



深圳世联地产顾问股份有限公司

2012 年度报告

2013 年 03 月

## 第一节 重要提示、目录和释义

本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

公司负责人陈劲松先生、主管会计工作负责人王海晨先生及会计机构负责人(会计主管人员)欧志鹏先生声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
莫天全	董事	工作原因	陈劲松
郑伟鹤	董事	工作原因	梁兴安

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 2012 年 12 月 31 日的公司总股本为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 3.00 元（含税），送红股 3 股（含税）。

本报告中涉及的未来计划等前瞻性陈述，属于计划性事项，不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

## 致 股 东 的 信

各位世联地产股东，女士们和先生们：

蛇年春天，深圳刚刚度过了有史以来最暖的冬天之一。春节的鲜花尚未全面绽放，北京就传来了大雾霾城的消息。房地产行业的形势，与天气颇有些类似。写这封信的时候，也正值“新国五条”刚颁布之际，比之前几轮调控更严厉的政策将陆续出台。

房地产市场将如何？想必也是诸位关心的话题。对于整体市场，我们可以肯定的是，2013 年的政策仍然有很大的运作空间，例如金融杠杆、税费调节，乃至窗口指导等。我们愿意把今年总体市场称之为“政策过渡年”。毕竟，长远的政策到位需要时间。

虽然总体的“政策过渡年”有着很强的不确定性，但世联的业绩却不能有那么强的不确定性，上市这三年可以看作是世联地产努力对抗行业不确定性和周期性的三年。不能说今天我们已经完全解决业绩“对抗大市”的问题，实现了平稳增长；但最起码，我们可以更有信心地说，我们走在了正确的道路上。面对 2013 年的调控年，我们将一如既往地顺势而为，积极寻找市场的空间，争取跑赢大市。

### 近几年调控年份中世联与大市的对比

	2010 年		2011 年		2012 年	
	亿元	增速	亿元	增速	亿元	增速
全国商品房销售金额	52,479	18%	59,119	13%	64,456	10%
世联代理销售金额	1,216	44%	1,424	17%	2,111	48%

注：上表中“全国商品房销售金额”和“增速”均来自国家统计局。

### （一）复盘组织升级

我们曾在去年致股东的信中重点说明了世联地产地区公司的升级策略，收入有 3000 万和 5000 万两个门槛性的指标：只要地区公司收入超过了 3000 万就不大亏损；而收入超过 5000 万的门槛，就能得到边际利润显著提高的效果。我们据此来指导和激励我们的地区公司规模升级至所在城市的业务领先阶段。现在回头复盘，我们在 2012 年有 7 家地区公司跨过了 7000 万的门槛；10 家地区公司处于 5000-7000 万的区间；没有公司收入在 3000-5000 万之间；3000 万以下还有 19 家。在 2011 年，我们 5000 万以上的地区公司有 11 家，3000-5000 万的地区公司有 6 家，3000 万以下的地区公司共有 16 家。可见，虽然业绩提升路径明显，但升级潜力依然巨大。

过去的一年，世联本来就不大的二手经纪业务与大市相反，处于持续的战略收缩中，不是因为我们预估到 2013 年这么严厉的“新国五条”政策出台，而是从战略选择上，世联地产的存量市场战略选择以“资产服务”为主的发展战略。“世联行”将成为一手代理的渠道整合而强化主营业务能力。

总体而言，在 2012 年市场波动剧烈的情况下，我们坚持“大客户拓展、大区域裂变和核心成熟公司领先”三大策略，成功地把握了市场的成交浪潮，继续扩大业务市场份额。在这样的策略下，公司成为了国内首家突破 2000 亿销售额的代理商，达 2111 亿的规模，同比增长 48%，市场占有率从占全国的 2.41%增长至 3.28%。

## （二）代理行业集中度提升

与开发行业的发展趋势一样，当前国内房地产服务行业已经进入了静水流深的阶段，行业的集中度持续提升是确定性的趋势，而公司的表现将受益于这样的趋势。

国内的房地产服务行业产生分化的根本原因在于：

- 1、代理行业的门槛将逐步提升。尤其是在前期的策划方面，我们认为专业 and 知识积累的门槛将越来越高。
- 2、开发商付款的期限拉长。随着行业下半场周期波动的加剧，开发商的偿付能力有时候难以保证，因此会直接考验代理商的现金流。这自然也成为了行业门槛的一部分。
- 3、在社会福利和员工收入等成本刚性上升的情况下，在区域市场忽冷忽热的条件下，企业只有实现了规模化发展，才能获取组织红利和平衡地区差异化带来的波动。
- 4、员工的发展空间大小将决定企业的成败。对于代理商而言，营销人才的流动是很大的挑战。企业必须建立起长期的有效的人才培养和培训机制，提供空间巨大的发展平台，才能最大程度上保有人才。从这个角度来说规模放大，不只是效率问题，也是核心竞争力的来源。

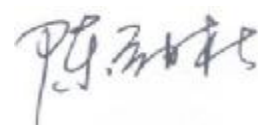
## （三）心有猛虎，细嗅蔷薇

从 1993 年到 2013 年，世联地产走过了 20 个年头。在这 20 年里，我们做了两件事：第一个十年，我们确立了主营业务；第二个十年，我们完成了全国布局。

房地产服务行业发展至今，我们认为远远还未成熟，或者说行业仍处于青少年时代。这时需要更多的长期且持续的投入来巩固公司当前的领先地位。只有这样，才能为未来长期的发展打下牢靠的基础。

展望未来，我们心有猛虎。房地产服务业的青少年时代，虽然时不时存在荷尔蒙分泌过于旺盛的症状，但是行业依然拥有值得我们热情去拥抱的广阔空间。审视自身，我们细嗅蔷薇。公司走过了二十年，虽然在主营业务取得了业内领先的成绩，但是在未来的日子里我们仍需苦练内功，朝着新的十年“集成服务”的战略目标迈进。我们深知，路遥知马力，逆风练劲旅。感谢各位股东与我们一路同行！

深圳世联地产顾问股份有限公司董事长



## 目录

第一节 重要提示、目录和释义 .....	2
第二节 公司简介 .....	10
第三节 会计数据和财务指标摘要 .....	18
第四节 董事会报告 .....	20
第五节 重要事项 .....	44
第六节 股份变动及股东情况 .....	51
第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况 .....	55
第八节 公司治理 .....	61
第九节 内部控制 .....	66
第十节 财务报告 .....	68
第十一节 备查文件目录 .....	185

## 释义

释义项	指	释义内容
世联地产或公司、本公司	指	深圳世联地产顾问股份有限公司
世联中国	指	世联地产顾问（中国）有限公司，世联地产之控股股东
FH	指	Fortune Hill Asia Limited，世联中国之控股子公司
万凯华信	指	深圳万凯华信投资有限公司，世联地产之股东之一
卓群创展	指	乌鲁木齐卓群创展股权投资合伙企业（有限合伙），世联地产之股东之一
广州世联	指	广州市世联房地产咨询有限公司，世联地产之全资子公司
佛山世联	指	佛山世联房地产顾问有限公司，世联地产之全资子公司
东莞世联	指	东莞世联地产顾问有限公司，世联地产之全资子公司
惠州世联	指	世联房地产咨询（惠州）有限公司，世联地产之全资子公司
珠海世联	指	珠海世联房地产咨询有限公司，世联地产之全资子公司
厦门世联	指	厦门世联兴业房地产顾问有限公司，世联地产之全资子公司
漳州世联	指	漳州世联房地产咨询有限公司，世联地产之全资子公司
贵阳世联	指	贵阳世联房地产顾问有限公司，世联地产之全资子公司
长沙世联	指	长沙世联兴业房地产顾问有限公司，世联地产之全资子公司
成都世联	指	成都世联兴业房地产顾问有限公司，世联地产之全资子公司
武汉世联先锋	指	武汉世联先锋房地产顾问有限公司，世联地产之全资子公司
郑州世联	指	郑州世联兴业房地产咨询有限公司，世联地产之全资子公司
南昌世联	指	南昌世联置业有限公司，世联地产之全资子公司
昆明世联	指	昆明世联卓群房地产经纪有限公司，世联地产之全资子公司
南宁世联	指	南宁世联房地产咨询有限公司，世联地产之全资子公司
北京世联	指	北京世联房地产顾问有限公司，世联地产之全资子公司
天津世联	指	天津世联兴业房地产咨询有限公司，世联地产之全资子公司
沈阳世联	指	沈阳世联兴业房地产顾问有限公司，世联地产之全资子公司
大连世联	指	大连世联兴业房地产顾问有限公司，世联地产之全资子公司
长春世联	指	长春世联兴业房地产顾问有限公司，世联地产之全资子公司
上海世联	指	上海世联房地产顾问有限公司，世联地产之全资子公司
南京世联	指	南京世联兴业房地产投资咨询有限公司，世联地产之全资子公司
南通世联	指	南通世联兴业房地产顾问有限公司，世联地产之全资子公司

杭州世联	指	杭州世联房地产咨询有限公司，世联地产之全资子公司
杭州世联卓群	指	杭州世联卓群房地产咨询有限公司，世联地产之全资子公司
合肥世联先锋	指	合肥世联先锋房地产顾问有限公司，世联地产之全资子公司
苏州世联	指	苏州世联兴业房地产顾问有限公司，世联地产之全资子公司
常州世联	指	常州世联房地产咨询有限公司，世联地产之全资子公司
无锡世联	指	深圳世联地产顾问无锡有限公司，世联地产之全资子公司
宁波世联	指	宁波世联房地产咨询有限公司，世联地产之全资子公司
徐州世联	指	徐州世联房地产顾问有限公司，世联地产之全资子公司
重庆世联	指	重庆深联房地产顾问有限公司，由世联地产和世联先锋共同投资设立
武汉世联	指	武汉世联兴业房地产顾问有限公司，由世联地产和世联先锋共同投资设立
三亚世联	指	三亚世联房地产顾问有限公司，由世联地产和世联先锋共同投资设立
青岛世联	指	青岛世联兴业房地产顾问有限公司，由世联地产和世联先锋共同投资设立
西安世联	指	西安世联投资咨询有限公司，由世联地产和世联先锋共同投资设立
福州世联	指	福州世联房地产顾问有限公司，世联地产之全资子公司
合肥世联	指	合肥世联投资咨询有限公司，由世联地产和世联先锋共同投资设立
北京世联兴业	指	北京世联兴业房地产顾问有限公司，世联地产之全资子公司
深圳世联行	指	深圳市世联行房地产经纪有限公司，世联地产之全资子公司
苏州世联行	指	苏州世联行房地产经纪有限公司，世联地产之全资子公司
南京世联行	指	南京兴业世联行房地产经纪有限公司，世联地产之全资子公司
天津世联行	指	天津世联行房地产经纪有限公司，世联地产之全资子公司
世联先锋	指	深圳世联先锋投资有限公司，世联地产之全资子公司
盛泽担保	指	深圳市盛泽融资担保有限责任公司，世联地产之全资子公司
世联投资	指	深圳世联投资有限公司，世联地产之全资子公司
小额贷款	指	深圳市世联小额贷款有限公司，世联地产直接或间接持有其 100% 股份
重庆纬联	指	重庆纬联地产顾问有限公司，世联地产之全资子公司
青岛雅园	指	青岛雅园物业管理有限公司，世联地产之控股子公司
山东世联	指	山东世联怡高物业顾问有限公司，世联地产之控股子公司
四川嘉联	指	四川嘉联兴业地产顾问有限公司，世联地产之控股子公司
金融服务	指	房地产金融服务，包括按揭代理、融资担保、小额贷款、投资管理
资产服务	指	房地产资产服务，包括资产咨询、资产管理、资产经营

## 重大风险提示

1、政府下一阶段执行现有房地产调控政策的力度以及后续是否还会推出新的调控政策存在不确定性，从而对市场成交的变动方向产生重大影响。世联在发展过程中经历了多次政策调控和房地产市场的波动，形成了一套行之有效的应对方法，重要的是密切关注市场变化，及时调整经营策略。

2、当前房地产市场在不同地区的发展水平不均衡；尽管目前公司代理顾问业务的全国布局已经基本完成，但各地区公司尚处在不同的发展阶段。在这种情况下，可能存在某个地区市场突然出现了市场机会，但当地公司的经营团队因缺乏经验而无法把握时机，或无法及时规避突然出现的市场风险的情况。这需要集团管理层对于重点的地区市场予以特别关注，定期跟踪和分析这些地区的市场变化，对于当地团队给予特别的决策指导和资源倾斜。

3、公司新业务的发展受政策、市场、行业发展阶段的影响，其发展速度和结果存在不确定性。公司认为，新业务如果结合世联现有业务的优势（例如代理业务的强大销售能力和广泛的客户网络等），沿着与公司核心资源密切相关的方向延展，可以发展得更加迅速和稳健。特别需要提到的是公司新业务中的金融业务，公司将通过有效的组织和制度安排更加有效地控制其风险。

4、公司属于人力资源密集型公司，企业的成功所依靠的是自身在各方面持续改善的能力，这一点对于公司核心人员的上进心提出很高的要求。面对剧烈变化的市场和竞争形势，核心人员是否能够不断学习、改善，持续投入工作热情，都存在不确定性。同时，人员和机构数量的快速增长，会带来企业文化稀释和协同工作难度加大的挑战。对此，唯有继续强化企业文化的传承和对管理



人员领导力的提升，完善激励和绩效考核机制，培养潜力人才，才能创造卓越绩效。

## 第二节 公司简介

### 一、公司信息

股票简称	世联地产	股票代码	002285
变更后的股票简称（如有）	无		
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	深圳世联地产顾问股份有限公司		
公司的中文简称	世联地产		
公司的外文名称（如有）	Shenzhen WorldUnion Properties Consultancy Co.,Ltd.		
公司的外文名称缩写（如有）	无		
公司的法定代表人	陈劲松		
注册地址	深圳市深南东路 5047 号深圳发展银行大厦 13 楼		
注册地址的邮政编码	518001		
办公地址	深圳市深南东路 5047 号深圳发展银行大厦 13 楼		
办公地址的邮政编码	518001		
公司网址	<a href="http://www.worldunion.com.cn">http://www.worldunion.com.cn</a>		
电子信箱	<a href="http://info.worldunion.com.cn">http://info.worldunion.com.cn</a>		

### 二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	梁兴安	栾婧
联系地址	深圳市深南东路 5047 号深圳发展银行大厦 13 楼	深圳市深南东路 5047 号深圳发展银行大厦 13 楼
电话	0755-22162824	0755-22162708
传真	0755-22162231	0755-22162231
电子信箱	<a href="mailto:info@worldunion.com.cn">info@worldunion.com.cn</a>	<a href="mailto:info@worldunion.com.cn">info@worldunion.com.cn</a>

### 三、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸的名称	《证券时报》、《中国证券报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	<a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
公司年度报告备置地点	深圳市深南东路 5047 号深圳发展银行大厦 13 楼

#### 四、注册变更情况

	注册登记日期	注册登记地点	企业法人营业执照 注册号	税务登记号码	组织机构代码
首次注册	1993 年 04 月 13 日	深圳市罗湖区人民南路国商东座 418 室	企合粤深总字第 301534 号	440303618867554	61886755-4
报告期末注册	2011 年 12 月 23 日	深圳市深南东路 5047 号深圳发展银行大厦 13 楼	440301501120135	440300618867554	61886755-4
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）		2009 年 8 月 28 日-2009 年 10 月 26 日主营业务：从事投资可行性研究、项目策划、房地产信息、房地产交易代理、企业形象设计、科研经济技术管理咨询、物业管理业务（以上不含限制项目）。在本市设立 1 家非法人分支机构，经营范围与总公司相同。 2009 年 10 月 27 日至今主营业务：房地产咨询、房地产代理、房地产经纪、物业管理。			
历次控股股东的变更情况（如有）		无变更。			

#### 五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	北京市东城区朝阳门北大街 8 号富华大厦 A 座 9 层
签字会计师姓名	张伟坚、潘传云

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

☒ 适用 ☐ 不适用

保荐机构名称	保荐机构办公地址	保荐代表人姓名	持续督导期间
招商证券股份有限公司	广东省深圳市福田区益田路江苏大厦 A 座 41 楼	沈卫华、万虎高	2009 年 8 月 28 日至 2012 年 8 月 27 日

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

☐ 适用 ☒ 不适用

#### 六、回顾与展望

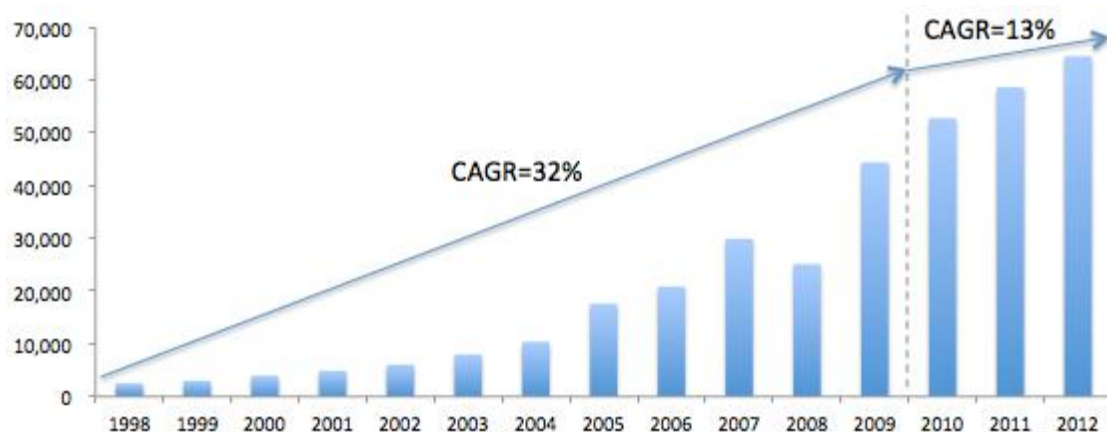
##### （一）2010-2012年市场发展情况回顾

1998 年国家启动住房商品化改革，经过一系列政策推动，促使房地产行业成为支柱产业，房地产市场经历了 10 年的高速增长，全国商品房销售额从 1998 年的 2,513 亿元增长到 2009 年的 44,355 亿元，复合增长率高达 30%。近十年的高速发展使房地产价格上升很快，投资过热，自 2010 年之后，房地产调控政策频出，力度逐步升级，2010 年至 2012 年全国商品房销售额年均复合增长率下降到 13%，增长速度大幅放缓。2010 年以来，以万科、保利为代表的领先开发企业顺应市场变化，积极调整销售策略，扩大了领先优势，排名前 10 名和前 20 名的开发商合同销售额复合增长率分别为 32% 和 30%，均大幅度高于同期全国商品房销售增速，行业集中度不断提升。

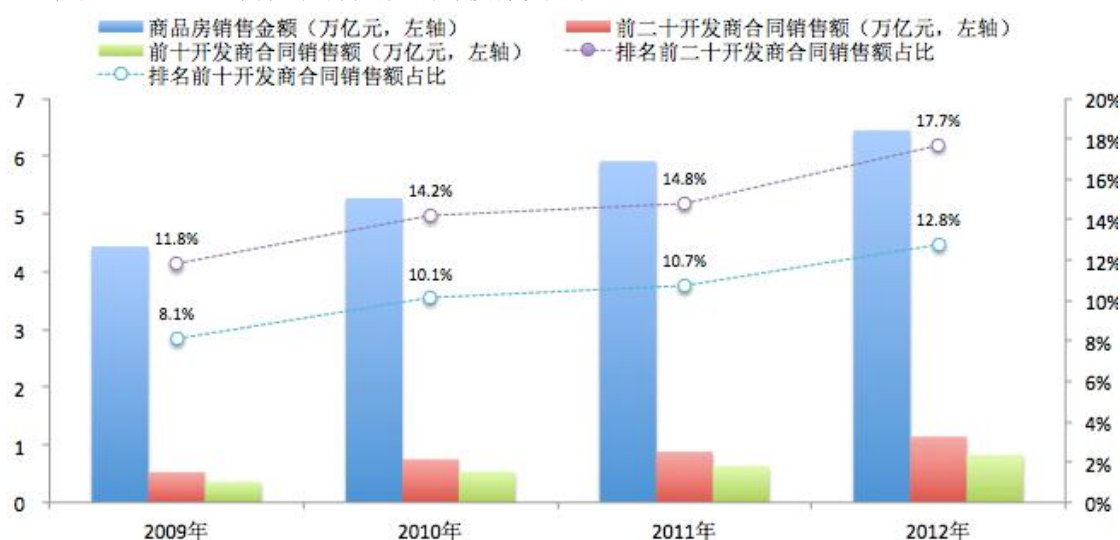
中国房地产市场是一个巨量市场，在近年的发展过程中出现明显的结构化不平衡特点，具体变现为两个方面：其一，一

二线和三四线城市表现分化。2012年，一二线城市的成交表现跑赢全国，而前两年市场增长较快的三四线城市，其商品住宅成交面积却出现了同比下跌的情况；其二，产品结构的表现分化，刚需产品及改善性产品相对热销，而大户型产品走量相对困难。

附图：1998-2012年全国商品房销售额增长速度



附图：2009-2012年房地产开发行业集中度持续提升



## (二) 2010-2012年世联发展情况回顾

### 1、代理销售额增速为市场增速的4.5倍，份额增长为09年的2.5倍

2009年8月世联成功在深交所上市，上市三年，世联代理销售额和收入远超市场和开发企业增速，2012年世联实现代理销售额2,111亿元，收入18.8亿元，三年复合增长率分别为54%和37%。利润方面，由于受到宏观调控致使房地产开发企业延长代理费结算周期等因素影响，增速慢于销售额及收入增长，三年复合增长为12%，仍远好于行业内其他主要竞争对手。三年来，世联的市场份额、行业影响力持续提升，2012年市场份额提升至3.3%，较2011年提高0.9个百分点，较2009年提高2个百分点。

上市以来，世联建立了针对大客户服务体系。2010年至2012年，世联大客户个数从10家升至14家；大客户销售额复合增长率为34%，2012年达681亿元，大客户销售额已占世联代理销售额的32%。此外，世联的大客户渗透率已经从2010年的9%稳步上升至2012年的11%。

### 2、完成全国布局，规模优势显现

截止2012年，公司形成了华东、华北、华南、山东4大区域和东莞、重庆2个直辖地区，完成了全国39个核心城市的布局，

相比2009年上市之时的21个城市新增了18个，构建了灵活的“区域+直辖区”管控结构。世联在过去三年坚持主营业务的城市升级战略，帮助地区公司跨越3000万和5000万的收入门槛，边际利润显著提高。公司通过大客户战略、以客户为导向的业务拉动策略以及业务流程标准化和工具化策略，借助全国性的品牌优势和当地标杆项目，推动地区公司规模升级，在当地市场取得领先地位。2012年有9家公司（含控股公司）销售额过百亿，17家公司主营业务收入过5000万，世联全国布局已基本完成，规模优势逐步显现。

附表：2010-2012年布局公司销售表现和收入表现

销售额规模	公司数目			收入规模	公司数目		
	2012年	2011年	2010年		2012年	2011年	2010年
超过100亿	9	2	2	过亿	2	2	2
50-100亿	6	11	8	7000万-1亿	5	5	2
30-50亿	7	5	6	5000-7000万	10	4	4
30亿以下	9	10	5	3000-5000万	0	6	6
				3000万以下	19	16	10

上市之后，世联先后战略性并购山东信立怡高、四川嘉联、重庆纬联3家区域领先型代理公司，完善了区域的战略布局。2012年三家公司合计代理销售额255亿元，占世联代理销售额比例11%。自并购以来，三家公司的代理销售额复合增长率分别为51%、77%和41%。三家公司市场份额稳居所在区域前列，其中，山东信立怡高排名当地市场第一，销售规模是第二、三名的总和，四川嘉联在成都市场位居第二，重庆纬联市场第三。

### 3、构建“资产服务+金融服务”业务版图，稳步推进“集成服务”的实施

上市三年来，世联稳步向综合性房地产服务商的战略目标迈进。2011年，世联成立商业顾问事业部，与写字楼事业部共同组成世联的工商服务版块。2011年底世联完成青岛雅园控股权收购，进入资产服务领域；2012年以雅园为基础，将世联“咨询+实施”的模式复制到资产管理业务，构建“资产策划+资产管理”的独特业务模式，形成差异化优势；利用组织红利及渠道优势，将苏寓的服务式公寓运营模式，和新地中心的办公楼服务模式在全国进行复制。2012年完成了对盛泽金融的并购，世联金融正在积极探索利用主营业务机构客户和小业主资源发展房地产金融增值服务的新模式。

### 4、始终关注组织和人员成长，坚定不移投资于人和组织建设

截止2012年年底，世联在册员工人数12,517人（含并购公司），较2010年年初的3,481人增加9,000余人，员工增长幅度高达260%。其中，超过四分之三的员工拥有大专及以上学历。上市三年来，世联秉持“坚定不移地投资人”理念，以支持规模化发展战略。三年共计投入2,071万元，学以致用效率和效果逐步提升。基于“在岗实践、教练指导、王牌课程”的培养模式，“在岗实践”实现了“边工作边学习”的方式，为代理各岗位配置标准化、模块化工具箱以实现稳定质量，提升效率，缩短上岗周期和成交周期。目前已成功完成了销售人员及项目经理两类岗位工具箱的推广实施，覆盖人员6,000余人；“教练指导”旨在传承世联传帮带传统，着重提升新人实战能力；王牌课程助力员工关键阶段成长，以“新人入模学文化，专业培训学案例、领导力发展设挑战”的思路，分享价值观，分享知识经验。企业文化在组织终端得到强化。

2010年，世联聘请国际公司对公司组织进行设计，推行矩阵管理，以满足世联多业务线和多地区的管理要求。在这三年里，顾问部开发了全国信息呼叫中心、专业培训中心和产品案例平台，代理部开发了全国呼叫中心，并对业务流程进行标准化和工具化，形成销售策划人员和项目经理的口袋手册。

### （三）展望未来

#### 1、市场空间巨大，短期结构调整，有策略性地面对波动

展望未来，我们认为中国房地产市场长期需求无忧，新型城镇化将为房地产市场带来坚实的需求。世联认为，新型城镇化将通过交通、产业和人口的转移，由核心城市的驱动，带动边缘城镇的发展。据国泰君安等研究机构预测，2030年中国城镇化率将达到64.3%，城镇人口将达到9.4亿人，未来十年，年均新增城镇人口的住房刚性需求、改善性需求及房屋更新需求分别为4.1亿平米、5.5亿平米和2.1亿平米，三项合计年均新增住房需求约11.7亿平米，对比2012年全国商品住宅销售额9.8亿平米，长期潜在需求仍然空间巨大。

然而我们也看到，经历了2012年的暖冬之后，政策调控带来市场短期波动的风险正在加大，2013年3月国五条及国五条细则出台，标志着新一轮房地产调控拉开序幕，未来税收、信贷政策的调整将对楼市带来显著影响。2013年将是新一届政府定调未来十年中国经济和房地产市场走向的政策元年，短期内出现政策放松的概率极低。我们应该清醒的认识到房价快速上

涨的时代已经结束，中国房地产市场已经进入下半场。

## 2、开发商产品结构不断完善，对房地产服务的需求日益多样

近年来，城市功能和产业的升级，以及客户需求层次的提升对房地产开发商的产品和服务提出了更高的要求。领先的开发商坚持与城市同步发展的策略，从满足客户需求的角度出发，不断完善自己的产品线，逐步探索商住协同发展模式。开发商产品及服务的日益完善也带来了房地产服务多样化和专业化的需求。目前来看，国内一线城市已经进入资产运营时代，新的写字楼和产业园项目多为自持，需要物业管理、物管咨询甚至“物管+租赁”的资产运营服务。二线城市功能和产业升级，综合体开发井喷，新增写字楼供应高速发展，开发商在传统的销售、咨询服务以外，对招租和运营服务的需求也逐渐成为主流。

## 3、行业集中度提高，发展机遇隐现

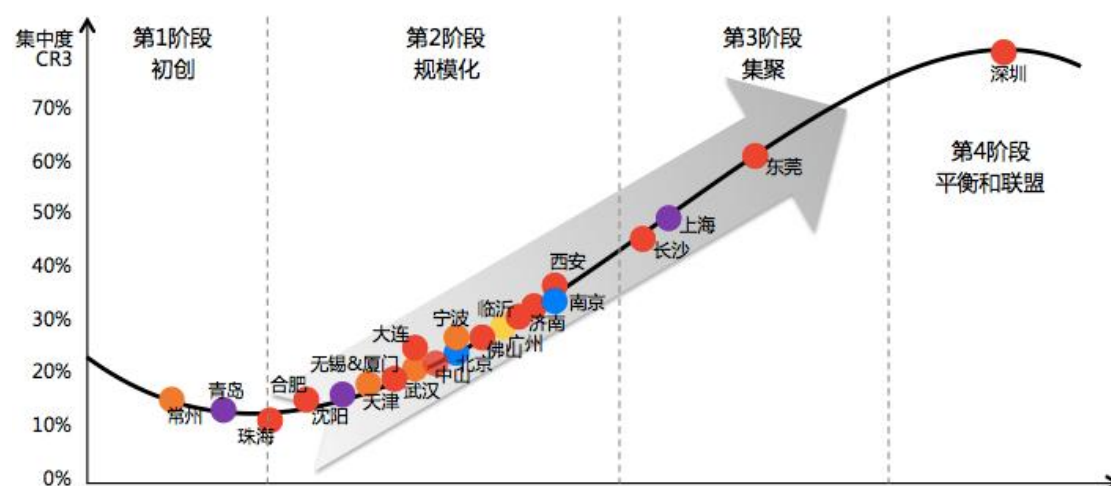
伴随着市场的转变，中国房地产服务企业的竞争格局也将随之改变。过去几年中国房地产服务企业的集中度快速提升，国内领先的四家上市房地产服务企业的代理销售市场份额已经从2009年的4.9%上升到2012年的8%，三年时间提升了3.1个百分点，未来这一趋势将进一步加速。

附表：四家上市房地产中介代理企业市场份额变化（单位：亿元人民币）

公司	2009年		2012年	
	销售额	市场份额	销售额	市场份额
世联	579	1.3%	2,111	3.3%
另3家	1,607	3.6%	3,041	4.7%
合计	2,186	4.9%	5,152	8.0%

根据科尔尼公司对全球近两万家公司的持续跟踪，多数行业整合的典型模式是“S曲线”。我们观察到，中国大部分城市的房地产代理市场正处于“规模化”向“聚集”转变的阶段，而深圳等成熟市场已经进入平衡阶段。平衡阶段的典型特征是：处于领导地位2至3家企业会占据绝大部分市场份额，其他竞争者影响力和市场份额极为有限。我们认为，房地产服务行业集中度的提升不仅表现全国总量市场上，而且体现在每一个城市和地区，深圳今天的竞争格局很可能成为其它城市的未来。

附图：主要城市房地产代理销售公司前三名的市场份额之和



## 4、世联发展战略

在过去的二十年里，世联优势主营业务的成长和发展顺应了房地产行业大趋势，成功地完成主营业务全国布局。而面对未来变动的市场环境及竞争格局，面对开发商日益专业化和多样化的需求，面对人力成本刚性上升的趋势，面对互联网及大数据等新技术带来的发展机遇及挑战，世联已经形成清晰的发展思路和策略。

世联未来十年发展的核心思路，是一切业务围绕客户出发，利用世联现有的全国网络，为客户增加价值。世联将重点打造三个全国性业务平台：针对开发商销售及咨询需求的房地产代理顾问平台、针对机构客户管理和运营需求的房地产资产服

务平台、以及针对小业主购房、居住和生活需求的业主生活服务平台。聚焦未来三年，世联的策略将集中在下面几个方面：

（1）代理业务规模化由布局转向核心城市纵深发展，地区公司持续升级，确保各区域市场份额绝对领先，实现群体性突破，继续做行业的领跑者；

（2）顾问、商业、写字楼业务坚定不移地利用组织红利，落地分公司，快速响应客户，降低人工成本，加快规模化进程；

（3）资产服务业务利用世联组织红利，通过拓展和生产落地分公司，实现快速规模化发展；结合世联成熟业务已经形成的优势，形成差异化竞争；完善客户结构，拓展IT、电信、金融企业房地产资产管理市场；

（4）房地产金融服务在进行严格风控的前提下，一方面加强现有成熟产品的发展，另一方面积极探索利用主营业务机构客户和小业主客户资源，发展房地产金融增值服务；

（5）主营业务领先的成熟地区公司植入新的服务产品，稳健推进集成服务落地分公司，后台统一，拓展协同，满足客户的多样化需求。提升成熟地区公司的综合效益，为未来公司整体实现协同增效打下基础。

#### 风险提示：

上述发展战略陈述，属于计划性事项，不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

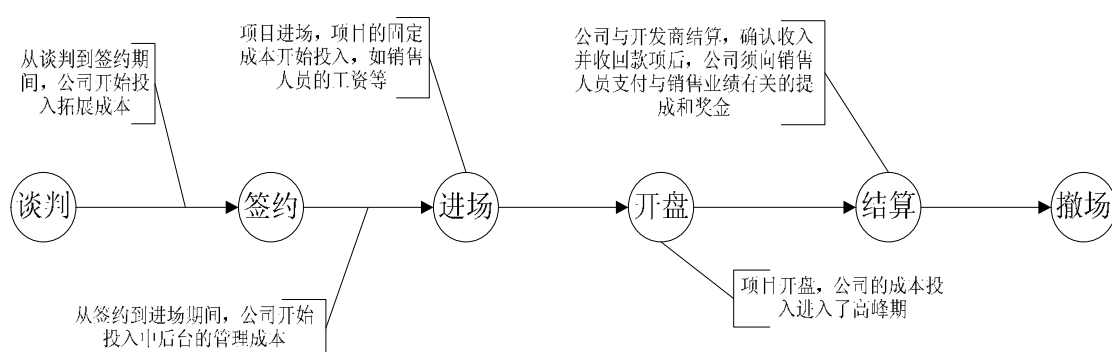
## 七、 公司财务特点说明

世联是一家房地产服务公司，员工是公司价值的根本。因此，公司财务既有人力密集型企业的特征，也具有显著的代理行业的企业特征，并且与房地产市场的变化密切相关。具体表现为以下几个方面：

### 1、员工是世联最重要的资产

员工是世联的核心资产，但其价值并未体现在资产负债表中。从逻辑上理解，公司对人力资本的投入必然带来人力资本价值的增长，并最终转化为公司资产，但在经营过程中，人力资本投入首先会体现为当期的成本费用，成为减少公司利润的因素。所以投资者除了通过财务数据来评估世联的价值，还应从世联的员工数量、专业素质、工作热情以及员工对公司文化的认同等方面，综合评估世联的价值。

### 2、代理业务的收入和成本费用的发生在时间上并不同步，所以分析公司的毛利率变化时需要做复位处理



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，这部分成本先与公司当期的销售代理额对应的销售收入而发生。

代理业务收入滞后于成本费用的发生，决定了世联利润表中的毛利率难以精确反映公司当期的经营情况。从管理会计的角度解决这一问题的方法就是用“按照公司当期代理销售额模拟计算的代理费”替换利润表中的代理收入，重新计算毛利率。

例如：公司2012年确认的成本主要决定因素是2012年2,111亿元的销售业绩，不考虑收入确认标准的问题，如果按0.83%

的保守费率计算，这部分代理销售额对应的代理收入约17亿元，而公司2012年财务报表上确认的代理销售收入主要来源于2011年第三、第四季度和2012年第一、第二季度的销售业绩，仅为13亿元，二者存在明显差异。

我们按照上述的办法模拟计算了2010-2012年的收入、毛利和毛利率，计算出来各期的模拟毛利率均高于公司年报中披露的毛利率水平。年报中披露的毛利率近三年持续下降，而模拟毛利率在2011年达到了最低点，但2012年有所上升。我们认为，模拟毛利率更能反映2011年房地产市场整体下行对公司业绩的影响，而2012年销售金额的突破性增长和毛利率的回升，更能体现市场回暖趋势和公司的真实经营情况。

基于上述原因，公司从2011年开始按季度披露公司当期的代理销售额，目的是为投资者提供一个新的角度分析世联的经营情况。

（具体数据如下表所示，模拟数据并非完全按照本年报所遵循的财务会计准则计算，仅供投资者参考。）

项目	2012年	2011年	2010年
代理销售额（亿元）	2,111	1,424	1,216
当期披露的平均费率（%）	0.83%	0.85%	0.89%
模拟代理费收入（万元）	175,473	121,558	108,224
模拟代理业务毛利（万元）	79,157	49,056	56,436
模拟毛利率（%）	45.11%	40.36%	52.15%
年报披露的代理业务毛利率	34.44%	38.02%	47.46%

### 3、世联经营性现金流的特点决定了“持有充足的现金”是公司日常现金管理的重要原则

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。

### 4、公司主营业务的边际收益率较高，在收入超过盈亏平衡点的情况下，增加的收入会带来较高的利润，规模经济的效应明显

从利润表的角度来看，公司的营业总成本（主要包括营业成本、管理费用和营业税金及附加等）中，与收入直接相关的变动成本费用占收入平均比重约为30%（主要是业务人员根据收入确定的提成、奖金和营业税金及附加）。因此，公司代理、顾问业务的边际收益率（即收入扣除变动成本后，占收入的比率）平均为70%（所得税前），或52.5%（所得税后），也就是说在收入超过盈亏平衡点的情况下，每新增加100万元的收入，将会增加70万元的税前利润（或52.5万元的税后利润），这将会相应提高毛利率和净利润率的水平。

因此，世联必须严格管控固定开支。出于这样的管理思路，公司销售团队的薪资结构设计成“固薪+提成”，大部分管理层员工的年薪50%以上是年底考核的奖金。

由于公司边际收益率较高，公司特别强调深耕城市和追求市场规模，因为更高的市场占有率意味着当地公司的收入、利润和利润率可以实现同步提升，规模效应十分明显。

### 5、人力成本是公司最大的成本，世联已经建立起人力成本的动态管理体系

世联是人力密集型的轻资产企业，人力成本占比最大。工资、奖金占公司成本费用的比重保持在70%左右。引起工资和奖金变动的因素不尽相同，其中工资支出的变动与员工数量和总体薪酬水平的高低关联度较高，奖金（主要是业务提成和绩效奖金）则与公司业务收入和经营情况密切相关。

因此，公司成本费用控制的重点是人力成本。根据世联的业务特点，公司对各业务和部门已经建立起有效的以定岗定编为基础的人力成本动态管理体系。具体而言，公司要求主营业务的员工规模与销售规模或收入相匹配，代理业务根据项目或



部门的销售目标实行人员数量和结构的定额管理，顾问业务根据收入目标实行人员数量和结构的标准配置和控制。因此，代理或顾问业务人员的增长要以调整的业务目标的增长为前提，业务部门人员实行动态管理。

### 第三节 会计数据和财务指标摘要

#### 一、主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

☐ 是 ☒ 否

	2012 年	2011 年	本年比上年增减(%)	2010 年
营业收入（元）	1,878,031,708.00	1,656,353,720.39	13.38%	1,271,998,812.24
归属于上市公司股东的净利润（元）	211,291,633.11	157,316,820.64	34.31%	241,771,755.29
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	207,662,952.78	155,318,833.57	33.7%	228,890,522.21
经营活动产生的现金流量净额（元）	225,335,309.27	1,023,357.41	21,919.22%	306,336,168.80
基本每股收益（元/股）	0.65	0.48	35.42%	0.74
稀释每股收益（元/股）	0.65	0.48	35.42%	0.74
净资产收益率（%）	14.85%	12.54%	2.31%	22.29%
	2012 年末	2011 年末	本年末比上年末增减(%)	2010 年末
总资产（元）	2,338,101,496.76	1,756,241,584.68	33.13%	1,596,575,467.66
归属于上市公司股东的净资产（归属于上市公司股东的所有者权益）（元）	1,486,744,583.03	1,372,323,880.70	8.34%	1,192,644,860.06

#### 二、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	2012 年金额	2011 年金额	2010 年金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	-464,094.19	71,579.47	-593,213.28	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	5,684,015.47	3,061,800.00	3,172,000.00	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	348,000.00	973,445.00		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-656,762.94	-848,043.70	14,080,406.19	

所得税影响额	1,273,410.86	675,068.22	3,784,432.01	
少数股东权益影响额（税后）	9,067.15	585,725.48	-6,472.18	
合计	3,628,680.33	1,997,987.07	12,881,233.08	--

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因

☐ 适用 ☒ 不适用

## 第四节 董事会报告

### 一、概述

#### （一）市场环境和政策分析

2012年的房地产市场可以用“向死而生”四个字来概括，同时市场呈现出四个明显的特征。

第一、市场反转，持续回升。2012年，房地产开发投资同比增速由负转正，全年投资额达71,804亿元，比上年增长16.2%。商品房成交量在成交量从3月开始恢复，其后持续上扬，2012年全年成交11.13亿平米，同比增长2.0%。全年土地购置面积3.57亿平米，同比下降19.5%，但土地成交先抑后扬趋势明显，下半年主流开发商开始补库存，土地成交溢价率也在下半年逐步上升。

第二、刚需主导，投资受抑。2012年，各地方政府由于财政紧张导致政策的预调微调来刺激楼市，叠加央行年内先后两次下调存款准备金率和两次降息，开发商去库存降价促销等因素，促使购房者的心理预期转变，需求大量释放，各地楼盘上门量开始增长，成交上扬。世联成交客户结构数据显示，2012年投资客占比基本在14%左右波动，说明当下的成交主要以刚性需求为主，投资客受制于限购政策，无法回归房地产市场。

第三、城市分化，结构失衡。从城市来看，2012年，一二线城市商品住宅销售面积同比分别增长38.3%、35.8%，远高于全国水平；但三四线城市商品住宅销售面积同比下跌5.9%。从库存来看，各类型城市2012年底库存均处于高位，但一二线城市去化时间从下半年开始明显下降，部分三四线城市出现了供过于求的情况，销售压力较大。限购限贷政策持续，但自住购房受政策影响较小，主流自住产品持续热销，销售占比持续提升，但大户型产品，特别是伪豪宅走量困难，存量持续积累。

第四、向死而生，业绩靓丽。从2011年下半年开始，成交量持续低迷，开发商库存积压，净现金流量持续为负。2012年3月，市场开始回暖，开发商积极应对，市场成交一路走高。房地产量价齐升，房企财务情况全面转好，业绩靓丽，大型上市房企普遍超额完成全年目标。从2012年第2季度开始，A股上市房企的经营现金流和筹资活动现金流全面转正。2012年，千亿级房企的数量由2011年的1个增加到3个，销售金额过百亿的房企数量超过50家。

#### （二）公司策略及执行情况

面对2012年市场的剧烈变化，公司的经营策略随之做出了调整，成功地把握了全年的成交浪潮。同时，公司基于战略安排和经营特性，坚持规模化发展和地区公司的升级。公司主要的管理举措包括：

第一、深化完善矩阵管理架构，明确授权和岗位职责，试点后台统一的集成服务模式，发挥组织红利，同时传承多业务协同的文化与价值观。推动主要业务系统和职能系统的开发建设和实施，提高运营效率，支持新业务扩张，构造世联房地产集成服务商的品牌，并探索与客户建立持续的专业粘性的方法。除此之外，各部门通过学习标杆来指引业务发展和公司变革的有效路径，优化人才结构来搭建更加强大的业务团队，并为组织的扩张积蓄能量。

第二、代理通过“大客户拓展、大区域裂变和核心成熟公司领先”三大策略，继续扩大业务份额。通过标准化、流程化和制度化建设，系统地提升运营效能，实现有质量的规模增长。规模领先，赢利能力也要领先。

第三、顾问将成熟的开发咨询和营销顾问业务落地分公司，商业咨询与写字楼业务在二线城市迅速规模化，根据城市创新业务品类，推动顾问业务持续增长。

第四、化新趋势为新机会，形成房地产资产服务、房地产金融服务两大板块。利用公司成熟分公司的客户资源与后台统一优势，探索出为机构客户提供集成服务的新模式，并形成标准化，具备复制能力。

