

# 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

### 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 200,000 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
长租公寓建设项目	247,902	200,000

随着我国住房租赁刚性需求的持续强劲以及国家鼓励发展住房租赁市场政策的陆续出台，长租公寓市场得以迅速兴起，并具有广阔的发展空间。公司作为国内领先的房地产综合服务提供商，在开拓长租公寓市场方面具有显著优势和丰富经验，因此本次募集资金将用于长租公寓的建设。

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”，利用长期以来积累的资源优势，为客户提供了多元化的集成服务，其中资管业务已成为公司快速发展过程中的重要板块。2015 年，公司继续深化基础物业管理服务的同时，积极探索尝试了新的资管业务类型，长租公寓管理、社区管理等新业务进入拓展阶段。本次募集资金投资项目的实施，对公司进一步开拓资管创新服务，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

近年来，我国房地产市场由增量转向存量的趋势明显。过去的存量市场主要集中在二手楼交易方面，未来围绕规模庞大存量资产的运营、租赁等全方位服务，将为房企提供广阔的发展空间。而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，拟通过本项目的实施扩大长租公寓运营管理规模，完善公司服务链条。

## （二）项目建设内容

项目拟在经济相对发达、租房租赁需求强劲的一线、二线城市采用租赁方式建设 130,000 间长租公寓，并通过标准化、精致化软硬装修投入与管理、保洁、维修等人员引进，满足客户对优质房源和全方位服务的需求。

## （三）项目实施主体及基本情况

公司拟通过对全资子公司深圳世联集房资产管理有限公司增资方式实施本项目，深圳世联集房资产管理有限公司基本情况如下：

- 1、公司名称：深圳世联集房资产管理有限公司
- 2、公司类型：有限责任公司（法人独资）
- 3、法定代表人：朱敏
- 4、注册资本：5,000 万元
- 5、注册地址：深圳市罗湖区东门街道深南东路 2028 号罗湖商务中心 12 楼
- 6、经营范围：房地产经纪；在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营；接受金融机构委托从事金融外包服务（根据法律、行政法规、国务院决定等规定需要审批的，依法取得相关审批文件后方可经营）；受托资产管理（不得从事信托、金融资产管理、证券资产管理等业务）；投资管理、投资咨询、财务管理咨询、商务信息咨询、自有物业租赁；酒店管理、保洁服务；票务代理；室内装潢、机电设备上门安装与维修；计算机软件、硬件及网络技术的开发、设计、技术咨询和销售。（企业经营涉及前置性行政许可的，须取得前置性行政许可文件后方可经营）。

#### （四）项目实施背景及必要性

##### 1、项目实施背景

###### （1）房地产市场进入下半场，多措施并举落实去库存

规模化扩张、房价快速上涨的时代已经结束，我国房地产已正式进入下半场，前期高速增长带来的高库存问题较为显著。国家统计局数据显示，截至 2015 年末我国商品房住宅待售面积达 45,248 万平方米，同比增长 11.2%。<sup>1</sup>2015 年末，中央政治局会议与中央经济工作会议多次提出化解房地产库存，促进房地产业持续发展。房地产库存问题已经引起国家的高度重视，去库存的任务被提升至前所未有的高度。各级政府通过深化户籍制度改革推动以新市民为主的住房制度改革，利用货币与税收政策支持住房消费，大力发展住房租赁市场等多项措施以实现房地产市场去库存。

###### （2）住房租赁市场成为住房供应体系的重要组成部分

近年来，我国住房租赁市场快速发展，住房租赁规模逐步扩大，为解决居民居住问题、推动经济社会发展作出了重要贡献。城市居民家庭通过租赁解决住房问题的比例逐年上升，而进城务工人员也主要通过租赁方式解决住房问题。经过多年发展，目前住房租赁市场已成为我国住房供应体系的重要组成部分。政府与社会各界也充分认识到，培育和发展住房租赁市场有利于完善住房供应体系，解决不同需求居民住房问题；有利于盘活存量房源，提高资源利用效率；有利于新型城镇化建设，促进人口有序流动；有利于加强和改进社会管理和公共服务，提高社会治理能力。

###### （3）传统租房模式痛点多，长租公寓优势显现

我国传统租房模式存在着房源供给分散、资源错配、中介服务较为混乱等痛点，其逐渐成为我国住房租赁市场持续健康发展的掣肘。传统租房模式下，大部分的房源供应主体是私人住宅，根据全国第六次人口普查数据显示，89.5%的可出租房屋来自私人出租住宅。而在许多发达国家和地区，机构出租房源往往能占

