（上接B10版）

、乙方定向增发股份

1、在符合中国法律、法规、规范性文件及证券监管部门的相关政策、指引的条件下，乙方立即启动向甲方和乙方管理层定向增发股份的程序，甲方将认购乙方股份的数量占乙方本次定向增发后总股本的10%。

2、向甲方定向增发的股票价格为：8.23元/股，且符合中国证监会、深圳证券交易所等相关法律规定要求。

二、甲方与乙方进行业务战略合作

甲方与乙方形成战略合作关系，在广告服务、电商服务、代理策划、经纪业务、金融服务等双方从事的业务领域进行深度合作，共同拓展业务。甲乙双方在同等条件下在前述领域内优先选择对方作为合作方。

三、违约责任

由于《投资与合作协议》任何一方违反其保证和承诺或不履行《投资与合作协议》中的其他义务造成违约的，违约方同意向受到损失的协议他方就因此而产生的一切责任和费用提供赔偿和补偿。但因中国政府主管部门审批原因而使《投资与合作协议》无法履行的，各方当事人均无须承担违约责任。

四、附则

《投资与合作协议》经双方盖章、双方授权代表签字后成立，经双方各自内部决策机构审议通过及有关政府主管部门批准（如需）后生效。非经双方协商一致，任何一方不得单方提前终止或解除《投资与合作协议》。

深圳世联行地产顾问股份有限公司
董 事 会
二〇一五年元月二十七日

证券代码：002285　证券简称：世联行　公告编号：2015—011

深圳世联行地产顾问股份有限公司第三届董事会第二十八次会议决议公告

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。

深圳世联行地产顾问股份有限公司（以下简称“公司 ”）第三届董事会第二十八次会议通知于2015年1月23日以邮件和电话方式送达各位董事，会议于2015年1月26日以现场加通讯方式在公司会议室举行。会议应到董事9名，实际到会董事9名，3名监事列席本次会议。会议由董事长陈劲松先生主持。会议的召开和表决程序符合《公司法》和《公司章程》的有关规定。与会董事经认真审议，通过如下决议：

一、审议通过《关于深圳市世联小额贷款有限公司信贷基础资产转让的议案》

《关于深圳市世联小额贷款有限公司信贷基础资产转让的公告》全文刊登于2015年1月27日的《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》和巨潮资讯网（http://www.cninfo.com.cn）上。

表决结果：9票通过，0票反对，0票弃权

二、审议通过《关于对深圳市世联小额贷款有限公司提供担保的议案》

《关于对深圳市世联小额贷款有限公司提供担保的公告》全文刊登于2015年1月27日的《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》和巨潮资讯网（http://www.cninfo.com.cn）上。

表决结果：9票通过，0票反对，0票弃权

三、审议通过《非公开发行A股股票预案（二次修订稿）》

本次预案修订主要内容如下：

1、在“第一节 本次非公开发行A股股票方案概要”之“四、发行对象及其与公司的关联关系”中更新了本次发行认购对象的华居天下的股东情况。

2、在“第一节 本次非公开发行A股股票方案概要”之“十一、本次发行方案已经取得有关主管部门批准的情况以及尚需呈报批准的程序”中进行了补充及更新。

3、在“第二节 发行对象的基本情况”之“一、华居天下的基本情况”中对本次发行对象北京华居天下网络技术有限公司的股权变更情况、该公司与其实际控制人莫天全先生出具的承诺函等相关内容进行了更新。

4、在“第四节 董事会关于本次募集资金运用的可行性分析”之“二、投资项目的具体情况”中对补充流动资金的具体投资方向进行了修订。

《非公开发行A股股票预案（二次修订稿）》全文刊登于2015年1月27日的《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》和巨潮资讯网（http://www.cninfo.com.cn）上。本次对预案的修订不涉及本次非公开发行股票方案的定价基准日、发行价格、发行数量、募集资金数量等内容的调整，因此本次修订不构成对发行方案的调整。根据公司股东大会对董事会的相关授权，本次预案内容修订无须提交股东大会审议。

