



深圳世联行地产顾问股份有限公司

2014 年年度报告

2015 年 03 月

## 第一节 重要提示、目录和释义

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

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 2014 年 12 月 31 日的公司总股本 763,776,000 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.60 元（含税），送红股 2.4 股（含税），以资本公积金向全体股东每 10 股转增 3.6 股。

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

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



## 集，祥云战略落地的深服务之道

致世联行投资人：

从去年开始，中国经济进入“新常态”，这个常态是以增量增速下滑为主要标志的，房地产新房交易量也一样。作为目前 A 股唯一的以房地产增量交易为主的服务商，世联行的压力可想而知，但在此压力之下，2014 年我们依旧达成了既定目标，收获了成长。借此机会，我谨代表世联行董事会特别感谢您一直以来对世联行的关注、信任和支持！

房地产交易增量增速持续下滑，即说明房地产业总体由“旧常态”进入“新常态”了吗？什么叫“常态”？对于房地产行业而言，“常态”应该意味着：政策和金融环境已经稳定，行业新的游戏规则已经确立，行业上下游价值链已重新分布。“三十年为一世而道更”，显然我们尚未进入“常态”，而是“道更”，进入了变局和转型之年，或者说 2015 年的“新常态”就是变化本身，这使得 2015 年注定是行业非同凡响的一年。

各种模式远未定型，都在探讨变化，那么什么是房地产交易永恒不变的特征呢？传统的房地产估价教科书是这样总结的：

- 位置的不动性 • 标的的唯一性 • 价格的个别性形成 • 交易的长周期 • 金融属性

如果换成当下互联网的语言，我们愿意重新表述如下：

1. 非标准：指标的唯一性和价格形成个别性；
2. 地域化：指位置的不动性和客户的地域化；
3. 低频度：指单个客户买卖的次数频率几乎是所有商品中最低的；
4. 长周期：指流动性弱，交易期长；
5. 深服务：指交易背后的产权、金融、交割、物业、出租等服务。

变化正在发生，而以上就是变化的基础。也就是说，转型期表面上看是商业模式之争，实质上是解决客户痛点之争；表面上看是流量之争，实质上是为客户降低交易成本之争。开

发商和消费者在所谓单边上扬的“黄金时代”结束之后，在长周期的交易过程中，几乎到处是痛点，远远谈不上“爽点”。十万亿级交易总额的深服务因此前景广阔是不言而喻的。

世联行的战略，用一句话说，就是“在房地产交易入口上扩大份额、深化服务”。三十年为一世而道更，而“道更转型”恐怕要走三至五年，甚至更长的时间，这段时间是：

——转型之年：利用移动互联网，改造传统价值创造模式。

——布局之年：提升交易入口份额。


——投入之年：为道更为有价值的未来，高强度投入。

——创新之年：创设和运行新的服务，解决消费者的痛点。

这都需要不断迭代服务能力，不断建构系统能力，也就是加大投资的规模和力度。这是历史性的机遇，世联行有幸可以在资本市场帮助下，取得先机，继续坚持基于“服务、入口、开放、平台”展开代理、金融和资管服务。

2015 年，面向 C 端，世联行将以统一形象整合移动互联网服务入口，形成开放的“世联集”系列：

 **世联 HomeJi 集房** 涵盖国际国内世联行代理楼盘的直销平台，向公众开放。

 **世联 HomeJi 集客** 一二手联动平台，向经纪机构开放。

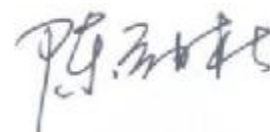
 **世联 HomeJi 集金** 金融 P2P 平台，向公众开放。

正如世联集的“小积极”形象一样。世联行的深服务之道还很稚嫩，但会积极生长，同时也不断提醒我们要适应环境的变化。

未来的日子里，我们将不辜负时代，再接再厉，不负所托！

再次感谢大家对世联行的支持！

深圳世联行地产顾问股份有限公司董事长



## 释义和目录

| 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      |
| 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              |
| 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               |
| 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              |
| 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            |
| 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            |
| 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             |
| 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            |
| 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 | 四川世联行兴业房地产顾问有限公司，世联行之控股子公司           |
| 重庆世联          | 指 | 重庆世联行房地产顾问有限公司，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               |
| 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              |
| 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            |
| 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              |
| 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              |
| 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              |
| 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            |
| 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               |
| 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            |
| 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            |
| 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            |
| 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              |

|        |   |                                 |
|--------|---|---------------------------------|
| 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    |
| 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 |
| 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   |
| 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    |
| 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        |
| 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         |
| 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         |
| 南昌世联   | 指 | 南昌世联置业有限公司，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     |
| 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       |
| 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       |
| 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       |
| 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         |
| 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         |
| 苏州居善   | 指 | 苏州居善网络技术有限公司，世联行之全资子公司          |
| 南京云掌柜  | 指 | 南京云掌柜信息技术有限公司，世联行之全资子公司         |
| 天津居善   | 指 | 天津居善电子商务有限公司，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       |
| 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         |
| 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         |
| 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       |
| 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       |
| 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         |
| 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       |
| 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      |
| 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      |
| 世联资管   | 指 | 深圳世联兴业资产管理有限公司，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         |
| 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        |
| 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  |
| 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  |

## 目录

|                            |     |
|----------------------------|-----|
| 第一节 重要提示、目录和释义 .....       | 2   |
| 第二节 公司简介 .....             | 10  |
| 第三节 会计数据和财务指标摘要 .....      | 14  |
| 第四节 董事会报告 .....            | 15  |
| 第五节 重要事项 .....             | 45  |
| 第六节 股份变动及股东情况 .....        | 59  |
| 第七节 优先股相关情况 .....          | 64  |
| 第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况..... | 65  |
| 第九节 公司治理 .....             | 71  |
| 第十节 内部控制 .....             | 77  |
| 第十一节 财务报告 .....            | 79  |
| 第十二节 备查文件目录 .....          | 186 |



## 重大风险提示

1、政府下一阶段执行的房地产政策存在不确定性，从而对市场成交的变动方向产生重大影响。世联在发展过程中经历了多次政策调控和房地产市场的波动，形成了一套行之有效的应对方法，重要的是密切关注市场变化，及时调整经营策略。

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

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

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

## 第二节 公司简介

### 一、公司信息

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

### 二、联系人和联系方式

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

### 三、信息披露及备置地点

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

## 四、注册变更情况

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

## 五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

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

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用  不适用

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

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用  不适用

## 六、回顾与展望

### （一）2010-2014 年世联行发展情况回顾

#### 1. 经营指标稳步提升，盈利结构不断优化

2009 年 8 月世联行成功在深交所上市，上市五年来，世联代理销售额和收入超过市场和开发企业增速，市场份额扩大至 4.5%、行业影响力持续提升。2014 年世联实现代理销售额 3218 亿，在淡市中保持增长，五年复合增长率为 40%。利润方面，归属于上市公司股东的净利润为 3.94 亿元，同比增长 23.9 个百分点。从营收结构看，资管、金融和电商等创新服务已占营收 19.48%，同比上升 11.6 个百分点；毛利贡献度也从 8.27% 上升至 24.55%。世联行基本面良好，顺利叠加创新服务，完善服务链条，为公司构建全方位的房地产服务平台奠定基石。

#### 2. 深化服务有序推进，增长潜力明显

2014年，世联行基于自身主营服务规模优势，积极尝试创新服务。金融产品增势明显，其中家圆云贷放贷达19.7亿，成为爆款单品，同时进一步提升了代理楼盘的成单率、叠加销售能力的作用得到体现。金融产品的多元化正有序推进，包括装修贷推向市场、积极尝试尾盘基金、P2P上线试运行。资管服务方面，新增签约项目26个，落地16个城市，实际在管全委托项目60个；成功实现创新服务的落地，包括通过统一经营管理、为公寓提供定位销售、运营的全链条服务，实现存量物业的价值最大化，并通过运作上海中城国际大厦项目，为将来的REITs服务做好了准备。

### 3. 电商平台发挥整合营销渠道优势，盘活客户资源

2014年6月份，在世联行“祥云战略”的推进下，公司整合资源打造了房地产O2M整合营销电商平台，截至2014年12月31日，顺利完成39个城市的服务布局，全国落地项目154个，营业收入6838万元。

基于2014年世联行成交客户逾35万、上门客户逾300万的强大客户资源和大数据优势，电商平台以移动互联网技术为载体，深入挖掘终端消费者的潜在需求，提供增值服务。自会员版移动端上线后，日均关注量超过15000人，截至2014年12月31日仅两个月时间，会员人数已超100万。

## （二）展望未来

### 1. 市场告别高增长，销量将在高位波动

展望未来，我们认为中国房地产市场长期需求无忧，新型城镇化将为房地产市场带来坚实的需求。根据研究机构预测，2030年中国城镇化率将达到64.3%，城镇人口将达到9.4亿人，未来十年，年均新增城镇人口的住房刚性需求、改善性需求及房屋更新需求分别为4.1亿平米、5.5亿平米和2.1亿平米，三项合计年均新增住房需求约11.7亿平米，对比2013年全国商品住宅销售面积13.06亿平米，长期潜在需求仍然空间巨大。

然而我们也看到，尽管房地产行业在2014年迎来了暖冬行情，但成交量的高位波动已是不争的事实，而2013年的成交量很可能是中国房地产市场的天花板，意味着住宅成交面积已经进入了高位平台。虽然央行宽松政策延续，进一步的降准降息有利于需求的释放，但是规模化的扩张已经走到尽头，房价快速上涨的时代已结束，中国房地产市场正式进入下半场。

### 2. 行业加速转型，发展机遇隐现

2014年白银时代的开启，意味着比拼销售额的黄金时代已终结，而此后，以传统销售型服务为主导的地产格局将被重构。相比重视规模扩张，互联网思维更强调了客户需求的重要性，在下半场，企业真正要做的是切入用户痛点、满足精细化需求从而赢得客户。借鉴美国成熟的房地产市场，除了定位住宅开发、金融服务等综合型业务的房企，投向商办物业、酒店物业、旅游中心、老年公寓、工业园区等细分领域的企业才是大多数。销售规模见顶并不代表这个行业失去了酝酿新商机的土壤，相反的是，伴随竞争加剧，束缚减少，这个行业将属于那些定位差异化、精细化，提供丰富多样产品和服务的参与者，这让我们相信未来房地产行业必然会像移动互联网一样精彩无限。

伴随着市场的转变，中国房地产服务企业的转型也在加快。借助移动互联网的发展，行业对线上线下结合的方式进行了有益的探索，同时，服务行业的并购整合进一步加速。

### 3. 世联行发展战略

在过去十年高速规模化发展的市场中，世联行凭借良好的服务口碑和高效的运营架构牢牢抓住了行业的大趋势，成功地完成了主营服务全国布局。面对下半场的机遇和挑战，世联行依托“祥云战略”，在快速变幻的市场环境和竞争格局中，赢得了良好的开局，利用平台优势为机构客户及终端置业者提供多元化的集成服务。

下一个十年，世联行将贯彻执行祥云战略，秉承客户至上的服务精神，利用公司积累的资源优势，深化用户服务，为客户创造价值。同时，叠加创新服务，打造移动互联网生态，以满足客户日益丰富的需求来形成竞争优势。

聚焦未来，世联将延续O2M商业模式，遵循移动互联网新生态下的新价值定律： $P = KN^2 \times (M1M2/R^2)$ （P：企业价值；K：价值系数；N：客户数；M：商业模式；R：客户距离）。在确立传统代理营销、顾问咨询的行业领先优势下，继续扩大交易入口份额，切入存量市场，同时，着力于新兴领域的服务布局，深化用户服务。2015年公司部署以下战略规划：

第一、扩大交易入口份额：继续强化代理服务在各区域市场份额的持续领先，完成顾问服务向咨询+实施的转型，同时通过战略合作切入存量房市场，丰富入口资源；

第二、形成金融服务的个性化、多元化：满足客户多样化的需求、丰富金融服务的品类是核心，将多样化的产品与服务推向市场。实现小额贷款规模增长的同时，全面上线 P2P 平台，积极探索资产证券化、财富管理和投资管理等多元服务；

第三、资管服务规模化发展：在已成功实现的创新服务基础上，积极开展与金融机构的合作，形成资产证券化的成熟产品；通过统一运营，进一步提升存量公寓市场的资产价值。另一方面，探索更多收益性物业的创新模式，如产业园、度假公寓；同时，通过资管服务，为企业客户提供更多的增值服务，比如行政外包、租赁交易等服务；

第四、构筑互联网新生态：基于大数据优势和移动互联技术，建立商家联盟和网上售楼处，盘活海量客户资源，围绕终端置业者的购房、装修、贷款、理财等需求，提供一站式解决方案。

第五、布局大数据时代、服务 C 端；依托世联的上门量、成交量和经纪人平台沉淀的真实海量数据，反向倒推重构产品设计，提升服务水平。同时通过挖掘数据价值，探索客户潜在需求及完善 C 端客户平台。

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

### 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

|                           | 2014 年           | 2013 年           | 本年比上年增减   | 2012 年           |
|---------------------------|------------------|------------------|-----------|------------------|
| 营业收入（元）                   | 3,308,170,629.85 | 2,563,027,901.39 | 29.07%    | 1,878,031,708.00 |
| 归属于上市公司股东的净利润（元）          | 394,344,162.95   | 318,288,144.61   | 23.90%    | 211,291,633.11   |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元） | 389,922,836.29   | 305,036,433.54   | 27.83%    | 207,662,952.78   |
| 经营活动产生的现金流量净额（元）          | -921,857,612.94  | 463,270,771.81   | -298.99%  | 225,335,309.27   |
| 基本每股收益（元/股）               | 0.52             | 0.42             | 23.81%    | 0.28             |
| 稀释每股收益（元/股）               | 0.52             | 0.42             | 23.81%    | 0.28             |
| 加权平均净资产收益率                | 21.13%           | 20.13%           | 1.00%     | 14.85%           |
|                           | 2014 年末          | 2013 年末          | 本年末比上年末增减 | 2012 年末          |
| 总资产（元）                    | 4,115,952,685.29 | 2,497,644,886.02 | 64.79%    | 2,338,101,496.76 |
| 归属于上市公司股东的净资产（元）          | 2,026,145,436.48 | 1,708,863,807.64 | 18.57%    | 1,486,744,583.03 |

#### 二、非经常性损益项目及金额

适用  不适用

单位：元

| 项目  | 2014 年金额     | 2013 年金额      | 2012 年金额     | 说明 |
|---|--------------|---------------|--------------|----|
| 非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）                   | -264,413.33  | -202,519.77   | -464,094.19  |    |
| 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） | 4,924,495.73 | 7,127,020.17  | 5,684,015.47 |    |
| 单独进行减值测试的应收款项减值准备转回                           | 1,914,721.61 | 8,612,409.34  | 348,000.00   |    |
| 除上述各项之外的其他营业外收入和支出                            | -771,298.97  | 331,527.23    | -656,762.94  |    |
| 减：所得税影响额                                      | 1,231,227.80 | 2,028,155.77  | 1,273,410.86 |    |
| 少数股东权益影响额（税后）                                 | 150,950.58   | 588,570.13    | 9,067.15     |    |
| 合计  | 4,421,326.66 | 13,251,711.07 | 3,628,680.33 | -- |

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

#### (一) 市场环境和政策分析

“三十年为一世而道更”，2014年是中国房地产史上里程碑式的一年，是房地产行业实现总体均衡的一年。

“需求见顶，水入平川”，标志着中国房地产正式开启白银时代。对比过去激流勇进的黄金时代，无论是商品房销售还是新开工面积，在2014年均出现从高增速向市场正常运行的区间回归。全年的行业表现，是过往政策不断退出、市场自发调整的结果。中国正迎来需求探顶后的均衡阶段，2013年13.1亿平方米的成交量很可能是中国房地产市场增量销售面积的天花板。当市场需求总量触顶，并不意味着行业规模会急剧衰减。一方面，反映居民财富水平的人均储蓄余额仍在快速增长中，2013年该数据为32,894元，同比增11%，依然保持双位数的增长；另一方面，购房者意愿依然谨慎乐观。回顾08年金融危机最艰难的时候，客户上门指数降至20至30的水平。而2014年即便是在一年当中最低的月份元旦、春节，客户上门指数还是在80-90左右，全年也维持在106、表现甚至要好于2011年105的水平。自发的市场调节机制将会驱使供求逐渐向均衡回归，而不像以往政策周期下的大起大落。

“新常态”下的房地产市场，即需求顶部的探明，正是2014年硬政策退出的逻辑。均衡之后，上半场“强调控、抑需求”政策逐步退场，“强市场”特征将主导中国房地产市场的下半场。回顾2014年，中国房地产市场在政策调控方面，主要是借市场调整的窗口期，一些限购、限价等行政色彩比较浓的干预措施逐步退出；2014年以后，以利率、信贷、税收等经济手段为主和中长期制度建设的调控方式将取而代之，市场化的信号更加强烈。

从原来的常态到“新常态”的过渡期内，大多数身处行业变局中的房地产开发商和服务商，必然经历风雨洗礼。即便投资和新开工量等数据仍呈正增长，对于房地产这样一个资金驱动型的行业来说，增速下滑带来的冲击依然是难以承受之重。经历2013年大丰收的从业公司，都订立了更高的目标，但市场有其内在的规律性。2014年多数房企的业绩增速与2013年相比，黯然失色。销售放缓、库存攀升，大部分房企采取了主动收缩规模、减少拿地的策略。市场的土地成本和融资成本居高难下，加上房价整体向下调整，房企的净利润率下降成为“白银时代”的新常态。依靠简单规模扩张的粗放式发展，2014年走到尽头、行业已到转折点。

认识到2014年的行业变局，公司的经营策略相应做出了调整，一方面，成功地实现代理销售额正增长（不含2014年新并购公司）；与此同时，公司基于自身服务发展的多样性，在坚持规模化发展的基础上积极转型，积极布局金融、资管、电商等创新服务，达到预期目标：

第一、代理持续执行大客户策略，在淡市中实现增长且跑赢大市，同时承载新服务落地的基础叠加，保证了云贷在全国范围内的推广、实现预期目标；电商平台产品的初期研发，使得电商服务能够在2014年下半年顺利运作起来。

第二、顾问服务方面，推进针对居住类物业销售的营销顾问和针对综合体物业的招、售、营一体化服务，实现从单纯的咨询服务向咨询+实施的链条服务转型。在完成26个地区布局的基础上，进一步优化组织结构，打破现有的公司管理边界，采取1+N模式，复合能力强规模大的机构托管了市场腹地大但团队能力弱的机构，成单率和收款率都有明显提升。

第三、金融服务方面，以家圆云贷为核心，实现了较大规模信贷产品的开发、推广及运营管理，信贷管理能力取得突破，为公司利润结构改善做出贡献，同时在资产证券化、财富管理、投资管理、P2P等方向进行了有益的尝试。

第四、资管服务方面，坚定不移的落实植入成功分公司战略，完成核心一二线城市的布局。新增签约项目26个，实际在管全委托项目60个；成功实现创新服务的落地，包括通过统一经营管理、为公寓提供定位销售到运营的全链条服务，实现存量物业的价值最大化，并通过运作上海中城国际大厦项目，开启了资产证券化模式。

第五、电商服务方面，顺利完成39个城市的业务布局，全国落地项目154个。12月底云掌柜会员版微信平台已成功累积超100万会员量，同时启动了O2M整合营销平台第三期电商商家联盟网上平台。

#### (二) 未来展望

仔细研究2014年以来出台的政策，不难看出政府稳定房地产市场的意图。一方面由于房地产投资对经济的拉动作用无

须赘言；另一方面，即使经济调结构是未来经济工作的重心，但是制造业升级换代和淘汰落后产能并不是朝夕之事。我们也关注政府提出的“一带一路”经济战略，具体落实到拉动经济的层面还有相当大的工作需完成。所以2015年房地产市场仍将在稳增长中发挥作用。

2015年房地产行业被赋予了“转型元年”的期待，重服务是未来的风口。根据马斯洛需求层次理论，国人已经从追求物质温饱的层面日益注重精神层面的享受，也意味着，对多元化服务的需求会与日俱增。2014年之前，是行业比拼销售额的时代，而此后，以传统销售型服务为主导的地产格局将被重构，以满足精细化需求的服务业会重塑行业面貌。房地产的交易规模足够大，决定了行业所涉及的上下游产业链足够长、触及的客户量足够多，也决定了服务业蓝海的广袤。

与此同时，移动互联网的飞速发展也让不少传统行业重新审视调整自己的运营模式。借助移动互联网的发展，服务行业呈现去中心化的趋势，服务内容不再是由公司自身或者特定人群所产生，而是趋向于由全体用户共同参与、共同创造的结果。叠加大数据分析的应用，客户与企业之间的距离大大压缩，增强用户与企业之间的信息交互，争夺入口、深化客户服务成为未来的制胜关键。

我们也必须看到存量房市场对扩大交易入口份额的作用。过去高速增长的新房市场进入了高位波动的阶段，新房市场主导的服务格局将向存量房倾斜。从国外的房地产市场发展历史来看，存量房市场的崛起是必然的趋势。由于住房自有率高、住房质量好以及人口在城际间流动，美国、英国、法国、澳大利亚的存量房交易量分别是新房成交的9倍、8.1倍、1.9倍、3.5倍。目前中国的商品房存量已超过1亿套，规模足够大，加上城市化人口流动的因素，未来存量房的爆发是大势所趋。

还有一个必然会发生的是房地产金融化。分两步，第一步是商业不动产的金融化，就是REITs；第二步是房地产抵押贷款的证券化。美国80年代开始的房地产商业不动产证券化，90年代开始房地产抵押贷款的证券化，这“两化”是未来房地产的重要趋势，将对行业发展产生深远影响。

因此，展望房地产下半场，移动互联网、地产金融和深化C端服务成为重要方向。在“祥云战略”的指导下，公司提出三大发展方向，即进入存量市场、扩大交易入口份额和深化用户服务：

1. 存量市场：未来代理服务空间不仅聚焦于增量市场，同时切入存量市场，把握行业发展趋势。
2. 扩大交易入口份额：代理服务是世联行为终端置业提供产品和服务的入口，其规模领先是公司所有创新服务的根基，世联行将坚定不移地推进规模化战略，保证市场份额的增长和领先。同时，在内生发力的基础上，通过战略合作和并购扩张的方式扩大入口资源。
3. 深化用户服务：世联行将基于入口平台，嵌入互联网思维，专业提供多元化服务，为终端置业提供包括金融在内的各种增值产品及服务。

## 二、主营业务分析

### 1、概述

公司最近几期经营业绩情况如下：

| 项目                | 2014年      | 2013年      | 2012年      |
|-------------------|------------|------------|------------|
| 总营业收入（万元）         | 330,817.06 | 256,302.79 | 187,803.17 |
| 营业利润（万元）          | 55,910.91  | 46,994.75  | 29,994.52  |
| 利润总额（万元）          | 56,299.79  | 47,720.36  | 30,450.84  |
| 归属于上市公司股东的净利润（万元） | 39,434.42  | 31,828.81  | 21,129.16  |
| 经营活动产生的现金流量净额（万元） | -92,185.76 | 46,327.08  | 22,533.53  |
| 营业收入增长率           | 29.07%     | 36.47%     | 13.38%     |
| 归属于上市公司股东的净利润增长率  | 23.90%     | 50.64%     | 34.31%     |
| 资产负债率             | 49.28%     | 29.01%     | 35.38%     |



公司本报告期实现营业收入330,817.06万元，同比增长29.07%，归属于上市公司股东的净利润为39,434.42万元，同比增长23.90%，主要是因为2014年公司主营业务实现的代理销售金额在全国房地产市场销售规模同比下降的形势下仍然保持上升，同比增长了1.35%，同时家圆云贷业务实现超预期的规模增长，这两方面原因确保了公司当年的收入和利润同比上升均超过20%。

本报告期公司经营活动产生的现金流量净额同比下降了298.99%，主要是因为家圆云贷产品贷款规模增长，贷款发放和回收产生的现金净流出为136,864.12万元，此项现金净流出较上年增加了127,006.98万元。

截至2014年12月31日，公司资产负债率为49.28%，较年初增长了20.27个百分点，主要是因为公司在今年开始利用银行贷款、私募基金和资产证券化等融资手段获得了开展新业务的资金，公司盈利因此而有所增厚。公司2015年的工作重点之一是实现云贷资产出表的资产证券化业务模式的突破。做到这一点，资金问题将不再是世联云贷业务规模扩张的瓶颈问题，世联也将逐渐回归到其“房地产服务提供商”的本源。

公司回顾总结前期披露的发展战略和经营计划在报告期内的进展情况

请见第四节《董事会报告》第一点《概述》。

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

适用  不适用

## 2、收入

说明

### 1、营业收入按公司战略所规划的服务集群分类

| 服务类型                | 2014年      |         | 2013年      |         | 2012年      |         |
|---------------------|------------|---------|------------|---------|------------|---------|
|                     | 金额（万元）     | 比例      | 金额（万元）     | 比例      | 金额（万元）     | 比例      |
| 云端服务                | 33,783.94  | 10.25%  | 6,985.92   | 2.73%   | 4,745.58   | 2.53%   |
| 增长率                 | 383.60%    |         | 47.21%     |         | --         |         |
| 机构客户服务集群<br>(ToB集群) | 83,680.60  | 25.40%  | 66,054.42  | 25.83%  | 55,848.50  | 29.80%  |
| 增长率                 | 26.68%     |         | 18.27%     |         | 6.83%      |         |
| 业主生活服务集群<br>(ToC集群) | 212,021.27 | 64.35%  | 182,662.13 | 71.44%  | 126,800.19 | 67.66%  |
| 增长率                 | 16.07%     |         | 44.06%     |         | 12.24%     |         |
| 合计                  | 329,485.81 | 100.00% | 255,702.47 | 100.00% | 187,394.27 | 100.00% |

云端服务目前主要是指公司的金融业务和电商业务。随着公司祥云战略的推进，金融业务发展顺利，业务收入较上年同期增长明显；电商业务是公司在2014年新开展的业务，当年已经实现了一定的收入规模，2015年世联将加大此项业务的拓展力度。

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，本报告期的增长主要来源于公司资产服务业务规模的扩大。

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，是公司为终端置业者提供产品和服务的入口，本报告期保持稳步增长。

### 2、营业收入按业务分类

| 项目 | 2014年 | 2013年 | 2012年 |
|----|-------|-------|-------|
|----|-------|-------|-------|

|        | 金额 (万元)    | 比例      | 金额 (万元)    | 比例      | 金额 (万元)    | 比例      |
|--------|------------|---------|------------|---------|------------|---------|
| 代理销售业务 | 216,627.64 | 65.48%  | 186,301.14 | 72.69%  | 130,432.12 | 69.45%  |
| 增长率    | 16.28%     |         | 42.83%     |         | 14.33%     |         |
| 顾问策划业务 | 46,680.96  | 14.11%  | 47,334.67  | 18.47%  | 41,155.62  | 21.91%  |
| 增长率    | -1.38%     |         | 15.01%     |         | -13.01%    |         |
| 资产服务业务 | 30,658.10  | 9.27%   | 13,197.60  | 5.15%   | 9,207.10   | 4.90%   |
| 增长率    | 132.30%    |         | 43.34%     |         | --         |         |
| 金融服务业务 | 26,945.45  | 8.15%   | 6,985.92   | 2.73%   | 4,745.58   | 2.53%   |
| 增长率    | 285.71%    |         | 47.21%     |         | --         |         |
| 电商业务   | 6,838.49   | 2.07%   | --         | --      | --         | --      |
| 增长率    | --         |         | --         |         | --         |         |
| 其他业务   | 3,066.43   | 0.93%   | 2,483.46   | 0.96%   | 2,262.75   | 1.21%   |
| 合计     | 330,817.06 | 100.00% | 256,302.79 | 100.00% | 187,803.17 | 100.00% |

随着2014年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11.57个百分点，资产服务、金融服务和电商业务的占比已经接近20%。具体变动情况如下：

#### (1) 代理销售业务收入

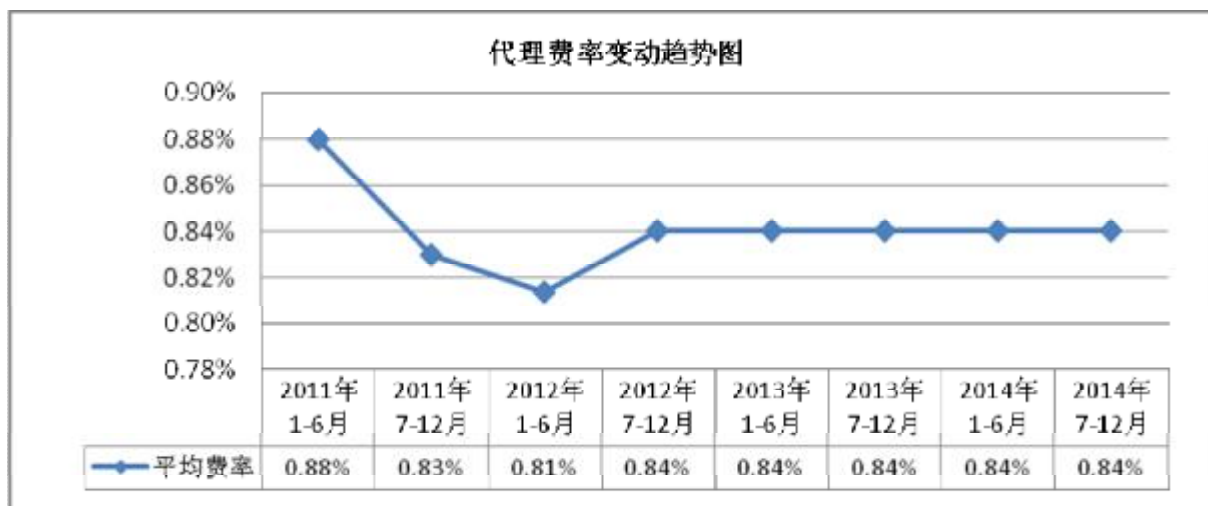
| 项目                            | 2014年      | 2013年      | 2012年      |
|-------------------------------|------------|------------|------------|
| 新增签约代理项目面积 (万m <sup>2</sup> ) | 14,720.21  | 8,525.74   | 6,215.60   |
| 增长率                           | 72.66%     | 37.17%     | 0.12%      |
| 已结算代理销售额 (亿元)                 | 2,593.83   | 2,217.28   | 1,569.14   |
| 增长率                           | 16.98%     | 41.31%     | 17.41%     |
| 已结算代理销售面积 (万m <sup>2</sup> )  | 3,024.52   | 2,504.65   | 1,732.35   |
| 增长率                           | 20.76%     | 44.58%     | 29.23%     |
| 代理销售业务收入 (万元)                 | 216,627.64 | 186,301.14 | 130,432.12 |
| 增长率                           | 16.28%     | 42.83%     | 14.33%     |
| 代理收费平均费率                      | 0.84%      | 0.84%      | 0.83%      |

注：1) 代理收费平均费率=代理销售业务收入/已结算代理销售额。

2) 新增签约代理项目面积是按代理合同中约定的实际委托面积统计的，未约定的不予统计。

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，本报告期公司新增签约代理项目面积增长明显，同比上涨了72.66%，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。



公司已实现代理销售额在各月的分布情况如下：

| 月份                     | 1月  | 2月  | 3月  | 4月  | 5月  | 6月  | 7月  | 8月  | 9月  | 10月 | 11月 | 12月 | 合计    |
|------------------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-------|
| 2014年已实现的代理<br>销售额(亿元) | 192 | 123 | 195 | 222 | 233 | 339 | 222 | 254 | 278 | 403 | 352 | 405 | 3,218 |
| 2013年已实现的代理<br>销售额(亿元) | 202 | 115 | 259 | 260 | 251 | 259 | 253 | 299 | 310 | 325 | 310 | 332 | 3,175 |
| 2012年已实现的代理<br>销售额(亿元) | 39  | 98  | 138 | 138 | 222 | 192 | 190 | 168 | 220 | 219 | 226 | 261 | 2,111 |

根据国家统计局公布的数据，2014年，商品房销售额76,292亿元，下降6.3%，其中，住宅销售额下降7.8%，办公楼销售额下降21.4%。公司本报告期已实现代理销售额同比略有增长，上涨了1.35%，跑赢大市。

公司目前累计已实现但未结算的代理销售额约2,312亿元，将在未来的3至9个月为公司带来约16.9亿元的代理费收入；其中属于公司100%控股子公司的未结算代理销售额约2,145亿元，将在未来的3至9个月为公司带来约15.5亿元的代理费收入；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     | 2013年     | 2012年     |
|------------------------|-----------|-----------|-----------|
| 年度执行合约数(个)             | 1,120     | 1,042     | 737       |
| 其中：地方政府或土地运营机构策划项目数(个) | 15        | 33        | 42        |
| 房地产开发商策划项目数(个)         | 1,105     | 1,009     | 695       |
| 顾问策划业务收入(万元)           | 46,680.96 | 47,334.67 | 41,155.62 |

公司的顾问策划业务主要包括住宅咨询策划顾问、商业策划顾问、战略策划顾问等业务，其中住宅咨询策划顾问中包括为住宅代理销售项目提供的营销策划服务。本报告期，公司顾问策划业务收入同比下降了1.38%，主要原因是2014年公司为了确保代理销售规模的逆市增长，重点加强了现楼代理业务的拓展，而现楼项目由于已经开盘销售，一般不需要我们提供营销策划服务，所以2014年公司此类收入较上年同期有所减少，影响了顾问业务总体增长水平。

## (3) 资产服务业务

| 项目               | 2014年 | 2013年 | 2012年 |
|------------------|-------|-------|-------|
| 新增签约的全委托物业管理项目个数 | 26    | 8     | 2     |

|                       |           |           |          |
|-----------------------|-----------|-----------|----------|
| 实际在管的全委托项目个数          | 60        | 58        | 10       |
| 在管的全委托项目的实际收费面积（万平方米） | 228.00    | 208.30    | 62.44    |
| 资产服务业务收入（万元）          | 30,658.10 | 13,197.60 | 9,207.10 |

公司于2012年开始涉足资产服务业务，经过几年的运营拓展，业务规模增长迅速，本报告期实际在管的全委托项目个数是2012年的6倍，实现资产服务业务收入30,658.10万元，同比增长132.30%。

本报告期新签约的全委托物业管理项目个数较上年增加了18个，而实际在管的全委托项目个数仅比上年增加了2个，主要是因为资产服务由于从签约到开发商交付物业，公司开始进驻现场实施管理需要一定的时间，目前大部分新增签约的全委托物业大部分尚未交付管理。

#### （4）金融服务业务

| 产品类型      | 2014年            |                |                | 2013年           |                |               | 2012年9-12月      |                |
|-----------|------------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|---------------|-----------------|----------------|
|           | 金额（万元）           | 比重             | 增长率            | 金额（万元）          | 比重             | 增长率           | 金额（万元）          | 比重             |
| 小额贷款      | 26,187.53        | 97.19%         | 492.08%        | 4,422.97        | 63.31%         | 151.60%       | 1,757.96        | 37.04%         |
| 其中：家圆云贷   | 24,475.43        | 90.83%         | 2,744.69%      | 860.39          | 12.32%         | --            |                 |                |
| 投资管理      | 653.50           | 2.43%          | -22.95%        | 848.16          | 12.14%         | 14.42%        | 741.30          | 15.62%         |
| 现金赎楼      | 36.70            | 0.14%          | -97.79%        | 1,657.97        | 23.73%         | -16.65%       | 1,989.22        | 41.92%         |
| 其他金融服务    | 67.72            | 0.25%          | 19.18%         | 56.82           | 0.81%          | -77.90%       | 257.10          | 5.42%          |
| <b>合计</b> | <b>26,945.45</b> | <b>100.00%</b> | <b>285.71%</b> | <b>6,985.92</b> | <b>100.00%</b> | <b>47.21%</b> | <b>4,745.58</b> | <b>100.00%</b> |

本报告期，公司金融服务业务实现收入26,945.45万元，同比增长285.71%，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。本报告期家圆云贷产品的放贷共计19,518笔，金额达到196,977.94万元，平均每笔贷款约10万元，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24,475.43万元，占公司金融服务业务收入的90.83%。

#### （5）电商业务

| 项目            | 2014年    |
|---------------|----------|
| 在执行项目数（个）     | 154      |
| 未结转的预收费金额（万元） | 5,900.20 |
| 电商业务收入（万元）    | 6,838.49 |

公司目前的电商业务主要是通过收取团购服务费获取购房团购优惠，整合营销渠道，建立起一个综合平台，为开发商、渠道、购房者提供更好的服务。本报告期内，公司电商业务实现收入6,838.49万元；截至本报告期末，账面上尚有未结转的预收费金额5,900.20万元，这部分预收费金额将根据合同的约定结转为公司的收入或退还给未购房的客户。

#### （6）经纪业务

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2014年半年报起，经纪业务与其他业务合并列示。公司仍会坚持探索新的服务方式进入存量市场，实现传统经纪业务的转型。

### 3、营业收入按地区分类

| 区域      | 2014年      |         | 2013年      |         | 2012年      |         |
|---------|------------|---------|------------|---------|------------|---------|
|         | 金额(万元)     | 比例      | 金额(万元)     | 比例      | 金额(万元)     | 比例      |
| 华南区域    | 130,071.36 | 39.32%  | 91,250.87  | 35.60%  | 72,524.89  | 38.62%  |
| 增长率     | 42.54%     |         | 25.82%     |         | 25.82%     |         |
| 华东区域    | 71,770.47  | 21.69%  | 57,621.39  | 22.48%  | 39,911.08  | 21.25%  |
| 增长率     | 24.56%     |         | 44.37%     |         | 44.37%     |         |
| 华北区域    | 66,720.07  | 20.17%  | 48,608.22  | 18.97%  | 30,754.18  | 16.38%  |
| 增长率     | 37.26%     |         | 58.05%     |         | 58.05%     |         |
| 华中及西南区域 | 35,483.67  | 10.73%  | 36,866.15  | 14.38%  | 28,215.75  | 15.02%  |
| 增长率     | -3.75%     |         | 30.66%     |         | 30.66%     |         |
| 山东区域    | 26,771.50  | 8.09%   | 21,956.16  | 8.57%   | 16,397.27  | 8.73%   |
| 增长率     | 21.93%     |         | 33.90%     |         | 33.90%     |         |
| 合计      | 330,817.06 | 100.00% | 256,302.79 | 100.00% | 187,803.17 | 100.00% |

本报告期，由于金融服务业务和电商业务的发展，华南区域营业收入同比增长了42.54%，占比也较上年上涨了3.72个百分点；另外，华北区域由于资产服务规模的扩大，实现的营业收入同比增长了37.26%，占比也较上年上涨了1.20个百分点；华东、山东区域的收入在本报告期保持稳步增长。

本报告期，华中及西南区域实现的营业收入同比下降了3.75%，主要原因是公司在本报告期再次收购了四川嘉联部分股权，使得四川嘉联有条件开始按照世联全资控股子公司的标准纳入公司的统一管理，在管控方式过渡期间，其业务开展受到暂时的影响，但公司有信心随着整合工作的深入，四川嘉联的业务规模将逐步实现恢复性的增长。

公司实物销售收入是否大于劳务收入

是  否

公司重大的在手订单情况

适用  不适用

公司报告期内产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用  不适用

公司主要销售客户情况

|                      |                |
|----------------------|----------------|
| 前五名客户合计销售金额(元)       | 633,233,683.55 |
| 前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例 | 19.15%         |

公司前5大客户资料

适用  不适用

| 序号 | 客户名称            | 销售额(元)         | 占年度销售总额比例 |
|----|-----------------|----------------|-----------|
| 1  | 恒大地产集团有限公司      | 222,200,768.44 | 6.72%     |
| 2  | 万科企业股份有限公司      | 197,381,117.51 | 5.97%     |
| 3  | 保利房地产(集团)股份有限公司 | 97,582,573.69  | 2.95%     |
| 4  | 华夏幸福基业股份有限公司    | 61,591,284.39  | 1.86%     |
| 5  | 中信房地产股份有限公司     | 54,477,939.52  | 1.65%     |
| 合计 | --              | 633,233,683.55 | 19.15%    |

### 3、成本

行业分类

单位：元

| 行业分类     | 项目   | 2014 年           |         | 2013 年           |         | 同比增减   |
|----------|------|------------------|---------|------------------|---------|--------|
|          |      | 金额               | 占营业成本比重 | 金额               | 占营业成本比重 |        |
| 房地产中介服务业 | 工资奖金 | 1,515,909,108.84 | 69.24%  | 1,213,171,745.31 | 73.61%  | 24.95% |

产品分类

单位：元

| 产品分类 | 项目 | 2014 年 |         | 2013 年 |         | 同比增减 |
|------|----|--------|---------|--------|---------|------|
|      |    | 金额     | 占营业成本比重 | 金额     | 占营业成本比重 |      |

说明

#### (1)、总体情况

公司最近各期的成本情况如下：

| 项目           | 2014年      |              | 2013年      |              | 2011年      |              |
|--------------|------------|--------------|------------|--------------|------------|--------------|
|              | 金额<br>(万元) | 占营业收入<br>的比重 | 金额<br>(万元) | 占营业收入<br>的比重 | 金额<br>(万元) | 占营业收入<br>的比重 |
| 营业收入         | 330,817.06 | 100.00%      | 256,302.79 | 100.00%      | 187,803.17 | 100.00%      |
| 增长率          | 29.07%     |              | 36.47%     |              | 13.38%     |              |
| 营业成本         | 218,931.62 | 66.18%       | 164,810.40 | 64.30%       | 122,319.84 | 65.13%       |
| 增长率          | 32.84%     |              | 34.74%     |              | 21.84%     |              |
| 营业成本中的工资奖金   | 151,590.91 | 45.82%       | 121,317.17 | 47.33%       | 87,963.50  | 46.84%       |
| 增长率          | 24.95%     |              | 37.92%     |              | 22.03%     |              |
| 工资奖金占营业成本的比重 | 69.24%     |              | 73.61%     |              | 71.91%     |              |

本报告期，营业成本同比增长32.84%，高于营业收入的增长速度，主要原因是：1）2014年公司代理销售业务成本较上年增加了27,195.03万元（其中工资奖金增加了18,426.44万元），占营业成本增长总额的50.25%；2）2014年公司增加了资产服务、金融服务和电商业务的成本投入，这几项业务本报告期产生的营业成本较上年增加了24,350.17万元，占营业成本增长总额的44.99%。

本报告期，占营业成本主要比重的工资奖金同比增长24.95%，低于营业收入的增长幅度。其中工资支出增加了22,331.92万元，同比增长38.31%，高于营业收入增长幅度，占工资奖金增长总额的73.77%，这部分增长主要来源于代理销售业务工资支出的增长。出现这种情况的原因是公司坚持“保证代理份额的快速增长和绝对领先”的长期战略，虽然2014年前三季度房地产销售市场低迷，但公司对未来的市场依然保持信心，所以没有降低人员的配置规模，从而导致了工资支出的增加。第四季度销售市场回暖，公司当季销售规模的快速增长印证了公司正确的市场判断。

#### (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      |         |        | 2013年      |         |        | 2012年      |         |         |
|--------|------------|---------|--------|------------|---------|--------|------------|---------|---------|
|        | 金额<br>(万元) | 占比      | 毛利率    | 金额<br>(万元) | 占比      | 毛利率    | 金额<br>(万元) | 占比      | 毛利率     |
| 代理业务   | 67,311.35  | 60.16%  | 31.07% | 64,179.88  | 70.15%  | 34.45% | 44,926.27  | 68.61%  | 34.44%  |
| 增长率    | 4.88%      |         | -3.38% | 42.86%     |         | 0.01%  | 3.56%      |         | -3.58%  |
| 顾问业务   | 17,090.43  | 15.28%  | 36.61% | 19,896.94  | 21.75%  | 42.03% | 15,686.92  | 23.96%  | 38.12%  |
| 增长率    | -14.11%    |         | -5.42% | 26.84%     |         | 3.91%  | -33.29%    |         | -11.58% |
| 资产服务业务 | 6,157.49   | 5.50%   | 20.08% | 3,153.87   | 3.45%   | 23.90% | 2,162.80   | 3.30%   | 23.49%  |
| 增长率    | 95.24%     |         | -3.82% | 45.82%     |         | 0.41%  | --         |         | --      |
| 金融服务业务 | 20,485.71  | 18.31%  | 76.03% | 4,409.26   | 4.82%   | 63.12% | 2,927.51   | 4.47%   | 61.69%  |
| 增长率    | 364.61%    |         | 12.91% | 50.61%     |         | 1.43%  | --         |         | --      |
| 电商业务   | 828.26     | 0.74%   | 12.11% | --         | --      | --     | --         | --      | --      |
| 增长率    | --         |         | --     | --         |         | --     | --         |         | --      |
| 其他业务   | 12.20      | 0.01%   | 0.40%  | -147.56    | -0.16%  | -5.94% | -220.17    | -0.33%  | -9.73%  |
| 合计     | 111,885.44 | 100.00% | 33.82% | 91,492.39  | 100.00% | 35.70% | 65,483.33  | 100.00% | 34.87%  |

本报告期，公司金融服务业务实现毛利20,485.71万元，同比增长364.61%，毛利率较上年同期上涨了12.91个百分点，主要是因为2014年公司家圆云贷产品逐渐成熟，业务规模迅速增长，并且收入增长的规模效应也降低了单位收入的平均管理成本。

本报告期，公司资产服务业务实现毛利6,157.49万元，同比增长95.24%。虽然资产服务业务是毛利率较为稳定的业务，但由于本报告期内新增签约的全委托项目较多且尚未进入收费管理阶段，公司前期投入较大造成毛利率有所下降。

本报告期，公司代理销售业务毛利率同比下降了3.38%，主要是因为该业务的人力成本增长快于业务收入的增长所致。

本报告期，公司顾问策划业务毛利率同比下降了5.42%，主要是因为顾问策划业务收入同比下降所致。

#### 公司主要供应商情况

|                       |               |
|-----------------------|---------------|
| 前五名供应商合计采购金额（元）       | 70,085,994.66 |
| 前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例 | 15.09%        |

