



深圳世联行地产顾问股份有限公司

2015 年年度报告

2016 年 02 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 1,445,696,230.00 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.4 元（含税），送红股 1.6 股（含税），以资本公积金向全体股东每 10 股转增 2.4 股。

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

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

致股东的信

尊敬的世联行投资人：

每年的年报首页都要感谢您，今年就要格外地表达敬意了！在经历了过去一年如坐过山车般的股价风波后，2016年开春，又一波股市探底风潮似乎正扑面而来，而这恰逢世联正在进行员工股权激励和增发，您的支持就愈发珍贵。

我和世联管理层，对于未来一年，甚至是未来几年世联行的发展，却从来没有像今天这般充满信心。这种乐观既坚定又踏实：源于过去一年的业绩和实践，也来自于我们24年对中国房地产市场不断累积的经验和总结。我们不可能预见股市的涨落，但对自己和从事的行业，愿意汇报一下我们的基本看法：

一、房地产市场交易额总量在2015年创历史新高之后，进入“平台整理期”、“结构分化期”和“城市化后半期”，但仍然是巨量的大市场；以新房为主的八万亿级市场，目前主要交易服务商的份额，仍然太小，集中度提高将是未来中期市场的主题；世联行4309亿元的代理销售总额只占5%，提升的潜在空间仍然巨大。

二、份额提升的关键，已经从单一的竞争手段（比如代理费率，和所谓的电商渠道）转变到为小业主提供综合置业服务（含互联网电商、金融服务、从信息到入伙），而其中的关键在于强大的组织执行力。世联行2015年电商和金融的规模并不大，但作为起步，已经给到了模式、路径和经验，以及人才的储备，从0到1的起步可能会慢一些，但从1到100就回到了世联行的组织能力上了。

三、如果说过去的十年存量市场只集中在二手楼交易上的话，那么规模高达两百万亿以上的存量资产的运营、买卖、租赁和金融化，将会是中国房产下半场最值得关注的市场。无论是REITS，基于存量资产的Refinance，还是经营管理，大幕正在徐徐拉开。能够在起步时参与这个宏大市场，是世联行的幸运，我们深深地知道，“面对大机会，绝对不能机会主义”，必须踏踏实实地在系统、数据、组织建设上不断学习、投入和坚定地探索。2015年世联行的实践已经在报表上初步体现，我们相信2016年及以后，这些投入会逐步地，长远地改善世联行收入和利润结构。

四、房地产自2013年销售面积达到峰值，已经从建筑的“黄金时代”进入“白银时代”，而服务的“黄金时代”正在到来，这正是中国房地产行业的“后发优势”。这个黄金时代的来

临，有如下条件：

- i 资产证券化和金融化规则的逐步建立；
- ii 主要市场参与者树立足够的信用和信誉基础；
- iii 客户的需求形成规模（去库存、盘活存量）。

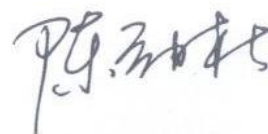
基于此，世联行在努力提升自己信誉的同时，扩大股本，布局金融和资管，全力拥抱服务时代的到来。

我们当然知道未来不可能一帆风顺，正如大家感受到的股市那样，房地产面临着几乎众口一词的诟病。所谓“两岸猿声啼不住，轻舟已过万重山”，所有的诟病之辞不正预示着一个转机的来临吗？

真心希望您和我们一起前行，给我们多提宝贵建议，督促我们不负于自己的时代使命！

谢谢！

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
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	苏州居善网络技术服务有限公司，先锋投资之全资子公司
南京云掌柜	指	南京云掌柜信息技术有限公司，先锋投资之全资子公司
天津居善	指	天津居善电子商务有限公司，先锋投资之全资子公司
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
厦门立丹行	指	厦门市立丹行置业有限公司，世联行之控股子公司
先锋居善	指	深圳先锋居善科技有限公司，世联行之全资子公司
世联科创	指	深圳市世联科创科技服务有限公司，世联行之控股子公司
青岛荣置地	指	青岛荣置地顾问有限公司，世联行之控股子公司
世联集金	指	深圳世联集金财富管理有限公司，世联行之控股子公司
世联集房	指	深圳世联集房资产管理有限公司，世联行之控股子公司

目录

第一节 重要提示、目录和释义.....	2
第二节 公司简介和主要财务指标.....	9
第三节 公司业务概要.....	13
第四节 管理层讨论与分析.....	16
第五节 重要事项.....	46
第六节 股份变动及股东情况.....	93
第七节 优先股相关情况.....	101
第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	102
第九节 公司治理.....	110
第十节 财务报告.....	116
第十一节 备查文件目录.....	255

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 公司简介和主要财务指标

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	http://www.worldunion.com.cn		
电子信箱	info@worldunion.com.cn		

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	赵飞鸿
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	0755-22162144
传真	0755-22162231	0755-22162231
电子信箱	info@worldunion.com.cn	info@worldunion.com.cn

三、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体的名称	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	http://www.cninfo.com.cn
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

适用 不适用

组织机构代码	61886755-4
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	2009 年 8 月 28 日-2009 年 10 月 26 日主营业务：从事投资可行性研究、项目策划、房地产信息、房地产交易代理、企业形象设计、科研经济技术管理咨询、物业管理业务（以上不含限制项目）。在本市设立 1 家非法人分支机构，经营范围与总公司相同。2009 年 10 月 27 日至今主营业务：房地产咨询、房地产代理、房地产经纪、物业管理。
历次控股股东的变更情况（如有）	无变更

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

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

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、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

	2015 年	2014 年	本年比上年增减	2013 年
营业收入（元）	4,710,553,211.68	3,308,170,629.85	42.39%	2,563,027,901.39
归属于上市公司股东的净利润（元）	509,389,237.73	394,344,162.95	29.17%	318,288,144.61
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	502,545,721.25	389,922,836.29	28.88%	305,036,433.54
经营活动产生的现金流量净额（元）	450,598,075.65	-921,857,612.94	148.88%	463,270,771.81
基本每股收益（元/股）	0.38	0.32	18.75%	0.26
稀释每股收益（元/股）	0.38	0.32	18.75%	0.26

加权平均净资产收益率	17.67%	21.13%	-3.46%	20.13%
	2015 年末	2014 年末	本年末比上年末增减	2013 年末
总资产（元）	7,398,023,267.87	4,115,952,685.29	79.74%	2,497,644,886.02
归属于上市公司股东的净资产（元）	3,549,869,119.29	2,026,145,436.48	75.20%	1,708,863,807.64

七、境内外会计准则下会计数据差异

1、同时按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

公司报告期不存在按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

2、同时按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

公司报告期不存在按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	822,918,940.46	1,092,603,370.97	1,129,776,305.09	1,665,254,595.16
归属于上市公司股东的净利润	50,343,617.34	112,608,456.64	88,651,629.77	257,785,533.98
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	50,669,933.63	111,973,014.98	83,797,938.86	256,104,833.78
经营活动产生的现金流量净额	-201,538,213.25	258,055,720.56	298,562,936.42	95,517,631.92

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

是 否

九、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

单位：元

项目	2015 年金额	2014 年金额	2013 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）	-479,761.57	-264,413.33	-202,519.77	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	8,631,708.98	4,924,495.73	7,127,020.17	

单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	2,335,102.38	1,914,721.61	8,612,409.34	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,157,221.44	-771,298.97	331,527.23	
减：所得税影响额	1,756,769.24	1,231,227.80	2,028,155.77	
少数股东权益影响额（税后）	729,542.63	150,950.58	588,570.13	
合计	6,843,516.48	4,421,326.66	13,251,711.07	--

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

适用 不适用

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。

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司从事的主要业务

(一)2010-2015年世联行发展情况回顾

2009年8月世联行成功在深交所上市，为国内首家登陆A股的房地产综合服务提供商。公司基于客户价值，坚持轻资产服务品牌的固有形式，不断强化、持续推动中国房地产市场发展的服务力量，将公司单一互相分割的业务打造成多种业务交叉融合的一站式服务平台，建立基于大数据和移动互联网的置业者服务系统、世联信贷互联网金融平台，打造集顾问、金融、物管等多项业务为一体的服务平台。为客户提供一站式、平台化、交叉交互式的轻资产房地产服务（包括顾问咨询、代理营销、金融服务、资产管理等服务）。

2015年，公司业务划分为房地产交易服务、资产管理服务、金融服务和互联网+（电商）服务四大板块。房地产交易服务包括代理销售业务和经纪业务；资产管理服务包括资产服务业务和顾问策划业务。

1、房地产交易服务板块

房地产交易服务板块主要是一手楼代理销售业务，通过为房地产开发商提供代理销售服务而获取佣金的一种方式来实现营业收入。经20年的发展，公司已成为全国性的房地产服务提供商，业务已覆盖全国30多个省、市、自治区，布局达164个城市，为超2万个楼盘提供专业的营销代理及顾问咨询服务，帮助600多万万个家庭实现置业梦想。2015年世联行实现代理销售额4,309亿元，同比增长33.90%，六年复合增长率为32.40%，在14个核心城市销售额超百亿元，并以5%的市场份额领跑地产服务行业。

2、资产服务板块

(1) 顾问策划业务

顾问策划业务主要分为住宅类顾问策划和战略类顾问，前者为全国各地的住宅房地产开发商提供从住宅开发项目前期的可行性研究至项目执行阶段的销售策略制定。战略类顾问业务服务主要为地方政府或土地运营机构提供政策建议、土地规划建议、土地出让策略等顾问服务；以及为开发商提供市场进入战略、土地竞拍策略、项目开发策略等顾问服务。2015年顾问服务在新的市场环境下顺势应变、积极转型，拓展多类型客户，改善客户结构，拓宽业务端口。综合体业务继续贯彻“咨询+实施”模式，并注册了“世联领客商业”，通过门店选址和资管服务形成了新的业务模式和能力，开店速度达到行业领先水平，未来将推出资产地图、资产数据与策略、资产升级改造等服务。

(2) 资产服务业务

资产服务业务主要包括整体物业运作管理服务和经营管理服务，以写字楼、高端公寓、企业总部、工业园的物业管理为主。2015年，资产服务业务发展稳定，新进佛山、天津、桂林等城市，进一步夯实全国化布局。同时也开始尝试了一些新的业务类型，包括小样社区、公寓管理、社区管家、养老服务，形成大资管服务网络，摸索形成互联网企业总部服务、创业空间运营服务、白领居住空间运营服务等特色可复制的资管服务体系，资管全链条整合服务能力已初具影响。

