



深圳世联行地产顾问股份有限公司

2013 年度报告

2014 年 03 月

## 第一节 重要提示、致股东的信、目录和释义

本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证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。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 2013 年 12 月 31 日的公司总股本为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1 元（含税），送红股 4 股（含税），以资本公积金向全体股东每 10 股转增 4 股。

公司负责人陈劲松、主管会计工作负责人王海晨及会计机构负责人(会计主管人员)欧志鹏声明：保证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。

## 致 股 东 的 信

各位世联行股东、女士们和先生们：

马年开春伊始，房地产业不只遭到移动互联网的“逆袭”，也遇到了市场的“倒春寒”。枪火玫瑰，我们相信 14 年房地产市场软着陆，却也知道伴随着销售增速大幅度下滑，将会出现部分城市出现降价楼盘的调整和分化局面。每一次市场的调整，从来都可能是世联行逆流而上的好机会，这一次相信也不会例外。我们是这样思考过去和未来的：

### （一）从“B”出发的“规模经济”（B 指产品供应端）

从“B”出发的规模经济，整个房地产市场的循环是传统的制造业思维方式：工业化、工具、模型、精细、功能、精英、专业、理性、逻辑、权威、中心化……在这种思维下，消费者是我们推销产品的“对象”，是回笼资金的“工具”，是被驱赶的“羊群”，是“客户”不是主人，是被规范、被分类、被定位的“买单者”。产品经济唯一的问题是如何将这些“小客户”归类，排除其个性化，找到最大公约数，从而实现“规模经济”！“每个客户是孤立无援、无足轻重的，总有一个超级权力悬在头上。”这是标准化的工业经济时代个人的感受。

生产者主导市场是过去二十年中国房地产的实际情况，而“规模经济”就是从“B”出发的唯一的竞争“正道”和“大道”。谁走规模谁得天下，这是中国房地产根本不用举例说明的现象。如果不走规模，从任何角度来看都不经济：从上市、融资到拿地、采购；从成本、利润到集客营销，无不如此。如果房地产的空间还无限大，如果中国主要消费者还处于功能阶段的刚需，如果房价与居民收入比还处于低位且单边上升……从“B”出发的“规模经济”仍大有可为，但从 A 股地产股的估值上来看，显然资本市场已经不认同这样的假定了。

### （二）从“C”出发的“品种经济”（C 指产品消费端）

每一户中国家庭置业者都是独一无二的，也就是“家家有本难念的经”，“买房置业”几乎是每一个中国家庭经济生活的头等大事，而“房子”本身也天生具备“异质性”！什么是房子的“异质性”？房子与居住在其中的人、家庭一样：1、没有一模一样完全相同的房子，也没有同样的家庭（同一座楼，不同户型、不同楼层、不同朝向、不同景观、不同编号）。这意味着在表面上苍白和单一的“房价”后面是丰富而多彩的生活：不同的装修格调、不同的空间使用、不同的财务安排……生活的意义正取决于这些“异质性”的维度和载体。

从“C”出发，我们迎来了移动互联网时代消费者的“范式转换”：从“制造业思维方式”进入“消费者主权思维方式”：个性化、感性化、边缘、体验、相关、定制、具体、差异、选择……显然，从“C”出发的消费者主权思维，使得我们进入了“品种经济”时代，也就是：品种越多，选择越多，消费者越喜欢，对消费者越有意义，支付的溢价越高。

预售的房屋并非最终产品，而是产品模块（半成品，未完成产品），它可以有统一的标准，但最终的产品由于是通过产销合一实现的，因此没有一模一样的最终房屋，也不需要进行最终的产品比价，产品最终的个性化、异质性和品种多样化，使它不具可比性。这就是原来现实中通过漫长的入伙、装修、配饰……之后实现的“一房一价”。

### （三）世联行的“祥云战略”

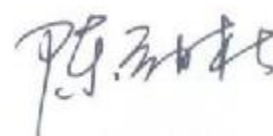
中国房地产市场已结束价格和总量增速单边上扬的时代，进入波澜壮阔、变化复杂的下半场，营销代理必须为广大的置业者解决实质性问题才能为开发企业服务。也就是说，从简单的 B2B 到 B2C2B：代理商要和终端的置业者产生价值、承诺、粘性和信赖关系才能为开发商带来集客力、众包和销售的确定性。C 端成为竞争要点。

基于移动互联网的电子商务正在深刻地影响着包括房地产行业在内的商业面貌：从沟通方式、商业流程、管理程序到支付、信息交换，中国房地产行业正从原始的信息封闭和不对称、个人对机构的无奈、交易的做局、服务机构的分散和碎片化开始走向信息公开与交互、消费者主权和一站式服务。世联行对移动互联网对房地产服务行业的影响有着自己的认识：房地产因地域性的客户特征，不是简单的 O2O 模式，是 O2M 的模式，O 是 Offline、Organization，代表线下组织能力的建设与打造；M 是 Mobile Internet、Middle office，代表移动互联解决方案，和以数据分析、客户定制、产品设计构成的中台能力。简言之，O2M 是基于地域的线下专业销售团队的有效集合 O，与线上的中台 M 为客户订制服务的结合模式。因此，房地产服务商线下团队和中台订制服务才是真正的门槛和核心能力。

我们将世联现有线下销售团队，比喻为“阵地”或“社区”；那么为 C 端客户定制的为交易链本身各环节的服务就叫做“云”，祥云入境，行雨随轩，这就是世联的“祥云战略”。

世联行，行百里者半九十。筚路蓝缕廿载，我们携手走过中国房地产行业上半场的漫长征途；面对下半场，我们将一如既往地努力。感谢广大股东对世联行的关注和支持！

深圳世联行地产顾问股份有限公司董事长



## 目录

第一节 重要提示、致股东的信、目录和释义.....	2
第二节 公司简介 .....	11
第三节 会计数据和财务指标摘要.....	19
第四节 董事会报告 .....	20
第五节 重要事项 .....	47
第六节 股份变动及股东情况.....	53
第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	58
第八节 公司治理 .....	64
第九节 内部控制 .....	69
第十节 财务报告 .....	70
第十一节 备查文件目录.....	182

## 释义

释义项	指	释义内容
世联、世联行或公司、本公司	指	深圳世联行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，世联行之控股股东
FH	指	Fortune Hill Asia Limited,世联中国之控股子公司
万凯华信	指	深圳万凯华信投资有限公司，世联行之股东之一
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），世联行之股东之一
广州世联	指	广州市世联房地产咨询有限公司，世联行之全资子公司
佛山世联	指	佛山世联房地产顾问有限公司，世联行之全资子公司
东莞世联	指	东莞世联地产顾问有限公司，世联行之全资子公司
惠州世联	指	世联房地产咨询（惠州）有限公司，世联行之全资子公司
惠州世联先锋	指	惠州市世联先锋房地产顾问有限公司，世联行之全资子公司
珠海世联	指	珠海世联房地产咨询有限公司，世联行之全资子公司
厦门世联	指	厦门世联兴业房地产顾问有限公司，世联行之全资子公司
漳州世联	指	漳州世联房地产咨询有限公司，世联行之全资子公司
贵阳世联	指	贵阳世联房地产顾问有限公司，世联行之全资子公司
长沙世联	指	长沙世联兴业房地产顾问有限公司，世联行之全资子公司
成都世联	指	成都世联兴业房地产顾问有限公司，世联行之全资子公司
重庆纬联	指	重庆纬联地产顾问有限公司，世联行之全资子公司
武汉世联先锋	指	武汉世联先锋房地产顾问有限公司，世联行之全资子公司
郑州世联	指	郑州世联兴业房地产咨询有限公司，世联行之全资子公司
福州世联	指	福州世联房地产顾问有限公司，世联行之全资子公司
南昌世联	指	南昌世联置业有限公司，世联行之全资子公司
昆明世联	指	昆明世联卓群房地产经纪有限公司，世联行之全资子公司
南宁世联	指	南宁世联房地产咨询有限公司，世联行之全资子公司
北京世联	指	北京世联房地产顾问有限公司，世联行之全资子公司
北京世联兴业	指	北京世联兴业房地产顾问有限公司，世联行之全资子公司
天津世联	指	天津世联兴业房地产咨询有限公司，世联行之全资子公司
沈阳世联	指	沈阳世联兴业房地产顾问有限公司，世联行之全资子公司
大连世联	指	大连世联兴业房地产顾问有限公司，世联行之全资子公司
长春世联	指	长春世联兴业房地产顾问有限公司，世联行之全资子公司

太原世联	指	太原世联卓群房地产顾问有限公司，世联行之全资子公司
石家庄世联	指	石家庄世联卓群房地产咨询有限公司，世联行之全资子公司
上海世联	指	上海世联房地产顾问有限公司，世联行之全资子公司
南京世联	指	南京世联兴业房地产投资咨询有限公司，世联行之全资子公司
南通世联	指	南通世联兴业房地产顾问有限公司，世联行之全资子公司
杭州世联	指	杭州世联房地产咨询有限公司，世联行之全资子公司
杭州世联卓群	指	杭州世联卓群房地产咨询有限公司，世联行之全资子公司
合肥世联先锋	指	合肥世联先锋房地产顾问有限公司，世联行之全资子公司
苏州世联	指	苏州世联兴业房地产顾问有限公司，世联行之全资子公司
常州世联	指	常州世联房地产咨询有限公司，世联行之全资子公司
无锡世联	指	深圳世联地产顾问无锡有限公司，世联行之全资子公司
宁波世联	指	宁波世联房地产咨询有限公司，世联行之全资子公司
徐州世联	指	徐州世联房地产顾问有限公司，世联行之全资子公司
武汉世联	指	武汉世联兴业房地产顾问有限公司，由世联行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，由世联行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，由世联行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，由世联行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，由世联行和世联先锋共同投资设立
世联行经纪	指	深圳市世联行房地产经纪有限公司，世联行之全资子公司
世联先锋	指	深圳世联先锋投资有限公司，世联行之全资子公司
盛泽担保	指	深圳市盛泽融资担保有限责任公司，世联行之全资子公司
世联投资	指	深圳世联投资有限公司，世联行之全资子公司
小额贷款	指	深圳市世联小额贷款有限公司，世联行直接或间接持有其 100% 股份
青岛雅园	指	青岛雅园物业管理有限公司，世联行之控股子公司
山东世联	指	山东世联怡高物业顾问有限公司，世联行之控股子公司
四川嘉联	指	四川嘉联兴业地产顾问有限公司，世联行之控股子公司
世联资管	指	深圳世联兴业资产管理有限公司，世联行之控股子公司
固安世联	指	固安世联房地产经纪有限公司，世联行之全资子公司
廊坊世联	指	廊坊市世联房地产经纪有限公司，世联行之全资子公司
海南世联	指	海南世联房地产咨询有限公司，世联行之全资子公司
香港世联	指	世联咨询（香港）有限公司，世联行之全资子公司
苏州世联行	指	苏州世联行房地产经纪有限公司，世联行之全资子公司
南京世联行	指	南京兴业世联行房地产经纪有限公司，世联行之全资子公司
天津世联行	指	天津世联行房地产经纪有限公司，世联行之全资子公司

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

注：“深圳世联地产顾问股份有限公司”已于 2013 年 12 月 12 日变更为“深圳世联行地产顾问股份有限公司”，各子公司的控股股东名称正在陆续进行工商登记变更。



## 重大风险提示

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

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

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

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

人员领导力的提升，完善激励和绩效考核机制，培养潜力人才，才能创造卓越绩效。

## 第二节 公司简介

### 一、公司信息

股票简称	SLDC	股票代码	002285
变更后的股票简称（如有）	SLH		
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	深圳世联行地产顾问股份有限公司		
公司的中文简称	世联行		
公司的外文名称（如有）	SHENZHEN WORLDUNION PROPERTIES CONSULTANCY INCORPORATED		
公司的外文名称缩写（如有）	无		
公司的法定代表人	陈劲松		
注册地址	深圳市罗湖区深南东路 2028 号罗湖商务中心 12 楼		
注册地址的邮政编码	518001		
办公地址	深圳市罗湖区深南东路 2028 号罗湖商务中心 12 楼		
办公地址的邮政编码	518001		
公司网址	<a href="http://www.worldunion.com.cn">http://www.worldunion.com.cn</a>		
电子信箱	<a href="mailto:info.worldunion.com.cn">info.worldunion.com.cn</a>		

### 二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	袁鸿昌	栾婧
联系地址	深圳市罗湖区深南东路 2028 号罗湖商务中心 12 楼	深圳市罗湖区深南东路 2028 号罗湖商务中心 12 楼
电话	0755-22162824	0755-22162708
传真	0755-22162231	0755-22162231
电子信箱	<a href="mailto:info@worldunion.com.cn">info@worldunion.com.cn</a>	<a href="mailto:info@worldunion.com.cn">info@worldunion.com.cn</a>

### 三、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸的名称	证券时报、中国证券报
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	<a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
公司年度报告备置地点	深圳市罗湖区深南东路 2028 号罗湖商务中心 12 楼

## 四、注册变更情况

	注册登记日期	注册登记地点	企业法人营业执照注册号	税务登记号码	组织机构代码
首次注册	1993 年 04 月 13 日	深圳市罗湖区人民南路国商东座 418 室	企合粤深总字第 301534 号	440303618867554	61886755-4
报告期末注册	2013 年 12 月 20 日	深圳市罗湖区深南东路 2028 号罗湖商务中心 12 楼	440301501120135	440300618867554	61886755-4
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	2009 年 8 月 28 日-2009 年 10 月 26 日主营业务：从事投资可行性研究、项目策划、房地产信息、房地产交易代理、企业形象设计、科研经济技术管理咨询、物业管理业务（以上不含限制项目）。在本市设立 1 家非法人分支机构，经营范围与总公司相同。2009 年 10 月 27 日至今主营业务：房地产咨询、房地产代理、房地产经纪、物业管理。				
历次控股股东的变更情况（如有）	无变更。				

## 五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

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

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用  不适用

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

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用  不适用

## 六、回顾与展望

（一）2010-2013 年世联行发展情况回顾

### 1. 代理及顾问业务市场规模绝对领先

2009 年 8 月世联行成功在深交所上市，上市四年来，世联行代理销售额和收入远超市场和开发企业增速，2013 年世联行实现代理销售额 3,175 亿元，收入 25.6 亿元，四年复合增长率分别为 53%和 36%。利润四年复合增长率为 20%，高于行业内其他主要竞争对手。四年来，世联行的市场份额、行业影响力持续提升，2013 年市场份额提升至 3.9%，较 2012 年提高 0.6 个百分点，较 2009 年提高 2.6 个百分点；世联行顾问业务在 2013 年实现收入 4.73 亿元，再创历史新高。世联行主营业务规模的绝对领先，为世联行面对未来市场、产品、客户及消费者的变化而做出调整及转变，以及世联行逐步叠加新业务

品类，构建房地产服务平台，建立了坚实的基础。

## 2. 完成全国布局，规模优势显现

截止 2013 年，公司在全国范围设立了 58 家子公司，相比 2009 年上市之时的 21 家子公司新增了 37 家，基本完成了全国核心城市的布局，构建了灵活的“区域+直辖区”管控结构。世联行在上市以来坚持主营业务的城市升级战略，帮助地区公司跨越 3000 万和 5000 万的收入门槛，边际利润显著提高。公司通过大客户战略、以客户为导向的业务拉动策略以及业务流程标准化和工具化策略，借助全国性的品牌优势和当地标杆项目，推动地区公司规模升级，在当地市场取得领先地位。2013 年有 13 家子公司（含控股公司）销售额过百亿，17 家子公司收入过 5000 万，世联行全国布局已基本完成，规模优势逐步显现。

销售额规模	公司数目			收入规模	公司数目		
	2013年	2012年	2011年		2013年	2012年	2011年
超过100亿	13	9	2	过亿	4	2	2
50-100亿	7	6	11	7000万-1亿	11	6	6
30-50亿	8	7	5	5000-7000万	2	10	4
30亿以下	10	14	15	3000-5000万	6	0	6
				3000万以下	15	19	16

注：由于统计口径的原因，2012 年年报中出现了按销售额规模统计的公司数目与按收入规模统计的公司数目不一致的情况。上表已修正为相同统计口径。

## 3. 世联行积累了海量的购房客户及潜在客户资源

世联行在全国有超过 10000 名全职销售人员，每年通过世联行成交的客户超过 30 万批，上门客户超过 300 万批，这些都是优质的、细分的、精准的客户，是经过筛选、有购买房地产相关产品能力的客户，世联行称之为终端置业客户。2013 年，世联行与国际商业机器公司（IBM）开展战略合作，共同打造信息服务系统，对上述终端置业客户需求及成交数据进行管理。这些海量的终端置业客户数据是世联行面向未来、开展相应业务的重要资源。

### （二）展望未来

#### 1. 长期需求无忧，成交进入高位平台

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

然而我们也看到，尽管房地产行业在 2013 年取得了强劲的增长，但过去的增长伴随着开工量的增长，而 2011 年开工量已经出现了拐点，也就是说住宅成交面积逐渐进入了高位平台。虽然随着房价的上涨，8 万亿之上还有增长的空间，但是由

于新开工拐点，增速开始放缓。并且，2014 年短期内出现政策放松的概率极低，不应抱有幻想。我们应该清醒的认识到的房价快速上涨的时代已经结束，中国房地产市场已经进入下半场。



## 2. 行业整合加速，发展机遇隐现

在确认 2012 年年初的触底反弹之后，房地产市场在 2013 年继续回暖，龙头企业更是一路高歌。主流房地产开发商销售火爆，现金流状况大幅改善，库存压力明显减少，财务状况稳健良好。在供需两旺的情形下，我们看到龙头房地产开发商的表现优异，行业集中度持续提升。2014 年初，我们更是看到龙头房地产商对于未来、对于变化的思考、理解和应对。面对互联网、房地产金融的变化，万科领头向海尔、阿里巴巴、腾讯、小米等企业开展拜访和学习。行业的领军企业不仅优秀，而且勤奋，这让我们相信在未来的房地产开发行业必然是大者恒大，强者恒强，行业集中度将进一步提升。

伴随着市场的转变，中国房地产服务企业的竞争格局也将随之改变。过去几年中国房地产代理行业的集中度提升非常迅速，国内领先的四家上市房地产服务企业的代理销售市场份额已经从 2009 年的 4.9% 上升到 2013 年的 9.1%，四年时间提升了 4.2 个百分点，未来这一趋势将进一步加速。

## 3. 世联行发展战略

面向未来的市场环境及竞争格局，世联行的战略是聚焦房地产及相关服务领域，利用平台，为机构客户及终端置业者提供多元化的集成服务。构建世联行独特的房地产生态服务链，以增值的集成服务来形成竞争差异，世联行称之为“祥云战略”。在祥云战略指导下，世联行的商业模式是：O2M。

在 O2M 商业模式中，世联行发展方向及构建的核心能力是：

(1) 入口：代理业务是世联行为终端置业提供产品和服务的入口，代理业务的规模领先是世联行所有新业务的基础，世联行将坚定不移地继续推进规模化战略，保证市场份额的快速增长和绝对领先；

(2) 服务：世联行将基于入口平台，为终端置业提供包括金融在内的各种增值产品及服务；

(3) 开放：上述产品及服务之中，有些是世联行直接研发并生产，有些则是由外部合作伙伴提供；世联行 O2M 平台将是一个开放的平台。

为了更好地达成上述发展方向，世联行将对业务板块进行重组：成立业主生活服务集群（ToC 集群），提供包括住宅销售代理、经纪业务在内的业主生活服务；成立机构客户服务集群（ToB 集群），以世邦魏理仕为标杆，为房地产开发商、企业、政府等机构客户提供顾问咨询、写字楼、商业租售服务、物业管理及资产服务；成立世联云端服务，打造面向终端置业者和机构客户的开放平台，提供包括金融服务在内的各种增值产品及服务。从本份年报开始，世联行将按上述业务板块披露相应的业务及财务数据。

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

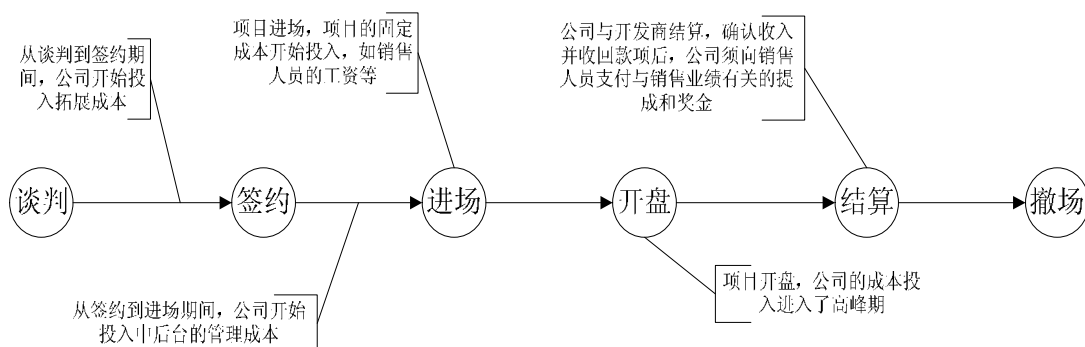
## 七、公司主营业务的财务特点说明

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

### 1、员工是世联最重要的资产

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

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



上图演示了代理销售业务的各流程节点。代理销售项目从销售实现到开发商确认并最终结算收入，目前的平均周期约为6个月。因此按现行的收入确认制度，公司在某一段时间确认的收入主要来源于数个月以前的销售成果。

此外，从项目前期的商务谈判到收入结算的过程中，各环节都会发生相应的成本，如拓展成本、管理成本、员工薪酬等，

这部分成本先与公司当期的销售代理额对应的销售收入而发生。

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

例如：公司2013年确认的成本主要决定因素是2013年3,175亿元的销售业绩，不考虑收入确认标准的问题，如果按0.84%的费率计算，这部分代理销售额对应的代理收入约26.68亿元，而公司2013年财务报表上确认的代理销售收入主要来源于2012年第三、第四季度和2013年第一、第二季度的销售业绩，仅为18.63亿元，二者存在明显差异。

我们按照上述办法模拟计算了2011-2013年的收入、毛利和毛利率，计算结果显示各期的模拟毛利率均高于公司年报中披露的毛利率水平。同时，披露毛利率和模拟毛利率在不同年份的变化趋势也不相同：年报中2013年和2012年所披露的毛利率变化不大，且均低于2011年的水平；而模拟毛利率却是在2011年处于最低点，并且在之后的两年持续上升。我们认为，模拟计算的结果能够更加充分地反映2011年房地产市场整体下行，2012、2013年市场回暖趋势对公司业绩的影响和公司真实的经营情况。

基于上述原因，公司主动按季度披露公司当期的代理销售额，目的是为投资者分析世联的经营情况提供一个新的角度。

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

项目	2013年	2012年	2011年
代理销售额（亿元）	3,175	2,111	1,424
当期披露的平均费率（%）	0.84%	0.83%	0.85%
模拟代理费收入（万元）	266,771	175,473	121,558
模拟代理业务毛利（万元）	125,337	79,157	49,056
模拟毛利率（%）	46.98%	45.11%	40.36%
年报披露的代理业务毛利率	34.45%	34.44%	38.02%

### 3、对于代理业务，世联不仅应该做到销售规模的迅速扩大，还要做到人均销售效率（即人均销售额）的保持或提升。

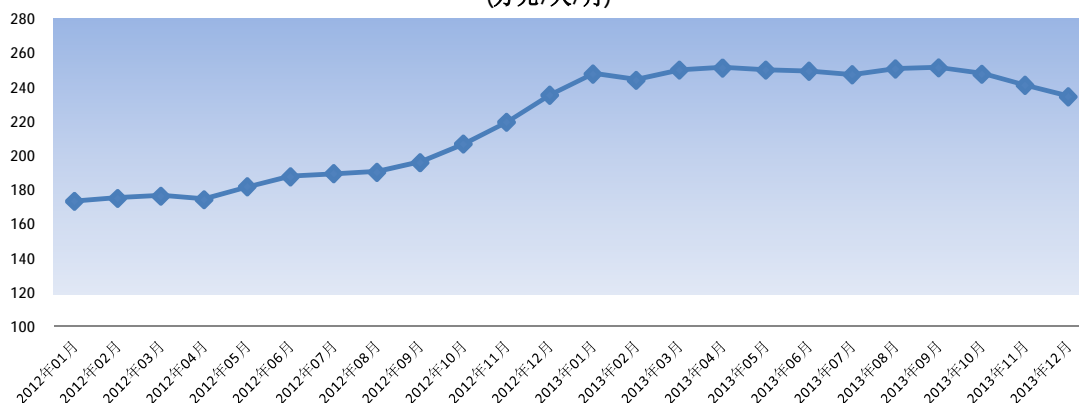
从长期趋势看，房地产代理行业的盈利能力不可避免地受到人力成本上升这一重要因素的影响。公司的人力成本主要由固定工资和业务提成两部分组成，代理销售团队固定工资的增长受各地最低工资标准这一刚性因素的影响很大，随着国家基本福利保障水平的持续提高，各地最低工资标准不断上升，公司平均固定工资水平也必定随之上升，从而给公司盈利造成压力。

世联认为，房地产价格在长期趋势上的总体上升能够有效对冲人力成本上升的不利影响。此外，公司还必须在以下两方面有所作为：（1）持续扩大代理业务的销售规模，不断提高市场份额，将这一战略作为公司所有战略的基础和支点；（2）关注代理业务人均销售效率的变化，采取各种管理措施——例如研发代理业务标准工具箱，优化和完善代理业务信息系统等



——保持或提升公司人均销售效率的水平。

公司2012-2013年的人均销售效率变化趋势图  
(万元/人/月)



备注：图中每个点代表的是该月份连续 12 个月的移动平均人均销售额。

从以上“公司 2012-2013 年的人均销售效率变化趋势图”中可以看出，世联代理业务销售效率在 2012 年呈较快上升趋势，2013 年前三季度保持高位波动，却在第四季度小幅下降。造成这种变化趋势的原因是：

(1) 2011 年上半年房地产市场经过几轮较为严峻的调控，销售表现不佳，但公司认为市场的短期波动有利于世联市场占有率和业务规模的提升，因此没有随市场走势而裁减人员规模，相反却保持了一定的人员储备。2011 年下半年开始市场明显回暖，之后的整个 2012 年公司之前储备的团队业务张力充分释放，不仅使当年业务销售规模增长 48%，亦使公司无须按照销售规模的增长水平匹配相同的团队扩张，造成了人均销售额快速上升的结果。

(2) 2013 年公司销售规模增长 50%，代理销售团队的人员规模也有必要随之增加，这样做的目的除了适应业务规模的扩张，也是为未来的增长储备人力，所以 2013 年前三季度公司人均销售额维持在了 240-260 万元/人/月的区间内波动，均高于 2012 年 12 月份 236 万元/人/月的水平，并且于 2013 年 9 月份达到 252 万元/人/月的当年最高值。

(3) 2013 年第四季度公司的一个大客户为冲刺年度销售目标，要求世联在其下属的每个项目增加配备 50-100 个销售人员，而且该客户承诺支付专门费用以覆盖这部分额外的人员成本，由此而产生的销售人员数量增加是造成公司人均销售额在第四季度出现小幅下降的主要原因；进入 2014 年，此项特殊的开发商服务需求已经逐步取消，其对于公司人均销售额的不利影响也正逐步消失。

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

公司的成本费用中需要直接支付现金的占绝大多数，非付现的部分占成本费用总额的平均比例约为 2~3%。当市场出现波动而影响到现金回款时，公司的现金储备可能在短时间内出现明显下降。因此，公司需要一直保持充沛的现金储备，并且在资金充足的情况下还要尽可能多地寻求商业银行给予中长期授信额度，只有这样才能提高公司经营的安全边际，确保公司所坚持的长期发展战略不被市场的短期波动所干扰，为公司人力资本持续转化为经营业绩提供有效保障。

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

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

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

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

## 6、人力成本是公司最大的成本，世联已经建立起人力成本的动态管理体系

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

因此，公司成本费用控制的重点是人力成本。根据世联的业务特点，公司对各业务和部门已经建立起有效的以定岗定编为基础的人力成本动态管理体系。具体而言，公司要求主营业务的员工规模与销售规模或收入相匹配，代理业务根据项目或部门的销售目标实行人员数量和结构的定额管理，顾问业务根据收入目标实行人员数量和结构的标准配置和控制。因此，代理或顾问业务人员的增长要以调整的业务目标的增长为前提，业务部门人员实行动态管理。

### 第三节 会计数据和财务指标摘要

#### 一、主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

是  否

	2013 年	2012 年	本年比上年增减(%)	2011 年
营业收入（元）	2,563,027,901.39	1,878,031,708.00	36.47%	1,656,353,720.39
归属于上市公司股东的净利润（元）	318,288,144.61	211,291,633.11	50.64%	157,316,820.64
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	305,036,433.54	207,662,952.78	46.89%	155,318,833.57
经营活动产生的现金流量净额（元）	463,270,771.81	225,335,309.27	105.59%	1,023,357.41
基本每股收益（元/股）	0.75	0.5	50%	0.37
稀释每股收益（元/股）	0.75	0.5	50%	0.37
加权平均净资产收益率（%）	20.13%	14.85%	5.28%	12.54%
	2013 年末	2012 年末	本年末比上年末增减(%)	2011 年末
总资产（元）	2,497,644,886.02	2,338,101,496.76	6.82%	1,756,241,584.68
归属于上市公司股东的净资产（元）	1,708,863,807.64	1,486,744,583.03	14.94%	1,372,323,880.70

