



深圳世联行地产顾问股份有限公司

2014 年半年度报告

2014 年 08 月

第一节 重要提示、目录和释义

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

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

公司负责人陈劲松、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：保证本半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

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

目录

第一节 重要提示、目录和释义	2
第二节 公司简介	7
第三节 会计数据和财务指标摘要	9
第四节 董事会报告	11
第五节 重要事项	36
第六节 股份变动及股东情况	43
第七节 董事、监事、高级管理人员情况	48
第八节 财务报告	50
第九节 备查文件目录	160

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
重庆世联行	指	重庆世联行房地产顾问有限公司，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	无锡世联行房地产咨询有限公司，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
世联小贷	指	深圳市世联小额贷款有限公司，世联行之全资子公司
青岛雅园	指	青岛雅园物业管理有限公司，世联行之控股子公司
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
兰州世联	指	兰州世联行房地产顾问有限公司，世联行之全资子公司
包头世联	指	包头市世联行房地产顾问有限公司，世联行之全资子公司
唐山世联	指	唐山世联行房地产经纪有限公司，世联行之全资子公司
世联前海资管	指	深圳前海世联资产管理有限公司，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
北京安信行	指	北京安信行物业管理有限公司，世联行之控股子公司
金融服务	指	房地产金融服务，包括按揭代理、融资担保、小额贷款、投资管理
资产服务	指	房地产资产服务，包括资产咨询、资产管理、资产经营

第二节 公司简介

一、公司简介

股票简称	SLH	股票代码	002285
变更后的股票简称（如有）	无		
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	深圳世联行地产顾问股份有限公司		
公司的中文简称（如有）	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		

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	info@worldunion.com.cn	info@worldunion.com.cn

三、其他情况

1、公司联系方式

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱在报告期是否变化

适用 不适用

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱报告期无变化，具体可参见 2013 年年报。

2、信息披露及备置地点

信息披露及备置地点在报告期是否变化

适用 不适用

公司选定的信息披露报纸的名称	证券时报、中国证券报、上海证券报
登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址	http://www.cninfo.com.cn

公司半年度报告备置地点	深圳市罗湖区深南东路 2028 号罗湖商务中心 12 楼
临时公告披露的指定网站查询日期（如有）	无
临时公告披露的指定网站查询索引（如有）	无

3、注册变更情况

注册情况在报告期是否变更情况

适用 不适用

公司注册登记日期和地点、企业法人营业执照注册号、税务登记号码、组织机构代码等注册情况在报告期无变化，具体可参见 2013 年年报。

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	1,416,504,192.00	1,072,055,844.76	32.13%
归属于上市公司股东的净利润（元）	140,775,978.97	104,362,910.69	34.89%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	138,491,949.69	98,215,641.82	41.01%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-447,012,760.52	168,067,885.57	-365.97%
基本每股收益（元/股）	0.18	0.14	28.57%
稀释每股收益（元/股）	0.18	0.14	28.57%
加权平均净资产收益率	7.98%	6.93%	1.05%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	2,628,533,382.82	2,497,644,886.02	5.24%
归属于上市公司股东的净资产（元）	1,807,212,255.21	1,708,863,807.64	5.76%

二、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

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）	-125,986.93	
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）	630,963.09	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	2,220,348.05	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-119,858.26	
减：所得税影响额	38,785.30	
少数股东权益影响额（税后）	282,651.37	

合计	2,284,029.28	--
----	--------------	----

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

公司报告期不存在将根据《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、列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

第四节 董事会报告

一、概述

2014年上半年,受到信贷收缩,按揭贷款利率上浮的影响,房地产市场表现低迷,全国市场成交量同比负增长,核心城市下降尤其明显。政策方面整体保持平稳,地区调控差异化的形式延续:中央保持市场化的基调不变,但加大了对棚户区改造的支持力度,地方政府则灵活应对,多地根据当地的市场供需情况对限购政策进行了调整。

2014年上半年,全国商品房销售面积48,365万平方米,同比下降6.0%,其中住宅销售面积42,487万平方米,同比下降7.8%。商品房销售额31,133亿元,下降6.7%,其中住宅销售额25,632亿元,同比下降9.2%。上半年全国商品住宅销售均价为6,033元/平方米,同比下降1.5%。此外,国家统计局公布的70个大中城市的房地产价格指数2014年以来同比涨幅和环比持续收窄,5月份后环比进入负增长区间。

在市场表现低迷的情况下,我们重点监测的24家上市房企上半年销售金额为7,241亿元,同比上涨13.5%,但平均业绩完成率低于40%。房企业绩分化明显,24家上市房企中有15家房企业绩同比正增长,9家房企业绩同比负增长。上半年TOP20房企的市场占有率为24.5%,较2013年底提升5.8个百分点,行业的集中度提升明显。微茫惨淡见真章,市场调整期,强者恒强的马太效应会愈发明显,未来行业洗牌将进一步加剧。市场成交惨淡,上市房企的土地购置趋于谨慎,我们监测的10家上市房企上半年拿地/销售金额的比值为0.21,相对2013年的0.36下降明显。在市场走势不明朗的情况下,我们认为下半年上市房企主要将采取现金为王的策略,购置土地的热情不高,土地市场的冷清局面将持续。

由于市场表现不佳,2014年上半年,公司实现全国代理销售金额1,304亿元,同比下降3.12%。公司面对淡市,高度重视大客户市场占有率提升和土地战略布局变化,加强机构深耕,加快区域裂变,推进标准化管理,加强创新及业务协同。在此基础上,公司全国代理销售金额占全国的比重为4.2%,同比增长0.2个百分点,全国商品房市场占有率进一步上升。

展望下半年,经济政策“新常态,新应对”,从“只盯增速”转变为坚持“区间调控”,调控更从容。当经济运行接近合理区间的下限时,政策的着力点是稳增长;当经济运行接近上限时,注重防通胀;当经济运行在合理区间内,则加大调机构、促改革的力度。从克强指数看,当前经济增长逼近合理区间的下限,因此下半年的着力点仍是稳增长。我们判断信贷环境将较上半年有所好转,银行按揭贷款速度也将加快,这有助于市场需求的释放。同时限购政策的放开和价格的合理回归将导致成交量回升。但由于开发商上半年销售目标完成情况较差,下半年的销售压力会比较大,下半年推盘数据比上半年高,在市场去化水平维持在低位的情况下,批售比数据将会继续恶化,因此下半年行业的主旋律仍是“千方百计去库存”。综上,我们认为下半年行业将由上半年的量价齐跌向价跌量升的阶段过渡,房企会积极筹划金九银十,销售情况方面下半年会好于上半年。

在房地产市场下半场,城市间的竞争和整合成为主旋律,五到十年前几乎所有的城市,人口都是净增加的,近两年公共配套较弱,工作机会相对少的城市人口净流出。对于个人置业者而言,选择城市是最重要的决策,选择不同的城市就是选择不同的未来和不一样的人生。对企业,亦然。

在充分研讨调控政策和房地产市场形势后，公司制定了下半年“主营再突破，集团谋转型”两大主题，适当调整组织结构，继续优化管理流程，努力达成年初的既定目标。

二、主营业务分析

（一）概述

公司最近几期经营业绩情况如下：

项目	2014年1-6月	2013年1-6月	2012年1-6月
总营业收入（万元）	141,650.42	107,205.58	68,849.91
营业利润（万元）	21,634.41	16,197.17	5,872.06
利润总额（万元）	21,672.92	16,263.15	6,254.41
归属于上市公司股东的净利润（万元）	14,077.60	10,436.29	4,253.98
经营活动产生的现金流量净额（万元）	-44,701.28	16,806.79	-7,979.45
营业收入增长率	32.13%	55.71%	-12.83%
归属于上市公司股东的净利润增长率	34.89%	145.33%	-71.09%

公司本期实现营业收入141,650.42万元，同比增长32.13%，本期归属于上市公司股东的净利润为 14,077.60万元，同比增长34.89%，主要是因为本报告期代理销售、顾问策划业务收入稳步增长，同时资产服务、金融服务业务收入增长较快，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-44,701.28万元，同比下降365.97%，主要原因是：1）本报告期公司金融服务业发展顺利，特别是拓展家圆云贷业务并且停止赎楼业务造成的现金净流出增加了49,642.25万元；2）本报告期支付了新业务合作意向金2,000万元和代理项目合作诚意金1,234.17万元，而上年同期收回了开发商合作诚意金7,100.00万元，导致此类现金净流出增加了10,334.17万元。

（二）收入

1、主营业务收入按公司战略所规划的服务集群分类

服务类型	2014年1-6月		2013年1-6月		2012年1-6月	
	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例
云端服务	8,130.75	5.75%	3,408.98	3.19%		
增长率	138.51%		--		--	
机构客户服务集群 (ToB集群)	40,216.49	28.45%	27,357.16	25.57%	23,683.94	34.60%

增长率	47.01%		15.51%		-7.78%	
业主生活服务集群 (ToC集群)	93,030.40	65.80%	76,214.54	71.24%	44,760.94	65.40%
增长率	22.06%		70.27%		-15.82%	
合计	141,377.64	100.00%	106,980.68	100.00%	68,444.88	100.00%

云端服务，目前主要是公司的金融服务业务，随着公司祥云战略的推进，金融服务业务发展顺利，云端服务收入较上年同期增长明显。

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，本报告期内实现收入40,216.49万元，同比增长47.01%，主要原因是：1）公司充分利用品牌优势和专业能力，根据市场需求的变化调整服务模式，主要包括继续落实顾问业务落地子公司的策略，并通过成熟部门和子公司合作的模式帮助子公司快速扩大顾问业务的收入规模，基于这些原因，本报告期顾问策划业务收入继续保持增长；2）公司于2013年下半年完成了北京安信行的并购工作，扩大了资产服务业务的收入规模。

业主生活服务集群（ToC集群）主要包括目前的住宅代理销售业务和经纪业务，是公司为终端置业提供产品和服务的入口，2013年下半年公司已实现代理销售额增长较快，有利于本报告期公司住宅代理销售业务收入的结算。

（1）营业收入按业务分类

项目	2014年1-6月		2013年1-6月		2012年1-6月	
	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例
代理销售业务	95,147.34	67.17%	77,720.16	72.50%	45,361.06	65.88%
增长率	22.42%		71.34%		-15.14%	
顾问策划业务	23,937.22	16.90%	20,505.08	19.13%	18,353.87	26.66%
增长率	16.74%		11.72%		-19.75%	
资产服务业务	13,393.92	9.46%	4,550.88	4.25%	3,916.92	5.69%
增长率	194.31%		16.19%		--	
金融服务业务	8,130.75	5.74%	3,407.73	3.18%	--	--
增长率	138.60%		--		--	
其他业务	1,041.19	0.73%	1,021.73	0.94%	1,218.06	1.77%
合计	141,650.42	100.00%	107,205.58	100.00%	68,849.91	100.00%

公司的主营业务收入中，代理、顾问业务收入依然是占公司营业收入的主要比重，但随着资产服务业务和金融服务业务

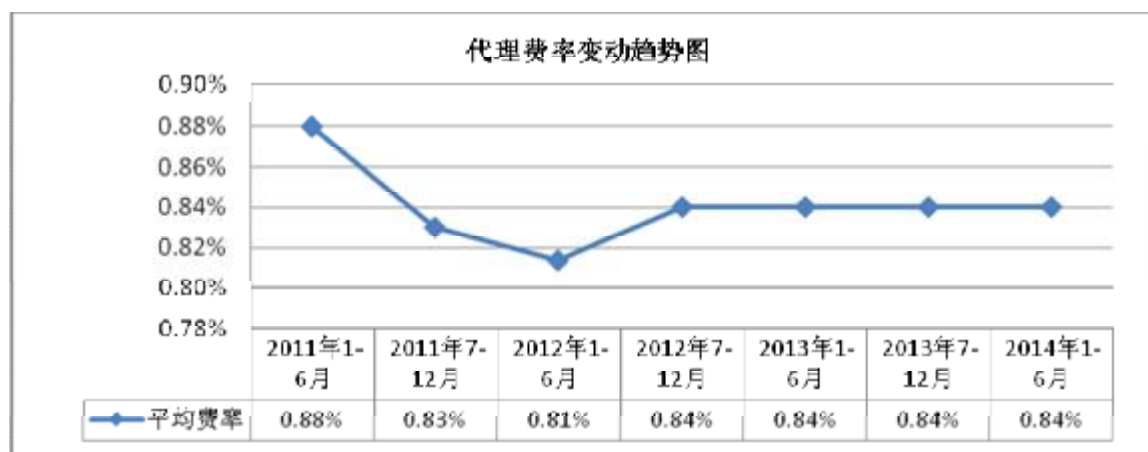
收入的迅速增长，代理、顾问业务收入在营业收入中所占的比例较上年同期下降了7.56个百分点。本报告期代理、顾问业务收入保持稳步增长，同比分别增长22.42%、16.74%；资产服务、金融服务业务分别实现收入13,393.92万元和8,130.75万元，同比增长194.31%和138.60%，占公司营业收入的9.46%和5.74%。

1) 代理销售业务收入

项目	2014年1-6月	2013年1-6月	2012年1-6月
新增签约代理项目面积(万m ²)	5,800.87	3,125.76	2,301.28
增长率	85.58%	35.83%	-20.53%
已结算代理销售额(亿元)	1,137.88	929.59	557.23
增长率	22.41%	66.82%	-8.34%
已结算代理销售面积(万m ²)	1,220.81	1,062.09	606.00
增长率	14.94%	75.26%	1.74%
代理销售业务收入(万元)	95,147.34	77,720.16	45,361.06
增长率	22.42%	71.34%	-15.14%
代理收费平均费率	0.84%	0.84%	0.81%

受市场销售压力增长的影响，开发商寻求专业的销售代理公司帮助其解决销售问题的需求增加，同时公司聚焦大客户的战略，推动和扩大了与大客户的合作规模，2014年1-6月份，公司代理销售业务签约情况良好，新增签约代理项目面积同比增长85.58%，有利于公司代理销售规模的进一步扩大。

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。



2014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	合计
2014年已实现的代理销售额(亿元)	192	123	195	222	233	339	1,304

2013年已实现的代理销售额(亿元)	202	115	259	260	251	259	1,346
2012年已实现的代理销售额(亿元)	39	98	138	138	222	192	827

受市场变化的影响，本报告期公司已实现的代理销售额较上年同期略有下降，下降比例为3.12%。但由于公司2013年下半年已实现代理销售额同比增长42.45%，有利于本期代理销售收入的结算，2014年1-6月，代理销售收入同比增长22.42%。

公司目前累计已实现但未结算的代理销售额约2,022亿元，将在未来的3至9个月为公司带来约15.1亿元的代理费收入；其中属于公司100%控股子公司的未结算代理销售额约1,834亿元，将在未来的3至9个月为公司带来约13.3亿元的代理费收入；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	2014年1-6月	2013年1-6月	2012年1-6月
顾问业务年度执行合约数（个）	574	476	310
其中：地方政府或土地运营机构策划项目数（个）	8	17	19
房地产开发商策划项目数（个）	566	459	291
顾问策划业务收入（万元）	23,937.22	20,505.08	18,353.87

公司顾问业务通过完善组织架构，实施顾问业务落地子公司的计划，研究和创新业务品类，从而推动业务的持续增长。本报告期，公司顾问策划业务收入同比增长16.74%，主要表现在两方面：

1) 探索并建立有世联特色的综合体服务模式，把握综合体业务需求持续增长的市场契机，本报告期综合体业务的顾问服务收入实现增长；

2) 继续执行顾问业务落地子公司的计划，深入挖掘三、四线城市的营销顾问需求，本报告期营销顾问服务收入实现增长。

由于2014年房地产市场销售压力增大，开发商拿地的需求降低，政府土地开发项目减少，2014年1-6月公司服务于地方政府或土地运营机构的项目大幅减少，本报告期此类项目在执行的合约数为8个。

3) 资产服务业务

项目	2014年1-6月	2013年1-6月	2012年1-6月
新增签约的全委托物业管理项目个数	10	1	
实际在管的全委托项目个数	56	10	10
在管的全委托项目的实际收费面积（万平方米）	218.80	62.44	60.02
资产服务业务收入（万元）	13,393.92	4,550.88	3,916.92

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收入规模，本期末实际在管的全委托项目个数及收费面积较上年同期增加明显。2014年1-6月，公司实现资产服务业务

收入13,393.92万元，同比增长194.31%，其中来源于北京安信行的收入为7,074.24万元，占公司资产服务收入的52.82%。

4) 金融服务业务

产品类型	2014年1-6月			2013年1-6月	
	金额(万元)	比重	增长率	金额(万元)	比重
小额贷款	7,386.21	90.84%	267.24%	2,011.29	59.02%
其中：家圆云贷	5,999.01	73.78%	--	-	-
投资管理	647.50	7.97%	51.24%	428.13	12.56%
现金赎楼	97.04	1.19%	-89.46%	920.77	27.02%
其他金融服务	--	--	-100.00%	47.54	1.40%
合计	8,130.75	100.00%	138.60%	3,407.73	100.00%

本报告期，公司金融服务业务实现收入8,130.75万元，同比增长138.60%，增长主要来源于家圆云贷产品的收入。2013年7月份，金融服务业务推出家圆云贷产品，2014年在公司“祥云战略”的推动下，家圆云贷产品的销售迅速上量，2014年上半年家圆云贷产品的放贷共计4,798笔，金额达到55,125.00万元，平均每笔贷款11.5万元，充分体现了该产品小额分散的特征，同时该业务为公司带来收入5,999.01万元，占公司金融服务业务收入的73.78%。

5) 经纪业务

公司经纪业务的收入规模逐步缩小，本报告期仅占公司营业收入的0.54%，公司在短期内暂没有计划扩大经纪业务规模。鉴于经纪业务收入规模在公司的营业收入的占比非常小，自本报告期开始，经纪业务将与其他业务合并列示。

2、营业收入按地区分类

区域	2014年1-6月		2013年1-6月		2012年1-6月	
	金额(万元)	比例	金额(万元)	比例	金额(万元)	比例
华南区域	53,043.15	37.45%	39,801.55	37.13%	26,937.26	39.12%
增长率	33.27%		47.76%		-26.79%	
华东区域	30,956.49	21.85%	25,327.73	23.62%	14,948.33	21.71%
增长率	22.22%		69.44%		11.49%	
华北区域	30,998.14	21.88%	18,694.53	17.44%	11,570.04	16.81%
增长率	65.81%		61.58%		-34.17%	
华中及西南区域	14,293.52	10.09%	14,142.38	13.19%	9,598.43	13.94%
增长率	1.07%		47.34%		27.31%	

山东区域	12,359.12	8.73%	9,239.39	8.62%	5,795.85	8.42%
增长率	33.77%		59.41%		58.32%	
合计	141,650.42	100.00%	107,205.58	100.00%	68,849.91	100.00%

为方便理解和对比,公司收入按区域来源的划分标准已经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。

本报告期,各区域实现的收入继续保持稳步增长。其中,华北区域本报告期实现营业收入30,998.14万元,同比增长65.81%,主要原因是:1)本报告期合并了北京安信行,扩大了资产服务收入规模;2)区域中心的北京公司通过快速拓展北京周边地区的市场,缓和中心地区市场变化对公司带来的冲击,确保北京公司的营业收入实现较快增长。

(三) 成本

1、总体情况

公司最近各期的成本情况如下:

项目	2014年1-6月		2013年1-6月		2012年1-6月	
	金额 (万元)	占营业收入 的比重	金额 (万元)	占营业收入 的比重	金额 (万元)	占营业收入 的比重
营业收入	141,650.42	100.00%	107,205.58	100.00%	68,849.91	100.00%
增长率	32.13%		55.71%		-12.83%	
营业成本	97,953.00	69.15%	73,201.24	68.28%	49,678.32	72.15%
增长率	33.81%		47.35%		14.01%	
营业成本中的工资奖金	72,981.09	51.52%	55,161.46	51.45%	35,212.65	51.14%
增长率	32.30%		56.65%		8.72%	
工资奖金占营业成本的比重	74.51%		75.36%		70.88%	