2012年，公司的管理举措和经营策略顺应了市场形势，取得了良好的执行效果，代理销售金额大幅增加，市场份额不断扩大，领先优势更加明显。

#### （三）未来展望

##### 1、2013年房地产市场预判

##### （1）核心城市需求无忧

从经济和人口的角度来看，环渤海、长三角、珠三角和中西部城市群的人口聚集能力和经济发展潜力都是非常突出的，

这些地方的房地产需求仍然较大。在新型城镇化的推进下，我国经济从单核心逐步走向多核心，武汉、重庆、成都、长沙等城市形成的城市群引领中西部崛起，将继续吸引全行业目光。

## （2）2013年整体潜在供应仍处绝对高位，房企仍需跑量

我们定义潜在供应=滞后1.5年的新开工面积。经过季度调整过的数据显示，2011年3月至今，潜在供应持续大于销售面积，特别是在2011年10月至2012年4月，供销差最大，此阶段房企纷纷采取降价跑量的营销策略。即使随后在流动性放松的支持下，成交量持续上扬，但是由于潜在供应持续大于销售面积，导致当前的库存一直在高位运行。展望2013年，潜在供应量虽然有所回落，但是仍处于绝对高位，走量为先，预计将成为大多数开发商的选择。

## （3）产品分化，大户豪宅存量持续积压

世联监测的17个城市的数据显示，面积大于144平米的产品占比为34%，比面积小于90平米的产品高出8个百分点。四个一线城市中，面积小于90平米的产品销售占比比面积大于144平米的产品占比高出18个百分点。世联代理项目成交的套数结构显示，面积小于90平米的产品占比高达45.8%，而面积大于140平米以上的产品占比仅为13.6%。刚需和改善产品热销，大户型产品积压。2013调控重点仍然是打击投资和高端客户，预计成交情况仍不乐观。

## （4）政策持续施压，刚需仍能支撑市场走量

“新国五条”政策执行细则逐步落地，短期负面影响不可小视，中长期政策预计也将陆续出台。从2010年的经验来看，“4.15”新政出台之后，全国主要的40个城市（主要是一二线城市）全年的成交量同比下降明显。因此，我们不能存在侥幸心理，而是积极去应对政策变化，调整公司策略，将政策对公司的影响降到最低。目前公司成交客户中投资客占比不足15%，35岁以下的客户占有所有成交客户65%左右，首置首改客户仍然是市场主流，政府再出重手打压的可能性较小。2013年，公司将继续加强刚需市场的拓展，积极应变，同时坚持规模化发展和地区公司的升级战略。

## 2、2013年管理举措

2013年公司工作的总方针是：主营业务通过聚焦核心城市并提升市场份额、增加百亿销售额城市个数和深化大客户拓展，继续提升全国份额，在行业中领跑。顾问业务加速落地分公司，实现规模化发展。利用世联主营业务成熟的公司渠道与平台优势发展资产服务，用好机构客户和小业主资源发展金融服务，通过发挥组织红利、业务IT系统和集成服务商业模式提升运营效率和差异化竞争优势，继续推动公司规模化、有效益的增长。

### （1）业务策略方面

第一、代理业务实现规模化纵深发展，强化千亿规模城市部署，通过“大客户拓展、增加百亿城市和成熟分公司高增长”三大策略，确保各区域市场份额绝对领先，实现群体性突破，领跑行业。通过业务流程的工具化以及项目管理的IT系统开发，系统性地提升效率，实现业务的快速发展。

第二、顺应下一个十年中国城镇化的发展趋势，顾问继续将成熟的开发咨询和营销顾问业务规模化发展，商业销售与招商、写字楼销售与租赁等业务落地分公司，辐射周边城市，加速顾问业务持续增长。针对二线城市综合体，探索实现招、售、营、管一体化集成服务模式。

第三、资产服务落地分公司，利用分公司的组织和渠道优势，以拓展为核心，实现快速发展。同时提升资产服务的品质，打造品牌。

第四、金融服务要加强风控管理，利用主营业务的机构客户和小业主资源，发展针对开发商的专业融资服务和针对小业主的小额贷款等业务。

### （2）职能策略方面

第一、组织建设方面，继续深化完善矩阵管理架构，使组织架构与公司发展相匹配，重点完善业务线功能设置，明确管理责任，为主营业务规模化发展和服务品质提升提供保证。世联是战略驱动型的公司，战略管理要常态化，每三年制定一次战略，每年检讨和评估，应对市场变化，推动公司战略达成和有序发展。

第二、品牌建设方面，通过聘请第三方机构对公司机构客户进行满意度调查，提升服务品质。重新建设外部门户网站，提供公司的服务产品、专业书刊和研究报告以满足客户需求，建立起客户的路径依赖，提升世联的专业形象。

第三、学习与发展方面，各业务与职能部门选取学习标杆，聘请外部机构开展潜才培养计划和干部领导力咨询项目，提升干部管理水平和领导能力。通过互联网和视频新技术，推动培训课程与员工成长和客户需求相结合，帮助员工快速上岗，

提高服务能力。

第四、人力资本经营方面，公司秉承“人是世联最大资产”的理念，努力给员工创造人性化、舒适化的工作环境。积极探索公司中高层和核心员工的多层次、具有世联特色的、长中短期结合的激励体系。在新业务资产管理和金融服务方面，积极引入业内优秀员工和干部，主营业务引入跨行业人才，满足公司快速发展的需要。

第五、平台建设方面，配合公司的发展，重新审视业务IT系统的三年战略规划，建立起以项目管理为核心的业务信息管理系统，推动CRM、明源系统实现一体化，提高整体经营效率。

## 二、主营业务分析

### 1、概述

公司最近几期经营业绩情况如下：

项目	2012年	2011年	2010年
总营业收入（万元）	187,803.17	165,635.37	127,199.88
营业利润（万元）	29,994.52	27,249.26	31,465.04
利润总额（万元）	30,450.84	27,477.79	33,130.96
归属于上市公司股东的净利润（万元）	21,129.16	15,731.68	24,177.18
经营活动产生的现金流量净额（万元）	22,533.53	102.34	30,633.62
营业收入增长率	13.38%	30.22%	72.29%
归属于上市公司股东的净利润增长率	34.31%	-34.93%	60.29%

公司本期实现营业收入187,803.17万元，同比增长13.38%，主要原因是：1）公司应对今年房地产宏观调控和房地产市场环境波动，坚持了既定的经营方针，主营业务通过区域裂变、城市领先和大客户拓展，进一步扩大了市场份额；2）公司通过并购构建“集成服务”的业务版图，2012年资产服务和金融服务两项新业务为公司带来13,952.68万元的收入。

公司本期归属于上市公司股东的净利润为 21,129.16万元，同比增长34.31%，除营业收入增长的原因外，另一个主要原因是上年同期加速摊销了股权激励费用6,588.22万元，而本期没有发生该项费用。

公司本期经营活动产生的现金流量净额为22,533.53万元，较上年同期大幅增长，其主要原因是：1）本期公司的业务收入回款情况良好，和上年同期相比，净增加2.02亿元，增长13.50%；2）上年同期支付了开发商的战略合作诚意金1.2亿元，而本期收回合作诚意金4,900万元。

公司回顾总结前期披露的发展战略和经营计划在报告期内的进展情况

详见本报告第四节《董事会报告》之《概述》中的内容。

公司实际经营业绩较曾公开披露过的本年度盈利预测低于或高于 20%以上的差异原因

☐ 适用 ☒ 不适用

### 2、收入

说明

#### （1）营业收入按业务分类

项目	2012年	2011年	2010年
----	-------	-------	-------

	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例
代理销售业务	130,432.12	69.45%	114,088.74	68.88%	90,452.38	71.11%
增长率	14.33%		26.13%		77.34%	
顾问策划业务	41,155.62	21.91%	47,310.88	28.56%	31,142.89	24.48%
增长率	-13.01%		51.92%		96.83%	
经纪业务	1,853.85	0.99%	3,846.28	2.32%	5,148.07	4.05%
增长率	-51.80%		-25.29%		-17.16%	
金融服务业务	4,745.58	2.53%				
增长率	--					
资产服务业务	9,207.10	4.90%				
增长率	--					
其他业务	408.90	0.22%	389.47	0.24%	456.54	0.36%
合计	187,803.17	100.00%	165,635.37	100.00%	127,199.88	100.00%

公司的主营业务收入结构保持相对稳定，代理、顾问业务收入在公司营业收入中仍占主要份额。虽然公司2012年已实现的代理销售额达到2,111亿，同比增长48.24%，但由于受到市场调控的影响，代理业务收入的结算周期仍维持在平均6个月左右，导致公司代理业务收入的增速放缓；同时顾问业务受房地产市场投资回落的影响出现同比下降。

公司通过并购积极推进新业务的发展，2012年公司先后通过股权收购的方式涉足资产服务和金融服务领域，这两项业务在本报告期分别为公司带来9,207.10万元和4,745.58万元的收入，占公司营业收入的4.90%和 2.53%。

### 1) 代理业务收入

项目	2012年	2011年	2010年
新增签约代理项目面积（万m <sup>2</sup> ）	6,215.60	6,208.42	4,995.34
增长率	0.12%	24.28%	139.87%
已结算代理销售额（亿元）	1,569.14	1,336.50	1,015.86
增长率	17.41%	31.56%	75.41%
已结算代理销售面积（万m <sup>2</sup> ）	1,732.35	1,340.49	1,188.34
增长率	29.23%	12.80%	93.90%
代理销售业务收入（万元）	130,432.12	114,088.74	90,452.38
增长率	14.33%	26.13%	77.34%
代理收费平均费率	0.83%	0.85%	0.89%

注：1) 代理收费平均费率=代理销售业务收入/已结算代理销售额。

2) 新增签约代理项目面积按代理合同中约定的实际委托面积统计。

通过持续跟踪代理费率的数据（如下图所示），我们发现，平均代理费率从2011年上半年最高的0.88%下滑至2012年上半年的0.81%后开始反弹，2012年下半年的平均代理费率已经回升至0.84%。我们认为目前市场环境下，代理公司业务的竞争并不仅仅是停留在费率上，开发商会越来越关注代理公司帮助他们实现销售的能力，世联经过20年的发展，代理服务能力和在业界颇有口碑，我们认为至少在可以预见的未来6个月内，公司的代理费率将不会低于2012年半年报所披露的0.81%的水平。



2012年1-12月公司已实现代理销售额在各月的分布情况如下：

月份	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合计
2012年已实现的代理 销售额(亿元)	39	98	138	138	222	192	190	168	220	219	226	261	2,111
2011年已实现的代理 销售额(亿元)	109	60	102	127	135	129	142	134	138	134	93	121	1,424
2010年已实现的代理 销售额(亿元)	58	25	79	77	58	52	72	133	194	157	141	170	1,216

注：“已实现代理销售额”是指报告期内按照收取定金为口径统计的代理销售额，前述“已结算代理销售额”是指报告期内确认的代理业务收入所对应的代理销售额。

受结算时间滞后的影响，公司目前累计已实现但未结算的代理销售额已经增加到约1,105亿元，将在未来的3至9个月为公司带来约8.84亿元的代理费收入。其中，属于公司100%控股子公司的未结算代理销售额约989亿元，将在未来的3至9个月为公司带来约7.71亿元的代理费收入；剩余部分为归属于山东世联、四川嘉联的未结算代理销售额和未结算代理费（注：重庆伟联在本报告期已经成为公司100%控股的子公司）。

## 2) 顾问策划业务

项目	2012年	2011年	2010年
顾问业务年度执行合约数(个)	737	718	565
其中：地方政府或土地运营机构策划项目数（个）	42	30	44
房地产开发商策划项目数(个)	695	688	521
顾问策划业务收入（万元）	41,155.62	47,310.88	31,142.89

国家统计局的数据显示，2012年，全国房地产开发投资71,804亿元，同比增长16.2%，但增速比去年同期回落11.9个百分点；房地产开发企业土地购置面积35,667万平方米，同比下降19.5%；房屋新开工面积177,334万平方米，同比下降7.3%。受这些因素的影响，公司顾问策划业务收入同比下降13.01%。

## 3) 经纪业务



项目	2012年	2011年	2010年
经纪业务分支机构数（个）	14	28	41
年成交总额（万元）	119,863.94	212,602.90	253,908.78
二手房成交套数（套）	1,075	1,090	1,377
经纪业务收入（万元）	1,853.85	3,846.28	5,148.07

公司自2011年第四季度逐步收缩了经纪业务规模，目前经营的店铺仅有21家，经纪业务收入同比下降了51.80%。

#### 4) 资产服务业务

项目	2012年
新签约项目个数	8
管理项目个数	21
收费面积（万平方米）	62.44
资产服务收入（万元）	9,207.10

注：其中前期物业管理、物业顾问的项目，其收费面积按零统计。

本报告期公司收购的青岛雅园开始纳入合并报表范围，实现收入9,207.10万元，公司将继续加大房地产资产服务的规模扩张和模式探索，不断提高公司合约性收入的比重。

#### 4) 金融服务业务

业务类型	2012年9-12月		说明
	业务总量 (万元)	营业收入 (万元)	
按揭代理	3,797.00	60.69	业务总量是指统计期间内公司为个人客户向金融机申请的按揭贷款总额。公司根据贷款额的一定比例收取服务费，计入营业收入。
担保赎楼	12,928.26	196.41	业务总量是指统计期间内公司为客户办理赎楼业务提供担保的总额。公司按担保总额的一定比例收取担保费用，计入营业收入。
现金赎楼	90,129.00	1,989.22	业务总量是指统计期间内公司为客户垫资办理赎楼业务的现金总额。公司按垫资总额的一定比例收取费用，计入营业收入。
小额贷款	17,147.00	1,757.96	业务总量是指统计期间内公司为客户发放的贷款总额。公司根据贷款额的一定比例一次性收取手续费，另外根据合同约定的利率以及贷款初始本金计息（含管理费），直至贷款全额结清。一般来税，确认业务收入对应的贷款额要大于该统计期间的业务总量。
其他金融服务	15,000.00	741.30	业务总量是指统计期间内公司为客户提供投资管理、投资咨询或代理等金融服务的总额。公司根据服务规模总额的一定比例收取服务费，计入营业收入。
合计	139,001.26	4,745.58	

本期公司收购了从事房地产金融服务的三家关联公司：盛泽担保、小额贷款和世联投资，并于2012年9月1日起将其纳入合并报表范围，2012年9-12月，这三家公司实现收入4,745.58万元。房地产金融服务板块业务与公司的主营业务之间，客户资源相通，支撑业务和布局的数据分析和市场运营具有共同的平台基础，可以为世联地产主营业务和房地产金融服务实现资源共享，最终为公司打造房地产服务产业链一体化的服务格局。

## (2) 营业收入按地区分类

区域	2012年		2011年		2010年	
	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例
华南区域	110,685.97	58.94%	95,610.35	57.72%	70,057.49	55.08%
增长率	15.77%		36.47%		37.81%	
华东区域	29,965.75	15.96%	22,774.83	13.75%	19,862.28	15.62%
增长率	31.57%		14.66%		102.37%	
华北区域	35,629.26	18.97%	36,898.00	22.28%	31,421.24	24.70%
增长率	-3.44%		17.43%		138.46%	
山东区域	11,522.19	6.14%	10,352.19	6.25%	5,858.87	4.60%
增长率	11.30%		76.69%		--	
合计	187,803.17	100.00%	165,635.37	100.00%	127,199.88	100.00%

公司本期营业收入的区域分布与去年相比稍有变化，具体如下：

华南区域的营业收入规模仍然占公司的比重最高，由于华南区域市场成熟，团队服务大客户的能力较强，区域下辖地区公司迅速成长，其中珠海世联跨过了7,000万元的收入规模，厦门、长沙地区的收入规模也突破了5,000万元；另外，公司在100%控股重庆纬联以后，重庆地区的收入规模也迅速增长，2012年也超过了5,000万元。地区公司的成长巩固了华南区域在公司中各区域中的领先地位。

华东区域本期的营业收入规模和占比增长明显。针对华东区域的市场格局，公司一方面对已经设立的地区公司进行城市升级，提高市场占有率，例如合肥、无锡、南京地区的收入规模增长迅速，其中合肥世联的营业收入达到了8,359.18 万元，成为又一个跨过7,000万元收入规模行列的公司；另一方面加紧在上海周边城市进行布局，如常州、宁波、南通、徐州等城市，并在新设立公司的城市依托大客户打开了当地市场，扩大了区域收入规模。

华北区域本期的营业收入和占比均略有下降，出现这一状况的原因主要是由于华北区域实际布局的城市数量较少，北京、天津、大连等主要城市上半年受市场调控的影响较大，导致华北区域上半年的代理销售额同比下降，虽然下半年区域的代理销售额回升明显，但由于结算周期没有明显改善，其下半年的销售额的增长不能完全体现在营业收入上。

公司实物销售收入是否大于劳务收入

☐ 是 ☒ 否

公司重大的在手订单情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期内产品或服务发生重大变化或调整有关情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	242,148,221.39
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例（%）	12.89%

公司前 5 大客户资料

√ 适用 □ 不适用

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例（%）
1	万科企业股份有限公司	94,190,326.49	5.02%
2	保利房地产（集团）股份有限公司	56,561,796.50	3.01%
3	中信房地产股份有限公司	38,360,455.70	2.04%
4	深圳华侨城控股股份有限公司	28,188,674.36	1.5%
5	远洋地产有限公司	24,846,968.34	1.32%
合计	——	242,148,221.39	12.89%

### 3、成本

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2012 年		2011 年		同比增减(%)
		金额	占营业成本比重 (%)	金额	占营业成本比重 (%)	
房地产中介服务业	工资奖金	879,635,006.23	71.91%	720,863,992.43	71.8%	22.03%

产品分类

单位：元

产品分类	项目	2012 年		2011 年		同比增减(%)
		金额	占营业成本比重 (%)	金额	占营业成本比重 (%)	

说明

#### （1）总体情况

公司最近各期的成本情况如下：

项目	2012年		2011年		2010年	
	金额 (万元)	占营业收入 的比重	金额 (万元)	占营业收入 的比重	金额 (万元)	占营业收入 的比重
营业收入	187,803.17	100.00%	165,635.37	100.00%	127,199.88	100.00%
增长率	13.38%		30.22%		72.29%	
营业成本	122,319.84	65.13%	100,397.80	60.61%	68,931.05	54.19%
增长率	21.84%		45.65%		81.01%	
营业成本中的工资奖金	87,963.50	46.84%	72,086.40	43.52%	52,170.67	41.01%
增长率	22.03%		38.17%		80.64%	
工资奖金占营业成本的比重	71.91%		71.80%		75.69%	

2012年，公司营业成本支出122,319.84万元，较上年同期增长了21.84%，增长速度快于公司营业收入的增长，这部分增

长主要来源于占公司营业成本主要比重的工资奖金项目。本期营业成本中的工资奖金同比增长了22.03%，主要原因是：1）公司销售规模增长，生产人员增加；2）员工薪酬水平调整；3）公司收入规模增长，盈利增加，相应的业务提成和绩效奖金增加。

## （2）毛利分析

公司最近各期各项业务的毛利情况如下：

业务类别	2012年			2011年			2010年		
	金额 (万元)	占比	毛利率	金额 (万元)	占比	毛利率	金额 (万元)	占比	毛利率
代理业务	44,926.27	68.61%	34.44%	43,380.13	66.50%	38.02%	42,929.07	73.67%	47.46%
增长率	3.56%		-3.58%	1.05%		-9.44%	63.78%		-3.93%
顾问业务	15,686.92	23.96%	38.12%	23,514.03	36.04%	49.70%	15,155.38	26.01%	48.66%
增长率	-33.29%		-11.58%	55.15%		1.04%	98.36%		0.37%
经纪业务	-487.27	-0.74%	-26.28%	-1,711.66	-2.62%	-44.50%	57.71	0.10%	1.12%
增长率	71.53%		18.22%	-3,065.98%		-45.62%	-96.25%		-23.66%
金融服务业务	2,927.51	4.47%	61.69%						
增长率									
资产服务业务	2,162.80	3.30%	23.49%						
增长率									
其他	267.10	0.41%	65.33%	55.07	0.08%	14.14%	126.67	0.22%	27.75%
合计	65,483.33	100.00%	34.87%	65,237.57	100.00%	39.39%	58,268.83	100.00%	45.81%

注:毛利=收入-成本

公司的业务毛利主要来源于代理业务和顾问业务，具体情况如下：

1）代理业务由于收入增长，代理业务毛利较上年同期略有增长，但是因为销售规模扩大引起的成本增长的速度快于收入的增长速度，导致代理业务毛利同比降了3.56%；

2）顾问业务由于收入下降，且其成本支出主要为固定成本（如工资等），导致顾问业务毛利同比下降33.29%，毛利率下降11.58%；

3）经纪业务因为经营规模收缩而收入大幅下降，但是由于本期没有大规模地关闭门店，因此需要一次性记入成本的关店损失大幅减少，如租金、门店装修费用、解除合同的补偿成本等，使得经纪业务的毛利和毛利率水平较上年同期分别增长了71.53%和18.22%；

4）公司于2012年9月1日起将经营房地产金融服务业务的盛泽担保、小额贷款、世联投资三家公司纳入合并报表范围。金融服务业务规模受其资金规模的影响较大，由于自有资金比较有限，为了扩大业务规模，公司需要对外融资来获取业务发展所需的资金，使用这些资金需要支付利息，同时还要增加内部管理成本，这部分成本都是固定性支出，因此资金使用效率直接影响金融业务收入和毛利；

5）资产服务业务是公司本报告期新增的业务，该业务的主要特点是收入受经济周期波动的影响很小，但毛利率水平一般低于公司传统的代理、顾问业务。公司今后的策略是在基础物业管理业务上逐渐叠加高端的房地产资产管理服务，以提高项目的综合利润水平。

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	44,008,926.38
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例（%）	15.34%

公司前 5 名供应商资料

√ 适用 □ 不适用

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例（%）
1	世贸广场（沈阳）置业有限公司	22,184,190.00	7.73%
2	深圳市友银物业发展有限公司	11,423,272.24	3.98%
3	深圳市卓悦国际旅行社有限公司	3,893,703.80	1.36%
4	港沪房地产有限公司	3,368,447.34	1.17%
5	广州市银蝶物业管理有限公司	3,139,314.00	1.09%
合计	——	44,008,926.38	15.34%

#### 4、费用

（1）2012年，公司管理费用支出23,148.36万元，同比下降了14.52%，上年同期摊销了股权激励成本6,588.22万元，如果剔除这个因素的影响，管理费用同比增长12.96%，主要是因为公司本期跟业绩相关的绩效奖金增加而造成的。

（2）本期利润表中“提取保险合同准备金净额”比上年同期增加了138.43万元，主要是因为本期合并报表范围包含了新收购的盛泽担保，所增加的金额主要是盛泽担保按规定计提的担保赔偿准备和未到期责任准备。

#### 5、现金流

单位：元

项目	2012 年	2011 年	同比增减（%）
经营活动现金流入小计	2,773,677,055.05	1,543,291,853.15	79.72%
经营活动现金流出小计	2,548,341,745.78	1,542,268,495.74	65.23%
经营活动产生的现金流量净额	225,335,309.27	1,023,357.41	21,919.22%
投资活动现金流入小计	1,997,449.91	1,824,277.89	9.49%
投资活动现金流出小计	66,107,480.74	79,330,869.53	-16.67%
投资活动产生的现金流量净额	-64,110,030.83	-77,506,591.64	-17.28%
筹资活动现金流入小计	51,500,000.00	9,410,000.00	447.29%
筹资活动现金流出小计	96,659,798.07	58,905,285.39	64.09%
筹资活动产生的现金流量净额	-45,159,798.07	-49,495,285.39	-8.76%
现金及现金等价物净增加额	116,065,480.37	-125,978,519.62	-192.13%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

√ 适用 □ 不适用

(1) 经营活动现金流入同比增长 79.72%，主要是因为：1) 公司业务收入回款情况良好，较上年同期净增加 20,194.69 万元，同比增长 13.50%；2) 本期收回了部分上年同期支付给开发商的战略合作诚意金共计 4,900 万元；3) 本期新增合并盛泽担保、世联投资、小额贷款 3 家公司，其业务代收的担保赎楼款以及收回代垫的现金赎楼款较多，约为 87,401.96 万元；4) 本期新增合并青岛雅园，其业务代收的款项较多，约为 5,628.89 万元，主要是水电费。

(2) 经营活动现金流出同比增长 65.23%，主要是因为：1) 本期支付给职工以及为职工支付的现金增加了 7,022.33 万元，主要是工资奖金；2) 本期新增合并了青岛雅园、盛泽担保、世联投资、小额贷款 4 家公司，其业务代付的款项较多，其中代付赎楼款为 86,623.88 万元；

(3) 筹资活动现金流入同比增长 447.29%，主要是因为：1) 取得借款收到的现金比上年同期增加 5,150 万元，主要是因为本期合并报表范围包含了新收购的世联投资，所增加的金额主要是其收到的深圳世联山川壹号投资管理合伙企业(有限合伙)的借款 5,000 万元。2) 吸收投资收到的现金比上期减少 941 万元，主要是因为去年山东世联收到少数股东投入的增资款 441 万元以及子公司宁波世联收到注册资金，而本期没有该项现金流入。

(4) 筹资活动现金流出同比增长 64.09%，主要是因为：1) 本期对股东分配的股利增加；2) 偿还债务和利息支付的现金增加，主要是因为本期新增合并盛泽担保、世联投资、小额贷款 3 家公司，其偿还债务和借款利息共计 1,200.19 万元。

报告期内公司经营活动的现金流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

□ 适用 √ 不适用

### 三、主营业务构成情况

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年 同期增减(%)	营业成本比上年 同期增减(%)	毛利率比上年同 期增减(%)
分行业						
房地产中介服务业	1,873,942,799.90	1,221,780,584.76	34.8%	13.4%	22.1%	-4.65%
分产品						
顾问策划业务	411,556,217.67	254,686,978.98	38.12%	-13.01%	7.03%	-11.58%
代理销售业务	1,304,321,232.23	855,058,564.11	34.44%	14.33%	20.93%	-3.58%
经纪业务	18,538,492.21	23,411,208.83	-26.28%	-51.8%	-57.88%	18.22%
资产服务业务	92,071,049.44	70,443,086.60	23.49%			
金融服务业务	47,455,808.35	18,180,746.24	61.69%			
分地区						
华南区域	1,103,234,271.27	694,977,271.51	37.01%	15.68%	23.3%	-3.89%
华东区域	299,615,449.55	207,597,402.42	30.71%	31.56%	31.15%	0.21%
华北区域	350,382,562.08	247,534,178.92	29.35%	-4.65%	16.17%	-12.67%
山东区域	120,710,517.00	71,671,731.91	40.63%	16.6%	9.24%	4.01%

公司主营业务数据统计口径在报告期发生调整的情况下，公司最近 1 年按报告期末口径调整后的主营业务数据

□ 适用 √ 不适用

## 四、资产、负债状况分析

### 1、资产项目重大变动情况

单位：元

	2012 年末		2011 年末		比重增减 (%)	重大变动说明
	金额	占总资产比例 (%)	金额	占总资产比例 (%)		
货币资金	1,019,364,355.55	43.6%	895,061,180.43	50.96%	-7.36%	
应收账款	386,460,863.05	16.53%	234,530,504.22	13.35%	3.18%	本期营业收入规模增长，相应产生的应收款项增加。
投资性房地产	41,112,045.23	1.76%	20,883,807.45	1.19%	0.57%	本期结转的山东写字楼部分对外出租而增加。
长期股权投资	12,070,000.00	0.52%	69,355,360.67	3.95%	-3.43%	盛泽担保本期纳入了合并范围，该项长期股权投资的账面价值被合并抵销。
固定资产	223,806,105.23	9.57%	208,663,347.88	11.88%	-2.31%	
应收股利	1,121,311.57	0.05%			0.05%	本期合并报表范围包含了新收购的盛泽担保而增加，其应付给原股东的利润分配款暂未支付。
其他应收款	268,445,181.08	11.48%	169,288,757.11	9.64%	1.84%	本期合并报表范围包含了新收购的盛泽担保，所增加的金额主要是盛泽担保应收的赎楼款。
贷款	141,692,937.74	6.06%		0%	6.06%	本期合并报表范围包含了新收购的小额贷款，所增加的金额主要是小额贷款发放的贷款扣除计提的贷款损失准备后的金额。
无形资产	186,520.85	0.01%	1,284,909.09	0.07%	-0.06%	依公司会计政策摊销而减少。
商誉	100,752,180.13	4.31%	54,934,068.22	3.13%	1.18%	本期收购合并了青岛雅园、盛泽担保、世联投资和小额贷款 4 家公司。
递延所得税资产	90,895,865.82	3.89%	38,822,712.44	2.21%	1.68%	根据税法要求对应付未付的薪酬、资产减值准备确认递延所得税而增加。

### 2、负债项目重大变动情况

单位：元

	2012 年		2011 年		比重增减 (%)	重大变动说明
	金额	占总资产比例 (%)	金额	占总资产比例 (%)		

短期借款	25,500,000.00	1.09%		0%	1.09%	本期合并报表范围包含了新收购的小额贷款，所增加的金额主要是小额贷款额的银行借款。
应付账款	19,567,571.17	0.84%	6,075,687.63	0.35%	0.49%	本期应付未付的采购款项增加。
预收款项	18,616,148.67	0.8%	11,707,811.21	0.67%	0.13%	1、本期合并报表范围包含了新收购的小额贷款，其中所增加的金额主要是客户预交的服务款。2、本期合并报表范围包含了新收购的青岛雅园，所增加的金额主要是青岛雅园预收的物业管理费。
应付职工薪酬	338,822,222.33	14.49%	220,797,906.20	12.57%	1.92%	1、本期经营规模扩大，人员增加，计提未发放的工资增加；2、本期公司收入规模增长，盈利情况较好，依照公司薪酬政策计提未发放的业务提成和绩效奖金增加。
应交税费	144,539,742.02	6.18%	84,679,439.61	4.82%	1.36%	1、本期收入和盈利增加，相应计提的营业税金和所得税费用增加。2、应付职工薪酬、资产减值准备期末余额比期初增长较大，根据税法规定调增应纳税所得额后应计的应交所得税增加。
应付股利	8,428,537.44	0.36%	3,414,878.95	0.19%	0.17%	1、山东世联怡高应付给少数股东的利润分配款 486.62 万元暂未支付；2、四川嘉联应付给少数股东的利润分配款 230.26 万元暂未支付；3、小额贷款在纳入合并范围前应付给前股东的利润分配款 125.97 万元暂未支付。
其他应付款	268,421,407.45	11.48%	39,229,644.26	2.23%	9.25%	合并盛泽担保、世联投资、小额贷款、青岛雅园增加了其他应付款 23,087.48 万元，其中盛泽担保、世联投资、小额贷款期末余额 22,501.94 万元，主要为应付单位往来款 21,100.00 万元和代收客户赎楼款 1,276.70 万元。
担保赔偿准备	2,211,481.40	0.09%		0%	0.09%	本期合并报表范围包含了新收购的盛泽担保而增加。
未到期责任准备	1,181,413.88	0.05%		0%	0.05%	本期合并报表范围包含了新收购的盛泽担保而增加。



## 五、核心竞争力分析

### （一）稳健经营优势

世联从事房地产顾问策划和代理销售业务多年，公司制定了绝不介入房地产开发行业，专注在房地产服务领域不懈努力和进步的经营原则，心无旁骛，持续提升核心能力，不断提升市场份额。

世联地产坚持以提供专业服务实现价值的经营模式，未进行以投资为目的的风险经营，不吃差价，不参与楼盘买卖。

公司目前的销售代理业务均为不包含包销代理的一般代理业务，公司不承担销售费用，服务主要包括前期市场调研、楼盘市场定位、策划报告以及现场售楼等。

世联的实践和业绩证明，聚焦主营业务，专注房地产服务市场，世联具有巨大的市场空间。稳健经营，不冒进，不投机，是世联持续发展的根本选择。

### （二）持续专业积累优势

公司自1993年设立以来，专注从事房地产顾问策划和代理销售业务。公司凭借稳定的管理团队、专业的员工队伍为客户提供房地产营销代理服务，积累了丰富的经验，并不断总结、固化经验，形成方法体系和构建专业模式，建立知识管理平台。凭借持续的专业积累优势，公司在房地产业内塑造了较高的品牌知名度，得到了众多房地产开发商的认可。

上市以来，公司凭借持续的专业积累确立并保持了顾问策划业务的领导地位，并提升代理销售业务的市场份额至3.28%。

### （三）知识管理系统的平台共享优势

公司注重知识经验的沉淀与推广，已经建立了公司内部的知识管理系统，同时建立了和市场信息、客户资料相关的资源数据库，有效地实现了公司内部平台共享。目前已实现的系统包括：

1、策划与顾问平台系统，公司对以往操作过的策划与顾问项目进行案例总结和经验沉淀，通过该系统实现案例共享。

2、明源销售管理系统，公司自2003年开始使用该系统，将历年代理销售楼盘的销售数据和置业者信息进行系统管理。截至2012年底，公司销售管理系统累计记录超过1800个代理楼盘详细销售数据、超过510万条客户信息。通过销售管理系统，公司可有效协助开发商迅速定位客户，提高销售与回款速度。

3、商业资源管理系统，公司自2011年6月开始开发针对世联商业业务的信息化管理系统。该系统以世联已进入城市为基础，整合了各城市核心商业项目的指标数据，旨在为公司的商业业务提供生产和拓展支持。目前世联商业资源管理系统已经记录了56个城市的150个核心项目，涉及19000个商铺铺位的市场数据；同时，该系统还归集了招商过程中核心商户的主要信息，包括商户谈判要点、商户联系方式以及商户经营特性等。

公司知识管理系统实现信息共享、经验沉淀、实施管理跟踪和风险控制，极大地帮助公司提升服务水平、显现专业价值，从而在房地产价值链的各个环节做到为客户提供专业化的增值服务。

### （四）品牌优势

世联在顾问和代理销售两个专业领域实现了全国领先，用领导地位确立了公司在业内的品牌优势。

世联地产2005年起，连续7年被中国房地产TOP10研究组评为“中国房地产策划代理公司品牌价值TOP10”企业。

此外，公司凭借多年积累的行业经验及专业能力，出版了一系列房地产市场专业研究的书籍，在行业内具有较强的影响力。截至2012年，本公司面向机构客户，公开发行业务专业图书40本；出版世联地产评论45期。其中，2012年出版的资产管理系列书籍，是公司走在业界前沿对资产管理服务的首度探索。

### （五）组织优势

公司早在2010年便开始变革组织结构，将组织变革成扁平灵活的矩阵式组织。矩阵组织的建立使得公司有基础将各业务线落地地区公司，面向客户提供综合房地产服务。同时，也将地区公司变成了综合利润中心，以激发地区公司本土化、综合化发展的自主性。

截止2012年底，公司布局了华南、华北、华东、山东4大区域中心，统一管理了34个地区公司，由地区公司辐射周边腹地城市。公司集团层面设立了市场部、知识管理部、大客户部，以加强对业务的专业化指导，提升公司内客户资源共享和知

识共享。区域层面承接了对业务线的专业支持和拓展功能。全国化布局的矩阵式组织使得公司经营更为扁平化、中后台更加贴近前线、也构建了地区公司多业务集成的基础。

#### （六）团队优势

公司的主要高管和核心人员在世联地产均有9年以上的就职时间，核心管理团队保持稳定。世联地产在开展业务的过程中，稳定的核心团队形成了适合公司内部企业文化，并将具有行业特点的管理经验固化，形成了管理与文化相结合的团队优势。

为支持公司未来的发展，公司吸引了大量的专业人才加入，并进行统一的人员培训，成功营造了学习型组织文化，除了常规职业培训外，世联大讲堂、世联夜校和网上E-Learning 系统等为员工提供了不断汲取新知识的机会。

## 六、投资状况分析

### 1、对外股权投资情况

#### （1）对外投资情况

对外投资情况		
2012 年投资额（元）	2011 年投资额（元）	变动幅度
227,203,787.07	93,631,897.00	142.66%
被投资公司情况		
公司名称	主要业务	上市公司占被投资公司权益比例（%）
武汉世联先锋房地产顾问有限公司	房地产咨询、房地产代理、房地产经纪	100%
贵阳世联房地产顾问有限公司	房地产咨询、房地产代理、房地产经纪	100%
徐州世联房地产顾问有限公司	房地产咨询服务、房地产代理服务、房地产经纪服务	100%
北京世联兴业房地产顾问有限公司	房地产咨询、从事房地产经纪业务	100%
杭州世联卓群房地产咨询有限公司	房地产咨询服务、房地产经纪服务	100%
漳州世联房地产咨询有限公司	房地产信息咨询、房地产代理、房地产经纪	100%
合肥世联先锋房地产顾问有限公司	房地产信息咨询、房地产销售代理、房地产中介	100%
扬州世联兴业房地产顾问有限公司	房地产咨询、房地产代理、房地产经纪	100%
郑州世联兴业房地产咨询有限公司	房地产咨询、房地产代理、房地产经纪业务	100%
武汉世联兴业房地产顾问有限公司	房地产信息咨询服务、房地产营销策划、商品房销售	100%
常州世联房地产咨询有限公司	房地产咨询、房地产代理、房地产经纪	100%
山东世联怡高物业顾问有限公司	房地产中介服务及信息咨询服务、物业管理	51%

四川嘉联兴业地产顾问有限公司	房地产信息咨询、房地产经纪	51%
重庆纬联地产顾问有限公司	房地产信息咨询、物业管理咨询服务	100%
青岛雅园物业管理有限公司	公共停车场、物业管理、机电、空调设备维修保养、卫生保洁、票务代理、会议接待服务、商务咨询服务、健身咨询服务	60%
深圳盛泽融资担保有限责任公司	为企业扩个人提供贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保等融资性担保；兼营诉讼保全担保、履约担保业务，与担保业务有关的融资咨询、财务顾问等中介服务，以自有资金进行投资	100%
深圳市世联小额贷款有限公司	专营小额贷款业务	29%
深圳世联投资有限公司	投资兴办实业、投资管理、投资咨询、企业管理咨询、国内贸易	100%

## 2、募集资金使用情况

### (1) 募集资金总体使用情况

单位：万元

募集资金总额	60,041.05
报告期投入募集资金总额	19,245.29
已累计投入募集资金总额	35,635.17
募集资金总体使用情况说明	
<p>经中国证券监督管理委员会证监许可[2009]740 号文核准，并经深圳证券交易所同意，通过深圳证券交易所向社会公开发行人民币普通股（A 股）3,200 万股，每股发行价为人民币 19.68 元，募集资金总额为人民币 629,760,000 元，扣除发行费用人民币 29,349,500 元后，募集资金净额为人民币 600,410,500 元。截至 2009 年 8 月 20 日上述募集资金到位情况已经深圳南方民和会计师事务所有限责任公司出具了深南验字（2009）第 157 号验资报告予以验证。</p> <p>截至 2012 年 12 月 31 日，公司募集资金余额 280,755,773.64 元，其中本金 244,058,893.68 元，存款利息收入 36,696,879.96 元，具体存放情况如下：</p> <p>1) 开户银行：招商银行深圳分行，活期存款银行账号：755903042310226，募集资金金额：1,366,254.05 元，利息收入：120,492.07 元，账户余额：1,486,746.12 元；</p> <p>2) 开户银行：招商银行深圳分行，活期存款银行账号：755903042310166，募集资金金额：1,224,497.38 元，利息收入：105,866.56 元，账户余额：1,330,363.94 元；</p> <p>3) 开户银行：招商银行深圳分行，活期存款银行账号：755903042310516，募集资金金额：553,932.03 元，利息收入：417,541.18 元，账户余额：971,473.21 元；</p> <p>4) 开户银行：招商银行深圳分行，活期存款银行账号：755903042310408，募集资金金额：1,122,269.81 元，利息收入：153,647.27 元，账户余额：1,275,917.08 元；</p> <p>5) 开户银行：上海浦东发展银行深圳分行，活期存款银行账号：79170155300001231，募集资金金额：1,158,860.85</p>	

元，利息收入：1,170,016.23 元，账户余额：2,328,877.08 元；

6) 开户银行：中国建设银行深圳市分行田背支行，活期存款银行账号：44201514500059105375，募集资金金额：0 元，利息收入：895.16 元，账户余额：895.16 元；

7) 开户银行：上海浦东发展银行深圳分行，七天通知存款及定期存款，募集资金金额：140,773,839.15 元，利息收入：11,587,661.90 元，账户余额：152,361,501.05 元；

8) 开户银行：招行深圳分行，七天通知存款及定期存款，募集资金金额：97,859,240.41 元，利息收入：23,140,759.59 元，账户余额：121,000,000.00 元；

公司的募集资金投资于顾问代理业务全国布局项目、集成服务管理平台项目、人力发展与培训中心项目和品牌建设项目。截至 2012 年 12 月 31 日，这 4 个项目累计投入募集资金为人民币 8,146.79 万元，其中本报告期内投入募集资金为人民币 1,024.91 万元；截至 2012 年 12 月 31 日，公司累计使用了超募资金人民币 27,488.38 万元，其中本报告期内使用了超募资金人民币 18,220.38 万元进行投资。因此，截至 2012 年 12 月 31 日，公司已累计投入的募集资金总额为人民币 35,635.17 万元，具体的募集资金使用情况详见下表：

## (2) 募集资金承诺项目情况

单位：万元

承诺投资项目和超募资金投向	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
<b>承诺投资项目</b>										
顾问代理业务全国布局项目	否	17,393.27	17,393.27	500.00	3,200.00	18.40%	2012 年 08 月 28 日	7,574.50	否	否
集成服务管理平台项目	否	5,732.40	5,732.40	257.14	2,239.40	39.07%	2012 年 08 月 28 日		否	否
人力发展与培训中心项目	否	4,248.00	4,248.00	168.26	1,396.38	32.87%	2012 年 08 月 28 日		否	否
品牌建设项目	否	4,550.00	4,550.00	99.51	1,311.01	28.81%	2012 年 08 月 28 日		否	否
承诺投资项目小计	--	31,923.67	31,923.67	1,024.91	8,146.79	--	--	7,574.50	--	--
<b>超募资金投向</b>										
收购山东世联 51% 股权	否	4,000.00	4,000.00	600.00	4,000.00	100%	2010 年 05 月 31 日	884.32	否	否
增资盛泽担保，持有其 37.5% 的股权	否	4,608.00	4,608.00		4,608.00	100%	2010 年 06 月 30 日	212.44	否	否
收购青岛雅园 60% 股权	否	2,100.00	2,100.00	840.00	2,100.00	100%	2012 年 01 月 01 日	155.88	否	否
四川嘉联股权收购款余款	否	1,000.00	990.83	990.83	990.83	100%	2011 年 02 月 08 日	433.33	否	否
收购盛泽担保 62.5% 的股权	否	10,569.88	10,569.88	10,569.88	10,569.88	100%	2012 年 09 月 01 日	314.29	否	否