注：属于同一实际控制人控制的供应商应当合并列示，受同一国有资产管理机构实际控制的除外。

#### 公司前5名供应商资料

√ 适用 □ 不适用

| 序号 | 供应商名称           | 采购额（元）        | 占年度采购总额比例 |
|----|-----------------|---------------|-----------|
| 1  | 新世界(青岛)置地有限公司   | 46,115,219.01 | 9.93%     |
| 2  | 深圳市罗湖区机关物业管理办公室 | 9,956,864.47  | 2.14%     |
| 3  | 清远市万科酒店管理有限公司   | 5,713,481.18  | 1.23%     |
| 4  | 国际商业机器（中国）有限公司  | 4,500,430.00  | 0.97%     |
| 5  | 深圳市易聆科信息技术有限公司  | 3,800,000.00  | 0.82%     |
| 合计 | --              | 70,085,994.66 | 15.09%    |

注：属于同一实际控制人控制的供应商应当合并列示，受同一国有资产管理机构实际控制的除外。

#### 4、费用

本报告期其他费用类项目的变动情况如下表：

单位：万元

| 项目          | 2014年     | 2013年     | 变动幅度    | 主要变动说明   |
|-------------|-----------|-----------|---------|--|
| 提取保险合同准备金净额 | -13.90    | -325.39   | -95.73% | 主要是因为去年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相应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，本报告期冲回的金额较上年同期有明显减少。 |
| 营业税金及附加     | 18,473.87 | 14,334.89 | 28.87%  |  |
| 管理费用        | 31,824.78 | 26,931.69 | 18.17%  |  |
| 财务费用        | -32.36    | -1,277.53 | 97.47%  | 主要是因为本报告期公司利用财务杠杆拓展业务规模，导致借款利息支出增加。  |
| 资产减值损失      | 5,927.92  | 4,980.84  | 19.01%  |  |
| 营业外支出       | 295.06    | 177.81    | 65.94%  | 主要是因为本报告期依合同约定支付的赔偿支出增加。   |
| 所得税费用       | 14,402.77 | 12,665.77 | 13.71%  |  |

#### 5、现金流

单位：元

| 项目            | 2014年            | 2013年            | 同比增减       |
|---------------|------------------|------------------|------------|
| 经营活动现金流入小计    | 3,981,696,535.63 | 3,747,710,270.34 | 6.24%      |
| 经营活动现金流出小计    | 4,903,554,148.57 | 3,284,439,498.53 | 49.30%     |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -921,857,612.94  | 463,270,771.81   | -298.99%   |
| 投资活动现金流入小计    | 4,087,832.55     | 5,344,379.88     | -23.51%    |
| 投资活动现金流出小计    | 101,454,286.85   | 167,844,048.60   | -39.55%    |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -97,366,454.30   | -162,499,668.72  | -40.08%    |
| 筹资活动现金流入小计    | 975,767,348.25   | 2,000,000.00     | 48,688.37% |
| 筹资活动现金流出小计    | 125,906,864.96   | 357,956,736.97   | -64.83%    |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 849,860,483.29   | -355,956,736.97  | -338.75%   |
| 现金及现金等价物净增加额  | -169,371,090.44  | -55,184,553.88   | 206.92%    |

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

√ 适用 □ 不适用

(1) 经营活动现金流出同比增长49.30%，主要是因为本报告期公司家圆云贷产品规模增长，发放贷款产生的现金流出较上年增加了161,886.05万元。

(2) 投资活动现金流出同比下降39.55%，主要原因是：1) 本报告期公司对外股权投资金额减少了2,718.45万元；2) 上年公司合并北京安信行，“取得子公司及其他营业单位支付的现金净额”项目金额为3,763.95万元，本报告期无此类现金流出。



(3) 筹资活动现金流入同比增长48,688.37%，主要是因为本报告期公司运用财务杠杆拓展业务规模，通过银行贷款、私募基金、资产证券化等方式融入的资金较大，金额为98,478.63万元，而上年同期的比较基数较小。

(4) 筹资活动现金流出同比下降了64.83%，主要原因是：1) 上年偿还了万凯华信借款16,000.00万元，本报告期无该项现金流出；2) 上年偿还了山川壹号借款5,000.00万元，本报告期无此项现金流出；3) 本报告期支付的现金股利较上年同期减少了5,497.57万元；4) 本报告期支付了收购四川嘉联的少数股权转让款3,500万元。

报告期内公司经营活动的现金流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

适用  不适用

本报告期，公司实现的净利润为41,897.01万元，经营活动产生的现金流量净额为-92,185.76万元，存在较大的差异，主要是因为家圆云贷产品贷款规模增长，贷款发放和回收产生的现金净流出为136,864.12万元。

### 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 | 3,294,858,061.11 | 2,186,210,913.46 | 33.65%  | 28.86%      | 32.78%      | -1.96%     |
| 分产品      |                  |                  |         |             |             |            |
| 代理销售业务   | 2,166,276,363.56 | 1,493,162,830.82 | 31.07%  | 16.28%      | 22.27%      | -3.38%     |
| 顾问策划业务   | 466,809,636.89   | 295,905,295.54   | 36.61%  | -1.38%      | 7.85%       | -5.42%     |
| 资产服务业务   | 306,580,963.00   | 245,006,045.83   | 20.08%  | 132.30%     | 143.94%     | -3.82%     |
| 金融服务业务   | 269,454,508.39   | 64,597,436.29    | 76.03%  | 285.71%     | 150.70%     | 12.91%     |
| 电商业务     | 68,384,922.01    | 60,102,291.68    | 12.11%  |             |             |            |
| 经纪业务     | 17,351,667.26    | 27,437,013.30    | -58.12% | -7.86%      | 11.22%      | -27.12%    |
| 分地区      |                  |                  |         |             |             |            |
| 华南区域     | 1,290,971,870.34 | 701,197,711.18   | 45.68%  | 42.38%      | 20.43%      | 9.89%      |
| 华东区域     | 716,222,092.85   | 506,436,289.01   | 29.29%  | 24.32%      | 38.89%      | -7.42%     |
| 华北区域     | 665,796,618.06   | 546,680,227.01   | 17.89%  | 37.00%      | 60.83%      | -12.17%    |
| 华中及西南区域  | 354,198,527.91   | 269,827,028.90   | 23.82%  | -3.92%      | 16.41%      | -13.30%    |
| 山东区域     | 267,668,951.95   | 162,069,657.36   | 39.45%  | 21.91%      | 26.72%      | -2.30%     |

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

适用  不适用

### 四、资产、负债状况分析

#### 1、资产项目重大变动情况

单位：元

|          | 2014 年末          |        | 2013 年末        |        | 比重增减    | 重大变动说明   |
|----------|------------------|--------|----------------|--------|---------|--|
|          | 金额               | 占总资产比例 | 金额             | 占总资产比例 |         |  |
| 货币资金     | 790,782,844.62   | 19.21% | 958,460,010.94 | 38.37% | -19.16% |  |
| 应收账款     | 678,862,116.09   | 16.49% | 462,820,001.81 | 18.53% | -2.04%  | 主要是因为公司在本年第四季度特别是 11 月和 12 月确认的收入比较集中, 导致期末应收账款余额增长较快。   |
| 投资性房地产   | 74,525,200.26    | 1.81%  | 51,603,530.66  | 2.07%  | -0.26%  | 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。  |
| 固定资产     | 212,230,456.55   | 5.16%  | 241,073,670.87 | 9.65%  | -4.49%  |  |
| 应收票据     | 21,959,394.57    | 0.53%  | 1,600,000.00   | 0.06%  | 0.47%   | 主要是因为本报告期公司业务结算收到的商业承兑汇票增加。  |
| 预付款项     | 25,854,243.80    | 0.63%  | 17,726,608.52  | 0.71%  | -0.08%  | 增加的金额主要是公司电商业务预付的第三方费用以及 IT 系统平台建设支出。  |
| 其他应收款    | 108,696,429.33   | 2.64%  | 163,731,686.01 | 6.56%  | -3.92%  | 主要是因为期初的其他应收款余额中暂挂的上海中城未来的投资有限公司的款项本期已经按协议约定转为投资款, 并根据公司会计政策转至可供出售金融资产科目进行核算。                  |
| 贷款       | 1,634,201,548.17 | 39.70% | 221,317,066.54 | 8.86%  | 30.84%  | 主要是因为本报告期世联小贷的家圆云贷业务发放的贷款金额增加。   |
| 可供出售金融资产 | 127,530,500.00   | 3.10%  | 55,630,000.00  | 2.23%  | 0.87%   | 主要原因是: 1) 前期支付给上海中城未来投资有限公司的款项 5,000.00 万元, 本期按协议转为合作项目的投资款; 2) 本期投资北京家捷送电子商务有限公司 1,850.00 万元。 |
| 无形资产     | 46,955,862.40    | 1.14%  | 739,337.52     | 0.03%  | 1.11%   | 主要是因为本报告期青岛雅园与新世界(青岛)置地有限公司签署了车位使用权转让合同, 期限约为 36 年, 按公司会计政策转入无形资产核算而增加。                        |
| 递延所得税资产  | 158,986,855.16   | 3.86%  | 120,907,909.66 | 4.84%  | -0.98%  | 主要是因为本报告期末公司已计提未支付的应付职工薪酬、资产减值准备、电商业务待付的第三方费用按规定确认的递延所得税增加。                                    |

|         |               |       |  |  |       |  |
|---------|---------------|-------|--|--|-------|--|
| 其他非流动资产 | 34,600,000.00 | 0.84% |  |  | 0.84% | 增加的金额主要是本报告期按合同约定进度支付的股权收购款项，因尚未达到合并条件而暂时挂账。 |
|---------|---------------|-------|--|--|-------|--|

## 2、负债项目重大变动情况

单位：元

|         | 2014 年         |        | 2013 年        |        | 比重增减   | 重大变动说明  |
|---------|----------------|--------|---------------|--------|--------|---|
|         | 金额             | 占总资产比例 | 金额            | 占总资产比例 |        |   |
| 短期借款    | 424,200,000.00 | 10.31% | 1,000,000.00  | 0.04%  | 10.27% | 主要是因为本报告期公司的银行借款增加。   |
| 应付账款    | 18,730,893.01  | 0.46%  | 28,143,908.46 | 1.13%  | -0.67% | 主要是因为期末应付未付的外包服务费、能源费及装修款项较期初减少。  |
| 预收款项    | 77,572,989.65  | 1.88%  | 34,891,856.38 | 1.40%  | 0.48%  | 主要是因为本报告期公司预收客户的代理费及家圆云贷业务预收的利息款项增加。  |
| 应付利息    | 12,543,087.09  | 0.30%  |               |        | 0.30%  | 主要是因为本报告期为拓展业务规模，通过发起私募基金和资产证券化的方式融入资金，依合同约定计提应付的利息或收益，上年同期无此类业务。   |
| 应付股利    | 20,373,720.10  | 0.49%  |               |        | 0.49%  | 主要是因为本报告期公司实施 2013 年度利润分配预案，应付给世联中国的现金股利因税务、外汇等审批手续办理的原因，截至本报告期末尚未支付。   |
| 其他应付款   | 137,824,422.52 | 3.35%  | 56,142,864.27 | 2.25%  | 1.10%  | 增加的金额主要是电商业务收到的团购服务费及应付未付的第三方费用。  |
| 未到期责任准备 |                |        | 139,034.72    | 0.01%  | -0.01% | 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。  |
| 其他流动负债  | 549,786,277.00 | 13.36% |               |        | 13.36% | 本项目余额增加的主要原因是：1) 本报告期公司通过资产证券化方式融入资金 44,690.63 万元，用于家圆云贷业务；2) 本报告期本公司之二级子公司山川投资陆续参与发起设立四个私募基金，筹集款项 10,288.00 万元，用于家圆云贷业务。 |

|       |               |       |  |       |                                 |
|-------|---------------|-------|--|-------|---------------------------------|
| 长期应付款 | 44,840,000.00 | 1.09% |  | 1.09% | 增加的金额主要是青岛雅园本报告期购置长期车位使用权的应付款项。 |
|-------|---------------|-------|--|-------|---------------------------------|

## 五、核心竞争力分析

### 1、夯实传统业务

世联行专注房地产服务业廿二载，以代理业务起家：与全国两万多家开发商都有不同程度的业务合作；拥有六十余家各地分公司，覆盖全国所有核心城市；同时开设1200个售楼处，年新增200个售楼处，年接待客户逾200万组。公司在房地产服务行业积累了较丰富的经验，具备良好的专业能力，在传统业务领域占据领先地位。

### 2、推进创新业务

移动互联网风起云涌，互联网金融方兴未艾。在稳固传统业务的基础上，世联行凭借对行业发展的理解和客户需求的认识，在此两大领域及时推出创新产品，获得了一定的成功：针对房地产交易的拓展环节，公司利用互联网工具整合线下渠道；针对房地产交易的支付环节，公司推出了面向消费者的金融产品。面对不断变化的市场环境，公司通过创新能力把握住了机遇，在业务转型上获得了进展。

### 3、扩大规模优势

世联行连续两年代理销售额超过3000亿人民币，市场份额扩大至4.5%，稳居全国第一。公司认识到市场份额的重要性，始终将提升市场份额作为公司经营的首要目标之一。相对领先的市场规模将会成为业务量变到质变的催化剂，让公司能够较稳妥地应对市场变化、创新产品迭代和业务品类叠加等管理经营问题。以资产管理业务为例，目前布局的非住宅物业管理行业在国内尚未有统一连锁的品牌，公司通过填空式收购获得专业能力，依托全国化布局进行复制，显示了公司的规模优势。

### 4、增强资本运营能力

作为国内唯一一家A股上市的房地产服务商，公司2009年通过上市使自身业务扩展能力获得释放；在过去6年，公司通过合适的并购，整合行业资源，涉足新兴领域，使得竞争力进一步提升。公司财务常年稳健，资产负债率在同行业中保持较低水平，资本结构稳定；金融业务通过资产证券化获得长足发展。2014年，公司有效把握资本市场的再融资机会，在行业调整时期获得充足的资本储备，资本实力再次增强，为未来的成长打下基础。

## 六、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           |
| 406,730,078.36         | 195,796,672.00  | 107.73%        |
| 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（具体项目另行申报）；投资管理、股权投资、受托资产管理、投资咨询、信息咨询（不含金融、证券、保险、人才中介等其他限制项目） | 1.60%          |

|                        |   |         |
|------------------------|---|---------|
| 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          | 专营小额贷款业务（不得吸收公众存款）  | 100.00% |
| 四川嘉联                   | 房地产信息咨询、房地产经纪   | 75.50%  |
| 深圳世联云贷贰号投资管理合伙企业（有限合伙） | 投资兴办实业（具体项目另行申报）；投资管理、股权投资、受托资产管理、投资咨询、信息咨询（不含金融、证券、保险、人才中介等其他限制项目）   | 0.5115% |
| 深圳世联云贷叁号投资管理合伙企业（有限合伙） | 投资兴办实业（具体项目另行申报）；投资管理、股权投资、受托资产管理、投资咨询、信息咨询（不含金融、证券、保险、人才中介等其他限制项目）   | 0.7576% |
| 深圳世联云贷伍号投资管理合伙企业（有限合伙） | 投资管理（不含证券、期货、保险及其他金融业务）；股权投资；受托资产管理（不含证券、期货、保险、银行及其他金融业务）；投资咨询；信息咨询。  | 0.4950% |
| 深圳市南电云商有限公司            | 网上销售节能环保产品，提供节能环保产品技术服务；网站及计算机软硬件、节能环保产品的技术开发、销售与维护；企业管理咨询；经济信息咨询；投资咨询（不含限制项目）；从事广告业务（法律法规、国务院规定需另行办理广告经营审批的，需取得许可后方可经营）；商业资料的包装设计和编印；企业形象和品牌宣传策划；会议策划、展览展会的设计及策划；节能环保领域项目和产品的设计、研发、投资、销售；国内贸易（不含专营、专控、专卖商品）；经营进出口业务（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）。^平台增值电信业务；培训；对外劳务合作、人才中介机构和职业介绍；节能环保领域项目和产品的设计、生产制作、安装及维护。 | 13.00%  |
| 厦门立丹行                  | 房地产项目行销策划、投资咨询、物业代理   | 51.00%  |
| 北京家捷送电子商务有限公司          | 批发预包装食品、乳制品（不含婴幼儿配方乳粉）；零售预包装食品、乳制品（不含婴幼儿配方乳粉）（食品流通许可证有效期至 2017 年 03 月 18 日）；互联网信息服务（不含新闻、出版、教育、医疗保健、药品和医疗器械、含电子公告服务）（互联网信息服务增值电信业务经营许可证有效期至 2017 年 06 月 15 日）。销售日用品、服装、鞋帽、化妆品、工艺品、文具用品、家用电器、新鲜水果、新鲜蔬菜、鲜蛋、计算机、软件及辅助设备；零售机械设备、电子产品、五金   | 3.936%  |

|                  |   |         |
|------------------|---|---------|
|                  | 交电、建筑材料；技术推广、技术服务、技术咨询；家庭劳务服务；经济贸易咨询；企业策划；组织文化艺术交流活动（不含演出）；会议服务；承办展览展示活动；代理、设计、发布、制作广告；计算机系统服务  |         |
| 上海中城创盈商业经营管理有限公司 | 商业管理（除市场经营管理），资产管理，企业管理，投资管理，物业管理，商务信息咨询，会务服务，展览展示服务，城市规划设计，市场营销策划，房地产咨询（不得从事经纪）  | 6.67%   |
| 世联养老             | 养老产业的投资及管理、咨询，日用百货的销售，养老电子信息系统的研发和销售，养老康复器械设备的租赁及销售，股权投资，养老服务   | 55.00%  |
| 上海善居             | 电子商务（不得从事增值电信业务、金融业务），房地产经纪，家居用品、家用电器、建筑材料的销售，设计制作各类广告，利用自有媒体发布广告（不含互联网信息服务），房地产信息咨询，商务咨询，建筑设计咨询，投资咨询（以上咨询均除经纪），投资管理（除股权投资及股权投资管理），金融信息服务（除金融许可业务），网络技术，计算机软硬件技术开发和销售（除计算机信息系统安全产品） | 100.00% |
| 红璞公寓             | 物业管理，自有物业租赁，信息咨询  | 100.00% |
| 香港世联             | 房地产咨询，房地产代理，房地产经纪服务   | 100.00% |
| 香港世居             | 房地产咨询，房地产代理，房地产经纪服务   | 55.00%  |
| 北京安信行            | 接受委托从事物业管理，科技产品的技术咨询、技术服务；出租房屋；开办机动车停车场；从事房地产经纪业务；房地产营销策划；经纪信息咨询；销售五金交电、化工产品、装饰材料、日用品。  | 60.00%  |
| 青岛荣置地            | 房地产项目策划，受托代理房产销售代理  | 51.00%  |

## 2、募集资金使用情况

√ 适用 □ 不适用

### （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 | 7,210     |

|  |           |
|--|-----------|
| 已累计投入募集资金总额  | 47,848.22 |
| 报告期内变更用途的募集资金总额  | 8,193.27  |
| 累计变更用途的募集资金总额  | 14,283.88 |
| 累计变更用途的募集资金总额比例  | 23.79%    |
| <b>募集资金总体使用情况说明</b>  |           |
| <p>本公司经中国证券监督管理委员会以证监许可[2009]740号文核准，在深圳证券交易所公开发行人民币普通股（A）股 3,200 万股。发行采用网下向配售对象询价配售与网上资金申购定价发行相结合的方式，其中网下向配售对象发行 640 万股，其余 2,560 万股于 2009 年 8 月 17 日通过深圳证券交易所交易系统网上定价发行，每股发行价为人民币 19.68 元，募集资金总额为人民币 62,976 万元，扣除发行费用人民币 2,934.95 万元后，募集资金净额为人民币 60,041.05 万元。截至 2009 年 8 月 20 日止的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 号验资报告予以验证。</p> <p>公司的募集资金承诺投资项目的总额为人民币 31,923.67 万元，计划投资于顾问代理业务全国布局项目、集成服务管理平台项目、人力发展与培训中心项目和品牌建设项目。截至本报告期末，原承诺项目累计使用募集资金为人民币 8,149.84 万元。公司超募资金为人民币 28,117.38 万元，截至本报告期末，已累计使用了人民币 27,488.38 万元。公司累计变更募集资金投资项目共计人民币 14,283.88 万元，截至本报告期末，变更项目已累计使用募集资金人民币 11,848.99 万元，另累计使用募集资金专户的存款利息收入人民币 361.01 万元。</p> |           |

## （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 |
|---------------|----------------|------------|------------|----------|---------------|---------------------|---------------|-----------|----------|---------------|
| <b>承诺投资项目</b> |                |            |            |          |               |                     |               |           |          |               |
| 顾问代理业务全国布局项目  | 是              | 17,393.27  | 9,200      |          | 3,200         | 34.78%              | 2012年08月28日   | 4,991.69  |          | 否             |
| 集成服务管理平台项目    | 是              | 5,732.4    | 5,732.40   |          | 2,242.45      | 100.00%             | 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  | 17,639.79  | 0        | 8,149.84      | --                  | --            | 4,991.69  | --       | --            |
| <b>超募资金投向</b> |                |            |            |          |               |                     |               |           |          |               |
| 收购山东世联 51% 股权 | 否              | 4,000      | 4,000      |          | 4,000         | 100.00%             | 2010年05月31日   | 1,883.77  | 否        | 否             |
| 增资盛泽担保,       | 否              | 4,608      | 4,608      |          | 4,608         | 100.00%             | 2010年06月30日   | -511.29   | 否        | 否             |

|                  |    |           |           |   |           |         |                  |          |    |    |
|------------------|----|-----------|-----------|---|-----------|---------|------------------|----------|----|----|
| 持有其 37.5% 的股权    |    |           |           |   |           |         |                  |          |    |    |
| 收购青岛雅园 60% 股权    | 否  | 2,100     | 2,100     |   | 2,100     | 100.00% | 2012 年 01 月 01 日 | 610.89   | 否  | 否  |
| 四川嘉联股权收购款余款      | 否  | 990.83    | 990.83    |   | 990.83    | 100.00% | 2011 年 02 月 28 日 | 28.01    | 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 | -852.15  | 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 | -574.83  | 否  | 否  |
| 收购世联小贷 29% 的股权   | 否  | 2,871.16  | 2,871.16  |   | 2,871.16  | 100.00% | 2012 年 09 月 01 日 | 2,863.52 | 否  | 否  |
| 收购厦门立丹行 51% 的股权  | 否  | 629       | 629       |   | 0         | 0.00%   | 2015 年 01 月 12 日 |          |    | 否  |
| 超募资金投向小计         | -- | 28,117.38 | 28,117.38 | 0 | 27,488.38 | --      | --               | 3,447.92 | -- | -- |
| 合计               | -- | 60,041.05 | 45,757.17 | 0 | 35,638.22 | --      | --               | 8,439.61 | -- | -- |

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，原承诺投资项目累计投入 3,200 万元，变更后投资项目累计投入 5,960 万元；专户存款余额为 10,298.82 万元，其中本金可用余额 8,233.27 万元，利息收入 2,065.55 万元。

由于不同城市的房地产市场在宏观调控下呈现出不同的发展特征，使得原募投计划涉及的资金投放进度和城市布局变得不能适应当前的市场变化情况，所以公司在原募投计划之内适当调整了不同城市资金投放的先后顺序，并针对原募投计划未覆盖的城市，根据公司战略和市场情况运用自有资金 13,735.85 万元进行布局，两部分合计投入 16,935.85 万元，与原募投项目的资金总额基本一致。在公司上市后至 2014 年 12 月 31 日这期间，采用自有资金投资新设或并购的子公司共计为公司创造了净利润 18,883.94 万元。原募投计划实施和自有资金实现布局的情况详见公司公告的《2014 年募集资金年度存放与使用情况鉴证报告》中备注一的相关内容。

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。

公司上市以来有效利用资源把握发展机会，业绩规模已大幅提升。2014 年实现净利润 39,434.42 万元，较上市前一年 2008 年净利润 7,973.06 万元增长 394.60%，公司整体效益表现良好。

对于上述无需继续投入的募集资金，公司积极考虑新的方案：

1) 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，使用本项目募集资金 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；本报告期，该笔款项已经支付完毕，详细情况请见本报告中关于募集资金项目变更的内容。

2) 2014 年 11 月 12 日，公司召开了 2014 年第四次临时股东大会，审议通过了《关于部分变更募集资金投资项目及使用超募资金的议案》，同意公司变更募集资金投资项目和使用超募资金共计 8,200 万用于收购厦门立丹行置业有限公司 51% 的股权，其中使用本项目尚未使用的募集资金本金投入 4,693.27 万元、及该项目专用账户的利息净额投入 1,306.73 万元；使用超募资金本金投入 629 万元、超募资金专用账户的利息净额投入 1,571 万元；本报告期，



|                   |  |
|-------------------|--|
|                   | <p>新项目已经实际使用募集资金 2,460 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。</p> <p>3) 剩余尚未确定使用用途的募集资金，公司将继续考虑新的方案，待方案成熟后提交董事会和股东大会审批。</p> <p>2、集成服务管理平台项目、人力发展与培训中心项目及品牌建设项目募集资金总额为 14,530.40 万元，截至本报告期末，原承诺投资项目累计投入 4,949.84 万元，变更后投资项目累计投入 6,250 万元（包括使用了专户的存款利息收入 361.01 万元）；截至本报告期末专户存款余额为 4,676.56 万元，其中本金可用余额 3,691.58 万元，利息收入 984.98 万元。</p> <p>公司自 2009 年上市以来，房地产市场在持续的宏观调控下运行，公司代理收入结算周期加长，从而影响公司收入，进而影响公司利润。由于上述三个项目系费用化支出，如果仍然按照原募投计划投入，将会影响公司当期利润，所以公司有意控制了投入进度，并采取以下措施完成相应的工作：</p> <p>(1) .软件采购主要由外购方式转为自行开发。</p> <p>(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。</p> <p>(3). 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，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：</p> <p>1) 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。本报告期，新项目已经实际使用募集资金及其利息款项共计 5,000 万元，详细情况请见本报告中关于募集资金项目变更的内容。</p> <p>2) 2015 年 1 月 9 日，公司召开了 2015 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及使用自有资金的议案》，同意公司变更募集资金投资项目以及使用自有资金共计 5,375.40 万元用于收购青岛荣置地顾问有限公司 51%的股权（本次交易的股权转让价款以目标公司 2014 年实际净利润不低于承诺净利润为基础，如目标公司 2014 年实际净利润低于当年承诺净利润的，本次交易的股权转让价款相应调整）。其中使用集成服务管理平台项目尚未使用的募集资金本金投入 3,489.95 万元、该项目专用账户的利息净额投入 564.52 万元；使用自有资金投入 1,320.93 万元。</p> |
| 项目可行性发生重大变化的情况说明  | 不适用  |
| 超募资金的金额、用途及使用进展情况 | <p>适用</p> <p>本次发行取得超募资金 28,117.38 万元，截至本报告期末，超募资金已累计使用 27,488.38 万元；专户存款余额 2,220.84 万元，其中本金可使用余额 629 万元，利息收入 1,591.84 万元。超募资金投入情况说明如下：</p> <p>1、公司第一届股东大会于 2010 年 4 月 15 日召开，审议通过了《关于使用部分超募资金收购济南信立怡高物业顾问有限公司的议案》，同意公司以超募资金 4,000 万元收购信立怡高 51%的股权，截至 2013 年 12 月 31 日，股权转让款已经按协议约定支付完毕，该公司于 2010 年 5 月 31 日起纳入公司合并范围。信立怡高（后更名为山东世联）为公司第一家并购的企业，为公司主营业务的并购整合工作积累了经验。整合初期，该公司业绩增长不明显，但经过磨合，山东世联的经营已经步入正轨，业绩增长迅速，2014 年山东世联实现的净利润为 3,693.66 万元，是合并当年实现的净利润的 58.58 倍。</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</p>  |

|              |  |
|--------------|--|
|              | <p>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>随后公司于 2012 年、2014 年又陆续并购了盛泽担保及其子公司世联投资、世联小贷的股权，持有这三家公司 100% 的股权，并将其作为一项资产整体进行运营，调整金融服务产品结构，推出了家圆云贷产品，本报告期公司金融服务业务的收入规模增长迅速，详见下述第 5 点的说明。</p> <p>3、2011 年 8 月 10 日公司第二届董事会第九次会议审议通过了《关于使用超募资金收购青岛雅园物业管理有限公司的议案》，同意公司使用超募资金支付青岛雅园物业管理有限公司的股权转让款 2,100 万元，截至 2013 年 12 月 31 日，股权转让款已经支付完毕，青岛雅园于 2012 年 1 月 1 日起纳入公司合并范围。进军高端资产服务领域，是公司实现房地产综合服务商的战略定位，延展业务服务范围的重要举措。资产服务业务主要特点是收入受经济周期波动的影响很小，但毛利率水平相对较低，公司对资产服务业务的发展策略正随着业务的开展同步在探索和研究中，实现业绩增长需要一个过程。</p> <p>4、2011 年 8 月 10 日公司第二届董事会第九次会议审议通过了《关于使用超募资金支付四川嘉联兴业地产顾问有限公司和重庆纬联地产顾问有限公司剩余股权转让款的议案》，同意公司在满足股权转让协议约定条件的前提下使用超募资金支付四川嘉联股权转让款余款 1,000 万元以及重庆纬联的股权转让款余款 1,300 万元。根据协议约定，重庆纬联 2011 年的经营业绩未达到要求，该笔余款将不再支付；四川嘉联的款项根据协议约定须按比例支付，调整后的应付金额为 990.83 万元，该笔款项已于 2012 年 5 月 18 日支付。四川嘉联于 2011 年 2 月 28 日纳入公司合并范围，项目实现效益的情况目前仍处于评估的期限内。受市场波动和磨合的影响，四川嘉联在并购初期出现过业绩回落的情况，但随着整合工作的逐步深入，四川嘉联的经营明显增长，2013 年为公司实现的效益同比增长了 176.66%。2014 年公司再次收购了四川嘉联 24.5% 的股权，使得四川嘉联有条件开始按照公司全资控股子公司的标准纳入统一的管理，在管控方式过渡期间，其业务开展受到暂时的影响有所下降，但公司有信心随着整合工作的深入，四川嘉联的业务规模将逐步实现恢复性的增长。</p> <p>5、2012 年 5 月 4 日公司召开 2011 年度股东大会，审议通过了《关于使用部分超募资金收购深圳盛泽融资担保有限责任公司 62.5% 股权、收购深圳市世联小额贷款有限公司 29% 股权以及收购深圳世联投资有限公司 100% 股权暨关联交易的议案》，同意公司使用超募资金支付深圳盛泽融资担保有限责任公司 62.5% 股权的转让款 10,569.88 万元，支付深圳市世联小额贷款有限公司 29% 股权的转让款 2,871.16 万元，支付深圳世联投资有限公司 100% 股权的转让款 2,348.51 万元，2012 年公司已经按协议约定全额支付了股权转让款。本次收购完成后，公司将直接或间接持有这三家公司 100% 的股权。三家公司的业务密切相关，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，从而导致该三家公司业绩有短暂下滑；但公司积极探索利用主营业务机构客户和小业主客户资源，集中精力开发新的房地产金融增值服务产品，如 2013 年下半年推出的家圆云贷。随着公司祥云战略的推进，该产品的业务规模迅速放大，2014 年，公司金融服务业务收入同比增长了 285.71%。</p> <p>6、2014 年 11 月 12 日，公司召开了 2014 年第四次临时股东大会，审议通过了《关于部分变更募集资金投资项目及使用超募资金的议案》，同意公司变更募集资金投资项目和使用超募资金共计 8,200 万用于收购收购厦门立丹行置业有限公司 51% 的股权，其中使用顾问代理业务全国布局项目尚未使用的募集资金本金投入 4,693.27 万元、及该项目专用账户的利息净额投入 1,306.73 万元；使用超募资金本金投入 629 万元、超募资金专用账户的利息净额投入 1,571 万元。截至本报告期末，此笔超募资金尚未使用。</p> |
| 募集资金投资项目实施地点 | 不适用  |

|                      |  |
|----------------------|--|
| 变更情况                 |  |
| 募集资金投资项目实施方式调整情况     | 不适用  |
| 募集资金投资项目先期投入及置换情况    | 适用<br>截至 2009 年 8 月 31 日，本公司以自筹资金预先投入募集资金投资项目的金额为人民币 13,284,650.00 元。2009 年 12 月 9 日，公司第一届董事会第十二次会议审议通过了《关于用募集资金置换预先已投入募集资金投资项目的自筹资金的议案》，公司已于 2009 年 12 月 15 日以 13,284,650.00 元募集资金置换预先已投入募集资金投资项目的自筹资金。 |
| 用闲置募集资金暂时补充流动资金情况    | 适用<br>2014 年 9 月 5 日，公司第三届董事会第十八次会议审议通过了《关于使用部分闲置募集资金暂时补充流动资金的议案》，同意公司使用顾问代理业务全国布局项目的闲置募集资金 6,000 万元暂时补充流动资金，本次补充流动资金的使用期限为自董事会审议通过之日起不超过 12 个月。截至本报告期末，该笔资金尚未使用。  |
| 项目实施出现募集资金结余的金额及原因   | 适用<br>募集资金项目结余资金 12,553.85 万元（不包括利息收入），结余的原因详见上文“未达到计划进度或预计收益的情况和原因（分具体项目）”栏目中的相关内容。   |
| 尚未使用的募集资金用途及去向       | 公司暂未使用的募集资金存放于指定的募集资金专户中，并按规定进行使用。   |
| 募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况 | 不适用  |

### (3) 募集资金变更项目情况

√ 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 |
|------------------|--------------------|-------------------|------------|-----------------|---------------------|------------------|-----------|----------|-------------------|
| 资产服务业布局项目        | 人力发展与培训中心项目及品牌建设项目 | 6,090.61          | 1,250      | 5,888.99        | 96.69%              | 2013 年 11 月 01 日 | 509.3     | 否        | 否                 |
| 收购四川嘉联 24.5% 的股权 | 顾问代理业务全国布局项目       | 3,500             | 3,500      | 3,500           | 100.00%             | 2014 年 08 月 27 日 | 13.45     | 否        | 否                 |

|                           |              |  |       |           |        |                  |        |    |    |
|---------------------------|--------------|--|-------|-----------|--------|------------------|--------|----|----|
| 收购厦门立丹行 51% 的股权           | 顾问代理业务全国布局项目 | 4,693.27   | 2,460 | 2,460     | 52.42% | 2015 年 01 月 12 日 | 0      |    | 否  |
| 合计                        | --           | 14,283.88  | 7,210 | 11,848.99 | --     | --               | 522.75 | -- | -- |
| 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) 人力发展与培训中心项目及品牌建设项目变更</p> <p>公司自 2009 年上市以来，房地产市场在持续的宏观调控下运行，公司代理收入结算周期加长，从而影响公司收入，进而影响公司利润。由于上述三个项目系费用化支出，如果仍然按照原募投计划投入，将会影响公司当期利润，所以公司有意控制了投入进度，并采取以下措施完成相应的工作：</p> <p>1) 软件采购主要由外购方式转为自行开发。</p> <p>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。</p> <p>3) 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，上述三个项目对应的募集资金在使用进度上远远慢于原募投计划。目前因为原募投计划资金的使用期限已经到期，公司暂停了原募投计划的资金使用，对于确需投入的项目，公司正在使用自有资金继续投入。</p> <p>根据公司的总体规划，实现从单一业务领先，到多业务领先，最后到集成服务和企业外包服务领先，构建房地产集成服务平台，在此发展过程中，资产服务业务将成长为公司新的增长点。为了支持公司的战略发展，现将人力发展与培训中心项目和品牌建设项目尚未使用的募集资金用于布局资产服务业务，即通过“世联资管”收购北京安信行 60% 的股权。</p> <p>(2) 顾问代理业务全国布局项目变更</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，并针对原募投计划未覆盖的城市，根据公司战略和市场情况运用自有资金 13,735.84 万元进行布局或升级。目前公司顾问代理业务地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。</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 3,500 万元用于继续收购四川嘉联 24.5% 的股权。项目实施将促成公司进一步提高市场占有率，加快其在四川省域放大市场份额，并加快布局房地产综合业务服务。</p> <p>2014 年公司启动“祥云战略”，代理业务的规模领先是公司新业务的重要基础，公司将继续推进规模化战略，保证代理市场份额的快速增长和绝对领先。这一年，在全国房地产市场进入调整阶段的情况下，厦门地区房地产市场则显示出一定特殊性，整体表现较为平稳，未受到明显冲击。长期来看，国家加快城镇化建设，以及国家调控政策不断推进长效机制和配套政策不断完善，将促使对福建当地房地产长期健康发展。因此，公司将使用本项目尚未使用的募集资金本金投入 4,693.27 万元、本项目专用账户的利息净额投入 1,306.73 万元，使用超募资金本金投入 629 万元、超募资金专用账户的利息净额投入 1,571 万元，共计 8,200 万元用于收购厦门立丹行 51% 的股权。本项目是公司全国规模化战略布局的一环，此次收购对公司有三大重要价值：①把握行业整合机会，推进规模化战略，确立区域市场绝对领先地位；</p> |       |           |        |                  |        |    |    |

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
|                                  | <p>②加快公司祥云战略落地实施;③实现资源的有效叠加,构建公司综合的房地产生态服务链。</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25日召开第三届董事会第十二次会议,审议通过了《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,使用顾问代理业务全国布局项目募集资金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;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>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> <p>(3)公司于2014年10月24日召开了第三届董事会第二十次会议,审议通过了《关于收购厦门立丹行置业有限公司51%股权的议案》和《关于部分变更募集资金投资项目及使用超募资金的议案》,同意公司变更募集资金投资项目和使用超募资金共计8,200万元用于收购收购厦门立丹行置业有限公司51%的股权,其中使用顾问代理业务全国布局项目尚未使用的募集资金本金投入4,693.27万元、及该项目专用账户的利息净额投入1,306.73万元;使用超募资金本金投入629万元、超募资金专用账户的利息净额投入1,571万元;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二十次会议决议公告编号为:2014-087。</p> <p>2014年11月12日,公司召开了2014年第四次临时股东大会,审议通过了《关于收购厦门立丹行置业有限公司51%股权的议案》和《关于部分变更募集资金投资项目及使用超募资金的议案》,2014年第四次临时股东大会决议公告编号为:2014-098。</p> |
| <p>未达到计划进度或预计收益的情况和原因(分具体项目)</p> | <p>1、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《关于收购北京安信行物业管理有限公司60%股权的议案》和《关于部分变更募集资金投资项目议案》,同意公司部分变更募集资金投资项目,将人力发展与培训中心项目和品牌建设项目尚未使用的募集资金用于布局资产服务业务,即通过“世联资管”收购北京安信行60%的股权,股权收购价款为人民币7,800万元,其中使用自有资金投入1,250万元,使用原项目尚未使用的募集资金投入6,090.61万元、原项目专用账户的利息净额投入459.39万元。截至本报告期末,该项目按合同约定的支付计划已经累计支付款项7,500万元,其中使用自有资金1,250万元,使用募集资金5,888.99万元,使用募集资金专户的存款利息收入361.01万元。2014年,公司加大了资产服务业务的投入,推进规模化发展,但由于新增签约的项目尚未进入收费管理阶段,公司的前期投入较大,从而影响了效益的实现。</p> <p>2、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,使用顾问代理业务</p>   |

|                      |   |
|----------------------|---|
|                      | <p>全国布局项目募集资金 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，该笔款项已经支付完毕；本次收购完成后公司持有四川嘉联 75.5% 的股权，使得四川嘉联有条件开始按照世联全资控股子公司的标准将大大加强公司对四川嘉联的经营管控能力纳入公司的统一管理，在管控方式过渡期间，其业务开展收到暂时的影响有所下降，但公司有信心随着整合工作的深入，四川嘉联的业务规模将会得以逐步扩大实现恢复性的增长。</p> <p>3、2014 年 11 月 12 日，公司召开了 2014 年第四次临时股东大会，审议通过了《关于部分变更募集资金投资项目及使用超募资金的议案》，同意公司变更募集资金投资项目和使用超募资金共计 8,200 万用于收购厦门立丹行置业有限公司 51% 的股权，其中使用顾问代理业务全国布局项目尚未使用的募集资金本金投入 4,693.27 万元、及该项目专用账户的利息净额投入 1,306.73 万元；使用超募资金本金投入 629 万元、超募资金专用账户的利息净额投入 1,571 万元；本报告期，新项目已经按股权转让协议的约定支付了款项 2,460 万元。按照股权转让协议的约定，2014 年厦门立丹行的净利润归其原股东所有。</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  | 金融服务 | 小额贷款    | 300,000,000.00 元 | 1,248,155,759.01 | 416,715,673.81 | 241,111,922.12 | 131,825,932.62 | 98,742,219.65 |

主要子公司、参股公司情况说明

2013年7月份，公司金融服务业务推出家圆云贷产品，2014年在“祥云战略”的推动下，家圆云贷产品的销售迅速上量。本报告期，公司金融服务业务实现收入26,945.45万元，同比增长285.71%，其中来源于家圆云贷产品的收入占金融服务业务收入总额的90.83%。本公司之全资子公司世联小贷负责家圆云贷产品的运营，本报告期实现净利润9,874.22万元，同比增长1,442.61%。

报告期内取得和处置子公司的情况

√ 适用 □ 不适用

| 公司名称            | 报告期内取得和处置子公司目的 | 报告期内取得和处置子公司方式 | 对整体生产和业绩的影响  |
|-----------------|----------------|----------------|--|
| 深圳前海世联资产管理有限公司  | 业务拓展需要         | 投资新设           | 本公司直接持有前海资管 100% 的股权，本报告期前海资管尚未投入运营。                                   |
| 兰州世联行房地产顾问有限公司  | 业务拓展需要         | 投资新设           | 本公司直接持有兰州世联 100% 的股权，本报告期，兰州世联实现营业收入 0 元，净利润 -1,401,777.53 元。          |
| 包头市世联行房地产顾问有限公司 | 业务拓展需要         | 投资新设           | 本公司直接持有包头世联 100% 的股权，本报告期，包头世联实现营业收入 345,745.00 元，净利润 -1,533,330.25 元。 |
| 唐山世联行房地产经纪有限公司  | 业务拓展需要         | 投资新设           | 本公司直接持有唐山世联 100% 的股权，本报告期，唐山世联实现营业收入 383,051.00 元，净利润 -400,929.26 元。   |

|                   |        |      |   |
|-------------------|--------|------|---|
| 上海善居电子商务有限公司      | 业务拓展需要 | 投资新设 | 本公司间接持有上海善居 100% 的股权，本报告期，上海善居实现营业收入 0 元，净利润 -71,469.81 元。            |
| 深圳市世联兴业养老运营管理有限公司 | 业务拓展需要 | 投资新设 | 本公司间接持有世联养老 55% 的股权，本报告期，世联养老实现营业收入 78,400.00 元，净利润 -15,655.37 元。     |
| 深圳红璞公寓管理有限公司      | 业务拓展需要 | 投资新设 | 本公司间接持有红璞公寓 100% 的股权，本报告期，红璞公寓实现营业收入 0 元，净利润 -52.06 元。                |
| 世居置业服务有限公司        | 业务拓展需要 | 投资新设 | 本公司间接持有香港世居 55% 的股权，本报告期，香港世居实现营业收入 179,509.51 元，净利润 -1,698,513.80 元。 |
| 深圳市世居海外置业服务有限公司   | 业务拓展需要 | 投资新设 | 本公司间接持有深圳世居 55% 的股权，本报告期，深圳世居实现营业收入 0 元，净利润 -675,612.19 元。            |
| 自贡嘉联地产顾问有限公司      | 业务调整需要 | 工商注销 | 本公司间接持有自贡嘉联 51% 的股权，本报告期，自贡嘉联实现营业收入 0 元，净利润 -26,609.89 元              |
| 成都爱地信合市场研究咨询有限公司  | 业务调整需要 | 工商注销 | 本公司间接持有爱地信合 51% 的股权，本报告期，爱地信合实现营业收入 0 元，净利润 550,000.00 元              |

#### 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                      | 披露日期（如有）         | 披露索引（如有）   |
|---------------|--------|----------|----------------|---------|-----------------------------|------------------|--|
| 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 9,874.22 万元。 | 2013 年 12 月 31 日 | 指定网站：<br><a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> ，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。 |
| 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 9,874.22 万元。 | 2013 年 12 月 31 日 | 指定网站：<br><a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> ，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。 |
| 合计            | 28,550 | 28,550   | 28,550         | --      | --                          | --               | --   |

## 七、公司控制的特殊目的主体情况

适用  不适用

## 八、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用  不适用

## 九、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

适用  不适用

### 1、重要会计政策变更

| 会计政策变更的内容和原因  | 审批程序                | 备注    |
|---|---------------------|-------|
| 2014年，财政部新颁布或修订了《企业会计准则第2号—长期股权投资》等一系列会计准则，本集团在编制2014年度财务报表时，执行了相关会计准则，并按照有关的衔接规定进行了处理。 | 相关会计政策变更已经本公司董事会批准。 | 说明①、② |

受重要影响的报表项目名称和金额的说明：

| 受影响的项目   | 2013年12月31日   |                |               | 2013年1月1日     |                |               |
|----------|---------------|----------------|---------------|---------------|----------------|---------------|
|          | 调整前           | 调整金额           | 调整后           | 调整前           | 调整金额           | 调整后           |
| 资产合计     |               |                |               |               |                |               |
| 其中：      |               |                |               |               |                |               |
| 长期股权投资   | 55,630,000.00 | -55,630,000.00 |               | 12,070,000.00 | -12,070,000.00 |               |
| 可供出售金融资产 |               | 55,630,000.00  | 55,630,000.00 |               | 12,070,000.00  | 12,070,000.00 |
| 所有者权益合计  |               |                |               |               |                |               |
| 其中：      |               |                |               |               |                |               |
| 外币报表折算差额 | 1080.00       | -1080.00       |               |               |                |               |
| 其他综合收益   |               | 1080.00        | 1080.00       |               |                |               |

