



深圳世联地产顾问股份有限公司

2013 半年度报告

2013 年 08 月

## 第一节 重要提示、目录和释义

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

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：保证本半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

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。

## 目录

第一节 重要提示、目录和释义.....	2
第二节 公司简介 .....	6
第三节 会计数据和财务指标摘要.....	8
第四节 董事会报告 .....	9
第五节 重要事项 .....	25
第六节 股份变动及股东情况.....	28
第七节 董事、监事、高级管理人员情况.....	31
第八节 财务报告 .....	33
第九节 备查文件目录 .....	124

## 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
<b>FH</b>	指	<b>Fortune Hill Asia Limited</b> ,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
惠州世联先锋	指	惠州市世联先锋房地产顾问有限公司，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
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
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
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
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
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
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

太原世联卓群	指	太原世联卓群房地产顾问有限公司，世联地产之全资子公司
石家庄世联卓群	指	石家庄世联卓群房地产咨询有限公司，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
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
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
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
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

## 第二节 公司简介

### 一、公司简介

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(如有)	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		

### 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、其他情况

#### 1、公司联系方式

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱在报告期是否变化

适用  不适用

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱报告期无变化，具体可参见 2012 年年报。

#### 2、信息披露及备置地点

信息披露及备置地点在报告期是否变化

适用  不适用

公司选定的信息披露报纸的名称，登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址，公司半年度报告备置地报告期无变化，具体可参见 2012 年年报。

### 3、注册变更情况

注册情况在报告期是否变更情况

适用  不适用

公司注册登记日期和地点、企业法人营业执照注册号、税务登记号码、组织机构代码等注册情况在报告期无变化，具体可参见 2012 年年报。

### 4、其他有关资料

其他有关资料在报告期是否变更情况

适用  不适用

### 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

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减 (%)
营业收入(元)	1,072,055,844.76	688,499,085.66	55.71%
归属于上市公司股东的净利润(元)	104,362,910.69	42,539,813.05	145.33%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	98,215,641.82	39,145,010.16	150.9%
经营活动产生的现金流量净额(元)	168,067,885.57	-79,794,460.82	310.63%
基本每股收益(元/股)	0.25	0.1	150%
稀释每股收益(元/股)	0.25	0.1	150%
加权平均净资产收益率(%)	6.93%	3.08%	3.85%
	本报告期末	上年度末	本年末比上年末增减(%)
总资产(元)	1,962,525,865.62	2,338,101,496.76	-16.06%
归属于上市公司股东的净资产(元)	1,493,187,493.72	1,486,744,583.03	0.43%

#### 二、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	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)	-94,264.56	
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)	723,731.00	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	5,748,251.42	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	30,319.47	
减: 所得税影响额	266,577.51	
少数股东权益影响额(税后)	-5,809.05	
合计	6,147,268.87	--

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

2013年上半年,在宽松信贷的支持下,房地产市场呈现出跨年热销的局面。成交量不断放大,核心城市价格上涨,从而导致了“新国五条”的出台。此后,政策趋于平稳,调控更加倾向于建立长效机制。新一届政府继续执行限购、限贷政策,谨慎推进房产税改革,更加注重发挥市场机制的调节作用。上市房企再融资的放开和利率市场化的逐步推进,都意味着房地产调控的长效机制开始逐步建立。

2013年上半年,全国商品房销售面积51,433万平米,同比上涨28.7%,其中住宅销售面积46,090万平米,同比大幅上涨30.4%。全国商品房销售金额33,376亿元,同比上涨43.2%,其中住宅销售金额28,215亿元,同比上涨46.0%。上半年全国商品住宅销售均价为6,121元/平米,同比上涨12%。此外,国家统计局公布的70个大中城市的房地产价格指数同比已经连续上涨6个月,环比连续上涨12个月。

在量价齐升的情况下,我们重点监测的24家上市房企上半年的销售金额为4,843.6亿元,同比大幅上涨35.4%,平均业绩完成率超过50%。上半年TOP20房企的市场占有率为20.3%,较2012年底提升2.6个百分点,行业集中度继续提升,A股上市房企再融资放开和影子银行监管升级还将进一步加剧行业集中。上市房企的土地购置力度也在逐步加强,我们监测的16家上市房企在上半年的拿地/销售金额的比值为0.36,新增购置土地主要集中于环渤海、长三角、珠三角和中西部等城市群的一二线城市,再结合整体的溢价率,我们认为上市房企虽然拿地热情有所回升,但较上一轮来说比较理性。事实上,自2010年调控至今,上市房企在快周转的同时保持了土地购置的相对理性,有意识地适度降低杠杆水平,使得对抗财务风险的能力正在稳步提升,这表明行业正朝着更加健康的方向发展。

由于“新国五条”调控的落地性并不强,公司上半年主营业务所受影响并不大。同时,公司顺应市场成交上扬的趋势,高度重视大客户市场占有率提升和土地战略布局变化,坚决执行年初制定的总方针,完善一二线核心城市战略布局,加快区域裂变,加强机构深耕,推进标准化管理,提升运营效能,贯彻大客户策略,通过收购推进业务创新。其中,太原公司和石家庄公司于上半年正式落地,形成战略性布局;厦门公司在组织结构上调整为集团直辖区域,有效提升运营效率,以适应厦门市场的快速发展;大客户策略下恒大事业部业绩增长明显;资产服务取得突破性进展。在此基础上,公司主营业务在上半年继续领先大市,市场占有率进一步提升。

2013年上半年,公司已实现全国代理销售金额1,346亿元,同比增长62.8%。公司全国代理销售金额占全国的比重为4.0%,同比增长0.5个百分点,全国商品房市场占有率稳步上升。

展望下半年,流动性中性偏紧、利率中枢缓慢上移的趋势已经确认,但受首付比例、成交结构和期限等非价格因素的影响,购房需求对于利率价格的弹性不大,依然会保持比较旺盛的状态。叠加整体平稳的政策环境,我们判断市场的去化水平依然维持在高位,市场推盘量将成为影响成交量的最重要因素。我们的代理楼盘上下半年的推盘比例大约为4.4:5.6,基于推盘充足的理由,我们对下半年的成交量表示审慎乐观。但受去年下半年高基数效应和流动性偏紧导致的全社会融资总额增速下滑的影响,下半年成交量的增速将减缓。房价方面,预计地方政府限价力度有所加强,下半年房价上涨幅度将会放缓。综上,下半年行业理性发展呈现出来的软着陆状态,将会是各方都乐意看到的局面。

在充分研讨调控政策和房地产市场形势后,公司将继续坚持年初的“主营业务通过聚焦核心城市并提升市场份额和深化大客户拓展”、“顾问业务加速落地分公司实现规模化发展”和“发展资产服务和金融服务”三大策略,适当调整组织结构,继续优化管理流程,努力达成年初的既定目标。

## 二、主营业务分析

### 1、经营情况

公司最近几期经营业绩情况如下：

项目	2013年1-6月	2012年1-6月	2011年1-6月
总营业收入（万元）	107,205.58	68,849.91	78,979.91
营业利润（万元）	16,197.17	5,872.06	20,823.73
利润总额（万元）	16,263.15	6,254.41	20,894.11
归属于上市公司股东的净利润（万元）	10,436.29	4,253.98	14,713.10
经营活动产生的现金流量净额（万元）	16,806.79	-7,979.45	-10,877.03
营业收入增长率	55.71%	-12.83%	45.49%
归属于上市公司股东的净利润增长率	145.33%	-71.09%	7.08%

公司本期实现营业收入107,205.58万元，同比增长55.71%，本期归属于上市公司股东的净利润为 10,436.29万元，同比增长145.33%，主要原因是：1）本报告期代理业务收入同比增长71.34%，确保了盈利的增长；2）2012年上半年公司盈利基数偏低。

公司本期经营活动产生的现金流量净额为16,806.79万元，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4.27亿元，增长66.02%；2）本期收回合作诚意金7,100万元。

### 2、收入

#### （1）营业收入按业务分类

项目	2013年1-6月		2012年1-6月		2011年1-6月	
	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例
代理销售业务	77,720.16	72.50%	45,361.06	65.88%	53,451.72	67.68%
增长率	71.34%		-15.14%		39.03%	
顾问策划业务	20,505.08	19.13%	18,353.87	26.66%	22,870.99	28.96%
增长率	11.72%		-19.75%		77.98%	
资产服务业务	4,550.88	4.25%	3,916.92	5.69%	--	--
增长率	16.19%		--		--	
金融服务业务	3,407.73	3.18%	--	--	--	--
增长率	--		--		--	
经纪业务	796.83	0.74%	813.03	1.18%	2,532.15	3.21%
增长率	-1.99%		-67.89%		-5.97%	
其他业务	224.90	0.21%	405.03	0.59%	125.05	0.15%
合计	107,205.58	100.00%	68,849.91	100.00%	78,979.91	100.00%

公司的主营业务收入中，代理、顾问业务收入仍占主要份额。2012年下半年公司已实现代理销售额的大幅增长为代理业

务收入的增长奠定基础，本报告期公司代理业务收入同比增长71.34%；顾问业务收入随着房地产市场投资的复苏也有所增长。

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4,550.88万元和3,407.73万元的收入，占公司营业收入的4.25%和3.18%。

### 1) 代理业务收入

项目	2013年1-6月	2012年1-6月	2011年1-6月
新增签约代理项目面积 (万m <sup>2</sup> )	3,125.76	2,301.28	2,895.66
增长率	35.83%	-20.53%	26.74%
已结算代理销售额 (亿元)	929.59	557.23	607.93
增长率	66.82%	-8.34%	47.16%
已结算代理销售面积 (万m <sup>2</sup> )	1,062.09	606.00	595.63
增长率	75.26%	1.74%	53.06%
代理销售业务收入 (万元)	77,720.16	45,361.06	53,451.72
增长率	71.34%	-15.14%	39.03%
代理收费平均费率	0.84%	0.81%	0.88%

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是按代理合同中约定的实际委托面积统计的，未约定的不予统计。

从下表代理费率的变动情况来看，2013年上半年的平均费率与去年下半年基本持平，符合公司在2012年年报中对本报告期代理费率变动趋势的分析，预计公司下半年代理费率将基本保持稳定。



2013年1-6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	合计
2013年已实现的代理销售额(亿元)	202	115	259	260	251	259	1,346
2012年已实现的代理销售额(亿元)	39	98	138	138	222	192	827
2011年已实现的代理销售额(亿元)	109	60	102	127	135	129	662

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。

公司目前累计已实现但未结算的代理销售额约1,458亿元，将在未来的3至9个月为公司带来约11.4亿元的代理费收入；其中属于公司100%控股子公司的未结算代理销售额约1,313亿元，将在未来的3至9个月为公司带来约10.0亿元的代理费收入；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。

## 2) 顾问策划业务

项目	2013年1-6月	2012年1-6月	2011年1-6月
顾问业务年度执行合约数(个)	476	310	366
其中：地方政府或土地运营机构策划项目数（个）	17	19	4
房地产开发商策划项目数(个)	459	291	362
顾问策划业务收入（万元）	20,505.08	18,353.87	22,870.99

本报告期，公司顾问策划业务收入同比增长11.72%，主要原因是：

1) 房地产市场投资逐步复苏有利于公司顾问业务的拓展。国家统计局的数据显示，2013年1-6月，全国房地产开发投资36,828亿元，同比增长20.3%，增速比去年同期提高3.7个百分点；房地产开发企业土地购置面积15,721万平方米，同比下降10.4%，但降幅比去年同期收窄9.5个百分点；房屋新开工面积95,901万平方米，同比增长3.8%。

2) 公司继续贯彻将顾问业务落地分公司的策略，快速响应客户需求，促进了顾问业务的增长。

2013年上半年，公司顾问业务年度执行合约数同增加了166个，同时单个合同的平均收入同比下降了27.24%，主要是由于顾问业务落地分公司后，为了创造更多的合作机会，顾问业务团队对服务内容进行拆分，方便客户根据实际需求选择更有针对性的服务项目，这种服务方式的改变提高了拓展效率，但是单个合同金额有所降低。

## 3) 资产服务业务

项目	2013年1-6月	2012年1-6月
新增签约的全委托物业管理项目个数	1	0
实际在管的全委托项目个数	10	10
在管的全委托项目实际收费面积（万平方米）	62.44	60.02
资产服务业务收入（万元）	4,550.88	3,916.92

资产服务业务为公司在2012年并购的业务，是公司推进“集成服务”的一项重要举措。一般来说，物业管理公司在物业取得预售证前就需要同开发商签订委托管理合同，等到物业交付之后才按合同约定提供相应的资产管理服务，收取服务费用。本报告期公司资产服务业务收入同比增长幅度不大，主要是因为本报告期没有新项目交付管理，所增加的收入主要来源于在管项目增加的收费面积以及物业顾问、售楼处物管项目的服务收入。

2013年上半年，资产服务业务以拓展为核心，推进规模化发展。一方面利用主营业务的组织和渠道优势，在2012年代理销售规模过百亿的城市分公司落实拓展对接人，推动资产服务落地分公司；另一方面深入研究新的服务模式，利用标杆项目影响和引导客户需求，优化完善业务包及工作建议书，提升拓展效率。随着这些工作的逐步推进，我们预计2013年下半年公司全委托物业管理项目签约将会提速，2013年7月已经再新增签约1个项目，并且有数个项目正在洽谈之中。截止7月底，公司已经签约但暂未交付的全委托物业管理项目有3个，收费面积约为43.7万平方米。

## 4) 金融服务业务

业务类型	2013年1-6月		说明
	业务总量 (万元)	营业收入 (万元)	
小额贷款	8,406.00	2,011.29	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。
投资管理	--	428.13	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。本报告期其他金融服务中的收入主要来源于去年签订的服务合同，该合同对应的业务总量已经在2012年年报披露的数据中统计，因此本报告期不再重复统计。
现金赎楼	44,896.00	920.77	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。
其他金融服务	--	47.54	包括按揭代理、担保赎楼等服务。
<b>合计</b>	--	<b>3,407.73</b>	

公司对金融服务业务的发展策略是：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，开发新的房地产金融增值服务产品。

## 5) 经纪业务

项目	2013年1-6月	2012年1-6月	2011年1-6月
经纪业务分支机构数（个）	14	23	48
年成交总额（万元）	46,461.93	51,964.44	146,450.08
二手房成交套数（套）	331	136	680
经纪业务收入（万元）	796.83	813.03	2,532.15

本报告期公司经纪业务规模较去年年底没有大的变化，分支机构保持在14家，但同比减少了9家，规模的缩减使经纪业务收入同比下降了1.99%。公司目前已经将深圳世联行并入深圳代理业务部管理，目的是依托公司代理业务的规模优势以及挖掘自身积累的客户资源，创造更多的服务价值，以获得更好的经营效益。

## (2) 营业收入按地区分类

区域	2013年1-6月		2012年1-6月		2011年1-6月	
	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例
华南区域	60,555.13	56.49%	39,607.31	57.53%	46,399.74	58.75%
增长率	52.89%		-14.64%		43.86%	

华东区域	18,716.54	17.46%	11,876.70	17.25%	11,343.76	14.36%
增长率	57.59%		4.70%		48.48%	
华北区域	20,878.36	19.48%	13,756.17	19.98%	17,575.50	22.25%
增长率	51.77%		-21.73%		22.10%	
山东区域	7,055.55	6.58%	3,609.73	5.24%	3,660.91	4.64%
增长率	95.46%		-1.40%		--	
合计	107,205.58	100.00%	68,849.91	100.00%	78,979.91	100.00%

注：2012年半年报中将当年新并购的青岛雅园单独以“物业区域”进行列示，本期根据公司2012年年报的口径将青岛雅园下属各分子公司按照公司的区域划分原则重新进行划分，去年同期的数据也相应做了调整。

