集资金、超募资金及基于大数据的 O2M

深圳世联行集团股份有限公司 2021 年度募集资金存放与使用情况的专项报告

2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日

(本专项报告除特别注明外,均以人民币元列示)

平台建设项目募集资金余额 38,924.23 万元和补充流动资金募集资金余额 33,037.23 万元及其利息,变更用于长租公寓建设项目。本次拟变更募集资金金额为 86,754.83 万元以及 2017 年 6 月 30 日以后产生的利息收入。此议案需提交公司股东大会审议;公司第四届董事会第十二次会议决议公告编号为: 2017-068。

2017 年 9 月 15 日,本公司 2017 年第二次临时股东大会审议通过《关于部分变更募集资金用途的议案》,2017 年第二次临时股东大会决议公告编号为: 2017-078。

(2)公司于 2021 年 10 月 18 日召开第五届董事会第二十六次会议,审议通过了《关于将剩余募集资金永久补充流动资金的议案》,同意公司将长租公寓建设项目终止后剩余募集资金 54,765.48 万元(含累计利息余额,实际金额以资金转出当日专户余额为准)永久补充流动资金。该事项尚需提交公司股东大会审议;公司第五届董事会第二十六次会议决议公告编号为: 2021-054。

2021 年 11 月 3 日,本公司 2021 年第三次临时股东大会审议通过《关于将剩余募集资金永久补充流动资金的议案》,2021 年第三次临时股东大会决议公告编号为: 2021-059。

四、募集资金使用及披露中存在的问题

截至2021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,具体使用情况与已披露情况一致,不存在募集资金管理的违规情形。

深圳世联行集团股份有限公司董事会

二〇二二年四月十一日