#### 二、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	2013 年金额	2012 年金额	2011 年金额	说明
非流动资产处置损益(包括已计提资产减值准备的冲销部分)	-202,519.77	-464,094.19	71,579.47	
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)	7,127,020.17	5,684,015.47	3,061,800.00	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	8,612,409.34	348,000.00	973,445.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	331,527.23	-656,762.94	-848,043.70	
减: 所得税影响额	2,028,155.77	1,273,410.86	675,068.22	
少数股东权益影响额(税后)	588,570.13	9,067.15	585,725.48	
合计	13,251,711.07	3,628,680.33	1,997,987.07	--

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

适用  不适用

## 第四节 董事会报告

### 一、概述

#### (一) 市场环境和政策分析

花开花落。

这是一个分化的时代，2013年以来核心城市主流产品价格上涨明显与三四线城市去库存并行。

回顾全年，北京五环的房价已经成功迈入5万/平米的时代，这充分反映出来一线城市的涨幅；与此同时，我们调研了很多三四线城市，发现供给压力巨大而总量的需求有限，很多楼盘从年初到年底价格几乎没有怎么涨过，其中东北三省的三四线城市已经成为了不少开发商的梦魇，某些城市例如丹东的去化周期高达近7年，如果把未来的供应算上，那去化周期更是长得可怕；即使部分拥有产业集聚和人口集聚能力的二线大城市，例如供给非常巨大涨价压力不大的武汉、重庆和成都，部分开发商在当地的盈利水平也不高，其中还不乏知名房企。在一些传统的发达区域，例如苏南地区的苏锡常，因为外需的疲软最终导致房地产市场表现并不如意；而温州这样民间资本特别活跃的地方，也会因为民间资本危机导致房价的暴跌，与之对应的是在四大国有银行坏账里面，温州是排名第一的城市；即使在杭州这样的大家公认的1.5线城市，不少开发商在这里也面临着去化并不如意的挑战。

在这个分化的时代里面，我们也可以看到开发商的分化在加剧，集中度在显著地提升。由于核心城市主流产品供不应求的状态，刺激资金实力雄厚的主流开发商回归一二线城市，直接推升核心城市的地价，从而导致行业的进入门槛被抬高，因此在当前拿地越来越难的时候，大开发商凭着品牌和产品的号召力，有与地方政府谈判的实力，在拿地方面较中小开发商更加有优势；由于利率市场化的推进，当前市场利率双轨并轨推高利率中枢的趋势越加明显，刺激开发商更愿意从海外融入廉价资本，叠加国内以资产作为信用的融资现状使得大开发商拥有更高的额度，这样的开发商其IRR与融资成本的裂口更大，竞争优势更大。例如某公司项目18%的IRR要求，最低时其从香港能融到Libor加200~300多个BP的廉价资本；由于在公司管理、组织架构和发展前景等多方面的优势，吸引着更多的人才流向大的开发商；在行业整体利润率逐步走下坡路的趋势下，已经形成规模优势和成熟产品体系的大开发商在成本控制上优势明显，利润表现方面较中小开发商要好。上述这些，都是开发商集中度不断加速的原因。

同样的，我们也可以看到客户的分化。世联行已经累计了超过500万的客户信息，我们筛选出超过80万成交客户数据样本，基本覆盖了全国主要的新房成交城市，因此这些数据能够反映出当前市场的现状。我们的成交数据显示首次置业和改善型置业已经成为了目前市场的绝对主流；2012年至今的这一轮市场回暖，投资客占比基本上都处于15%以下的水平；2013年我们35岁以下的客户占我们所有成交客户的近65%；从我们各区域的销售面积段来看，144平米以下的产品基本上占到我们销售总量的85%以上，分月份上来看，144平米以下的产品的占比在最低的时候也有80%，高的时候该数值高达95%。投资客萎缩刚需爆发这样的分化局面，除了限购和支持首次置业等行业政策之外，80后婴儿潮的结婚高峰到来随之诞生的婚房需求更是客户分化最重要的内在因素。

面对2013年市场的变化，公司的经营策略随之做出了调整，成功地跨过3000亿销售额的门槛。同时，公司基于本身业务发展的特性，坚持规模化发展和地区公司的升级。公司主要的管理举措包括：

第一、代理通过执行大客户策略，持续提升大客户份额，同时公司加强代理在千亿城市的突破。通过各类工具箱的落地推广、呼叫中心协助作用的不断提升、对标杆公司研究及系统增效（代理ERP的开发及落地）来提升经营效能，加强标准化建设，实现有质量的规模增长。

第二、顾问通过组织架构的完善，成立了工商业务线和开发咨询线，综合业务部落地子公司，根据城市创新新业务品类，推动顾问业务持续增长。此外与恒安照护战略合作探索养老顾问。

第三、金融业务方面，推广家园云贷。全年放贷1.5亿，初步建立业务流程，产品细分，培训，微信平台建设。2013年金融业务已进驻城市11个，覆盖项目197个，成交的物业价值8亿。

第四、资产管理方面，成功收购北京安信行，此外新签全委托项目8个，合同签约金额为1.04亿。

#### (二) 未来展望

云卷云舒。

观察本届政府关于房地产政策的相关表述，不难发现政府试图向市场发出这样的信号：未来房地产市场会更加市场化，中央强调市场在资源配置中的决定性作用，建立城乡统一的建设用地市场，集体经营性建设用地出让、租赁、入股同地同权，加快推进房地产税立法并适时推进改革，这将意味着中央决意建立起房地产“市场归市场，保障归保障”的二元体系，加强对农民利益补偿的力度和以创新方式提升农民收入，加快联网速度试点和房地产税立法，这些长期性的措施将促进我国房地产市场平稳健康发展。我们预计未来的房地产市场预期稳定，市场的运行受到行政性调控的力度将越来越小。

政策之外，我们更加愿意谈谈行业的中长期未来。我们一直没有担心过市场中长期的表现，皆因中长期的需求没有问题。相比欧美日等国家，中国家庭部门的资产负债表杠杆率较低，有充足的加杠杆空间。中国城镇居民可支配收入还在持续增长，未来还有收入倍增计划保驾护航，能很好地支撑房地产中长期的基本面。即使从住户储蓄率走势来看，2009年之后已经走过了高位拐点，但是在可预见的未来里将会维持在一定的高位水平。这些都是我们对于行业中长期仍持有信心的重要原因。当然，由于住户储蓄率高位拐点已过，再加上中国家庭金融资产（含货币、权益、债务凭证和衍生品）规模爆发分流住宅的投资投机需求，我们预计未来房价上涨的幅度会逐步放缓，这是行业下半场的重要特征。如果加上三中全会关于房地产政策的相关表述，我们对于房地产市场未来的健康程度更加乐观。但是我们也知道，即使行业的中长期向上，但短期不时也会有些小调整，这也是行业正常的螺旋式上升的规律。

对于2014年市场的短期表现，我们也有一些自己的判断，但预测这些行业的总量数据意义并不大。我们更加相信，对于开发商而言，与其预测明天天气是否会变冷，不如多穿一件衣服；而且，在市场迈入分化的时代之后，市场总量变化带来的指导意义正在被进一步地削弱。在市场的供需关系层面，由于2013年土地成交情况处于让人满意的高位，则意味着2014年开发商推盘的货值会有明显的上升。再来看需求，我们一贯认为资金成本的抬升对于家庭部门的需求有影响，但不是唯一的因素，因为除了价格之外，还有首付比例、期限、预期收入等非价格因素带来的影响。更准确的说，家庭部门的需求曲线对资金成本的弹性没那么大。因此，利率的上浮要累积到比较大的幅度后（这是渐进的过程），才会导致需求出现显著衰退。2013年下半年以来，整体利率中枢开始缓慢抬升，进入四季度之后，长端利率隐然有加速的趋势。随着长端利率的走高，加上当前中国的货币易紧难松的大环境，使得我们开始对2014年的需求表示明确的担忧。总的来说，2014年行业的整体供给增加，估计面积要增加10%左右，而需求却有所衰退，我们相信行业整体的去化率会低于2013年，预测销售面积同比增长5%，全国均价增长5%，而销售金额增长10.2%，行业增速的显著下降将会带来较大冲击，会有部分加杠杆过度的开发商面临着去库存的压力，但龙头大开发商在这一轮回暖以来加杠杆比较谨慎，同时债务结构优化较好，其短债占比处于近年来的低位，对抗行业风险的能力较强。整体而言，行业将会实现软着陆，但城市分化和开发商分化的现象将更加明显。

我们意识到，中国房地产下半场在2014年正式拉开帷幕，移动互联网和房地产金融将会成为中国房地产下半场的重要方向。公司对此高度重视，并随之启动“祥云战略”。

在“祥云战略”下，公司将现有业务整合为三大集群：1、业主生活服务集群（To C集群），主要包括目前的住宅代理销售业务和经纪业务，代表着生活服务的入口，今年公司将以既已形成的全国化布局、品牌效应和新技术手段，扩大规模和增加客户粘性。2、机构客户服务集群（To B集群），主要包括公司的顾问策划业务、资产服务业务、写字楼租售和招商业务，公司将秉承服务创造价值的理念，以多年形成的高标准、集成化的服务链，承接机构客户服务外包的趋势。3、云端服务，目前主要是公司的金融服务业务，通过完善运营平台和组织建设，推动金融业务上量，并以开放的心态，扩展社区、养老、海外置业等服务。

2014年，两大主题：主营再突破，集团谋转型，并以此，拉开世联行第三个十年的崭新发展架构。

## 二、主营业务分析

### 1、概述

公司最近几期经营业绩情况如下：

项目	2013年	2012年	2011年
总营业收入（万元）	256,302.79	187,803.17	165,635.37
营业利润（万元）	46,994.75	29,994.52	27,249.26
利润总额（万元）	47,720.36	30,450.84	27,477.79
归属于上市公司股东的净利润（万元）	31,828.81	21,129.16	15,731.68
经营活动产生的现金流量净额（万元）	46,327.08	22,533.53	102.34
营业收入增长率	36.47%	13.38%	30.22%
归属于上市公司股东的净利润增长率	50.64%	34.31%	-34.93%

公司本期实现营业收入256,302.79万元，同比增长36.47%，本期归属于上市公司股东的净利润为 31,828.81万元，同比增长50.64%，主要是因为本报告期代理业务收入同比增长42.83%，顾问业务也稳步增长，从而确保了公司盈利的增长。

公司本期经营活动产生的现金流量净额为46,327.08万元，同比增长105.59%，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8.21亿元，增长48.38%；2）本期收回合作诚意金7,100万元。

公司回顾总结前期披露的发展战略和经营计划在报告期内的进展情况

请见第四节《董事会报告》第一点《概述》。

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

适用  不适用

### 2、收入

说明

#### (1) 营业收入按业务分类

项目	2013年		2012年		2011年	
	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例
代理销售业务	186,301.14	72.69%	130,432.12	69.45%	114,088.74	68.88%
增长率	42.83%		14.33%		26.13%	
顾问策划业务	47,334.67	18.47%	41,155.62	21.91%	47,310.88	28.56%
增长率	15.01%		-13.01%		51.92%	
资产服务业务	13,197.60	5.15%	9,207.10	4.90%	--	--
增长率	43.34%		--		--	
金融服务业务	6,985.92	2.73%	4,745.58	2.53%	--	--
增长率	47.21%		--		--	

经纪业务	1,883.14	0.73%	1,853.85	0.99%	3,846.28	2.32%
增长率	1.58%		-51.80%		-25.29%	
其他业务	600.32	0.23%	408.90	0.22%	389.47	0.24%
合计	256,302.79	100.00%	187,803.17	100.00%	165,635.37	100.00%

公司的主营业务收入中，代理、顾问业务收入合计占公司总营业收入的90%以上。2012年下半年以来，公司已实现代理销售额持续增长，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42.83%；随着房地产市场投资的复苏，公司顾问策划业务的收入规模也已经回升至2011年的水平。

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，2013年11月份开始新增合并了经营资产服务业务的北京安信行。本报告期，资产服务和金融服务两项业务分别为公司带来13,197.60万元和6,985.92万元的收入，占公司营业收入的5.15%和2.73%。

### 1) 代理销售业务收入

项目	2013年	2012年	2011年
新增签约代理项目面积（万m <sup>2</sup> ）	8,525.74	6,215.60	6,208.42
增长率	37.17%	0.12%	24.28%
已结算代理销售额（亿元）	2,217.28	1,569.14	1,336.50
增长率	41.31%	17.41%	31.56%
已结算代理销售面积（万m <sup>2</sup> ）	2,504.65	1,732.35	1,340.49
增长率	44.58%	29.23%	12.80%
代理销售业务收入（万元）	186,301.14	130,432.12	114,088.74
增长率	42.83%	14.33%	26.13%
代理收费平均费率	0.84%	0.83%	0.85%

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，在2012年下半年之后，公司代理业务的平均费率基本稳定。



2013年公司已实现代理销售额在各月的分布情况如下：

月份	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合计
2013年已实现的代理 销售额(亿元)	202	115	259	260	251	259	253	299	310	325	310	332	3,175
2012年已实现的代理 销售额(亿元)	39	98	138	138	222	192	190	168	220	219	226	261	2,111
2011年已实现的代理 销售额(亿元)	109	60	102	127	135	129	142	134	138	134	93	121	1,424

公司目前累计已实现但未结算的代理销售额约1,865亿元，将在未来的3至9个月为公司带来约14.4亿元的代理费收入；其中属于公司100%控股子公司的未结算代理销售额约1,677亿元，将在未来的3至9个月为公司带来约12.7亿元的代理费收入；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	2012年	2011年
顾问业务年度执行合约数(个)	1,042	737	718
其中：地方政府或土地运营机构策划项目数(个)	33	42	30
房地产开发商策划项目数(个)	1,009	695	688
顾问策划业务收入(万元)	47,334.67	41,155.62	47,310.88

本报告期，公司顾问策划业务收入同比增长15.01%，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，全国房地产开发投资86,013亿元，同比增长19.8%，增速比去年同期提高3.6个百分点；房地产开发企业土地购置面积38,814万平方米，同比增长8.8%；房屋新开工面积201,208万平方米，同比增长13.5%。

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

2013年，公司顾问业务年度执行合约数同比增加了305个，而单个合同的平均收入同比下降了18.65%，主要是由于顾问业务落地子公司后，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	2012年
新增签约的全委托物业管理项目个数	8	2
实际在管的全委托项目个数	58	10
在管的全委托项目实际收费面积(万平方米)	208.30	62.44
资产服务业务收入(万元)	13,197.60	9,207.10



继2012年公司通过并购青岛雅园涉足资产服务业务后，2013年11月份又新增合并了北京安信行，进一步拓展公司的资产服务规模，年末实际在管的全委托项目个数增加明显。2013年，公司实现资产服务业务收入13,197.60万元，同比增长43.34%。

报告期末在管全委托项目单位面积收费金额（即：收入除以收费面积）同比下降57.03%，主要原因是：1）除青岛雅园的收入数据外，北京安信行的收入数据自2013年11月份才开始纳入合并，因此本报告期的资产服务收入数据中只包括北京安信行11、12两个月的收入2,357.03万元；2）北京安信行的全委托项目的服务模式和青岛雅园不完全一致，北京安信行服务单个项目的收费类别相对较少，但其服务项目个数多、面积大，影响了公司整体单位面积收费额的计算。

#### 4) 金融服务业务

产品类型	2013年			2012年9-12月	
	金额（万元）	比重	增长率	金额（万元）	比重
小额贷款	4,422.97	63.31%	151.60%	1,757.96	37.04%
其中：家圆云贷	860.39	12.32%	--		
投资管理	848.16	12.14%	14.42%	741.30	15.62%
现金赎楼	1,657.97	23.73%	-16.65%	1,989.22	41.92%
其他金融服务	56.82	0.81%	-77.90%	257.10	5.42%
<b>合计</b>	<b>6,985.92</b>	<b>100.00%</b>	<b>47.21%</b>	<b>4,745.58</b>	<b>100.00%</b>

注：经营金融服务业务的盛泽担保、世联投资、小额贷款三家公司于2012年9月1日起纳入公司合并范围，因此2012年只列示9至12月份的收入数据。

2013年，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。

为了实现这一发展策略，公司对金融业务结构进行了调整，逐步放弃收益情况欠佳、风险较大的服务产品，集中精力开发新的房地产金融增值服务产品，如家圆云贷。该产品于2013年下半年推出，半年内为公司带来收入860.39万元，随着公司祥云战略的推进，该产品的规模将迅速放大，促进公司金融服务业务收入规模的增长。

#### 5) 经纪业务

项目	2013年	2012年	2011年
经纪业务分支机构数（个）	13	14	28
年成交总额（万元）	102,782.81	119,863.94	212,602.90
二手房成交套数（套）	645	1,075	1,090
经纪业务收入（万元）	1,883.14	1,853.85	3,846.28

2013年，公司将原经营经纪业务的世联行经纪并入深圳代理业务部管理，以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。转型后，经纪业务规模变化不大。

#### (2) 营业收入按地区分类

区域	2013年		2012年		2011年	
	金额(万元)	比例	金额(万元)	比例	金额(万元)	比例
华南区域	91,250.87	35.60%	72,524.89	38.62%	69,787.43	42.13%
增长率	25.82%		3.92%		17.23%	
华东区域	57,621.39	22.48%	39,911.08	21.25%	28,254.27	17.06%
增长率	44.37%		41.26%		23.55%	
华北区域	48,608.22	18.97%	30,754.18	16.38%	36,898.00	22.28%
增长率	58.05%		-16.65%		17.43%	
华中及西南区域	36,866.15	14.38%	28,215.75	15.02%	20,343.48	12.28%
增长率	30.66%		38.70%		170.51%	
山东区域	21,956.16	8.57%	16,397.27	8.73%	10,352.19	6.25%
增长率	33.90%		58.39%		76.69%	
合计	256,302.79	100.00%	187,803.17	100.00%	165,635.37	100.00%

为方便理解和对比，自本期开始，公司收入按区域来源的划分标准由原来公司的内部管理架构变更为参照国家行政地区的划分标准，同时上述比较各期的数据也按新的标准进行了调整，区域的划分标准详细如下：

华南区域：包括广东省、广西壮族自治区、海南省。

华东区域：包括江苏省、安徽省、浙江省、福建省、上海市、江西省。

华北区域：包括辽宁省、吉林省、黑龙江省、北京市、天津市、河北省、山西省、陕西省。

华中及西南区域：包括湖北省、湖南省、河南省、四川省、云南省、贵州省、重庆市。

山东区域：指山东省。

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，主营代理、顾问业务的子公司中，营业收入超过3,000万元的有23家，其中超过7,000万元的有15家，而去年同期分别只有17家和7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，其他区域齐头并进。

华北区域本报告期实现营业收入48,608.22万元，同比增长58.05%。一方面区域内成熟公司利用当地的市场契机继续扩大业务规模，营业收入稳步增长，市场占有率逐步提升，如西安、天津等城市；另一方面，区域中心的北京公司充分利用前期与区域大客户的合作机会，凭借自身业务能力和服务水平上的优势，获得客户的信任和认可，代理销售规模迅速扩大，使得北京公司的营业收入增长明显。

### (3) 营业收入按公司战略所规划的服务集群分类

服务类型	2013年		2012年		2011年	
	金额(万元)	比例	金额(万元)	比例	金额(万元)	比例
云端服务	6,985.92	2.73%	4,745.58	2.53%		
增长率	47.21%		--		--	
机构客户服务集群 (ToB集群)	66,054.42	25.83%	55,848.50	29.80%	52,278.29	31.64%
增长率	18.27%		6.83%		28.94%	
业主生活服务集群	182,662.13	71.44%	126,800.19	67.66%	112,967.61	68.36%

(ToC集群)						
增长率	44.06%		12.24%		31.06%	
合计	255,702.47	100.00%	187,394.27	99.99%	165,245.90	100.00%

云端服务，目前主要是公司的金融服务业务，该业务是公司2012年9月份新增合并的业务，基期比较数据较小，因此本期同比增长幅度较大，随着公司祥云战略的推进，家圆云贷产品的业务量将迅速扩大，将为公司的云端服务带来更高的营业收入。

机构客户服务集群（ToB集群）主要包括公司的顾问策划业务、资产服务业务、写字楼租售和招商业务，本报告期实现收入66,054.42万元，同比增长18.27%，增长速度较上年明显回升。主要原因是：1）公司充分利用品牌优势和专业能力，把握市场契机，本报告期顾问策划业务收入实现增长；2）公司通过并购的方式迅速扩大了资产服务业务的收入规模；3）写字楼租售和招商业务加速落地子公司，促进相关业务收入规模稳步增长。

业主生活服务集群（ToC集群）的收入占比最大，主要包括目前的住宅代理销售业务和经纪业务。公司代理销售规模的持续增长，为公司住宅代理销售业务收入的增长奠定了基础。

公司实物销售收入是否大于劳务收入

是  否

公司重大的在手订单情况

适用  不适用

公司报告期内产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用  不适用

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	358,728,050.51
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例（%）	14%

公司前5大客户资料

适用  不适用

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例（%）
1	万科企业股份有限公司	118,427,565.81	4.62%
2	恒大地产集团有限公司	100,103,381.46	3.91%
3	保利房地产（集团）股份有限公司	56,500,083.82	2.2%
4	中信房地产股份有限公司	46,889,980.42	1.83%
5	华侨城集团公司	36,807,039.00	1.44%
合计	——	358,728,050.51	14%

### 3、成本

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2013 年		2012 年		同比增减(%)
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	

			(%)		(%)	
房地产中介服务 业	工资奖金	1,213,171,745.31	73.61%	879,635,006.23	71.91%	37.92%

说明

### (1) 总体情况

公司最近各期的成本情况如下：

项目	2013年		2012年		2011年	
	金额 (万元)	占营业收入 的比重	金额 (万元)	占营业收入 的比重	金额 (万元)	占营业收入 的比重
营业收入	256,302.79	100.00%	187,803.17	100.00%	165,635.37	100.00%
增长率	36.47%		13.38%		30.22%	
营业成本	164,810.40	64.30%	122,319.84	65.13%	100,397.80	60.61%
增长率	34.74%		21.84%		45.65%	
营业成本中的工资奖金	121,317.17	47.33%	87,963.50	46.84%	72,086.40	43.52%
增长率	37.92%		22.03%		38.17%	
工资奖金占营业成本的比重	73.61%		71.91%		71.80%	

本报告期，营业成本同比增长34.74%，略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37.92%。一方面是因为公司代理销售规模同比增长了50.40%，要实现这一增长，公司人员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。由于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1.7个百分点，属于正常的变动。

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。

### (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			2012年			2011年		
	金额 (万元)	占比	毛利率	金额 (万元)	占比	毛利率	金额 (万元)	占比	毛利率
代理销售业务	64,179.88	70.15%	34.45%	44,926.27	68.61%	34.44%	43,380.13	66.50%	38.02%
增长率	42.86%		0.01%	3.56%		-3.58%	1.05%		-9.44%
顾问策划业务	19,896.94	21.75%	42.03%	15,686.92	23.96%	38.12%	23,514.03	36.04%	49.70%
增长率	26.84%		3.91%	-33.29%		-11.58%	55.15%		1.04%

资产服务业务	3,153.87	3.45%	23.90%	2,162.80	3.30%	23.49%	--	--	--
增长率	45.82%		0.41%	--		--	--	--	--
金融服务业务	4,409.26	4.82%	63.12%	2,927.51	4.47%	61.69%	--	--	--
增长率	50.61%		1.43%	--		--	--	--	--
经纪业务	-583.75	-0.64%	-31.00%	-487.27	-0.74%	-26.28%	-1,711.66	-2.62%	-44.50%
增长率	-19.80%		-4.72%	71.53%		18.22%	-3,065.98%		-45.62%
其他业务	436.19	0.48%	72.66%	267.10	0.41%	65.33%	55.07	0.08%	14.14%
合计	91,492.39	100.00%	35.70%	65,483.33	100.00%	34.87%	65,237.57	100.00%	39.39%

注:毛利=收入-成本

2013年,公司业务的综合毛利率平稳增长,较去年同期上升了0.83个百分点。业务毛利主要来源于代理销售业务和顾问策划业务,此两项业务贡献的毛利超过公司总毛利的90%,具体说明如下:

1) 本报告期,代理销售业务的毛利率基本与去年同期持平;

2) 顾问策划业务收入同比增长了15.01%,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子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26.84%,毛利率同比上升3.91个百分点。

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额(元)	37,120,331.68
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例(%)	10.75%

公司前5名供应商资料

√ 适用 □ 不适用

序号	供应商名称	采购额(元)	占年度采购总额比例(%)
1	深圳市友银物业发展有限公司	10,669,050.68	3.09%
2	国际商业机器(中国)有限公司	8,948,350.00	2.59%
3	深圳市华人国际旅行社有限公司	8,325,171.00	2.41%
4	深圳城市建筑装饰工程有限公司	6,300,000.00	1.83%
5	深圳中国国际旅行社有限公司	2,877,760.00	0.83%
合计	—	37,120,331.68	10.75%

公司前五名供应商的采购金额仅占公司2013年成本费用总额的1.94%。

#### 4、费用

本报告期其他费用类科目的变动情况如下表:

项目	2013年 金额(万元)	2012年 金额(万元)	变动幅度	主要变动说明
提取保险合同准备金净额	-325.39	138.43	-335.06%	主要因为公司金融服务的业务结构调整,本期融资性担保费收入和担保责任余额都大幅减少,因此本报告期冲回了前期已经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	14,334.89	10,679.05	34.23%	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	26,931.69	23,148.36	16.34%	
财务费用	-1,277.53	-1,621.68	21.22%	
资产减值损失	4,980.84	3,504.62	42.12%	增加的金额主要是小额贷款计提的贷款损失准备金。
营业外支出	177.81	235.46	-24.48%	
所得税费用	12,665.77	7,951.79	59.28%	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。

## 5、现金流

单位：元

项目	2013 年	2012 年	同比增减 (%)
经营活动现金流入小计	3,747,710,270.34	2,773,677,055.05	35.12%
经营活动现金流出小计	3,284,439,498.53	2,548,341,745.78	28.89%
经营活动产生的现金流量净额	463,270,771.81	225,335,309.27	105.59%
投资活动现金流入小计	5,344,379.88	1,997,449.91	167.56%
投资活动现金流出小计	167,844,048.60	66,107,480.74	153.9%
投资活动产生的现金流量净额	-162,499,668.72	-64,110,030.83	153.47%
筹资活动现金流入小计	2,000,000.00	51,500,000.00	-96.12%
筹资活动现金流出小计	357,956,736.97	96,659,798.07	270.33%
筹资活动产生的现金流量净额	-355,956,736.97	-45,159,798.07	688.22%
现金及现金等价物净增加额	-55,184,553.88	116,065,480.37	-147.55%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

√ 适用 □ 不适用

(1) 经营活动现金流入同比增长35.12%，主要是因为：1) 公司业务收入回款情况良好，较上年同期净增加82,130.57万元，同比增长48.38%；2) 本期收回了部分上年同期支付给开发商的战略合作诚意金共计7,100.00万元；3) 金融服务业务的垫资、贷款较上年同期增加10,307.37万元。

(2) 投资活动现金流入同比增长167.56%，主要是因为：1) 本报告期子公司山川投资收回对山川一号的投资100.00万元；2) 本报告期子公司盛泽担保收回华房数据的股利款112.13万元；3) 本报告期处置资产产生的现金流入增加123.21万元。

(3) 投资活动现金流出同比增长153.90%，主要是因为本报告期对外投资产生的现金流出增加了10,597.73万元，本报告期支付的投资款明细如下：1) 认购中城联盟股份支付款项4,456.00万元；2) 支付上海中城未来投资有限公司投资协议款5,000.00万元；3) 支付重庆纬联49%少数股权的收购款312.50万元；4) 收购北京安信行60%股权支付的投资款与购买日合并北京安信行时其账面货币资金之间的净额为3,763.95万元。

(4) 筹资活动现金流入同比下降96.12%，主要是因为本报告期公司收到银行借款200.00万元；上年同期系子公司世联投资

收到山川壹号的借款。

(5) 筹资活动现金流出同比增长270.33%，主要是因为本报告期偿还债务所支付的现金增加了24,350.00万元，本报告期偿还债务的明细如下：1) 偿还万凯华信借款16,000.00万元；2) 偿还招商银行借款2,650.00万元；3) 偿还山川壹号借款5,000.00万元；4) 偿还其他借款100.00万元；5) 山东世联归还其少数股东提供的资金支持600.00万元。

报告期内公司经营活动的现金流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

适用  不适用

### 三、主营业务构成情况

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年同期增减(%)	营业成本比上年同期增减(%)	毛利率比上年同期增减(%)
分行业						
房地产中介服务业	2,557,024,764.17	1,646,462,816.78	35.61%	36.45%	34.76%	0.81%
分产品						
代理销售业务	1,863,011,408.94	1,221,212,576.02	34.45%	42.83%	42.82%	0.01%
顾问策划业务	473,346,670.48	274,377,313.96	42.03%	15.01%	7.73%	3.91%
资产服务业务	131,976,038.96	100,437,362.95	23.9%	43.34%	42.58%	0.41%
金融服务业务	69,859,224.65	25,766,672.34	63.12%	47.21%	41.73%	1.43%
经纪业务	18,831,421.14	24,668,891.51	-31%	1.58%	5.37%	-4.72%
分地区						
华南区域	906,718,551.71	582,234,400.82	35.79%	25.55%	29.31%	-1.86%
华东区域	576,133,919.67	364,626,793.02	36.71%	44.37%	37.17%	3.32%
华北区域	485,979,173.94	339,916,289.54	30.06%	58.23%	57.81%	0.19%
华中及西南区域	368,631,532.12	231,788,677.37	37.12%	30.9%	24.28%	3.35%
山东区域	219,561,586.73	127,896,656.03	41.75%	33.91%	23.2%	5.06%