在过去的十年时间里，公司基本上完成了主营业务的全国布局，规模化发展的效应逐步显现。2013年上半年，主营代理、顾问业务的子公司中，营业收入超过1,000万元的有25家，其中超过3,000万元的有13家，而去年同期分别只有19家和2家，地区公司的迅速成长为区域的业务增长奠定了基础。本报告期，华南区域稳步增长，华东、华北区域齐头并进，山东区域迅速突破。

本报告期山东区域实现收入7,055.55万元，同比增长95.46%，主要原因是山东区域于去年下半年开始调整项目的拓展方向，通过服务全国性大开发商，树立标杆项目，提高市场认同度，培养了自身服务大客户的信心和能力，带动了与区域、地区性大开发商的合作，代理销售规模增长较快，有利于本报告期代理销售业务收入的结算。

### 3、成本

#### (1) 总体情况

公司最近各期的成本情况如下：

项目	2013年1-6月		2012年1-6月		2011年1-6月	
	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	107,205.58	100.00%	68,849.91	100.00%	78,979.91	100.00%
增长率	55.71%		-12.83%		45.49%	
营业成本	73,201.24	68.28%	49,678.32	72.15%	43,571.85	55.17%
增长率	47.35%		14.01%		75.26%	
营业成本中的工资奖金	55,161.46	51.45%	35,212.65	51.14%	32,387.16	41.01%
增长率	56.65%		8.72%		69.83%	
工资奖金占营业成本的比重	75.36%		70.88%		74.33%	

本报告期，营业成本同比增长47.35%，低于营业收入的增长速度，主要原因是：

1) 占营业成本主要比重的工资奖金同比增长56.65%。一方面是因为公司代理销售规模同比增长了62.76%，要实现这一增长，公司的人员规模也相应较上年同期增加，工资支出增加；另一方面由于本报告期销售收入和经营业绩增长，与销售收入相关的业务提成以及与经营绩效相关的奖金增加。

2) 2013年, 公司提出了“继续推动公司规模化的、有效益的增长”的工作方针, 在规模增长的同时讲求效益的增长, 其他经营开支的增长速度得到了较好的控制;

3) 公司代理顾问业务已经基本完成布局, 新进城市市场拓展初期的成本压力降低, 随着收入的增长, 规模效应逐渐体现。

综上所述, 因为工资奖金的增长速度高于营业成本总额的增长速度, 使得工资、奖金占营业成本的比重较上年同期上升了4.48个百分点。

## (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	2013年1-6月			2012年1-6月			2011年1-6月		
	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	23,780.58	69.93%	30.60%	11,789.26	61.49%	25.99%	23,351.12	65.95%	43.69%
增长率	101.71%		4.61%	-49.51%		-17.70%	10.26%		-11.39%
顾问业务	7,472.33	21.97%	36.44%	6,446.50	33.63%	35.12%	12,305.09	34.75%	53.80%
增长率	15.91%		1.32%	-47.61%		-18.68%	59.01%		-6.42%
资产服务业务	801.49	2.36%	17.61%	997.44	5.20%	25.46%	--	--	--
增长率	-19.65%		-7.85%	--		--	--		--
金融服务业务	1,953.79	5.75%	57.33%	--	--	--	--	--	--
增长率	--		--	--		--	--		--
经纪业务	-156.34	-0.46%	-19.62%	-419.74	-2.19%	-51.63%	-228.51	-0.65%	-9.02%
增长率	62.75%		32.01%	-83.69%		-42.61%	-160.00%		-23.16%
其他	152.49	0.45%	67.80%	358.12	1.87%	88.42%	-19.65	-0.05%	-15.71%
合计	34,004.34	100.00%	31.72%	19,171.58	100.00%	27.85%	35,408.05	100.00%	44.83%

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) 代理业务收入同比大幅增长, 但是因为销售规模扩大引起的成本增长的速度低于收入的增长速度, 使得代理业务毛利同比增长了101.71%, 毛利率同比上升4.61个百分点。

2) 顾问业务收入同比增长了11.72%, 因其成本支出主要为工资等固定成本, 同时由于顾问业务加快落地分公司而降低了一些运营成本(如差旅费等), 使得顾问业务毛利同比增长15.91%, 毛利率同比上升1.32个百分点。

3) 2013年, 资产服务业务加大了业务拓展力度, 人员规模增加, 特别是前线的业务拓展人员, 由此带来的人力成本的增加影响本报告期的业务毛利, 资产服务业务毛利同比下降了19.65%, 毛利率同比下跌7.85个百分点。

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。一方面, 2013年公司对金融服务业务加强了风险管理, 业务规模因此受到控制, 收入减少; 另一方面因为业务规模缩小而对资金的需求量也相应降低, 借款大幅减少降低了利息支出。在这两方面因素的共同影响下, 本报告期金融服务业务的毛利情况处于正常范围内。

5) 经纪业务因为经营规模收缩而收入略有下降, 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同比增长了62.75%，毛利率同比上升32.01个百分点。

#### 4、费用

2013年1-6月，公司管理费用支出11,265.42万元，同比增长13.38%，主要是因为员工调薪以及为配合公司业务拓展而发生的品牌推广支出增加。

主要财务数据同比变动情况

单位：元

	本报告期	上年同期	同比增减(%)	变动原因
营业收入	1,072,055,844.76	688,499,085.66	55.71%	主要是因为本报告期代理收入增长明显。
营业成本	732,012,356.77	496,783,244.34	47.35%	主要是因为本报告期公司代理销售规模和经营业绩的增长而引起的人力成本的增加所致。
管理费用	112,654,193.55	99,359,580.63	13.38%	主要是因为员工调薪以及为配合公司业务拓展而发生的品牌推广支出增加。
财务费用	-5,232,631.77	-9,979,502.33	-47.57%	主要是因为公司的超募资金在去年下半年使用较快，导致本报告期存款利息收入减少。
所得税费用	43,937,406.99	20,620,680.56	113.07%	主要是因为本报告期利润大幅增长，依法计提的所得税相应增加。
经营活动产生的现金流量净额	168,067,885.57	-79,794,460.82	310.63%	主要原因是：1) 业务收入回款良好，比上年同期增加了 42,703.25 万元；2) 本报告期收回合作诚意金 7,100 万元。
投资活动产生的现金流量净额	-34,750,513.08	-69,144,849.19	-49.74%	主要原因是：1) 公司主营业务的布局已经基本完成，本报告期股权投资支出减少；2) 上年同期支付了写字楼购置款 2,000 万元，本报告期没有该项支出。
筹资活动产生的现金流量净额	-347,006,468.96	-71,500,211.97	385.32%	主要原因是：1) 偿还借款支付的现金增加了 24,050 万元，其中偿还万凯华信借款 16,000 万元，偿还招商银行借款 2,650 万元，偿还山川一号借款 5,000 万元，山东世联归还其少数股东提供的资金支持 300 万元；2) 本报告期向股东支付的现金红利增加。
现金及现金等价物净增加额	-213,689,096.47	-220,439,521.98	-3.06%	
提取保险合同准备金净额	-899,636.49			主要原因是 2012 年 9 月并购的金融服务业务本报告期按公司会计政策调整计提的担保赔偿准备金和未到期责任准备金。
营业税金及附加	59,655,133.24	39,973,169.52	49.24%	主要是因为本报告期营业收入增长较快，依法计提的税金相应增加。
资产减值损失	13,363,417.20	5,202,659.66	156.86%	增加的金额主要是去年下半年并购的小额贷款计



				提的贷款损失准备金。
营业外收入	1,264,890.88	4,660,150.36	-72.86%	主要是因为本报告期收到的政府补贴减少。

公司报告期利润构成或利润来源发生重大变动

适用  不适用

公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。

公司招股说明书、募集说明书和资产重组报告书等公开披露文件中披露的未来发展与规划延续至报告期内的情况

适用  不适用

公司招股说明书、募集说明书和资产重组报告书等公开披露文件中没有披露未来发展与规划延续至报告期内的情况。

公司回顾总结前期披露的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。

### 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	1,069,806,838.22	731,288,304.47	31.64%	56.3%	47.34%	4.15%
分产品						
代理销售业务	777,201,617.43	539,395,797.22	30.6%	71.34%	60.67%	4.61%
顾问策划业务	205,050,847.12	130,327,587.30	36.44%	11.72%	9.45%	1.32%
资产服务业务	45,508,763.97	37,493,867.65	17.61%	16.19%	28.43%	-7.85%
金融服务业务	34,077,311.54	14,539,366.87	57.33%			
经纪业务	7,968,298.16	9,531,685.43	-19.62%	-1.99%	-22.68%	32.01%
分地区						
华南区域	603,302,281.33	404,017,460.04	33.03%	53.02%	48.04%	2.25%
华东区域	187,165,403.45	130,232,910.30	30.42%	58.65%	47.46%	5.28%
华北区域	208,783,605.36	160,065,149.89	23.33%	53.38%	52.64%	0.37%
山东区域	70,555,548.08	36,972,784.24	47.6%	95.51%	22.34%	31.35%

### 四、核心竞争力分析

报告期内，世联地产继续加强并发挥稳健经营优势、专业积累优势、平台共享优势、品牌优势、组织优势和团队优势。并通过在集团代理线实施“平台升级，弯道加速”战略，公司完成了多款工具箱的开发并推广到全国各分公司，充分发挥并强化了世联的专业积累和平台共享优势。

具体来说，世联地产的核心竞争力主要表现为：

#### (一) 稳健经营优势

公司从事房地产顾问策划和代理销售业务多年，制定了绝不介入房地产开发行业的原则，专注于房地产服务领域，持续提升自身核心能力与市场份额。公司的实践和业绩证明，聚焦核心业务，稳健经营是持续发展的根本选择。

## （二）持续专业积累优势

公司凭借稳定的管理团队、专业的员工队伍提供房地产营销代理服务，积累了丰富的经验，形成方法体系和专业模式，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。

近一年来，集团代理线实施“平台升级，弯道加速”战略，陆续完成了销售代表工具箱、项目经理工具箱和策划工具箱的开发，并快速在全国各区域、各项目进行了部署推广。工具箱作为前线人员的工作指引，提高了服务品质和标准化水平，成为业务快速增长的助推器。

## （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，建立了公司内部的知识管理系统，也建立了市场信息和客户资料数据库，有效实现公司内部平台共享。目前已实现的系统包括：策划与顾问平台系统、明源销售管理系统和商业资源管理系统。公司知识管理系统成为信息共享、经验沉淀、管理跟踪和风险控制的重要工具，极大地帮助公司提升服务水平、体现专业价值。

## （四）品牌优势

公司在顾问和代理销售等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8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。

## （五）组织优势

截止报告期末，公司布局华南、华北、华东、山东4大区域中心，统一管理各地区公司，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，提升公司内部客户资源共享和知识共享。全国化布局的矩阵式组织使得公司中后台更加贴近前线。未来不断深化的地区公司分级管理、S&M架构等组织措施将进一步强化世联的组织优势，使金融服务、资产服务等业务落地分公司成为可能。

## （六）团队优势

公司的主要高管和核心人员在世联地产均有10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发展的内部企业文化，并将行业管理经验固化，形成了管理与文化相结合的团队优势。

为支持未来发展，公司吸引了大量的专业人才加入，并进行统一人员培训，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、Mini-MBA班和网上E-Learning 系统等为员工提供了不断汲取新知识的机会。

# 五、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		
报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度（%）
35,405,000.00	86,476,937.07	-59.06%
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 (%)
中城联盟	实业投资, 资产管理 (金融行业除外), 企业资产委托管理, 及其相关业务咨询。	3.056%
惠州世联先锋	房地产咨询, 房地产经纪。	100%
太原世联	房地产经纪, 房地产信息咨询。	100%
石家庄世联	房地产经纪, 房地产销售代理, 房地产信息咨询。	100%
西安世联	投资咨询, 房地产咨询服务, 房地产代理服务。	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	1.1
已累计投入募集资金总额	35,636.27
募集资金总体使用情况说明	
<p>本公司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 2013 年 6 月 30 日, 公司募集资金余额 283,640,159.30 元, 其中本金 244,047,850.29 元, 存款利息收入 39,592,309.01 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: 261,795.58 元, 利息收入: 126,804.84 元, 账户余额: 388,600.42 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: 30,106.61 元, 利息收入: 111,431.71 元, 账户余额: 141,538.32 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: 0 元, 利息收入: 265,292.39 元, 账户余额: 265,292.39 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: 85,527.40 元, 利息收入: 158,357.06 元, 账户余额: 243,884.46 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: 918,137.80 元, 利息收入: 1,183,564.62 元, 账户余额: 2,101,702.42 元;</p> <p>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: 896.74 元, 账户余额: 896.74 元;</p> <p>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: 141,014,562.20 元, 利息收入: 12,983,682.35 元, 账户余额: 153,998,244.55 元;</p> <p>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: 101,737,720.70 元, 利息收入: 24,762,279.30 元, 账户余额: 126,500,000.00 元。</p>	

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 2013 年 6 月 30 日，这 4 个项目累计投入募集资金为人民币 8,147.89 万元，其中本报告期内投入募集资金为人民币 1.10 万元；截至 2013 年 6 月 30 日，公司累计使用了超募资金人民币 27,488.38 万元。因此，截至 2013 年 6 月 30 日，公司已累计投入的募集资金总额为人民币 35,636.27 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
承诺投资项目										
顾问代理业务全国布局项目	否	17,393.27	17,393.27		3,200	18.4%	2012 年 08 月 28 日	2,428.83	否	否
集成服务管理平台项目	否	5,732.4	5,732.4	1.1	2,240.5	39.08%	2012 年 08 月 28 日		否	否
人力发展与培训中心项目	否	4,248	4,248		1,396.38	32.87%	2012 年 08 月 28 日		否	否
品牌建设项目	否	4,550	4,550		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	1.1	8,147.89	--	--	2,428.83	--	--
超募资金投向										
收购山东世联 51% 股权	否	4,000	4,000		4,000	100%	2010 年 05 月 31 日	762	否	否
增资盛泽担保，持有其 37.5% 的股权	否	4,608	4,608		4,608	100%	2010 年 06 月 30 日	0	否	否
收购青岛雅园 60% 股权	否	2,100	2,100		2,100	100%	2012 年 01 月 01 日	21.29	否	否
四川嘉联股权收购款余款	否	1,000	990.83		990.83	100%	2011 年 02 月 08 日	714.84	否	否
收购盛泽担保 62.5% 的股权	否	10,569.88	10,569.88		10,569.88	100%	2012 年 09 月 01 日	-289.19	否	否
收购世联投资 100% 的股权	否	2,348.51	2,348.51		2,348.51	100%	2012 年 09 月 01 日	18.59	否	否
收购小额贷款 29% 的股权	否	2,871.16	2,871.16		2,871.16	100%	2012 年 09 月 01 日	199.95	否	否
超募资金投向小计	--	27,497.55	27,488.38		27,488.38	--	--	1,427.48	--	--
合计	--	59,421.22	59,412.05	1.1	35,636.27	--	--	3,856.31	--	--