1 国家统计局：[http://www.stats.gov.cn/tjsj/zxfb/201601/t20160119\\_1306094.html](http://www.stats.gov.cn/tjsj/zxfb/201601/t20160119_1306094.html)

到租赁总供给的 25%~30%。<sup>2</sup>同时，供给端的租房面积、户型、家装、租金等诸多因素无法及时满足需求端造成的资源错配，以及重复房源、虚假信息、交易不规范等中介服务乱象，均不利于住房租赁市场的发展。

长租公寓通过“房屋托管+标准装修+管理服务”模式，有效将众多个人房源“化零为整”，为客户提供精准信息、精致房源、精细服务（包括租后管理、保洁维修、社交娱乐等），从而较好解决了传统租房模式的痛点与问题，并受到了广大客户尤其是中高端客户与年轻客户的青睐。

## 2、项目实施必要性

### （1）公司积极顺应房地产市场发展趋势，实践“祥云战略”的需要

我国经济进入“新常态”，房地产业也告别建筑的“黄金时代”，迎来了“白银时代”，但服务的“黄金时代”却正在到来。相比以往一味重视规模扩张，未来房地产市场去库存，差异化、精细化、全方面服务满足客户需求成为行业变革的重点，租赁服务便是其中重要环节。借鉴美国等成熟的房地产市场，领先房企除了在住宅开发、销售等传统业务保持优势外，资管、租赁等针对存量市场的创新服务已成为核心业务之一。以全球五大行之一的仲量联行为例，2015 年其租赁服务收入远超咨询、销售等业务，达到 16.70 亿美元，占总收入的比重达到 32.33%。<sup>3</sup>因此，我国规模庞大的存量资产运营、租赁和买卖，将会是中国房产下半场最值得关注的大市场。

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优势，其中针对住房租赁市场的长租公寓便是公司生态服务链和集成服务的重要部分，并成为公司“祥云战略”重要发展方向及构建的核心能力之一。因此，项目实施既是公司借鉴国外成熟经验，顺应我国房地产市场发展趋势的需要，也是公司切实实践“祥云战略”的需要。

### （2）公司落实住房租赁相关政策，满足业务快速发展的需要

培育和发展住房租赁市场，是深化住房制度改革的重要内容，是实现城镇居

2 中国房地产协会：<http://www.fangchan.com/data/13/2016-01-07/6090694431118529086.html>

3 仲量联行 2015 年年报

民住有所居的重要途径，是实现房地产市场去库存的有效措施。近年来，住建部、国务院等部门先后出台了《关于加快培育和发展住房租赁市场的指导意见》、《关于加快发展生活性服务业促进消费结构升级的指导意见》、《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》等一系列政策鼓励支持住房租赁市场的健康发展。

公司积极响应国家政策，在广州、深圳、武汉、合肥、南京、杭州等地运营了多个长租公寓项目，但公司现有长租公寓规模相对较小，地域相对有限，无法满足全国范围内住房租赁市场需求的持续增长。综上所述，无论是落实国家相关政策，还是满足业务发展需要，在更多住房租赁需求旺盛的重点城市扩大长租公寓运营管理规模，均显得尤为迫切。

### （3）公司把握长租公寓市场蓝海机遇，持续提升经营业绩的需要

住房租赁市场的规模化和专业化已成为未来的发展趋势，随着市场的洗牌与行业的变革，长租公寓市场也会快速发展。长租公寓以规模化供应、标准化管理为特色，迅速成为我国住房租赁市场的新兴力量。目前，我国长租公寓市场尚处于初级阶段，未来发展潜力巨大。

近年来，公司依托“祥云战略”，在快速变幻的市场环境和竞争格局中取得了持续发展。2013-2015年，公司营业收入由25.63亿元增至47.11亿元，净利润由3.51亿元增至5.44亿元，年均复合增长率分别高达35.57%和24.57%。为持续提升公司经营业绩，保持较快增长，公司亟需开拓基于现实场景的创新业务，长租公寓这一蓝海市场成为公司必然选择。

### （五）项目市场前景

从住房租赁整体市场来看，根据住建部数据显示，目前我国通过市场租赁解决居住的总人口达到1亿人以上，年租金已突破1万亿元<sup>4</sup>。然而，我国住房租赁市场仍处于初级阶段，庞大的流动人口将持续带来强劲的租房需求。根据卫计委发布的《中国流动人口发展报告（2015）》数据显示，2014年末我国流动人口达2.53亿人，预计至2020年将增加到2.91亿人，年均增加600万人左右。<sup>5</sup>因此，未来我国住房租赁需求有望进一步扩大。