3、金融服务板块

公司金融服务业务主要来源于家圆云贷产品的收入。2015年金融服务不断强化专业化能力，发挥场景金融、定制金融和服务金融的独有特色，在市场上塑造了“两极三高”的产品形象（申请材料极为简单、放款时效极为快速、高通过率、高额度满足率、高去化率）。金融服务根据市场变化，快速完成产品的升级迭代，通过定制化产品满足客户更多的个性化需求；专业化的信审管理及运营管理能力，实现了申请当天快速放款的审批时效；加强与开发商的合作，不断探索ToB业务模式，促成开发商与客户的双赢局面；2015年金融服务全年放贷共计32,209笔，放贷金额为29.9亿元，同比分别增长65.05%、51.90%，为全国90多个城市的3万多家庭提供了信贷支持，有效提升了500多家开发商的851个项目的去化率。

4、互联网+板块

公司的互联网+业务主要是通过建立综合平台，整合营销渠道，收取团购服务费获取购房团购优惠等方式，向开发商、渠道、购房者所提供的服务。盈利模式主要是通过向一手房购房者收取团购服务费，以给予购房者一定团购优惠，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。2015年，基于世联行代理基因和新

房客户资源优势，电商平台借助移动互联网的技术，广泛链接了自由置业顾问、经纪人、拓客公司、媒体资源、行业资源等，实现整合营销，深化世联行整合营销服务能力。顺利完成54个城市的服务布局，全国落地602个项目，营业收入7.28亿元，同比增长965.25%。

（二）展望未来

1、市场增速放缓，成交量将高位徘徊

尽管2015年中国房地产市场销售额在不被看好中创新高，超过2013年的8.1万亿，达到8.7万亿，然而2015年销售面积为12.8亿平米，低于2013年的13亿平米，而2013年的成交量很可能是中国新房市场的天花板，意味着住宅成交面积已经进入了高位平台。虽然宽松政策延续，央行多次降准降息、叠加降首付比例等政策有利于需求的释放，但是简单的规模扩张已经走到尽头，中国房地产市场正式进入下半场。

2、服务时代大幕开启，行业加速转型

进入下半场，即建筑的黄金时代挥手作别，金融参与深度发展的资管时代、中产客户的资产配置时代、差异化竞争的服务时代正在开启。顺应行业发展的未来趋势，越来越多的房企开始坚定转型，包括与金融机构全面合作、布局金融产业；分拆物业上市；向国际市场拓展，到海外购地、建房；整合上下游产业链，抱团发展；以及进入健康、医疗、旅游、教育等细分领域发展产业地产。

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。

面向未来，世联行将延续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）。持续扩大入口，创造场景，提供更多的场景服务、实现突破上量。

2016年公司部署以下战略规划：

- (1)交易板块强化线上线下结合，扩大领先地位：线下场景拉通，布局存量市场；线上服务延伸，提供服务效能平台；聚焦核心城市及大客户，保持新房销售业绩稳步增长。
- (2)深化场景金融：金融板块开展多样化场景金融服务，扩大新房交易入口并进军存量市场。拓展现有渠道、加强社会化渠道开发和储备项目来源等；培养专业人士、提升场景化金融交易的专业技术判断能力和金融产品的推广拓展能力；升级现有一手房市场金融产品并研发新产品细分市场；积极布局二手房、存量房市场金融产品，提升对有资金需求客户的服务能力。
- (3)打造大资管：资管板块整合几大业务，构建完整价值链。合并顾问、资管、投资等业务，形成从基础无关、咨询、招商租售、企业服务到资产证券化的完整价值链，2016年完成业务整合，为客户提供更有价值服务。与此同时，强化存量物业的入口价值，衍生、创造更多服务。
- (4)借力互联网+，扩大人与资产的链接：根据真实数据反推设计产品与服务，通过互联网盘活海量客户资源，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；依托世联行的案场置业顾问、世联集会员、社区管家以及经纪人平台沉淀的真实海量数据，不断扩大服务入口。

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。

二、主要资产重大变化情况

1、主要资产重大变化情况

主要资产	重大变化说明
------	--------

2、主要境外资产情况

适用 不适用

三、核心竞争力分析

1、创造场景的能力

代理、资管服务是世联行为终端置业提供产品和服务的入口，代理规模领先、资管业务扩大是公司创新服务的根基，世联行将坚定不移地推进规模化战略，保证代理市场份额的增长和领先，提升资管业务的规模化效应。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。

2、源于场景的创新服务

移动互联网风起云涌，互联网金融方兴未艾。在传统业务夯实、真实交易场景不断延伸的基础上，世联行凭借对行业发展的理解和客户需求的认知，叠加了金融、资管、互联网+（电商）的服务，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，公司推出了面向购房者的金融服务；针对存量房地产交易的未来格局，公司除提供基础物业管理服务外，开始尝试新的服务，如小样社区的运营管理、公寓管理、社区管家、养老等服务。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，在服务转型上获得了进展。

3、高效的组织架构和良好企业文化

扁平灵活的矩阵组织使得公司有能力将各业务线落地于地区公司，直接面向客户提供综合服务。2015年公司以更积极的状态拥抱互联网和存量时代的到来，增设CTO、架构师、社区管家、投资经理等新岗位。公司以“让更多人享受真正的地产服务”为使命，以“建立人与资产的链接”为愿景，构建多维度的激励体系、优化薪酬管理体系、推进系统化的培训体系、开展人性化关怀计划等措施，使核心竞争力得到快速提升。

4、持续增强的资本运营

作为国内首家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。在过去七年，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。2015年5月底，11.2亿定增资金到位，使得公司在战略布局时期获得充足的资本储备，资本实力再次增强，为发力移动互联、深化C端服务打下基础；2016年2月，为落实“化解房地产库存”的国家政策，顺应房地产行业结构化的调整，公司股东会通过了向世联小贷增资的定增预案，为金融服务的长足发展奠定基础。

第四节 管理层讨论与分析

一、概述

（一）市场环境和政策分析

回顾2015年，中国房地产整体市场在不被看好中创出销售额的新高。与此同时，在宽松政策频频出台背景下，一二线城市城市分化的态势加剧，库存总量亦不断攀升。面对行业的深刻变化，房企转型成为主流。

房地产已经告别建筑的黄金时代。全年全国商品房销售额超过2013年8.1万亿，达8.7万亿，同比2014年增长14.4%。从总量上来看，虽然2015年创造了销售额的历史新高，但是，销售面积为12.8亿平米、低于2013年的13亿平米，市场规模已然见顶。同时，尽管销售回升，但房地产开发投资增速、房屋新开工面积增速及房企土地购置面积增速，均下滑至十几年来来的最低点。

“去库存”成为房地产政策的着力点。2015年，宽松政策持续加码，五次降准、降息，叠加降首付比例，以及调整二手房交易税费。这些支持和鼓励住房消费的政策，促使市场逐步回暖。然而，百城同涨、喜大普奔的局面已经终结，去库存与日光盘同在，降价萧条与涨价火爆同在，全国30个大中城市占据了全国近50%的销售金额。库存攀升、分化加剧的背景下，开发商纷纷重新回到一二线城市。

“坚定转型、重新出发”成为2015年的主旋律。尽管前途未知，依然有越来越多的企业开始转型的探索。迎合金融化的大趋势，房企纷纷与金融机构合作、布局金融产业；向服务链延伸，分拆物业上市；海外布局，到国外购地、建房；整合家居、互联网、金融等上下游产业链，抱团发展；发展产业地产，进入健康、医疗、旅游、教育、物流等细分领域。这些转型，正在为房地产行业的未来注入更加丰富的内涵。

顺应“分化”“转型”的行业发展新趋势，公司基于自身核心优势，快速叠加新业务、构建未来新版图。一方面，传统业务代理销售额再创新高、增速大幅跑赢大市；与此同时，公司调整策略、积极进取，实实在在的新变化显示，新业务发展成效明显、增长符合预期：

第一、房地产交易服务方面，继续聚焦核心城市和大客户，新房销售业绩持续稳定增长。代理项目布局城市达164个，服务项目超过1600个，代理销售额实现4309亿元、同比增长33.90%。同时，承载新业务的孵化和落地，云贷放款额持续增长；分化出电商团队，业绩实现新突破；布局存量市场，社区管家进驻全国20个城市。

第二、金融服务方面，根据市场变化，快速完成产品的升级迭代。世联小贷全年放贷规模29.9亿元，同比增长51.90%，为全国90多个城市的3万多家庭提供了信贷支持；世联集金理财产品自2015年一季度正式上线，累计成交5,002笔，合计金额6.6亿；探索资产证券化、并取得突破，落地标准ABS项目1个，登陆深交所，总融资金额4.21亿，成功实现私募向公募的转型，使小贷债权在二级市场首次公开亮相，扩大优质低成本资金来源。

第三、资管服务方面，提升全链条整合服务能力。咨询业务积极拓展多类型客户，改善客户结构，拓宽业务端口；综合体业务继续贯彻“咨询+实施”模式，通过基础物管、公寓运营、小样社区、社区管家、尾盘基金等构建大资管服务网络，摸索形成互联网企业总部服务、创业空间运营服务、白领居住空间运营服务等特色可复制的资管服务体系。其中，创业综合体——“小样社区”开创新业务布局方式，2015年快速落地7个城市9个项目，首半年度运营即实现盈利。

第四、互联网+方面，顺利完成54个城市的业务布局，全国累计服务项目602个，实现营业收入7.28亿元。借助移动化趋势，互联网平台迅速链接自有置业顾问、经纪人等行业资源，实现整合营销，深化整合营销服务能力。世联集微信平台已成功注册超200万会员，同时开展了两季线上特惠房展会活动，为终端消费者提供优质特惠房源，实现线上秒杀与线下签约服务，完成了交易闭环。

（二）未来展望

2015年是房地产政策密集年，中国经济进入新常态，面对经济增长的挑战和下行压力，政策正向刺激开启，供需两端同时发力，市场预期改善，房地产依然是中国经济的重要支柱，12月的中央经济工作会议明确“要化解房地产库存，促进房地产业持续发展”。