未达到计划进度或 预计收益的情况和 原因（分具体项目）	<p>1、顾问代理业务全国布局项目募集资金总额为 17,393.27 万元，截止本报告期末累计投入 3,200 万元；账户余额为 15,609.99 万元，其中本金可用余额 14,193.27 万元，利息收入 1,416.72 万元。由于不同城市的房地产市场在宏观调控下呈现出不同的发展特征，使得原募投计划涉及的资金投放进度和城市选择变得不能适应当前的市场变化情况，所以公司在原募投计划之内适当调整了不同城市资金投放的先后顺序，并针对原募投计划未覆盖的城市，根据公司战略和市场情况运用自有资金 12,305 万元进行布局，两部分合计投入 15,505 万元，基本与原募投项目的资金总额一致。原募投计划实施和自有资金实现布局的情况详见公司公告的《2012 年募集资金年度存放与使用情况鉴证报告》中备注一的相关内容。</p> <p>目前公司顾问代理业务全国布局已经基本完成，原募投计划涉及需增资的核心城市子公司和绝大多数新设的子公司经过几年的发展和沉淀，目前流动资金充足，无需额外再投入资金。按照战略，公司将以上述子公司为基础继续布局三四线城市，由于这些区域市场业务发展不太成熟，公司的发展策略是现有子公司先就近支持，待市场成熟后再考虑开设分支机构，这样可以最大程度地节省子公司的中后台运营成本，提高资金使用效率，比原募投计划实施的效果更好。对于上述无需继续投入的募集资金，公司正在考虑新的方案，待方案成熟后提交董事会和股东大会审批。</p> <p>2、集成服务管理平台项目、人力发展与培训中心项目及品牌建设项目募集资金总额为 14,530.40 万元，截至本报告期末累计投入 4,947.89 万元；账户余额为 10,627.49 万元，其中本金可用余额 9,582.52 万元，利息收入 1,044.97 万元。公司自 2009 年上市以来，房地产市场在持续的宏观调控政策下运行，公司代理收入结算周期加长，从而影响公司收入，进而影响公司利润。由于上述三个项目系费用化支出，如果仍然按照原募投计划投入，将会影响公司当期利润，所以公司有意控制了投入进度，并采取以下措施完成相应的工作：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 软件采购主要由外购方式转为自行开发。</li> <li>2) 人力资源的日常培训工作利用公司现有场所，培训中心项目未启动。</li> <li>3) 图书出版、品牌运营等的主要工作由内部自行完成。</li> </ol> <p>因此，上述三个项目对应的募集资金在使用进度上远远慢于原募投计划。目前因为原募投计划资金的使用期限已经到期，公司暂停了原募投计划的资金使用，对于确需投入的项目，公司正在使用自有资金继续投入。针对如何使用剩余募集资金的问题，公司正在考虑新的方案，待方案成熟后提交董事会和股东大会审批。</p>
项目可行性发生重大变化的情况说明	不适用
超募资金的金额、用途及使用进展情况	<p>适用</p> <p>本次发行取得超募资金 28,117.38 万元，其使用情况如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、公司第一届股东大会于 2010 年 4 月 15 日召开，审议通过了《关于使用部分超募资金收购济南信立怡高物业顾问有限公司的议案》，公司已于 2010 年按合同约定支付了部分股权转让款项 2,631.84 万元，2011 年按协议约定支付了股权转让款项共计 768.16 万元；2012 年按协议约定支付了股权转让款项共计 600 万元。</li> <li>2、公司第一届股东大会于 2010 年 4 月 15 日召开，审议通过了《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》，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。</li> <li>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。</li> <li>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</li> </ol>

	<p>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。</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，超募资金账户余额 2,126.53 万元，其中本金可使用余额 629 万元，利息收入 1,497.53 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>募集资金项目结余资金 24,404.79 万元（不包括利息收入），结余的原因详见上文“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，并按规定进行使用。
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	不适用

### 3、非募集资金投资的重大项目情况

单位：万元

项目名称	计划投资总额	本报告期投入金额	截至报告期末累计实际投入金额	项目进度	项目收益情况
中城联盟	5,563	2,228	3,335	59.95%	自初始投入至本报告期末，公司共收到现金红利 343.37 万元。

合计	5,563	2,228	3,335	--	--
临时公告披露的指定网站查询日期(如有)	2013年07月25日				
临时公告披露的指定网站查询索引(如有)	公告编号: 2013-029, 公告名称: 《增资上海中城联盟投资管理股份有限公司的公告》				

## 六、对 2013 年 1-9 月经营业绩的预计

2013 年 1-9 月预计的经营业绩情况: 归属于上市公司股东的净利润为正值且不属于扭亏为盈的情形

归属于上市公司股东的净利润为正值且不属于扭亏为盈的情形

2013 年 1-9 月归属于上市公司股东的净利润变动幅度 (%)	80%	至	120%
2013 年 1-9 月归属于上市公司股东的净利润变动区间 (万元)	15,424.74	至	18,852.46
2012 年 1-9 月归属于上市公司股东的净利润(万元)	8,569.3		
业绩变动的原因说明	1) 2012 年下半年以来, 公司已实现代理销售金额增长较快, 有利于 2013 前三季度的代理销售业务收入的结算; 2) 2012 年前三季度的盈利情况基数较小。		

## 七、公司报告期利润分配实施情况

报告期内实施的利润分配方案特别是现金分红方案、资本公积金转增股本方案的执行或调整情况

√ 适用 □ 不适用

2013年4月18日, 公司2012年度股东大会审议通过了《2012年度利润分配预案》, 以公司截止2012年12月31日的总股本326,400,000股为基数, 向全体股东每10股送红股3股, 派3元人民币现金(含税)。本次权益分派股权登记日为: 2013年05月09日, 除权除息日为: 2013年05月10日。截至本报告期末, 该权益分配方案已经实施完毕, 总股本增至424,320,000股, 相关的工商变更登记手续尚在办理中, 同时通过委托中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司派发及自行派发的形式, 共计派发现金股利9,792万元。

## 八、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
2013年01月09日	公司	实地调研	机构	大成基金	公司近期代理销售及结算情况。
2013年01月17日	公司	实地调研	机构	华泰证券、金鹰基金、上海原点资产管理有限公司、上海信托	近期公司经营情况; 代理销售情况; 公司对 2013 年 1 季度房地产市场的看法; 公司对 2013 年投资增速的预测; 公司对房地产中长期的市场判断。
2013年01月25日	公司	实地调研	机构	光大资管	公司对房地产市场下半场的看法; 公司认为未来几年城市化的进程会是怎样的水平; 对政府明年的政策

					有怎样的展望。
2013年03月28日	公司	实地调研	机构	金鹰基金	了解公司2012年度分红方案的考虑，公司未来发展战略等。
2013年04月03日	公司	电话沟通	机构	美国 Moon Capital 研究员	公司经营模式、市场情况。
2013年04月11日	公司	实地调研	机构	中银国际、星石投资	公司近期的经营情况；国五条对于公司的影响；对于房地产行业政策调控的展望。
2013年04月25日	公司	实地调研	机构	东方证券	公司主要经营模式、财务特点；近期经营情况；分公司如何在当地提高市场占有率等。
2013年05月07日	公司	实地调研	机构	老虎基金	公司股东结构、部分分公司市场占有率、结算周期、业务模式以及上半年市场情况。
2013年05月09日	公司	实地调研	机构	嘉实基金	当前房地产市场情况。
2013年05月10日	公司	电话沟通	机构	美国 Moon Capital 研究员	公司一季度销售情况。
2013年06月04日	公司	实地调研	机构	银河证券	公司市场占有率情况，如何拓展新业务，今年一二线城市情况如何等



## 第五节 重要事项

### 一、公司治理情况

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，公司根据相关规定和实际需要修订了《公司章程》。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，公司召开了一次股东大会，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。截止2013年6月30日公司召开董事会四次，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。

#### 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》等规定认真履行自己的职责，截止2013年6月30日公司召开监事会三次，会议的召集、召开和表决程序规范，列席了一次股东大会和四次董事会；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。

#### 7、 信息披露与透明度

公司严格按照有关法律法规和最新修订的《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》、《中国证券报》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。

## 二、重大诉讼仲裁事项

适用  不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

## 三、媒体质疑情况

适用  不适用

本报告期公司无媒体普遍质疑事项。

## 四、重大关联交易

### 1、关联债权债务往来

是否存在非经营性关联债权债务往来

是  否

关联方	关联关系	债权债务类型	形成原因	是否存在非经营性资金占用	期初余额 (万元)	本期发生额 (万元)	期末余额 (万元)
万凯华信	直接或间接持有公司5%以上股份的股东	应付关联方债务	该笔债务为公司在收购合并盛泽担保、世联投资、小额贷款三家公司前形成的，完成收购后该项事宜构成了关联交易，并继续履行。	否	16,000	-16,000	0
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响		该笔款项为公司金融服务业务的经营提供了资金保障，2013年1-6月，该笔关联债务产生的利息支出为22.59万元，已经计入本期损益。					

## 五、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赎楼担保业务和房地产项目融资担保业务。公司于2013年3月27日召开了第二届董事会第二十三次会议，审议通过了《关于深圳市盛泽融资担保有限责任公司预计2013年1-12月对外担保总额的议案》（详见巨潮资讯网2013年3月29日2013-016号公告。盛泽担保预计2013年1-12月对外担保总额之上限为6亿元人民币，2013年1-6月对外担保的实际发生额为5,272万元，截止本报告期末，实际对外担保余额为17,260.2万元，占公司2012年度经审计净资产的11.61%。

## 六、公司或持股5%以上股东在报告期内发生或以前期间发生但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	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、周晓华、梁兴安、郑伟鹤。	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、周晓华、梁兴安、郑伟鹤承诺：“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	在职期间及离职半年内	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				

## 七、其他重大事项的说明

本报告期，长泰永隆置业发展有限公司、安徽金大地投资控股有限公司分别归还了战略合作诚意金人民币1,100万元和6,000万元。至此，公司于2011年支付的合作诚意金共计12,000万元均已全额收回。

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股份变动情况

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份	2,250	0%	0	675	0	131,447	132,122	134,372	0.03%
5、高管股份	2,250	0%	0	675	0	131,447	132,122	134,372	0.03%
二、无限售条件股份	326,397,750	100%	0	97,919,325	0	-131,447	97,787,878	424,185,628	99.97%
1、人民币普通股	326,397,750	100%	0	97,919,325	0	-131,447	97,787,878	424,185,628	99.97%
三、股份总数	326,400,000	100%	0	97,920,000	0	0	97,920,000	424,320,000	100%

股份变动的原因

适用  不适用

经公司2012年度股东大会审议通过，以公司2012年12月31日总股本326,400,000股为基数，向全体股东按每10股送红股3.000000股，派3.000000元人民币现金（含税）。权益分派实施后，公司股本从326,400,000股增至424,320,000股。

陈劲松董事长通过深圳A股账户增持175,262股股票。

股份变动的批准情况

适用  不适用

公司2013年3月22日召开的第二届董事会第二十二次会议、第二届监事会第十五次会议和2013年4月18日召开的2012年度股东大会审议通过了《深圳世联地产顾问股份有限公司2012年度利润分配预案》。

股份变动的过户情况

适用  不适用

本次所送股于2013年5月10日直接记入股东证券账户。

股份变动对最近一年和最近一期基本每股收益和稀释每股收益、归属于公司普通股股东的每股净资产等财务指标的影响

适用  不适用

由于公司分红配股，导致报告期每股收益及每股净资产相应减少。

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用  不适用

公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用  不适用

2013年5月9日，公司2012年权益分派实施完毕，以公司2012年末总股本326,400,000股为基数，向全体股东按每10股送红股3.000000股，派3.000000元人民币现金（含税）。权益分派实施后，公司股本从326,400,000股增至424,320,000股。本次所送的无限售流通股的起始交易日为2013年5月10日。

## 二、公司股东数量及持股情况

报告期末股东总数		12,553						
持股 5% 以上的股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
世联地产顾问 (中国) 有限公司	境外法人	48.01%	203,737,201			203,737,201		
乌鲁木齐卓群创展股权投资合伙企业 (有限合伙)	境内非国有法人	10.19%	43,226,421			43,226,421		
深圳万凯华信投资有限公司	境内非国有法人	6.65%	28,217,015			28,217,015		
高瓴资本管理有限公司-HCM 中国基金	境外法人	1.32%	5,584,086			5,584,086		
中国太平洋人寿保险股份有限公司-分红-个人分红	其他	1.3%	5,527,605			5,527,605		
中江国际信托股份有限公司资金信托合同 (金狮 152 号)	其他	1.22%	5,172,484			5,172,484		
YALE UNIVERSITY	境外法人	1.18%	5,024,144			5,024,144		
中国工商银行-易方达价值精选股票型证券投资基金	其他	1.18%	5,000,000			5,000,000		
中国银行-工银瑞信核心价值股票型证券投资基金	其他	1.09%	4,625,702			4,625,702		
得克萨斯大学体系董事会-自有资金	境外法人	1.05%	4,467,108			4,467,108		
上述股东关联关系或一致行动的说明	无							
前 10 名无限售条件股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量		股份种类					
			股份种类	数量				

世联地产顾问（中国）有限公司	203,737,201	人民币普通股	203,737,201
乌鲁木齐卓群创展股权投资合伙企业（有限合伙）	43,226,421	人民币普通股	43,226,421
深圳万凯华信投资有限公司	28,217,015	人民币普通股	28,217,015
高瓴资本管理有限公司—HCM 中国基金	5,584,086	人民币普通股	5,584,086
中国太平洋人寿保险股份有限公司—分红-个人分红	5,527,605	人民币普通股	5,527,605
中江国际信托股份有限公司资金信托合同（金狮 152 号）	5,172,484	人民币普通股	5,172,484
YALE UNIVERSITY	5,024,144	人民币普通股	5,024,144
中国工商银行—易方达价值精选股票型证券投资基金	5,000,000	人民币普通股	5,000,000
中国银行—工银瑞信核心价值股票型证券投资基金	4,625,702	人民币普通股	4,625,702
得克萨斯大学体系董事会—自有资金	4,467,108	人民币普通股	4,467,108
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	<p>1、陈劲松、佟捷夫妇为公司的实际控制人。公司控股股东世联地产顾问（中国）有限公司与其他股东之间不存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。</p> <p>2、公司前 10 名无限售条件股东中未知相互之间是否存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。</p>		

公司股东在报告期内是否进行约定购回交易

是  否

### 三、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

适用  不适用

实际控制人报告期内变更

适用  不适用

## 第七节 董事、监事、高级管理人员情况

### 一、董事、监事和高级管理人员持股变动

√ 适用 □ 不适用

姓名	职务	任职状态	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)	期初被授予 的限制性股 票数量(股)	本期被授予 的限制性股 票数量(股)	期末被授予 的限制性股 票数量(股)
陈劲松	董事长	现任	76,009,648	22,978,156	0	98,987,804			
周晓华	董事、总经 理	现任	16,625,547	4,987,664	0	21,613,211			
朱敏	董事、副总 经理	现任	0	0	0	0			
梁兴安	董事、副总 经理、董事 会秘书	现任	16,625,547	4,987,664		21,613,211			
莫天全	董事	现任	0	0	0	0			
郑伟鹤	董事	离任	1,800,000	540,000	850,000	1,235,000			
姜汝祥	董事	现任	0	0	0	0			
苏锡嘉	独立董事	现任	0	0	0	0			
但斌	独立董事	现任	0	0	0	0			
张炯	独立董事	现任	0	0	0	0			
滕柏松	监事会主席	现任	0	0	0	0			
苏静	监事	现任	4,701,627	1,410,489	0	6,112,116			
范雯	监事	现任	0	0	0	0			
邢柏静	副总经理	现任	0	0	0	0			
林蔚	副总经理	现任	3,000	900	0	3,900			
王正宇	副总经理	现任	0	0	0	0			
王海晨	财务总监	现任	0	0	0	0			
合计	--	--	115,765,369	34,904,873	850,000	149,565,242	0	0	0

### 二、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
郑伟鹤	董事	离职	2013年03月27日	个人原因

### 三、公司员工情况

截止2013年6月30日，公司共有在册员工人数为14,628人（含并购公司）；需承担费用的离退休职工 1 人，劳务外包人员72人。员工按专业结构和教育程度划分的构成情况如下：

岗位类别构成情况		
职位类别	人数（人）	占比
策划类	2,076	14.19%
顾问类	779	5.33%
经营管理类	289	1.98%
客户类	158	1.08%
销售类	8,910	60.91%
业务支持类	962	6.58%
职能类	779	5.33%
物业管理类	675	4.61%
<b>合计</b>	<b>14,628</b>	<b>100.00%</b>
教育程度		
教育程度	人数（人）	占比
博士	4	0.03%
硕士	675	4.61%
本科	4,545	31.07%
专科	5,776	39.49%
中专及以下	3,628	24.80%
<b>合计</b>	<b>14,628</b>	<b>100.00%</b>



