

# BLACK/STONES

专注居民不动产的资产管理公司

**A轮融资商业计划书**



星汉资本  
2016年5月

# 行业概况

全国赎楼市场规模达5千亿，传统模式以担保及小贷公司为核心，存在巨大改造机会

## 5000亿市场规模

按每年15万套的保守方案计算，  
深圳的赎楼市场规模为577亿元，**全国**的赎楼市场规模约为5000亿元

## 传统模式玩家

担保及小贷公司进行风控和定价，是传统模式的核心环节，也是我们要替代的对象

**资产端：按揭员**

提供订单，决定订单流向

**担保公司**

销售+跟单+风控  
+定价+资金对接

**资金端：银行**

提供短期贷款

# 切入点

传统赎楼垫资业务玩家分散且模式落后，有机会实现破坏式增长

## 通过赎楼垫资业务切入的优势

赎楼垫资是非常优质的低风险资产，且传统玩家体量较小，模式落后，能够实现快速突破和增长

### 低风险资产 还款来源有保障

还款来自于监管在银行的首付款或出具了银行贷款承诺函的尾款，担保公司损失率为万分之二

### 过程控制 可实现标准化风控

风险表现形式为过程控制风险，可以通过交易环节中的节点控制和线下跟踪实现标准化

### 传统模式落后 可实现破坏式增长

担保及小贷公司业务模式缺乏创新，且市场分散，没有体量足够大的企业

# 切入点

通过工具抓取赎楼业务的订单来源——按揭员

## 按揭帮

为按揭员量身打造的  
移动工作助理

查档

查过户价

办文查询

在线评估

网上预约

### 大大提升工作效率

通过IT支持和专业跟单团队完成交易中的繁琐工作，提升按揭员的产能，从每月20单增加到每月50单

### 优化业务链条

去除传统业务链条中担保公司的业务员这一环节，提升按揭员的收入水平

# 商业模式

低成本获取资产和资金，低成本风险控制，优化和重构产业链



# 战略规划

掌控不动产交易的核心要素，完成B端到C端，低频到高频的跨越

## 打造专注居民不动产的互联网资产管理公司

### 赎楼垫资

资产

数据

用户

B端到C端

低频到高频

### 资金中介

佣金规模超过  
4500亿

### 转按

市场存量超过  
十五万亿

### 不动产证券化

为居民不动产提供托管式理财服务  
全国市场规模数十万亿

# 行业竞争

专注二手房交易中的金融服务业务，与经纪业务巨头不构成竞争

金融服务业务竞争较弱，黑石不动产凭借先进的模式和理念，已处于**领先地位**