展”,并列入供给侧改革的重点,定调了2016年行业整体政策环境依然会正向刺激。

2016年,城市价值回归的趋势依然会延续。股市的暴涨,给一线城市带来刚需、改善、投资房产等资产配置需求的爆发式增长。凭借优质的城市软环境,一线城市像磁场一样不断吸引着外来人口的持续流入,房产供给不足的局面已成常态。房产被牢牢打上抗跌,优质的资产标签。因而,无论短期还是中长期来看,一线城市房地产市场依旧火热。大多数二线城市在“产业创造财富”的推动下,城市价值逐渐回归。长远来看,由于其产业转型成功、城市竞争力上升,但拿地成本和地价低于一线,未来或将会成为开发商的主战场。如果说一线是资产的故事,二线是增量的故事,那么对于三线来说,那便是选择的故事,在具有辐射力的核心城市周边的三线城市,市场依然有不错的前景。反之,仅靠自身单一的内在需求的大部分的中小城市,去库存依然艰难。

房企转型深化的趋势依然会延续。在市场呈现出规模见顶,结构分化的状态下,弱肉强食已成为房地产行业的生存法则。一方面市场风险加大,另一方面,行业平均利润率持续下滑,房企融资成本的分化严重、大部分的三四线城市的中小房企可能不复存在。与此同时,越来越多的房企开始坚定的重新出发、寻找新的经营模式。借鉴美国这一成熟经济体的房地产业发展历程,其孕育了市值超过3500亿元(人民币)的西蒙地产以及CBRE、Realogy、Zillow、Corelogic等优秀的行业尖端公司。从某些方面来讲,即是中国房企可以借鉴的样本。毋庸置疑,未来,中国房地产行业的内涵将会远比现在更加丰富、多元。

行业未来的另一个大趋势将会是“地产+金融”的模式。回顾2015年,中国平安大手笔布局地产板块,已成为隐形的地产大鳄。房地产行业白银时代到来,市场加剧分化,房企在中大城市拿地竞争激烈,资金压力增大。对于房企而言,引入外部资金,合作开发,既能降低融资成本,又能分摊风险,地产金融化趋势会进一步加强。另外,近几年商业地产资产证券化领域的探索和实践也在不断进行,2015年鹏华前海万科REITs获批等资产证券化尝试预计将会在2016年延续。未来,中国房地产资产证券化的进程将加快。

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:

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。

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。

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

(一) 总体情况

公司最近几期经营业绩情况如下:

项目	2015年	2014年	2013年
总营业收入(万元)	471,055.32	330,817.06	256,302.79
营业利润(万元)	74,755.21	55,910.91	46,994.75
利润总额(万元)	75,454.68	56,299.79	47,720.36
归属于上市公司股东的净利润(万元)	50,938.92	39,434.42	31,828.81
经营活动产生的现金流量净额(万元)	45,059.81	-92,185.76	46,327.08
营业收入增长率	42.39%	29.07%	36.47%
归属于上市公司股东的净利润增长率	29.17%	23.90%	50.64%

资产负债率	50.74%	49.28%	29.01%
-------	--------	--------	--------

公司本报告期实现营业收入471,055.32万元，同比增长42.39%，归属于上市公司股东的净利润为50,938.92万元，同比增长29.17%，主要原因是：1) 2015年公司实现的代理销售金额同比增长了33.90%，有利于本报告期代理销售收入的确认；2) 公司家圆云贷业务发展顺利，本报告期公司实现的金融服务业务收入同比增长56.48%；3) 公司2014年下半年新开展的互联网+业务本报告期为公司带来收入72,847.08万元，同比增长965.25%。

2015年经营活动产生的现金流量净额同比增长了148.88%，主要原因是：（1）公司通过资产证券化、P2P、信托计划等方式盘活信贷资产，加上本期贷款业务发放和回收，产生的现金净流出较上年同期减少了78,683.48万元；（2）2014年下半年开展的互联网+业务为公司带来良好的现金流，该业务收入回款较上年同期增加64,307.95万元。

（二）收入

说明

1、主营业务收入按业务板块划分

业务板块	2015年		2014年		2013年	
	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例
房地产交易服务	275,079.65	58.48%	218,362.81	66.27%	188,184.29	73.60%
增长率	25.97%		16.04%		42.26%	
资产管理服务	80,318.87	17.07%	77,339.06	23.47%	60,532.27	23.67%
增长率	3.85%		27.77%		20.19%	
金融服务	42,165.56	8.96%	26,945.45	8.18%	6,985.92	2.73%
增长率	56.48%		285.71%		47.21%	
互联网+	72,847.08	15.49%	6,838.49	2.08%	--	--
增长率	965.25%		--		--	
合计	470,411.16	100.00%	329,485.81	100.00%	255,702.48	100.00%

公司业务分为房地产交易服务、资产管理服务、金融服务和互联网+业务四大板块。房地产交易服务包括原来的代理销售业务和经纪业务；资产管理服务包括资产服务业务和顾问策划业务；互联网+业务目前主要是指通过建立综合平台，整合营销渠道，收取团购服务费获取购房团购优惠等方式，向开发商、渠道、购房者所提供的服务。

（1）房地产交易服务业务

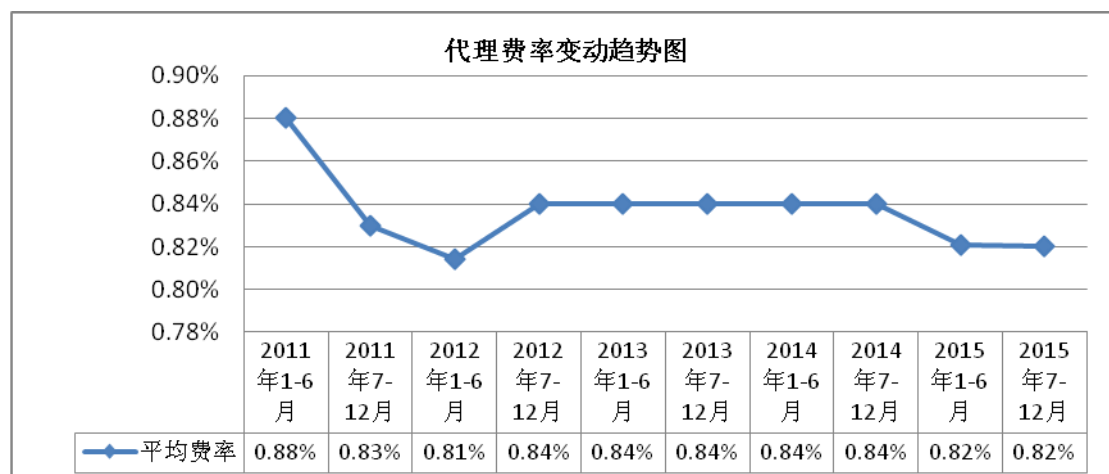
房地产交易服务业务目前主要是代理销售业务，代理销售业务收入在这一业务板块的占比达到99%以上。本报告期代理销售业务收入的情况具体如下：

项目	2015年	2014年	2013年
已结算代理销售额（亿元）	3,314.45	2,593.83	2,217.28
增长率	27.78%	16.98%	41.31%
已结算代理销售面积（万m ² ）	3,515.86	3,024.52	2,504.65
增长率	16.25%	20.76%	44.58%
代理销售业务收入（万元）	272,668.04	216,627.64	186,301.14
增长率	25.87%	16.28%	42.83%
代理收费平均费率	0.82%	0.84%	0.84%

2015年，公司代理销售规模同比增长较快，有利于本报告期代理业务收入的确认，本报告期代理销售业务实现收入

272,668.04万元，同比增长25.87%。

本报告期的代理平均费率较前期下降了0.02个百分点，我们认为这是代理费率的正常波动，其中还包括了公司承接的一些费率较低的自住性商品房代理项目的影响。



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
2015年已实现的代理 销售额(亿元)	240	124	264	353	477	424	352	366	386	460	434	429	4,309
2014年已实现的代理 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 销售额(亿元)	202	115	259	260	251	259	253	299	310	325	310	332	3,175

根据国家统计局公布的数据，2015年，商品房销售额87,281亿元，同比增长14.4%，增速回落1.2个百分点，其中住宅销售额增长16.6%。公司本报告期已实现代理销售额同比增长33.90%，继续跑赢大市。

公司目前累计已实现但未结算的代理销售额约2,972亿元，将在未来的3至9个月为公司带来约21.5亿元的代理费收入；其中属于公司100%控股子公司的未结算代理销售额约2,653亿元，将在未来的3至9个月为公司带来约18.9亿元的代理费收入；剩余部分为归属于山东世联、四川嘉联、厦门立丹行、青岛荣置地的未结算代理销售额和未结算代理费。

(2) 资产管理服务业务

1) 资产服务业务

公司的资产服务业务除了原有的基础物业管理服务外，2015年公司开始尝试了一些新的业务类型，逐步聚焦房地产存量市场，这些新业务包括：小样社区的运营管理服务，公寓管理，社区管家、养老服务等，目前这些新业务尚处于拓展阶段。

产品类型	2015年			2014年			2013年		
	金额 (万元)	比重	增长率	金额 (万元)	比重	增长率	金额 (万元)	比重	增长率
基础物业管理	41,345.62	95.25%	34.86%	30,658.10	100.00%	132.30%	13,197.60	100.00%	43.34%
小样社区	1,377.94	3.17%	--	--	--	--	--	--	--
公寓管理	491.39	1.13%	--	--	--	--	--	--	--
其他资产服务	193.06	0.44%	--	--	--	--	--	--	--

合计	43,408.01	100.00%	41.59%	30,658.10	100.00%	132.30%	13,197.60	100.00%	43.34%
----	-----------	---------	--------	-----------	---------	---------	-----------	---------	--------

资产服务业务中占比最大的是基础物业管理服务，截至本报告期末，实际在管的全委托项目个数较上年同期增加了14个，收费面积增加了60.2万平方米，基础物业管理服务收入同比增长34.86%。

项目	2015年	2014年	2013年
新增签约的全委托物业管理项目个数	15	26	8
实际在管的全委托项目个数	74	60	58
在管的全委托项目的实际收费面积（万平方米）	288.20	228.00	208.30
基础物业管理服务收入（万元）	41,345.62	30,658.10	13,197.60

2) 顾问策划业务

项目	2015年	2014年	2013年
顾问业务年度执行合约数(个)	993	1,120	1,042
其中：地方政府或土地运营机构策划项目数（个）	37	15	33
房地产开发商策划项目数(个)	956	1,105	1,009
顾问策划业务收入（万元）	36,910.86	46,680.96	47,334.67

