

深圳世联行地产顾问股份有限公司 关于深圳证券交易所 2014 年年报问询函的回复公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

深圳世联行地产顾问股份有限公司（以下简称“公司”或“世联行”）于近日收到深圳证券交易所中小板公司管理部发出的中小板年报问询函【2015】第 22 号《关于对深圳世联行地产顾问股份有限公司 2014 年年报的问询函》，公司已按照相关要求向深圳证券交易所作出了回复，现将回复内容公告如下：

公司已于 2015 年 3 月 24 日披露了《2014 年年度报告》，为便于投资者理解公司的经营情况，根据《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 2 号》第二十一条、第二十二条的规定，公司需就《2014 年年度报告》有关事项进行补充披露。

问题一： 请结合公司家圆云贷业务及资产证券化业务的具体情况补充披露公司“重要会计政策及会计估计”（以下简称“会计政策”）中第 10 项“金融工具”及第 34 项“资产证券化”的会计政策。

回复： 公司家圆云贷业务及资产证券化业务的具体情况补充如下：

（一）家圆云贷业务

家圆云贷是本公司之子公司世联小贷经营的一款小额贷款产品，属于一项金融资产，适用于《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》中的规定进行确认和计量。关于公司会计政策中第 10 项“金融工具”的内容补充披露如下：

当本集团成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

（1）金融资产

1) 金融资产分类、确认依据和计量方法

本集团按投资目的和经济实质对拥有的金融资产分类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、应收款项和贷款、可供出售金融资产。截至 2014 年 12 月 31 日，本集团暂没有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和持有至到期投资。

贷款，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，具体指本集团之子公司世联小贷发放的贷款和其他债权。本集团对贷款采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其减值以及终止确认产生的利得或损失，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、持有至到期投资、应收账款、可供出售金融资产的确认和计量详见本集团披露的《2014 年 年度报告》之“财务报告”章节有关“重要会计政策及会计估计”的内容中第 10 项“金融工具”披露的信息。

2) 金融资产转移的确认依据和计量方法、金融资产减值的测试方法及会计处理方法详见上述公司年报中会计政策第 10 项“金融工具”披露的信息。

(2) 金融负债

与金融负债相关的会计政策详见上述公司年报中会计政策第 10 项“金融工具”披露的信息。

(二) 资产证券化业务

为扩大贷款产品的销售规模，世联小贷于 2014 年通过资产证券化等方式融入资金用于满足业务发展的需要，即将上述家圆云贷产品中部分优质的信贷资产打包转让给第三方，此项业务适用于《企业会计准则第 23 号—金融资产转移》的相关规定。截至 2014 年 12 月 31 日，世联小贷已经发生的资产证券化业务中，按照协议的约定，由本公司对该项转让的资产提供担保，保留了该项金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，因此本集团合并报表上并未终止确认这些已转让的金融资产，而是继续按公司“贷款”的业务和相关的会计政策进行确认和计量，同时将收到的转让价款确认为一项金融负债，在资产负债表的“其他流动负债”

中列示，根据合同约定应付的受让方收益也计入了当期损益。

关于公司会计政策中第 34 项“资产证券化”的内容补充披露如下：

本集团的资产证券化是指将部分信贷资产打包出售给合作方设立的特定目的实体。

根据本集团披露的有关“金融资产转移的确认依据和计量方法”，转让信贷资产，根据该项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，本集团终止确认相应的信贷资产；没有转移且保留了相关信贷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信贷资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，根据对该项信贷资产控制的涉及程度决定是否终止确认：放弃了对该项信贷资产控制的，终止确认该项信贷资产；未放弃对该项信贷资产控制的，按照对其继续涉入该项金融资产的程度确认有关信贷资产，并相应确认相关负债。

信贷资产转让符合整体终止确认的，本集团终止确认原信贷资产，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；满足部分转移终止确认条件的，将涉及转移信贷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，按照各自的账面价值进行分摊，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。