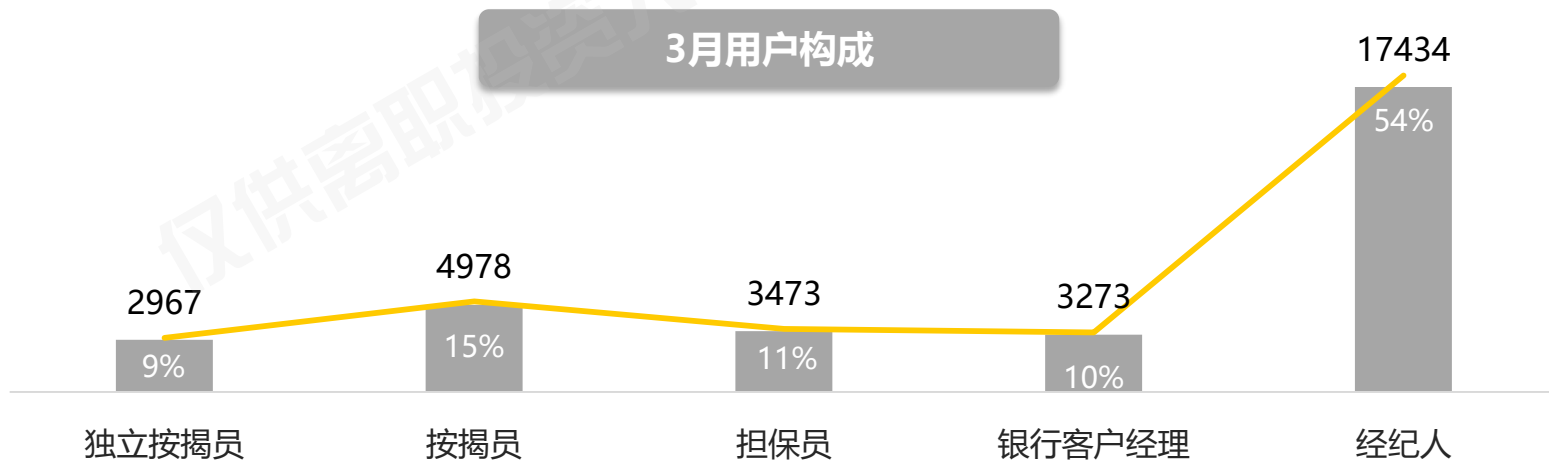


专注客户和资产的买卖撮合，对交易过程和金融仍保持传统企业的作业方式，不构成直接竞争

传统担保及小贷公司模式全面落后，大道金服和泛华金融等在模仿黑石的风控机制，但并不具备黑石低成本获取资产的能力

# 执行现状

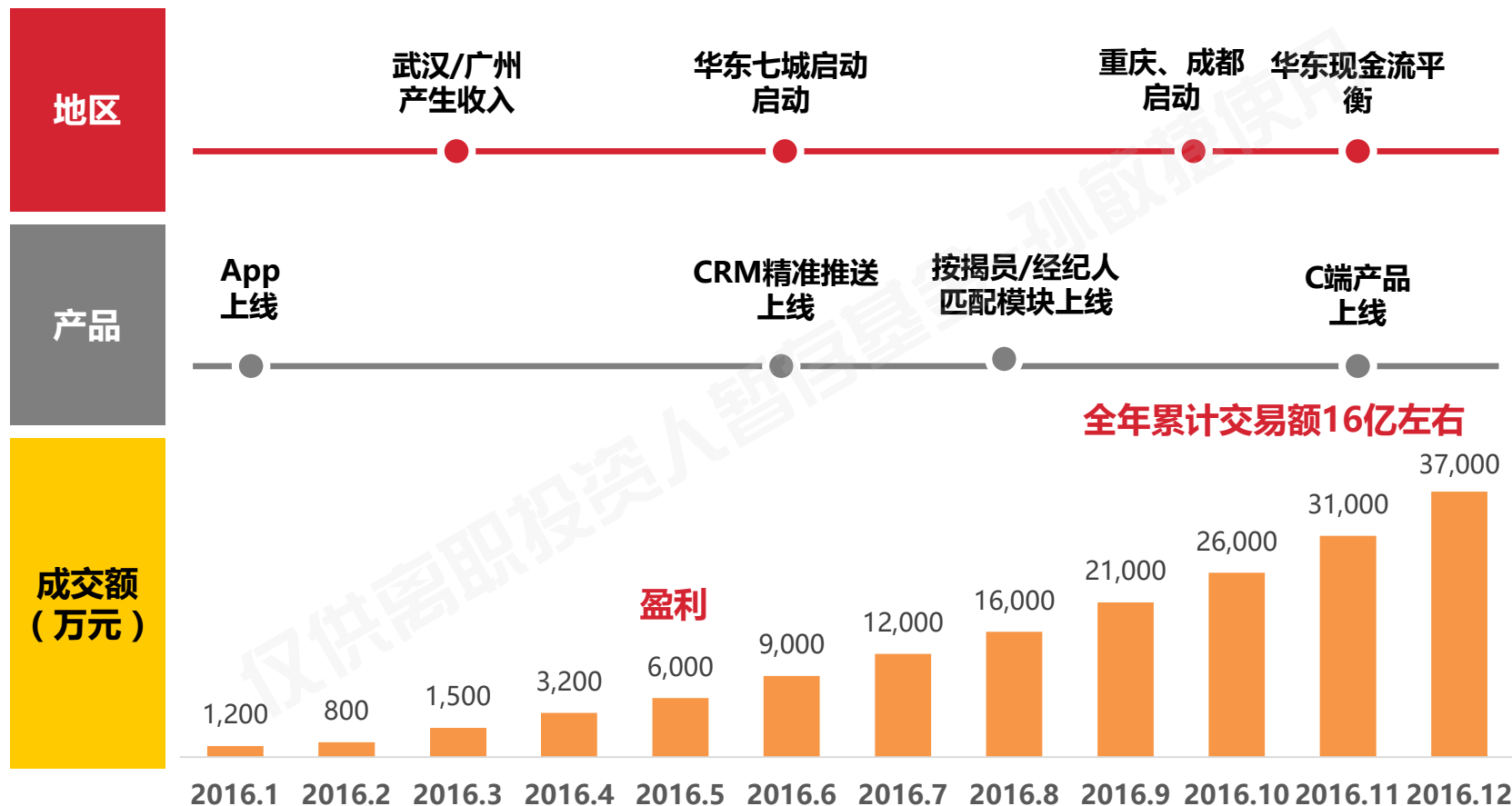
注册用户数快速增长，已覆盖全深圳业内人员，各类型用户活跃度极高





# 发展规划

地区拓展+产品迭代+成交额迅速增长



# 核心团队

房地产+互联网搭配，对行业理解深入，互联网实战能力突出

## 杨刚 创始人

中南财经政法大学硕士

中联地产(链家)常务副总兼金融事业部董事总经理  
7年

北大方正集团深圳方正微电子副总裁 7年

会计师事务所 3年

## 王征 联合创始人

香港科技大学MBA

腾讯海外事业部VP 11年

普华会计师事务所 3年

## 张罗 VP-互联网产品及HR负责人

本科，1983年，原腾讯副总裁助理兼腾讯征信中心PM，曾任宜家美标HR经理，9年人力资源跨国公司经验，6年腾讯互联网管理经验。

## 吕凯 vp-资金和产品BD负责人

本科，1982年，原国美旗下华人金控总经理，花样年金服总监，中安信业合作总监。7年小贷行业产品拓展经验，5年P2P管理经验

## 孔磊 风控总监

本科，律师，1985年。原中诚致信风控总监，中联地产法务总监，8年以上地产金融领域法务和风控经验

## 孟凡旭 产品总监

硕士。1984年，腾讯7年产品经理经验，可负责PC，H5，移动客户端多平台产品策划工作，先后负责support平台，热腾.qq.com，sevice.qq.com,易迅服务体系，腾讯征信平台，网上借贷产品。

# 融资计划

公司已经于2015年6月完成**500万**人民币天使轮融资，出让10%股份，本轮计划融资**3000万元**出让**20%股份**

资金用途	预算（万）
城市拓展	1200
产品开发	300
团队建设	500
办公费用	300
保证金	500
其他	200



# 本轮融资由以太资本和合作顾问共同完成

约见此项目创始人 [点击这里](#)

本项目融资顾问：李竟菡 | 电话：15011521090 | 微信：lijingchang@ethercap.com

以太优选，让融资更高效  
覆盖全行业，超过1000个优质项目，等你来查看

[访问网页版](#)   [下载客户端](#)