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

适用  不适用

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年同期增减(%)	营业成本比上年同期增减(%)	毛利率比上年同期增减(%)
分行业						
房地产中介服务业	1,873,942,799.90	1,221,780,584.76	34.8%	13.4%	22.1%	-4.65%
分产品						
代理销售业务	1,304,321,232.23	855,058,564.11	34.44%	14.33%	20.93%	-3.58%
顾问策划业务	411,556,217.67	254,686,978.98	38.12%	-13.01%	7.03%	-11.58%

资产服务业务	92,071,049.44	70,443,086.60	23.49%			
金融服务业务	47,455,808.35	18,180,746.24	61.69%			
经纪业务	18,538,492.21	23,411,208.83	-26.28%	-51.8%	-57.88%	18.22%
分地区						
华南区域	722,184,469.80	450,251,436.32	37.65%	3.83%	9.34%	-3.15%
华东区域	399,058,700.45	265,817,874.42	33.39%	41.24%	39.49%	0.84%
华北区域	307,129,853.88	215,394,814.75	29.87%	-16.42%	1.09%	-12.15%
华中及西南区域	281,606,550.57	186,505,363.19	33.77%	38.49%	55.94%	-7.41%
山东区域	163,963,225.20	103,811,096.08	36.69%	58.39%	58.22%	0.07%

#### 四、资产、负债状况分析

##### 1、资产项目重大变动情况

单位：元

	2013 年末		2012 年末		比重增减 (%)	重大变动说明
	金额	占总资产比例 (%)	金额	占总资产比例 (%)		
货币资金	958,460,010.94	38.37%	1,019,364,355.55	43.6%	-5.23%	
应收账款	462,820,001.81	18.53%	386,460,863.05	16.53%	2%	应收账款期末余额比期初余额增长了 19.76%，主要是因为本年度营业收入增长较大，导致期末应收账款相应增加。
投资性房地产	51,603,530.66	2.07%	41,112,045.23	1.76%	0.31%	
长期股权投资	55,630,000.00	2.23%	12,070,000.00	0.52%	1.71%	长期股权投资期末余额比期初增长了 360.89%，主要原因是：1) 本公司本期参与中城联盟增资扩股，投资 4,456.00 万元认购 4,000 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 100.00 万元。
固定资产	241,073,670.87	9.65%	223,806,105.23	9.57%	0.08%	固定资产期末余额比期初增长了 7.72%，主要原因是：1) 购置的沈阳世贸广场写字楼其中有 1,133.50 万元转入固定资产核算；2) 山东世联收到开发商以房抵付代理费的房产 826.38 万元。
应收票据	1,600,000.00	0.06%	3,035,526.09	0.13%	-0.07%	应收票据期末余额比期初下降了 47.29%，主要是因为期初的应收票据部分在本报告期内到期收回。
预付款项	17,726,608.52	0.71%	38,813,828.36	1.66%	-0.95%	预付款项期末比期初下降了 54.33%，主要是因为期初购置沈阳写字楼的预付款 2,218.42 万元转至资产核算。



应收股利		0%	1,121,311.57	0.05%	-0.05%	应收股利期末余额比期初下降了 100.00%，主要是因为本报告期子公司盛泽担保收回了其应收深圳华房数据技术有限公司的股利。
其他应收款	163,731,686.01	6.56%	268,445,181.08	11.48%	-4.92%	其他应收款期末余额比期初下降了 39.01%，主要原因是：1) 本期收回前期支付给开发商的战略合作诚意金共计 7,100.00 万元；2) 本期代付的垫资赎楼款比期初减少 6,871.00 万元。
贷款	221,317,066.54	8.86%	141,692,937.74	6.06%	2.8%	贷款期末余额比期初增长 56.19%，主要是因为子公司小额贷款本报告期发放的贷款增加。
其他流动资产	11,820,800.00	0.47%			0.47%	其他流动资产期末比期初增加 1,182.08 万元。主要是因为子公司小额贷款本报告期取得的客户抵偿贷款的房产。
无形资产	739,337.52	0.03%	186,520.85	0.01%	0.02%	无形资产期末余额比期初增长 296.38%，主要原因是：1) 本报告期新购买办公软件 113.80 万元；2) 基期比较数据较小。
商誉	169,752,180.13	6.8%	100,752,180.13	4.31%	2.49%	商誉期末余额比期初增长 68.48%，增加的金額是本报告期新增购并北京安信行而产生的。
长期待摊费用	20,462,083.36	0.82%	10,344,776.06	0.44%	0.38%	长期待摊费用期末余额比期初增长 97.80%，主要是因为深圳公司搬迁办公地点，新写字楼的装修费用在本报告期转入摊销。
递延所得税资产	120,907,909.66	4.84%	90,895,865.82	3.89%	0.95%	递延所得税资产期末余额比期初增长 33.02%，主要是因为期末依据税法规定确认递延所得税而增加，特别是已列支成本费用但尚未发放的薪资产生的递延所得税。

## 2、负债项目重大变动情况

单位：元

	2013 年		2012 年		比重增减 (%)	重大变动说明
	金额	占总资产比例 (%)	金额	占总资产比例 (%)		
短期借款	1,000,000.00	0.04%	25,500,000.00	1.09%	-1.05%	短期借款期末余额比期初下降了 96.08%，主要是因为本报告期归还了期初的银行借款。
应付账款	28,143,908.46	1.13%	19,567,571.17	0.84%	0.29%	应付账款期末余额比期初增长 43.83%，主要是因为本报告期末资产服务业务应付未付的采购款和服务款增加。
预收款项	34,891,856.38	1.4%	18,616,148.67	0.8%	0.6%	预收款项期末余额比期初增长 87.43%，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。
应付股利			8,428,537.44	0.36%	-0.36%	应付股利期末余额比期初下降了 100.00%，主要原因是：1) 四川嘉联支付了期初应付给少数股东的利润分配款；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。
应付职工薪酬	426,316,986.14	17.07%	338,822,222.33	14.49%	2.58%	应付职工薪酬期末余额比期初增长了 25.82%，主要是因为本报告期公司经营规模和盈利增长，期末计提暂未发放的工资、奖金增加。
应交税费	177,909,379.07	7.12%	144,539,742.02	6.18%	0.94%	应交税费期末余额比期初增长了 23.09%，主要是因为本报告期公司经营规模和盈利增长，期末计提暂未发放的营业税金和企业所得税增加。
其他应付款	56,142,864.27	2.25%	268,421,407.45	11.48%	-9.23%	其他应付款期末余额比期初下降了 79.08%，主要原因是：1) 归还万凯华信借款 16,000.00 万元；2) 归还山川壹号借款 5,000.00 万元；3) 山东世联归还其少数股东提供的资金支持 600.00 万元。
担保赔偿准备		0%	2,211,481.40	0.09%	-0.09%	担保赔偿准备期末余额比期初下降了 100.00%，主要是因为公司担保赎楼业务的担保责任，已全部解除，原计提的准备金按公司会计政策的规定冲回。
未到期责任准备	139,034.72	0.01%	1,181,413.88	0.05%	-0.04%	未到期责任准备期末余额比期初下降了 88.23%，主要是因为公司金融服务的业务结构调整，本期融资性担保费收入的大幅减少，原计提的准备金按公司会计政策的规定冲减。

## 五、核心竞争力分析

### (一) 规模优势

上市四年来，世联行坚持规模化战略，通过自营和外延实现快速发展。2013年世联行代理销售额达到3,175亿元，市场份额提升至3.9%；顾问业务收入再创新高。世联行主营业务规模的绝对领先，为世联行面对未来市场、产品、客户及消费者的变化而做出调整及转变，以及世联行逐步叠加新业务品类，构建房地产服务平台，建立了坚实的基础。

### (二) 全国布局优势

截止2013年，公司已在全国设立了58家子公司，基本覆盖全国所有核心城市，构建了灵活的“区域+直辖区”管控结构。世联行在上市以来坚持主营业务的城市升级战略，通过大客户战略、以客户为导向的业务拉动策略以及业务流程标准化和工具化策略，借助全国性的品牌优势和当地标杆项目，推动地区公司规模升级，在当地市场取得领先地位。2013年有13家子公司（含控股公司）销售额过百亿，17家公司收入过5000万，世联行全国布局优势逐步显现。

### (三) 知识管理系统的平台共享优势

公司注重知识经验的沉淀与推广，已经建立了公司内部的知识管理系统，同时建立了和市场信息、客户资料相关的资

源数据库，有效地实现了公司内部平台共享。2013年，世联行与国际机器商业公司（IBM）战略合作，共同打造面向小业主客户需求及服务的信息系统。

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

#### （四）品牌优势

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

世联行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。

此外，公司凭借多年积累的行业经验及专业能力，出版了一系列房地产市场专业研究的书籍，在行业内具有较强的影响力。截至2013年，本公司面向机构客户，公开发行房地产专业图书42本；出版世联地产评论47期。

#### （五）组织和团队优势

公司早在2010年便开始变革组织结构，将组织变革成扁平灵活的矩阵式组织。矩阵组织的建立使得公司有基础将各业务线落地地区公司，面向客户提供综合房地产服务。同时，也将地区公司变成了综合利润中心，以激发地区公司本土化、综合化发展的自主性。2013年，世联行继续推行组织的扁平化，将管理和决策下沉，有效提升公司运营效率。

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。世联行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，形成了管理与文化相结合的团队优势。

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

## 六、投资状况分析

### 1、对外股权投资情况

#### （1）对外投资情况

对外投资情况		
报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度（%）
195,796,672.00	227,203,787.07	-13.82%
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%
上海中城未来投资有限公司	实业投资，创业投资，投资管理，资产管理，投资咨询	
固安世联	房屋经纪服务	100%
廊坊世联	房地产经纪	100%

香港世联		100%
北京安信行	接受委托从事物业管理，科技产品的技术咨询、技术服务；出租房屋；开办机动车停车场；从事房地产经纪业务；房地产营销策划；经纪信息咨询；销售五金交电、化工产品、装饰材料、日用品。	60%
重庆纬联	房地产信息咨询、物业管理咨询服务	100%
海南世联	房地产咨询、房地产代理、房地产经纪服务	100%
世联资管	受托投资管理、投资管理；物业管理；物业信息咨询	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	5,003.05
已累计投入募集资金总额	40,638.22
报告期内变更用途的募集资金总额	6,090.61
累计变更用途的募集资金总额	6,090.61
累计变更用途的募集资金总额比例（%）	10.14%

#### 募集资金总体使用情况说明

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。截至2013年12月31日，公司募集资金存款余额238,070,160.58元，其中本金197,638,482.42元，存款利息收入40,431,678.16元，具体存放情况如下：

- 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：0元，利息收入款：7,283.55元，账户余额：7,283.55元；
- 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：0元，利息收入款：20,999.77元，账户余额：20,999.77元；
- 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，利息收入款：60,073.17元，账户余额：60,073.17元；
- 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：0元，利息收入款：108,740.74元，账户余额：108,740.74元；
- 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：0元，利息收入：2,324,582.26元，账户余额：2,324,582.26元；
- 6) 开户银行：中国建设银行深圳市分行田背支行，活期存款银行账号：44201514500059105375，已销户，款项转至招商银行深圳分行的活期存款银行账户755903042310408
- 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：141,932,700.00元，利息收入：

14,715,781.09 元，账户余额：156,648,481.09 元；

8) 开户银行：招行深圳分行，七天通知存款及定期存款，募集资金金额：55,705,782.42 元，利息收入：23,194,217.58 元，账户余额：78,900,000.00 元。

公司的募集资金投资于顾问代理业务全国布局项目、集成服务管理平台项目、人力发展与培训中心项目和品牌建设项目。截至本报告期末，这 4 个项目累计使用募集资金为人民币 8,149.84 万元，其中本报告期内投入募集资金为人民币 3.05 万元；本报告期公司变更了人力发展与培训中心项目和品牌建设项目的募集资金用途，将其截至 2013 年 6 月 30 日尚未使用的募集资金 6,090.61 万元及其用账户的利息净额 459.39 万元用于资产服务业务布局项目，本报告期内新项目的实际使用资金 5,000 万元；截至本报告期末，超募资金已累计使用了人民币 27,488.38 万元。因此，截至 2013 年 12 月 31 日，公司已累计投入的募集资金总额为人民币 40,638.22 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	9,592.32	否	否
集成服务管理平台项目	否	5,732.4	5,732.4	3.05	2,242.45	39.12%	2012 年 08 月 28 日		否	否
人力发展与培训中心项目	是	4,248	1,396.38		1,396.38	100%	2012 年 08 月 28 日		否	否
品牌建设项目	是	4,550	1,311.01		1,311.01	100%	2012 年 08 月 28 日		否	否
承诺投资项目小计	--	31,923.67	25,833.06	3.05	8,149.84	--	--	9,592.32	--	--
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	1,738.43	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	-203.87	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	220.11	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 28 日	1,198.85	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	-339.78	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	-957.64	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	185.63	否	否
超募资金投向小计	--	27,497.55	27,488.38		27,488.38	--	--	1,841.73	--	--
合计	--	59,421.22	53,321.44	3.05	35,638.22	--	--	11,434.05	--	--
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，截至 2013 年 12 月 31 日累计投入 3,200 万元；专户存款余额为 15,897.31 万元，其中本金可用余额 14,193.27 万元，利息收入 1,704.04 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布局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 13,360 万元进行布局，两部分合计投入 16,560 万元，与原募投项目的资金总额基本一致。在公司上市后至 2013 年 12 月 31 日这期间，采用自有资金投资新设或并购的子公司共计为公司创造了净利润 10,808.45 万元。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《2013 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分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分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>公司上市以来有效利用资源把握发展机会，业绩规模已大幅提升。2013 年实现净利润 31,828.81 万元，较上市前一年 2008 年净利润 7,973.06 万元增长 299.20%，公司整体效益表现良好。</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 4,949.84 万元；将人力发展与培训中心项目和品牌建设项目尚未使用的募集资金用于布局资产服务业务，截至本报告期末累计投入 5,000.00 万元，其中使用募集资金 4,638.98 万元，使用利息 361.02 万元；专户存款余额为 5,753.70 万元，其中本金可用余额 4,941.58 万元，利息收入 812.12 万元。</p> <p>公司自 2009 年上市以来，房地产市场在持续的宏观调控下运行，公司代理收入结算周期加长，从而影响了公司收入，进而影响了公司利润。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。</p> <p>针对剩余募集资金的使用问题，公司积极考虑新的方案。2013 年 9 月 12 日，公司召开了 2013 年第一次临时股东大会，审议通过了《关于部分变更募集资金投资项目议案》，同意公司部分变更募集资金投资项目，将人力发展与培训中心项目和品牌建设项目尚未使用的募集资金用于布局资产服务业务，即通过深圳世联兴业资产管理有限公司（以下简称“世联资管”）收购北京安信行物业管理有限公司（以下简称“北京安信行”）60%的股权，股权收购价款为人民币 7,800 万元，其中使用自有资金投入 1,250</p>									

	万元,使用原项目尚未使用的募集资金投入 6,090.61 万元、原项目专用账户的利息净额投入 459.39 万元。本报告期,新项目已经实际使用募集资金及其利息款项共计 5,000 万元,详细情况请见本报告中关于募集资金项目变更的内容。
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,截至 2013 年 12 月 31 日,超募资金已累计使用 27,488.38 万元;账户余额 2,156.00 万元,其中本金可使用余额 629 万元,利息收入 1,527.00 万元。超募资金投入情况说明如下:</p> <p>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》,同意公司以超募资金 4,000 万元收购信立怡高 51%的股权,截至 2013 年 12 月 31 日,股权转让款已经按协议约定支付完毕,该公司于 2010 年 5 月 31 日起纳入公司合并范围。信立怡高(后更名为山东世联)为公司第一家并购的企业,为公司主营业务的并购整合工作积累了经验。整合初期,该公司业绩增长不明显,但经过磨合,山东世联的经营已经步入正轨,业绩增长迅速,2013 年为公司实现的效益同比增长了 96.58%。</p> <p>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》,同意公司使用超募资金 4,608 万元对盛泽担保进行增资,增资后公司持有盛泽担保 37.5%的股权,增资款已于 2010 年 5 月 24 日按合同约定支付完毕。此次投资项目的实施有助于公司扩大规模,探讨和发展日益增长的存量市场业务、延展产业链的尝试,符合公司战略方向。由于之后二手楼交易量受市场调整的影响出现下滑,同时银行信贷政策从支持传统的个人按揭业务调整为偏向于经营性贷款,另外随着经济环境的变化,中小企业经营困难加大,与中小企业相关的过桥类产品的风险加大,为控制风险,公司主动控制了业务规模,因而影响了效益的增长。</p> <p>3、2011 年 8 月 10 日公司第二届董事会第九次会议审议通过了《关于使用超募资金收购青岛雅园物业管理有限公司的议案》,同意公司使用超募资金支付青岛雅园物业管理有限公司的股权转让款 2,100 万元,截至 2013 年 12 月 31 日,股权转让款已经支付完毕,青岛雅园于 2012 年 1 月 1 日起纳入公司合并范围。进军高端资产服务领域,是公司实现房地产综合服务商的战略定位,延展业务服务范围的重要举措。资产服务业务主要特点是收入受经济周期波动的影响很小,但毛利率水平相对较低,公司对资产服务业务的发展策略正随着业务的开展同步在探索和研究中,实现业绩增长需要一个过程。</p> <p>4、2011 年 8 月 10 日公司第二届董事会第九次会议审议通过了《关于使用超募资金支付四川嘉联兴业地产顾问有限公司和重庆纬联地产顾问有限公司剩余股权转让款的议案》,同意公司在满足股权转让协议约定条件的前提下使用超募资金支付四川嘉联股权转让款余款 1,000 万元以及重庆纬联的股权转让款余款 1,300 万元。根据协议约定,重庆纬联 2011 年的经营业绩未达到要求,该笔余款将不再支付;四川嘉联的款项根据协议约定须按比例支付,调整后的应付金额为 990.83 万元,该笔款项已于 2012 年 5 月 18 日支付。四川嘉联于 2011 年 2 月 28 日纳入公司合并范围,项目实现效益的情况目前仍处于评估的期限内。受市场波动和磨合的影响,四川嘉联在并购初期出现过业绩回落的情况,但随着整合工作的逐步深入,四川嘉联的经营明显增长,2013 年为公司实现的效益同比增长了 176.66%。</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。三家公司的业务密切关联,因此将其整体视为一个资产组,并于 2012 年 8 月 31 日起纳入公司合并范围。</p>

	自并购后公司对金融业务结构进行了调整，逐步放弃收益情况欠佳、风险较大的服务产品，从而导致该三家公司业绩有短暂下滑；但公司积极探索利用主营业务机构客户和小业主客户资源，集中精力开发新的房地产金融增值服务产品，如 2013 年下半年推出的家圆云贷产品。随着公司祥云战略的推进，该产品的业务规模将迅速放大，促进公司金融服务业务收入规模的增长。
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	适用 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。
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	适用 募集资金项目结余资金 19,763.85 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。
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）募集资金变更项目情况

单位：万元

变更后的项目	对应的原承诺项目	变更后项目拟投入募集资金总额(1)	本报告期实际投入金额	截至期末实际累计投入金额(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	变更后的项目可行性是否发生重大变化
资产服务业布局项目	人力发展与培训中心项目及品牌建设项目	6,550	5,000	5,000	76.34%	2013 年 11 月 01 日	0	是	否
合计	--	6,550	5,000	5,000	--	--	0	--	--



<p>变更原因、决策程序及信息披露情况说明(分具体项目)</p>	<p>1、变更原因</p> <p>公司自 2009 年上市以来，房地产市场持续在宏观调控政策下运行，以致公司代理收入结算周期加长，进而影响到公司收入及利润。由于人力发展与培训中心项目和品牌建设项目系费用化支出，如果仍然按照原募投计划投入，将会影响公司当期利润，所以公司有意控制投入进度，并采取以下措施完成相应的工作：</p> <p>(1) 人力资源的日常培训工作利用公司现有场所。</p> <p>(2) 图书出版、品牌运营等的主要工作由内部自行完成。</p> <p>因此，人力发展与培训中心项目和品牌建设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。</p> <p>根据公司的总体规划，实现从单一业务领先，到多业务领先，最后到集成服务和企业外包服务领先，构建房地产集成服务平台，在此发展过程中，资产服务业务将成长为公司新的增长点。为了支持公司的战略发展，现将人力发展与培训中心项目和品牌建设项目尚未使用的募集资金用于布局资产服务业务，即通过“世联资管”收购安信行 60% 的股权。</p> <p>2、决策程序及信息披露情况</p> <p>(1) 公司于 2013 年 8 月 22 日召开第二届董事会第二十五次会议，审议通过《关于收购北京安信行物业管理有限公司 60% 股权的议案》和《关于部分变更募集资金投资项目议案》，同意公司部分变更募集资金投资项目，将人力发展与培训中心项目和品牌建设项目尚未使用的募集资金用于布局资产服务业务，即通过“世联资管”收购北京安信行 60% 的股权，拟收购北京安信行物业管理有限公司 60% 股权的价款为人民币 7,800 万元，其中使用自有资金投入 1,250 万元，使用原项目尚未使用的募集资金投入 6,090.61 万元、原项目专用账户的利息净额投入 459.39 万元，此两项议案需提交公司股东大会审议；公司第二届董事会第二十五次会议决议公告编号为：2013-035。</p> <p>(2) 公司于 2013 年 9 月 12 日召开 2013 年第一次临时股东大会，审议通过《关于收购北京安信行物业管理有限公司 60% 股权的议案》和《关于部分变更募集资金投资项目议案》，2013 年第一次临时股东大会决议公告编号为：2013-042。</p>
<p>未达到计划进度或预计收益的情况和原因(分具体项目)</p>	<p>1) 公司于 2013 年 9 月 12 日召开 2013 年第一次临时股东大会，审议通过《关于收购北京安信行物业管理有限公司 60% 股权的议案》和《关于部分变更募集资金投资项目议案》，同意公司部分变更募集资金投资项目，将人力发展与培训中心项目和品牌建设项目尚未使用的募集资金用于布局资产服务业务，即通过“世联资管”收购北京安信行 60% 的股权，股权收购价款为人民币 7,800 万元，其中使用自有资金投入 1,250 万元，使用原项目尚未使用的募集资金投入 6,090.61 万元、原项目专用账户的利息净额投入 459.39 万元。</p> <p>2) 2013 年 8 月 5 日，世联资管同北京安信行原股东张大可、陈玥在深圳签订目标公司为北京安信行的股权转让协议，以人民币 7,800 万元收购北京安信行 60% 的股权。股权转让价款分四期支付，第一期支付 1,250 万元，第二期支付 5,000 万元，第三期支付 1,250 万元，第四期支付 300 万元。本次收购所需的资金，其中使用自有资金投入 1,250 万元，使用募集资金及利息 6,550 万元，截至 2013 年 12 月 31 日，股权收购价款的支付符合协议约定的进度。</p> <p>3) 按照股权转让协议的约定，2013 年的北京安信行的净利润归其原股东所有，因此本报告期该项目实现的归属上市公司股东的损益为 0，符合预计情况。</p>

变更后的项目可行性发生重大变化的情况说明	不适用
----------------------	-----

### 3、主要子公司、参股公司分析

主要子公司、参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	所处行业	主要产品或服务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
山东世联（合并）	子公司	中介服务业	代理销售及顾问策划业务	1000 万元	106,939,744.23	68,652,045.70	169,754,456.12	46,608,056.91	34,086,785.19
西安世联	子公司	中介服务业	代理销售及顾问策划业务	412.5 万元	59,531,592.54	32,583,367.12	111,110,912.27	35,649,144.99	26,620,720.28
四川嘉联（合并）	子公司	中介服务业	代理销售及顾问策划业务	100 万元	48,096,171.36	25,006,867.27	96,422,697.23	30,787,714.61	23,506,867.27
天津世联	子公司	中介服务业	代理销售及顾问策划业务	82.7 万元	45,130,631.39	23,832,647.75	85,173,094.09	29,482,059.17	22,031,131.40
东莞世联	子公司	中介服务业	代理销售及顾问策划业务	100 万元	47,766,779.93	26,749,701.12	81,265,155.20	28,577,962.84	21,316,298.33

主要子公司、参股公司情况说明

公司单个子公司的经营业绩占公司合并经营业绩的比重均不大，单个子公司的经营情况的变化对公司合并经营业绩不会构成重大影响，上表列示的是公司2013年净利润在2,000万元上的子公司情况。

报告期内取得和处置子公司的情况

适用  不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司目的	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产和业绩的影响
北京安信行	业务拓展需要	股权收购	本公司持有北京安信行 60%的股权，北京安信行于 2013 年 11 月 1 日起纳入公司合并范围，本报告期，北京安信行实现营业收入 23,570,302.31 元，净利润 2,569,386.17 元，按协议约定，北京安信行 2013 年的净利润归属原股东所有。
惠州世联先锋	业务拓展需要	投资新设	本公司持有惠州世联先锋 100%的股权，本报告期，惠州世联先锋实现营业收入 900,223.55 元，净利润 398,053.55 元。
世联资管	业务拓展需要	投资新设	本公司持有世联资管 100%的股权，本报告期，世联资管实现营业收入 1,098,636.00 元，净利润 683,397.51 元。
太原世联	业务拓展需要	投资新设	本公司持有太原世联 100%的股权，本报告期，太原世联实现营业收入 5,035,372.95 元，净利润 736,372.55 元。
石家庄世联	业务拓展需要	投资新设	本公司持有石家庄世联 100%的股权，本报告期，石家庄世联实现营业收入 5,163,096.00 元，净利润-2,082,967.93 元。

固安世联	业务拓展需要	投资新设	本公司持有固安世联 100% 的股权，本报告期，固安世联实现净利润 -1,331.36 元，暂未产生收入。
廊坊世联	业务拓展需要	投资新设	本公司持有廊坊世联 100% 的股权，本报告期，廊坊世联实现净利润 -7,421.42 元，暂未产生收入。
海南世联	业务拓展需要	投资新设	本公司持有海南世联 100% 的股权，本报告期，海南世联实现净利润 -3,601.68 元，暂未产生收入。
香港世联	业务拓展需要	投资新设	本公司持有香港世联 100% 的股权，本报告期，香港世联实现净利润 2.80 元，暂未产生收入。
重庆世联	未正式开展经营	工商注销	本公司持有重庆世联 100% 的股权，本报告期，重庆世联实现净利润 -5,978.47 元，没有产生收入。
宁都世联	项目经营已经结束	工商注销	本公司持有宁都世联 100% 的股权，本报告期，宁都世联实现净利润 -285,052.22 元，没有产生收入。

## 七、公司未来发展的展望

请见第二节《公司简介》第六点《回顾与展望》。

## 八、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

本报告期，本集团合并报表范围新增9家合并单位，因工商注销减少2家合并单位（包括三级子公司），具体情况如下：

1、根据公司投资委员会决议，本报告期公司先后于深圳、惠州、太原、石家庄、固安、廊坊、海口、香港投资新设了子公司，这些子公司分别是：世联资管、惠州世联先锋、太原世联、石家庄世联、固定世联、廊坊世联、海南世联、香港世联。

2、根据第二届董事会第二十五次会议审议通过，本公司之全资二级子公司世联资管于2013年8月5日与北京安信行公司自然人股东张大可、陈玥签订《股权转让协议》，以人民币7,800万元收购北京安信行60%的股权。收购完成后，世联资管持有北京安信行60%的表决权。由于世联资管在北京安信行董事会中占多数表决权，从而能够对其财务和经营决策实施控制，本公司将北京安信行纳入合并财务报表的合并范围。

3、本报告期，重庆世联、宁都世联（本公司之三级子公司）已经办理完工商注销手续，不再纳入公司合并范围。

## 九、公司利润分配及分红派息情况

报告期内利润分配政策特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用  不适用

公司严格执行了《公司章程》中与利润分配相关的条款。

现金分红政策的专项说明	
是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求：	是
分红标准和比例是否明确和清晰：	是
相关的决策程序和机制是否完备：	是
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用：	是
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护：	是

现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明：	是
------------------------------	---

公司近 3 年（含报告期）的利润分配预案或方案及资本公积金转增股本预案或方案情况

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

2013年4月18日，本公司2012年度股东大会审议通过的《2012年度利润分配预案》，以公司2012年末总股本326,400,000股为基数，向全体股东每10股送红股3股，派3.00元人民币现金（含税）。

本公司2014年3月21日召开的第三届董事会第七次会议审议通过了本公司2013年利润分配预案：以2013年12月31日的总股本424,320,000股为基数，拟按每10股派发现金股利人民币1.00元（含税），现金红利合计42,432,000.00元。同时以2013年12月31日的总股本424,320,000股为基数，向全体股东按每10股送4股红股，合计送红股169,728,000.00股，以资本公积向全体股东每10股转增4股，合计转增股本169,728,000.00股。本次利润分配后，公司总股本变更为763,776,000.00股。