国家统计局发布的数据显示，2015年，房地产开发企业土地购置面积22,811万平方米，比上年下降31.7%，房屋新开工面积154,454万平方米，下降14.0%。受市场需求下滑的影响，本报告期公司顾问策划业务执行合约数同比减少127个，收入同比下降20.93%。

(3) 金融服务业务

产品类型	2015年			2014年			2013年		
	金额 (万元)	比重	增长率	金额 (万元)	比重	增长率	金额 (万元)	比重	增长率
小额贷款	41,494.89	98.41%	58.45%	26,187.54	97.19%	492.08%	4,422.97	63.31%	151.60%
其中：家圆云贷	41,494.89	98.41%	69.54%	24,475.43	90.83%	2,744.69%	860.39	12.32%	--
投资管理	327.35	0.78%	-49.91%	653.50	2.43%	-22.95%	848.16	12.14%	14.42%
现金赎楼	343.32	0.81%	835.48%	36.70	0.14%	-97.79%	1,657.97	23.73%	-16.65%
其他金融服务			-100.00%	67.72	0.25%	19.18%	56.82	0.81%	-77.90%
合计	42,165.56	100.00%	56.48%	26,945.45	100.00%	285.71%	6,985.92	100.00%	47.21%

公司金融服务业务收入主要来源于家圆云贷产品的收入。本报告期，家圆云贷产品的放贷共计32,209笔，放贷金额为299,208万元，同比分别增长65.05%、51.90%，同时该产品为公司带来收入41,494.89万元，同比增长98.41%。

公司于2013年下半年开始暂停了担保、按揭、赎楼等服务，最近两年相关的业务收入主要是以前业务存量带来的。

(4) 互联网+业务

项目	2015年	2014年
在执行项目数（个）	597	154
未结转的预收费金额（万元）	14,706.31	5,900.20
电商业务收入（万元）	72,847.08	6,838.49

公司目前的互联网+业务主要是通过建立综合平台，整合营销渠道，收取团购服务费获取购房团购优惠等方式，向开发商、渠道、购房者所提供的服务。该业务于2014年下半年开始运营，并与公司代理销售业务相互融合、相互促进，业务发展迅速。本报告期内，公司互联网+业务实现收入72,847.08万元，同比增长965.25%；截至本报告期末，账面上尚有未结转的预收款金额14,706.31万元，这部分预收款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。

2、主营业务收入按地区分类

区域	2015年		2014年		2013年	
	金额(万元)	比例	金额(万元)	比例	金额(万元)	比例
华南区域	227,316.85	48.32%	129,097.19	39.18%	90,671.86	35.46%
增长率	76.08%		42.38%		25.55%	
华东区域	96,435.33	20.50%	71,622.21	21.74%	57,613.39	22.53%
增长率	34.64%		24.32%		44.37%	
华北区域	74,589.05	15.86%	66,579.66	20.21%	48,597.92	19.01%
增长率	12.03%		37.00%		58.23%	
华中及西南区域	43,848.38	9.32%	35,419.85	10.75%	36,863.15	14.42%
增长率	23.80%		-3.92%		30.90%	
山东区域	28,221.55	6.00%	26,766.90	8.12%	21,956.16	8.59%
增长率	5.43%		21.91%		33.91%	
合计	470,411.16	100.00%	329,485.81	100.00%	255,702.48	100.00%

本报告期，得益于金融服务业务和互联网+业务的发展，华南区域主营业务收入同比增长了76.08%，增速比上年同期提高了33.70个百分点；公司通过并购厦门立丹行以及资产服务业务的落地扩大了在华东区域的收入规模，本报告期，华东区域主营业务收入实现收入96,435.33万元，同比增长34.64%；受房地产交易市场回暖的影响，华中及西南区域本报告期实现收入43,848.38万元，同比增长23.08%。

2、收入与成本

(1) 营业收入构成

单位：元

	2015年		2014年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	4,710,553,211.68	100%	3,308,170,629.85	100%	42.39%
分行业					
房地产中介服务业	4,710,553,211.68	100.00%	3,308,170,629.85	100.00%	42.39%
分产品					
代理销售业务	2,726,680,408.47	57.88%	2,166,276,363.56	65.48%	25.87%
顾问策划业务	369,108,605.10	7.84%	466,809,636.89	14.11%	-20.93%
资产服务业务	434,080,076.89	9.22%	306,580,963.00	9.27%	41.59%
金融服务业务	421,655,569.86	8.95%	269,454,508.39	8.15%	56.48%
互联网+业务	728,470,845.04	15.46%	68,384,922.01	2.07%	965.25%

其他房地产交易服务	30,557,706.32	0.65%	30,664,236.00	0.93%	-0.35%
分地区					
华南区域	2,277,227,393.00	48.34%	1,300,713,629.81	39.32%	75.08%
华东区域	963,209,039.81	20.45%	717,704,677.79	21.69%	34.21%
华北区域	746,815,842.45	15.85%	667,200,658.41	20.17%	11.93%
华中及西南区域	441,103,073.75	9.36%	354,836,680.84	10.73%	24.31%
山东区域	282,197,862.67	5.99%	267,714,983.00	8.09%	5.41%

(2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

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						
分产品						
代理销售业务	2,726,680,408.47	1,742,350,270.36	36.10%	25.87%	16.69%	5.03%
金融服务业务	421,655,569.86	157,601,745.83	62.62%	56.48%	143.98%	-13.41%
互联网+业务	728,470,845.04	605,953,204.80	16.82%	965.25%	908.20%	4.71%
分地区						
华南区域	2,277,227,393.00	1,382,647,175.13	39.28%	75.08%	96.31%	-6.57%
华东区域	963,209,039.81	658,704,452.74	31.61%	34.21%	30.07%	2.17%
华北区域	746,815,842.45	611,377,717.33	18.14%	11.93%	11.83%	0.08%

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

(3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

是 否

(4) 公司已签订的重大销售合同截至本报告期的履行情况

适用 不适用

(5) 营业成本构成

行业分类

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2015 年		2014 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	1,856,787,859.76	58.43%	1,515,909,108.84	69.24%	22.49%

说明

1、总体情况

公司最近各期的成本情况如下：

项目	2015年		2014年		2013年	
	金额 (万元)	占营业收入 的比重	金额 (万元)	占营业收入 的比重	金额 (万元)	占营业收入 的比重
营业收入	471,055.32	100.00%	330,817.06	100.00%	256,302.79	100.00%
增长率	42.39%		29.07%		36.47%	
营业成本	317,782.76	67.46%	218,931.62	66.18%	164,810.40	64.30%
增长率	45.15%		32.84%		34.74%	
营业成本中的工资奖金	185,678.79	39.42%	151,590.91	45.82%	121,317.17	47.33%
增长率	22.49%		24.95%		37.92%	
工资奖金占营业成本的比重	58.43%		69.24%		73.61%	

本报告期，营业成本同比增长45.15%，主要原因是：1）互联网+业务于2014年下半年开始运营，该业务发展迅速，本报告期发生的互联网+业务成本较上年同期增加54,585.09万元，占营业成本增长总额的55.22%，主要是支付给第三方的费用；2）本报告期，公司已实现代理销售额同比增长33.90%，为实现公司的销售目标，公司相应增加了投入，特别是人力成本。本报告期发生的代理销售业务成本较上年同期增加24,918.74万元，占营业成本增长总额的25.21%。3）本报告期公司资产服务业务、金融服务业务继续坚持规模化发展，这两项业务本报告期产生的营业成本较上年同期增加了19,452.98万元，占营业成本增长总额的19.68%。

本报告期，工资奖金占营业成本的比重较上年同期下降了10.81个百分点，主要是因为本报告期营业成本的增长超过一半来源于互联网+业务。

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	2015年			2014年			2013年		
	金额 (万元)	占比	毛利率	金额 (万元)	占比	毛利率	金额 (万元)	占比	毛利率
代理业务	98,433.01	64.22%	36.10%	67,311.35	60.16%	31.07%	64,179.88	70.15%	34.45%
增长率	46.24%		5.03%	4.88%		-3.38%	42.86%		0.01%
顾问业务	9,792.85	6.39%	26.53%	17,090.43	15.28%	36.61%	19,896.94	21.75%	42.03%
增长率	-42.70%		-10.08%	-14.11%		-5.42%	26.84%		3.91%
资产服务业务	8,754.86	5.71%	20.17%	6,157.49	5.50%	20.08%	3,153.87	3.45%	23.90%
增长率	42.18%		0.09%	95.24%		-3.82%	45.82%		0.41%
金融服务业务	26,405.38	17.23%	62.62%	20,485.71	18.31%	76.03%	4,409.26	4.82%	63.12%
增长率	28.90%		-13.41%	364.61%		12.91%	50.61%		1.43%

互联网+业务	12,251.76	7.99%	16.82%	828.26	0.74%	12.11%	--	--	--
增长率	1,379.22%		4.71%	--		--	--	--	--
其他交易业务	-2,365.31	-1.54%	-77.40%	12.20	0.01%	0.40%	-147.56	-0.16%	-5.94%
合计	153,272.55	100.00%	32.54%	111,885.44	100.00%	33.82%	91,492.39	100.00%	35.70%

注:毛利=收入-成本

本报告期,除顾问策划业务外,公司其他各项主营业务的毛利保持稳步增长,具体情况如下:

1)代理销售业务实现毛利98,433.01万元,同比增长46.24%,毛利率同比上升5.03个百分点,公司代理销售规模突破4,000亿,规模效益显现,代理业务收入规模的增长速度高于其业务成本的增长速度。

2)金融服务业务实现毛利26,405.38万元,同比增长28.90%,但本报告期加大了业务拓展力度、风控力度以及新产品的调研和设计的投入,同时融资规模放大增加了资金成本,使得毛利率从上年同期的76.03%下降到本期的62.62%,依旧保持在较高的水平。

3)互联网+业务实现毛利12,251.76万元,同比增长1,379.22%,毛利率同比上升4.71个百分点。互联网+业务是2014年下半年开始运营的新业务,业务发展迅速,其业务收入规模快速增长,规模效益显现,毛利率有一定的提升。

4)资产服务业务实现毛利8,754.86万元,同比增长42.18%,但毛利率相对稳定,同比上升了0.09个百分点,主要是因为本报告期资产服务业务继续推进规模化发展,加速业务落地分公司所致。