本报告期,营业成本同比增长33.81%,略高于营业收入的增长速度;占营业成本主要比重的工资奖金同比增长32.30%,其中工资同比增长48.31%,奖金同比增长18.33%。主要原因是:

(1)为实现公司销售规模的快速增长,自2013年下半年开始,人力规模增长明显,特别是销售类人员,此人力状况持

续至2014年，截至本报告期末公司销售类人员同比增长了39.29%，导致工资支出同比增长，同时公司加薪安排也增加了工资支出。

(2) 资产服务业务和金融服务业务的发展增加了投入，这两项业务本期增加的营业成本为9,160.89万元；其中合并北京安信行增加的工资奖金支出为2,979.96万元；主营业务的销售人员通过推广家圆云贷产品，获得了706.63万元的额外工资性收入。

(3) 奖金的增长主要是因为本报告期营业收入和经营业绩增长，与营业收入相关的业务提成以及与经营绩效相关的奖金增加。

2、毛利分析

公司最近各期各项业务的毛利情况如下：

业务类别	2014年1-6月			2013年1-6月			2012年1-6月		
	金额 (万元)	占比	毛利率	金额 (万元)	占比	毛利率	金额 (万元)	占比	毛利率
代理销售业务	27,463.91	62.85%	28.86%	23,780.58	69.93%	30.60%	11,789.26	61.49%	25.99%
增长率		15.49%	-1.74%		101.71%	4.61%		-49.51%	-17.70%
顾问策划业务	9,186.12	21.02%	38.38%	7,472.33	21.97%	36.44%	6,446.50	33.63%	35.12%
增长率		22.94%	1.94%		15.91%	1.32%		-47.61%	-18.68%
资产服务业务	2,334.44	5.34%	17.43%	801.49	2.36%	17.61%	997.44	5.20%	25.46%
增长率		191.26%	-0.18%		-19.65%	-7.85%		--	--
金融服务业务	5,030.40	11.51%	61.87%	1,953.79	5.75%	57.33%	--	--	--
增长率		157.47%	4.54%		--	--		--	--
其他(含经纪业务)	-317.45	-0.72%	-30.49%	-3.85	-0.01%	-0.38%	-61.62	-0.32%	-5.06%
合计	43,697.42	100.00%	30.85%	34,004.34	100.00%	31.72%	19,171.58	100.00%	27.85%
注:毛利=收入-成本									

公司业务综合毛利率较为平稳，同比略为下降了0.87个百分点。业务毛利依然主要来源于代理销售业务和顾问策划业务，但随着公司资产服务、金融服务业务规模的不断扩大，代理、顾问业务的毛利合计占公司业务毛利总额的比例下降到83.87%，低于去年同期91.90%的水平，具体说明如下：

(1) 代理销售业务收入同比增长了22.42%，但由于人员规模增长和加薪的影响，人力成本支出增加，导致代理业务的毛利率较上年同期下降1.74个百分点。

(2) 顾问策划业务收入同比增长了16.74%，但因其成本支出主要为工资等固定成本，使得顾问业务毛利同比增长

22.94%，毛利率同比上升1.94个百分点。

(3) 资产服务业务毛利率较为稳定，其收入规模的增长带来了毛利的增加，资产服务业务毛利同比增长191.26%。

(4) 2014年上半年公司完成对金融服务业务产品结构的调整，逐步放弃了风险大收益低的产品，创新业务品类，家圆云贷产品逐渐成熟，金融服务收入规模迅速扩大，同比增长138.60%，同时依托公司主营业务的资源进行推广，降低营销成本，业务毛利同比增长157.47%，毛利率较上年同期上升4.54个百分点。

主要财务数据同比变动情况

单位：元

	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因
营业收入	1,416,504,192.00	1,072,055,844.76	32.13%	详见本节主营业务分析中概述的内容。
营业成本	979,529,953.16	732,012,356.77	33.81%	主要是因为随着公司经营规模的进一步扩大，各项投入增加，特别是人力成本支出。
管理费用	132,558,674.13	112,654,193.55	17.67%	
财务费用	-5,185,735.56	-5,232,631.77	-0.90%	
所得税费用	63,083,639.64	43,937,406.99	43.58%	主要是因为本报告期盈利增长，依法计提的所得税费用增加。
经营活动产生的现金流量净额	-447,012,760.52	168,067,885.57	-365.97%	主要是因为：1) 本报告期公司金融服务业务发展顺利，拓展家圆云贷业务并且停止赎楼业务造成的现金净流出增加了 49,642.25 万元；2) 本报告期支付了新业务合作意向金和代理项目合作诚意金共 3,234.17 万元，而上年同期收回开发商合作诚意金 7,100.00 万元，导致此项目的现金净流出增加了 10,334.17 万元。
投资活动产生的现金流量净额	-17,014,148.84	-34,750,513.08	-51.04%	投资活动产生的现金净流出量下降 51.04%，主要是因为本报告期对外投资支付的现金减少了 2,548 万元，其中上年同期公司对中城联盟进行增资认股 2,228 万元，本报告期无此项支出。
筹资活动产生的现金流量净额	102,710,775.60	-347,006,468.96	129.60%	主要是因为：1) 本报告期为配合公司的业务发展需要，借款收到的现金增加 16,400 万元；2) 上年同期经营金融服务业务的公司归还万凯华信

				16,000 万元, 归还山川壹号 5,000 万元, 本报告期无此类支出; 3) 本报告期支付的现金红利较上年同期减少 5,323.72 万元。
现金及现金等价物净增加额	-361,311,665.16	-213,689,096.47	69.08%	详见上述经营活动、投资活动、筹资活动产生的现金流量净额的变动原因说明。
提取保险合同准备金净额	-139,034.72	-899,636.49	-84.55%	主要是因为公司金融服务业务结构调整, 自 2013 年下半年开始暂停了融资性担保业务, 随着担保费收入及担保责任余额的逐步减少, 按公司会计政策规定, 需逐步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, 本期冲回的金额较上年同期减少。
营业税金及附加	77,699,444.17	59,655,133.24	30.25%	主要是因为本报告期营业收入增长较快, 依法计提的税金相应增加。
资产减值损失	17,654,503.15	13,363,417.20	32.11%	主要是因为本报告期发放的小额贷款增加, 按照公司会计政策计提的贷款损失准备相应增加。
投资收益	1,957,686.76	1,468,681.57	33.30%	主要是因为本报告期收到的中城联盟的现金分红增加。
营业外收入	2,058,952.24	1,264,890.88	62.78%	主要是因为本报告期无法支付经批准转入营业外收入的应付款项以及收到的违约金增加。
营业外支出	1,673,834.34	605,104.97	176.62%	主要是因为本报告期发生的违约支出增加。

公司报告期利润构成或利润来源发生重大变动

适用 不适用

公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。

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

适用 不适用

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

公司回顾总结前期披露的经营计划在报告期内的进展情况

请见第四节第一点《概述》。

三、主营业务构成情况

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年 同期增减	营业成本比上年 同期增减	毛利率比上年同 期增减
分行业						
房地产中介服务 业	1,413,776,346.34	978,183,733.42	30.81%	32.15%	33.76%	-0.83%
分产品						
代理销售业务	951,473,427.63	676,834,291.04	28.86%	22.42%	25.48%	-1.74%
顾问策划业务	239,372,175.93	147,511,001.82	38.38%	16.74%	13.18%	1.94%
资产服务业务	133,939,153.42	110,594,743.48	17.43%	194.32%	194.97%	-0.18%
金融服务业务	81,307,478.40	31,003,496.99	61.87%	138.60%	113.24%	4.54%
经纪业务	7,684,110.96	12,240,200.09	-59.29%	-3.57%	28.42%	-39.67%
分地区						
华南区域	527,703,601.56	323,923,977.88	38.62%	33.33%	22.50%	5.43%
华东区域	309,564,925.43	223,366,035.22	27.85%	22.24%	28.93%	-3.74%
华北区域	309,981,355.49	243,986,647.27	21.29%	65.81%	71.60%	-2.65%
华中及西南区域	142,935,218.08	111,459,663.47	22.02%	1.07%	15.41%	-9.69%
山东区域	123,591,245.78	75,447,409.58	38.95%	33.77%	37.54%	-1.68%

四、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。2014年上半年世联行代理销售额达到1,304亿元，市场份额达到4.2%。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) 组织优势

公司早在2010年便开始变革组织结构，将组织变革成扁平灵活的矩阵式组织。矩阵组织的建立使得公司有基础将各业务线落地地区公司，面向客户提供综合房地产服务。同时，也将地区公司变成了综合利润中心，以激发地区公司本土化、综合化发展的自主性。2014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。截止2014年上半年，公司已在全国设立了63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。

公司的主要高管和核心人员在世联行均有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。

（三）专业优势

在房地产交易环节中，世联的核心竞争力体现在三个方面：1. 找到交易对象；2. 合约谈判；3. 合约履行。

第一，找到交易对象 这个环节世联分两个方向做，一个2B，一个2C。2B这方面世联为项目进行客户定位、产品定位、价格定位，为项目找到交易对象做基础。目前世联在2B这块有口皆碑，开发商对世联的能力非常信任。在2C方面，世联做“Call客”和“单元匹配”，Call世联老客，“Call客”这块叫社区匹配。世联在现场做的事情就是“单元匹配、挖掘价值、彰显体验”。

第二，合约谈判 在合约谈判第一步进行单元匹配，单元和个人匹配。第二步价格撮合。第三步支付匹配，支付匹配也是合约谈判重要环节，这全面体现世联的专业价值。

第三，合约履行 世联在这个环节价值体现在跟进交款按揭，推动交易最终完成。因为房地产的合约履行是一个过程，由一系列合约组成，买房人先履约，然后再是卖房人（开发商）履约，整个交易过程都需要世联撮合、提供服务，扮演重要角色。

（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，以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2014年上半年，本公司面向机构客户，公开发行业务专业图书42本；出版世联地产评论49期，荣膺2014年中国房地产企业优秀内刊奖。

（五）渠道入口优势

2014年上半年，公司在全国同时拥有接近1300个案场，新增上门客户接近80万批次，成交小业主客户15万组。通过贴近的接触客户，公司可以更加了解客户在购房、装修、按揭等方面的需求。渠道入口优势使得公司能进一步为客户提供深度服务。

（六）创新与业务协同优势

公司目前的主营业务为代理、顾问、资管和金融，四项业务独立发展，但同时也互相借力，协同作用明显，能够为客户提供集成服务，创造巨大价值。在机构客户服务端，顾问业务能为开发商项目前期规划提供高质量的建议，从而引入开发商项目后期销售的代理业务；代理业务能深度解决开发商项目的销售环节的问题，从而获得项目完成后的资产管理业务。在业主生活服务端，代理业务能够通过与客户的直接接触中知悉客户的需求，从而配套金融服务。公司改变过去以产品为导向的模式，转变成以客户为导向的模式，更加贴近客户，围绕客户的需求推出更迅速更合适的跨业务产品（服务），满足客户的需求。

五、投资状况分析

1、对外股权投资情况

(1) 对外投资情况

√ 适用 □ 不适用

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
291,058,405.00	35,405,000.00	722.08%
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
深圳世联云贷壹号投资管理合伙企业（有限合伙）	投资兴办实业、投资管理、股权投资、受托资产管理、投资咨询、信息咨询（不含限制项目）	3.60%
广州市世联房地产咨询有限公司	房地产信息咨询、房地产项目策划、房地产中介服务、市场营销顾问（法律咨询除外）	100.00%
深圳市世联小额贷款有限公司	小额贷款业务	100.00%

2、募集资金使用情况

(1) 募集资金总体使用情况

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

募集资金总额	60,041.05
报告期投入募集资金总额	0
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	3,500
累计变更用途的募集资金总额	9,590.61
累计变更用途的募集资金总额比例	15.97%

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 2014 年 6 月 30 日，公司募集资金存款余额 240,722,169.17 元，其中本金 197,638,482.42 元，存款利息收入 43,083,686.75 元，公司已累计投入的募集资金总额为人民币 40,638.22 万元。总体情况如下：

1、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 4 个项目累计使用募集资金为人民币 8,149.84 万元；

2、超募资金已累计使用了人民币 27,488.38 万元；

3、2013 年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 万元及其专用账户的利息净额 459.39 万元用于资产服务业务布局项目，新项目实际已累计使用资金 5,000 万元；

4、本报告期，公司部分变更了顾问代理业务全国布局项目的募集资金用途，将该项目的募集资金 3,500 万元用于收购四川嘉联 24.5% 的股权，新项目涉及的资金尚未支付。

（2）募集资金承诺项目情况

√ 适用 □ 不适用

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	是	17,393.27	13,893.27		3,200	23.03%	2012 年 08 月 28 日	-309.85	否	否
集成服务管理平台项目	否	5,732.4	5,732.4		2,242.45	39.12%	2012 年 08 月 28 日			否
人力发展与培训中心项目	是	4,248	1,396.38		1,396.38	100.00%	2012 年 08 月 28 日			否
品牌建设项目	是	4,550	1,311.01		1,311.01	100.00%	2012 年 08 月 28 日			否
承诺投资项目小计	--	31,923.67	22,333.06	0	8,149.84	--	--	-309.85	--	--
超募资金投向										

收购山东世联 51% 股权	否	4,000	4,000		4,000	100.00%	2010 年 05 月 31 日	1,066.25	否	否
增资盛泽担保, 持有其 37.5% 的股权	否	4,608	4,608		4,608	100.00%	2010 年 06 月 30 日	-572.1	否	否
收购青岛雅园 60% 股权	否	2,100	2,100		2,100	100.00%	2012 年 01 月 01 日	64.87	否	否
四川嘉联 51% 股权收购款余款	否	1,000	990.83		990.83	100.00%	2011 年 02 月 28 日	97.95	否	否
收购盛泽担保 62.5% 的股权	否	10,569.88	10,569.88		10,569.88	100.00%	2012 年 09 月 01 日	-953.5	否	否
收购世联投资 100% 的股权	否	2,348.51	2,348.51		2,348.51	100.00%	2012 年 09 月 01 日	-103.46	否	否
收购世联小额 29% 的股权	否	2,871.16	2,871.16		2,871.16	100.00%	2012 年 09 月 01 日	697.53	否	否
超募资金投向小计	--	27,497.55	27,488.38	0	27,488.38	--	--	297.54	--	--
合计	--	59,421.22	49,821.44	0	35,638.22	--	--	-12.31	--	--
未达到计划进度或预计收益的情况和原因 (分具体项目)	<p>1、顾问代理业务全国布局项目募集资金总额为 17,393.27 万元,截至 2014 年 6 月 30 日,专户存款余额为 16,050.63 万元,其中本金可用余额 14,193.27 万元,利息收入 1,857.36 万元。</p> <p>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,用度或预计收益募集资金累计投入金额 3,200 万元。这部分用募集资金投资新设的公司,截至 2014 年 6 月 30 日累计产生净利润 33,067.10 万元,其中本报告期由于受到市场波动的影响,部分地区因为上半年代理结算的季节性波动出现亏损,导致本报告期该项目实现的损益为-309.85 元。</p> <p>针对原募投计划未覆盖的城市,公司根据战略和市场情况运用自有资金 13,735.84 万元进行布局,募集资金和自有资金两部分合计投入 16,935.84 万元,与原募投项目的资金总额基本一致。在公司上市后至本报告期末,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 13,958.08 万元。</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。针对剩余募集资金的使用问题，公司积极考虑新的方案。2014年7月11日，公司召开了2014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》以及《关于收购四川嘉联兴业地产顾问有限公司24.5%股权的议案》，同意公司部分变更募集资金投资项目，将顾问代理业务全国布局项目中未使用的募集资金3,500万元用于收购四川嘉联兴业地产顾问有限公司24.5%股权。截至本报告期末，新项目涉及的款项尚未支付，详细情况请见本报告中关于募集资金项目变更的内容。

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；另外，公司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变更用于布局资产服务业务，截至本报告期末累计投入5,000万元，其中使用募集资金4,638.98万元，使用利息361.02万元；这些项目的募集资金专户存款余额为5,835.86万元，其中本金可用余额4,941.58万元，利息收入894.28万元。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，从而影响公司收入，进而影响公司利润。由于上述三个项目系费用化支出，如果仍然按照原募投计划投入，将会影响公司当期利润，所以公司有意控制了投入进度，并采取以下措施完成相应的工作：

- (1). 软件采购主要由外购方式转为自行开发。
- (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。
- (3). 图书出版、品牌运营等的主要工作由内部自行完成。

因此，上述三个项目对应的募集资金在使用进度上远远慢于原募投计划。目前因为原募投计划资金的使用期限已经到期，公司暂停了原募投计划的资金使用，对于确需投入的项目，公司正在使用自有资金继续投入。

针对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。截至本报告期末，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。

集成服务管理平台项目、人力发展与培训中心项目、品牌建设项目的投入总体为公司提升运营能力和品牌效应，

	不直接产生效益，因此“是否达到预计效益”项目不适用。
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 2014 年 6 月 30 日，超募资金已累计使用 27,488.38 万元；账户余额 2,185.73 万元，其中本金可使用余额 629 万元，利息收入 1,556.73 万元。超募资金的使用情况说明如下：</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，截至本报告期末，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%，本报告期为公司实现的效益同比增长 39.93%。</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，截至本报告期末，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</p>

	<p>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 2013 年的经营业绩明显增长, 为公司实现的效益同比增长了 176.66%, 本报告期由于受到市场变化的影响, 实现的效益较少, 为 97.95 万元。</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, 截至本报告期末, 股权转让款已经支付完毕。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> <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, 例如赎楼、按揭等业务, 导致金融服务业务的业绩有所下滑, 特别是盛泽担保; 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, 于 2013 年下半年推出了家园云贷产品。随着公司祥云战略的推进, 本报告期家园云贷产品的规模迅速放大, 促进了公司金融服务业务收入规模的增长, 本报告期, 世联小贷实现净利润 2,405.29 万元, 同比增长 248.86%, 使用募集资金进行投资所获得的收益占 29%。</p>
募集资金投资项目实施地点	不适用
募集资金投资项目变更情况	
募集资金投资项目实施方式	不适用
募集资金投资项目调整情况	
募集资金投资项目先期投入及置换情况	<p>适用</p> <p>截至 2009 年 8 月 31 日, 本公司以自筹资金预先投入募集资金投资项目的金额为人民币 13,284,650.00 元。2009 年 12 月 9 日, 公司第一届董事会第十二次会议审议通过了《关于用募集资金置换预先已投入募集资金投资项目的自筹资金的议案》, 公司已于 2009 年 12 月 15 日以 13,284,650.00 元募集资金置换预先已投入募集资金投资项目的自筹资金。</p>
用闲置募集资金	不适用

金暂时补充流 动资金情况	
项目实施出现 募集资金结余 的金额及原因	<p>适用</p> <p>截至 2014 年 6 月 30 日止，本公司尚未使用的募集资金余额为 24,072.22 万元，其中募集资金为 19,763.85 万元，利息收入为 4,308.37 万元。具体说明如下：</p> <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，截至本报告期末累计投入 3,200 万元，尚未使用金额为 14,193.27 万元，原因请见上文“未达到计划进度或预计收益的情况和原因（分具体项目）”栏目中的相关内容。</p> <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，其中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，金额为 6,090.61 万元。截至本报告期末上述项目累计共投入 9,588.82 万元，尚未使用金额为 4,941.58 万元，原因请见上文“未达到计划进度或预计收益的情况和原因（分具体项目）”栏目中的相关内容。</p> <p>(3) 超募资金总额 28,117.38 万元，截至本报告期末累计投入 27,488.38 万元，尚未使用的金额为 629 万元，原因请见上文“超募资金的金额、用途及使用进展情况”栏目中的相关内容。</p>
尚未使用的募 集资金用途及 去向	<p>本公司不存在未按规定用途使用募集资金情况，对于尚未使用的募集资金，目前存放于指定的募集资金专户中，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>
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