因本次非公开发行涉及关联交易，关联董事周晓华、朱敏、莫天全回避表决。

表决结果：6票通过，0票反对，0票弃权

特此公告

深圳世联行地产顾问股份有限公司
董 事 会
二〇一五年元月二十七日

证券代码：002285　证券简称：世联行　公告编号：2015—012

深圳世联行地产顾问股份有限公司第三届监事会第十七次会议决议公告

本公司及监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。

深圳世联行地产顾问股份有限公司（以下简称“公司 ”）第三届监事会第十七次会议通知于2015年1月23日以邮件和电话方式送达各位监事，会议于2015年1月26日以现场方式在公司会议室举行，会议由监事会主席滕柏松主持，会议应出席监事3人，实际出席监事3人，符合公司法及《公司章程》的有关规定，会议程序合法合规。经与会监事认真审议，形成以下决议：

一、审议通过《关于深圳市世联小额贷款有限公司信贷基础资产转让的议案》

《关于深圳市世联小额贷款有限公司信贷基础资产转让的公告》全文刊登于2015年1月27日的《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》和巨潮资讯网（http://www.cninfo.com.cn）上。

表决结果：3票通过，0票反对，0票弃权

二、审议通过《关于对深圳市世联小额贷款有限公司提供担保的议案》

《关于对深圳市世联小额贷款有限公司提供担保的公告》全文刊登于2015年1月27日的《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》和巨潮资讯网（http://www.cninfo.com.cn）上。

表决结果：3票通过，0票反对，0票弃权

三、审议通过《非公开发行A股股票预案（二次修订稿）》

本次预案修订主要内容如下：

1、在“第一节 本次非公开发行A股股票方案概要”之“四、发行对象及其与公司的关联关系”中更新了本次发行认购对象的华居天下的股东情况。

2、在“第一节 本次非公开发行A股股票方案概要”之“十一、本次发行方案已经取得有关主管部门批准的情况以及尚需呈报批准的程序”中进行了补充及更新。

3、在“第二节 发行对象的基本情况”之“一、华居天下的基本情况”中对本次发行对象北京华居天下网络技术有限公司的股权变更情况、该公司与其实际控制人莫天全先生出具的承诺函等相关内容进行了更新。

4、在“第四节 董事会关于本次募集资金运用的可行性分析”之“二、投资项目的具体情况”中对补充流动资金的具体投资方向进行了修订。

《非公开发行A股股票预案（二次修订稿）》全文刊登于2015年1月27日的《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》和巨潮资讯网（http://www.cninfo.com.cn）上。本次对预案的修订不涉及本次非公开发行股票方案的定价基准日、发行价格、发行数量、募集资金数量等内容的调整，因此本次修订不构成对发行方案的调整。根据公司股东大会对董事会的相关授权，本次预案内容修订无须提交股东大会审议。

表决结果：3票通过，0票反对，0票弃权

特此公告

深圳世联行地产顾问股份有限公司
监 事 会
二〇一五年元月二十七日

证券代码：002285　证券简称：世联行　公告编号：2015—013

深圳世联行地产顾问股份有限公司关于深圳市世联小额贷款有限公司信贷基础资产转让的公告

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、交易概述

1、深圳世联行地产顾问股份有限公司（以下简称“公司”或“世联行”）及其全资子公司深圳市世联小额贷款有限公司（以下简称“世联信贷”）拟与深圳华润元大资产管理有限公司（以下简称“华润元大”）签署《华润元大资产世联小贷2期专项资产管理计划资产买卖协议》、（以下简称“资产买卖协议”）、《华润元大资产世联小贷2期专项资产管理计划服务协议》（以下简称“服务协议”）。另外，公司拟与华润元大签署《华润元大资产世联小贷2期专项资产管理计划差额支付承诺函》（以下简称“差额支付承诺函”），拟为其约定的投资收益及本金提供及承担差额补足义务，上述承诺函项下的担保责任金额预计不超过人民币16,300万元，实际担保责任金额将以双方最终确认为准。

2、该《差额支付承诺函》生效必需经董事会审议通过，但无需经过股东大会或政府有关部门批准。

3、公司于2015年1月26日召开第三届董事会第二十八次会议审议通过《关于深圳市世联小额贷款有限公司提供担保的议案》。表决结果为9票同意、0票反对、0票弃权。独立董事事前认可，同意公司为世联信贷提供担保。