5)顾问策划业务实现毛利9,792.85万元,毛利率同比下降10.08个百分点,主要是因为顾问策划业务收入规模受市场影响而有所下降所致。

(6) 报告期内合并范围是否发生变动

是 否

(7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

(8) 主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额(元)	661,604,496.22
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	14.05%

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	256,677,661.38	5.45%
2	万科企业股份有限公司	195,917,129.23	4.16%
3	保利房地产(集团)股份有限公司	98,791,783.10	2.10%
4	华夏幸福基业股份有限公司	66,074,916.98	1.40%
5	深圳市星河房地产开发有限公司	44,143,005.53	0.94%

合计	--	661,604,496.22	14.05%
----	----	----------------	--------

主要客户其他情况说明

√ 适用 □ 不适用

公司对以上五大客户不存在单个客户的销售比例超过50%的情况，不存在业务严重依赖单个大客户的风险。本公司前五大客户中无本公司关联方。本公司董事、监事和高级管理人员、主要关联方或持有发行人5%以上股份的股东，未占有前五大客户任何权益。

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	40,818,023.13
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	4.32%

公司前 5 名供应商资料

√ 适用 □ 不适用

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	深圳市罗湖区机关物业管理办公室	10,176,570.00	1.08%
2	昆明荣城房地产经纪有限公司	9,863,343.13	1.04%
3	北京博锐信达人力资源有限公司	7,863,200.00	0.83%
4	苏州金螳螂建筑装饰股份有限公司	6,807,910.00	0.72%
5	深圳市世华房地产投资顾问有限公司	6,107,000.00	0.65%
合计	--	40,818,023.13	4.32%

主要供应商其他情况说明

√ 适用 □ 不适用

本公司前五大供应商中无本公司关联方。本公司董事、监事和高级管理人员、主要关联方或持有发行人5%以上股份的股东，未占有前五大供应商的任何权益。

3、费用

单位：元

	2015 年	2014 年	同比增减	重大变动说明
销售费用				不适用
管理费用	344,862,892.39	318,247,813.04	8.36%	本报告期管理费用同比增长的幅度较小。
财务费用	56,106,284.82	-323,610.29	17,437.61%	变动的主要原因是为支持公司业务发展，2015 年公司的融资规模扩大，利息支出增加。
营业税金及附加	267,791,435.83	184,738,733.82	44.96%	主要是因为公司本报告期营业收入规模增长，依法需要缴纳的营业税金及附加相应增加。
资产减值损失	121,557,443.00	59,279,162.83	105.06%	主要原因是：1) 公司金融业务发展顺利，贷款规模扩大，根据会计政策

				计提的贷款损失准备增加；2) 期末确认的贷款坏账损失增加。
提取保险合同准备金净额		-139,034.72	-100.00%	主要原因是公司已于 2013 暂停了担保业务，截至本报告期末已经没有担保费收入及担保责任余额，无须再计提担保赔偿准备金和未到期责任准备金，而且前期已经计提的此两项准备金也于 2014 年按公司会计政策全部冲销。
所得税费用	210,538,952.48	144,027,732.34	46.18%	主要是因为公司本报告期盈利增长，依法需要缴纳企业所得税增加。

4、研发投入

适用 不适用

5、现金流

单位：元

项目	2015 年	2014 年	同比增减
经营活动现金流入小计	7,720,882,271.35	3,981,696,535.63	93.91%
经营活动现金流出小计	7,270,284,195.70	4,903,554,148.57	48.27%
经营活动产生的现金流量净额	450,598,075.65	-921,857,612.94	148.88%
投资活动现金流入小计	24,630,185.36	4,087,832.55	502.52%
投资活动现金流出小计	229,871,709.65	101,454,286.85	126.58%
投资活动产生的现金流量净额	-205,241,524.29	-97,366,454.30	110.79%
筹资活动现金流入小计	3,242,028,569.69	975,767,348.25	232.25%
筹资活动现金流出小计	1,405,502,944.05	125,906,864.96	1,016.30%
筹资活动产生的现金流量净额	1,836,525,625.64	849,860,483.29	116.10%
现金及现金等价物净增加额	2,081,946,135.03	-169,371,090.44	1,329.22%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

适用 不适用

(1) 经营活动现金流入同比增长 93.91%，主要原因是：1) 公司业务收入增长，收到的业务回款较上年同期增加了 141,765.31 万元，特别是代理业务、金融业务和互联+业务，为公司带来了较好的现金流；2) 公司通过资产证券化、P2P、信托计划等方式盘活信贷资产，加上本报告期的贷款回收，产生的现金净流入较上年同期增加了 201,485.57 万元；3) 公司互联网+业务暂收的服务款较上年同期增加 18,428.94 万元。

(2) 经营活动现金流出同比增长48.27%，主要是因为公司的成本费用主要是付现成本，业务规模扩大，报告期内的投入增加，特别是支付的人力成本增加。

(3) 投资活动现金流入同比增长502.52%，主要是因为本报告期转让北京家捷送电子商务有限公司股权收到的款项较上年同期增加1,813万元。

(4) 投资活动现金流出同比增长126.58%，主要原因是：1) 本报告期公司对外投资增长较快，较上年同期增加了10,846.09万元；2) 本报告期并购厦门立丹行和青岛荣置地51%的股权，支付的股权转让款金额大于这两家公司在购买日时的货币资金余额，由此产生现金净流出2,063.49万元，上年同期无此项现金流出。

(5) 筹资活动现金流入同比增长232.25%，主要原因是：1) 本报告期公司非公开发行股票募得资金112,101.77万元，上年无此项现金流入；2) 本报告期公司通过银行贷款、私募基金、资产证券化等方式融入的资金较上年同期增加了114,940.88万元。

(6) 筹资活动现金流出同比增长了1,016.30%，主要原因是：1) 本报告期偿还银行贷款增加53,710万元；2) 本报告期公司发行短期融资工具到期偿还本金10,288万元，上年无此项现金流出；3) 本报告期公司部分信贷资产证券化到期，偿还款项44,690.63万元，上年无此项现金流出。

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

适用 不适用

三、非主营业务分析

适用 不适用

四、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2015 年末		2014 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	2,926,144,765.79	39.55%	790,782,844.62	19.21%	20.34%	增加的金额主要是来源于公司非公开发行股票募集的资金、银行借款以及互联网+业务的预收款。
应收账款	881,193,779.05	11.91%	678,862,116.09	16.49%	-4.58%	主要是因为本报告期营业收入增长较快。
存货						不适用
投资性房地产	91,981,982.57	1.24%	74,525,200.26	1.81%	-0.57%	主要是本报告期自用的房产转为出租的情况增加。
长期股权投资	18,622,835.24	0.25%			0.25%	增加的金额主要来源于：1) 持有深圳世联同创资产管理有限公司 49% 股权，并按权益法核算，期末长期股权投资账面价值为 980 万；2) 持有

						AMAZING LION Limited 20% 的股权，并按权益法核算，期末长期股权投资账面价值为 410.14 万元；3) 持有青岛国信世联物业管理有限公司 35% 股权，并按权益法核算，期末长期股权投资账面价值为 382.33 万元；4) 持有武汉都市世联资产管理有限公司 50% 的股权，并按权益法核算，期末长期股权投资账面价值为 89.81 万元。
固定资产	181,987,547.82	2.46%	212,230,456.55	5.16%	-2.70%	主要是本报告期部分自用的房产转为出租。
在建工程						不适用
短期借款	1,176,000,000.00	15.90%	424,200,000.00	10.31%	5.59%	主要是因为本期公司向银行的借款增加。
长期借款						不适用
应收票据	108,791,649.95	1.47%	21,959,394.57	0.53%	0.94%	主要是因为本期公司业务结算收到的票据增加。
预付账款	62,634,781.65	0.85%	25,854,243.80	0.63%	0.22%	增加的金额主要是公司信贷资产证券化预付的资金成本。
其他应收款	169,073,485.84	2.29%	108,696,429.33	2.64%	-0.35%	增加的金额主要是本报告期支付给深圳市云房网络科技有限公司的业务合作意向金 5,000 万元，截至本报告批准披露之日止，该项目已经终止，但款项暂未退回。
贷款	2,067,594,714.40	27.95%	1,634,201,548.17	39.70%	-11.75%	主要是原因公司金融业务发展顺利，放贷额稳步增长，期末贷款余额增加。
其他流动资产			11,820,800.00	0.29%	-0.29%	期初金额是子公司世联小贷收到的抵债资产，该资产已于本报告期内处置完毕。
可供出售金融资产	258,881,500.00	3.50%	127,530,500.00	3.10%	0.40%	这部分增长主要来源于：1) 认购公司针对家圆云贷业务的信托计划、资产管理计划的份额，共计投入了 9,400 万元；2) 认购“同创世联地产平衡二号基金”的份额投入 4,410 万元。
商誉	294,102,602.88	3.98%	169,752,180.13	4.12%	-0.14%	增加的金额主要来源于：1) 收购厦门立丹行 51% 股权而增加商誉 7,622.49 万元；2) 收购青岛荣置地 51% 股权而增加商誉 4,812.55 万元。
递延所得税资产	238,613,306.6	3.23%	158,986,855.16	3.86%	-0.63%	主要是本报告期公司依法确认的递

	3					延所得税增加，特别是应付未付的职工薪酬以及互联网+业务应付未付的第三方费用。
应付账款	27,081,650.05	0.37%	18,730,893.01	0.46%	-0.09%	主要是因为本公司期末应付未付的供应商服务款项增加。
预收款项	104,450,044.46	1.41%	77,572,989.65	1.88%	-0.47%	主要是因为公司业务规模扩大，各业务根据合同预收的款项增加。
应交税费	359,007,165.96	4.85%	207,455,171.17	5.04%	-0.19%	主要原因是：1) 本报告期公司营业收入和利润增长，依法计提税金增加；2) 本报告期依法确认的递延所得税增加，特别是应付未付的职工薪酬以及互联网+业务应付未付的第三方费用。
应付股利	7,840,000.00	0.11%	20,373,720.10	0.49%	-0.38%	期初应付给世联中国的股利款在本期已支付，期末应付股利余额是山东世联实施利润分配应支付给少数股东的股利。
其他应付款	474,114,298.42	6.41%	137,824,422.52	3.35%	3.06%	主要原因是：1) 公司互联网+业务发展顺利，预收的服务费以及应付未付的第三方费用较上年同期合计增加了 22,349.61 万元；2) 本报告期因并购产生股权转让款按照协议约定暂未支付的金额较上年同期增加 4,929.51 万元；3) 世联小贷为第三方提供信贷资产贷后管理服务而代收的本金和利息余额，比上年同期增加 3,952.89 万元。
其他流动负债	858,173,395.90	11.60%	549,786,277.00	13.36%	-1.76%	主要是因为公司对信贷资产进行资产证券化的规模扩大。