	<p>担保有限公司增资扩股暨关联交易的议案》，公司已于 2010 年 5 月 24 日按合同约定支付了增资扩股款 4,608 万元。</p> <p>3、2011 年 8 月 10 日公司第二届董事会第九次会议审议通过了《关于使用超募资金收购青岛雅园物业管理有限公司的议案》，同意公司使用超募资金支付青岛雅园物业管理有限公司的股权转让款 2,100 万元，本报告期内，公司已按协议约定于 2011 年支付了第一、第二期股权转让款共计 1,260 万元，2012 年已按协议约定支付了第三、第四期股权转让款共计 840 万元。</p> <p>4、2011 年 8 月 10 日公司第二届董事会第九次会议审议通过了《关于使用超募资金支付四川嘉联兴业地产顾问有限公司和重庆纬联地产顾问有限公司剩余股权转让款的议案》，同意公司在满足股权转让协议约定条件的前提下使用超募资金支付四川嘉联股权转让款余款 1,000 万元以及重庆纬联的股权转让款余款 1,300 万元。根据协议约定，重庆纬联 2011 年的经营业绩未达到要求，该笔余款将不再支付；四川嘉联的款项根据协议约定须按比例支付，调整后的应付金额为 990.83 万元，该笔款项已于 2012 年 5 月 18 日支付。</p> <p>5、2012 年 5 月 4 日公司召开 2011 年度股东大会，审议通过了《关于使用部分超募资金收购深圳盛泽融资担保有限责任公司 62.5%股权、收购深圳市世联小额贷款有限公司 29%股权以及收购深圳世联投资有限公司 100%股权暨关联交易的议案》，同意公司使用超募资金支付深圳盛泽融资担保有限责任公司 62.5%股权的转让款 10,569.88 万元，支付深圳市世联小额贷款有限公司 29%股权的转让款 2,871.16 万元，支付深圳世联投资有限公司 100%股权的转让款 2,348.51 万元，2012 年公司已经按协议约定全额支付了股权转让款。本次收购完成后，公司将直接或间接持有这三家公司 100%的股权，截止本报告期末，这三家公司的工商变更手续也已经办理完毕。</p> <p>综上所述，超募资金已经基本使用完毕，截止本报告期末，超募资金余额 2,097.15 万元，其中本金可使用余额 629 万元，利息收入 1,468.15 万元。</p>
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	不适用
募集资金投资项目先期投入及置换情况	<p>适用</p> <p>截至 2009 年 8 月 31 日，本公司以自筹资金预先投入募集资金投资项目的金额为人民币 13,284,650.00 元。2009 年 12 月 9 日，公司第一届董事会第十二次会议审议通过了《关于用募集资金置换预先已投入募集资金投资项目的自筹资金的议案》，公司已于 2009 年 12 月 15 日以 13,284,650.00 元募集资金置换预先已投入募集资金投资项目的自筹资金。</p>
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	不适用
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	<p>适用</p> <p>详见上文“未达到计划进度或预计收益的情况和原因（分具体项目）”栏目中的相关内容。</p>
尚未使用的募集资金用途及去向	公司暂未使用的募集资金存放于指定的募集资金专户中，并将继续按照约定的用途使用。
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	不适用

### 3、主要子公司、参股公司分析

主要子公司、参股公司情况

公司名称	公司类型	所处行业	主要产品或服务	注册资本	总资产（元）	净资产（元）	营业收入(元)	营业利润(元)	净利润（元）
北京世联	子公司	房地产中介服务业	代理销售及策划顾问业务	1000 万元	56,445,854.26	25,358,542.06	131,440,148.43	9,796,830.04	6,917,896.31
合肥世联（合并）	子公司	房地产中介服务业	代理销售及策划顾问业务	100 万元	56,075,743.54	27,539,109.27	83,591,794.65	29,216,033.58	21,886,395.37
珠海世联	子公司	房地产中介服务业	代理销售及策划顾问业务	100 万元	37,084,135.38	21,482,213.53	72,354,157.47	25,036,905.58	18,685,960.57
山东世联（合并）	子公司	房地产中介服务业	代理销售及策划顾问业务	1000 万元	88,179,985.10	34,565,260.51	115,221,919.73	22,291,342.47	17,339,561.66
西安世联	子公司	房地产中介服务业	代理销售及策划顾问业务	100 万元	36,264,920.13	19,343,133.74	71,469,314.52	22,133,586.99	16,505,486.90
东莞世联	子公司	房地产中介服务业	代理销售及策划顾问业务	100 万元	45,388,138.95	20,912,064.87	67,975,270.45	20,809,026.69	15,478,662.08
厦门世联	子公司	房地产中介服务业	代理销售及策划顾问业务	300 万元	27,993,438.18	15,998,517.53	53,602,995.43	15,100,571.56	11,276,307.25
长沙世联	子公司	房地产中介服务业	代理销售及策划顾问业务	100 万元	27,149,274.75	12,324,760.38	53,329,434.99	13,987,522.93	10,482,450.70
天津世联	子公司	房地产中介服务业	代理销售及策划顾问业务	82.7 万元	26,735,212.97	12,728,321.51	56,801,510.48	14,430,258.97	10,926,805.16

主要子公司、参股公司情况说明

公司单个子公司的经营业绩占公司合并经营业绩的比重均不大,单个子公司的经营情况的变化对公司合并经营业绩不会构成重大影响,上表列示的是公司2012年营业收入达到1亿元以上或净利润在1000万元上的子公司情况。

报告期内取得和处置子公司的情况

√ 适用 □ 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司目的	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产和业绩的影响
武汉世联先锋房地产顾问有限公司	业务拓展需要	投资新设	本公司持有武汉世联先锋 100%股权, 2012 年,

			武汉世联先锋实现营业收入 11,925,000.00 元, 净利润 6,982,793.40 元。
贵阳世联房地产顾问有限公司	业务拓展需要	投资新设	本公司持有贵阳世联 100% 股权, 2012 年, 贵阳世联实现营业收入 3,135,970.35 元, 亏损 157,545.68 元。
徐州世联房地产顾问有限公司	业务拓展需要	投资新设	本公司持有徐州世联 100% 股权, 2012 年, 徐州世联实现营业收入 4,588,885.00 元, 亏损 3,742,029.21 元。
北京世联兴业房地产顾问有限公司	业务拓展需要	投资新设	本公司持有北京世联兴业 100% 股权, 2012 年, 北京世联兴业暂未投入正式运营。
杭州世联卓群房地产咨询有限公司	业务拓展需要	投资新设	本公司持有杭州世联卓群 100% 股权, 2012 年, 杭州世联卓群实现营业收入 1,154,129.19 元, 亏损 1,755,424.77 元。
漳州世联房地产咨询有限公司	业务拓展需要	投资新设	本公司持有漳州世联 100% 股权, 2012 年, 漳州世联实现营业收入 213,393.32 元, 净利润 194,557.28 元。
合肥世联先锋房地产顾问有限公司	业务拓展需要	投资新设	本公司持有合肥世联先锋 100% 股权, 2012 年, 合肥世联先锋暂未投入正式运营。
扬州世联兴业房地产顾问有限公司	业务拓展需要	投资新设	本公司通过全资子公司世联先锋间接持有扬州世联先锋 100% 股权, 2012 年, 扬州世联实现营业收入 550,298.79 元, 净利润 291,076.23 元。
郑州世联兴业房地产咨询有限公司	业务拓展需要	投资新设	本公司持有郑州世联 100% 股权, 2012 年, 郑州世联暂未投入正式运营。
青岛雅园物业管理有限公司	业务拓展需要	股权收购	本公司持有青岛雅园 60% 股权, 2012 年, 青岛雅园 (合并) 实现营业收入 92,071,049.44 元, 净利润 2,597,920.33 元。
深圳盛泽融资担保有限责任公司	业务拓展需要	股权收购	本公司持有盛泽担保 100% 股权, 公司于 2012 年 9 月 1 日将其纳入报表合并范围, 2012 年 9-12 月份, 盛泽担保 (合并) 实现营业收入 21,278,446.92 元, 净利润 3,142,930.6 元。
深圳市世联小额贷款有限公司	业务拓展需要	股权收购	本公司间接持有小额贷款 100% 股权, 公司于 2012 年 9 月 1 日将其纳入报表合并范围, 2012 年 9-12 月份, 小额贷款实现营业收入 17,589,574.43 元, 亏损 2,166,426.23 元。
深圳世联投资有限公司	业务拓展需要	股权收购	本公司持有世联投资 100% 股权, 公司于 2012 年 9 月 1 日将其纳入报表合并范围, 2012 年 9-12 月份, 世联投资 (合并) 实现营业收入 8,600,187.00 元, 净利润 954,124.45 元。



## 七、公司未来发展的展望

请见第二节《公司简介》第六点《回顾与展望》。

## 八、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

本报告期，本集团合并报表范围新增12家合并单位，没有发生减少的情况。具体如下：

1) 根据2011年8月10日公司第二届董事会第九次会议决议，本公司于2011年8月15日与新世界（青岛）置地有限公司、青岛新地集团有限公司签订《股权转让协议》，以人民币2,100万元收购青岛雅园60%的股权。收购完成后，本公司持有青岛雅园60%的表决权。由于本公司在青岛雅园董事会中占多数表决权，从而能够对其财务和经营决策实施控制，本公司将青岛雅园纳入合并财务报表的合并范围。由于青岛雅园持有苏州雅园物业管理有限公司（以下简称“苏州雅园”）100%的股权，本公司将苏州雅园纳入合并财务报表的合并范围。

2) 根据2012年4月11日第二届董事会第十四次会议审议通过，本公司于2012年6月6日与深圳万凯华信投资有限公司签订《股权转让协议》，以人民币2348.51万元收购世联投资100%的股权。收购完成后，本公司持有世联投资100%的表决权。由于本公司在世联投资董事会中占多数表决权，从而能够对其财务和经营决策实施控制，本公司将世联投资纳入合并财务报表的合并范围。由于世联投资持有深圳世联山川投资管理有限公司（以下简称“山川投资”）、北京盛泽万家投资管理有限公司（以下简称“北京盛泽”）、上海盛泽邦家投资管理有限公司（以下简称“上海盛泽”）100%股权，本公司将山川投资、北京盛泽、上海盛泽纳入合并财务报表的合并范围。

3) 根据2012年4月11日第二届董事会第十四次会议审议通过，本公司于2012年6月6日与罗守坤签订《股权转让协议》，以人民币10,569.88万元收购盛泽担保62.5%的股权。本公司原持有盛泽担保37.5%股权，收购完成后，持有盛泽担保100%的表决权。由于本公司在盛泽担保董事会中占多数表决权，从而能够对其财务和经营决策实施控制，本公司将盛泽担保纳入合并财务报表的合并范围。由于盛泽担保持有深圳盛泽按揭代理有限公司（以下简称“深圳按揭”）、广州盛泽按揭服务有限公司（以下简称“广州按揭”）100%股权，本公司将深圳按揭、广州按揭纳入合并财务报表的合并范围。

4) 根据2012年4月11日第二届董事会第十四次会议审议通过，本公司于2012年6月6日与罗守坤签订《股权转让协议》，以人民币2,871.16万元收购小额贷款29%的股权。盛泽担保、世联投资分别持有小额贷款42%、29%股权，收购完成后，持有小额贷款100%的表决权。由于本公司在小额贷款董事会中占多数表决权，从而能够对其财务和经营决策实施控制，本公司将小额贷款纳入合并财务报表的合并范围。

5) 根据公司投资委员会决议，本公司于本报告期内先后在武汉、贵阳、徐州、北京、杭州、郑州、合肥、漳州投资设立了全资子公司，这些子公司在本报告期内均已经完成了工商登记手续。

## 九、公司利润分配及分红派息情况

报告期内利润分配政策特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》及广东证监局《关于进一步落实上市公司分红相关规定的通知》（广东证监[2012]91号）的有关规定，公司分别于2012年6月29日、2012年7月10日向深圳证监局提交了相关学习报告、工作方案及就股东回报规划事宜的论证报告，并对《公司章程》中利润分配政策条款做了进一步详细说明，于2012年8月23日召开2012年第二次临时股东大会审议通过《关于修改<公司章程>的议案》。公司利润分配政策符合法律法规和公司章程等有关制度的规定，对分红标准、比例，以及相关的决策程序进行了明确规定，充分保护中小投资者的合法权益。公司将严格执行分红制度和政策。

## 本年度利润分配及资本公积金转增股本预案

√ 适用 □ 不适用

每 10 股送红股数（股）	3
每 10 股派息数（元）（含税）	3.00
每 10 股转增数（股）	0
分配预案的股本基数（股）	326,400,000.00
现金分红总额（元）（含税）	97,920,000.00
可分配利润（元）	308,977,832.20
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况	
<p>本公司 2013 年 3 月 22 日召开的第二届董事会第二十二次会议审议通过了本公司 2012 年利润分配预案：以 2012 年 12 月 31 日的总股本 326,400,000 股为基数，拟按每 10 股派发现金股利人民币 3.00 元（含税），现金红利合计 97,920,000.00 元。同时以 2012 年 12 月 31 日的公司总股本 326,400,000 股为基数，向全体股东按每 10 股送 3 股红股，合计送红股 97,920,000.00 股，本次利润分配后，公司总股本变更为 424,320,000 股。本公司剩余累计未分配利润 113,137,832.20 元暂不分配。</p>	

## 公司近 3 年（含报告期）的利润分配方案及资本公积金转增股本方案情况

2011年4月21日，本公司2010年度股东大会审议通过的《2010年度利润分配预案》，以公司2010年末总股本217,600,000股为基数，向全体股东每10股送红股1.5股，派2.00元人民币现金（含税），同时，以资本公积金向全体股东每10股转增3.5股，本次权益分配方案实施后，公司总股本变更为326,400,000股。本次增资事项业经中审国际会计师事务所有限公司出具的中审国际验字【2011】09030067号验资报告验证。

2012年5月4日，本公司2011年度股东大会审议通过了《2011年度利润分配预案》，以公司2011年末总股本326,400,000股为基数，向全体股东每10股派2.40元人民币现金。

2013年3月22日，本公司第二届董事会第二十二次会议审议通过的《2012年度利润分配预案》，以公司2012年末总股本326,400,000股为基数，向全体股东每10股送红股3股，派3.00元人民币现金（含税）。

## 公司近三年现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率（%）
2012 年	97,920,000.00	211,291,633.11	46.34%
2011 年	78,336,000.00	157,316,820.64	49.8%
2010 年	43,520,000.00	241,771,755.29	18%

## 公司报告期内盈利且母公司未分配利润为正但未提出现金红利分配预案

□ 适用 √ 不适用

## 十、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2012 年 02 月 08 日	公司	实地调研	机构	银华基金、嘉实基金、中金公司	房地产市场走势；代理费率水

				研究员、基金经理	平；公司扩张计划。
2012 年 02 月 09 日	公司	实地调研	机构	融通基金、大成基金、华夏基金 研究员、基金经理	当前房地产市场情况及未来走势。
2012 年 02 月 13 日	公司	电话沟通	机构	美国 AshmoreEMM 研究员	当前房地产市场情况及未来走势。
2012 年 02 月 24 日	公司	实地调研	机构	大成基金研究员	代理业务市场成交量情况及公司未来发展战略。
2012 年 03 月 27 日	公司	电话沟通	机构	申银万国证券等 115 方电话参会者	管理层介绍公司 2011 年营业收入和利润情况,并说明公司利润下降的主要原因;公司未来的发展战略。
2012 年 04 月 26 日	公司	实地调研	机构	交银施罗德基金研究员	公司经营情况及房地产市场未来走势。
2012 年 05 月 08 日	公司	实地调研	机构	海通证券研究员、基金经理	公司经营情况及房地产市场未来走势。
2012 年 05 月 30 日	公司	实地调研	机构	泰康资产研究员	公司主营业务情况;并购计划及未来战略规划。
2012 年 06 月 27 日	公司	实地调研	机构	华泰联合证券、招商基金研究员、基金经理	公司主营业务情况;代理销售结算情况。
2012 年 07 月 19 日	公司	实地调研	机构	上海原点资产管理有限公司、湘财证券、上海证券研究员	公司主营业务情况;代理销售结算进度;未来战略规划。
2012 年 07 月 26 日	公司	实地调研	机构	银华基金研究员、基金经理	公司主营业务情况及未来战略规划。
2012 年 09 月 17 日	公司	电话沟通	机构	景顺长城基金、博时基金研究员、基金经理	公司主营业务情况及未来战略规划。
2012 年 09 月 18 日	公司	实地调研	机构	申银万国证券研究员	了解房地产市场近期的成交量价及未来的走势。
2012 年 11 月 13 日	公司	电话沟通	机构	高盛高华证券研究员	公司业务情况及房地产市场未来走势。
2012 年 12 月 18 日	公司	实地调研	机构	华泰柏瑞基金研究员	公司主营业务情况及未来战略规划。
2012 年 12 月 20 日	公司	实地调研	机构	上投摩根基金研究员	公司主营业务情况及未来战略规划。

## 第五节 重要事项

### 一、重大诉讼仲裁事项

☐ 适用 ☒ 不适用

本年度公司无重大诉讼、仲裁事项。

媒体质疑情况

☐ 适用 ☒ 不适用

本年度公司无媒体质疑事项。

### 二、资产交易事项

#### 1、收购资产情况

交易对方或最终控制方	被收购或置入资产	交易价格 (万元)	进展情况	自购买日起至报告期末为上市公司贡献的净利润(万元)(适用于非同一控制下的企业合并)	自本期初至报告期末为上市公司贡献的净利润(万元)(适用于同一控制下的企业合并)	该资产为上市公司贡献的净利润占利润总额的比率(%)	是否为关联交易	与交易对方的关联关系(适用关联交易情形)	披露日期	披露索引
新世界(青岛)置地有限公司、青岛新地集团有限公司	收购青岛雅园 60% 股权	2,100	已涉及的资产产权已全部过户	155.88		0.74%	否		2011 年 08 月 24 日	公告编号: 2011-027, 公告名称:《关于使用超募资金收购青岛雅园物业管理有限公司公告》, 公告披露网站: <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
王毓伟、曾滢、卢艺、刘跃平	收购重庆纬联 49% 股权	1,700	已涉及的资产产权已全部过户				否			

深圳万凯华信投资有限公司	收购深圳世联投资有限公司 100% 股权（以下简称“世联投资”）	2,348.51	已涉及的资产产权已全部过户	95.41		0.45%	是	持有上市公司 5% 以上股份的法人	2012 年 04 月 11 日	公告编号：2012-012，公告名称：《关于使用部分超募资金收购深圳盛泽融资担保有限责任公司 62.5% 股权、收购深圳市世联小额贷款有限公司 29% 股权以及收购深圳世联投资有限公司 100% 股权暨关联交易的公告》，公告披露网站： <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
罗守坤	收购深圳市世联小额贷款有限公司 29% 股权（以下简称“小额贷款”）	2,871.16	已涉及的资产产权已全部过户	-216.64		-1.03%	是	直接或间接持有上市公司 5% 以上股份的自然	2012 年 04 月 11 日	公告编号：2012-012，公告名称：《关于使用部分超募资金收购深圳盛泽融资担保有限责任公司 62.5% 股权、收购深圳市世联小额贷款有限公司 29% 股权以及收购深圳世联投资有限公司 100% 股权暨关联交易的公告》，公告披露网站： <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
罗守坤	收购深圳市盛泽融资担保有限责任公司 62.5% 的股权（以下简称“盛泽担保”）	10,569.88	已涉及的资产产权已全部过户	314.29		1.49%	是	直接或间接持有上市公司 5% 以上股份的自然	2012 年 04 月 11 日	公告编号：2012-012，公告名称：《关于使用部分超募资金收购深圳盛泽融资担保有限责任公司 62.5% 股权、收购深圳市世联小额贷款有限公司 29% 股权以及收购深圳世联投资有限公司 100% 股权暨关联交易的公告》，公告披露网站： <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>

收购资产情况概述

1) 2011年8月10日公司第二届董事会第九次会议审议通过了《关于使用超募资金收购青岛雅园物业管理有限公司的议案》，2011年8月15日，本公司与新世界（青岛）置地有限公司（以下简称“新世界置地”、青岛新地集团有限公司（以下简称“新地集团”）签订股权收购协议，以募集资金2,100万元收购新世界置地、新地集团持有的青岛雅园物业管理有限公司（以下简称“青岛雅园”）60%股权。具体按照新世界置地、新地集团各自所持青岛雅园的直接持股比例分别支付。本次收购后青岛雅园股权结构为：本公司持股60%，新地集团持股40%。2012年1月6日，青岛雅园完成工商变更登记和股权交割手续，青岛雅园取得变更后的营业执照。购买日确定为2012年1月1日，自购买日起至本报告期末，青岛雅园实现净利润 2,597,920.33元，本公司按持股比例享有 1,558,752.20元。

2) 公司投资委员会决议通过，同意公司以自有资金收购重庆纬联49%的少数股权。2012年5月3日，本公司与王毓伟、曾滢、卢艺、刘跃平签订股权转让协议，以自有资金1,700万元收购其持有的重庆纬联49%的股权，本次收购完成后，公司持有重庆纬联100%的股权。2012年6月12日，重庆纬联取得了变更后的营业执照。2012年，重庆纬联实现净利润 2,554,403.53元。

3) 公司于2012年5月4日召开的2011年度股东大会，审议通过了《关于使用部分超募资金收购深圳盛泽融资担保有限责任公司62.5%股权、收购深圳市世联小额贷款有限公司29%股权以及收购深圳世联投资有限公司100%股权暨关联交易的议案》，2012年6月6日，公司分别与上述目标公司股东罗守坤和深圳万凯华信投资有限公司签订了股权转让协议。截止本报告期末，目标公司股权转让手续已经办理完毕，收购完成后，公司直接或间接持有这3家公司100%的股权。购买日确定为2012年9月1日，自购买日起自购买日起至本报告期末这3家公司实现净利润共计1,930,628.82元。

2012年，二手楼交易量受市场调整的影响出现下滑，同时银行信贷政策从支持传统的个人按揭业务调整为偏向于经营性贷款，另外随着经济环境的变化，中小企业经营困难加大，与中小企业相关的过桥类产品的风险加大，为控制风险，公司主动调整了单笔业务的规模。受这些因素的影响，本期金融服务收入和盈利情况并没有达到收购时所做的预测，经测算，公司本期对本次收购产生的商誉计提了396万元的减值准备，仅占这次收购成本的2.51%。后续公司将加大同主营业务的结合，加紧开发新的服务产品，同时权衡业务风险和规模之间关系，提高资金使用效率，推进金融服务业务的发展。

三、重大关联交易

1、资产收购、出售发生的关联交易

关联方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	转让资产的账面价值（万元）	转让资产的评估价值（万元）	市场公允价值（万元）	转让价格（万元）	关联交易结算方式	转让资产获得的收益（万元）	披露日期	披露索引
深圳万凯华信投资有限公司	持有上市公司 5%以上股份的法人	资产收购	世联投资 100%股权	按目标公司 2011 年 12 月 31 日经审计的净资产	1,956.93	2,106.99	2,106.99	2,348.51	股权转让协议生效之日起 10 个工作日内，支付 30%的股权		2012 年 04 月 11 日	公告编号：2012-012，公告名称：《关于使用部分超募资金收购深圳盛泽融资担保有限责任公司 62.5%股权、收购深圳市世联小额信贷有限公司 29%

				产溢价 20% 定价					转让款；目标公 司完成工商变 更登记后支付 余款。			股权以及收购深圳世联投资有限公司 100%股权暨关联交易的公告》，公告 披露网站： <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
罗守坤	直接或间接 持有上市公 司 5%以上 股份的自然 人	资产 收购	小额贷款 29%股权	按目标公司 2011 年 12 月 31 日经 审计的净资 产溢价 20% 定价	2,392.63	2,388.24	2,388.24	2,871.16	股权转让协议 生效之日起 10 个工作日内，支 付 30%的股权 转让款；目标公 司完成工商变 更登记后支付 余款。		2012 年 04 月 11 日	公告编号：2012-012，公告名称：《关 于使用部分超募资金收购深圳盛泽融 资担保有限责任公司 62.5%股权、收 购深圳市世联小额信贷有限公司 29% 股权以及收购深圳世联投资有限公司 100%股权暨关联交易的公告》，公告 披露网站： <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
罗守坤	直接或间接 持有上市公 司 5%以上 股份的自然 人	资产 收购	盛泽担保 62.5%的 股权	按目标公司 2011 年 12 月 31 日经 审计的净资 产溢价 20% 定价	7,388.5	8,606.52	8,606.52	10,569.8 8	股权转让协议 生效之日起 10 个工作日内，支 付 30%的股权 转让款；目标公 司完成工商变 更登记后支付 余款。		2012 年 04 月 11 日	公告编号：2012-012，公告名称：《关 于使用部分超募资金收购深圳盛泽融 资担保有限责任公司 62.5%股权、收 购深圳市世联小额信贷有限公司 29% 股权以及收购深圳世联投资有限公司 100%股权暨关联交易的公告》，公告 披露网站： <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
转让价格与账面价值或评估价值差异较大的原因				不适用								
对公司经营成果与财务状况的影响情况				截止本报告期末，目标公司股权转让手续已经办理完毕，收购完成后，公司直接或间接持有这 3 家公司 100%的股权。购买日确定为 2012 年 9 月 1 日，自购买日起自购买日起至本报告期末这 3 家公司实现净利润共计 1,930,628.82 元。								

## 2、其他重大关联交易

盛泽担保、世联投资和小额贷款3家公司在本公司完成对其收购前，分别向深圳万凯华信投资有限公司借款共计1.6亿元，还款日期为2013年1月4日，并按照市场利率于每季度支付利息，2012年9月支付利息285.89万元，2012年12月支付利息416.63万元。由于深圳万凯华信投资公司是持有本公司10.18%股份的关联方，完成收购后该借款事宜构成了关联

交易，并需要继续履行，直至相关借款本金和利息支付完毕为止。

重大关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
第二届董事会第十八次会议决议公告（公告编号：2012-035）	2012 年 10 月 27 日	巨潮资讯网

## 四、重大合同及其履行情况

### 1、担保情况说明

盛泽担保目前主要提供楼宇担保业务和房地产项目融资担保业务。公司于2012年10月25日召开了第二届董事会第十八次会议，审议通过了《关于深圳市盛泽融资担保有限责任公司预计2012年9-12月对外担保总额的议案》（详见巨潮资讯网2012年10月27日2012-036号公告），公司又于2012年11月2日召开了第二届董事会第十九次会议，审议通过了《关于深圳市盛泽融资担保有限责任公司补充公告2012年9-12月房地产项目融资担保业务相关信息的议案》（详见巨潮资讯网2012年11月3日2012-039号公告）。盛泽担保预计2012年9-12月对外担保总额之上限为5.1亿元人民币，2012年9-12月对外担保的实际发生额为27,928.26万元，截止本报告期末，实际对外担保余额为17,211.48 万元，占公司2012年度经审计净资产的11.58%。

## 五、承诺事项履行情况

### 1、公司或持股 5%以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

承诺事项	承诺方	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺					
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺					



资产重组时所作承诺					
首次公开发行或再融资时所作承诺	1、实际控制人陈劲松、佟捷 2、控股股东世联地产顾问（中国）有限公司及股东深圳万凯华信投资有限公司、深圳卓群创展投资有限公司 3、间接持有公司股份的董事、监事和高级管理人员陈劲松、苏静、张艾艾、周晓华、梁兴安、郑伟鹤。	1、公司实际控制人陈劲松、佟捷夫妇承诺：“自深圳世联地产顾问股份有限公司的股票上市之日起 36 个月内，不转让或委托他人管理本次发行前已实际控制的深圳世联地产顾问股份有限公司股份，也不由深圳世联地产顾问股份有限公司回购该部分股份。”2、公司的控股股东世联地产顾问（中国）有限公司及公司股东深圳万凯华信投资有限公司、深圳市卓群创展投资有限公司承诺：“自深圳世联地产顾问股份有限公司的股票上市之日起 36 个月内，不转让或委托他人管理本次发行前已持有的深圳世联地产顾问股份有限公司股份，也不由深圳世联地产顾问股份有限公司回购该部分股份。”3、间接持有公司股份的董事、监事和高级管理人员陈劲松、苏静、张艾艾、周晓华、梁兴安、郑伟鹤除了遵守上述承诺外，还承诺：“在本人担任深圳世联地产顾问股份有限公司的董事、监事或高级管理人员期间，每年转让深圳世联地产顾问股份有限公司的股份不超过其所持有股份总数的 25%；在离职后半年内不转让其所持有的深圳世联地产顾问股份有限公司的股份。”	2009 年 08 月 28 日	1、36 个月 2、36 个月 3、在职期间及离职半年内	1、已经履行完毕。2、已经履行完毕。3、严格履行中。
其他对公司中小股东所作承诺					
承诺是否及时履行	是				
是否就导致的同业竞争和关联交易问题作出承诺	否				

2、公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因做出说明

盈利预测资产或项目名称	预测起始时间	预测终止时间	当期预测业绩（万元）	当期实际业绩（万元）	未达预测的原因（如适用）	原预测披露日期	原预测披露索引
-------------	--------	--------	------------	------------	--------------	---------	---------

## 六、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计事务所

境内会计师事务所名称	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	98
境内会计师事务所审计服务的连续年限	4
境内会计师事务所注册会计师姓名	张伟坚、潘传云

当期是否改聘会计师事务所

☐ 是 ☒ 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

☐ 适用 ☒ 不适用

## 七、其他重大事项的说明

公司于2011年按协议约定共计支付诚意金12,000万元，其中支付给重庆双远实业（集团）有限公司3,000万元、长泰永隆置业发展有限公司3,000万元、安徽金大地投资控股有限公司6,000万元。这些合作协议目前的执行情况如下：

- 1）截至本报告披露之日，重庆双远实业（集团）有限公司、长泰永隆置业发展有限公司均已经全额归还了合作诚意金。
- 2）与安徽金大地投资控股有限公司签订的协议尚在执行中，诚意金的归还期限为2013年4月20日。





(如有)	
------	--

## 2、公司控股股东情况

法人

控股股东名称	法定代表人/ 单位负责人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务
世联地产顾问（中国）有限公司	陈劲松	1992 年 06 月 23 日		10,000 港元	从事投资业务
经营成果、财务状况、现金流和未来发展策略等	控股公司世联中国经营、财务状况良好，现金流充足，将继续支持上市公司业务发展。				
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无				

报告期控股股东变更

☐ 适用 ☒ 不适用

## 3、公司实际控制人情况

自然人

实际控制人姓名	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
陈劲松	中国	是
佟捷	中国	是
最近 5 年内的职业及职务	1993 年创立本公司，历任世联地产、世联中国董事长。目前兼任中国房地产业协会城市开发委员会副主任委员、建设部房地产估价与房地产经纪专家委员会委员，中国房地产估价师与房地产经纪人学会副会长、资深会员，广东省房地产行业协会常务理事，深圳市法定图则委员会委员，阿拉善生态协会理事、第一副会长、华南片区召集人，“壹基金儿童救助专项基金”创始理事、管理委员会成员。现任本公司董事长，任期为 2010 年 9 月 15 日至 2013 年 9 月 14 日。	
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	无	

报告期实际控制人变更

☐ 适用 ☒ 不适用

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

☐ 适用 ☒ 不适用

**4、其他持股在 10%以上的法人股东**

法人股东名称	法定代表人/ 单位负责人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务或管理 活动
万凯华信	罗守坤	2007 年 02 月 06 日	79798512-5	150 万元	投资兴办实业
卓群创展	周晓华	2007 年 02 月 06 日	79798348-8	150 万元	一般经营项目：从事对非上市企业的股权投资、通过认购非公开发行股票或者受让股权等方式持有上市公司股份以及相关咨询服务。

## 第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数（股）	本期增持股份数量（股）	本期减持股份数量（股）	期末持股数（股）
陈劲松	董事长	现任	男	48	2010年09月15日	2013年09月14日	76,009,648	0	0	76,009,648
周晓华	董事、总经理	现任	男	46	2010年09月15日	2013年09月14日	16,625,547	0	0	16,625,547
朱敏	董事、副总经理	现任	女	43	2010年09月15日	2013年09月14日	0	0	0	0
梁兴安	董事、副总经理、董事会秘书	现任	男	46	2010年09月15日	2013年09月14日	16,625,547	0	0	16,625,547
张艾艾	董事、副总经理	离任	女	45	2010年09月15日	2012年05月04日	16,621,929	0	0	16,621,929
莫天全	董事	现任	男	49	2012年05月04日	2013年09月14日	0	0	0	0
郑伟鹤	董事	现任	男	46	2010年09月15日	2013年09月14日	2,550,000	0	0	2,550,000
苏锡嘉	独立董事	现任	男	58	2010年09月15日	2013年09月14日	0	0	0	0
范仁达	独立董事	离任	男	52	2010年09月15日	2012年08月23日	0	0	0	0
但斌	独立董事	现任	男	46	2012年08月23日	2013年09月14日	0	0	0	0
张炯	独立董事	现任	男	42	2010年09月15日	2013年09月14日	0	0	0	0
滕柏松	监事会主席	现任	男	49	2010年09月15日	2013年09月14日	0	0	0	0
苏静	监事	现任	女	47	2010年09月15日	2013年09月14日	4,701,627	0	0	4,701,627
范雯	监事	现任	女	37	2010年09月15日	2013年09月14日	0	0	0	0
邢柏静	副总经理	现任	女	39	2010年09月15日	2013年09月14日	0	0	0	0
林蔚	副总经理	现任	女	43	2010年09月15日	2013年09月14日	3,000	0	0	3,000
邹开场	副总经理	离任	男	39	2012年04月11日	2012年11月01日	0	0	0	0
王海晨	财务总监	现任	男	38	2010年09月15日	2013年09月14日	0	0	0	0

### 二、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员最近 5 年的主要工作经历

### 1、董事主要工作经历

**陈劲松先生**，中国国籍，持有香港永久性居民身份证，1964年1月8日生，硕士研究生学历。1993年创立本公司，历任世联地产、世联中国董事长。目前兼任中国房地产业协会城市开发委员会副主任委员、建设部房地产估价与房地产经纪专家委员会委员，中国房地产估价师与房地产经纪人学会副会长、资深会员，深圳市法定图则委员会委员，阿拉善生态协会理事、第一副会长、华南片区召集人。现任本公司董事长，任期为2010年9月15日至2013年9月14日。

**周晓华先生**，中国国籍，无境外居留权，1966年8月17日生，EMBA学历。拥有中国注册房地产估价师、注册造价工程师、注册房地产经纪人专业资质；1996年加盟世联地产，历任估价部经理、顾问部总经理、北京世联总经理、世联中国副总经理、世联中国董事、世联地产副总经理、世联地产总经理、世联地产董事；现任本公司董事、总经理，任期为2010年9月15日至2013年9月14日。

**朱敏女士**，中国国籍，无境外居留权，1969年5月11日生，EMBA学历。1999年加入世联地产，历任世联地产代理事业部总经理、世联地产副总经理；现任本公司董事、副总经理，任期为2010年9月15日至2013年9月14日。

**梁兴安先生**，中国国籍，持有香港居民身份证，1966年11月28日生，硕士研究生学历。拥有中国注册土地估价师、注册房地产估价师及注册房地产经纪人、香港测量师学会注册测量师专业资质；1994年加盟世联地产，历任世联中国副总经理、世联中国董事、世联地产董事；深圳房地产业协会副会长。现任本公司董事、副总经理、董事会秘书，任期为2010年9月15日至2013年9月14日。

**莫天全先生**，中国国籍，无境外居留权，1964年4月28日生，清华大学硕士学位。1999年，创立搜房网，任搜房网控股董事长；现任本公司董事，任期为2012年5月4日至2013年9月14日。

**郑伟鹤先生**，中国国籍，持有香港居民身份证，1966年3月3日生，硕士研究生学历。2000年创办同创伟业，担任同创伟业董事长兼法人代表职务；目前为深圳市创业投资公会副会长。现任本公司董事，任期为2010年9月15日至2013年9月14日。

**苏锡嘉先生**，加拿大国籍，持有香港永久性居民身份证，1954年9月1日生，博士研究生学历。1996年至2010年，香港城市大学会计学系助理教授，副教授；2010年至今，中欧国际工商学院，教授；2005年至今，中国注册会计师协会特聘研究员；2007年-2010年，深圳拓日新能源股份有限公司独立董事；2007年至今，方兴地产（中国）有限公司独立董事；2010年至今，宋都基业投资股份有限公司独立董事；2011年至今，华众控股有限公司独立董事；现任本公司独立董事，任期为2010年9月15日至2013年9月14日。

**张炯先生**，中国国籍，无境外居留权，1970年7月2日生，硕士研究生学历。2004年至今，广东信达律师事务所合伙人。现任本公司独立董事，任期为2010年9月15日至2013年9月14日。

**但斌先生**，中国国籍，无境外居留权，1967年1月2日生，工商管理硕士。2004年至今，深圳市东方港湾投资管理有限公司总经理、董事长。现任本公司独立董事，任期为2012年8月23日至2013年9月14日。

### 2、监事主要工作经历

**滕柏松先生**，中国国籍，无境外居留权，1963年9月25日生，本科学历。2001年加入世联地产，历任世联地产代理部总经理助理、代理部副总经理、本公司总经理助理、监事；现任本公司监事会主席，任期为2010年9月15日至2013年9月14日。

**苏静女士**，中国国籍，持有香港永久性居民身份证，1965年4月28日生，硕士研究生学历。曾取得美国注册会计师（AICPA）资格；2000年加入世联地产，历任世联地产财务部经理、财务总监，世联中国财务部经理、财务总监、董事会秘书、董事；2007年8月至2010年8月，任深圳世联地产顾问股份有限公司董事、财务总监；现任本公司监事，任期为2010年9月15日至2013年9月14日。

**范雯女士**，中国国籍，无境外居留权，1975年8月7日生，本科学历。1997年9月加盟世联地产，历任代理部销售代表、代理部项目经理、代理部高级项目经理，代理部销售总监、集团营业部总监，2012年1月至今任写字楼代理事业一部总经理。现任本公司监事，任期为2010年9月15日至2013年9月14日。

### 3、高级管理人员主要工作经历

**周晓华先生**，公司总经理，简历同上。

**朱敏女士**，公司副总经理，简历同上。

**梁兴安先生**，公司副总经理、董事会秘书，简历同上。

**邢柏静女士**，中国国籍，取得加拿大居留权，1973年4月2日生，硕士研究生学历。1996年至2000年期间从事房地产开发工作；2001年加入世联地产，历任世联地产顾问事业部总经理、世联地产副总经理；2011年10月至今任世联雅园公司总经理，



全面负责物业公司经营管理工作。现任本公司副总经理，任期为2010年9月15日至2013年9月14日。

**林蔚女士**，中国国籍，无境外居留权，1969年8月29日生，硕士研究生学历。2002 年加入世联地产，历任北京公司策划项目经理、北京公司技术总监、北京公司副总、总经理助理、北京区域副总、顾问部总经理、北京区域总经理、集团顾问事业部总经理。现任本公司副总经理，负责公司顾问业务的经营管理工作，任期为2010年9月15日至2013年9月14日。

**王海晨先生**，中国国籍，无境外居留权，1974年10月1日生，硕士研究生学历。拥有中国注册会计师、中国注册税务师及会计从业资格；2008 年加盟世联地产，任财务管理中心总经理；现任本公司财务总监，任期为2010年9月15日至2013年9月14日。

在股东单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
陈劲松	世联中国	董事	1992 年 06 月 23 日		否
周晓华	卓群创展	执行事务合伙人	2007 年 02 月 06 日		否
梁兴安	卓群创展	合伙人	2007 年 02 月 06 日		否

在其他单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
郑伟鹤	广西南城百货股份有限公司	董事	2011 年 05 月 09 日	2014 年 05 月 09 日	是
郑伟鹤	无锡硅动力股份有限公司	董事			是
郑伟鹤	深圳市南海成长创业投资合伙企业（有限合伙）	执行合伙人			是
郑伟鹤	深圳市南海成长创投投资合伙企业（有限合伙）	执行合伙人			是
郑伟鹤	南海成长（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	执行合伙人			是
郑伟鹤	南海创新（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	执行合伙人			是
苏锡嘉	中欧国际工商学院	教授			是
苏锡嘉	方兴地产（中国）有限公司	独立董事	2011 年 03 月 04 日		是
苏锡嘉	辽宁百科集团（控股）股份有限公司	独立董事	2010 年 03 月 19 日		是
但斌	深圳市东方港湾投资管理有限公司	总经理、董事长	2004 年 04 月 01 日		是
张炯	深圳中青宝互动网络股份有限公司	独立董事	2011 年 04 月 13 日	2014 年 04 月 12 日	是
张炯	广东信达律师事务所	合伙人			是
莫天全	搜房控股有限公司	董事长	1999 年 06 月 08 日		
莫天全	顺昌集团有限公司	董事	2006 年 05 月 12 日		是
莫天全	涛石股权投资管理公司	董事	2010 年 01 月 21 日		是

### 三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据

- 1、公司董事、监事、高级管理人员报酬由薪酬委员会、董事会依次审议通过，其中董事、监事报酬需提交股东大会审议通过。
- 2、在公司任职的董事、监事、高级管理人员按其职务根据公司现行的薪酬制度领取报酬，并依据风险、责任、利益相一致的原则，年底根据公司经营业绩情况和个人绩效，严格按照考核评定程序，确定其年终绩效奖金。
- 3、公司董事、监事、高级管理人员2012年度薪酬数额已按照相关规定予以支付。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的 应付报酬总额	从股东单位获 得的报酬总额	报告期末实际 获得报酬
陈劲松	董事长	男	48	现任	1,135,024.00	0.00	1,135,024.00
周晓华	董事、总经理	男	46	现任	1,600,925.00	0.00	1,600,925.00
朱敏	董事、副总经理	女	43	现任	4,230,025.00	0.00	4,230,025.00
梁兴安	董事、副总经理、 董事会秘书	男	46	现任	1,167,018.00	0.00	1,167,018.00
张艾艾	董事、副总经理	女	45	离任	903,024.00	0.00	903,024.00
郑伟鹤	董事	男	46	现任	0.00	0.00	0.00
苏锡嘉	独立董事	男	58	现任	213,658.00	0.00	213,658.00
范仁达	独立董事	男	52	离任	156,131.00	0.00	156,131.00
张炯	独立董事	男	42	现任	215,615.00	0.00	215,615.00
莫天全	董事	男	49	现任	118,036.00	0.00	118,036.00
但斌	独立董事	男	46	现任	51,707.00	0.00	51,707.00
滕柏松	监事会主席	男	49	现任	1,009,178.00	0.00	1,009,178.00
苏静	监事	女	47	现任	153,024.00	0.00	153,024.00
范雯	监事	女	37	现任	534,058.00	0.00	534,058.00
邢柏静	副总经理	女	39	现任	1,705,296.00	0.00	1,705,296.00
林蔚	副总经理	女	43	现任	1,609,772.00	0.00	1,609,772.00
邹开场	副总经理	男	39	离任	667,949.00	0.00	667,949.00
王海晨	财务总监	男	38	现任	1,256,884.00	0.00	1,256,884.00
合计	--	--	--	--	16,727,324.00	0.00	16,727,324.00

公司董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

☐ 适用 ☒ 不适用

### 四、公司董事、监事、高级管理人员离职和解聘情况

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
----	-------	----	----	----

张艾艾	董事、副总经理	离职	2012 年 05 月 04 日	个人原因
范仁达	独立董事	离职	2012 年 08 月 23 日	个人原因
邹开场	邹开场	离职	2012 年 11 月 01 日	个人原因

## 五、报告期核心技术团队或关键技术人员变动情况（非董事、监事、高级管理人员）

公司核心技术团队或关键技术人员指高级策划师、高级顾问、高级客户经理、销售经理及以上人员。截至2012年年底关键岗位占比约为14.2%，总量相比2011年净增约100人；当年入职的关键岗保有率约为70%；年内通过内部晋级/提拔至关键岗的人员占总量的24%；除顾问类外各类别关键岗的离职率均得到了较好控制，低于非关键岗。