附回购条件的信贷资产转让，根据交易的经济实质确定是否终止确认。对于将予回购的资产与转让的信贷资产相同或实质上相同，回购价格固定或是原转让价格加上合理回报的，本集团不终止确认所转让的信贷资产。对于在金融资产转让后只保留了优先按照公允价值回购该信贷资产权利的（在转入方出售该信贷资产的情况下），本集团终止确认所转让的信贷资产。

问题二：请补充披露会计政策中第 11 项“其他应收款坏账准备”按个别认定法计提的具体标准。

回复：本集团对其他应收款坏账准备按个别认定法计提，在性质分类的基础上，根据坏账损失确认标准对其进行单独减值测试。

本集团“个别认定存在减值的其他应收款”主要是现金赎楼业务垫付的赎楼款，本集团参考人民银行《贷款风险分类指导原则》及《贷款损失准备计提指引》，并结合赎楼业务的特点，将这部分应收款项分为五类进行减值测试和计提坏账准备，具体如下：

正常类：借款人未出现不能履约而危及按时足额偿还贷款的本息的迹象。

关注类：借款人当前存有一些可能对履约产生不利影响的操作停滞和外在危及债权的因素。

次级类：借款人的偿债能力出现明显问题，并难以按市场条件融资获得新的资金覆盖债务；即使执行担保，也可能造成一定损失，但损失较小。

可疑类：借款人已资不抵债，银行和其它债权人已诉诸法律；即使执行担保，也肯定要造成较大损失。

损失类：在采取所有可能的措施或一切必须的法律程序之后，债权仍然无法收回，或只能收回极少部分。

计提比例为：正常类，计提比例为余额 1.5%；关注类，计提比例为 3%；次级类，计提比例为 30%；可疑类，计提比例为 60%；损失类，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最大可上浮 20%。

本集团已于 2013 年逐步停止了现金赎楼业务，目前账面的上余额均为之前遗留下来未收回的垫资赎楼款。

问题三：请补充披露会计政策中第 12 项“贷款损失准备”中划分各类贷款的具体标准。

回复：本集团参照人民银行《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。

《贷款风险分类指引》对信贷资产分类的核心定义为：

正常类：借款人能够履行合同，没有足够理由怀疑贷款本息不能按时足额偿还。

关注类： 尽管借款人目前有能力偿还贷款本息，但存在一些可能对偿还产生不利影响的因素。

次级类： 借款人的还款能力出现明显问题，完全依靠其正常收入无法足额偿还贷款本息，即使执行担保，也可能会造成一定损失。

可疑类： 借款人无法足额偿还贷款本息，即使执行担保，也肯定要造成较大损失。

损失类： 在采取所有可能措施或一切必要的法律程序之后，本息仍然无法收回，或只能收回极少部分。

本集团采用定量认定和定性认定相结合的方法来决定贷款的风险分类。定量认定是指业务违约逾期时间、对借款人名下可处置资产和负债综合分析后的预计损失率结果两项指标的认定。定性认定是借款人的偿还能力、借款人的还款历史、借款人偿还的意愿、及借款所购资产的状态认定等。

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

问题四：公司其他应收款按款项性质分类中“垫资赎楼”一项金额为5157万元，以上金额均包含在“按个别认定存在减值的其他应收款”（总金额为5247万元）中，以上垫资赎楼款已计提坏账准备金额为3285万元。请结合公司垫资赎楼业务的业务流程，解释大额垫资赎楼款未收回的原因，计提相应比例坏账准备的依据，并说明坏账准备计提的充足性。请评估该业务是否存在重大风险，并补充披露相应风险提示。

回复：本集团于2012年通过并购盛泽担保、世联投资和世联小贷3家公司开始涉足金融服务业务，现金赎楼业务为并购前盛泽担保、世联投资的主要业务之一，目前现金赎楼业务已经停止，账面上暂未收回大额垫资赎楼款均为并购前