公司近三年现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率（%）
2013 年	42,432,000.00	318,288,144.61	13.33%
2012 年	97,920,000.00	211,291,633.11	46.34%
2011 年	78,336,000.00	157,316,820.64	49.8%

公司报告期内盈利且母公司未分配利润为正但未提出现金红利分配预案

适用  不适用

## 十、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

每 10 股送红股数（股）	4
每 10 股派息数（元）（含税）	1.00
每 10 股转增数（股）	4
分配预案的股本基数（股）	424,320,000
现金分红总额（元）（含税）	42,432,000.00
可分配利润（元）	271,561,765.83
现金分红占利润分配总额的比例（%）	20%
现金分红政策：	
公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
<p>本公司 2014 年 3 月 21 日召开的第三届董事会第七次会议审议通过了本公司 2013 年利润分配预案：以 2013 年 12 月 31 日的总股本 424,320,000 股为基数，拟按每 10 股派发现金股利人民币 1.00 元（含税），现金红利合计 42,432,000.00 元。同时以 2013 年 12 月 31 日的总股本 424,320,000 股为基数，向全体股东按每 10 股送 4 股红股，合计送红股 169,728,000.00 股，以资本公积向全体股东每 10 股转增 4 股，合计转增股本 169,728,000.00 股。本次利润分配后，公司总股本变更为 763,776,000.00 股。</p>	

## 十一、社会责任情况

不适用

上市公司及其子公司是否属于国家环境保护部门规定的重污染行业

是  否  不适用

上市公司及其子公司是否存在其他重大社会安全问题

是  否  不适用

报告期内是否被行政处罚

是  否  不适用

## 十二、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；子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、部分子公司市场占有率、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
2013年07月12日	公司	实地调研	机构	上海泽熙投资管理有限公司	近期市场情况
2013年08月26日	公司	电话沟通	机构	信基金、光大保德信基金、广发基金、海富通基金、华安基金、华宝兴业基金、华夏基金、嘉实基金、	公司对电商看法；对巴菲特收购小型地产代理公司的看法；CBRE的盈利模式；公司二手业务方面的考虑等

				交银施罗德基金、金鹰基金、景顺长城基金、摩根士丹利华鑫基金、南方基金、上投摩根基金、易方达基金、银华基金、人保资产、泰康资产、华夏人寿、安邦保险、生命人寿、上海朱雀投资、景顺资产	
2013年08月27日	公司	实地调研	机构	海通证券、高瓴资本、华夏基金、诺安基金、摩根士丹利华鑫基金、深圳鼎诺投资、国信证券、兰权资本、金鹰基金、万家基金、民生证券、长城证券、上海从容投资管理公司	了解公司对养老地产的看法；结算周期情况；资产服务业务情况；公司未来战略。
2013年08月28日	公司	实地调研	机构	景顺长城	了解公司近期经营情况；市场情况；未来战略。
2013年09月05日	公司	实地调研	机构	国泰君安、南方基金、景顺长城基金、东莞证券、第一创业证券、易方达基金、深圳富安达投资公司	未来十年房地产市场判断；未来战略；与恒安护照的合作方式；资产服务未来占比。

## 第五节 重要事项

### 一、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。

### 二、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。

### 三、资产交易事项

#### 1、收购资产情况

交易对方或最终控制方	被收购或置入资产	交易价格(万元)	进展情况(注2)	对公司经营的影响(注3)	对公司损益的影响(注4)	该资产为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比率(%)	是否为关联交易	与交易对方的关联关系(适用关联交易情形)	披露日期(注5)	披露索引
北京安信行	60%股权	7,800	已涉及的资产产权已全	通过此次收购,有利于丰富公司资产服务业务的产品线,完善产业布局,推动公司资产服务业务的战略实施;有利于公司获得优质的企业客户资源,利用全国化的平台为客户提供更全面的专业化服务,更好的满足客户需求,从而创造更好的经济效益和社会效益。	按照股权转让协议的规定,北京安信行 2013 年的经营业绩归老股东享有。	0%	否	不适用	2013 年 08 月 26 日	公告编号: 2013-033; 公告名称:《关于收购北京安信行物业管理有限公司 60%股权的公告》; 公告披露网站: <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>

## 2、企业合并情况

(1) 本公司本年度无通过同一控制下企业合并取得的子公司的情况；

(2) 通过非同一控制下企业合并取得的子公司的情况：

2013年8月22日，公司第二届董事会第二十五次会议审议通过了《关于收购北京安信行物业管理有限公司60%股权的议案》，同意公司通过全资子公司世联资管收购北京安信行60%的股权；2013年8月5日，世联资管同北京安信行原股东张大可、陈玥在深圳签订目标公司为北京安信行的股权转让协议；2013年9月12日，该议案提交公司2013年第一次临时股东大会审议通过。2013年10月16日，北京安信行完成工商变更登记手续，公司将购买日确定为2013年11月1日。

2013年8月26日，公司披露了《关于收购北京安信行物业管理有限公司60%股权的公告》，公告编号：2013-033，披露网站：<http://www.cninfo.com.cn/>。

## 四、公司股权激励的实施情况及其影响

报告期内未实施股权激励。

## 五、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，完成收购后该事项构成了关联交易，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，本报告期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。					

## 六、重大合同及其履行情况

### 1、担保情况

单位：万元



公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 （协议签署 日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保 （是或 否）
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 （协议签署 日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保 （是或 否）
小额贷款	2013 年 08 月 22 日	2,500	2013 年 11 月 12 日	100	连带责任保 证	从保证合同 生效日起至 综合授信额 度合同履行 期限届满之 日后两年。	否	否
报告期内审批对子公司担保额 度合计（B1）		2,500		报告期内对子公司担保实际 发生额合计（B2）		100		
报告期末已审批的对子公司担 保额度合计（B3）		2,500		报告期末对子公司实际担保 余额合计（B4）		100		
公司担保总额（即前两大项的合计）								
报告期内审批担保额度合计 （A1+B1）		2,500		报告期内担保实际发生额合 计（A2+B2）		100		
报告期末已审批的担保额度合 计（A3+B3）		2,500		报告期末实际担保余额合计 （A4+B4）		100		
实际担保总额（即 A4+B4）占公司净资产的比例（%）				0.06%				
其中：								
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）				0				
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债 务担保金额（D）				100				
担保总额超过净资产 50% 部分的金额（E）				0				
上述三项担保金额合计（C+D+E）				100				
未到期担保可能承担连带清偿责任说明（如有）				无				
违反规定程序对外提供担保的说明（如有）				无				

采用复合方式担保的具体情况说明

不适用

## 2、其他担保

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15,000万元，占公司2013年度经审计净资产的8.46%。

## 七、承诺事项履行情况

### 1、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	无				
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	无				
资产重组时所作承诺	无				
	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：在本人担任世联行的董事、监事或高级管理人员期间，每年转让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公司股份。	2009 年 08 月 28 日	在职期间及离职半年内	截至公告之日，上述承诺得到了严格履行，没有发生承诺人违反该承诺的情形。
首次公开发行或再融资时所作承诺	公司之控股股东世联中国；公司的实际控制人陈劲松与佟捷控制的其他企业 FH；公司之实际控制人陈劲松、佟捷；公司之股东万凯华信、卓群创展；公司之关联方罗守坤、周晓华、梁兴安、苏静、张艾艾；公司之关联方世联评估。	(1)依照中国法律法规被确认为世联行的股东、或被法律法规认定为实际控制人、关联方期间，将不会在中国境内或境外以任何方式（包括但不限于单独经营、通过合资经营或拥有另一公司或企业的股权及其它权益）直接或间接从事或参与任何与世联行构成竞争的任何业务或活动，不以任何方式从事或参与生产任何与世联行产品相同、相似或可能取代世联行产品的业务活动；(2)如从任何第三方获得的商业机会与世联行经	2007 年 12 月 10 日	被确认为公司的股东、实际控制人、关联方期间	截至公告之日，上述承诺得到了严格履行，没有发生承诺人违反该承诺的情形。

		营的业务有竞争或可能竞争，则本公司将立即通知世联行，并将该商业机会让予世联行；(3)承诺不利用任何方式从事影响或可能影响世联行经营、发展的业务或活动。			
	公司之控股股东世联中国；公司的实际控制人陈劲松与佟捷控制的其他企业 FH；公司之实际控制人陈劲松、佟捷；公司之股东万凯华信、卓群创展；公司之关联方罗守坤、周晓华、梁兴安、苏静、张艾艾；公司之关联方世联评估。	作为世联行的股东、或被法律法规认定为实际控制人、关联方期间，将尽可能避免与世联行及其控股子公司之间的关联交易。对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，包括但不限于商品交易，相互提供服务或者作为代理，世联中国、FH 将一律严格遵循等价、有偿、公平交易的原则，在—项市场公平交易中不要求世联行及其控股子公司提供优于任何第三者给予或给予第三者的条件，并依据世联行《关联交易管理制度》等有关制度性文件及世联行公司章程履行合法审批程序并订立相关协议/合同，及时进行信息披露，规范相关交易行为，保证不通过关联交易损害世联行及其他股东的合法权益。	2007 年 12 月 10 日	在作为公司的股东、实际控制人、关联方期间	截至公告之日，上述承诺得到了严格履行，没有发生承诺人违反该承诺的情形。
其他对公司中小股东所作承诺					
承诺是否及时履行	是				
未完成履行的具体原因及下一步计划（如有）	无				

## 八、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）
------------	--------------------

境内会计师事务所报酬（万元）	102
境内会计师事务所审计服务的连续年限	5 年
境内会计师事务所注册会计师姓名	张伟坚 潘传云

当期是否改聘会计师事务所

是  否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用  不适用

## 九、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

单位：股

	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	132,347	133,022	135,272	0.03%
1、国家持股	0	0%	0	0	0	0	0	0	0%
2、国有法人持股	0	0%	0	0	0	0	0	0	0%
3、其他内资持股	2,250	0%	0	675	0	132,347	133,022	135,272	0%
其中：境内法人持股	0	0%	0	0	0	0	0	0	0%
境内自然人持股	2,250	0%	0	675	0	132,347	133,022	0	0.03%
4、外资持股	0	0%	0	0	0	0	0	0	0%
其中：境外法人持股	0	0%	0	0	0	0	0	0	0%
境外自然人持股	0	0%	0	0	0	0	0	0	0%
二、无限售条件股份	326,397,750	100%	0	97,919,325	0	-132,347	97,786,978	424,184,728	100%
1、人民币普通股	326,397,750	100%	0	97,919,325	0	-132,347	97,786,978	424,184,728	100%
2、境内上市的外资股	0	0%	0	0	0	0	0	0	0%
3、境外上市的外资股	0	0%	0	0	0	0	0	0	0%
4、其他	0	0%	0	0	0	0	0	0	0%
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2013年度通过深圳A股账户增持176,462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

## 二、证券发行与上市情况

### 1、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

2013年5月10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。

## 三、股东和实际控制人情况

### 1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末股东总数		11,012		年度报告披露日前第5个交易日末股东总数		13,533		
持股5%以上的股东或前10名股东持股情况								
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	0	0	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	10.05%	42,626,421	-600,000	0	42,626,421		
深圳万凯华信投资有限公司	境内非国有法人	3.16%	13,401,015	-19,842,843	0	13,401,015		
交通银行—安顺证券投资	境内非国有法人	1.43%	6,088,888					
交通银行—华安创新证券投资基金	境内非国有法人	1.36%	5,786,427					
中国工商银行—华安中小盘成长股票型证券投资基金	境内非国有法人	1.33%	5,660,000					

中国建设银行—华安宏利股票型证券投资基金	境内非国有法人	1.21%	5,113,333					
中国工商银行—南方优选价值股票型证券投资基金	境内非国有法人	1.08%	4,595,660					
中国农业银行—景顺长城核心竞争力股票型证券投资基金	境内非国有法人	0.93%	3,934,340					
中国建设银行—南方优选成长混合型证券投资基金	境内非国有法人	0.85%	3,624,516					
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况（如有）（参见注 3）	无							
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）	42,626,421	人民币普通股	42,626,421					
深圳万凯华信投资有限公司	13,401,015	人民币普通股	13,401,015					
交通银行—安顺证券投资基金	6,088,888	人民币普通股	6,088,888					
交通银行—华安创新证券投资基金	5,786,427	人民币普通股	5,786,427					
中国工商银行—华安中小盘成长股票型证券投资基金	5,660,000	人民币普通股	5,660,000					
中国建设银行—华安宏利股票型证券投资基金	5,113,333	人民币普通股	5,113,333					
中国工商银行—南方优选价值股票型证券投资基金	4,595,660	人民币普通股	4,595,660					
中国农业银行—景顺长城核心竞争力股票型证券投资基金	3,934,340	人民币普通股	3,934,340					
中国建设银行—南方优选成长混合型证券投资基金	3,624,516	人民币普通股	3,624,516					
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	无							
前十大股东参与融资融券业务股东情况说明（如有）（参见注 4）	无							

公司股东在报告期内是否进行约定购回交易

是  否

## 2、公司控股股东情况

法人

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

控股股东报告期内变更

适用  不适用

## 3、公司实际控制人情况

自然人

实际控制人姓名	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
陈劲松	中国	是
佟捷	中国	是
最近 5 年内的职业及职务	1993 年创立本公司，历任世联中国、世联行董事长。目前兼任中国房地产业协会城市开发委员会副主任委员、建设部房地产估价与房地产经纪专家委员会委员，中国房地产估价师与房地产经纪人学会资深会员、理事会顾问，广东省房地产行业协会专家咨询委员会副主任委员，深圳市法定图则委员会委员，阿拉善 SEE 生态协会会员，深圳市红树林湿地保护基金会发起人、副理事长，现任本公司董事长，任期为 2013 年 9 月 12 日至 2016 年 9 月 11 日。	
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	无	

实际控制人报告期内变更

适用  不适用

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用  不适用



**4、其他持股在 10%以上的法人股东**

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

## 第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数 (股)	本期增持 股份数量 (股)	本期减持 股份数量 (股)	期末持股数 (股)
陈劲松	董事长	现任	男	49	2013年09月12日	2016年09月11日	76,009,648	22,979,356	0	98,989,004
周晓华	副董事长	现任	男	47	2013年09月12日	2016年09月11日	16,625,547	4,987,664	600,000	21,013,211
朱敏	董事、 总经理	现任	女	44	2013年09月12日	2016年09月11日	0	0	0	0
梁兴安	董事、副 总经理、 董秘	离任	男	47	2010年09月15日	2013年09月12日	16,625,547	4,987,664	0	21,613,211
郑伟鹤	董事	离任	男	47	2010年09月15日	2013年03月27日	1,240,000	372,000	1,102,000	510,000
莫天全	董事	现任	男	50	2013年09月12日	2016年09月11日	0	0	0	0
姜汝祥	董事	现任	男	48	2013年09月12日	2016年09月11日	0	0	0	0
邵宏伟	董事	现任		47	2013年09月12日	2016年09月11日	0	0	0	0
苏锡嘉	独立董事	离任	男	59	2010年09月15日	2013年09月11日	0	0	0	0
张炯	独立董事	现任	男	43	2013年09月12日	2016年09月11日	0	0	0	0
但斌	独立董事	现任	男	47	2013年09月12日	2016年09月11日	0	0	0	0
陈杰平	独立董事	现任	男	60	2013年09月12日	2016年09月11日	0	0	0	0
滕柏松	监事会主 席	现任	男	50	2013年09月12日	2016年09月11日	0	0	0	0
苏静	监事	离任	女	48	2010年09月15日	2013年09月12日	4,701,627	1,410,488	0	6,112,115
范雯	监事	现任	女	38	2013年09月12日	2016年09月11日	0	0	0	0
李娜	监事	现任	女	36	2013年09月12日	2016年09月11日	0	0	0	0
林蔚	副总经理	现任	女	44	2013年09月12日	2016年09月11日	3,000	900	0	3,900
邢柏静	副总经理	现任	女	40	2013年09月12日	2016年09月11日	0	0	0	0
王正宇	副总经理	现任	男	39	2013年09月12日	2016年09月11日	0	0	0	0
王伟	副总经理	现任	女	43	2013年09月12日	2016年09月11日	0	0	0	0
王海晨	财务总监	现任	男	39	2013年09月12日	2016年09月11日	0	0	0	0
袁鸿昌	副总经 理、董秘	现任	男	42	2013年09月12日	2016年09月11日	0	0	0	0
合计	--	--	--	--	--	--	115,205,369	34,738,072	1,702,000	148,241,441

## 二、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员最近 5 年的主要工作经历

### 1、董事主要工作经历

**陈劲松先生**，中国国籍，持有香港永久性居民身份证，1964年1月8日生，硕士研究生学历。1993 年创立本公司，历任世联中国、世联行董事长。目前兼任中国房地产业协会城市开发委员会副主任委员、建设部房地产估价与房地产经纪专家委员会委员，中国房地产估价师与房地产经纪人学会资深会员、理事会顾问，广东省房地产行业协会专家咨询委员会副主任委员，深圳市法定图则委员会委员，阿拉善SEE生态协会会员，深圳市红树林湿地保护基金会发起人、副理事长。现任本公司董事长，任期为2013年9月12日至2016年9月11日。

**周晓华先生**，中国国籍，无境外居留权，1966年8月17日生，EMBA学历。拥有中国注册房地产估价师、注册造价工程师、注册房地产经纪人专业资质；1996年加盟世联地产，历任估价部经理、顾问部总经理、北京世联总经理、世联中国副总经理、世联中国董事、世联地产副总经理、世联地产总经理、世联地产董事。现任本公司副董事长，任期为2013年9月12日至2016年9月11日。

**朱敏女士**，中国国籍，无境外居留权，1969年5月11日生，EMBA学历。1999年加入世联地产，历任世联地产代理事业部总经理、世联地产副总经理；现任本公司董事、总经理，任期为2013年9月12日至2016年9月11日。

**莫天全先生**，中国国籍，无境外居留权，1964年4月28日生，清华大学硕士研究生学历。1999年，创立搜房网，任搜房网控股有限公司董事长。现任本公司董事，任期为2013年9月12日至2016年9月11日。

**姜汝祥先生**，中国国籍，无境外居留权，1965年1月生，北京大学社会学博士，美国哥伦比亚大学商学院访问学者。2001年9月创立北京锡恩管理顾问公司，现担任北京锡恩管理顾问有限公司和北京锡恩投资管理有限公司董事长。现任本公司董事，任期为2013年9月12日至2016年9月11日。

**郇宏伟先生**，美国国籍，曾任IBM 增长型市场总部的首席人才官，并曾在中国和美国的大学执教8 年；现担任长江商学院高层管理教育执行主任。现任本公司董事，任期为2013年9月12日至2016年9月11日。

**张炯先生**，中国国籍，无境外居留权，1970年7月2日生，硕士研究生学历。2004至今，广东信达律师事务所合伙人。现任本公司独立董事，任期为2013年9月12日至2016年9月11日。

**但斌先生**，中国国籍，无境外居留权，1967年1月2日生，工商管理硕士。2004年至今，深圳市东方港湾投资管理有限责任公司总经理、董事长。现任本公司独立董事，任期为2013年9月12日至2016年9月11日。

**陈杰平先生**，中国国籍，持有香港永久性居民身份证，1953年8月20日生，博士研究生学历。2008年8月至今，中欧国际工商学院会计学教授，副教授，EMBA课程主任。现任本公司独立董事，任期为2013年9月12日至2016年9月11日。

### 2、监事主要工作经历

**滕柏松先生**，中国国籍，无境外居留权，1963年9月25日生，本科学历。2001年加入世联地产，历任世联地产代理部总经理助理、代理部副总经理、本公司总经理助理、监事。现任本公司监事会主席，任期为2013年9月12日至2016年9月11日。

**李娜女士**，中国国籍，无境外居留权，1977年1月7日生，EMBA学历。拥有中国注册房地产估价师、房地产经济师专业资质。现担任深圳市世联土地房地产评估有限公司总经理。现任本公司监事，任期为2013年9月12日至2016年9月11日。

**范雯女士**，中国国籍，无境外居留权，1975年8月7日生，本科学历。1997年9月加盟世联地产，历任代理部销售代表、代理部项目经理、代理部高级项目经理，代理部销售总监、集团营业部总监、集团写字楼代理事业一部总经理，现担任集团大客户事业部总经理。现任本公司监事，任期为2013年9月12日至2016年9月11日。

### 3、高级管理人员主要工作经历

**朱敏女士**，公司总经理，简历同上。

**邢柏静女士**，中国国籍，取得加拿大居留权，1973年4月2日生，硕士研究生学历。1996年至2000年期间从事房地产开发工作；2001年加入世联地产，历任世联地产顾问事业部总经理、世联地产副总经理；2011年10月至今任世联雅园公司总经理，全面负责公司资产服务业务的经营管理工作。现任本公司副总经理，任期为2013年9月12日至2016年9月11日。

**林蔚女士**，中国国籍，无境外居留权，1969年8月29日生，硕士研究生学历。2002 年加入世联地产，历任北京公司策划项目经理、北京公司技术总监、北京公司副总、总经理助理、北京区域副总、顾问部总经理、北京区域总经理、集团顾问事业部总经理。现任本公司副总经理，负责公司顾问业务的经营管理工作，任期为2013年9月12日至2016年9月11日。

**王正宇先生**，中国国籍，无境外居留权，1974年8月24日生，硕士研究生学历。1999年加入世联地产，历任北京世联常务副总经理、环渤海代理业务中心总经理、北京世联总经理及华北区域总经理。现任本公司副总经理，负责公司人力资源、行政及知识信息的管理工作，同时负责金融服务业务的经营管理工作，任期为2013年9月12日至2016年9月11日。

**王伟女士**，中国国籍，无境外居留权，1970年5月4日生，大学学历，中欧工商管理学院EDP毕业。2000年加入世联地产，历任深圳公司代理事业部销售管理部总监；深圳公司事业部营销总监、总经理；深圳区域副总经理、集团代理事业部副总经理。现任集团代理事业部总经理，负责公司代理业务的经营管理工作，任期为2013年9月12日至2016年9月11日。

**王海晨先生**，中国国籍，无境外居留权，1974年10月1日生，硕士研究生学历。拥有中国注册会计师、中国注册税务师及会计从业资格；2008年加盟世联地产，任财务管理中心总经理。现任本公司财务总监，任期为2013年9月12日至2016年9月11日。

**袁鸿昌先生**，中国国籍，无境外居留权，1971年3月24日生，硕士研究生学历。拥有中国注册土地估价师、注册房地产经纪人员专业资质。2001年加入世联地产，历任华东区域副总经理、上海世联总经理、华东区域总经理。现任集团副总经理、董秘，负责公司市场研究、品牌与公共关系及战略投资的管理工作，任期为2013年9月12日至2016年9月11日。

在股东单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

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

在其他单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
但斌	深圳市东方港湾投资管理有限公司	董事长、总经理	2004年04月01日		是
朱敏	深圳众志联高投资管理合伙企业（有限合伙）	执行事务合伙人	2014年3月21日		否
张炯	深圳中青宝互动网络股份有限公司	独立董事	2011年04月13日		是
张炯	广东信达律师事务所	合伙人			是
莫天全	搜房控股有限公司	董事长	1999年06月08日		是
莫天全	顺昌集团有限公司	董事	2006年05月12日		是
莫天全	涛石股权投资管理公司	董事	2010年01月21日		否
陈杰平	中银国际证券有限公司	独立董事			是
陈杰平	深圳市淑女屋时装股份有限公司	独立董事			是
陈杰平	上海天玑科技股份有限公司	独立董事			是
陈杰平	兴业证券股份有限公司	独立董事			是
姜汝祥	北京锡恩管理顾问有限公司	董事长	2001年05月22日		否
姜汝祥	北京锡恩投资管理有限公司	董事长	2011年02月25日		否

### 三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

1、公司董事、监事、高级管理人员报酬由薪酬委员会、董事会依次审议通过，其中董事、监事报酬需提交股东大会审议通过。

2、在公司任职的董事、监事、高级管理人员按其职务根据公司现行的薪酬制度领取报酬，并依据风险、责任、利益相一致的原则，年底根据公司经营业绩情况和个人绩效，严格按照考核评定程序，确定其年终绩效奖金。

3、公司董事、监事、高级管理人员2013年度薪酬数额已按照相关规定予以支付。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的报酬总额	从股东单位获得的报酬总额	报告期末实际所得报酬
陈劲松	董事长	男	49	现任	170.19	0	170.19
周晓华	副董事长	男	47	现任	224.18	0	224.18
朱敏	董事、总经理	女	44	现任	538.05	0	538.05
梁兴安	董事、副总经理、董秘	男	47	离任	71.23	0	71.23
郑伟鹤	董事	男	47	离任	0	0	0
莫天全	董事	男	50	现任	16.39	0	16.39
姜汝祥	董事	男	48	现任	11.28	0	11.28
邵宏伟	董事	男	47	现任	3.71	0	3.71
苏锡嘉	独立董事	男	59	离任	11.16	0	11.16
张炯	独立董事	男	43	现任	16.39	0	16.39
但斌	独立董事	男	47	现任	16.39	0	16.39
陈杰平	独立董事	男	60	现任	3.71	0	3.71
滕柏松	监事会主席	男	50	现任	131.91	0	131.91
苏静	监事	女	48	离任	14.48	0	14.48
范雯	监事	女	38	现任	62.29	0	62.29
李娜	监事	女	36	现任	0.75	0	0.75
林蔚	副总经理	女	44	现任	241.73	0	241.73
邢柏静	副总经理	女	40	现任	242.36	0	242.36
王正宇	副总经理	男	39	现任	239.02	0	239.02
王伟	副总经理	女	43	现任	288.4	0	288.4
王海晨	财务总监	男	39	现任	180.99	0	180.99
袁鸿昌	副总经理、董秘	男	42	现任	221.19	0	221.19
合计	--	--	--	--	2,705.8	0	2,705.8

公司董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用  不适用

#### 四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
郑伟鹤	董事	离任	2013年03月27日	
姜汝祥	董事	被选举	2013年03月27日	
梁兴安	董事	任期满离任	2013年09月12日	
梁兴安	副总经理、董秘	任期满离任	2013年09月12日	
邵宏伟	董事	被选举	2013年09月12日	
苏锡嘉	独立董事	任期满离任	2013年09月12日	
陈杰平	独立董事	被选举	2013年09月12日	
苏静	监事	任期满离任	2013年09月12日	
李娜	监事	被选举	2013年09月12日	
王正宇	副总经理	聘任	2013年03月27日	
王伟	副总经理	聘任	2013年09月12日	
袁鸿昌	副总经理、董秘	聘任	2013年09月12日	

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

结合公司业务和岗位特性，核心技术团队或关键技术人员指的是高级策划师、高级顾问、高级客户经理、销售经理及以上人员。截止2013年12月31日，关键岗位占比约为11.5%，总量相比2012年净增约460人；当年入职的关键岗保有率约为58.8%；相比去年，关键岗位全年离职率控制得较好，基本与去年持平。

2013年加强了关键岗队伍的招聘、培训和人才评估，推动“逆势纳才”和体系化“干部管理”：

- 1、充分利用校园招聘补充人才，同时拓宽人才来源渠道，充分挖掘潜力人才，培养技术骨干；
- 2、建立素质模型的选人标准，使用专业测评工具箱，通过不同纬度甄别和吸纳人才；
- 3、关注人员需求，提供人才发展的平台，建立绩效管理和评估系统，通过绩效改进措施促进人才的发展；
- 4、推行人才发展的阶梯型项目，塑造有竞争力、卓越的人才团队；
- 5、针对离职人员进行摸底和拉动，有针对性地吸引人员回流；
- 6、建立起持续性的中长期激励计划，留用核心关键岗位人才。

2014年将继续关注关键岗的人才储备与效能提升，细分选拔、成长加速和保有的方法。

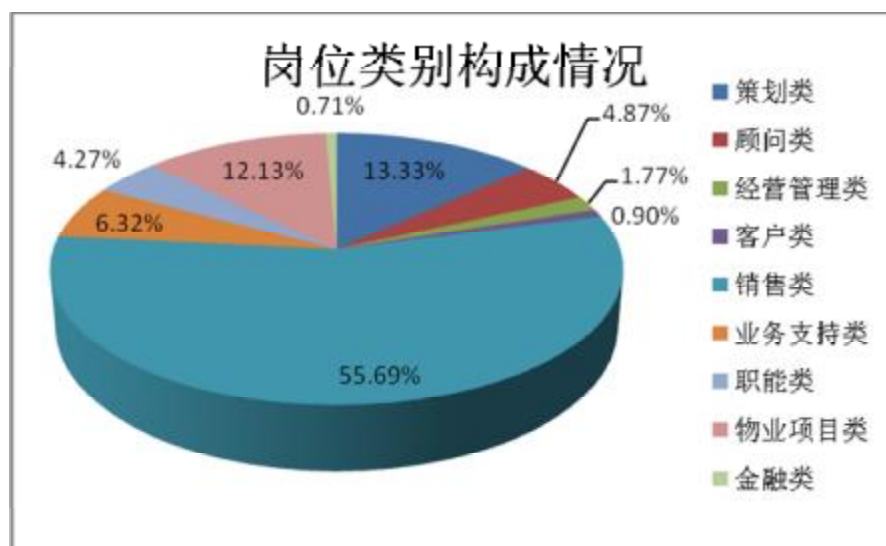
#### 六、公司员工情况

截止2013年12月31日，公司共有在册员工19468人（含金融、雅园、安信行、怡高、嘉联），需要承担费用的离退休职工1人，以下是公司人员构成情况统计：

##### （一）岗位类别构成情况

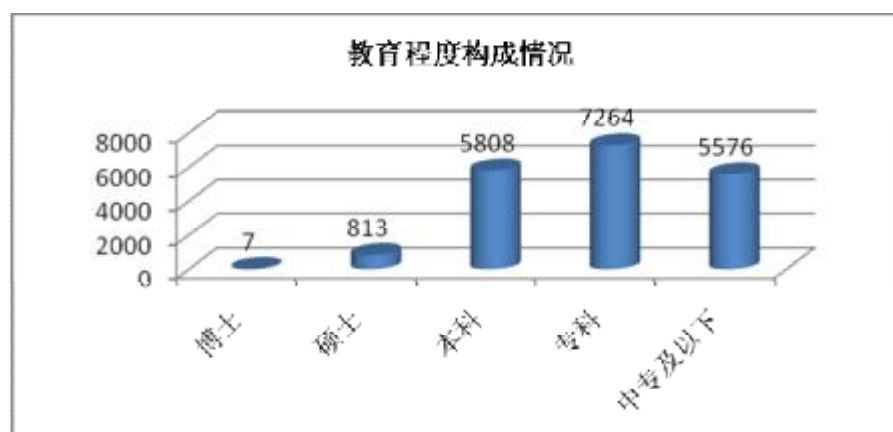
职位类别	人数（人）	占比
策划类	2595	13.33%
顾问类	949	4.87%
经营管理类	345	1.77%
客户类	175	0.90%