## 第八节 财务报告

### 一、审计报告

半年度报告是否经过审计

是  否

公司半年度财务报告未经审计。

### 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	802,885,753.31	1,019,364,355.55
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
应收票据	1,066,000.00	3,035,526.09
应收账款	386,991,262.26	386,460,863.05
预付款项	46,434,922.91	38,813,828.36
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	167,400,175.12	268,445,181.08
买入返售金融资产		
存货		
贷款	103,844,269.46	141,692,937.74
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	11,820,800.00	

流动资产合计	1,520,443,183.06	1,858,934,003.44
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	33,350,000.00	12,070,000.00
投资性房地产	40,434,839.65	41,112,045.23
固定资产	221,877,777.02	223,806,105.23
在建工程		
工程物资		
固定资产清理	497,983.30	
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	847,845.79	186,520.85
开发支出		
商誉	100,752,180.13	100,752,180.13
长期待摊费用	7,897,378.06	10,344,776.06
递延所得税资产	36,424,678.61	90,895,865.82
其他非流动资产		
非流动资产合计	442,082,682.56	479,167,493.32
资产总计	1,962,525,865.62	2,338,101,496.76
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	13,527,257.92	19,567,571.17
预收款项	29,044,213.06	18,616,148.67
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	296,014,651.58	338,822,222.33

应交税费	49,522,775.40	144,539,742.02
应付利息		
应付股利	4,866,217.22	8,428,537.44
其他应付款	37,552,114.38	268,421,407.45
担保赔偿准备	2,388,225.57	2,211,481.40
未到期责任准备金	105,033.22	1,181,413.88
应付分保账款		
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	433,020,488.35	827,288,524.36
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	433,020,488.35	827,288,524.36
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	424,320,000.00	326,400,000.00
资本公积	556,433,365.39	556,433,365.39
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	147,868,458.06	147,868,458.06
一般风险准备		
未分配利润	364,565,670.27	456,042,759.58
外币报表折算差额		
归属于母公司所有者权益合计	1,493,187,493.72	1,486,744,583.03
少数股东权益	36,317,883.55	24,068,389.37

所有者权益（或股东权益）合计	1,529,505,377.27	1,510,812,972.40
负债和所有者权益（或股东权益）总计	1,962,525,865.62	2,338,101,496.76

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	572,783,920.14	583,167,307.16
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	53,231,501.68	58,726,481.89
预付款项	27,452,130.06	22,402,428.48
应收利息		
应收股利	36,902,106.26	7,063,769.05
其他应收款	191,081,689.80	166,632,055.19
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	881,451,347.94	837,992,041.77
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	513,642,799.92	494,182,581.18
投资性房地产	187,019,708.76	190,230,573.78
固定资产	13,203,237.43	12,505,630.75
在建工程		
工程物资		
固定资产清理	525,983.30	
生产性生物资产		
油气资产		

无形资产	847,845.79	186,520.85
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	863,339.08	1,552,204.14
递延所得税资产	2,205,335.13	22,613,154.81
其他非流动资产		
非流动资产合计	718,308,249.41	721,270,665.51
资产总计	1,599,759,597.35	1,559,262,707.28
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	2,935,301.85	7,136,445.37
预收款项	2,579,504.38	2,307,685.45
应付职工薪酬	63,002,765.82	82,766,496.31
应交税费	2,522,520.59	28,466,256.27
应付利息		
应付股利		
其他应付款	74,746,847.88	93,347,158.80
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	145,786,940.52	214,524,042.20
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	145,786,940.52	214,524,042.20
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	424,320,000.00	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	147,868,458.06
一般风险准备		
未分配利润	320,291,823.95	308,977,832.20
外币报表折算差额		
所有者权益（或股东权益）合计	1,453,972,656.83	1,344,738,665.08
负债和所有者权益（或股东权益）总计	1,599,759,597.35	1,559,262,707.28

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	1,072,055,844.76	688,499,085.66
其中：营业收入	1,072,055,844.76	688,499,085.66
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	911,552,832.50	631,339,151.82
其中：营业成本	732,012,356.77	496,783,244.34
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	-899,636.49	
保单红利支出		
分保费用		
营业税金及附加	59,655,133.24	39,973,169.52
销售费用		
管理费用	112,654,193.55	99,359,580.63
财务费用	-5,232,631.77	-9,979,502.33

资产减值损失	13,363,417.20	5,202,659.66
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）	1,468,681.57	1,560,664.57
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		148,918.37
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	161,971,693.83	58,720,598.41
加：营业外收入	1,264,890.88	4,660,150.36
减：营业外支出	605,104.97	836,617.53
其中：非流动资产处置损失	185,468.88	40,800.64
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	162,631,479.74	62,544,131.24
减：所得税费用	43,937,406.99	20,620,680.56
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	118,694,072.75	41,923,450.68
其中：被合并方在合并前实现的净利润		
归属于母公司所有者的净利润	104,362,910.69	42,539,813.05
少数股东损益	14,331,162.06	-616,362.37
六、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.25	0.1
（二）稀释每股收益	0.25	0.1
七、其他综合收益		
八、综合收益总额	118,694,072.75	41,923,450.68
归属于母公司所有者的综合收益总额	104,362,910.69	42,539,813.05
归属于少数股东的综合收益总额	14,331,162.06	-616,362.37

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	189,698,487.02	135,192,451.72
减：营业成本	124,492,414.70	92,521,438.96
营业税金及附加	11,291,303.97	8,389,102.14
销售费用		
管理费用	42,529,115.72	41,031,000.39
财务费用	-4,266,979.60	-9,479,993.28
资产减值损失	1,512,738.64	1,106,465.07
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）	196,856,995.51	5,847,497.78
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		148,918.37
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	210,996,889.10	7,471,936.22
加：营业外收入	54,644.78	2,084,685.11
减：营业外支出	202,829.31	148,779.60
其中：非流动资产处置损失	1,785.00	3,090.98
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	210,848,704.57	9,407,841.73
减：所得税费用	3,694,712.82	1,488,149.74
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	207,153,991.75	7,919,691.99
五、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.49	0.02
（二）稀释每股收益	0.49	0.02
六、其他综合收益		
七、综合收益总额	207,153,991.75	7,919,691.99

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	1,073,808,675.73	646,776,139.15
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	773,821,989.50	78,891,117.68
经营活动现金流入小计	1,847,630,665.23	725,667,256.83
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	714,236,117.63	501,388,181.62
支付的各项税费	152,166,572.19	95,887,636.59
支付其他与经营活动有关的现金	813,160,089.84	208,185,899.44
经营活动现金流出小计	1,679,562,779.66	805,461,717.65
经营活动产生的现金流量净额	168,067,885.57	-79,794,460.82

二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	1,000,000.00	
取得投资收益所收到的现金	2,589,993.14	1,411,746.20
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	485,299.60	155,837.12
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	4,075,292.74	1,567,583.32
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	11,545,805.82	24,124,959.65
投资支付的现金	27,280,000.00	65,276,937.07
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		-18,689,464.21
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	38,825,805.82	70,712,432.51
投资活动产生的现金流量净额	-34,750,513.08	-69,144,849.19
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	1,000,000.00	
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	1,000,000.00	
偿还债务支付的现金	240,500,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	107,323,038.26	71,430,601.63
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	4,384,256.66	1,074,863.95
支付其他与筹资活动有关的现金	183,430.70	69,610.34
筹资活动现金流出小计	348,006,468.96	71,500,211.97
筹资活动产生的现金流量净额	-347,006,468.96	-71,500,211.97
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	-213,689,096.47	-220,439,521.98
加：期初现金及现金等价物余额	1,010,501,212.71	894,435,732.34
六、期末现金及现金等价物余额	796,812,116.24	673,996,210.36

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	191,989,386.19	121,681,989.85
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	276,184,269.25	129,310,314.70
经营活动现金流入小计	468,173,655.44	250,992,304.55
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	145,337,492.34	104,526,570.85
支付的各项税费	21,837,270.27	17,328,055.22
支付其他与经营活动有关的现金	350,689,688.14	145,857,280.02
经营活动现金流出小计	517,864,450.75	267,711,906.09
经营活动产生的现金流量净额	-49,690,795.31	-16,719,601.54
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	893,488.60	
取得投资收益所收到的现金	173,953,885.85	1,411,746.20
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	74,000.00	3,414.27
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	174,921,374.45	1,415,160.47
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,709,946.58	21,182,837.00
投资支付的现金	32,280,000.00	82,236,937.07
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		4,200,000.00

支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	36,989,946.58	107,619,774.07
投资活动产生的现金流量净额	137,931,427.87	-106,204,613.60
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	1,000,000.00	
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	1,000,000.00	
偿还债务支付的现金	1,500,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	97,940,588.88	70,355,737.68
支付其他与筹资活动有关的现金	183,430.70	69,610.34
筹资活动现金流出小计	99,624,019.58	70,425,348.02
筹资活动产生的现金流量净额	-98,624,019.58	-70,425,348.02
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	-10,383,387.02	-193,349,563.16
加：期初现金及现金等价物余额	583,167,307.16	721,729,840.35
六、期末现金及现金等价物余额	572,783,920.14	528,380,277.19

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

## 7、合并所有者权益变动表

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									
	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	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
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	556,433,365.39			147,868,458.06		456,042,759.58		24,068,389.37	1,510,812,972.40
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	97,920,000.00						-91,477,089.31		12,249,494.18	18,692,404.87
（一）净利润							104,362,910.69		14,331,162.06	118,694,072.75
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							104,362,910.69		14,331,162.06	118,694,072.75
（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	97,920,000.00						-195,840,000.00		-2,081,667.88	-100,001,667.88
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配	97,920,000.00						-195,840,000.00		-2,081,667.88	-100,001,667.88
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	424,320,000.00	556,433,365.39			147,868,458.06		364,565,670.27		36,317,883.55	1,529,505,377.27

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	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
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	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
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		-18,174,560.12					-36,138,858.56		-3,061,272.08	-57,374,690.76
（一）净利润							42,539,813.05		-616,362.37	41,923,450.68
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							42,539,813.05		-616,362.37	41,923,450.68
（三）所有者投入和减少资本									828,485.78	828,485.78
1. 所有者投入资本										
2. 股份支付计入所有者权益的金额										828,485.78
3. 其他									828,485.78	828,485.78
（四）利润分配							-78,678,671.61		-4,447,955.61	-83,126,627.22
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配							-78,678,671.61		-4,447,955.61	-83,126,627.22
4. 其他										0.00
（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		-18,174,560.12						1,174,560.12		-17,000,000.00
四、本期期末余额	326,400,000.00	556,451,064.44			123,140,372.90		312,019,024.68		14,951,064.04	1,332,961,526.06

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			147,868,458.06		308,977,832.20	1,344,738,665.08
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			147,868,458.06		308,977,832.20	1,344,738,665.08
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	97,920,000.00						11,313,991.75	109,233,991.75
(一) 净利润							207,153,991.75	207,153,991.75
(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							207,153,991.75	207,153,991.75
(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	97,920,000.00						-195,840,000.00	-97,920,000.00
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配	97,920,000.00						-195,840,000.00	-97,920,000.00
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	424,320,000.00	561,492,374.82			147,868,458.06		320,291,823.95	1,453,972,656.83

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	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）							-70,416,308.01	-70,416,308.01
（一）净利润							7,919,691.99	7,919,691.99
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							7,919,691.99	7,919,691.99
（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							-78,336,000.00	-78,336,000.00
1. 提取盈余公积								
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			123,140,372.90		217,985,183.53	1,229,017,931.25

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年度至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。

2013年4月18日，根据本公司2012年度股东大会决议通过的《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元人民币现金（含税），本次送股后本公司的总股本变更为424,320,000股。本次增资事项业经中兴财光华会计师事务所有限公司出具的中兴财光华深圳验字【2013】10号验资报告验证。截止本报告期末，相关的工商变更登记事项尚在办理中。

截至2013年6月30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	203,737,201	48.015%
乌鲁木齐卓群创展股权投资合伙企业（有限合伙）	43,226,421	10.187%
深圳万凯华信投资有限公司	28,217,015	6.650%
高管锁定股	134,372	0.032%
其他流通股份	149,004,991	35.116%
<b>合计</b>	<b>424,320,000</b>	<b>100.00%</b>

## 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：正常类贷款，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、 抵债资产

抵债资产指本集团依法行使债权或担保物权而受偿于债务人、担保人或第三人的实物资产或财产权利。

本集团在实际取得所有权并占有抵债资产时，按抵债资产的公允价值入账。在抵债资产持有保管期间，不计提折旧或摊销费用；取得的收入和发生的直接费用，记入当期损益。取得抵债资产后转为自用的，应在相关手续办妥时，按转换日抵债资产的账面价值转入固定资产。

处置抵债资产时，按资产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。

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

## 14、 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》的规定确定其应予以计提的减值准备，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》的规定确定其应予以计提的减值准备。

## 15、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。

## 16、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。

## 17、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。

## 18、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。

## 19、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。

## 20、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。

## 21、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。

## 22、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。

## 23、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。

## 24、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。



## 25、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。

## 26、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。

## 27、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）。

## 28、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、房地产交易担保、投资管理和投资咨询等服务的佣金收入,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、投资管理、投资咨询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。

## 29、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。

### 30、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。

### 31、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。

## 32、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。

## 33、 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务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。

## 34、 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。

## 35、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

本集团本报告期未发生重大会计政策、会计估计变更。

### (1) 会计政策变更

本报告期主要会计政策是否变更

是  否

### (2) 会计估计变更

本报告期主要会计估计是否变更

是  否

## 36、前期会计差错更正

本报告期是否发现前期会计差错

是  否

本集团本报告期未发生前期会计差错更正。

### (1) 追溯重述法

本报告期是否发现采用追溯重述法的前期会计差错

是  否

### (2) 未来适用法

本报告期是否发现采用未来适用法的前期会计差错

是  否

## 37、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，修订后的税前折现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(含地方教育费附加)	营业税额、增值税额	3%~5%
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、成都嘉联行房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53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39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，房屋租赁代理、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	4,125,000.00	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”）	有限责任	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			
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”）	有限责任	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	有限	昆明	房地产	5,000,000.00	房地产咨询，房地产经纪，房地	5,000,000.00		100%	100%	是			



公司（以下简称“昆明世联”）	责任		中介		产销售代理								
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			
惠州市世联先锋房地产顾问有限公司（以下简称“惠州世联先	有限责任	惠州	房地产中介	1,000,000.00	房地产咨询、房地产经纪	1,000,000.00		100%	100%	是			

锋")													
太原世联卓群房地产顾问有限公司(以下简称"太原世联")	有限责任	太原	房地产中介	3,000,000.00	房地产经纪、房地产信息咨询	3,000,000.00		100%	100%	是			
石家庄世联卓群房地产咨询有限公司(以下简称"石家庄世联")	有限责任	石家庄	房地产中介	1,000,000.00	房地产经纪、房地产销售代理、房地产信息咨询	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

- 1) 本公司直接持有青岛世联、武汉世联、三亚世联、合肥世联各99%的股权，世联先锋持有上述四家公司各1%的股权。
- 2) 本报告期，本公司之全资子公司世联先锋对西安世联增资312.5万元，增资后本公司直接持有西安世联24%的股权，世联先锋持有其76%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	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	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	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	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	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	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，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。

2011年7月，本公司以货币资金方式向北京世联增资人民币8,760,297.00元，增资后注册资本变更为人民币1,000万元，并已于2011年8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，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，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有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，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，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，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，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；物业管理	44,590,000.00		51%	51%	是	24,623,571.87		
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	9,684,734.40		
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	27,000,000.00		100%	100%	是			
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	物业管理	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	2,009,577.28		
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	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	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	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%）以人民币1,500万元转让给本公司，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成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3家合并单位，减少2家合并单位。