适用 不适用

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

资产服务业务布局项目	人力发展与培训中心项目及品牌建设项目	6,550		5,000	76.34%	2013年11月01日	187.74		否
收购四川嘉联24.5%股权	顾问代理业务全国布局项目	3,500		0	0.00%		47.06		否
合计	--	10,050	0	5,000	--	--	234.8	--	--
变更原因、决策程序及信息披露情况说明(分具体项目)		<p>1、变更原因</p> <p>(1) 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，即通过子公司“世联资管”收购北京安信行 60% 的股权。</p> <p>(2) 顾问代理业务全国布局项目募集资金总额为 17,393.27 万元，截至本报告期末累计投入 3,200 万元，未投入资金 14,193.27 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，公司根据战略和市场情况运用自有资金 13,735.84 万元进行布局。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</p>							

	<p>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。</p> <p>公司于 2010 年 12 月收购了四川嘉联 51% 股权。经过 3 年多的发展，四川嘉联在四川地区的业务覆盖率亦不断提升。为了加快公司“祥云战略”落地实施，打造房地产集成服务平台，进一步巩固和提高公司在四川区域代理业务市场的占有率和地位，公司现将顾问代理业务全国布局项目尚未使用的募集资金用于继续收购四川嘉联 24.5% 的股权，收购完成后，本公司持有四川嘉联 75.5% 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>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>(2) 公司于 2014 年 6 月 26 日召开第三届董事会第十二次会议，审议通过《关于收购四川嘉联兴业地产顾问有限公司 24.5% 股权的议案》和《关于变更部分募集资金投资项目的议案》，同意公司部分变更募集资金投资项目，将代理与顾问业务全国布局项目尚未使用的募集资金 3,500 万元用于收购四川嘉联 24.5% 的股权，本次收购完成后，公司将持有四川嘉联 75.5% 的股权。此两项议案需提交公司股东大会审议；公司第三届董事会第十二次会议决议公告编号为：2014-030。</p> <p>公司于 2014 年 7 月 11 日召开 2014 年第一次临时股东大会，审议通过《关于收购四川嘉联兴业地产顾问有限公司 24.5% 股权的议案》和《关于变更部分募集资金投资项目的议案》，2014 年第一次临时股东大会决议公告编号为：2014-048。</p>
未达到计划进度或预计收益的情况和	1、资产服务业务布局项目中，收购北京安信行 60% 股权的事项，截至本报告期末已

原因(分具体项目)	<p>经支付股权转让款 5,000 万元，符合协议约定的进度。按照股权转让协议的约定，2013 年北京安信行的净利润归其原股东所有，本报告期，北京安信行为公司实现的效益为 187.74 万元，项目实现效益的情况目前仍处于评估的期限内。</p> <p>2、收购四川嘉联 24.5% 股权的事项，截至本报告期末款项尚未支付，符合协议约定的进度，项目实现效益的情况目前仍处于评估的期限内。</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

√ 适用 □ 不适用

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
世联小贷	子公司	房地产金融融服务	小额贷款业务	300,000,000.00	760,940,155.59	342,026,312.28	73,862,118.68	31,983,334.34	24,052,858.12
厦门世联	子公司	房地产中介服务业	代理销售及顾问策划业务	3,000,000.00	40,818,600.05	19,983,621.19	60,221,594.87	19,957,829.42	14,985,719.38

4、非募集资金投资的重大项目情况

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

项目名称	计划投资总额	本报告期投入金额	截至报告期末累计实际投入金额	项目进度	项目收益情况
收购世联小贷 71% 股权	3,550	3,550	3,550	100.00%	世联小贷在本报告期实现净利润 2,405.29 万元。
增资世联小贷	25,000	25,000	25,000	100.00%	世联小贷在本报告期实现净利润 2,405.29

					万元。
合计	28,550	28,550	28,550	--	--
临时公告披露的指定网站查询日期 (如有)	2013 年 12 月 31 日				
临时公告披露的指定网站查询索引 (如有)	指定网站: http://www.cninfo.com.cn , 公告名称:《关于收购深圳市世联小额贷款有限公司 71%股权暨增资的公告》, 公告编号: 2013-061 。				

六、对 2014 年 1-9 月经营业绩的预计

2014 年 1-9 月预计的经营业绩情况: 归属于上市公司股东的净利润为正值且不属于扭亏为盈的情形

归属于上市公司股东的净利润为正值且不属于扭亏为盈的情形

2014 年 1-9 月归属于上市公司股东的净利润变动幅度	0.00%	至	30.00%
2014 年 1-9 月归属于上市公司股东的净利润变动区间 (万元)	20,429.66	至	26,558.56
2013 年 1-9 月归属于上市公司股东的净利润 (万元)	20,429.66		
业绩变动的原因说明	<p>1、2014 年上半年房地产市场调整, 公司同期已实现的代理销售额随之出现轻微下降, 预计销售金额的变化将从第三季度开始影响公司代理销售收入的结算进展, 进而减缓公司营业收入和盈利的增长速度;</p> <p>2、随着公司祥云战略的逐步推进, 公司金融服务业务发展顺利, 家园云贷产品销售规模放大, 预计该产品第三季度产生的利润可以部分抵消因为代理销售规模下降而对公司盈利情况产生的不利影响。</p>		

七、公司报告期利润分配实施情况

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

适用 不适用

2014年4月28日, 公司2013年度股东大会审议通过了《2013年度利润分配预案》, 以公司截止2013年12月31日的总股本424,320,000股为基数, 向全体股东每10股送红股4股, 派1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4股。本次权益分派股权登记日为: 2014年5月27日, 除权除息日为: 2014年5月28日。截至2014年6月30日, 公司总股本已经增至763,776,000股, 但相关的工商变更登记手续尚在办理中; 公司通过委托中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司派

发现金股利1,710.55万元，剩余现金股利2,532.65万元暂未派发。

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

八、本报告期利润分配或资本公积金转增股本预案

适用 不适用

公司计划半年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

九、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

适用 不适用

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
2014年02月14日	公司	实地调研	机构	华夏基金、易方达基金、新华资产、广发证券、银河基金、工银瑞信、万家基金、安信基金	1、小额云贷发展计划 2、费率问题 3、市占率问题
2014年03月27日	公司	实地调研	机构	大成基金、华鑫证券、招商证券、长城基金、交银基金、易方达基金、海通证券、深圳晟泰投资、厦门普尔投资、中信建投、阳光资产、申银万国、平安证券、清水源投资、景顺长城、ICF 投资咨询、金鹰基金、银泰证券、南方基金、前海人寿、安信证券、中国人寿、浙商证券、融通基金	1、与搜房、易居相比，世联的线上优势 2、公司对未来移动端的憧憬是怎样的 3、未来佣金率的趋势 4、2014年地产行业的销量跟区域的情况和判断 5、未来五年代理销售情况
2014年05月27日	公司	实地调研	机构	申银万国、银泰证券	1、面对目前的市场环境世联的应对措施 2、世联云贷目前经营情况 3、公司接下来的收购方向
2014年06月03日	公司	实地调研	机构	Dodge & Cox	1、介绍世联主要业务 2、电商

					对传统业务的影响 3、目前的环 境对世联的影响
--	--	--	--	--	----------------------------

第五节 重要事项

一、公司治理情况

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

截至报告期末，公司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1次股东大会，会议的召集、召开、表决程序符合《公司章程》及《股东大会议事规则》等规定，会议充分预留了股东发言和提问的时间，确保全体股东享有平等地位，充分行使自己的权力，不存在损害中小股东利益的情形。报告期内的股东大会均由董事会召集召开，召开和表决程序均合法。

2、控股股东与上市公司的关系

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

3、董事与董事会

报告期内，公司董事会成员9人，其中独立董事3人，董事会人数和人员构成符合法律、法规和《公司章程》的要求。截止2014年6月30日公司召开董事会8次，会议的召集、召开和表决程序规范。公司全体董事能够按照《董事会议事规则》、《中小企业板上市公司董事行为指引》等的要求认真履行董事诚实守信、勤勉尽责的义务，认真出席董事会和股东大会，积极参加相关知识的培训，熟悉有关法律、法规。独立董事能够不受影响地独立履行职责，并对公司治理提出了具体的建议。公司董事会下设战略、审计、提名、薪酬与考核四个专门委员会，对董事会负责。战略委员会主要探讨公司各业务的发展规划；审计委员会提出内部审计和内部控制的相关意见。

4、监事与监事会

报告期内，公司监事会成员3人，其中1人为职工代表，监事会的人数及构成符合法律、法规的要求。截止2014年6月30日公司召开监事会3次，会议的召集、召开和表决程序规范。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，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》、《上海证券报》和巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）为公司信息披露的报纸和网站。公司真实、准确、完整、及时地披露信息，确保所有投资者公平地获取公司信息。

二、重大诉讼仲裁事项

适用 不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

三、媒体质疑情况

适用 不适用

本报告期公司无媒体普遍质疑事项。

四、公司股权激励的实施情况及其影响

适用 不适用

公司报告期无股权激励计划及其实施情况。

五、重大合同及其履行情况

1、担保情况

适用 不适用

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
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

称	披露日期		议签署日)	金额			完毕	联方担保
世联小贷	2013 年 08 月 22 日	2,500	2013 年 11 月 12 日	2,500	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
世联小贷	2014 年 03 月 18 日	5,000	2014 年 04 月 14 日	5,000	一般保证	到期日为 2015 年 4 月 13 日	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)			5,000	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)				7,400
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)			7,500	报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)				7,500
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)			5,000	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2)				7,400
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3)			7,500	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4)				7,500
实际担保总额 (即 A4+B4) 占公司净资产的比例				4.15%				
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)				0				
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)				0				
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

六、公司或持股 5%以上股东在报告期内发生或以前期间发生但持续到报告期内的承诺事项

√ 适用 □ 不适用

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	无		无	无
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	无	无		无	无
资产重组时所作承诺	无	无		无	无
首次公开发行或再融资时所作承诺	间接持有公司股份的董事、监事和高级管理人员陈劲松、苏静、周晓华、梁兴安、郑伟鹤	间接持有公司股份的董事、监事和高级管理人员陈劲松、苏静、周晓华、梁兴安、郑伟鹤承诺：在本人担任世联行的董事、监事或高级管理人员期间，每年转让公司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；在其离职 6 个月后的 12 个月内，通过证券交易所挂牌交易出售的公司股份数量不超过其持有公司股份总数的 50%。	2009 年 08 月 28 日	在职期间、离职半年内、申报离任六个月后的十二个月内	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。
	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	(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	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。

	<p>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。</p>	<p>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营的业务有竞争或可能竞争,则本公司或本人将立即通知世联行,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。</p>			
	<p>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。</p>	<p>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,本公司或本人将一律严格遵循等价、有偿、公平交易的原则,在一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</p>	<p>2007年12月10日</p>	<p>在作为公司的股东、实际控制人、关联方期间</p>	<p>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。</p>

		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。			
其他对公司中小股东所作承诺	公司全体董事、监事、高级管理人员	在任职期间每年转让的股份不超过其所持有公司可转让股份总数的 25%；离职后半年内，不转让其持有的公司股份；在其离职 6 个月后的 12 个月内，通过证券交易所挂牌交易出售的公司股份数量不超过其持有公司股份总数的 50%。	2013 年 09 月 12 日	在其任职期间、离职后半年内及离职 6 个月后的 12 个月内	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。
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				

七、聘任、解聘会计师事务所情况

半年度财务报告是否已经审计

是 否

八、处罚及整改情况

适用 不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

九、其他重大事项的说明

适用 不适用

公司报告期不存在需要说明的其他重大事项。

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	135,272	0.03%	0	54,109	54,109	10,800	119,018	254,290	0.03%
1、国家持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
2、国有法人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
3、其他内资持股	135,272	0.03%	0	54,109	54,109	10,800	119,018	254,290	0.03%
其中：境内法人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
境内自然人持股	135,272	0.03%	0	54,109	54,109		119,018	254,290	0.03%
4、外资持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
其中：境外法人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
境外自然人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
二、无限售条件股份	424,184,728	99.97%	0	169,673,891	169,673,891	-10,800	339,336,982	763,521,710	99.97%
1、人民币普通股	424,184,728	99.97%	0	169,673,891	169,673,891	-10,800	339,336,982	763,521,710	99.97%
2、境内上市的外资股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
3、境外上市的外资股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
4、其他	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
三、股份总数	424,320,000	100.00%	0	169,728,000	169,728,000	0	339,456,000	763,776,000	100.00%

股份变动的原因

√ 适用 □ 不适用

经公司2013年度股东大会审议通过，以公司2013年12月31日总股本424,432,000股为基数，向全体股东每10股送红股4.000000股，派1.000000元人民币现金。同时，以资本公积金向全体股东每10股转增4.000000股。权益分派实施后，公司总股本从424,320,000股增至763,776,000股。

公司监事李娜于2014年4月16日买入公司股票8,000股。

股份变动的批准情况

√ 适用 □ 不适用

公司2014年3月21日召开的第三届董事会第七次会议、第三届监事会第四次会议和2014年4月28日召开的2013年度股东大会审议通过了《2013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2014年5月28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

公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

√ 适用 □ 不适用

2014年4月28日，公司2013年度股东大会审议通过了《2013年度利润分配预案》，以公司截止2013年12月31日的总股本424,320,000股为基数，向全体股东每10股送红股4股，派1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4股。本次权益分派股权登记日为：2014年5月27日，除权除息日为：2014年5月28日。截至2014年6月30日，公司总股本已经增至763,776,000股，较年初增长了80%，股东结构没有发生实质性变化，世联中国仍持有公司48.015%的股权，其他为可流通的社会公众股；本报告期末，公司资产负债率为29.58%，较年初仅增加了0.57%，资产负债结构保持稳定。

二、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	13,714	报告期末表决权恢复的优先股股东总数(如有)(参见注8)	0					
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%	366,726,962	162,989,761	0	366,726,962		
乌鲁木齐卓群创展股	境内非国有法人	10.05%	76,727,558	34,101,137	0	76,727,558		

股权投资合伙企业（有限合伙）								
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	3.79%	28,980,000		0	28,980,000		
交通银行股份有限公司—华安安顺灵活配置混合型证券投资基金	境内非国有法人	3.04%	23,238,497		0	23,238,497		
全国社保基金—零一组合	境内非国有法人	2.13%	16,282,003		0	16,282,003		
深圳万凯华信投资有限公司	境内非国有法人	1.63%	12,423,173	-977,842	0	12,423,173		
中国银行股份有限公司—景顺长城优势企业股票型证券投资基金	境内非国有法人	1.44%	10,999,986		0	10,999,986		
中国工商银行—南方绩优成长股票型证券投资基金	境内非国有法人	1.32%	10,079,685		0	10,079,685		
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	1.25%	9,571,153		0	9,571,153		
交通银行—华安创新证券投资基金	境内非国有法人	1.09%	8,332,330		0	8,332,330		
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	1、陈劲松、佟捷夫妇为公司的实际控制人。公司控股股东世联地产顾问（中国）有限公司与其他股东之间不存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动							

	信息披露管理办法》规定的一致行动人。2、公司前 10 名无限售条件股东中未知相互之间是否存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。		
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	366,726,962	境内上市外资股	366,726,962
乌鲁木齐卓群创展股权投资合伙企业（有限合伙）	76,727,558	人民币普通股	76,727,558
中国建设银行－华安宏利股票型证券投资基金	28,980,000	人民币普通股	28,980,000
交通银行股份有限公司－华安安顺灵活配置混合型证券投资基金	23,238,497	人民币普通股	23,238,497
全国社保基金一零一组合	16,282,003	人民币普通股	16,282,003
深圳万凯华信投资有限公司	12,423,173	人民币普通股	12,423,173
中国银行股份有限公司－景顺长城优势企业股票型证券投资基金	10,999,986	人民币普通股	10,999,986
中国工商银行－南方绩优成长股票型证券投资基金	10,079,685	人民币普通股	10,079,685
中国工商银行－华安中小盘成长股票型证券投资基金	9,571,153	人民币普通股	9,571,153
交通银行－华安创新证券投资基金	8,332,330	人民币普通股	8,332,330
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	公司前 10 名无限售条件股东中未知相互之间是否存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。		
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

公司股东在报告期内未进行约定购回交易。

三、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

第七节 董事、监事、高级管理人员情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

√ 适用 □ 不适用

姓名	职务	任职状态	期初持股数 (股)	本期增持股 份数量(股)	本期减持股 份数量(股)	期末持股数 (股)	期初被授予 的限制性股 票数量(股)	本期被授予 的限制性股 票数量(股)	期末被授 予的限制 性股票数 量(股)
陈劲松	董事长	现任	98,989,004	79,191,205	0	178,180,209	0	0	0
周晓华	副董事长	现任	21,013,211	16,810,568	0	37,823,779	0	0	0
朱敏	董事、总经理	现任	0	0	0	0	0	0	0
莫天全	董事	现任	0	0	0	0	0	0	0
姜汝祥	董事	现任	0	0	0	0	0	0	0
邵宏伟	董事	现任	0	0	0	0	0	0	0
但斌	独立董事	现任	0	0	0	0	0	0	0
张炯	独立董事	现任	0	0	0	0	0	0	0
陈杰平	独立董事	现任	0	0	0	0	0	0	0
滕柏松	监事会主席	现任	0	0	0	0	0	0	0
范雯	监事	现任	0	0	0	0	0	0	0
李娜	监事	现任	0	14,400	0	14,400	0	0	0
林蔚	副总经理	现任	3,900	2,340	975	5,265	0	0	0
邢柏静	副总经理	现任	0	0	0	0	0	0	0
王正宇	副总经理	现任	0	0	0	0	0	0	0
王伟	副总经理	现任	0	0	0	0	0	0	0
王海晨	财务总监	现任	0	0	0	0	0	0	0
袁鸿昌	副总经理、董秘	现任	0	0	0	0	0	0	0
合计	--	--	120,006,115	96,018,513	975	216,023,653	0	0	0

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

公司董事、监事和高级管理人员在报告期没有发生变动，具体可参见 2013 年年报。

第八节 财务报告

一、审计报告

半年度报告是否经过审计

是 否

公司半年度财务报告未经审计。

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

1、合并资产负债表

编制单位：深圳世联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	598,554,852.15	958,460,010.94
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
应收票据	10,293,783.79	1,600,000.00
应收账款	527,124,868.28	462,820,001.81
预付款项	21,933,985.12	17,726,608.52
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		
其他应收款	115,727,768.00	163,731,686.01
买入返售金融资产		
存货		
贷款	692,899,046.93	221,317,066.54
一年内到期的非流动资产		

其他流动资产	11,820,800.00	11,820,800.00
流动资产合计	1,978,355,104.27	1,837,476,173.82
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	57,430,000.00	55,630,000.00
投资性房地产	75,798,712.80	51,603,530.66
固定资产	212,598,397.47	241,073,670.87
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	968,900.04	739,337.52
开发支出		
商誉	169,752,180.13	169,752,180.13
长期待摊费用	18,925,887.74	20,462,083.36
递延所得税资产	64,704,200.37	120,907,909.66
其他非流动资产	50,000,000.00	
非流动资产合计	650,178,278.55	660,168,712.20
资产总计	2,628,533,382.82	2,497,644,886.02
流动负债：		
短期借款	105,000,000.00	1,000,000.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
交易性金融负债		