发生的业务，对这部分应收款项公司将逐步进行回收、清理，必要时采取相应的法律手段进行追讨，同时本集团已经按照本问询函第2问中有关垫资赎楼款的坏账准备计提标准进行了减值测试，充分计提了相应的坏账准备。这部分未收回的大额垫资赎楼款的具体情况详见下表，本集团将会持续跟进款项的状态，及时调整坏账准备计提金额或采取进一步的行动催收。

单位名称	账面余额	坏账金额	计提比例	计提情况说明
北京欧狮龙建材工业有限责任公司	17,000,000.00	5,899,250.00	34.70%	<p>1. 计提原因: 借款企业法人涉刑事案件，导致企业被查封停产。</p> <p>2. 逾期时间: 782天</p> <p>3. 计提依据: 1) 无法与借款人取得正常联系；我司已诉讼并胜诉； 2) 案件已进入执行环节，待法院拍卖借款人/企业名下房产后执行回款； 2) 拟拍卖房产未设定抵押权但为商业群楼，预计将有一至两次流拍情况，对我司最终受偿金额将造成一定影响，经对可拍卖成交价及债权比例测算确认按余额计提34.7%风险准备金。</p>
陈小春	8,590,000.00	8,418,200.00	98.00%	<p>1. 计提原因: 借款人涉刑事案件，导致企业被查封停产。</p> <p>2. 逾期时间: 757天</p> <p>3. 计提依据: 1) 借款人已资不抵债； 2) 我司已诉讼并胜诉，案件已进入执行环节； 3) 拟拍卖房产已设立其它债权人抵押权，且预计将有一至两次流拍情况，经对可拍卖成交价及债权比例测算确认按余额计提98%风险准备金。</p>
黄方友/深圳万禧通电子有限公司	6,981,790.93	6,842,155.11	98.00%	<p>1. 计提原因: 借款企业因货款纠纷被供应商起诉，导致企业被查封停产。</p> <p>2. 逾期时间: 1095天</p> <p>3. 计提依据: 1) 借款人有还款意愿，但资不抵债，借款企业已倒闭； 2) 我司已诉讼并胜诉，案件已进入执行环节，待法院拍卖借款人/企业名下房产后执行回款； 3) 拟拍卖房产已设定其它债权人抵押权，经对可拍卖成交价及债权比例测算确认按余额计提98%风险准备金。</p>
高锐伟/张爱彬/东莞快美加	6,615,211.65	6,507,407.42	98.37%	<p>1. 计提原因</p>

单位名称	账面余额	坏账金额	计提比例	计提情况说明
礼品公司				<p>借款人/企业因债务纠纷被起诉，导致企业被查封停产。</p> <p>2. 逾期时间: 1209 天</p> <p>3. 计提依据:</p> <p>1) 借款人/借款企业已资不抵债，借款企业已倒闭;</p> <p>2) 借款人/借款企业名下房产已设定其它债权人抵押权，无剩余可供分配金额;</p> <p>3) 担保人可小额部分归还我司欠款，确认按余额计提 98.37% 风险准备金。</p>
彭爽	4,150,000.00	149,656.00	3.61%	<p>1. 计提原因:</p> <p>借款人名下土地、厂房被政府征收查封，导致银行贷款无法发放。</p> <p>2. 逾期时间: 1446 天</p> <p>3. 计提依据:</p> <p>1) 借款人名下土地、厂房被政府查封;</p> <p>2) 我司已提起诉讼并胜诉;</p> <p>3) 借款人资可抵债、可按期归还欠款利息，但偿债时间具有一定不确定性，确认按余额适当计提 3.61% 风险准备金。</p> <p>备注: 该笔业务已于 2015 年 2 月全额回款。</p>
李勇/深圳鑫德宝汽车销售有限公司	4,134,900.00	1,653,960.00	40.00%	<p>1. 计提原因:</p> <p>银行停贷，导致企业资金链断裂。</p> <p>2. 逾期时间: 836 天</p> <p>3. 计提依据:</p> <p>1) 借款人/借款企业已资不抵债，借款企业已倒闭;</p> <p>2) 我司已提起诉讼但尚未出具判决;</p> <p>3) 借款人/借款企业涉多笔负债及诉讼案件，可供执行拍卖房产经我司评估，预计将有一至两次流拍情况，同时鉴于案件尚未出具判决结果仍有不确定性，经测算确认按余额计提 40% 风险准备金。</p>
周小平	1,710,000.00	1,710,000.00	100.00%	<p>1. 计提原因:</p> <p>借款人涉债务纠纷房产被查封，导致银行贷款无法发放。</p> <p>2. 逾期时间: 660 天</p> <p>3. 计提依据:</p> <p>1) 借款人涉多笔负债及诉讼;</p> <p>2) 我司已诉讼并胜诉，案件已进入执行，但因无可执行资产信息，案件已终止执行，确认按余额计提 100% 风险准备金。</p>
胡先金	1,380,400.00	828,240.00	60.00%	<p>1. 计提原因:</p>