√ 适用 □ 不适用

与上年相比本年（期）新增合并单位3家，原因为

根据公司投资委员会决议，本公司于本报告期内先后在惠州、太原、石家庄投资设立全资子公司，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2家，原因为

根据公司决议，本报告期内子公司重庆深联房地产顾问有限公司、宁都世联房地产顾问有限公司已完成工商注销手续，其中宁都世联房地产顾问有限公司系本公司之全资子公司南昌世联投资设立的子公司。

## 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
惠州世联先锋	998,863.73	-1,136.27
太原世联	2,809,937.46	-190,062.54
石家庄世联	444,523.94	-555,476.06

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
重庆深联房地产顾问有限公司	893,488.60	-5,978.47
宁都世联房地产顾问有限公司	788,289.20	-285,052.22

新纳入合并范围的主体和不再纳入合并范围的主体的其他说明

宁都世联房地产顾问有限公司是本公司之全资之公司南昌世联投资设立的子公司。

## 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：	--	--	719,221.03	--	--	1,393,430.75
人民币	--	--	719,221.03	--	--	1,393,430.75
银行存款：	--	--	796,092,895.21	--	--	1,009,107,781.96
人民币	--	--	796,092,895.21	--	--	1,009,107,781.96
其他货币资金：	--	--	6,073,637.07	--	--	8,863,142.84
人民币	--	--	6,073,637.07	--	--	8,863,142.84
合计	--	--	802,885,753.31	--	--	1,019,364,355.55

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

期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573,637.07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5,500,000.00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	1,066,000.00	3,035,526.09
合计	1,066,000.00	3,035,526.09

### 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	0.00		否
其中：	--	--	--	--	--	--



深圳华房数据技术有限公司	1,121,311.57		1,121,311.57	0.00		否
其中:	--	--	--	--	--	--
合计	1,121,311.57		1,121,311.57		--	--

说明

本报告期子公司盛泽担保已收到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	3,173,916.17	0.78%	3,173,916.17	100%	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	402,431,721.42	99.15%	15,440,459.16	3.84%	393,132,612.07	98.43%	6,671,749.02	1.7%
组合小计	402,431,721.42	99.15%	15,440,459.16	3.84%	393,132,612.07	98.43%	6,671,749.02	1.7%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	269,845.96	0.07%	269,845.96	100%	483,582.00	0.12%	483,582.00	100%
合计	405,875,483.55	--	18,884,221.29	--	399,413,085.95	--	12,952,222.90	--

应收账款种类的说明

单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款账面金额期末数比期初数减少了2,622,975.71元，下降了45.25%，主要是因为期初已全额计提坏账准备的应收广东合生帝景房地产有限公司的服务费2,643,149.40元在本期收回。

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
惠州市亚新房地产有限公司	2,129,951.06	2,129,951.06	100%	预计无法收回
云南红星美凯龙置业有限公司	1,043,965.11	1,043,965.11	100%	预计无法收回
合计	3,173,916.17	3,173,916.17	--	--

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	301,375,025.81			362,863,232.42				
6-12个月	83,256,716.84	10.01%	8,333,871.70	18,960,047.17	10%	1,896,009.44		
1年以内小计	384,631,742.65	2.17%	8,333,871.70	381,823,279.59	0.5%	1,896,009.44		

1 至 2 年	15,276,273.31	30%	4,582,882.00	9,333,704.14	30%	2,800,111.24
2 至 3 年	2,361,185.46	100%	2,361,185.46	1,975,628.34	100%	1,975,628.34
3 年以上	162,520.00	100%	162,520.00			
合计	402,431,721.42	--	15,440,459.16	393,132,612.07	--	6,671,749.02

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
惠州市亚派房地产有限公司	269,845.96	269,845.96	100%	预计无法收回
合计	269,845.96	269,845.96	--	--

## (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
广东合生帝景房地产有限公司	催收收回	判断无法收回	2,643,149.40	2,643,149.40
杭州天乐景观房地产开发有限公司	催收收回	判断无法收回	1,440,000.00	960,000.00
惠州市合生协元房地产有限公司	催收收回	判断无法收回	275,473.00	275,473.00
应收物业费	催收收回	判断无法收回	208,109.00	208,109.00
鄞陵建业易成旅游地产开发有限公司	催收收回	判断无法收回	240,000.00	240,000.00
惠州市亚新房地产有限公司	催收收回	判断无法收回	179,250.97	179,250.97
安徽万城房地产有限公司	催收收回	判断无法收回	190,000.00	190,000.00
海南利乐房地产开发有限公司	催收收回	判断无法收回	180,000.00	180,000.00
十堰市恒辉置业有限公司	催收收回	判断无法收回	150,000.00	150,000.00
武汉地产开发投资集团有限公司	催收收回	判断无法收回	150,000.00	150,000.00
金岛物业发展有限公司	催收收回	判断无法收回	130,000.00	130,000.00
中信保利达地产（佛山）有限公司	催收收回	判断无法收回	100,000.00	100,000.00
德清晟泰煤炭贸易有限责任公司	催收收回	判断无法收回	100,000.00	100,000.00
无锡太湖国际科技园投资开发有限公司	催收收回	判断无法收回	80,000.00	80,000.00
郑州康桥房地产开发有限责任公司	催收收回	判断无法收回	70,000.00	70,000.00
上海捷胜置业有限公司	催收收回	判断无法收回	70,000.00	70,000.00
惠州市亚派房地产有限公司	催收收回	判断无法收回	20,029.05	20,029.05
合计	--	--	6,226,011.42	--

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
天津合生珠江房地产开发有限公司	应结服务款	2013年04月11日	300,000.00	无法收回	否
深圳万科恒大物业有限公司	应结服务款	2013年04月07日	180,000.00	无法收回	否
惠东碧桂园房地产开发有限公司	应结服务款	2013年06月27日	180,000.00	无法收回	否
深圳市新润园房地产开发有限公司	应结服务款	2013年04月07日	80,000.00	无法收回	否
惠州市美高置业有限公司	应结服务款	2013年06月27日	23,052.55	无法收回	否
天津盛世鑫和置业有限公司	应结服务款	2013年03月08日	20,504.39	无法收回	否
武汉林海房地产开发有限公司	应结服务款	2013年03月25日	10,004.00	无法收回	否
武汉保利百合房地产开发有限公司	应结服务款	2013年03月25日	8,783.00	无法收回	否
江门金汇房地产发展有限公司	应结服务款	2013年06月26日	7,844.04	无法收回	否
武汉中恒新科技产业集团有限公司	应结服务款	2013年03月25日	2,380.00	无法收回	否
佳兆业地产(本溪)有限公司	应结服务款	2013年03月28日	210.00	无法收回	否
合计	--	--	812,777.98	--	--

## 应收账款核销说明

本期核销的款项均为非重大的应收账款，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(%)
上海鹏建房地产开发有限公司	客户	7,051,395.00	6个月内	1.74%
保利房地产(集团)股份有限公司	客户	5,215,969.97	1年以内	1.29%
安徽纵横房地产有限责任公司	客户	4,929,555.00	1年以内	1.21%
天津博智置业发展有限公司	客户	4,830,710.98	1年以内	1.19%
正兴隆房地产(深圳)有限公司	客户	4,747,147.33	6个月内	1.17%
合计	--	26,774,778.28	--	6.6%

## 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	137,240,886.52	77.67%			253,081,529.33	92.57%		
个别认定存在减值的其他应收款	39,458,852.60	22.33%	9,299,564.00	23.57%	20,301,927.75	7.43%	4,938,276.00	24.32%
组合小计	176,699,739.12	100%	9,299,564.00	5.26%	273,383,457.08	100%	4,938,276.00	1.81%

合计	176,699,739.12	--	9,299,564.00	--	273,383,457.08	--	4,938,276.00	--
----	----------------	----	--------------	----	----------------	----	--------------	----

其他应收款种类的说明

期末其他应收款账面余额比期初减少了96,683,717.96元，下降35.37%，主要原因是：

- 1) 本报告期内收回前期支付给开发商的战略合作诚意金共计7,100万元，
- 2) 垫付的赎楼款期末数比期初数减少3,425.85万元。

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	137,240,886.52	
个别认定存在减值的其他应收款	39,458,852.60	9,299,564.00
合计	176,699,739.12	9,299,564.00

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
夏传翠/邓林波	催收收回	垫资赎楼款，超期未收回	2,240.00	112,000.00
合计	--	--	2,240.00	--

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/深圳市万禧通电子有限公司	7,284,601.58	3,498,597.25	48.03%	垫资赎楼款，超期未收回
高锐伟/张爱彬	6,812,400.00	3,430,000.00	50.35%	垫资赎楼款，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
周小平	1,710,000.00	430,000.00	25.15%	垫资赎楼款，超期未收回
北京欧狮龙建材工业有限责任公司	17,000,000.00	340,000.00	2%	垫资赎楼款，超期未收回
王晨霖/杜伟霖	462,384.27	232,500.00	50.28%	垫资赎楼款，超期未收回
蔡扬凯/廖颖毅	710,000.00	230,000.00	32.39%	垫资赎楼款，超期未收回
方凯铭	99,466.75	99,466.75	100%	预计无法收回
李勇/深圳市鑫德宝汽车销售有限公司	4,200,000.00	84,000.00	2%	垫资赎楼款，超期未收回
宋先俊/敬晓会	80,000.00	80,000.00	100%	垫资赎楼款，超期未收回
李志高/皮立志/郑菲	300,000.00	75,000.00	25%	垫资赎楼款，超期未收回
合计	39,458,852.60	9,299,564.00	--	--

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

期末计提的其他应收款坏账准备比期初增加了4,361,288元，增长88.32%，主要是因为子公司盛泽担保超期未收回的垫资赎楼款根据风险判断后计提增加所致。

**(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
兴业银行股份有限公司深圳分行	银行按揭咨询费	2013年01月31日	119,850.00	无法收回	否
上海港沪房地产有限公司	办公楼租赁押金	2013年05月30日	74,069.28	无法收回	否
上海嘉里建设管理公司	办公楼管理费押金	2013年05月30日	14,848.50	无法收回	否
中国工商银行股份有限公司深圳分行	银行按揭咨询费	2013年01月31日	12,270.00	无法收回	否
中国银行股份有限公司深圳市分行	银行按揭咨询费	2013年01月31日	11,152.00	无法收回	否
其他	房屋租凭押金	2013年06月30日	57,893.00	无法收回	否
离职员工	代交代扣款	2013年06月30日	131,487.07	无法收回	否
合计	--	--	421,569.85	--	--

## 其他应收款核销说明

本期核销的其他应收款主要包括：1) 银行按揭咨询费，上年已全额计提坏账准备；2) 办公楼和项目宿舍的租赁押金。

**(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(%)
北京欧狮龙建材工业有限责任公司	17,000,000.00	代垫赎楼款	9.62%
陈小春	9,000,000.00	代垫赎楼款	5.09%
彭爽/庞汉伟	7,400,000.00	代垫赎楼款	4.19%
黄方友/深圳市万禧通电子有限公司	7,284,601.58	代垫赎楼款	4.12%
高锐伟/张爱彬	6,812,400.00	代垫赎楼款	3.86%
上海市浦东新区人民法院	5,537,618.00	诉讼保证金	3.13%
谭震、谭其军、深圳市海霸科技有限公司	5,500,000.00	代垫赎楼款	3.11%
张大可	5,000,000.00	合作项目定金	2.83%
北京懋源置业有限公司	5,000,000.00	押金保证金	2.83%
李勇/深圳市鑫德宝汽车销售有限公司	4,200,000.00	代垫赎楼款	2.38%
合计	72,734,619.58	--	41.16%

## 说明

期末金额较大的其他应收款主要是代垫的赎楼款。

**(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(%)
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	9.62%
陈小春	客户	9,000,000.00	1年以内	5.09%
彭爽/庞汉伟	客户	7,400,000.00	2-3年	4.19%
黄方友/深圳市万禧通电子有限公司	客户	7,284,601.58	1-2年	4.12%

高锐伟/张爱彬	客户	6,812,400.00	2-3 年	3.86%
合计	--	47,497,001.58	--	26.88%

### (6) 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(%)
周晓华	董事、高级管理人员	1,240.75	0%
合计	--	1,240.75	0%

## 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	45,515,140.91	98.02%	37,998,046.36	97.9%
1 至 2 年	919,782.00	1.98%	815,782.00	2.1%
合计	46,434,922.91	--	38,813,828.36	--

预付款项账龄的说明

预付账款中账龄在1年以内的占主要部分，主要是公司购置、租赁、装修写字楼的预付款以及开发商以房抵付代理费的暂挂款。

### (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	2012-10-24	正在执行中
济南源利置业有限公司	供应商	6,181,567.00	2012-12-31	正在执行中
深圳市罗湖区机关物业管理办公室	供应商	3,665,906.88	2013-06-27	正在执行中
山东邦捷企业集团有限公司	供应商	2,790,000.00	2013-06-30	正在执行中
华电青岛热力有限公司	供应商	1,296,133.56	2013-06-30	正在执行中
合计	--	36,117,797.44	--	--

预付款项主要单位的说明

预付款项前五名单位预付金额为 36,117,797.44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47.77%，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13.31%，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；付给深圳市罗湖区机关物业管理办公室的金额占预付款项总额比例为7.89%，是公司预付租用罗湖商务中心写字楼首期租金及押金；山东邦捷企业集团有限公司的金额占预付款项总额比例为6.01%，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增加7,621,094.55元，增长了19.63%，主要原因是：

- 1) 预付租用罗湖商务中心写字楼首期租金及押金366.59万元；
- 2) 山东邦捷企业集团有限公司以其商品房抵付其应付的代理费，暂挂为预付款279.00万元；
- 3) 预付沈阳写字楼契税、印花税等费用93.08万元。

## 7、 贷款

(1) 期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。

类别	期末数			期初数		
	金额	比例	贷款损失准备	金额	比例	贷款损失准备
正常类	92,121,724.83	1.50%	1,379,663.37	126,330,698.22	1.50%	1,894,960.48
关注类		3.00%		9,280,000.00	3.00%	278,400.00
次级类	7,600,000.00	30.00%	2,280,000.00		30.00%	
可疑类	19,455,520.00	60.00%	11,673,312.00	20,639,000.00	60.00%	12,383,400.00
损失类	9,830,322.77	100.00%	9,830,322.77	7,068,833.32	100.00%	7,068,833.32
合计	129,007,567.60		25,163,298.14	163,318,531.54		21,625,593.80

(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
陈玉开	小企业主贷款	898,078.64	无法收回	否
合计		898,078.64		

## 8、 其他流动资产

单位： 元

项目	期末数	期初数
抵债资产	11,820,800.00	
合计	11,820,800.00	

其他流动资产说明

抵债资产主要是本公司之二级子公司小额贷款本期取得客户抵偿贷款本息的抵债房产，其金额为该房产取得时的公允价值。

## 9、 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	33,350,000.00	11,070,000.00	22,280,000.00	33,350,000.00	3.056%	3.056%				1,405,238.9

山川壹号	成本法核算	1,000,000.00	1,000,000.00	-1,000,000.00	0.00	2%	2%				63,442.00
合计	--	34,350,000.00	12,070,000.00	21,280,000.00	33,350,000.00	--	--	--			1,468,681.00

## 10、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	45,147,044.16			45,147,044.16
1.房屋、建筑物	45,147,044.16			45,147,044.16
二、累计折旧和累计摊销合计	4,034,998.93	677,205.58		4,712,204.51
1.房屋、建筑物	4,034,998.93	677,205.58		4,712,204.51
三、投资性房地产账面净值合计	41,112,045.23	-677,205.58		40,434,839.65
1.房屋、建筑物	41,112,045.23	-677,205.58		40,434,839.65
五、投资性房地产账面价值合计	41,112,045.23	-677,205.58		40,434,839.65
1.房屋、建筑物	41,112,045.23	-677,205.58		40,434,839.65