2、以公允价值计量的资产和负债

适用 不适用

五、投资状况分析

1、总体情况

适用 不适用

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用 不适用

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

□ 适用 √ 不适用

4、以公允价值计量的金融资产

□ 适用 √ 不适用

5、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

募集年份	募集方式	募集资金总额	本期已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	报告期内变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额比例	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向	闲置两年以上募集资金金额
2009 年	首次公开发行	60,041.05	3,854.24	51,341.45	3,489.95	17,773.83	29.60%	8,699.6	除顾问代理业务全国布局项目中的 6000 万元计划补充流动资金但暂未使用外,其余原承诺项目的募集资金已经变更用途,并正在按变更后的投资计划执行。详见本节中关于《募集资金变更项目情况》中的说明。	0
2015 年	非公开发	111,802.77	14,458.67	14,458.67				97,344.1	将按原计	0

	行								划继续执行,如有变化,将按规定履行审批手续和对外披露。	
合计	--	171,843.82	18,312.91	65,800.12	3,489.95	17,773.83	10.34%	106,043.7	--	0

募集资金总体使用情况说明

1、2009年8月公司首次公开发行股票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。本次发行超募资金为人民币28,117.38万元,截至本报告期末,超募资金已经全部使用完毕。截至本报告期末,公司已经累计变更募集资金投资项目共计人民币17,773.83万元,变更后新项目已累计使用募集资金人民币15,074.23万元,并已累计使用募集资金专户的存款利息收入人民币1,700.01万元。综上所述,截至本报告期末,公司已累计使用募集资金人民币51,341.45万元。2、2015年5月公司非公开发行股票募集资金净额为111,802.77万元,计划投资于基于大数据的O2M平台建设项目以及补充流动资金,截至本报告期末,公司已累计使用募集资金人民币14,458.67万元。

(2) 募集资金承诺项目情况

√ 适用 □ 不适用

单位:万元

承诺投资项目和超募资金投向	是否已变更项目(含部分变更)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额(1)	本报告期投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末投资进度(3)=(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本报告期实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
承诺投资项目										
顾问代理业务全国布局项目	是	17,393.27	9,200		3,200	34.78%		8,505.09	否	否
集成服务管理平台项目	是	5,732.4	2,242.45		2,242.45	100.00%	2012年08月28日		否	否
人力发展与培训中心项目	是	4,248	1,396.38		1,396.38	100.00%	2012年08月28日		否	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	否
基于大数据的O2M平台建设项目	否	40,000	40,000	788.65	788.65	1.97%	2017年07月04日		否	否
补充流动资金	否	71,802.77	71,802.77	13,670.02	13,670.02	19.04%	2017年		否	否

							07月04日			
承诺投资项目小计	--	143,726.44	125,952.61	14,458.67	22,608.51	--	--	8,505.09	--	--
超募资金投向										
收购山东世联 51% 股权		4,000	4,000		4,000	100.00%	2010年05月31日	692.53	否	否
增资盛泽担保,持有其37.5%的股权		4,608	4,608		4,608	100.00%	2010年06月30日	-214.28	否	否
收购青岛雅园 60% 股权		2,100	2,100		2,100	100.00%	2012年01月01日	1,005.9	否	否
四川嘉联股权收购款余款		990.83	990.83		990.83	100.00%	2011年02月28日	416.68	否	否
收购盛泽担保 62.5% 的股权		10,569.88	10,569.88		10,569.88	100.00%	2012年09月01日	-357.13	否	否
收购世联投资 100% 的股权		2,348.51	2,348.51		2,348.51	100.00%	2012年09月01日	-1,049.91	否	否
收购世联小贷 29% 的股权		2,871.16	2,871.16		2,871.16	100.00%	2012年09月01日	2,178.26	否	否
收购厦门立丹行 51% 的股权		629	629	629	629	100.00%	2015年01月12日	435.61	否	否
超募资金投向小计	--	28,117.38	28,117.38	629	28,117.38	--	--	3,107.66	--	--
合计	--	171,843.82	154,069.99	15,087.67	50,725.89	--	--	11,612.75	--	--
未达到计划进度或预计收益的情况和原因 (分具体项目)	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 3,200.00 万元，募集资金变更后新投资项目累计投入 5,960.00 万元；专户存款余额为 10,479.73 万元，其中本金可用余额 8,233.27 万元，利息收入 2,246.46 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 13,735.84 万元进行布局，两部分合计投入 16,935.84 万元，与原募投项目的资金总额基本一致。在公司上市后至 2015 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 28,440.04 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披露的《2015 年度募集资金存放与使用情况的专项报告》中备注一的内容。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。按照战略，公司将以上述子公司为基础继续布局三四线城市，由于这些区域市场业务发展不太成熟，公司的发展策略是现有子公司先就近支持，待市场成熟后再考虑开设分支机构，这样可以最大程度地节省分子公司的中后台运营成本，提高资金使用效率，比原募投计划实施的效果更好。对于剩余的募集资金，公司正在考虑新的方案，待方案成熟后提交董事会和股东大会审批。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。2015 年实现归属于上市公司股东净利润 50,938.92 万元，较上市前一年 2008 年净利润 7,973.06 万元增长 538.89%，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 3,500.00 万元用于收购四川世联行兴业房地产顾问有限公司 24.50% 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 8,200.00 万元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 629.00 万元、超募资金专用账户的利息净额投入 1,571.00 万元；本报告期，新项目已经实际使用募集资金 2,460.00 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。（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。

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，变更后新投资项目累计投入 9,475.24 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 1,492.50 万元，其中本金可用余额 466.33 万元，利息收入 1,026.17 万元。公司自 2009 年上市以来，房地产市场在持续的宏观调控下运行，公司代理收入结算周期加长，从而影响公司收入，进而影响公司利润。由于上述三个项目系费用化支出，如果仍然按照原募投计划投入，将会影响公司当期利润，所以公司有意控制了投入进度，并采取以下措施完成相应的工作：（1）软件采购主要由外购方式转为自行开发。（2）人力资源的日常培训工作利用公司现有场所，培训中心项目未启动。（3）图书出版、品牌运营等的主要工作由内部自行完成。因此，上述三个项目对应的募集资金在使用进度上远远慢于原募投计划。目前因为原募投计划资金的使用期限已经到期，公司暂停了原募投计划的资金使用，对于确需投入的项目，公司正在使用自有资金继续投入。针对剩余募集资金的使用问题，公司积极考虑新的方案：（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“前海资管”）收购北京安信行物业管理有限公司（以下简称“北京安信行”）60.00% 的股权，股权收购价款为人民币 7,800.00 万元，其中使用自有资金投入 1,250.00 万元，使用原项目尚未使用的募集资金投入 6,090.61 万元、原项目专用账户的利息净额投入 459.39 万元。截至本报告期末，新项目已经实际使用募集资金 5,888.99 万元、使用专户存款利息 361.01 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。（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余额 3,489.95 万元、该项目专用账户的利息净

	<p>额收入 564.52 万元；使用自有资金投入 1,320.93 万元。截至本报告期末，新项目已经实际使用募集资金款项共计 3,225.24 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。3、基于大数据的 O2M 平台建设项目计划使用募集资金总额为 40,000 万元。截至本报告期末，专户存款余额为 39,358.83 万元，其中募集资金本金可用余额为 39,211.35 万元，利息收入 147.48 万元。基于大数据的 O2M 平台建设项目，项目建设期为三年，目前尚处于建设期中，暂不能评估达产当年的效益情况。4、补充流动资金计划使用募集资金总额为 71,802.77 万元。截至本报告期末，专户存款余额为 58,344.71 万元，其中募集资金本金可用余额 58,132.75 万元，利息收入 211.96 万元。补充流动资金项目的资金投入后的运营并不是独立的，因此无法单独评估项目的效益情况。但公司会严格根据业务增长实际与计划的比较情况来控制补充流动资金进度。</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 28,117.38 万元；专户存款余额 258.26 万元，均为存款利息收入。超募资金投入情况说明如下：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 4,000.00 万元收购信立怡高 51.00% 的股权，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，自并购以来，山东世联已累计为公司带来效益 6,344.17 万元。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 4,608.00 万元对盛泽担保进行增资，增资后公司持有盛泽担保 37.50% 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。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 100.00% 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的收入规模增长迅速，详见本备注中第 5 点的说明。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 2,100.00 万元，股权转让款已经按协议约定支付完毕，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。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 1,000.00 万元以及重庆纬联的股权转让款余款 1,300.00 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，该笔款项已经按协议约定支付完毕，四川嘉联于 2011 年 2 月 28 日纳入公司合并范围。受市场波动和业务整合的影响，四川嘉联在并购后，业绩出现了较大的波动；2014 年公司增加收购了四川嘉联 24.5% 的股权，使得四川嘉联有条件开始按照公司全资</p>

	<p>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。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62.50%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100.00%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62.50%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29.00%股权的转让款2,871.16万元，支付深圳世联投资有限公司100.00%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100.00%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。自并购后公司对金融业务结构进行了调整，逐步放弃收益情况欠佳、风险较大的服务产品，例如赎楼、按揭等业务，导致金融服务业务的业绩有所下滑，特别是盛泽担保；但公司积极探索利用主营业务机构客户和小业主客户资源，集中精力开发新的房地产金融增值服务产品，于2013年下半年推出了家圆云贷产品。随着公司祥云战略的推进，家圆云贷产品的规模迅速放大，促进了公司金融服务业务收入规模的增长，世联小贷2015年实现净利润7,511.23万元，使用募集资金进行投资所获得的收益占29%。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8,200.00万用于收购收购厦门立丹行置业有限公司51.00%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629.00万元、超募资金专用账户的利息净额投入1,571.00万元。厦门立丹行2015年实现净利润为3,183.57万元，项目实现效益的情况目前仍处于评估的期限内。</p>
募集资金投资项目实施地点变更情况	不适用
募集资金投资项目实施方式调整情况	不适用
募集资金投资项目先期投入及置换情况	<p>适用</p> <p>1、2009年8月公司首次公开发行股票募集资金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。2、2015年5月公司非公开发行股票募集资金2015年8月10日，公司第三届董事会第三十八次会议审议通过了《关于以募集资金置换预先投入募投项目的自筹资金的议案》，同意公司使用144,476,680.23元募集资金置换预先投入募投项目的自筹资金同等金额。截至本报告期末，该项资金置换操作已经完成。</p>
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	<p>适用</p> <p>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6,000.00万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。</p>
项目实施出现募集资	适用