二、被担保人基本情况

1.被担保人称：深圳市世联小额贷款有限公司

2.注册地址：深圳市福田区福华一路免税商务大厦裙楼东04层3号单元

3.法定代表人：周晓华

4.注册资本：30,000万元

5.成立日期：2007年4月12日

6.经营范围：无许可经营项目；专营小额贷款业务（不得吸收公众存款）。

7.主要财务状况：

（单位：万元）

指标名称/期间	2013年12月31日（已经审计）	2014年11月30日（未经审计）
流动资产	24,517	110,533
资产总额	25,556	111,835
流动负债	18,759	72,521
其中：银行贷款总额	100	2,500
负债总额	18,759	72,521
净资产	6,797	39,314
营业收入	4,474	20,068
利润总额	941	10,013
净利润	640	7,516

8.信用等级：BBB

三、差额补足承诺函（即担保协议）的主要内容

1.承诺人：世联行

2.计划管理人：华润元大

3.主要内容：公司同意就《资产买卖协议》、《服务协议》等协议约定下的，华润元大应收取的中间分配收益以及投资本金提供及承担差额补足义务。差额补足金额：预计不超过人民币16,300万元。担保方式：差额补足义务。保证范围：华润元大约定的投资收益及本金。担保期限：1年，以协议约定为准。

四、董事会意见

2.公司及其全资子公司世联信贷于2014年7月与招商致远资本投资有限公司签订了《关于“家圆云贷”资产包交易及委托管理的合作框架协议》，世联信贷与赣州远发投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“赣州远发”）签署了《资产包买卖协议》、《资产包委托管理协议》等协议，世联信贷向赣州远发出售价值不超过人民币15,000万元的信贷基础资产；公司及其全资子公司世联信贷于2014年9月与华润元大签署《华润元大资产世联小贷专项资产管理计划资产买卖协议》、《华润元大资产世联小贷专项资产管理计划服务协议》等协议，世联信贷向华润元大成立的专项资管计划出售价值不超过人民币15,000万元的信贷基础资产；公司及其全资子公司世联信贷于2014年11月与深圳平安大华汇通财富管理有限公司（以下简称“平安汇通”）签署《投资合作协议》，世联信贷与平安汇通签署了《平安汇通世联云贷1号专项资产管理计划资产买卖协议》、《基础资产服务协议》等协议，世联信贷向平安汇通成立的专项资管计划出售价值不超过人民币8,500万元的信贷基础资产；公司及其全资子公司世联信贷于2014年12月与平安汇通签署《投资合作协议》，世联信贷与平安汇通签署了《平安汇通世联领航1号专项资产管理计划资产买卖协议》、《基础资产服务协议》等协议，世联信贷向平安汇通成立的专项资管计划出售价值不超过人民币8,500万元的信贷基础资产；公司及其全资子公司世联信贷于2015年1月与南方资本管理有限公司（以下简称“南方资本”）签署《投资合作协议》，世联信贷拟与南方资本签署《标的资产转让协议》等协议，世联信贷向南方资本成立的专项资管计划出售价值不超过人民币15,100万元的信贷基础资产。鉴于公司过去12个月内从事该类型交易金额加上本次交易金额累加预计超过公司最近一期经审计净资产的10%，该《资产买卖协议》、《服务协议》生效需经董事会审议通过，但无需经过股东大会或政府有关部门批准。

3、公司于2015年1月26日召开第三届董事会第二十八次会议审议通过《关于深圳市世联小额贷款有限公司信贷基础资产转让的议案》。表决结果为9票同意、0票反对、0票弃权。独立董事事前认可，同意公司之全资子公司世联信贷出售信贷基础资产。

二、交易对方的基本情况

1、公司名称：深圳华润元大资产管理有限公司

2、企业性质：有限责任公司（法人独资）

3、注册地址：深圳市前海深港合作区前湾一路鲤鱼门街1号前海深港合作区管理局综合办公楼A栋201室

4、主要办公地点：广东省深圳市福田区中心4路嘉里建设广场第三座7层

5、法定代表人：路强

6、注册资本：人民币3,000万

7、营业执照注册号：440301108575437

8、主营业务：特定客户资产管理业务以及中国证监会许可的其他业务。

9、主要股东：华润元大基金管理有限公司

10、主要财务数据：

指标名称/期间	2013年12月31日（已经审计）
资产总额（万元）	16,232
净资产（万元）	14,616
营业收入（万元）	316
净利润（万元）	-5,384