2012年加强了关键岗队伍的招聘、培训和人才评估，推动“逆势纳才”和体系化“干部管理”：

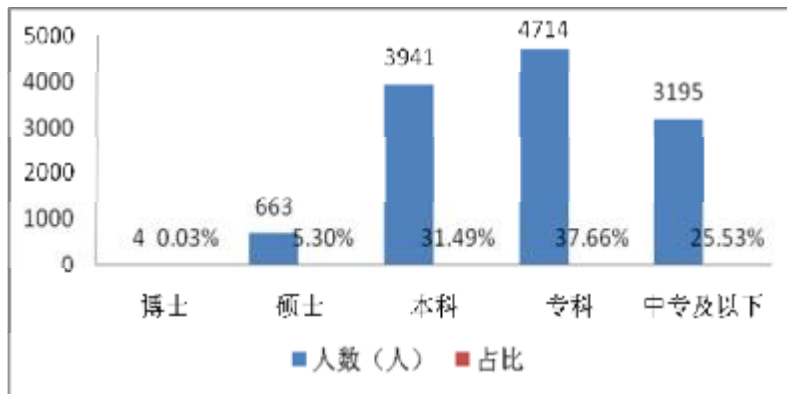
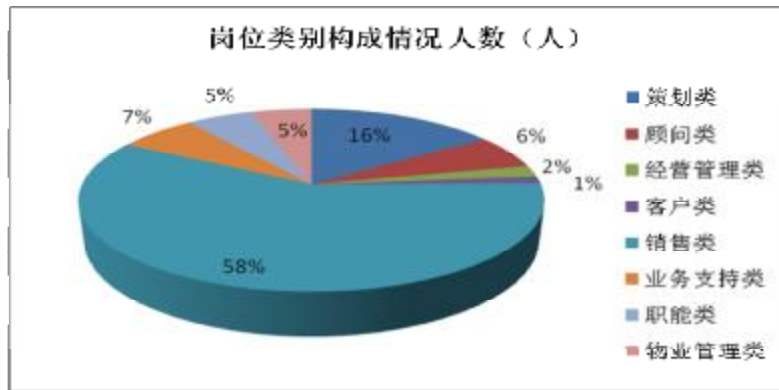
- 1、充分利用校园招聘补充人才、培养技术骨干及潜力人才，针对离职人员进行摸底和拉动，有针对性地吸引人员回流；
- 2、推行使用专业测评系统，并不断优化，快速有效地通过不同纬度甄别关键岗位人才；
- 3、开展潜才项目，建立基于职责—能力—挑战的素质模型；
- 4、建立起持续性的中长期激励计划，留用核心关键岗位人才。

2013年将继续关注关键岗的人才储备与效能提升，细分选拔、成长加速和保有的方法。

## 六、公司员工情况

截止2012年12月31日，公司共有在册员工人数共有12517人（含并购公司）；需要承担费用的离退休职工 1 人，无劳务外包人员。员工按专业结构和教育程度划分的构成情况如下：

（一）岗位类别构成情况		
职位类别	人数（人）	占比
策划类	1942	16%
顾问类	760	6%
经营管理类	247	2%
客户类	151	1%
销售类	7299	58%
业务支持类	814	7%
职能类	677	5%
物业管理类	627	5%
<b>合计</b>	<b>12517</b>	<b>100%</b>
教育程度	人数（人）	占比
博士	4	0.03%
硕士	663	5.30%
本科	3941	31.49%
专科	4714	37.66%
中专及以下	3195	25.53%
<b>合计</b>	<b>12517</b>	<b>100%</b>



## 第八节 公司治理

### 一、公司治理的基本状况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》和《深圳证券交易所股票上市规则》等相关法律、法规的规定，不断完善公司法人治理结构，建立健全内部管理和控制制度，规范公司运作，加强信息披露，进一步提高公司治理水平。

截至报告期末，公司治理的实际状况符合前述法律法规及深圳证券交易所、中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件。具体情况如下：

#### 1、股东与股东大会

报告期内，公司召开了3次股东大会，会议的召集、召开、表决程序符合《公司章程》及《股东大会议事规则》等规定，会议充分预留了股东发言和提问的时间，确保全体股东享有平等地位，充分行使自己的权力，不存在损害中小股东利益的情形。报告期内的股东大会均由董事会召集召开，召开和表决程序均合法。

#### 2、控股股东与上市公司的关系

报告期内公司控股股东能严格规范自己的行为，没有超越公司股东大会直接或间接干预公司决策和经营活动的行为。继续保持与本公司在业务、人员、资产、机构、财务方面完全独立，各自独立核算、独立纳税、独立承担责任和风险。

#### 3、董事与董事会

报告期内，公司董事会成员9人，其中独立董事3人，公司董事会人数和人员构成符合法律、法规和《公司章程》的要求。2012年度公司召开董事会8次，会议的召集、召开和表决程序规范。公司全体董事能够按照《董事会议事规则》、《中小企业板上市公司董事行为指引》等的要求认真履行董事诚实守信、勤勉尽责的义务，认真出席董事会和股东大会，积极参加相关知识的培训，熟悉有关法律法规。独立董事能够不受影响地独立履行职责，并对公司治理提出了具体的建议。公司董事会下设战略、审计、提名、薪酬与考核四个专门委员会，对董事会负责。战略委员会主要探讨公司金融服务和资产服务业务的发展规划；审计委员会提出了内部控制建设的相关意见，另外独立董事以风险控制为专题对公司高管进行培训；提名委员会提名补选董事和独立董事人选、审查新聘副总经理的任职资格并提出建议；薪酬与考核委员会讨论决定公司董事、监事及高管的薪酬方案和2012年度超额利润激励计划，另外独立董事针对公司股权激励的相关法律问题进行了研讨。

#### 4、监事与监事会

报告期内，公司监事会成员3人，其中1人为职工代表，监事会的人数及构成符合法律、法规的要求。公司监事会依据《公司章程》、《监事会议事规则》等法律法规认真履行自己的职责，出席了股东大会，列席了历次董事会；按规定的程序召开监事会，对公司重大事项、财务状况、董事和高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督，维护公司及股东的合法权益。

#### 5、关于绩效评价与激励约束机制

公司正逐步建立和完善公正、透明的董事、监事和高级管理人员的绩效评价标准和激励约束机制。目前公司已对董事长和高管人员建立了绩效考核体系。公司高管人员的聘任公开、透明，符合法律法规的规定。

#### 6、利益相关者

公司充分尊重和维护利益相关者的合法权益，实现社会、股东、公司、员工等各方面利益的协调平衡，诚信对待供应商和客户，认真培养每一位员工，坚持与利益相关者互利共赢的原则，共同推动公司持续、健康、快速发展。公司没有因部分

改制等原因存在同业竞争和关联交易问题。

## 7、信息披露与透明度

公司根据最新修订的《信息披露管理制度》，严格按照有关法律法规和《信息披露管理制度》的规定，加强信息披露事务管理，履行信息披露义务。公司指定董事会秘书为公司信息披露管理负责人，并指定《证券时报》和巨潮资讯网（[www.cninfo.com.cn](http://www.cninfo.com.cn)）为公司信息披露的报纸和网站。公司真实、准确、完整、及时地披露信息，确保所有投资者公平地获取公司信息。

公司向内幕信息知情人员提供非公开信息时，严格遵循公司《信息披露制度》有关保密措施的规定。对重要未公开信息设置内幕信息知情人登记备查文件，要求相关知情人在知悉内幕信息或被认定为内幕信息知情人的两个工作日内申报备案提供其准确的个人身份信息（包括姓名、担任职务、身份证件号码等）以及持有公司股份及其衍生产品情况，并签署《保密协议》或者《信息管理承诺函》。公司已为董事、监事、高管及相关人员共计52人建立了内幕信息知情人档案，由董事会办公室分类记录备查。

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求是否存在差异

☐ 是 ☒ 否

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

公司治理专项活动开展情况以及内幕信息知情人登记管理制度的制定、实施情况

根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》及广东证监局《关于进一步落实上市公司分红相关规定的通知》（广东证监[2012]91号）的有关规定，公司分别于2012年6月29日、2012年7月10日向深圳证监局提交了相关学习报告、工作方案及就股东回报规划事宜的论证报告，并对《公司章程》中利润分配政策条款做了进一步详细说明，于2012年8月23日召开2012年第二次临时股东大会审议通过《关于修改<公司章程>的议案》。

为维护信息披露的公平原则，加强内幕信息保密工作，公司制定了《内幕信息知情人登记管理制度》并经公司第一届董事会第十二次会议审议通过，上述制度已于2009年12月14日刊登于巨潮资讯网（[www.cninfo.com.cn](http://www.cninfo.com.cn)）。报告期内，公司严格执行《内幕信息知情人登记管理制度》，认真做好内幕信息知情人的登记、报备工作，对公司定期报告和重大事项建立内幕信息知情人档案，并按规定及时报送备案，同时严格规范向外部信息使用人报送公司信息的行为。报告期内，公司未发生利用内幕信息买卖公司股票的行为。

## 二、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

### 1、本报告期年度股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2011 年度股东大会	2012 年 05 月 04 日	1、审议《2011 年年度报告》及摘要；2、审议《2011 年度董事会工作报告》；3、审议《2011 年度监事会工作报告》；4、审议《2011 年度财务决算及 2012 年度财务预算报告》；5、审议《2011 年度利润分配预案》；6、审议《2011 年度募集资金存放与使用情况专项报告》；7、审议《关于续聘会计师事务所的议案》；8、审议《关于修改<公司章程>的议案》；9、审议《关于使用部分超募资金收购深圳盛泽融资担保有限责任公司 62.5%股权、收购深圳市世联小额贷款有限公司 29%股权以及收购深圳世联投资有限公司 100%股权暨关联交易的议案》；10、审议《关于补选董事的议案》；11、审议《关于董事、监事薪酬议案》	通过	2012 年 05 月 05 日	详见披露在证券时报、巨潮资讯网的《2011 年度股东大会决议公告》，公告编号：2012-020。

### 2、本报告期临时股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2012 年第一次临时股东大会	2012 年 01 月 13 日	1、审议《关于终止<深圳世联地产顾问股份有限公司股票期权激励计划（草案）修订稿>的议案》；2、审议《关于对募集资金投资项目之资金使用计划进行第二次调整的议案》	通过	2012 年 01 月 14 日	详见披露在证券时报、巨潮资讯网的《2012 年第一次临时股东大会决议公告》，公告编号：2012-002。
2012 年第二次临时股东大会	2012 年 08 月 23 日	1、审议《关于补选独立董事的议案》；2、审议《关于修改<公司章程>的议案》	通过	2012 年 08 月 24 日	详见披露在证券时报、巨潮资讯网的《2012 年第二次临时股东大会决议公告》，公告编号：2012-029。

### 三、报告期内独立董事履行职责的情况

#### 1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会情况						
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
苏锡嘉	8	2	6	0	0	否
但斌	4	1	3	0	0	否
张炯	8	2	6	0	0	否
范仁达	4	2	2	0	0	否
独立董事列席股东大会次数		5				

连续两次未亲自出席董事会的说明

#### 2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

☐ 是 ☒ 否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

#### 3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

☒ 是 ☐ 否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

独立董事利用自己的专业优势，密切关注公司的经营情况，并利用召开董事会、股东大会的机会及其他时间，多次到公司现场工作，通过现场工作深入了解公司的经营情况，积极与其他董事、监事、管理层沟通交流，及时掌握公司的经营动态，对公司总体发展战略以及面临的市场形势提出建设性意见。

### 四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

#### 1、战略委员会

报告期内，战略委员会召开了两次会议，第一次会议制定了公司十年发展战略，并决定与深圳市世联土地房地产评估有限公司签署《战略合作协议》、使用部分超募资金收购深圳盛泽融资担保有限责任公司62.5%股权、收购深圳市世联小额贷款有限公司29%股权以及收购深圳世联投资有限公司100%股权；第二次会议讨论世联房地产金融业务发展规划。

#### 2、薪酬与考核委员会

报告期内，董事会薪酬与考核委员会召开了两次会议，第一次会议审议并提交了董事、监事、高管薪酬的议案，按照公司经营层年度绩效考核办法对报告期内公司董事、监事及高级管理人员进行考核，并对公司董事、监事和高级管理人员的薪酬提出建议；第二次会议制定了公司2012年度超额利润激励计划。

#### 3、审计委员会

报告期内，公司董事会审计委员会召开了两次会议，第一次会议对2012年度内部审计工作做出安排并提出了内部控制建设的相关意见；第二次会议回顾了2012年内部审计工作，对下半年内部审计工作做出安排。



#### 4、提名委员会

报告期内，提名委员会提名了公司董事莫天全、独立董事但斌，审查公司副总经理邹开场的任职资格。

### 五、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

☐ 是 ☒ 否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

### 六、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立完整情况

公司自上市以来，注意规范与控股股东世联中国之间的关系，建立健全各项管理制度。目前，公司在业务、资产、人员、财务、机构方面均独立于控股股东，具有独立完整的业务体系，具备独立面向市场自主经营的能力，完全独立运作、自主经营，独立承担责任和风险。公司不存在向大股东、实际控制人提供未公开信息等非规范治理情况。

1、 业务独立公司拥有独立完整的业务体系，能够面向市场独立经营，独立核算和决策，独立承担责任与风险，未受到公司控股股东的干涉、控制，未与公司控股股东及其控制的其他企业之间存在关联关系而使公司经营自主权的完整性、独立性受到不良影响。

2、 人员独立公司董事、监事及高级管理人员均严格按照《公司法》、《公司章程》规定的条件和程序产生，控股股东没有干预公司董事会和股东大会已经作出的人事任免决定。公司总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员均专职在本公司领取报酬，未在控股股东单位领取报酬和担任除董事以外的其他任何职务。

3、 资产独立公司与控股股东产权关系明晰，拥有独立的采购系统、销售系统、信息系统及商标使用权等无形资产。公司控股股东、实际控制人没有占用公司的资金、资产及其他资源。

4、 机构独立公司设有健全的组织机构体系，公司股东大会、董事会、监事会、经营层及各职能部门均独立运作，并制定了相应的内部管理及控制制度；公司销售、人事、行政、财务等所有机构与控股股东完全分开，不存在与控股股东单位之间机构重叠、彼此从属的情形。

5、 财务独立公司下设财务部，并有专职财务人员。建立了独立规范的会计核算体系和财务管理制度。公司独立在银行开立账户，不存在资金或资产被股东或其他企业任意占用的情况；公司作为独立纳税人，依法独立纳税，不存在与股东混合纳税情况；不存在控股股东干预本公司资金使用的情况。

### 七、同业竞争情况

公司不存在同业竞争情况。

### 八、高级管理人员的考评及激励情况

高级管理人员实行年薪制，依据行业薪酬水平，经营效益、岗位职级等因素确定。2012 年年初根据公司经营战略和年度经营目标，结合高级管理人员的岗位职责，制定绩效考核目标。年终对高级管理人员的履行职责情况和年度业绩完成情况进行绩效考核，并根据考评结果分配年度绩效薪酬，2012 年度高级管理人员均达到了考核目标。

2012 年度公司实行了超额利润激励计划，高级管理人员均符合相关激励条件，除董事长以外的高级管理人员获得了超额利润奖励。

## 第九节 内部控制

### 一、内部控制建设情况

公司按照《公司法》、《证券法》和《企业内部控制基本规范》等有关法律法规的要求，结合公司自身特点，已建立起较为全面、系统的符合企业运行特点的内控制度，保证了公司各项经营活动和运转的有效进行。同时，公司将根据监管部门的相关要求，结合公司实际情况，对内部控制制度进行进一步的补充和完善。

### 二、董事会关于内部控制责任的声明

建立健全并有效实施内部控制是公司董事会的责任。公司自实施内控制度以来，公司内控制度框架更趋完善，内部控制体系更趋合理，符合企业经营发展变化的需要，内控制度运行情况良好，经营风险得到合理控制。公司董事会及全体董事保证公司《内部控制自我评价报告》内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对报告内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

### 三、建立财务报告内部控制的依据

建立财务报告内部控制的依据为中华人民共和国财政部等五部委联合发布的《企业内部控制基本规范》及《企业内部控制配套指引》。

### 四、内部控制自我评价报告

内部控制自我评价报告中报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况	
报告期内未发现内部控制重大缺陷	
内部控制自我评价报告全文披露日期	2013 年 03 月 26 日
内部控制自我评价报告全文披露索引	公告名称：《内部控制自我评价报告》；公告披露的网站名称：巨潮资讯网( <a href="http://www.cninfo.com.cn">www.cninfo.com.cn</a> )

### 五、内部控制审计报告

☐ 适用 ☒ 不适用

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

☐ 是 ☒ 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

☐ 是 ☒ 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见不一致的原因说明

### 六、年度报告重大差错责任追究制度的建立与执行情况

公司制定了《年报信息披露重大差错责任追究制度》。报告期内，公司未发生重大会计差错更正、重大遗漏信息补充的

情况。公司业绩预告修正情况如下：

2013 年 1 月 29 日，公司在巨潮咨询网（[www.cninfo.com.cn](http://www.cninfo.com.cn)）刊登了《2012 年度业绩预告修正公告》，因 2012 年第四季度代理业务的实际结算及顾问业务的开展情况好于公司在编写第三季度报告时所做的预测，所以归属于上市公司股东的净利润同向上升。

## 第十节 财务报告

### 一、审计报告

审计意见类型	标准无保留审计意见
审计报告签署日期	2013 年 03 月 22 日
审计机构名称	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	XYZH/2012SZA4009

审计报告正文

深圳世联地产顾问股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的深圳世联地产顾问股份有限公司（以下简称世联地产公司）财务报表，包括2012年12月31日的合并及母公司资产负债表，2012年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及财务报表附注。

#### 一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是世联地产公司管理层的责任，这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

#### 二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

#### 三、审计意见

我们认为，世联地产公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了世联地产公司2012年12月31日的合并及母公司财务状况以及2012年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

### 二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

## 1、合并资产负债表

编制单位：深圳世联地产顾问股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	1,019,364,355.55	895,061,180.43
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
应收票据	3,035,526.09	3,474,507.00
应收账款	386,460,863.05	234,530,504.22
预付款项	38,813,828.36	46,489,027.61
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息		
应收股利	1,121,311.57	
其他应收款	268,445,181.08	169,288,757.11
买入返售金融资产		
贷款	141,692,937.74	
存货		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	1,858,934,003.44	1,348,843,976.37
非流动资产：		
发放委托贷款及垫款		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	12,070,000.00	69,355,360.67
投资性房地产	41,112,045.23	20,883,807.45
固定资产	223,806,105.23	208,663,347.88
在建工程		
工程物资		

固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	186,520.85	1,284,909.09
开发支出		
商誉	100,752,180.13	54,934,068.22
长期待摊费用	10,344,776.06	13,453,402.56
递延所得税资产	90,895,865.82	38,822,712.44
其他非流动资产		
非流动资产合计	479,167,493.32	407,397,608.31
资产总计	2,338,101,496.76	1,756,241,584.68
流动负债：		
短期借款	25,500,000.00	
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	19,567,571.17	6,075,687.63
预收款项	18,616,148.67	11,707,811.21
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	338,822,222.33	220,797,906.20
应交税费	144,539,742.02	84,679,439.61
应付利息		
应付股利	8,428,537.44	3,414,878.95
其他应付款	268,421,407.45	39,229,644.26
应付分保账款		
担保赔偿准备	2,211,481.40	
未到期责任准备	1,181,413.88	
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
一年内到期的非流动负债		

其他流动负债		
流动负债合计	827,288,524.36	365,905,367.86
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
长期应付款		
专项应付款		
预计负债		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计		
负债合计	827,288,524.36	365,905,367.86
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	326,400,000.00	326,400,000.00
资本公积	556,433,365.39	574,625,624.56
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	147,868,458.06	123,140,372.90
一般风险准备		
未分配利润	456,042,759.58	348,157,883.24
外币报表折算差额		
归属于母公司所有者权益合计	1,486,744,583.03	1,372,323,880.70
少数股东权益	24,068,389.37	18,012,336.12
所有者权益（或股东权益）合计	1,510,812,972.40	1,390,336,216.82
负债和所有者权益（或股东权益）总计	2,338,101,496.76	1,756,241,584.68

法定代表人：陈劲松

主管会计工作负责人：王海晨

会计机构负责人：欧志鹏

## 2、母公司资产负债表

编制单位：深圳世联地产顾问股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	583,167,307.16	721,729,840.35

交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	58,726,481.89	46,790,931.81
预付款项	22,402,428.48	41,771,474.00
应收利息		
应收股利	7,063,769.05	
其他应收款	166,632,055.19	190,840,381.77
存货		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	837,992,041.77	1,001,132,627.93
非流动资产：		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	494,182,581.18	266,202,660.59
投资性房地产	190,230,573.78	153,487,005.66
固定资产	12,505,630.75	14,387,558.21
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	186,520.85	1,284,909.09
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	1,552,204.14	3,007,178.56
递延所得税资产	22,613,154.81	15,729,300.73
其他非流动资产		
非流动资产合计	721,270,665.51	454,098,612.84
资产总计	1,559,262,707.28	1,455,231,240.77
流动负债：		
短期借款	500,000.00	
交易性金融负债		



应付票据		
应付账款	7,136,445.37	3,086,814.90
预收款项	2,307,685.45	2,840,646.07
应付职工薪酬	82,766,496.31	56,998,474.51
应交税费	28,466,256.27	22,740,122.03
应付利息		
应付股利		
其他应付款	93,347,158.80	70,130,944.00
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	214,524,042.20	155,797,001.51
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
长期应付款		
专项应付款		
预计负债		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计		
负债合计	214,524,042.20	155,797,001.51
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	326,400,000.00	326,400,000.00
资本公积	561,492,374.82	561,492,374.82
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	147,868,458.06	123,140,372.90
一般风险准备		
未分配利润	308,977,832.20	288,401,491.54
外币报表折算差额		
所有者权益（或股东权益）合计	1,344,738,665.08	1,299,434,239.26
负债和所有者权益（或股东权益）总计	1,559,262,707.28	1,455,231,240.77

法定代表人：陈劲松

主管会计工作负责人：王海晨

会计机构负责人：欧志鹏

### 3、合并利润表

编制单位：深圳世联地产顾问股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	1,878,031,708.00	1,656,353,720.39
其中：营业收入	1,878,031,708.00	1,656,353,720.39
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,581,686,093.35	1,387,199,591.57
其中：营业成本	1,223,198,365.63	1,003,978,024.21
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额	1,384,273.20	
保单红利支出		
分保费用		
营业税金及附加	106,790,461.81	94,151,295.71
销售费用		
管理费用	231,483,560.00	270,809,064.07
财务费用	-16,216,753.73	-18,890,494.98
资产减值损失	35,046,186.44	37,151,702.56
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
投资收益（损失以“－”号填列）	3,599,609.50	3,338,428.84
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	2,124,420.59	2,721,723.37
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	299,945,224.15	272,492,557.66
加：营业外收入	6,917,800.80	5,596,519.77
减：营业外支出	2,354,642.46	3,311,184.00
其中：非流动资产处置损	631,060.71	364,034.29

失		
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	304,508,382.49	274,777,893.43
减：所得税费用	79,517,860.29	105,964,603.61
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	224,990,522.20	168,813,289.82
其中：被合并方在合并前实现的净利润	0.00	
归属于母公司所有者的净利润	211,291,633.11	157,316,820.64
少数股东损益	13,698,889.09	11,496,469.18
六、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.65	0.48
（二）稀释每股收益	0.65	0.48
七、其他综合收益		
八、综合收益总额	224,990,522.20	168,813,289.82
归属于母公司所有者的综合收益总额	211,291,633.11	157,316,820.64
归属于少数股东的综合收益总额	13,698,889.09	11,496,469.18

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00 元。

法定代表人：陈劲松

主管会计工作负责人：王海晨

会计机构负责人：欧志鹏

#### 4、母公司利润表

编制单位：深圳世联地产顾问股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业收入	332,008,584.90	342,558,871.57
减：营业成本	209,371,445.31	200,865,508.91
营业税金及附加	18,474,092.30	18,758,085.22
销售费用		
管理费用	92,660,824.48	161,977,230.80
财务费用	-15,420,065.25	-16,926,360.03
资产减值损失	5,175,348.13	668,090.88
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
投资收益（损失以“－”号填列）	108,245,910.48	364,578,428.84

其中：对联营企业和合营企业的投资收益	2,124,420.59	2,721,723.37
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	129,992,850.41	341,794,744.63
加：营业外收入	2,657,642.68	866,448.76
减：营业外支出	484,061.32	653,702.26
其中：非流动资产处置损失	70,991.74	63,766.99
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	132,166,431.77	342,007,491.13
减：所得税费用	8,526,005.95	11,374,324.26
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	123,640,425.82	330,633,166.87
五、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.38	1.01
（二）稀释每股收益	0.38	1.01
六、其他综合收益		
七、综合收益总额	123,640,425.82	330,633,166.87

法定代表人：陈劲松

主管会计工作负责人：王海晨

会计机构负责人：欧志鹏

## 5、合并现金流量表

编制单位：深圳世联地产顾问股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,697,517,882.84	1,495,570,964.92
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置交易性金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		

收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,076,159,172.21	47,720,888.23
经营活动现金流入小计	2,773,677,055.05	1,543,291,853.15
购买商品、接受劳务支付的现金		
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	989,960,568.96	919,737,268.52
支付的各项税费	187,273,465.33	200,093,079.71
支付其他与经营活动有关的现金	1,371,107,711.49	422,438,147.51
经营活动现金流出小计	2,548,341,745.78	1,542,268,495.74
经营活动产生的现金流量净额	225,335,309.27	1,023,357.41
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益所收到的现金	1,475,188.91	616,705.47
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	522,261.00	1,207,572.42
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	1,997,449.91	1,824,277.89
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	36,760,358.61	30,903,644.35
投资支付的现金	27,908,287.07	21,458,500.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	1,438,835.06	26,968,725.18
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	66,107,480.74	79,330,869.53
投资活动产生的现金流量净额	-64,110,030.83	-77,506,591.64
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		9,410,000.00

其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		4,410,000.00
取得借款收到的现金	51,500,000.00	
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	51,500,000.00	9,410,000.00
偿还债务支付的现金	1,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	95,590,187.73	58,760,090.00
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	6,252,325.35	15,240,090.00
支付其他与筹资活动有关的现金	69,610.34	145,195.39
筹资活动现金流出小计	96,659,798.07	58,905,285.39
筹资活动产生的现金流量净额	-45,159,798.07	-49,495,285.39
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	116,065,480.37	-125,978,519.62
加：期初现金及现金等价物余额	894,435,732.34	1,020,414,251.96
六、期末现金及现金等价物余额	1,010,501,212.71	894,435,732.34

法定代表人：陈劲松

主管会计工作负责人：王海晨

会计机构负责人：欧志鹏

## 6、母公司现金流量表

编制单位：深圳世联地产顾问股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	300,637,558.67	305,158,244.62
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	326,297,742.17	432,508,167.42
经营活动现金流入小计	626,935,300.84	737,666,412.04
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	194,083,783.38	220,991,757.93
支付的各项税费	28,388,669.73	23,772,032.32
支付其他与经营活动有关的现金	314,966,645.73	683,327,853.48
经营活动现金流出小计	537,439,098.84	928,091,643.73

经营活动产生的现金流量净额	89,496,202.00	-190,425,231.69
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益所收到的现金	99,057,720.84	361,856,705.47
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	70,327.27	996,836.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	99,128,048.11	362,853,541.47
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	25,116,297.00	9,941,117.55
投资支付的现金	57,868,287.07	51,631,897.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	166,295,500.00	32,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	249,280,084.07	93,573,014.55
投资活动产生的现金流量净额	-150,152,035.96	269,280,526.92
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	500,000.00	
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	500,000.00	
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	78,337,088.89	43,520,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	69,610.34	145,195.39
筹资活动现金流出小计	78,406,699.23	43,665,195.39
筹资活动产生的现金流量净额	-77,906,699.23	-43,665,195.39
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-138,562,533.19	35,190,099.84
加：期初现金及现金等价物余额	721,729,840.35	686,539,740.51
六、期末现金及现金等价物余额	583,167,307.16	721,729,840.35

法定代表人：陈劲松

主管会计工作负责人：王海晨

会计机构负责人：欧志鹏





3. 其他								2,020,744.95	2,020,744.95
(四) 利润分配					24,728,085.16		-103,406,756.77	-9,663,580.79	-88,342,252.40
1. 提取盈余公积					24,728,085.16		-24,728,085.16		
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者（或股东）的分配							-78,336,000.00	-10,006,252.40	-88,342,252.40
4. 其他							-342,671.61	342,671.61	
(五) 所有者权益内部结转		-18,192,259.17							-18,192,259.17
1. 资本公积转增资本（或股本）									
2. 盈余公积转增资本（或股本）									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他		-18,192,259.17							-18,192,259.17
(六) 专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
(七) 其他									
四、本期期末余额	326,400,000.00	556,433,365.39			147,868,458.06		456,042,759.58	24,068,389.37	1,510,812,972.40

上年金额

单位：元

项目	上年金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	217,600,000.00	584,903,424.56			57,013,739.52		333,127,695.98		23,912,695.67	1,216,557,555.73
加：同一控制下企业合并产生的追溯调整										
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	217,600,000.00	584,903,424.56			57,013,739.52		333,127,695.98		23,912,695.67	1,216,557,555.73
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	108,800,000.00	-10,277,800.00			66,126,633.38		15,030,187.26		-5,900,359.55	173,778,661.09
（一）净利润							157,316,820.64		11,496,469.18	168,813,289.82
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							157,316,820.64		11,496,469.18	168,813,289.82
（三）所有者投入和减少资本		65,882,200.00							3,917,315.22	69,799,515.22
1．所有者投入资本									4,410,000.00	4,410,000.00
2．股份支付计入所有者权益的金额		65,882,200.00								65,882,200.00
3．其他									-492,684.78	-492,684.78

(四) 利润分配	32,640,000.00				66,126,633.38		-142,286,633.38		-21,314,143.95	-64,834,143.95
1. 提取盈余公积					66,126,633.38		-66,126,633.38			
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配	32,640,000.00						-76,160,000.00		-21,314,143.95	-64,834,143.95
4. 其他										
(五) 所有者权益内部结转	76,160,000.00	-76,160,000.00								
1. 资本公积转增资本（或股本）	76,160,000.00	-76,160,000.00								
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(六) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(七) 其他										
四、本期期末余额	326,400,000.00	574,625,624.56			123,140,372.90		348,157,883.24		18,012,336.12	1,390,336,216.82

法定代表人：陈劲松

主管会计工作负责人：王海晨

会计机构负责人：欧志鹏

## 8、母公司所有者权益变动表

编制单位：深圳世联地产顾问股份有限公司

本期金额

单位：元

项目	本期金额							
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	326,400,000.00	561,492,374.82			123,140,372.90		288,401,491.54	1,299,434,239.26
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	326,400,000.00	561,492,374.82			123,140,372.90		288,401,491.54	1,299,434,239.26
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					24,728,085.16		20,576,340.66	45,304,425.82
（一）净利润							123,640,425.82	123,640,425.82
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							123,640,425.82	123,640,425.82
（三）所有者投入和减少资本								
1．所有者投入资本								
2．股份支付计入所有者权益的金额								
3．其他								
（四）利润分配					24,728,085.16		-103,064,085.16	-78,336,000.00
1．提取盈余公积					24,728,085.16		-24,728,085.16	
2．提取一般风险准备								
3．对所有者（或股东）的分配							-78,336,000.00	-78,336,000.00
4．其他								
（五）所有者权益内部结转								
1．资本公积转增资本（或股本）								
2．盈余公积转增资本（或								

股本)							
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 其他							
(六) 专项储备							
1. 本期提取							
2. 本期使用							
(七) 其他							
四、本期期末余额	326,400,000.00	561,492,374.82			147,868,458.06	308,977,832.20	1,344,738,665.08

上年金额

单位：元

项目	上年金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	217,600,000.00	569,752,409.05			57,013,739.52		100,054,958.05	944,421,106.62
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	217,600,000.00	569,752,409.05			57,013,739.52		100,054,958.05	944,421,106.62
三、本期增减变动金额 (减少以“－”号填列)	108,800,000.00	-8,260,034.23			66,126,633.38		188,346,533.49	355,013,132.64
(一) 净利润							330,633,166.87	330,633,166.87
(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							330,633,166.87	330,633,166.87
(三)所有者投入和减少资本		67,899,965.77						67,899,965.77
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额		65,882,200.00						65,882,200.00
3. 其他		2,017,765.77						2,017,765.77
(四) 利润分配	32,640,000.00				66,126,633.38		-142,286,633.38	-43,520,000.00
1. 提取盈余公积					66,126,633.38		-66,126,633.38	
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)	32,640,000.00						-76,160,000.00	-43,520,000.00

的分配							
4. 其他							
(五) 所有者权益内部结转	76,160,000.00	-76,160,000.00					
1. 资本公积转增资本(或股本)	76,160,000.00	-76,160,000.00					
2. 盈余公积转增资本(或股本)							
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 其他							
(六) 专项储备							
1. 本期提取							
2. 本期使用							
(七) 其他							
四、本期期末余额	326,400,000.00	561,492,374.82			123,140,372.90	288,401,491.54	1,299,434,239.26

法定代表人：陈劲松

主管会计工作负责人：王海晨

会计机构负责人：欧志鹏

### 三、公司基本情况

#### 1、本公司的历史沿革

深圳世联地产顾问股份有限公司(以下简称“本公司”，在包含子公司时统称“本集团”)前身为世联房地产咨询服务(深圳)有限公司，是由香港世联置业有限公司独资设立的外商投资企业。本公司于1993年4月13日取得深圳市工商行政管理局核发的工商外企独粤深字第301534号企业法人营业执照，成立时注册资本为人民币100万元。

1996年2月，香港世联置业有限公司以货币资金方式向本公司增资人民币200万元，增资后本公司注册资本变更为人民币300万元。

1998年9月21日，经深圳市外商投资局以深外资复[1998]B1742号文批准同意，本公司更名为世联地产顾问(深圳)有限公司。

2001年10月26日，经深圳市对外贸易经济合作局以深外经贸资复[2001]0365号文批复同意，本公司的投资者香港世联置业有限公司更名为世联地产顾问(中国)有限公司（以下简称“世联中国”）。

2005年8月，经深圳市罗湖区经济贸易局以深外资罗府[2005]2126号文批复同意，本公司以2002度至2004年度的盈余公积金700万元转增资本，转增后本公司注册资本变更为人民币1,000万元。

2007年4月18日，经深圳市罗湖区贸易工业局以深外资复[2007]2042号文批复同意，本公司之投资者世联中国将其持有的本公司14%、14%、3%及3%的股权分别转让给深圳万凯华信投资有限公司、乌鲁木齐卓群创展股权投资合伙企业（有限合伙）（原名：深圳市卓群创展投资有限公司）、深圳市同创伟业创业投资有限公司和上海景林资产管理有限公司。上述股权转让后，本公司由港商独资企业变更为中外合资企业。

2007年4月27日，经深圳市贸易工业局以深贸工资复[2007]1025号文批复同意，深圳市创新资本投资有限公司以货币资金方式向本公司增资人民币30.93万元，增资后本公司的注册资本变更为人民币1,030.93万元。

2007年8月2日，经深圳市贸易工业局以《关于同意世联地产顾问（深圳）有限公司变更为外商投资股份制公司的批复》（深贸工资复〔2007〕2144号）和中华人民共和国商务部以《关于同意设立深圳世联地产顾问股份有限公司的批复》（商资批〔2007〕1316号）批准，由世联地产顾问（中国）有限公司、深圳万凯华信投资有限公司、乌鲁木齐卓群创展股权投资合伙企业（有限合伙）、深圳市创新资本投资有限公司、深圳市同创伟业创业投资有限公司及上海景林资产管理有限公司作为发起人，以本公司2007年4月30日经信永中和会计师事务所有限责任公司深圳分所审计的净资产9,734.19万元（审计报告号XYZH/2006SZA2012-12）按1:0.9862比例折股，将本公司整体变更为股份有限公司，股本为人民币9,600万元。

2009年8月17日，经中国证券监督管理委员会以《关于核准深圳世联地产顾问股份有限公司首次公开发行股票批复》（证监许可[2009]740号）批准，本公司公开发行人民币普通股A股3,200万股，并于2009年8月28日在深圳证券交易所上市交易，公开发行后本公司股本变更为人民币12,800万元。上述募集资金到位情况业经深圳南方民和会计师事务所有限责任公司出具的深南验字（2009）第157号验资报告验证。

2010年4月15日，根据本公司2009年度股东大会决议通过的《2009年度利润分配预案》，以本公司2009年末总股本128,000,000股为基数，向全体股东每10股送7股红股，派3元人民币现金（含税），本次送股后本公司的总股本变更为217,600,000股。本次增资事项业经深圳南方民和会计师事务所有限责任公司出具的深南验字（2010）第227号验资报告验证。

2011年4月21日，根据本公司2010年度股东大会决议通过的《2010年度利润分配预案》，以本公司2010年末总股本217,600,000股为基数，向全体股东每10股送红股1.5股，派2元人民币现金（含税），同时，以资本公积金向全体股东每10股转增3.5股，本次送股及转增股本后，公司总股本变更为326,400,000股。本次增资事项业经中审国际会计师事务所有限公司出具的中审国际验字【2011】09030067号验资报告验证。

截至2012年12月31日本公司股权结构如下：

股东名称	持股数量(股)	股权比例
世联地产顾问（中国）有限公司	156,720,924.00	48.015%
乌鲁木齐卓群创展股权投资合伙企业（有限合伙）	33,251,093.00	10.187%
深圳万凯华信投资有限公司	33,243,858.00	10.185%
高管锁定股	2,250.00	0.001%
其他流通股份	103,181,875.00	31.612%
合计	326,400,000.00	100.00%

## 2、本公司工商注册登记情况与经营范围

2011年12月23日，本公司取得由深圳市市场监督管理局核发的变更后的440301501120135号企业法人营业执照。注册资本：人民币32,640万元；本公司法定代表人陈劲松；注册地址深圳市罗湖区深南东路5047号深圳发展银行大厦13楼。

本公司主要经营范围：房地产咨询、房地产代理、房地产经纪、物业管理。

## 3、本公司的组织架构

本公司控股股东为世联地产顾问（中国）有限公司，本集团最终控制人为陈劲松、佟婕夫妇，股东大会是本公司的权力机构，依法行使公司经营方针、筹资、投资、利润分配等重大事项决议权。董事会对股东大会负责，依法行使公司的经营决策权；经理层负责组织实施股东大会、董事会决议事项，主持企业的生产经营管理工作。

本公司实行矩阵式组织管理：纵向自上而下分为总部决策与支持中心；华南、华北、华东、山东等区域运营管理中心；各子公司、分公司地区经营利润中心。同时在横向划分为战略投资中心、集团总经办、顾问代理事业部经营委员会、经纪事业部、资产服务事业部、金融服务事业部、人力行政中心、知识信息中心、财务管理中心。

## 四、公司主要会计政策、会计估计和前期差错

### 1、财务报表的编制基础

本集团财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则》及相关规定，并基于本附注四“重要会计政策、会计估计和合并财务报表的编制方法”所述会计政策和估计编制。

### 2、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司及本集团的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

### 3、会计期间

本集团的会计期间为公历1月1日至12月31日。

### 4、记账本位币

本集团以人民币为记账本位币。

### 5、 记账基础和计价原则

本集团会计核算以权责发生制为记账基础，除交易性金融资产、可供出售金融资产等以公允价值计量外，以历史成本为计价原则。

### 6、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

#### （1）同一控制下企业合并

对于同一控制下的企业合并，作为合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量，取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

#### （2）非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下企业合并，合并成本为本集团在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，经复核确认后，计入当期损益。



## 7、合并财务报表的编制方法

### （1）合并财务报表的编制方法

#### 1) 合并范围的确定原则

本集团将拥有实际控制权的子公司及特殊目的主体纳入合并财务报表范围。

#### 2) 合并财务报表所采用的会计方法

本集团合并财务报表是按照《企业会计准则第33号—合并财务报表》及相关规定的要求编制，合并时合并范围内的所有重大内部交易和往来业已抵销。子公司的股东权益中不属于母公司所拥有的部分，作为少数股东权益在合并财务报表中股东权益项下单独列示。

子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表时，按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

对于非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其个别财务报表进行调整；对于同一控制下企业合并取得的子公司，视同该企业于合并当期的年初已经存在，从合并当期的年初起将其资产、负债、经营成果和现金流量，按原账面价值纳入合并财务报表。

## 8、现金及现金等价物的确定标准

本集团现金流量表之现金指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金流量表之现金等价物指持有期限不超过3个月、流动性强、易于转换为已知金额现金且价值变动风险很小的投资。

## 9、外币业务和外币报表折算

### （1）外币业务

本集团外币交易按交易发生日的即期汇率（或实际情况）将外币金额折算为人民币金额。于资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币，所产生的折算差额除了为购建或生产符合资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑差额按资本化的原则处理外，直接计入当期损益。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算为人民币，所产生的折算差额，作为公允价值变动直接计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其人民币金额。

### （2）外币财务报表的折算

1) 资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。

2) 利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率或即期汇率的近似汇率折算。

3) 产生的外币财务报表折算差额，在编制合并财务报表时，在合并资产负债表中所有者权益项目下单独作为“外币报表折算差额”项目列示。

4) 外币现金流量采用现金流量发生日的即期汇率（或实际情况）折算。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。

## 10、金融工具

金融工具是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。其中，金融资产通常指企业的下列资产：现金、银行存款、应收账款、应收票据、贷款、股权投资、债权投资等；金融负债通常指企业的下列负债：应付账款、应付票据、应付债券等；从发行方看，权益工具通常指企业发行的普通股、认股权等。

### （1）金融工具的分类

1) 本集团按投资目的和经济实质对拥有的金融资产分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项及可供出售金融资产四大类。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产是指持有的主要目的为短期内出售的金融资产，在资产负债表中以交易性金融资产列示。

持有至到期投资是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且管理层有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

贷款和应收款项是指在活跃市场中没有报价，回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。主要包括客户贷款及垫款、应收款项和票据贴现。

可供出售金融资产包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产及未被划分为其他类的金融资产。

2) 本集团的金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

### （2）金融工具的确认依据和计量方法

金融资产于本集团成为金融工具合同的一方时，按公允价值在资产负债表内确认。以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，取得时发生的相关交易费用计入当期损益，其他金融资产的相关交易费用计入初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和可供出售金融资产按照公允价值进行后续计量；贷款和应收款项以及持有至到期投资采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其终止确认、发生减值或摊销产生的利得或损失，均计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的公允价值变动计入公允价值变动损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资损益，同时调整公允价值变动损益。

除减值损失及外币货币性金融资产形成的汇兑损益外，可供出售金融资产公允价值变动直接计入股东权益，待该金融资产终止确认时，原直接计入权益的公允价值变动累计额转入当期损益。可供出售债务工具投资在持有期间按实际利率法计算的利息，以及被投资单位宣告发放的与可供出售权益工具投资相关的现金股利，作为投资收益计入当期损益。

### （3）金融资产转移的确认依据和计量方法

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且本集团将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③该金融资产已转移，虽然本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产控制的，则按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值，与因转移而收到的对价及原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价及应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和，与分摊的前述账面金额的差额计入当期损益。

不符合终止确认条件的，将收到的对价确认为一项金融负债。

### （4）金融负债终止确认条件

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

其他金融负债采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

### （5）金融资产和金融负债公允价值的确定方法

金融工具存在活跃市场的，活跃市场中的市场报价用于确定其公允价值。在活跃市场上，本集团已持有的金融资产或拟承担的金融负债以现行出价作为相应资产或负债的公允价值；本集团拟购入的金融资产或已承担的金融负债以现行要价作为相应资产或负债的公允价值。金融资产或金融负债没有现行出价和要价，但最近交易日后经济环境没有发生重大变化的，则采用最近交易的市场报价确定该金融资产或金融负债的公允价值。最近交易日后经济环境发生了重大变化时，参考类似金融资产或金融负债的现行价格或利率，调整最近交易的市场报价，以确定该金融资产或金融负债的公允价值。本集团有足够的证据表明最近交易的市场报价不是公允价值的，对最近交易的市场报价作出适当调整，以确定该金融资产或金融负债的公允价值。