4 中国房地产业协会：<http://www.fangchan.com/news/1/2016-06-06/6145467795548476231.html>

5 [http://www.china.com.cn/zhibo/2015-11/11/content\\_37027661.htm?show=t](http://www.china.com.cn/zhibo/2015-11/11/content_37027661.htm?show=t)

长租公寓作为近年来住房租赁市场兴起的新模式，不仅满足了客户基本的租房需求，而且能够满足其租房管理、社交、娱乐等更高层次的需求；另外长租公寓对租赁市场的规范化运作，提升闲置房源利用水平以及解决房地产市场去库存等均起到了积极作用。基于上述因素，长租公寓在短期内得以蓬勃发展，而伴随着国家鼓励住房租赁市场发展的政策逐步落实，长租公寓市场将步入快速发展阶段。根据中国饭店协会公寓委员会统计，我国长租公寓间数已超过 100 万间，预计 2016、2017 年底将分别达到 200 万间、400 万间，2020 年底品牌公寓将超过 1,000 万间。<sup>6</sup>

## （六）项目实施的可行性分析

### 1、相关政策支持培育和发展住房租赁市场

近年来，国家相关部门陆续出台了一系列鼓励政策支持我国住房租赁市场的培育与发展。2015 年 1 月，住建部印发《关于加快培育和发展住房租赁市场的指导意见》（建房[2015]4 号），指出积极培育经营住房租赁的机构，支持房地产开发企业将其持有房源向社会出租，积极推进房地产投资信托基金（REITs）试点，通过从租赁市场筹集公共租赁住房房源等多种渠道，发展租赁市场。2015 年 11 月，国务院印发《关于加快发展生活性服务业促进消费结构升级的指导意见》（国办发[2015]85 号），将“推动房地产中介服务、房屋租赁经营、物业管理等生活性服务规范化、标准化发展”与“积极发展、短租公寓、长租公寓等满足广大人民群众消费需求的细分业态”列入今后建设的主要任务。2016 年 6 月，国务院印发《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》（国办发[2016]39 号），从培育市场供应主体，鼓励住房租赁消费，支持租赁住房建设等六个方面，提出了培育和发展住房租赁市场的具体政策措施，指出到 2020 年基本形成供应主体多元、经营服务规范、租赁关系稳定的住房租赁市场体系。

### 2、长租公寓未来市场潜力巨大

庞大的流动人口催生的刚性租赁需求，客户租赁需求不断升级，住房租赁市场的规范化、专业化发展，机构出租房源占租赁市场比重的上升以及国家鼓励长

---

6 中国饭店协会公寓委员会：《2015 年度中国长租公寓发展报告》

租公寓相关政策的逐步落实，将为长租公寓市场提供巨大的发展机遇。根据中国饭店协会公寓委员会预计，2016、2017年底我国长租公寓将分别达到200万间、400万间，2020年底品牌公寓将超过1,000万间。因此，本项目实施具有广阔的市场空间。

### 3、公司源于现实场景的长租公寓业务迅速发展

代理、资管服务是公司终端置业提供产品和服务的入口，代理规模领先、资管业务扩大是公司创新服务业务的根基。在传统业务夯实、真实交易场景不断延伸的基础上，公司凭借对行业发展的理解和客户需求的认知，叠加了多项增值服务并获得了一定的成功。在资管服务方面，针对存量房地产交易的未来格局，公司除提供基础物业管理服务外，开始尝试新的服务，长租公寓运营便是典型代表。

全资子公司深圳红璞公寓管理有限公司旗下拥有“红璞公寓”长租公寓品牌，并已运营了广州横沙红璞公寓、广州人和红璞公寓、广州鹤洞红璞公寓、武汉曙光星城红璞公寓、南京热河红璞公寓等项目。公司积累了公寓运营管理经验，为项目实施奠定了较为坚实基础。

### 4、项目经济效益显著

经测算，项目投资回收期为6.01年，内部收益率为14.69%。因此，项目经济效益显著，实施具备经济可行性。

#### （七）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	年营业收入（正常年平均）	234,154
2	年净利润（正常年平均）	27,471
3	税后财务内部收益率	14.69%
4	税后投资回收期（静态、含建设期）	6.01

## 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长租公寓的建设,有助于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。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,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,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,扩大资产管理业务员规模。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和法律法规,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

二〇一六年七月八日