1) 在2014年以前，本集团对于被投资单位不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权益性投资采用成本法核算，确认为长期股权投资。根据修订的《企业会计准则第2号—长期股权投资》规定，对上述权益性投资应适用于《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》。本集团对该项会计政策变更采用追溯调整法，2014年比较报表已重新表述，2013年12月31日合并资产负债表调减长期股权投资55,630,000.00元，调增可供出售金融资产55,630,000.00元，对资产总额无影响；2013年12月31日母公司资产负债表调减长期股权投资55,630,000.00元，调增可供出售金融资产55,630,000.00元，对资产总额无影响。

2) 在2014年以前，本集团对于其他综合收益在财务报表列报时分别反映在资本公积和外币报表折算差额科目，根据修订的《企业会计准则第30号—财务报表列报》规定，有其他综合收益相关业务的企业，应当设置“其他综合收益科目”进行会计处理，企业在对其他综合收益进行会计处理时，应当通过“其他综合收益”科目处理，并与“资本公积”科目相区分。本集团对该项会计政策变更采用追溯调整法，2014年比较报表已重新表述，2013年12月31日合并资产负债表调增其他综合收益1,080.00元，调减外币报表折算差额1,080.00元，对所有者权益总额无影响。



## 2、重要会计估计变更

本报告期本集团无重要会计估计变更事项。

## 十、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

√ 适用 □ 不适用

1、本集团本报告期无通过非同一控制下企业合并取得的子公司

2、本集团本报告期无通过同一控制下企业合并取得的子公司

3、其他原因的合并范围变动

本报告期，本集团因为新设子公司而新纳入合并范围的子公司情况如下：

| 子公司名称             | 主要经营地 | 注册地 | 业务性质 | 持股比例 | 取得方式 |
|-------------------|-------|-----|------|------|------|
| 深圳前海世联资产管理有限公司    | 深圳    | 深圳  | 投资管理 | 100% | 新设成立 |
| 兰州世联行房地产顾问有限公司    | 兰州    | 兰州  | 房产中介 | 100% | 新设成立 |
| 包头市世联行房地产顾问有限公司   | 包头    | 包头  | 房产中介 | 100% | 新设成立 |
| 唐山世联行房地产经纪有限公司    | 唐山    | 唐山  | 房产中介 | 100% | 新设成立 |
| 上海善居电子商务有限公司      | 上海    | 上海  | 电子商务 | 100% | 新设成立 |
| 深圳市世联兴业养老运营管理有限公司 | 深圳    | 深圳  | 咨询养老 | 55%  | 新设成立 |
| 深圳红璞公寓管理有限公司      | 深圳    | 深圳  | 资产服务 | 100% | 新设成立 |
| 世居置业服务有限公司        | 香港    | 香港  | 房产中介 | 55%  | 新设成立 |
| 深圳市世居海外置业服务有限公司   | 深圳    | 深圳  | 房产中介 | 55%  | 新设成立 |

本报告期因为注销子公司而不再纳入合并范围的子公司情况如下：

| 公司名称             | 不再纳入合并范围的原因 | 持股比例 | 注销日净资产     | 注销日净利润     |
|------------------|-------------|------|------------|------------|
| 自贡嘉联地产顾问有限公司     | 工商注销        | 51%  | 923,781.28 | -26,609.89 |
| 成都爱地信合市场研究咨询有限公司 | 工商注销        | 51%  |            | 550,000.00 |

## 十一、公司利润分配及分红派息情况

报告期内利润分配政策的制定、执行或调整情况

√ 适用 □ 不适用

公司严格执行了《公司章程》中与利润分配相关的条款。

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

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

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

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

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。

本公司2015年3月20日召开的第三届董事会第三十次会议审议通过了本公司2014年利润分配预案：以2014年12月31日的总股本763,776,000股为基数，拟按每10股派发现金股利人民币0.6元（含税），现金红利合计45,826,560.00元。同时以2014年12月31日的总股本763,776,000股为基数，向全体股东按每10股送2.4股红股，合计送红股183,306,240.00股，以资本公积向全体股东每10股转增3.6股，合计转增股本274,959,360.00股。本次利润分配后，公司总股本变更为1,222,041,600.00股。

公司近三年现金分红情况表

单位：元

| 分红年度  | 现金分红金额（含税）    | 分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润 | 占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率 | 以现金方式要约回购股份资金计入现金分红的金额 | 以现金方式要约回购股份资金计入现金分红的比例 |
|-------|---------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 2014年 | 45,826,560.00 | 394,344,162.95         | 11.62%                 |                        |                        |
| 2013年 | 42,432,000.00 | 318,288,144.61         | 13.33%                 |                        |                        |
| 2012年 | 97,920,000.00 | 211,291,633.11         | 46.34%                 |                        |                        |

公司报告期内盈利且母公司未分配利润为正但未提出现金红利分配预案

适用  不适用

## 十二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

适用  不适用

|   |                |
|---|----------------|
| 每 10 股送红股数（股）   | 2.4            |
| 每 10 股派息数（元）（含税）  | 0.60           |
| 每 10 股转增数（股）  | 3.6            |
| 分配预案的股本基数（股）  | 763,776,000    |
| 现金分红总额（元）（含税）   | 45,826,560.00  |
| 可分配利润（元）  | 314,130,426.92 |
| 现金分红占利润分配总额的比例  | 20.00%         |
| 本次现金分红情况：   |                |
| 公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%             |                |
| 利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明   |                |
| 本公司 2015 年 3 月 20 日召开的第三届董事会第三十次会议审议通过了本公司 2014 年利润分配预案：以 2014 年 12 |                |

月 31 日的总股本 763,776,000 股为基数, 拟按每 10 股派发现金股利人民币 0.6 元 (含税), 现金红利合计 45,826,560.00 元。同时以 2014 年 12 月 31 日的总股本 763,776,000 股为基数, 向全体股东按每 10 股送 2.4 股红股, 合计送红股 183,306,240.00 股, 以资本公积向全体股东每 10 股转增 3.6 股, 合计转增股本 274,959,360.00 股。本次利润分配后, 公司总股本变更为 1,222,041,600.00 股。

### 十三、社会责任情况

适用  不适用

### 十四、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  |
| 2014 年 07 月 15 日 | 公司   | 电话沟通 | 机构     | 海通证券、万家基金、上海博鸿投资、上海实业投资、上海朱雀投资、东方证券、中信证券  | 1、世联与搜房的合作事宜 2、对下半年新房市场的看法 3、现金流情况 4、资管的进展   |
| 2014 年 08 月 27 日 | 公司   | 实地调研 | 机构     | 泽熙投资  | 1、公司各业务情况 2、14 年下半年策略 3、云贷业务情况   |
| 2014 年 08 月 29 日 | 公司   | 实地调研 | 机构     | 国泰君安、东方证券、高盛、广发证券、银河证券、国信证券、方正证券、兴业证券、汇天富基金、西部证券、南方基金、鹏华基金、安信基金、博时基金、达仁投资、明曜投资、景林资产、交银施罗德、中银国际、华安基金                               | 1、与搜房合作进展情况 2、万科全民经纪人对传统代理行业的影响 3、世联新的发展方向 4、并购进展情况 5、对下半年房地产市场情况的看法                   |
| 2014 年 09 月 24 日 | 公司   | 实地调研 | 机构     | 上投摩根  | 1、公司各业务情况 2、14 年下  |

|                  |    |      |    |                     |  |
|------------------|----|------|----|---------------------|--|
|                  |    |      |    |                     | 半年策略 3、云贷业务情况                                |
| 2014 年 10 月 30 日 | 公司 | 实地调研 | 机构 | 高瓴资本                | 1、海外置业最新进展 2、移动互联网最新进展                       |
| 2014 年 11 月 05 日 | 公司 | 实地调研 | 机构 | 中信证券、大象创投、华泰博瑞基金    | 1、公司在二手楼业务方面的规划 2、金融业务发展情况 3、P2P 上线时间        |
| 2014 年 11 月 05 日 | 公司 | 实地调研 | 机构 | 兴业证券、平安证券、招商基金、大成基金 | 1、公司在二手楼业务方面的规划 2、金融业务发展情况 3、P2P 上线时间        |
| 2014 年 11 月 12 日 | 公司 | 实地调研 | 机构 | 华安基金、南方基金           | 1、金融业务介绍 2、P2P 研发情况                          |
| 2014 年 12 月 31 日 | 公司 | 实地调研 | 机构 | 中投证券                | 1、未来 MBS 和 REITS 的推出对公司的影响 2、金融业务介绍 3、海外置业情况 |

## 第五节 重要事项

### 一、重大诉讼仲裁事项

适用  不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

### 二、媒体质疑情况

适用  不适用

本报告期公司无媒体普遍质疑事项。

### 三、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用  不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

### 四、破产重整相关事项

适用  不适用

公司报告期末未发生破产重整相关事项。

### 五、资产交易事项

#### 1、收购资产情况

适用  不适用

| 交易对方或最终控制方     | 被收购或置入资产     | 交易价格(万元) | 进展情况(注2)      | 对公司经营的影响(注3)  | 对公司损益的影响(注4)                                | 该资产为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比率 | 是否为关联交易 | 与交易对方的关联关系(适用关联交易情形) | 披露日期(注5)    | 披露索引  |
|----------------|--------------|----------|---------------|---|---|-------------------------|---------|----------------------|-------------|---|
| 成都汇诚投资中心(有限合伙) | 四川嘉联24.5%的股权 | 3,500    | 所涉及的资产产权已全部过户 | 四川省在西南地区经济指标领先,市场空间较大,成都在公司区域领先战略中占有重要的地位。本项目实施将促成公司进一步提高 | 本报告期四川嘉联实现净利润549,123.14元,按本次收购的股权比例计算,应归属于上 | 0.03%                   | 否       | 不适用                  | 2014年06月26日 | 公告编号:2014-035;公告名称:《关于收购四川嘉联兴业地产顾问有限公司24.5%股权的公告》;公告披露网站: |

|  |  |  |  |  |                        |  |  |  |  |   |
|--|--|--|--|--|------------------------|--|--|--|--|---|
|  |  |  |  | 市场占有率, 加快其在四川省域放大市场份额, 并加快布局房地产综合业务服务。 | 市公司的净利润为 134,535.17 元。 |  |  |  |  | <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> |
|--|--|--|--|--|------------------------|--|--|--|--|---|

## 六、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。

## 七、重大关联交易

### 1、其他关联交易

适用  不适用

(1) 本报告期, 公司董事长、实际控制人陈劲松为本公司在银行申请贷款额度提供担保, 担保额度为 25,000 万元, 实际担保发生额为 24,920 万元; 与本公司共同为本公司之子公司世联小贷转让信贷资产提供担保, 担保额度为 17,000 万元, 实际担保发生额为 16,864.46 万元, 其中本公司提供的担保金额为 15,000 万元。临时公告披露的情况详见下表。

(2) 本报告期, 本公司为子公司世联小贷在银行申请贷款额度提供担保, 担保额度为 15,000 万元, 实际担保发生额为 2,500 万元; 与子公司盛泽担保共同为子公司世联小贷发生短期融资工具提供担保, 担保额度为 10,288 万元, 实际担保发生额为 10,288 万元; 为世联小贷转让信贷资产提供担保, 担保额度为 50,600 万元, 实际担保发生额为 49,854.86 万元, 其中本公司提供的担保金额为 47,990.40 万元。临时公告披露的情况详见下表。

以上担保事项的详细情况详见本报告第十一节《财务报告》之十一《关联方及关联交易》中的内容。

关联交易临时报告披露网站相关查询

| 临时公告名称                           | 临时公告披露日期         | 临时公告披露网站名称  |
|----------------------------------|------------------|---|
| 关于实际控制人为公司提供担保的关联交易公告            | 2014 年 07 月 15 日 | 巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> |
| 关于实际控制人为公司及子公司提供担保额度暨关联交易的公告     | 2014 年 08 月 26 日 | 巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> |
| 关于实际控制人为公司提供担保暨关联交易的公告           | 2014 年 09 月 05 日 | 巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> |
| 关于对深圳世联小额贷款有限公司提供担保的公告           | 2014 年 03 月 18 日 | 巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> |
| 关于对深圳世联小额贷款有限公司提供担保的补充公告         | 2014 年 04 月 02 日 | 巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> |
| 关于为深圳市世联小额贷款有限公司向银行申请综合授信提供担保的公告 | 2014 年 06 月 26 日 | 巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> |
| 关于对深圳世联小额贷款有限公司提供担保的公告           | 2014 年 08 月 02 日 | 巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> |
| 关于为全资子公司提供担保额度的公告                | 2014 年 08 月 26 日 | 巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> |
| 关于对深圳世联小额贷款有限公司提供担保的公告           | 2014 年 08 月 26 日 | 巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> |

|                        |                  |   |
|------------------------|------------------|---|
| 告                      |                  |   |
| 关于对深圳世联小额贷款有限公司提供担保的公告 | 2014 年 09 月 05 日 | 巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> |
| 关于对深圳世联小额贷款有限公司提供担保的公告 | 2014 年 09 月 10 日 | 巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> |
| 关于对深圳世联小额贷款有限公司提供担保的公告 | 2014 年 11 月 5 日  | 巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> |
| 关于对深圳世联小额贷款有限公司提供担保的公告 | 2014 年 12 月 25 日 | 巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> |

## 八、重大合同及其履行情况

### 1、托管、承包、租赁事项情况

#### (1) 托管情况

适用  不适用

公司报告期不存在托管情况。

#### (2) 承包情况

适用  不适用

公司报告期不存在承包情况。

#### (3) 租赁情况

适用  不适用

公司报告期不存在租赁情况。

### 2、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 |
| 深圳市世联小额              | 2014 年 04 月 02 日 | 5,000 | 2014 年 05 月 04 日 | 5,000  | 一般保证 | 保证期间为主债 | 否      | 否        |

|                            |                  |        |                  |                        |        |                                  |   |   |
|----------------------------|------------------|--------|------------------|------------------------|--------|----------------------------------|---|---|
| 贷款有限公司                     |                  |        |                  |                        |        | 务履行期届满之日起 2 年。                   |   |   |
| 深圳市世联小额贷款有限公司              | 2014 年 06 月 26 日 | 19,000 | 2014 年 12 月 30 日 | 2,500                  | 连带责任保证 | 自保证书生效日起至<授信协议>项下每笔贷款的到期日另加 2 年。 | 否 | 否 |
| 深圳市世联小额贷款有限公司              | 2014 年 08 月 02 日 | 3,270  | 2014 年 08 月 01 日 | 3,270                  | 一般保证   | 自保证合同生效之日起至定向融资工具到期日后 2 年。       | 否 | 否 |
| 深圳市世联小额贷款有限公司              | 2014 年 08 月 26 日 | 15,000 | 2014 年 08 月 26 日 | 15,000                 | 一般保证   | 一年，以协议约定为准。                      | 否 | 否 |
| 深圳市世联小额贷款有限公司              | 2014 年 09 月 05 日 | 17,000 | 2014 年 09 月 05 日 | 16,240                 | 一般保证   | 一年，以协议约定为准。                      | 否 | 否 |
| 深圳市世联小额贷款有限公司              | 2014 年 09 月 10 日 | 2,018  | 2014 年 09 月 09 日 | 2,018                  | 一般保证   | 本期定向融资工具存续期及本期定向融资工具到期日起两年。      | 否 | 否 |
| 深圳市世联小额贷款有限公司              | 2014 年 11 月 05 日 | 9,200  | 2014 年 11 月 03 日 | 8,328.8                | 连带责任保证 | 自本合同生效之日起至主债务人的债务履行期届满后两年之日止。    | 否 | 否 |
| 深圳市世联小额贷款有限公司              | 2014 年 12 月 25 日 | 9,400  | 2014 年 12 月 23 日 | 8,367.6                | 连带责任保证 | 自本合同生效之日起至主债务人的债务履行期届满后两年之日止。    | 否 | 否 |
| 报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)      |                  | 79,888 |                  | 报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2) |        | 60,778.40                        |   |   |
| 报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)    |                  | 79,888 |                  | 报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)  |        | 60,778.40                        |   |   |
| 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)       |                  | 79,888 |                  | 报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2)  |        | 60,778.40                        |   |   |
| 报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3)     |                  | 79,888 |                  | 报告期末实际担保余额合计 (A4+B4)   |        | 60,778.40                        |   |   |
| 实际担保总额 (即 A4+B4) 占公司净资产的比例 |                  |        |                  | 30%                    |        |                                  |   |   |
| 其中:                        |                  |        |                  |                        |        |                                  |   |   |
| 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

无

### (1) 违规对外担保情况

适用  不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

### 3、其他重大合同

适用  不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

### 4、其他重大交易

适用  不适用

公司报告期不存在其他重大交易。

## 九、承诺事项履行情况

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

适用  不适用

| 承诺事由               | 承诺方                  | 承诺内容   | 承诺时间             | 承诺期限 | 履行情况 |
|--------------------|----------------------|--|------------------|------|------|
| 股改承诺               |                      |  |                  |      |      |
| 收购报告书或权益变动报告书中所作承诺 |                      |  |                  |      |      |
| 资产重组时所作承诺          |                      |  |                  |      |      |
| 首次公开发行或再融资时所作承诺    | 深圳众志联高投资管理合伙企业(有限合伙) | (一) 合伙企业保证并承诺, 合伙企业参与认购世联行非公开发行的股份的认购资金全部源于全体合伙人对合伙企业的合法自有资金投入。(二) 合伙企业保证并承诺, 合伙企业参与认购世联行本次非公开发行的股份的认购资金将在世联行向中国证监会报送发行方案前全部募集到位。(三) 合伙企业保证并承诺, 在合伙企业与世联行签署的《附条件生效的股份认购合同》约定的股份锁定期内, 合伙企业全体合伙人不得转让其持有的合伙份额或退出合伙企业。(四) 合伙企业全体合伙人作出如下不可撤销承诺: 1. 若本人将本人直接或间接持有的世联行的股份在购买后六个月内卖出, 或者在卖出后六个月内又买入, 由此所得收益归世联行所有, 世联行董事会有权收回本人所得收益, | 2014 年 12 月 02 日 |      |      |

|  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|  | <p>本人将无条件向世联行上缴本人所得收益。2. 本人不会利用本人知悉或因本人在世联行担任的职务可能知悉的世联行内幕信息从事证券交易活动，也不会以协助、指使、教唆等其他任何方式使其他与世联行或世联行董事、监事、高级管理人员有特殊关系，可能获知内幕信息的自然人、法人或其他组织因获知内幕信息而买卖世联行股份及其衍生品种。3. 本人将严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理规则》、《深圳证券交易所上市公司董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理业务指引》法律、行政法规、规范性文件及深交所业务规则及《深圳世联行地产顾问股份有限公司章程》的相关规定，（1）向世联行申报本人直接或间接所持有的世联行的股份及其变动情况，在本人任职期间每年转让的股份不超过本人直接或间接所持有世联行股份总数的25%。（2）自本人向世联行申报离任日起六个月内不转让本人直接或间接持有及新增的世联行股份。（3）本人应在买卖世联行股份及其衍生品种的2个交易日内，通过世联行董事会向深交所申报，并在深交所指定网站进行公告。公告内容包括：①上年末所持世联行股份数量；②上年末至本次变动前每次股份变动的日期、数量、价格；③本次变动前持股数量；④本次股份变动的日期、数量、价格；⑤变动后的持股数量；⑥深交所要求披露的其他事项。（4）在下列期间不买卖世联行股票：①世联行定期报告公告前30日内，因特殊原因推迟公告日期的，自原公告日前30日起至最终公告日；②世联行业绩预告、业绩快报公告前10日内；③自可能对世联行股票交易价格产生重大影响的重大的事项发生之日或在决策过程中，至依法披露后2个交易日内；④深交所规定的其他期间。（5）若本人直接或间接持有的世联行股份及其变动比例达到《上市公司收购管理办法》规定的，还应当按照《上市公司收购管理办法》等相关法律、行政法规、部门规章和深交所业务规则的规定履行报告和披露等义务。（6）其他有关法律、行政法规、规范性文件及深交所业务规则中关于高管持股变动管理规则等相关规定的义务。4. 合伙企业/本人将严格按照《上市公司收购管理办法》等有关法律、行政法规、</p> |  |  |
|--|--|--|--|

|    |  |                  |  |  |
|----|--|------------------|--|--|
|    | <p>规范性文件及深交所业务规则和《深圳世联行地产顾问股份有限公司章程》的规定，在履行重大权益变动信息披露、要约收购等法定义务时，将关联合伙人与合伙企业认定为一致行动人，将关联合伙人直接或间接持有的世联行股票数量与合伙企业持有的世联行股票数量合并计算。普通合伙人应当提醒、督促与世联行存在关联关系的有限合伙人履行上述义务并采取以下措施保证关联有限合伙人履行上述义务：</p> <p>（1）普通合伙人在知悉相关重大权益变动、触发要约收购等事宜时，应及时提醒并通告与世联行存在关联关系的有限合伙人向世联行履行相关报告义务；（2）若与世联行存在关联关系的有限合伙人在接到前述通告后，未及时履行相关报告义务的，普通合伙人应主动向世联行、证券监管机构、深交所等报告其知悉的重大权益变动、触发要约收购等情形，并配合世联行履行相关信息披露义务；若合伙企业普通合伙人未能按照合伙协议及其补充协议约定履行上述义务，则其应承担由此给世联行及其股东造成的损失，但其能够证明自己无过错的情形除外。（五）合伙企业全体合伙人之间不存在分级收益等结构化安排，并保证在合伙企业持有世联行股份期间，全体合伙人之间不会存在分级收益等结构化安排。</p> |                  |  |  |
| 朱敏 | <p>（一）本人目前担任世联行董事、总经理职务，任期自 2013 年 9 月 12 日起至 2016 年 9 月 11 日止。（二）本人目前持有合伙企业 300 万元出资额，占合伙企业出资总额的比例为 60%，且担任合伙企业执行事务合伙人。（三）本人与合伙企业其他合伙人签署的合伙企业合伙协议及其补充协议均为本人真实意思表示。（四）本人保证并承诺，合伙企业参与认购世联行非公开发行的股份的认购资金全部源于合伙人对合伙企业的合法自有资金投入，且合伙企业参与认购世联行本次非公开发行的股份的认购资金将在世联行向中国证监会报送发行方案前全部募集到位。（五）本人保证并承诺，在合伙企业与世联行签署的《附条件生效的股份认购合同》约定的股份锁定期内，本人不转让本人持有的合伙企业份额或退出合伙企业。（六）本人保证并承诺：1.若本人将本人直接或间接持有的世联行的股份在买入后六个月内卖出，或者在卖出后六个月内又买入，由此所得收益归世联行</p>  | 2014 年 12 月 02 日 |  |  |

|  |   |  |  |
|--|---|--|--|
|  | <p>所有，世联行董事会有权收回本人所得收益，本人将无条件向世联行上缴本人所得收益。2. 本人不会利用本人知悉或因本人在世联行担任的职务可能知悉的世联行内幕信息从事证券交易活动，也不会以协助、指使、教唆等其他任何方式使其他与世联行或世联行董事、监事、高级管理人员有特殊关系，可能获知内幕信息的自然人、法人或其他组织因获知内幕信息而买卖世联行股份及其衍生品种。3. 本人将严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理规则》、《深圳证券交易所上市公司董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理业务指引》法律、行政法规、规范性文件及深交所业务规则及《深圳世联行地产顾问股份有限公司章程》的相关规定，（1）向世联行申报本人直接或间接所持有的世联行的股份及其变动情况，在本人任职期间每年转让的股份不超过本人直接或间接持有世联行股份总数的 25%。（2）自本人向世联行申报离任日起六个月内不转让本人直接或间接持有及新增的世联行股份。（3）本人应在买卖世联行股份及其衍生品种的 2 个交易日内，通过世联行董事会向深交所申报，并在深交所指定网站进行公告。公告内容包括：①上年末所持世联行股份数量；②上年末至本次变动前每次股份变动的日期、数量、价格；③本次变动前持股数量；④本次股份变动的日期、数量、价格；⑤变动后的持股数量；⑥深交所要求披露的其他事项。（4）在下列期间不买卖世联行股票：①世联行定期报告公告前 30 日内，因特殊原因推迟公告日期的，自原公告日前 30 日起至最终公告日；②世联行业绩预告、业绩快报公告前 10 日内；③自可能对世联行股票交易价格产生重大影响的重大事项发生之日或在决策过程中，至依法披露后 2 个交易日内；④深交所规定的其他期间。（5）若本人直接或间接持有的世联行股份及其变动比例达到《上市公司收购管理办法》规定的，还应当按照《上市公司收购管理办法》等相关法律、行政法规、部门规章和深交所业务规则的规定履行报告和披露等义务。（6）其他有关法律、行政法规、规范性文件及深交所业务规则中关于高管持股变动管理规则等相关规定的义务。4. 本人将严格按照《上市公司收</p> |  |  |
|--|---|--|--|

|     |   |                  |  |  |
|-----|---|------------------|--|--|
|     | <p>购管理办法》等有关法律、行政法规、规范性文件及深交所业务规则和《深圳世联行地产顾问股份有限公司章程》的规定，在履行重大权益变动信息披露、要约收购等法定义务时，将本人与合伙企业认定为一致行动人，将本人直接或间接持有的世联行股票数量与合伙企业持有的世联行股票数量合并计算。本人作为合伙企业普通合伙人，将提醒、督促与世联行存在关联关系的有限合伙人履行上述义务并采取以下措施保证关联有限合伙人履行上述义务：(1)本人在知悉相关重大权益变动、触发要约收购等事宜时，应及时提醒并通告与世联行存在关联关系的有限合伙人向世联行履行相关报告义务；(2)若与世联行存在关联关系的有限合伙人在接到前述通告后，未及时履行相关报告义务的，本人将主动向世联行、证券监管机构、深交所等报告其知悉的重大权益变动、触发要约收购等情形，并配合世联行履行相关信息披露义务；若本人未能按照合伙协议及其补充协议约定履行上述义务，则本人将承担由此给世联行及其股东造成的损失，但其能够证明本人无过错的情形除外。(七)本人保证并承诺，本人与合伙企业其他合伙人之间不存在分级收益等结构化安排，并保证在合伙企业持有世联行股份期间，本人与合伙企业其他合伙人之间不会存在分级收益等结构化安排。(八)本人保证上述声明及承诺事项的真实性、准确性和完整性，并愿意承担相应的法律责任。</p> |                  |  |  |
| 周晓华 | <p>(一)本人目前担任世联行副董事长职务，任期自 2013 年 9 月 12 日起至 2016 年 9 月 11 日止。本人目前通过持有乌鲁木齐卓群创展股权投资合伙企业(有限合伙) 50%的出资额间接持有世联行 5.025%的股份，并担任乌鲁木齐卓群创展股权投资合伙企业(有限合伙)执行事务合伙人。(二)本人目前持有合伙企业 200 万元出资额，占合伙企业出资总额的比例为 40%，为合伙企业有限合伙人。(三)本人与合伙企业其他合伙人签署的合伙企业合伙协议及其补充协议均为本人真实意思表示。(四)本人保证并承诺，合伙企业参与认购世联行非公开发行的股份的认购资金全部源于合伙人对合伙企业的合法自有资金投入，且合伙企业参与认购世联行本次非公开发行的股份的认购资金将在世联行向中国证监会报送发行方案前全部募集到</p>   | 2014 年 12 月 02 日 |  |  |

|  |   |  |  |
|--|---|--|--|
|  | <p>位。(五) 本人保证并承诺, 在合伙企业与世联行签署的《附条件生效的股份认购合同》约定的股份锁定期内, 本人不转让本人持有的合伙企业份额或退出合伙企业。(六) 本人保证并承诺: 1. 若本人将本人直接或间接持有的世联行的股份在买入后六个月内卖出, 或者在卖出后六个月内又买入, 由此所得收益归世联行所有, 世联行董事会有权收回本人所得收益, 本人将无条件向世联行上缴本人所得收益。2. 本人不会利用本人知悉或因本人在世联行担任的职务可能知悉的世联行内幕信息从事证券交易活动, 也不会以协助、指使、教唆等其他任何方式使其他与世联行或世联行董事、监事、高级管理人员有特殊关系, 可能获知内幕信息的自然人、法人或其他组织因获知内幕信息而买卖世联行股份及其衍生品种。3. 本人将严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理规则》、《深圳证券交易所上市公司董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理业务指引》法律、行政法规、规范性文件及深交所业务规则及《深圳世联行地产顾问股份有限公司章程》的相关规定, (1) 向世联行申报本人直接或间接所持有的世联行的股份及其变动情况, 在本人任职期间每年转让的股份不超过本人直接或间接所持有世联行股份总数的 25%。(2) 自本人向世联行申报离任日起六个月内不转让本人直接或间接持有及新增的世联行股份。(3) 本人应在买卖世联行股份及其衍生品种的 2 个交易日内, 通过世联行董事会向深交所申报, 并在深交所指定网站进行公告。公告内容包括: ①上年末所持世联行股份数量; ②上年末至本次变动前每次股份变动的日期、数量、价格; ③本次变动前持股数量; ④本次股份变动的日期、数量、价格; ⑤变动后的持股数量; ⑥深交所要求披露的其他事项。(4) 在下列期间不买卖世联行股票: ①世联行定期报告公告前 30 日内, 因特殊原因推迟公告日期的, 自原公告日前 30 日起至最终公告日; ②世联行业绩预告、业绩快报公告前 10 日内; ③自可能对世联行股票交易价格产生重大影响的重大事项发生之日或在决策过程中, 至依法披露后 2 个交易日内; ④深交所规定的其他期间。</p> <p>(5) 若本人直接或间接持有的世联行股份及其</p> |  |  |
|--|---|--|--|

|               |                                 |  |                  |  |  |
|---------------|---------------------------------|--|------------------|--|--|
|               |                                 | 变动比例达到《上市公司收购管理办法》规定的，还应当按照《上市公司收购管理办法》等相关法律、行政法规、部门规章和深交所业务规则的规定履行报告和披露等义务。(6) 其他有关法律、行政法规、规范性文件及深交所业务规则中关于高管持股变动管理规则等相关规定的义务。4. 本人将严格按照《上市公司收购管理办法》等有关法律、行政法规、规范性文件及深交所业务规则和《深圳世联行地产顾问股份有限公司章程》的规定，在履行重大权益变动信息披露、要约收购等法定义务时，将本人与合伙企业认定为一致行动人，将本人直接或间接持有的世联行股票数量与合伙企业持有的世联行股票数量合并计算。本人作为合伙企业有限合伙人，将按照合伙协议及其补充协议约定，主动或在合伙企业普通合伙人提醒后及时向世联行报告相关重大权益变动、触发要约收购等事宜，并配合世联行履行相关信息披露义务。若本人未能按照合伙协议及其补充协议约定履行上述义务，则本人将承担由此给世联行及其股东造成的损失，但其能够证明本人无过错的情形除外。(七) 本人保证并承诺，本人与合伙企业其他合伙人之间不存在分级收益等结构化安排，并保证在合伙企业持有世联行股份期间，本人与合伙企业其他合伙人之间不会存在分级收益等结构化安排。(八) 本人保证上述声明及承诺事项的真实性、准确性和完整性，并愿意承担相应的法律责任。 |                  |  |  |
|               | 深圳世联行地产顾问股份有限公司; 世联地产顾问(中国)有限公司 | 本公司及本公司关联方不会违反《证券发行与承销管理办法》第十六条等有关法规的规定，直接或间接对合伙企业及其合伙人，提供财务资助或者补偿。本公司保证本承诺事项的真实性、准确性和完整性，并愿意承担相应的法律责任。  | 2014 年 12 月 02 日 |  |  |
|               | 陈劲松;佟捷                          | 本人及本人的关联方不会违反《证券发行与承销管理办法》第十六条等有关法规的规定，直接或间接对合伙企业及其合伙人，提供财务资助或者补偿。本人保证本承诺事项的真实性、准确性和完整性，并愿意承担相应的法律责任。  | 2014 年 12 月 02 日 |  |  |
| 其他对公司中小股东所作承诺 | 陈劲松;周晓华;朱敏;姜汝祥;莫天全;郜宏伟;陈杰平;     | 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  | 2013 年 09 月 12 日 |  |  |

|            |   |   |             |  |
|------------|---|---|-------------|--|
|            | 但斌;张炯;滕柏松;范雯;李娜;邢柏静;林蔚;王伟;王正宇;王海晨;袁鸿昌   | 司股份数量不超过其持有公司股份总数的50%。  |             |  |
|            | 陈劲松;苏静;周晓华;梁兴安  | 间接持有公司股份的董事、监事和高级管理人员郑伟陈劲松、苏静、周晓华、梁兴安承诺:在本人担任世联行的董事、监事或高级管理人员期间,每年转让公司的股份不超过其所持有股份总数的25%;在离职后半年内不转让其所持有的公司股份;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 |  |
|            | 世联地产顾问(中国)有限公司;Fortune Hill Asia Limited;乌鲁木齐卓群创展股权投资合伙企业(有限合伙);陈劲松;佟捷;周晓华;梁兴安;苏静 | (1)依照中国法律法规被确认为世联行的股东、或被法律法规认定为实际控制人、关联方期间,将不会在中国境内或境外以任何方式(包括但不限于单独经营、通过合资经营或拥有另一公司或企业的股权及其它权益)直接或间接从事或参与任何与世联行构成竞争的任何业务或活动,不以任何方式从事或参与生产任何与世联行产品相同、相似或可能取代世联行产品的业务活动;(2)如从任何第三方获得的商业机会与世联行经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。 | 2007年12月10日 |  |
|            | 世联地产顾问(中国)有限公司;Fortune Hill Asia Limited;乌鲁木齐卓群创展股权投资合伙企业(有限合伙);陈劲松;佟捷;周晓华;梁兴安;苏静 | 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何第三者给予或给予第三者的条件,并依据世联行《关联交易管理制度》等有关制度性文件及世联行公司章程履行合法审批程序并订立相关协议/合同,及时进行信息披露,规范相关交易行为,保证不通过关联交易损害世联行及其他股东的合法权益。  | 2007年12月10日 |  |
| 承诺是否及时履行   | 是   |   |             |  |
| 未完成履行的具体原因 | 无   |   |             |  |



|             |  |
|-------------|--|
| 因及下一步计划（如有） |  |
|-------------|--|

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

适用  不适用

## 十、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| 境内会计师事务所名称        | 信永中和会计师事务所（特殊普通合伙） |
| 境内会计师事务所报酬（万元）    | 114.6              |
| 境内会计师事务所审计服务的连续年限 | 6                  |
| 境内会计师事务所注册会计师姓名   | 张伟坚 潘传云            |

当期是否改聘会计师事务所

是  否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用  不适用

## 十一、监事会、独立董事（如适用）对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用  不适用

## 十二、处罚及整改情况

适用  不适用

## 十三、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

适用  不适用

## 十四、其他重大事项的说明

适用  不适用

盛泽担保公司从事的融资担保业务，本报告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。

## 十五、公司子公司重要事项

适用  不适用

1、本公司、本公司之全资子公司盛泽担保作为担保人对世联小贷提供担保，并与深圳世联云贷壹号投资管理合伙企业（有限合伙）于 2014 年 3 月 17 日在公司签订担保协议，担保金额为 5,000 万元，担保方式为一般保证责任，担保期限为保证期间为主债务履行期届满之日起 2 年。公告名称：《关于对深圳世联小额贷款有限公司提供担保的公告》，公告编号：2014-008，公告披露时间：2014年3月18日；公告名称：《关于对深圳世联小额贷款有限公司提供担保的补充公告》，公告编号：2014-018，公告披露时间：2014年4月2日；公告披露网站：<http://www.cninfo.com.cn>。

2、本公司、本公司之全资子公司盛泽担保作为担保人对世联小贷提供担保，并与其签订担保协议，担保金额为 3,270 万元，担保方式为一般保证责任，担保期限为保证期间为主债务履行期届满之日起 2 年。公告名称：《关于对深圳世联小额贷款有限公司提供担保的公告》，公告编号：2014-066，公告披露时间：2014年8月2日，公告披露网站：<http://www.cninfo.com.cn>。

## 十六、公司发行公司债券的情况

适用  不适用

## 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%   |             | 54,108      | 54,108      | 10,800  | 119,016     | 254,288     | 0.03%   |
| 3、其他内资持股  | 2,925       | 0.00%   |             | 1,170       | 1,170       | 10,800  | 13,140      | 16,065      | 0.00%   |
| 境内自然人持股   | 2,925       | 0.00%   |             | 1,170       | 1,170       | 10,800  | 13,140      | 16,065      | 0.00%   |
| 4、外资持股    | 132,347     | 0.03%   |             | 52,938      | 52,938      |         | 105,876     | 238,223     | 0.03%   |
| 境外自然人持股   | 132,347     | 0.03%   |             | 52,938      | 52,938      |         | 105,876     | 238,223     | 0.03%   |
| 二、无限售条件股份 | 424,184,728 | 99.97%  |             | 169,673,892 | 169,673,892 | -10,800 | 339,336,984 | 763,521,712 | 99.97%  |
| 1、人民币普通股  | 424,184,728 | 99.97%  |             | 169,673,892 | 169,673,892 | -10,800 | 339,336,984 | 763,521,712 | 99.97%  |
| 三、股份总数    | 424,320,000 | 100.00% |             | 169,728,000 | 169,728,000 |         | 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424,320,000股为基数，向全体股东按每10股送红股4.000000股，每10股转增4.000000股，派1.000000元人民币现金（含税）。权益分派实施后，公司股本从424,320,000股增至763,776,000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《深圳世联地产顾问股份有限公司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

## 二、证券发行与上市情况

### 1、报告期末近三年历次证券发行情况

适用  不适用

### 2、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。截至本报告期末，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48.01%的股权，其他为可流通的社会公众股；

截至本报告期末，公司资产负债率为49.28%，较年初增长了20.27个百分点，主要是因为公司本报告期利用财务杠杆拓展了业务规模。

### 3、现存的内部职工股情况

适用  不适用

## 三、股东和实际控制人情况

### 1、公司股东数量及持股情况

单位：股

| 报告期末普通股股东总数                | 16,940  | 年度报告披露日前第 5 个交易日末普通股股东总数 | 16,940      | 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 |                             |              | 366,726,962  |         |    |
| 乌鲁木齐卓群创展股权投资合伙企业（有限合伙）     | 境内非国有法人 | 9.15%                    | 69,862,850  |                             |              | 69,862,850   |         |    |
| 全国社保基金一零一组合                | 其他      | 1.84%                    | 14,088,748  |                             |              | 14,088,748   |         |    |
| 中国工商银行一景顺长城精选蓝筹股票型证券投资基金   | 其他      | 1.70%                    | 13,000,058  |                             |              | 13,000,058   |         |    |
| 中国银行股份有限公司一嘉实研究精选股票型证券投资基金 | 其他      | 1.46%                    | 11,172,877  |                             |              | 11,172,877   |         |    |

|  |  |        |             |  |  |            |  |  |
|--|--|--------|-------------|--|--|------------|--|--|
| 全国社保基金一一七组合  | 其他   | 1.40%  | 10,677,336  |  |  | 10,677,336 |  |  |
| 中国农业银行股份有限公司—景顺长城核心竞争力股票型证券投资基金                          | 其他   | 1.31%  | 9,999,925   |  |  | 9,999,925  |  |  |
| 中国银行—景顺长城鼎益股票型开放式证券投资基金                                  | 其他   | 1.22%  | 9,344,376   |  |  | 9,344,376  |  |  |
| 融通新蓝筹证券投资基金  | 其他   | 1.18%  | 9,000,024   |  |  | 9,000,024  |  |  |
| 中国银行—景顺长城动力平衡证券投资基金                                      | 其他   | 0.97%  | 7,383,931   |  |  | 7,383,931  |  |  |
| 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   |  | 人民币普通股 | 366,726,962 |  |  |            |  |  |
| 乌鲁木齐卓群创展股权投资合伙企业（有限合伙）                                   |  | 人民币普通股 | 69,862,850  |  |  |            |  |  |
| 全国社保基金一零一组合  |  | 人民币普通股 | 14,088,748  |  |  |            |  |  |
| 中国工商银行—景顺长城精选蓝筹股票型证券投资基金                                 |  | 人民币普通股 | 13,000,058  |  |  |            |  |  |
| 中国银行股份有限公司—嘉实研究精选股票型证券投资基金                               |  | 人民币普通股 | 11,172,877  |  |  |            |  |  |
| 全国社保基金一一七组合  |  | 人民币普通股 | 10,677,336  |  |  |            |  |  |
| 中国农业银行股份有限公司—景顺长城核心竞争力股票型证券投资基金                          |  | 人民币普通股 | 9,999,925   |  |  |            |  |  |
| 中国银行—景顺长城鼎益股票型开放式证券投资基金                                  |  | 人民币普通股 | 9,344,376   |  |  |            |  |  |
| 融通新蓝筹证券投资基金  |  | 人民币普通股 | 9,000,024   |  |  |            |  |  |
| 中国银行—景顺长城动力平衡证券投资基金                                      |  | 人民币普通股 | 7,383,931   |  |  |            |  |  |
| 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 | 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 名普通股股东参与融资融券业务股东情况说明（如有）（参见注 4）                     | 无  |        |             |  |  |            |  |  |

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

是  否

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

## 2、公司控股股东情况

法人

| 控股股东名称                       | 法定代表人/单位负责人  | 成立日期             | 组织机构代码 | 注册资本      | 主要经营业务 |
|------------------------------|--|------------------|--------|-----------|--------|
| 世联地产顾问（中国）有限公司               | 陈劲松  | 1992 年 06 月 23 日 |        | 10,000 港元 | 从事投资业务 |
| 未来发展战略                       | 控股公司世联中国经营状况良好，将继续支持上市公司业务发展。                        |                  |        |           |        |
| 经营成果、财务状况、现金流等               | 财务状况良好，现金流充足   |                  |        |           |        |
| 控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况 | 世联地产顾问（中国）有限公司持有 Fortune Hill Asia Limited 71.2% 的股权 |                  |        |           |        |

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。

## 3、公司实际控制人情况

自然人

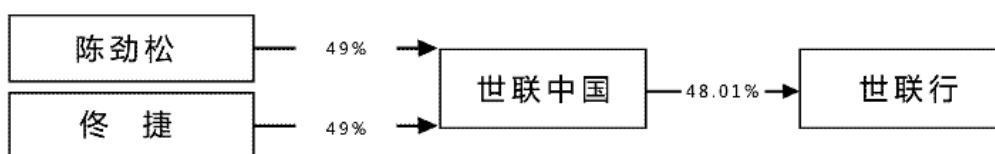
| 实际控制人姓名              | 国籍  | 是否取得其他国家或地区居留权 |
|----------------------|---|----------------|
| 陈劲松                  | 中国  | 是              |
| 佟捷                   | 中国  | 是              |
| 最近 5 年内的职业及职务        | 1993 年创立本公司，历任世联中国、世联行董事长。目前兼任中国房地产业协会城市开发委员会副主任委员、建设部房地产估价与房地产经纪专家委员会委员，中国房地产估价师与房地产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

实际控制人报告期内变更

适用  不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用  不适用

**4、其他持股在 10%以上的法人股东**

适用  不适用

**四、公司股东及其一致行动人在报告期提出或实施股份增持计划的情况**

适用  不适用

在公司所知的范围内，没有公司股东及其一致行动人在报告期提出或实施股份增持计划。

## 第七节 优先股相关情况

适用  不适用

报告期公司不存在优先股。



## 第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、董事、监事和高级管理人员持股变动

| 姓名  | 职务      | 任职状态 | 性别 | 年龄 | 任期起始日期      | 任期终止日期      | 期初持股数(股)    | 本期增持股份数量(股) | 本期减持股份数量(股) | 期末持股数(股)    |
|-----|---------|------|----|----|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 陈劲松 | 董事长     | 现任   | 男  | 50 | 2013年09月12日 | 2016年09月11日 | 98,989,004  | 81,024,840  | 0           | 180,013,844 |
| 周晓华 | 副董事长    | 现任   | 男  | 48 | 2013年09月12日 | 2016年09月11日 | 21,013,211  | 16,810,568  | 0           | 37,823,779  |
| 朱敏  | 董事、总经理  | 现任   | 女  | 45 | 2013年09月12日 | 2016年09月11日 | 0           | 0           | 0           | 0           |
| 莫天全 | 董事      | 现任   | 男  | 51 | 2013年09月12日 | 2016年09月11日 | 0           | 0           | 0           | 0           |
| 姜汝祥 | 董事      | 现任   | 男  | 49 | 2013年09月12日 | 2016年09月11日 | 0           | 0           | 0           | 0           |
| 邵宏伟 | 董事      | 现任   | 男  | 48 | 2013年09月12日 | 2016年09月11日 | 0           | 0           | 0           | 0           |
| 张炯  | 独立董事    | 现任   | 男  | 44 | 2013年09月12日 | 2016年09月11日 | 0           | 0           | 0           | 0           |
| 但斌  | 独立董事    | 现任   | 男  | 48 | 2013年09月12日 | 2016年09月11日 | 0           | 0           | 0           | 0           |
| 陈杰平 | 独立董事    | 现任   | 男  | 61 | 2013年09月12日 | 2016年09月11日 | 0           | 0           | 0           | 0           |
| 滕柏松 | 监事会主席   | 现任   | 男  | 51 | 2013年09月12日 | 2016年09月11日 | 0           | 0           | 0           | 0           |
| 范雯  | 监事      | 现任   | 女  | 39 | 2013年09月12日 | 2016年09月11日 | 0           | 0           | 0           | 0           |
| 李娜  | 监事      | 现任   | 女  | 37 | 2013年09月12日 | 2016年09月11日 | 0           | 14,400      | 3,600       | 10,800      |
| 林蔚  | 副总经理    | 现任   | 女  | 45 | 2013年09月12日 | 2016年09月11日 | 3,900       | 2,340       | 975         | 5,265       |
| 邢柏静 | 副总经理    | 现任   | 女  | 41 | 2013年09月12日 | 2016年09月11日 | 0           | 0           | 0           | 0           |
| 王正宇 | 副总经理    | 现任   | 男  | 40 | 2013年09月12日 | 2016年09月11日 | 0           | 0           | 0           | 0           |
| 王伟  | 副总经理    | 现任   | 女  | 44 | 2013年09月12日 | 2016年09月11日 | 0           | 0           | 0           | 0           |
| 王海晨 | 财务总监    | 现任   | 男  | 40 | 2013年09月12日 | 2016年09月11日 | 0           | 0           | 0           | 0           |
| 袁鸿昌 | 副总经理、董秘 | 现任   | 男  | 43 | 2013年09月12日 | 2016年09月11日 | 0           | 0           | 0           | 0           |
| 合计  | --      | --   | -- | -- | --          | --          | 120,006,115 | 97,852,148  | 4,575       | 217,853,688 |