销售类	10842	55.69%
业务支持类	1230	6.32%
职能类	832	4.27%
物业项目类	2361	12.13%
金融类	139	0.71%
合计	19468	100.00%



## (二) 教育程度构成情况

教育程度	人数 (人)	占比
博士	7	0.04%
硕士	813	4.18%
本科	5808	29.83%
专科	7264	37.31%
中专及以下	5576	28.64%
合计	<b>19468</b>	100.00%



## 第八节 公司治理

### 一、公司治理的基本状况

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

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

#### 1、股东与股东大会

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

#### 2、控股股东与上市公司的关系

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

#### 3、董事与董事会

报告期内，董事会进行了换届，目前公司董事会成员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。2013年度公司召开董事会9次，会议的召集、召开和表决程序规范。公司全体董事能够按照《董事会议事规则》、《中小企业板上市公司董事行为指引》等的要求认真履行董事诚实守信、勤勉尽责的义务，认真出席董事会和股东大会，积极参加相关知识的培训，熟悉有关法律法规。独立董事能够不受影响地独立履行职责，并对公司治理提出了具体的建议。公司董事会下设战略、审计、提名、薪酬与考核四个专门委员会，对董事会负责。战略委员会主要探讨公司各业务的发展规划；审计委员会提出内部审计和内部控制的相关意见；提名委员会审查新聘副总经理、董秘、财务总监、证券事务代表的任职资格并提出建议；薪酬与考核委员会讨论决定公司董事、监事及高管的薪酬方案和2013年度超额利润激励计划。

#### 4、监事与监事会

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

#### 5、关于绩效评价与激励约束机制

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

#### 6、利益相关者

公司充分尊重和维护利益相关者的合法权益，实现社会、股东、公司、员工等各方面利益的协调平衡，诚信对待供应商



和客户，认真培养每一位员工，坚持与利益相关者互利共赢的原则，共同推动公司持续、健康、快速发展。公司没有因部分改制等原因存在同业竞争和关联交易问题。

## 7、信息披露与透明度

公司根据最新修订的《信息披露管理制度》，严格按照有关法律法规和《信息披露管理制度》的规定，加强信息披露事务管理，履行信息披露义务。公司指定董事会秘书为公司信息披露管理负责人，并指定《证券时报》、《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。

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求是否存在差异

是  否

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

公司治理专项活动开展情况以及内幕信息知情人登记管理制度的制定、实施情况

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

## 二、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

### 1、本报告期年度股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2012 年度股东大会	2013 年 04 月 18 日	1、审议《2012 年年度报告》及摘要；2、审议《2012 年度董事会工作报告》；3、审议《2012 年度监事会工作报告》；4、审议《2012 年度财务决算及 2013 年度财务预算报告》；5、审议《2012 年度利润分配预案》；6、审议《2012 年度募集资金存放与使用情况专项报告》；7、审议《关于续聘 2013 年会计师事务所的议案》；8、审议《关于修改<公司章程>的议案》；9、审议《关于补选董事的议案》；10、审议《关于董事、监事薪酬议案》；11、审议《关于购买董事、监事和高级管理人员责任保险的议案》	通过	2013 年 04 月 19 日	详见披露在证券时报、中国证券报、巨潮资讯网的《2012 年度股东大会决议公告》，公告编号为：2013-021。

## 2、本报告期临时股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2013 年第一次临时股东大会	2013 年 09 月 12 日	1、审议《关于董事会换届选举的议案》；2、审议《关于监事会换届选举的议案》；3、审议《关于修改<深圳世联地产顾问股份有限公司章程>的议案》；4、审议《关于修改<深圳世联地产顾问股份有限公司股东大会会议事规则>的议案》；5、审议《关于修改<深圳世联地产顾问股份有限公司董事会议事规则>的议案》；6、审议《关于修改<深圳世联地产顾问股份有限公司独立董事制度>的议案》；7、审议《关于收购北京安信行物业管理有限公司 60% 股权的议案》；8、审议《关于部分变更募集资金投资项目的议案》	通过	2013 年 09 月 13 日	详见披露在证券时报、中国证券报、巨潮资讯网的《2013 年第一次临时股东大会决议公告》，公告编号为：2013-042。
2013 年第二次临时股东大会	2013 年 11 月 28 日	1、审议《关于变更公司名称的议案》；2、审议《关于变更公司注册地址的议案》；3、审议《关于修改<深圳世联地产顾问股份有限公司章程>的议案》	通过	2013 年 11 月 29 日	详见披露在证券时报、中国证券报、巨潮资讯网的《2013 年第二次临时股东大会决议公告》，公告编号为：2013-055。

## 三、报告期内独立董事履行职责的情况

### 1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会情况						
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
苏锡嘉	5	2	3	0	0	否
但斌	9	2	7	0	0	否
张炯	9	2	7	0	0	否
陈杰平	4	1	3	0	0	否
独立董事列席股东大会次数		1				

连续两次未亲自出席董事会的说明

无

## 2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

是  否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

## 3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

是  否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

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

## 四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

### 1、战略委员会

报告期内，战略委员会召开了两次会议。第一次会议制定了2013-2015公司三年发展战略；第二次会议进一步探讨公司三年发展战略及建设系统平台的方向。

### 2、薪酬与考核委员会

报告期内，薪酬与考核委员会召开了两次会议。第一次会议审议并提交了2013年董事、监事、高管薪酬的议案；初步讨论2013年世联中长期激励意向和策略；拟定了董事长考核制度。第二次会议审议并提交了公司2013年度超额利润激励计划的议案。

### 3、审计委员会

报告期内，审计委员会召开了四次会议。第一次会议对2012年度内部审计工作做了总结并提出建议，对内部控制工作提出要求；第二次会议提名了审计总监；第三次会议对2013年度审计工作做出安排并提出要求；第四次会议对2013年度审计工作进展情况做了汇报。

### 4、提名委员会

报告期内，提名委员会召开了两次会议。审查了公司董事姜汝祥，副总经理邢柏静，副总经理林蔚，副总经理王正宇，副总经理王伟，副总经理、董秘袁鸿昌，财务总监王海晨，证券事务代表栾婧的任职资格。

## 五、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是  否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

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

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

### 1、业务独立

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

### 2、人员独立

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

### 3、资产独立

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

### 4、机构独立

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

### 5、财务独立

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

## 七、同业竞争情况

公司不存在同业竞争情况。

## 八、高级管理人员的考评及激励情况

高级管理人员实行年薪制，依据行业薪酬水平、经营效益、岗位职级等因素确定。2013 年年初根据公司经营战略和年度经营目标，结合高级管理人员的岗位职责，制定绩效考核目标。年终对高级管理人员的履行职责情况和年度业绩完成情况进行绩效考核，并根据考评结果分配年度绩效薪酬，2013 年度高级管理人员均达到了考核目标。

2013 年度公司继续实行了超额利润激励计划，高级管理人员均符合相关激励条件，高级管理人员均获得了超额利润奖励。

## 第九节 内部控制

### 一、内部控制建设情况

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

### 二、董事会关于内部控制责任的声明

公司董事会对公司内部控制的建立健全和有效运行负全面责任。公司将按照《企业内部控制基本规范》和《企业内部控制配套指引》的相关要求，逐步建立健全内部控制体系，提高公司风险防范能力和规范运作水平，确保企业合法合规运行、不断提高公司经营效率和水平，保证公司发展战略和经营目标的全面实施，实现股东及其他相关者的利益。

### 三、建立财务报告内部控制的依据

公司以《会计法》、《企业会计准则》、《企业内部控制基本规范》及监管部门的相关规范性文件为依据，建立了完备的会计核算体系，并建立健全了关于财务会计核算方面的内部控制制度。公司财务中心负责公司财务工作和指导监督各子公司的财务工作，在货币资金、采购、销售收入的确认、费用的发生与归集、财务报告编制等环节均制定了较为明确详尽的审批、授权、签章等制度。公司 2013 年度财务报告在内部控制等方面不存在重大缺陷。

### 四、内部控制自我评价报告

内部控制自我评价报告中报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况	
报告期内未发现内部控制重大缺陷	
内部控制自我评价报告全文披露日期	2014 年 03 月 25 日
内部控制自我评价报告全文披露索引	公告名称：《内部控制自我评价报告》；公告披露的网站名称：巨潮资讯网 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">www.cninfo.com.cn</a> )

### 五、内部控制审计报告

适用  不适用

### 六、年度报告重大差错责任追究制度的建立与执行情况

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

## 第十节 财务报告

### 一、审计报告

审计意见类型	标准无保留审计意见
审计报告签署日期	2014 年 03 月 21 日
审计机构名称	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	XYZH/2013SZA4006
注册会计师姓名	张伟坚 潘传云

审计报告正文

#### 深圳世联行地产顾问股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的深圳世联行地产顾问股份有限公司（以下简称世联行公司）财务报表，包括2013年12月31日的合并及母公司资产负债表，2013年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及财务报表附注。

#### 1、管理层对财务报表的责任

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

#### 2、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

#### 3、审计意见

我们认为，世联行公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了世联行公司2013年12月31日的合并及母公司财务状况以及2013年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

## 二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

### 1、合并资产负债表

编制单位：深圳世联行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	958,460,010.94	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	1,600,000.00	3,035,526.09
应收账款	462,820,001.81	386,460,863.05
预付款项	17,726,608.52	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	163,731,686.01	268,445,181.08
买入返售金融资产		
存货		
贷款	221,317,066.54	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	1,837,476,173.82	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	55,630,000.00	12,070,000.00
投资性房地产	51,603,530.66	41,112,045.23
固定资产	241,073,670.87	223,806,105.23
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	739,337.52	186,520.85
开发支出		
商誉	169,752,180.13	100,752,180.13
长期待摊费用	20,462,083.36	10,344,776.06
递延所得税资产	120,907,909.66	90,895,865.82
其他非流动资产		
非流动资产合计	660,168,712.20	479,167,493.32
资产总计	2,497,644,886.02	2,338,101,496.76
流动负债：		
短期借款	1,000,000.00	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	28,143,908.46	19,567,571.17
预收款项	34,891,856.38	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	426,316,986.14	338,822,222.33
应交税费	177,909,379.07	144,539,742.02
应付利息		
应付股利		8,428,537.44
其他应付款	56,142,864.27	268,421,407.45
应付分保账款		
担保赔偿准备		2,211,481.40



未到期责任准备	139,034.72	1,181,413.88
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	724,544,029.04	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	724,544,029.04	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	558,183,365.39	556,433,365.39
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	187,474,441.50	147,868,458.06
一般风险准备		
未分配利润	538,884,920.75	456,042,759.58
外币报表折算差额	1,080.00	
归属于母公司所有者权益合计	1,708,863,807.64	1,486,744,583.03
少数股东权益	64,237,049.34	24,068,389.37
所有者权益（或股东权益）合计	1,773,100,856.98	1,510,812,972.40
负债和所有者权益（或股东权益）总计	2,497,644,886.02	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：深圳世联行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	512,597,528.14	583,167,307.16
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	25,475,721.54	58,726,481.89
预付款项	26,006.00	22,402,428.48
应收利息		
应收股利	32,615,273.05	7,063,769.05
其他应收款	363,453,356.55	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	934,167,885.28	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	561,659,471.92	494,182,581.18
投资性房地产	206,952,124.13	190,230,573.78
固定资产	12,868,290.28	12,505,630.75
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	739,337.52	186,520.85
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	12,180,363.60	1,552,204.14
递延所得税资产	23,731,497.17	22,613,154.81
其他非流动资产		
非流动资产合计	818,131,084.62	721,270,665.51

资产总计	1,752,298,969.90	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	9,736,372.70	7,136,445.37
预收款项	2,999,340.07	2,307,685.45
应付职工薪酬	89,670,209.53	82,766,496.31
应交税费	18,289,336.63	28,466,256.27
应付利息		
应付股利		
其他应付款	186,755,128.82	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	307,450,387.75	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	307,450,387.75	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	187,474,441.50	147,868,458.06
一般风险准备		
未分配利润	271,561,765.83	308,977,832.20
外币报表折算差额		

所有者权益（或股东权益）合计	1,444,848,582.15	1,344,738,665.08
负债和所有者权益（或股东权益）总计	1,752,298,969.90	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：深圳世联行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	2,563,027,901.39	1,878,031,708.00
其中：营业收入	2,563,027,901.39	1,878,031,708.00
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	2,094,549,050.32	1,581,686,093.35
其中：营业成本	1,648,104,013.54	1,223,198,365.63
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	-3,253,860.56	1,384,273.20
保单红利支出		
分保费用		
营业税金及附加	143,348,931.84	106,790,461.81
销售费用		
管理费用	269,316,887.46	231,483,560.00
财务费用	-12,775,349.07	-16,216,753.73
资产减值损失	49,808,427.11	35,046,186.44
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	3,599,609.50
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		2,124,420.59
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	469,947,532.64	299,945,224.15
加：营业外收入	9,034,122.12	6,917,800.80
减：营业外支出	1,778,094.49	2,354,642.46

其中：非流动资产处置损失	643,473.79	631,060.71
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	477,203,560.27	304,508,382.49
减：所得税费用	126,657,730.21	79,517,860.29
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	350,545,830.06	224,990,522.20
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	318,288,144.61	211,291,633.11
少数股东损益	32,257,685.45	13,698,889.09
六、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.75	0.5
（二）稀释每股收益	0.75	0.5
七、其他综合收益	1,080.00	
八、综合收益总额	350,546,910.06	224,990,522.20
归属于母公司所有者的综合收益总额	318,289,224.61	211,291,633.11
归属于少数股东的综合收益总额	32,257,685.45	13,698,889.09

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：深圳世联行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	387,719,296.00	332,008,584.90
减：营业成本	267,937,816.34	209,371,445.31
营业税金及附加	22,630,914.85	18,474,092.30
销售费用		
管理费用	110,893,713.73	92,660,824.48
财务费用	-10,831,111.74	-15,420,065.25
资产减值损失	361,594.89	5,175,348.13
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）	199,023,629.42	108,245,910.48
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		2,124,420.59
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	195,749,997.35	129,992,850.41
加：营业外收入	3,862,311.88	2,657,642.68
减：营业外支出	372,710.65	484,061.32
其中：非流动资产处置损失	166,148.40	70,991.74

三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	199,239,598.58	132,166,431.77
减：所得税费用	1,209,681.51	8,526,005.95
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	198,029,917.07	123,640,425.82
五、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.47	0.29
（二）稀释每股收益	0.47	0.29
六、其他综合收益		
七、综合收益总额	198,029,917.07	123,640,425.82

法定代表人：陈劲松

主管会计工作负责人：王海晨

会计机构负责人：欧志鹏

## 5、合并现金流量表

编制单位：深圳世联行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	2,518,823,550.96	1,697,517,882.84
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置交易性金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,228,886,719.38	1,076,159,172.21
经营活动现金流入小计	3,747,710,270.34	2,773,677,055.05
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	1,421,910,432.13	989,960,568.96
支付的各项税费	285,135,115.91	187,273,465.33
支付其他与经营活动有关的现金	1,577,393,950.49	1,371,107,711.49
经营活动现金流出小计	3,284,439,498.53	2,548,341,745.78
经营活动产生的现金流量净额	463,270,771.81	225,335,309.27
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	1,475,188.91
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,754,386.74	522,261.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	5,344,379.88	1,997,449.91
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	32,519,594.53	36,760,358.61
投资支付的现金	97,685,000.00	27,908,287.07
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	37,639,454.07	1,438,835.06
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	167,844,048.60	66,107,480.74
投资活动产生的现金流量净额	-162,499,668.72	-64,110,030.83
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	2,000,000.00	51,500,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	2,000,000.00	51,500,000.00
偿还债务支付的现金	243,500,000.00	1,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	114,273,306.27	95,590,187.73
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	12,335,385.20	6,252,325.35
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	357,956,736.97	96,659,798.07
筹资活动产生的现金流量净额	-355,956,736.97	-45,159,798.07

四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	1,080.00	
五、现金及现金等价物净增加额	-55,184,553.88	116,065,480.37
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	955,316,658.83	1,010,501,212.71

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：深圳世联行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	423,106,615.24	300,637,558.67
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	565,506,163.68	326,297,742.17
经营活动现金流入小计	988,612,778.92	626,935,300.84
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	258,130,877.51	194,083,783.38
支付的各项税费	38,999,266.60	28,388,669.73
支付其他与经营活动有关的现金	701,487,675.87	314,966,645.73
经营活动现金流出小计	998,617,819.98	537,439,098.84
经营活动产生的现金流量净额	-10,005,041.06	89,496,202.00
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	180,407,352.97	99,057,720.84
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	788,439.53	70,327.27
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	182,089,281.10	99,128,048.11
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	13,858,327.48	25,116,297.00
投资支付的现金	130,171,672.00	57,868,287.07
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		166,295,500.00
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	144,029,999.48	249,280,084.07
投资活动产生的现金流量净额	38,059,281.62	-150,152,035.96



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	500,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	1,000,000.00	500,000.00
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	78,337,088.89
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	78,406,699.23
筹资活动产生的现金流量净额	-98,624,019.58	-77,906,699.23
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	-70,569,779.02	-138,562,533.19
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	512,597,528.14	583,167,307.16

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：深圳世联行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	1,750,000.00			39,605,983.44		82,842,161.17	1,080.00	40,168,659.97	262,287,884.58
（一）净利润							318,288,144.61		32,257,685.45	350,545,830.06
（二）其他综合收益								1,080.00		1,080.00
上述（一）和（二）小计							318,288,144.61	1,080.00	32,257,685.45	350,546,910.06
（三）所有者投入和减少资本		1,750,000.00							12,074,310.27	13,824,310.27
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		1,750,000.00							12,074,310.27	13,824,310.27
（四）利润分配	97,920,000.00				39,605,983.44		-235,445,983.44		-4,163,335.75	-102,083,335.75
1. 提取盈余公积					39,605,983.44		-39,605,983.44			
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		-4,163,335.75	-102,083,335.75
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	558,183,365.39			187,474,441.50		538,884,920.75	1,080.00	64,237,049.34	1,773,100,856.98

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）		-18,192,259.17			24,728,085.16		107,884,876.34		6,056,053.25	120,476,755.58
（一）净利润							211,291,633.11		13,698,889.09	224,990,522.20
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							211,291,633.11		13,698,889.09	224,990,522.20
（三）所有者投入和减少资本		-18,192,259.17							2,020,744.95	-16,171,514.22
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		-18,192,259.17							2,020,744.95	-16,171,514.22
（四）利润分配					24,728,085.16		-103,406,756.77		-9,663,580.79	-88,342,252.40
1. 提取盈余公积					24,728,085.16		-24,728,085.16			
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配							-78,336,000.00		-10,006,252.40	-88,342,252.40
4. 其他							-342,671.61		342,671.61	
（五）所有者权益内部结转										
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	556,433,365.39			147,868,458.06		456,042,759.58		24,068,389.37	1,510,812,972.40

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：深圳世联行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				39,605,983.44		-37,416,066.37	100,109,917.07
（一）净利润							198,029,917.07	198,029,917.07
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							198,029,917.07	198,029,917.07
（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				39,605,983.44		-235,445,983.44	-97,920,000.00
1. 提取盈余公积					39,605,983.44		-39,605,983.44	

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			187,474,441.50		271,561,765.83	1,444,848,582.15

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、本年年初余额	326,400,000.00	561,492,374.82			123,140,372.90		288,401,491.54	1,299,434,239.26
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					24,728,085.16		20,576,340.66	45,304,425.82

(一) 净利润							123,640,425.82	123,640,425.82
(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							123,640,425.82	123,640,425.82
(三) 所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
(四) 利润分配					24,728,085.16		-103,064,085.16	-78,336,000.00
1. 提取盈余公积					24,728,085.16		-24,728,085.16	
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配							-78,336,000.00	-78,336,000.00
4. 其他								
(五) 所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本(或股本)								
2. 盈余公积转增资本(或股本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(七) 其他								
四、本期期末余额	326,400,000.00	561,492,374.82			147,868,458.06		308,977,832.20	1,344,738,665.08

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的批复》(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《2012年度利润分配预案》以：以2012年12月31日的总股本326,400,000股为基数，拟按每10股派发现金股利人民币3.00元（含税），现金红利合计97,920,000.00元。同时以2012年12月31日的公司总股本326,400,000股为基数，向全体股东按每10股送3股红股，合计送红股97,920,000.00股，本次利润分配后，公司总股本变更为424,320,000股。本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。

2013年11月28日，根据本公司2013年第二次临时股东大会审议通过的《关于变更公司名称的议案》，公司名称变更为深圳世联行地产顾问股份有限公司，已于2013年12月12日完成工商变更手续。

截至2013年12月31日本公司股权结构如下：

股东名称	持股数量(股)	股权比例
世联地产顾问（中国）有限公司	203,737,201	48.01%
乌鲁木齐卓群创展股权投资合伙企业（有限合伙）	42,626,421	10.05%
深圳万凯华信投资有限公司	13,401,015	3.16%
境内上市社会公众普通股	164,555,363	38.78%
<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

2013年12月12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42,432万元；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2028号罗湖商务中心12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、子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

本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。

本公司之二级子公司世联咨询（香港）有限公司以美元为记账本位币。

## 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。

本集团通过多次分步交易实现非同一控制下企业合并的会计处理：

在母公司财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益转入当期投资收益。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益转为购买日所属当期投资收益。

## 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。

本集团通过多次分步交易实现非同一控制下企业合并的会计处理：

在母公司财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益转入当期投资收益。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益转为购买日所属当期投资收益。

### (2) 对同一子公司的股权在连续两个会计年度买入再卖出，或卖出再买入的应披露相关的会计处理方法

截止本报告期末，本集团未发生对同一子公司的股权在连续两个会计年度买入再卖出，或卖出再买入的情况。

## 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（或实际情况）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。

各类可供出售金融资产减值的各项认定标准

## (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。

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

抵债资产指本集团金融服务业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》的规定确定其应计提的减值准备，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。持有的对被投资单位不具有共同控制或重大影响、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，按照《企业会计准则第 22 号--金融工具确认和计量》的规定确定其应计提的减值准备。

## 15、投资性房地产

本集团投资性房地产主要是已出租的或持有并计划出租的房屋建筑物。

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	30	10%	3%
商铺	20	10%	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

本集团于每年期末，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、进行市场调查等的阶段，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、房地产按揭服务业务、房地产交易担保业务的服务费佣金收入，和贷款业务利息收入。

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

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

## 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) 会计政策

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、资产证券化业务

金融资产发生转移的，根据相关金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的转移情况进行判断：已经全部转移的，终止确认相应的金融资产；没有转移且保留了相关金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不予终止确认；既没有转移也没有保留相关金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，根据对该项金融资产控制的涉及程度决定是否终止确认：放弃了对该项金融资产控制的，终止确认该项金融资产；未放弃对该项金融资产控制的，按照对其继续涉入该项金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认相关负债。

金融资产符合整体终止确认的，转移所收到的对价与相应的账面价值的差额，计入当期损益，原直接计入所有者权益的相关金融资产的公允价值累积变动额，也一并转入当期损益；满足部分转移终止确认条件的，将涉及转移金融资产整体的账面价值在终止确认部分与未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，以分摊后的账面价值作为基础比照整体转移对部分转移的部分进行处理；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。

## 35、分部信息

本集团以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部。经营分部，是指集团内同时满足下列条件的组成部分：该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；公司管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；公司能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

分部间转移价格参照市场价格确定，共同费用除无法合理分配的部分外按照收入比例在不同的分部之间分配。

### 36、 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。

### 37、 主要会计政策、会计估计的变更

本报告期主要会计政策、会计估计是否变更

是  否

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

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

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

#### (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

### 38、 前期会计差错更正

本报告期是否发现前期会计差错

是  否

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

#### (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

## 39、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	流转税额	7%
企业所得税	应纳税所得额	25%、16.5%、15%或核定征收
教育费附加	流转税额	3%
自用房产税	房产原值的 70%	1.2%
出租房产税	房产租赁收入	12%

各分公司、分厂执行的所得税税率

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世联咨询（香港）有限公司适用香港地区利得税16.5%，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。

### 3、其他说明

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、广州世联于2012年完成营改增工作，按顾问咨询营业额的6%的征收增值税；郑州世联、惠州世联和惠州世联先锋、太原世联、南宁世联分别从2013年8月、8月、9月、10月完成营改增工作，按顾问咨询营业额的6%的征收增值税。

## 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59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8家（包括子公司并购的三级子公司），本公司直接投资设立的子公司有44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	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，	5,000,000.00		100%	100%	是				

限公司（以下简称“无锡世联”）					营销策划（不含广告）								
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公司（以下简称“昆明世联”）	有限责任	昆明	房地产中介	5,000,000.00	房地产咨询，房地产经纪，房地产销售代理	5,000,000.00		100%	100%	是			
宁波世联房地产咨询有限公司（以下简称“宁波世联”）	有限责任	宁波	房地产中介	5,000,000.00	房地产信息咨询、房地产投资咨询、房产销售代理、房地产经纪、房地产营销策划	5,000,000.00		100%	100%	是			
南宁世联房地产咨询有限公司（以下简称“南宁世联”）	有限责任	南宁	房地产中介	5,000,000.00	房地产咨询，房地产经纪，房地产销售代理	5,000,000.00		100%	100%	是			
苏州世联行房地产经纪有限公司（以下简称“苏州世	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			

联行")													
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			

世联先锋")													
惠州市世联先锋房地产顾问有限公司(以下简称"惠州世联先锋")	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			
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			
深圳世联兴业资产管理有限公司(以下简称"世联资管")	有限责任	深圳	资产服务	20,000,000.00	投资管理、物业管理、房地产经纪、信息咨询、工程服务	20,000,000.00		100%	100%	是			
海南世联房地产咨询有限公司(以下简称"海南世联")	有限责任	海口	房地产中介	5,000,000.00	房地产咨询、房地产代理、房地产经纪服务	5,000,000.00		100%	100%	是			
固安世联房地产经纪有限公司(以下简称"固安世联")	有限责任	固安	房地产中介	1,000,000.00	房屋经纪服务	1,000,000.00		100%	100%	是			
廊坊市世联房地产经纪有限公司(以下简称"廊坊世联")	有限责任	廊坊	房地产中介	1,000,000.00	房地产经纪	1,000,000.00		100%	100%	是			
世联咨询(香港)有限公司(以下简称"香港世联")	有限责任	香港	房地产中介	486,672.00	房地产咨询、房地产代理、房地产经纪服务	486,672.00		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312.50万元，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。
- 3) 本报告期投资新设的子公司香港世联，注册资本为80,000.00美元，按投资日的即期汇率6.0834折算人民币486,672.00元。

## (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"世联行经纪")	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	有限责任	广州	房地产	1,241,595.00	房地产信息咨询、房地产项	1,239,248.17		100%	100%	是			

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

通过同一控制下企业合并取得的子公司的其他说明

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

2005年6月29日，经北京市朝阳区商务局以朝商复字[2005]2402号文批准，香港世联置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）上海世联房地产顾问有限公司（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“世联行经纪”）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，世联行经纪取得深圳市工商行政管理局颁发的深福司字S28174号企业法人营业执照。

2005年10月26日，经深圳市罗湖区经济贸易局以深外资罗复[2005]2211号文批准，公司五位自然人股东佟捷、陈劲松、梁兴安、张艾艾、罗守坤分别将各自所持的股权全部转让给世联地产顾问（中国）有限公司，股权转让后该公司变更为外商投资企业。2005年10月，世联行经纪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，世联行经纪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）有限公司对世联行经纪增加投资人民币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经纪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，世联行经纪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经纪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	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	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