三、交易标的基本情况

1、本次拟出售的信贷基础资产系指世联信贷基于其“家圆云贷”项目向借款人实际发放的人民币贷款而合法享有的债权，包括未偿还的本金、利息、费用、违约金、损害赔偿金及其他依据贷款合同应由借款人向世联信贷偿还的款项及基于前述债权请求权的全部附属担保权益（如有）。本次拟出售的信贷基础资产不存在抵押、质押或者其他第三人权利、不存在涉及有关资产的重大争议、诉讼或仲裁事项、不存在查封、冻结等司法措施，不存在禁止转让的约束，所有信贷资产均属于正常类信贷资产。

2、本次拟出售的信贷基础资产的帐面价值不超过人民币14,700万元。

四、交易协议的主要内容

1. 交易内容：世联信贷拟向华润元大专项资管计划出售其持有的上述信贷基础资产；

交易金额：出售价值不超过人民币14,700万元；

支付方式：现金；

支付期限：专项计划合法合规募集资金总额已达到《资产买卖协议》约定的初始投资金额，并一次性划入卖方书面指定的银行账户；

协议的生效条件为经董事会审批之后，有效期限为1年。

2. 交易定价依据为拟转让信贷资产对应各份贷款合同项下贷款本金余额。

五、出售资产的目的和对公司的影响

世联信贷目前的主营业务是家圆云贷产品，该产品是一款计对刚需购房者，以及改善型购房者的信用贷款，该业务是公司由向机构客户服务（B端）向终端置业客户（C端）服务战略转型的重要组成部分。公司出售不超过14,700万元上述信贷基础资产，有利于世联信贷回笼资金，出售资产所得资金将用于世联信贷进一步的业务发展，有利于扩大世联信贷的业务规模。交易对手为中国证监会许可设立的资产管理公司，具备履约能力。由于该笔交易为公司信贷基础资产的等值转让，交易本身仅为公司提供现金流入而不产生收入或成本，本交易未来收益取决于为该信贷基础资产提供管理服务的最终结果来计算管理费收入。因为该笔交易标的金额仅为14,700万元，可能产生的管理费收入不会对公司未来的财务状况和经营成果产生重大影响。

六、备查文件

1.深圳世联行地产顾问股份有限公司第三届董事会第二十八次会议决议公告

2.深圳世联行地产顾问股份有限公司第三届监事会第十七次会议决议公告

3.独立董事关于第三届董事会第二十八次会议相关事项的意见

4.《资产买卖协议》

5.《服务协议》

深圳世联行地产顾问股份有限公司
董 事 会
二〇一五年元月二十七日

证券代码：002285　证券简称：世联行　公告编号：2015—014

深圳世联行地产顾问股份有限公司关于对深圳市世联小额贷款有限公司提供担保的公告

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、担保情况概述

1、深圳世联行地产顾问股份有限公司（以下简称“公司”或“世联行”）及其全资子公司深圳市世联小额贷款有限公司（以下简称“世联信贷”）拟与深圳华润元大资产管理有限公司（以下简称“华润元大”）签署《华润元大资产世联小贷2期专项资产管理计划资产买卖协议》、（以下简称“资产买卖协议”）、《华润元大资产世联小贷2期专项资产管理计划服务协议》（以下简称“服务协议”）。另外，公司拟与华润元大签署《华润元大资产世联小贷2期专项资产管理计划差额支付承诺函》（以下简称“差额支付承诺函”），拟为其约定的投资收益及本金提供及承担差额补足义务，上述承诺函项下的担保责任金额预计不超过人民币16,300万元，实际担保责任金额将以双方最终确认为准。

2、该《差额支付承诺函》生效必需经董事会审议通过，但无需经过股东大会或政府有关部门批准。

3、公司于2015年1月26日召开第三届董事会第二十八次会议审议通过《关于深圳市世联小额贷款有限公司提供担保的议案》。表决结果为9票同意、0票反对、0票弃权。独立董事事前认可，同意公司为世联信贷提供担保。

二、被担保人基本情况

1.被担保人称：深圳市世联小额贷款有限公司

2.注册地址：深圳市福田区福华一路免税商务大厦裙楼东04层3号单元

3.法定代表人：周晓华

4.注册资本：30,000万元

5.成立日期：2007年4月12日

6.经营范围：无许可经营项目；专营小额贷款业务（不得吸收公众存款）。

7.主要财务状况：

（单位：万元）

指标名称/期间	2013年12月31日（已经审计）	2014年11月30日（未经审计）
流动资产	24,517	110,533
资产总额	25,556	111,835
流动负债	18,759	72,521
其中：银行贷款总额	100	2,500
负债总额	18,759	72,521
净资产	6,797	39,314
营业收入	4,474	20,068
利润总额	941	10,013
净利润	640	7,516