### 二、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员最近5年的主要工作经历

#### 1、董事主要工作经历

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

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

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

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

**姜汝祥先生**，中国国籍，无境外居留权，1965年1月生，博士研究生学历。2001年9月创立北京锡恩管理顾问公司，现担任北京锡恩管理顾问有限公司和北京锡恩投资管理有限公司董事长。现任本公司董事，任期为2013年9月12日至2016年9月11日。

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

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

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

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

## 2、监事主要工作经历

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

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

**范雯女士**，中国国籍，无境外居留权，1975年8月7日生，本科学历。1997年9月加盟世联地产，历任代理部销售代表、代理部项目经理、代理部高级项目经理，代理部销售总监、集团营业部总监、集团写字楼代理事业一部总经理、集团大客户事业部总经理，现担任广州代理事业三部总经理。现任本公司监事，任期为2013年9月12日至2016年9月11日。

## 3、高级管理人员主要工作经历

**朱敏女士**，公司总经理，简历同上。

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

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

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

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

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

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

在股东单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

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

在其他单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

| 任职人员姓名       | 其他单位名称  | 在其他单位担任的职务 | 任期起始日期      | 任期终止日期      | 在其他单位是否领取报酬津贴 |
|--------------|---|------------|-------------|-------------|---------------|
| 陈劲松          | Sunshine 100 China Holdings Ltd 阳光 100 中国控股有限公司 | 独立非执行董事    | 2014年02月17日 | 2017年02月16日 | 否             |
| 陈劲松          | 青岛天泰房地产开发股份有限公司                                 | 董事         | 2013年06月29日 | 2017年01月27日 | 是             |
| 陈劲松          | 上海中城联盟投资管理股份有限公司                                | 董事         | 2013年01月01日 | 2015年12月30日 | 是             |
| 朱敏           | 深圳众志联高投资管理合伙企业（有限合伙）                            | 执行事务合伙人    | 2014年03月21日 |             | 否             |
| 张炯           | 深圳中青宝互动网络股份有限公司                                 | 独立董事       | 2011年04月13日 |             | 是             |
| 张炯           | 广东信达律师事务所                                       | 合伙人        |             |             | 是             |
| 莫天全          | 搜房控股有限公司  | 董事长        | 1999年06月08日 |             | 是             |
| 莫天全          | 顺昌集团有限公司  | 董事         | 2006年05月12日 |             | 是             |
| 莫天全          | 涛石股权投资管理公司                                      | 董事         | 2010年01月21日 |             | 否             |
| 邵宏伟          | 麻省理工斯隆管理评论                                      | 理事         | 2014年04月01日 |             |               |
| 姜汝祥          | 北京锡恩管理顾问有限公司                                    | 董事长        | 2001年05月22日 |             | 是             |
| 姜汝祥          | 北京锡恩投资管理有限公司                                    | 董事长        | 2011年02月25日 |             | 是             |
| 但斌           | 深圳市东方港湾投资管理有限公司                                 | 董事长、总经理    | 2004年04月01日 |             | 是             |
| 陈杰平          | 中银国际证券有限公司                                      | 独立董事       | 2008年12月18日 | 2014年12月14日 | 是             |
| 陈杰平          | 上海天玑科技股份有限公司                                    | 独立董事       | 2012年09月25日 | 2015年9月24日  | 是             |
| 陈杰平          | 兴业证券股份有限公司                                      | 独立董事       | 2011年03月06日 | 2014年03月05日 | 是             |
| 陈杰平          | 卓智控股有限公司  | 独立董事       | 2014年07月21日 |             | 是             |
| 陈杰平          | 金茂投资  | 独立董事       | 2014年08月25日 | 2017年03月24日 | 是             |
| 在其他单位任职情况的说明 | 无   |            |             |             |               |

### 三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

- 1、公司董事、监事、高级管理人员报酬由薪酬委员会、董事会依次审议通过，其中董事、监事报酬需提交股东大会审议通过。
- 2、在公司任职的董事、监事、高级管理人员按其职务根据公司现行的薪酬制度领取报酬，并依据风险、责任、利益相一致的原则，年底根据公司经营业绩情况和个人绩效，严格按照考核评定程序，确定其年终绩效奖金。
- 3、公司董事、监事、高级管理人员2014年度薪酬数额已按照相关规定予以支付。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

| 姓名  | 职务      | 性别 | 年龄 | 任职状态 | 从公司获得的报酬总额 | 从股东单位获得的报酬总额 | 报告期末实际所得报酬 |
|-----|---------|----|----|------|------------|--------------|------------|
| 陈劲松 | 董事长     | 男  | 50 | 现任   | 170.19     | 0            | 170.19     |
| 周晓华 | 副董事长    | 男  | 48 | 现任   | 151.72     | 0            | 151.72     |
| 朱敏  | 董事、总经理  | 女  | 45 | 现任   | 591.87     | 0            | 591.87     |
| 莫天全 | 董事      | 男  | 51 | 现任   | 16.39      | 0            | 16.39      |
| 姜汝祥 | 董事      | 男  | 49 | 现任   | 16.39      | 0            | 16.39      |
| 邵宏伟 | 董事      | 男  | 48 | 现任   | 16.25      | 0            | 16.25      |
| 张炯  | 独立董事    | 男  | 44 | 现任   | 16.39      | 0            | 16.39      |
| 但斌  | 独立董事    | 男  | 48 | 现任   | 16.39      | 0            | 16.39      |
| 陈杰平 | 独立董事    | 男  | 61 | 现任   | 16.25      | 0            | 16.25      |
| 滕柏松 | 监事会主席   | 男  | 51 | 现任   | 145.11     | 0            | 145.11     |
| 范雯  | 监事      | 女  | 39 | 现任   | 62.47      | 0            | 62.47      |
| 李娜  | 监事      | 女  | 37 | 现任   | 3          | 0            | 3          |
| 林蔚  | 副总经理    | 女  | 45 | 现任   | 260.7      | 0            | 260.7      |
| 邢柏静 | 副总经理    | 女  | 41 | 现任   | 231.7      | 0            | 231.7      |
| 王正宇 | 副总经理    | 男  | 40 | 现任   | 288.49     | 0            | 288.49     |
| 王伟  | 副总经理    | 女  | 44 | 现任   | 288.49     | 0            | 288.49     |
| 王海晨 | 财务总监    | 男  | 40 | 现任   | 184.19     | 0            | 184.19     |
| 袁鸿昌 | 副总经理、董秘 | 男  | 43 | 现任   | 269.87     | 0            | 269.87     |
| 合计  | --      | -- | -- | --   | 2,745.86   | 0            | 2,745.86   |

公司董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用  不适用

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

同往年相同，核心技术团队或关键技术人员是指高级策划师、高级顾问、高级客户经理、销售经理及以上人员。截止2014年12月31日，关键岗位占比约为11.7%，总量相比2013年净增约158人；当年入职的关键岗保有率约为59.6%，相比往年，保有率持续稳步上升。

2014年关键岗位队伍在选、用、育、留方面施行体系化建设，加强了关键岗队伍的整体素质提升，健全“干部管理”体制：

- 1、利用校园招聘补充人才，针对一类本科以上高校，有针对性的挖掘专业人才；
- 2、建立健全素质模型的选人标准，通过专业测评工具箱，多维度选拔和任用高潜人才；
- 3、持续关注人员需求，提供人才发展的平台，建立绩效管理和评估系统，通过绩效改进措施促进人才的发展；
- 4、建立我司人才发展模型，在不同阶段进行针对性培养训练，不断推出培训课程；
- 5、加强对意向离职关键岗位员工的早期介入，提高员工稳定性；
- 6、持续实施中长期激励计划，留用核心关键岗位人才。

2015年，将重点关注关键岗位人才的创新意识培养，多产品复合型人才成长，人才保有等方面。

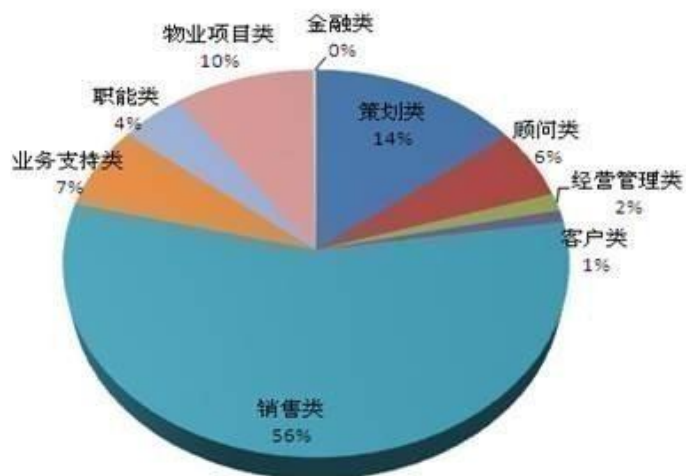
#### 五、公司员工情况

截止2014年12月31日，公司共有在册员工20,516人（不含立丹行、荣置地），需要承担费用的离退休职工1人，以下是公司人员构成情况统计：

##### （一）岗位类别构成情况

| 职位类别  | 人数（人） | 占比      |
|-------|-------|---------|
| 策划类   | 2959  | 14.42%  |
| 顾问类   | 1187  | 5.79%   |
| 经营管理类 | 297   | 1.45%   |
| 客户类   | 204   | 0.99%   |
| 销售类   | 11542 | 56.26%  |
| 业务支持类 | 1405  | 6.85%   |
| 职能类   | 894   | 4.36%   |
| 物业项目类 | 1977  | 9.64%   |
| 金融类   | 51    | 0.25%   |
| 合计    | 20516 | 100.00% |

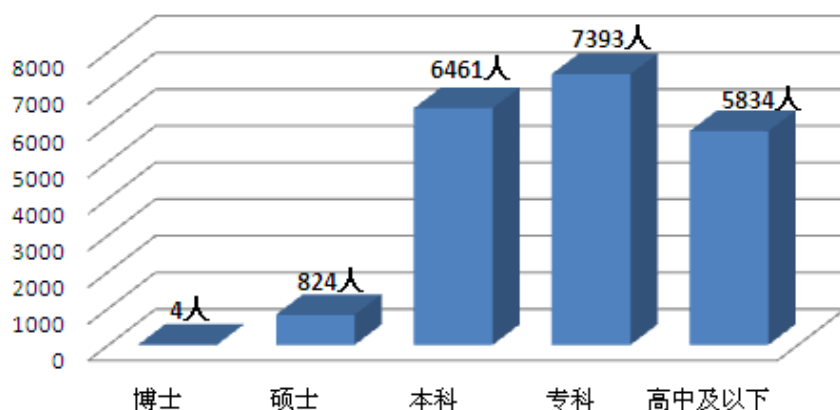
### 岗位类别构成



### (二) 教育程度构成情况

| 教育程度  | 人数(人) | 占比      |
|-------|-------|---------|
| 博士    | 4     | 0.02%   |
| 硕士    | 824   | 4.02%   |
| 本科    | 6461  | 31.49%  |
| 专科    | 7393  | 36.04%  |
| 高中及以下 | 5834  | 28.44%  |
| 合计    | 20516 | 100.00% |

### 员工教育程度分布 (单位: 人数)



## 第九节 公司治理

### 一、公司治理的基本状况

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

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

#### 1、股东与股东大会

报告期内，公司召开了5次股东大会，会议的召集、召开、表决程序符合《公司章程》及《股东大会议事规则》等规定，会议充分预留了股东发言和提问的时间，确保全体股东享有平等地位，充分行使自己的权力，不存在损害中小股东利益的情形。报告期内的股东大会均由董事会召集召开，召开和表决程序均合法。

#### 2、控股股东与上市公司的关系

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

#### 3、董事与董事会

报告期内，公司董事会成员9人，其中独立董事3人，公司董事会人数和人员构成符合法律、法规和《公司章程》的要求。2014年度公司召开董事会21次，会议的召集、召开和表决程序规范。公司全体董事能够按照《董事会议事规则》、《中小企业板上市公司董事行为指引》等的要求认真履行董事诚实守信、勤勉尽责的义务，认真出席董事会和股东大会，积极参加相关知识的培训，熟悉有关法律法规。独立董事能够不受影响地独立履行职责，并对公司治理提出了具体的建议。公司董事会下设战略、审计、提名、薪酬与考核四个专门委员会，对董事会负责。战略委员会主要探讨公司各业务的发展规划；审计委员会提出内部审计和内部控制的相关意见；提名委员会审查董事、监事及高管任职资格并提出建议；薪酬与考核委员会讨论决定公司董事、监事及高管的薪酬方案。

#### 4、监事与监事会

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

#### 5、关于绩效评价与激励约束机制

公司正逐步建立和完善公正、透明的董事、监事和高级管理人员的绩效评价标准和激励约束机制。目前公司已对董事长、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](http://www.cninfo.com.cn)）为公司信息披露的报纸和网站。公司真实、准确、完整、及时地披露信息，确保所有投资者公平地获取公司信息。

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求是否存在差异

是  否

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

公司治理专项活动开展情况以及内幕信息知情人登记管理制度的制定、实施情况

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

## 二、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

### 1、本报告期年度股东大会情况

| 会议届次        | 召开日期             | 会议议案名称   | 决议情况 | 披露日期             | 披露索引  |
|-------------|------------------|--|------|------------------|---|
| 2013 年度股东大会 | 2014 年 04 月 28 日 | 1、审议《2013 年年度报告》及摘要； 2、审议《2013 年度董事会工作报告》； 3、审议《2013 年度监事会工作报告》； 4、审议《2013 年度财务决算及 2014 年度财务预算报告》； 5、审议《2013 年度利润分配预案》； 6、审议《2013 年度募集资金存放与使用情况专项报告》； 7、审议《关于续聘 2014 年会计师事务所的议案》； 8、审议《关于修改<公司章程>的议案》； 9、审议《2014 年董事、高管薪酬的议案》； 10、审议《2014 年监事薪酬的议案》； 11、审议《关于购买董事、高级管理人员责任保险的议案》； 12、审议《关于购买监事责任保险的议案》； 13、审议《关于公司符合非公开发行股票条件的议案》； 14、审议《关于公司非 | 通过   | 2014 年 04 月 29 日 | 详见披露在《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》、巨潮资讯网的《2013 年度股东大会决议公告》，公告编号为：2014-026。 |



|  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|
|  |  | 公开发行股票方案的议案》；<br>15、审议《非公开发行股票募集资金使用可行性研究报告》；16、审议《2014 年度非公开发行 A 股股票预案》；17、审议《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次非公开发行股票相关事项的议案》；<br>18、审议《前次募集资金使用情况报告》；19、审议《关于公司与认购对象签署<股份认购合同>的议案》；20、审议《关于公司非公开发行股票涉及关联交易事项的议案》；21、审议《未来三年（2014-2016 年）股东分红回报规划》 |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|

## 2、本报告期临时股东大会情况

| 会议届次            | 召开日期             | 会议议案名称  | 决议情况 | 披露日期             | 披露索引  |
|-----------------|------------------|---|------|------------------|---|
| 2014 年第一次临时股东大会 | 2014 年 07 月 11 日 | 1、审议《关于公司与关联方共同投资关联交易事项的议案》；2、审议《关于公司向关联方提供物业管理服务关联交易事项的议案》；3、审议《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》；4、审议《关于变更部分募集资金投资项目的议案》  | 通过   | 2014 年 07 月 12 日 | 详见披露在《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》、巨潮资讯网的《2014 年第一次临时股东大会决议公告》，公告编号为：2014-048。 |
| 2014 年第二次临时股东大会 | 2014 年 08 月 08 日 | 1、审议《关于公司符合非公开发行股票条件的议案》；2、审议《关于修订公司非公开发行股票方案的议案》；3、审议《非公开发行股票募集资金使用可行性研究报告（修订稿）》；4、审议《2014 年度非公开发行 A 股股票预案（修订稿）》；5、审议《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次非公开发行股票相关事项的议案》；6、审议《关于 | 通过   | 2014 年 08 月 09 日 | 详见披露在《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》、巨潮资讯网的《2014 年第二次临时股东大会决议公告》，公告编号为：2014-067。 |

|                |             |  |    |             |  |
|----------------|-------------|--|----|-------------|--|
|                |             | 与北京搜房网网络技术有限公司签署<搜房网-世联行股权投资与合作协议>的议案》；7、审议《关于与认购对象签署<股份认购合同>的议案》；8、审议《关于公司非公开发行股票涉及关联交易事项的议案》；9、审议《关于修改<对外投资管理办法>的议案》；10、审议《关于修改<募集资金管理办法>的议案》；11、审议《关于修改<股东大会议事规则>的议案》；12、审议《关于修改<公司章程>的议案》；13、审议《关于实际控制人为公司提供担保的关联交易议案》 |    |             |  |
| 2014年第三次临时股东大会 | 2014年09月10日 | 1、审议《前次募集资金使用情况报告》；2、审议《关于为全资子公司提供担保额度的议案》；3、审议《关于实际控制人为公司及子公司提供担保额度暨关联交易的议案》  | 通过 | 2014年09月11日 | 详见披露在《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》、巨潮资讯网的《2014年第三次临时股东大会决议公告》，公告编号为：2014-085。 |
| 2014年第四次临时股东大会 | 2014年11月12日 | 1、审议《关于收购厦门市立丹行置业有限公司51%股权的议案》；2、审议《关于部分变更募集资金投资项目及使用超募资金的议案》  | 通过 | 2014年11月13日 | 详见披露在《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》、巨潮资讯网的《2014年第四次临时股东大会决议公告》，公告编号为：2014-098。 |

### 3、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用  不适用

### 三、报告期内独立董事履行职责的情况

#### 1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

| 独立董事出席董事会情况  |              |        |           |        |      |               |
|--------------|--------------|--------|-----------|--------|------|---------------|
| 独立董事姓名       | 本报告期应参加董事会次数 | 现场出席次数 | 以通讯方式参加次数 | 委托出席次数 | 缺席次数 | 是否连续两次未亲自参加会议 |
| 张炯           | 21           | 7      | 14        | 0      | 0    | 否             |
| 但斌           | 21           | 7      | 14        | 0      | 0    | 否             |
| 陈杰平          | 21           | 7      | 14        | 0      | 0    | 否             |
| 独立董事列席股东大会次数 |              | 3      |           |        |      |               |

连续两次未亲自出席董事会的说明

不存在连续两次未亲自出席董事会的情况。

#### 2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

是  否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

#### 3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

是  否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

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

### 四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

#### 1、战略委员会

报告期内,战略委员会召开了一次会议。会议提出了世联行转型之路—祥云战略及2014年战略部署。

#### 2、审计委员会

报告期内,审计委员会召开了六次会议。(1)会议讨论了2013年度内部控制、内部审计工作情况;制定了2014年度内部控制、内部审计工作计划;讨论续聘会计师事务所事宜;针对2013年度外部审计工作进行总结汇报。(2)会议分别对2013年年度、2014年第一季度、第二季度、第三季度内部审计工作进行汇报。(3)会议针对2014年度外部审计工作进行事前沟通。

### 五、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是  否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

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

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

### 1、业务独立

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

### 2、人员独立

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

### 3、资产独立

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

### 4、机构独立

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

### 5、财务独立

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

## 七、同业竞争情况

适用  不适用

## 八、高级管理人员的考评及激励情况

高级管理人员实行年薪制，依据行业薪酬水平、经营效益、岗位职级等因素确定。2014年年初根据公司经营战略和年度经营目标，结合高级管理人员的岗位职责，制定绩效考核目标。年终对高级管理人员的履行职责情况和年度业绩完成情况进行绩效考核，并根据考评结果分配年度绩效薪酬。同时公司对当年度业务发展突出，或业务创新经营突出的高级管理人员予以了特别奖励。

## 第十节 内部控制

### 一、内部控制建设情况

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

### 二、董事会关于内部控制责任的声明

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

### 三、建立财务报告内部控制的依据

公司以《会计法》、《企业会计准则》、《企业内部控制基本规范》及监管部门的相关规范性文件为依据，建立了完备的会计核算体系，并建立健全了关于财务会计核算方面的内部控制制度。公司财务中心负责公司财务工作和指导监督各子公司的财务工作，在货币资金、采购、销售收入的确认、费用的发生与归集、财务报告编制等环节均制定了较为明确详尽的审批、授权、签章等制度。公司2014年度财务报告在内部控制等方面不存在重大缺陷。

### 四、内部控制评价报告

| 内部控制评价报告中报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况 |   |
|-------------------------------|---|
| 无                             |   |
| 内部控制评价报告全文披露日期                | 2015年03月24日   |
| 内部控制评价报告全文披露索引                | 公告名称：《内部控制自我评价报告》；公告披露的网站名称：巨潮资讯网<br>( <a href="http://www.cninfo.com.cn">www.cninfo.com.cn</a> ) |

### 五、内部控制审计报告或鉴证报告

#### 内部控制鉴证报告

| 内部控制鉴证报告中的审议意见段   |   |
|---|---|
| 审计师认为，世联行公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了世联行公司2014年12月31日的合并及母公司财务状况以及2014年度的合并及母公司经营成果和现金流量。 |   |
| 内部控制鉴证报告全文披露日期  | 2015年03月24日   |
| 内部控制鉴证报告全文披露索引  | 公告名称：《内部控制鉴证报告》；公告披露的网站名称：巨潮资讯网( <a href="http://www.cninfo.com.cn">www.cninfo.com.cn</a> ) |

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制鉴证报告

是  否

会计师事务所出具的内部控制鉴证报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是  否

## 六、年度报告重大差错责任追究制度的建立与执行情况

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

## 第十一节 财务报告

### 一、审计报告

|          |                    |
|----------|--------------------|
| 审计意见类型   | 标准无保留审计意见          |
| 审计报告签署日期 | 2015 年 03 月 20 日   |
| 审计机构名称   | 信永中和会计师事务所（特殊普通合伙） |
| 审计报告文号   | XYZH/2014SZA4033   |
| 注册会计师姓名  | 张伟坚 潘传云            |

审计报告正文

#### 深圳世联行地产顾问股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的深圳世联行地产顾问股份有限公司（以下简称世联行公司）财务报表，包括2014年12月31日的合并及母公司资产负债表，2014年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及财务报表附注。

#### 一、管理层对财务报表的责任

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

#### 二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

#### 三、审计意见

我们认为，世联行公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了世联行公司2014年12月31日的合并及母公司财务状况以及2014年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

### 二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

## 1、合并资产负债表

编制单位：深圳世联行地产顾问股份有限公司

2014 年 12 月 31 日

单位：元

| 项目                     | 期末余额             | 期初余额             |
|------------------------|------------------|------------------|
| 流动资产：                  |                  |                  |
| 货币资金                   | 790,782,844.62   | 958,460,010.94   |
| 结算备付金                  |                  |                  |
| 拆出资金                   |                  |                  |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 |                  |                  |
| 衍生金融资产                 |                  |                  |
| 应收票据                   | 21,959,394.57    | 1,600,000.00     |
| 应收账款                   | 678,862,116.09   | 462,820,001.81   |
| 预付款项                   | 25,854,243.80    | 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                  | 108,696,429.33   | 163,731,686.01   |
| 买入返售金融资产               |                  |                  |
| 存货                     |                  |                  |
| 贷款                     | 1,634,201,548.17 | 221,317,066.54   |
| 划分为持有待售的资产             |                  |                  |
| 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                 | 3,272,177,376.58 | 1,837,476,173.82 |
| 非流动资产：                 |                  |                  |
| 发放贷款及垫款                |                  |                  |
| 可供出售金融资产               | 127,530,500.00   | 55,630,000.00    |
| 持有至到期投资                |                  |                  |
| 长期应收款                  |                  |                  |
| 长期股权投资                 |                  |                  |
| 投资性房地产                 | 74,525,200.26    | 51,603,530.66    |



|                        |                  |                  |
|------------------------|------------------|------------------|
| 固定资产                   | 212,230,456.55   | 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                   | 46,955,862.40    | 739,337.52       |
| 开发支出                   |                  |                  |
| 商誉                     | 169,752,180.13   | 169,752,180.13   |
| 长期待摊费用                 | 19,194,254.21    | 20,462,083.36    |
| 递延所得税资产                | 158,986,855.16   | 120,907,909.66   |
| 其他非流动资产                | 34,600,000.00    |                  |
| 非流动资产合计                | 843,775,308.71   | 660,168,712.20   |
| 资产总计                   | 4,115,952,685.29 | 2,497,644,886.02 |
| 流动负债：                  |                  |                  |
| 短期借款                   | 424,200,000.00   | 1,000,000.00     |
| 向中央银行借款                |                  |                  |
| 吸收存款及同业存放              |                  |                  |
| 拆入资金                   |                  |                  |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债 |                  |                  |
| 衍生金融负债                 |                  |                  |
| 应付票据                   |                  |                  |
| 应付账款                   | 18,730,893.01    | 28,143,908.46    |
| 预收款项                   | 77,572,989.65    | 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                 | 535,090,833.88   | 426,316,986.14   |
| 应交税费                   | 207,455,171.17   | 177,909,379.07   |
| 应付利息                   | 12,543,087.09    |                  |
| 应付股利                   | 20,373,720.10    |                  |
| 其他应付款                  | 137,824,422.52   | 56,142,864.27    |
| 担保赔偿准备                 |                  |                  |
| 未到期责任准备金               | 0.00             | 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       |                  |                  |
| 划分为持有待售的负债    |                  |                  |
| 一年内到期的非流动负债   |                  |                  |
| 其他流动负债        | 549,786,277.00   |                  |
| 流动负债合计        | 1,983,577,394.42 | 724,544,029.04   |
| 非流动负债：        |                  |                  |
| 长期借款          |                  |                  |
| 应付债券          |                  |                  |
| 其中：优先股        |                  |                  |
| 永续债           |                  |                  |
| 长期应付款         | 44,840,000.00    |                  |
| 长期应付职工薪酬      |                  |                  |
| 专项应付款         |                  |                  |
| 预计负债          |                  |                  |
| 递延收益          |                  |                  |
| 递延所得税负债       |                  |                  |
| 其他非流动负债       |                  |                  |
| 非流动负债合计       | 44,840,000.00    |                  |
| 负债合计          | 2,028,417,394.42 | 724,544,029.04   |
| 所有者权益：        |                  |                  |
| 股本            | 763,776,000.00   | 424,320,000.00   |
| 其他权益工具        |                  |                  |
| 其中：优先股        |                  |                  |
| 永续债           |                  |                  |
| 资本公积          | 353,822,865.39   | 558,183,365.39   |
| 减：库存股         |                  |                  |
| 其他综合收益        | 3,045.89         | 1,080.00         |
| 专项储备          |                  |                  |
| 盈余公积          | 251,156,606.78   | 187,474,441.50   |
| 一般风险准备        |                  |                  |
| 未分配利润         | 657,386,918.42   | 538,884,920.75   |
| 归属于母公司所有者权益合计 | 2,026,145,436.48 | 1,708,863,807.64 |

|            |                  |                  |
|------------|------------------|------------------|
| 少数股东权益     | 61,389,854.39    | 64,237,049.34    |
| 所有者权益合计    | 2,087,535,290.87 | 1,773,100,856.98 |
| 负债和所有者权益总计 | 4,115,952,685.29 | 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

单位：元

| 项目                     | 期末余额             | 期初余额           |
|------------------------|------------------|----------------|
| 流动资产：                  |                  |                |
| 货币资金                   | 368,441,685.50   | 512,597,528.14 |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 |                  |                |
| 衍生金融资产                 |                  |                |
| 应收票据                   |                  |                |
| 应收账款                   | 49,116,971.95    | 25,475,721.54  |
| 预付款项                   | 6,358,537.70     | 26,006.00      |
| 应收利息                   |                  |                |
| 应收股利                   |                  | 32,615,273.05  |
| 其他应收款                  | 853,404,094.19   | 363,453,356.55 |
| 存货                     |                  |                |
| 划分为持有待售的资产             |                  |                |
| 一年内到期的非流动资产            |                  |                |
| 其他流动资产                 |                  |                |
| 流动资产合计                 | 1,277,321,289.34 | 934,167,885.28 |
| 非流动资产：                 |                  |                |
| 可供出售金融资产               | 124,130,000.00   | 55,630,000.00  |
| 持有至到期投资                |                  |                |
| 长期应收款                  |                  |                |
| 长期股权投资                 | 830,783,125.92   | 506,029,471.92 |
| 投资性房地产                 | 200,738,980.38   | 206,952,124.13 |
| 固定资产                   | 14,628,759.17    | 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                   | 2,161,370.32     | 739,337.52       |
| 开发支出                   |                  |                  |
| 商誉                     |                  |                  |
| 长期待摊费用                 | 10,794,275.57    | 12,180,363.60    |
| 递延所得税资产                | 31,880,280.13    | 23,731,497.17    |
| 其他非流动资产                | 34,600,000.00    |                  |
| 非流动资产合计                | 1,249,716,791.49 | 818,131,084.62   |
| 资产总计                   | 2,527,038,080.83 | 1,752,298,969.90 |
| 流动负债：                  |                  |                  |
| 短期借款                   | 399,200,000.00   |                  |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债 |                  |                  |
| 衍生金融负债                 |                  |                  |
| 应付票据                   |                  |                  |
| 应付账款                   | 2,235,180.09     | 9,736,372.70     |
| 预收款项                   | 30,912,568.11    | 2,999,340.07     |
| 应付职工薪酬                 | 121,091,462.03   | 89,670,209.53    |
| 应交税费                   | 32,512,829.90    | 18,289,336.63    |
| 应付利息                   |                  |                  |
| 应付股利                   | 20,373,720.10    |                  |
| 其他应付款                  | 199,884,912.08   | 186,755,128.82   |
| 划分为持有待售的负债             |                  |                  |
| 一年内到期的非流动负债            |                  |                  |
| 其他流动负债                 |                  |                  |
| 流动负债合计                 | 806,210,672.31   | 307,450,387.75   |
| 非流动负债：                 |                  |                  |
| 长期借款                   |                  |                  |
| 应付债券                   |                  |                  |
| 其中：优先股                 |                  |                  |
| 永续债                    |                  |                  |
| 长期应付款                  |                  |                  |
| 长期应付职工薪酬               |                  |                  |
| 专项应付款                  |                  |                  |
| 预计负债                   |                  |                  |

|            |                  |                  |
|------------|------------------|------------------|
| 递延收益       |                  |                  |
| 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       | 806,210,672.31   | 307,450,387.75   |
| 所有者权益：     |                  |                  |
| 股本         | 763,776,000.00   | 424,320,000.00   |
| 其他权益工具     |                  |                  |
| 其中：优先股     |                  |                  |
| 永续债        |                  |                  |
| 资本公积       | 391,764,374.82   | 561,492,374.82   |
| 减：库存股      |                  |                  |
| 其他综合收益     |                  |                  |
| 专项储备       |                  |                  |
| 盈余公积       | 251,156,606.78   | 187,474,441.50   |
| 未分配利润      | 314,130,426.92   | 271,561,765.83   |
| 所有者权益合计    | 1,720,827,408.52 | 1,444,848,582.15 |
| 负债和所有者权益总计 | 2,527,038,080.83 | 1,752,298,969.90 |

### 3、合并利润表

单位：元

| 项目          | 本期发生额            | 上期发生额            |
|-------------|------------------|------------------|
| 一、营业总收入     | 3,308,170,629.85 | 2,563,027,901.39 |
| 其中：营业收入     | 3,308,170,629.85 | 2,563,027,901.39 |
| 利息收入        |                  |                  |
| 已赚保费        |                  |                  |
| 手续费及佣金收入    |                  |                  |
| 二、营业总成本     | 2,751,119,241.74 | 2,094,549,050.32 |
| 其中：营业成本     | 2,189,316,177.06 | 1,648,104,013.54 |
| 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      | -3,253,860.56    |

|  |                |                |
|--|----------------|----------------|
| 保单红利支出                                 |                |                |
| 分保费用                                   |                |                |
| 营业税金及附加                                | 184,738,733.82 | 143,348,931.84 |
| 销售费用                                   |                |                |
| 管理费用                                   | 318,247,813.04 | 269,316,887.46 |
| 财务费用                                   | -323,610.29    | -12,775,349.07 |
| 资产减值损失                                 | 59,279,162.83  | 49,808,427.11  |
| 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）                        | 2,057,686.76   | 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）                      | 559,109,074.87 | 469,947,532.64 |
| 加：营业外收入                                | 6,839,419.37   | 9,034,122.12   |
| 其中：非流动资产处置利得                           | 266,698.83     | 440,954.02     |
| 减：营业外支出                                | 2,950,635.94   | 1,778,094.49   |
| 其中：非流动资产处置损失                           | 531,112.16     | 643,473.79     |
| 四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）                    | 562,997,858.30 | 477,203,560.27 |
| 减：所得税费用                                | 144,027,732.34 | 126,657,730.21 |
| 五、净利润（净亏损以“-”号填列）                      | 418,970,125.96 | 350,545,830.06 |
| 归属于母公司所有者的净利润                          | 394,344,162.95 | 318,288,144.61 |
| 少数股东损益                                 | 24,625,963.01  | 32,257,685.45  |
| 六、其他综合收益的税后净额                          | 2,434.12       | 1,080.00       |
| 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额                   | 1,965.89       | 1,080.00       |
| （一）以后不能重分类进损益的其他综合收益                   |                |                |
| 1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动                 |                |                |
| 2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份<br>额  |                |                |
| （二）以后将重分类进损益的其他综合收益                    | 1,965.89       | 1,080.00       |
| 1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的<br>份额 |                |                |
| 2.可供出售金融资产公允价值变动损益                     |                |                |
| 3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益                |                |                |
| 4.现金流量套期损益的有效部分                        |                |                |
| 5.外币财务报表折算差额                           | 1,965.89       | 1,080.00       |
| 6.其他                                   |                |                |

|                     |                |                |
|---------------------|----------------|----------------|
| 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额 | 468.23         |                |
| 七、综合收益总额            | 418,972,560.08 | 350,546,910.06 |
| 归属于母公司所有者的综合收益总额    | 394,346,128.84 | 318,289,224.61 |
| 归属于少数股东的综合收益总额      | 24,626,431.24  | 32,257,685.45  |
| 八、每股收益：             |                |                |
| （一）基本每股收益           | 0.52           | 0.42           |
| （二）稀释每股收益           | 0.52           | 0.42           |

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

法定代表人：陈劲松

主管会计工作负责人：王海晨

会计机构负责人：欧志鹏

#### 4、母公司利润表

单位：元

| 项目                     | 本期发生额          | 上期发生额          |
|------------------------|----------------|----------------|
| 一、营业收入                 | 448,648,008.36 | 387,719,296.00 |
| 减：营业成本                 | 266,249,671.45 | 267,937,816.34 |
| 营业税金及附加                | 25,474,929.89  | 22,630,914.85  |
| 销售费用                   |                |                |
| 管理费用                   | 133,042,792.11 | 110,893,713.73 |
| 财务费用                   | 2,762,749.04   | -10,831,111.74 |
| 资产减值损失                 | 2,875,169.87   | 361,594.89     |
| 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）        | 306,011,487.68 | 199,023,629.42 |
| 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）      | 324,254,183.68 | 195,749,997.35 |
| 加：营业外收入                | 1,140,954.18   | 3,862,311.88   |
| 其中：非流动资产处置利得           | 118,506.05     | 122,648.43     |
| 减：营业外支出                | 726,475.43     | 372,710.65     |
| 其中：非流动资产处置损失           | 118,734.61     | 166,148.40     |
| 三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）    | 324,668,662.43 | 199,239,598.58 |
| 减：所得税费用                | 6,257,836.06   | 1,209,681.51   |
| 四、净利润（净亏损以“-”号填列）      | 318,410,826.37 | 198,029,917.07 |
| 五、其他综合收益的税后净额          |                |                |
| （一）以后不能重分类进损益的其他综合收益   |                |                |
| 1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动 |                |                |

|                                    |                |                |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| 2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额  |                |                |
| (二) 以后将重分类进损益的其他综合收益               |                |                |
| 1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额 |                |                |
| 2.可供出售金融资产公允价值变动损益                 |                |                |
| 3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益            |                |                |
| 4.现金流量套期损益的有效部分                    |                |                |
| 5.外币财务报表折算差额                       |                |                |
| 6.其他                               |                |                |
| 六、综合收益总额                           | 318,410,826.37 | 198,029,917.07 |
| 七、每股收益：                            |                |                |
| (一) 基本每股收益                         | 0.42           | 0.26           |
| (二) 稀释每股收益                         | 0.42           | 0.26           |

## 5、合并现金流量表

单位：元

| 项目                           | 本期发生额            | 上期金额发生额          |
|------------------------------|------------------|------------------|
| 一、经营活动产生的现金流量：               |                  |                  |
| 销售商品、提供劳务收到的现金               | 2,996,935,272.15 | 2,518,823,550.96 |
| 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                 |                  |                  |
| 处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额 |                  |                  |
| 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               | 984,761,263.48   | 1,228,886,719.38 |
| 经营活动现金流入小计                   | 3,981,696,535.63 | 3,747,710,270.34 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金               |                  |                  |
| 客户贷款及垫款净增加额                  |                  |                  |
| 存放中央银行和同业款项净增加额              |                  |                  |



|                           |                  |                  |
|---------------------------|------------------|------------------|
| 支付原保险合同赔付款项的现金            |                  |                  |
| 支付利息、手续费及佣金的现金            |                  |                  |
| 支付保单红利的现金                 |                  |                  |
| 支付给职工以及为职工支付的现金           | 1,798,238,970.15 | 1,421,910,432.13 |
| 支付的各项税费                   | 342,030,549.38   | 285,135,115.91   |
| 支付其他与经营活动有关的现金            | 2,763,284,629.04 | 1,577,393,950.49 |
| 经营活动现金流出小计                | 4,903,554,148.57 | 3,284,439,498.53 |
| 经营活动产生的现金流量净额             | -921,857,612.94  | 463,270,771.81   |
| 二、投资活动产生的现金流量：            |                  |                  |
| 收回投资收到的现金                 | 1,600,000.00     | 1,000,000.00     |
| 取得投资收益收到的现金               | 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 | 530,145.79       | 1,754,386.74     |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额       |                  |                  |
| 收到其他与投资活动有关的现金            |                  |                  |
| 投资活动现金流入小计                | 4,087,832.55     | 5,344,379.88     |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   | 30,953,786.85    | 32,519,594.53    |
| 投资支付的现金                   | 70,500,500.00    | 97,685,000.00    |
| 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       |                  | 37,639,454.07    |
| 支付其他与投资活动有关的现金            |                  |                  |
| 投资活动现金流出小计                | 101,454,286.85   | 167,844,048.60   |
| 投资活动产生的现金流量净额             | -97,366,454.30   | -162,499,668.72  |
| 三、筹资活动产生的现金流量：            |                  |                  |
| 吸收投资收到的现金                 | 6,115,242.60     |                  |
| 其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金       | 6,115,242.60     |                  |
| 取得借款收到的现金                 | 541,029,004.00   | 2,000,000.00     |
| 发行债券收到的现金                 |                  |                  |
| 收到其他与筹资活动有关的现金            | 428,623,101.65   |                  |
| 筹资活动现金流入小计                | 975,767,348.25   | 2,000,000.00     |
| 偿还债务支付的现金                 | 12,100,000.00    | 243,500,000.00   |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金         | 75,723,973.09    | 114,273,306.27   |
| 其中：子公司支付给少数股东的股利、利润       | 33,221,368.80    | 12,335,385.20    |
| 支付其他与筹资活动有关的现金            | 38,082,891.87    | 183,430.70       |
| 筹资活动现金流出小计                | 125,906,864.96   | 357,956,736.97   |

|                    |                 |                  |
|--------------------|-----------------|------------------|
| 筹资活动产生的现金流量净额      | 849,860,483.29  | -355,956,736.97  |
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响 | -7,506.49       | 1,080.00         |
| 五、现金及现金等价物净增加额     | -169,371,090.44 | -55,184,553.88   |
| 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     | 785,945,568.39  | 955,316,658.83   |

## 6、母公司现金流量表

单位：元

| 项目                        | 本期发生额            | 上期发生额          |
|---------------------------|------------------|----------------|
| 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            | 418,676,176.51   | 423,106,615.24 |
| 收到的税费返还                   |                  |                |
| 收到其他与经营活动有关的现金            | 1,746,661,193.50 | 565,506,163.68 |
| 经营活动现金流入小计                | 2,165,337,370.01 | 988,612,778.92 |
| 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           | 275,710,434.55   | 258,130,877.51 |
| 支付的各项税费                   | 26,064,742.43    | 38,999,266.60  |
| 支付其他与经营活动有关的现金            | 2,315,389,705.10 | 701,487,675.87 |
| 经营活动现金流出小计                | 2,617,164,882.08 | 998,617,819.98 |
| 经营活动产生的现金流量净额             | -451,827,512.07  | -10,005,041.06 |
| 二、投资活动产生的现金流量：            |                  |                |
| 收回投资收到的现金                 | 1,600,000.00     | 893,488.60     |
| 取得投资收益收到的现金               | 338,526,760.73   | 180,407,352.97 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | 288,977.81       | 788,439.53     |
| 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                | 340,415,738.54   | 182,089,281.10 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   | 16,838,962.70    | 13,858,327.48  |
| 投资支付的现金                   | 379,353,654.00   | 130,171,672.00 |
| 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                | 396,192,616.70   | 144,029,999.48 |
| 投资活动产生的现金流量净额             | -55,776,878.16   | 38,059,281.62  |
| 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          | 410,000,000.00  | 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         | 410,000,000.00  | 1,000,000.00   |
| 偿还债务支付的现金          | 10,800,000.00   | 1,500,000.00   |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金  | 33,187,290.54   | 97,940,588.88  |
| 支付其他与筹资活动有关的现金     | 2,564,161.87    | 183,430.70     |
| 筹资活动现金流出小计         | 46,551,452.41   | 99,624,019.58  |
| 筹资活动产生的现金流量净额      | 363,448,547.59  | -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     | -144,155,842.64 | -70,569,779.02 |
| 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     | 368,441,685.50  | 512,597,528.14 |

## 7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

| 项目                    | 本期             |        |    |  |                 |       |          |      |                |        |                 |                |                  |
|-----------------------|----------------|--------|----|--|-----------------|-------|----------|------|----------------|--------|-----------------|----------------|------------------|
|                       | 归属于母公司所有者权益    |        |    |  |                 |       |          |      |                |        | 少数股东权益          | 所有者权益合计        |                  |
|                       | 股本             | 其他权益工具 |    |  | 资本公积            | 减：库存股 | 其他综合收益   | 专项储备 | 盈余公积           | 一般风险准备 |                 |                | 未分配利润            |
|                       | 优先股            | 永续债    | 其他 |  |                 |       |          |      |                |        |                 |                |                  |
| 一、上年期末余额              | 424,320,000.00 |        |    |  | 558,183,365.39  |       | 1,080.00 |      | 187,474,441.50 |        | 538,884,920.75  | 64,237,049.34  | 1,773,100,856.98 |
| 加：会计政策变更              |                |        |    |  |                 |       |          |      |                |        |                 |                |                  |
| 前期差错更正                |                |        |    |  |                 |       |          |      |                |        |                 |                |                  |
| 同一控制下企业合并             |                |        |    |  |                 |       |          |      |                |        |                 |                |                  |
| 其他                    |                |        |    |  |                 |       |          |      |                |        |                 |                |                  |
| 二、本年期初余额              | 424,320,000.00 |        |    |  | 558,183,365.39  |       | 1,080.00 |      | 187,474,441.50 |        | 538,884,920.75  | 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 |        |    |  | -204,360,500.00 |       | 1,965.89 |      | 63,682,165.28  |        | 118,501,997.67  | -2,847,194.95  | 314,434,433.89   |
| （一）综合收益总额             |                |        |    |  |                 |       | 1,965.89 |      |                |        | 394,344,162.95  | 24,626,431.24  | 418,972,560.00   |
| （二）所有者投入和减少资本         |                |        |    |  | -34,632,500.00  |       |          |      |                |        |                 | 5,747,742.61   | -28,884,757.39   |
| ． 股东投入的普通股            |                |        |    |  |                 |       |          |      |                |        |                 | 6,115,242.61   | 6,115,242.61     |
| ． 其他权益工具持有者投入资本       |                |        |    |  |                 |       |          |      |                |        |                 |                |                  |
| ． 股份支付计入所有者权益的金额      |                |        |    |  |                 |       |          |      |                |        |                 |                |                  |
| ． 其他                  |                |        |    |  | -34,632,500.00  |       |          |      |                |        |                 | -367,500.00    | -35,000,000.00   |
| （三）利润分配               | 169,728,000.00 |        |    |  |                 |       |          |      | 63,682,165.28  |        | -275,842,165.28 | -33,221,368.80 | -75,653,368.80   |

|                 |                |  |  |  |                 |  |          |  |                |  |                 |                |                  |
|-----------------|----------------|--|--|--|-----------------|--|----------|--|----------------|--|-----------------|----------------|------------------|
| · 提取盈余公积        |                |  |  |  |                 |  |          |  | 63,682,165.28  |  | -63,682,165.28  |                |                  |
| · 提取一般风险准备      |                |  |  |  |                 |  |          |  |                |  |                 |                |                  |
| · 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   |
| · 其他            |                |  |  |  |                 |  |          |  |                |  |                 |                |                  |
| (四) 所有者权益内部结转   | 169,728,000.00 |  |  |  | -169,728,000.00 |  |          |  |                |  |                 |                |                  |
| · 资本公积转增资本（或股本） | 169,728,000.00 |  |  |  | -169,728,000.00 |  |          |  |                |  |                 |                |                  |
| · 盈余公积转增资本（或股本） |                |  |  |  |                 |  |          |  |                |  |                 |                |                  |
| · 盈余公积弥补亏损      |                |  |  |  |                 |  |          |  |                |  |                 |                |                  |
| · 其他            |                |  |  |  |                 |  |          |  |                |  |                 |                |                  |
| (五) 专项储备        |                |  |  |  |                 |  |          |  |                |  |                 |                |                  |
| · 本期提取          |                |  |  |  |                 |  |          |  |                |  |                 |                |                  |
| · 本期使用          |                |  |  |  |                 |  |          |  |                |  |                 |                |                  |
| (六) 其他          |                |  |  |  |                 |  |          |  |                |  |                 |                |                  |
| 四、本期期末余额        | 763,776,000.00 |  |  |  | 353,822,865.39  |  | 3,045.89 |  | 251,156,606.78 |  | 657,386,918.42  | 61,389,854.39  | 2,087,535,290.87 |