应付票据		
应付账款	19,229,902.77	28,143,908.46
预收款项	61,905,402.62	34,891,856.38
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	371,468,634.16	426,316,986.14
应交税费	79,141,074.15	177,909,379.07
应付利息	236,111.11	
应付股利	25,326,538.50	
其他应付款	115,128,210.04	56,142,864.27
担保赔偿准备		
未到期责任准备金		139,034.72
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	777,435,873.35	724,544,029.04
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	777,435,873.35	724,544,029.04

所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	763,776,000.00	424,320,000.00
资本公积	388,455,365.39	558,183,365.39
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	187,474,441.50	187,474,441.50
一般风险准备		
未分配利润	467,500,899.72	538,884,920.75
外币报表折算差额	5,548.60	1,080.00
归属于母公司所有者权益合计	1,807,212,255.21	1,708,863,807.64
少数股东权益	43,885,254.26	64,237,049.34
所有者权益（或股东权益）合计	1,851,097,509.47	1,773,100,856.98
负债和所有者权益（或股东权益）总计	2,628,533,382.82	2,497,644,886.02

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	348,977,253.64	512,597,528.14
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	52,274,949.30	25,475,721.54
预付款项	5,595,591.73	26,006.00
应收利息		
应收股利		32,615,273.05
其他应收款	558,494,488.78	363,453,356.55
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	965,342,283.45	934,167,885.28
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	850,917,876.92	561,659,471.92
投资性房地产	204,313,686.95	206,952,124.13
固定资产	11,309,641.15	12,868,290.28
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	968,900.04	739,337.52
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	10,971,423.65	12,180,363.60
递延所得税资产	1,713,107.70	23,731,497.17
其他非流动资产	50,000,000.00	
非流动资产合计	1,130,194,636.41	818,131,084.62
资产总计	2,095,536,919.86	1,752,298,969.90
流动负债：		
短期借款	80,000,000.00	
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	1,647,384.17	9,736,372.70
预收款项	26,670,650.07	2,999,340.07
应付职工薪酬	76,893,270.68	89,670,209.53

应交税费	1,288,002.91	18,289,336.63
应付利息		
应付股利	25,326,538.50	
其他应付款	159,764,154.28	186,755,128.82
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	371,590,000.61	307,450,387.75
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	371,590,000.61	307,450,387.75
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	763,776,000.00	424,320,000.00
资本公积	391,764,374.82	561,492,374.82
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	187,474,441.50	187,474,441.50
一般风险准备		
未分配利润	380,932,102.93	271,561,765.83
外币报表折算差额		
所有者权益（或股东权益）合计	1,723,946,919.25	1,444,848,582.15
负债和所有者权益（或股东权益）总计	2,095,536,919.86	1,752,298,969.90

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	1,416,504,192.00	1,072,055,844.76
其中：营业收入	1,416,504,192.00	1,072,055,844.76
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,202,117,804.33	911,552,832.50
其中：营业成本	979,529,953.16	732,012,356.77
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	-139,034.72	-899,636.49
保单红利支出		
分保费用		
营业税金及附加	77,699,444.17	59,655,133.24
销售费用		
管理费用	132,558,674.13	112,654,193.55
财务费用	-5,185,735.56	-5,232,631.77
资产减值损失	17,654,503.15	13,363,417.20
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）	1,957,686.76	1,468,681.57
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	216,344,074.43	161,971,693.83
加：营业外收入	2,058,952.24	1,264,890.88

减：营业外支出	1,673,834.34	605,104.97
其中：非流动资产处置损失	212,349.55	185,468.88
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	216,729,192.33	162,631,479.74
减：所得税费用	63,083,639.64	43,937,406.99
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	153,645,552.69	118,694,072.75
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	140,775,978.97	104,362,910.69
少数股东损益	12,869,573.72	14,331,162.06
六、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.18	0.14
（二）稀释每股收益	0.18	0.14
七、其他综合收益	4,468.60	
八、综合收益总额	153,650,021.29	118,694,072.75
归属于母公司所有者的综合收益总额	140,780,447.57	104,362,910.69
归属于少数股东的综合收益总额	12,869,573.72	14,331,162.06

法定代表人：陈劲松

主管会计工作负责人：王海晨

会计机构负责人：欧志鹏

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	218,530,964.27	189,698,487.02
减：营业成本	139,530,027.15	124,492,414.70
营业税金及附加	12,023,714.49	11,291,303.97
销售费用		
管理费用	48,247,378.00	42,529,115.72
财务费用	-4,045,555.97	-4,266,979.60
资产减值损失	935,523.08	1,512,738.64
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）	305,911,487.68	196,856,995.51

其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	327,751,365.20	210,996,889.10
加：营业外收入	210,266.26	54,644.78
减：营业外支出	261,193.51	202,829.31
其中：非流动资产处置损失	101,116.16	1,785.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	327,700,437.95	210,848,704.57
减：所得税费用	6,170,100.85	3,694,712.82
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	321,530,337.10	207,153,991.75
五、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.42	0.27
（二）稀释每股收益	0.42	0.27
六、其他综合收益		
七、综合收益总额	321,530,337.10	207,153,991.75

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	1,342,740,041.08	1,073,808,675.73
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	312,048,241.09	773,821,989.50
经营活动现金流入小计	1,654,788,282.17	1,847,630,665.23
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	940,968,110.08	714,236,117.63
支付的各项税费	187,451,376.28	152,166,572.19
支付其他与经营活动有关的现金	973,381,556.33	813,160,089.84
经营活动现金流出小计	2,101,801,042.69	1,679,562,779.66
经营活动产生的现金流量净额	-447,012,760.52	168,067,885.57
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	1,957,686.76	2,589,993.14
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	323,554.20	485,299.60
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	2,281,240.96	4,075,292.74
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	17,495,389.80	11,545,805.82
投资支付的现金	1,800,000.00	27,280,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	19,295,389.80	38,825,805.82
投资活动产生的现金流量净额	-17,014,148.84	-34,750,513.08

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	165,000,000.00	1,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	165,000,000.00	1,000,000.00
偿还债务支付的现金	11,000,000.00	240,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	50,559,044.03	107,323,038.26
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	33,221,368.80	4,384,256.66
支付其他与筹资活动有关的现金	730,180.37	183,430.70
筹资活动现金流出小计	62,289,224.40	348,006,468.96
筹资活动产生的现金流量净额	102,710,775.60	-347,006,468.96
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	4,468.60	
五、现金及现金等价物净增加额	-361,311,665.16	-213,689,096.47
加：期初现金及现金等价物余额	955,316,658.83	1,010,501,212.71
六、期末现金及现金等价物余额	594,004,993.67	796,812,116.24

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	208,163,453.86	191,989,386.19
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	646,650,122.27	276,184,269.25
经营活动现金流入小计	854,813,576.13	468,173,655.44
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	161,452,609.91	145,337,492.34

支付的各项税费	11,739,868.86	21,837,270.27
支付其他与经营活动有关的现金	948,390,729.90	350,689,688.14
经营活动现金流出小计	1,121,583,208.67	517,864,450.75
经营活动产生的现金流量净额	-266,769,632.54	-49,690,795.31
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	338,526,760.73	173,953,885.85
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	167,332.81	74,000.00
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	338,694,093.54	174,921,374.45
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	8,590,099.90	4,709,946.58
投资支付的现金	289,258,405.00	32,280,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	297,848,504.90	36,989,946.58
投资活动产生的现金流量净额	40,845,588.64	137,931,427.87
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	90,000,000.00	1,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	90,000,000.00	1,000,000.00
偿还债务支付的现金	10,000,000.00	1,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	17,316,050.23	97,940,588.88
支付其他与筹资活动有关的现金	380,180.37	183,430.70
筹资活动现金流出小计	27,696,230.60	99,624,019.58
筹资活动产生的现金流量净额	62,303,769.40	-98,624,019.58
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	-163,620,274.50	-10,383,387.02
加：期初现金及现金等价物余额	512,597,528.14	583,167,307.16
六、期末现金及现金等价物余额	348,977,253.64	572,783,920.14

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	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
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	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
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	339,456,000.00	-169,728,000.00					-71,384,021.03	4,468.60	-20,351,795.08	77,996,652.49
（一）净利润							140,775,978.97		12,869,573.72	153,645,552.69
（二）其他综合收益								4,468.60		4,468.60
上述（一）和（二）小计							140,775,978.97	4,468.60	12,869,573.72	153,650,021.29
（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	169,728,000.00						-212,160,000.00		-33,221,368.80	-75,653,368.80
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配	169,728,000.00						-212,160,000.00		-33,221,368.80	-75,653,368.80
4. 其他										
(五) 所有者权益内部结转	169,728,000.00	-169,728,000.00								
1. 资本公积转增资本（或股本）	169,728,000.00	-169,728,000.00								
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(六) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(七) 其他										
四、本期期末余额	763,776,000.00	388,455,365.39			187,474,441.50		467,500,899.72	5,548.60	43,885,254.26	1,851,097,509.47

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	556,433,365.39			147,868,458.06		456,042,759.58		24,068,389.37	1,510,812,972.40
加：同一控制下企业合并产生的追溯调整										
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	326,400,000.00	556,433,365.39			147,868,458.06		456,042,759.58		24,068,389.37	1,510,812,972.40
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	97,920,000.00						-91,477,089.31		12,249,494.18	18,692,404.87
（一）净利润							104,362,910.69		14,331,162.06	118,694,072.75
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							104,362,910.69		14,331,162.06	118,694,072.75
（三）所有者投入和减少资本										
1. 所有者投入资本										
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他										
（四）利润分配	97,920,000.00						-195,840,000.00		-2,081,667.88	-100,001,667.88
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配	97,920,000.00						-195,840,000.00		-2,081,667.88	-100,001,667.88

4. 其他										
(五) 所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本(或股本)										
2. 盈余公积转增资本(或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(六) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(七) 其他										
四、本期期末余额	424,320,000.00	556,433,365.39			147,868,458.06		364,565,670.27		36,317,883.55	1,529,505,377.27

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	424,320,000.00	561,492,374.82			187,474,441.50		271,561,765.83	1,444,848,582.15
加：会计政策变更								

前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	424,320,000.00	561,492,374.82			187,474,441.50		271,561,765.83	1,444,848,582.15
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	339,456,000.00	-169,728,000.00					109,370,337.10	279,098,337.10
（一）净利润							321,530,337.10	321,530,337.10
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							321,530,337.10	321,530,337.10
（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	169,728,000.00						-212,160,000.00	-42,432,000.00
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配	169,728,000.00						-212,160,000.00	-42,432,000.00
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转	169,728,000.00	-169,728,000.00						
1. 资本公积转增资本（或股本）	169,728,000.00	-169,728,000.00						
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								

4. 其他								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(七) 其他								
四、本期期末余额	763,776,000.00	391,764,374.82			187,474,441.50		380,932,102.93	1,723,946,919.25

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			147,868,458.06		308,977,832.20	1,344,738,665.08
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	326,400,000.00	561,492,374.82			147,868,458.06		308,977,832.20	1,344,738,665.08
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	97,920,000.00						11,313,991.75	109,233,991.75
（一）净利润							207,153,991.75	207,153,991.75
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							207,153,991.75	207,153,991.75

(三) 所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
(四) 利润分配	97,920,000.00						-195,840,000.00	-97,920,000.00
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配	97,920,000.00						-195,840,000.00	-97,920,000.00
4. 其他								
(五) 所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本(或股本)								
2. 盈余公积转增资本(或股本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(七) 其他								
四、本期期末余额	424,320,000.00	561,492,374.82			147,868,458.06		320,291,823.95	1,453,972,656.83

法定代表人：陈劲松

主管会计工作负责人：王海晨

会计机构负责人：欧志鹏

三、公司基本情况

1、本公司的历史沿革

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2010年4月15日，根据本公司2009年度股东大会决议通过的《2009年度利润分配预案》，以本公司2009年末总股本

128,000,000股为基数,向全体股东每10股送7股红股,派3元人民币现金(含税),本次送股后本公司的总股本变更为217,600,000股。本次增资事项业经深圳南方民和会计师事务所有限责任公司出具的深南验字(2010)第227号验资报告验证。

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

2013年4月18日,根据本公司2012年度股东大会决议通过《2012年度利润分配预案》:以2012年12月31日的总股本326,400,000股为基数,拟按每10股派发现金股利人民币3.00元(含税),现金红利合计97,920,000.00元。同时以2012年12月31日的公司总股本326,400,000股为基数,向全体股东按每10股送3股红股,合计送红股97,920,000.00股,本次利润分配后,公司总股本变更为424,320,000股。本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》,本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。

2014年4月28日,根据本公司2013年度股东大会决议通过《2013年度利润分配预案》:以公司截止2013年12月31日的总股本424,320,000股为基数,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。截止报告期,本次增资事项有关的变更手续正在办理中。

截至2014年6月30日本公司股权结构如下:

股东名称	持股数量(股)	股权比例
世联地产顾问(中国)有限公司	366,726,962	48.01%
乌鲁木齐卓群创展股权投资合伙企业(有限合伙)	76,727,558	10.05%
深圳万凯华信投资有限公司	12,423,173	1.63%
境内上市社会公众普通股	307,898,307	40.31%
合计	763,776,000	100.00%

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，继续推行直辖地区模式，并在直辖地区以外的其他地区建立地区董事长的管理模式，同时在横向划分为大客户中心、代理事业集群、顾问事业集群、金融事业集群、资产事业集群、战略投资中心、研发中心、风险管理部、总经办、人力资源部、IT部、财务管理中心、品牌部等。

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）	0.00%	
3-6 个月（仅资产服务业务）	30.00%	
6-12 个月（仅资产服务业务）	50.00%	
1-2 年（仅资产服务业务）	100.00%	
6 个月以内（除资产服务业务以外）	0.00%	
6-12 个月（除资产服务业务以外）	10.00%	
1-2 年（除资产服务业务以外）	30.00%	
2—3 年	100.00%	
3 年以上	100.00%	
3—4 年	100.00%	
4—5 年	100.00%	
5 年以上	100.00%	

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》的规定确定其应予计提的减值准备，

将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

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

15、投资性房地产

本集团投资性房地产主要是已出租的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，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	10.00%	3%
电子设备	5	10.00%	18%
运输设备	5	10.00%	18%
其他设备	5	10.00%	18%
商铺	20	10.00%	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、投资咨询收入	3%/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%征收增值税；本公司之三级子公司深圳世联山川投资管理有限公司于2013年完成营改增工作，按投资咨询收入的6%征收增值税；郑州世联、惠州世联、惠州世联先锋、太原世联、南宁世联于2013年完成营改增工作，按顾问咨询营业额的3%征收增值税；天津世联行、北京世联兴业、珠海世联、山东世联和四川嘉联分别于2014年3月、4月、5月、6月完成营改增工作，按顾问咨询营业额的3%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63家（不包括子公司直接投资设立的三级子公司，但包括了由全资子公司世联资管投资并购的北京安信行），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（包括北京安信行），本公司直接投资设立的子公司有48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的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		100.00%	100.00%	是			
杭州世联房地产咨询有限公司（以下简称“	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	3,000,000.00		100.00%	100.00%	是			

杭州世联")					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								
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		100.00%	100.00%	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		100.00%	100.00%	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		100.00%	100.00%	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		100.00%	100.00%	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		100.00%	100.00%	是			
成都世联兴业房地产	有限责任	成都	房地产中介	1,000,000.00	房地产信息咨询, 房屋	1,000,000.00		100.00%	100.00%	是			

顾问有限公司（以下简称“成都世联”）					营销策划、房地产经纪								
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		100.00%	100.00%	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		100.00%	100.00%	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		100.00%	100.00%	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		100.00%	100.00%	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		100.00%	100.00%	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		100.00%	100.00%	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		100.00%	100.00%	是			
无锡世联行房地产咨询有限公司（以下简称“无锡世联”）	有限责任	无锡	房地产中介	5,000,000.00	房地产信息咨询，房地产经纪，营销策划（不含广告）	5,000,000.00		100.00%	100.00%	是			
福州世联房地产顾问有限公司（以下简称“福州世联”）	有限责任	福州	房地产中介	5,000,000.00	房地产咨询、房地产经纪	5,000,000.00		100.00%	100.00%	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		100.00%	100.00%	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		100.00%	100.00%	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		100.00%	100.00%	是			
长春世联兴业房地产	有限责任	长春	房地产中介	1,000,000.00	房地产经纪、房地产咨	1,000,000.00		100.00%	100.00%	是			

顾问有限公司（以下简称“长春世联”）					询服务								
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		100.00%	100.00%	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		100.00%	100.00%	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		100.00%	100.00%	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		100.00%	100.00%	是			
苏州世联行房地产经纪有限公司（以下简称“苏州世联行”）	有限责任	苏州	房地产中介	1,000,000.00	房地产咨询，房地产经纪，商务信息咨询	1,000,000.00		100.00%	100.00%	是			
南京兴业世联行房地产经纪有限公司（以	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		100.00%	100.00%	是			

下简称"南京世联行")													
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		100.00%	100.00%	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		100.00%	100.00%	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		100.00%	100.00%	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		100.00%	100.00%	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		100.00%	100.00%	是			
合肥世联先锋房地产顾问有限公司(以下	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	3,000,000.00		100.00%	100.00%	是			

简称"合肥世联先锋")					介								
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		100.00%	100.00%	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		100.00%	100.00%	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		100.00%	100.00%	是			
惠州市世联先锋房地产顾问有限公司(以下简称"惠州世联先锋")	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		100.00%	100.00%	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		100.00%	100.00%	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		100.00%	100.00%	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		100.00%	100.00%	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		100.00%	100.00%	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		100.00%	100.00%	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		100.00%	100.00%	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		100.00%	100.00%	是			
兰州世联行房地产顾问	有限责任	兰州	房地产中介	3,000,000.00	房地产咨询、房地产代	0.00		100.00%	100.00%	是			

问有限公司（以下简称"兰州世联"）					理、房地产经纪								
包头市世联行地产顾问有限公司（以下简称"包头世联"）	有限责任	包头	房地产中介	3,000,000.00	房地产咨询、房地产经纪	0.00		100.00%	100.00%	是			
唐山世联行房地产经纪有限公司（以下简称"唐山世联"）	有限责任	唐山	房地产中介	1,000,000.00	房地产经纪	0.00		100.00%	100.00%	是			
深圳前海世联资产管理咨询有限公司（以下简称"世联前海资管"）	有限责任	深圳	投资管理	10,000,000.00	受托资产管理、投资兴办实业、投资管理、投资咨询、受托管理股权投资基金	0.00		100.00%	100.00%	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) 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。
- 4) 本报告期子公司无锡世联，根据公司决议，名称由深圳世联地产顾问无锡有限公司变更为无锡世联行房地产咨询有限公司，并于2014年5月26日取得了变更后的营业执照。
- 5) 本报告期投资新设的子公司兰州世联、包头世联、唐山世联、世联前海资管的投资款暂未支付。

（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的净投资的其他项目余额	持股比例	表决权比例	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额
北京世联房地产顾问有限公司（以下简称“北京世联”）	有限责任	北京	房地产中介	10,000,000.00	房地产信息咨询、投资咨询、企业形象策划；房地产经纪业务	20,084,911.60		100.00%	100.00%	是			
东莞世联地产顾问有限公司（以下简称“东莞世联”）	有限责任	东莞	房地产中介	1,000,000.00	房地产信息咨询、房地产项目策划、房地产交易代理、市场营销顾问	10,166,339.59		100.00%	100.00%	是			
上海世联房地产顾问有限公司（以下简称“上海世联”）	有限责任	上海	房地产中介	1,160,000.00	房地产经纪、房地产信息咨询、投资咨询、企业形象策划	2,173,999.24		100.00%	100.00%	是			
深圳市世联行房地产经纪有限公司（以下	有限责任	深圳	房地产中介	35,000,000.00	房地产经纪、房地产投资咨询、经济信息咨询	27,602,923.99		100.00%	100.00%	是			