金融工具不存在活跃市场的，采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融资产的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

**(6) 金融资产（不含应收款项）减值测试方法、减值准备计提方法**

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本集团于资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，按预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失，并考虑相关的担保物价值)现值低于账面价值的差额，计提减值准备。如果有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

当可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度或非暂时性下降，原直接计入股东权益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回并计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，期后公允价值上升直接计入股东权益。

**(7) 将尚未到期的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产的，说明持有意图或能力发生改变的依据**

截至本报告期末，本集团未发生将尚未到期的持有至到期的投资重分类为可供出售金融资产的情况。

**11、应收款项坏账准备的确认标准和计提方法**

本集团将下列情形作为应收款项坏账损失确认标准：债务单位撤销、破产、资不抵债、现金流量严重不足、发生严重自然灾害等导致停产而在可预见的时间内无法偿付债务等；债务单位逾期未履行偿债义务超过3年；其他确凿证据表明确实无法收回或收回的可能性不大。

对可能发生的坏账损失采用备抵法核算，期末单独或按组合进行减值测试，计提坏账准备，计入当期损益。

其他应收款、预付账款的坏账准备按个别认定法计提。

对于有确凿证据表明确实无法收回的应收款项，经本集团按规定程序批准后作为坏账损失，冲销提取的坏账准备。

**(1) 单项金额重大的应收款项坏账准备**

单项金额重大的判断依据或金额标准	关联方的应收账款以及单项金额超过 100 万元的非关联方应收账款视为重大应收账款
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备

**(2) 按组合计提坏账准备的应收款项**

组合名称	按组合计提坏账准备的计提方法	确定组合的依据
按账龄分析法计提坏账准备	账龄分析法	以应收账款的账龄为信用风险特征划分组合

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的

√ 适用 □ 不适用

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
3 个月以内（仅资产服务业务）	0%	
3-6 个月（仅资产服务业务）	30%	
6-12 个月（仅资产服务业务）	50%	
1-2 年（仅资产服务业务）	100%	
6 个月以内（除资产服务业务以外）	0%	
6-12 个月（除资产服务业务以外）	10%	
1-2 年（除资产服务业务以外）	30%	
2—3 年	100%	
3 年以上	100%	
3—4 年	100%	
4—5 年	100%	
5 年以上	100%	

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的

☐ 适用 ☒ 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的

☐ 适用 ☒ 不适用

### （3）单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

单项计提坏账准备的理由	单项金额不重大且按照组合计提坏账准备不能反映其风险特征的应收款项
坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备

## 12、贷款损失准备

参照人民银行《贷款风险分类指导原则》及《贷款损失准备计提指引》，将贷款分为正常、关注、次级、可疑和损失类并按类别计提贷款损失准备金。

每期末按照贷款分类办法对贷款进行分类，按照分类结果逐类差额计提，2012年7月1日起参照执行财政部财金[2012]20号文件关于印发《金融企业准备金计提管理办法》的通知要求，计提比例为：正常准备，计提比例为贷款余额1.5%；关注类贷款，计提比例为3%；次级类贷款，计提比例为30%；可疑类贷款，计提比例为60%；损失类贷款，计提比例为100%，次级和可疑类资产的损失准备，计提比例可以根据损失情况上下浮动20%。

## 13、长期股权投资

### （1）投资成本的确定

长期股权投资主要包括本集团持有的能够对被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的权益性投资，以及对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益性投资。通过同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的投

资成本。通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，以在合并（购买）日为取得对被合并（购买）方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值作为合并成本。除上述通过企业合并取得的长期股权投资外，以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为投资成本；以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为投资成本；投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为投资成本；以债务重组、非货币性资产交换等方式取得的长期股权投资，按相关会计准则的规定确定投资成本。

## （2）后续计量及损益确认

本集团对子公司投资采用成本法核算，编制合并财务报表时按权益法进行调整；对合营企业及联营企业投资采用权益法核算；对不具有控制、共同控制或重大影响并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算；对不具有控制、共同控制或重大影响，但在活跃市场中有报价、公允价值能够可靠计量的长期股权投资，作为可供出售金融资产核算。采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资时调整长期股权投资的成本。采用权益法核算时，当期投资损益为应享有或应分担的被投资单位当年实现的净损益的份额。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，按照本集团的会计政策及会计期间，并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照持股比例计算归属于投资企业的部分，对被投资单位的净利润进行调整后确认。对于首次执行日之前已经持有的对联营企业及合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，还应扣除按原剩余期限直线摊销的股权投资借方差额，确认投资损益。本集团对因减少投资等原因对被投资单位不再具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，改按成本法核算；对因追加投资等原因能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，也改按成本法核算；对因追加投资等原因能够对被投资单位实施共同控制或重大影响但不构成控制的，或因处置投资等原因对被投资单位不再具有控制但能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的长期股权投资，改按权益法核算。处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期投资收益。采用权益法核算的长期股权投资，因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的，处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期投资收益。

## （3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制是指按合同约定对某项经济活动所共有的控制。共同控制的确定依据主要为任何一个合营方均不能单独控制合营企业的生产经营活动；涉及合营企业基本经营活动的决策需要各合营方一致同意等。重大影响是指对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能控制或与其他方一起共同控制这些政策的制定。重大影响的确定依据主要为本集团直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%（含）以上但低于 50% 的表决权股份，如果有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，则不能形成重大影响。

## （4）减值测试方法及减值准备计提方法

本集团于每一资产负债表日对长期股权投资进行检查，如果存在减值迹象的，表明该资产可能发生了减值。在进行减值测试后，如果该项长期股权投资的账面价值超过其可收回金额，将按照相关准则的规定计提减值准备。

对子公司、联营企业及合营企业的投资，按照《企业会计准则第8号--资产减值》的规定确定其应计提的减值准备，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

持有的对被投资单位不具有共同控制或重大影响、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，按照《企业会计准则第22号--金融工具确认和计量》的规定确定其应计提的减值准备。

## 14、投资性房地产

本集团投资性房地产主要是已出租的房屋建筑物。

本集团投资性房地产按其成本作为入账价值，外购投资性房地产的成本包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

本集团对投资性房地产采用成本模式进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率采用平均年限法计提折旧或摊销。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	预计残值率	年折旧率
房屋建筑物	20-30	10%	3%-4.5%

当投资性房地产的用途改变为自用时，则自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，则自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

资产负债表日，有迹象表明投资性房地产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

## 15、固定资产

### （1）固定资产确认条件

本集团固定资产是指同时具有以下特征，即为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一年的有形资产。固定资产包括房屋及建筑物、运输设备、电子设备和其他，按其取得时的成本作为入账的价值，其中，外购的固定资产成本包括买价和进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出；自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成；投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账；融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为入账价值。与固定资产有关的后续支出，包括修理支出、更新改造支出等，符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本，对于被替换的部分，终止确认其账面价值；不符合固定资产确认条件的，于发生时计入当期损益。

### （2）融资租入固定资产的认定依据、计价方法

本集团对租入的固定资产，如果符合以下一项或数项标准的，认定为融资租赁：①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本集团；②本集团有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本集团将会行使这种选择权；③即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分 [ 通常占租赁资产使用寿命的 75% 以上（含 75%） ]；④本集团在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值 [ 90% 以上（含 90%） ]；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值 [ 90% 以上（含 90%） ]；⑤租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本集团才能使用。融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为入账价值。

### （3）各类固定资产的折旧方法

除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地外，本集团对所有固定资产计提折旧。计提折旧时采用平均年限法，并根据用途分别计入相关资产的成本或当期费用。

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	30	10%	3%
电子设备	5	10%	18%
运输设备	5	10%	18%
其他设备	5	10%	18%
商铺	20	10%	4.5%

### （4）固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，本集团将对固定资产项目进行检查，如果存在减值迹象的，表明该资产可能发生了减值。在进行减值测试后，如果该项固定资产的账面价值超过其可收回金额，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

### （5）其他说明

本集团于每年年度终了，对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变，则作为会计估计变更处理。

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

## 16、在建工程

### （1）在建工程的类别

在建工程分为自营建筑工程、出包建筑工程、设备安装工程。

### （2）在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程在达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或工程实际成本等，按估计的价值结转固定资产，次月起开始计提折旧，待办理了竣工决算手续后再对固定资产原值差异进行调整。在建工程按实际发生的成本计量。自营建筑工程按直接材料、直接工资、直接施工费等计量；出包建筑工程按应支付的工程价款等计量；设备安装工程按所安装设备的价值、安装费用、工程试运转等所发生的支出等确定工程成本。在建工程成本还包括应当资本化的借款费用和汇兑损益。

### （3）在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，有迹象表明在建工程发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。



## 17、借款费用

### （1）借款费用资本化的确认原则

可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。在同时具备下列三个条件时，予以资本化，计入相关资产成本：

- 1) 资产支出已经发生；
- 2) 借款费用已经发生；
- 3) 为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间（通常指1年以上）的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

### （2）借款费用资本化期间

可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；当购建或生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

### （3）暂停资本化期间

如果符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3个月，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

### （4）借款费用资本化金额的计算方法

专门借款当期实际发生的利息费用，扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

## 18、无形资产

### （1）无形资产的计价方法

本集团无形资产包括土地使用权、专利技术、非专利技术等，按取得时的实际成本计量，其中，购入的无形资产，按实际支付的价款和相关的其他支出作为实际成本；投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。

### （2）使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

土地使用权从出让起始日起，按其出让年限平均摊销；专利技术、非专利技术和其他无形资产按预计使用年限、合同规定的受益年限和法律规定的有效年限三者中最短者分期平均摊销。摊销金额按其受益对象计入相关资产成本和当期损益。

本集团在取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内采用直线法摊销；使用寿命不确定的无形资产不予摊销。本集团的无形资产主要是计算机软件，摊销年限为2年。

对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核，如发生改变，则作为会计估计变更处理。

项目	预计使用寿命	依据
计算机软件	2 年	按预计使用年限、合同规定的受益年限和法律规定的有效年限三者中最短者

### （3）使用寿命不确定的无形资产的判断依据

本集团将无法预见该资产为公司带来经济利益的期限，或使用期限不确定等无形资产确定为使用寿命不确定的无形资产。在每个会计期间对使用寿命不确定的无形资产的预计使用寿命进行复核，如有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，则估计其使用寿命并在预计使用寿命内摊销。

### （4）无形资产减值准备的计提

资产负债表日进行减值测试，有迹象表明无形资产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

### （5）划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

本集团内部研究开发项目的研究阶段是指研发项目已经董事会或者相关管理层的批准，并着手收集相关资料、进行调查等的阶段，这一阶段不会形成阶段性成果。开发阶段是指在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等，这一阶段往往形成成果的可能性较大。

### （6）内部研究开发项目支出的核算

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益；开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：

- （1）完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- （2）具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- （3）运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场；
- （4）有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- （5）归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

不满足上述条件的开发阶段的支出，于发生时计入当期损益。前期已计入损益的开发支出在以后期间不再确认为资产。已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出，自该项目达到预定可使用状态之日起转为无形资产列报。

## 19、商誉

商誉为股权投资成本或非同一控制下企业合并成本超过应享有的或企业合并中取得的被投资单位或被购买方可辨认净资产于取得日或购买日的公允价值份额的差额。

与子公司有关的商誉在合并财务报表上单独列示，与联营企业和合营企业有关的商誉，包含在长期股权投资的账面价值中。

本集团于资产负债表日进行减值测试，有迹象表明商誉发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

## 20、长期待摊费用

本集团的长期待摊费用是指已经支出，但应由当期及以后各期承担的摊销期限在1年以上（不含1年）的房屋及建筑物的装修费，租入办公场所的装修费等费用，该等费用在受益期内平均摊销。如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

## 21、非金融长期资产减值

本集团于每一资产负债表日对长期股权投资、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等项目进行检查，当存在下列迹象时，表明资产可能发生了减值，本集团将进行减值测试。对商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年末均进行减值测试。难以对单项资产的可收回金额进行测试的，以该资产所属的资产组或资产组组合为基础测试。

减值测试后，若该资产的账面价值超过其可收回金额，其差额确认为减值损失，上述资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。资产的可收回金额是指资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。

出现减值的迹象如下：

- （1）资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；
- （2）企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响；
- （3）市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响企业计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低；
- （4）有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏；
- （5）资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；
- （6）企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等；
- （7）其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

## 22、职工薪酬

本集团在职工提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。因解除与职工的劳动关系而给予的补偿，计入当期损益。

职工薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、社会保险费及住房公积金、工会经费和职工教育经费等与获得职工提供的服务相关的支出。

如在职工劳动合同到期之前决定解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，如果本集团已经制定正式的解除劳动关系计划或提出自愿裁减建议，并即将实施，同时本集团不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议的，确认因解除与职工劳动关系给予补偿产生的预计负债，计入当期损益。

## 23、预计负债

预计负债是因或有事项可能产生的负债。

### （1）预计负债的确认标准

当与对外担保、商业承兑汇票贴现、未决诉讼或仲裁、产品质量保证等或有事项相关的业务同时符合以下条件时，本集团将其确认为负债：

- 1）该义务是本集团承担的现时义务；
- 2）该义务的履行很可能导致经济利益流出企业；
- 3）该义务的金额能够可靠地计量。

### （2）预计负债的计量方法

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，如有改变则对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。

## 24、股份支付及权益工具

### （1）股份支付的种类

股份支付是指为了获取职工或其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

### （2）权益工具公允价值的确定方法

用以换取职工提供服务的以权益结算的股份支付，以授予职工权益工具在授予日的公允价值计量；以现金结算的股份支付，按照本集团承担的以股份或其他权益工具为基础确定的负债的公允价值计量。

### （3）确认可行权权益工具最佳估计的依据

在等待期内每个资产负债表日，根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。

### （4）实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

用以换取职工提供服务的以权益结算的股份支付，授予日的公允价值的金额在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的情况下，在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按直线法计算计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

以现金结算的股份支付，如授予后立即可行权，在授予日以承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债；

如需完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权，在等待期的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本集团承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用，相应调整负债。

在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

## 25、担保赔偿准备、未到期责任准备

担保赔偿准备、未到期责任准备是本集团在从事金融融资性担保业务时，参照执行2010年3月8日经国务院批准，中国银行业监督管理委员会、中华人民共和国国家发展和改革委员会、中华人民共和国工业和信息化部、中华人民共和国财政部、中华人民共和国商务部、中国人民银行、国家工商行政管理总局制定《融资性担保公司管理暂行办法》规定进行提取。

本集团按照当年融资性担保费收入的50%提取未到期责任准备金，未到期责任准备金按差额提取。按不低于当年年末融资性担保责任余额1%的比例提取担保赔偿准备金，担保赔偿准备金累计达到当年融资性担保责任余额10%的，实行差额提取。

## 26、回购本公司股份

以回购股份形式奖励本企业职工的，属于权益结算的股份支付，应当进行以下处理：

### （1）回购股份

回购股份时，应当按照回购股份的全部支出作为库存股处理，同时进行备查登记。

### （2）确认成本费用

按照本准则对职工权益结算股份支付的规定，在等待期内每个资产负债表日按照权益工具在授予日的公允价值，将取得的职工服务计入成本费用，同时增加资本公积(其他资本公积)。

### （3）职工行权

职工行权购买本企业股份收到价款时，转销交付职工的库存股成本和等待期内资本公积（其他资本公积）累计金额，同时，按照其差额调整资本公积（股本溢价）。

## 27、收入

### （1）确认提供劳务收入的依据

本集团的营业收入主要为提供劳务收入,按照提供劳务所处房地产市场阶段的不同,在本集团内区分为房地产代理销售收入、房地产顾问策划收入、房地产经纪业务收入、资产服务收入、金融服务收入。各种收入确认原则如下：

#### 1) 房地产代理销售收入

本集团房地产代理销售收入主要是指房地产二级市场代理销售收入，在所提供的代理销售服务达到合同条款约定时，月末按房地产成交金额和合同约定代理费率计算应收取的代理费，开具代理费结算单并经开发商确认后，确认代理销售收入的实现。

#### 2) 房地产顾问策划收入

在本集团所提供的房地产顾问服务达到合同条款约定时，确认收入的实现。

本集团与客户签订的合同中一般约定按工作进度分首期、中期、末期等分期收款。本集团在收到首期款时作为预收账款入账；本集团在按合同约定完成阶段工作，提交相关报告后，经客户以阶段工作确认书确认后，将预收的首期款及按合同约定的收款金额确认中期顾问策划业务收入的实现；在终稿汇报、提交报告终稿并经客户确认之后，确认末期顾问策划业务收入。

### 3) 房地产经纪业务收入

本集团对于房地产经纪业务收入按照代理内容的不同，划分为代理租赁佣金收入和代理销售佣金收入。此处的代理销售佣金收入是指房地产三级市场的代理销售佣金收入。

房地产代理租赁的佣金收入：在本集团所代理的房地产的业主与租赁方签订房屋租赁合同并办理房屋交接手续后，按合同约定的佣金比率计算应收取的佣金，确认收入的实现；

房地产代理销售的佣金收入：在本集团所代理的房地产的业主与购买方签订房屋买卖合同并办理完房屋过户手续，取得新的房产证后，按房屋成交价格与合同约定的佣金比率计算应收取的佣金，确认收入的实现。

### 4) 资产服务收入

本集团的资产服务是指在资产的投资、建设、运营等各个阶段为客户提供顾问策划服务、整体物业运作管理服务和经营管理服务。

本集团在提供服务后，按照合同的约定确认收入的实现。

### 5) 金融服务收入

本集团金融服务主要在房地产交易领域，包括房地产交易过程中涉及到各种垫资赎楼业务、房地产按揭服务业务、房地产交易担保业务的服务费佣金收入，和贷款业务利息收入。

服务费佣金收入：在本集团所代理的房屋担保、按揭、赎楼等业务而获得的服务费和佣金，于相关服务完成合同约定的条款后确认收入。

利息收入：在本集团放款时，按照实际利息计算的确认收入。计算时考虑贷款的合同条款并且包括所有归属于实际利率组成部分的费用和所有交易成本，但不包括未来信用损失。实际利率是指按金融工具的预计存续期间或更短期间将其预计未来现金流入或流出折现至其金融工具账面净值的利率。

## 28、政府补助

### (1) 类型

政府补助，是指企业从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产，但不包括政府作为企业所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助，是指本集团取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助；与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

### (2) 会计处理方法

政府补助在本集团能够满足其所附的条件以及能够收到时予以确认。政府补助为货币性资产的，按照实际收到的金额计量，对于按照固定的定额标准拨付的补助，按照应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量，公允价值不能可靠取得的，按照名义金额(1元)计量。

与资产相关的政府补助确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

## 29、递延所得税资产和递延所得税负债

### （1）确认递延所得税资产的依据

本集团递延所得税资产是根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认的。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损和税款抵减，视同暂时性差异确认相应的递延所得税资产。于资产负债表日，递延所得税资产按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。对已确认的递延所得税资产，当预计到未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产时，应当减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

### （2）确认递延所得税负债的依据

本集团递延所得税负债是根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认的。当资产的账面价值大于其计税基础时，该项资产未来期间产生的经济利益不能全部税前抵扣，两者之间的差额会造成未来期间应纳税所得额和应交所得税的增加，产生应纳税暂时性差异；当负债的账面价值小于其计税基础，则意味着就该项负债在未来期间可以税前抵扣的金额为负数，即应在未来期间应纳税所得额的基础上调增，增加未来期间的应纳税所得额和应交所得税金额，产生应纳税暂时性差异。本集团在应纳税暂时性差异产生当期，应当确认相关的递延所得税负债。

## 30、经营租赁、融资租赁

### （1）经营租赁会计处理

经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。本集团作为承租方的租金在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益，本集团作为出租方的租金在租赁期内的各个期间按直线法确认为收入。

### （2）融资租赁会计处理

融资租赁是指实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁。本集团作为承租方时，在租赁开始日，按租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为融资租入固定资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，将两者的差额记录为未确认融资费用。

### （3）售后租回的会计处理

售后租回是指卖主（即承租人）将一项自制或外购的资产出售后，又将该项资产从买主（即出租人）租回的一种特殊形式的租赁业务。本集团作为承租方在租赁开始日，根据本准则的规定，将售后租回交易认定为融资租赁或经营租赁。

售后租回交易认定为融资租赁的，售价与资产账面价值之间的差额记录为递延收益，并按照该项租赁资产的折旧进度进行分摊，作为折旧费用的调整。

售后租回交易认定为经营租赁的，售价与资产账面价值之间的差额记录为递延收益，并在租赁期内按照与确认租金费用相一致的方法进行分摊，作为租金费用的调整。但是，有确凿证据表明售后租回交易是按照公允价值达成的，售价与资产账面价值之间的差额应当计入当期损益。

### 31、持有待售资产

#### (1) 持有待售资产确认标准

本集团将同时满足下列条件的非流动资产应当划分为持有待售资产：一是已经就处置该非流动资产作出决议；二是已经与受让方签订了不可撤销的转让协议；三是该项转让将在一年内完成。

#### (2) 持有待售资产的会计处理方法

本集团对于持有待售的固定资产，将调整该项固定资产的预计净残值，使该项固定资产的预计净残值能够反映其公允价值减去处置费用后的金额，但不得超过符合持有待售条件时该项固定资产的原账面价值，原账面价值高于调整后预计净残值的差额，作为资产减值损失计入当期损益。持有待售的固定资产不计提折旧，按照账面价值与公允价值减去处置费用后的净额孰低进行计量。

### 32、 所得税的会计核算

所得税的会计核算采用资产负债表债务法。所得税费用包括当年所得税和递延所得税。除将与直接计入股东权益的交易和事项相关的当年所得税和递延所得税计入股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余的当年所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

当年所得税是指企业按照税法规定计算确定的针对当年发生的交易和事项，应纳给税务部门的金额，即应交所得税；递延所得税是指按照资产负债表债务法应予确认的递延所得税资产和递延所得税负债在年末应有的金额相对于原已确认金额之间的差额。

### 33、 终止经营

终止经营是指本集团已被处置或被划归为持有待售的、在经营和编制财务报表时能够单独区分的组成部分，该组成部分按照本集团计划将整体或部分进行处置。

同时满足下列条件的本集团组成部分被划归为持有待售：本集团已经就处置该组成部分作出决议、本集团已经与受让方签订了不可撤销的转让协议以及该项转让将在一年内完成。

### 34、主要会计政策、会计估计的变更

本报告期主要会计政策、会计估计是否变更

☐ 是 ☒ 否

本集团根据法律、行政法规或者国家统一的会计制度等要求变更会计政策的，按照国家相关会计规定执行；为能够提供更可靠、更相关的会计信息而变更会计政策的，采用追溯调整法处理。将会计政策变更累积影响数调整列报前期最早期初留存收益，其他相关项目的期初余额和列报前期披露的其他比较数据时一并调整，但确定该项会计政策变更累积影响数不切实可行的除外；当期期初确定会计政策变更对以前各期累积影响数不切实可行的，采用未来适用法处理。

本集团对会计估计变更采用未来适用法处理。会计估计变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

难以对某项变更区分为会计政策变更或会计估计变更的，将其作为会计估计变更处理。



### 35、前期会计差错更正

本报告期是否发现前期会计差错

☐ 是 ☒ 否

本集团采用追溯重述法更正重要的前期差错，但确定前期差错累积影响数不切实可行的除外。发现前期差错时，视同该项前期差错从未发生过，但需要对财务报表的相关项目进行更正，并在重要的前期差错发现当期的财务报表中，调整前期比较数据；确定前期差错影响数不切实可行的，采用未来适用法。

### 36、其他主要会计政策、会计估计和财务报表编制方法

编制财务报表时，本集团管理层需要运用估计和假设，这些估计和假设会对会计政策的应用及资产、负债、收入及费用的金额产生影响。实际情况可能与这些估计不同。本集团管理层对估计涉及的关键假设和不确定性因素的判断进行持续评估。会计估计变更的影响在变更当期和未来期间予以确认。

下列会计估计及关键假设存在导致未来期间的资产及负债账面值发生重大调整的重要风险。

#### （1）应收款项减值的会计估计

本集团在资产负债表日按摊余成本计量的应收款项，以评估是否出现减值情况，并在出现减值情况时评估减值损失的具体金额。减值的客观证据包括显示个别或组合应收款项预计未来现金流量出现大幅下降的可判断数据，显示个别或组合应收款项中债务人的财务状况出现重大负面的可判断数据等事项。如果有证据表明该应收款项价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，则将原确认的减值损失予以转回。

#### （2）贷款减值损失的会计估计

本集团定期判断是否有任何客观证据表明贷款和垫款在资产负债表日发生了减值损失。如有，本集团将估算减值损失的金额。减值损失金额为贷款和垫款账面金额与预计未来现金流量的现值之间的差额。估算减值损失金额时，对是否存在客观证据表明贷款和垫款已发生减值损失作出重大判断，并对预期未来现金流量的现值作出重大估计。

#### （3）商誉减值准备的会计估计

本集团每年对商誉进行减值测试。包含商誉的资产组和资产组组合的可收回金额为其预计未来现金流量的现值，其计算需要采用会计估计。

如果管理层对资产组和资产组组合未来现金流量计算中采用的毛利率进行修订，修订后的毛利率低于目前采用的毛利率，本集团需对商誉增加计提减值准备。

如果管理层对应用于现金流量折现的税前折现率进行重新修订，修订后的税前折率高于目前采用的折现率，本集团需对商誉增加计提减值准备。

如果实际毛利率或税前折现率高于或低于管理层的估计，本集团不能转回原已计提的商誉减值损失。

#### （4）固定资产减值准备的会计估计

本集团在资产负债表日对存在减值迹象的房屋建筑物、机器设备等固定资产进行减值测试。固定资产的可收回金额为其预计未来现金流量的现值和资产的公允价值减去处置费用后的净额中较高者，其计算需要采用会计估计。

如果管理层对资产组和资产组组合未来现金流量计算中采用的毛利率进行修订，修订后的毛利率低于目前采用的毛利率，本集团需对固定资产增加计提减值准备。

如果管理层对应用于现金流量折现的税前折现率进行重新修订，修订后的税前折现率高于目前采用的折现率，本集团需对固定资产增加计提减值准备。

如果实际毛利率或税前折现率高于或低于管理层估计，本集团不能转回原已计提的固定资产减值准备。

#### （5）递延所得税资产确认的会计估计

递延所得税资产的估计需要对未来各个年度的应纳税所得额及适用的税率进行估计，递延所得税资产的实现取决于集团未来是否很可能获得足够的应纳税所得额。未来税率的变化和暂时性差异的转回时间也可能影响所得税费用（收益）以及递延所得税的余额。上述估计的变化可能导致对递延所得税的重要调整。

#### （6）固定资产、无形资产的可使用年限

本集团至少于每年年度终了，对固定资产和无形资产的预计使用寿命进行复核。预计使用寿命是管理层基于同类资产历史经验、参考同行业普遍所应用的估计并结合预期技术更新而决定的。当以往的估计发生重大变化时，则相应调整未来期间的折旧费用和摊销费用。

## 五、税项

### 1、公司主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	顾问咨询收入	6%
营业税	营业收入	5%
城市维护建设税	营业税额、增值税额	7%
企业所得税	利润总额	25%、15%或核定征收
教育费附加	营业税额、增值税额	3%
自用房产税	房产原值的 70%	1.2%
出租房产税	房产租赁收入	12%

各分公司、分厂执行的所得税税率

（1）根据《财政部 国家税务总局关于在北京等8省市开展交通运输业和部分现代服务业营业税改征增值税试点的通知》，北京世联、广州世联顾问咨询业务分别从2012年9月、11月完成营改增工作，按顾问咨询营业额的6%的征收增值税。

（2）本公司之二级子公司重庆纬联地产顾问有限公司按15%征收企业所得税，本公司之二级子公司漳州世联房地产咨询有限公司、三级子公司宁都世联房地产顾问有限公司、成都嘉联行地产经纪有限公司为核定征收企业所得税，其他公司均适用25%企业所得税税率。

## 2、税收优惠及批文

重庆纬联减按15%税率征收企业所得税，根据《财政部国家税务总局关于深入实施西部大开发战略有关企业所得税问题的公告》（2012年12号），重庆市地方税务局关于执行西部大开发政策问题的通知（渝地税发[2012]96号）文件实行税收优惠。

## 六、企业合并及合并财务报表

### 1、子公司情况

本集团纳入合并的子公司共51家（不包括子公司投资设立的三级子公司），其中通过同一控制下企业合并取得的子公司有7家，通过非同一控制下企业合并取得的子公司有7家，本公司直接投资设立的子公司有37家。

#### （1）通过设立或投资等方式取得的子公司

单位：元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额
珠海世联房地产咨询有限公司（以下简称“珠海世联”）	有限责任	珠海	房地产中介	1,000,000.00	房地产信息咨询、房地产项目策划、房地产交易代理、市场营销顾问	1,121,549.83		100%	100%	是			
杭州世联房地产咨询有限公司（以下简称“杭州世联”）	有限责任	杭州	房地产中介	3,000,000.00	从事投资项目可行性研究，项目策划，房地产咨询，房地产信息咨询，房地产中介服务，企业形象设计，企业管理咨询，物业管理	3,000,000.00		100%	100%	是			
厦门世联兴业房地产顾问有限公司（以下简称“厦门世联”）	有限责任	厦门	房地产中介	3,000,000.00	房地产咨询、房地产代理、房地产经纪业务、物业管理	3,000,000.00		100%	100%	是			
深圳世联先锋投资有限公司（以下简称“世联先锋”）	有限责任	深圳	房地产中介	10,000,000.00	投资兴办实业（具体项目另行申报）	10,000,000.00		100%	100%	是			

长沙世联兴业房地产顾问有限公司(以下简称"长沙世联")	有限责任	长沙	房地产中介	1,000,000.00	房地产咨询, 房地产营销策划、房地产经纪	1,000,000.00		100%	100%	是			
沈阳世联兴业房地产顾问有限公司(以下简称"沈阳世联")	有限责任	沈阳	房地产中介	1,000,000.00	房地产经纪与代理, 房地产投资信息咨询	1,000,000.00		100%	100%	是			
大连世联兴业房地产顾问有限公司(以下简称"大连世联")	有限责任	大连	房地产中介	1,000,000.00	房地产信息咨询, 房屋租售代理、房地产营销策划	1,000,000.00		100%	100%	是			
成都世联兴业房地产顾问有限公司(以下简称"成都世联")	有限责任	成都	房地产中介	1,000,000.00	房地产信息咨询, 房屋营销策划、房地产经纪	1,000,000.00		100%	100%	是			
苏州世联兴业房地产顾问有限公司(以下简称"苏州世联")	有限责任	苏州	房地产中介	1,000,000.00	房地产信息咨询	1,000,000.00		100%	100%	是			
常州世联房地产咨询有限公司(以下简称"常州世联")	有限责任	常州	房地产中介	3,000,000.00	房地产咨询、房地产代理, 房地产经纪	3,000,000.00		100%	100%	是			
西安世联投资咨询有限公司(以下简称"西安世联")	有限责任	西安	房地产中介	1,000,000.00	投资咨询; 房地产咨询服务、房地产代理服务	990,000.00		100%	100%	是			
青岛世联兴业房地产顾问有限公司(以下简称"青岛世联")	外资企业	青岛	房地产中介	1,000,000.00	房地产信息咨询、房地产营销策划	990,000.00		100%	100%	是			
武汉世联兴业房地产顾问有限公司(以下简称"武汉世联")	有限责任	武汉	房地产中介	5,000,000.00	房地产信息咨询、房地产营销策划; 商品房销售	4,950,000.00		100%	100%	是			
三亚世联房地产顾问有限公司(以下简称"三亚世联")	有限责任	三亚	房地产中介	1,000,000.00	房地产咨询、房地产项目策划	990,000.00		100%	100%	是			
合肥世联投资咨询有限公司(以下简称"合肥世联")	有限责任	合肥	房地产中介	1,000,000.00	房地产咨询、代理及经纪	990,000.00		100%	100%	是			
重庆深联房地产顾问有限公司(以下简称"重庆世联")	有限责任	重庆	房地产中介	1,000,000.00	房地产信息咨询、房地产经纪	990,000.00		100%	100%	是			
深圳世联地产顾问无锡有限公司(以下简称"无锡世联")	有限责任	无锡	房地产中介	5,000,000.00	房地产信息咨询, 房地产经纪, 营销策划(不含广告)	5,000,000.00		100%	100%	是			

福州世联房地产顾问有限公司（以下简称"福州世联"）	有限责任	福州	房地产中介	5,000,000.00	房地产咨询、房地产经纪	5,000,000.00		100%	100%	是			
佛山世联房地产顾问有限公司（以下简称"佛山世联"）	有限责任	佛山	房地产中介	5,000,000.00	房地产咨询、房地产代理、房地产经纪	5,000,000.00		100%	100%	是			
南昌世联置业有限公司（以下简称"南昌世联"）	有限责任	南昌	房地产中介	5,000,000.00	房地产经纪、房地产咨询	5,000,000.00		100%	100%	是			
南京世联兴业房地产投资咨询有限公司（以下简称"南京世联"）	5,000,000.00	南京	房地产中介	5,000,000.00	房地产投资咨询、房地产信息咨询、房地产代理销售、房地产经纪	5,000,000.00		100%	100%	是			
长春世联兴业房地产顾问有限公司（以下简称"长春世联"）	有限责任	长春	房地产中介	1,000,000.00	房地产经纪、房地产咨询服务	1,000,000.00		100%	100%	是			
南通世联兴业房地产顾问有限公司（以下简称"南通世联"）	有限责任	南通	房地产中介	1,000,000.00	房地产咨询，房地产经纪，房地产销售代理	1,000,000.00		100%	100%	是			
昆明世联卓群房地产经纪有限公司（以下简称"昆明世联"）	有限责任	昆明	房地产中介	5,000,000.00	房地产咨询，房地产经纪，房地产销售代理	5,000,000.00		100%	100%	是			
宁波世联房地产咨询有限公司（以下简称"宁波世联"）	有限责任	宁波	房地产中介	5,000,000.00	房地产信息咨询、房地产投资咨询、房产销售代理、房地产经纪、房地产营销策划	5,000,000.00		100%	100%	是			
南宁世联房地产咨询有限公司（以下简称"南宁世联"）	有限责任	南宁	房地产中介	5,000,000.00	房地产咨询，房地产经纪，房地产销售代理	5,000,000.00		100%	100%	是			
苏州世联行房地产经纪有限公司（以下简称"苏州世联行"）	有限责任	苏州	房地产中介	1,000,000.00	房地产咨询，房地产经纪，商务信息咨询	1,000,000.00		100%	100%	是			
南京兴业世联行房地产经纪有限公司（以下简称"南京世联行"）	有限责任	南京	房地产中介	5,000,000.00	房地产经纪、房地产咨询、经济信息咨询	5,000,000.00		100%	100%	是			
天津世联行房地产经纪有限公司（以下简称"天津世联行"）	有限责任	天津	房地产中介	1,000,000.00	房地产经纪、房地产投资咨询、经济信息咨询	1,000,000.00		100%	100%	是			

郑州世联兴业房地产咨询有限公司(以下简称"郑州世联")	有限责任	郑州	房地产中介	5,000,000.00	房地产咨询、房地产代理、房地产经纪	5,000,000.00		100%	100%	是			
漳州世联房地产咨询有限公司(以下简称"漳州世联")	有限责任	漳州	房地产中介	3,000,000.00	房地产咨询、房地产代理、房地产经纪	3,000,000.00		100%	100%	是			
徐州世联房地产顾问有限公司(以下简称"徐州世联")	有限责任	徐州	房地产中介	5,000,000.00	房地产咨询、房地产代理、房地产经纪	5,000,000.00		100%	100%	是			
杭州世联卓群房地产咨询有限公司(以下简称"杭州世联卓群")	有限责任	杭州	房地产中介	3,000,000.00	房地产咨询、房地产经纪	3,000,000.00		100%	100%	是			
合肥世联先锋房地产顾问有限公司(以下简称"合肥世联先锋")	有限责任	合肥	房地产中介	3,000,000.00	房地产信息咨询、房地产销售代理、房地产中介	3,000,000.00		100%	100%	是			
北京世联兴业房地产顾问有限公司(以下简称"北京世联兴业")	有限责任	北京	房地产中介	1,000,000.00	房地产咨询、从事房地产经纪业务	1,000,000.00		100%	100%	是			
贵阳世联房地产顾问有限公司(以下简称"贵阳世联")	有限责任	贵阳	房地产中介	3,000,000.00	房地产咨询、房地产代理、房地产经纪	3,000,000.00		100%	100%	是			
武汉世联先锋房地产顾问有限公司(以下简称"武汉世联先锋")	有限责任	武汉	房地产中介	1,000,000.00	房地产咨询、房地产代理、房地产经纪	1,000,000.00		100%	100%	是			

通过设立或投资等方式取得的子公司的其他说明

本公司直接持有西安世联、青岛世联、武汉世联、三亚世联、合肥世联、重庆世联各99%的股权，世联先锋持有上述六家公司各1%的股权。

## (2) 同一控制下企业合并取得的子公司

单位：元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额
北京世联房地产顾问有限公司 (以下简称"北京世联")	有限责任	北京	房地产中介	10,000,000.00	房地产信息咨询、投资咨询、企业形象策划；房地产经纪业务	20,084,911.60		100%	100%	是			
东莞世联地产顾问有限公司 (以下简称"东莞世联")	有限责任	东莞	房地产中介	1,000,000.00	房地产信息咨询、房地产项目策划、房地产交易代理、市场营销顾问	10,166,339.59		100%	100%	是			
上海世联房地产顾问有限公司 (以下简称"上海世联")	有限责任	上海	房地产中介	1,160,000.00	房地产经纪、房地产信息咨询、投资咨询、企业形象策划	2,173,999.24		100%	100%	是			
深圳市世联行房地产经纪有限公司 (以下简称"深圳世联行")	有限责任	深圳	房地产中介	35,000,000.00	房地产经纪、房地产投资咨询、经济信息咨询	27,602,923.99		100%	100%	是			
世联房地产咨询(惠州)有限公司 (以下简称"惠州世联")	有限责任	惠州	房地产中介	810,700.00	房地产信息咨询、房地产项目策划、房地产交易代理、房地产市场营销顾问	2,476,696.64		100%	100%	是			



广州市世联房地产咨询有限公司（以下简称"广州世联"）	有限责任	广州	房地产中介	1,241,595.00	房地产信息咨询、房地产项目策划、房地产中介服务、市场营销顾问（法律咨询除外）	1,239,248.17		100%	100%	是			
天津世联兴业房地产咨询有限公司（以下简称"天津世联"）	有限责任	天津	房地产中介	827,000.00	房地产信息咨询、商品房销售代理	792,374.98		100%	100%	是			

通过同一控制下企业合并取得的子公司的其他说明

1）北京世联房地产顾问有限公司（以下简称“北京世联”）系经北京市人民政府以外经贸京字[2001]0065号文批准，由北京元达恒房地产咨询有限公司（北京世联房地产经纪有限公司的前身）、香港世联置业有限公司（世联地产顾问（中国）有限公司的前身）和香港世联兴业有限公司共同出资设立的外商投资企业，并于2001年1月20日取得北京市工商行政管理局颁发的企合京总字第015564号企业法人营业执照。北京世联设立时的注册资本为15万美元，上述各个股东的出资比例分别为10%、30%和60%。

2005年6月29日，经北京市朝阳区商务局以朝商复字[2005]2402号文批准，香港世联兴业有限公司将其所持有北京世联60%的股权全部转让给世联地产顾问（中国）有限公司。本次股权转让后，世联地产顾问（中国）有限公司与北京世联房地产经纪有限公司分别占北京世联注册资本的90%和10%。

2007年1月25日，世联地产顾问(深圳)有限公司与北京世联房地产经纪有限公司、世联地产顾问（中国）有限公司签订股权转让协议，按照北京世联截止至2006年12月31日经深圳市中勤信资产评估有限公司评估后的净资产1:1作价，以人民币847,666.46元和人民币5,509,832.02元的价格分别受让北京世联房地产经纪有限公司、世联地产顾问（中国）有限公司所持有北京世联10%和65%的股权。2007年2月8日，北京市朝阳区商务局以朝商复字[2007]2085号文批复，同意上述股权转让事宜。2007年2月14日，本公司办理完成工商变更手续。

2008年3月25日本公司第一届董事会第一次临时会议审议决定，收购世联地产顾问（中国）有限公司持有北京世联25%的股权（详见附注九、关联方关系及其交易2），该股权转让业经北京市朝阳区商务局2008年7月7日朝商复字（2008）2538号文批准，并已于2008年7月10日完成了工商变更手续。

2）东莞世联地产顾问有限公司（以下简称“东莞世联”）系经广东省人民政府以商外资粤东外资证字[2004]0168号文批准，由世联地产顾问（中国）有限公司出资人民币100万元设立的外商投资企业。2004年4月29日，东莞世联取得东莞市工商行政管理局颁发的企独粤莞总字第009346号企业法人营业执照。

2007年1月28日，世联地产顾问(深圳)有限公司与世联地产顾问（中国）有限公司签订股权转让合同，按照东莞世联截止至2006年12月31日经深圳市中勤信资产评估有限公司评估后的净资产1:1作价，以人民币5,680,000.00元的价格受让其所持有东莞世联75%的股权。2007年2月27日，东莞市对外贸易经济合作局以东外经贸资字[2007]440号文批复，同意上述股权转让事宜。2007年3月7日，东莞世联办理完成工商变更手续。

2008年3月25日本公司第一届董事会第一次临时会议审议决定，收购世联地产顾问（中国）有限公司持有东莞世联25%的股权（详见附注九、关联方关系及其交易2），该股权

转让业经广东省对外贸易经济合作厅2009年1月9日粤外经贸资字〔2009〕30号文批准，并已于2009年1月21日完成了工商变更手续。

3) 上海世联地产顾问有限公司（以下简称“上海世联”）系经上海市浦东新区人民政府以浦府项字[2003]第313号文批准，由世联地产顾问（中国）有限公司和北京世联房地产经纪有限公司共同出资设立的外商投资企业。2003年6月6日，上海世联取得上海市工商行政管理局颁发的企合沪总字第036008号（静安）企业法人营业执照。上海世联设立时的注册资本为14万美元，上述各股东出资比例分别为80%和20%。

2007年1月22日，世联地产顾问(深圳)有限公司与北京世联房地产经纪有限公司、世联地产顾问（中国）有限公司签订股权转让协议，分别以人民币1元的价格受让其所持有上海世联的20%和55%的股权。2007年2月16日，上海市静安区人民政府以静府复[2007]25号文批复，同意上述股权转让事宜。2007年2月28日，本公司办理完成工商变更手续。

2008年3月25日本公司第一届董事会第一次临时会议审议决定，收购世联地产顾问（中国）有限公司持有上海世联25%的股权（详见附注九、关联方关系及其交易2），该股权转让业经上海市外国投资工作委员会2008年7月11日沪外资委批（2008）2094号文批准，并已于2008年7月15日完成了工商变更手续。

4) 深圳市世联行房地产经纪有限公司（以下简称“世联行”）系由佟捷、陈劲松、梁兴安、张艾艾、罗守坤五位自然人共同出资设立的有限责任公司，注册资本为人民币100万元，股东持股比例分别为45%、40%、5%、5%和5%。2004年6月2日，世联行取得深圳市工商行政管理局颁发的深福司字S28174号企业法人营业执照。

2005年10月26日，经深圳市罗湖区经济贸易局以深外资罗复[2005]2211号文批准，公司五位自然人股东佟捷、陈劲松、梁兴安、张艾艾、罗守坤分别将各自所持的股权全部转让给世联地产顾问（中国）有限公司，股权转让后该公司变更为外商投资企业。2005年10月，世联行取得深圳市人民政府颁发的商外资粤深罗外资证字[2005]20279号批准证书。2005年11月30日，世联行取得深圳市工商行政管理局颁发的企独粤深总字第316769号企业法人营业执照。