上期金额

单位：元

| 项目       | 上期             |        |    |  |                |       |        |      |                |        |                |               |                  |
|----------|----------------|--------|----|--|----------------|-------|--------|------|----------------|--------|----------------|---------------|------------------|
|          | 归属于母公司所有者权益    |        |    |  |                |       |        |      |                |        |                | 少数股东权益        | 所有者权益合计          |
|          | 股本             | 其他权益工具 |    |  | 资本公积           | 减：库存股 | 其他综合收益 | 专项储备 | 盈余公积           | 一般风险准备 | 未分配利润          |               |                  |
| 优先股      |                | 永续债    | 其他 |  |                |       |        |      |                |        |                |               |                  |
| 一、上年期末余额 | 326,400,000.00 |        |    |  | 556,433,365.39 |       |        |      | 147,868,458.06 |        | 456,042,759.58 | 24,068,389.37 | 1,510,812,972.40 |
| 加：会计政策变更 |                |        |    |  |                |       |        |      |                |        |                |               |                  |

|                       |                |  |  |  |                |  |          |                |  |                 |               |                  |  |
|-----------------------|----------------|--|--|--|----------------|--|----------|----------------|--|-----------------|---------------|------------------|--|
| 前期差错更正                |                |  |  |  |                |  |          |                |  |                 |               |                  |  |
| 同一控制下企业合并             |                |  |  |  |                |  |          |                |  |                 |               |                  |  |
| 其他                    |                |  |  |  |                |  |          |                |  |                 |               |                  |  |
| 二、本年期初余额              | 326,400,000.00 |  |  |  | 556,433,365.39 |  |          | 147,868,458.06 |  | 456,042,759.58  | 24,068,389.37 | 1,510,812,972.40 |  |
| 三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列） | 97,920,000.00  |  |  |  | 1,750,000.00   |  | 1,080.00 | 39,605,983.44  |  | 82,842,161.17   | 40,168,659.97 | 262,287,884.58   |  |
| （一）综合收益总额             |                |  |  |  |                |  | 1,080.00 |                |  | 318,288,144.61  | 32,257,685.45 | 350,546,910.06   |  |
| （二）所有者投入和减少资本         |                |  |  |  | 1,750,000.00   |  |          |                |  |                 | 12,074,310.27 | 13,824,310.27    |  |
| 1．股东投入的普通股            |                |  |  |  |                |  |          |                |  |                 |               |                  |  |
| 2．其他权益工具持有者投入资本       |                |  |  |  |                |  |          |                |  |                 |               |                  |  |
| 3．股份支付计入所有者权益的金额      |                |  |  |  |                |  |          |                |  |                 |               |                  |  |
| 4．其他                  |                |  |  |  | 1,750,000.00   |  |          |                |  |                 | 12,074,310.27 | 13,824,310.27    |  |
| （三）利润分配               | 97,920,000.00  |  |  |  |                |  |          | 39,605,983.44  |  | -235,445,983.44 | -4,163,335.75 | -102,083,335.75  |  |
| 1．提取盈余公积              |                |  |  |  |                |  |          | 39,605,983.44  |  | -39,605,983.44  |               |                  |  |
| 2．提取一般风险准备            |                |  |  |  |                |  |          |                |  |                 |               |                  |  |
| 3．对所有者（或股东）的分配        | 97,920,000.00  |  |  |  |                |  |          |                |  | -195,840,000.00 | -4,163,335.75 | -102,083,335.75  |  |
| 4．其他                  |                |  |  |  |                |  |          |                |  |                 |               |                  |  |
| （四）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                  |                |  |  |  |                |  |          |                |  |                 |               |                  |  |
| （五）专项储备               |                |  |  |  |                |  |          |                |  |                 |               |                  |  |

|          |                |  |  |  |                |  |          |  |                |  |                |               |                  |
|----------|----------------|--|--|--|----------------|--|----------|--|----------------|--|----------------|---------------|------------------|
| 本期提取     |                |  |  |  |                |  |          |  |                |  |                |               |                  |
| 本期使用     |                |  |  |  |                |  |          |  |                |  |                |               |                  |
| (六) 其他   |                |  |  |  |                |  |          |  |                |  |                |               |                  |
| 1、本期期末余额 | 424,320,000.00 |  |  |  | 558,183,365.39 |  | 1,080.00 |  | 187,474,441.50 |  | 538,884,920.75 | 64,237,049.34 | 1,773,100,856.98 |

## 8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

| 项目                    | 本期             |        |     |    |                 |       |        |      |                |                |                  |
|-----------------------|----------------|--------|-----|----|-----------------|-------|--------|------|----------------|----------------|------------------|
|                       | 股本             | 其他权益工具 |     |    | 资本公积            | 减：库存股 | 其他综合收益 | 专项储备 | 盈余公积           | 未分配利润          | 所有者权益合计          |
|                       |                | 优先股    | 永续债 | 其他 |                 |       |        |      |                |                |                  |
| 一、上年期末余额              | 424,320,000.00 |        |     |    | 561,492,374.82  |       |        |      | 187,474,441.50 | 271,561,765.83 | 1,444,848,582.15 |
| 加：会计政策变更              |                |        |     |    |                 |       |        |      |                |                |                  |
| 前期差错更正                |                |        |     |    |                 |       |        |      |                |                |                  |
| 其他                    |                |        |     |    |                 |       |        |      |                |                |                  |
| 二、本年期初余额              | 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 |       |        |      | 63,682,165.28  | 42,568,661.09  | 275,978,826.37   |
| （一）综合收益总额             |                |        |     |    |                 |       |        |      |                | 318,410,826.37 | 318,410,826.37   |
| （二）所有者投入和减少资本         |                |        |     |    |                 |       |        |      |                |                |                  |
| 股东投入的普通股              |                |        |     |    |                 |       |        |      |                |                |                  |
| 其他权益工具持有者投入资本         |                |        |     |    |                 |       |        |      |                |                |                  |
| 股份支付计入所有者权益的金额        |                |        |     |    |                 |       |        |      |                |                |                  |
| 其他                    |                |        |     |    |                 |       |        |      |                |                |                  |

|               |                |  |  |  |                 |  |  |  |                |                 |                  |
|---------------|----------------|--|--|--|-----------------|--|--|--|----------------|-----------------|------------------|
| (三) 利润分配      | 169,728,000.00 |  |  |  |                 |  |  |  | 63,682,165.28  | -275,842,165.28 | -42,432,000.00   |
| 提取盈余公积        |                |  |  |  |                 |  |  |  | 63,682,165.28  | -63,682,165.28  |                  |
| 对所有者（或股东）的分配  | 169,728,000.00 |  |  |  |                 |  |  |  |                | -212,160,000.00 | -42,432,000.00   |
| 其他            |                |  |  |  |                 |  |  |  |                |                 |                  |
| (四) 所有者权益内部结转 | 169,728,000.00 |  |  |  | -169,728,000.00 |  |  |  |                |                 |                  |
| 资本公积转增资本（或股本） | 169,728,000.00 |  |  |  | -169,728,000.00 |  |  |  |                |                 |                  |
| 盈余公积转增资本（或股本） |                |  |  |  |                 |  |  |  |                |                 |                  |
| 盈余公积弥补亏损      |                |  |  |  |                 |  |  |  |                |                 |                  |
| 其他            |                |  |  |  |                 |  |  |  |                |                 |                  |
| (五) 专项储备      |                |  |  |  |                 |  |  |  |                |                 |                  |
| 本期提取          |                |  |  |  |                 |  |  |  |                |                 |                  |
| 本期使用          |                |  |  |  |                 |  |  |  |                |                 |                  |
| (六) 其他        |                |  |  |  |                 |  |  |  |                |                 |                  |
| 1、本期期末余额      | 763,776,000.00 |  |  |  | 391,764,374.82  |  |  |  | 251,156,606.78 | 314,130,426.92  | 1,720,827,408.52 |

上期金额

单位：元

| 项目       | 上期             |        |     |    |                |       |        |      |                |                |                  |
|----------|----------------|--------|-----|----|----------------|-------|--------|------|----------------|----------------|------------------|
|          | 股本             | 其他权益工具 |     |    | 资本公积           | 减：库存股 | 其他综合收益 | 专项储备 | 盈余公积           | 未分配利润          | 所有者权益合计          |
|          |                | 优先股    | 永续债 | 其他 |                |       |        |      |                |                |                  |
| 1、上年期末余额 | 326,400,000.00 |        |     |    | 561,492,374.82 |       |        |      | 147,868,458.06 | 308,977,832.20 | 1,344,738,665.08 |
| 加：会计政策变更 |                |        |     |    |                |       |        |      |                |                |                  |
| 前期差错更正   |                |        |     |    |                |       |        |      |                |                |                  |
| 其他       |                |        |     |    |                |       |        |      |                |                |                  |



|                       |                |  |  |  |                |  |  |  |                |                 |                  |
|-----------------------|----------------|--|--|--|----------------|--|--|--|----------------|-----------------|------------------|
| 一、本年期初余额              | 326,400,000.00 |  |  |  | 561,492,374.82 |  |  |  | 147,868,458.06 | 308,977,832.20  | 1,344,738,665.08 |
| 二、本期增减变动金额（减少以“-”号填列） | 97,920,000.00  |  |  |  |                |  |  |  | 39,605,983.44  | -37,416,066.37  | 100,109,917.07   |
| （一）综合收益总额             |                |  |  |  |                |  |  |  |                | 198,029,917.07  | 198,029,917.07   |
| （二）所有者投入和减少资本         |                |  |  |  |                |  |  |  |                |                 |                  |
| 股东投入的普通股              |                |  |  |  |                |  |  |  |                |                 |                  |
| 其他权益工具持有者投入资本         |                |  |  |  |                |  |  |  |                |                 |                  |
| 股份支付计入所有者权益的金额        |                |  |  |  |                |  |  |  |                |                 |                  |
| 其他                    |                |  |  |  |                |  |  |  |                |                 |                  |
| （三）利润分配               | 97,920,000.00  |  |  |  |                |  |  |  | 39,605,983.44  | -235,445,983.44 | -97,920,000.00   |
| 提取盈余公积                |                |  |  |  |                |  |  |  | 39,605,983.44  | -39,605,983.44  |                  |
| 对所有者（或股东）的分配          | 97,920,000.00  |  |  |  |                |  |  |  |                | -195,840,000.00 | -97,920,000.00   |
| 其他                    |                |  |  |  |                |  |  |  |                |                 |                  |
| （四）所有者权益内部结转          |                |  |  |  |                |  |  |  |                |                 |                  |
| 资本公积转增资本（或股本）         |                |  |  |  |                |  |  |  |                |                 |                  |
| 盈余公积转增资本（或股本）         |                |  |  |  |                |  |  |  |                |                 |                  |
| 盈余公积弥补亏损              |                |  |  |  |                |  |  |  |                |                 |                  |
| 其他                    |                |  |  |  |                |  |  |  |                |                 |                  |
| （五）专项储备               |                |  |  |  |                |  |  |  |                |                 |                  |
| 本期提取                  |                |  |  |  |                |  |  |  |                |                 |                  |
| 本期使用                  |                |  |  |  |                |  |  |  |                |                 |                  |
| （六）其他                 |                |  |  |  |                |  |  |  |                |                 |                  |
| 三、本期期末余额              | 424,320,000.00 |  |  |  | 561,492,374.82 |  |  |  | 187,474,441.50 | 271,561,765.83  | 1,444,848,582.15 |

### 三、公司基本情况

#### 1、本公司的历史沿革

深圳世联行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。本次增资事项业经信永中和会计师事务所有限公司出具的XYZH/2014SZA4072号验资报告验证。

## 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76,377.60万元；本公司法定代表人陈劲松先生；注册地址：深圳市罗湖区深南东路2028号罗湖商务中心12楼。

本公司属于房地产中介服务行业，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。

本集团合并财务报表范围包括北京世联房地产顾问有限公司、东莞世联地产顾问有限公司、上海世联房地产顾问有限公司等81家子公司。与上年相比，本年投资新设增加兰州世联行房地产顾问有限公司、包头市世联行房地产顾问有限公司等9家，因注销减少自贡嘉联地产顾问有限公司、成都爱地信合市场研究咨询有限公司2家三级子公司。

详见本附注“八、合并范围的变更”及本附注“九、在其他主体中的权益”相关内容。

# 四、财务报表的编制基础

## 1、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，并基于本附注五“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、持续经营

本集团至本报告期末起至少12个月内具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

# 五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

本集团根据实际生产经营特点制定的具体会计政策和会计估计包括营业周期、应收款项坏账准备的确认和计量、固定资产分类及折旧方法、无形资产摊销、贷款损失准备金、担保赔偿准备未到期责任准备、资产证券化、收入确认和计量等。

## 1、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。

## 2、会计期间

本集团的会计期间为公历1月1日至12月31日。

## 3、营业周期

本集团营业周期为12个月，并以营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

## 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。

本公司设立在香港的二级子公司世联咨询（香港）有限公司以美元为记账本位币，设立在香港的三级子公司世居置业服务有限公司以港币为记账本位币。

## 5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

本集团作为合并方，在同一控制下企业合并中取得的资产和负债，在合并日按被合并方在最终控制方合并报表中的账面价值计量。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。

在非同一控制下企业合并中取得的被购买方可辨认资产、负债及或有负债在收购日以公允价值计量。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支付的现金或非现金资产、发行或承担的负债、发行的权益性证券等的公允价值以及在企业合并中发生的各项直接相关费用之和（通过多次交易分步实现的企业合并，其合并成本为每一单项交易的成本之和）。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，首先对合并中取得的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值、以及合并对价的非现金资产或发行的权益性证券等的公允价值进行复核，经复核后，合并成本仍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，将其差额计入合并当期营业外收入。

## 6、合并财务报表的编制方法

本集团将所有控制的子公司纳入合并财务报表范围。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，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。

合并范围内的所有重大内部交易、往来余额及未实现利润在合并报表编制时予以抵销。子公司的所有者权益中不属于母公司的份额以及当期净损益、其他综合收益及综合收益总额中属于少数股东权益的份额，分别在合并财务报表“少数股东权

益、少数股东损益、归属于少数股东的其他综合收益及归属于少数股东的综合收益总额”项目列示。

对于同一控制下企业合并取得的子公司，其经营成果和现金流量自合并当期期初纳入合并财务报表。编制比较合并财务报表时，对上年财务报表的相关项目进行调整，视同合并后形成的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

通过多次交易分步取得同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并的，应在取得控制权的报告期，补充披露在合并财务报表中的处理方法。例如：通过多次交易分步取得同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并，编制合并报表时，视同在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整，在编制比较报表时，以不早于本集团和被合并方同处于最终控制方的控制之下的时点为限，将被合并方的有关资产、负债并入本集团合并财务报表的比较报表中，并将合并而增加的净资产在比较报表中调整所有者权益项下的相关项目。为避免对被合并方净资产的价值进行重复计算，本集团在达到合并之前持有的长期股权投资，在取得原股权之日与本集团和被合并方处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他净资产变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益和当期损益。

对于非同一控制下企业合并取得子公司，经营成果和现金流量自本集团取得控制权之日起纳入合并财务报表。在编制合并财务报表时，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整。

通过多次交易分步取得非同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并的，应在取得控制权的报告期，补充披露在合并财务报表中的处理方法。例如：通过多次交易分步取得非同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并，编制合并报表时，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；与其相关的购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配外的其他所有者权益变动，在购买日所属当期转为投资损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

本集团在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，在合并财务报表中，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本溢价或股本溢价，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

本集团因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的，在编制合并财务报表时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资损益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资损益。

本集团通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，如果处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，应当将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的投资损益。

## 7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

本集团的合营安排包括共同经营和合营企业。对于共同经营项目，本集团作为共同经营中的合营方确认单独持有的资产和承担的负债，以及按份额确认持有的资产和承担的负债，根据相关约定单独或按份额确认相关的收入和费用。与共同经营发生购买、销售不构成业务的资产交易的，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。

本集团截至2014年12月31日止无合营安排企业。

## 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

外币资产负债表中资产、负债类项目采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益类项目除“未分配利润”外，均按业务发生时的即期汇率折算；利润表中的收入与费用项目，采用交易发生日的即期汇率（或实际情况）折算。上述折算产生的外币报表折算差额，在其他综合收益项目中列示。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

本集团成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

### (1) 金融资产分类、确认依据和计量方法

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

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和在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资产。本集团将满足下列条件之一的金融资产归类为交易性金融资产：取得该金融资产的目的是为了在短期内出售；属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。本集团将只有符合下列条件之一的金融工具，才可在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资产：该指定可以消除或明显减少由于该金融工具的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融工具组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告；包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具，除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变，或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆；包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。本集团指定的该类金融资产主要包括交易性金融资产。对此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。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。

持有至到期投资，是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本集团有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资

产。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，其摊销或减值以及终止确认产生的利得或损失，均计入当期损益。

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。采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值以及终止确认产生的利得或损失，均计入当期损益。

可供出售金融资产，是指初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及未被划分为其他类的金融资产。这类资产中，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按成本进行后续计量；其他存在活跃市场报价或虽没有活跃市场报价但公允价值能够可靠计量的，按公允价值计量，公允价值变动计入其他综合收益。对于此类金融资产采用公允价值进行后续计量，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。对于在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，按成本计量。

## (2) 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。

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。

## (3) 金融资产减值的测试方法及会计处理方法

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)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发生减值，原直接计入所有者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所有者权益。

## (4) 金融负债分类、确认依据和计量方法

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。

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，（相关分类依据参照金融资产分类依据进行披露）。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。

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

#### (5) 金融负债终止确认条件

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。公司与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。公司对现存金融负债全部或部分的合同条款作出实质性修改的，终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。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。

#### (6) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

本集团以主要市场的价格计量金融资产和金融负债的公允价值，不存在主要市场的，以最有利市场的价格计量金融资产和金融负债的公允价值，并且采用当时适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。公允价值计量所使用的输入值分为三个层次，即第一层次输入值是计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。本集团优先使用第一层次输入值，最后再使用第三层次输入值。

本集团截至2014年12月31日止，暂无以公允价值计量的金融资产和金融负债。

## 11、应收款项

### (1) 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

|                      |  |
|----------------------|--|
| 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) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

| 组合名称         | 坏账准备计提方法 |
|--------------|----------|
| 按账龄分析法计提坏账准备 | 账龄分析法    |

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%  |           |

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）单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

|             |                                  |
|-------------|----------------------------------|
| 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     |

### （4）其他说明

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。

其他应收款、预付账款的坏账准备按个别认定法计提。

对可能发生的坏账损失采用备抵法核算，年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。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。

## 12、 贷款损失准备

参照人民银行《贷款风险分类指导原则》及《贷款损失准备计提指引》，将贷款分为正常、关注、次级、可疑和损失类并按类别计提贷款损失准备金。每期末按照贷款分类办法对贷款进行分类，按照分类结果逐类差额计提；2012年7月1日起参照执行财政部财金[2012]20号文件关于印发《金融企业准备金计提管理办法》的通知要求，计提比例为：正常类贷款，计提比例为贷款余额1.5%；关注类贷款，计提比例为3%；次级类贷款，计提比例为30%；可疑类贷款，计提比例为60%；损失类贷款，计提比例为100%，次级和可疑类资产的损失准备，计提比例可以根据损失情况上下浮动20%。

### 13、抵债资产

抵债资产指本集团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、划分为持有待售资产

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。

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。

### 15、长期股权投资

本集团长期股权投资主要是对子公司的投资、对联营企业的投资和对合营企业的投资。

本集团对共同控制的判断依据是所有参与方或参与方组合集体控制该安排，并且该安排相关活动的政策必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。

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%的表决权时，通常认为对被投资单位具有重大影响。持有被投资单位20%以下表决权的，还需要综合考虑在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表、或参与被投资单位财务和经营政策制定过程、或与被投资单位之间发生重要交易、或向被投资单位派出管理人员、或向被投资单位提供关键技术资料等事实和情况判断对被投资单位具有重大影响。

对被投资单位形成控制的，为本集团的子公司。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在最终控制方合并报表中净资产的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。被合并方在合并日的净资产账面价值为负数的，长期股权投资成本按零确定。

通过多次交易分步取得同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并的，应在取得控制权的报告期，补充披露在母公司财务报表中的长期股权投资的处理方法。例如：通过多次交易分步取得同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并，属于一揽子交易的，本集团将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于一揽子交易的，在合并日，根据合并后享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，冲减留存收益。

通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，以合并成本作为初始投资成本。

通过多次交易分步取得非同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并的，应在取得控制权的报告期，补充披露在母公司财务报表中的长期股权投资成本处理方法。例如：通过多次交易分步取得非同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并，属于一揽子交易的，本集团将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于一揽子交易的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。购买日之前持有的股权采用权益法核算的，原权益法核算的相关其他综合收益暂不做调整，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。购买日之前持有的股权在可供出售金融资产中采用公允价值核算的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在合并日转入当期投资损益。

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；公司如有以债务重组、非货币性资产交换等方式取得的长期股权投资，应根据相关企业会计准则的规定并结合公司的实际情况披露确定投资成本的方法。

本集团对子公司投资采用成本法核算，对合营企业及联营企业投资采用权益法核算。

后续计量采用成本法核算的长期股权投资，在追加投资时，按照追加投资支付的成本额公允价值及发生的相关交易费用增加长期股权投资成本的账面价值。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，按照应享有的金额确认为当期投资收益。

后续计量采用权益法核算的长期股权投资，随着被投资单位所有者权益的变动相应调整增加或减少长期股权投资的账面价值。其中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。

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损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按可供出售金融资产核算，剩余股权在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

因处置部分长期股权投资丧失了对被投资单位控制的，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，处置股权账面价值和处置对价的差额计入投资收益，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按可供出售金融资产的有关规定进行会计处理，处置股权账面价值和处置对价的差额计入投资收益，剩余股权在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期投资损益。

本集团对于分步处置股权至丧失控股股权的各项交易不属于一揽子交易的，对每一项交易分别进行会计处理。属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理，但是，在丧失控制权之前每一次交易处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

## 16、投资性房地产

投资性房地产计量模式

成本法计量

折旧或摊销方法

本集团投资性房地产主要是已出租的或持有并计划出租的房屋建筑物。

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

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

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

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

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

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

## 17、固定资产

### （1）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。

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。

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。

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。

## (2) 折旧方法

| 类别     | 折旧方法  | 折旧年限 | 残值率    | 年折旧率 |
|--------|-------|------|--------|------|
| 房屋及建筑物 | 年限平均法 | 30   | 10.00% | 3%   |
| 电子设备   | 年限平均法 | 5    | 10.00% | 18%  |
| 运输设备   | 年限平均法 | 5    | 10.00% | 18%  |
| 其他设备   | 年限平均法 | 5    | 10.00% | 18%  |
| 商铺     | 年限平均法 | 20   | 10.00% | 4.5% |

## (3) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

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，采用年限平均法计提折旧。

## 18、在建工程

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。

## 19、借款费用

发生的可直接归属于需要经过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、投资性房地产等的借款费用，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，其后发生的借款费用计入当期损益。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。

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。

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。

## 20、无形资产

### (1) 计价方法、使用寿命、减值测试

本集团无形资产包括土地使用权、计算机软件、车位使用权等，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；对非同一控制下合并中取得被购买方拥有的但在其财务报表中未确认的无形资产，在对被购买方资产进行初始确认时，按公允价值确认为无形资产。

土地使用权、车位使用权从出让起始日起，按其出让年限平均摊销，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。

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。

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。

### (2) 内部研究开发支出会计政策

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。

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。

## 21、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。

## 22、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、投资性房地产、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、长期待摊费用

本集团的长期待摊费用主要是指已经支出，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)的摊销费用，如租入办公场所的装修费、高尔夫球场使用等费用，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。

## 24、职工薪酬

### (1) 短期薪酬的会计处理方法

短期薪酬主要包括：职工工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利以及其他短期薪酬。本集团在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。

## (2) 离职后福利的会计处理方法

离职后福利主要包括设定提存计划。其中设定提存计划主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

## (3) 辞退福利的会计处理方法

在职工劳动合同到期之前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，在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

## (4) 其他长期职工福利的会计处理方法

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定收益计划进行会计处理。

## 25、预计负债

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

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。

## 26、股份支付

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。该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，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。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。

本集团在等待期内取消所授予权益工具的（因未满足可行权条件而被取消的除外），作为加速行权处理，即视同剩余等



待期内的股权支付计划已经全部满足可行权条件，在取消所授予权益工具的当期确认剩余等待期内的所有费用。

## 27、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。

## 28、优先股、永续债等其他金融工具

归类为债务工具的优先股、永续债，按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法按摊余成本进行后续计量，其利息支出或股利分配按照借款费用进行处理，其回购或赎回产生的利得或损失计入当期损益。

归类为权益工具的优先股、永续债，在发行时收到的对价扣除交易费用后增加所有者权益，其利息支出或股利分配按照利润分配进行处理，回购或注销作为权益变动处理。

## 29、收入

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、电商服务收入。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。

1) 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；

2) 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。

1) 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。

2) 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。

#### (6) 电商服务收入

公司目前的电商业务主要是通过收取团购服务费获取购房团购优惠，当购房者参加团购活动并最终成交后，公司根据合同约定，将购房者预先支付的团购费确认为收入。

### 30、政府补助

#### (1) 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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。

#### (2) 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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。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。

### (3) 确认标准

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。

## 31、递延所得税资产/递延所得税负债

本集团递延所得税资产和递延所得税负债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。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，确认相应的递延所得税资产。对于商誉的初始确认产生的暂时性差异，不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异，不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，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、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认递延所得税资产。

## 32、所得税的会计核算

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

当年所得税是指企业按照税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。

## 33、租赁

### (1) 经营租赁的会计处理方法

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) 融资租赁的会计处理方法

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。

## 34、 资产证券化

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、 重要会计政策和会计估计变更

### (1) 重要会计政策变更

适用  不适用

| 会计政策变更的内容和原因  | 审批程序                         | 备注      |
|---|------------------------------|---------|
| 2014年，财政部新颁布或修订了《企业会计准则第2号—长期股权投资》等一系列会计准则，本集团在编制2014年度财务报表时，执行了相关会计准则，并按照有关的衔接规定进行了处理。 | 相关会计政策变更已经本公司第三届董事会第三十次会议批准。 | 说明1)、2) |

1) 在2014年以前，本集团对于被投资单位不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权益性投资采用成本法核算，确认为长期股权投资。根据修订的《企业会计准则第2号—长期股权投资》规定，对上述权益性投资应适用于《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》。本集团对该项会计政策变更采用追溯调整法，2014年比较报表已重新表述，2013年12月31日合并资产负债表调减长期股权投资55,630,000.00元，调增可供出售金融资产55,630,000.00元，对资产总额无影响；2013年12月31日母公司资产负债表调减长期股权投资55,630,000.00元，调增可供出售金融资产55,630,000.00元，对资产总额无影响。

2) 在2014年以前，本集团对于其他综合收益在财务报表列报时分别反映在资本公积和外币报表折算差额科目，根据修订的《企业会计准则第30号—财务报表列报》规定，有其他综合收益相关业务的企业，应当设置“其他综合收益科目”进行会计处理，企业在对其他综合收益进行会计处理时，应当通过“其他综合收益”科目处理，并与“资本公积”科目相区分。本集团对该项会计政策变更采用追溯调整法，2014年比较报表已重新表述，2013年12月31日合并资产负债表调增其他综合收益1,080.00元，调减外币报表折算差额1,080.00元，对所有者权益总额无影响。

## (2) 重要会计估计变更

□ 适用 √ 不适用

## 36、其他

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。

## 六、税项

### 1、主要税种及税率

| 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%                |

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

| 纳税主体名称        | 所得税税率 |
|---------------|-------|
| 重庆世联行地产顾问有限公司 | 15%   |
| 世联咨询(香港)有限公司  | 16.5% |
| 世居置业服务有限公司    | 16.5% |
| 漳州世联房地产咨询有限公司 | 核定征收  |

### 2、税收优惠

重庆世联行减按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

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》，子公司北京世联、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；三级子公司山川投资于2013年完成营改增工作，按投资咨询收入的6%征收增值税；子公司郑州世联、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；

本报告期子公司天津居善、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；三级子公司青岛世联怡高于2014年8月完成营改增工作，按顾问咨询营业额的6%征收增值税；四级子公司上海善居按营业额的3%征收增值税。

## 七、合并财务报表项目注释

## 1、货币资金

单位：元

| 项目            | 期末余额           | 期初余额           |
|---------------|----------------|----------------|
| 库存现金          | 30,619.87      | 101,071.62     |
| 银行存款          | 785,914,948.52 | 955,215,587.21 |
| 其他货币资金        | 4,837,276.23   | 3,143,352.11   |
| 合计            | 790,782,844.62 | 958,460,010.94 |
| 其中：存放在境外的款项总额 | 2,907,243.72   | 487,754.80     |

其他说明

期末其他货币资金系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4,837,276.23元。

## 2、应收票据

### (1) 应收票据分类列示

单位：元

| 项目     | 期末余额          | 期初余额         |
|--------|---------------|--------------|
| 银行承兑票据 | 1,840,000.00  | 1,600,000.00 |
| 商业承兑票据 | 20,119,394.57 |              |
| 合计     | 21,959,394.57 | 1,600,000.00 |

### (2) 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

单位：元

| 项目 | 期末转应收账款金额 |
|----|-----------|
|    |           |

其他说明

1) 期末本集团不存在已质押、已背书给他方或已贴现但尚未到期的票据。

2) 期末应收票据比期初增加了20,359,394.57元，增长了1,272.46%，主要是因为本报告期公司应收服务款结算收到的票据增加。

## 3、应收账款

## (1) 应收账款分类披露

单位：元

| 类别                    | 期末余额           |         |               |         |                | 期初余额           |         |               |         |               |
|-----------------------|----------------|---------|---------------|---------|----------------|----------------|---------|---------------|---------|---------------|
|                       | 账面余额           |         | 坏账准备          |         | 账面价值           | 账面余额           |         | 坏账准备          |         | 账面价值          |
|                       | 金额             | 比例      | 金额            | 计提比例    |                | 金额             | 比例      | 金额            | 计提比例    |               |
| 信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款   | 707,809,773.85 | 99.99%  | 28,947,657.76 | 4.09%   | 678,862,116.09 | 476,518,308.98 | 99.80%  | 13,698,307.17 | 2.87%   | 462,820,001.8 |
| 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款 | 67,147.83      | 0.01%   | 67,147.83     | 100.00% | 0.00           | 948,261.24     | 0.20%   | 948,261.24    | 100.00% | 0.0           |
| 合计                    | 707,876,921.68 | 100.00% | 29,014,805.59 |         | 678,862,116.09 | 477,466,570.22 | 100.00% | 14,646,568.41 |         | 462,820,001.8 |

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      | 期末余额           |               |         |
|---------|----------------|---------------|---------|
|         | 应收账款           | 坏账准备          | 计提比例    |
| 1 年以内分项 |                |               |         |
| 6 个月内   | 581,035,267.34 | 416,418.38    | 0.07%   |
| 6-12 个月 | 79,872,950.29  | 8,545,597.90  | 10.70%  |
| 1 至 2 年 | 38,451,306.79  | 11,535,392.05 | 30.00%  |
| 2 至 3 年 | 8,450,249.43   | 8,450,249.43  | 100.00% |
| 合计      | 707,809,773.85 | 28,947,657.76 | 4.09%   |

确定该组合依据的说明：

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：

## (2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 21,377,681.06 元；本期收回或转回坏账准备金额 1,686,319.47 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：



单位：元

| 单位名称                               | 收回或转回金额      | 收回方式 |
|------------------------------------|--------------|------|
| 惠州市金果湾农庄有限公司                       | 285,460.97   | 现金收回 |
| 江苏宏商置业有限公司                         | 250,000.00   | 现金收回 |
| 云南蓝光和骏房地产开发有限公司                    | 234,000.00   | 现金收回 |
| 福建省启宏木业有限公司                        | 220,000.00   | 现金收回 |
| 上海鑫泰房地产发展有限公司                      | 200,000.00   | 现金收回 |
| 重庆市富盈置业有限公司                        | 150,000.00   | 现金收回 |
| 武汉中胜村城中村改造工程建设有限公司（原为武汉金岛物业发展有限公司） | 130,000.00   | 现金收回 |
| 武汉统建百步亭联合置业有限公司                    | 100,000.00   | 现金收回 |
| 云南云岭高速公路房地产开发有限公司                  | 100,000.00   | 现金收回 |
| 保利房地产（集团）股份有限公司                    | 16,858.50    | 现金收回 |
| 合计                                 | 1,686,319.47 | --   |

公司对在财务上已经核销的应收款项，仍然会继续催收，并根据情况逐步加大催收力度，本报告期陆续收回了部分前期已核销的应收款项，共计1,686,319.47元。

### （3）本期实际核销的应收账款情况

单位：元

| 项目    | 核销金额         |
|-------|--------------|
| 应结服务款 | 8,695,763.35 |

其中重要的应收账款核销情况：

单位：元

| 单位名称             | 应收账款性质 | 核销金额         | 核销原因 | 履行的核销程序 | 款项是否由关联交易产生 |
|------------------|--------|--------------|------|---------|-------------|
| 深圳花样年商业管理有限公司    | 应结服务款  | 1,107,218.97 | 无法收回 | 公司规定程序  | 否           |
| 珠海市南福房产开发有限公司    | 应结服务款  | 682,230.00   | 无法收回 | 公司规定程序  | 否           |
| 湖南和顺置业有限公司       | 应结服务款  | 456,000.00   | 无法收回 | 公司规定程序  | 否           |
| 福建龙江地产开发有限公司     | 应结服务款  | 400,000.00   | 无法收回 | 公司规定程序  | 否           |
| 红安和平家居工业园有限公司    | 应结服务款  | 300,000.00   | 无法收回 | 公司规定程序  | 否           |
| 东莞市富盈房地产开发有限公司   | 应结服务款  | 250,000.00   | 无法收回 | 公司规定程序  | 否           |
| 清远市富盈新城房地产开发有限公司 | 应结服务款  | 250,000.00   | 无法收回 | 公司规定程序  | 否           |
| 重庆汇景实业有限公司       | 应结服务款  | 240,000.00   | 无法收回 | 公司规定程序  | 否           |
| 卓越置业集团有限公司       | 应结服务款  | 220,000.00   | 无法收回 | 公司规定程序  | 否           |
| 保利（珠海）房地产开发有限公司  | 应结服务款  | 218,145.16   | 无法收回 | 公司规定程序  | 否           |
| 长沙市领域房地产开发有限公司   | 应结服务款  | 210,000.00   | 无法收回 | 公司规定程序  | 否           |

|                  |       |            |      |        |   |
|------------------|-------|------------|------|--------|---|
| 中山中经房地产置业有限公司    | 应结服务款 | 202,534.88 | 无法收回 | 公司规定程序 | 否 |
| 安徽泉山湖置业有限公司      | 应结服务款 | 200,000.00 | 无法收回 | 公司规定程序 | 否 |
| 湖南华盛世纪城房地产开发有限公司 | 应结服务款 | 200,000.00 | 无法收回 | 公司规定程序 | 否 |
| 长沙南湖广场置业有限公司     | 应结服务款 | 190,165.00 | 无法收回 | 公司规定程序 | 否 |
| 淮南市文景置业有限责任公司    | 应结服务款 | 180,000.00 | 无法收回 | 公司规定程序 | 否 |
| 江苏乾阳房地产开发有限公司    | 应结服务款 | 170,872.00 | 无法收回 | 公司规定程序 | 否 |
| 寿县三环鑫鑫置业有限公司     | 应结服务款 | 160,000.00 | 无法收回 | 公司规定程序 | 否 |
| 常州新城万盛房地产有限公司    | 应结服务款 | 156,755.35 | 无法收回 | 公司规定程序 | 否 |
| 湖北长城建设控股集团有限公司   | 应结服务款 | 150,000.00 | 无法收回 | 公司规定程序 | 否 |
| 陕西锦鹏置业有限公司       | 应结服务款 | 148,680.00 | 无法收回 | 公司规定程序 | 否 |
| 云南融诚置业有限公司       | 应结服务款 | 140,000.00 | 无法收回 | 公司规定程序 | 否 |
| 安徽飞达置业有限公司       | 应结服务款 | 120,000.00 | 无法收回 | 公司规定程序 | 否 |
| 四川鼎合投资有限公司       | 应结服务款 | 120,000.00 | 无法收回 | 公司规定程序 | 否 |
| 天津市花千里房地产开发有限公司  | 应结服务款 | 117,344.00 | 无法收回 | 公司规定程序 | 否 |
| 湖南保利房地产开发有限公司    | 应结服务款 | 108,535.00 | 无法收回 | 公司规定程序 | 否 |
| 西安陆港愿景置业有限公司     | 应结服务款 | 103,307.00 | 无法收回 | 公司规定程序 | 否 |
| 江苏新天广弘投资建设有限公司   | 应结服务款 | 100,000.00 | 无法收回 | 公司规定程序 | 否 |
| 贵州融兴房地产开发有限公司    | 应结服务款 | 100,000.00 | 无法收回 | 公司规定程序 | 否 |
| 南通沿海开发集团城镇建设有限公司 | 应结服务款 | 100,000.00 | 无法收回 | 公司规定程序 | 否 |
| 深圳市德润创展房地产开发有限公司 | 应结服务款 | 100,000.00 | 无法收回 | 公司规定程序 | 否 |
| 南京中交江北城市开发有限公司   | 应结服务款 | 100,000.00 | 无法收回 | 公司规定程序 | 否 |
| 临沂市金猴房地产开发有限公司   | 应结服务款 | 99,840.00  | 无法收回 | 公司规定程序 | 否 |
| 商城县恒座置业有限公司      | 应结服务款 | 90,000.00  | 无法收回 | 公司规定程序 | 否 |
| 深圳市城市建设投资发展有限公司  | 应结服务款 | 80,000.00  | 无法收回 | 公司规定程序 | 否 |
| 邵阳市志成置业有限公司      | 应结服务款 | 78,932.00  | 无法收回 | 公司规定程序 | 否 |
| 海南华润石梅湾旅游开发有限公司  | 应结服务款 | 70,000.00  | 无法收回 | 公司规定程序 | 否 |
| 昆明扬子江置业有限公司      | 应结服务款 | 70,000.00  | 无法收回 | 公司规定程序 | 否 |
| 常州富域发展有限公司       | 应结服务款 | 66,560.00  | 无法收回 | 公司规定程序 | 否 |
| 长沙市万科房地产开发有限公司   | 应结服务款 | 55,000.00  | 无法收回 | 公司规定程序 | 否 |
| 海口鸿洲置业发展有限公司     | 应结服务款 | 52,341.00  | 无法收回 | 公司规定程序 | 否 |
| 淮北市蓝宇相王山庄置业有限公司  | 应结服务款 | 50,000.00  | 无法收回 | 公司规定程序 | 否 |
| 东港实业发展（深圳）有限公司   | 应结服务款 | 50,000.00  | 无法收回 | 公司规定程序 | 否 |
| 东风汽车房地产有限公司      | 应结服务款 | 48,000.00  | 无法收回 | 公司规定程序 | 否 |
| 福建馨嘉禾投资发展有限公司    | 应结服务款 | 40,000.00  | 无法收回 | 公司规定程序 | 否 |

|                   |       |           |      |        |   |
|-------------------|-------|-----------|------|--------|---|
| 安徽省新烨基房地产开发有限公司   | 应结服务款 | 40,000.00 | 无法收回 | 公司规定程序 | 否 |
| 烟台海滨置业有限公司        | 应结服务款 | 34,080.70 | 无法收回 | 公司规定程序 | 否 |
| 陕西昱丰实业有限公司        | 应结服务款 | 33,621.00 | 无法收回 | 公司规定程序 | 否 |
| 山东润昌置业有限公司        | 应结服务款 | 32,153.00 | 无法收回 | 公司规定程序 | 否 |
| 重庆智和地产有限公司        | 应结服务款 | 30,000.00 | 无法收回 | 公司规定程序 | 否 |
| 济南西实置业有限公司        | 应结服务款 | 30,000.00 | 无法收回 | 公司规定程序 | 否 |
| 中山市碧翠房地产开发有限公司    | 应结服务款 | 27,943.07 | 无法收回 | 公司规定程序 | 否 |
| 深圳市又一居投资发展有限公司    | 应结服务款 | 25,000.00 | 无法收回 | 公司规定程序 | 否 |
| 重庆劲扬房地产开发有限公司     | 应结服务款 | 24,090.00 | 无法收回 | 公司规定程序 | 否 |
| 中山市恒茂房地产开发有限公司    | 应结服务款 | 21,794.58 | 无法收回 | 公司规定程序 | 否 |
| 重庆中渝物业发展有限公司      | 应结服务款 | 19,989.80 | 无法收回 | 公司规定程序 | 否 |
| 中山市万通投资有限公司       | 应结服务款 | 18,182.91 | 无法收回 | 公司规定程序 | 否 |
| 武汉万科城花璟苑房地产有限公司   | 应结服务款 | 17,050.00 | 无法收回 | 公司规定程序 | 否 |
| 保利增城房地产开发有限公司     | 应结服务款 | 15,000.00 | 无法收回 | 公司规定程序 | 否 |
| 佛山市顺德区金地房地产开发有限公司 | 应结服务款 | 13,496.00 | 无法收回 | 公司规定程序 | 否 |
| 松原市恒大禹盛房地产开发有限公司  | 应结服务款 | 13,000.00 | 无法收回 | 公司规定程序 | 否 |
| 株洲市美的房地产发展有限公司    | 应结服务款 | 12,774.00 | 无法收回 | 公司规定程序 | 否 |
| 湖南鸿俊房地产开发有限公司     | 应结服务款 | 12,550.27 | 无法收回 | 公司规定程序 | 否 |
| 长沙奥克斯广场置业有限公司     | 应结服务款 | 12,076.76 | 无法收回 | 公司规定程序 | 否 |
| 武汉鸿信世纪置业有限公司      | 应结服务款 | 10,000.00 | 无法收回 | 公司规定程序 | 否 |
| 山东舜兴房地产开发有限公司     | 应结服务款 | 10,000.00 | 无法收回 | 公司规定程序 | 否 |
| 四川经典房地产开发有限公司     | 应结服务款 | 9,000.00  | 无法收回 | 公司规定程序 | 否 |
| 佛山市高明区美的房地产发展有限公司 | 应结服务款 | 7,978.17  | 无法收回 | 公司规定程序 | 否 |
| 潍坊中建地产有限公司        | 应结服务款 | 7,176.00  | 无法收回 | 公司规定程序 | 否 |
| 无锡中邦房地产开发有限公司     | 应结服务款 | 7,000.00  | 无法收回 | 公司规定程序 | 否 |
| 常州新城万博置业有限公司      | 应结服务款 | 6,434.28  | 无法收回 | 公司规定程序 | 否 |
| 东莞市柏悦房地产开发有限公司    | 应结服务款 | 6,201.00  | 无法收回 | 公司规定程序 | 否 |
| 合肥保利和筑房地产有限公司     | 应结服务款 | 6,000.00  | 无法收回 | 公司规定程序 | 否 |
| 湖南乐万帮房地产开发有限公司    | 应结服务款 | 6,000.00  | 无法收回 | 公司规定程序 | 否 |
| 长沙新城万博置业有限公司      | 应结服务款 | 5,231.00  | 无法收回 | 公司规定程序 | 否 |
| 长沙永峰生态动物园建设开发有限公司 | 应结服务款 | 4,550.00  | 无法收回 | 公司规定程序 | 否 |
| 天津生态城生井投资开发有限公司   | 应结服务款 | 4,320.00  | 无法收回 | 公司规定程序 | 否 |
| 深圳一冶南方实业有限公司      | 应结服务款 | 3,035.45  | 无法收回 | 公司规定程序 | 否 |
| 长春信基房地产开发有限公司     | 应结服务款 | 3,000.00  | 无法收回 | 公司规定程序 | 否 |

|                   |       |              |      |        |    |
|-------------------|-------|--------------|------|--------|----|
| 中信华南(集团)深圳有限公司    | 应结服务款 | 2,933.00     | 无法收回 | 公司规定程序 | 否  |
| 深圳市彭成地产有限公司       | 应结服务款 | 2,833.00     | 无法收回 | 公司规定程序 | 否  |
| 蚌埠恒通置业有限公司        | 应结服务款 | 2,650.00     | 无法收回 | 公司规定程序 | 否  |
| 武汉奥明房地产开发有限公司     | 应结服务款 | 2,560.00     | 无法收回 | 公司规定程序 | 否  |
| 江西海熙置业有限公司        | 应结服务款 | 2,500.00     | 无法收回 | 公司规定程序 | 否  |
| 建发房地产集团成都有限公司     | 应结服务款 | 1,000.00     | 无法收回 | 公司规定程序 | 否  |
| 佛山市顺德区万科置业有限公司    | 应结服务款 | 90.00        | 无法收回 | 公司规定程序 | 否  |
| 佛山市顺德区冠华房地产开发有限公司 | 应结服务款 | 9.00         | 无法收回 | 公司规定程序 | 否  |
| 合计                | --    | 8,695,763.35 | --   | --     | -- |

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代理服务费和顾问策划费，对于这些在财务上已经核销的应收款项，公司仍会继续催收。

#### (4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

本年按欠款方归集的年末余额前五名应收账款汇总金额30,850,268.03元，占应收账款年末余额合计数的比例4.36%，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额4,252,985.37元。