简称"世联行经纪")													
世联房地产咨询(惠州)有限公司(以下简称"惠州世联")	有限责任	惠州	房地产中介	810,700.00	房地产信息咨询、房地产项目策划、房地产交易代理、房地产市场营销顾问	2,476,696.64		100.00%	100.00%	是			
广州市世联房地产咨询有限公司(以下简称"广州世联")	有限责任	广州	房地产中介	5,000,000.00	房地产信息咨询、房地产项目策划、房地产中介服务、市场营销顾问(法律咨询除外)	4,997,653.17		100.00%	100.00%	是			
天津世联兴业房地产咨询有限公司(以下简称"天津世联")	有限责任	天津	房地产中介	827,000.00	房地产信息咨询、商品房销售代理	792,374.98		100.00%	100.00%	是			

通过同一控制下企业合并取得的子公司的其他说明

- 1) 北京世联房地产顾问有限公司(以下简称"北京世联")系经北京市人民政府以外经贸京字[2001]0065号文批准,由北京元达恒房地产咨询有限公司(北京世联房地产经纪

有限公司的前身)、香港世联置业有限公司(世联地产顾问(中国)有限公司的前身)和香港世联兴业有限公司共同出资设立的外商投资企业,并于2001年1月20日取得北京市工商行政管理局颁发的企合京总字第015564号企业法人营业执照。北京世联设立时的注册资本为15万美元,上述各个股东的出资比例分别为10%、30%和60%。

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

2007年1月25日,本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,本公司与世联地产顾问(中国)有限公司签订股权转让合同,按照东莞世联截止至2006年12月31日经深圳市中勤信资产评估有限公司评估后的净资产1:1作价,以人民币5,680,000.00元的价格受让其所持有东莞世联75%的股权。2007年2月27日,东莞市对外贸易经济合作局以东外经贸资字[2007]440号文批复,同意上述股权转让事宜。2007年3月7日,东莞世联办理完成工商变更手续。

2008年3月25日本公司第一届董事会第一次临时会议审议决定,收购世联地产顾问(中国)有限公司持有东莞世联25%的股权,该股权转让业经广东省对外贸易经济合作厅2009年1月9日粤外经贸资字(2009)30号文批准,并已于2009年1月21日完成了工商变更手续。

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

2007年1月22日,本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，本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，本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，本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。

2014年4月23日，根据公司投资委员会决议，本公司以货币资金的方式向广州世联增资到500万元，本次增资事项业经广州正和会计师事务所(普通合伙)出具的正和验字【2014】019号验资报告验证，并已于2014年6月19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，本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

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例	表决权比例	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额
山东世联怡高物业顾问有限公司（以下简称“山东世联”）	有限责任	济南	房地产中介	10,000,000.00	房地产中介服务及信息咨询服务；物业管理	44,590,000.00		51.00%	51.00%	是	25,430,827.85		
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		51.00%	51.00%	是	7,435,300.65		
重庆世联行房地产顾问有限公司（以下简称“重庆世联行”）	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		100.00%	100.00%	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		60.00%	60.00%	是	3,767,507.14		
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	23,485,100.00		100.00%	100.00%	是			

)					业管理咨询、国内贸易								
深圳市世联小额贷款有限公司(以下简称"世联小贷")	有限责任	深圳	金融服务	300,000,000.00	小额贷款业务	314,211,600.00		100.00%	100.00%	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		100.00%	100.00%	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		60.00%	60.00%	是	7,251,618.62		

通过非同一控制下企业合并取得的子公司的其他说明

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

本报告期,根据公司决议,公司名称变更为重庆世联行地产顾问有限公司,并于2014年5月29日取得了变更后的营业执照。

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

5) 根据2012年4月11日公司第二届董事会第十四次会议决议,本公司于2012年6月6日分别同世联投资原股东深圳万凯华信投资有限公司;盛泽担保、世联小贷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2,871.16万元收购世联小贷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、世联小贷29%的股权,盛泽担保、世联投资分别持有世联小贷42%、29%的股权。2012年9月1日,盛泽担保、世联投资、世联小贷完成工商变更登记,取得变更后的营业执照。

本报告期,根据2013年12月30日本公司第三届董事会第四次会议决议,本公司于2013年8月29日与盛泽担保签订《股权转让协议》,以人民币2,100万元收购世联小贷42%的股权;于2014年1月22日与世联投资签订《股权转让协议》,以人民币1,450万元收购世联小贷29%的股权。收购完成后,本公司持有世联小贷100%股权。根据决议,本次收购完成后,本公司又以货币资金方式向世联小贷增资人民币250,000,000.00元,增资后注册资本变更为人民币30,000万元。本次股权转让及增资业经深圳市金融发展服务办公室2014年2月28日深府金小(2014)6号文批准,增资事项业经深圳市义达会计师事务所有限责任公司出具的深义验字【2014】047号验资报告验证,并已于2014年3月17日完成了工商变更手续。

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 4 家合并单位。

√ 适用 □ 不适用

与上年相比本年(期)新增合并单位 4 家, 原因为

根据公司投资委员会决议, 本公司于本报告期内先后在兰州、包头、唐山、深圳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。

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
兰州世联	0.00	0.00
包头世联	-12,304.00	-12,304.00
唐山世联	-2,228.00	-2,228.00
世联前海资管	0.00	0.00

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
成都爱地信合市场研究咨询有限公司(以下简称“爱地信合”)	0.00	550,000.00
自贡嘉联地产顾问有限公司(以下简称“自贡嘉联”)	923,781.28	-26,609.89

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

爱地信合、自贡嘉联是由本公司控股子公司四川嘉联投资设立的子公司, 为本公司之三级子公司, 根据公司决议, 本报告期已完成工商注销手续。

4、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2014年6月30的美元兑人民币即期汇率6.1528元折算; 所有者权益项目除“未分配利润”项目外, 其他项目采用发生日的即期汇率折算; 利润表中的收入和费用项目, 采用交易发生日的当期近似汇率折算。

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:	--	--	52,958.75	--	--	101,071.62
人民币	--	--	52,958.75	--	--	101,071.62
银行存款:	--	--	593,952,034.92	--	--	955,215,587.21
人民币	--	--	593,460,264.14	--	--	954,727,832.41
美元	79,926.34	6.1528	491,770.78	80,000.46	6.0969	487,754.80
其他货币资金:	--	--	4,549,858.48	--	--	3,143,352.11
人民币	--	--	4,549,858.48	--	--	3,143,352.11
合计	--	--	598,554,852.15	--	--	958,460,010.94

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

(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4,519,858.48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	1,799,117.00	1,600,000.00
商业承兑汇票	8,494,666.79	
合计	10,293,783.79	1,600,000.00

3、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
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	549,677,964.40	100.00%	22,553,096.12	4.10%	476,518,308.98	99.80%	13,698,307.17	2.87%
组合小计	549,677,964.40	100.00%	22,553,096.12	4.10%	476,518,308.98	99.80%	13,698,307.17	2.87%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	22,634.80	0.00%	22,634.80	100.00%	948,261.24	0.20%	948,261.24	100.00%
合计	549,700,599.20	--	22,575,730.92	--	477,466,570.22	--	14,646,568.41	--

应收账款种类的说明

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款比期初减少97.61%，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925,626.44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	422,532,657.22	0.14%	579,628.92	413,957,388.72		
6-12 个月	98,263,632.28	10.37%	10,188,137.55	37,756,025.46	10.00%	3,775,602.56
1 年以内小计	520,796,289.50	2.07%	10,767,766.47	451,713,414.18	0.84%	3,775,602.56
1 至 2 年	24,423,350.39	30.00%	7,327,005.14	21,260,271.73	30.00%	6,378,081.54
2 至 3 年	4,353,323.16	100.00%	4,353,323.16	3,544,623.07	100.00%	3,544,623.07
3 年以上	105,001.35	100.00%	105,001.35			
合计	549,677,964.40	--	22,553,096.12	476,518,308.98	--	13,698,307.17

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	22,634.80	22,634.80	100.00%	预计无法收回
合计	22,634.80	22,634.80	--	--

(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
惠州市亚新房地产有限公司	加大催收力度	判断无法收回	948,261.24	925,626.44
惠州市金果湾农庄有限公司	加大催收力度	判断无法收回	285,460.97	285,460.97
云南蓝光和骏房地产开发有限公司	加大催收力度	判断无法收回	234,000.00	234,000.00
上海鑫泰房地产发展有限公司	加大催收力度	判断无法收回	200,000.00	200,000.00
武汉中胜村城中村改造工程建设有限公司 (原客户为武汉金岛物业发展有限公司)	加大催收力度	判断无法收回	130,000.00	130,000.00
武汉统建百步亭联合置业有限公司	加大催收力度	判断无法收回	100,000.00	100,000.00
云南云岭高速公路房地产开发有限公司	加大催收力度	判断无法收回	100,000.00	100,000.00
保利房地产（集团）股份有限公司	加大催收力度	判断无法收回	16,858.50	16,858.50

合计	--	--	2,014,580.71	--
----	----	----	--------------	----

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
湖南和顺置业有限公司	应结服务款	2014年05月31日	441,000.00	无法收回	否
东莞市富盈房地产开发有限公司	应结服务款	2014年06月30日	250,000.00	无法收回	否
清远市富盈新城房地产开发有限公司	应结服务款	2014年06月30日	250,000.00	无法收回	否
长沙市领域房地产开发有限公司	应结服务款	2014年05月31日	210,000.00	无法收回	否
湖南华盛世纪城房地产开发有限公司	应结服务款	2014年06月30日	200,000.00	无法收回	否
长沙南湖广场置业有限公司	应结服务款	2014年06月30日	182,165.00	无法收回	否
临沂市金猴房地产开发有限公司	应结服务款	2014年01月31日	99,840.00	无法收回	否
湖南保利房地产开发有限公司	应结服务款	2014年04月30日	79,735.00	无法收回	否
长沙市万科房地产开发有限公司	应结服务款	2014年05月31日	55,000.00	无法收回	否
湖南保利房地产开发有限公司	应结服务款	2014年05月31日	28,800.00	无法收回	否
重庆劲扬房地产开发有限公司	应结服务款	2014年06月18日	24,090.00	无法收回	否
佛山市顺德区金地房地产开发有限公司	应结服务款	2014年04月30日	13,496.00	无法收回	否
松原市恒大禹盛房地产开发有限公司	应结服务款	2014年05月22日	13,000.00	无法收回	否
四川经典房地产开发有限公司	应结服务款	2014年05月29日	9,000.00	无法收回	否
佛山市高明区美的房地产发展有限公司	应结服务款	2014年04月30日	7,978.17	无法收回	否
长沙新城万博置业有限公司	应结服务款	2014年04月30日	5,231.00	无法收回	否
长春信基房地产开发有限公司	应结服务款	2014年05月22日	3,000.00	无法收回	否
蚌埠恒通置业有限公司	应结服务款	2014年05月23日	2,650.00	无法收回	否
佛山市顺德区万科置业有限公司	应结服务款	2014年03月31日	90.00	无法收回	否
佛山市顺德区冠华房地产开发有限公司	应结服务款	2014年03月31日	9.00	无法收回	否
合计	--	--	1,875,084.17	--	--

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
保利房地产（集团）股份有限公司	客户	8,889,291.61	1年以内	1.62%
阳光城（厦门）置业有限公司	客户	7,510,648.37	1年以内	1.37%

深圳市中洲宝城置业有限公司	客户	7,340,049.76	1 年以内	1.34%
山东滕建投资集团汇鑫置业有限公司	客户	6,880,394.72	1 年以内	1.25%
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	1.11%
合计	--	36,697,388.97	--	6.69%

4、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	86,688,464.02	62.25%			140,039,583.90	74.76%		
个别认定存在减值的其他应收款	52,576,774.73	37.75%	23,537,470.75	44.77%	47,288,179.00	25.24%	23,596,076.89	49.90%
组合小计	139,265,238.75	100.00%	23,537,470.75	16.90%	187,327,762.90	100.00%	23,596,076.89	12.60%
合计	139,265,238.75	--	23,537,470.75	--	187,327,762.90	--	23,596,076.89	--

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48,062,524.15元，下降25.66%，主要原因是：

- 1) 前期支付上海中城未来投资有限公司的投资款5,000.00万元，本报告期转入到其他非流动资产列报；
- 2) 因为公司金融服务的业务结构调整，逐步放弃了赎楼业务，导致垫付的赎楼款期末比期初减少2,610.77万元；
- 3) 本报告期支付北京家捷送电子商务有限公司新业务合作意向金2,000.00万元；
- 4) 本报告期支付南京世茂房地产开发有限公司代理项目合作诚意金1,234.17万元。

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	86,688,464.02	
个别认定存在减值的其他应收款	52,576,774.73	23,537,470.75
合计	139,265,238.75	23,537,470.75

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
王晨琳	加大催收力度	垫资赎楼款，超期未收回	228,402.14	456,804.27
合计	--	--	228,402.14	--

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	15.00%	垫资赎楼款，超期未收回
陈小春	8,590,000.00	6,872,000.00	80.00%	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	90.00%	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	6,615,211.65	4,655,148.16	70.37%	垫资赎楼款，超期未收回
彭爽	4,400,000.00	142,188.00	3.23%	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	2.00%	垫资赎楼款，超期未收回
周小平	1,710,000.00	1,282,500.00	75.00%	垫资赎楼款，超期未收回
胡先金	1,380,400.00	27,608.00	2.00%	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	100.00%	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
李志高/皮立志/郑菲	300,000.00	150,000.00	50.00%	垫资赎楼款，超期未收回
方凯铭	99,466.75	99,466.75	100.00%	预计无法收回
合计	52,576,774.73	23,537,470.75	--	--

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

期末其他应收款坏账准备余额比期初减少了58,606.14元，略为下降了0.25%，说明期初超期未收回的垫资赎楼款的风险经评估后变化不大，公司对这部分款项仍会继续跟进和催收。

(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
新宏建房产公司	办公楼租赁押金	2014年06月30日	65,000.00	无法收回	否
长春市伟峰国际 1603-姜殿英	办公楼租赁押金	2014年02月28日	13,530.36	无法收回	否
吉林省伟峰物业服务有限公司	办公楼管理费押金	2014年02月28日	3,834.80	无法收回	否
长春市热力（集团）有限责任公司	办公楼预付采暖费	2014年02月28日	3,349.84	无法收回	否
其他	房屋租赁押金	2014年06月30日	20,181.60	无法收回	否
合计	--	--	105,896.60	--	--

其他应收款核销说明

本期核销的其他应收款主要是办公楼和项目宿舍的租赁押金。

(4) 金额较大的其他应收款的性质或内容

单位：元

单位名称	金额	款项的性质或内容	占其他应收款总额的比例
北京家捷送电子商务有限公司	20,000,000.00	合作意向金	14.36%
北京欧狮龙建材工业有限责任公司	16,855,000.00	垫资赎楼款	12.10%
南京世茂房地产开发有限公司	12,341,736.00	合作诚意金	8.86%
恒大地产集团(深圳)有限公司	10,000,000.00	项目押金	7.18%
陈小春	8,590,000.00	垫资赎楼款	6.17%
黄方友/深圳万禧通电子有限公司	6,981,796.33	垫资赎楼款	5.01%
高锐伟/张爱彬/东莞快美加礼品公司	6,615,211.65	垫资赎楼款	4.75%
彭爽	4,400,000.00	垫资赎楼款	3.16%
李勇/深圳鑫德宝汽车销售有限公司	4,134,900.00	垫资赎楼款	2.97%
罗湖区机关物业管理办公室	2,846,306.88	办公楼租赁押金	2.04%
合计	92,764,950.86	--	66.60%

说明

期末金额较大的其他应收款主要是合作意向金、诚意金和代垫的赎楼款。

(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
北京家捷送电子商务有限公司	合作方	20,000,000.00	1 年以内	14.36%
北京欧狮龙建材工业有限责任公司	客户	16,855,000.00	1-2 年	12.10%
南京世茂房地产开发有限公司	合作方	12,341,736.00	1 年以内	8.86%
恒大地产集团(深圳)有限公司	客户	10,000,000.00	1 年以内	7.18%
陈小春	客户	8,590,000.00	1-2 年	6.17%
合计	--	67,786,736.00	--	48.67%

5、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	16,446,630.29	74.98%	10,731,879.50	60.54%
1 至 2 年	4,598,572.83	20.97%	6,178,947.02	34.86%
2 至 3 年	888,782.00	4.05%	815,782.00	4.60%
合计	21,933,985.12	--	17,726,608.52	--

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	3,612,986.00	2012年12月31日	正在执行中
国际商业机器(中国)有限公司	供应商	1,672,000.00	2014年3月12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
深圳市易聆科信息技术有限公司	供应商	1,114,500.00	2014年4月24日	正在执行中
南京供电公司	供应商	976,133.02	2014年1月1日	正在执行中
合计	--	8,856,711.88	--	--

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 8,856,711.88元，占预付款项总额比例为40.38%，主要是

1) 济南源利置业有限公司、滕州万通地产有限公司：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；

2) 国际商业机器(中国)有限公司、深圳市易聆科信息技术有限公司：公司开发业务ERP系统和数据存储扩容升级项目的前期预付款；

3) 南京供电公司：公司预付的电费款。

(3) 预付款项的说明

期末预付账款比期初增加4,207,376.60元，增长了23.73%，主要原因是公司开发金融业务ERP系统和数据存储扩容升级项目增加的预付款。

6、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	700,632,992.07	1.50%	10,509,494.88	221,955,600.55	1.50%	3,329,334.01
关注类	0.00	3.00%	0.00	840,000.00	3.00%	25,200.00
次级类	540,000.00	30.00%	162,000.00	440,000.00	30.00%	132,000.00
可疑类	9,793,874.35	75.52%	7,396,324.61	7,720,000.00	79.69%	6,152,000.00
损失类	31,374,291.04	100.00%	31,374,291.04	30,934,291.04	100.00%	30,934,291.04
合计	742,341,157.46		49,442,110.53	261,889,891.59		40,572,825.05

(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480,451,265.87元，增长比例为183.46%，主要是因为本报告期子公司世联小贷的家园云贷业务增长，其发放的贷款增加。

7、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	11,820,800.00
合计	11,820,800.00	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世联小贷取得客户抵偿贷款的抵债房产。

8、长期股权投资

(1) 长期股权投资明细情况

单位：元

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例	在被投资单位表决权比例	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
中城联盟	成本法核算	55,630,000.00	55,630,000.00		55,630,000.00	3.056%	3.056%				1,957,686.76
世联云贷壹号		1,800,000.00		1,800,000.00	1,800,000.00	3.60%	3.60%				
合计	--	57,430,000.00	55,630,000.00	1,800,000.00	57,430,000.00	--	--	--			1,957,686.76

(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，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，本报告期发起设立深圳世联云贷壹号投资管理合伙企业（有限合伙）（以下简称“世联云贷壹号”）投资180万元。

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。

9、投资性房地产

(1) 按成本计量的投资性房地产

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	57,082,456.45	29,277,840.58	1,459,452.69	84,900,844.34
1.房屋、建筑物	57,082,456.45	29,277,840.58	1,459,452.69	84,900,844.34
二、累计折旧和累计摊销合计	5,478,925.79	3,911,447.62	288,241.87	9,102,131.54
1.房屋、建筑物	5,478,925.79	3,911,447.62	288,241.87	9,102,131.54
三、投资性房地产账面净值合计	51,603,530.66	25,366,392.96	1,171,210.82	75,798,712.80

1.房屋、建筑物	51,603,530.66	25,366,392.96	1,171,210.82	75,798,712.80
五、投资性房地产账面价值合计	51,603,530.66	25,366,392.96	1,171,210.82	75,798,712.80
1.房屋、建筑物	51,603,530.66	25,366,392.96	1,171,210.82	75,798,712.80