金结余的金额及原因	募集资金项目结余资金 109,934.04 万元（不包括利息收入），结余的原因详见备注一。
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，并将继续按照约定的用途使用，如有变更，将按规定履行必要的审批和披露手续。
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	不适用

（3）募集资金变更项目情况

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

变更后的项目	对应的原承诺项目	变更后项目拟投入募集资金总额(1)	本报告期实际投入金额	截至期末实际累计投入金额(2)	截至期末投资进度(3)=(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本报告期实现的效益	是否达到预计效益	变更后的项目可行性是否发生重大变化
资产服务业务布局项目	人力发展与培训中心项目及品牌建设项目	6,090.61		5,888.99	96.69%	2013年11月01日	948.18	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	100.00%	2014年08月27日	200.17	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	52.42%	2015年01月12日	1,188.01	否	否
收购青岛荣置地 51%股权	集成服务管理平台项目	3,489.95	3,225.24	3,225.24	92.42%	2015年08月01日	440.66	否	否
合计	--	17,773.83	3,225.24	15,074.23	--	--	2,777.02	--	--
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（1）人力发展与培训中心项目及品牌建设项目变更 公司自 2009 年上市以来，房地产市场在持续的宏观调控下运行，公司代理收入结算周期加长，从而影响公司收入，进而影响公司利润。由于上述三个项目系费用化支出，如果仍然按照原募投计划投入，将会影响公司当期利润，所以公司有意控制了投入进度，并采取以下措施完成相应的工作：1）软件采购主要由外购方式转为自行开发。2）人力资源的日常培训工作利用公司现有场所，培训中心项目未启动。3）图书出版、品牌运营等的主要工作由内部自行完成。因此，上述三个项目对应的募集资金在使用进度上远远慢于原募投计划。目前因为原募投计划资金的使用期限已经到期，公司暂停了原募投计划的资金使用，对于确需投入的项目，公司正在使用自有资金继续投入。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</p>								

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 60.00% 的股权。（2）顾问代理业务全国布局项目变更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 13,735.84.00 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。公司于 2010 年 12 月收购了四川嘉联 51.00% 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 3,500.00 万元用于继续收购四川嘉联 24.50% 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。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 629.00 万元、超募资金专用账户的利息净额投入 1,571.00 万元，共计 8,200.00 万元用于收购厦门立丹行 51.00% 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；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。（3）集成服务管理平台项目变更公司自 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。由于集成服务管理平台项目系费用化支出，如果仍然按照原募投计划投入，将会影响公司当期利润，所以公司有意控制投入进度，并将软件采购主要由外购方式转为自行开发。因此，集成服务管理平台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。公司拟通过本次收购，提高青岛市场代理、顾问等主营业务市场份额，并逐步接入金融等综合业务，强化荣置地竞争优势，实现地区市场份额的绝对领先。

2、决策程序及信息披露情况（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 60.00% 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“前海资管”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 60.00% 股权的价款为人民币 7,800.00 万元，其中使用自有资金投入 1,250.00 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。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 60.00% 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>(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 24.50% 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 3,500.00 万元用于收购四川嘉联 24.50% 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。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 24.50% 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 日召开了第三届监事会第二十次会议, 审议通过了《关于收购厦门立丹行置业有限公司 51.00% 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 8,200.00 万元用于收购收购厦门立丹行置业有限公司 51.00% 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 629.00 万元、超募资金专用账户的利息净额投入 1,571.00 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。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 51.00% 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>(4) 公司于 2014 年 12 月 23 日召开了第三届董事会第二十五次会议, 审议通过了《关于收购青岛荣置地顾问有限公司 51% 股权的议案》和《关于部分变更募集资金投资项目及使用自有资金的议案》, 同意公司变更集成服务管理平台项目以及使用自有资金用于收购收购青岛荣置地顾问有限公司 51% 的股权, 新项目拟投入人民币 5,375.40 万元 (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), 其中使用自有资金投入 1,320.93 万元, 使用原项目尚未使用的募集资金投入 3,489.95 万元、原项目专用账户的利息净额投入 564.52 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二十五次会议决议公告编号为: 2014-112。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《关于收购青岛荣置地顾问有限公司 51% 股权的议案》和《关于部分变更募集资金投资项目及使用自有资金的议案》, 2015 年第一次临时股东大会决议公告编号为: 2015-004。</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“前海资管”收购北京安信行 60.00% 的股权, 股权收购价款为人民币 7,800.00 万元, 其中使用自有资金投入 1,250.00 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 7,500.00 万元, 其中使用自有资金 1,250.00 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。北京安信行提供的主要是基础物业管理服务, 目前该业务仍处于规模化发展的阶段, 自并购以来, 其收入规模稳步增长, 盈利水平较为稳定。</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, 使用顾问代理业务全国布局项目募集资金 3,500 万元用于收购四川</p>

	<p>世联行兴业房地产顾问有限公司 24.50% 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 75.50% 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纳入公司的统一管理，将大大加强公司对四川嘉联的经营管控能力。在管控方式过渡期间，其业务开展受到暂时的影响，业务规模有所下降，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。本报告期，四川嘉联实现净利润 817.02 万元。</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 8,200.00 万用于收购厦门立丹行置业有限公司 51.00% 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 629.00 万元、超募资金专用账户的利息净额投入 1,571.00 万元；截至本报告期末，此次并购已使用募集资金及利息 4,428 万元，其中，使用原顾问代理业务全国布局项目变更的募集资金 2,460 万元，使用超募资金及利息 1,968 万元。按照股权转让协议的约定，厦门立丹行 2014 年及以前年度实现的净利润归原股东享有，自 2015 年 1 月 1 日起实现的净利润将由股东按新的股权比例享有和分配，2015 年厦门立丹行实现净利润为 3,183.57 万元，项目实现效益的情况目前仍处于评估的期限内。</p> <p>4、2015 年 1 月 9 日，公司召开了 2015 年第一次临时股东大会决议公告，审议通过了《关于收购青岛荣置地顾问有限公司 51% 股权的议案》以及《关于部分变更募集资金投资项目及使用自有资金的议案》，同意公司变更集成服务管理平台项目以及使用自有资金用于收购收购青岛荣置地顾问有限公司 51% 的股权，新项目拟投入人民币 5,375.40 万元（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），其中使用自有资金投入 1,320.93 万元，使用原项目尚未使用的募集资金投入 3,489.95 万元、原项目专用账户的利息净额投入 564.52 万元。青岛荣置地于 2015 年 8 月 1 日纳入公司合并范围，2015 年 1-9 月实现净利润 193.15 万元，根据股权转让协议的约定，青岛荣置地 2015 年实现的净利润将按公司收购后的新的股权比例进行分配。受当地市场变化的影响，2015 年前三季度青岛荣置地的盈利较少，未能达到预期，但公司积极应对市场变化，调整经营策略，并在 2015 年第四季度取得了成效，青岛荣置地 2015 年全年实现净利润 911.00 万元，随着整合和优化工作的深入，青岛荣置地的经营情况将实现稳步增长。</p>
变更后的项目可行性发生重大变化的情况说明	不适用

六、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

适用 不适用

公司报告期末未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

适用 不适用

七、主要控股参股公司分析

√ 适用 □ 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	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	小额贷款	500,000,000.00	1,456,343,206.36	691,827,927.66	369,408,003.87	120,186,770.41	75,112,253.85

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方式	对整体生产经营和业绩的影响
厦门市立丹行置业有限公司(以下简称"厦门立丹行")	非同一控制下企业合并	本公司直接持有厦门立丹行 51% 的股权, 本报告期, 厦门立丹行(合并)实现营业收入 13,780.11 万元, 净利润 3,183.57 万元。
青岛荣置地顾问有限公司(以下简称"青岛荣置地")	非同一控制下企业合并	本公司直接持有青岛荣置地 51% 的股权, 青岛荣置地于 2015 年 8 月份开始纳入公司合并范围, 2015 年 8-12 月, 青岛荣置地实现营业收入 3,397.39 万元, 实现净利润 864.04 万元。
北京善居电子商务有限公司(以下简称"北京善居")	投资新设	本公司间接持有北京善居 100% 的股权, 北京善居本报告期尚未正式运营, 暂无营业收入, 亏损 1.37 万元。
石家庄善居电子商务有限公司(以下简称"石家庄善居")	投资新设	本公司间接持有石家庄善居 100% 的股权, 石家庄善居本报告期尚未正式运营, 暂无营业收入, 亏损 0.25 万元。
大连善居电子商务有限公司(以下简称"大连善居")	投资新设	本公司间接持有大连善居 100% 的股权, 大连善居本报告期尚未正式运营。
成都市善居电子商务有限公司(以下简称"成都善居")	投资新设	本公司间接持有成都善居 100% 的股权, 本报告期, 成都善居实现营业收入 742.72 万元, 亏损 86.18 万元。
重庆善业兴居电子商务有限公司(以下简称"重庆善居")	投资新设	本公司间接持有重庆善居 100% 的股权, 本报告期, 重庆善居实现营业收入 101.80 万元, 净利润 10.36 万元。
惠州市善居电子商务有限公司(以下简称"惠州善居")	投资新设	本公司间接持有惠州善居 100% 的股权, 本报告期, 惠州善居实现营业收入 908.92 万元, 亏损 175.37 万元。
佛山市善居电子商务有限公司(以下简称"佛山善居")	投资新设	本公司间接持有佛山善居 100% 的股权, 本报告期, 佛山善居实现营业收入 480.33