							司净 投资的其 他项目余 额					益的金额	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服务; 物业管理	44,590,000.00		51%	51%	是	34,004,924.46		
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	12,253,364.95		
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	30,125,000.00		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	资产服务	5,000,000.00	公共停车场、物业管理、机电、空调设备维修保养、卫生保洁、票务代理、会议接待服务、商务咨询服务、健身咨询服务	21,000,000.00		60%	60%	是	3,335,063.49		
深圳世联投资有限公司(以上简 称"世联投资")	有限责任	深圳	金融服务	16,000,000.00	投资兴办实业、投资管理、投资咨询、企业管理咨询、国内贸易	23,485,100.00		100%	100%	是			
深圳市世联小额贷款有限公司 (以下简称"小额贷款")	有限责任	深圳	金融服务	50,000,000.00	小额贷款业务	28,711,600.00		100%	100%	是			
深圳市盛泽融资担保有限责任公 司(以下简称"盛泽担保")	有限责任	深圳	金融服务	100,000,000.00	担保业务(不含限制项目)	159,278,800.00		100%	100%	是			
北京安信行物业管理有限公司 (以下简称"北京安信行")	有限责任	北京	资产服务	10,000,000.00	物业管理; 科技产品的技术咨询、技术服务; 出租房屋; 开办机动车停车场; 房地产经纪业务; 房地产营销策划; 经济信息咨询; 销售五金交电、化工产品(不含化学危险品及一类易制毒化学品)、装饰材料、日用品	62,500,000.00		60%	60%	是	14,643,696.44		

#### 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大会决议, 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年第一次临时股东大会决议, 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。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。

6) 根据2013年8月22日公司第二届董事会第二十五次会议审议通过, 本公司之全资二级子公司世联资管于2013年8月5日与北京安信行公司自然人股东张大可、陈玥签订《股权转让协议》, 以人民币7,800万元收购北京安信行60%的股权。收购完成后, 世联资管持有北京安信行60%的表决权。

本公司直接持有世联资管100%的股权, 由于世联资管在北京安信行董事会中占多数表决权, 从而能够对其财务和经营决策实施控制, 本公司将北京安信行纳入合并财务报表的合并范围。

## 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9家合并单位(包括子公司并购的三级子公司), 减少1家合并单位。

适用  不适用

与上年相比本年(期)新增合并单位9家, 原因为

1) 本公司之全资子公司世联资管, 本年度收购北京安信行60%股权, 能够对其财务和经营决策实施控制, 本公司将北京安信行纳入合并财务报表的合并范围。

2) 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、深圳、海口、固安、廊坊、香港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 1 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已完成工商注销手续。

### 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	1,398,053.55	398,053.55
太原世联	3,736,372.55	736,372.55
石家庄世联	-1,082,967.93	-2,082,967.93
世联资管	20,683,397.51	683,397.51
海南世联	4,996,398.32	-3,601.68
固安世联	998,668.64	-1,331.36
廊坊世联	992,578.58	-7,421.42
香港世联	487,754.80	2.80
北京安信行	23,643,696.44	2,569,386.17

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(以下简称“重庆世联”)	893,488.60	-5,978.47
宁都世联房地产顾问有限公司(以下简称“宁都世联”)	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

- 1) 本公司全资子公司世联资管, 本年度收购北京安信行60%股权, 北京安信行为本公司之三级子公司。
- 2) 宁都世联是由本公司全资子公司南昌世联投资设立的子公司, 为本公司之三级子公司。

### 4、报告期内发生的非同一控制下企业合并

单位: 元

被合并方	商誉金额	商誉计算方法
北京安信行物业管理有限公司	69,000,000.00	详见其他说明

非同一控制下企业合并的其他说明

1、北京安信行的合并情况:

1) 北京安信行成立于2000年8月1日, 注册资本人民币1,000万元, 法定代表人张大可; 经营范围: 接受委托从事物业管理; 科技产品的技术咨询、技术服务; 出租房屋; 开办机动车停车场; 从事房地产经纪业务; 房地产营销策划; 经纪信息咨询; 销售五金交电、化工产品(不含化学危险品及一类易制毒化学品)、装饰材料、日用品。本次收购前北京安信行股权比例:

张大可持股82.00%，陈玥持股18.00%。公司注册地址为：北京市门头沟区石龙南路6号1栋6-116室。

2) 根据2013年8月5日，世联资管与北京安信行自然人股东张大可、陈玥签订股权转让协议，张大可将其持有北京安信行49.20%股权、陈玥持有北京安信行10.80%股权转让给世联资管，转让后北京安信行的股权结构如下：

股东名称	货币出资额	比例
世联资管	6,000,000.00	60.00%
张大可	3,280,000.00	32.80%
陈玥	720,000.00	7.20%
<b>合计</b>	<b>10,000,000.00</b>	<b>100.00%</b>

3) 2013年10月16日，北京安信行完成工商变更登记，取得变更后的营业执照，注册号【110109001624630】，注册资本人民币1,000万元，法定代表人张大可，经营范围：接受委托从事物业管理；科技产品的技术咨询、技术服务；出租房屋；开办机动车停车场；从事房地产经纪业务；房地产营销策划；经济信息咨询；销售五金交电、化工产品（不含化学危险品及一类易制毒化学品）、装饰材料、日用品。注册地址：北京市门头沟区石龙南路6号6-116室。

2、本集团将购买日确定为2013年11月1日，确认依据为：

1) 2013年8月22日，公司发布公告，公司第二届董事会第二十五次会议审议通过了《关于收购北京安信行物业管理有限公司60%股权的议案》，该议案涉及交易金额未达到股东会审批权限。

2) 2013年8月5日，世联资管同北京安信行原股东张大可、陈玥在深圳签订目标公司为北京安信行的股权转让协议，以人民币7,800万元收购北京安信行60%的股权。股权转让价款分四期支付，第一期支付1,250万元，第二期支付5,000万元，第三期支付1,250万元，第四期支付300万元。

3) 2013年9月16日，北京安信行召开股东会会议，审议通过了修改后的公司章程。

4) 截至2013年11月1日，本公司已经按股权转让协议的约定支付了股权转让款共计6,250.00万元，约占总收购价款的80%，收购的资金来源于本集团的自有资金和部份募集资金。

5) 本集团在北京安信行董事会中占多数表决权，能够对其财务和经营决策实施控制。

3、被购买方可辨认资产负债情况

项目	2013年11月1日	
	账面价值	公允价值
货币资金	24,860,545.93	24,860,545.93
应收账款	11,312,228.42	11,312,228.42
其他应收款	888,218.55	888,218.55
预付账款	183,688.89	183,688.89
固定资产	900,075.15	900,075.15
<b>资产总计</b>	<b>38,144,756.94</b>	<b>38,144,756.94</b>
应付账款	2,149,043.55	2,149,043.55

预收账款	6,361,246.91	6,361,246.91
应付职工薪酬	2,647,019.44	2,647,019.44
应交税费	910,031.21	910,031.21
其他应付款	5,003,105.56	5,003,105.56
<b>负债合计</b>	<b>17,070,446.67</b>	<b>17,070,446.67</b>
实收资本(或股本)	10,000,000.00	10,000,000.00
盈余公积	5,000,000.00	5,000,000.00
未分配利润	6,074,310.27	6,074,310.27
<b>所有者权益合计</b>	<b>21,074,310.27</b>	<b>21,074,310.27</b>
<b>负债和所有者权益合计</b>	<b>38,144,756.94</b>	<b>38,144,756.94</b>

4、本集团以现金支付合并对价，根据股权转让协议，确定合并成本为现金人民币78,000,000.00元。购买日，北京安信行可辨认净资产公允价值21,074,310.27元，根据本集团同北京安信行原股东签订的股权收购协议，北京安信行截止2013年12月31日的累计未分配利润由原股东享有，本公司不参与分配。2014年1月1日起北京安信行的经营利润由现有股东根据股权比例共同享有。收购日合并确认的商誉为69,000,000.00元，计算过程如下：

项目	金额
实收资本	10,000,000.00
资本公积	
盈余公积	5,000,000.00
<b>本公司参与分配的权益合计</b>	<b>15,000,000.00</b>
持股比例	60.00%
享有权益	9,000,000.00
收购价款	78,000,000.00
<b>确认的商誉</b>	<b>69,000,000.00</b>

5、被购买方购买日后的经营情况

项目	2013年11月1日-2013年12月31日
营业收入	23,570,302.31
净利润	2,569,386.17
经营活动现金流量净额	3,986,381.07
净现金流量	3,925,982.07

是否存在通过多次交易分步实现企业合并且在本报告期取得控制权的情形

适用  不适用

## 5、境外经营实体主要报表项目的折算汇率

本集团合并香港世联会计报表时，资产负债表中的资产和负债项目，采用2013年12月31日的美元兑人民币即期汇率6.0969元折算；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；利润表中的收入和费用项目，采用

美元兑人民币平均汇率6.0834元折算。

## 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：	--	--	101,071.62	--	--	1,393,430.75
人民币	--	--	101,071.62	--	--	1,393,430.75
银行存款：	--	--	955,215,587.21	--	--	1,009,107,781.96
人民币	--	--	954,727,832.41	--	--	1,009,107,781.96
美元	80,000.46	6.0969	487,754.80			
其他货币资金：	--	--	3,143,352.11	--	--	8,863,142.84
人民币	--	--	3,143,352.11	--	--	8,863,142.84
合计	--	--	958,460,010.94	--	--	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) 本公司之子公司世联行经纪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3,113,352.11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30,000.00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	1,600,000.00	3,035,526.09
合计	1,600,000.00	3,035,526.09

(2) 因出票人无力履约而将票据转为应收账款的票据，以及期末公司已经背书给他方但尚未到期的票据情况

因出票人无力履约而将票据转为应收账款的票据

单位：元

出票单位	出票日期	到期日	金额	备注
------	------	-----	----	----

说明

本报告期本集团没有因出票人无力履约而将票据转为应收账款的票据。

公司已经背书给其他方但尚未到期的票据

单位：元

出票单位	出票日期	到期日	金额	备注
------	------	-----	----	----

说明

本报告期本集团没有已经背书给其他方但尚未到期的票据。

已贴现或质押的商业承兑票据的说明

1) 期末本集团不存在已质押、已背书给他方或已贴现但尚未到期的票据。

2) 期末应收票据比期初减少了1,435,526.09元，比例下降了47.29%，主要是因为期初的应收票据部分在本报告期内到期已收回款项。

### 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	1,405,238.94	2,526,550.51	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
中城联盟		1,405,238.94	1,405,238.94	0.00		否
其中：	--	--	--	--	--	--
合计	1,121,311.57	1,405,238.94	2,526,550.51		--	--

说明

本报告期子公司盛泽担保已收到应收深圳华房数据技术有限公司的股利。

## 4、应收账款

## (1) 应收账款按种类披露

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					5,796,891.88	1.45%	5,796,891.88	100%
按组合计提坏账准备的应收账款								
按账龄组合计提坏账准备的应收账款	476,518,308.98	99.8%	13,698,307.17	2.87%	393,132,612.07	98.43%	6,671,749.02	1.7%
组合小计	476,518,308.98	99.8%	13,698,307.17	2.87%	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	948,261.24	0.2%	948,261.24	100%	483,582.00	0.12%	483,582.00	100%
合计	477,466,570.22	--	14,646,568.41	--	399,413,085.95	--	12,952,222.90	--

应收账款种类的说明

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款比期初减少100%，主要是因为上期已全额计提坏账准备的应收账款在本报告期已收回5,337,929.34元。

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

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	413,957,388.72			362,863,232.42			
6-12个月	37,756,025.46	10%	3,775,602.56	18,960,047.17	10%	1,896,009.44	
1年以内小计	451,713,414.18	0.84%	3,775,602.56	381,823,279.59	0.5%	1,896,009.44	



1至2年	21,260,271.73	30%	6,378,081.54	9,333,704.14	30%	2,800,111.24
2至3年	3,544,623.07	100%	3,544,623.07	1,975,628.34	100%	1,975,628.34
合计	476,518,308.98	--	13,698,307.17	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
惠州市亚新房地产有限公司	948,261.24	948,261.24	100%	预计无法收回
合计	948,261.24	948,261.24	--	--

## （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	加大催收力度	判断无法收回	2,643,149.40	2,643,149.40
惠州市亚派房地产有限公司	加大催收力度	判断无法收回	2,109,778.34	1,650,815.80
杭州天乐景观房地产开发有限公司	加大催收力度	判断无法收回	1,440,000.00	1,340,000.00
云南红星美凯龙置业有限公司	加大催收力度	判断无法收回	1,043,964.14	1,043,964.14
惠州市合生协元房地产有限公司	加大催收力度	判断无法收回	275,473.00	275,473.00
应收物业费	账面取消应收	判断无法收回	208,109.00	208,109.00
武汉巴登城投资有限公司	账面取消应收	判断无法收回	180,000.00	180,000.00
安徽万城房地产有限公司	加大催收力度	判断无法收回	180,000.00	180,000.00
海南利乐房地产开发有限公司	加大催收力度	判断无法收回	180,000.00	180,000.00
武汉地产开发投资集团有限公司	加大催收力度	判断无法收回	150,000.00	150,000.00
十堰市恒辉置业有限公司	加大催收力度	判断无法收回	150,000.00	150,000.00
德清晟泰煤炭贸易有限责任公司	加大催收力度	判断无法收回	100,000.00	100,000.00
中信保利达地产（佛山）有限公司	加大催收力度	判断无法收回	100,000.00	100,000.00
山东银座地产有限公司	加大催收力度	判断无法收回	86,898.00	86,898.00
无锡太湖国际科技园投资开发有限公司	加大催收力度	判断无法收回	80,000.00	80,000.00
上海捷胜置业有限公司	加大催收力度	判断无法收回	70,000.00	70,000.00

郑州康桥房地产开发有限责任公司	加大催收力度	判断无法收回	70,000.00	70,000.00
安徽万城房地产有限公司	加大催收力度	判断无法收回	10,000.00	10,000.00
合计	--	--	9,077,371.88	--

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

### （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
中信置业（福建）有限公司	应结服务款	2013年12月26日	560,000.00	无法收回	否
深圳市承翰投资开发有限公司	应结服务款	2013年12月12日	547,006.00	无法收回	否
中天城投集团股份有限公司	应结服务款	2013年12月29日	392,000.00	无法收回	否
青岛金石佳苑置业有限公司	应结服务款	2013年12月30日	380,000.00	无法收回	否
云南红星美凯龙置业有限公司	应结服务款	2013年12月12日	331,122.95	无法收回	否
黄山龙恒置业有限公司	应结服务款	2013年12月31日	317,908.19	无法收回	否
陕西正源置业有限公司	应结服务款	2013年12月31日	300,000.00	无法收回	否
天津合生珠江房地产开发有限公司	应结服务款	2013年04月26日	300,000.00	无法收回	否
广州市泰隆房产有限公司	应结服务款	2013年12月17日	293,110.00	无法收回	否
东兴市和德房地产开发有限公司	应结服务款	2013年12月30日	289,426.00	无法收回	否
惠州市金果湾农庄有限公司	应结服务款	2013年12月31日	285,460.97	无法收回	否
泉州千亿地产有限公司	应结服务款	2013年12月26日	270,821.39	无法收回	否
福建省启宏木业有限公司	应结服务款	2013年12月26日	270,000.00	无法收回	否
天津海尔房地产开发有限公司	应结服务款	2013年11月29日	253,218.21	无法收回	否
云南蓝光和骏房地产开发有限公司	应结服务款	2013年12月11日	234,000.00	无法收回	否
深圳万科恒大物业有限公司	应结服务款	2013年11月06日	205,552.28	无法收回	否
宜兴苏宁环球房地产开发有限公司	应结服务款	2013年12月31日	200,796.49	无法收回	否
安顺兰泰置业有限公司	应结服务款	2013年12月29日	200,000.00	无法收回	否
黄石市花湖房地产开发公司	应结服务款	2013年12月27日	200,000.00	无法收回	否
寿光市正大房地产开发有限公司	应结服务款	2013年12月31日	200,000.00	无法收回	否
华润置地（山东）开发有限公司	应结服务款	2013年12月31日	192,500.00	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28日	180,000.00	无法收回	否

重庆捷程置业有限公司	应结服务款	2013 年 12 月 30 日	180,000.00	无法收回	否
四川丰和投资有限公司	应结服务款	2013 年 10 月 28 日	174,637.50	无法收回	否
成都西联钢铁有限公司	应结服务款	2013 年 11 月 07 日	160,000.00	无法收回	否
江西众森实业集团有限公司	应结服务款	2013 年 12 月 29 日	160,000.00	无法收回	否
安徽绩溪斯瑞上河置业有限公司	应结服务款	2013 年 12 月 31 日	150,000.00	无法收回	否
山东盖世国际物流集团有限公司	应结服务款	2013 年 12 月 01 日	150,000.00	无法收回	否
陕西华洲置业发展有限公司	应结服务款	2013 年 12 月 29 日	150,000.00	无法收回	否
四川省鑫通房地产开发有限公司	应结服务款	2013 年 10 月 28 日	150,000.00	无法收回	否
重庆旅投地产发展有限公司	应结服务款	2013 年 10 月 10 日	150,000.00	无法收回	否
重庆市富盈置业有限公司	应结服务款	2013 年 12 月 10 日	150,000.00	无法收回	否
洪雅县同创房地产开发有限公司	应结服务款	2013 年 12 月 30 日	140,000.00	无法收回	否
攀枝花和汇房地产开发有限公司	应结服务款	2013 年 12 月 17 日	130,000.00	无法收回	否
山东金桂园置业有限公司	应结服务款	2013 年 12 月 29 日	130,000.00	无法收回	否
武汉法华文化传播有限公司	应结服务款	2013 年 12 月 27 日	130,000.00	无法收回	否
临沂东正置业有限公司	应结服务款	2013 年 12 月 01 日	125,000.00	无法收回	否
武汉龙泰置业有限公司	应结服务款	2013 年 10 月 30 日	120,392.22	无法收回	否
黄石坤宝房地产开发有限公司	应结服务款	2013 年 12 月 27 日	120,000.00	无法收回	否
郑州双湖置业有限公司	应结服务款	2013 年 12 月 23 日	120,000.00	无法收回	否
重庆振雄实业有限责任公司	应结服务款	2013 年 11 月 07 日	120,000.00	无法收回	否
青岛鼎峰瑞胶置业有限公司	应结服务款	2013 年 12 月 30 日	110,000.00	无法收回	否
巴中市南江县土地收购储备中心	应结服务款	2013 年 12 月 10 日	100,000.00	无法收回	否
丹阳市新嘉源房地产开发有限公司	应结服务款	2013 年 12 月 31 日	100,000.00	无法收回	否
佛山市皇朝房地产发展有限公司	应结服务款	2013 年 11 月 27 日	100,000.00	无法收回	否
济宁大千置业有限公司	应结服务款	2013 年 12 月 31 日	100,000.00	无法收回	否
济宁宁泰房地产开发有限公司	应结服务款	2013 年 12 月 31 日	100,000.00	无法收回	否
深圳市新城市规划建筑设计有限公司	应结服务款	2013 年 09 月 05 日	100,000.00	无法收回	否
四川锦竹仟坤房地产开发有限责任公司	应结服务款	2013 年 12 月 17 日	100,000.00	无法收回	否
四川雅康房地产开发有限公司	应结服务款	2013 年 10 月 28 日	100,000.00	无法收回	否
武汉统建百步亭联合置业有限公司	应结服务款	2013 年 12 月 23 日	100,000.00	无法收回	否
云南城投昆明置地有限公司	应结服务款	2013 年 10 月 09 日	100,000.00	无法收回	否
云南云岭高速公路房地产开发有限公司	应结服务款	2013 年 12 月 11 日	100,000.00	无法收回	否
安徽华地时代房地产有限公司	应结服务款	2013 年 12 月 31 日	99,764.00	无法收回	否
潍坊北大科技园建设开发有限公司寿光分公司	应结服务款	2013 年 12 月 31 日	90,000.00	无法收回	否
中通汽车工业集团有限责任公司房地产营销事业部	应结服务款	2013 年 12 月 01 日	90,000.00	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 17 日	80,000.00	无法收回	否
惠州市星海房地产投资有限公司	应结服务款	2013 年 12 月 31 日	76,877.00	无法收回	否
无锡国信置业有限公司	应结服务款	2013 年 12 月 31 日	76,416.00	无法收回	否
山东金帝科信息工程有限公司	应结服务款	2013 年 12 月 30 日	72,383.00	无法收回	否
石家庄西美物业管理顾问有限公司	应结服务款	2013 年 12 月 30 日	72,000.00	无法收回	否
重庆恒诺赛鑫投资有限公司	应结服务款	2013 年 12 月 10 日	70,000.00	无法收回	否
北京太和保兴房地产开发有限公司	应结服务款	2013 年 12 月 23 日	67,011.00	无法收回	否
北京和骏投资有限责任公司	应结服务款	2013 年 12 月 23 日	60,000.00	无法收回	否
武汉鑫瑞隆祥置业有限公司	应结服务款	2013 年 12 月 23 日	60,000.00	无法收回	否
广东美的置业有限公司	应结服务款	2013 年 11 月 27 日	59,000.00	无法收回	否
宁波枫叶新城房地产开发有限公司	应结服务款	2013 年 12 月 26 日	58,000.00	无法收回	否
安徽斯瑞投资集团有限公司淮南分公司	应结服务款	2013 年 12 月 31 日	50,540.86	无法收回	否
东莞市富盈房地产开发有限公司	应结服务款	2013 年 12 月 17 日	50,000.00	无法收回	否
济南重联置业有限公司	应结服务款	2013 年 12 月 01 日	50,000.00	无法收回	否
耒阳平安房地产开发有限公司	应结服务款	2013 年 12 月 22 日	50,000.00	无法收回	否
山东润昌置业有限公司	应结服务款	2013 年 12 月 31 日	50,000.00	无法收回	否
重庆康恒置业有限公司	应结服务款	2013 年 12 月 10 日	50,000.00	无法收回	否
深圳卓越世纪城房地产开发有限公司	应结服务款	2013 年 12 月 12 日	47,513.00	无法收回	否
江阴广昊房地产开发有限公司	应结服务款	2013 年 12 月 30 日	43,944.80	无法收回	否
宜昌三江航天房地产开发有限公司	应结服务款	2013 年 09 月 23 日	32,269.00	无法收回	否
深圳市城市建设（集团）公司	应结服务款	2013 年 12 月 12 日	31,488.00	无法收回	否
成都市南极房地产开发有限公司	应结服务款	2013 年 12 月 10 日	30,000.00	无法收回	否
大连亿诚房地产开发有限公司	应结服务款	2013 年 12 月 31 日	30,000.00	无法收回	否
四川崇州贝德投资有限公司	应结服务款	2013 年 10 月 31 日	30,000.00	无法收回	否
四川崇州中锦投资有限公司	应结服务款	2013 年 10 月 31 日	30,000.00	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 08 日	23,052.55	无法收回	否
青岛京西置业有限公司	应结服务款	2013 年 08 月 31 日	20,701.15	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 10 日	20,504.39	无法收回	否
东莞市丽水佳园开发有限公司	应结服务款	2014 年 01 月 02 日	20,180.74	无法收回	否
保利(成都)房地产开发有限公司	应结服务款	2013 年 11 月 20 日	20,000.00	无法收回	否
惠州聚泰地产开发有限公司	应结服务款	2013 年 12 月 31 日	20,000.00	无法收回	否
四川润驰实业集团有限公司	应结服务款	2013 年 12 月 17 日	20,000.00	无法收回	否
保利房地产（集团）股份有限公司	应结服务款	2013 年 12 月 31 日	19,122.30	无法收回	否
山东兴润房地产开发有限公司	应结服务款	2013 年 12 月 31 日	17,595.12	无法收回	否

北京市朝阳区万科房地产开发有限公司	应结服务款	2013 年 12 月 23 日	17,150.00	无法收回	否
肇庆市锦绣山河房地产开发有限公司	应结服务款	2013 年 08 月 14 日	14,988.00	无法收回	否
广州市盛塘置业有限公司	应结服务款	2013 年 12 月 17 日	13,600.30	无法收回	否
惠州市港泰兴房地产开发有限公司	应结服务款	2013 年 12 月 31 日	11,383.00	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 12 月 31 日	11,287.00	无法收回	否
中山市万联房地产开发有限公司	应结服务款	2013 年 09 月 24 日	8,840.00	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 26 日	8,783.00	无法收回	否
江门市金汇房地产发展有限公司	应结服务款	2013 年 06 月 29 日	7,844.04	无法收回	否
成都通瑞永立置业有限公司	应结服务款	2013 年 12 月 17 日	7,210.00	无法收回	否
深圳市金地新城房地产开发有限公司	应结服务款	2013 年 12 月 12 日	5,286.00	无法收回	否
青岛德源泰置业有限公司诸城分公司	应结服务款	2013 年 08 月 31 日	3,059.42	无法收回	否
成都交大万通置业有限公司	应结服务款	2013 年 11 月 07 日	2,520.00	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 26 日	2,380.00	无法收回	否
重庆长寿古镇文化旅游开发有限公司	应结服务款	2013 年 07 月 31 日	1,000.00	无法收回	否
保利（武汉）房地产开发有限公司	应结服务款	2013 年 12 月 31 日	667.00	无法收回	否
湖州劲嘉房地产开发有限公司	应结服务款	2013 年 12 月 30 日	559.00	无法收回	否
惠州山水华府置业有限公司	应结服务款	2013 年 12 月 20 日	374.73	无法收回	否
成都西源投资有限公司	应结服务款	2013 年 12 月 17 日	329.50	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
其他	应结服务款	2013 年 09 月 27 日	0.22	无法收回	否
合计	--	--	12,228,786.32	--	--

#### 应收账款核销说明

本期核销的应收账款主要是公司应收的顾问策划费，对于这些在财务上已经核销的应收款项，公司仍会继续进行催收。

#### (4) 应收账款中金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
上海鹏建房地产开发有限公司	客户	6,195,767.00	1 年以内	1.3%
佛山市永利德房地产开发实业有限公司	客户	6,077,004.51	2 年以内	1.27%
济南恒大西区置业有限公司	客户	5,585,859.16	1 年以内	1.17%
广州市东汇置业有限公司	客户	5,326,469.00	1 年以内	1.12%
长春信基房地产开发有限公司	客户	4,437,553.00	1 年以内	0.93%
合计	--	27,622,652.67	--	5.79%

## 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	140,039,583.90	74.76%			253,081,529.33	92.57%		
个别认定存在减值的其他应收款	47,288,179.00	25.24%	23,596,076.89	49.9%	20,301,927.75	7.43%	4,938,276.00	24.32%
组合小计	187,327,762.90	100%	23,596,076.89	12.6%	273,383,457.08	100%	4,938,276.00	1.81%
合计	187,327,762.90	--	23,596,076.89	--	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86,055,694.18元，下降31.48%，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) 垫付的赎楼款期末比期初减少6,871.00万元；
- 3) 本报告期支付上海中城未来投资有限公司的合作投资款5,000万元，暂挂账；
- 4) 本报告期支付恒大地产集团(深圳)有限公司的项目押金1,000万元。

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	140,039,583.90	
个别认定存在减值的其他应收款	47,288,179.00	23,596,076.89
合计	187,327,762.90	23,596,076.89

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
项目提成	按约定由山东世联少数股东承担该损失	无法收回	94,000.00	94,000.00
合计	--	--	94,000.00	--

期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收账款坏账准备计提

单位：元

应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例（%）	理由
北京欧狮龙建材工业有限责任公司	16,855,000.00	2,528,250.00	15%	垫资赎楼款，超期未收回
陈小春	8,590,000.00	6,872,000.00	80%	垫资赎楼款，超期未收回
黄方友/深圳万禧通电子有限公司	6,981,796.33	6,283,611.84	90%	垫资赎楼款，超期未收回
高锐伟/张爱彬/东莞快美加礼品公司	6,650,211.65	4,655,148.16	70%	垫资赎楼款，超期未收回
李勇/深圳鑫德宝汽车销售有限公司	4,134,900.00	82,698.00	2%	垫资赎楼款，超期未收回
周小平	1,710,000.00	1,282,500.00	75%	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%	项目保证金，预期无法收回
蔡扬凯	710,000.00	614,000.00	86.48%	垫资赎楼款，超期未收回
王晨琳	456,804.27	228,402.14	50%	垫资赎楼款，超期未收回
李志高/皮立志/郑菲	300,000.00	150,000.00	50%	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
合计	47,288,179.00	23,596,076.89	--	--

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18,657,800.89元，增长377.82%，主要是因为子公司盛泽担保公司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
------	---------	------	------	------	-----------

成都高投置业有限公司	项目保证金	2013年09月30日	200,000.00	无法收回	否
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
王敏姝、刘春华	办公楼租赁押金	2013年10月30日	80,912.00	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
俞子丰	办公楼租赁押金	2013年08月31日	71,400.00	无法收回	否
宋先俊/敬晓会	垫资赎楼款	2013年12月31日	49,409.00	无法收回	否
山川壹号	代垫公司工商注销款	2013年12月31日	21,745.23	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	房屋租赁押金	2013年12月31日	217,385.36	无法收回	否
离职员工	代交代扣款	2013年12月31日	198,119.77	无法收回	否
合计	--	--	1,071,161.14	--	--

## 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(%)
上海中城未来投资有限公司	50,000,000.00	暂挂投资款	26.69%
北京欧狮龙建材工业有限责任公司	16,855,000.00	垫资赎楼款	9%
恒大地产集团(深圳)有限公司	11,000,000.00	项目押金	5.87%
陈小春	8,590,000.00	垫资赎楼款	4.59%
彭爽	7,400,000.00	垫资赎楼款	3.95%
黄方友/深圳万禧通电子有限公司	6,981,790.93	垫资赎楼款	3.73%
高锐伟/张爱彬/东莞快美加礼品公司	6,650,211.65	垫资赎楼款	3.55%
上海法院	5,537,618.00	诉讼保全保证金	2.96%
李勇/深圳鑫德宝汽车销售有限公司	4,134,900.00	垫资赎楼款	2.21%
李爽/李沪生	3,000,000.00	垫资赎楼款	1.6%
合计	120,149,520.58	--	64.15%