单位：元

	本期
本期折旧和摊销额	1,245,784.67
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

1) 本集团期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，沈阳世贸广场一期3号楼1301、1302、1308-1310房产。

本报告期新增的投资性房地产是位于成都汇日央扩国际广场1-1501、1505房产和6个停车位，由公司自用转为对外出租，从固定资产转入时其净值26,612,177.63元。

本报告期减少的投资性房地产是位于天津信达广场910房产，由对外出租转为公司自用，转出时其净值1,171,210.82元。

2)截至2014年6月30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室的房产尚未取得房产证，相关手续正在办理中，预计2014年12月31日前办结。

10、固定资产**(1) 固定资产情况**

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加		本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计：	327,630,613.98	9,487,647.74		32,367,409.02	304,750,852.70
其中：房屋及建筑物	221,354,108.75	2,452,704.54		29,277,840.58	194,528,972.71
机器设备					0.00
运输工具	43,726,701.00	2,921,970.00		1,265,449.09	45,383,221.91
电子设备及其他	62,549,804.23	4,112,973.20		1,824,119.35	64,838,658.08
--	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：	86,556,943.11	288,241.87	10,669,775.19	5,362,504.94	92,152,455.23
其中：房屋及建筑物	29,168,223.36	288,241.87	2,961,497.33	2,665,662.95	29,752,299.61
机器设备					0.00
运输工具	22,784,756.66		3,236,761.78	1,066,064.68	24,955,453.76
电子设备及其他	34,603,963.09		4,471,516.08	1,630,777.31	37,444,701.86

--	期初账面余额	--	本期期末余额
三、固定资产账面净值合计	241,073,670.87	--	212,598,397.47
其中：房屋及建筑物	192,185,885.39	--	164,776,673.10
运输工具	20,941,944.34	--	20,427,768.15
电子设备及其他	27,945,841.14	--	27,393,956.22
五、固定资产账面价值合计	241,073,670.87	--	212,598,397.47
其中：房屋及建筑物	192,185,885.39	--	164,776,673.10
运输工具	20,941,944.34	--	20,427,768.15
电子设备及其他	27,945,841.14	--	27,393,956.22

本期折旧额 10,669,775.19 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
腾州市爱家家庭单元及商业房	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
济南市历下区经十东路北侧鲁商国奥城 9 层 901	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。截至本报告期末，本授信协议已到期，此几项房产已经办理注销抵押登记手续。

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31日止。截至本报告期末，本授信协议已到期，此项房产已经办理注销抵押登记手续。

2014年4月30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层房产做为抵押，与招商银行股份有限公司深圳分行签订了2014年营字第0014982050号授信协议，抵押期限自2014年6月1日至2017年5月31日止。截至2014年6月30日，该物业的账面原值为42,278,064.08元，净值为37,221,366.03元。

2014年5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战略五部综字20140506第001号综合授信额度合同，抵押期限自2014年5月19日至2016年5月18日止。截至2014年6月30日，该物业的账面原值为70,060,928.54元，净值为54,997,828.97元。

2014年5月28日，本公司以位于合肥市政务区新际商务中心B-1001至1013室房产作为抵押，与上海浦东发展银行股份有限公司深圳分行签订了BC2014052600000443号融资额度协议，抵押期限自2014年5月23日至2015年5月22日止。截至2014年6

月30日，该物业的账面原值为13,802,363.12元，净值为12,008,055.89元。

(2) 截至2014年6月30日，无迹象表明本集团固定资产可能发生了减值，期末未计提固定资产减值准备。

11、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	10,140,101.05	753,650.00		10,893,751.05
计算机软件	10,140,101.05	753,650.00		10,893,751.05
二、累计摊销合计	9,400,763.53	524,087.48		9,924,851.01
计算机软件	9,400,763.53	524,087.48		9,924,851.01
三、无形资产账面净值合计	739,337.52	229,562.52		968,900.04
计算机软件	739,337.52	229,562.52		968,900.04
无形资产账面价值合计	739,337.52	229,562.52		968,900.04
计算机软件	739,337.52	229,562.52		968,900.04

本期摊销额 524,087.48 元。

12、商誉

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期末减值准备
山东世联	42,992,074.82			42,992,074.82	21,700,500.00
四川嘉联	30,652,993.04			30,652,993.04	
重庆世联行	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	205,907,980.13			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

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、世联小贷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/世联小贷/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、世联小贷时产生的商誉提取减值准备396.00万

元。

13、长期待摊费用

单位：元

项目	期初数	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末数	其他减少的原因
办公楼装修费	19,153,283.66	1,377,136.95	3,302,943.44		17,227,477.17	
高尔夫球会特许 钻石会员卡	490,666.63		64,000.02		426,666.61	
网络服务费	693,333.33		135,000.00		558,333.33	
系统维护服务费		414,775.00	19,154.17		395,620.83	
公民身份证认证 服务费		250,000.00	27,777.76		222,222.24	
其他	124,799.74		29,232.18		95,567.56	
合计	20,462,083.36	2,041,911.95	3,578,107.57		18,925,887.74	--

长期待摊费用的说明

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。本期办公楼装修费摊销金额3,302,943.44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6,113.04元。

14、递延所得税资产和递延所得税负债**(1) 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示**

已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

单位：元

项目	期末数	期初数
递延所得税资产：		
资产减值准备	21,193,277.66	16,410,203.16
长期待摊费用摊销差异	483,959.15	298,369.98
已列支成本费用但尚未发放的薪资	40,304,363.69	103,019,600.38
无形资产摊销差异	1,170,797.44	1,144,977.46
担保赔偿准备	0.00	34,758.68
已开票待确认收入	1,551,802.43	
小计	64,704,200.37	120,907,909.66
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	65,190,782.02	44,163,425.04
已列支成本费用但尚未发放的薪资	241,097,394.48	10,018,818.69
资产减值准备	14,373,337.92	10,376,896.42
长期待摊费用摊销差异	502,074.01	23,520.37

无形资产摊销差异	77,271.12	
合计	321,240,859.55	64,582,660.52

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	
2015	1,119,606.62	1,119,606.62	
2016	19,248,421.16	23,189,168.61	
2017	5,870,124.68	7,657,178.62	
2018	11,799,437.44	12,136,156.81	
2019	27,153,192.12		
合计	65,190,782.02	44,163,425.04	--

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	85,167,565.81	65,819,675.01
长期待摊费用摊销差异	1,935,836.60	1,199,987.15
已列支成本费用但尚未发放的薪资	164,689,028.65	415,759,055.20
无形资产摊销差异	4,683,189.76	4,579,909.84
担保赔偿准备	0.00	139,034.72
已开票待确认收入	6,207,209.72	
小计	262,682,830.54	487,497,661.92

15、资产减值准备明细

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	38,242,645.30	12,071,885.19	2,220,348.05	1,980,980.77	46,113,201.67
十三、商誉减值准备	36,155,800.00				36,155,800.00
十四、其他	40,572,825.05	8,869,285.48			49,442,110.53
合计	114,971,270.35	20,941,170.67	2,220,348.05	1,980,980.77	131,711,112.20

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3、4。

16、其他非流动资产

单位：元

项目	期末数	期初数
暂挂投资款	50,000,000.00	
合计	50,000,000.00	

其他非流动资产的说明

本报告期增加的其他非流动资产是前期支付上海中城未来投资有限公司的投资款5,000.00万元，本报告期由其他应收账款转入到其他非流动资产列报。

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	30,000,000.00	
保证借款	75,000,000.00	1,000,000.00
合计	105,000,000.00	1,000,000.00

短期借款分类的说明

短期借款期末比期初增加了10,400万元，主要是因为本报告期公司向银行的借款增加。

期末本集团无已到期但未偿还的短期借款。

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	7,244,612.24	4,517,033.49
应付供应商采购款	10,748,589.46	22,145,443.83
应付供应商采购款（1年以上）	1,236,701.07	1,481,431.14
合计	19,229,902.77	28,143,908.46

(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减少8,914,005.69元，下降了31.67%，主要是因为期初的应付款在本报告期内陆续支付。

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）	55,705,443.10	33,890,101.98
业务收入款项（1年以上）	6,199,959.52	1,001,754.40

合计	61,905,402.62	34,891,856.38
----	---------------	---------------

(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年的预收款项增加的金额主要是客户集中采购预付的服务款项，项目正在执行中，预计年底前将转为收入。
- 2) 预收账款期末比期初增加27,013,546.24元，增长比例为77.42%，主要是因为本报告期公司预收客户的代理费增加。

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	425,855,134.57	785,056,140.68	839,964,457.12	370,946,818.13
二、职工福利费		6,947,503.07	6,947,503.07	
三、社会保险费		78,739,219.68	78,739,219.68	
其中：医疗保险费		21,418,712.97	21,418,712.97	
基本养老保险费		50,126,856.16	50,126,856.16	
失业保险费		3,399,687.88	3,399,687.88	
工伤保险费		1,660,412.60	1,660,412.60	
生育保险费		2,133,550.07	2,133,550.07	
其他		253,906.09	253,906.09	
四、住房公积金		20,422,037.23	20,422,037.23	
六、其他	461,851.57	895,520.11	835,555.65	521,816.03
其中：工会经费和职工教育经费	461,851.57	895,520.11	835,555.65	521,816.03
合计	426,316,986.14	892,060,420.77	946,908,772.75	371,468,634.16

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 895,520.11 元，非货币性福利金额 0.00 元，因解除劳动关系给予补偿 722,860.08 元。

应付职工薪酬预计发放时间、金额等安排

期末应付职工薪酬中的工资及奖金余额由以下三部分组成：根据应收账款余额按照一定比例计提的提成工资13,826.54万元；2014年6月份的固定工资及浮动工资7,167.71万元；2014年度的季度奖、下半年奖、年终奖金及其他16,100.42万元。其中：2014年7月支付了10,215.43万元，剩余部分将在2014年8月及以后陆续发放。

21、应交税费

单位：元

项目	期末数	期初数
增值税	850,056.02	771,037.94
营业税	15,904,376.96	17,877,227.82
企业所得税	54,323,926.35	145,325,372.03
个人所得税	5,927,703.70	11,013,647.97
城市维护建设税	1,157,483.84	1,329,376.02
堤围费	98,319.85	144,085.37
印花税	38,623.58	47,603.27

教育费附加及地方教育费附加	839,505.38	959,442.87
其他	1,078.47	441,585.78
合计	79,141,074.15	177,909,379.07

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

期末余额比期初减少了98,768,304.92元，下降比例为55.52%，主要是因为本报告期完成了2013年度所得税汇算清缴工作而减少。

22、应付利息

单位：元

项目	期末数	期初数
短期借款应付利息	236,111.11	
合计	236,111.11	

应付利息说明

期末应付利息为子公司世联小贷对世联云贷壹号的借款按期计提的利息。

23、应付股利

单位：元

单位名称	期末数	期初数	超过一年未支付原因
世联中国	20,373,720.10		
其他流通股股东	4,952,818.40		
合计	25,326,538.50		--

应付股利的说明

期末应付股利是本报告期公司宣告发放的2013年现金股利，由于相关手续正在办理中，部分股利暂未支付。

24、其他应付款

(1) 其他应付款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
借款	50,000,000.00	
应付股权转让款	15,500,000.00	15,500,000.00
房联宝业务代收的团购款	13,045,000.00	
押金、保证金、质保金	4,887,246.35	3,688,972.01
代收担保赎楼结算款		922,410.65
代收代付款	9,895,757.88	7,856,546.04
个人、单位往来及其他	21,800,205.81	28,174,935.57
合计	115,128,210.04	56,142,864.27

(2) 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。

(3) 金额较大的其他应付款说明内容

期末其他应付款余额比期初增加了58,985,345.77元，增长比例为105.06%，主要原因：

- 1) 本报告期子公司世联小贷向世联云贷壹号借款5,000万元；
- 2) 本报告期公司房联宝业务代收的团购款1,304.50万元。

25、 未到期责任准备

项目	期末数	期初数
未到期责任准备	0.00	139,034.72

未到期责任准备期末比期初下降了100%，主要是因为公司金融服务的业务结构调整，本报告期没有融资性担保费收入，原计提的准备金按公司会计政策的规定冲回。

26、 股本

单位：元

	期初数	本期变动增减（+、-）					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	424,320,000.00		169,728,000.00	169,728,000.00		339,456,000.00	763,776,000.00

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。

2014年4月28日，根据本公司2013年度股东大会决议通过《2013年度利润分配预案》：以2013年12月31日的总股本424,320,000股为基数，按每10股派发现金股利人民币1.00元（含税），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。本次利润分配方案实施后，公司总股本变更为763,776,000.00股。

27、 资本公积

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价（股本溢价）	492,301,165.39		169,728,000.00	322,573,165.39
其他资本公积	65,882,200.00			65,882,200.00
合计	558,183,365.39		169,728,000.00	388,455,365.39

资本公积说明

本报告期资本溢价减少主要是根据本公司2013年度股东大会决议通过《2013年度利润分配预案》：以2013年12月31日的总股本424,320,000股为基数，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。

28、盈余公积

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	93,737,220.75			93,737,220.75
任意盈余公积	93,737,220.75			93,737,220.75
合计	187,474,441.50			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

本报告期本集团的盈余公积金未发生变动。

29、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	538,884,920.75	--
调整后年初未分配利润	538,884,920.75	--
加：本期归属于母公司所有者的净利润	140,775,978.97	--
应付普通股股利	42,432,000.00	
转作股本的普通股股利	169,728,000.00	
期末未分配利润	467,500,899.72	--

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

2014年4月28日，根据本公司2013年度股东大会决议通过《2013年度利润分配预案》：以2013年12月31日的总股本424,320,000股为基数，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。

30、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%	25,430,827.85	34,004,924.46
四川嘉联	49%	7,435,300.65	12,253,364.95
青岛雅园	40%	3,767,507.14	3,335,063.49
北京安信行	40%	7,251,618.62	14,643,696.44
合计		43,885,254.26	64,237,049.34

期末少数股东权益比期初减少了20,351,795.08元，下降了31.68%，主要是因为并购公司山东世联、四川嘉联、北京安信行本报告期内实施了利润分配而减少。

31、营业收入、营业成本

(1) 营业收入、营业成本

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	1,413,776,346.34	1,069,806,838.22
其他业务收入	2,727,845.66	2,249,006.54
营业成本	979,529,953.16	732,012,356.77

(2) 主营业务（分行业）

单位：元

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产中介服务业	1,413,776,346.34	978,183,733.42	1,069,806,838.22	731,288,304.47
合计	1,413,776,346.34	978,183,733.42	1,069,806,838.22	731,288,304.47

(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	951,473,427.63	676,834,291.04	777,201,617.43	539,395,797.22
顾问策划业务	239,372,175.93	147,511,001.82	205,050,847.12	130,327,587.30
资产服务业务	133,939,153.42	110,594,743.48	45,508,763.97	37,493,867.65
金融服务业务	81,307,478.40	31,003,496.99	34,077,311.54	14,539,366.87
经纪业务	7,684,110.96	12,240,200.09	7,968,298.16	9,531,685.43
合计	1,413,776,346.34	978,183,733.42	1,069,806,838.22	731,288,304.47

(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	527,703,601.56	323,923,977.88	395,796,539.69	264,431,100.78
华东区域	309,564,925.43	223,366,035.22	253,247,345.36	173,240,439.42
华北区域	309,981,355.49	243,986,647.27	186,945,294.95	142,183,448.22
华中及西南区域	142,935,218.08	111,459,663.47	141,423,799.73	96,578,830.14
山东区域	123,591,245.78	75,447,409.58	92,393,858.49	54,854,485.91
合计	1,413,776,346.34	978,183,733.42	1,069,806,838.22	731,288,304.47

(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
恒大地产集团有限公司	89,792,959.22	6.34%
万科企业股份有限公司	67,220,417.67	4.75%
保利房地产(集团)股份有限公司	41,302,371.11	2.92%
中信房地产股份有限公司	27,493,874.29	1.94%
金地(集团)股份有限公司	14,876,350.58	1.05%
合计	240,685,972.87	17.00%

营业收入的说明

1) 本期营业收入较上年同期增加了344,448,347.24元, 增长比例为32.13%, 主要是因为: 一方面本报告期公司代理业务、顾问业务稳步增长; 另一方面公司2013年11月份合并的北京安信行本报告期实现收入7,074.24万元。

2) 自2013年开始, 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) 主营业务成本明细

主营业务成本	本期金额	上期金额
工资	381,367,046.93	257,148,839.63
奖金	348,443,877.64	294,465,717.37
保险费	93,487,771.03	65,130,173.14
差旅费(含交通费)	30,213,763.68	20,773,554.68
工程费	19,355,723.68	13,594,275.77

物业租赁费用	17,830,658.33	20,487,360.67
广告宣传费	13,877,637.36	6,020,653.53
保洁费	12,403,199.23	2,343,678.21
咨询费	10,435,118.97	9,923,532.84
员工宿舍费	10,012,035.62	6,451,603.72
业务招待费	9,641,237.62	7,457,801.86
安保费用	5,386,762.93	123,460.00
通讯费	4,535,342.55	4,173,971.21
调研费	3,476,318.29	2,683,890.81
办公用品费	2,850,688.09	1,593,375.27
劳保费	2,805,856.38	991,371.47
工作餐费	2,415,304.31	1,424,825.11
会务费	1,900,327.49	1,973,634.48
福利费	1,806,614.06	2,687,853.08
其他物业管理费用	1,500,543.79	1,093,727.24
电信网络费	1,061,280.95	927,581.92
培训费	748,745.63	898,664.76
折旧费	572,427.88	521,174.92
诉讼费	288,444.00	0.00
技术协作费	270,283.60	2,932,343.44
工会经费	258,233.29	8,671.21
利息	257,736.11	4,482,005.24
运杂费	232,169.60	179,080.29
税费	99,044.53	119,902.56
出版印刷费	94,467.60	239,543.25
装修费摊销	72,250.19	68,402.63
其他	482,822.06	367,634.16
合计	978,183,733.42	731,288,304.47

本期主营业务成本比上期增加246,895,428.95元，增长了33.76%，主要是本期公司代理销售规模和公司经营业绩的增长而引起的人力成本增加所致。

32、提取保险合同准备金净额

项目	本期金额	上期金额
未到期责任准备金	-139,034.72	-1,076,380.66
担保赔偿准备金		176,744.17

合计	-139,034.72	-899,636.49
----	-------------	-------------

本报告期冲回的保险合同准备金净额较上年同期减少760,601.77元，下降了84.55%，主要是因为公司金融服务的业务结构调整，自2013年下半年开始暂停了融资性担保业务，随着担保费收入及担保责任余额的逐步减少，按公司会计政策规定，需逐步冲回前期已经计提的担保赔偿准备金和未到期责任准备金，本期冲回的金额较上年同期减少。

33、营业税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	68,213,149.33	52,549,923.16	营业收入的 5%
城市维护建设税	4,927,925.26	3,790,598.68	流转税额的 7%
教育费附加	2,809,704.64	2,360,106.17	流转税额的 3%/5%
堤围费等	359,695.96	308,479.73	营业收入
其他	1,388,968.98	646,025.50	
合计	77,699,444.17	59,655,133.24	--

营业税金及附加的说明

本期营业税金及附加比上期增加18,044,310.93元，增长30.25%，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。

