

证券代码：002377

证券简称：国创高新

上市地点：深圳证券交易所



湖北国创高新材料股份有限公司  
长租公寓建设项目可行性研究报告

二〇一八年五月

## 一、项目基本情况

项目名称：长租公寓建设项目（以下简称“本项目”）

项目建设主体：深圳市云房网络科技有限公司(以下简称“深圳云房”)

项目建设地点：深圳、广州、上海、珠海

## 二、项目内容概述

本项中，深圳云房拟在深圳、广州、上海、珠海 4 城市开展长租公寓业务，预计在两年内建设长租公寓 20,500 间。

本项目将采取租赁建设的方式进行，主要建设内容包括对房源进行标准化、环保安全、智能化的软硬装修以及引进优质的管理、保洁、维修等居家配套服务。

## 三、项目建设的必要性分析

### （一）有序布局住房消费生态，实现关联产业协同发展

国创高新深谙房地产行业发展趋势，在长租公寓的蓝海市场背景下，提出了“以住房需求为核心、打造住房消费生态”的未来发展战略。现阶段，国创高新拟以本次募集资金建设项目为契机，并整合深圳云房现有资源禀赋，有序布局资产管理类业务，并反哺房产中介业务的发展。上述战略拟实施的路径如下：

1、继续夯实深圳云房的房地产中介 O2O 业务体系，持续建设云房源大数据运营平台以及拓展营销网络，为长租公寓业务建设奠定良好基础；

2、同期，在兼具营销网络基础以及旺盛租赁需求的城市中有序开展长租公寓业务，并打造长租公寓业务平台，搭建长租公寓 O2O 业务体系；

3、完善长租公寓的配套服务基础，以租户需求为核心，有序构建包括但不限于管家服务、保洁、维修、社交的综合服务能力；

4、通过整合社会中小型综合服务机构，采取劳务外包或收购兼并的方式，继续提升公司综合服务能力，扩大服务的覆盖面及深度；

5、基于日益增加的综合服务能力以及不断提升的长租公寓业务覆盖面，拟对分布式长租公寓所在小区的住户提供相应的服务；

6、实现中介业务与长租公寓业务的大协同。届时，在二手房或新房业务交

易成交后，深圳云房可基于其综合服务能力向新业主提供管家、保洁、装修等多项配套服务。而庞大的长租公寓业务租户流量，也将成为中介业务的候选置业者；深圳云房两大业务实现流量共享、资源共生。

在上述战略规划下，公司将有序构建长租公寓业务、房地产中介业务、配套服务业务的多维协同，极大的丰富了深圳云房的盈利模式，未来业绩持续增长可期。因此，本次长租公寓建设项目作为实现公司未来发展战略的关键一环，将成为推动国创高新持续发展的源动力。

## **（二）快速拓展长租公寓业务，完成蓝海市场的原始资源积累**

自 2015 年开始，从中央到地方都出台了多项鼓励租赁业务发展的政策，包括但不限于“商业用房改租赁可以享受民水民电”、“住房业务税收优惠”等。租赁市场从顶层设计上获得了政策红利。在消费需求、政策红利等多种积极要素的共同作用下，长租公寓市场快速增长，数十个长租公寓品牌快速涌现。目前，在长租公寓领域还未出现垄断性龙头，所有的市场参与者都在竞速赛跑扩大管理规模，抢占市场份额的阶段。

深圳云房作为房地产中介服务提供商，深耕房地产中介服务业多年，在品牌影响力、营销网络覆盖面等多个方面均处于行业领先水平，具备拓展长租公寓业务的先发优势。基于此，公司应快速进军长租公寓市场，并凭借如分布式房源规模、楼盘字典等资源禀赋，在租赁需求旺盛的城市进行布局，力争在此轮产业红利中完成较好的资源原始积累。

## **（三）同步开发 O2O 业务体系，实现全流程高度标准化**

长租公寓领域业务需要通过集约化的建设投入以及高度标准化的业务流程来实现对成本的严格控制，并基于高规模租金流量而实现利润变现。可见，对于长租公寓的市场参与者而言，其资源获取能力以及业务管理能力均有较高要求。