## 说明

期末金额较大的其他应收款主要是暂挂投资款和代垫的赎楼款。



## (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 (%)
上海中城未来投资有限公司	合作方	50,000,000.00	1 年以内	26.69%
北京欧狮龙建材工业有限责任公司	客户	16,855,000.00	1-2 年	9%
恒大地产集团(深圳)有限公司	客户	11,000,000.00	1 年以内	5.87%
陈小春	客户	8,590,000.00	1-2 年	4.59%
方彭爽	客户	7,400,000.00	1 年以内	3.95%
合计	--	93,845,000.00	--	50.1%

## 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	10,731,879.50	60.54%	37,998,046.36	97.9%
1 至 2 年	6,178,947.02	34.86%	815,782.00	2.1%
2 至 3 年	815,782.00	4.6%		
合计	17,726,608.52	--	38,813,828.36	--

预付款项账龄的说明

预付账款中账龄在1年以上的部分，主要是开发商以房抵付代理费，由于抵付的物业相关手续正在办理中，暂挂为预付款项。

## (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
济南源利置业有限公司	供应商	6,171,567.00	2012 年 12 月 31 日	正在执行中
山东恒生置地股份有限公司	供应商	2,027,246.33	2013 年 12 月 31 日	正在执行中
滕州万通地产有限公司	供应商	1,481,092.86	2013 年 9 月 24 日	正在执行中
惠州市稳坤房地产发展有限公司	供应商	815,387.00	2011 年 12 月 31 日	正在执行中
长春市伟峰国际 1501-王吉相	供应商	500,000.00	2013 年 6 月 30 日	正在执行中
合计	--	10,995,293.19	--	--

#### 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 10,995,293.19 元，占预付款项总额比例为 62.03%，主要是开发商以其商品房抵付其应付的代理费，由于抵付的物业相关手续正在办理中，暂挂为预付款项。

### (3) 预付款项的说明

期末预付账款比期初减少 21,087,219.84 元，下降了 54.33%，主要原因是前期预付世贸广场（沈阳）置业有限公司写字楼的购置款 22,184,190.00 元，本期转入资产核算。

## 7、 贷款

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	221,955,600.55	1.50%	3,329,334.01	126,330,698.22	1.50%	1,894,960.48
关注类	840,000.00	3.00%	25,200.00	9,280,000.00	3.00%	278,400.00
次级类	440,000.00	30.00%	132,000.00		30.00%	
可疑类	7,720,000.00	79.69%	6,152,000.00	20,639,000.00	60.00%	12,383,400.00
损失类	30,934,291.04	100.00%	30,934,291.04	7,068,833.32	100.00%	7,068,833.32
<b>合计</b>	<b>261,889,891.59</b>		<b>40,572,825.05</b>	<b>163,318,531.54</b>		<b>21,625,593.80</b>

(1) 在可疑类的贷款中，对贷款人侯庆华的贷款余额 7,600,000 元，根据实际预计损失比例在 80%，所以在原五级分类可疑类计提 60% 损失准备比率基础上上浮 20%，按贷款余额 80% 计提。

(2) 期末贷款比期初增加 98,571,360.05 元，比例增长 60.36%，增加金额主要是子公司小额贷款本报告期新增发放但暂未收回的贷款。

## 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子公司小额贷款本期取得客户抵偿贷款的抵债房产。

## 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	在被投资单位表决	在被投资单位持股	减值准备	本期计提减值	本期现金红利
-------	------	------	------	------	------	----------	----------	----------	------	--------	--------

						比例(%)	权比例 (%)	比例与表 决权比例 不一致的 说明		准备	
中城联盟	成本法核算	55,630,000.00	11,070,000.00	44,560,000.00	55,630,000.00	3.056%	3.056%				1,405,238.94
山川壹号	成本法核算		1,000,000.00	-1,000,000.00	0.00	2%	2%				63,442.63
合计	--	55,630,000.00	12,070,000.00	43,560,000.00	55,630,000.00	--	--	--			1,468,681.57

## (2) 向投资企业转移资金的能力受到限制的有关情况

单位：元

向投资企业转移资金能力受到限制的长期股权投资项目	受限制的原因	当期累计未确认的投资损失金额

长期股权投资的说明

1) 根据2010年6月17日本公司第一届董事会第十五次会议通过的《关于参与上海中城联盟投资管理有限公司增资扩股的议案》，本公司参与上海中城联盟投资管理有限公司（以下简称“中城联盟”）增资扩股，使用自有资金投资认购900万股，每股1.23元，本公司一次性缴付出资人民币1,107万元，认缴出资后，本公司持有中城联盟2.057%的股权。

根据2013年5月24日及6月30日两次投资委员会决议，本公司参与中城联盟的增资扩股计划，本年度共增资4,456万元，增资后持有中城联盟的股份增加到5,000万股，占中城联盟3.056%的股权。

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。

3) 被投资单位在投资后均实现盈利，本集团长期股权投资不存在减值情况。

## 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	11,935,412.29		57,082,456.45
1.房屋、建筑物	45,147,044.16	11,935,412.29		57,082,456.45
二、累计折旧和累计摊销合计	4,034,998.93	1,443,926.86		5,478,925.79
1.房屋、建筑物	4,034,998.93	1,443,926.86		5,478,925.79
三、投资性房地产账面净值合计	41,112,045.23	10,491,485.43		51,603,530.66
1.房屋、建筑物	41,112,045.23	10,491,485.43		51,603,530.66
五、投资性房地产账面价值合计	41,112,045.23	10,491,485.43		51,603,530.66
1.房屋、建筑物	41,112,045.23	10,491,485.43		51,603,530.66

单位：元

	本期
本期折旧和摊销额	1,443,926.86
投资性房地产本期减值准备计提额	0.00

## (2) 按公允价值计量的投资性房地产

单位：元

项目	期初公允价值	本期增加			本期减少		期末公允价值
		购置	自用房地产或存货转入	公允价值变动损益	处置	转为自用房地产	

说明报告期内改变计量模式的投资性房地产和未办妥产权证书的投资性房地产有关情况，说明未办妥产权证书的原因和预计办结时间

本集团年初投资性房地产包括位于：天津市和平区解放北路与曲阜道交口西南侧信达广场塔楼第9层的908、910、第10层1001-1003、1005-1012房产，济南市历下区经十东路北侧鲁商国奥城18层。本年度新增沈阳世贸广场一期3号楼1301、1302、1308-1310室，购买原值11,935,412.29元。

截止2013年12月31日，济南市历下区经十东路北侧鲁商国奥城18层、沈阳世贸广场一期3号楼1301、1302、1308-1310室房产尚未取得房产证，由开发商统一办理，已提交资料正在办理中，预计2014年12月31日前办结。

## 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	42,468,226.93		12,277,052.22	327,630,613.98
其中：房屋及建筑物	201,063,734.56	20,290,374.19			221,354,108.75
运输工具	38,054,028.35	11,951,094.15		6,278,421.50	43,726,701.00
电子设备及其他	58,321,676.36	10,226,758.59		5,998,630.72	62,549,804.23
--	期初账面余额	本期新增	本期计提	本期减少	本期期末余额
二、累计折旧合计：	73,633,334.04	2,744,502.82	20,098,198.81	9,919,092.56	86,556,943.11
其中：房屋及建筑物	22,809,871.03		6,358,352.33		29,168,223.36
运输工具	20,254,898.83	1,844,590.08	5,438,030.87	4,752,763.12	22,784,756.66
电子设备及其他	30,568,564.18	899,912.74	8,301,815.61	5,166,329.44	34,603,963.09
--	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	--			241,073,670.87
其中：房屋及建筑物	178,253,863.53	--			192,185,885.39
运输工具	17,799,129.52	--			20,941,944.34
电子设备及其他	27,753,112.18	--			27,945,841.14

电子设备及其他		--	
五、固定资产账面价值合计	223,806,105.23	--	241,073,670.87
其中：房屋及建筑物	178,253,863.53	--	192,185,885.39
机器设备	0.00	--	
运输工具	17,799,129.52	--	20,941,944.34
电子设备及其他	27,753,112.18	--	27,945,841.14

本期折旧额 20,098,198.81 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	2014 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
北京中环市贸中心地下 3 层 B14、B15、B16、F30、F31、G07、G13、G14 号停车位	资料提交中	2014 年 12 月 31 日
沈阳世贸广场一期 3 号楼 1303-1307 室	开发商统一办理，资料提交中	2014 年 12 月 31 日
腾州市爱家豪庭单元及商业房	开发商统一办理，资料提交中	2014 年 12 月 31 日
泰安市名士尚座名仕尚座二期 F 号楼 1 单元 1703 室	开发商统一办理，资料提交中	2014 年 12 月 31 日
烟台市安德利迎海花园 4 号楼 1 单元 4-1-403 号	开发商统一办理，资料提交中	2014 年 12 月 31 日

### 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号汇日央扩国际广场1幢15楼1号、5号房产做为抵押，与招商银行股份有限公司深圳分行签订了2012年营字第0012986451号授信协议，抵押期限自2012年2月27日至2014年2月27日止。截止2013年12月31日，以上物业的账面原值为70,000,541.66元，净值为63,082,991.70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12月31日，该物业的账面原值为41,990,350.02元，净值为34,117,160.38元，其中投资性房地产的账面原值为23,935,595.47元，净值为19,447,671.85元；固定资产中房地产账面原值18,054,754.55元，净值为14,669,488.53元。

2012年11月19日，本公司以位于北京市朝阳区建国门外大街甲6号1幢5层C座六层、1幢6层C座七层房产作为抵押，与平安银行股份有限公司深圳分行签订了平银（深圳）授信字（2012）第（A1001102021200016号）综合授信额度合同已到期，尚未签定新的综合授信额度合同，截止2013年12月31日，该资产已经办理完注销抵押登记手续。

(2) 截至2013年12月31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、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	1,138,000.00		10,140,101.05
计算机软件	9,002,101.05	1,138,000.00		10,140,101.05
二、累计摊销合计	8,815,580.20	585,183.33		9,400,763.53
计算机软件	8,815,580.20	585,183.33		9,400,763.53
三、无形资产账面净值合计	186,520.85	552,816.67		739,337.52
计算机软件	186,520.85	552,816.67		739,337.52
计算机软件				
无形资产账面价值合计	186,520.85	552,816.67		739,337.52
计算机软件	186,520.85	552,816.67		739,337.52

本期摊销额 585,183.33 元。

## 13、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
北京安信行		69,000,000.00		69,000,000.00	
合计	136,907,980.13	69,000,000.00		205,907,980.13	36,155,800.00

说明商誉的减值测试方法和减值准备计提方法

(1) 本期增加的商誉的确认过程详见本报告第十节第六点之第4项中内容。

(2) 每年年末本集团对商誉进行减值测试：本集团将各并购公司整体分别作为一个资产组进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。对各并购公司实际运行经营业绩与收购定价时采取的预测经营业绩基础进行对比。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。

#### 14、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	16,120,445.58	6,655,532.69		19,153,283.66	
高尔夫球会特许钻石会员卡	618,666.62		127,999.99		490,666.63	
网络服务费		810,000.00	116,666.67		693,333.33	
其他	37,738.67	163,752.57	76,691.50		124,799.74	
合计	10,344,776.06	17,094,198.15	6,976,890.85		20,462,083.36	--

长期待摊费用的说明

(1) 根据企业会计准则规定，长期待摊费用中办公楼装修费应在租赁期限与预计可使用年限两者孰短的期限内摊销。本年办公楼装修费摊销金额6,655,532.69元，包括换置经营办公场所时一次性摊销完毕的装修费金额632,520.83元。

(2) 长期待摊费用期末比期初增加10,117,307.30元，比例增长了97.80%，主要是因为深圳公司搬迁办公地点，新写字楼的装修费用在本报告期转入摊销。

#### 15、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	16,410,203.16	9,672,092.34
长期待摊费用摊销差异	298,369.98	587,471.85
已列支成本费用但尚未发放的薪资	103,019,600.38	78,601,372.58
无形资产摊销差异	1,144,977.46	1,186,705.23
担保赔偿准备	34,758.68	552,870.35
未到期责任准备		295,353.47
小计	120,907,909.66	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	44,163,425.04	46,534,777.18
已列支成本费用但尚未发放的薪资	10,018,818.69	10,035,050.24
资产减值准备	10,376,896.42	362,121.88
长期待摊费用摊销差异	23,520.37	15,399.20
合计	64,582,660.52	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	61,314.38	72,832.89	
2015	1,119,606.62	5,812,330.97	
2016	23,189,168.61	27,230,292.63	
2017	7,657,178.62	13,419,320.69	
2018	12,136,156.81		
合计	44,163,425.04	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	65,819,675.01	38,741,606.29
长期待摊费用摊销差异	1,199,987.15	2,349,881.37
已列支成本费用但尚未发放的薪资	415,759,055.20	319,321,494.13
无形资产摊销差异	4,579,909.84	4,746,820.93
担保赔偿准备	139,034.72	2,211,481.40
未到期责任准备		1,181,413.88
小计	487,497,661.92	368,552,698.00

## 16、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	39,473,605.20	5,821,511.34	13,299,947.46	38,242,645.30
十三、商誉减值准备	36,155,800.00				36,155,800.00
十四、其他	21,625,593.80	18,947,231.25			40,572,825.05
合计	75,671,892.70	58,420,836.45	5,821,511.34	13,299,947.46	114,971,270.35

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，明细详见本报告《合并财务报表主要项目注释》之4、5、7。

## 17、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	1,000,000.00	25,000,000.00
合计	1,000,000.00	25,500,000.00

短期借款分类的说明

短期借款期末比期初下降了96.08%，主要是因为本报告期已归还了期初的银行借款。

期末本集团无已到期但未偿还短期借款。

## 18、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	4,517,033.49	2,195,933.30
应付供应商采购款	22,145,443.83	17,370,555.17
应付供应商采购款（1年以上）	1,481,431.14	1,082.70
合计	28,143,908.46	19,567,571.17

### (2) 账龄超过一年的大额应付账款情况的说明

1) 账龄超过1年的应付账款主要是购买山东济南房款契税123.56万元尚未支付。

2) 应付账款期末比期初增加8,576,337.29元，比例增长了43.83%，主要原因：广州新写字楼装修款123.87万元、资产服务业务应付未付的采购款和服务款增加654.22万元（包括本期并购北京安信行增加238.38万元）。

## 19、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）	33,890,101.98	17,647,243.67
业务收入款项（1 年以上）	1,001,754.40	968,905.00
合计	34,891,856.38	18,616,148.67

### (2) 账龄超过一年的大额预收账款情况的说明

1) 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。

2) 预收款项期末比期初增加16,275,707.71元，比例增长了87.43%，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。

## 20、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	1,339,110,521.93	1,252,077,609.69	425,855,134.57
二、职工福利费		16,067,631.18	16,067,631.18	
三、社会保险费		128,105,808.19	128,105,808.19	
其中：医疗保险费		37,356,869.03	37,356,869.03	
基本养老保险费		75,380,530.68	75,380,530.68	
失业保险费		5,833,058.90	5,833,058.90	
工伤保险费		2,598,555.26	2,598,555.26	
生育保险费		3,249,537.35	3,249,537.35	
其他		3,687,256.97	3,687,256.97	
四、住房公积金		25,918,545.34	25,918,545.34	
六、其他		1,640,018.48	1,178,166.91	461,851.57
其中：工会经费和职工教育经费		1,640,018.48	1,178,166.91	461,851.57
合计	338,822,222.33	1,510,842,525.12	1,423,347,761.31	426,316,986.14

应付职工薪酬中属于拖欠性质的金额 0.00 元。

工会经费和职工教育经费金额 1,640,018.48 元，非货币性福利金额 0.00 元，因解除劳动关系给予补偿 803,922.82 元。

应付职工薪酬预计发放时间、金额等安排

年末应付职工薪酬中的工资及奖金余额由以下三部分组成：年末根据应收账款余额按照一定比例计提的提成工资 8,762.11 万元；2013 年 12 月份的固定工资及浮动工资 10,758.88 万元；2013 年度的四季度奖、下半年奖、年终奖金及其他 23,110.71

万元。其中：2014年1月支付16,961.94万元，2014年2月支付7,534.43万元，剩余部分将在2014年3月以后陆续发放。

## 21、应交税费

单位：元

项目	期末数	期初数
增值税	771,037.94	529,004.37
营业税	17,877,227.82	17,607,306.70
企业所得税	145,325,372.03	118,613,184.62
个人所得税	11,013,647.97	5,171,713.02
城市维护建设税	1,329,376.02	1,271,379.66
堤围费	144,085.37	161,896.48
印花税	47,603.27	30,742.29
教育费附加及地方教育费附加	959,442.87	544,174.85
其他	441,585.78	610,340.03
合计	177,909,379.07	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

年末余额比年初增加了33,369,637.05元，增加比例为18.76%，主要原因：

- （1）本期收入和盈利增加，相应计提的营业税金和所得税费用增加。
- （2）期末应付职工薪酬余额比期初增长幅度较大，根据税法规定调增应纳税所得额后应计的应交所得税增加。

## 22、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	
聂非		1,197,656.81	
朱江		1,197,656.81	
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	
刘彦成		22,677.00	
李会民		15,118.00	
合计		8,428,537.44	--

应付股利的说明

本报告期本集团期初应付股利已全部支付。

## 23、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	15,500,000.00	5,000,000.00
股东资金支持		6,000,000.00
押金、保证金、质保金	3,688,972.01	3,868,658.69
代收担保赎楼结算款	922,410.65	12,766,959.73
代收代付款	7,856,546.04	3,286,789.81
个人、单位往来及其他	28,174,935.57	26,498,999.22
合计	56,142,864.27	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

期末本集团没有账龄超过一年的大额其他应付款项。

### (4) 金额较大的其他应付款说明内容

年末其他应付款余额比年初减少了212,278,543.18元，下降比例为79.08%，主要原因：

- 1) 本报告期子公司盛泽担保、世联投资、小额贷款已偿还前期借款21,100万元；
- 2) 本报告期子公司山东世联已偿还其股东的支持资金600万元；
- 3) 收购北京安信行60%股权的转让款1,550万元；
- 4) 北京安信行代百度收取员工饭卡充值的代收代付款522.49万元；
- 5) 罗湖商务中心装修款393.70万元。

## 24、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	0.00	2,211,481.40
未到期责任准备	<b>139,034.72</b>	1,181,413.88

(1) 担保赔偿准备期末比期初下降了100.00%，主要原因是公司担保赎楼业务的担保责任，已全部解除，原计提的准备金按公司会计政策的规定冲回。

(2) 未到期责任准备期末比期初下降了88.23%，主要是因为公司金融服务的业务结构调整，本期融资性担保费收入大幅减少，原计提的准备金按公司会计政策的规定冲减。

## 25、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

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

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

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

2013年4月18日，根据本公司2012年度股东大会决议通过《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3.0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。

## 26、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	1,750,000.00		492,301,165.39
其他资本公积	65,882,200.00			65,882,200.00
合计	556,433,365.39	1,750,000.00		558,183,365.39

### 资本公积说明

本年股本溢价增加为支付收购重庆纬联少数股东持有49%股权所导致。2012年5月3日，本公司与重庆纬联原少数股东签订了《股权转让协议》，约定本公司以人民币1,700万元收购重庆纬联49%的少数股权，股权转让款分两期支付，第一期支付1,200万元，第二期支付500万元。本公司已按协议约定支付了第一期股权转让款1,200万元。2013年8月9日，本公司与重庆纬联原少数股东签订补充协议，因不满足上述股权转让协议中约定的付款条件，本公司不再支付第二期的股权转让款500万元。经协商，本公司同意额外支付股权转让款325万元给少数股东。

## 27、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	19,802,991.72		93,737,220.75
任意盈余公积	73,934,229.03	19,802,991.72		93,737,220.75
合计	147,868,458.06	39,605,983.44		187,474,441.50

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

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

## 28、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	318,288,144.61	--
减：提取法定盈余公积	19,802,991.72	10%
提取任意盈余公积	19,802,991.72	10%
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	538,884,920.75	--

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。

## 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%	34,004,924.46	17,302,399.72
四川嘉联	49%	12,253,364.95	4,898,335.74
青岛雅园	40%	3,335,063.49	1,867,653.91
北京安信行	40%	14,643,696.44	0
合计		<b>64,237,049.34</b>	24,068,389.37

根据本年与新收购公司北京安信行原股东签订股权收购协议，2014年1月1日之前的累计未分配利润由原股东享有，2014年1月1日之后的经营利润由现在股东根据股权比例共同享有。截止2014年1月1日北京安信行累计未分配利润为8,643,696.44元。

## 30、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	2,557,024,764.17	1,873,942,799.90
其他业务收入	6,003,137.22	4,088,908.10
营业成本	1,648,104,013.54	1,223,198,365.63

### （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	2,557,024,764.17	1,646,462,816.78	1,873,942,799.90	1,221,780,584.76
合计	2,557,024,764.17	1,646,462,816.78	1,873,942,799.90	1,221,780,584.76

### (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	1,863,011,408.94	1,221,212,576.02	1,304,321,232.23	855,058,564.11
顾问策划业务	473,346,670.48	274,377,313.96	411,556,217.67	254,686,978.98
资产服务业务	131,976,038.96	100,437,362.95	92,071,049.44	70,443,086.60
金融服务业务	69,859,224.65	25,766,672.34	47,455,808.35	18,180,746.24
经纪业务	18,831,421.14	24,668,891.51	18,538,492.21	23,411,208.83
合计	2,557,024,764.17	1,646,462,816.78	1,873,942,799.90	1,221,780,584.76

### (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	906,718,551.71	582,234,400.82	722,184,469.80	450,251,436.32
华东区域	576,133,919.67	364,626,793.02	399,058,700.45	265,817,874.42
华北区域	485,979,173.94	339,916,289.54	307,129,853.88	215,394,814.75
华中及西南区域	368,631,532.12	231,788,677.37	281,606,550.57	186,505,363.19
山东区域	219,561,586.73	127,896,656.03	163,963,225.20	103,811,096.08
合计	2,557,024,764.17	1,646,462,816.78	1,873,942,799.90	1,221,780,584.76

### (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	118,427,565.81	4.62%
恒大地产集团有限公司	100,103,381.46	3.91%
保利房地产（集团）股份有限公司	56,500,083.82	2.2%
中信房地产股份有限公司	46,889,980.42	1.83%
华侨城集团公司	36,807,039.00	1.44%
合计	358,728,050.51	14%



## 营业收入的说明

1) 本期营业收入较上年同期增加了684,996,193.39元, 增长比例为36.47%, 主要是因为本报告期代理业务收入同比增长较大, 顾问业务也稳步增长。

2) 自本期开始, 公司收入按区域来源的划分标准由原来公司的内部管理架构变更为参照国家行政地区的划分标准, 同时上述比较各期的数据也按新的标准进行了调整, 区域的划分标准详细如下:

华南区域: 包括广东省、广西壮族自治区、海南省。

华东区域: 包括江苏省、安徽省、浙江省、福建省、上海市、江西省。

华北区域: 包括辽宁省、吉林省、黑龙江省、北京市、天津市、河北省、山西省、陕西省。

华中及西南区域: 包括湖北省、湖南省、河南省、四川省、云南省、贵州省、重庆市。

山东区域: 指山东省。

**(6) 主营业务成本**

项目	本年金额	上年金额
奖金	630,233,542.26	443,682,199.94
工资	582,938,203.05	435,952,806.29
保险费	149,722,037.10	110,486,377.82
差旅费	51,536,068.66	36,247,354.22
物业租赁费用	45,557,497.89	38,355,302.51
咨询费	22,056,726.59	14,377,678.00
业务招待费	20,138,960.37	14,115,677.23
工程运行能源费	19,949,023.09	23,976,005.04
广告宣传费	17,707,182.50	14,400,801.62
员工宿舍费	15,692,958.56	13,411,969.20
通讯费	10,332,293.81	9,503,637.32
技术协作费	10,013,644.95	574,339.00
调研费	9,409,787.70	5,422,310.06
福利费	6,337,262.97	4,791,614.92
其他物业管理费	5,511,892.23	2,906,992.37
交通费	5,146,818.90	9,554,505.95
会务费	4,947,650.70	3,963,788.66
利息	4,482,005.24	8,120,360.30
工作餐费	4,475,713.51	2,444,528.12
办公用品费	4,351,611.79	4,076,666.85
劳保费	4,189,036.05	4,345,248.60
合同保洁费用	4,036,694.64	4,241,048.79

工程保养年检费	3,684,313.62	3,529,034.32
培训费	2,518,268.41	2,591,941.03
电信网络费	2,407,489.64	2,319,555.76
工程配件耗材费	2,048,226.19	988,060.99
折旧费	855,552.83	1,362,658.19
其他	6,182,353.53	6,038,121.66
<b>合计</b>	<b>1,646,462,816.78</b>	<b>1,221,780,584.76</b>

本期主营业务成本比上期增加424,682,232.02元，增长了34.76%，主要是因为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。

### 31、提取保险合同准备金净额

项目	本期发生额	上期发生额
未到期责任准备金	-2,211,481.40	934,431.80
担保赔偿准备金	-1,042,379.16	449,841.40
<b>合计</b>	<b>-3,253,860.56</b>	<b>1,384,273.20</b>

提取保险合同准备金净额比上期减少了4,638,133.76元，下降了335.06%，主要是因为子公司盛泽担保的担保责任已全部解除，本期融资性担保费收入大幅减少，按公司会计政策冲回或冲减前期计提的担保赔偿准备和未到期责任准备。

### 32、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	126,219,348.65	94,349,217.47	营业收入的 5%
城市维护建设税	9,189,284.92	6,695,168.86	流转税额的 7%
教育费附加	6,594,539.99	4,789,931.53	流转税额的 3%/5%
堤围费等	639,178.73	553,399.54	营业收入
其他	706,579.55	402,744.41	
<b>合计</b>	<b>143,348,931.84</b>	<b>106,790,461.81</b>	--

营业税金及附加的说明

本期营业税金及附加比上期增加了36,558,470.03元，增长比例为34.23%，主要是因为本期营业收入增加，依法计提的税金及附加增加。

### 33、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

工资	75,046,769.15	63,034,516.62
奖金	32,713,775.98	34,177,484.80
折旧费	18,932,925.57	17,746,223.12
保险费	15,754,939.21	13,637,913.40
物业租赁费用	14,417,580.74	14,526,535.11
咨询费	12,502,821.85	6,191,477.82
福利费	10,016,011.92	8,241,818.73
办公用品费	9,770,942.09	7,839,459.97
运杂费	9,068,397.45	7,571,929.97
调研费	8,459,557.75	5,919,458.32
电信网络费	6,911,357.39	6,319,078.50
装修费摊销	6,506,224.47	6,676,537.34
会务费	6,068,169.37	4,664,365.29
差旅费	5,633,141.69	4,435,469.40
招聘费	5,516,425.97	4,279,507.54
广告宣传费	4,981,041.05	1,236,873.69
培训费	4,267,341.35	3,518,115.20
劳保费	3,329,225.27	3,473,766.18
税费	3,318,991.67	2,585,979.29
业务招待费	3,081,361.24	3,659,198.53
人事费	2,929,605.22	2,408,027.86
技术协作费	2,028,541.00	1,459,266.00
工会经费	1,644,543.62	964,109.29
出版印刷费	1,501,053.81	1,170,864.00
通讯费	1,397,730.03	1,332,425.45
其他	3,518,412.60	4,413,158.58
合计	269,316,887.46	231,483,560.00

### 34、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	792,225.87
加：利息收入	-13,732,197.15	-17,696,061.99
加：汇兑损失	3,660.12	-1,182.57

加：其他支出	932,599.08	688,264.96
合计	-12,775,349.07	-16,216,753.73

### 35、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	1,475,188.91
权益法核算的长期股权投资收益		2,124,420.59
合计	1,468,681.57	3,599,609.50

#### (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	63,442.71	
合计	1,468,681.57	1,475,188.91	--

#### (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	0.00	2,124,420.59	2012年9月始盛泽担保已纳入公司合并范围
合计	0.00	2,124,420.59	--

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。

### 36、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	30,861,195.86	20,583,961.14
十三、商誉减值损失		3,960,000.00
十四、其他	18,947,231.25	10,502,225.30
合计	49,808,427.11	35,046,186.44

### 37、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	440,954.02	166,966.52	440,954.02
其中：固定资产处置利得	440,954.02	166,966.52	440,954.02
政府补助	7,127,020.17	5,684,015.47	7,127,020.17
罚没利得	327,527.78	55,942.05	327,527.78
无法支付经批准转作营业外收入的应付款项	292,270.66	51,980.57	292,270.66
取得违约金	292,791.33	36,976.08	292,791.33
其他	553,558.16	921,920.11	553,558.16
合计	9,034,122.12	6,917,800.80	9,034,122.12