单位名称	账面余额	坏账金额	计提比例	计提情况说明
				<p>借款人使用信用卡套现及逾期未归还，银行停止放贷。</p> <p>2. 逾期时间: 62 天</p> <p>3. 计提依据:</p> <p>1) 借款人/借款企业已资不抵债、涉多笔诉讼及负债;</p> <p>2) 我司已诉讼并胜诉, 案件已申请强制执行;</p> <p>3) 借款人名下房产已设定其它债权人抵押权, 且可执行拍卖房产不足以归还我司全部欠款, 经评估测算, 确认按余额计提60%风险准备金。</p>
蔡扬帆/廖颖毅	710,000.00	614,000.00	86.48%	<p>1. 计提原因:</p> <p>借款人涉一房多卖虚假交易被起诉, 导致房产无法正常交易。</p> <p>2. 逾期时间: 1244 天</p> <p>3. 计提依据:</p> <p>1) 借款人涉多笔诉讼及负债;</p> <p>2) 借款人名下房产未设定其它债权人抵押权, 但可执行拍卖房产不足以归还我司全部欠款, 经评估测算, 确认按余额计提86.48%风险准备金。</p>
李志高/皮立志/郑菲	300,000.00	225,000.00	75.00%	<p>1. 计提原因:</p> <p>借款人因涉房产买卖纠纷, 导致无法办理银行抵押贷款手续, 银行未发放贷款。</p> <p>2. 逾期时间: 1529 天</p> <p>3. 计提依据:</p> <p>1) 我司已提起诉讼并胜诉, 案件已申请强制执行;</p> <p>2) 借款人名下房产已设定其它债权人抵押权, 且可执行拍卖房产不足以归还我司全部欠款, 经评估测算, 确认按余额计提75%风险准备金。</p>
合计	51,572,302.58	32,847,868.53		

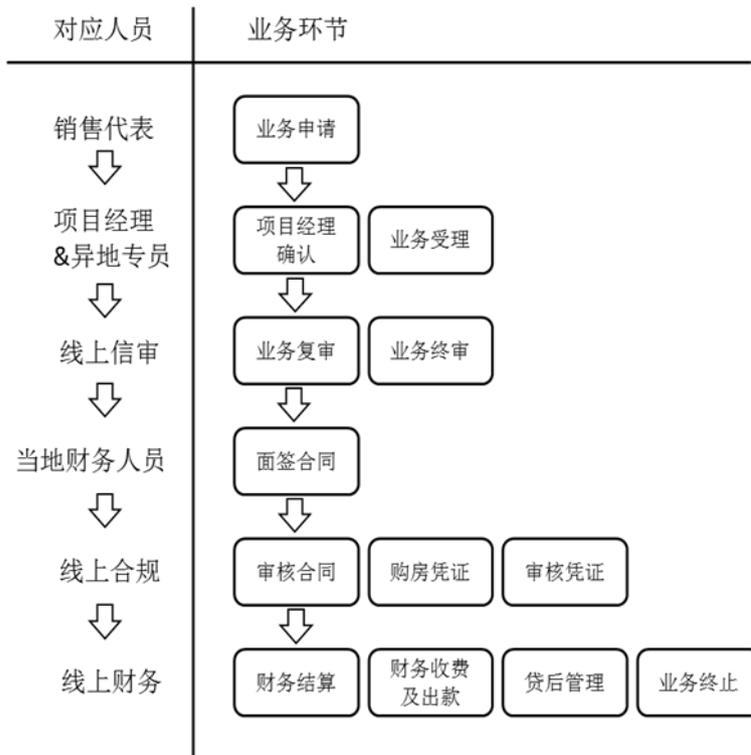
风险提示：截至 2014 年 12 月 31 日，本集团垫资赎楼款余额 5,157 万元，本集团所承受的信用风险最大敞口金额即为资产负债表中该资产扣除减值准备后的账面净额，即为人民币 1,872 万元。为降低信用风险，本集团持续跟进款项的情况，评估风险，并充分计提相应的坏账准备，同时积极采取措施组织催收。本集团管理层认为，本集团实际所承担的信用风险已经充分计提相应的准备。