8.信用等级：BBB

三、差额补足承诺函（即担保协议）的主要内容

1.承诺人：世联行

2.计划管理人：华润元大

3.主要内容：公司同意就《资产买卖协议》、《服务协议》等协议约定下的，华润元大应收取的中间分配收益以及投资本金提供及承担差额补足义务。差额补足金额：预计不超过人民币16,300万元。担保方式：差额补足义务。保证范围：华润元大约定的投资收益及本金。担保期限：1年，以协议约定为准。

四、董事会意见

世联信贷目前的主营业务是家圆云贷产品，该产品是一款针对刚需购房者，以及改善型购房者的信用贷款，该业务是公司由向机构客户服务（B端）向终端置业客户（C端）服务战略转型的重要组成部分。公司金融业务风险控制委员会已经对该产品制定了严格的风险控制制度，公司董事会认为上述担保责任风险可控，同意为世联信贷与华润元大 约定的投资收益及本金提供及承担差额补足义务责任。

五、累计对外担保数量及逾期担保的数量

本次公司为世联信贷提供的担保总额为人民币16,300万元，占公司2013年度经审计净资产的9.19%。截至2015年1月26日，加上本次预计担保金额不超过16,300万元，公司及全资子公司深圳市盛泽融资担保有限责任公司（以下简称“盛泽担保”）实际对外担保余额预计为不超过人民币107,288万元（本次实际担保责任金额将以双方最终确认为准，全部为向公司全资子公司世联信贷提供的担保），占公司2013年度经审计净资产的60.51%。除上述担保事项外，公司及控股子公司无逾期对外担保、无涉及诉讼的对外担保及因担保被判决败诉而应承担损失的情形。

截至2015年1月26日，公司及全资子公司盛泽担保经董事会授权批准的担保事项总额为人民币113,088万元（全部为向公司全资子公司世联信贷提供的担保），占公司2013年度经审计净资产的63.78%。另外，公司于2014年9月10日召开2014年第三次临时股东大会审议通过《关于为全资子公司提供担保额度的议案》，预计自2014年第三次临时股东大会起至2014年年度股东大会止，累计为世联信贷提供担保额度之上限为人民币50,000万元，截至2015年1月26日前实际发生及已使用的担保额度为33,700万元，本次拟使用的担保额度为不超过16,300万元（实际担保责任金额将以双方最终确认为准），累计为不超过50,000万元。

六、备查文件

1.深圳世联行地产顾问股份有限公司第三届董事会第二十八次会议决议公告

2.深圳世联行地产顾问股份有限公司第三届监事会第十七次会议决议公告

3.独立董事关于第三届董事会第二十八次会议相关事项的意见

4.《华润元大资产世联小贷2期专项资产管理计划差额支付承诺函》

深圳世联行地产顾问股份有限公司
董 事 会
二〇一五年元月二十七日

证券代码：002285　证券简称：世联行　公告编号：2015-015

深圳世联行地产顾问股份有限公司关于非公开发行股票募集资金用于补充流动资金的补充公告

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。

2014年7月24日，深圳世联行地产顾问股份有限公司（以下简称“公司”、“发行人”）刊登《非公开发行A股股票预案（修订稿）》，并于2015年1月26日审议通过了《非公开发行A股股票预案（二次修订稿）》。公司拟非公开发行股票为138,866,970股，募集资金总额为114,287.52万元，扣除发行费用后，拟全部用于 “基于大数据的O2M平台建设项目”和补充流动资金。公司就本次非公开发行股票募集资金用于补充流动资金的资金需求量的测算方法和依据补充公告如下：

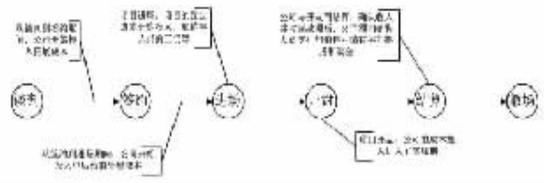
公司本次非公开发行拟以74,287.52万元的募集资金补充流动资金，以促进公司业务的可持续发展。募集资金不足计划总投资额部分，公司将通过自筹方式解决。具体使用方向如下：