## 4、预付款项

### (1) 预付款项按账龄列示

单位：元

| 账龄      | 期末余额          |        | 期初余额          |        |
|---------|---------------|--------|---------------|--------|
|         | 金额            | 比例     | 金额            | 比例     |
| 1 年以内   | 24,948,465.13 | 96.49% | 10,731,879.50 | 60.54% |
| 1 至 2 年 | 82,616.67     | 0.32%  | 6,178,947.02  | 34.86% |
| 2 至 3 年 | 7,380.00      | 0.03%  | 815,782.00    | 4.60%  |
| 3 年以上   | 815,782.00    | 3.16%  |               |        |
| 合计      | 25,854,243.80 | --     | 17,726,608.52 | --     |

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

| 单位名称                   | 期末余额       | 款项性质       | 未结算原因   |
|------------------------|------------|------------|---------|
| 惠州市稳坤房地产发展有限公司         | 815,387.00 | 开发商以房抵付代理费 | 未达到结算条件 |
| 杭州余杭镇洪桐村前进组方家村 44 号谢丽青 | 23,800.00  | 预付房租       | 未达到结算条件 |
| 中国电信股份有限公司武汉分公司        | 22,916.67  | 电信网络费      | 未达到结算条件 |
| 杭州江干区丁桥观筑艺居 1-1-101 刘靖 | 18,900.00  | 预付房租       | 未达到结算条件 |

| 单位名称 | 期末余额       | 款项性质 | 未结算原因   |
|------|------------|------|---------|
| 杨丽   | 12,750.00  | 租金   | 未达到结算条件 |
| 其他   | 12,025.00  |      | 未达到结算条件 |
| 合计   | 905,778.67 |      |         |

## (2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

本年按预付对象归集的年末余额前五名预付账款汇总金额12,033,657.53元，占预付账款年末余额合计数的比例46.54%。

其他说明：

期末预付账款比期初增加8,127,635.28元，增长了45.85%，增加的金额主要是公司电商业务预付的第三方费用和投入IT系统平台建设的支出。

## 5、其他应收款

### (1) 其他应收款分类披露

单位：元

| 类别                 | 期末余额           |         |               |        |                | 期初余额           |         |               |        |             |
|--------------------|----------------|---------|---------------|--------|----------------|----------------|---------|---------------|--------|-------------|
|                    | 账面余额           |         | 坏账准备          |        | 账面价值           | 账面余额           |         | 坏账准备          |        | 账面价值        |
|                    | 金额             | 比例      | 金额            | 计提比例   |                | 金额             | 比例      | 金额            | 计提比例   |             |
| 信用风险特组合计提坏账准备的其他收款 | 142,443,764.61 | 100.00% | 33,747,335.28 | 23.69% | 108,696,429.33 | 187,327,762.90 | 100.00% | 23,596,076.89 | 12.60% | 163,731,686 |
| 计                  | 142,443,764.61 | 100.00% | 33,747,335.28 | 23.69% | 108,696,429.33 | 187,327,762.90 | 100.00% | 23,596,076.89 | 12.60% | 163,731,686 |

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，按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

| 类别             | 期末余额           |         |               |        |                | 期初余额           |         |               |        |                |
|----------------|----------------|---------|---------------|--------|----------------|----------------|---------|---------------|--------|----------------|
|                | 账面余额           |         | 坏账准备          |        | 账面价值           | 账面余额           |         | 坏账准备          |        | 账面价值           |
|                | 金额             | 比例      | 金额            | 计提比例   |                | 金额             | 比例      | 金额            | 计提比例   |                |
| 个别认定存在减值的其他应收款 | 89,971,995.28  | 63.16%  |               |        | 89,971,995.28  | 140,039,583.90 | 74.76%  |               |        | 140,039,583.90 |
| 个别认定存在减值的其他应收款 | 52,471,769.33  | 36.84%  | 33,747,335.28 | 64.32% | 18,724,434.05  | 47,288,179.00  | 25.24%  | 23,596,076.89 | 49.90% | 23,692,102.11  |
| 合计             | 142,443,764.61 | 100.00% | 33,747,335.28 | -      | 108,696,429.33 | 187,327,762.90 | 100.00% | 23,596,076.89 | -      | 163,731,686.01 |

期末其他应收款账面余额比期初减少了44,883,998.29元，下降23.96%，主要是因为期初余额中支付给上海中城未来投资有限公司的款项5,000.00万元根据合作协议转为合作项目的投资款，本报告期已经按规定转至“可供出售金融资产”项目列报。

## (2) 个别认定存在减值的其他应收款

### 1) 个别认定存在减值的其他应收款明细

| 单位名称              | 账面余额          | 坏账金额          | 计提比例    | 计提原因         |
|-------------------|---------------|---------------|---------|--------------|
| 北京欧狮龙建材工业有限责任公司   | 17,000,000.00 | 5,899,250.00  | 34.70%  | 垫资赎楼款，超期未收回  |
| 陈小春               | 8,590,000.00  | 8,418,200.00  | 98.00%  | 垫资赎楼款，超期未收回  |
| 黄方友/深圳万禧通电子有限公司   | 6,981,790.93  | 6,842,155.11  | 98.00%  | 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  | 6,507,407.42  | 98.37%  | 垫资赎楼款，超期未收回  |
| 彭爽                | 4,150,000.00  | 149,656.00    | 3.61%   | 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  | 1,653,960.00  | 40.00%  | 垫资赎楼款，超期未收回  |
| 周小平               | 1,710,000.00  | 1,710,000.00  | 100.00% | 垫资赎楼款，超期未收回  |
| 胡先金               | 1,380,400.00  | 828,240.00    | 60.00%  | 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/廖颖毅           | 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    | 225,000.00    | 75.00%  | 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                | 52,471,769.33 | 33,747,335.28 |         |              |

### 2) 个别认定未发生减值的其他应收款

| 账龄   | 期末余额          |         | 期初余额           |         |
|------|---------------|---------|----------------|---------|
|      | 金额            | 比例      | 金额             | 比例      |
| 1年以内 | 58,494,582.54 | 65.00%  | 105,566,903.39 | 75.38%  |
| 1-2年 | 18,594,732.67 | 20.67%  | 14,469,347.97  | 10.33%  |
| 2-3年 | 3,055,005.59  | 3.40%   | 9,768,751.23   | 6.98%   |
| 3-4年 | 4,000,481.47  | 4.45%   | 3,418,469.41   | 2.44%   |
| 4-5年 | 3,382,859.01  | 3.76%   | 6,096,979.33   | 4.35%   |
| 5年以上 | 2,444,334.00  | 2.72%   | 719,132.57     | 0.52%   |
| 合计   | 89,971,995.28 | 100.00% | 140,039,583.90 | 100.00% |

### (3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 10,664,574.35 元；本期收回或转回坏账准备金额 228,402.14 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

| 单位名称 | 转回或收回金额    | 收回方式 |
|------|------------|------|
| 王晨琳  | 228,402.14 | 现金收回 |
| 合计   | 228,402.14 | --   |

公司对在财务上已经核销或认定为存在减值的应收款项，仍然会继续催收，并根据情况逐步加大催收力度，本报告期收回了部分前期已核销的应收款项228,402.14元。

### (4) 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元

| 项目    | 核销金额       |
|-------|------------|
| 押金保证金 | 494,248.75 |
| 代交代扣款 | 19,067.21  |

其中重要的其他应收款核销情况：

单位：元

| 单位名称         | 其他应收款性质  | 核销金额       | 核销原因 | 履行的核销程序 | 款项是否由关联交易产生 |
|--------------|----------|------------|------|---------|-------------|
| 昆明轨道交通有限公司   | 项目保证金    | 230,000.00 | 无法收回 | 公司规定程序  | 否           |
| 新宏建房产公司      | 办公楼租赁押金  | 65,000.00  | 无法收回 | 公司规定程序  | 否           |
| 万科东海岸分行（夏晓涵） | 办公楼租赁押金  | 22,000.00  | 无法收回 | 公司规定程序  | 否           |
| 长春市伟峰国际 1603 | 办公楼租赁押金  | 20,715.00  | 无法收回 | 公司规定程序  | 否           |
| 友银物业管理公司     | 深发行门禁卡押金 | 7,350.00   | 无法收回 | 公司规定程序  | 否           |

|              |        |            |      |        |    |
|--------------|--------|------------|------|--------|----|
| 中信红树湾分行（杨咏梅） | 水电费押金  | 3,000.00   | 无法收回 | 公司规定程序 | 否  |
| 项目宿舍         | 房屋租赁押金 | 146,183.75 | 无法收回 | 公司规定程序 | 否  |
| 离职员工         | 代交代扣款  | 19,067.21  | 无法收回 | 公司规定程序 | 否  |
| 合计           | --     | 513,315.96 | --   | --     | -- |

其他应收款核销说明：

本期核销的其他应收款主要是项目保证金和办公楼宿舍的租赁押金。

### （5）其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

| 款项性质        | 期末账面余额         | 期初账面余额         |
|-------------|----------------|----------------|
| 垫资赎楼        | 51,572,302.58  | 75,660,708.38  |
| 押金、保证金      | 34,287,695.26  | 42,054,129.30  |
| 业务借款        | 12,670,600.68  | 5,459,664.69   |
| 支付客户业务合作款   | 11,866,218.00  |                |
| 预支薪资        | 11,440,589.64  | 6,136,898.54   |
| 收购股权款定金     | 10,000,000.00  | 50,000,000.00  |
| 物业管理应收款     | 6,087,967.59   | 5,359,985.57   |
| 非公开发行业务相关费用 | 2,183,000.00   |                |
| 代收代付款       | 117,449.40     | 1,860,730.92   |
| 其他          | 2,217,941.46   | 795,645.50     |
| 合计          | 142,443,764.61 | 187,327,762.90 |

### （6）按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

| 单位名称              | 款项的性质  | 期末余额          | 账龄    | 占其他应收款期末余额合计数的比例 | 坏账准备期末余额      |
|-------------------|--------|---------------|-------|------------------|---------------|
| 北京欧狮龙建材工业有限责任公司   | 垫资赎楼款  | 17,000,000.00 | 2-3 年 | 11.93%           | 5,899,250.00  |
| 收购股权定金            | 收购股权定金 | 10,000,000.00 | 1 年以内 | 7.02%            |               |
| 恒大地产集团(深圳)有限公司    | 押金保证金  | 10,000,000.00 | 1-2 年 | 7.02%            |               |
| 陈小春               | 垫资赎楼款  | 8,590,000.00  | 2-3 年 | 6.03%            | 8,418,200.00  |
| 高锐伟/张爱彬/东莞快美加礼品公司 | 垫资赎楼款  | 6,615,211.65  | 3-4 年 | 4.64%            | 6,507,407.42  |
| 合计                | --     | 52,205,211.65 | --    | 36.65%           | 20,824,857.42 |



## 6、 贷款

| 类别  | 期末余额             |         |               | 期初余额           |         |               |
|-----|------------------|---------|---------------|----------------|---------|---------------|
|     | 金额               | 比例      | 贷款损失准备        | 金额             | 比例      | 贷款损失准备        |
| 正常类 | 1,647,472,282.64 | 1.50%   | 24,712,084.24 | 221,955,600.55 | 1.50%   | 3,329,334.01  |
| 关注类 | 10,284,876.00    | 3.00%   | 308,546.28    | 840,000.00     | 3.00%   | 25,200.00     |
| 次级类 | 1,783,333.32     | 30.00%  | 535,000.00    | 440,000.00     | 30.00%  | 132,000.00    |
| 可疑类 | 1,083,433.57     | 80.00%  | 866,746.84    | 7,720,000.00   | 79.69%  | 6,152,000.00  |
| 损失类 | 41,387,355.11    | 100.00% | 41,387,355.11 | 30,934,291.04  | 100.00% | 30,934,291.04 |
| 合计  | 1,702,011,280.64 | --      | 67,809,732.47 | 261,889,891.59 | --      | 40,572,825.05 |

期末贷款金额比期初增加1,440,121,389.05元，比例增长549.90%，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，发放的贷款增加。

## 7、其他流动资产

单位：元

| 项目   | 期末余额          | 期初余额          |
|------|---------------|---------------|
| 抵债资产 | 11,820,800.00 | 11,820,800.00 |
| 合计   | 11,820,800.00 | 11,820,800.00 |

其他说明：

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。截至本报告披露之前，此抵债资产已做处置。

## 8、可供出售金融资产

### (1) 可供出售金融资产情况

单位：元

| 项目        | 期末余额           |      |                | 期初余额          |      |               |
|-----------|----------------|------|----------------|---------------|------|---------------|
|           | 账面余额           | 减值准备 | 账面价值           | 账面余额          | 减值准备 | 账面价值          |
| 可供出售权益工具： | 127,530,500.00 | 0.00 | 127,530,500.00 | 55,630,000.00 | 0.00 | 55,630,000.00 |
| 按成本计量的    | 127,530,500.00 | 0.00 | 127,530,500.00 | 55,630,000.00 | 0.00 | 55,630,000.00 |
| 合计        | 127,530,500.00 | 0.00 | 127,530,500.00 | 55,630,000.00 | 0.00 | 55,630,000.00 |

## (2) 期末按成本计量的可供出售金融资产

单位：元

| 被投资单位            | 账面余额          |               |              |                | 减值准备 |      |      |    | 在被投资单位持股比例 | 本期现金红利       |
|------------------|---------------|---------------|--------------|----------------|------|------|------|----|------------|--------------|
|                  | 期初            | 本期增加          | 本期减少         | 期末             | 期初   | 本期增加 | 本期减少 | 期末 |            |              |
| 上海中城联盟投资管理有限公司   | 55,630,000.00 |               |              | 55,630,000.00  |      |      |      |    | 3.056%     | 1,957,686.76 |
| 上海城凯投资有限公司       |               | 50,000,000.00 |              | 50,000,000.00  |      |      |      |    | 9.804%     |              |
| 北京家捷送电子商务有限公司    |               | 20,000,000.00 | 1,500,000.00 | 18,500,000.00  |      |      |      |    | 3.936%     |              |
| 深圳市南电云商有限公司      |               | 1,300,000.00  |              | 1,300,000.00   |      |      |      |    | 13.00%     |              |
| 上海中城创盈商业经营管理有限公司 |               | 1,000,500.00  |              | 1,000,500.00   |      |      |      |    | 6.67%      |              |
| 云贷壹号             |               | 800,000.00    |              | 800,000.00     |      |      |      |    | 1.60%      |              |
| 云贷贰号             |               | 100,000.00    |              | 100,000.00     |      |      |      |    | 0.5115%    |              |
| 云贷叁号             |               | 100,000.00    |              | 100,000.00     |      |      |      |    | 0.7576%    |              |
| 云贷伍号             |               | 100,000.00    |              | 100,000.00     |      |      |      |    | 0.4950%    |              |
| 合计               | 55,630,000.00 | 73,400,500.00 | 1,500,000.00 | 127,530,500.00 |      |      |      |    | --         | 1,957,686.76 |

## (3) 可供出售权益工具期末公允价值严重下跌或非暂时性下跌但未计提减值准备的相关说明

单位：元

| 可供出售权益工具项目 | 投资成本 | 期末公允价值 | 公允价值相对于成本的下跌幅度 | 持续下跌时间(个月) | 已计提减值金额 | 未计提减值原因 |
|------------|------|--------|----------------|------------|---------|---------|
|------------|------|--------|----------------|------------|---------|---------|

其他说明

云贷壹号、云贷贰号、云贷叁号、云贷伍号分别为深圳世联云贷壹号投资管理合伙企业（有限合伙）、深圳世联云贷贰号投资管理合伙企业（有限合伙）、深圳世联云贷叁号投资管理合伙企业（有限合伙）、深圳世联云贷伍号投资管理合伙企业（有限合伙），本集团之三级子公司深圳世联山川投资管理有限公司做为普通合伙人对其进行投资管理。

## 9、投资性房地产

## (1) 采用成本计量模式的投资性房地产

√ 适用 □ 不适用

单位：元

| 项目         | 房屋、建筑物        | 土地使用权 | 在建工程 | 合计            |
|------------|---------------|-------|------|---------------|
| 一、账面原值     |               |       |      |               |
| 1.期初余额     | 57,082,456.45 |       |      | 57,082,456.45 |
| 2.本期增加金额   | 29,277,840.58 |       |      | 29,277,840.58 |
| (1) 固定资产转入 | 29,277,840.58 |       |      | 29,277,840.58 |
| 3.本期减少金额   | 1,459,452.69  |       |      | 1,459,452.69  |
| (2) 其他转出   | 1,459,452.69  |       |      | 1,459,452.69  |
| 4.期末余额     | 84,900,844.34 |       |      | 84,900,844.34 |
| 二、累计折旧     |               |       |      |               |
| 1.期初余额     | 5,478,925.79  |       |      | 5,478,925.79  |
| 2.本期增加金额   | 5,170,365.64  |       |      | 5,170,365.64  |
| (1) 计提或摊销  | 2,504,702.69  |       |      | 2,504,702.69  |
| (2) 固定资产转入 | 2,665,662.95  |       |      | 2,665,662.95  |
| 3.本期减少金额   | 273,647.35    |       |      | 273,647.35    |
| (2) 其他转出   | 273,647.35    |       |      | 273,647.35    |
| 4.期末余额     | 10,375,644.08 |       |      | 10,375,644.08 |
| 四、账面价值     |               |       |      |               |
| 1.期末账面价值   | 74,525,200.26 |       |      | 74,525,200.26 |
| 2.期初账面价值   | 51,603,530.66 |       |      | 51,603,530.66 |

**(2) 未办妥产权证书的投资性房地产情况**

单位：元

| 项目                                      | 账面价值          | 未办妥产权证书原因     |
|---|---------------|---------------|
| 济南市历下区经十东路北侧鲁商国奥城 18 层                  | 19,673,618.66 | 开发商统一办理，提交资料中 |
| 沈阳世贸广场一期 3 号楼 1301 室、1302 室、1308-1310 室 | 11,487,834.33 | 开发商统一办理，提交资料中 |

其他说明

- 1) 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。
- 2) 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1,185,805.34元。

**10、固定资产**

## (1) 固定资产情况

单位：元

| 项目           | 房屋及建筑物         | 机器设备 | 电子设备 | 运输设备          | 其他            | 合计             |
|--------------|----------------|------|------|---------------|---------------|----------------|
| 一、账面原值       |                |      |      |               |               |                |
| 1.期初余额       | 221,354,108.75 |      |      | 43,726,701.00 | 62,549,804.23 | 327,630,613.98 |
| 2.本期增加金额     | 4,956,101.07   |      |      | 4,270,809.35  | 11,569,185.12 | 20,796,095.54  |
| (1) 购置       | 3,496,648.38   |      |      | 4,270,809.35  | 11,569,185.12 | 19,336,642.85  |
| (2) 投资性房地产转入 | 1,459,452.69   |      |      |               |               | 1,459,452.69   |
| 3.本期减少金额     | 29,277,840.58  |      |      | 2,540,828.09  | 3,299,963.04  | 35,118,631.71  |
| (1) 处置或报废    |                |      |      | 2,540,828.09  | 3,299,963.04  | 5,840,791.13   |
| (2) 转入投资性房地产 | 29,277,840.58  |      |      |               |               | 29,277,840.58  |
| 4.期末余额       | 197,032,369.24 |      |      | 45,456,682.26 | 70,819,026.31 | 313,308,077.81 |
| 二、累计折旧       |                |      |      |               |               |                |
| 1.期初余额       | 29,168,223.36  |      |      | 22,784,756.66 | 34,603,963.09 | 86,556,943.11  |
| 2.本期增加金额     | 6,205,557.27   |      |      | 6,532,709.57  | 9,516,896.07  | 22,255,162.91  |
| (1) 计提       | 5,931,909.92   |      |      | 6,532,709.57  | 9,516,896.07  | 21,981,515.56  |
| (2) 投资性房地产转入 | 273,647.35     |      |      |               |               | 273,647.35     |
| 3.本期减少金额     | 2,665,662.95   |      |      | 2,165,605.78  | 2,903,216.03  | 7,734,484.76   |
| (1) 处置或报废    |                |      |      | 2,165,605.78  | 2,903,216.03  | 5,068,821.81   |
| (2) 转入投资性房地产 | 2,665,662.95   |      |      |               |               | 2,665,662.95   |
| 4.期末余额       | 32,708,117.68  |      |      | 27,151,860.45 | 41,217,643.13 | 101,077,621.26 |
| 四、账面价值       |                |      |      |               |               |                |
| 1.期末账面价值     | 164,462,415.66 |      |      | 18,176,917.62 | 29,591,123.27 | 212,230,456.55 |
| 2.期初账面价值     | 192,185,885.39 |      |      | 20,941,944.34 | 27,945,841.14 | 241,073,670.87 |

## (2) 未办妥产权证书的固定资产情况

单位：元

| 项目  | 账面价值          | 未办妥产权证书的原因    |
|---|---------------|---------------|
| 济南市历下区经十东路北侧鲁商国奥城 17 层                              | 19,673,618.66 | 开发商统一办理，资料提交中 |
| 山东鲁商国奥城写字楼车位 6 个                                    | 908,460.00    | 开发商统一办理，资料提交中 |
| 沈阳世贸广场一期 3 号楼 1303—1307 室                           | 10,909,854.91 | 资料提交中         |
| 大连市甘井子区雅林园 55 号 3 单元 2 层 2 号                        | 1,603,966.32  | 开发商统一办理，资料提交中 |
| 北京中环世贸中心地下 3 层 B14、B15、B16、F30、F31、G07、G13、G14 号停车位 | 1,569,617.52  | 开发商统一办理，资料提交中 |

|                                |              |                |
|--------------------------------|--------------|----------------|
| 腾州市爱家豪庭单元及商业房                  | 3,852,734.41 | 开发商统一办理, 资料提交中 |
| 泰安市名士尚座名仕尚座二期 F 号楼 1 单元 1703 室 | 763,727.79   | 开发商统一办理, 资料提交中 |
| 烟台市安德利迎海花园 4 号楼 1 单元 4-1-403 号 | 594,378.62   | 开发商统一办理, 资料提交中 |

其他说明

#### 1) 固定资产的抵押情况

2014年4月30日, 本集团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6月1日止。截止2014年12月31日, 以上物业的固定资产账面原值为42,278,064.08元, 净值为36,587,195.14元。

2014年7月16日, 本集团以位于天津市和平区解放北路与曲阜道交口西南侧信达广场塔楼第9层901-903、905-912、第10层1001-1003、1005-1012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0014982085号授信协议, 抵押期限自2014年8月1日至2019年7月31日止。截止2014年12月31日, 该物业的账面原值为41,990,350.02元, 净值为32,857,450.00元, 其中投资性房地产的账面原值为22,476,142.78元, 净值为17,587,582.29元; 固定资产中房地产账面原值19,514,207.24元, 净值为15,269,867.71元。

2014年5月19日, 本集团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号综合授信合同, 综合授信期限为2014年5月19日至2016年5月18日, 截止2014年12月31日, 该物业的固定资产账面原值为70,060,928.54元, 净值为53,946,915.04元。

2014年5月28日, 本集团以位于安徽省合肥市政务区新际商务中心B1001至1013做为抵押, 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, 额度使用期限自2014年5月26日至2015年5月26日。截止2014年12月31日, 该物业的固定资产账面原值为13,802,363.12元, 净值为11,801,020.46元。

2) 截至2014年12月31日止, 无暂时闲置房屋建筑物。

3) 截至2014年12月31日, 无迹象表明本集团固定资产可能发生了减值, 期末未计提固定资产减值准备。

## 11、无形资产

### (1) 无形资产情况

单位: 元

| 项目       | 土地使用权 | 专利权 | 非专利技术 | 其他            | 合计            |
|----------|-------|-----|-------|---------------|---------------|
| 一、账面原值   |       |     |       |               |               |
| 1.期初余额   |       |     |       | 10,140,101.05 | 10,140,101.05 |
| 2.本期增加金额 |       |     |       | 48,192,280.83 | 48,192,280.83 |
| (1) 购置   |       |     |       | 48,192,280.83 | 48,192,280.83 |
| 4.期末余额   |       |     |       | 58,332,381.88 | 58,332,381.88 |
| 二、累计摊销   |       |     |       |               |               |
| 1.期初余额   |       |     |       | 9,400,763.53  | 9,400,763.53  |

|          |  |  |  |               |               |
|----------|--|--|--|---------------|---------------|
| 2.本期增加金额 |  |  |  | 1,975,755.95  | 1,975,755.95  |
| (1) 计提   |  |  |  | 1,975,755.95  | 1,975,755.95  |
| 4.期末余额   |  |  |  | 11,376,519.48 | 11,376,519.48 |
| 四、账面价值   |  |  |  |               |               |
| 1.期末账面价值 |  |  |  | 46,955,862.40 | 46,955,862.40 |
| 2.期初账面价值 |  |  |  | 739,337.52    | 739,337.52    |

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0.00%。

## (2) 未办妥产权证书的土地使用权情况

单位：元

| 项目 | 账面价值 | 未办妥产权证书的原因 |
|----|------|------------|
|----|------|------------|

其他说明：

无形资产"其他"类主要是公司购入的计算机软件和车位使用权：

1) 计算机软件：期末原值13,492,381.88元，累计摊销10,753,741.70元；本报告期增加软件3,352,280.83元，主要是业务平台计算机系统；

2) 车位使用权：期末原值44,840,000.00元，累计摊销622,777.78元；本报告期增加车位使用权44,840,000.00元，是子公司青岛雅园与新世界（青岛）置地有限公司签订《新世界数码港车位使用权出让合同》，新世界（青岛）置地有限公司将其拥有的“新世界数码港”的车位使用权转让给青岛雅园，车位使用权期限从2014年6月30日至2050年8月7日止。

## 12、商誉

### (1) 商誉账面原值

单位：元

| 被投资单位名称<br>或形成商誉的事<br>项 | 期初余额           | 本期增加    |    | 本期减少 |    | 期末余额           |
|-------------------------|----------------|---------|----|------|----|----------------|
|                         |                | 企业合并形成的 | 其他 | 处置   | 其他 |                |
| 山东世联                    | 42,992,074.82  |         |    |      |    | 42,992,074.82  |
| 四川嘉联                    | 30,652,993.04  |         |    |      |    | 30,652,993.04  |
| 重庆世联                    | 13,484,800.36  |         |    |      |    | 13,484,800.36  |
| 青岛雅园                    | 17,885,953.97  |         |    |      |    | 17,885,953.97  |
| 世联投资                    | 5,515,896.34   |         |    |      |    | 5,515,896.34   |
| 世联小贷                    | 5,446,386.24   |         |    |      |    | 5,446,386.24   |
| 盛泽担保                    | 20,929,875.36  |         |    |      |    | 20,929,875.36  |
| 北京安信行                   | 69,000,000.00  |         |    |      |    | 69,000,000.00  |
| 合计                      | 205,907,980.13 |         |    |      |    | 205,907,980.13 |

**(2) 商誉减值准备**

单位：元

| 被投资单位名称<br>或形成商誉的事<br>项 | 期初余额          | 本期增加 |    | 本期减少 |    | 期末余额          |
|-------------------------|---------------|------|----|------|----|---------------|
|                         |               | 计提   | 其他 | 处置   | 其他 |               |
| 山东世联                    | 21,700,500.00 |      |    |      |    | 21,700,500.00 |
| 重庆世联                    | 10,495,300.00 |      |    |      |    | 10,495,300.00 |
| 盛泽金融组                   | 3,960,000.00  |      |    |      |    | 3,960,000.00  |
| 合计                      | 36,155,800.00 |      |    |      |    | 36,155,800.00 |

说明商誉减值测试过程、参数及商誉减值损失的确认方法：

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。

2011年度山东世联与重庆世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、重庆世联时产生的商誉提取减值准备2,170.05万元和1,049.53万元。

世联投资、盛泽担保、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盛泽金融组。2012年度，对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。

截至2014年12月31日止，本集团对所有并购公司形成的商誉进行减值测试，无需补提商誉减值准备。

其他说明

**13、长期待摊费用**

单位：元

| 项目           | 期初余额          | 本期增加金额       | 本期摊销金额       | 其他减少金额    | 期末余额          |
|--------------|---------------|--------------|--------------|-----------|---------------|
| 办公楼装修费       | 19,153,283.66 | 5,895,706.96 | 7,447,762.34 | 23,516.69 | 17,577,711.59 |
| 高尔夫球会特许钻石会员卡 | 490,666.63    |              | 127,999.99   |           | 362,666.64    |
| 网络服务费        | 693,333.33    | 755,775.00   | 411,383.31   |           | 1,037,725.02  |
| 公民身份证认证服务费   |               | 250,000.00   | 69,444.44    |           | 180,555.56    |
| 其他           | 124,799.74    |              | 49,952.81    | 39,251.53 | 35,595.40     |
| 合计           | 20,462,083.36 | 6,901,481.96 | 8,106,542.89 | 62,768.22 | 19,194,254.21 |

其他说明

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7,471,279.03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23,516.69元。

#### 14、递延所得税资产/递延所得税负债

##### (1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元

| 项目              | 期末余额           |                | 期初余额           |                |
|-----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                 | 可抵扣暂时性差异       | 递延所得税资产        | 可抵扣暂时性差异       | 递延所得税资产        |
| 资产减值准备          | 95,567,312.61  | 23,852,204.56  | 65,819,675.01  | 16,410,203.16  |
| 长期待摊费用摊销差异      | 936,528.12     | 226,500.59     | 1,199,987.15   | 298,369.98     |
| 已列支成本费用但尚未发放的薪资 | 514,207,106.95 | 127,260,454.04 | 415,759,055.20 | 103,019,600.38 |
| 无形资产摊销差异        | 5,009,549.81   | 1,252,387.45   | 4,579,909.84   | 1,144,977.46   |
| 担保赔偿准备          |                |                | 139,034.72     | 34,758.68      |
| 电商业务待付费用        | 25,581,234.07  | 6,395,308.52   |                |                |
| 合计              | 641,301,731.56 | 158,986,855.16 | 487,497,661.92 | 120,907,909.66 |

##### (2) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

| 项目              | 期末余额          | 期初余额          |
|-----------------|---------------|---------------|
| 可抵扣亏损           | 55,186,541.57 | 44,163,425.04 |
| 已列支成本费用但尚未发放的薪资 | 20,883,726.93 | 10,018,818.69 |
| 资产减值准备          | 16,409,987.40 | 10,376,896.42 |
| 长期待摊费用摊销差异      | 70,600.60     | 23,520.37     |
| 合计              | 92,550,856.50 | 64,582,660.52 |

##### (3) 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   | 期末金额          | 期初金额          | 备注 |
|------|---------------|---------------|----|
| 2014 |               | 61,314.38     |    |
| 2015 | 751,480.70    | 1,119,606.62  |    |
| 2016 | 17,776,995.89 | 23,189,168.61 |    |
| 2017 | 7,640,713.43  | 7,657,178.62  |    |
| 2018 | 11,936,843.47 | 12,136,156.81 |    |
| 2019 | 17,080,508.08 |               |    |



|    |               |               |    |
|----|---------------|---------------|----|
| 合计 | 55,186,541.57 | 44,163,425.04 | -- |
|----|---------------|---------------|----|

其他说明：

期末递延所得税资产比期初增加了38,078,945.50元，增长31.49%，主要是因为本报告期末公司已计提未支付的应付职工薪酬、电商业务代付第三方费用按规定确认的递延所得税增加。

## 15、其他非流动资产

单位：元

| 项目    | 期末余额          | 期初余额 |
|-------|---------------|------|
| 股权收购款 | 34,600,000.00 |      |
| 合计    | 34,600,000.00 |      |

其他说明：

本报告期增加的金额主要是本报告期公司收购厦门市立丹行置业有限公司、青岛荣置地顾问有限公司的股权，按合同约定进度已经支付但暂未结转的股权收购款。

## 16、短期借款

### (1) 短期借款分类

单位：元

| 项目   | 期末余额           | 期初余额         |
|------|----------------|--------------|
| 抵押借款 | 300,000,000.00 |              |
| 保证借款 | 124,200,000.00 | 1,000,000.00 |
| 合计   | 424,200,000.00 | 1,000,000.00 |

短期借款分类的说明：

- 1) 本集团将仅有担保或其他非资产抵押保证条款的银行借款划分为保证借款，将有包括资产抵押作为保证条款的银行借款归为抵押借款。
- 2) 本集团无已到期但未偿还短期借款。

## 17、应付账款

### (1) 应付账款列示

单位：元

| 项目    | 期末余额         | 期初余额         |
|-------|--------------|--------------|
| 经纪业务款 | 6,252,847.34 | 4,517,033.49 |
| 外包费   | 5,166,077.88 | 8,747,558.59 |
| 能源费   | 2,986,001.16 | 7,270,069.79 |

|          |               |               |
|----------|---------------|---------------|
| 购买资产及装修款 | 1,320,812.37  | 4,214,225.83  |
| 其他       | 3,005,154.26  | 3,395,020.76  |
| 合计       | 18,730,893.01 | 28,143,908.46 |

**(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款**

单位：元

| 项目          | 期末余额         | 未偿还或结转的原因   |
|-------------|--------------|-------------|
| 山东省鲁商置业有限公司 | 1,235,618.37 | 购买资产未达到结算条件 |
| 合计          | 1,235,618.37 | --          |

其他说明：

应付账款期末比期初减少9,413,015.45元，下降33.45%，主要是因为期末应付未付的外包服务费、能源费及装修款项较期初减少。

**18、预收款项****(1) 预收款项列示**

单位：元

| 项目         | 期末余额          | 期初余额          |
|------------|---------------|---------------|
| 代理费        | 34,585,458.12 | 6,969,766.39  |
| 预收物业费      | 22,615,922.68 | 14,207,174.52 |
| 家圆云贷产品预收利息 | 10,641,332.65 |               |
| 顾问费        | 5,854,201.00  | 9,444,500.00  |
| 其他         | 3,876,075.20  | 4,270,415.47  |
| 合计         | 77,572,989.65 | 34,891,856.38 |

**(2) 账龄超过 1 年的重要预收款项**

单位：元

| 项目               | 期末余额       | 未偿还或结转的原因       |
|------------------|------------|-----------------|
| 北京东环鑫融投资管理有限公司   | 442,619.53 | 项目尚未结束，尚未取得客户确认 |
| 广西宝塔工业园区开发投资有限公司 | 350,000.00 | 未结算             |
| 安徽伟华控股有限公司       | 270,000.00 | 未结算             |
| 南京瑞尔房地产开发有限公司    | 200,000.00 | 未结算             |
| 深圳市富基投资发展有限公司    | 150,000.00 | 已终止合同，未结算       |
| 广西桂泰地和投资有限公司     | 140,000.00 | 未结算             |
| 深圳雅宝房地产开发有限公司    | 112,500.00 | 未结算             |

|                  |              |                    |
|------------------|--------------|--------------------|
| 北京东辉益德国际投资有限责任公司 | 100,000.00   | 还未提供中期报告，未取得回执     |
| 佛山市顺德区慧骏房产有限公司   | 100,000.00   | 未结算                |
| 中信产业投资基金管理有限公司   | 100,000.00   | 未结算                |
| 资阳市龙达房地产开发有限公司   | 100,000.00   | 未结算                |
| 临沂中暨置业有限公司       | 100,000.00   | 预收前期策划费，尚未达到收入确认条件 |
| 合计               | 2,165,119.53 | --                 |

### (3) 说明

预收账款期末比期初增加了42,681,133.27元，增长122.32%，主要原因是：

- 1) 本报告期公司进一步加强同大客户的合作，按战略协议预收大客户的代理费增加；
- 2) 本报告期公司家圆云贷业务增长，预收的贷款利息相应增加。

## 19、应付职工薪酬

### (1) 应付职工薪酬列示

单位：元

| 项目             | 期初余额           | 本期增加             | 本期减少             | 期末余额           |
|----------------|----------------|------------------|------------------|----------------|
| 一、短期薪酬         | 426,316,986.14 | 1,791,347,497.20 | 1,683,644,504.28 | 534,019,979.06 |
| 二、离职后福利-设定提存计划 |                | 116,179,642.95   | 115,108,788.13   | 1,070,854.82   |
| 合计             | 426,316,986.14 | 1,907,527,140.15 | 1,798,753,292.41 | 535,090,833.88 |

### (2) 短期薪酬列示

单位：元

| 项目            | 期初余额           | 本期增加             | 本期减少             | 期末余额           |
|---------------|----------------|------------------|------------------|----------------|
| 1、工资、奖金、津贴和补贴 | 425,855,134.57 | 1,669,044,574.10 | 1,561,863,634.07 | 533,036,074.60 |
| 2、职工福利费       |                | 15,808,618.86    | 15,808,618.86    |                |
| 3、社会保险费       |                | 59,637,904.55    | 59,048,138.37    | 589,766.18     |
| 其中：医疗保险费      |                | 47,072,715.05    | 46,538,402.71    | 534,312.34     |
| 工伤保险费         |                | 3,469,009.14     | 3,450,301.39     | 18,707.75      |
| 生育保险费         |                | 4,336,598.42     | 4,299,852.33     | 36,746.09      |
| 其他            |                | 4,759,581.94     | 4,759,581.94     |                |
| 4、住房公积金       |                | 45,405,336.98    | 45,283,652.98    | 121,684.00     |
| 5、工会经费和职工教育经费 | 461,851.57     | 1,451,062.71     | 1,640,460.00     | 272,454.28     |
| 合计            | 426,316,986.14 | 1,791,347,497.20 | 1,683,644,504.28 | 534,019,979.06 |

**(3) 设定提存计划列示**

单位：元

| 项目       | 期初余额 | 本期增加           | 本期减少           | 期末余额         |
|----------|------|----------------|----------------|--------------|
| 1、基本养老保险 |      | 107,017,979.60 | 105,993,949.31 | 1,024,030.29 |
| 2、失业保险费  |      | 9,161,663.35   | 9,114,838.82   | 46,824.53    |
| 合计       |      | 116,179,642.95 | 115,108,788.13 | 1,070,854.82 |

其他说明：

应付职工薪酬期末比期初增加了108,773,847.74元，增长25.51%，主要是因为本报告期公司经营规模和盈利增长，期末计提暂未发放的工资、奖金增加。

**20、应交税费**

单位：元

| 项目            | 期末余额           | 期初余额           |
|---------------|----------------|----------------|
| 增值税           | 787,165.07     | 771,037.94     |
| 营业税           | 27,538,193.47  | 17,877,227.82  |
| 企业所得税         | 168,818,444.67 | 145,325,372.03 |
| 个人所得税         | 6,535,956.64   | 11,013,647.97  |
| 城市维护建设税       | 1,954,332.66   | 1,329,376.02   |
| 堤围费           | 122,657.72     | 144,085.37     |
| 印花税           | 72,009.15      | 47,603.27      |
| 教育费附加及地方教育费附加 | 1,426,285.49   | 959,442.87     |
| 其他            | 200,126.30     | 441,585.78     |
| 合计            | 207,455,171.17 | 177,909,379.07 |

其他说明：

应交税费期末比年初增加了29,545,792.10元，增长16.61%，主要原因：

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

**21、应付利息**

单位：元

| 项目         | 期末余额          | 期初余额 |
|------------|---------------|------|
| 短期借款应付利息   | 52,083.33     |      |
| 定向发行融资工具利息 | 5,866,162.05  |      |
| 资产证券化应付利息  | 6,624,841.71  |      |
| 合计         | 12,543,087.09 |      |

重要的已逾期未支付的利息情况：

单位：元

| 借款单位 | 逾期金额 | 逾期原因 |
|------|------|------|
|------|------|------|

其他说明：

- 1) 期末应付利息主要是本报告期公司为拓展业务规模，通过发起私募基金和资产证券化的方式融入资金，依合同约定计提应付的利息或益，上年同期无此类业务。
- 2) 截止2014年12月31日，本集团无逾期未支付利息。

## 22、应付股利

单位：元

| 项目    | 期末余额          | 期初余额 |
|-------|---------------|------|
| 普通股股利 | 20,373,720.10 |      |
| 合计    | 20,373,720.10 |      |

其他说明，包括重要的超过 1 年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

期末应付股利是本报告期公司实施2013年度利润分配预案应支付给世联中国的现金股利，由于相关税务、外汇等手续办理的原因，截至本报告期末暂未支付。

## 23、其他应付款

### (1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

| 项目           | 期末余额           | 期初余额          |
|--------------|----------------|---------------|
| 电商业务暂收的服务费   | 59,287,426.20  |               |
| 应付业务费用       | 31,165,398.63  | 29,206,506.47 |
| 电商业务待付的第三方费用 | 25,581,234.07  |               |
| 代收代付款        | 11,903,491.58  | 7,856,546.04  |
| 押金保证金        | 6,886,872.04   | 3,579,811.76  |
| 股权转让款        | 3,000,000.00   | 15,500,000.00 |
| 合计           | 137,824,422.52 | 56,142,864.27 |

### (2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位：元

| 项目    | 期末余额         | 未偿还或结转的原因 |
|-------|--------------|-----------|
| 押金保证金 | 1,954,240.95 | 继续使用资产    |
| 装修款   | 2,342,929.60 | 未到约定支付时间  |
| 股权转让款 | 3,000,000.00 | 未到约定支付时间  |

|    |              |    |
|----|--------------|----|
| 合计 | 7,297,170.55 | -- |
|----|--------------|----|

其他说明

其他应付款期末余额比期初增加了81,681,558.25元，增长145.49%，增加的金额主要是电商业务收到的团购服务费及应付未付的第三方费用。

## 24、未到期责任准备金

| 项目       | 期末金额 | 期初金额       |
|----------|------|------------|
| 未到期责任准备金 | 0.00 | 139,034.72 |

主要是因为本报告期末子公司盛泽担保已无需要计提未到期责任准备的担保。

## 25、其他流动负债

单位：元

| 项目                  | 期末余额           | 期初余额 |
|---------------------|----------------|------|
| 2014 年度短期融资凭证第 1 号  | 50,000,000.00  |      |
| 2014 年第一期、第二期定向融资工具 | 52,880,000.00  |      |
| 资产证券化确认金融负债         | 446,906,277.00 |      |
| 合计                  | 549,786,277.00 |      |

短期应付债券的增减变动：

单位：元

| 债券名称 | 面值 | 发行日期 | 债券期限 | 发行金额 | 期初余额 | 本期发行 | 按面值计提利息 | 溢折价摊销 | 本期偿还 | 其他 | 期末余额 |
|------|----|------|------|------|------|------|---------|-------|------|----|------|
|------|----|------|------|------|------|------|---------|-------|------|----|------|

其他说明：

2014年度短期融资凭证第1号，系本公司二级子公司世联小贷公司通过前海股权交易中心发行的短融凭证。

2014年第一期、第二期定向融资工具，系本公司二级子公司世联小贷公司通过深圳前海金融资产交易所非公开定向发行的融资工具。

本公司二级子公司世联小贷公司本报告期分别与赣州远发投资合伙企业（有限合伙）、深圳华润元大资产管理有限公司、深圳平安大华汇通财富管理有限公司等签署信贷资产转让协议。根据本集团会计政策“附注五、34资产证券化”的相关规定，该等信贷资产的转让不符合终止确认金融资产的条件，故本集团将收到的对价确认为一项金融负债。

## 26、长期应付款

### (1) 按款项性质列示长期应付款

单位：元

| 项目      | 期末余额          | 期初余额 |
|---------|---------------|------|
| 购买车位使用权 | 44,840,000.00 |      |

其他说明：

期末增加的金额主要是子公司青岛雅园本报告期购置长期车位使用权的应付款项。

## 27、股本

单位：元

|      | 期初余额           | 本次变动增减(+、-) |                |                |    |                | 期末余额           |
|------|----------------|-------------|----------------|----------------|----|----------------|----------------|
|      |                | 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 |

其他说明：

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：以2013年末的公司总股本424,320,000股为基数，向全体股东按每10股送4股红股，派1元人民币（含税），以资本公积每10股转增4股。本次利润分配后，公司总股本变更为763,776,000.00股。本次增资事项业经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）出具的XYZH/2014SZA4072验资报告验证。

## 28、资本公积

单位：元

| 项目         | 期初余额           | 本期增加 | 本期减少           | 期末余额           |
|------------|----------------|------|----------------|----------------|
| 资本溢价（股本溢价） | 492,301,165.39 |      | 204,360,500.00 | 287,940,665.39 |
| 其他资本公积     | 65,882,200.00  |      |                | 65,882,200.00  |
| 合计         | 558,183,365.39 |      | 204,360,500.00 | 353,822,865.39 |

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本报告期资本溢价减少主要原因：

(1)、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，冲减资本公积169,728,000.00元；

(2)、公司收购四川嘉联24.5%少数股东股权时，支付股权收购款与按照新增收购股权比例计算应享有四川嘉联净资产份额之间的差额冲减资本公积34,632,500.00元。

## 29、其他综合收益

单位：元

| 项目                 | 期初余额     | 本期发生额     |                    |         |          |           | 期末余额     |
|--------------------|----------|-----------|--------------------|---------|----------|-----------|----------|
|                    |          | 本期所得税前发生额 | 减：前期计入其他综合收益当期转入损益 | 减：所得税费用 | 税后归属于母公司 | 税后归属于少数股东 |          |
| 二、以后将重分类进损益的其他综合收益 | 1,080.00 | 2,434.12  |                    |         | 1,965.89 | 468.23    | 3,045.89 |
| 外币财务报表折算差额         | 1,080.00 | 2,434.12  |                    |         | 1,965.89 | 468.23    | 3,045.89 |
| 其他综合收益合计           | 1,080.00 | 2,434.12  |                    |         | 1,965.89 | 468.23    | 3,045.89 |

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

本期发生额主要是境外子公司香港世联和香港世居的外币报表合并折算为人民币报表产生的汇率折算差异。

## 30、盈余公积

单位：元

| 项目     | 期初余额           | 本期增加          | 本期减少 | 期末余额           |
|--------|----------------|---------------|------|----------------|
| 法定盈余公积 | 93,737,220.75  | 31,841,082.64 |      | 125,578,303.39 |
| 任意盈余公积 | 93,737,220.75  | 31,841,082.64 |      | 125,578,303.39 |
| 合计     | 187,474,441.50 | 63,682,165.28 |      | 251,156,606.78 |