单位：元

	本期
本期折旧和摊销额	677,205.58
投资性房地产本期减值准备计提额	0.00

## 11、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：	297,439,439.27	8,731,177.44	4,128,445.50	302,042,171.21	
其中：房屋及建筑物	201,063,734.56	632,834.00		201,696,568.56	
机器设备	0.00			0.00	
运输工具	38,054,028.35	5,011,975.61	3,156,240.50	39,909,763.46	
电子设备及其他	58,321,676.36	3,086,367.83	972,205.00	60,435,839.19	
--	期初账面余额	本期新增	本期计提	本期减少	
二、累计折旧合计：	73,633,334.04		9,325,940.52	2,794,880.37	80,164,394.19
其中：房屋及建筑物	22,809,871.03		3,060,959.23		25,870,830.26
机器设备	0.00				0.00
运输工具	20,254,898.83		2,540,746.75	2,028,522.97	20,767,122.61
电子设备及其他	30,568,564.18		3,724,234.54	766,357.40	33,526,441.32
--	期初账面余额		--		本期期末余额
三、固定资产账面净值合计	223,806,105.23		--		221,877,777.02



其中：房屋及建筑物	178,253,863.53	--	175,825,738.30
机器设备	0.00	--	0.00
运输工具	17,799,129.52	--	19,142,640.85
电子设备及其他	27,753,112.18	--	26,909,397.87
五、固定资产账面价值合计	223,806,105.23	--	221,877,777.02
其中：房屋及建筑物	178,253,863.53	--	175,825,738.30
机器设备	0.00	--	0.00
运输工具	17,799,129.52	--	19,142,640.85
电子设备及其他	27,753,112.18	--	26,909,397.87

本期折旧额 9,325,940.52 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
大连市甘井子区雅林园 55 号 3 单元 2 层 2 号	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	开发商统一办理，资料提交中	

### 固定资产说明

#### 1) 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号汇日中央国际广场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2013年6月30日，以上物业的账面原值为70,000,541.66元，净值为64,132,999.76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2013年6月30日，该物业的账面原值为41,990,350.02元，净值为34,747,015.60元，其中投资性房地产的账面原值为23,935,595.47元，净值为19,806,705.77元；固定资产中房地产账面原值18,054,754.55元，净值为14,940,309.83元。

2012年11月19日，本公司以位于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2013年6月30日，该物业的账面原值为70,060,928.54元，净值为57,099,656.82元。

2) 截至2013年6月30日，无迹象表明本集团固定资产可能发生了减值，期末未计提固定资产减值准备。

## 12、固定资产清理

单位：元

项目	期初账面价值	期末账面价值	转入清理的原因
运输工具		497,983.30	出售处置
合计		497,983.30	--

说明转入固定资产清理起始时间已超过 1 年的固定资产清理进展情况

固定资产清理期末账面价值比期初增加了497,983.30元，主要是因为本报告期部分固定资产处置尚未处理完毕。

### 13、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	9,002,101.05	950,000.00		9,952,101.05
计算机软件	9,002,101.05	950,000.00		9,952,101.05
二、累计摊销合计	8,815,580.20	288,675.06		9,104,255.26
计算机软件	8,815,580.20	288,675.06		9,104,255.26
三、无形资产账面净值合计	186,520.85	661,324.94		847,845.79
计算机软件	186,520.85	661,324.94		847,845.79
无形资产账面价值合计	186,520.85	661,324.94		847,845.79
计算机软件	186,520.85	661,324.94		847,845.79

本期摊销额 288,675.06 元。

### 14、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	136,907,980.13			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

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。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。

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。

2012年度，对世联投资/小额贷款/盛泽担保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。

本期暂未重新进行测试。

## 15、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	9,688,370.77	902,640.02	3,257,098.00		7,331,621.56	
高尔夫球会特许钻石会员卡	618,666.62		64,000.02		554,666.60	
IPHONE 会议手机两年话费预存	37,738.67		28,940.00		11,089.90	
合计	10,344,776.06	902,640.02	3,350,038.02		7,897,378.06	--

## 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3,350,038.02元，包括公司分支机构注销、经纪业务的门店撤销时一次性摊销完毕的装修费207,548.50元。

## 16、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	13,455,848.59	9,672,092.34
长期待摊费用摊销差异	457,853.36	587,471.85
已列支成本费用但尚未发放的薪资	20,496,901.04	78,601,372.58
无形资产摊销差异	1,165,851.80	1,186,705.23
担保赔偿准备	552,870.35	552,870.35
未到期责任准备	295,353.47	295,353.47
小计	36,424,678.61	90,895,865.82
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	53,958,273.15	46,534,777.18
已列支成本费用但尚未发放的薪资	226,126,590.57	10,035,050.24
资产减值准备	6,806,588.20	362,121.88
长期待摊费用摊销差异	377,019.76	15,399.20
担保赔偿准备	176,744.16	
合计	287,445,215.84	56,947,348.50

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
2014	64,827.38	72,832.89	
2015	5,800,328.43	5,812,330.97	
2016	26,358,653.14	27,230,292.63	

2017	9,179,574.41	13,419,320.69	
2018	12,554,889.79		
合计	53,958,273.15	46,534,777.18	--

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	54,086,195.85	38,741,606.29
长期待摊费用摊销差异	1,831,413.44	2,349,881.37
已列支成本费用但尚未发放的薪资	81,987,604.16	319,321,494.13
无形资产摊销差异	4,663,407.20	4,746,820.93
担保赔偿准备	2,211,481.40	2,211,481.40
未到期责任准备	1,181,413.88	1,181,413.88
小计	145,961,515.93	368,552,698.00

## 17、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	17,890,498.90	17,275,885.64	5,748,251.42	1,234,347.83	28,183,785.29
十三、商誉减值准备	36,155,800.00				36,155,800.00
十四、其他	21,625,593.80	4,435,782.98		898,078.64	25,163,298.14
合计	75,671,892.70	21,711,668.62	5,748,251.42	2,132,426.47	89,502,883.43

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) 本期减少均系转回或核销的应收账款、其他应收款、贷款，明细详见本报告《合并财务报表主要项目注释》之4、5、7。

## 18、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

期初的短期借款在本报告期内已经全部偿还。

## 19、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	1,687,105.35	2,195,933.30
应付供应商采购款	11,802,572.87	17,370,555.17
应付供应商采购款（1年以上）	37,579.70	1,082.70
合计	13,527,257.92	19,567,571.17

## 20、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）	26,444,410.62	17,647,243.67
业务收入款项（1年以上）	2,599,802.44	968,905.00
合计	29,044,213.06	18,616,148.67

### (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。

## 21、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	338,822,222.33	599,711,067.93	642,518,638.68	296,014,651.58
二、职工福利费		7,291,544.07	7,291,544.07	0.00
三、社会保险费		39,685,116.57	39,685,116.57	0.00
其中：医疗保险费		11,154,204.20	11,154,204.20	
基本养老保险费		24,845,567.38	24,845,567.38	
失业保险费		2,059,541.81	2,059,541.81	
工伤保险费		785,726.36	785,726.36	
生育保险费		840,076.82	840,076.82	
四、住房公积金		16,299,044.09	16,299,044.09	
六、其他		381,485.12	381,485.12	
合计	338,822,222.33	663,368,257.78	706,175,828.53	296,014,651.58

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 381,485.12 元，非货币性福利金额 0.00 元，因解除劳动关系给予补偿 0.00 元。

应付职工薪酬预计发放时间、金额等安排

期末应付职工薪酬的余额中有 8,337.24 万元将于 2013 年 7 月中上旬发放，其余金额将在 2013 年 6 月 30 日后陆续发放。

## 22、应交税费

单位：元

项目	期末数	期初数
增值税	427,664.37	529,004.37
营业税	11,514,413.50	17,607,306.70
企业所得税	28,714,512.27	118,613,184.62
个人所得税	6,940,726.90	5,171,713.02
城市维护建设税	843,927.58	1,271,379.66
堤围费	86,303.29	161,896.48
印花税	37,438.46	30,742.29
教育费附加	598,376.82	544,174.85
其他	359,412.21	610,340.03
合计	49,522,775.40	144,539,742.02

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

应交税费期末数比期初减少了95,016,966.62元，减少比例为65.74%，主要是因为本报告期内完成了2012年度所得税汇算清缴工作，应交的企业所得税减少所致。

## 23、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	2,395,313.60	考虑公司经营需要并经股东同意暂未支付
聂非	1,197,656.81	1,197,656.81	考虑公司经营需要并经股东同意暂未支付
朱江	1,197,656.81	1,197,656.81	考虑公司经营需要并经股东同意暂未支付
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	37,795.00	预留绩效
刘彦成	22,677.00	22,677.00	预留绩效
李会民	15,118.00	15,118.00	预留绩效
合计	4,866,217.22	8,428,537.44	--

应付股利的说明

应付股利期末数比期初数减少了3,562,320.22元，下降42.26%，主要是因为期初应付给成都汇诚投资中心（有限合伙）和深圳市世联土地房地产评估有限公司的股利在本报告期已经支付完毕。

## 24、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	5,000,000.00
股东资金支持	3,000,000.00	6,000,000.00
押金、保证金、质保金	3,096,959.69	3,868,658.69

代收担保楼结算款	8,300,222.54	12,766,959.73
代收代付款	3,010,803.22	3,286,789.81
个人、单位往来及其他	15,144,128.93	26,498,999.22
合计	37,552,114.38	268,421,407.45

## (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	0.00	159,774,118.38
合计	0.00	159,774,118.38

## (3) 账龄超过一年的大额其他应付款情况的说明

- 1) 少数股东给予山东世联的资金支持300万元；
- 2) 收购重庆纬联49%股权的转让款500万元，按协议约定暂未支付。

## (4) 金额较大的其他应付款说明内容

- 1) 少数股东给予山东世联的资金支持300万元；
- 2) 收购重庆纬联49%股权的转让款500万元；
- 3) 个人、单位往来及其他的款项均为零星应付款，单笔金额均不超过100万元。

## 25、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	2,388,225.57	2,211,481.40
未到期责任准备	105,033.22	1,181,413.88

期末担保赔偿准备、未到期责任准备的余额系子公司盛泽担保根据公司的会计政策计提或调整。

## 26、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		97,920,000.00			97,920,000.00	424,320,000.00

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

2013年4月18日，根据本公司2012年度股东大会决议通过的《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元人民币现金（含税），本次权益分配方案实施后，公司总股本变更为424,320,000股。本次增资事项业经中兴财光华会计师事务所有限公司出具的中兴财光华深圳验字【2013】10号验资报告验证。

## 27、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）	490,551,165.39			490,551,165.39

其他资本公积	65,882,200.00			65,882,200.00
合计	556,433,365.39			556,433,365.39

## 资本公积说明

本报告期本集团资本公积未发生变动。

## 28、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	73,934,229.03			73,934,229.03
任意盈余公积	73,934,229.03			73,934,229.03
合计	147,868,458.06			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

本报告期本集团盈余公积未发生变动。

## 29、少数股东权益

子公司名称	少数股权比例（%）	期末金额	期初金额
山东世联	49%	24,623,571.87	17,302,399.72
四川嘉联	49%	9,684,734.40	4,898,335.74
青岛雅园	40%	2,009,577.28	1,867,653.91
合计		36,317,883.55	24,068,389.37

## 30、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	456,042,759.58	--
调整后年初未分配利润	456,042,759.58	--
加：本期归属于母公司所有者的净利润	104,362,910.69	--
应付普通股股利	97,920,000.00	
转作股本的普通股股利	97,920,000.00	
期末未分配利润	364,565,670.27	--

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

2013年4月18日，根据本公司2012年度股东大会决议通过的《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元人民币现金（含税），本报告期该分配预案已经实施完毕。



### 31、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	1,069,806,838.22	684,448,688.26
其他业务收入	2,249,006.54	4,050,397.40
营业成本	732,012,356.77	496,783,244.34

#### (2) 主营业务（分行业）

单位：元

行业名称	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
房地产中介服务业	1,069,806,838.22	731,288,304.47	684,448,688.26	496,314,042.66
合计	1,069,806,838.22	731,288,304.47	684,448,688.26	496,314,042.66

#### (3) 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	777,201,617.43	539,395,797.22	453,610,561.49	335,717,993.80
顾问策划业务	205,050,847.12	130,327,587.30	183,538,656.63	119,073,617.71
资产服务业务	45,508,763.97	37,493,867.65	39,169,158.09	29,194,743.99
金融服务业务	34,077,311.54	14,539,366.87		
经纪业务	7,968,298.16	9,531,685.43	8,130,312.05	12,327,687.16
合计	1,069,806,838.22	731,288,304.47	684,448,688.26	496,314,042.66

#### (4) 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	603,302,281.33	404,017,460.04	394,261,117.77	272,907,770.66
华东区域	187,165,403.45	130,232,910.30	117,974,767.68	88,316,766.56
华北区域	208,783,605.36	160,065,149.89	136,124,999.80	104,867,553.36
山东区域	70,555,548.08	36,972,784.24	36,087,803.01	30,221,952.08
合计	1,069,806,838.22	731,288,304.47	684,448,688.26	496,314,042.66

#### (5) 公司来自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	46,977,030.49	4.38%
恒大地产集团有限公司	37,077,525.94	3.46%
保利房地产(集团)股份有限公司	22,217,066.99	2.07%
中信房地产股份有限公司	17,158,967.97	1.6%
京御房地产开发有限公司	13,725,196.00	1.28%
合计	137,155,787.39	12.79%

#### 营业收入的说明

1) 2012年半年报中将当年新并购的青岛雅园单独以“物业区域”进行列示, 本期根据公司2012年年报的口径将青岛雅园及其下属各分子公司按照公司的区域划分原则重新进行划分统计, 去年同期的数据相应做了调整。

2) 本期营业收入较上年同期增加了383,556,759.10元, 增长比例为55.71%, 主要原因2012年下半年公司已实现代理销售额同比增长较快, 有利于本报告期代理收入的结算。

#### (6) 主营业务成本明细

主营业务成本	本期金额	上期金额
奖金	294,465,717.37	150,327,452.25
工资	257,148,839.63	201,799,022.04
保险费	65,130,173.14	51,153,221.64
物业租赁费用	20,487,360.67	17,197,585.24
差旅费	16,734,615.88	15,242,585.09
工程费	13,594,275.77	15,264,528.21
咨询费	9,923,532.84	5,957,784.68
业务招待费	7,457,801.86	4,410,755.93
员工宿舍费	6,451,603.72	6,634,284.25
广告宣传费	6,020,653.53	5,003,490.19
利息	4,482,005.24	0.00
通讯费	4,173,971.21	3,967,166.83
交通费	4,038,938.80	4,222,441.90
技术协作费	2,932,343.44	15,000.00
福利费	2,687,853.08	2,326,216.09
调研费	2,683,890.81	1,840,391.84
保洁费	2,343,678.21	2,252,979.57
会务费	1,973,634.48	1,735,055.65
办公用品费	1,593,375.27	1,555,204.02
工作餐费	1,424,825.11	822,955.09
其他物业管理费用	1,217,187.24	153,667.50
劳保费	991,371.47	762,600.81
电信网络费	927,581.92	1,085,464.23
培训费	898,664.76	1,160,717.74
折旧费	521,174.92	544,224.04
出版印刷费	239,543.25	208,731.00
运杂费	179,080.29	371,540.39

税费	119,902.56	91,906.91
装修费摊销	68,402.63	124,608.14
其他	376,305.37	82,461.39
合计	731,288,304.47	496,314,042.66