基于此，深圳云房制定了搭建长租公寓业务平台的 O2O 体系的作业计划，计划通过构建数据中心以及管理系统来提升其资源获取能力以及业务管理能力。本项目中，公司拟投资建设深圳云房长租公寓业务平台，预计在项目建设期内快速完成平台开发并投放使用。

## 四、项目建设的可行性分析

### （一）公司良好的业务积淀是长租公寓业务建设的重要基础

本项目中，公司拟在深圳、广州、上海、珠海采取租赁建设的方式铺设长租公寓 20,500 间。项目主要建设内容包括对房源进行标准化、环保安全、智能化的软硬装修以及引进优质的管理、保洁、维修等居家配套服务。

发行人子公司深圳云房是一家以 O2O 模式为核心的房地产中介服务提供商，深耕房地产中介服务业多年，从事该领域的营销策划、代理销售及租赁等业务，是国内鲜有的兼具互联网信息服务平台、规模化线下直营体系以及房源数据产业化应用能力的房地产中介服务品牌。对于本项目建设而言，深圳云房于房地产中介领域的业务积累将成为长租公寓业务的重要基础。具体包括如下几个方面：

1、深圳云房广域布局的营销网络，可为长租公寓业务提供实体支持，将成为公寓管家的服务驻点。另外，网点的租赁广告展示也是长租公寓重要的引流渠道之一；

2、深圳云房的传统租赁业务已积淀下庞大的租赁业主信息，是项目房源的关键组成部分。同样的，挂牌时间较久的出售业主亦可发展为长租公寓的潜在房源；

3、深圳云房在上述城市的楼盘字典信息，将为长租公寓构建区域性的配套服务体系提供数据支持；

4、深圳云房深耕房地产中介领域多年，“Q 房网”已然具备较高的品牌认知度及社会影响力，将成为长租公寓业务的信誉背书及租金溢价基础。

综上所述，公司在房地产中介领域的业务积累，可在房源、服务、数据、品牌等多个方面支撑长租公寓业务经营，项目建设具备较强的可行性。

### （二）不断优化的政策环境是长租公寓业务建设的有力支撑

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和发展。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。政府政策支持主要从市场、金融、财政等角度给予住房租赁市场支持。市场方面：商改住全面铺开，鼓励租售并举制度。大力支持租赁房屋的建设与发展。金融方面：允许提取公积金支付房租，开展 REITs 试点，给予住房租赁市场金融支持等。财政方面：对于住房租赁市场给予一定的税收优惠。从培育市场供应主体，鼓励住房租赁消费，支持租赁房屋建设等方面，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。

### （三）公司强大的技术团队是项目平台开发的根本保障

本项目中，公司拟投资建设长租公寓业务平台，构建长租公寓业务 O2O 体系。长租公寓业务平台在项目运作过程中将起到决定性的作用，平台的优劣影响着公司的管理成本的高低以及长租公寓业务管理半径的大小。

自 2012 年起，深圳云房不断推行房地产中介 O2O 模式，并于近年内成功搭建云房源大数据运营平台。在此过程中，深圳云房逐步培育了一支兼具实操经验及专业素养的核心信息技术团队，成为深圳云房持续建设互联网信息化的中坚力量。

## 五、项目投资总额及本次募集资金投资计划

本项目预计投资总额为 74,306 万元，全部用于建设投资，其中募集资金拟投入金额 70,768 万元。

## 六、项目的经济效益

根据对长租公寓业务的初步效益测算，长租公寓建设项目拟实现年均收入 110,536 万元、年均净利润 8,416 万元、税后内部收益率 13.74%、税后静态回收期（含建设期）4.94 年，项目经济收益良好。

## 七、结论

综上所述，本次长租公寓建设项目符合国家有关的产业政策以及公司整体战略发展方向，具有良好的市场发展前景和经济效益。同时，本次投资项目旨在将

公司业务模式由房产中介服务业延伸至资产管理业，丰富其盈利模式，架构多元业务布局。

湖北国创高新材料股份有限公司

董事会

2018年5月2日