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

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

## 31、未分配利润

单位：元

| 项目                | 本期             | 上期             |
|-------------------|----------------|----------------|
| 调整前上期末未分配利润       | 538,884,920.75 | 456,042,759.58 |
| 调整后期初未分配利润        | 538,884,920.75 | 456,042,759.58 |
| 加：本期归属于母公司所有者的净利润 | 394,344,162.95 | 318,288,144.61 |
| 减：提取法定盈余公积        | 31,841,082.64  | 19,802,991.72  |
| 提取任意盈余公积          | 31,841,082.64  | 19,802,991.72  |
| 应付普通股股利           | 42,432,000.00  | 97,920,000.00  |



|            |                |                |
|------------|----------------|----------------|
| 转作股本的普通股股利 | 169,728,000.00 | 97,920,000.00  |
| 期末未分配利润    | 657,386,918.42 | 538,884,920.75 |

调整期初未分配利润明细：

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

### 32、营业收入和营业成本

单位：元

| 项目   | 本期发生额            |                  | 上期发生额            |                  |
|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|      | 收入               | 成本               | 收入               | 成本               |
| 主营业务 | 3,294,858,061.11 | 2,186,210,913.46 | 2,557,024,764.17 | 1,646,462,816.78 |
| 其他业务 | 13,312,568.74    | 3,105,263.60     | 6,003,137.22     | 1,641,196.76     |
| 合计   | 3,308,170,629.85 | 2,189,316,177.06 | 2,563,027,901.39 | 1,648,104,013.54 |

### 33、提取合同准备金净额

| 项目       | 本期金额               | 上期金额                 |
|----------|--------------------|----------------------|
| 担保赔偿准备金  |                    | -2,211,481.40        |
| 未到期责任准备金 | -139,034.72        | -1,042,379.16        |
| 合计       | <b>-139,034.72</b> | <b>-3,253,860.56</b> |

主要是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减少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，本报告期需冲回的准备金较少。

### 34、营业税金及附加

单位：元

| 项目      | 本期发生额          | 上期发生额          |
|---------|----------------|----------------|
| 营业税     | 163,396,138.35 | 126,219,348.65 |
| 城市维护建设税 | 11,731,920.35  | 9,189,284.92   |
| 教育费附加   | 8,439,302.36   | 6,594,539.99   |
| 堤围费     | 553,896.26     | 639,178.73     |
| 其他      | 617,476.50     | 706,579.55     |
| 合计      | 184,738,733.82 | 143,348,931.84 |

其他说明：

本期营业税金及附加比上期增加了41,389,801.98元，增长28.87%，主要是因为本期营业收入增加，依法计提的税金及附加增

加。

### 35、主营业务成本明细

| 项目        | 本期发生额            | 上期发生额            |
|-----------|------------------|------------------|
| 工资        | 806,257,411.26   | 582,938,203.05   |
| 奖金        | 709,651,697.58   | 630,233,542.26   |
| 保险费       | 201,853,691.24   | 149,722,037.10   |
| 差旅费       | 75,245,154.78    | 51,536,068.66    |
| 广告宣传费     | 57,679,369.96    | 17,707,182.50    |
| 咨询费       | 50,540,044.73    | 22,056,726.59    |
| 物业租赁费用    | 41,094,946.10    | 45,557,497.89    |
| 物业工程费、外包费 | 40,412,349.45    | 25,941,363.22    |
| 保洁费       | 28,866,952.22    | 6,113,752.38     |
| 技术协作费     | 25,344,776.54    | 10,013,644.95    |
| 利息        | 21,858,400.84    | 4,482,005.24     |
| 员工宿舍费     | 21,847,639.86    | 15,692,958.56    |
| 业务招待费     | 21,362,069.05    | 20,138,960.37    |
| 保安费       | 17,395,370.80    | 290,787.00       |
| 通讯费       | 11,496,799.47    | 10,332,293.81    |
| 调研费       | 11,207,059.85    | 9,409,787.70     |
| 办公用品费     | 8,127,704.48     | 4,351,611.79     |
| 劳保费       | 7,024,727.74     | 4,189,036.05     |
| 工作餐费      | 5,895,909.58     | 4,475,713.51     |
| 会务费       | 5,486,605.01     | 4,947,650.70     |
| 福利费       | 4,447,333.35     | 6,337,262.97     |
| 电信网络费     | 2,526,446.16     | 2,407,489.64     |
| 培训费       | 2,370,629.20     | 2,518,268.41     |
| 折旧费       | 1,055,117.93     | 855,552.83       |
| 交通费       | 356,621.47       | 5,146,818.90     |
| 其他        | 6,806,084.81     | 9,066,600.70     |
| 合计        | 2,186,210,913.46 | 1,646,462,816.78 |

## 36、管理费用

单位：元

| 项目     | 本期发生额          | 上期发生额          |
|--------|----------------|----------------|
| 工资     | 86,012,253.03  | 75,046,769.15  |
| 奖金     | 61,384,991.17  | 32,713,775.98  |
| 保险费    | 22,417,192.40  | 15,754,939.21  |
| 物业租赁费用 | 21,346,069.45  | 14,417,580.74  |
| 折旧费    | 21,067,883.27  | 18,932,925.57  |
| 福利费    | 11,363,496.66  | 10,016,011.92  |
| 办公用品费  | 10,188,426.60  | 9,770,942.09   |
| 运杂费    | 9,360,671.51   | 9,068,397.45   |
| 咨询费    | 8,646,849.44   | 12,502,821.85  |
| 装修费摊销  | 8,072,238.07   | 6,506,224.47   |
| 电信网络费  | 7,449,906.18   | 6,911,357.39   |
| 招聘费    | 6,639,305.04   | 5,516,425.97   |
| 差旅费    | 6,529,332.20   | 5,633,141.69   |
| 调研费    | 5,749,667.25   | 8,459,557.75   |
| 人事费    | 4,338,299.35   | 2,929,605.22   |
| 业务招待费  | 4,201,958.88   | 3,081,361.24   |
| 培训费    | 3,946,786.01   | 4,267,341.35   |
| 会务费    | 3,681,464.62   | 6,068,169.37   |
| 税费     | 3,354,822.61   | 3,318,991.67   |
| 技术协作费  | 1,972,883.57   | 2,028,541.00   |
| 劳保费    | 1,956,781.29   | 3,329,225.27   |
| 通讯费    | 1,354,303.88   | 1,397,730.03   |
| 工会经费   | 1,336,946.93   | 1,644,543.62   |
| 广告宣传费  | 999,908.59     | 4,981,041.05   |
| 出版印刷费  | 539,131.33     | 1,501,053.81   |
| 其他     | 4,336,243.71   | 3,518,412.60   |
| 合计     | 318,247,813.04 | 269,316,887.46 |

其他说明：

本期管理费用比上期增加了48,930,925.58元，增长18.17%，主要是因为本期公司经营规模和盈利增长，工资、奖金和保险费相应增加。

### 37、财务费用

单位：元

| 项目     | 本期发生额         | 上期发生额          |
|--------|---------------|----------------|
| 利息支出   | 11,129,010.64 | 20,588.88      |
| 减：利息收入 | 13,260,902.82 | 13,732,197.15  |
| 加：汇兑损失 |               | 3,660.12       |
| 加：其他支出 | 1,808,281.89  | 932,599.08     |
| 合计     | -323,610.29   | -12,775,349.07 |

其他说明：

本期财务费用比上期增加了12,451,738.78元，增长97.47%，主要是因为本报告期公司利用财务杠杆拓展业务规模，导致借款利息支出增加。

### 38、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 | 32,042,255.41 | 30,861,195.86 |
| 十四、其他  | 27,236,907.42 | 18,947,231.25 |
| 合计     | 59,279,162.83 | 49,808,427.11 |

其他说明：

其他是指公司按会计政策计提的贷款损失准备。

### 39、投资收益

单位：元

| 项目                 | 本期发生额        | 上期发生额        |
|--------------------|--------------|--------------|
| 可供出售金融资产在持有期间的投资收益 | 1,957,686.76 | 1,405,238.94 |
| 处置可供出售金融资产取得的投资收益  | 100,000.00   | 63,442.63    |
| 合计                 | 2,057,686.76 | 1,468,681.57 |

其他说明：

本期投资收益比上期增加589,005.19元，增长40.10%，主要是因为中城联盟本期分配的现金红利增加。

### 40、营业外收入

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         | 266,698.83   | 440,954.02   | 266,698.83    |
| 其中：固定资产处置利得         | 266,698.83   | 440,954.02   | 266,698.83    |
| 政府补助                | 4,924,495.73 | 7,127,020.17 | 4,924,495.73  |
| 罚没利得                | 183,150.61   | 327,527.78   | 183,150.61    |
| 无法支付经批准转作营业外收入的应付款项 | 854,305.06   | 292,270.66   | 854,305.06    |
| 取得违约金               | 383,331.99   | 292,791.33   | 383,331.99    |
| 其他                  | 227,437.15   | 553,558.16   | 227,437.15    |
| 合计                  | 6,839,419.37 | 9,034,122.12 | 6,839,419.37  |

计入当期损益的政府补助：

单位：元

| 补助项目                  | 本期发生金额       | 上期发生金额       | 与资产相关/与收益相关 |
|-----------------------|--------------|--------------|-------------|
| 上海静安区财政局扶持金           | 1,200,000.00 | 1,000,000.00 | 与收益相关       |
| 罗湖区投资推广局转来区政府奖励金      | 800,000.00   | 3,000,000.00 | 与收益相关       |
| 重庆市渝中区财政局企业扶持资金       | 508,700.00   | 268,700.00   | 与收益相关       |
| 北京市朝阳区营改增财政返还         | 460,931.71   |              | 与收益相关       |
| 武汉东西湖东山办事处企业发展金       | 456,931.00   | 505,940.00   | 与收益相关       |
| 合肥市庐阳区政府税收奖励          | 320,000.00   | 125,213.17   | 与收益相关       |
| 南京河西企业扶持金             | 246,853.00   | 795,136.00   | 与收益相关       |
| 宁波市海曙区企业补助款           | 208,300.00   |              | 与收益相关       |
| 徐州市鼓楼区企业扶持金           | 204,500.00   |              | 与收益相关       |
| 上海市静安区职工培训经费补贴        | 60,942.00    | 46,331.00    | 与收益相关       |
| 厦门市思明区财政局纳税大户奖励       | 60,000.00    | 30,000.00    | 与收益相关       |
| 长沙市芙蓉区规模效益台阶奖         | 50,000.00    |              | 与收益相关       |
| 杭州市西湖区西溪街道财政贡献企业扶持金   | 50,000.00    |              | 与收益相关       |
| 青岛政府补助                | 50,000.00    |              | 与收益相关       |
| 北京残疾人就业补助             | 45,000.00    |              | 与收益相关       |
| 惠州市人力资源和社会保障局劳动就业服务补贴 | 36,000.00    |              | 与收益相关       |
| 珠海市安排残疾人就业奖励资金        | 30,043.30    |              | 与收益相关       |
| 深圳市工伤预防先进企业奖励款        | 30,000.00    | 50,000.00    | 与收益相关       |
| 宁波市高校毕业生就业补助款         | 23,400.00    |              | 与收益相关       |
| 厦门思明区就业管理中心社保补贴款      | 17,081.63    |              | 与收益相关       |
| 成都政府奖励款               | 16,480.00    |              | 与收益相关       |

|                             |              |              |       |
|-----------------------------|--------------|--------------|-------|
| 沈阳市高校毕业生就业补助                | 12,480.00    |              | 与收益相关 |
| 青岛残疾人就业补助                   | 10,826.00    |              | 与收益相关 |
| 惠州仲恺高新区管委会返还 2013 年管委会留存的税费 | 10,027.09    |              | 与收益相关 |
| 天津市和平区政府奖励                  | 10,000.00    |              | 与收益相关 |
| 北京、青岛、深圳等地残疾人就业补助           | 6,000.00     |              | 与收益相关 |
| 罗湖区经济促进局转来区政府奖励金            |              | 600,000.00   | 与收益相关 |
| 成都市青羊区财政局企业发展支持金            |              | 369,000.00   | 与收益相关 |
| 宁波市海曙区财政扶持金                 |              | 233,700.00   | 与收益相关 |
| 天津市河西区招商引资奖励                |              | 100,000.00   | 与收益相关 |
| 杭州西溪街道企业扶持金                 |              | 3,000.00     | 与收益相关 |
| 合计                          | 4,924,495.73 | 7,127,020.17 | --    |

其他说明：

本期营业外收入比上期减少2,194,702.75元，下降24.29%，主要是因为本报告期收到的政府补贴收入减少。

#### 41、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<br>额 |
|-------------|--------------|--------------|-------------------|
| 非流动资产处置损失合计 | 531,112.16   | 643,473.79   | 531,112.16        |
| 其中：固定资产处置损失 | 531,112.16   | 643,473.79   | 531,112.16        |
| 对外捐赠        | 613,810.00   | 234,500.00   | 613,810.00        |
| 罚款支出        | 301,663.37   | 325,809.03   | 301,663.37        |
| 赔偿支出        | 1,145,631.78 | 187,958.62   | 1,145,631.78      |
| 其他          | 358,418.63   | 386,353.05   | 358,418.63        |
| 合计          | 2,950,635.94 | 1,778,094.49 | 2,950,635.94      |

其他说明：

本期营业外支出比上期增加了1,172,541.45元，增长比例为65.94%，主要是因为本期公司支付的赔偿款增加。

#### 42、所得税费用

##### (1) 所得税费用表

单位：元

| 项目      | 本期发生额          | 上期发生额          |
|---------|----------------|----------------|
| 当期所得税费用 | 182,106,677.84 | 156,669,774.05 |
| 递延所得税费用 | -38,078,945.50 | -30,012,043.84 |

|    |                |                |
|----|----------------|----------------|
| 合计 | 144,027,732.34 | 126,657,730.21 |
|----|----------------|----------------|

## (2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

| 项目                             | 本期发生额          |
|--------------------------------|----------------|
| 利润总额                           | 562,997,858.30 |
| 按法定/适用税率计算的所得税费用               | 140,749,464.58 |
| 子公司适用不同税率的影响                   | -524,187.95    |
| 调整以前期间所得税的影响                   | -5,444,253.32  |
| 不可抵扣的成本、费用和损失的影响               | 6,942,086.04   |
| 使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响        | -1,500,668.64  |
| 本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响 | 4,270,127.02   |
| 核定征收影响                         | -464,835.39    |
| 所得税费用                          | 144,027,732.34 |

其他说明

## 43、其他综合收益

详见附注七、29。

## 44、现金流量表项目

### (1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

| 项目           | 本期发生额          | 上期发生额          |
|--------------|----------------|----------------|
| 金融业务收回贷款     | 580,635,337.58 | 231,844,639.95 |
| 电商业务代收款      | 147,015,727.19 |                |
| 物业公司收到代收代付款项 | 98,266,209.12  | 82,266,465.28  |
| 收到返还的保证金押金   | 43,505,951.94  | 23,567,118.39  |
| 世联行经纪业务代收    | 28,332,061.18  | 34,495,657.95  |
| 金融业务垫资赎楼收回   | 23,902,125.80  | 745,248,618.30 |
| 往来款、备用金返还及其他 | 40,689,906.21  | 15,556,275.12  |
| 利息收入         | 13,260,902.82  | 13,732,197.15  |
| 政府补贴收入       | 4,924,495.73   | 7,127,020.17   |
| 收取租金         | 4,228,545.91   | 4,048,727.07   |

|       |                |                  |
|-------|----------------|------------------|
| 收回诚意金 |                | 71,000,000.00    |
| 合计    | 984,761,263.48 | 1,228,886,719.38 |

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比上期减少24,412.55万元，下降19.87%，主要原因是：

- 1) 前期公司对金融服务的业务结构进行了调整，本报告期收回的垫资赎楼款比上期减少72,134.65万元，但收回的贷款比上期增加34,879.07万元；
- 2) 本报告期公司收到电商业务代收款14,701.57万元，上期没有此项流入；
- 3) 上期公司收回开发商诚意金7,100.00万元，本报告期无此项流入。

## (2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

| 项目               | 本期发生额            | 上期发生额            |
|------------------|------------------|------------------|
| 金融业务贷款           | 1,949,276,519.20 | 330,416,000.00   |
| 电商业务归还代收款        | 87,728,300.99    |                  |
| 差旅费              | 81,774,486.98    | 57,061,838.05    |
| 物业管理及工程费、外包费     | 81,192,108.60    | 36,376,135.37    |
| 物业代收代付中代付        | 65,115,572.78    | 83,587,853.99    |
| 调研、技术协作费         | 60,923,320.21    | 28,295,092.36    |
| 咨询费              | 59,186,894.17    | 49,899,300.24    |
| 广告宣传费            | 58,679,278.55    | 22,979,306.88    |
| 物业租赁费用           | 57,333,597.89    | 66,600,098.28    |
| 支付的押金保证金         | 36,816,567.66    | 29,773,092.23    |
| 业务招待费            | 31,459,937.51    | 23,184,148.41    |
| 世联行经纪业务代收中代付     | 26,173,972.97    | 31,486,110.76    |
| 各类办公费            | 18,855,262.41    | 14,751,696.94    |
| 通讯费              | 12,851,103.35    | 11,730,023.84    |
| 支付业务合作款          | 11,866,218.00    |                  |
| 电信网络费            | 9,976,352.34     | 9,389,347.03     |
| 运杂费、交通费          | 9,768,339.02     | 15,127,590.39    |
| 会务费              | 9,168,069.63     | 10,919,704.74    |
| 培训费              | 6,317,415.21     | 6,932,979.76     |
| 金融业务垫资赎楼款        | 4,466,810.65     | 682,952,519.29   |
| 违约、罚款、赔偿支出       | 1,447,295.15     | 514,009.97       |
| 往来款、备用金支付及其他办公费用 | 82,907,205.77    | 65,417,101.96    |
| 合计               | 2,763,284,629.04 | 1,577,393,950.49 |



支付的其他与经营活动有关的现金说明：

本期支付的其他与经营活动有关的现金比上期增加了118,589.07万元，增长75.18%，主要原因是：

- 1) 前期公司对金融服务的业务结构进行了调整，本报告期贷款放款比上期增加161,886.05万元，但支付的垫资赎楼款比上期减少67,848.57万元；
- 2) 本报告期公司电商业务支付的代收款8,772.83万元，上期没有此项流出；
- 3) 本报告期公司经营规模增长，相应支付的广告宣传费、技术协作费、物业管理等经营费用相应增加。

### (3) 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

| 项目            | 本期发生额          | 上期发生额 |
|---------------|----------------|-------|
| 信贷资产证券化收到现金净额 | 428,623,101.65 |       |
| 合计            | 428,623,101.65 |       |

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

本期收到的其他与筹资活动有关的现金主要是本报告期子公司世联小贷收到资产证券化方式融入的资金。

### (4) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

| 项目               | 本期发生额         | 上期发生额      |
|------------------|---------------|------------|
| 购买四川嘉联少数股东权益支付现金 | 35,000,000.00 |            |
| 融资产品发行费用         | 518,730.00    |            |
| 申请非公开发行股票费用      | 2,185,101.50  |            |
| 股票权益分派费用         | 379,060.37    | 183,430.70 |
| 合计               | 38,082,891.87 | 183,430.70 |

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

本期支付的其他与筹资活动有关的现金比上期增加了3,789.95万元，增长20,661.46%，主要是因为本报告期公司支付收购四川嘉联24.5%股权款3,500万元及支付了申请非公开发行股票费用218.51万元，上期没有此两项流出。

## 45、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                     | 418,970,125.96 | 350,545,830.06 |
| 加：资产减值准备                | 59,279,162.83  | 49,808,427.11  |
| 固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧 | 24,486,218.25  | 21,542,125.67  |

|                                  |                   |                  |
|----------------------------------|-------------------|------------------|
| 无形资产摊销                           | 1,975,755.95      | 585,183.33       |
| 长期待摊费用摊销                         | 8,169,311.11      | 6,976,890.85     |
| 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） | 264,413.33        | 202,519.77       |
| 财务费用（收益以“-”号填列）                  | 36,070,303.35     | 4,686,024.82     |
| 投资损失（收益以“-”号填列）                  | -2,057,686.76     | -1,468,681.57    |
| 递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）             | -38,078,945.50    | -30,012,043.84   |
| 经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）            | -1,752,426,242.67 | -21,649,390.05   |
| 经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）            | 321,489,971.21    | 82,053,885.66    |
| 经营活动产生的现金流量净额                    | -921,857,612.94   | 463,270,771.81   |
| 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                          | 785,945,568.39    | 955,316,658.83   |
| 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                     | -169,371,090.44   | -55,184,553.88   |

## （2）现金和现金等价物的构成

单位：元

| 项目             | 期末余额           | 期初余额           |
|----------------|----------------|----------------|
| 一、现金           | 785,945,568.39 | 955,316,658.83 |
| 其中：库存现金        | 30,619.87      | 101,071.62     |
| 可随时用于支付的银行存款   | 785,914,948.52 | 955,215,587.21 |
| 三、期末现金及现金等价物余额 | 785,945,568.39 | 955,316,658.83 |

其他说明：

期末货币资金-其他货币资金中不属于现金及现金等价物包括深圳世联行二手楼交易客户缴存的交易结算资金4,837,276.23元。

## 46、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

股东权益变动表“股东投入和减少资本—其他”栏中，资本公积减少34,632,500.00元、少数股东权益减少367,500.00元系本年度收购四川嘉联24.5%少数股东权益形成。

## 47、外币货币性项目

**(1) 外币货币性项目**

单位：元

| 项目    | 期末外币余额       | 折算汇率   | 期末折算人民币余额    |
|-------|--------------|--------|--------------|
| 货币资金  | --           | --     | 2,907,243.72 |
| 其中：美元 | 17,330.07    | 6.1190 | 106,042.69   |
| 港币    | 3,550,768.20 | 0.7889 | 2,801,201.03 |
| 其他应收款 |              |        | 178,650.66   |
| 其中：港币 | 226,455.39   | 0.7889 | 178,650.66   |
| 应付账款  |              |        | 22,291.53    |
| 其中：港币 | 28,256.47    | 0.7889 | 22,291.53    |
| 其他应付款 |              |        | 2,858,076.01 |
| 其中：港币 | 3,622,862.23 | 0.7889 | 2,858,076.01 |

其他说明：

**(2) 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因。**

√ 适用 □ 不适用

本集团在香港设立有世联咨询(香港)有限公司、世居置业服务有限公司两家公司。为了业务经营管理需要，世联咨询(香港)有限公司采用美元做为记账本位币，世居置业服务有限公司采用港币做为记账本位币。

**八、合并范围的变更****1、处置子公司**

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

□ 是 √ 否

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

□ 是 √ 否

**2、其他原因的合并范围变动**

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

1) 根据公司投资委员会决议，本报告期内投资设立以下子公司，这些子公司在本报告期内均已经完成了工商登记手续。

| 公司名称                        | 主要经营地 | 注册地 | 业务性质 | 持股比例 | 取得方式 |
|-----------------------------|-------|-----|------|------|------|
| 深圳前海世联资产管理有限公司(以下简称"前海资管")  | 深圳    | 深圳  | 投资管理 | 100% | 新设成立 |
| 兰州世联行房地产顾问有限公司(以下简称"兰州世联")  | 兰州    | 兰州  | 房产中介 | 100% | 新设成立 |
| 包头市世联行房地产顾问有限公司(以下简称"包头世联") | 包头    | 包头  | 房产中介 | 100% | 新设成立 |

|                               |    |    |      |      |      |
|-------------------------------|----|----|------|------|------|
| 唐山世联行房地产经纪有限公司(以下简称"唐山世联")    | 唐山 | 唐山 | 房产中介 | 100% | 新设成立 |
| 上海善居电子商务有限公司(以下简称"上海善居")      | 上海 | 上海 | 电子商务 | 100% | 新设成立 |
| 深圳市世联兴业养老运营管理有限公司(以下简称"世联养老") | 深圳 | 深圳 | 咨询养老 | 55%  | 新设成立 |
| 深圳红璞公寓管理有限公司(以下简称"红璞公寓")      | 深圳 | 深圳 | 资产服务 | 100% | 新设成立 |
| 世居置业服务有限公司(以下简称"香港世居")        | 香港 | 香港 | 房产中介 | 55%  | 新设成立 |
| 深圳市世居海外置业服务有限公司(以下简称"深圳世居")   | 深圳 | 深圳 | 房产中介 | 55%  | 新设成立 |

世联养老、红璞公寓、香港世居为本公司之三级子公司，上海善居、深圳世居为本公司之四级子公司。

2) 本报告期因为注销子公司而不再纳入合并范围的子公司情况如下：

| 公司名称             | 不再纳入合并范围的原因 | 持股比例 | 注销日净资产     | 注销日净利润     |
|------------------|-------------|------|------------|------------|
| 自贡嘉联地产顾问有限公司     | 工商注销        | 51%  | 923,781.28 | -26,609.89 |
| 成都爱地信合市场研究咨询有限公司 | 工商注销        | 51%  |            | 550,000.00 |

注销的子公司均是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。

## 九、在其他主体中的权益

### 1、在子公司中的权益

#### (1) 企业集团的构成

| 子公司名称                        | 主要经营地 | 注册地 | 业务性质  | 持股比例    |    | 取得方式       |
|------------------------------|-------|-----|-------|---------|----|------------|
|                              |       |     |       | 直接      | 间接 |            |
| 北京世联地产顾问有限公司（以下简称"北京世联"）     | 北京    | 北京  | 房地产中介 | 100.00% |    | 同一控制下企业合并  |
| 东莞世联地产顾问有限公司（以下简称"东莞世联"）     | 东莞    | 东莞  | 房地产中介 | 100.00% |    | 同一控制下企业合并  |
| 上海世联地产顾问有限公司（以下简称"上海世联"）     | 上海    | 上海  | 房地产中介 | 100.00% |    | 同一控制下企业合并  |
| 深圳市世联行房地产经纪有限公司（以下简称"世联行经纪"） | 深圳    | 深圳  | 房地产中介 | 100.00% |    | 同一控制下企业合并  |
| 世联房地产咨询（惠州）有限公司（以下简称"惠州世联"）  | 惠州    | 惠州  | 房地产中介 | 100.00% |    | 同一控制下企业合并  |
| 广州市世联房地产咨询有限公司（以下简称"广州世联"）   | 广州    | 广州  | 房地产中介 | 100.00% |    | 同一控制下企业合并  |
| 天津世联兴业房地产咨询有限公司（以下简称"天津世联"）  | 天津    | 天津  | 房地产中介 | 100.00% |    | 同一控制下企业合并  |
| 山东世联怡高物业顾问有限公司（以下简称"山东世联"）   | 济南    | 济南  | 房地产中介 | 51.00%  |    | 非同一控制下企业合并 |
| 四川世联行兴业地产顾问有限公司（以下简称"四川嘉联"）  | 四川    | 成都  | 房地产中介 | 75.50%  |    | 非同一控制下企业合并 |
| 重庆世联行地产顾问有限公司（以下简称"重庆世联"）    | 重庆    | 重庆  | 房地产中介 | 100.00% |    | 非同一控制下企业合并 |
| 青岛雅园物业管理有限公司（以下简称"青岛雅园"）     | 青岛    | 青岛  | 资产服务  | 60.00%  |    | 非同一控制下企业合并 |
| 深圳世联投资有限公司（以下简称"世联投资"）       | 深圳    | 深圳  | 金融服务  | 100.00% |    | 非同一控制下企业合并 |

|                               |     |    |       |         |        |            |
|-------------------------------|-----|----|-------|---------|--------|------------|
| 深圳市世联小额贷款有限公司（以下简称"世联小贷"）     | 深圳等 | 深圳 | 金融服务  | 100.00% |        | 非同一控制下企业合并 |
| 深圳市盛泽融资担保有限责任公司（以下简称"盛泽担保"）   | 深圳  | 深圳 | 金融服务  | 100.00% |        | 非同一控制下企业合并 |
| 北京安信行物业管理有限公司（以下简称"北京安信行"）    | 北京  | 北京 | 资产服务  | 60.00%  |        | 非同一控制下企业合并 |
| 珠海世联房地产咨询有限公司（以下简称"珠海世联"）     | 珠海  | 珠海 | 房地产中介 | 100.00% |        | 投资设立       |
| 杭州世联房地产咨询有限公司（以下简称"杭州世联"）     | 杭州  | 杭州 | 房地产中介 | 100.00% |        | 投资设立       |
| 厦门世联兴业房地产顾问有限公司（以下简称"厦门世联"）   | 厦门  | 厦门 | 房地产中介 | 100.00% |        | 投资设立       |
| 深圳世联先锋投资有限公司（以下简称"世联先锋"）      | 深圳  | 深圳 | 房地产中介 | 100.00% |        | 投资设立       |
| 长沙世联兴业房地产顾问有限公司（以下简称"长沙世联"）   | 长沙  | 长沙 | 房地产中介 | 100.00% |        | 投资设立       |
| 沈阳世联兴业房地产顾问有限公司（以下简称"沈阳世联"）   | 沈阳  | 沈阳 | 房地产中介 | 100.00% |        | 投资设立       |
| 大连世联兴业房地产顾问有限公司（以下简称"大连世联"）   | 大连  | 大连 | 房地产中介 | 100.00% |        | 投资设立       |
| 成都世联兴业房地产顾问有限公司（以下简称"成都世联"）   | 成都  | 成都 | 房地产中介 | 100.00% |        | 投资设立       |
| 苏州世联兴业房地产顾问有限公司（以下简称"苏州世联"）   | 苏州  | 苏州 | 房地产中介 | 100.00% |        | 投资设立       |
| 常州世联房地产咨询有限公司（以下简称"常州世联"）     | 常州  | 常州 | 房地产中介 | 100.00% |        | 投资设立       |
| 西安世联投资咨询有限公司（以下简称"西安世联"）      | 西安  | 西安 | 房地产中介 | 24.00%  | 76.00% | 投资设立       |
| 青岛世联兴业房地产顾问有限公司（以下简称"青岛世联"）   | 青岛  | 青岛 | 房地产中介 | 99.00%  | 1.00%  | 投资设立       |
| 武汉世联兴业房地产顾问有限公司（以下简称"武汉世联"）   | 武汉  | 武汉 | 房地产中介 | 99.00%  | 1.00%  | 投资设立       |
| 三亚世联房地产顾问有限公司（以下简称"三亚世联"）     | 三亚  | 三亚 | 房地产中介 | 99.00%  | 1.00%  | 投资设立       |
| 合肥世联投资咨询有限公司（以下简称"合肥世联"）      | 合肥  | 合肥 | 房地产中介 | 99.00%  | 1.00%  | 投资设立       |
| 无锡世联行房地产咨询有限公司（以下简称"无锡世联"）    | 无锡  | 无锡 | 房地产中介 | 100.00% |        | 投资设立       |
| 福州世联房地产顾问有限公司（以下简称"福州世联"）     | 福州  | 福州 | 房地产中介 | 100.00% |        | 投资设立       |
| 佛山世联房地产顾问有限公司（以下简称"佛山世联"）     | 佛山  | 佛山 | 房地产中介 | 100.00% |        | 投资设立       |
| 南昌世联置业有限公司（以下简称"南昌世联"）        | 南昌  | 南昌 | 房地产中介 | 100.00% |        | 投资设立       |
| 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"） | 南京  | 南京 | 房地产中介 | 100.00% |        | 投资设立       |
| 长春世联兴业房地产顾问有限公司（以下简称"长春世联"）   | 长春  | 长春 | 房地产中介 | 100.00% |        | 投资设立       |
| 南通世联兴业房地产顾问有限公司（以下简称"南通世联"）   | 南通  | 南通 | 房地产中介 | 100.00% |        | 投资设立       |
| 昆明世联卓群房地产经纪有限公司（以下简称"昆明世联"）   | 昆明  | 昆明 | 房地产中介 | 100.00% |        | 投资设立       |
| 宁波世联房地产咨询有限公司（以下简称"宁波世联"）     | 宁波  | 宁波 | 房地产中介 | 100.00% |        | 投资设立       |
| 南宁世联房地产咨询有限公司（以下简称"南宁世联"）     | 南宁  | 南宁 | 房地产中介 | 100.00% |        | 投资设立       |
| 苏州居善网络技术服务有限公司（以下简称"苏州居善"）    | 苏州  | 苏州 | 电子商务  | 100.00% |        | 投资设立       |
| 南京云掌柜信息技术有限公司（以下简称"南京云掌柜"）    | 南京  | 南京 | 电子商务  | 100.00% |        | 投资设立       |
| 天津居善电子商务有限公司（以下简称"天津居善"）      | 天津  | 天津 | 电子商务  | 100.00% |        | 投资设立       |
| 郑州世联兴业房地产咨询有限公司（以下简称"郑州世联"）   | 郑州  | 郑州 | 房地产中介 | 100.00% |        | 投资设立       |
| 漳州世联房地产咨询有限公司（以下简称"漳州世联"）     | 漳州  | 漳州 | 房地产中介 | 100.00% |        | 投资设立       |
| 徐州世联房地产顾问有限公司（以下简称"徐州世联"）     | 徐州  | 徐州 | 房地产中介 | 100.00% |        | 投资设立       |

|                                |     |     |       |         |         |            |
|--------------------------------|-----|-----|-------|---------|---------|------------|
| 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")  | 杭州  | 杭州  | 房地产中介 | 100.00% |         | 投资设立       |
| 合肥世联先锋房地产顾问有限公司(以下简称"合肥世联先锋")  | 合肥  | 合肥  | 房地产中介 | 100.00% |         | 投资设立       |
| 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")  | 北京  | 北京  | 房地产中介 | 100.00% |         | 投资设立       |
| 贵阳世联房地产顾问有限公司(以下简称"贵阳世联")      | 贵阳  | 贵阳  | 房地产中介 | 100.00% |         | 投资设立       |
| 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")  | 武汉  | 武汉  | 房地产中介 | 100.00% |         | 投资设立       |
| 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") | 惠州  | 惠州  | 房地产中介 | 100.00% |         | 投资设立       |
| 太原世联卓群房地产顾问有限公司(以下简称"太原世联")    | 太原  | 太原  | 房地产中介 | 100.00% |         | 投资设立       |
| 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")  | 石家庄 | 石家庄 | 房地产中介 | 100.00% |         | 投资设立       |
| 深圳世联兴业资产管理有限公司(以下简称"世联资管")     | 深圳  | 深圳  | 资产服务  | 100.00% |         | 投资设立       |
| 海南世联房地产咨询有限公司(以下简称"海南世联")      | 海口  | 海口  | 房地产中介 | 100.00% |         | 投资设立       |
| 固安世联房地产经纪有限公司(以下简称"固安世联")      | 固安  | 固安  | 房地产中介 | 100.00% |         | 投资设立       |
| 廊坊市世联房地产经纪有限公司(以下简称"廊坊世联")     | 廊坊  | 廊坊  | 房地产中介 | 100.00% |         | 投资设立       |
| 世联咨询(香港)有限公司(以下简称"香港世联")       | 香港  | 香港  | 房地产中介 | 100.00% |         | 投资设立       |
| 兰州世联行房地产顾问有限公司(以下简称"兰州世联")     | 兰州  | 兰州  | 房地产中介 | 100.00% |         | 投资设立       |
| 包头市世联行房地产顾问有限公司(以下简称"包头世联")    | 包头  | 包头  | 房地产中介 | 100.00% |         | 投资设立       |
| 唐山世联行房地产经纪有限公司(以下简称"唐山世联")     | 唐山  | 唐山  | 房地产中介 | 100.00% |         | 投资设立       |
| 深圳前海世联资产管理有限公司(以下简称"前海资管")     | 深圳  | 深圳  | 资产服务  | 100.00% |         | 投资设立       |
| 深圳先锋居善科技有限公司(以下简称"先锋居善")       | 深圳  | 深圳  | 房地产中介 |         | 100.00% | 投资设立       |
| 上海善居电子商务有限公司(以下简称"上海善居")       | 上海  | 上海  | 电子商务  |         | 100.00% | 投资设立       |
| 扬州世联兴业房地产顾问有限公司(以下简称"扬州世联")    | 扬州  | 扬州  | 房地产中介 |         | 100.00% | 投资设立       |
| 深圳市世联兴业养老运营管理有限公司(以下简称"世联养老")  | 深圳  | 深圳  | 资产服务  |         | 55.00%  | 投资设立       |
| 深圳红璞公寓管理有限公司(以下简称"红璞公寓")       | 深圳  | 深圳  | 资产服务  |         | 100.00% | 投资设立       |
| 广州盛泽按揭服务有限公司(以下简称"广州按揭")       | 广州  | 广州  | 金融服务  |         | 100.00% | 非同一控制下企业合并 |
| 深圳盛泽按揭代理有限公司(以下简称"深圳按揭")       | 深圳  | 深圳  | 金融服务  |         | 100.00% | 非同一控制下企业合并 |
| 深圳世联山川投资管理有限公司(以下简称"山川投资")     | 深圳  | 深圳  | 金融服务  |         | 100.00% | 非同一控制下企业合并 |
| 上海盛泽邦家投资管理有限公司(以下简称"上海盛泽")     | 上海  | 上海  | 金融服务  |         | 100.00% | 非同一控制下企业合并 |
| 北京盛泽万家投资管理有限公司(以下简称"北京盛泽")     | 北京  | 北京  | 金融服务  |         | 100.00% | 非同一控制下企业合并 |
| 成都世联汇智房地产经纪有限公司(以下简称"成都世联汇智")  | 成都  | 成都  | 房地产中介 |         | 75.50%  | 非同一控制下企业合并 |
| 泰安世联怡高房地产咨询有限公司(以下简称"泰安世联怡高")  | 泰安  | 泰安  | 房地产中介 |         | 51.00%  | 非同一控制下企业合并 |
| 临沂世联怡高房地产经纪有限公司(以下简称"临沂世联怡高")  | 临沂  | 临沂  | 房地产中介 |         | 51.00%  | 非同一控制下企业合并 |
| 青岛世联怡高房地产顾问有限公司(以下简称"青岛世联怡高")  | 青岛  | 青岛  | 房地产中介 |         | 51.00%  | 非同一控制下企业合并 |
| 苏州雅园物业管理有限公司(以下简称"苏州雅园")       | 苏州  | 苏州  | 资产服务  |         | 60.00%  | 非同一控制下企业合并 |
| 芜湖世联先锋信息咨询有限公司(以下简称"芜湖世联")     | 芜湖  | 芜湖  | 房地产中介 |         | 100.00% | 投资设立       |

|                             |    |    |       |  |     |      |
|-----------------------------|----|----|-------|--|-----|------|
| 世居置业服务有限公司(以下简称"香港世居")      | 香港 | 香港 | 房地产中介 |  | 55% | 投资设立 |
| 深圳市世居海外置业服务有限公司(以下简称"深圳世居") | 深圳 | 深圳 | 房地产中介 |  | 55% | 投资设立 |

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明:

截止2014年12月31日, 本集团没有持股比例不同于表决权比例的子公司。

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据:

截止2014年12月31日, 本集团没有持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位, 本集团没有持有半数以上表决权但不控制被投资单位。

对于纳入合并范围的重要的结构化主体, 控制的依据:

截止2014年12月31日, 本集团没有纳入合并范围的重要的结构化主体。

确定公司是代理人还是委托人的依据:

截止2014年12月31日, 本集团没有作为代理人或委托人的子公司。

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

2007年1月22日，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。

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

9) 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兴业地产顾问有限公司（以下简称“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。

根据公司第三届董事会第十二次会议决议，2014年6月30日公司与成都汇诚投资中心(有限合伙)签订股权转让协议，以人民币3,500万元收购其持有的四川嘉联24.5%的股权。四川嘉联已于2014年8月27日完成了工商变更登记手续。本次收购完成后，公司持有四川嘉联75.5%的股权。

根据公司决议，公司名称变更为四川世联行兴业房地产顾问有限公司，并于2014年8月27日取得了变更后的营业执照。

10) 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。

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

11) 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。

12) 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。

13) 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。

14) 本公司直接持有西安世联24%的股权, 子公司世联先锋持有其76%的股权; 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, 子公司世联先锋持有上述四家公司各1%的股权。

15) 子公司世联先锋持有先锋居善、上海善居、扬州世联100%的股权, 持有世联养老55%的股权; 子公司世联资管持有红璞公寓100%的股权; 子公司合肥世联持有芜湖世联100%的股权。

16) 子公司盛泽担保持有深圳按揭、广州按揭100%的股权; 子公司世联投资持有山川投资、上海盛泽、北京盛泽100%的股权;

17) 子公司四川嘉联持有成都世联汇智100%的股权, 本公司间接持有其51%的股权; 子公司山东世联持有泰安世联怡高、临沂世联怡高、青岛世联怡高100%的股权, 本公司间接持有其51%的股权; 子公司香港世联持有香港世居、深圳世居55%的股权, 本公司间接持有其55%的股权。

18) 根据公司决议, 子公司无锡世联, 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; 子公司苏州居善, 名称由苏州世联行房地产经纪有限公司变更为苏州居善网络技术服务有限公司, 并于2014年9月10日取得了变更后的营业执照; 子公司天津居善, 名称由天津世联行房地产经纪有限公司变更为天津居善电子商务有限公司, 并于2014年11月5日取得了变更后的营业执照; 子公司南京云掌柜, 名称由南京兴业世联行房地产经纪有限公司变更为南京云掌柜信息技术有限公司, 并于2014年12月12日取得了变更后的营业执照。

## (2) 重要的非全资子公司

单位：元

| 子公司名称 | 少数股东持股比例 | 本期归属于少数股东的损益  | 本期向少数股东宣告分派的股利 | 期末少数股东权益余额    |
|-------|----------|---------------|----------------|---------------|
| 山东世联  | 49.00%   | 18,098,922.13 | 18,818,489.88  | 33,285,356.71 |
| 四川嘉联  | 24.50%   | 134,535.17    | 5,759,182.48   | 6,261,217.64  |
| 青岛雅园  | 40.00%   | 4,072,582.86  |                | 7,407,646.35  |
| 北京安信行 | 40.00%   | 3,395,324.47  | 8,643,696.44   | 9,395,324.47  |
| 香港世居  | 45.00%   | -1,068,356.70 |                | -352,645.86   |
| 世联养老  | 45.00%   | -7,044.92     |                | 5,392,955.08  |

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

其他说明：

- 1) 香港世居为本公司之三级子公司，本报告期由全资子公司香港世联投资设立，香港世联持有其55%股权，本公司间接持有其55%股权；
- 2) 世联养老为本公司之三级子公司，本报告期由全资子公司世联先锋投资设立，世联先锋持有其55%股权，本公司间接持有其55%股权。

## (3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

| 子公司名称 | 期末余额          |               |                |               |               |               | 期初余额          |               |                |               |       |               |
|-------|---------------|---------------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|---------------|-------|---------------|
|       | 流动资产          | 非流动资产         | 资产合计           | 流动负债          | 非流动负债         | 负债合计          | 流动资产          | 非流动资产         | 资产合计           | 流动负债          | 非流动负债 | 负债合计          |
| 山东世联  | 87,940,228.35 | 23,245,075.60 | 111,185,303.95 | 44,001,763.88 |               | 44,001,763.88 | 85,688,553.40 | 21,251,190.83 | 106,939,744.23 | 38,287,698.53 |       | 38,287,698.53 |
| 四川嘉联  | 26,645,109.63 | 2,972,591.22  | 29,617,700.85  | 15,815,144.07 |               | 15,815,144.07 | 42,039,439.03 | 4,244,058.05  | 46,283,497.08  | 21,276,629.81 |       | 21,276,629.81 |
| 青岛雅园  | 59,103,916.56 | 47,709,175.88 | 106,813,092.44 | 41,582,659.20 | 44,840,000.00 | 86,422,659.20 | 45,465,072.77 | 3,786,227.36  | 49,251,300.13  | 39,042,324.04 |       | 39,042,324.04 |
| 北京安信行 | 55,372,042.54 | 3,508,930.70  | 58,880,973.24  | 35,392,662.06 |               | 35,392,662.06 | 42,697,907.02 | 1,665,650.12  | 44,363,557.14  | 20,719,860.70 |       | 20,719,860.70 |
| 香港世居  | 5,656,047.22  | 220,299.47    | 5,876,346.69   | 6,660,004.16  |               | 6,660,004.16  |               |               |                |               |       |               |
| 世联养老  | 12,012,306.32 |               | 12,012,306.32  | 27,961.69     |               | 27,961.69     |               |               |                |               |       |               |

单位：元

| 子公司名称 | 本期发生额          |               |               |               | 上期发生额          |               |               |               |
|-------|----------------|---------------|---------------|---------------|----------------|---------------|---------------|---------------|
|       | 营业收入           | 净利润           | 综合收益总额        | 经营活动现金流量      | 营业收入           | 净利润           | 综合收益总额        | 经营活动现金流量      |
| 山东世联  | 200,889,041.40 | 36,936,575.77 | 36,936,575.77 | 28,884,112.34 | 169,754,456.12 | 34,086,785.19 | 34,086,785.19 | 34,371,472.37 |
| 四川嘉联  | 61,579,596.21  | 549,123.14    | 549,123.14    | 408,459.26    | 96,422,697.23  | 23,506,867.27 | 23,506,867.27 | 27,102,837.97 |
| 青岛雅园  | 136,318,015.02 | 10,181,457.15 | 10,181,457.15 | 7,263,356.57  | 107,442,700.85 | 3,668,523.95  | 3,668,523.95  | 10,850,833.27 |
| 北京安信行 | 166,064,630.51 | 8,488,311.18  | 8,488,311.18  | 24,980,573.47 | 23,570,302.31  | 2,569,386.17  | 2,569,386.17  | 3,986,381.07  |
| 香港世居  | 179,509.51     | -2,374,125.99 | -2,373,085.47 | 4,055,918.96  |                |               |               |               |
| 世联养老  | 78,400.00      | -15,655.37    | -15,655.37    | 12,306.32     |                |               |               |               |

其他说明：

- 1) 本表数据来源于重要非全资子公司的财务报表，不是根据少数股东的持股比例计算出来的金额；
- 2) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制：无。

## 2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

### (1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

根据公司第三届董事会第十二次会议决议，2014年6月30日，本公司购买成都汇诚投资中心（有限合伙）持有的四川世联行24.5%的股权，增强了对四川嘉联的控制权，购买少数股权支付的对价为35,000,000.00元，该项交易导致少数股东权益减少367,500.00元，资本公积减少34,632,500.00元。截至2014年12月31日止，本公司持有四川嘉联75.5%股权。