34、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
工资	41,893,340.20	36,129,112.87
奖金	13,351,875.91	11,967,398.06
物业租赁费用	12,434,185.05	7,736,913.93
保险费	10,137,335.05	7,462,724.66
折旧费	10,115,660.88	9,058,485.36
福利费	5,140,889.01	4,603,690.99
办公用品费	4,248,903.14	2,744,050.56
运杂费	4,124,639.70	3,780,054.59
装修费摊销	3,722,933.64	3,306,137.88
电信网络费	3,456,704.62	3,250,472.87
咨询费	3,295,039.53	947,470.10
差旅费(含交通费)	2,809,209.32	2,148,428.24
招聘费	2,608,027.05	1,748,576.81
调研费	1,982,479.21	3,606,743.50
业务招待费	1,738,697.52	1,352,394.94
税费	1,427,697.25	1,120,893.40
会务费	1,393,982.80	1,110,681.02
劳保费	1,227,928.24	931,806.47

人事费	1,093,566.82	809,697.96
技术协作费	920,241.03	227,400.00
工作餐费	918,338.43	254,005.57
培训费	698,031.94	1,732,071.35
办公杂费	676,702.60	104,794.96
工会经费	637,286.82	372,813.91
通讯费	572,962.82	613,592.24
广告宣传费	507,896.75	3,675,229.05
软件摊销	495,355.40	291,345.06
员工宿舍费	324,403.68	387,703.06
出版印刷费	271,153.90	993,978.28
其他	333,205.82	185,525.86
合计	132,558,674.13	112,654,193.55

35、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	210,588.73	20,588.88
加：利息收入	-6,376,677.30	-5,876,225.49
加：汇兑损失	392.14	1,979.41
加：其他支出	979,960.87	621,025.43
合计	-5,185,735.56	-5,232,631.77

36、投资收益

(1) 投资收益明细情况

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	1,957,686.76	1,468,681.57
合计	1,957,686.76	1,468,681.57

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

单位：元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
中城联盟	1,957,686.76	1,405,238.94	中城联盟本期分配的现金红利增加
山川壹号		63,442.63	子公司山川投资上年度已回收此投资
合计	1,957,686.76	1,468,681.57	--

(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
-------	-------	-------	--------------

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

本集团的投资收益汇回不存在重大限制。

37、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	8,785,217.67	8,927,634.22
十四、其他	8,869,285.48	4,435,782.98
合计	17,654,503.15	13,363,417.20

38、营业外收入

(1) 营业外收入情况

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	86,362.62	91,204.32	86,362.62
其中：固定资产处置利得	86,362.62	91,204.32	86,362.62
政府补助	630,963.09	723,731.00	630,963.09
罚没利得	79,213.37	56,493.52	79,213.37
无法支付经批准转作营业外收入的应付款项	609,947.75	15,799.00	609,947.75
取得违约金	392,471.24	207,500.00	392,471.24
其他	259,994.17	170,163.04	259,994.17
合计	2,058,952.24	1,264,890.88	2,058,952.24

营业外收入说明

本期营业外收入比上期增加794,061.36元，增长62.78%，主要是因为本期无法支付的应付款项转作营业外收入的金额以及收到的违约金增加。

(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
武汉东西湖东山办事处企业发展金	250,436.00	222,031.00	与收益相关	是
徐州鼓楼区财政局企业扶持资金	182,500.00		与收益相关	是
厦门市思明区财政局纳税大户的奖励	60,000.00	30,000.00	与收益相关	是
长沙芙蓉区政府规模效益台阶奖	50,000.00		与收益相关	是
青岛智慧城区建设专项资金	50,000.00		与收益相关	是
惠州市劳动就业服务管理中心补贴	18,000.00		与收益相关	是
惠州市仲恺高新区管委会返还税费	10,027.09		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
重庆市渝中区财政局企业扶持资金		268,700.00	与收益相关	是
天津市河西区招商引资奖励		100,000.00	与收益相关	是
青岛市市南区政府奖励		100,000.00	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
合计	630,963.09	723,731.00	--	--

39、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	212,349.55	185,468.88	212,349.55
其中：固定资产处置损失	212,349.55	185,468.88	212,349.55
对外捐赠	162,500.00	210,000.00	162,500.00
赔偿支出	216,658.40		216,658.40
罚款支出	68,759.84	209,086.24	68,759.84
违约金支出	1,000,000.00		1,000,000.00
其他	13,566.55	549.85	13,566.55
合计	1,673,834.34	605,104.97	1,673,834.34

营业外支出说明

本期营业外支出金额比上期增加了1,068,729.37元，增长比例为176.62%，主要是因为本报告期公司支付恒大地产集团有限公司违约金100万元。

40、所得税费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	7,543,235.51	-7,789,449.58
递延所得税调整	55,540,404.13	51,726,856.57
合计	63,083,639.64	43,937,406.99

41、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

项目	序号及计算过程	本期金额	上期金额
归属于母公司股东的净利润	1	140,775,978.97	104,362,910.69
归属于母公司的非经常性损益	2	2,284,029.28	6,147,268.87
归属于母公司股东、扣除非经常性损益后的净利润	3=1-2	138,491,949.69	98,215,641.82
年初股份总数	4	424,320,000.00	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	339,456,000.00	437,376,000.00
发行新股或债转股等增加股份数（II）	6		
增加股份（II）下一月份起至年末的累计月数	7		
因回购等减少股份数	8		
减少股份下一月份起至年末的累计月数	9		
缩股减少股份数	10		
报告期月份数	11	6	6
发行在外的普通股加权平均数	$12=4+5+6\times 7\div 11-8\times 9\div 11$	763,776,000.00	763,776,000.00

	11-10		
基本每股收益（I）	$13=1 \div 12$	0.18	0.14
基本每股收益（II）	$14=3 \div 12$	0.18	0.13
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		
稀释每股收益（I）	$19=[1+(15-16) \times (1-17)] \div (12+18)$	0.18	0.14
稀释每股收益（II）	$19=[3+(15-16) \times (1-17)] \div (12+18)$	0.18	0.13

42、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	4,468.60	
小计	4,468.60	
合计	4,468.60	

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。

43、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
贷款回款	125,132,585.71
代收云贷壹号基金款	48,200,000.00
物业公司收到代收代付款	47,423,447.82
代收代付赎楼款	24,488,104.60
经纪业务代收	17,110,008.51
收到返还的保证金押金	14,143,383.80
代收房联宝团购款	9,548,282.51
代收客户款项	7,027,048.59
利息收入	6,376,677.30

收取租金	2,271,871.60
收到的个税手续费等	1,797,023.23
政府补贴收入	630,963.09
往来款及其他	7,898,844.33
合计	312,048,241.09

收到的其他与经营活动有关的现金说明

本期收到的其他与经营活动有关的现金主要包括：

- 1) 贷款回款收到12,513.26万元；
- 2) 代收云贷壹号基金款4,820.00万元；
- 3) 物业公司收到代收代付款4,742.34万元，主要是代收水电费；
- 4) 代收代付赎楼款2,448.81万元。

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	金额
贷款放款	588,677,647.80
支付代收云贷壹号基金	48,200,000.00
支付物业代收款	46,638,738.70
差旅费(含交通费)	33,022,973.00
支付合作意向金/诚意金	32,341,736.00
物业租赁费用	30,264,843.38
物业管理及工程费	24,835,722.21
广告宣传费	14,385,534.11
经纪业务代收	14,107,114.86
咨询费	13,730,158.50
保洁费	13,110,269.18
业务招待费	11,379,935.14
员工宿舍费	10,336,439.30
各类办公费	8,098,151.90
技术协作费	7,659,655.02
调研费	5,458,797.50
通讯费	5,108,305.37
电信网络费	4,517,985.57
运杂费	4,356,809.30
劳保费	4,033,784.62
返还代收款	3,609,213.59
工作餐费	3,333,642.74
会务费	3,294,310.29
支付的押金保证金	2,655,730.84

招聘费	2,628,657.05
担保业务代收代付赎楼款	1,800,000.00
税费	1,526,741.78
罚款、赔偿、捐赠支出	1,447,918.24
培训费	1,446,777.57
人事费	1,108,370.35
出版印刷费	365,621.50
利息	257,736.11
往来款及其他费用	29,642,234.81
合计	973,381,556.33

支付的其他与经营活动有关的现金说明

本期支付的其他与经营活动有关的现金主要包括：

- 1) 贷款放款支付58,867.76万元；
- 2) 支付代收云贷壹号基金款4,820.00万元；
- 3) 物业公司支付的代收代付款4,663.87万元；
- 4) 支付新业务合作意向金2,000.00万元和代理项目合作诚意金1,234.17万元。

(3) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	金额
发放股利支付给证券结算中心的手续费	379,060.37
世联云贷壹号基金融资手续费	350,000.00
银行短期借款手续费	1,120.00
合计	730,180.37

支付的其他与筹资活动有关的现金说明

44、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	153,645,552.69	118,694,072.75
加：资产减值准备	17,654,503.15	13,363,417.20
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	11,915,559.86	10,003,146.10
无形资产摊销	524,087.48	288,675.06
长期待摊费用摊销	3,578,107.57	3,350,038.02
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）	125,986.93	94,264.56
财务费用（收益以“-”号填列）	1,198,505.21	4,686,024.82
投资损失（收益以“-”号填列）	-1,957,686.76	-1,468,681.57

递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	56,203,709.29	54,471,187.21
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-550,784,089.24	124,065,599.67
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-139,116,996.70	-159,479,858.25
经营活动产生的现金流量净额	-447,012,760.52	168,067,885.57
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	594,004,993.67	796,812,116.24
减：现金的期初余额	955,316,658.83	1,010,501,212.71
现金及现金等价物净增加额	-361,311,665.16	-213,689,096.47

（2）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	594,004,993.67	955,316,658.83
其中：库存现金	52,958.75	101,071.62
可随时用于支付的银行存款	593,952,034.92	955,215,587.21
三、期末现金及现金等价物余额	594,004,993.67	955,316,658.83

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4,519,858.48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

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

本企业的母公司情况的说明

世联中国成立于1992年6月23日，公司注册证书编号为0364009，商业登记证号码16470396-000-06-14-A，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	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	77307546-9
广州世联	控股子公司	有限责任	广州	朱敏	房地产中介	5,000,000.00	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	58274390-3
扬州世联	控股子公司	有限责任	扬州	邢柏静	房地产中介	3,000,000.00	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	66859509-1
沈阳世联	控股子公司	有限责任	沈阳	朱敏	房地产中介	1,000,000.00	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	67098790-8
常州世联	控股子公司	有限责任	常州	邢柏静	房地产中介	3,000,000.00	100.00%	100.00%	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	24.00%	100.00%	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	99.00%	100.00%	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	99.00%	100.00%	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	99.00%	100.00%	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	99.00%	100.00%	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	99.00%	100.00%	58458340-5
无锡世联	控股子公司	有限责任	无锡	梁兴安	房地产中介	5,000,000.00	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	56108932-4
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	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	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	51.00%	51.00%	74243853-8
临沂世联怡高	控股子公司	有限责任	临沂	朱江	房地产中介	500,000.00	51.00%	51.00%	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	51.00%	51.00%	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	51.00%	51.00%	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	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	57514865-5
四川嘉联	控股子公司	有限责任	成都	刘忠	房地产中介	1,000,000.00	51.00%	51.00%	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	51.00%	51.00%	77454772-0
重庆世联行	控股子公司	有限责任	重庆	朱敏	房地产中介	2,000,000.00	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	59837585-X
武汉世联先锋	控股子公司	有限责任	武汉	王伟	房地产中介	1,000,000.00	100.00%	100.00%	59107574-0
世联投资	控股子公司	有限责任	深圳	周晓华	金融服务	16,000,000.00	100.00%	100.00%	79799132-2
山川投资	控股子公司	有限责任	深圳	周晓华	金融服务	5,000,000.00	100.00%	100.00%	58409294-8
北京盛泽	控股子公司	有限责任	北京	周晓华	金融服务	1,000,000.00	100.00%	100.00%	59609226-7
上海盛泽	控股子公司	有限责任	上海	周晓华	金融服务	1,000,000.00	100.00%	100.00%	59974946-3
盛泽担保	控股子公司	有限责任	深圳	周晓华	金融服务	100,000,000.00	100.00%	100.00%	78920044-7
深圳按揭	控股子公司	有限责任	深圳	周晓华	金融服务	2,000,000.00	100.00%	100.00%	76047485-8
广州按揭	控股子公司	有限责任	广州	周晓华	金融服务	3,000,000.00	100.00%	100.00%	55235348-8
世联小贷	控股子公司	有限责任	深圳	周晓华	金融服务	300,000,000.00	100.00%	100.00%	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	60.00%	60.00%	71800476-4
苏州雅园	控股子公司	有限责任	苏州	栾凯先	资产服务	500,000.00	60.00%	60.00%	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	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	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	10,000,000.00	60.00%	60.00%	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	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	
包头世联	控股子公司	有限责任	兰州	林蔚	房地产中介	3,000,000.00	100.00%	100.00%	39916618-3
兰州世联	控股子公司	有限责任	包头	林蔚	房地产中介	3,000,000.00	100.00%	100.00%	09917946-8
唐山世联	控股子公司	有限责任	唐山	林蔚	房地产中介	1,000,000.00	100.00%	100.00%	09871018-1
世联前海资管	控股子公司	有限责任	深圳	朱敏	投资管理	10,000,000.00	100.00%	100.00%	08863114-8

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“FH”）	直接或间接持有公司 5% 以上股份的自然人之控制公司	

本企业的其他关联方情况的说明

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2013年5月28日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2013年5月29日至2014年5月28日与本公司仍存在关联关系，因此在此时间段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	531,669.75	91.97%	80,000.00	100.00%
世联评估	使用 EVS 估计系统	市场价	16,000.00	100.00%		
世联评估	支付房产评估费	市场价	5,200.00	100.00%		

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 4,218.17M ² 。	2014 年 01 月 01 日	2014 年 12 月 31 日	按照税前月租金的 3% 收取服务费	153,161.35

公司委托管理/出包情况表

单位：元

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

关联托管/承包情况说明

2010年4月26日，子公司世联行经纪与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4218.17M2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2014年12月31日。本报告期，世联行经纪共向FH收取服务费153,161.35元。

(3) 关联租赁情况

公司出租情况表

单位：元

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益定价依据	本报告期确认的租赁收益
世联行	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	65,419.34
世联行	世联评估	IT设备	2013年11月08日	2016年11月07日	市场价	29,881.87
世联行	世联评估	网络专线	2014年01月01日	2014年12月31日	市场价	79,758.14
世联行	世联评估	商标使用权	2013年04月11日	2015年04月10日	市场价	60,690.00
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	53,598.00

公司承租情况表

单位：元

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

关联租赁情况说明

本期发生的关联租赁业务的定价参照了相关的市场价格。

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	1,139.80		1,155.17	

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

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，其期末融资担保无对外担保余额。

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

2014年6月6日，协议各方已签订同意解除盛泽担保公司担保责任的确认书。

其他或有负债及其财务影响

除上述说明事项外，截至2014年6月30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2014年6月30日，本集团无重大承诺事项。

十一、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	期末金额	期初金额
房屋	75,798,712.80	51,603,530.66
合计	75,798,712.80	51,603,530.66

(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	47,735,719.05
1-2年	28,777,796.37
2-3年	19,510,998.92
3年以上	16,260,291.62
合计	112,284,805.96

十二、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
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	53,432,453.79	100.00%	1,157,504.49	2.17%	25,697,702.95	100.00%	221,981.41	0.86%
组合小计	53,432,453.79	100.00%	1,157,504.49	2.17%	25,697,702.95	100.00%	221,981.41	0.86%

合计	53,432,453.79	--	1,157,504.49	--	25,697,702.95	--	221,981.41	--
----	---------------	----	--------------	----	---------------	----	------------	----

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	44,490,246.88			23,916,288.81		
6-12个月	7,625,787.94	10.00%	762,578.79	1,562,214.14	10.00%	156,221.41
1年以内小计	52,116,034.82		762,578.79	25,478,502.95		156,221.41
1至2年	1,316,418.97	30.00%	394,925.70	219,200.00	30.00%	65,760.00
合计	53,432,453.79	--	1,157,504.49	25,697,702.95	--	221,981.41

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) 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
深圳市中洲宝城置业有限公司	客户	7,340,049.76	6个月以内	13.74%
深圳市将军帽房地产开发有限公司	客户	3,868,831.44	6个月以内	7.24%
深圳市厦村房地产开发有限公司	客户	3,092,238.59	6个月以内	5.79%
正兴隆房地产（深圳）有限公司	客户	2,840,552.70	6个月以内	5.32%
深圳市祥盛房地产开发有限公司	客户	2,207,776.10	6个月以内	4.13%
合计	--	19,349,448.59	--	36.22%

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								
个别认定不存在减值的其他应收款	558,494,488.78	99.98%			363,453,356.55	99.97%		
个别认定存在减值的其他应收款	99,466.75	0.02%	99,466.75	100.00%	99,466.75	0.03%	99,466.75	100.00%
组合小计	558,593,955.53	100.00%	99,466.75	0.02%	363,552,823.30	100.00%	99,466.75	0.03%
合计	558,593,955.53	--	99,466.75	--	363,552,823.30	--	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	558,494,488.78	
个别认定发生减值的其他应收款	99,466.75	99,466.75
合计	558,593,955.53	99,466.75

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

(2) 金额较大的其他应收款的性质或内容

其他应收款期末余额中，金额较大的有（1）应收子公司往来款52,204.23万；（2）应收北京家捷送电子商务有限公司合作意向金2,000万元；（3）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) 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
世联小贷	子公司	311,106,300.00	6个月以内	55.69%
世联资管	子公司	43,750,000.00	6个月以内	7.83%
世联投资	子公司	31,500,000.00	6个月以内	5.64%
山川投资	子公司	27,340,000.00	6个月以内	4.89%
北京家捷送电子商务有限公司	业务合作	20,000,000.00	6个月以内	3.58%
合计	--	433,696,300.00	--	77.63%

(4) 其他应收关联方账款情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例
世联小贷	子公司	311,106,300.00	55.69%
世联资管	子公司	43,750,000.00	7.83%
世联投资	子公司	31,500,000.00	5.64%
山川投资	子公司	27,340,000.00	4.89%
武汉世联	子公司	17,464,722.17	3.13%
长沙世联	子公司	14,099,255.34	2.52%
大连世联	子公司	14,006,995.12	2.51%
合肥世联	子公司	8,294,449.50	1.48%
世联先锋	子公司	6,800,508.00	1.22%
佛山世联	子公司	6,663,593.46	1.19%
西安世联	子公司	5,388,245.70	0.96%
天津世联	子公司	5,030,944.47	0.90%
惠州世联	子公司	3,763,807.09	0.67%
重庆世联行	子公司	3,737,624.60	0.67%
沈阳世联	子公司	3,714,862.72	0.67%
苏州世联行	子公司	3,680,000.00	0.66%
成都世联	子公司	3,598,663.33	0.64%
苏州世联	子公司	3,581,301.50	0.64%
长春世联	子公司	3,204,012.00	0.57%
南京世联	子公司	1,723,511.44	0.31%
杭州世联卓群	子公司	1,107,919.60	0.20%
南宁世联	子公司	770,456.41	0.14%
常州世联	子公司	656,912.33	0.12%
南通世联	子公司	461,778.39	0.08%
太原世联	子公司	320,006.00	0.06%
无锡世联	子公司	117,065.41	0.02%
天津世联行	子公司	100,000.00	0.02%
杭州世联	子公司	50,003.00	0.01%
青岛世联怡高	子公司	9,353.22	0.00%
合计	--	522,042,290.80	93.44%