序号	使用方向	计划总投资额（万元）	募集资金投资金额（万元）
1	房地产代理销售业务的拓展	45,688	45,688
2	房地产顾问策划业务的拓展	3,504	3,504
3	房地产资产服务业务的拓展	68,936	25,095.52
	合计	118,548	74,287.52

公司是人力密集型的轻资产企业，人力成本占比最大。公司的成本费用中需要直接支付现金的占绝大多数、非付现的部分占成本费用总额的平均比例约为2~3%。当市场出现波动而影响到现金回款时，公司的现金储备可能在短时间内出现明显下降。因此，公司需要一直保持充沛的现金储备，只有这样才能提高公司经营的安全边际，确保公司所坚持的长期发展战略不被市场的短期波动所干扰，为公司人力资本持续转化为经营业绩提供有效保障。同时公司资产服务业务的拓展需要投入较多的运营资金，通过完善资产服务的业务模式，拓展资产服务的业务范围和区域，各业务分项投资计划如下：

1.房地产代理业务的拓展

公司代理业务的收入和成本费用的发生在时间上并不同步，具体如下：



上图演示了代理销售业务的各流程节点。代理销售项目从销售实现到开发商确认并最终结算收入，目前的平均周期约为6个月。因此按现行的收入确认制度，公司在某一段时间确认的收入主要来源于数个月以前的销售成果。此外，从项目前期的商务谈判到收入结算的过程中，各环节都会发生相应的成本，如拓展成本、管理成本、员工薪酬等，这部分成本先于公司当期的销售代理额对应的销售收入而发生。根据公司2013年数据测算，公司每实现1亿元的代理销售额，需要的付现成本为24.37万元，具体如下：

代码	指标	单位	公式	2013年
a	收入金额	万元		186,301.14
b	已实现代理销售额	亿元		3.175
c	付现成本总额(剔除折旧和装修费摊销)	万元		122,090.02
d	减:业务提成(按收入的24%计算)	万元	a×24%	44,712.27
e	付现成本	万元	c—d	77,377.75
f	单位代理销售额的付现成本	万元	e÷b	24.37

近年来公司代理业务规模持续扩大，2010年-2013年度公司实现代理销售额由1,216亿元增长至3,175亿元，年均复合增长率37.70%。未来保守预计公司实现代理销售额年增长率为20%，预计至2017年公司新增代理销售额3,409亿元，业务拓展年需付现的成本费用为91,376万元，按平均占用时间6个月计算，需补充流动资金45,688万元，具体明细如下：

代码	指标	单位	公式	2017年
a	新增代理销售额	亿元		3,409
b	年新增付现成本	万元	a×24.37	83,070
c	年新增管理费用	万元	b×10%	8,307
d	年新增付现成本费用	万元	b+c	91,376
e	补充流动资金	万元	d÷12×6	45,688

2.房地产顾问策划业务的拓展

公司顾问策划业务项目从组建项目团队、地区调研分析、报告撰写、内部评审、报告汇报到收取项目顾问费，也存在一定的周期，这中间环节也需公司垫付资金来完成项目。根据公司2013年数据测算，公司每实现1万元的顾问策划收入，需要的付现成本为0.58万元，具体如下：

代码	指标	单位	公式	2013年
a	收入金额	万元		47,334.67
b	付现成本总额(剔除折旧和装修费摊销)			27,429.56
c	单位收入的付现成本		b÷a	0.58

2010年-2013年度公司顾问策划业务收入由31,143万元增长至47,335万元，年均复合增长率14.98%。未来保守预计公司顾问策划业务收入年增长率为10%，预计至2017年公司新增顾问策划业务收入21,968万元，业务拓展年需付现的成本费用为14,016万元，按平均占用时间3个月计算，需补充流动资金3,504万元，具体明细如下：

代码	指标	单位	公式	2017年
a	新增顾问策划收入	万元		21,968
b	年新增付现成本		a×0.58	12,741
c	年新增管理成本		b×10%	1,274
d	年新增付现成本费用		b+c	14,016
e	补充流动资金		d÷12×3	3,504