本期主营业务成本比上期增加234,974,261.81元，增长了47.34%，主要是本期公司代理销售规模和公司经营业绩的增长而引起的人力成本增加所致。

### 32、提取保险合同准备金净额

项目	本期金额	上期金额
未到期责任准备金	-1,076,380.66	
担保赔偿准备金	176,744.17	
合计	-899,636.49	

提取保险合同准备金净额本期金额是2012年9月纳入合并的子公司盛泽担保根据公司的会计政策调整计提的准备金。

### 33、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	52,549,923.16	34,708,675.28	营业收入的 5%
城市维护建设税	3,790,598.68	2,435,231.98	流转税额的 7%
教育费附加	2,360,106.17	1,262,657.68	流转税额的 3%/5%
堤围费等	308,479.73	243,570.67	营业收入
其他	646,025.50	1,323,033.91	
合计	59,655,133.24	39,973,169.52	--

营业税金及附加的说明

本期营业税金及附加比上期增加19,681,963.72元，增长49.24%，主要是因为本期实现的销售收入增加，依法计提的税费相应增加。

### 34、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
工资	36,129,112.87	30,772,026.45
奖金	11,967,398.06	12,012,784.49
折旧费	9,058,485.36	8,931,352.28
物业租赁费用	7,736,913.93	6,843,266.84
保险费	7,462,724.66	6,828,566.26
福利费	4,603,690.99	4,333,158.07
运杂费	3,780,054.59	3,269,880.48
广告宣传费	3,675,229.05	505,820.53
调研费	3,606,743.50	477,739.47
装修费摊销	3,306,137.88	3,225,229.39

电信网络费	3,250,472.87	3,068,411.99
办公用品费	2,744,050.56	2,565,717.89
招聘费	1,748,576.81	1,714,608.58
差旅费	1,740,531.33	2,085,532.10
培训费	1,732,071.35	1,280,714.90
业务招待费	1,352,394.94	1,358,939.97
税费	1,120,893.40	256,506.64
会务费	1,110,681.02	1,615,006.74
出版印刷费	993,978.28	207,548.24
咨询费	947,470.10	1,781,350.79
劳保费	931,806.47	829,026.98
人事费	809,697.96	801,569.15
通讯费	613,592.24	513,760.72
其他	439,531.43	1,777,101.73
交通费	407,896.91	382,908.80
员工宿舍费	387,703.06	245,553.15
工会经费	372,813.91	288,570.14
软件摊销	291,345.06	1,023,632.68
技术协作费	227,400.00	266,800.00
办公杂费	104,794.96	96,495.18
合计	112,654,193.55	99,359,580.63

### 35、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	20,588.88	
加：利息收入	-5,876,225.49	-10,408,959.57
加：汇兑损失	1,979.41	1,131.59
加：其他支出	621,025.43	428,325.65
合计	-5,232,631.77	-9,979,502.33

### 36、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	1,468,681.57	1,411,746.20
权益法核算的长期股权投资收益		148,918.37
合计	1,468,681.57	1,560,664.57

## (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	1,405,238.94	1,411,746.20	
山川壹号	63,442.63		
合计	1,468,681.57	1,411,746.20	--

## (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		148,918.37	盛泽担保已纳入公司合并范围
合计		148,918.37	--

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。

## 37、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	8,927,634.22	5,202,659.66
十四、其他	4,435,782.98	
合计	13,363,417.20	5,202,659.66

## 38、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	91,204.32	88,140.42	91,204.32
其中：固定资产处置利得	91,204.32	88,140.42	91,204.32
政府补助	723,731.00	4,060,000.00	723,731.00
罚没利得	56,493.52	45,485.14	56,493.52
无法支付给批准转作营业外收入的应付款项	15,799.00	300.00	15,799.00
取得违约金	207,500.00		207,500.00
其他	170,163.04	466,224.80	170,163.04
合计	1,264,890.88	4,660,150.36	1,264,890.88

## (2) 政府补助明细

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	说明
税收优惠政策纳税返还	268,700.00		重庆市税收优惠政策纳税返还款项

企业发展金	222,031.00		武汉东西湖东山办事处企业发展金
招商引资奖励	100,000.00	100,000.00	天津市河西区招商引资奖励经费
政府奖励	100,000.00		青岛市市南区政府奖励
政府对纳税大户的奖励	30,000.00		厦门市思明区财政局对纳税大户的奖励通知
企业扶持金	3,000.00		杭州市西湖区人民政府西溪街道办事处企业扶持款
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	上海静安区财政局拨入
政府奖励		10,000.00	天津市和平区政府奖励
合计	723,731.00	4,060,000.00	--

#### 营业外收入说明

本期营业外收入较上期减少3,395,259.48元，下降72.86%，主要是因为本期收到的政府补助款减少。

### 39、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	185,468.88	40,800.64	185,468.88
其中：固定资产处置损失	185,468.88	40,800.64	185,468.88
对外捐赠	210,000.00	310,000.00	210,000.00
罚款支出	209,086.24	118,076.31	209,086.24
其他	549.85	367,740.58	549.85
合计	605,104.97	836,617.53	605,104.97

#### 营业外支出说明

本期营业外支出金额比上期减少了231,512.56元，下降27.67%，主要是因为上期已发生的支出在本期收到赔偿款而冲减了支出。

### 40、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	-7,789,449.58	1,239,927.35
递延所得税调整	51,726,856.57	19,380,753.21
合计	43,937,406.99	20,620,680.56

## 41、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

项目	序号及计算过程	本期金额	上期金额
归属于母公司股东的净利润	1	104,362,910.69	42,539,813.05
归属于母公司的非经常性损益	2	6,147,268.87	3,394,802.89
归属于母公司股东、扣除非经常性损益后的净利润	3=1-2	98,215,641.82	39,145,010.16
年初股份总数	4	326,400,000.00	326,400,000.00
公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数（I）	5	97,920,000.00	97,920,000.00
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	6	6
发行在外的普通股加权平均数	12=4+5+6×7÷11-8×9÷11-10	424,320,000.00	424,320,000.00
<b>基本每股收益（I）</b>	<b>13=1÷12</b>	<b>0.25</b>	<b>0.10</b>
<b>基本每股收益（II）</b>	<b>14=3÷12</b>	<b>0.23</b>	<b>0.09</b>
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>0.25</b>	<b>0.10</b>
<b>稀释每股收益（II）</b>	<b>19=[3+(15-16)×(1-17)]÷(12+18)</b>	<b>0.23</b>	<b>0.09</b>

## 42、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	639,899,674.37
收回诚意金	71,000,000.00
物业公司收到代收代付款项	26,450,306.15
代收客户款项	9,682,522.50
利息收入	5,876,225.49
收到返还的保证金押金	5,940,635.35
收取租金	1,967,830.60
收到的个税手续费等	1,013,427.51
政府补贴收入	723,731.00
往来款及其他	11,267,636.53
合计	773,821,989.50

## 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包括：

- 1) 金融服务业务和资产服务业务收到的代收代付款共计66,635.00万元；
- 2) 收回合作诚意金7,100.00万元。

## (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	584,334,112.83
物业公司支付的代收代付款	28,978,693.82
物业租赁费用	27,522,432.74
差旅费	18,475,147.21
物业管理及工程费	15,028,666.30
咨询费	14,571,002.94
支付的押金保证金	12,207,410.41
广告宣传费	9,695,882.58
业务招待费	8,810,196.80
返还代收款	7,885,000.00
员工宿舍费	6,839,306.78
调研费	6,290,634.31
通讯费	4,787,563.45
各类办公费	4,543,880.79
利息	4,482,005.24
交通费	4,446,835.71
电信网络费	4,178,054.79
运杂费	3,959,134.88
技术协作费	3,159,743.44
会务费	3,084,315.50
培训费	2,630,736.11
保洁费	2,343,678.21
劳保费	1,923,177.94
招聘费	1,771,126.81
工作餐费	1,678,830.68
税费	1,240,795.96
出版印刷费	1,233,521.53
人事费	893,209.94
违约、罚款、赔偿支出	272,973.24
往来款及其他费用	25,892,018.90
合计	813,160,089.84

## 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金融服务业务和资产服务业务支付的代收代付款项。



**(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	183,430.70
合计	183,430.70

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是发放股利支付给证券结算中心的手续费。

**43、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	118,694,072.75	41,923,450.68
加：资产减值准备	13,363,417.20	5,202,659.66
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	10,003,146.10	10,102,385.94
无形资产摊销	288,675.06	1,023,632.68
长期待摊费用摊销	3,350,038.02	3,356,889.17
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）	94,264.56	-47,339.78
财务费用（收益以“-”号填列）	4,686,024.82	69,610.34
投资损失（收益以“-”号填列）	-1,468,681.57	-1,560,664.57
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	54,471,187.21	19,380,753.21
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	124,065,599.67	-70,097,169.13
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-159,479,858.25	-89,148,669.02
经营活动产生的现金流量净额	168,067,885.57	-79,794,460.82
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	796,812,116.24	673,996,210.36
减：现金的期初余额	1,010,501,212.71	894,435,732.34
现金及现金等价物净增加额	-213,689,096.47	-220,439,521.98

**(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		21,000,000.00
2. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物		4,200,000.00
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物		22,889,464.21
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-18,689,464.21

4. 取得子公司的净资产		3,942,531.81
流动资产		37,654,316.32
非流动资产		1,353,491.27
流动负债		35,065,275.78
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	796,812,116.24	1,010,501,212.71
其中：库存现金	719,221.03	1,393,430.75
可随时用于支付的银行存款	796,092,895.21	1,009,107,781.96
三、期末现金及现金等价物余额	796,812,116.24	1,010,501,212.71

#### 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573,637.07元，盛泽担保担保业务缴存于银行的保证金5,500,000.00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

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364009，商业登记证号码16470396-000-06-13-5，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

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	4,125,000.00	24%	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
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	朱敏	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	周晓华	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	周晓华	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	周晓华	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	周晓华	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	周晓华	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	周晓华	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	周晓华	金融服务	50,000,000.00	100%	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
惠州世联先锋	控股子公司	有限责任	惠州	梁兴安	房地产中介	1,000,000.00	100%	100%	06511981-1
太原世联	控股子公司	有限责任	太原	梁兴安	房地产中介	3,000,000.00	100%	100%	06558708-4
石家庄世联	控股子公司	有限责任	石家庄	梁兴安	房地产中介	1,000,000.00	100%	100%	06572712-0

### 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
深圳市世联土地房地产评估有限公司（以下简称“世联评估”）	详见下述说明	74885987-8
深圳华房数据技术有限公司（以下简称“华房数据”）	详见下述说明	67001436-4
FortuneHillAsiaLimited（以下简称“FH”）	世联中国所控制的法人	
深圳万凯华信投资有限公司（以下简称“万凯华信”）	直接持有本公司 5% 以上股份	79798512-5

本企业的其他关联方情况的说明

上表中只列示了本期有发生关联交易的其他关联方的情况。世联评估、华房数据的实际控制人罗守坤，通过万凯华信间接持有本公司5%以上的股份，由于万凯华信在本报告期内减持了本公司的股份，导致罗守坤间接持有本公司的股份低于5%。根据《深圳证券交易所股票上市规则》中有关关联交易的规定，世联评估、华房数据在过去的12个月内与本公司存在关联关系，因此在本报告期内仍视为本公司的关联人。

### 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	占同类交易金额的比例（%）	金额	占同类交易金额的比例（%）
华房数据	购买房地产数据资源	市场价	80,000.00	100%	0.00	0%

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	金额	占同类交

				易金额的比例 (%)		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	位于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 4,218.17M <sup>2</sup> 。	2013 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	120,368.14

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4218.17M<sup>2</sup>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。本报告期，深圳世联行共向FH收取服务费120,368.14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	69,627.60
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	36,500.00
世联地产	世联评估	网络专线	2013 年 01 月 01 日	2013 年 12 月 31 日	市场价	81,101.80
世联地产	世联评估	商标使用权	2012 年 04 月 11 日	2014 年 04 月 10 日	市场价	50,411.00

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

本期发生的关联租赁业务的定价参照了相关的市场价格。

#### (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	是

##### 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05日	已到期全额归还。
拆出				

### 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	1,240.75	0.00	1,128.42	0.00

#### 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
资金拆入	万凯华信	0.00	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，期末融资担保对外担保余额为2,260.20万元，我们根据公司的会计政策，已提取了相关担保赔偿准备金2,388,225.57元、未到期责任准备金105,033.22元。

根据盛泽担保与山东滕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》，本公司对山东滕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。山东滕建投资集团有限公司、山东滕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，分别与本公司签订了编号为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2013年6月30日，本集团无其他重大或有事项。

## 十、其他重要事项

### 1、租赁

剩余租赁期	最低租赁付款额
2013年7-12月	20,176,118.19
2014年	31,879,797.09
2015年	22,156,118.60
2016年及以后	42,399,917.17
合计	116,611,951.04

## 十一、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	1,043,965.11	1.84%	1,043,965.11	100%	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	55,791,429.96	98.16%	2,559,928.28	4.59%	59,875,779.53	98.29%	1,149,297.64	1.92%
组合小计	55,791,429.96	98.16%	2,559,928.28	4.59%	59,875,779.53	98.29%	1,149,297.64	1.92%
合计	56,835,395.07	--	3,603,893.39	--	60,919,743.67	--	2,193,261.78	--

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	1,043,965.11	1,043,965.11	100%	预计无法收回
合计	1,043,965.11	1,043,965.11	--	--

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	38,945,201.67			54,037,605.18		
6-12 个月	14,534,701.03	10%	1,453,470.10	4,760,773.35	10%	476,077.34
1 年以内小计	53,479,902.70		1,453,470.10	58,798,378.53		476,077.34
1 至 2 年	1,721,527.26	30%	516,458.18	577,401.00	30%	173,220.30
2 至 3 年	590,000.00	100%	590,000.00	500,000.00	100%	500,000.00
合计	55,791,429.96	--	2,559,928.28	59,875,779.53	--	1,149,297.64

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
海南利乐房地产开发有限公司服务款	加大催收力度	预计无法收回	180,000.00	180,000.00
合计	--	--	180,000.00	--

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
不适用				

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
深圳万科恒大物业有限公司	应结服务款	2013 年 04 月 07 日	180,000.00	无法收回	否
深圳市新润园房地产开发有限公司	应结服务款	2013 年 04 月 07 日	80,000.00	无法收回	否
合计	--	--	260,000.00	--	--

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，对于财务上已经核销的应收账款，公司将会继续进行催收。



## (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(%)
正兴隆房地产(深圳)有限公司	客户	4,747,147.33	6个月内	8.35%
深圳华侨城房地产有限公司	客户	3,641,031.00	1年以内	6.41%
深圳市中洲宝城置业有限公司	客户	2,734,238.38	6个月内	4.81%
深圳市金城光明房地产有限公司	客户	2,610,067.00	6个月内	4.59%
深圳市中核兴实业有限公司	客户	2,434,704.68	1年以内	4.28%
合计	--	16,167,188.39	--	28.44%

## 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	191,081,689.80	99.95%			166,632,055.19	99.94%		
个别认定发生减值的其他应收款	99,466.75	0.05%	99,466.75	100%	99,466.75	0.06%	99,466.75	100%
组合小计	191,181,156.55	100%	99,466.75	0.05%	166,731,521.94	100%	99,466.75	0.06%
合计	191,181,156.55	--	99,466.75	--	166,731,521.94	--	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	191,081,689.80	
个别认定发生减值的其他应收款	99,466.75	99,466.75
合计	191,181,156.55	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) 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
游伟	员工宿舍租赁押金	2013年05月07日	3,800.00	无法收回	否
离职员工	代交代扣款	2013年06月30日	18,307.03	无法收回	否
合计	--	--	22,107.03	--	--