2007年2月15日，经深圳市贸易工业局以深贸工资复[2007]0473号文件批复，同意世联地产顾问（中国）有限公司对世联行增加投资人民币900万元。

2007年3月30日，世联地产顾问(深圳)有限公司与世联地产顾问(中国)有限公司签订股权转让协议，以人民币2,600,344.76元的价格受让其所持有世联行75%的股权。2007年4月13日，深圳市贸易工业局以深贸工资复[2007]0917号文批复，同意上述股权转让和变更企业性质的事宜。2007年4月24日，世联行办理完成工商变更手续。

2008年3月25日本公司第一届董事会第一次临时会议审议决定，收购世联地产顾问（中国）有限公司持有世联行25%的股权（详见附注九、关联方关系及其交易2），该股权转让业经深圳市贸易工业局2008年6月20日深贸工资复〔2008〕1685号文批准，并已于2008年7月3日完成了工商变更手续。

5) 世联房地产咨询（惠州）有限公司系经广东省人民政府以商外资粤惠外资证字[2005]0105号文批准，由世联地产顾问（中国）有限公司出资10万美元设立的外商投资企业，并于2005年4月11日取得惠州市工商行政管理局颁发的企独粤惠总字第005666号企业法人营业执照。

2007年2月3日，世联地产顾问(深圳)有限公司与世联地产顾问（中国）有限公司签订股权转让协议，以7.5万美元的价格受让其所持有世联房地产咨询（惠州）有限公司75%的股权。2007年2月12日，惠州市对外贸易经济合作局以惠外经贸资审字[2007]067号文批复，同意上述股权转让和变更企业性质的事宜。2007年2月14日，世联房地产咨询（惠州）有限公司办理完成工商变更手续。

2008年3月25日本公司第一届董事会第一次临时会议审议决定，收购世联地产顾问（中国）有限公司持有世联房地产咨询（惠州）有限公司25%的股权（详见附注九、关联方关系及其交易2），该股权转让业经惠州市对外贸易经济合作局2008

年6月17日惠外经贸资审字〔2008〕279号文批准，并已于2008年7月4日完成了工商变更手续。

6) 广州市世联房地产咨询有限公司系经广州市人民政府以外经贸穗外资证字[2002]0061号文批准，由世联地产顾问（中国）有限公司出资15万美元设立的外商投资企业，并于2002年9月20日取得广州市工商行政管理局颁发的企独粤穗总字第006910号企业法人营业执照。

2007年1月29日，世联地产顾问(深圳)有限公司与世联地产顾问（中国）有限公司签订股权转让协议，以人民币1元的价格受让其所持有广州市世联房地产咨询有限公司75%的股权。2007年2月13日，广州市天河区对外贸易经济合作局以穗天外经贸业[2007]53号文批复，同意上述股权转让事宜。2007年3月2日，广州市世联房地产咨询有限公司办理完成工商变更手续。

2008年3月25日本公司第一届董事会第一次临时会议审议决定，收购世联地产顾问（中国）有限公司持有广州市世联房地产咨询有限公司25%的股权（详见附注九、关联方关系及其交易2），该股权转让业经广州市对外贸易经济合作局2008年7月28日穗外经贸资批〔2008〕235号文批准，并已于2008年10月8日完成了工商变更手续。

7) 天津世联兴业房地产咨询有限公司的前身为天津世联行房地产销售代理有限公司，系经天津市人民政府以商外资津台港澳侨字[2005]11005号文批准，由世联地产顾问（中国）有限公司出资10万美元设立的外商投资企业，并于2005年7月11日取得天津市工商行政管理局颁发的企独津总字第017527号企业法人营业执照。

2007年1月29日，世联地产顾问(深圳)有限公司与世联地产顾问（中国）有限公司签订股权转让协议，以人民币213,713.06元的价格受让其所持有天津世联行房地产销售代理有限公司75%的股权。2007年2月15日，天津市和平区对外经济贸易委员会以津和外经[2007]16号文批复，同意上述股权转让事宜。2007年3月9日，天津世联行房地产销售代理有限公司办理完成工商变更手续。2007年10月19日，天津世联行房地产销售代理有限公司更名为天津世联兴业房地产咨询有限公司,并取得注册号为【120000400027750】的新的企业营业执照。

2008年3月25日本公司第一届董事会第一次临时会议审议决定，收购世联地产顾问（中国）有限公司持有天津世联兴业房地产咨询有限公司25%的股权（详见附注九、关联方关系及其交易2），该股权转让业经天津市商务委员会2008年7月18日津商务资管〔2008〕316号文批准，并已于2008年8月19日完成了工商变更手续。

## (3) 非同一控制下企业合并取得的子公司

单位：元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额
山东世联怡高物业顾问有限公司（以下简称"山东世联"）*	有限责任	济南	房地产中介	10,000,000.00	房地产中介服务及信息咨询；物业服务；物业管理	44,590,000.00		51%	51%	是	17,302,399.72		
四川嘉联兴业地产顾问有限公司（以下简称"四川嘉联"）	有限责任	成都	房地产中介	1,000,000.00	房地产信息咨询、房地产经纪	29,908,287.07		51%	51%	是	4,898,335.74		
重庆纬联地产顾问有限公司（以下简称"重庆纬联"）	有限责任	重庆	房地产中介	2,000,000.00	房地产信息咨询、物业管理咨询服务	32,000,000.00		100%	100%	是	0.00		
青岛雅园物业管理有限公司（以下简称"青岛雅园"）	有限责任	青岛	资产服务	5,000,000.00	公共停车场、物业管理、机电、空调设备维修保养、卫生保洁、票务代理、会议接待服务、商务咨询服务、健身咨询服务	21,000,000.00		60%	60%	是	1,867,653.91		
深圳世联投资有限公司（以下简称"世联投资"）	有限责任	深圳	金融服务	16,000,000.00	投资兴办实业、投资管理、投资咨询、企业管理咨询、国内贸易	23,485,100.00		100%	100%	是			
深圳市世联小额贷款有限公司（以下简称"小额贷款"）	有限责任	深圳	金融服务	50,000,000.00	小额贷款业务	28,711,600.00		100%	100%	是			
深圳市盛泽融资担保有限责任公司（以下简称"盛泽担保"）	有限责任	深圳	金融服务	100,000,000.00	担保业务（不含限制项目）	159,278,800.00		100%	100%	是			

通过非同一控制下企业合并取得的子公司的其他说明

1) 根据本公司2009年度股东大会决议及第一届董事会第十三次会议，本公司于2010年4月16日与乐智强、朱江、聂非签订《股权转让协议》，以4,000万元人民币收购济南信立怡高物业顾问有限公司（以下简称“信立怡高”）51%的股权。收购完成后，本公司持有信立怡高51%的股权，截至2010年5月31日，信立怡高完成了工商变更登记。根据2010年7月14日信立怡高临时股东会决议，信立怡高更名为济南世联怡高物业顾问有限公司，并于2010年7月15日取得了变更企业名称后的企业法人营业执照；根据济南世联怡高物业顾问有限公司2011年3月15日召开的2011年第一次临时股东会决议，同意将企业法人名称变更为“山东世联怡高物业顾问有限公司”，并于2011年4月14日取得了变更后的营业执照。

2) 根据本公司投资委员会决议，本公司于2010年12月31日与侯红权、蔡继忠、刘忠、李倩、蒋玉敏签订《股权转让协议》，以人民币3,000万元收购四川嘉联51%的股权，收购完成后，本公司持有四川嘉联51%的股权。2011年1月26日，四川嘉联完成工商变更登记，取得变更后的营业执照。

3) 根据2011年3月15日召开的重庆纬联股东会决议，王毓伟将其原持有的102万股公司股权（占注册资本的51%）转让给本公司，转让完成后，本公司持有重庆纬联51%的股权。2011年5月5日，重庆纬联完成工商变更登记，取得变更后的营业执照。

根据公司投资委员会决议，2012年5月3日，公司与重庆纬联的少数股东王毓伟、曾滢、卢艺、刘跃平签订股权转让协议，以人民币1,700万元收购其持有的重庆纬联49%的股权。重庆纬联已于2012年6月12日完成了工商变更登记手续。本次收购完成后，公司持有重庆纬联100%的股权。

4) 根据2011年8月10日公司第二届董事会第九次会议决议，本公司于2011年8月15日与新世界（青岛）置地有限公司、青岛新地集团有限公司签订《股权转让协议》，以人民币2,100万元收购青岛雅园60%的股权。2012年1月6日，青岛雅园完成了工商变更登记和股权交割手续，本次收购完成后，本公司持有青岛雅园60%的表决权。

5) 根据2012年4月11日公司第二届董事会第十四次会议决议，本公司于2012年6月6日分别同世联投资原股东深圳万凯华信投资有限公司；盛泽担保、小额贷款公司原股东罗守坤签订《股权转让协议》，以人民币2,348.51万元收购世联投资100%股权、以人民币10,569.88万元收购盛泽担保62.5%股权、以人民币2,871.16万元收购小额贷款29%股权。收购完成后，本公司持有盛泽担保100%股权、世联投资100%股权、小额贷款29%的股权，盛泽担保、世联投资分别持有小额贷款42%、29%的股权。截止2012年9月1日，盛泽担保、世联投资、小额贷款完成工商变更登记，取得变更后的营业执照。

## 2、合并范围发生变更的说明

合并报表范围发生变更说明

本报告期，本集团合并报表范围新增12家合并单位，没有发生减少的情况。

√ 适用 □ 不适用

与上年相比本年（期）新增合并单位 12 家，原因为

1) 根据2011年8月10日公司第二届董事会第九次会议决议，本公司于2011年8月15日与新世界（青岛）置地有限公司、青岛新地集团有限公司签订《股权转让协议》，以人民币2,100万元收购青岛雅园60%的股权。收购完成后，本公司持有青岛雅园60%的表决权。由于本公司在青岛雅园董事会中占多数表决权，从而能够对其财务和经营决策实施控制，本公司将青岛雅园纳入合并财务报表的合并范围。由于青岛雅园持有苏州雅园物业管理有限公司（以下简称“苏州雅园”）100%的股权，本公司将苏州雅园纳入合并财务报表的合并范围。

2) 根据2012年4月11日第二届董事会第十四次会议审议通过，本公司于2012年6月6日与深圳万凯华信投资有限公司签订《股权转让协议》，以人民币2,348.51万元收购世联投资100%的股权。收购完成后，本公司持有世联投资100%的表决权。由于本公司在世联投资董事会中占多数表决权，从而能够对其财务和经营决策实施控制，本公司将世联投资纳入合并财务报表的合并范围。由于世联投资持有深圳世联山川投资管理有限公司（以下简称“山川投资”）、北京盛泽万家投资管理有限公司（以下简称“北京盛泽”）、上海盛泽邦家投资管理有限公司（以下简称“上海盛泽”）100%股权，本公司将山川投资、北京盛泽、上海盛泽纳入合并财务报表的合并范围。

3) 根据2012年4月11日第二届董事会第十四次会议审议通过，本公司于2012年6月6日与罗守坤签订《股权转让协议》，以人民币10,569.88万元收购盛泽担保62.5%的股权。本公司原持有盛泽担保37.5%股权，收购完成后，持有盛泽担保100%的表决权。由于本公司在盛泽担保董事会中占多数表决权，从而能够对其财务和经营决策实施控制，本公司将盛泽担保纳入合并财务报表的合并范围。由于盛泽担保持有深圳盛泽按揭代理有限公司（以下简称“深圳按揭”）、广州盛泽按揭服务有限公司（以下简称“广州按揭”）100%股权，本公司将深圳按揭、广州按揭纳入合并财务报表的合并范围。

4) 根据2012年4月11日第二届董事会第十四次会议审议通过，本公司于2012年6月6日与罗守坤签订《股权转让协议》，以人民币2,871.16万元收购小额贷款29%的股权。盛泽担保、世联投资分别持有小额贷款42%、29%股权，收购完成后，持有小额贷款100%的表决权。由于本公司在小额贷款董事会中占多数表决权，从而能够对其财务和经营决策实施控制，本公司将小额贷款纳入合并财务报表的合并范围。

5) 根据公司投资委员会决议，本公司于本报告期内先后在武汉、贵阳、徐州、北京、杭州、郑州、合肥、漳州投资设立了全资子公司，这些子公司在本报告期内均已经完成了工商登记手续。

与上年相比本年（期）减少合并单位 0 家，因为

本年度无不再纳入合并范围的公司

### 3、报告期内新纳入合并范围的主体和报告期内不再纳入合并范围的主体

本期新纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

单位：元

名称	期末净资产	本期净利润
青岛雅园（合并）	6,540,452.14	2,597,920.33
世联投资（合并）	18,923,328.11	954,124.45
盛泽担保（合并）	148,321,636.50	3,142,930.60
小额贷款	88,293,428.01	-2,166,426.23
郑州世联	4,930,605.12	-69,394.88
漳州世联	3,194,557.28	194,557.28
徐州世联	1,257,970.79	-3,742,029.21
杭州世联卓群	1,244,575.23	-1,755,424.77
合肥世联先锋	2,983,091.09	-16,908.91
北京世联兴业	996,740.70	-3,259.30

贵阳世联	2,842,454.32	-157,545.68
武汉世联先锋	7,982,793.40	6,982,793.40

本期不再纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

单位：元

名称	处置日净资产	年初至处置日净利润
----	--------	-----------

新纳入合并范围的主体和不再纳入合并范围的主体其他说明

上表中青岛雅园的期末净资产是指青岛雅园合并资产负债表中的期末净资产，本期净利润是指青岛雅园合并利润表中从收购日即2012年1月1日开始到本期末的累计净利润。上表中世联投资、盛泽担保、小额贷款此三家公司的期末净资产是指合并资产负债表中的期末净资产，本期净利润是指合并利润表中从收购日即2012年9月1日开始到本期末的累计净利润。

#### 4、报告期内发生的非同一控制下企业合并

单位：元

被合并方	商誉金额	商誉计算方法
青岛雅园	17,885,953.97	详见下述说明中的第1点之（3）。
盛泽担保	20,929,875.36	详见下述说明中的第2点之（6）。
小额贷款	5,446,386.24	详见下述说明中的第2点之（6）。
世联投资	5,515,896.34	详见下述说明中的第2点之（6）。

非同一控制下企业合并的其他说明

##### 1、青岛雅园的合并情况

1) 青岛雅园成立于1999年9月16日，注册资本人民币500万元，法定代表人虞宏力；经营范围：物业管理；机电空调设备设施的维修与保养；卫生保洁；票务代理；会议接待服务；商务咨询服务；健身咨询服务。本次收购前青岛雅园股权比例：青岛新地集团有限公司持股89.80%，新世界（青岛）置地有限公司持股10.20%。公司注册地址为：青岛市市南区香港中路40号。

2) 根据青岛雅园股东会决议，青岛新地集团有限公司将其原持有的249万股公司股权（占注册资本的49.80%）、新世界（青岛）置地有限公司将其原持有51万股公司股权（占注册资本10.20%）的公司股权同时转让给本公司，转让后青岛雅园股权结构如下：

股东名称	货币出资额	比例
深圳世联地产顾问股份有限公司	3,000,000.00	60.00%
青岛新地集团有限公司	2,000,000.00	40.00%
合计	5,000,000.00	100.00%

3) 2011年12月29日，青岛雅园完成工商变更登记，取得变更后的营业执照，注册号【370200018059579】，注册资本人民币500万元，法定代表人周晓华，经营范围：物业管理；机电空调设备设施的维修与保养；卫生保洁；票务代理；会议接待服务；商务咨询服务；健身咨询服务。注册地址：青岛市市南区香港中路40号。

（2）本公司将购买日确定为2012年1月1日，确认依据为：

1) 2011年8月24日，公司发布公告，公司第二届董事会第九次会议审议通过了《关于收购青岛雅园物业管理有限公司的议案》，

该议案涉及交易金额未达到股东会审批权限。

2) 2011年8月15日和2011年11月2日, 本公司同青岛雅园原股东青岛新地集团有限公司、新世界(青岛)置地有限公司在深圳签订目标公司为青岛雅园的股权转让协议和补充协议, 以人民币2,100万元收购青岛雅园60%的股权。股权转让价款分四期支付, 第一期支付420万元, 第二期支付840万元, 第三期支付420万元, 第四期支付420万元。

3) 2011年11月2日, 青岛雅园召开股东会议, 审议通过了修改后的公司章程。

4) 截至2012年1月1日, 本公司已经按股权转让协议的约定支付了股权转让款共计1,260.00万元, 约占总收购价款的60%, 收购的资金来源于本公司的超募资金。

5) 本公司在青岛雅园董事会中占多数表决权, 能够对其财务和经营决策实施控制。

6) 2012年1月6日, 本公司与青岛雅园原股东办理完毕财产交割手续。

(3) 被购买方可辨认资产负债情况

项目	2012年1月1日	
	账面价值	公允价值
货币资金	22,889,464.21	22,889,464.21
应收账款	2,508,288.20	2,508,288.20
其他应收款	9,864,734.98	9,864,734.98
预付账款	1,748,251.57	1,748,251.57
存货	643,577.36	643,577.36
固定资产	1,353,491.27	1,353,491.27
<b>资产总计</b>	<b>39,007,807.59</b>	<b>39,007,807.59</b>
应付账款	408,752.85	408,752.85
预收账款	4,615,949.25	4,615,949.25
应付职工薪酬	3,972,965.52	3,972,965.52
应交税费	166,926.94	166,926.94
其他应付款	25,900,681.22	25,900,681.22
<b>负债合计</b>	<b>35,065,275.78</b>	<b>35,065,275.78</b>
实收资本(或股本)	5,000,000.00	5,000,000.00
盈余公积	190,076.71	190,076.71
未分配利润	-1,247,544.90	-1,247,544.90



归属于母公司的所有者权益	3,942,531.81	3,942,531.81
所有者权益合计	3,942,531.81	3,942,531.81
负债和所有者权益合计	39,007,807.59	39,007,807.59

(4) 本公司以现金支付合并对价，根据股权转让协议，确定合并成本为现金人民币21,000,000.00元。购买日，青岛雅园可辨认净资产公允价值3,942,531.81元，根据本公司同青岛雅园原股东签订的股权收购协议，青岛雅园截止2011年12月31日的累计未分配利润由原股东享有，本公司不参与分配。2012年1月1日起青岛雅园的经营利润由现有股东根据股权比例共同享有。收购日合并确认的商誉为17,885,953.97元，计算过程如下：

项目	金额
实收资本	5,000,000.00
资本公积	
盈余公积	190,076.71
本公司参与分配的权益合计	5,190,076.71
持股比例	60.00%
享有权益	3,114,046.03
收购价款	21,000,000.00
确认的商誉	17,885,953.97

(5) 被购买方购买日后的经营情况

项目	2012年1月1日-2012年12月31日
营业收入	92,071,049.44
净利润	2,597,920.33
经营活动现金流量净额	-2,630,272.11
净现金流量	-3,090,940.77

## 2、世联投资、小额贷款、盛泽担保的合并情况

(1) 世联投资的历史沿革及股权变动情况

1) 世联投资成立于2007年1月18日，注册资本人民币1600万元，法定代表人罗守坤；经营范围：投资兴办实业，投资管理咨询；本次收购前，世联投资由深圳万凯华信投资有限公司持有100%股权。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5号单元。

2) 根据世联投资股东会决议，深圳万凯华信投资有限公司将其原持有的1600万股公司股权（占注册资本的100%）全部转让给本公司，转让后世联投资股权结构如下：

股东名称	货币出资额	比例
深圳世联地产顾问股份有限公司	16,000,000.00	100.00%
合计	16,000,000.00	100.00%

3) 2012年6月29日, 世联投资完成工商变更登记, 取得变更后的营业执照, 注册号【440301102908342】, 注册资本人民币1,600万元, 法定代表人罗守坤; 经营范围: 投资兴业实业; 投资管理; 投咨咨询、企业管理咨询; 国内贸易; 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5号单元。

(2) 盛泽担保的历史沿革及股权变动情况

1) 盛泽担保成立于2006年5月10日, 注册资本人民币10,000万元, 法定代表人罗守坤; 经营范围: 担保业务(不含限制项目); 本次收购前, 盛泽担保股权比例: 罗守坤持有62.5%股权; 本公司持有37.5%股权。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7号单元。

2) 根据2012年4月26日盛泽担保股东会决议, 罗守坤将其原持有的6,250万股公司股权(占注册资本的62.5%)全部转让给本公司, 转让后盛泽担保股权结构如下:

股东名称	货币出资额	比例
深圳世联地产顾问股份有限公司	100,000,000.00	100.00%
合计	100,000,000.00	100.00%

3) 2012年8月31日, 盛泽担保完成工商变更登记, 取得变更后的营业执照, 注册号【440301102937781】, 注册资本人民币10,000万元, 法定代表人罗守坤; 经营范围: 为企业及个人提供贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保、履约担保业务, 与担保业务有关的融资咨询、财务顾问等中介服务, 以自有资金进行投资(按《中华人民共和国融资性担保机构经营许可证》粤B8800298号经营); 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7号单元。

(3) 小额贷款的历史沿革及股权变动情况

1) 小额贷款成立于2007年4月12日, 注册资本人民币5,000万元, 法定代表人罗守坤; 经营范围: 小额贷款(不得吸收公众存款)和担保业务; 本次收购前, 小额贷款股权比例: 盛泽担保持有42%股权; 世联投资持有29%股权; 罗守坤持有29%股权。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。

2) 根据2012年4月26日小额贷款股东会决议, 罗守坤将其原持有的1,450万股公司股权(占注册资本的29%)全部转让给本公司, 转让后本公司直接持小额贷款29%股权, 通过盛泽担保、世联投资间接拥有小额贷款表决权的比例为100%。小额贷款股权结构如下:

股东名称	货币出资额	比例
深圳世联地产顾问股份有限公司	14,500,000.00	29.00%
盛泽担保	21,000,000.00	42.00%
世联投资	14,500,000.00	29.00%
合计	50,000,000.00	100.00%

3) 2012年8月31日, 小额贷款完成工商变更登记, 取得变更后的营业执照, 注册号【440301102735338】, 注册资本人民币

5,000万元，法定代表人罗守坤；经营范围：在深圳市行政辖区内专营小额贷款业务（不得吸收公众存款）；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。

（4）本公司将收购世联投资、盛泽担保、小额贷款三家公司购买日确定为2012年9月1日，确认依据为：

1) 2012年4月11日，公司发布公告，公司第二届董事会第十四次会议审议通过了《关于使用部分超额募集资金收购深圳盛泽融资担保有限责任公司62.5%股权、收购深圳市世联小额贷款有限公司29%股权以及收购深圳世联投资有限公司100%股权暨关联交易的议案》。此项决议也经过了2012年5月4日召开的2011年度股东大会的通过。

2) 2012年6月6日，本公司分别同世联投资原股东深圳万凯华信投资有限公司；盛泽担保、小额贷款公司原股东罗守坤，在深圳签订目标公司为世联投资、盛泽担保、小额贷款的股权转让协议，以人民币2,348.51万元收购世联投资100%股权、以人民币10,569.88万元收购盛泽担保62.5%股权、以人民币2,871.16万元收购小额贷款29%股权。股权转让价款分两期支付，第一期收购款支付时间为协议生效之日起10个工作日内，占股权转让价款的30%；第二期收购款支付时间为目标公司办理完毕股权转让变更登记，占股权转让价款总额的70%。

3) 截至2012年9月14日，本公司已经按股权转让协议的约定支付了世联投资、盛泽担保、小额贷款全部股权转让款。收购资金来源于公司超募资金。

4) 本公司对世联投资、盛泽担保、小额贷款直接或间接持股已达到100%，能够对其财务和经营决策实施控制。

5) 截至2012年9月1日，世联投资、盛泽担保、小额贷款已经完成了工商变更登记。

（5）被购买方可辨认资产负债情况

1) 世联投资

项目	2012年9月1日	
	账面价值	公允价值
货币资金	14,728,021.56	14,728,021.56
其他应收款	1,059,066.78	1,059,066.78
长期股权投资	25,493,411.26	25,493,411.26
固定资产	22,990.00	22,990.00
递延所得税资产	62,997.32	62,997.32
<b>资产总计</b>	<b>41,366,486.92</b>	<b>41,366,486.92</b>
应付职工薪酬	376,817.77	376,817.77
应交税费	19,132.04	19,132.04
应付利息	499,522.20	499,522.20
其他应付款	22,501,811.25	22,501,811.25
<b>负债合计</b>	<b>23,397,283.26</b>	<b>23,397,283.26</b>
实收资本(或股本)	16,000,000.00	16,000,000.00
盈余公积	158,291.13	158,291.13
未分配利润	1,810,912.53	1,810,912.53
<b>所有者权益合计</b>	<b>17,969,203.66</b>	<b>17,969,203.66</b>
<b>负债和所有者权益合计</b>	<b>41,366,486.92</b>	<b>41,366,486.92</b>

2) 盛泽担保

项目	2012年9月1日
----	-----------

	账面价值	公允价值
货币资金	88,326,246.57	88,326,246.57
应收账款	995,516.90	995,516.90
其他应收款	88,418,896.33	88,418,896.33
应收股利	1,121,311.57	1,121,311.57
长期股权投资	42,701,229.22	42,701,229.22
固定资产	1,286,066.16	1,286,066.16
长期待摊费用	232,350.51	232,350.51
递延所得税资产	2,753,776.47	2,753,776.47
<b>资产总计</b>	<b>225,835,393.73</b>	<b>225,835,393.73</b>
应付账款	864,360.30	<b>864,360.30</b>
应付职工薪酬	2,769,772.59	2,769,772.59
应交税费	647,593.07	647,593.07
其他应付款	74,366,339.79	74,366,339.79
担保赔偿准备	1,761,640.00	1,761,640.00
未到期责任准备金	246,982.08	246,982.08
<b>负债合计</b>	<b>80,656,687.83</b>	<b>80,656,687.83</b>
实收资本(或股本)	100,000,000.00	100,000,000.00
资本公积	16,080,000.00	16,080,000.00
盈余公积	1,103,168.41	1,103,168.41
未分配利润	27,995,537.49	27,995,537.49
<b>所有者权益合计</b>	<b>145,178,705.90</b>	<b>145,178,705.90</b>
<b>负债和所有者权益合计</b>	<b>225,835,393.73</b>	<b>225,835,393.73</b>

## 3) 小额贷款

项目	2012年9月1日
----	-----------

	账面价值	公允价值
货币资金	43,412,932.60	43,412,932.60
其他应收款	9,252,746.46	9,252,746.46
贷款	151,124,175.21	151,124,175.21
固定资产	107,607.68	107,607.68
长期待摊费用	1,076,986.10	1,076,986.10
递延所得税资产	2,919,015.24	2,919,015.24
<b>资产总计</b>	<b>207,893,463.29</b>	<b>207,893,463.29</b>
短期借款	25,000,000.00	25,000,000.00
预收账款	4,280,500.00	4,280,500.00
应付职工薪酬	2,000,224.23	2,000,224.23
应交税费	5,555,881.80	5,555,881.80
应付利息	858,310.30	858,310.30
应付股利	1,259,731.44	1,259,731.44
其他应付款	78,478,961.28	78,478,961.28
<b>负债合计</b>	<b>117,433,609.05</b>	<b>117,433,609.05</b>
实收资本(或股本)	50,000,000.00	50,000,000.00
盈余公积	7,057,208.14	7,057,208.14
一般风险准备	3,936,372.54	3,936,372.54
未分配利润	29,466,273.56	29,466,273.56
<b>所有者权益合计</b>	<b>90,459,854.24</b>	<b>90,459,854.24</b>
<b>负债和所有者权益合计</b>	<b>207,893,463.29</b>	<b>207,893,463.29</b>

(6) 本公司以现金支付合并对价, 根据股权转让协议约定, 确认合并成本世联投资为现金人民币23,485,100.00元, 盛泽担保为现金人民币105,698,800.00元, 小额贷款为现金人民币28,711,600.00元。购买日, 世联投资可辨认净资产公允价值为17,969,203.66元, 盛泽担保可辨认净资产公允价值为145,178,705.90元, 小额贷款可辨认净资产公允价值为90,459,854.24元。根据本公司同世联投资、盛泽担保、小额贷款原股东签订的股权收购协议, 三家公司截止2012年8月31日的累计未分配利润由新股东享有。收购日合并确认商誉世联投资为5,515,896.34元, 盛泽担保为20,929,875.36元, 小额贷款为5,446,386.24元,

计算过程如下：

1) 世联投资商誉

项目	金额
实收资本	16,000,000.00
盈余公积	158,291.13
截止到2012年9月1日未分配利润	1,810,912.53
<b>本公司参与分配的权益合计</b>	<b>17,969,203.66</b>
持股比例	100.00%
享有权益	17,969,203.66
收购价款	23,485,100.00
<b>确认的商誉</b>	<b>5,515,896.34</b>

2) 盛泽担保商誉

项目	金额
<b>2010年6月1日收购37.5%股权确认商誉</b>	
实收资本	80,000,000.00
盈余公积	662,156.71
截止到2010年6月1日购买股权时未分配利润	26,303,799.16
<b>本公司参与分配的权益合计</b>	<b>106,965,955.87</b>
持股比例	37.50%
享有权益	40,112,233.45
2010年6月1日投资款	46,080,000.00
第一次确认商誉	5,967,766.55
<b>2012年9月1日收购62.5%股权确认商誉</b>	
实收资本	100,000,000.00
资本公积	16,080,000.00
盈余公积	1,103,168.41

截止到2012年9月1日购买股权时未分配利润	27,995,537.49
<b>本公司参与分配的权益合计</b>	<b>145,178,705.90</b>
持股比例	62.50%
享有权益*	90,736,691.19
收购价款	105,698,800.00
第二次确认商誉	14,962,108.81
<b>合计确认的商誉</b>	<b>20,929,875.36</b>

本公司对盛泽担保的合并是属于多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，本年购买62.5%股权属于第二次交易，第一次交易系根据2010年4月15日召开的2009年度股东大会审议通过的《关于使用部分超募资金对深圳盛泽担保有限公司增资扩股暨关联交易的议案》，本公司以现金方式向盛泽担保投资人民币4,608万元，本公司持有其37.5%的股权。

### 3) 小额贷款商誉

项目	金额
实收资本	50,000,000.00
盈余公积	7,057,208.14
一般风险准备	3,936,372.54
截止到2012年9月1日未分配利润	29,466,273.56
减：本公司购买29%不参与分配的权益*	10,234,979.21
<b>本公司参与分配的权益合计</b>	<b>80,224,875.03</b>
持股比例	29.00%
享有权益	23,265,213.76
收购价款	28,711,600.00
<b>确认的商誉</b>	<b>5,446,386.24</b>

\*上表中本公司购买29%股权不参与享有权益是因为小额贷款公司原股东罗守坤在购买小额贷款股权时按照股权购买协议约定，购买前的未分配利润归原股东享有。

## (7) 被购买方购买日后的经营情况

## 1) 世联投资

项目	2012年9月1日-2012年12月31日
营业收入	8,600,187.00
净利润	954,124.45
经营活动现金流量净额	-17,458,727.59
净现金流量	4,584,979.27

## 2) 盛泽担保

项目	2012年9月1日-2012年12月31日
营业收入	21,278,446.92
净利润	3,142,930.60
经营活动现金流量净额	-8,977,516.29
净现金流量	12,779,887.32

## 3) 小额贷款

项目	2012年9月1日-2012年12月31日
营业收入	17,589,574.43
净利润	-2,166,426.23
经营活动现金流量净额	5,397,405.05
净现金流量	636,743.80

## 七、合并财务报表主要项目注释

## 1、货币资金

单位：元

项目	期末数			期初数		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金：	--	--	1,393,430.75	--	--	140,436.84
人民币	--	--	1,393,430.75	--	--	140,436.84



银行存款：	--	--	1,009,107,781.96	--	--	894,295,295.50
人民币	--	--	1,009,107,781.96	--	--	894,295,295.50
其他货币资金：	--	--	8,863,142.84	--	--	625,448.09
人民币	--	--	8,863,142.84	--	--	625,448.09
合计	--	--	1,019,364,355.55	--	--	895,061,180.43

如有因抵押、质押或冻结等对使用有限制、存放在境外、有潜在回收风险的款项应单独说明

年末其他货币资金包括：

(1) 本公司之子公司深圳世联行在招商银行新闻大厦支行开设的二手楼交易资金监管账户二手楼交易客户缴存的交易结算资金863,142.84元。

(2) 本公司之子公司盛泽担保从事担保业务，根据银行授信额度缴存于银行的保证金8,000,000元。

## 2、应收票据

### (1) 应收票据的分类

单位： 元

种类	期末数	期初数
银行承兑汇票	3,035,526.09	2,874,507.00
商业承兑汇票		600,000.00
合计	3,035,526.09	3,474,507.00

## 3、应收股利

单位： 元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	未收回的原因	相关款项是否发生减值
账龄一年以内的应收股利		1,121,311.57		1,121,311.57		否
其中：	--	--	--	--	--	--
深圳华房数据技术有限公司		1,121,311.57		1,121,311.57		否
其中：	--	--	--	--	--	--
合计		1,121,311.57		1,121,311.57	--	--

说明

本年度增加应收股利为本年收购盛泽担保应收深圳华房数据技术有限公司的股利。

## 4、应收账款

## (1) 应收账款按种类披露

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	5,796,891.88	1.45%	5,796,891.88	100%				
按组合计提坏账准备的应收账款								
按账龄组合计提坏账准备的应收账款	393,132,612.07	98.43%	6,671,749.02	1.7%	237,175,553.23	99.3%	2,645,049.01	1.12%
组合小计	393,132,612.07	98.43%	6,671,749.02	1.7%	237,175,553.23	99.3%	2,645,049.01	1.12%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	483,582.00	0.12%	483,582.00	100%	1,683,706.22	0.7%	1,683,706.22	100%
合计	399,413,085.95	--	12,952,222.90	--	238,859,259.45	--	4,328,755.23	--

应收账款种类的说明

应收账款期末数比期初数增加151,930,358.83 元，增加比例为64.78%，主要是因为：本年度11月、12月份销售市场较好，销售收入较多，年底未收回款项所致。

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

√ 适用 □ 不适用

单位：元

应收账款内容	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
广东合生帝景房地产有限公司	2,643,149.40	2,643,149.40	100%	预计无法收回
惠州市亚派房地产有限公司	2,109,778.34	2,109,778.34	100%	预计无法收回
云南红星美凯龙置业有限公司	1,043,964.14	1,043,964.14	100%	预计无法收回
合计	5,796,891.88	5,796,891.88	--	--

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

√ 适用 □ 不适用

单位：元

账龄	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)			金额	比例(%)		
1 年以内								

其中：	--	--	--	--	--	--
6 个月内	362,863,232.42			221,675,392.09		
6-12 个月	18,960,047.17	10%	1,896,009.44	10,906,452.27	10%	1,090,645.23
1 年以内小计	381,823,279.59	0.5%	1,896,009.44	232,581,844.36	0.47%	1,090,645.23
1 至 2 年	9,333,704.14	30%	2,800,111.24	4,341,864.87	30%	1,302,559.78
2 至 3 年	1,975,628.34	100%	1,975,628.34	251,844.00	100%	251,844.00
合计	393,132,612.07	--	6,671,749.02	237,175,553.23	--	2,645,049.01

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款

☐ 适用 ☒ 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款

☐ 适用 ☒ 不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元

应收账款内容	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
惠州市合生协元房地产有限公司	275,473.00	275,473.00	100%	预计无法收回
应收物业费	208,109.00	208,109.00	100%	预计无法收回
合计	483,582.00	483,582.00	--	--

## （2）本报告期转回或收回的应收账款情况

单位：元

应收账款内容	转回或收回原因	确定原坏账准备的依据	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	转回或收回金额
--------	---------	------------	-------------------	---------

期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的应收账款坏账准备计提

单位：元

应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例（%）	理由
--------	------	------	---------	----

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款的说明

不适用

## （3）本报告期实际核销的应收账款情况

单位：元

单位名称	应收账款性质	核销时间	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
杭州天乐景观房地产开发有限公司	应结服务款	2012 年 12 月 28 日	1,440,000.00	无法收回	否

英德市金海湾经济发展有限公司	应结服务款	2012 年 12 月 31 日	540,000.00	无法收回	否
西安国际港务区白马酒城实业有限公司	应结服务款	2012 年 09 月 24 日	440,000.00	无法收回	否
佛山市富士宝电器科技股份有限公司	应结服务款	2012 年 09 月 24 日	400,000.00	无法收回	否
深圳市建业集团合肥房地产开发股份有限公司	应结服务款	2012 年 12 月 27 日	400,000.00	无法收回	否
海南中弘地产投资有限公司	应结服务款	2012 年 09 月 24 日	320,000.00	无法收回	否
重庆极地实业有限公司	原收购重庆纬联遗留	2012 年 03 月 30 日	290,359.00	无法收回	否
深圳融发投资有限公司	应结服务款	2012 年 12 月 24 日	250,000.00	无法收回	否
江苏宏商置业有限公司	应结服务款	2012 年 12 月 28 日	250,000.00	无法收回	否
鄱陵建业易成旅游地产开发有限公司	应结服务款	2012 年 12 月 27 日	240,000.00	无法收回	否
成都西源豪廷投资有限公司	应结服务款	2012 年 07 月 31 日	240,000.00	无法收回	否
广西绿洲投资有限责任公司	应结服务款	2012 年 12 月 24 日	210,000.00	无法收回	否
临沂鲁商地产有限公司	应结服务款	2012 年 02 月 15 日	206,744.83	无法收回	否
丽江嘉和房地产开发有限公司	应结服务款	2012 年 12 月 20 日	200,000.00	无法收回	否
深业南方地产（集团）有限公司	应结服务款	2012 年 05 月 04 日	200,000.00	无法收回	否
远洋地产（中山）开发有限公司	应结服务款	2012 年 12 月 24 日	200,000.00	无法收回	否
上海鑫泰房地产发展有限公司	应结服务款	2012 年 12 月 26 日	200,000.00	无法收回	否
重庆景康置业发展有限公司	原收购重庆纬联遗留	2012 年 03 月 30 日	184,250.10	无法收回	否
海南利乐房地产开发有限公司	应结服务款	2012 年 12 月 24 日	180,000.00	无法收回	否
安徽万城房地产有	应结服务款	2012 年 09 月 12 日	180,000.00	无法收回	否

限公司					
武汉巴登城投资有限公司	应结服务款	2012 年 12 月 28 日	180,000.00	无法收回	否
珠海竹胜园房地产有限公司	应结服务款	2012 年 12 月 24 日	165,000.00	无法收回	否
宜春新世界置业有限公司	应结服务款	2012 年 09 月 24 日	160,000.00	无法收回	否
湖北省新华书店(集团)有限公司	应结服务款	2012 年 12 月 27 日	160,000.00	无法收回	否
泉德盛投资有限公司	应结服务款	2012 年 12 月 24 日	150,000.00	无法收回	否
武汉星科房地产开发有限公司	应结服务款	2012 年 12 月 27 日	150,000.00	无法收回	否
武汉地产开发投资集团有限公司	应结服务款	2012 年 12 月 27 日	150,000.00	无法收回	否
十堰市恒辉置业有限公司	应结服务款	2012 年 12 月 27 日	150,000.00	无法收回	否
山东海龙股份有限公司	应结服务款	2012 年 03 月 27 日	150,000.00	无法收回	否
四川申阳置业有限公司	应结服务款	2012 年 09 月 24 日	140,000.00	无法收回	否
武汉金岛物业发展有限公司	应结服务款	2012 年 12 月 27 日	130,000.00	无法收回	否
深圳市讯美科技有限公司	应结服务款	2012 年 10 月 23 日	120,000.00	无法收回	否
青岛神州集团有限公司	应结服务款	2012 年 12 月 24 日	120,000.00	无法收回	否
武汉双联创和置业有限公司	应结服务款	2012 年 12 月 27 日	120,000.00	无法收回	否
武汉鑫瑞隆祥置业有限公司	应结服务款	2012 年 12 月 27 日	120,000.00	无法收回	否
安徽君鸿置业有限公司	应结服务款	2012 年 12 月 31 日	120,000.00	无法收回	否
重庆商社(集团)中天物业发展有限公司	原收购重庆纬联遗留	2012 年 03 月 30 日	110,000.00	无法收回	否
中信保利达地产(佛山)有限公司	应结服务款	2012 年 12 月 31 日	100,000.00	无法收回	否
贵州川威新德远置	应结服务款	2012 年 12 月 24 日	100,000.00	无法收回	否

业有限公司					
深圳市西岸渔人码头商业有限公司	应结服务款	2012 年 12 月 24 日	100,000.00	无法收回	否
中铁十四局集团凯华置业有限公司	应结服务款	2012 年 03 月 27 日	100,000.00	无法收回	否
德清晟泰煤炭贸易有限责任公司	应结服务款	2012 年 12 月 28 日	100,000.00	无法收回	否
华润置地(重庆)有限公司	原收购重庆纬联遗留	2012 年 03 月 30 日	100,000.00	无法收回	否
重庆旭东物业发展有限公司	原收购重庆纬联遗留	2012 年 03 月 30 日	100,000.00	无法收回	否
重庆交旅地产发展有限公司	原收购重庆纬联遗留	2012 年 03 月 30 日	100,000.00	无法收回	否
金融街津塔(天津)置业有限公司、金融街津门(天津)置业有限公司	应结服务款	2012 年 06 月 30 日	93,507.99	无法收回	否
惠州市利万房地产开发有限公司	应结服务款	2012 年 12 月 31 日	91,600.00	无法收回	否
汉中万邦置业发展有限公司	应结服务款	2012 年 12 月 24 日	90,000.00	无法收回	否
贵阳保利海明房地产开发有限公司	原收购重庆纬联遗留	2012 年 03 月 30 日	90,000.00	无法收回	否
东莞市丽水佳园开发有限公司	应结服务款	2012 年 04 月 19 日	89,324.00	无法收回	否
山东银座地产有限公司	应结服务款	2012 年 12 月 31 日	86,898.00	无法收回	否
南方东银置地有限公司	原收购重庆纬联遗留	2012 年 03 月 30 日	84,130.00	无法收回	否
重庆中安房地产开发有限公司	原收购重庆纬联遗留	2012 年 03 月 30 日	80,158.47	无法收回	否
江西省二建房地产开发有限公司	应结服务款	2012 年 12 月 24 日	80,000.00	无法收回	否
无锡太湖国际科技园投资开发有限公司	应结服务款	2012 年 12 月 26 日	80,000.00	无法收回	否
重庆华宇物业(集团)有限公司	原收购重庆纬联遗留	2012 年 03 月 30 日	80,000.00	无法收回	否
文山宝业房地产开	应结服务款	2012 年 12 月 24 日	70,000.00	无法收回	否