3.资产服务业务的拓展

房地产资产服务业务系公司近年来着力打造的新业务领域，继2012年公司通过并购青岛雅园涉足资产服务业务后，2013年11月份又新增合并了北京安信行。公司以国际品牌企业为标杆，打造综合性业务版图，资产服务业务将以写字楼、高端公寓、商场、企业总部、工业园运营管理为基础业务。

资产服务业务在各项目运营前期需要投入较多的运营资金，保证项目能够正常运转，公司需根据不同城市的资产服务项目规模合理配置运营资金，资产服务业务运营资金的投放城市、投放进度和投入规模需适应各地的项目拓展情况和市场变化情况。公司采取补充流动资金的方式来扩充资产服务各项业务拓展所需资金，符合资产服务业务以服务客户需求及管理项目所在地为导向的特点，能够根据各城市项目数量、规模情况配备合理的人员、办公等后台支撑资源，也能为业务的开展提供必备的前期运营资金，保证资产服务项目的正常运转。公司计划投资68,936万元用于资产服务业务的城市布局和项目前期运营的资金投入，拟使用本次募集资金25,095.52万元，具体明细如下：

（1）城市布局投入

未来3年公司计划在北京、上海、广州、深圳等20个城市重点拓展资产服务业务，根据不同城市的资产服务项目情况合理配置运营资金，预计投入资金2,960万元，实际运营资金的投放城市、投放进度和投入规模会根据各地的项目拓展情况和市场变化情况进行调整，投资计划如下：

类型	类型	城市
第一类	已有布点，需叠加新业务	北京、青岛
第二类	完成初步布点，需补充运营资源	厦门、武汉、南京、苏州、上海、深圳、重庆、福州
第三类	完善城市布点	西安、广州、沈阳、大连、天津、济南、杭州、成都、南昌、长沙

第一类和第二类的城市10个，单个布点城市投资明细预估如下：

序号	项目名称	投资额（万元）	投资说明
1	办公用品购置	25.20	包括打印机、复印机、电脑、办公家具等
2	运营费用	74.64	
2.1	人工费	41.40	包含薪酬、餐补、交通、通讯补贴、社会保险及其它福利
2.2	经营费用	33.24	包括运营办公费、直接业务费、品牌营销等
3	备用金	10	
	合计	110	

第三类的城市10个，单个布点城市投资明细预估如下：

序号	项目名称	投资额（万元）	投资说明
1	办公场所租赁及装修费	42.00	200平米
2	办公用品购置	33.40	包括路由器、网络交换机、电话交换机、电话会议终端、电脑、办公家具等
3	启动成本	90.24	
3.1	写字楼费用	13.20	包含水电管理杂费
3.2	人工费	43.80	包含薪酬、餐补、交通、通讯补贴、社会保险及其它福利
3.3	经营费用	33.24	包括运营办公费、直接业务费、品牌营销等
4	备用金	20	用于保证分支机构经营活动正常运行
	合计	186	

（2）业务拓展投入

1）高端公寓的资产服务业务

公司未来计划在布点的20个城市，运营约60个高端公寓，通过出租、公寓管理、商业小百货及商务代理、票务代理、公共停车场管理等服务取得收益。单个高端公寓前期需要投入350万的筹备费用，60个高端公寓需投入资金21,000万元，单个项目投资明细预估如下：

序号	项目名称	投资额（万元）	投资说明
1	物品采购费	100.01	
3.1	服装费	23.50	包含总经办、客服部、工程部、安保部、行政部、财务部等部门人员的工装、鞋等服装费
3.2	行政办公用品	52.61	包含电脑、路由器、对讲机、吸尘器、空调、复印机等办公用品
3.3	工程、安保及保洁工具	23.90	
2	启动成本	249.99	
2.1	人工费	99.22	包括总经办、客服部、工程部、安保部、行政部、财务部等部门的人工费用投入
2.2	经营费用	150.78	筹备人员差旅费、市场推广费、物业费、开业咨询费等
	合计	350	

2）工业园资产服务业务

公司并购的安信行拥有很多优质客户，包括优秀民营企业—百度、联想、淘宝、小米手机、金山软件、完美国际、亚信联创、华为、李宁等，大型国有企业客户—中国移动、中国联通、中材国际、茅台、首创等，政府机关—中直机关、民建、民革、致公党、北京炼油厂、北京炼油厂、北京炼油厂