（注：信用风险是指金融工具的一方不履行义务，造成另一方发生财产损失的风险。）

问题五：请结合公司家圆云贷业务的业务流程、业务发展现状及存在部分

损失类贷款的原因，评估该业务是否存在重大风险，并补充披露相应风险提示。

回复：公司的金融服务业务目前主要为小额贷款业务，即借款人无需提供抵押品或第三方担保仅凭自己的信誉取得公司提供的贷款，并以借款人信用程度作为还款保证，公司通过收取利息盈利。目前公司小额贷款业务主要产品为家圆云贷产品，为客户提供无需抵押和担保的家庭消费贷款。公司家圆云贷业务流程如下：



公司家圆云贷产品的风控措施主要包括：1) 设置明确的准入门槛明确，如要求借款人必须为世联行房地产代理业务的自有客户，整个过程经过对借款人受理审查、信审、当面面签审查及复审，借款人个人信息真伪验证等措施，有效降低了信用风险；2) 绑定共同借款人：“家圆云贷”产品设计以家庭贷款为基础，绑定夫妻（或子女、父母）为共同借款人，同时可添加共同借款人为贷款人增信；3) 实行项目额度管理制度：对单个项目的出款额度根据地区情况的不同设定不同的上限，同时还限定了单笔的出款额度，额度管理制度帮助“家圆云贷”产品有效地分散了借款人，真正做到了“小而分散”的小额贷款；4) “家圆云贷”业务围绕城市准入、社区甄选、贷款人资质的专业判断基础上运用平衡计分卡模式，计算其贷款额度，只有符合公司设定标准的城市、项目和贷款人，方能开展

此项业务。

家圆云贷是由公司与客户之间的“粘性”延伸出来的为客户量身定制的产品。公司通过发掘公司主营业务房地产代理业务的自有客户，从客户进售楼处到入住全方位接触，利用该过程中产生的真实、有效的大量数据控制产品的风险，有效防范了贷款违约风险。

风险提示：截至 2014 年 12 月 31 日，本集团家圆云贷产品贷款余额 16.53 亿元，本集团所承受的信用风险最大敞口金额即为资产负债表中该项贷款资产扣除减值准备后的账面净额，即为人民币 16.28 亿元。如上所述，本集团在产品设计和业务审核过程中采取了较为严格的风控措施，贷款发放后，本集团对不同级别的贷款分类将进行实时分析和监控，按风险程度的不同档次区别正常贷款和不良贷款，并且对所有类别的贷款充分计提相应的损失准备。截至 2014 年 12 月 31 日，家圆云贷产品出现不良贷款（指次级、可疑、损失类的贷款）为 8.63 万元，不良率为 0.005%，因此，本集团管理层认为，家圆云贷产品的贷款不存在重大风险。

特此公告。

深圳世联行地产顾问股份有限公司

董事会

二〇一五年四月二十三日