发有限公司					
郑州康桥房地产开发有限责任公司	应结服务款	2012 年 12 月 27 日	70,000.00	无法收回	否
南京栖霞建设股份有限公司	应结服务款	2012 年 12 月 26 日	70,000.00	无法收回	否
上海捷胜置业有限公司	应结服务款	2012 年 12 月 31 日	70,000.00	无法收回	否
重庆天拓置业发展有限公司	应结服务款	2012 年 09 月 12 日	70,000.00	无法收回	否
贵州宜化置业有限公司	应结服务款	2012 年 12 月 24 日	60,000.00	无法收回	否
江苏益兴集团有限公司	应结服务款	2012 年 12 月 31 日	60,000.00	无法收回	否
浙江申嘉富投资管理有限公司	应结服务款	2012 年 12 月 28 日	60,000.00	无法收回	否
淮南禾居置业有限公司	应结服务款	2012 年 10 月 16 日	50,400.00	无法收回	否
湖南中瑞房地产有限公司	应结服务款	2012 年 12 月 24 日	50,000.00	无法收回	否
深圳招商房地产有限公司	应结服务款	2012 年 10 月 23 日	50,000.00	无法收回	否
贵阳清怡城市建设投资有限公司	应结服务款	2012 年 12 月 29 日	50,000.00	无法收回	否
重庆华创实业有限公司	原收购重庆纬联遗留	2012 年 03 月 30 日	50,000.00	无法收回	否
重庆协信远汇房地产开发有限公司	原收购重庆纬联遗留	2012 年 03 月 30 日	50,000.00	无法收回	否
重庆天盈置地有限公司	应结服务款	2012 年 06 月 07 日	40,000.00	无法收回	否
合肥瑞泽源置业有限公司	原收购重庆纬联遗留	2012 年 03 月 30 日	36,322.14	无法收回	否
临沂金信房地产开发有限公司	应结服务款	2012 年 03 月 27 日	30,000.00	无法收回	否
重庆渝开发股份发展有限公司	原收购重庆纬联遗留	2012 年 03 月 30 日	30,000.00	无法收回	否
重庆名润置业有限公司	原收购重庆纬联遗留	2012 年 03 月 30 日	30,000.00	无法收回	否
深圳市龙康弘投资发展有限公司	应结服务款	2012 年 05 月 04 日	20,000.00	无法收回	否

湖北人人地产有限公司	应结服务款	2012 年 01 月 31 日	20,000.00	无法收回	否
重庆鲁能英大置业有限公司	原收购重庆纬联遗留	2012 年 03 月 30 日	20,000.00	无法收回	否
中铁二十局集团房地产开发有限公司	原收购重庆纬联遗留	2012 年 03 月 30 日	20,000.00	无法收回	否
应收平安银行按揭手续费	应结服务款	2012 年 12 月 31 日	16,400.00	无法收回	否
应收广发银行按揭手续费	应结服务款	2012 年 12 月 31 日	15,400.00	无法收回	否
重庆红鼎实业发展有限责任公司	原收购重庆纬联遗留	2012 年 03 月 30 日	13,874.00	无法收回	否
安徽万城房地产有限公司	应结服务款	2012 年 09 月 29 日	10,000.00	无法收回	否
成都天泉置业有限责任公司	应结服务款	2012 年 07 月 30 日	8,312.00	无法收回	否
长春中信鸿泰置业有限公司	应结服务款	2012 年 12 月 31 日	6,429.40	无法收回	否
合肥保利房地产开发有限公司	应结服务款	2012 年 11 月 23 日	5,000.00	无法收回	否
重庆林建物业有限公司	原收购重庆纬联遗留	2012 年 03 月 30 日	4,736.00	无法收回	否
重庆申基实业集团有限公司	原收购重庆纬联遗留	2012 年 03 月 30 日	3,131.68	无法收回	否
应收平安银行平转服务费	应结服务费	2012 年 12 月 31 日	3,120.00	无法收回	否
应收东亚银行按揭手续费	应结服务款	2012 年 12 月 31 日	1,400.00	无法收回	否
深圳雪麟实业发展集团有限公司	应结服务费	2012 年 01 月 16 日	466.23	无法收回	否
应收工行平转服务费	应结服务款	2012 年 12 月 31 日	8,950.00	无法收回	否
合计	--	--	11,885,913.84	--	--

#### 应收账款核销说明

本期核销的应收账款主要包括两部分，一部分是来源于重庆纬联，而且都形成于购买日之前，这部分应收款项已于上年度计提了全额的坏账准备；另一部分主要是公司应收的顾问策划费。对于这些在财务上已经核销的应收款项，公司仍会继续进行催收。



## (4) 应收账款中金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
深圳华侨城房地产有限公司	客户	11,560,508.00	1 年以内	2.89%
安徽纵横房地产有限责任公司	客户	5,728,280.00	1 年以内	1.43%
重庆模具产业园区开发建设有限公司	客户	5,167,485.00	1 年以内	1.29%
保利房地产（集团）股份有限公司	客户	4,969,490.00	1 年以内	1.24%
天津博智置业发展有限公司	客户	4,796,561.27	1 年以内	1.2%
合计	--	32,222,324.27	--	8.05%

## 5、其他应收款

## (1) 其他应收款按种类披露

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
按组合计提坏账准备的其他应收款								
个别认定不存在减值的其他应收款	253,081,529.33	92.57%			169,288,757.11	98.04%		
个别认定存在减值的其他应收款	20,301,927.75	7.43%	4,938,276.00	24.32%	3,379,276.95	1.96%	3,379,276.95	100%
组合小计	273,383,457.08	100%	4,938,276.00	1.81%	172,668,034.06	100%	3,379,276.95	1.96%
合计	273,383,457.08	--	4,938,276.00	--	172,668,034.06	--	3,379,276.95	--

其他应收款种类的说明

其他应收款余额期末较期初增加了100,715,423.02元，增长比例为58.33%，是因为本年收购的小额贷款、盛泽担保存在代收代付赎楼款金额共110,237,552.55元。

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

☐ 适用 ☒ 不适用

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

☐ 适用 ☒ 不适用

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

☐ 适用 ☒ 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元

组合名称	账面余额	坏账准备
个别认定不存在减值的其他应收款	253,081,529.33	
个别认定存在减值的其他应收款	20,301,927.75	4,938,276.00
合计	273,383,457.08	4,938,276.00

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

☐ 适用 ☒ 不适用

## (2) 本报告期转回或收回的其他应收款情况

单位：元

其他应收款内容	转回或收回原因	确定原坏账准备的依据	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	转回或收回金额
张爱美、彭爽	催收收回	判断无法收回	348,000.00	348,000.00
合计	--	--	348,000.00	--

期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收账款坏账准备计提

单位：元

应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例（%）	理由
黄方友	6,997,189.00	1,749,297.25	25%	垫付赎楼款，超期未收回
高锐伟/张爱彬	6,860,000.00	1,715,000.00	25%	垫付赎楼款，超期未收回
李勇	4,200,000.00	84,000.00	2%	垫付赎楼款，超期未收回
成都众怡房地产开发 有限公司	800,000.00	800,000.00	100%	预计无法收回
蔡扬凯	710,000.00	230,000.00	32.39%	垫付赎楼款，超期未收回
夏传翠/邓林波	112,000.00	2,240.00	2%	垫付赎楼款，超期未收回
李志高/皮立志/郑菲	300,000.00	75,000.00	25%	垫付赎楼款，超期未收回
宋先俊/敬晓会	80,000.00	40,000.00	50%	垫付赎楼款，超期未收回
兴业银行股份有限公司 深圳分行	119,850.00	119,850.00	100%	预计无法收回
方凯铭	99,466.75	99,466.75	100%	预计无法收回
中国工商银行股份有 限公司深圳分行	12,270.00	12,270.00	100%	预计无法收回

中国银行股份有限公司深圳市分行	11,152.00	11,152.00	100%	预计无法收回
合计	20,301,927.75	4,938,276.00	--	--

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款的说明

个别认定存在减值的其他应收款金额期末比期初增加了16,922,650.80元，增长幅度较大，主要是因为本年新收购的盛泽担保、小额贷款超期未收回的垫付赔楼款较多。

### (3) 本报告期实际核销的其他应收款情况

单位：元

单位名称	其他应收款性质	核销时间	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
四川纬联地产顾问有限公司	原收购重庆纬联遗留	2012年03月30日	1,120,350.27	无法收回	否
重庆市锦嘉房地产顾问有限公司	原收购重庆纬联遗留	2012年03月30日	808,250.74	无法收回	否
重庆渝开发股份有限公司	原收购重庆纬联遗留	2012年03月30日	180,000.00	无法收回	否
饶秋爽	原收购重庆纬联遗留	2012年03月30日	106,875.80	无法收回	否
重庆中汽西南福星汽车有限公司	原收购重庆纬联遗留	2012年03月30日	67,245.39	无法收回	否
云南纬联房地产经纪有限公司	原收购重庆纬联遗留	2012年03月30日	29,000.00	无法收回	否
成都时代广场物业管理有限公司	原收购重庆纬联遗留	2012年03月30日	24,349.00	无法收回	否
云南志远房地产开发有限公司	原收购重庆纬联遗留	2012年03月30日	467.00	无法收回	否
其他	房屋押金	2012年12月31日	6,064.33	无法收回	否
合计	--	--	2,342,602.53	--	--

其他应收款核销说明

上述核销的其他应收款主要为收购重庆纬联遗留，上年度已经全额计提了坏账准备。

### (4) 金额较大的其他应收款的性质或内容

单位：元

单位名称	金额	款项的性质或内容	占其他应收款总额的比例(%)
安徽金大地投资控股有限公司	60,000,000.00	诚意金	21.95%
北京欧狮龙建材工业有限责任公司	17,000,000.00	垫付赔楼款	6.22%

纪生/陈灵逍	12,800,000.00	垫付赔楼款	4.68%
陈小春	11,000,000.00	垫付赔楼款	4.02%
长泰永隆置业发展有限公司	11,000,000.00	诚意金	4.02%
张爱彬	8,000,000.00	垫付赔楼款	2.93%
黄方友	7,284,601.58	垫付赔楼款	2.66%
陈慈斌	7,000,000.00	垫付赔楼款	2.56%
林秋芳/张长猛	6,930,000.00	垫付赔楼款	2.53%
张羽	6,000,000.00	垫付赔楼款	2.19%
谭震/谭其军	5,500,000.00	垫付赔楼款	2.01%
合计	152,514,601.58	--	55.79%

说明

1) 公司于2011年按协议约定共计支付诚意金12,000万元，其中支付给长泰永隆置业发展有限公司3,000万元、支付给安徽金大地投资控股有限公司6,000万元、支付给重庆双远实业（集团）有限公司3,000万元。本报告期内长泰永隆置业发展有限公司已经按协议约定归还了合作诚意金1,900万元，重庆双远实业（集团）有限公司已经按协议约定归还了合作诚意金3,000万元。

2) 本年收购的小额贷款、盛泽担保存在代收代付的赔楼款共11,023.76万元。

#### (5) 其他应收款金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
安徽金大地投资控股有限公司	开发商	60,000,000.00	1—2 年	21.95%
北京欧狮龙建材工业有限责任公司	客户	17,000,000.00	1 年以内	6.22%
纪生/陈灵逍	客户	12,800,000.00	1 年以内	4.68%
陈小春	客户	11,000,000.00	1 年以内	4.02%
长泰永隆置业发展有限公司	开发商	11,000,000.00	1—2 年	4.02%
合计	--	111,800,000.00	--	40.89%

## 6、预付款项

#### (1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末数	期初数
----	-----	-----

	金额	比例（%）	金额	比例（%）
1 年以内	37,998,046.36	97.9%	5,298,048.61	11.39%
1 至 2 年	815,782.00	2.1%	41,187,279.00	88.6%
3 年以上			3,700.00	0.01%
合计	38,813,828.36	--	46,489,027.61	--

#### 预付款项账龄的说明

预付账款中1年以内账龄的占主要部分，主要是公司在沈阳购置写字楼预付的购房款，由于该物业暂未交付而挂账。

### （2）预付款项金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
世贸广场（沈阳）置业有限公司	供应商	22,184,190.00	2012 年 10 月 24 日	正在执行中
济南源利置业有限公司	供应商	7,222,599.00	2012 年 12 月 31 日	正在执行中
华电青岛热力有限公司	供应商	1,671,645.48	2012 年 12 月 31 日	正在执行中
惠州市稳坤房地产发展有限公司	供应商	815,387.00	2011 年 12 月 31 日	正在执行中
山东泰安中侨迪尔置业有限公司	供应商	799,715.00	2012 年 12 月 31 日	正在执行中
合计	--	32,693,536.48	--	--

#### 预付款项主要单位的说明

预付款项前五名单位欠款金额为 32,693,536.48 元，其中付给世贸广场（沈阳）置业有限公司的金额占预付款项总额比例为 57.16%，是在沈阳购置写字楼的购房款；济南源利置业有限公司的金额占预付款项总额比例为 18.61%，系开发商以其商品房抵付其应付的代理费，该物业相关手续正在办理中，暂挂为预付款项。

### （3）预付款项的说明

期末预付账款比期初减少 7,675,199.25 元，减少比例为 16.51%，主要原因是：

1）上期预付给山东省鲁商置业有限公司购用于购买山东鲁商国奥城 17、18 层写字楼的购房款 4,118.73 万元，本期物业已交付转出。

2）本期预付给世贸广场（沈阳）置业有限公司购置写字楼的购房款 2,218.42 万元。

## 7、贷款

类别	2012 年 12 月 31 日			2011 年 12 月 31 日		
	金额	比例	贷款损失准备	金额	比例	贷款损失准备
正常类	126,330,698.22	1.50%	1,894,960.48			
关注类	9,280,000.00	3.00%	278,400.00			

次级类		30.00%				
可疑类	20,639,000.00	60.00%	12,383,400.00			
损失类	7,068,833.32	100.00%	7,068,833.32			
合计	163,318,531.54	--	21,625,593.80		--	

(1) 年末贷款余额均为本公司二级子公司小额贷款发放各类小额贷款余额。

(2) 本年度实际核销贷款的损失

单位名称	性质	核销金额	核销原因	是否关联交易产生
单冰	房易贷	4,453.59	无法收回	否
杜剑	房易贷	4,166.63	无法收回	否
林锦堂	房易贷	8,333.30	无法收回	否
王宇	房易贷	4,166.67	无法收回	否
刘春兰	房易贷	20,000.00	无法收回	否
金洁	小企业主贷款	41,666.69	无法收回	否
刘锦斋	小企业主贷款	283,828.03	无法收回	否
李宁	小企业主贷款	66,869.80	无法收回	否
合计		433,484.71		

## 8、长期股权投资

## (1) 长期股权投资明细情况

单位：元

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
中城联盟	成本法核算	11,070,000.00	11,070,000.00		11,070,000.00	2.057%	2.057%				1,411,746.20
山川壹号	成本法核算	1,000,000.00		1,000,000.00	1,000,000.00	2%	2%				63,442.71
盛泽担保	权益法核算		58,285,360.67	-58,285,360.67	0.00						
合计	--	12,070,000.00	69,355,360.67	-57,285,360.67	12,070,000.00	--	--	--			1,475,188.91

## 9、投资性房地产

### (1) 按成本计量的投资性房地产

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	23,935,595.47	21,211,448.69		45,147,044.16
1.房屋、建筑物	23,935,595.47	21,211,448.69		45,147,044.16
二、累计折旧和累计摊销合计	3,051,788.02	983,210.91		4,034,998.93
1.房屋、建筑物	3,051,788.02	983,210.91		4,034,998.93
三、投资性房地产账面净值合计	20,883,807.45	20,228,237.78		41,112,045.23
1.房屋、建筑物	20,883,807.45	20,228,237.78		41,112,045.23
五、投资性房地产账面价值合计	20,883,807.45	20,228,237.78		41,112,045.23
1.房屋、建筑物	20,883,807.45	20,228,237.78		41,112,045.23

单位：元

	本期
本期折旧和摊销额	983,210.91
投资性房地产本期减值准备计提额	0.00

## 10、固定资产

### (1) 固定资产情况

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加		本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计：	264,168,395.66	39,980,425.64		6,709,382.03	297,439,439.27
其中：房屋及建筑物	178,075,037.87	22,988,696.69			201,063,734.56
运输工具	33,090,739.90	6,434,484.45		1,471,196.00	38,054,028.35
电子设备及其他	53,002,617.89	10,557,244.50		5,238,186.03	58,321,676.36
--	期初账面余额	本期新增	本期计提	本期减少	本期期末余额
二、累计折旧合计：	55,505,047.78	4,812,118.91	19,077,890.07	5,761,722.72	73,633,334.04
其中：房屋及建筑物	17,149,531.25		5,660,339.78		22,809,871.03
运输工具	15,381,537.89	1,016,604.77	4,963,342.17	1,106,586.00	20,254,898.83
电子设备及其他	22,973,978.64	3,795,514.14	8,454,208.12	4,655,136.72	30,568,564.18



--	期初账面余额	--	本期期末余额
三、固定资产账面净值合计	208,663,347.88	--	223,806,105.23
其中：房屋及建筑物	160,925,506.62	--	178,253,863.53
运输工具	17,709,202.01	--	17,799,129.52
电子设备及其他	30,028,639.25	--	27,753,112.18
五、固定资产账面价值合计	208,663,347.88	--	223,806,105.23
其中：房屋及建筑物	160,925,506.62	--	178,253,863.53
运输工具	17,709,202.01	--	17,799,129.52
电子设备及其他	30,028,639.25	--	27,753,112.18

本期折旧额 19,077,890.07 元；本期由在建工程转入固定资产原价为 0.00 元。

## (2) 未办妥产权证书的固定资产情况

项目	未办妥产权证书原因	预计办结产权证书时间
济南市历下区经十东路北侧鲁商国奥城 17 层	开发商统一办理，资料提交中	2013 年 12 月 31 日
大连市中山路 136 号希望大厦 12 层 01—02、08 单元	开发商统一办理，资料提交中	2014 年 12 月 31 日
北京中环世贸中心地下 3 层 B14、B15、B16、F30、F31、G07、G13、G14 号停车位	正在办理中	

### 固定资产说明

(1) 年末固定资产原值较年初增加了 33,271,043.61 元，增长比例为 12.59%，主要是购置两处房屋建筑物、部分电子设备、车辆所致。本年度增加的房屋建筑物如下：

- 1) 购买济南市历下区经十东路北侧鲁商国奥城 17 层，账面原值 21,211,448.69 元。
- 2) 购买大连市中山路 136 号希望大厦 12 层 01—02、08 单元，账面原值 1,777,248.00 元。

### (2) 固定资产的抵押情况

2012 年 2 月 28 日，本公司以西安高新区高新国际商务中心数码大厦 13201 室，武汉瑞通广场 B 座 19 层、21 层，成都市人民南路三段 2 号汇日央扩国际广场 1 幢 15 楼 1 号、5 号房产做为抵押，与招商银行股份有限公司深圳分行签订了 2012 年营字第 0012986451 号授信协议，抵押期限自 2012 年 2 月 27 日至 2014 年 2 月 27 日止。截止 2012 年 12 月 31 日，以上物业的账面原值为 70,000,541.66 元，净值为 65,183,007.92 元。

2012 年 6 月 6 日，本公司以位于天津市和平区解放北路与曲阜道交口西南侧信达广场塔楼第 9 层 901—912、第 10 层 1001—1012 做为抵押，与招商银行股份有限公司深圳分行签订了 2012 年营字第 0012985001 号授信协议，抵押期限自 2012 年 6 月 4 日至 2016 年 12 月 3 日止。截止 2012 年 12 月 31 日，该物业的账面原值为 41,990,350.02 元，净值为 35,376,870.76 元，其中投资性房地产的账面原值为 23,935,595.47 元，净值为 20,165,739.65 元；固定资产中房地产账面原值 18,054,754.55 元，净值为 15,211,131.11

元。

2012年11月19日，本公司以位于北京市朝阳区建国门外大街甲6号1幢5层C座六层、1幢6层C座七层房产作为抵押，与平安银行股份有限公司深圳分行签订了平银（深圳）授信字（2012）第（A1001102021200016号）综合授信额度合同，抵押期限自2012年11月15日至2014年7月14日止。截止2012年12月31日，该物业的账面原值为70,060,928.54元，净值为58,150,570.74元。

（3）截至2012年12月31日，无迹象表明本集团固定资产可能发生了减值，故年末未计提固定资产减值准备。

## 11、无形资产

### （1）无形资产情况

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	8,797,401.05	204,700.00		9,002,101.05
计算机软件	8,797,401.05	204,700.00		9,002,101.05
二、累计摊销合计	7,512,491.96	1,303,088.24		8,815,580.20
计算机软件	7,512,491.96	1,303,088.24		8,815,580.20
三、无形资产账面净值合计	1,284,909.09	-1,098,388.24		186,520.85
计算机软件	1,284,909.09	-1,098,388.24		186,520.85
无形资产账面价值合计	1,284,909.09	-1,098,388.24		186,520.85
计算机软件	1,284,909.09	-1,098,388.24		186,520.85

本期摊销额 1,303,088.24 元。

## 12、商誉

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期末减值准备
山东世联	42,992,074.82			42,992,074.82	21,700,500.00
四川嘉联	30,652,993.04			30,652,993.04	
重庆纬联	13,484,800.36			13,484,800.36	10,495,300.00
青岛雅园		17,885,953.97		17,885,953.97	
世联投资/小额贷款/盛泽担保		31,892,157.94		31,892,157.94	3,960,000.00
合计	87,129,868.22	49,778,111.91		136,907,980.13	36,155,800.00

说明商誉的减值测试方法和减值准备计提方法

1) 商誉的确认过程详见本报告第十节第六点之第4项中的内容；

2) 每年年末本集团对商誉进行减值测试：本集团将各并购公司整体分别作为一个资产组进行减值测试，计算可收回金

额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。对各并购公司实际运行经营业绩与收购定价时采取的预测经营业绩基础进行对比。

2011年度山东世联与重庆纬联均未达到收购定价时采取的预测经营业绩基础，且在可预测的期间内，重新预测经营业绩达到收购定价时采取的预测经营业绩可能性较小，因此分别对并购山东世联、重庆纬联时产生的商誉提取减值准备2,170.05万元和1,049.53万元。

世联投资、盛泽担保、小额贷款三家公司产生现金流独立于其他资产产生现金流，且具有不可分性，所以将其整体看做一个资产组，本年度，对此资产组进行减值测试时发现，其在可预测的期间内，重新预测经营业绩和收购定价时采取的预测经营业绩有一定差距，因此对并购世联投资、盛泽担保、小额贷款时产生的商誉提取减值准备396.00万元。

### 13、长期待摊费用

单位：元

项目	期初数	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末数	其他减少的原因
办公楼装修费	12,536,372.23	5,072,311.90	7,920,313.36		9,688,370.77	
高尔夫球会特许钻石会员卡	746,666.61		127,999.99		618,666.62	
IPHONE 会议手机两年话费预存	170,363.72		132,625.05		37,738.67	
合计	13,453,402.56	5,072,311.90	8,180,938.40		10,344,776.06	--

长期待摊费用的说明

公司的长期待摊费用主要是办公楼的装修费，根据企业会计准则规定，装修费用应在租赁期限与预计可使用年限两者孰短的期限内摊销。本期摊销金额8,180,938.40元，包括经纪业务的门店在撤销时一次性摊销完毕的装修费210,838.22元。

### 14、递延所得税资产和递延所得税负债

#### (1) 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

单位：元

项目	期末数	期初数
递延所得税资产：		
资产减值准备	9,672,092.34	688,811.75
开办费		11,428.96
长期待摊费用摊销差异	587,471.85	632,852.84
已列支成本费用但尚未发放的薪资	78,601,372.58	36,466,641.49
无形资产摊销差异	1,186,705.23	1,022,977.40
担保赔偿准备	552,870.35	
未到期责任准备	295,353.47	
小计	90,895,865.82	38,822,712.44

## 递延所得税负债：

未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末数	期初数
可抵扣亏损	46,534,777.18	50,680,295.55
已列支成本费用但尚未发放的薪资	10,035,050.24	21,686,379.21
资产减值准备	362,121.88	4,952,785.18
长期待摊费用摊销差异	15,399.20	436,658.81
合计	56,947,348.50	77,756,118.75

未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末数	期初数	备注
2013		2,844,987.90	
2014	72,832.89	363,415.18	
2015	5,812,330.97	7,087,149.00	
2016	27,230,292.63	40,384,743.47	
2017	13,419,320.69		
合计	46,534,777.18	50,680,295.55	--

应纳税差异和可抵扣差异项目明细

单位：元

项目	暂时性差异金额	
	期末	期初
应纳税差异项目		
可抵扣差异项目		
资产减值准备	38,741,606.29	2,755,247.00
长期待摊费用摊销差异	2,349,881.37	2,531,411.36
已列支成本费用但尚未发放的薪资	319,321,494.13	145,866,565.96
无形资产摊销差异	4,746,820.93	4,091,909.60
担保赔偿准备	2,211,481.40	
未到期责任准备	1,181,413.88	
开办费		45,715.84
小计	368,552,698.00	155,290,849.76

## 15、资产减值准备明细

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	7,708,032.18	24,758,983.09	348,000.00	14,228,516.37	17,890,498.90
十三、商誉减值准备	32,195,800.00	3,960,000.00			36,155,800.00
十四、其他		22,059,078.51		433,484.71	21,625,593.80
合计	39,903,832.18	50,778,061.60	348,000.00	14,662,001.08	75,671,892.70

## 资产减值明细情况的说明

1) 表中的其他是指计提的贷款损失准备。

2) 本期增加的减值准备中含本年因股权收购新纳入合并范围的子公司盛泽担保收购日已提取的坏账准备3,827,021.95元。

3) 贷款损失准备本期增加金额中，包括新纳入合并范围的子公司小额贷款收购日已提取的贷款损失准备11,556,853.21元。

4) 本期减少中转销均系核销的应收账款、其他应收款和贷款损失，明细详见本报告《合并财务报表主要项目注释》之4、5、7项中的内容。

## 16、短期借款

### (1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末数	期初数
抵押借款	500,000.00	
保证借款	25,000,000.00	
合计	25,500,000.00	

## 短期借款分类的说明

保证借款是2012年1月16日由深圳市世联土地房地产评估有限公司提供担保，小额贷款向招商银行股份有限公司深圳时代广场支行的借款。截止2012年12月31日，无到期未偿还短期借款。

## 17、应付账款

### (1) 应付账款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
经纪业务预收的款项	2,195,933.30	2,064,850.60
应付供应商采购款	17,370,555.17	1,096,791.43
应付供应商采购款（1年以上）	1,082.70	2,914,045.60

合计	19,567,571.17	6,075,687.63
----	---------------	--------------

## 18、预收账款

### (1) 预收账款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
业务收入款项（1 年以内）	17,647,243.67	10,357,469.14
业务收入款项（1 年以上）	968,905.00	1,350,342.07
合计	18,616,148.67	11,707,811.21

### (2) 账龄超过一年的大额预收账款情况的说明

期末账龄超过1年的预收款项主要是项目因合同无明确的合同完成时间，结算一直未得到客户确认，导致款项长期挂账所致。

## 19、应付职工薪酬

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	220,797,906.20	991,142,197.56	873,117,881.43	338,822,222.33
二、职工福利费		10,208,961.48	10,208,961.48	
三、社会保险费		87,934,388.14	87,934,388.14	
其中：医疗保险费		25,179,293.87	25,179,293.87	
基本养老保险费		54,613,220.41	54,613,220.41	
失业保险费		4,065,483.31	4,065,483.31	
工伤保险费		1,946,627.71	1,946,627.71	
生育保险费		2,129,762.84	2,129,762.84	
四、住房公积金		25,444,345.01	25,444,345.01	
六、其他		1,568,337.73	1,568,337.73	
合计	220,797,906.20	1,116,298,229.92	998,273,913.79	338,822,222.33

应付职工薪酬中属于拖欠性质的金额 0.00 元。

工会经费和职工教育经费金额 1,568,337.73 元，非货币性福利金额 0.00 元，因解除劳动关系给予补偿 1,383,770.36 元。

应付职工薪酬预计发放时间、金额等安排

期末应付职工薪酬中的工资及奖金余额由以下三部分组成：期末根据应收账款余额按照一定比例计提的提成工资7,359.19万元；2012年12月份的固定工资及浮动工资8,408.27万元；2011年度的四季度奖、下半年奖及年终奖金18,114.76万元。其中：2013年1月支付10,219.84万元，2013年2月支付15,693.62万元，剩余部分将在2013年3月以后陆续发放。

## 20、应交税费

单位：元

项目	期末数	期初数
增值税	529,004.37	
营业税	17,607,306.70	11,069,797.10
企业所得税	118,613,184.62	65,813,351.42
个人所得税	5,171,713.02	6,029,212.80
城市维护建设税	1,271,379.66	772,727.02
堤围费	161,896.48	85,953.88
印花税	30,742.29	22,643.10
教育费附加	544,174.85	344,232.53
其他	610,340.03	541,521.76
合计	144,539,742.02	84,679,439.61

应交税费说明，所在地税务机关同意各分公司、分厂之间应纳税所得额相互调剂的，应说明税款计算过程

年末余额比年初增加了59,860,302.41元，增加比例为70.69%，主要原因：

（1）本期收入和盈利增加，相应计提的营业税金和所得税费用增加。

（2）应付职工薪酬、资产减值准备期末余额比期初增长较大，根据税法规定调增应纳税所得额后应计的应交所得税增加。

## 21、应付股利

单位：元

单位名称	期末数	期初数	超过一年未支付原因
成都汇诚投资中心（有限合伙）	2,302,588.78		
乐智强	2,395,313.60	525,821.98	
聂非	1,197,656.81	262,910.98	
朱江	1,197,656.81	262,910.99	
深圳市世联土地房地产评估有限公司	1,259,731.44		
朱式光	37,795.00	49,410.00	预留绩效
刘彦成	22,677.00	29,640.00	
李会民	15,118.00	19,760.00	

张建军		2,264,425.00	
合计	8,428,537.44	3,414,878.95	--

## 应付股利的说明

期末应付股利余额均为子公司本期宣告发放，但尚未支付给少数股东的股利。其中应付深圳市世联土地房地产评估有限公司的股利，是小额贷款公司在并购前发生的应付股利。

## 22、其他应付款

## (1) 其他应付款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
借款	211,000,000.00	
应付股权转让款	5,000,000.00	15,908,287.00
股东资金支持	6,000,000.00	8,015,000.00
押金、保证金、质保金	3,868,658.69	663,480.36
代收担保楼结算款	12,766,959.73	
代收代付款	3,286,789.81	
往来及其他	26,498,999.22	14,642,876.90
合计	268,421,407.45	39,229,644.26

## (2) 本报告期其他应付款中应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项

单位：元

单位名称	期末数	期初数
深圳万凯华信投资有限公司	159,774,118.38	0.00
合计	159,774,118.38	0.00

## (3) 账龄超过一年的大额其他应付款情况的说明

期末账龄超过一年的大额其他应付款主要是少数股东给予山东世联的资金支持600万元。

## (4) 金额较大的其他应付款说明内容

期末其他应付款余额较期初增加了229,191,763.19元，增长比例为584.23%，主要是因为合并盛泽担保、世联投资、小额贷款、青岛雅园增加了其他应付款23,087.48万元，其中盛泽担保、世联投资、小额贷款期末余额22,501.94万元，主要为应付单位往来款21,100.00万元和代收客户赎楼款1,276.70万元。



## 23、担保赔偿准备、未到期责任准备

项目	期末数	期初数
担保赔偿准备	2,211,481.40	
未到期责任准备	1,181,413.88	

期末担保赔偿准备余额、未到期责任准备余额系子公司盛泽担保根据本附注二、25所述的会计政策计提。

## 24、股本

单位：元

	期初数	本期变动增减（+、-）					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	326,400,000.00						326,400,000.00

股本变动情况说明，本报告期内有增资或减资行为的，应披露执行验资的会计师事务所名称和验资报告文号；运行不足 3 年的股份有限公司，设立前的年份只需说明净资产情况；有限责任公司整体变更为股份公司应说明公司设立时的验资情况

公司本报告期股本没有发生变动，自上市以来公司的股东变动情况如下：

2009年8月5日，经中国证券监督管理委员会以证监许可[2009]740号文核准，本公司在深圳证券交易所公开发行人民币普通股（A）股3,200万股，每股发行价为人民币19.68元，募集资金总额为人民币629,760,000.00元，扣除发行费用人民币29,349,466.61元后，募集资金净额为人民币600,410,533.39元，其中：新增股本32,000,000.00元，股本溢价为568,410,533.39元。本次增资后本公司注册资本变更为128,000,000.00元。上述募集资金到位情况业经深圳南方民和会计师事务所有限责任公司出具的深南验字（2009）第157号验资报告验证。

2010年4月15日，根据本公司2009年度股东大会决议通过的《2009年度利润分配预案》，以本公司2009年末总股本128,000,000股为基数，向全体股东每10股送7股红股，派3元人民币现金（含税），本次送股后本公司的总股本变更为217,600,000股。本次增资事项业经深圳南方民和会计师事务所有限责任公司出具的深南验字（2010）第227号验资报告验证。

2011年4月21日，根据本公司2010年度股东大会决议通过《2010年度利润分配预案》，以公司2010年末总股本217,600,000股为基数，向全体股东每10股送红股1.5股，派2元人民币现金（含税），同时，以资本公积金向全体股东每10股转增3.5股，本次权益分配方案实施后，公司总股本变更为326,400,000股。本次增资事项业经中审国际会计师事务所有限公司出具的中审国际验字【2011】09030067号验资报告验证。

## 25、资本公积

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价（股本溢价）	508,743,424.56		18,192,259.17	490,551,165.39
其他资本公积	65,882,200.00			65,882,200.00
合计	574,625,624.56		18,192,259.17	556,433,365.39

资本公积说明

本期股本溢价减少为收购重庆纬联少数股东持有49%股权所致。根据2012年5月3日，与重庆纬联原少数股东签订股权收

购协议，本公司以现金1,700万元收购少数股东所持有49%股权，收购时重庆纬联的净资产为-1,192,259.17元。本次股权收购后，本公司持有重庆纬联100%股权。

## 26、盈余公积

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	61,570,186.45	12,364,042.58		73,934,229.03
任意盈余公积	61,570,186.45	12,364,042.58		73,934,229.03
合计	123,140,372.90	24,728,085.16		147,868,458.06

盈余公积说明，用盈余公积转增股本、弥补亏损、分派股利的，应说明有关决议

盈余公积本期增加是本公司根据董事会决议，分别按10%的比例在本期税后利润中计提的法定盈余公积金和任意盈余公积金。

## 27、未分配利润

单位：元

项目	金额	提取或分配比例
调整前上年末未分配利润	348,157,883.24	--
调整后年初未分配利润	348,157,883.24	--
加：本期归属于母公司所有者的净利润	211,291,633.11	--
减：提取法定盈余公积	12,364,042.58	10%
提取任意盈余公积	12,364,042.58	10%
应付普通股股利	78,336,000.00	
减：其他	342,671.61	
期末未分配利润	456,042,759.58	--

调整年初未分配利润明细：

- 1)、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响年初未分配利润 0.00 元。
- 2)、由于会计政策变更，影响年初未分配利润 0.00 元。
- 3)、由于重大会计差错更正，影响年初未分配利润 0.00 元。
- 4)、由于同一控制导致的合并范围变更，影响年初未分配利润 0.00 元。
- 5)、其他调整合计影响年初未分配利润 0.00 元。

未分配利润说明，对于首次公开发行证券的公司，如果发行前的滚存利润经股东大会决议由新老股东共同享有，应明确予以说明；如果发行前的滚存利润经股东大会决议在发行前进行分配并由老股东享有，公司应明确披露应付股利中老股东享有的经审计的利润数

公司本期盈利增加，使得未分配利润期末余额较期初有较大增长。

## 28、少数股东权益

子公司名称	少数股权比例（%）	期末数	期初数
山东世联	49%	17,302,399.72	13,253,970.12
四川嘉联	49%	4,898,335.74	5,950,625.17
重庆纬联	49%		-1,192,259.17
青岛雅园	40%	1,867,653.91	
合计		24,068,389.37	18,012,336.12

根据本期与新收购公司青岛雅园原股东签订股权收购协议，2012年1月1日之前的累计未分配利润由原股东享有，2012年1月1日之后的经营利润由现在股东根据股权比例共同享有。截止2012年1月1日青岛雅园累计未分配利润为-1,247,544.90元。

重庆纬联期末少数股东权益余额为零，系根据2012年5月3日，本公司与重庆纬联原少数股东签订股权收购协议，本公司以现金1,700万元收购少数股东所持有49%股权，本次股权收购后，本公司持有重庆纬联100%股权。

## 29、营业收入、营业成本

### （1）营业收入、营业成本

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	1,873,942,799.90	1,652,459,021.28
其他业务收入	4,088,908.10	3,894,699.11
营业成本	1,223,198,365.63	1,003,978,024.21

### （2）主营业务（分产品）

单位：元

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
顾问策划业务	411,556,217.67	254,686,978.98	473,108,793.63	237,968,457.91
代理销售业务	1,304,321,232.23	855,058,564.11	1,140,887,426.80	707,086,169.51
经纪业务	18,538,492.21	23,411,208.83	38,462,800.85	55,579,446.40
资产服务业务	92,071,049.44	70,443,086.60		
金融服务业务	47,455,808.35	18,180,746.24		
合计	1,873,942,799.90	1,221,780,584.76	1,652,459,021.28	1,000,634,073.82

### （3）主营业务（分地区）

单位：元

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
华南区域	1,103,234,271.27	694,977,271.51	953,706,487.02	563,656,038.90
华东区域	299,615,449.55	207,597,402.42	227,748,269.92	158,291,278.01
华北区域	350,382,562.08	247,534,178.92	367,482,336.25	213,076,827.29
山东区域	120,710,517.00	71,671,731.91	103,521,928.09	65,609,929.62
合计	1,873,942,799.90	1,221,780,584.76	1,652,459,021.28	1,000,634,073.82

#### (4) 公司前五名客户的营业收入情况

单位：元

客户名称	主营业务收入	占公司全部营业收入的比例(%)
万科企业股份有限公司	94,190,326.49	5.02%
保利房地产（集团）股份有限公司	56,561,796.50	3.01%
中信房地产股份有限公司	38,360,455.70	2.04%
深圳华侨城控股股份有限公司	28,188,674.36	1.5%
远洋地产有限公司	24,846,968.34	1.32%
合计	242,148,221.39	12.89%

#### 营业收入的说明

本期营业收入较上期增加了221,677,987.61元，增长比例为13.38%，主要原因是：1）公司本期并购青岛雅园、世联投资、盛泽担保、小额贷款新拓展了产品线，资产服务和金融服务为公司带来了139,526,857.79元营业收入；2）是公司代理销售额增长，代理销售收入增加。

#### (5) 主营业务成本

项目	本期发生额	上期发生额
奖金	443,682,199.94	358,819,821.86
工资	435,952,806.29	362,044,170.57
保险费	110,802,857.34	95,089,467.83
物业租赁费用	38,355,302.51	39,609,462.63
差旅费	36,247,354.22	41,837,190.92
工程费	28,642,030.35	
广告宣传费	14,400,801.62	14,518,255.67
咨询费	14,377,678.00	12,575,532.14
业务招待费	14,115,677.23	13,758,608.37
员工宿舍费	13,411,969.20	9,793,804.92
交通费	9,554,505.95	8,474,561.56

通讯费	9,503,637.32	8,310,312.99
利息	8,120,360.30	
保洁费	6,376,503.83	
调研费	5,422,310.06	8,472,241.95
福利费	4,791,614.92	3,036,458.72
劳保费	4,345,248.60	3,621,835.03
办公用品费	4,076,666.85	3,162,012.59
会务费	3,963,788.66	1,647,470.59
其他物业管理费用	2,906,992.37	
培训费	2,591,941.03	1,859,322.24
工作餐费	2,444,528.12	1,549,176.56
电信网络费	2,319,555.76	3,624,653.33
折旧费	1,362,658.19	1,360,048.30
运杂费	682,654.70	484,331.29
出版印刷费	653,005.36	644,154.62
技术协作费	574,339.00	1,987,602.00
装修费摊销	390,187.17	3,203,884.80
税费	332,018.27	255,295.36
其他	1,379,391.60	894,396.98
合计	1,221,780,584.76	1,000,634,073.82

本期主营业务成本比上期增加221,146,510.94元，增加比例为22.10%，是因为公司本期经营规模扩大，相应的各项投入增加，其中主要是人力成本的增加。

### 30、提取保险合同准备金净额

项目	本期发生额	上期发生额
未到期责任准备金	934,431.80	
担保赔偿准备金	449,841.40	
合计	1,384,273.20	

提取保险合同准备金净额本期发生额比上年同期增加了138.43万元，主要是因为本期合并报表范围包含了新收购的盛泽担保，所增加的金额主要是盛泽担保按规定计提的担保赔偿准备和未到期责任准备。

### 31、营业税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	94,349,217.47	83,441,313.35	营业收入的 5%
城市维护建设税	6,695,168.86	5,829,332.61	流转税额的 7%
教育费附加	4,789,931.53	3,994,067.32	流转税额的 2%/3%

堤围费等	553,399.54	551,416.98	营业收入
其他	402,744.41	335,165.45	
合计	106,790,461.81	94,151,295.71	--

#### 营业税金及附加的说明

本期营业税金及附加比上期增加 12,639,166.10元，增长13.42%，主要是因为本期营业收入增加，依法计提的税金及附加增加。

## 32、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
工资	63,034,516.62	62,257,305.05
奖金	34,177,484.80	19,858,865.36
折旧费	17,746,223.12	16,358,048.68
物业租赁费用	14,526,535.11	14,471,084.17
保险费	13,637,913.40	13,262,327.39
福利费	8,241,818.73	4,752,809.18
办公用品费	7,839,459.97	6,120,917.28
运杂费	7,571,929.97	6,732,742.29
装修费摊销	6,676,537.34	7,388,250.57
电信网络费	6,319,078.50	5,529,517.72
咨询费	6,191,477.82	4,823,256.65
调研费	5,919,458.32	1,881,262.14
会务费	4,664,365.29	5,836,594.92
差旅费	4,435,469.40	4,762,876.13
招聘费	4,279,507.54	4,592,989.39
业务招待费	3,659,198.53	2,284,142.93
培训费	3,518,115.20	2,794,448.21
劳保费	3,473,766.18	1,771,445.94
税费	2,585,979.29	769,801.75
人事费	2,408,027.86	1,529,731.89
技术协作费	1,459,266.00	2,556,003.00
通讯费	1,332,425.45	1,158,406.34
软件摊销	1,304,172.40	3,095,011.60
广告宣传费	1,236,873.69	3,963,958.37

出版印刷费	1,170,864.00	1,390,474.64
工会经费	964,109.29	1,121,960.84
交通费	900,125.24	754,420.10
其他	929,569.33	1,208,420.35
员工宿舍费	685,350.29	536,524.59
办公杂费	593,941.32	1,363,266.60
期权成本摊销		65,882,200.00
合计	231,483,560.00	270,809,064.07

### 33、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	792,225.87	
加：利息收入	-17,696,061.99	-19,539,274.45
加：汇兑损失	-1,182.57	
加：其他支出	688,264.96	648,779.47
合计	-16,216,753.73	-18,890,494.98

### 34、投资收益

#### （1）投资收益明细情况

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	1,475,188.91	616,705.47
权益法核算的长期股权投资收益	2,124,420.59	2,721,723.37
合计	3,599,609.50	3,338,428.84

#### （2）按成本法核算的长期股权投资收益

单位：元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
中城联盟	1,411,746.20	616,705.47	本期收到中城联盟分配的现金红利增加
山川壹号	63,442.71		本期合并世联投资的账务而增加
合计	1,475,188.91	616,705.47	--

## (3) 按权益法核算的长期股权投资收益

单位：元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
盛泽担保	2,124,420.59	2,721,723.37	

投资收益的说明，若投资收益汇回有重大限制的，应予以说明。若不存在此类重大限制，也应做出说明

本集团的投资收益汇回不存在重大限制。

## 35、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	20,583,961.14	4,955,902.56
十三、商誉减值损失	3,960,000.00	32,195,800.00
十四、其他	10,502,225.30	
合计	35,046,186.44	37,151,702.56

## 36、营业外收入

## (1) 营业外收入情况

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	166,966.52	435,613.76	166,966.52
其中：固定资产处置利得	166,966.52	435,613.76	166,966.52
政府补助	5,684,015.47	3,061,800.00	5,684,015.47
罚没利得	55,942.05	54,371.33	55,942.05
无法支付经批准转作营业外收入的应付款项	51,980.57	563,068.07	51,980.57
取得违约金	36,976.08	267,004.39	36,976.08
其他	921,920.11	1,214,662.22	921,920.11
合计	6,917,800.80	5,596,519.77	6,917,800.80