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	100.00%	100.00%				12,626,349.63
上海世联	成本法	0.00	0.00		0.00	100.00%	100.00%				9,432,989.61
天津世联	成本法	1,066,200.03	1,066,200.03		1,066,200.03	100.00%	100.00%				22,031,131.40
东莞世联	成本法	3,021,913.58	3,021,913.58		3,021,913.58	100.00%	100.00%				21,316,298.33
惠州世联	成本法	4,532,617.63	4,532,617.63		4,532,617.63	100.00%	100.00%				13,091,260.42
广州世联	成本法	3,758,405.00	0.00	3,758,405.00	3,758,405.00	100.00%	100.00%				8,552,801.96
世联行经纪	成本法	27,908,465.95	27,908,465.95		27,908,465.95	100.00%	100.00%		19,547,701.39		
大连世联	成本法	1,000,000.00	1,000,000.00		1,000,000.00	100.00%	100.00%				1,802,739.84
珠海世联	成本法	1,121,549.83	1,121,549.83		1,121,549.83	100.00%	100.00%				19,648,451.90
杭州世联	成本法	3,000,000.00	3,000,000.00		3,000,000.00	100.00%	100.00%				
厦门世联	成本法	3,000,000.00	3,000,000.00		3,000,000.00	100.00%	100.00%				16,385,041.17
世联先锋	成本法	10,000,000.00	10,000,000.00		10,000,000.00	100.00%	100.00%				22,718,384.82
长沙世联	成本法	1,000,000.00	1,000,000.00		1,000,000.00	100.00%	100.00%				10,162,909.18
沈阳世联	成本法	1,000,000.00	1,000,000.00		1,000,000.00	100.00%	100.00%				
成都世联	成本法	1,000,000.00	1,000,000.00		1,000,000.00	100.00%	100.00%				
苏州世联	成本法	1,000,000.00	1,000,000.00		1,000,000.00	100.00%	100.00%				
西安世联	成本法	990,000.00	990,000.00		990,000.00	24.00%	100.00%	本公司之全资子公司世联先锋持有其 76% 股权			6,335,008.11
青岛世联	成本法	990,000.00	990,000.00		990,000.00	99.00%	100.00%	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	99.00%	100.00%	本公司之全资子公司世联先锋持有其 1% 股权			12,909,437.68

常州世联	成本法	3,000,000.00	3,000,000.00		3,000,000.00	100.00%	100.00%				2,943,143.22
合肥世联	成本法	990,000.00	990,000.00		990,000.00	99.00%	100.00%	本公司之全资子公司世联先锋持有其 1% 股权			14,303,463.58
三亚世联	成本法	990,000.00	990,000.00		990,000.00	99.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%				3,955,494.67
福州世联	成本法	5,000,000.00	5,000,000.00		5,000,000.00	100.00%	100.00%				6,005,780.47
佛山世联	成本法	5,000,000.00	5,000,000.00		5,000,000.00	100.00%	100.00%				12,009,603.28
南京世联	成本法	5,000,000.00	5,000,000.00		5,000,000.00	100.00%	100.00%				4,587,369.92
南昌世联	成本法	5,000,000.00	5,000,000.00		5,000,000.00	100.00%	100.00%				16,006,794.03
长春世联	成本法	1,000,000.00	1,000,000.00		1,000,000.00	100.00%	100.00%				
山东世联	成本法	44,590,000.00	44,590,000.00		44,590,000.00	51.00%	51.00%				19,586,591.52
南通世联	成本法	1,000,000.00	1,000,000.00		1,000,000.00	100.00%	100.00%				
昆明世联	成本法	5,000,000.00	5,000,000.00		5,000,000.00	100.00%	100.00%				4,468,820.59
宁波世联	成本法	5,000,000.00	5,000,000.00		5,000,000.00	100.00%	100.00%				3,323,285.26
南宁世联	成本法	5,000,000.00	5,000,000.00		5,000,000.00	100.00%	100.00%				5,798,348.98
苏州世联行	成本法	1,000,000.00	1,000,000.00		1,000,000.00	100.00%	100.00%				
南京世联行	成本法	5,000,000.00	5,000,000.00		5,000,000.00	100.00%	100.00%				
天津世联行	成本法	1,000,000.00	1,000,000.00		1,000,000.00	100.00%	100.00%				
四川嘉联	成本法	29,908,287.07	29,908,287.07		29,908,287.07	51.00%	51.00%				5,994,251.15
重庆世联行	成本法	30,250,000.00	30,250,000.00		30,250,000.00	100.00%	100.00%				540,984.60
郑州世联	成本法	5,000,000.00	5,000,000.00		5,000,000.00	100.00%	100.00%				
漳州世联	成本法	3,000,000.00	3,000,000.00		3,000,000.00	100.00%	100.00%				1,000,925.39
徐州世联	成本法	5,000,000.00	5,000,000.00		5,000,000.00	100.00%	100.00%				73,903.94
杭州世联卓群	成本法	3,000,000.00	3,000,000.00		3,000,000.00	100.00%	100.00%				

合肥世联先锋	成本法	3,000,000.00	3,000,000.00		3,000,000.00	100.00%	100.00%				12,819,523.11
北京世联兴业	成本法	1,000,000.00	1,000,000.00		1,000,000.00	100.00%	100.00%				
贵阳世联	成本法	3,000,000.00	3,000,000.00		3,000,000.00	100.00%	100.00%				1,187,270.47
武汉世联先锋	成本法	1,000,000.00	1,000,000.00		1,000,000.00	100.00%	100.00%				11,314,459.21
世联投资	成本法	23,485,100.00	23,485,100.00		23,485,100.00	100.00%	100.00%				
盛泽担保	成本法	159,278,800.00	159,278,800.00		159,278,800.00	100.00%	100.00%				
世联小贷	成本法	314,211,600.00	28,711,600.00	285,500,000.00	314,211,600.00	100.00%	100.00%				
青岛雅园	成本法	21,000,000.00	21,000,000.00		21,000,000.00	60.00%	60.00%				
惠州世联先锋	成本法	1,000,000.00	1,000,000.00		1,000,000.00	100.00%	100.00%				358,248.19
世联资管	成本法	20,000,000.00	20,000,000.00		20,000,000.00	100.00%	100.00%				
太原世联	成本法	3,000,000.00	3,000,000.00		3,000,000.00	100.00%	100.00%				662,735.29
石家庄世联	成本法	1,000,000.00	1,000,000.00		1,000,000.00	100.00%	100.00%				
固安世联	成本法	1,000,000.00	1,000,000.00		1,000,000.00	100.00%	100.00%				
廊坊世联	成本法	1,000,000.00	1,000,000.00		1,000,000.00	100.00%	100.00%				
海南世联	成本法	5,000,000.00	5,000,000.00		5,000,000.00	100.00%	100.00%				
香港世联	成本法	486,672.00	486,672.00		486,672.00	100.00%	100.00%				
中城联盟	成本法	55,630,000.00	55,630,000.00		55,630,000.00	3.056%	3.056%				1,957,686.76
合计	--	870,465,578.31	581,207,173.31	289,258,405.00	870,465,578.31	--	--	--		19,547,701.39	305,911,487.68

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289,258,405.00元,主要原因是:

- (1) 本报告期,本公司收购子公司盛泽担保和世联投资所持有世联小贷42%和29%的股权,收购价分别为2,100万元和1,450万元;在收购完成后,本公司又向世联小贷增资2.5亿元;
- (2) 本报告期对广州世联增资3,758,405.00元。

4、营业收入和营业成本

(1) 营业收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	212,058,716.15	183,820,665.20
其他业务收入	6,472,248.12	5,877,821.82
合计	218,530,964.27	189,698,487.02
营业成本	139,530,027.15	124,492,414.70

(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	160,104,879.76	97,606,987.62	141,749,160.18	91,304,535.05
顾问策划业务	51,953,836.39	38,181,974.09	42,071,505.02	29,936,157.93
合计	212,058,716.15	135,788,961.71	183,820,665.20	121,240,692.98

(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
恒大地产集团有限公司	15,043,336.74	6.88%
深圳市中洲宝城置业有限公司	10,580,528.28	4.84%
万科企业股份有限公司	10,176,677.29	4.66%
深圳市永晋盈投资有限公司	8,860,505.48	4.05%
中信房地产股份有限公司	8,139,456.46	3.72%
合计	52,800,504.25	24.15%

营业收入的说明

本期营业收入比上期增加15.20%，主要原因是代理业务收入同比增长12.95%、顾问业务收入同比增长23.49%。

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	305,911,487.68	196,962,441.80
处置长期股权投资产生的投资收益		-105,446.29
合计	305,911,487.68	196,856,995.51

(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
世联先锋	22,718,384.82		
天津世联	22,031,131.40	10,926,805.16	
东莞世联	21,316,298.33	15,478,662.08	
珠海世联	19,648,451.90	18,685,960.57	
山东世联	19,586,591.52		
厦门世联	16,385,041.17	11,000,615.72	
南昌世联	16,006,794.03	6,528,653.73	
合肥世联	14,303,463.58	25,009,541.29	
惠州世联	13,091,260.42	5,660,513.94	
武汉世联	12,909,437.68	6,403,741.06	
合肥世联先锋	12,819,523.11		
北京世联	12,626,349.63	6,226,106.68	
佛山世联	12,009,603.28	8,031,285.26	
武汉世联先锋	11,314,459.21	6,482,793.40	
长沙世联	10,162,909.18	10,482,450.70	

上海世联	9,432,989.61	630,363.96	
广州世联	8,552,801.96	6,463,938.07	
西安世联	6,335,008.11	16,340,432.03	
福州世联	6,005,780.47	3,975,504.87	
四川嘉联	5,994,251.15	2,166,633.91	
南宁世联	5,798,348.98		
南京世联	4,587,369.92	3,391,914.35	
昆明世联	4,468,820.59	946,798.87	
无锡世联	3,955,494.67	3,299,656.68	
宁波世联	3,323,285.26		
常州世联	2,943,143.22	470,708.68	
中城联盟	1,957,686.76	1,405,238.94	
大连世联	1,802,739.84	560,514.06	
贵阳世联	1,187,270.47		
漳州世联	1,000,925.39	175,101.55	
太原世联	662,735.29		
重庆世联行	540,984.60		
惠州世联先锋	358,248.19		
徐州世联	73,903.94		
盛泽担保		15,508,292.09	
世联小贷		7,749,080.34	
世联投资		2,528,119.36	
沈阳世联		433,014.45	
合计	305,911,487.68	196,962,441.80	--

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	321,530,337.10	207,153,991.75
加：资产减值准备	935,523.08	1,512,738.64
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	5,523,347.05	4,869,040.04
无形资产摊销	524,087.48	288,675.06
长期待摊费用摊销	1,413,176.56	688,865.06
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）	73,223.83	1,785.00
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		0.00
财务费用（收益以“-”号填列）	590,769.10	204,019.58
投资损失（收益以“-”号填列）	-305,911,487.68	-196,856,995.51

递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	22,018,389.47	20,407,819.68
存货的减少（增加以“-”号填列）		0.00
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-272,255,191.32	-19,820,874.93
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-41,211,807.21	-68,139,859.68
经营活动产生的现金流量净额	-266,769,632.54	-49,690,795.31
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	348,977,253.64	572,783,920.14
减：现金的期初余额	512,597,528.14	583,167,307.16
现金及现金等价物净增加额	-163,620,274.50	-10,383,387.02

十三、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）	-125,986.93	
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）	630,963.09	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	2,220,348.05	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-119,858.26	
减：所得税影响额	38,785.30	
少数股东权益影响额（税后）	282,651.37	
合计	2,284,029.28	--

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	7.98%	0.18	0.18
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	7.85%	0.18	0.18

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。

(1) 资产负债表项目的变动情况及说明

项目	期末金额 (万元)	期初金额 (万元)	变动幅度	主要变动说明

应收票据	1,029.38	160.00	543.36%	主要是因为本报告期公司业务结算收到的票据增加。
其他应收款	11,572.78	16,373.17	-29.32%	主要原因是： 1)前期支付上海中城未来投资有限公司的投资款5,000.00万元，本报告期转入其他非流动资产列报； 2)垫付的赎楼款期末比期初减少2,610.77万元； 3)本报告期支付北京家捷送电子商务有限公司新业务合作意向金2,000.00万元； 4)本报告期支付南京世茂房地产开发有限公司代理项目合作诚意金1,234.17万元。
贷款	69,289.90	22,131.71	213.08%	主要是因为本报告期子公司世联小贷的家圆云贷业务增长，其发放的贷款增加。
投资性房地产	7,579.87	5,160.35	46.89%	主要是因为本报告期公司将位于成都汇日央扩国际广场的办公楼由公司自用转为对外出租，由固定资产转入导致增加。
无形资产	96.89	73.93	31.06%	主要是因为本报告期公司新购买微软软件75.37万元。
递延所得税资产	6,470.42	12,090.79	-46.48%	主要是因为本报告期完成了2013年度所得税汇算清缴工作，根据规定转回或冲销而减少。
其他非流动资产	5,000.00	-		增加的金额是前期支付上海中城未来投资有限公司的投资款5,000.00万元，本报告期由其他应收账款转入到其他非流动资产列报。
短期借款	10,500.00	100.00	10400.00%	主要是因为本报告期公司向银行的借款增加。
应付账款	1,922.99	2,814.39	-31.67%	主要是因为期初的应付款在本报告期内陆续支付。
预收款项	6,190.54	3,489.19	77.42%	主要是因为本报告期公司预收客户的代理费增加。
应交税费	7,914.11	17,790.94	-55.52%	主要是因为本报告期完成了2013年度所得税汇算清缴工作而减少。
应付利息	23.61	-		增加的金额是本报告期子公司世联小贷对世联云贷壹号的借款按期计提的利息。
应付股利	2,532.65	-		增加的金额是本报告期公司实施《2013年度利润分配预案》，已经宣告但暂未发放的现金股利。
其他应付款	11,512.82	5,614.29	105.06%	增加的金额主要是本报告期子公司世联小贷向世联云贷壹号借款5,000.00万元。
未到期责任准备金	-	13.90	-100.00%	主要是因为公司对金融服务的业务结构进行了调整，本报告期没有融资性担保费收入，原计提的准备金按公司会计政策的规定冲回。
股本	76,377.60	42,432.00	80.00%	主要是因为公司实施《2013年度利润分配预案》而增加。
资本公积	38,845.54	55,818.34	-30.41%	主要是因为公司实施《2013年度利润分配预案》而减少。
外币报表折算差额	0.55	0.11	400.00%	主要是因为本报告期内美元兑人民币汇率上涨，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

				折算差异增加。
少数股东权益	4,388.53	6,423.70	-31.68%	主要是因为并购公司山东世联、四川嘉联、北京安信行本报告期内实施了利润分配而减少。

(2) 利润表项目的变动情况及说明

项目	本期金额 (万元)	上期金额 (万元)	变动幅度	主要变动说明
营业收入	141,650.42	107,205.58	32.13%	主要是因为本报告期公司代理业务、顾问业务稳步增长；公司2013年11月份合并的北京安信行本报告期实现收入7,074.24万元。
营业成本	97,953.00	73,201.24	33.81%	主要是因为本报告期的经营规模较上年同期扩大，相应的投入增加，其中主要是人力成本增加。
提取保险合同准备金净额	-13.90	-89.96	-84.55%	主要因为公司对金融服务的业务结构进行了调整，随着担保费收入及担保责任余额的逐步减少，按公司会计政策规定，需逐步冲回前期已经计提的担保赔偿准备金和未到期责任准备金，本期冲回的金额较上年同期减少。
营业税金及附加	7,769.94	5,965.51	30.25%	主要是因为本报告期营业收入增长，依法计提的税金相应增加。
投资收益	195.77	146.87	33.29%	主要是因为本报告期收到中城联盟分配的现金红利增加。
资产减值损失	1,765.45	1,336.34	32.11%	主要是因为本报告期发放的小额贷款增加，按照公司会计政策计提的贷款损失准备相应增加。
营业外收入	205.90	126.49	62.78%	主要是因为本报告期无法支付经批准转入营业外收入的应付款项以及收到的违约金增加。
营业外支出	167.38	60.51	176.62%	主要是因为本报告期发生的违约支出增加。
所得税费用	6,308.36	4,393.74	43.58%	主要是因为本报告期利润增长，依法计提的所得税相应增加。
其他综合收益	0.45			增加的金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，上期无此项目。

(3) 现金流量表项目的变动情况及说明

项目	本期金额 (万元)	上期金额 (万元)	变动幅度	主要变动说明
销售商品、提供劳务收到的现金	134,274.00	107,380.87	25.04%	主要原因是： 1)本报告期代理业务回款比上年同期增加

				13,613.39万元; 2)2013年11月合并的北京安信行,本报告期收款6,544.25万元。
收到其他与经营活动有关的现金	31,204.82	77,382.20	-59.67%	主要原因是: 1) 本报告期公司金融服务业务发展顺利,特别是拓展家圆云贷业务并且停止了赎楼业务,造成代收的赎楼款及小额贷款业务收回的贷款合计比上年同期减少49,027.90万元; 2)上年同期有收回诚意金7,100.00万元,本报告期没有此项流入; 3)本报告期三级子公司山川投资代收世联云贷壹号基金款4,820.00万元; 4)2013年11月份合并的北京安信行本报告期代收款项2,243.09万元。
支付给职工以及为职工支付的现金	94,096.81	71,423.61	31.74%	主要是因为本报告期支付的人力成本支出增加,包括工资、奖金、社保、公积金等。
收回投资收到的现金		100.00	-100.00%	上年同期子公司山川投资收回山川一号的投资款100.00万元,本报告期没有此项流入。
取得投资收益收到的现金	195.77	259.00	-24.41%	主要原因是: 1)本报告期收到城联盟分配的现金红利增加48.90万元; 2)上年同期子公司盛泽担保收回华房数据的股利款112.13万元,本报告期没有此项流入。
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	32.36	48.53	-33.32%	上年同期公司处置一批店铺设拖和电脑而产生现金流入11.22万元,本报告期无相关流入。
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,749.54	1,154.58	51.53%	主要原因是: 1)本报告期支付深圳、广州办公楼装修款344.14万元; 2)本报告期支付业务ERP系统开发及存储扩容升级项目款268.90万元。
投资支付的现金	180.00	2,728.00	-93.40%	本报告期子公司山川投资支付设立世联云贷壹号的投资款180万元;上年同期支付中城联盟增资扩股投资款2,228万元和北京安信行并购款500万元。
取得借款收到的现金	16,500.00	100.00	16400.00%	主要原因是: 1) 本报告期公司收到的银行借款比上年同期增加11,400万元; 2)本报告期公司收到世联云贷壹号的借款5,000

				万元。
偿还债务支付的现金	1,100.00	24,050.00	-95.43%	<p>主要原因是：</p> <p>1) 本报告期归还的银行借款比上年同期减少1,550万元；</p> <p>2) 上年同期偿还万凯华信借款16,000万元，偿还山川一号借款5,000万元，归还股东及其他资金支持400万元；</p>
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	5,055.90	10,732.30	-52.89%	<p>主要原因是：</p> <p>1) 本报告期支付的现金红利比上年同期减少5,323.72万元；</p> <p>2) 本报告期支付的利息比上年同期减少352.68万元；</p>
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	3,322.14	438.43	657.74%	<p>主要原因是：</p> <p>1) 山东世联本报告期支付给少数股东的利润分配款1,881.85万元，上年同期无此项支付；</p> <p>2) 2013年11月合并的北京安信行本报告期支付给少数股东的利润分配款864.37万元。</p>
支付其他与筹资活动有关的现金	73.02	18.34	298.15%	<p>主要原因是：</p> <p>1) 本报告期支付世联云贷壹号基金融资手续费35.00万元；</p> <p>2) 本报告期支付实施权益分配产生的费用比上年同期增加19.56万元。</p>
汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.45			<p>增加的金额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，上期无此项目。</p>

第九节 备查文件目录

- 一、载有法定代表人、财务负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表。
- 二、报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露的所有公司文件的正本及公告的原稿。
- 三、载有董事长陈劲松先生签名的2014年半年度报告文件原文。
- 四、以上备查文件的备置地点：公司董事会办公室。

深圳世联行地产顾问股份有限公司

法定代表人：陈劲松

二〇一四年八月二十六日