### (2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

| 项目                    | 四川世联行         |
|-----------------------|---------------|
| 现金                    | 35,000,000.00 |
| 非现金资产的公允价值            |               |
| 购买成本对价合计              | 35,000,000.00 |
| 减：按取得的股权比例计算的子公司净资产份额 | 367,500.00    |
| 差额                    | 34,632,500.00 |
| 其中：调整资本公积             | 34,632,500.00 |
| 调整盈余公积                |               |
| 调整未分配利润               |               |

其他说明

## 十、与金融工具相关的风险

本集团的金融资产包括应收票据、应收款项、可供出售金融资产等，金融负债包括包括借款、应付款项、其他流动负债等，各项金融工具的详细情况说明见本附注六相关项目。与这些金融工具有关的风险，以及本集团为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本集团管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

### 1、各类风险管理目标和政策

本集团从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本集团经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其它权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本集团风险管理的基本策略是确定和分析本集团所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线并进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

#### (1) 市场风险

金融工具的市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变化而发生波动的风险，包括外汇风险、利率风险和其他价格风险。

#### 1) 汇率风险

本集团承受汇率风险主要与美元、港币有关，除本公司二级子公司香港世联以美元、三级子公司香港世居以港币进行日常经营活动外，本集团的其它主要业务活动以人民币计价结算。于2014年12月31日，除下表所述资产及负债的美元余额和港币余额外，本集团的资产及负债均为人民币余额。该等美元和港币余额的资产和负债产生的汇率风险可能对本集团的经营业

绩产生影响。

| 项目        | 2014年12月31日（折人民币） | 2013年12月31日（折人民币） |
|-----------|-------------------|-------------------|
| 货币资金 - 美元 | 106,042.69        | 487,754.80        |
| 货币资金 - 港币 | 2,801,201.03      |                   |
| 预付账款-港币   | 1,148.97          |                   |
| 其他应收款-港币  | 178,650.66        |                   |
| 应付账款-港币   | 22,291.53         |                   |
| 应付职工薪酬-港币 | 219,101.41        |                   |
| 其他应付款-港币  | 2,858,076.01      |                   |

本集团密切关注汇率变动对本集团的影响。

## 2) 利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。本集团面临的利率风险主要来源于银行借款。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本集团面临公允价值利率风险。本集团根据市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。

截至2014年12月31日，本集团的带息债务主要为人民币计价的固定利率借款合同，金额合计为人民币424,200,000元（2013年12月31日：人民币1,000,000.00元）及人民币计价的固定利率合同，金额为人民币 549,786,277.00元（2013年12月31日：人民币0.00元）。

本集团因利率变动引起金融工具公允价值变动的风险主要与固定利率银行借款有关。对于固定利率借款，本集团的目标是保持其浮动利率。

本集团因利率变动引起金融工具现金流量变动的风险主要与浮动利率银行借款有关。本集团的政策是保持这些借款的浮动利率，以消除利率变动的公允价值风险。

## (2) 信用风险

信用风险是指金融工具的一方不履行义务，造成另一方发生财产损失的风险。截至2014年12月31日，可能引起本集团财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本集团金融资产产生的损失，具体包括：合并资产负债表中已确认的金融资产的账面金额；对于以公允价值计量的金融工具而言，账面价值反映了其风险敞口，但并非最大风险敞口，其最大风险敞口将随着未来公允价值的变化而改变。

为降低信用风险，本集团对信用额度进行审批，并执行其它监控程序以确保采取必要的措施回收过期债权。此外，本集团于每个资产负债表日审核每一单项应收款的回收情况，以确保就无法回收的款项计提充分的坏账准备。因此，本集团管理层认为本集团所承担的信用风险已经大为降低。

本集团的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。本集团采用了必要的政策确保所有销售客户均具有良好的信用记录。除应收账款金额贷款金额前五名外，本集团无其他重大信用集中风险。

截止2014年12月31日，本集团应收账款前五名金额合计：30,850,268.03元，世联小贷前五名贷款金额合计21,977,733.00元。

### (3) 流动风险

流动风险为本集团在到期日无法履行其财务义务的风险。本集团管理流动性风险的方法是确保有足够的资金流动性来履行到期债务，而不至于造成不可接受的损失或对企业信誉造成损害。本集团定期分析负债结构和期限，以确保有充裕的资金。本集团管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。同时与金融机构进行融资磋商，以保持一定的授信额度，减低流动性风险。

本集团将银行借款、资产证券化、发行融资产品等作为主要资金来源。

本集团持有的金融资产和金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下：

2014年12月31日金额：

| 项目       | 一年以内             | 一到二年           | 二到五年           | 五年以上          | 合计               |
|----------|------------------|----------------|----------------|---------------|------------------|
| 金融资产     |                  |                |                |               |                  |
| 货币资金     | 790,782,844.62   |                |                |               | 790,782,844.62   |
| 应收票据     | 21,959,394.57    |                |                |               | 21,959,394.57    |
| 应收账款     | 678,862,116.09   |                |                |               | 678,862,116.09   |
| 其他应收款    | 108,696,429.33   |                |                |               | 108,696,429.33   |
| 贷款       | 1,026,501,412.17 | 373,639,239.89 | 234,060,896.11 |               | 1,634,201,548.17 |
| 其他流动资产   | 11,820,800.00    |                |                |               | 11,820,800.00    |
| 可供出售金融资产 | 127,530,500.00   |                |                |               | 127,530,500.00   |
| 金融负债     |                  |                |                |               |                  |
| 短期借款     | 424,200,000.00   |                |                |               | 424,200,000.00   |
| 应付账款     | 18,730,893.01    |                |                |               | 18,730,893.01    |
| 应付利息     | 12,543,087.09    |                |                |               | 12,543,087.09    |
| 应付股利     | 20,373,720.10    |                |                |               | 20,373,720.10    |
| 其他应付款    | 137,824,422.52   |                |                |               | 137,824,422.52   |
| 其他流动负债   | 549,786,277.00   |                |                |               | 549,786,277.00   |
| 长期应付款    | 1,245,556.00     | 1,245,556.00   | 6,227,777.00   | 36,121,111.00 | 44,840,000.00    |

## 2、敏感性分析

本集团采用敏感性分析技术分析风险变量的合理、可能变化对当期损益或所有者权益可能产生的影响。由于任何风险变量很少孤立的发生变化，而变量之间存在的相关性对某一风险变量变化的最终影响金额将产生重大作用，因此下述内容是在

假设每一变量的变化是独立的情况下进行的。

### (1) 外汇风险敏感性分析

外汇风险敏感性分析假设：所有境外经营净投资套期及现金流量套期均高度有效。

在上述假设的基础上，在其它变量不变的情况下，汇率可能发生的合理变动对当期损益和权益的税后影响如下：

| 项目   | 汇率变动     | 本年度        |            | 上年度        |            |
|------|----------|------------|------------|------------|------------|
|      |          | 对净利润的影响    | 对所有者权益的影响  | 对净利润的影响    | 对所有者权益的影响  |
| 所有外币 | 对人民币升值5% | 10,276.34  | 10,276.34  | 24,387.74  | 24,387.74  |
| 所有外币 | 对人民币贬值5% | -10,276.34 | -10,276.34 | -24,387.74 | -24,387.74 |

## 十一、公允价值的披露

### 1、其他

截止2014年12月31日，本集团无以公允价值计量的资产和负债。

## 十二、关联方及关联交易

### 1、本企业的母公司情况

| 母公司名称 | 注册地 | 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 |
|-------|-----|------|-----------------|--------------|---------------|
| 世联中国  | 香港  | 投资控股 | HKD2,091,183.00 | 48.01%       | 48.01%        |

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490股，占发行股本的49%；佟捷持有490股，占发行股本的49%；苏静持有20股，占发行股本的2%。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。

本企业最终控制方是陈劲松、佟捷。

其他说明：

### 2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注九、1.（1）企业集团的构成。



### 3、其他关联方情况

| 其他关联方名称                           | 其他关联方与本企业关系                                    |
|-----------------------------------|--|
| FortuneHillAsiaLimited（以下简称“F.H”） | 直接或间接持有公司 5%以上股份的自然人之控制公司                      |
| 北京搜房科技发展有限公司                      | 公司之关联自然人担任董事、监事、高级管理人员的，除上市公司及其控股子公司以外的法人或其他组织 |
| 深圳市世联土地房地产评估有限公司（以下简称“世联评估”）      | 公司之关联自然人担任董事、监事、高级管理人员的，除上市公司及其控股子公司以外的法人或其他组织 |
| 深圳华房数据技术有限公司（以下简称“华房数据”）          | 公司之关联自然人担任董事、监事、高级管理人员的，除上市公司及其控股子公司以外的法人或其他组织 |
| 上海城凯投资有限公司                        | 公司之关联自然人担任董事、监事、高级管理人员的，除上市公司及其控股子公司以外的法人或其他组织 |
| 上海中城联盟投资管理股份有限公司                  | 公司之关联自然人担任董事、监事、高级管理人员的，除上市公司及其控股子公司以外的法人或其他组织 |
| 北京华居天下网络技术有限公司                    | 公司之关联自然人担任董事、监事、高级管理人员的，除上市公司及其控股子公司以外的法人或其他组织 |
| 北京宏岸图升网络技术有限公司                    | 公司之关联自然人担任董事、监事、高级管理人员的，除上市公司及其控股子公司以外的法人或其他组织 |
| 青岛天泰房地产开发股份有限公司                   | 公司之关联自然人担任董事、监事、高级管理人员的，除上市公司及其控股子公司以外的法人或其他组织 |

其他说明

### 4、关联交易情况

#### （1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

| 关联方              | 关联交易内容      | 本期发生额      | 上期发生额      |
|------------------|-------------|------------|------------|
| 深圳华房数据技术有限公司     | 信息咨询费       | 739,052.25 | 390,000.00 |
| 深圳市世联土地房地产评估有限公司 | 信息咨询费       | 148,020.00 | 8,500.00   |
| 深圳市世联土地房地产评估有限公司 | EVS 估值系统使用费 | 21,200.00  | 16,000.00  |
| 北京搜房科技发展有限公司     | 信息咨询费       |            | 304,000.00 |
| 北京华居天下网络技术有限公司   | 广告推广        | 57,000.00  |            |

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

| 关联方            | 关联交易内容 | 本期发生额        | 上期发生额 |
|----------------|--------|--------------|-------|
| 北京宏岸图升网络技术有限公司 | 电商平台服务 | 2,392,000.00 |       |

|                   |        |              |  |
|-------------------|--------|--------------|--|
| 北京搜房科技发展有限公司第一分公司 | 电商平台服务 | 744,000.00   |  |
| 深圳华房数据技术有限公司      | 房地产顾问  | 185,000.00   |  |
| 上海城凯投资有限公司        | 资产管理服务 | 6,356,955.98 |  |
| 上海中城联盟投资管理股份有限公司  | 资产管理服务 | 304,025.20   |  |

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

本期发生的购销商品、提供和接受劳务的定价参照了相关的市场价格。

## (2) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/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   | 本期确认的托管收益/承包收益 |
|-----------|-----------|--|-------------|-------------|-----------------|----------------|
| F.H       | 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 | 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 | 298,370.22     |

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298,370.22元。

本公司委托管理/出包情况表：

单位：元

| 委托方/出包方名称 | 受托方/承包方名称 | 委托/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 | 本期确认的托管费/出包费 |
|-----------|-----------|-----------|----------|----------|-------------|--------------|
|           |           |           |          |          | 市场价         |              |

关联管理/出包情况说明

## (3) 关联租赁情况

本公司作为出租方：

单位：元

| 承租方名称 | 租赁资产种类 | 本期确认的租赁收入  | 上期确认的租赁收入  |
|-------|--------|------------|------------|
| 世联评估  | 写字楼    | 139,255.20 | 139,255.20 |
| 世联评估  | 写字楼    | 132,618.57 | 104,066.79 |
| 世联评估  | IT 设备  | 70,873.80  | 70,873.79  |
| 世联评估  | 网络专线   | 182,172.79 | 157,479.22 |
| 世联评估  | 商标使用权  | 110,433.01 | 103,441.75 |

本公司作为承租方:

单位: 元

| 出租方名称 | 租赁资产种类 | 本期确认的租赁费 | 上期确认的租赁费 |
|-------|--------|----------|----------|
|-------|--------|----------|----------|

关联租赁情况说明

本期发生的关联租赁业务的定价参照了相关的市场价格。

#### (4) 关联担保情况

本公司作为担保方

单位: 元

| 被担保方 | 担保金额           | 担保起始日       | 担保到期日       | 担保是否已经履行完毕 |
|------|----------------|-------------|-------------|------------|
| 世联小贷 | 25,000,000.00  | 2014年06月18日 | 2017年06月17日 | 否          |
| 世联小贷 | 50,000,000.00  | 2014年05月15日 | 2017年05月14日 | 否          |
| 世联小贷 | 32,700,000.00  | 2014年07月30日 | 2017年07月29日 | 否          |
| 世联小贷 | 20,180,000.00  | 2014年09月11日 | 2017年09月10日 | 否          |
| 世联小贷 | 150,000,000.00 | 2014年07月18日 | 2015年07月17日 | 否          |
| 世联小贷 | 162,400,000.00 | 2014年09月17日 | 2015年09月16日 | 否          |
| 世联小贷 | 83,828,000.00  | 2014年11月06日 | 2017年11月05日 | 否          |
| 世联小贷 | 83,676,000.00  | 2014年12月25日 | 2017年12月24日 | 否          |

本公司作为被担保方

单位: 元

| 担保方 | 担保金额          | 担保起始日       | 担保到期日       | 担保是否已经履行完毕 |
|-----|---------------|-------------|-------------|------------|
| 陈劲松 | 30,000,000.00 | 2014年06月05日 | 2017年06月04日 | 否          |
| 陈劲松 | 19,200,000.00 | 2014年06月18日 | 2017年06月17日 | 否          |
| 陈劲松 | 30,000,000.00 | 2014年06月30日 | 2017年06月29日 | 否          |
| 陈劲松 | 40,000,000.00 | 2014年07月11日 | 2017年07月10日 | 否          |
| 陈劲松 | 20,000,000.00 | 2014年07月18日 | 2017年07月17日 | 否          |
| 陈劲松 | 60,000,000.00 | 2014年09月11日 | 2017年09月10日 | 否          |
| 陈劲松 | 50,000,000.00 | 2014年12月07日 | 2017年12月06日 | 否          |

关联担保情况说明

上表列示的是本公司作为担保方或被担保方的关联担保情况, 未包括世联小贷接受的盛泽担保或实际控制人的关联担保。此类担保情况说明如下:

本报告期, 公司董事长、实际控制人陈劲松与本公司共同为世联小贷转让信贷资产提供担保, 实际担保发生额为16,864.46万元(此事项本公司为世联小贷提供的担保金额为15,000万元, 上表中已经列示);

本报告期, 本公司与子公司盛泽担保共同为世联小贷发生短期融资工具提供担保, 实际担保发生额为10,288万元(此事项本公司为世联小贷提供的担保金额为10,288万元, 上表中已经分3笔列示)。

**(5) 关键管理人员报酬**

单位：元

| 项目  | 本期发生额        | 上期发生额        |
|-----|--------------|--------------|
| 陈劲松 | 1,701,900.00 | 1,701,900.00 |
| 周晓华 | 1,517,200.00 | 2,241,800.00 |
| 袁鸿昌 | 2,698,700.00 | 2,211,900.00 |
| 朱敏  | 5,918,700.00 | 5,380,500.00 |
| 莫天全 | 163,900.00   | 163,900.00   |
| 姜汝祥 | 163,900.00   | 112,800.00   |
| 邵宏伟 | 162,500.00   | 37,100.00    |
| 滕柏松 | 1,451,100.00 | 1,319,100.00 |
| 范雯  | 624,700.00   | 622,900.00   |
| 李娜  | 30,000.00    | 7,500.00     |
| 张炯  | 163,900.00   | 163,900.00   |
| 但斌  | 163,900.00   | 163,900.00   |
| 陈杰平 | 162,500.00   | 37,100.00    |
| 林蔚  | 2,607,000.00 | 2,417,300.00 |
| 邢柏静 | 2,317,000.00 | 2,423,600.00 |
| 王伟  | 2,884,900.00 | 2,884,000.00 |
| 王正宇 | 2,884,900.00 | 2,390,200.00 |
| 王海晨 | 1,841,900.00 | 1,809,900.00 |

**(6) 其他关联交易**

本公司于2014年4月16日与上海中城联盟投资管理股份有限公司之子公司共同投资设立了上海城凯投资有限公司。上海城凯投资有限公司注册资本5,100万元人民币，其中：上海中城联盟投资管理股份有限公司直接或间接占股权比例为80.392%，本公司投资金额为5,000万元，占股权比例为9.804%。

本公司之二级子公司世联资管于2014年9月28日与青岛天泰房地产开发股份有限公司共同参与设立了上海中城创盈商业经营管理有限公司。上海中城创盈商业经营管理有限公司注册资本1,500万元人民币，其中：青岛天泰房地产开发股份有限公司占股权比例为6.67%，本公司投资金额为100.05万元，占股权比例为6.67%。

**5、关联方应收应付款项****(1) 应收项目**

单位：元

| 项目名称  | 关联方        | 期末余额      |      | 期初余额     |      |
|-------|------------|-----------|------|----------|------|
|       |            | 账面余额      | 坏账准备 | 账面余额     | 坏账准备 |
| 应收账款  | 上海城凯投资有限公司 | 83,881.03 |      |          |      |
| 其他应收款 | 周晓华        | 1,155.46  |      | 1,155.17 |      |

**(2) 应付项目**

单位：元

| 项目名称  | 关联方              | 期末账面余额    | 期初账面余额 |
|-------|------------------|-----------|--------|
| 预收账款  | 上海中城联盟投资管理股份有限公司 | 50,254.20 |        |
| 其他应付款 | 上海城凯投资有限公司       | 5,542.77  |        |
| 其他应付款 | 上海中城联盟投资管理股份有限公司 | 90.00     |        |

**十三、承诺及或有事项****1、重要承诺事项**

资产负债表日存在的重要承诺

根据本集团三级子公司山川投资公司与南京世茂房地产开发有限公司（以下简称“世茂公司”）签定《世茂外滩新城A1商业写字楼合作协议》，本集团购买世茂公司开发建设的世茂外滩新城A1商业写字楼物业中4号、5号两幢物业中部分物业共计4,441平方米销售权对世茂外滩新城写字楼进行销售，合作期为2014年7月1日至2015年9月30日。此物业总购买价为61,708,679元，在合作期满，合作标的物业仍未售出的，本集团将出资购买剩余未出售标的物业。

截止2014年12月31日，此物业已售出面积842.64平方米。

**2、或有事项****(1) 资产负债表日存在的重要或有事项**

除本附注十一、4、（4）关联方交易所列担保事项外，无其他重大或有事项。

**十四、资产负债表日后事项****1、重要的非调整事项**

单位：元

| 项目       | 内容   | 对财务状况和经营成果的影响数 | 无法估计影响数的原因                   |
|----------|--|----------------|------------------------------|
| 股票和债券的发行 | 非公开发行股票，发行对象为北京华居天下网络技术有限公司、深圳众志联高投资管理合伙企业（有 |                | 2015年3月12日，本公司收到了中国证券监督管理委员会 |

|         |  |  |   |
|---------|--|--|---|
|         | 限合伙)、林蔚、王伟、王正宇、邢柏静、袁鸿昌、王海晨和滕柏松等 9 名特定对象,非公开发行数量为 138,866,970 股新股,发行价格为 8.23 元/股,非公开发行拟募集资金 114,287.52 万元。  |  | 会《关于核准深圳世联行地产顾问股份有限公司非公开发行股票批复》(证监许可【2015】377 号),核准本公司非公开发行 138,866,970 股新股,自核准发行之日起 6 个月内有效。   |
| 重要的对外投资 | 本公司于 2014 年 10 月 15 日与厦门市立丹行置业有限公司(以下简称“厦门立丹行”)原股东张雪梅、董媛、陈祖勤、林晨曦、石峰签定了《股权转让协议》,以人民币 8,200 万元的价格收购厦门立丹行 51% 股权。本公司 2014 年 11 月 12 日第四次临时股东大会决议通过。 |  | 2015 年 1 月 12 日,本公司与厦门立丹行原股东办理了财产权交接手续,并已支付了购买价款的大部分,本公司实际上已经控制了厦门立丹行的财务和经营政策,享有相应的收益并承担相应的风险。故本公司确认购买日为 2015 年 1 月 12 日,自 2015 年 1 月 12 日起将厦门立丹行纳入本公司合并范围。 |

## 2、利润分配情况

单位: 元

|                 |                |
|-----------------|----------------|
| 拟分配的利润或股利       | 229,132,800.00 |
| 经审议批准宣告发放的利润或股利 | 229,132,800.00 |

## 3、其他资产负债表日后事项说明

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

## 十五、其他重要事项

### 1、其他

#### (1) 经营租出资产

| 经营租赁租出资产类别 | 年末金额                 | 年初金额                 |
|------------|----------------------|----------------------|
| 房屋         | 74,525,200.26        | 51,603,530.66        |
| 合计         | <b>74,525,200.26</b> | <b>51,603,530.66</b> |

#### (2) 重大经营租赁最低租赁付款额

| 剩余租赁期     | 最低租赁付款额               |
|-----------|-----------------------|
| 1年以内      | 48,659,448.00         |
| 1-2年      | 27,594,514.64         |
| 2-3年      | 20,101,209.33         |
| 3年以上      | 8,310,827.76          |
| <b>合计</b> | <b>104,665,999.73</b> |

## 十六、母公司财务报表主要项目注释

### 1、应收账款

#### (1) 应收账款分类披露

单位：元

| 类别                   | 期末余额          |         |              |       |               | 期初余额          |         |            |       |               |
|----------------------|---------------|---------|--------------|-------|---------------|---------------|---------|------------|-------|---------------|
|                      | 账面余额          |         | 坏账准备         |       | 账面价值          | 账面余额          |         | 坏账准备       |       | 账面价值          |
|                      | 金额            | 比例      | 金额           | 计提比例  |               | 金额            | 比例      | 金额         | 计提比例  |               |
| 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款 | 50,164,411.81 | 100.00% | 1,047,439.86 | 2.09% | 49,116,971.95 | 25,697,702.95 | 100.00% | 221,981.41 | 0.86% | 25,475,721.54 |
| 合计                   | 50,164,411.81 | 100.00% | 1,047,439.86 | 2.09% | 49,116,971.95 | 25,697,702.95 | 100.00% | 221,981.41 | 0.86% | 25,475,721.54 |

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     | 期末余额          |              |        |
|--------|---------------|--------------|--------|
|        | 应收账款          | 坏账准备         | 计提比例   |
| 1年以内分项 |               |              |        |
| 其中：    |               |              |        |
| 6个月以内  | 42,497,127.78 |              |        |
| 6-12个月 | 6,263,726.75  | 626,372.68   | 10.00% |
| 1年以内小计 | 48,760,854.53 | 626,372.68   | 1.28%  |
| 1至2年   | 1,403,557.28  | 421,067.18   | 30.00% |
| 合计     | 50,164,411.81 | 1,047,439.86 | 2.09%  |

确定该组合依据的说明：

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：

## (2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 2,633,819.87 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

| 单位名称 | 收回或转回金额 | 收回方式 |
|------|---------|------|
|      |         |      |

## (3) 本期实际核销的应收账款情况

单位：元

| 项目        | 核销金额         |
|-----------|--------------|
| 实际核销的应收账款 | 1,808,361.42 |

其中重要的应收账款核销情况：

单位：元

| 单位名称             | 应收账款性质 | 核销金额         | 核销原因 | 履行的核销程序 | 款项是否由关联交易产生 |
|------------------|--------|--------------|------|---------|-------------|
| 深圳花样年商业管理有限公司    | 应收服务款  | 1,107,218.97 | 无法收回 | 公司规定程序  | 否           |
| 重庆汇景实业有限公司       | 应收服务款  | 240,000.00   | 无法收回 | 公司规定程序  | 否           |
| 深圳市泰富华投资发展有限公司   | 应收服务款  | 100,000.00   | 无法收回 | 公司规定程序  | 否           |
| 深圳市德润创展房地产开发有限公司 | 应收服务款  | 100,000.00   | 无法收回 | 公司规定程序  | 否           |
| 深圳市城市建设投资发展有限公司  | 应收服务款  | 80,000.00    | 无法收回 | 公司规定程序  | 否           |
| 海南华润石梅湾旅游开发有限公司  | 应收服务款  | 70,000.00    | 无法收回 | 公司规定程序  | 否           |
| 海口鸿洲置业发展有限公司     | 应收服务款  | 52,341.00    | 无法收回 | 公司规定程序  | 否           |
| 东港实业发展（深圳）有限公司   | 应收服务款  | 50,000.00    | 无法收回 | 公司规定程序  | 否           |
| 深圳一冶南方实业有限公司     | 应收服务款  | 3,035.45     | 无法收回 | 公司规定程序  | 否           |
| 中信华南(集团)深圳有限公司   | 应收服务款  | 2,933.00     | 无法收回 | 公司规定程序  | 否           |
| 深圳市彭成地产有限公司      | 应收服务款  | 2,833.00     | 无法收回 | 公司规定程序  | 否           |
| 合计               | --     | 1,808,361.42 | --   | --      | --          |

应收账款核销说明：

## (4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

本年按欠款方归集的年末余额前五名应收账款汇总金额21,549,691.37元，占应收账款年末余额合计数的比例42.96%，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额594,531.16元。



## 2、其他应收款

## (1) 其他应收款分类披露

单位：元

| 类别                     | 期末余额           |         |           |         |                | 期初余额           |         |           |         |                |
|------------------------|----------------|---------|-----------|---------|----------------|----------------|---------|-----------|---------|----------------|
|                        | 账面余额           |         | 坏账准备      |         | 账面价值           | 账面余额           |         | 坏账准备      |         | 账面价值           |
|                        | 金额             | 比例      | 金额        | 计提比例    |                | 金额             | 比例      | 金额        | 计提比例    |                |
| 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款  | 853,404,094.19 | 99.99%  |           |         | 853,404,094.19 | 363,453,356.55 | 99.97%  |           |         | 363,453,356.55 |
| 单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款 | 99,466.75      | 0.01%   | 99,466.75 | 100.00% |                | 99,466.75      | 0.03%   | 99,466.75 | 100.00% |                |
| 合计                     | 853,503,560.94 | 100.00% | 99,466.75 |         | 853,404,094.19 | 363,552,823.30 | 100.00% | 99,466.75 |         | 363,453,356.55 |

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，按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

| 类别              | 期末余额           |         |           |         |                | 期初余额           |         |           |         |                |
|-----------------|----------------|---------|-----------|---------|----------------|----------------|---------|-----------|---------|----------------|
|                 | 账面余额           |         | 坏账准备      |         | 账面价值           | 账面余额           |         | 坏账准备      |         | 账面价值           |
|                 | 金额             | 比例      | 金额        | 计提比例    |                | 金额             | 比例      | 金额        | 计提比例    |                |
| 个别认定不存在减值的其他应收款 | 853,404,094.19 | 99.99%  |           |         | 853,404,094.19 | 363,453,356.55 | 99.97%  |           |         | 363,453,356.55 |
| 个别认定存在减值的其他应收款  | 99,466.75      | 0.01%   | 99,466.75 | 100.00% |                | 99,466.75      | 0.03%   | 99,466.75 | 100.00% |                |
| 合计              | 853,503,560.94 | 100.00% | 99,466.75 |         | 853,404,094.19 | 363,552,823.30 | 100.00% | 99,466.75 |         | 363,453,356.55 |

1) 个别认定未发生减值的其他应收款

| 账龄   | 期末余额           |         | 期初余额           |         |
|------|----------------|---------|----------------|---------|
|      | 其他应收款          | 比例      | 其他应收款          | 比例      |
| 1年以内 | 839,429,242.84 | 98.37%  | 361,076,538.05 | 99.35%  |
| 1-2年 | 13,739,927.99  | 1.61%   | 1,176,672.50   | 0.32%   |
| 2-3年 | 191,807.36     | 0.02%   | 903,030.00     | 0.25%   |
| 3-4年 | 9,000.00       | 0.00%   | 265,150.00     | 0.07%   |
| 4-5年 | 4,250.00       | 0.00%   | 1,300.00       | 0.00%   |
| 5年以上 | 29,866.00      | 0.00%   | 30,666.00      | 0.01%   |
| 合计   | 853,404,094.19 | 100.00% | 363,453,356.55 | 100.00% |

## 2) 个别认定发生减值的其他应收款

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，因该员工已离职，款项无法收回，全额计提坏账准备。

**(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况**

本期计提坏账准备金额 241,350.00 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

| 单位名称 | 转回或收回金额 | 收回方式 |
|------|---------|------|
|      |         |      |

**(3) 本期实际核销的其他应收款情况**

单位：元

| 项目         | 核销金额       |
|------------|------------|
| 实际核销的其他应收款 | 241,350.00 |

其中重要的其他应收款核销情况：

单位：元

| 单位名称            | 其他应收款性质  | 核销金额       | 核销原因 | 履行的核销程序 | 款项是否由关联交易产生 |
|-----------------|----------|------------|------|---------|-------------|
| 昆明轨道交通有限公司      | 项目保证金    | 230,000.00 | 无法收回 | 公司规定程序  | 否           |
| 友银物业管理公司        | 深发行门禁卡押金 | 7,350.00   | 无法收回 | 公司规定程序  | 否           |
| 南京金盾公寓 8-2-1105 | 房屋押金     | 4,000.00   | 无法收回 | 公司规定程序  | 否           |
| 合计              | --       | 241,350.00 | --   | --      | --          |

其他应收款核销说明：

**(4) 其他应收款按款项性质分类情况**

单位：元

| 款项性质      | 期末账面余额         | 期初账面余额         |
|-----------|----------------|----------------|
| 应收子公司往来款项 | 824,540,298.83 | 296,287,400.00 |
| 押金、保证金    | 13,564,768.38  | 15,572,001.18  |
| 股权收购定金    | 10,000,000.00  | 50,000,000.00  |
| 预支薪资      | 1,191,213.81   | 1,192,534.79   |
| 业务借款      | 1,587,351.50   | 416,341.98     |
| 非公开发行相关费用 | 2,183,000.00   |                |
| 其他        | 436,928.42     | 84,545.35      |
| 合计        | 853,503,560.94 | 363,552,823.30 |

## (5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

| 单位名称 | 款项的性质 | 期末余额           | 账龄    | 占其他应收款期末余额合计数的比例 | 坏账准备期末余额 |
|------|-------|----------------|-------|------------------|----------|
| 世联小贷 | 关联方往来 | 609,034,526.86 | 1 年以内 | 70.88%           |          |
| 世联资管 | 关联方往来 | 63,550,000.00  | 1 年以内 | 7.40%            |          |
| 大连世联 | 关联方往来 | 17,633,400.00  | 1 年以内 | 2.05%            |          |
| 北京世联 | 关联方往来 | 14,667,000.00  | 1 年以内 | 1.72%            |          |
| 世联先锋 | 关联方往来 | 13,401,568.00  | 1 年以内 | 1.56%            |          |
| 合计   | --    | 718,286,494.86 | --    | 84.16%           |          |

## 3、长期股权投资

单位：元

| 项目     | 期末余额           |               |                | 期初余额           |               |                |
|--------|----------------|---------------|----------------|----------------|---------------|----------------|
|        | 账面余额           | 减值准备          | 账面价值           | 账面余额           | 减值准备          | 账面价值           |
| 对子公司投资 | 850,330,827.31 | 19,547,701.39 | 830,783,125.92 | 525,577,173.31 | 19,547,701.39 | 506,029,471.92 |
| 合计     | 850,330,827.31 | 19,547,701.39 | 830,783,125.92 | 525,577,173.31 | 19,547,701.39 | 506,029,471.92 |

## (1) 对子公司投资

单位：元

| 被投资单位 | 期初余额          | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额          | 本期计提减值准备 | 减值准备期末余额 |
|-------|---------------|------|------|---------------|----------|----------|
| 北京世联  | 12,305,967.22 |      |      | 12,305,967.22 |          |          |

|       |               |              |  |               |               |
|-------|---------------|--------------|--|---------------|---------------|
| 上海世联  |               |              |  |               |               |
| 天津世联  | 1,066,200.03  |              |  | 1,066,200.03  |               |
| 东莞世联  | 3,021,913.58  |              |  | 3,021,913.58  |               |
| 惠州世联  | 4,532,617.63  |              |  | 4,532,617.63  |               |
| 广州世联  |               | 3,758,510.00 |  | 3,758,510.00  |               |
| 世联行经纪 | 27,908,465.95 |              |  | 27,908,465.95 | 19,547,701.39 |
| 大连世联  | 1,000,000.00  |              |  | 1,000,000.00  |               |
| 珠海世联  | 1,121,549.83  |              |  | 1,121,549.83  |               |
| 杭州世联  | 3,000,000.00  |              |  | 3,000,000.00  |               |
| 厦门世联  | 3,000,000.00  |              |  | 3,000,000.00  |               |
| 世联先锋  | 10,000,000.00 |              |  | 10,000,000.00 |               |
| 长沙世联  | 1,000,000.00  |              |  | 1,000,000.00  |               |
| 沈阳世联  | 1,000,000.00  |              |  | 1,000,000.00  |               |
| 成都世联  | 1,000,000.00  |              |  | 1,000,000.00  |               |
| 苏州世联  | 1,000,000.00  |              |  | 1,000,000.00  |               |
| 西安世联  | 990,000.00    |              |  | 990,000.00    |               |
| 青岛世联  | 990,000.00    |              |  | 990,000.00    |               |
| 武汉世联  | 4,950,000.00  |              |  | 4,950,000.00  |               |
| 常州世联  | 3,000,000.00  |              |  | 3,000,000.00  |               |
| 合肥世联  | 990,000.00    |              |  | 990,000.00    |               |
| 三亚世联  | 990,000.00    |              |  | 990,000.00    |               |
| 无锡世联  | 5,000,000.00  |              |  | 5,000,000.00  |               |
| 福州世联  | 5,000,000.00  |              |  | 5,000,000.00  |               |
| 佛山世联  | 5,000,000.00  |              |  | 5,000,000.00  |               |
| 南京世联  | 5,000,000.00  |              |  | 5,000,000.00  |               |
| 南昌世联  | 5,000,000.00  |              |  | 5,000,000.00  |               |
| 长春世联  | 1,000,000.00  |              |  | 1,000,000.00  |               |
| 山东世联  | 44,590,000.00 |              |  | 44,590,000.00 |               |
| 南通世联  | 1,000,000.00  |              |  | 1,000,000.00  |               |
| 昆明世联  | 5,000,000.00  |              |  | 5,000,000.00  |               |
| 宁波世联  | 5,000,000.00  |              |  | 5,000,000.00  |               |
| 南宁世联  | 5,000,000.00  |              |  | 5,000,000.00  |               |
| 苏州居善  | 1,000,000.00  |              |  | 1,000,000.00  |               |
| 南京云掌柜 | 5,000,000.00  |              |  | 5,000,000.00  |               |

|        |                |                |  |                |  |               |
|--------|----------------|----------------|--|----------------|--|---------------|
| 天津居善   | 1,000,000.00   |                |  | 1,000,000.00   |  |               |
| 四川嘉联   | 29,908,287.07  | 35,000,000.00  |  | 64,908,287.07  |  |               |
| 重庆世联   | 30,250,000.00  |                |  | 30,250,000.00  |  |               |
| 郑州世联   | 5,000,000.00   |                |  | 5,000,000.00   |  |               |
| 漳州世联   | 3,000,000.00   |                |  | 3,000,000.00   |  |               |
| 徐州世联   | 5,000,000.00   |                |  | 5,000,000.00   |  |               |
| 杭州世联卓群 | 3,000,000.00   |                |  | 3,000,000.00   |  |               |
| 合肥世联先锋 | 3,000,000.00   |                |  | 3,000,000.00   |  |               |
| 北京世联兴业 | 1,000,000.00   |                |  | 1,000,000.00   |  |               |
| 贵阳世联   | 3,000,000.00   |                |  | 3,000,000.00   |  |               |
| 武汉世联先锋 | 1,000,000.00   |                |  | 1,000,000.00   |  |               |
| 世联投资   | 23,485,100.00  |                |  | 23,485,100.00  |  |               |
| 盛泽担保   | 159,278,800.00 |                |  | 159,278,800.00 |  |               |
| 世联小贷   | 28,711,600.00  | 285,500,000.00 |  | 314,211,600.00 |  |               |
| 青岛雅园   | 21,000,000.00  |                |  | 21,000,000.00  |  |               |
| 惠州世联先锋 | 1,000,000.00   |                |  | 1,000,000.00   |  |               |
| 世联资管   | 20,000,000.00  |                |  | 20,000,000.00  |  |               |
| 太原世联   | 3,000,000.00   |                |  | 3,000,000.00   |  |               |
| 石家庄世联  | 1,000,000.00   |                |  | 1,000,000.00   |  |               |
| 固安世联   | 1,000,000.00   |                |  | 1,000,000.00   |  |               |
| 廊坊世联   | 1,000,000.00   |                |  | 1,000,000.00   |  |               |
| 海南世联   | 5,000,000.00   |                |  | 5,000,000.00   |  |               |
| 香港世联   | 486,672.00     | 495,144.00     |  | 981,816.00     |  |               |
| 合计     | 525,577,173.31 | 324,753,654.00 |  | 850,330,827.31 |  | 19,547,701.39 |

#### 4、营业收入和营业成本

单位：元

| 项目   | 本期发生额          |                | 上期发生额          |                |
|------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|      | 收入             | 成本             | 收入             | 成本             |
| 主营业务 | 419,500,964.88 | 255,635,461.65 | 374,987,284.99 | 261,095,638.50 |
| 其他业务 | 29,147,043.48  | 10,614,209.80  | 12,732,011.01  | 6,842,177.84   |
| 合计   | 448,648,008.36 | 266,249,671.45 | 387,719,296.00 | 267,937,816.34 |

其他说明：

(1) 主营业务—按产品分类

| 产品名称   | 本期发生额          |                | 上期发生额          |                |
|--------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|        | 收入             | 成本             | 收入             | 成本             |
| 代理销售业务 | 320,688,758.04 | 185,823,177.45 | 286,860,239.95 | 195,623,260.42 |
| 顾问策划业务 | 98,812,206.84  | 69,812,284.20  | 88,127,045.04  | 65,472,378.08  |
| 合计     | 419,500,964.88 | 255,635,461.65 | 374,987,284.99 | 261,095,638.50 |

## (2) 按集群分类

| 集群名称  | 本期金额           |                | 上期金额           |                |
|-------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|       | 营业收入           | 营业成本           | 营业收入           | 营业成本           |
| ToC集群 | 292,764,646.46 | 169,932,158.43 | 272,069,130.80 | 182,052,056.33 |
| ToB集群 | 126,736,318.42 | 85,703,303.22  | 102,918,154.19 | 79,043,582.17  |
| 合计    | 419,500,964.88 | 255,635,461.65 | 374,987,284.99 | 261,095,638.50 |

## (3) 前五名客户的营业收入情况

| 客户名称         | 营业收入           | 占全部营业收入的比例 |
|--------------|----------------|------------|
| 恒大地产集团有限公司   | 27,765,261.44  | 6.19%      |
| 深圳中洲集团有限公司   | 24,944,873.21  | 5.56%      |
| 深圳华侨城房地产有限公司 | 24,864,913.00  | 5.54%      |
| 万科企业股份有限公司   | 15,394,039.58  | 3.43%      |
| 中信房地产股份有限公司  | 14,559,700.62  | 3.25%      |
| 合计           | 107,528,787.85 | 23.97%     |

## 5、投资收益

单位：元

| 项目                 | 本期发生额          | 上期发生额          |
|--------------------|----------------|----------------|
| 权益法核算的长期股权投资收益     | 303,953,800.92 | 197,554,947.85 |
| 可供出售金融资产在持有期间的投资收益 | 1,957,686.76   | 1,405,238.94   |
| 处置可供出售金融资产取得的投资收益  | 100,000.00     | 63,442.63      |
| 合计                 | 306,011,487.68 | 199,023,629.42 |

## 十七、补充资料

## 1、当期非经常性损益明细表

√ 适用 □ 不适用

单位：元

| 项目  | 金额           | 说明 |
|---|--------------|----|
| 非流动资产处置损益                                     | -264,413.33  |    |
| 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） | 4,924,495.73 |    |
| 单独进行减值测试的应收款项减值准备转回                           | 1,914,721.61 |    |
| 除上述各项之外的其他营业外收入和支出                            | -771,298.97  |    |
| 减：所得税影响额                                      | 1,231,227.80 |    |
| 少数股东权益影响额                                     | 150,950.58   |    |
| 合计  | 4,421,326.66 | -- |

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

适用  不适用

## 2、净资产收益率及每股收益

| 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（元/股） | 稀释每股收益（元/股） |
| 归属于公司普通股股东的净利润          | 21.13%     | 0.52        | 0.52        |
| 扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润 | 20.89%     | 0.51        | 0.51        |

## 3、会计政策变更相关补充资料

适用  不适用

公司根据财政部 2014 年发布的《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》等八项会计准则变更了相关会计政策并对比较财务报表进行了追溯重述，重述后的 2013 年 1 月 1 日、2013 年 12 月 31 日合并资产负债表如下：

单位：元

| 项目    | 2013 年 1 月 1 日   | 2013 年 12 月 31 日 | 2014 年 12 月 31 日 |
|-------|------------------|------------------|------------------|
| 流动资产： |                  |                  |                  |
| 货币资金  | 1,019,364,355.55 | 958,460,010.94   | 790,782,844.62   |
| 应收票据  | 3,035,526.09     | 1,600,000.00     | 21,959,394.57    |
| 应收账款  | 386,460,863.05   | 462,820,001.81   | 678,862,116.09   |
| 预付款项  | 38,813,828.36    | 17,726,608.52    | 25,854,243.80    |
| 应收股利  | 1,121,311.57     |                  |                  |
| 其他应收款 | 268,445,181.08   | 163,731,686.01   | 108,696,429.33   |
| 贷款    | 141,692,937.74   | 221,317,066.54   | 1,634,201,548.17 |

|          |                  |                  |                  |
|----------|------------------|------------------|------------------|
| 其他流动资产   |                  | 11,820,800.00    | 11,820,800.00    |
| 流动资产合计   | 1,858,934,003.44 | 1,837,476,173.82 | 3,272,177,376.58 |
| 非流动资产：   |                  |                  |                  |
| 可供出售金融资产 | 12,070,000.00    | 55,630,000.00    | 127,530,500.00   |
| 投资性房地产   | 41,112,045.23    | 51,603,530.66    | 74,525,200.26    |
| 固定资产     | 223,806,105.23   | 241,073,670.87   | 212,230,456.55   |
| 无形资产     | 186,520.85       | 739,337.52       | 46,955,862.40    |
| 商誉       | 100,752,180.13   | 169,752,180.13   | 169,752,180.13   |
| 长期待摊费用   | 10,344,776.06    | 20,462,083.36    | 19,194,254.21    |
| 递延所得税资产  | 90,895,865.82    | 120,907,909.66   | 158,986,855.16   |
| 其他非流动资产  |                  |                  | 34,600,000.00    |
| 非流动资产合计  | 479,167,493.32   | 660,168,712.20   | 843,775,308.71   |
| 资产总计     | 2,338,101,496.76 | 2,497,644,886.02 | 4,115,952,685.29 |
| 流动负债：    |                  |                  |                  |
| 短期借款     | 25,500,000.00    | 1,000,000.00     | 424,200,000.00   |
| 应付账款     | 19,567,571.17    | 28,143,908.46    | 18,730,893.01    |
| 预收款项     | 18,616,148.67    | 34,891,856.38    | 77,572,989.65    |
| 应付职工薪酬   | 338,822,222.33   | 426,316,986.14   | 535,090,833.88   |
| 应交税费     | 144,539,742.02   | 177,909,379.07   | 207,455,171.17   |
| 应付利息     |                  |                  | 12,543,087.09    |
| 应付股利     | 8,428,537.44     |                  | 20,373,720.10    |
| 其他应付款    | 268,421,407.45   | 56,142,864.27    | 137,824,422.52   |
| 担保赔偿准备   | 2,211,481.40     |                  |                  |
| 未到期责任准备金 | 1,181,413.88     | 139,034.72       |                  |
| 其他流动负债   |                  |                  | 549,786,277.00   |
| 流动负债合计   | 827,288,524.36   | 724,544,029.04   | 1,983,577,394.42 |
| 非流动负债：   |                  |                  |                  |
| 长期应付款    |                  |                  | 44,840,000.00    |
| 非流动负债合计  |                  |                  | 44,840,000.00    |
| 负债合计     | 827,288,524.36   | 724,544,029.04   | 2,028,417,394.42 |
| 所有者权益：   |                  |                  |                  |
| 股本       | 326,400,000.00   | 424,320,000.00   | 763,776,000.00   |
| 资本公积     | 556,433,365.39   | 558,183,365.39   | 353,822,865.39   |
| 其他综合收益   |                  | 1,080.00         | 3,045.89         |



|               |                  |                  |                  |
|---------------|------------------|------------------|------------------|
| 盈余公积          | 147,868,458.06   | 187,474,441.50   | 251,156,606.78   |
| 未分配利润         | 456,042,759.58   | 538,884,920.75   | 657,386,918.42   |
| 归属于母公司所有者权益合计 | 1,486,744,583.03 | 1,708,863,807.64 | 2,026,145,436.48 |
| 少数股东权益        | 24,068,389.37    | 64,237,049.34    | 61,389,854.39    |
| 所有者权益合计       | 1,510,812,972.40 | 1,773,100,856.98 | 2,087,535,290.87 |
| 负债和所有者权益总计    | 2,338,101,496.76 | 2,497,644,886.02 | 4,115,952,685.29 |

## 第十二节 备查文件目录

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

深圳世联行地产顾问股份有限公司

法定代表人：

二〇一五年三月二十四日