其他应收款核销说明

本期核销的其他应收款主要是为员工代交代扣的款项，因员工已经离职而产生坏账。

**(3) 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) 应收子公司往来款180,418,301.68元；
- 2) 支付给并购目标公司股东的定金500.00万元。

**(4) 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 (%)
小额贷款	本公司之控股子公司	50,000,000.00	1年以内	26.15%
深圳按揭	本公司之控股子公司	15,000,000.00	1年以内	7.85%
武汉世联	本公司之控股子公司	14,000,000.00	1年以内	7.32%
世联投资	本公司之控股子公司	10,000,000.00	1年以内	5.23%
重庆纬联	本公司之控股子公司	10,000,000.00	1年以内	5.23%
合计	--	99,000,000.00	--	51.78%

**(5) 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 (%)
小额贷款	本公司之控股子公司	50,000,000.00	26.15%
深圳按揭	本公司之控股子公司	15,000,000.00	7.85%
武汉世联	本公司之控股子公司	14,000,000.00	7.32%
世联投资	本公司之控股子公司	10,000,000.00	5.23%
重庆纬联	本公司之控股子公司	10,000,000.00	5.23%
长沙世联	本公司之控股子公司	9,000,000.00	4.71%

深圳世联行	本公司之控股子公司	8,074,335.00	4.22%
广州世联	本公司之控股子公司	8,000,000.00	4.18%
世联先锋	本公司之控股子公司	6,200,000.00	3.24%
上海世联	本公司之控股子公司	8,500,000.00	4.45%
成都世联	本公司之控股子公司	6,000,000.00	3.14%
合肥世联	本公司之控股子公司	5,000,000.00	2.62%
长春世联	本公司之控股子公司	5,000,000.00	2.62%
北京世联	本公司之控股子公司	4,000,000.00	2.09%
苏州世联行	本公司之控股子公司	3,680,000.00	1.92%
佛山世联	本公司之控股子公司	3,000,000.00	1.57%
南宁世联	本公司之控股子公司	3,000,000.00	1.57%
山东世联	本公司之控股子公司	2,813,966.68	1.47%
徐州世联	本公司之控股子公司	2,000,000.00	1.05%
杭州卓群	本公司之控股子公司	2,000,000.00	1.05%
大连世联	本公司之控股子公司	2,000,000.00	1.05%
惠州世联	本公司之控股子公司	1,000,000.00	0.52%
常州世联	本公司之控股子公司	1,000,000.00	0.52%
南通世联	本公司之控股子公司	1,000,000.00	0.52%
天津世联行	本公司之控股子公司	100,000.00	0.05%
四川嘉联	本公司之控股子公司	50,000.00	0.03%
周晓华	董事、高级管理人员	1,240.75	0%
合计	--	180,419,542.43	94.37%

## 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
北京世联	成本法	12,305,967.22	12,305,967.22		12,305,967.22	100%	100%				6,226,106.68
上海世联	成本法		0.00		0.00	100%	100%				630,363.96
天津世联	成本法	1,066,200.03	1,066,200.03		1,066,200.03	100%	100%				10,926,805.16
东莞世联	成本法	3,021,913.58	3,021,913.58		3,021,913.58	100%	100%				15,478,662.08
惠州世联	成本法	4,532,617.63	4,532,617.63		4,532,617.63	100%	100%				5,660,513.94
广州世联	成本法		0.00		0.00	100%	100%				6,463,938.07
深圳世联行	成本法	27,908,465.95	27,908,465.95		27,908,465.95	100%	100%		19,547,701.39		
大连世联	成本法	1,000,000.00	1,000,000.00		1,000,000.00	100%	100%				560,514.06
珠海世联	成本法	1,121,549.83	1,121,549.83		1,121,549.83	100%	100%				18,685,960.57
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%				11,000,615.72
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%				10,482,450.70
沈阳世联	成本法	1,000,000.00	1,000,000.00		1,000,000.00	100%	100%				433,014.45
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	24%	100%	本公司之全资子公司世联先锋持有其 76% 股权			16,340,432.03
重庆世联	成本法	990,000.00	990,000.00	-990,000.00	0.00	99%	100%	本公司之全资子公司世联先锋持有其 1% 股权			
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世联先锋持有其 1% 股权			
武汉世联	成本法	4,950,000.00	4,950,000.00		4,950,000.00	99%	100%	本公司之全资子公司世联先锋持有其 1% 股权			6,403,741.06

常州世联	成本法	3,000,000.00	3,000,000.00		3,000,000.00	100%	100%				470,708.68
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世联先锋持有其 1% 股权			25,009,541.29
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世联先锋持有其 1% 股权			
无锡世联	成本法	5,000,000.00	5,000,000.00		5,000,000.00	100%	100%				3,299,656.68
福州世联	成本法	5,000,000.00	5,000,000.00		5,000,000.00	100%	100%				3,975,504.87
佛山世联	成本法	5,000,000.00	5,000,000.00		5,000,000.00	100%	100%				8,031,285.26
南京世联	成本法	5,000,000.00	5,000,000.00		5,000,000.00	100%	100%				3,391,914.35
南昌世联	成本法	5,000,000.00	5,000,000.00		5,000,000.00	100%	100%				6,528,653.73
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%				946,798.87
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%				2,166,633.91
重庆纬联	成本法	32,000,000.00	32,000,000.00		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%				175,101.55
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%				6,482,793.40
世联投资	成本法	23,485,100.00	23,485,100.00		23,485,100.00	100%	100%				2,528,119.36

盛泽担保	成本法	166,108,581.26	166,108,581.26	-6,829,781.26	159,278,800.00	100%	100%				22,338,073.35
小额贷款	成本法	28,711,600.00	28,711,600.00		28,711,600.00	29%	29%	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			7,749,080.34
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	33,350,000.00	11,070,000.00	22,280,000.00	33,350,000.00	3.056%	3.056%				1,405,238.94
太原世联	成本法	3,000,000.00		3,000,000.00	3,000,000.00	100%	100%				
石家庄世联	成本法	1,000,000.00		1,000,000.00	1,000,000.00	100%	100%				
惠州世联先锋	成本法	1,000,000.00		1,000,000.00	1,000,000.00	100%	100%				
合计	--	541,010,282.57	513,730,282.57	19,460,218.74	533,190,501.31	--	--	--	19,547,701.39		203,792,223.06

## 长期股权投资的说明

期末长期股权投资余额比期初增加了19,460,218.74元，主要原因是：

- 1) 投资新设太原世联、石家庄世联和惠州世联先锋3家子公司共500.00万元；
- 2) 对中城联盟增资2,228.00万元；
- 3) 子公司盛泽担保宣告发放现金股利22,338,073.35元，其中有6,829,781.26元已经包括在了对盛泽担保的投资成本中，这部分金额系本公司在2012年9月1日前按照权益法对该投资进行核算而确认的投资收益。

#### 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	183,820,665.20	130,537,831.25
其他业务收入	5,877,821.82	4,654,620.47
合计	189,698,487.02	135,192,451.72
营业成本	124,492,414.70	92,521,438.96

##### (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	141,749,160.18	91,304,535.05	79,620,706.25	57,448,191.23
顾问策划业务	42,071,505.02	29,936,157.93	50,917,125.00	31,992,708.11
资产服务业务				500,271.00
合计	183,820,665.20	121,240,692.98	130,537,831.25	89,941,170.34

##### (3) 公司来自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(%)
深圳华侨城控股股份有限公司	13,664,709.00	7.2%
深圳市合正房地产集团有限公司	12,860,770.42	6.78%
深圳市中航长泰投资发展有限公司	9,714,399.00	5.12%
深圳市绿景房地产开发有限公司	7,320,034.69	3.86%
深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司	5,436,382.63	2.87%
合计	48,996,295.74	25.83%

##### 营业收入的说明

本期营业收入比上期增长40.32%，主要是因为2012年下半年本公司已实现代理销售额大幅增长，有利于本报告期代理收入的结算。

#### 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	196,962,441.80	5,698,579.41
权益法核算的长期股权投资收益		148,918.37
处置长期股权投资产生的投资收益	-105,446.29	
合计	196,856,995.51	5,847,497.78

## (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
合肥世联	25,009,541.29		
珠海世联	18,685,960.57		
西安世联	16,340,432.03		
盛泽担保	15,508,292.09		
东莞世联	15,478,662.08		
厦门世联	11,000,615.72		
天津世联	10,926,805.16		
长沙世联	10,482,450.70		
佛山世联	8,031,285.26		
小额贷款	7,749,080.34		
南昌世联	6,528,653.73		
武汉世联先锋	6,482,793.40		
广州世联	6,463,938.07		
武汉世联	6,403,741.06		
北京世联	6,226,106.68		
惠州世联	5,660,513.94		
福州世联	3,975,504.87		
南京世联	3,391,914.35		
无锡世联	3,299,656.68		
世联投资	2,528,119.36		
四川嘉联	2,166,633.91		
中城联盟	1,405,238.94	1,411,746.20	
昆明世联	946,798.87		
上海世联	630,363.96		
大连世联	560,514.06		
常州世联	470,708.68		
沈阳世联	433,014.45		
漳州世联	175,101.55		
济南世联		4,286,833.21	
合计	196,962,441.80	5,698,579.41	--

## (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		148,918.37	盛泽担保已成为本公司之全资子公司，转按成本法核算。
合计		148,918.37	--

## 投资收益的说明

本期母公司投资收益比上期增长了3,356.34%，主要是因为本期全资子公司进行了利润分配，而上年同期未发生该事项。



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	207,153,991.75	7,919,691.99
加：资产减值准备	1,512,738.64	1,106,465.07
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	4,869,040.04	4,501,335.99
无形资产摊销	288,675.06	1,023,632.68
长期待摊费用摊销	688,865.06	739,836.52
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）	1,785.00	2,906.61
固定资产报废损失（收益以“—”号填列）	0.00	
财务费用（收益以“—”号填列）	204,019.58	69,610.34
投资损失（收益以“—”号填列）	-196,856,995.51	-5,847,497.78
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	20,407,819.68	13,904,762.42
存货的减少（增加以“—”号填列）	0.00	
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	-19,820,874.93	-16,325,103.92
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	-68,139,859.68	-23,815,241.46
经营活动产生的现金流量净额	-49,690,795.31	-16,719,601.54
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	572,783,920.14	528,380,277.19
减：现金的期初余额	583,167,307.16	721,729,840.35
加：现金等价物的期末余额	0.00	
减：现金等价物的期初余额	0.00	
现金及现金等价物净增加额	-10,383,387.02	-193,349,563.16

## 十二、补充资料

### 1、当期非经常性损益明细表

单位：元

项目	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）	-94,264.56	
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）	723,731.00	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	5,748,251.42	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	30,319.47	
减：所得税影响额	266,577.51	
少数股东权益影响额（税后）	-5,809.05	
合计	6,147,268.87	--

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

## 2、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	6.93%	0.25	0.25
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	6.52%	0.23	0.23

## 3、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说明：

项目	本期金额	期初金额	变动幅度	主要变动说明
应收票据	1,066,000.00	3,035,526.09	-64.88%	主要是因为本期收回部分票据款项而减少。
应收股利		1,121,311.57	-100.00%	主要是因为本报告期子公司盛泽担保已收到深圳华房数据技术有限公司的股利。
其他应收款	167,400,175.12	268,445,181.08	-37.64%	主要原因是： 1、本报告期收回前期支付给开发商的战略合作诚意金共计7,100万元； 2、代付的垫资赎楼款比期初减少3,425.85万元。
其他流动资产	11,820,800.00			主要是因为小额贷款本期取得客户抵偿贷款本息的抵债房产。
长期股权投资	33,350,000.00	12,070,000.00	176.30%	主要原因是： 1、本公司参与中城联盟增资扩股，投资2,228万元认购2,000万股； 2、本公司之三级子公司山川投资，本期收回对山川壹号的投资100万元。
固定资产清理	497,983.30			主要是因为本报告期部分固定资产处置尚未处理完毕而暂未结转。
无形资产	847,845.79	186,520.85	354.56%	主要是因为本报告期新购买办公软件95万元。
递延所得税资产	36,424,678.61	90,895,865.82	-59.93%	主要是因为完成2012年度所得税汇算清缴工作，根据规定转回或冲销而减少。
短期借款	-	25,500,000.00	-100.00%	主要是因为本报告期已全部按期偿还银行借款。
应付账款	13,527,257.92	19,567,571.17	-30.87%	主要原因是： 1、经纪业务量下降，暂收的客户款项减少； 2、年初的应付款在本报告期内陆续支付。
预收款项	29,044,213.06	18,616,148.67	56.02%	主要是因为公司代理和顾问业务量增长，暂收客户款项相应增加。
应交税费	49,522,775.40	144,539,742.02	-65.74%	主要是因为本报告期完成了2012年度所得税汇算清缴工作而减少。
应付股利	4,866,217.22	8,428,537.44	-42.26%	主要原因是： 1、四川嘉联支付了期初应付给少数股东的的利润分配款230.26万元；

				2、小额贷款支付了期初应付给前股东的利润分配款125.97万元。
其他应付款	37,552,114.38	268,421,407.45	-86.01%	主要原因是： 1、归还万凯华信借款16,000万元； 2、归还山川壹号借款5,000万元； 3、山东世联归还其少数股东提供的资金支持300万元。
未到期责任准备金	105,033.22	1,181,413.88	-91.11%	主要是因为根据公司会计政策调整计提而减少。
股本	424,320,000.00	326,400,000.00	30.00%	主要是因为公司实施《2012年度利润分配预案》而增加。
少数股东权益	36,317,883.55	24,068,389.37	50.89%	主要是因为控股子公司山东世联、四川嘉联本期盈利情况较好。

## (2) 利润表和现金流量表项目变动情况及说明：

项目	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因
营业收入	1,072,055,844.76	688,499,085.66	55.71%	主要是因为本报告期代理收入增长明显。
营业成本	732,012,356.77	496,783,244.34	47.35%	主要是因为本报告期公司代理销售规模和经营业绩的增长而引起的人力成本的增加所致。
提取保险合同准备金净额	-899,636.49			主要原因是2012年9月并购的金融服务业务本报告期按公司会计政策调整计提的担保赔偿准备金和未到期责任准备金。
营业税金及附加	59,655,133.24	39,973,169.52	49.24%	主要是因为本报告期营业收入增长较快，依法计提的税金相应增加。
管理费用	112,654,193.55	99,359,580.63	13.38%	主要是因为员工调薪以及为配合公司业务拓展而发生的品牌推广支出增加。
财务费用	-5,232,631.77	-9,979,502.33	-47.57%	主要是因为公司的超募资金在去年下半年使用较快，导致本报告期存款利息收入减少。
资产减值损失	13,363,417.20	5,202,659.66	156.86%	增加的金额主要是去年下半年并购的小额贷款计提的贷款损失准备金。
营业外收入	1,264,890.88	4,660,150.36	-72.86%	主要是因为本报告期收到的政府补贴减少。
所得税费用	43,937,406.99	20,620,680.56	113.07%	主要是因为本报告期利润大幅增长，依法计提的所得税相应增加。
经营活动产生的现金流量净额	168,067,885.57	-79,794,460.82	310.63%	主要原因是：1) 业务收入回款良好，比上年同期增加了42,703.25万元；2) 本报告期收回合作诚意金7,100万元。
投资活动产生的现金流量净额	-34,750,513.08	-69,144,849.19	-49.74%	主要原因是：1) 公司主营业务的布局已经基本完成，本报告期股权投资支出减少；2) 上年同期支付了写字楼购置款2,000万元，本报告期没有该项支出。
筹资活动产生的现金流量净额	-347,006,468.96	-71,500,211.97	385.32%	主要原因是：1) 偿还借款支付的现金增加了24,050万元，其中偿还万凯华信借款16,000万元，偿还招商银行借款2,650万元，偿还山川一号借款5,000万元，山东世联归还其少数股东提供的资金支持300万元；2) 本报告期向股东支付的现金红利增加。

## 第九节 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、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。
- 三、载有董事长陈劲松先生签名的2013年半年度报告文件原文。
- 四、以上备查文件的备置地点：公司董事会办公室。

深圳世联地产顾问股份有限公司

法定代表人：陈劲松

二〇一三年八月二十二日