## (2) 政府补助明细

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	说明
----	-------	-------	----



中小企业发展专项资金及资助经费	2,000,000.00		深圳市经济贸易和信息化委员会、深圳市财政委员会（深经贸信息秘书字[2012]1291 号
上海静安区财政局扶持金	1,950,000.00	2,200,000.00	上海静安区财政局拨入
深圳市罗湖区经济促进局表彰奖金	600,000.00		深圳市罗湖区经济促进局《罗湖区产业升级专项资金管理办法（试行）》
收到的企业发展支持金	389,000.00	140,000.00	成都市青羊区财政局（成青委字[2011]13 号、[2012]13 号）
重庆市渝中区财政局企业扶持资金	243,100.00		重庆市渝中区人民政府《渝中区促进服务业发展政策（试行）》
收到企业发展金	161,083.00		武汉东西湖东山办事处企业发展金
收到税收奖励	159,332.47		合肥市庐阳区政府税收优惠协议
招商引资奖励	100,000.00		天津市河西区招商引资奖励经费
政府奖励	10,000.00		天津市和平区政府奖励
收到企业补助款	41,500.00		宁波市海曙区财政局财政零余额账户补助
政府对纳税大户的奖励	30,000.00	20,000.00	厦门市思明区财政局对纳税大户的奖励通知
收罗湖区经济促进局转来区政府奖励金		300,000.00	深圳市罗湖区经济促进局表彰奖金
支持新办及重点企业加快发展		291,900.00	重庆市渝中区委关于支持新办及重点企业加快发展的意见（渝中委发[2006]25 号）
收深圳财政委员会拨付 2010 年来深建设者职业技能奖		59,900.00	深圳财政委员会《深圳市 2010 年来深建设者职业技能培训和鉴定补贴办法》
社保局转来个人工伤保险金		50,000.00	社保局关于表彰 2010 年度深圳市工伤预防先进单位的决定
合计	5,684,015.47	3,061,800.00	--

#### 营业外收入说明

本期营业外收入比上期增加1,321,281.03元，增长比例为23.61%，主要是因为本期收到政府补助增加了2,622,215.47元。

### 37、营业外支出

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	631,060.71	364,034.29	631,060.71

其中：固定资产处置损失	631,060.71	364,034.29	631,060.71
对外捐赠	413,800.00	386,400.00	413,800.00
违约支出	325,574.17	1,580,785.52	325,574.17
盘亏损失		578.00	
罚款支出	389,826.96	678,055.14	389,826.96
赔偿支出	268,794.47	58,787.50	268,794.47
其他	325,586.15	242,543.55	325,586.15
合计	2,354,642.46	3,311,184.00	2,354,642.46

#### 营业外支出说明

本期营业外支出金额比上期减少了956,541.54元，减少比例为28.89%，主要原因是本期经纪业务撤销门店，提前解除租赁合同产生的违约支出比上期减少。

### 38、所得税费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	126,547,104.08	97,475,898.87
递延所得税调整	-47,029,243.79	8,488,704.74
合计	79,517,860.29	105,964,603.61

### 39、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

项目	序号	本年金额	上年金额
归属于母公司股东的净利润	1	211,291,633.11	157,316,820.64
归属于母公司的非经常性损益	2	3,628,680.33	1,997,987.07
归属于母公司股东、扣除非经常性损益后的净利润	3=1-2	207,662,952.78	155,318,833.57
年初股份总数	4	326,400,000.00	217,600,000.00
公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数（I）	5		108,800,000.00
发行新股或债转股等增加股份数（II）	6		
增加股份（II）下一月份起至年末的累计月数	7		
因回购等减少股份数	8		
减少股份下一月份起至年末的累计月数	9		
缩股减少股份数	10		
报告期月份数	11	12	12
发行在外的普通股加权平均数	12=4+5+6×7÷11-8×9÷11-10	326,400,000.00	326,400,000.00
基本每股收益（I）	13=1÷12	0.65	0.48
基本每股收益（II）	14=3÷12	0.64	0.48

已确认为费用的稀释性潜在普通股利息	15		
转换费用	16		
所得税率	17		
认股权证、期权行权、可转换债券等增加的普通股加权平均数	18		
<b>稀释每股收益（I）</b>	<b>19=[1+(15-16)×(1-17)] ÷(12+18)</b>	<b>0.65</b>	<b>0.48</b>
<b>稀释每股收益（II）</b>	<b>19=[3+(15-16)×(1-17)] ÷(12+18)</b>	<b>0.64</b>	<b>0.48</b>

#### 40、现金流量表附注

##### （1）收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	金额
担保业务代收代付赎楼款	874,019,594.08
物业公司收到代收代付款项	56,288,922.28
收回诚意金	49,000,000.00
收到返还的保证金押金	36,014,517.69
世联行业务代收	19,948,330.37
利息收入	17,696,061.99
政府补贴收入	5,684,015.47
收取租金	2,622,264.96
收到的个税手续费等	1,671,417.02
往来款及其他	13,214,048.35
合计	1,076,159,172.21

收到的其他与经营活动有关的现金说明

本期收到的其他与经营活动有关的现金主要是本期并购的盛泽担保和青岛雅园收到代收代付款项较多。

##### （2）支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	金额
担保业务代收代付赎楼款	866,238,807.45
物业代收代付中支付	63,507,133.54
物业租赁费用	52,881,837.62

差旅费	40,682,823.62
支付的押金保证金	34,331,508.30
物业管理及工程费	31,549,022.72
咨询费	20,569,155.82
世联行业务代收	19,291,573.37
业务招待费	17,774,875.76
广告宣传费	15,637,675.31
员工宿舍费	14,097,319.49
各类办公费	13,263,908.44
调研费	11,341,768.38
通讯费	10,836,062.77
交通费	10,454,631.19
电信网络费	8,638,634.26
会务费	8,628,153.95
劳保费	7,819,014.78
保洁费	6,376,503.83
培训费	6,110,056.23
招聘费	4,313,014.54
税费	2,917,997.56
人事费	2,492,313.56
工作餐费	2,444,528.12
技术协作费	2,033,605.00
出版印刷费	1,823,869.36
运杂费	8,254,584.67
违约、罚款、赔偿支出	984,195.60
往来款及其他费用	85,813,136.25
合计	1,371,107,711.49

支付的其他与经营活动有关的现金说明

本期支付的其他与经营活动有关的现金主要是本期并购的盛泽担保和青岛雅园支付的代收代付款项较多。

### (3) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	金额
发放股利支付给证券结算中心的手续费	69,610.34

合计	69,610.34
----	-----------

支付的其他与筹资活动有关的现金说明

本期支付的其他与筹资活动有关的现金主要是发放2011年现金股利时支付给证券结算中心的手续费。

#### 41、现金流量表补充资料

##### (1) 现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	224,990,522.20	168,813,289.82
加：资产减值准备	36,430,459.64	37,151,702.56
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	20,061,100.98	18,559,882.09
无形资产摊销	1,303,088.24	3,096,156.28
长期待摊费用摊销	8,180,938.40	9,291,285.92
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“—”号填列）	464,094.19	-71,579.47
财务费用（收益以“—”号填列）	8,982,196.51	
投资损失（收益以“—”号填列）	-3,599,609.50	-3,338,428.84
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	-52,073,153.38	8,488,704.74
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	-219,541,336.52	-242,278,076.09
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	200,137,008.51	1,310,420.40
经营活动产生的现金流量净额	225,335,309.27	1,023,357.41
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	1,010,501,212.71	894,435,732.34
减：现金的期初余额	894,435,732.34	1,020,414,251.96
现金及现金等价物净增加额	116,065,480.37	-125,978,519.62

##### (2) 本报告期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

单位：元

补充资料	本期发生额	上期发生额
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息：	--	--
1. 取得子公司及其他营业单位的价格	178,895,500.00	44,908,287.07
2. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	166,295,500.00	32,000,000.00

减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	164,856,664.94	5,031,274.82
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	1,438,835.06	26,968,725.18
4. 取得子公司的净资产	262,078,844.76	10,994,239.05
流动资产	491,581,726.92	29,336,270.37
非流动资产	80,274,727.82	1,709,283.49
流动负债	309,777,609.98	20,051,314.81
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息：	--	--

### (3) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末数	期初数
一、现金	1,010,501,212.71	894,435,732.34
其中：库存现金	1,393,430.75	140,436.84
可随时用于支付的银行存款	1,009,107,781.96	894,295,295.50
三、期末现金及现金等价物余额	1,010,501,212.71	894,435,732.34

现金流量表补充资料的说明

期末货币资金-其他货币资金中包含的深圳世联行二手楼交易客户缴存的交易结算资金863,142.84元，盛泽担保担保业务缴存于银行的保证金8,000,000.00元已从中剔除。

## 八、关联方及关联交易

### 1、本企业的母公司情况

单位：元

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)	本企业最终控制方	组织机构代码
世联中国	控股股东		香港	陈劲松	投资控股	HKD10,000.00	48.02%	48.02%	陈劲松、佟捷	

本企业的母公司情况的说明

世联中国成立于1992年6月23日，公司注册证书编号为0364009，商业登记证号码16470396-000-06-12-0，注册地址为香港湾仔道6-8号瑞安中心33字楼3312室；法定股本10,000港元，已发行股本1,000股（每股面值1港元），其中陈劲松持有485股，占发行股本的48.50%；佟捷持有485股，占发行股本的48.50%；苏静持有30股，占发行股本的3%。世联中国董事为陈劲松和佟捷，经营范围为从事投资业务。陈劲松、佟捷夫妇为公司的实际控制人。

## 2、本企业的子公司情况

单位：元

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	组织机构代码
北京世联	控股子公司	有限责任	北京	梁兴安	房地产中介	10,000,000.00	100%	100%	80114947-0
东莞世联	控股子公司	有限责任	东莞	梁兴安	房地产中介	1,000,000.00	100%	100%	75922782-5
上海世联	控股子公司	有限责任	上海	梁兴安	房地产中介	1,160,000.00	100%	100%	75058041-1
深圳世联行	控股子公司	有限责任	深圳	梁兴安	房地产中介	35,000,000.00	100%	100%	76346306-2
惠州世联	控股子公司	有限责任	惠州	梁兴安	房地产中介	810,700.00	100%	100%	77307546-9
广州世联	控股子公司	有限责任	广州	梁兴安	房地产中介	1,241,595.00	100%	100%	73719731-1
天津世联	控股子公司	有限责任	天津	梁兴安	房地产中介	827,000.00	100%	100%	77730229-4
珠海世联	控股子公司	有限责任	珠海	梁兴安	房地产中介	1,000,000.00	100%	100%	79930853-1
杭州世联	控股子公司	有限责任	杭州	梁兴安	房地产中介	3,000,000.00	100%	100%	66802654-2
厦门世联	控股子公司	有限责任	厦门	梁兴安	房地产中介	3,000,000.00	100%	100%	66472820-5
世联先锋	控股子公司	有限责任	深圳	梁兴安	股权投资	10,000,000.00	100%	100%	67001325-7
先锋居善	控股子公司	有限责任	深圳	周晓华	电子商务及开发	10,000,000.00	100%	100%	58274390-3
扬州世联	控股子公司	有限责任	扬州	梁兴安	房地产中介	3,000,000.00	100%	100%	05188100-4
长沙世联	控股子公司	有限责任	长沙	梁兴安	房地产中介	1,000,000.00	100%	100%	66859509-1
沈阳世联	控股子公司	有限责任	沈阳	梁兴安	房地产中介	1,000,000.00	100%	100%	66718333-5
大连世联	控股子公司	有限责任	大连	梁兴安	房地产中介	1,000,000.00	100%	100%	66921061-6
成都世联	控股子公司	有限责任	成都	梁兴安	房地产中介	1,000,000.00	100%	100%	66967260-X
苏州世联	控股子公司	有限责任	苏州	梁兴安	房地产中介	1,000,000.00	100%	100%	67098790-8
常州世联	控股子公司	有限责任	常州	梁兴安	房地产中介	3,000,000.00	100%	100%	67203336-6
西安世联	控股子公司	外商独资	西安	梁兴安	房地产中介	1,000,000.00	99%	100%	66867731-0
青岛世联	控股子公司	有限责任	青岛	梁兴安	房地产中介	1,000,000.00	99%	100%	67175050-7
武汉世联	控股子公司	有限责任	武汉	梁兴安	房地产中介	5,000,000.00	99%	100%	66954140-7
三亚世联	控股子公司	有限责任	三亚	梁兴安	房地产中介	1,000,000.00	99%	100%	67105003-3
合肥世联	控股子公司	有限责任	合肥	梁兴安	房地产中介	1,000,000.00	99%	100%	67260039-1
芜湖世联	控股子公司	有限责任	芜湖	梁兴安	房地产中介	1,000,000.00	99%	100%	58458340-5
重庆世联	控股子公司	有限责任	重庆	梁兴安	房地产中介	1,000,000.00	99%	100%	67101653-X
无锡世联	控股子公司	有限责任	无锡	梁兴安	房地产中介	5,000,000.00	100%	100%	69793840-1
福州世联	控股子公司	有限责任	福州	梁兴安	房地产中介	5,000,000.00	100%	100%	55509442-6

佛山世联	控股子公司	有限责任	佛山	梁兴安	房地产中介	5,000,000.00	100%	100%	56256109-6
南昌世联	控股子公司	有限责任	南昌	梁兴安	房地产中介	5,000,000.00	100%	100%	56108932-4
宁都世联	控股子公司	有限责任	宁都	梁兴安	房地产中介	100,000.00	100%	100%	57875222-5
南京世联	控股子公司	有限责任	南京	梁兴安	房地产中介	5,000,000.00	100%	100%	56720278-9
长春世联	控股子公司	有限责任	长春	梁兴安	房地产中介	1,000,000.00	100%	100%	56391375-1
山东世联	控股子公司	有限责任	济南	乐智强	房地产中介	10,000,000.00	51%	51%	74243853-8
临沂世联怡高	控股子公司	有限责任	临沂	乐智强	房地产中介	500,000.00	51%	51%	66934164-0
泰安世联怡高	控股子公司	有限责任	泰安	乐智强	房地产中介	500,000.00	51%	51%	67050486-5
青岛世联怡高	控股子公司	有限责任	青岛	乐智强	房地产中介	1,000,000.00	51%	51%	66126593-8
宁波世联	控股子公司	有限责任	宁波	梁兴安	房地产中介	5,000,000.00	100%	100%	56702926-9
南通世联	控股子公司	有限责任	南通	梁兴安	房地产中介	1,000,000.00	100%	100%	57951951-3
昆明世联	控股子公司	有限责任	昆明	梁兴安	房地产中介	5,000,000.00	100%	100%	57466228-1
南宁世联	控股子公司	有限责任	南宁	梁兴安	房地产中介	5,000,000.00	100%	100%	57940603-3
苏州世联行	控股子公司	有限责任	苏州	张艾艾	房地产中介	1,000,000.00	100%	100%	57542610-9
南京世联行	控股子公司	有限责任	南京	张艾艾	房地产中介	5,000,000.00	100%	100%	57592047-3
天津世联行	控股子公司	有限责任	天津	张艾艾	房地产中介	1,000,000.00	100%	100%	57514865-5
四川嘉联	控股子公司	有限责任	成都	侯红权	房地产中介	1,000,000.00	51%	51%	56446854-9
成都嘉联行	控股子公司	有限责任	成都	侯红权	房地产中介	500,000.00	51%	51%	77454772-0
自贡嘉联	控股子公司	有限责任	自贡	刘忠	房地产中介	100,000.00	51%	51%	67577455-7
成都爱地信合	控股子公司	有限责任	成都	刘忠	房地产中介	200,000.00	51%	51%	77123920-4
重庆纬联	控股子公司	有限责任	重庆	王毓伟	房地产中介	2,000,000.00	100%	100%	20292420-1
郑州世联	控股子公司	一人有限责任	郑州	梁兴安	房地产中介	5,000,000.00	100%	100%	05595425-8
漳州世联	控股子公司	有限责任	漳州	梁兴安	房地产中介	3,000,000.00	100%	100%	05034102-2
徐州世联	控股子公司	有限责任	徐州	梁兴安	房地产中介	5,000,000.00	100%	100%	59690177-3
杭州世联卓群	控股子公司	有限责任	杭州	梁兴安	房地产中介	3,000,000.00	100%	100%	59664703-1
合肥世联先锋	控股子公司	一人有限责任	合肥	梁兴安	房地产中介	3,000,000.00	100%	100%	05290919-5
北京世联兴业	控股子公司	有限责任	北京	梁兴安	房地产中介	1,000,000.00	100%	100%	59768909-X
贵阳世联	控股子公司	有限责任	贵阳	梁兴安	房地产中介	3,000,000.00	100%	100%	59837585-



									X
武汉世联先锋	控股子公司	有限责任	武汉	梁兴安	房地产中介	1,000,000.00	100%	100%	59107574-0
世联投资	控股子公司	有限责任	深圳	罗守坤	金融服务	16,000,000.00	100%	100%	79799132-2
山川投资	控股子公司	有限责任	深圳	罗守坤	金融服务	5,000,000.00	100%	100%	58409294-8
北京盛泽	控股子公司	有限责任	北京	罗守坤	金融服务	1,000,000.00	100%	100%	59609226-7
上海盛泽	控股子公司	有限责任	上海	罗守坤	金融服务	1,000,000.00	100%	100%	59974946-3
盛泽担保	控股子公司	有限责任	深圳	罗守坤	金融服务	100,000,000.00	100%	100%	78920044-7
深圳按揭	控股子公司	有限责任	深圳	罗守坤	金融服务	2,000,000.00	100%	100%	76047485-8
广州按揭	控股子公司	有限责任	广州	罗守坤	金融服务	3,000,000.00	100%	100%	55235348-8
小额贷款	控股子公司	有限责任	深圳	罗守坤	金融服务	50,000,000.00	29%	100%	66101328-X
青岛雅园	控股子公司	有限责任	青岛	周晓华	资产服务	5,000,000.00	60%	60%	71800476-4
苏州雅园	控股子公司	有限责任	苏州	孙大庆	资产服务	500,000.00	60%	60%	76827476-2

### 3、本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司关系	组织机构代码
世联评估	直接或间接持有公司 5% 以上股份的自然人之控制公司	74885987-8
深圳华房数据技术有限公司（以下简称“华房数据”）	直接或间接持有公司 5% 以上股份的自然人之控制公司	67001436-4
FortuneHillAsiaLimited（以下简称“FH”）	直接或间接持有公司 5% 以上股份的自然人之控制公司	
万凯华信	直接或间接持有公司 5% 以上股份的自然人之控制公司	79798512-5
罗守坤	直接或间接持有公司 5% 以上股份的自然人	

本企业的其他关联方情况的说明

上表中只列示了本年有发生关联交易的其他关联方情况。

### 4、关联方交易

#### （1）采购商品、接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交	金额	占同类交

				易金额的 比例 (%)		易金额的 比例 (%)
华房数据	购买房地产数据资源	市场价	160,000.00	100%	1,175,000.00	100%
世联评估	提供专业咨询服务	市场价			55,000.00	0.33%

出售商品、提供劳务情况表

单位： 元

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例 (%)	金额	占同类交易金额的比例 (%)

## (2) 关联托管/承包情况

公司受托管理/承包情况表

单位： 元

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/承包资产类型	受托/承包起始日	受托/承包终止日	托管收益/承包收益定价依据	本报告期确认的托管收益/承包收益
FH	深圳世联行	敦煌大厦 1 栋 3 楼、7 楼、8 楼、9 楼房屋托管服务	2010 年 01 月 01 日	2013 年 12 月 31 日	按照税前月租金的 3% 收取服务费	267,365.89

公司委托管理/出包情况表

单位： 元

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/出包资产类型	委托/出包起始日	委托/出包终止日	托管费/出包费定价依据	本报告期确认的托管费/出包费
-----------	-----------	-----------	----------	----------	-------------	----------------

关联托管/承包情况说明

2010年4月26日，子公司深圳世联行与FH签订《房屋托管协议》，由深圳世联行在2010年1月1日至2010年12月31日期间内就深圳市福田区竹子林紫竹六道路敦煌大厦1栋3楼、7楼、8楼、9楼，共16个单位，建筑面积约4,218.17平方米向FH提供房屋托管服务，如代其收取该物业的租金等，并按照税前月租金的3%收取服务费，而后双方续签协议，将服务期限延长至2013年12月31日。本年度，深圳世联行共向FH收取服务费267,365.89元。

## (3) 关联租赁情况

公司出租情况表

单位： 元

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益定价依据	本报告期确认的租赁收益
世联地产	世联评估天津分公司	房产租赁	2012 年 11 月 19 日	2015 年 12 月 31 日	市场价	16,246.44
世联地产	世联评估	IT 设备	2010 年 11 月 08 日	2013 年 11 月 08 日	市场价	73,000.00

世联地产	世联评估	网络专线	2012 年 01 月 01 日	2012 年 12 月 31 日	市场价	101,455.00
世联地产	世联评估	商标使用权	2012 年 04 月 11 日	2013 年 04 月 10 日	市场价	38,221.00

公司承租情况表

单位：元

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁费定价依据	本报告期确认的租赁费
-------	-------	--------	-------	-------	---------	------------

关联租赁情况说明

**(4) 关联担保情况**

单位：元

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
世联评估	小额贷款	25,000,000.00	2012 年 01 月 16 日	2013 年 01 月 16 日	否

关联担保情况说明

在本公司完成收购小额贷款公司前，2012年1月16日由世联评估提供担保，小额贷款向招商银行股份有限公司深圳时代广场支行共借款2,500万元。担保期2012年1月16日至2013年1月16日，担保合同到期后该担保已经解除。

**(5) 关联方资金拆借**

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
万凯华信	160,000,000.00	2011 年 07 月 05 日	2013 年 01 月 04 日	
拆出				

**(6) 关联方资产转让、债务重组情况**

单位：元

关联方	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	本期发生额		上期发生额	
				金额	占同类交易金额的比例(%)	金额	占同类交易金额的比例(%)
罗守坤	股权转让	收购盛泽担保 62.5% 股权、收购小额贷款 29% 股权	按目标公司 2011 年 12 月 31 日经审计的净资产溢价 20% 定价	134,410,400.00	68.61%		
万凯华信	股权转让	收购世联投资	按目标公司 2011 年 12 月	23,485,100.00	11.99%		

		100%股权	31 日经审计的 净资产溢价 20% 定价				
--	--	--------	-----------------------------	--	--	--	--

## 5、关联方应收应付款项

上市公司应收关联方款项

单位：元

项目名称	关联方	期末		期初	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
业务备用金	周晓华	1,128.42		1,062.91	

上市公司应付关联方款项

单位：元

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
资金拆借	万凯华信	159,774,118.38	

## 九、或有事项

### 1、为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

盛泽担保公司从事的融资担保业务，其年末融资担保对外担保余额为2,211.48万元，我们根据附注二、25所属会计政策，已提相关的担保赔偿准备2,211,481.40元、未到期责任准备1,181,413.88元。

根据盛泽担保与山东腾建投资集团汇鑫置业有限公司签订的编号DB-DG2012001《委托担保协议书》，盛泽担保对山东腾建投资集团有限公司从中原信托有限公司签订的编号为豫中信单字（2012）第276号信托贷款合同项下取得的20,000.00万元贷款提供一般保证担保。山东腾建投资集团有限公司、山东腾建投资集团汇鑫置业有限公司法定代表人明清山为此担保提供了反担保，分别与本集团签订了编号为DB-DG1210001-FDB、DB-DG1210002-FDB的反担保保证书。

其他或有负债及其财务影响

除上述说明事项外，截至2012年12月31日，本集团无其他重大或有事项。

## 十、承诺事项

### 1、重大承诺事项

截至2012年12月31日，本集团没有重大承诺事项。

### 2、前期承诺履行情况

公司在2011年审计报告中披露了有关收购青岛雅园60%股权的协议履行的承诺事项，该事项在本期已经执行完毕，青岛雅园于2012年1月1日纳入公司合并报表范围。

## 十一、资产负债表日后事项

### 1、资产负债表日后利润分配情况说明

单位：元

拟分配的利润或股利	195,840,000.00
经审议批准宣告发放的利润或股利	195,840,000.00

### 2、其他资产负债表日后事项说明

截至本报告披露之日，本集团无其他资产负债表日后事项。

## 十二、其他重要事项

### 1、租赁

剩余租赁期	最低租赁付款额
1年以内	42,549,553.44
1-2年	16,383,963.22
2-3年	7,788,315.39
3年以上	2,532,432.61
合计	69,254,264.66

## 十三、母公司财务报表主要项目注释

### 1、应收账款

#### (1) 应收账款

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	1,043,964.14	1.71%	1,043,964.14	100%				
按组合计提坏账准备的应收账款								
按账龄组合计提坏账准备的应收账款	59,875,779.53	98.29%	1,149,297.64	1.92%	47,434,311.69	100%	643,379.88	1.36%
组合小计	59,875,779.53	98.29%	1,149,297.64	1.92%	47,434,311.69	100%	643,379.88	1.36%

单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款								
合计	60,919,743.67	--	2,193,261.78	--	47,434,311.69	--	643,379.88	--

应收账款种类的说明

本公司的应收账款主要是应收客户的代理费、顾问费，本公司将关联方的应收账款以及单项金额超过100万元的非关联方应收账款视为重大的应收账款，期末应收账款余额中没有关联方的款项。

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

√ 适用 □ 不适用

单位：元

应收账款内容	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
云南红星美凯龙置业有限公司	1,043,964.14	1,043,964.14	100%	预计无法收回
合计	1,043,964.14	1,043,964.14	--	--

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

√ 适用 □ 不适用

单位：元

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例（%）		金额	比例（%）	
1 年以内						
其中：	--	--	--	--	--	--
6 个月以内	54,037,605.18			43,200,512.87		
6-12 个月	4,760,773.35	10%	476,077.34	3,133,798.82	10%	313,379.88
1 年以内小计	58,798,378.53		476,077.34	46,334,311.69		313,379.88
1 至 2 年	577,401.00	30%	173,220.30	1,100,000.00	30%	330,000.00
2 至 3 年	500,000.00	100%	500,000.00			
合计	59,875,779.53	--	1,149,297.64	47,434,311.69	--	643,379.88

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款

□ 适用 √ 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款

□ 适用 √ 不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

□ 适用 √ 不适用

## (2) 本报告期实际核销的应收账款情况

单位：元

单位名称	应收账款性质	核销时间	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
深业南方地产（集团）有限公司	应结服务款	2012 年 05 月 24 日	200,000.00	无法收回	否
深圳市龙康弘投资发展有限公司	应结服务款	2012 年 05 月 24 日	20,000.00	无法收回	否
宜春新世界置业有限公司	应结服务款	2012 年 09 月 30 日	160,000.00	无法收回	否
海南中弘地产投资有限公司	应结服务款	2012 年 09 月 30 日	320,000.00	无法收回	否
佛山市富士宝电器科技股份有限公司	应结服务款	2012 年 09 月 30 日	400,000.00	无法收回	否
西安国际港务区白马酒城实业有限公司	应结服务款	2012 年 09 月 30 日	440,000.00	无法收回	否
四川申阳置业有限公司	应结服务款	2012 年 09 月 30 日	140,000.00	无法收回	否
深圳市讯美科技有限公司	应结服务款	2012 年 10 月 31 日	120,000.00	无法收回	否
贵州宣化置业有限公司	应结服务款	2012 年 12 月 31 日	60,000.00	无法收回	否
广西绿洲投资有限责任公司	应结服务款	2012 年 12 月 31 日	210,000.00	无法收回	否
青岛神州集团有限公司	应结服务款	2012 年 12 月 31 日	120,000.00	无法收回	否
贵州川威新德远置业有限公司	应结服务款	2012 年 12 月 31 日	100,000.00	无法收回	否
江西省二建房地产开发有限公司	应结服务款	2012 年 12 月 31 日	80,000.00	无法收回	否
汉中万邦置业发展有限公司	应结服务款	2012 年 12 月 31 日	90,000.00	无法收回	否
海南利乐房地产开发有限公司	应结服务款	2012 年 12 月 31 日	180,000.00	无法收回	否
深圳市西岸渔人码头商业有限公司	应结服务款	2012 年 12 月 31 日	100,000.00	无法收回	否
湖南中瑞房地产有	应结服务款	2012 年 12 月 31 日	50,000.00	无法收回	否

限公司					
文山宝业房地产开发 有限公司	应结服务款	2012 年 12 月 31 日	70,000.00	无法收回	否
泉德盛投资有限公 司	应结服务款	2012 年 12 月 31 日	150,000.00	无法收回	否
远洋地产(中山)开 发有限公司	应结服务款	2012 年 12 月 31 日	200,000.00	无法收回	否
深圳融发投资有限 公司	应结服务款	2012 年 12 月 31 日	250,000.00	无法收回	否
珠海竹胜园房地 产有限公司	应结服务款	2012 年 12 月 31 日	165,000.00	无法收回	否
深圳雪麟实业发展 集团有限公司	应结服务费	2012 年 01 月 16 日	466.23	无法收回	否
合计	--	--	3,625,466.23	--	--

#### 应收账款核销说明

本期核销的应收账款主要是应收的顾问策划费。

### (3) 应收账款中金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
深圳华侨城房地产有限 公司	客户	11,216,009.00	6 个月内	18.41%
深圳市中洲宝城置业有 限公司	客户	3,055,448.27	6 个月内	5.02%
正兴隆房地产(深圳)有 限公司	客户	2,819,317.71	6 个月内	4.63%
广东客天下旅游产业园 有限公司	客户	2,756,282.00	1 年以内	4.52%
深圳市中核兴实业有限 公司	客户	2,434,704.68	6 个月内	4%
合计	--	22,281,761.66	--	36.58%

## 2、其他应收款

### (1) 其他应收款

单位：元



种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按组合计提坏账准备的其他应收款								
个别认定未发生减值的其他应收款	166,632,055.19	99.94%			190,840,381.77	99.93%		
个别认定发生减值的其他应收款	99,466.75	0.06%	99,466.75	100%	99,466.75	0.07%	99,466.75	100%
组合小计	166,731,521.94	100%	99,466.75	0.06%	190,939,848.52	100%	99,466.75	0.05%
合计	166,731,521.94	--	99,466.75	--	190,939,848.52	--	99,466.75	--

其他应收款种类的说明

个别认定发生减值的其他应收款全部为方凯铭的个人借款，因此员工已离职，款项无法收回，全额计提坏账准备。

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

☐ 适用 ☒ 不适用

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

☐ 适用 ☒ 不适用

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

☐ 适用 ☒ 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元

组合名称	账面余额	坏账准备
个别认定未发生减值的其他应收款	166,632,055.19	
个别认定发生减值的其他应收款	99,466.75	99,466.75
合计	166,731,521.94	99,466.75

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

☐ 适用 ☒ 不适用

## (2) 金额较大的其他应收款的性质或内容

期末其他应收款余额中，金额较大的有：1) 应收安徽金大地投资控股有限公司的合作诚意金6,000万元和长泰永隆置业发展有限公司的合作诚意金1,100万元；2) 应收子公司往来款9,197.17万元。

## (3) 其他应收款金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例 (%)
------	--------	----	----	-----------------

安徽金大地投资控股有限公司	开发商	60,000,000.00	1—2 年	35.99%
大连世联	子公司	12,000,000.00	1 年以内	7.2%
长泰永隆置业发展有限公司	开发商	11,000,000.00	1—2 年	6.6%
广州世联	子公司	10,013,214.00	1 年以内	6.01%
重庆纬联	子公司	8,710,000.00	1 年以内	5.22%
合计	--	101,723,214.00	--	61.02%

## (4) 其他应收关联方账款情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例(%)
大连世联	子公司	12,000,000.00	7.2%
广州世联	子公司	10,013,214.00	6.01%
重庆纬联	子公司	8,710,000.00	5.22%
成都世联	子公司	8,000,000.00	4.8%
上海世联	子公司	8,000,000.00	4.8%
世联先锋	子公司	6,200,000.00	3.72%
山东世联	子公司	6,000,000.00	3.6%
武汉世联	子公司	5,500,000.00	3.3%
深圳世联行	子公司	4,756,565.76	2.85%
青岛雅园	子公司	3,680,651.78	2.21%
苏州世联行	子公司	3,250,000.00	1.95%
常州世联	子公司	3,000,000.00	1.8%
长春世联	子公司	3,000,000.00	1.8%
惠州世联	子公司	2,760,000.00	1.66%
杭州世联	子公司	2,000,000.00	1.2%
南通世联	子公司	2,000,000.00	1.2%
南宁世联	子公司	2,000,000.00	1.2%
沈阳世联	子公司	1,000,000.00	0.6%
天津世联行	子公司	100,000.00	0.06%
重庆世联	子公司	1,260.00	0%
合计	--	91,971,691.54	55.18%

## 3、长期股权投资

单位：元

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股与表决权比例不一致说明
北京世联	成本法	12,305,967.22	12,305,967.22		12,305,967.22	100%	100%	
上海世联	成本法				0.00	100%	100%	
天津世联	成本法	1,066,200.03	1,066,200.03		1,066,200.03	100%	100%	
东莞世联	成本法	3,021,913.58	3,021,913.58		3,021,913.58	100%	100%	
惠州世联	成本法	4,532,617.63	4,532,617.63		4,532,617.63	100%	100%	
广州世联	成本法				0.00	100%	100%	
深圳世联行	成本法	27,908,465.95	27,908,465.95		27,908,465.95	100%	100%	
大连世联	成本法	1,000,000.00	1,000,000.00		1,000,000.00	100%	100%	
珠海世联	成本法	1,121,549.83	1,121,549.83		1,121,549.83	100%	100%	
杭州世联	成本法	3,000,000.00	3,000,000.00		3,000,000.00	100%	100%	
厦门世联	成本法	3,000,000.00	3,000,000.00		3,000,000.00	100%	100%	
世联先锋	成本法	10,000,000.00	10,000,000.00		10,000,000.00	100%	100%	
长沙世联	成本法	1,000,000.00	1,000,000.00		1,000,000.00	100%	100%	
沈阳世联	成本法	1,000,000.00	1,000,000.00		1,000,000.00	100%	100%	
成都世联	成本法	1,000,000.00	1,000,000.00		1,000,000.00	100%	100%	
苏州世联	成本法	1,000,000.00	1,000,000.00		1,000,000.00	100%	100%	
西安世联	成本法	990,000.00	990,000.00		990,000.00	99%	100%	本公司之全资子公司联先锋持有 1% 股份
重庆世联	成本法	990,000.00	990,000.00		990,000.00	99%	100%	本公司之全资子公司联先锋持有 1% 股份
青岛世联	成本法	990,000.00	990,000.00		990,000.00	99%	100%	本公司之全资子公司联先锋持有 1% 股份
武汉世联	成本法	4,950,000.00	990,000.00	3,960,000.00	4,950,000.00	99%	100%	本公司之全资子公司联先锋持有 1% 股份
常州世联	成本法	3,000,000.00	1,000,000.00	2,000,000.00	3,000,000.00	100%	100%	
合肥世联	成本法	990,000.00	990,000.00		990,000.00	99%	100%	本公司之全资子公司联先锋持有 1% 股份
三亚世联	成本法	990,000.00	990,000.00		990,000.00	99%	100%	本公司之全资子公司联先锋持有 1% 股份
无锡世联	成本法	5,000,000.00	5,000,000.00		5,000,000.00	100%	100%	

福州世联	成本法	5,000,000.00	5,000,000.00		5,000,000.00	100%	100%	
佛山世联	成本法	5,000,000.00	5,000,000.00		5,000,000.00	100%	100%	
南京世联	成本法	5,000,000.00	5,000,000.00		5,000,000.00	100%	100%	
南昌世联	成本法	5,000,000.00	5,000,000.00		5,000,000.00	100%	100%	
长春世联	成本法	1,000,000.00	1,000,000.00		1,000,000.00	100%	100%	
山东世联	成本法	44,590,000.00	44,590,000.00		44,590,000.00	51%	51%	
南通世联	成本法	1,000,000.00	1,000,000.00		1,000,000.00	100%	100%	
昆明世联	成本法	5,000,000.00	5,000,000.00		5,000,000.00	100%	100%	
宁波世联	成本法	5,000,000.00	5,000,000.00		5,000,000.00	100%	100%	
南宁世联	成本法	5,000,000.00	5,000,000.00		5,000,000.00	100%	100%	
苏州世联行	成本法	1,000,000.00	1,000,000.00		1,000,000.00	100%	100%	
南京世联行	成本法	5,000,000.00	5,000,000.00		5,000,000.00	100%	100%	
天津世联行	成本法	1,000,000.00	1,000,000.00		1,000,000.00	100%	100%	
四川嘉联	成本法	29,908,287.07	29,908,287.07		29,908,287.07	51%	51%	
重庆纬联	成本法	32,000,000.00	15,000,000.00	17,000,000.00	32,000,000.00	100%	100%	
郑州世联	成本法	5,000,000.00		5,000,000.00	5,000,000.00	100%	100%	
漳州世联	成本法	3,000,000.00		3,000,000.00	3,000,000.00	100%	100%	
徐州世联	成本法	5,000,000.00		5,000,000.00	5,000,000.00	100%	100%	
杭州世联卓群	成本法	3,000,000.00		3,000,000.00	3,000,000.00	100%	100%	
合肥世联先锋	成本法	3,000,000.00		3,000,000.00	3,000,000.00	100%	100%	
北京世联兴业	成本法	1,000,000.00		1,000,000.00	1,000,000.00	100%	100%	
贵阳世联	成本法	3,000,000.00		3,000,000.00	3,000,000.00	100%	100%	
武汉世联先锋	成本法	1,000,000.00		1,000,000.00	1,000,000.00	100%	100%	
世联投资	成本法	23,485,100.00		23,485,100.00	23,485,100.00	100%	100%	
盛泽担保	成本法	166,108,581.26		166,108,581.26	166,108,581.26	100%	100%	
小额贷款	成本法	28,711,600.00		28,711,600.00	28,711,600.00	29%	100%	本公司之全资子公司盛泽担保、世联投资分别持有其 42%、29%的股权。
青岛雅园	成本法	21,000,000.00		21,000,000.00	21,000,000.00	60%	60%	
中城联盟	成本法	11,070,000.00	11,070,000.00		11,070,000.00	2.057%	2.057%	
盛泽担保	权益法		58,285,360.67	-58,285,360.67	0.00	37.5%	0%	本公司本期已经收到其剩余的 62.5%的股权。
合计	--	513,730,282.57	285,750,361.98	227,979,920.59	513,730,282.57	--	--	--

## 长期股权投资的说明

期末长期股权投资成本比期初增加79.78%，主要是

- 1) 本其新设郑州世联、漳州世联、徐州世联、杭州世联卓群、合肥世联先锋、北京世联兴业、贵阳世联和武汉世联先锋8家子公司共投资2,400万元，对武汉世联、常州世联增资共596万元；
- 2) 收购盛泽担保62.5%的股权、小额贷款29%的股权和世联投资100%的股权而增加投资16,001.99万元；
- 3) 收购青岛雅园60%的股权而增加的投资2,100万元。
- 4) 收购控股子公司重庆纬联49%的股权而增加投资1,700万元。

#### 4、营业收入和营业成本

##### (1) 营业收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	322,362,881.15	333,992,075.44
其他业务收入	9,645,703.75	8,566,796.13
合计	332,008,584.90	342,558,871.57
营业成本	209,371,445.31	200,865,508.91

##### (2) 主营业务（分产品）

单位：元

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
代理销售业务	214,886,822.15	133,835,284.72	205,058,170.44	97,319,423.37
顾问策划业务	107,476,059.00	68,206,052.72	128,933,905.00	95,895,760.08
资产服务业务		1,539,228.92		
合计	322,362,881.15	203,580,566.36	333,992,075.44	193,215,183.45

##### (3) 公司前五名客户的营业收入情况

单位：元

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例(%)
深圳华侨城房地产有限公司	23,555,062.00	7.09%
深圳市中洲宝城置业有限公司	14,540,332.45	4.38%
深圳市星河房地产开发有限公司	9,179,429.00	2.76%
深圳市天健房地产开发实业有限公司	8,081,022.62	2.43%
深圳卓越世纪城房地产开发有限公司	7,104,641.00	2.14%
合计	62,460,487.07	18.8%

营业收入的说明

本期营业收入比上期下降了3.08%，主要是因为本期顾问业务收入受房地产市场投资回落的影响出现了同比下降。

## 5、投资收益

### （1）投资收益明细

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	106,121,489.89	361,856,705.47
权益法核算的长期股权投资收益	2,124,420.59	2,721,723.37
合计	108,245,910.48	364,578,428.84

### （2）按成本法核算的长期股权投资收益

单位：元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
北京世联	9,106,158.50	54,000,000.00	
广州世联	6,216,808.33	34,000,000.00	
惠州世联	8,400,059.67	33,000,000.00	
上海世联	8,105,194.17	31,000,000.00	
合肥世联	1,336,036.80	30,690,000.00	
东莞世联	7,533,917.06	29,000,000.00	
珠海世联	6,531,421.62	25,000,000.00	
武汉世联	5,562,871.20	23,760,000.00	
天津世联	7,739,527.60	22,000,000.00	
大连世联	4,290,115.66	21,800,000.00	
西安世联	8,548,957.95	20,790,000.00	
长沙世联	5,165,065.54	14,000,000.00	
厦门世联	2,295,742.15	12,600,000.00	
佛山世联	6,071,953.34	7,600,000.00	
杭州世联	2,471,124.84	1,000,000.00	
沈阳世联	2,474,901.44	1,000,000.00	
福州世联	2,093,968.37		
南昌世联	670,214.56		
四川嘉联	5,808,871.68		
山东世联	4,286,833.21		
中城联盟	1,411,746.20	616,705.47	

合计	106,121,489.89	361,856,705.47	--
----	----------------	----------------	----

### (3) 按权益法核算的长期股权投资收益

单位：元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
盛泽担保	2,124,420.59	2,721,723.37	
合计	2,124,420.59	2,721,723.37	--

投资收益的说明

本期母公司投资收益比上期下降了70.31%，主要原因是本期子公司利润分配减少。本公司的投资收益汇回没有受到重大限制。

## 6、现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	123,640,425.82	330,633,166.87
加：资产减值准备	5,175,348.13	668,090.88
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	9,338,599.07	9,198,002.65
无形资产摊销	1,303,088.24	3,095,011.60
长期待摊费用摊销	1,454,974.42	2,711,346.83
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“—”号填列）	70,294.37	-291,185.76
财务费用（收益以“—”号填列）	70,699.23	
投资损失（收益以“—”号填列）	-108,245,910.48	-364,578,428.84
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	-6,883,854.08	1,604,868.82
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	24,001,271.34	-117,465,609.67
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	39,571,265.94	-56,000,495.07
经营活动产生的现金流量净额	89,496,202.00	-190,425,231.69
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	583,167,307.16	721,729,840.35
减：现金的期初余额	721,729,840.35	686,539,740.51
现金及现金等价物净增加额	-138,562,533.19	35,190,099.84

## 十四、补充资料

### 1、净资产收益率及每股收益

单位：元

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	14.85%	0.65	0.65
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	14.59%	0.64	0.64

### 2、公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

- 1) 资产负债表项目的变动情况及原因说明详见本报告第四节之四《资产、负债状况分析》中的相关内容；
- 2) 利润表项目的变动情况及原因说明详见本报告第四节之二《主营业务分析》之4《费用》中的相关内容；
- 3) 现金流量表项目的变动情况及原因说明详见本报告第四节之二《主营业务分析》之5《现金流》中的相关内容。



## 第十一节 备查文件目录

- 一、载有法定代表人、财务负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表。
- 二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- 三、报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露的所有公司文件的正本及公告的原稿。
- 四、载有董事长陈劲松先生签名的2012年年度报告文件原文。
- 五、以上备查文件的备置地点：公司董事会办公室。