#### 营业外收入说明

本期营业外收入比上期增加2,116,321.32元，增长30.59%，主要是因为本期收到的政府补助款增加。

#### (2) 计入当期损益的政府补助

单位：元

补助项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关	是否属于非经常性损益
深圳市罗湖区经济促进局表彰奖金	3,000,000.00		与收益相关	是
上海静安区财政局企业扶持金	1,000,000.00	1,950,000.00	与收益相关	是
南京河西中央商务区管理委员会企业扶持金	795,136.00		与收益相关	是
罗湖区经济促进局政府奖励金	600,000.00	600,000.00	与收益相关	是
武汉东西湖东山办事处企业发展金	505,940.00	161,083.00	与收益相关	是
成都市青羊区财政局企业发展支持金	369,000.00	389,000.00	与收益相关	是
重庆市渝中区财政局企业扶持资金	268,700.00	243,100.00	与收益相关	是
宁波市海曙区财政扶持资金	233,700.00		与收益相关	是
合肥市庐阳区税收奖励	125,213.17	159,332.47	与收益相关	是
天津市河西区招商引资奖励	100,000.00	100,000.00	与收益相关	是
工伤预防先进企业奖励款	50,000.00		与收益相关	是
职工培训经费补贴	46,331.00		与收益相关	是
厦门市思明区财政局纳税大户的奖励	30,000.00	30,000.00	与收益相关	是

杭州西溪街道企业扶持金	3,000.00		与收益相关	是
深圳市中小企业发展专项资金及资助经费		2,000,000.00	与收益相关	是
天津市和平区政府奖励		10,000.00	与收益相关	是
宁波市海曙区财政局企业补助款		41,500.00	与收益相关	是
合计	7,127,020.17	5,684,015.47	--	--

### 38、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	643,473.79	631,060.71	643,473.79
其中：固定资产处置损失	643,473.79	631,060.71	643,473.79
对外捐赠	234,500.00	413,800.00	234,500.00
违约支出		325,574.17	
罚款支出	325,809.03	389,826.96	325,809.03
赔偿支出	187,958.62	268,794.47	187,958.62
其他	386,353.05	325,586.15	386,353.05
合计	1,778,094.49	2,354,642.46	1,778,094.49

#### 营业外支出说明

本期营业外支出金额比上期减少了576,547.97元，减少比例为24.49%，主要是因为上期有发生经纪业务撤销门店，提前解除租赁合同产生的违约支出，本期没有发生。

### 39、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	156,669,774.05	126,547,104.08
递延所得税调整	-30,012,043.84	-47,029,243.79
合计	126,657,730.21	79,517,860.29

### 40、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

项目	序号	本年金额	上年金额
归属于母公司股东的净利润	1	318,288,144.61	211,291,633.11
归属于母公司的非经常性损益	2	13,251,711.07	3,628,680.33
归属于母公司股东、扣除非经常性损益后的净利润	3=1-2	305,036,433.54	207,662,952.78
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	12	12
发行在外的普通股加权平均数	$12=4+5+6\times 7\div 11-8\times 9\div 11-10$	424,320,000.00	424,320,000.00
<b>基本每股收益 (I)</b>	<b><math>13=1\div 12</math></b>	<b>0.75</b>	<b>0.50</b>
<b>基本每股收益 (II)</b>	<b><math>14=3\div 12</math></b>	<b>0.72</b>	<b>0.49</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><math>19=[1+(15-16)\times(1-17)]\div(12+18)</math></b>	<b>0.75</b>	<b>0.50</b>
<b>稀释每股收益 (II)</b>	<b><math>19=[3+(15-16)\times(1-17)]\div(12+18)</math></b>	<b>0.72</b>	<b>0.49</b>

#### 41、其他综合收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
4.外币财务报表折算差额	1,080.00	
小计	1,080.00	
合计	1,080.00	

##### 其他综合收益说明

本期发生额主要是境外子公司香港世联的美元报表合并折算为人民币报表产生的汇率折算差异。

#### 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
金融业务垫资、贷款	977,093,258.24
物业公司收到代收代付款项	82,266,465.28
收回诚意金	71,000,000.00

收到返还的保证金押金	23,567,118.39
世联行业务代收	34,495,657.95
利息收入	13,732,197.15
政府补贴收入	7,127,020.17
收取租金	4,048,727.07
收到的个税手续费等	1,546,464.06
往来款及其他	14,009,811.07
合计	1,228,886,719.38

收到的其他与经营活动有关的现金说明

## (2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	金额
金融业务垫资、贷款	1,013,368,519.29
物业代收代付中支付	83,587,853.99
物业租赁费用	66,600,098.28
差旅费	57,061,838.05
咨询费	49,899,300.24
世联行业务代收	31,486,110.76
物业管理及工程费	31,347,658.02
支付的押金保证金	29,773,092.23
业务招待费	23,184,148.41
广告宣传费	22,979,306.88
调研费	17,869,345.45
员工宿舍费	16,447,268.03
各类办公费	14,751,696.94
通讯费	11,730,023.84
会务费	10,919,704.74
技术协作费	10,425,746.91
运杂费	9,469,596.86
电信网络费	9,389,347.03
培训费	6,932,979.76
交通费	5,657,993.53
招聘费	5,534,483.47



合同保洁、保安、绿化等费用	5,028,477.35
税费	3,490,683.76
人事费	3,349,337.63
出版印刷费	1,824,028.33
违约、罚款、赔偿支出	514,009.97
往来款及其他费用	34,771,300.74
合计	1,577,393,950.49

支付的其他与经营活动有关的现金说明

### (3) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	金额
分配股利手续费	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

## 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	350,545,830.06	224,990,522.20
加：资产减值准备	49,808,427.11	36,430,459.64
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	21,542,125.67	20,061,100.98
无形资产摊销	585,183.33	1,303,088.24
长期待摊费用摊销	6,976,890.85	8,180,938.40
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)	202,519.77	464,094.19
财务费用(收益以“-”号填列)	4,686,024.82	8,982,196.51
投资损失(收益以“-”号填列)	-1,468,681.57	-3,599,609.50
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-30,012,043.84	-52,073,153.38
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-21,649,390.05	-219,541,336.52
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	82,053,885.66	200,137,008.51
经营活动产生的现金流量净额	463,270,771.81	225,335,309.27
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	955,316,658.83	1,010,501,212.71
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	-55,184,553.88	116,065,480.37

## (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	78,000,000.00	178,895,500.00
2. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	62,500,000.00	166,295,500.00
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	24,860,545.93	164,856,664.94
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	37,639,454.07	1,438,835.06
4. 取得子公司的净资产	23,643,696.44	262,078,844.76
流动资产	42,697,907.02	491,581,726.92
非流动资产	1,665,650.12	80,274,727.82
流动负债	20,719,860.70	309,777,609.98
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	955,316,658.83	1,010,501,212.71
其中：库存现金	101,071.62	1,393,430.75
可随时用于支付的银行存款	955,215,587.21	1,009,107,781.96
三、期末现金及现金等价物余额	955,316,658.83	1,010,501,212.71

### 现金流量表补充资料的说明

期末货币资金已剔除了世联行经纪二手楼交易客户缴存的交易结算资金3,113,352.11元，盛泽担保担保业务缴存于银行的保证金30,000.00元。

## 八、关联方及关联交易

### 1、本企业的母公司情况

母公司名	关联关系	企业类型	注册地	法定代表	业务性质	注册资本	母公司对	母公司对	本企业最终	组织机
------	------	------	-----	------	------	------	------	------	-------	-----

称				人			本企业的 持股比例 (%)	本企业的 表决权比 例(%)	控制方	构代码
世联中国	控股股东		香港	陈劲松	投资控股	HKD10,000.00	48.02%	48.02%	陈劲松、佟捷	

本企业的母公司情况的说明

世联中国成立于1992年6月23日，公司注册证书编号为0364009，商业登记证号码16470396-000-06-13-5，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
世联行经纪	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
重庆世联	控股子公司	有限责任	重庆	梁兴安	房地产中介	1,000,000.00	99%	100%	67101653-X
无锡世联	控股子公司	有限责任	无锡	梁兴安	房地产中介	5,000,000.00	100%	100%	69793840-1
福州世联	控股子公司	有限责任	福州	梁兴安	房地产中介	5,000,000.00	100%	100%	55509442-6
佛山世联	控股子公司	有限责任	佛山	梁兴安	房地产中介	5,000,000.00	100%	100%	56256109-6
南昌世联	控股子公司	有限责任	南昌	梁兴安	房地产中介	5,000,000.00	100%	100%	56108932-4
宁都世联	控股子公司	有限责任	宁都	梁兴安	房地产中介	100,000.00	100%	100%	57875222-5
南京世联	控股子公司	有限责任	南京	梁兴安	房地产中介	5,000,000.00	100%	100%	56720278-9
长春世联	控股子公司	有限责任	长春	梁兴安	房地产中介	1,000,000.00	100%	100%	56391375-1
山东世联	控股子公司	有限责任	济南	乐智强	房地产中介	10,000,000.00	51%	51%	74243853-8
临沂世联怡高	控股子公司	有限责任	临沂	乐智强	房地产中介	500,000.00	51%	51%	66934164-0
泰安世联怡高	控股子公司	有限责任	泰安	乐智强	房地产中介	500,000.00	51%	51%	67050486-5
青岛世联怡高	控股子公司	有限责任	青岛	乐智强	房地产中介	1,000,000.00	51%	51%	66126593-8
宁波世联	控股子公司	有限责任	宁波	梁兴安	房地产中介	5,000,000.00	100%	100%	56702926-9
南通世联	控股子公司	有限责任	南通	梁兴安	房地产中介	1,000,000.00	100%	100%	57951951-3
昆明世联	控股子公司	有限责任	昆明	梁兴安	房地产中介	5,000,000.00	100%	100%	57466228-1
南宁世联	控股子公司	有限责任	南宁	梁兴安	房地产中介	5,000,000.00	100%	100%	57940603-3
苏州世联行	控股子公司	有限责任	苏州	张艾艾	房地产中介	1,000,000.00	100%	100%	57542610-9
南京世联行	控股子公司	有限责任	南京	张艾艾	房地产中介	5,000,000.00	100%	100%	57592047-3
天津世联行	控股子公司	有限责任	天津	张艾艾	房地产中介	1,000,000.00	100%	100%	57514865-5
四川嘉联	控股子公司	有限责任	成都	侯红权	房地产中介	1,000,000.00	51%	51%	56446854-9
成都嘉联行	控股子公司	有限责任	成都	侯红权	房地产中介	500,000.00	51%	51%	77454772-0
自贡嘉联	控股子公司	有限责任	自贡	刘忠	房地产中介	100,000.00	51%	51%	67577455-7
成都爱地信合	控股子公司	有限责任	成都	刘忠	房地产中介	200,000.00	51%	51%	77123920-4
重庆纬联	控股子公司	有限责任	重庆	王毓伟	房地产中介	2,000,000.00	100%	100%	20292420-1
郑州世联	控股子公司	一人有限责任	郑州	梁兴安	房地产中介	5,000,000.00	100%	100%	05595425-8
漳州世联	控股子公司	有限责任	漳州	梁兴安	房地产中介	3,000,000.00	100%	100%	05034102-2
徐州世联	控股子公司	有限责任	徐州	梁兴安	房地产中介	5,000,000.00	100%	100%	59690177-3
杭州世联卓群	控股子公司	有限责任	杭州	梁兴安	房地产中介	3,000,000.00	100%	100%	59664703-1
合肥世联先锋	控股子公司	一人有限责任	合肥	梁兴安	房地产中介	3,000,000.00	100%	100%	05290919-5
北京世联兴业	控股子公司	有限责任	北京	梁兴安	房地产中介	1,000,000.00	100%	100%	59768909-X

贵阳世联	控股子公司	有限责任	贵阳	梁兴安	房地产中介	3,000,000.00	100%	100%	59837585-X
武汉世联先锋	控股子公司	有限责任	武汉	梁兴安	房地产中介	1,000,000.00	100%	100%	59107574-0
世联投资	控股子公司	有限责任	深圳	罗守坤	金融服务	16,000,000.00	100%	100%	79799132-2
山川投资	控股子公司	有限责任	深圳	罗守坤	金融服务	5,000,000.00	100%	100%	58409294-8
北京盛泽	控股子公司	有限责任	北京	罗守坤	金融服务	1,000,000.00	100%	100%	59609226-7
上海盛泽	控股子公司	有限责任	上海	罗守坤	金融服务	1,000,000.00	100%	100%	59974946-3
盛泽担保	控股子公司	有限责任	深圳	罗守坤	金融服务	100,000,000.00	100%	100%	78920044-7
深圳按揭	控股子公司	有限责任	深圳	罗守坤	金融服务	2,000,000.00	100%	100%	76047485-8
广州按揭	控股子公司	有限责任	广州	罗守坤	金融服务	3,000,000.00	100%	100%	55235348-8
小额贷款	控股子公司	有限责任	深圳	罗守坤	金融服务	50,000,000.00	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
世联资管	控股子公司	有限责任	深圳	朱敏	资产服务	20,000,000.00	100%	100%	07437801-4
北京安信行	控股子公司	有限责任	北京	张大可	资产服务	5,000,000.00	60%	60%	72397969-7
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
固安世联	控股子公司	有限责任	固安	梁兴安	房地产中介	1,000,000.00	100%	100%	07875934-0
廊坊世联	控股子公司	有限责任	廊坊	梁兴安	房地产中介	1,000,000.00	100%	100%	07999371-0
海南世联	控股子公司	有限责任	海口	梁兴安	房地产中介	5,000,000.00	100%	100%	08250914-1
香港世联	控股子公司	有限责任	香港	梁兴安	房地产中介	486,672.00	100%	100%	

### 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”)	直接或间接持有公司 5% 以上股份的自然人之控制公司	74885987-8
深圳华房数据技术有限公司 (以下简称 “华房数据”)	直接或间接持有公司 5% 以上股份的自然人之控制公司	67001436-4
FortuneHillAsiaLimited (以下简称“F.H”)	直接或间接持有公司 5% 以上股份的自然人之控制公司	
深圳万凯华信投资有限公司 (以下简称 “万凯华信”)	直接或间接持有公司 5% 以上股份的自然人或公司	79798512-5
北京搜房科技发展有限公司华东分公司 (以下简称“搜房科技华东分公司”)	董事 (莫天全) 直接或间接控制的公司	58870751-6

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	390,000.00	100%	160,000.00	100%
世联评估	使用 EVS 估计系统	市场价	16,000.00	100%		
世联评估	支付担保的房产评估费	市场价	8,500.00	28.81%		
搜房科技华东分公司	代理项目团购服务	市场价	304,000.00	100%		

出售商品、提供劳务情况表

单位：元

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

##### (2) 关联托管/承包情况

公司受托管理/承包情况表

单位：元

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/承包资产类型	受托/承包起始日	受托/承包终止日	托管收益/承包收益定价依据	本报告期确认的托管收益/承包收益
FH	世联行经纪	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4,218.17M2。	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	295,007.06

公司委托管理/出包情况表

单位：元

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

名称	称	型		价依据	托管费/出包费
----	---	---	--	-----	---------

## 关联托管/承包情况说明

2010年4月26日，子公司世联行经纪与FH签订《房屋托管协议》，由深世联行经纪在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，世联行经纪共向FH收取服务费295,007.06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
本公司	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	139,255.20
珠海世联	世联评估中山分公司	房产租赁	2013年02月01日	2015年10月31日	市场价	104,066.79
本公司	世联评估	IT设备	2013年11月08日	2016年11月07日	市场价	70,873.79
本公司	世联评估	网络专线	2013年01月01日	2013年12月31日	市场价	157,479.22
本公司	世联评估	商标使用权	2012年04月11日	2014年04月10日	市场价	103,441.75

## 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04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	1,155.17		1,128.42	

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，其年末融资担保无对外担保余额。

根据盛泽担保与山东腾建投资集团汇鑫置业有限公司签订的编号DB-DG2012001《委托担保协议书》，盛泽担保对山东腾建投资集团有限公司从中原信托有限公司签订的编号为豫中信单字（2012）第276号信托贷款合同项下取得的20,000.00万元贷款提供一般保证担保。山东腾建投资集团有限公司、山东腾建投资集团汇鑫置业有限公司法定代表人明清山为此担保提供了反担保，分别与本公司签订了编号为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12月31日，本集团无其他重大或有事项。

## 十、承诺事项

### 1、重大承诺事项

截至2013年12月31日，本集团无其他重大承诺事项。

## 十一、资产负债表日后事项

### 1、资产负债表日后利润分配情况说明

单位：元

拟分配的利润或股利	212,160,000.00
-----------	----------------



经审议批准宣告发放的利润或股利	212,160,000.00
-----------------	----------------

## 2、其他资产负债表日后事项说明

除存在上述资产负债表日后事项披露事项外，本集团无其他重大资产负债表日后事项。

## 十二、其他重要事项

### 1、租赁

#### (1) 经营租出资产

经营租赁租出资产类别	年末金额	年初金额
房屋	51,603,530.66	41,112,045.23
<b>合计</b>	<b>51,603,530.66</b>	<b>41,112,045.23</b>

#### (2) 重大经营租赁最低租赁付款额

剩余租赁期	最低租赁付款额
1年以内	46,066,761.95
1-2年	26,962,952.67
2-3年	18,294,339.03
3年以上	21,926,536.12
<b>合计</b>	<b>113,250,589.77</b>

## 十三、母公司财务报表主要项目注释

### 1、应收账款

#### (1) 应收账款

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					1,043,964.14	1.71%	1,043,964.14	100%
按组合计提坏账准备的应收账款								

按账龄组合计提坏账准备的应收账款	25,697,702.95	100%	221,981.41	0.86%	59,875,779.53	98.29%	1,149,297.64	1.92%
组合小计	25,697,702.95	100%	221,981.41	0.86%	59,875,779.53	98.29%	1,149,297.64	
合计	25,697,702.95	--	221,981.41	--	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

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	23,916,288.81			54,037,605.18		
6-12 个月	1,562,214.14	10%	156,221.41	4,760,773.35	10%	476,077.34
1 年以内小计	25,478,502.95		156,221.41	58,798,378.53		476,077.34
1 至 2 年	219,200.00	30%	65,760.00	577,401.00	30%	173,220.30
2 至 3 年				500,000.00	100%	500,000.00
合计	25,697,702.95	--	221,981.41	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	加大催收力度	无法收回	180,000.00	180,000.00

公司				
云南红星美凯龙置业有限公司	加大催收力度	无法收回	1,043,964.14	1,043,964.14
合计	--	--	1,223,964.14	--

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

### （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
深圳市承翰投资开发有限公司	应结服务款	2013年12月18日	547,006.00	无法收回	否
中天城投集团股份有限公司	应结服务款	2013年12月30日	392,000.00	无法收回	否
云南红星美凯龙置业有限公司	应结服务款	2013年12月18日	331,122.95	无法收回	否
安顺兰泰置业有限公司	应结服务款	2013年12月30日	200,000.00	无法收回	否
深圳市万科滨海房地产有限公司	应结服务款	2013年04月07日	180,000.00	无法收回	否
江西众森实业集团有限公司	应结服务款	2013年12月30日	160,000.00	无法收回	否
陕西华洲置业发展有限公司	应结服务款	2013年12月30日	150,000.00	无法收回	否
山东金桂园置业有限公司	应结服务款	2013年12月30日	130,000.00	无法收回	否
深圳市新城市规划建筑设计有限公司	应结服务款	2013年09月11日	100,000.00	无法收回	否
云南城投昆明置地有限公司	应结服务款	2013年10月10日	100,000.00	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
深圳卓越世纪城房地产开发有限公司	应结服务款	2013年12月18日	47,513.00	无法收回	否
深圳市城市建设（集团）公司	应结服务款	2013年12月18日	31,488.00	无法收回	否
深圳万科恒大物业有限公司	应结服务款	2013年11月18日	25,552.28	无法收回	否
深圳市金地新城房地产开发有限公司	应结服务款	2013年12月18日	5,286.00	无法收回	否
合计	--	--	2,479,968.23	--	--

应收账款核销说明

本期核销的应收账款主要是应收的顾问策划费和销售代理费。

### （4）应收账款中金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例
------	--------	----	----	------------

				(%)
深圳华侨城房地产有限公司	客户	3,067,966.00	6 个月以内	11.94%
惠州方好实业有限公司	客户	1,660,171.25	6 个月以内	6.46%
深圳市君成投资发展有限公司	客户	1,520,604.98	6 个月以内	5.92%
深圳市中航长泰投资发展有限公司	客户	1,113,913.00	6 个月以内	4.33%
深圳花样年商业管理有限公司	客户	1,107,218.97	1 年以内	4.31%
合计	--	8,469,874.20	--	32.96%

## 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	363,453,356.55	99.97%			166,632,055.19	99.94%		
个别认定发生减值的其他应收款	99,466.75	0.03%	99,466.75	100%	99,466.75	0.06%	99,466.75	100%
组合小计	363,552,823.30	100%	99,466.75	0.03%	166,731,521.94	100%	99,466.75	0.06%
合计	363,552,823.30	--	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	363,453,356.55	
个别认定发生减值的其他应收款	99,466.75	99,466.75
合计	363,552,823.30	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
离职员工	代交代扣款	2013年06月30日	18,307.03	无法收回	否
张艳敏	员工宿舍租赁押金	2013年12月31日	6,000.00	无法收回	否
陈伟忠/李秀琴	员工宿舍租赁押金	2013年10月31日	4,800.00	无法收回	否
游伟	员工宿舍租赁押金	2013年06月26日	3,800.00	无法收回	否
合计	--	--	32,907.03	--	--

其他应收款核销说明

本期核销的其他应收款主要是代理项目员工宿舍租赁押金和代员工代交代扣的款项，因提前撤租和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）支付给上海中城未来投资有限公司的投资预付款5,000万元；（2）应收恒大地产集团(深圳)有限公司的项目战略合作保证金1,000万元；（3）应收子公司往来款29,628.74万元。

## (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	子公司	160,000,000.00	1年以内	44.01%
世联资管	子公司	50,000,000.00	1年以内	13.75%
上海中城未来投资有限公司	业务合作	50,000,000.00	1年以内	13.75%
深圳按揭	子公司	20,000,000.00	1年以内	5.5%
恒大地产集团(深圳)有限公司	客户	10,000,000.00	1年以内	2.75%
重庆纬联	子公司	10,000,000.00	1年以内	2.75%
合计	--	300,000,000.00	--	82.51%

## (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	子公司	160,000,000.00	44.01%
世联资管	子公司	50,000,000.00	13.75%
深圳按揭	子公司	20,000,000.00	5.5%
重庆纬联	子公司	10,000,000.00	2.75%
武汉世联	子公司	9,000,000.00	2.48%
世联先锋	子公司	6,200,000.00	1.71%
长春世联	子公司	6,000,000.00	1.65%
长沙世联	子公司	6,000,000.00	1.65%
成都世联	子公司	6,000,000.00	1.65%
大连世联	子公司	4,000,000.00	1.1%
沈阳世联	子公司	4,000,000.00	1.1%
苏州世联行	子公司	3,680,000.00	1.01%
杭州世联卓群	子公司	2,000,000.00	0.55%
南通世联	子公司	2,000,000.00	0.55%
苏州世联	子公司	2,000,000.00	0.55%
徐州世联	子公司	2,000,000.00	0.55%
常州世联	子公司	1,000,000.00	0.28%
昆明世联	子公司	1,000,000.00	0.28%
世联行经纪	子公司	807,400.00	0.22%
石家庄世联	子公司	500,000.00	0.14%
天津世联行	子公司	100,000.00	0.03%
合计	--	296,287,400.00	81.51%

## 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
世联行经纪	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	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			25,009,541.29

								司世联先 锋持有其 1%股权			
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%				4,333,267.82
重庆纬联	成本法	30,250,000.00	32,000,000.00	-1,750,000.00	30,250,000.00	100%	100%				
邳州世联	成本法	5,000,000.00	5,000,000.00		5,000,000.00	100%	100%				
章州世联	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 峰	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 峰	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	159,278,800.00	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%			
惠州世联先锋	成本法	1,000,000.00		1,000,000.00	1,000,000.00	100%	100%			
世联资管	成本法	20,000,000.00		20,000,000.00	20,000,000.00	100%	100%			
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%			
固安世联	成本法	1,000,000.00		1,000,000.00	1,000,000.00	100%	100%			
廊坊世联	成本法	1,000,000.00		1,000,000.00	1,000,000.00	100%	100%			
海南世联	成本法	5,000,000.00		5,000,000.00	5,000,000.00	100%	100%			
香港世联	成本法	486,672.00		486,672.00	486,672.00	100%	100%			
中城联盟	成本法	55,630,000.00	11,070,000.00	44,560,000.00	55,630,000.00	3.056%	3.056%			1,405,238.94
合计	--	581,207,173.31	513,730,282.57	67,476,890.74	581,207,173.31	--	--	--	19,547,701.39	205,958,856.97

## 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67,476,890.74元，主要原因是：

- （1）本报告期投资新设惠州世联先锋、世联资管、太原世联、石家庄世联、固安世联、廊坊世联、海南世联和香港世联8家子公司共32,486,672.00元；
- （2）本报告期对中城联盟增资4,456.00万元；
- （3）本报告期因战略布局原因工商注销了重庆世联；
- （4）子公司盛泽担保本期宣告发放而尚未收到的现金股利22,338,073.35元中有6,829,781.26元，收购时已经包括在了对盛泽担保的投资成本中，所以本次冲减投资成本。

#### 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	374,987,284.99	322,362,881.15
其他业务收入	12,732,011.01	9,645,703.75
合计	387,719,296.00	332,008,584.90
营业成本	267,937,816.34	209,371,445.31

##### (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	286,860,239.95	195,623,260.42	214,886,822.15	133,835,284.72
顾问策划业务	88,127,045.04	65,472,378.08	107,476,059.00	68,206,052.72
资产服务业务				1,539,228.92
合计	374,987,284.99	261,095,638.50	322,362,881.15	203,580,566.36

##### (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(%)
华侨城集团公司	36,607,039.00	9.44%
深圳市中航长泰投资发展有限公司	20,337,304.00	5.25%
中信房地产股份有限公司	16,952,999.16	4.37%
深圳市教新实业有限公司	13,124,885.80	3.39%
正兴隆房地产（深圳）有限公司	10,742,553.43	2.77%
合计	97,764,781.39	25.22%

##### 营业收入的说明

本期营业收入比上期增加16.78%，主要原因是本报告期代理业务收入同比增长33.49%。

## 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	199,023,629.42	106,121,489.89
权益法核算的长期股权投资收益		2,124,420.59
合计	199,023,629.42	108,245,910.48

### (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	1,336,036.80	
珠海世联	18,685,960.57	6,531,421.62	
西安世联	16,340,432.03	8,548,957.95	
盛泽担保	15,508,292.09		
东莞世联	15,478,662.08	7,533,917.06	
厦门世联	11,000,615.72	2,295,742.15	
天津世联	10,926,805.16	7,739,527.60	
长沙世联	10,482,450.70	5,165,065.54	
佛山世联	8,031,285.26	6,071,953.34	
小额贷款	7,749,080.34		
南昌世联	6,528,653.73	670,214.56	
武汉世联先锋	6,482,793.40		
广州世联	6,463,938.07	6,216,808.33	
武汉世联	6,403,741.06	5,562,871.20	
北京世联	6,226,106.68	9,106,158.50	
惠州世联	5,660,513.94	8,400,059.67	
四川嘉联	4,333,267.82	5,808,871.68	
福州世联	3,975,504.87	2,093,968.37	
南京世联	3,391,914.35		
无锡世联	3,299,656.68		
世联投资	2,528,119.36		
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	8,105,194.17	
大连世联	560,514.06	4,290,115.66	
常州世联	470,708.68		
沈阳世联	433,014.45	2,474,901.44	
漳州世联	175,101.55		
重庆顾问	-105,446.29		
杭州世联		2,471,124.84	
山东世联		4,286,833.21	
合计	199,023,629.42	106,121,489.89	--

## 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	198,029,917.07	123,640,425.82
加：资产减值准备	361,594.89	5,175,348.13
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	10,092,729.13	9,338,599.07
无形资产摊销	585,183.33	1,303,088.24
长期待摊费用摊销	1,265,173.85	1,454,974.42
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）	43,499.97	70,294.37
财务费用（收益以“-”号填列）	204,019.58	70,699.23
投资损失（收益以“-”号填列）	-199,023,629.42	-108,245,910.48
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-1,118,342.36	-6,883,854.08
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	41,075,227.18	24,001,271.34
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-61,520,414.28	39,571,265.94
经营活动产生的现金流量净额	-10,005,041.06	89,496,202.00
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	512,597,528.14	583,167,307.16
减：现金的期初余额	583,167,307.16	721,729,840.35
现金及现金等价物净增加额	-70,569,779.02	-138,562,533.19

## 十四、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）	-202,519.77	
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）	7,127,020.17	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	8,612,409.34	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	331,527.23	
减：所得税影响额	2,028,155.77	
少数股东权益影响额（税后）	588,570.13	
合计	13,251,711.07	--

计入当期损益的政府补助为经常性损益项目，应说明逐项披露认定理由。

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	20.13%	0.75	0.75
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	19.29%	0.72	0.72

### 3、公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

本报告期内，公司经营情况稳定，财务状况稳健。主要会计报表项目的变动情况及说明详见第四节董事会报告之二、四点。

## 第十一节 备查文件目录

- 一、载有法定代表人、财务负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表。
- 二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- 三、报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露的所有公司文件的正本及公告的原稿。
- 四、载有董事长陈劲松先生签名的2013年年度报告文件原文。
- 五、以上备查文件的备置地点：公司董事会办公室。

深圳世联行地产顾问股份有限公司

法定代表人：陈劲松

二〇一四年三月二十五日