		万元，亏损 82.29 万元。
东莞市善卓居电子商务有限公司(以下简称"东莞善居")	投资新设	本公司间接持有东莞善居 100%的股权，东莞善居本报告期尚未正式对外运营，暂无营业收入，亏损 17.54 万元。
厦门市善居先锋电子商务有限公司(以下简称"厦门善居")	投资新设	本公司间接持有厦门善居 100%的股权，厦门善居本报告期尚未正式运营，暂无营业收入，亏损 0.15 万元。
广州市善居电子商务有限公司(以下简称"广州善居")	投资新设	本公司间接持有广州善居 100%的股权，广州善居本报告期尚未正式运营，暂无营业收入，亏损 2.52 万元。
珠海市善居电子商务有限公司(以下简称"珠海善居")	投资新设	本公司间接持有珠海善居 100%的股权，珠海善居本报告期尚未正式运营，暂无营业收入，亏损 3.81 万元。
徐州市善居电子商务有限公司(以下简称"徐州善居")	投资新设	本公司间接持有徐州善居 100%的股权，徐州善居本报告期尚未正式运营，暂无营业收入，亏损 0.09 万元。
合肥善居电子商务有限公司(以下简称"合肥善居")	投资新设	本公司间接持有合肥善居 100%的股权，合肥善居本报告期尚未正式运营。
陕西善居商务信息咨询有限公司(以下简称"陕西善居")	投资新设	本公司间接持有陕西善居 100%的股权，本报告期，陕西善居实现营业收入 153.47 万元，亏损 71.78 万元。
吉林省善居电子商务有限公司(以下简称"吉林善居")	投资新设	本公司间接持有吉林善居 100%的股权，吉林善居本报告期尚未正式运营，暂无营业收入，亏损 0.08 万元。
昆明善居电子商务有限公司(以下简称"昆明善居")	投资新设	本公司间接持有昆明善居 100%的股权，本报告期，昆明善居实现营业收入 93.12 万元，亏损 0.42 万元。
南昌善居电子商务有限公司(以下简称"南昌善居")	投资新设	本公司间接持有南昌善居 100%的股权，南昌善居本报告期尚未正式运营，暂无营业收入，亏损 3.42 万元。
武汉市善居先锋电子商务有限公司(以下简称"武汉善居")	投资新设	本公司间接持有武汉善居 100%的股权，武汉善居本报告期尚未正式运营。
福州市台江区善居电子商务有限公司(以下简称"福州善居")	投资新设	本公司间接持有福州善居 100%的股权，福州善居本报告期尚未正式运营。
广西善居电子商务有限公司(以下简称"广西善居")	投资新设	本公司间接持有广西善居 100%的股权，广西善居本报告期尚未正式运营。
沈阳善居电子商务有限公司(以下简称"沈阳善居")	投资新设	本公司间接持有沈阳善居 100%的股权，沈阳善居本报告期尚未正式运营。
长沙市善居电子商务有限公司(以下简称"长沙善居")	投资新设	本公司间接持有长沙善居 100%的股权，长沙善居本报告期尚未正式运营。

深圳市罗湖区不倒翁养老服务中心(以下简称"深圳不倒翁")	投资新设	本公司间接持有深圳不倒翁 55%的股权, 深圳不倒翁本报告期尚未正式运营, 暂无营业收入, 亏损 4.16 万元。
深圳世松泰宁护老院有限公司(以下简称"世松泰宁")	投资新设	本公司间接持有世松泰宁 55%的股权, 世松泰宁本报告期尚未正式运营, 暂无营业收入, 亏损 50.53 万元。
深圳世松桐林护老院有限公司(以下简称"世松桐林")	投资新设	本公司间接持有世松桐林 55%的股权, 世松桐林本报告期尚未正式运营, 暂无营业收入, 亏损 0.11 万元。
惠东红璞元屿海公寓管理有限公司(以下简称"红璞元屿海")	投资新设	本公司间接持有红璞元屿海 100%的股权, 本报告期, 红璞元屿海实现营业收入 159.85 万元, 亏损 171.33 万元。
惠东红璞富力湾公寓管理有限公司(以下简称"红璞富力湾")	投资新设	本公司间接持有红璞元屿海 100%的股权, 本报告期, 红璞元屿海实现营业收入 31.85 万元, 亏损 46.06 万元。
惠东红璞双月湾公寓管理有限公司(以下简称"红璞双月湾")	投资新设	本公司间接持有红璞双月湾 100%的股权, 红璞双月湾本报告期尚未正式运营, 暂无营业收入, 亏损 18.79 万元。
广州红璞资产管理有限公司(以下简称"广州红璞")	投资新设	本公司间接持有广州红璞 100%的股权, 本报告期, 广州红璞实现营业收入 129.52 万元, 亏损 97.27 万元。
天津红璞紫阳酒店管理有限公司(以下简称"天津红璞")	投资新设	本公司间接持有天津红璞 100%的股权, 本报告期, 天津红璞实现营业收入 0.74 万元, 亏损 49.94 万元。
天津世联沃客众创空间有限公司(以下简称"天津众创")	投资新设	本公司间接持有天津众创 100%的股权, 天津众创本报告期尚未正式运营, 暂无营业收入, 亏损 0.12 万元。
成都市红璞酒店管理有限公司(以下简称"成都红璞")	投资新设	本公司间接持有成都红璞 100%的股权, 成都红璞本报告期尚未正式运营, 暂无营业收入, 亏损 0.17 万元。
重庆红璞公寓管理有限公司(以下简称"重庆红璞")	投资新设	本公司间接持有重庆红璞 100%的股权, 重庆红璞本报告期尚未正式运营。
深圳世联领客商业运营有限公司(以下简称"世联领客")	投资新设	本公司间接持有世联领客 100%的股权, 本报告期, 世联领客实现营业收入 66.00 万元, 亏损 220.15 万元。
深圳市世联科创科技服务有限公司(以下简称"世联科创")	投资新设	本公司直接持有世联科创 51.25%的股权, 本报告期, 世联科创(合并)实现营业收入 1,391.33 万元, 净利润 92.65 万元。
苏州小样科技服务有限公司(以下简称"	投资新设	苏州小样为世联科创之全资子公司。

苏州小样科技")		
厦门市小样创业信息科技有限公司(以下简称"厦门小样创业")	投资新设	厦门小样为世联科创之全资子公司。
成都市小样科技服务有限公司(以下简称"成都小样科技")	投资新设	成都小样科技为世联科创之全资子公司。
成都小样商务服务有限公司(以下简称"成都小样商务")	投资新设	成都小样商务为世联科创之全资子公司。
苏州小样创咖文化科技有限公司(以下简称"苏州创咖文化")	投资新设	苏州创咖文化为世联科创之全资子公司。
深圳世联集金财富管理有限公司(以下简称"世联集金")	投资新设	本公司直接持有世联集金 100% 的股权,本报告期,世联集金(合并)实现营业收入 1,19 万元,亏损 12.37 万元。
广州集金投资管理有限公司(以下简称"广州集金")	投资新设	广州集金为世联集金之全资子公司。
厦门市世联集金财富管理有限公司(以下简称"厦门集金")	投资新设	厦门集金为世联集金之全资子公司。
珠海世联集金财富管理有限公司(以下简称"珠海集金")	投资新设	珠海集金为世联集金之全资子公司。
南京世联集金资产管理有限公司(以下简称"南京集金")	投资新设	南京集金为世联集金之全资子公司。
北京世联集金财富管理有限公司(以下简称"北京集金")	投资新设	北京集金为世联集金之全资子公司。
成都世联集金商务服务有限公司(以下简称"成都集金")	投资新设	成都集金为世联集金之全资子公司。
佛山世联集金商务管理有限公司(以下简称"佛山集金")	投资新设	佛山集金为世联集金之全资子公司。
哈尔滨世联集金资产管理有限公司(以下简称"哈尔滨集金")	投资新设	哈尔滨集金为世联集金之全资子公司。
昆明世联商务咨询有限公司(以下简称"昆明世联商务")	投资新设	昆明世联商务为世联集金之全资子公司。
上海世联行股权投资管理有限公司(以下简称"上海股投")	投资新设	本公司间接持有上海股投 60% 的股权,本报告期,上海股投实现营业收入 132.69 万元,亏损 170.67 万元。
桂林卓群房地产咨询有限公司(以下简称"桂林世联卓群")	投资新设	本公司直接持有桂林世联 100% 的股权,本报告期该公司尚未正式运营,暂无营业收入,亏损 0.80 万元。
深圳世联集房产资产管理有限公司(以下简称"世联集房")	投资新设	本公司直接持有世联集房 100% 的股权,本报告期该公司尚未正式运营。
深圳世联集今财富管理有限公司(以下简称	投资新设	世联集今为世联集金之全资子公司。

称"世联集今")		
宁波世联兴业房地产咨询有限公司(以下简称"宁波世联兴业")	投资新设	本公司直接持有宁波世联兴业 100%的股权,本报告期该公司尚未正式运营。
深圳世联新创投资有限公司(以下简称"世联新创")	投资新设	本公司直接持有世联新创 100%的股权,本报告期该公司尚未正式运营。

主要控股参股公司情况说明

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。本报告期金融服务业务发展顺利,实现收入42,165.56万元,同比增长56.48%,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98.41%。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7,511.23万元。

八、公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

九、公司未来发展的展望

具体内容见第三章第一节

十、接待调研、沟通、采访等活动

1、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	接待方式	接待对象类型	调研的基本情况索引
2015年03月26日	实地调研	机构	详见公司于2015年4月2日在巨潮资讯网上披露的投资者关系活动记录表。
2015年04月14日	电话沟通	机构	详见公司于2015年4月16日在巨潮资讯网上披露的投资者关系活动记录表。
2015年04月27日	电话沟通	机构	详见公司于2015年5月4日在巨潮资讯网上披露的投资者关系活动记录表。
2015年04月29日	实地调研	机构	详见公司于2015年5月6日在巨潮资讯网上披露的投资者关系活动记录表。
2015年05月05日	实地调研	机构	详见公司于2015年5月25日在巨潮资讯网上披露的投资者关系活动记录表。
2015年05月07日	实地调研	机构	详见公司于2015年5月25日在巨潮资讯网上披露的投资者关系活动记录表。
2015年07月14日	电话沟通	机构	详见公司于2015年7月17日在巨潮资讯网上披露的投资者关系活动记录表。
2015年08月25日	实地调研	机构	详见公司于2015年8月17日在巨潮资讯网上披露的投资者关系活动记录表。

2015 年 09 月 08 日	实地调研	机构	详见公司于 2015 年 9 月 9 日在巨潮资讯网上披露的投资者关系活动记录表。
2015 年 09 月 10 日	实地调研	机构	详见公司于 2015 年 9 月 15 日在巨潮资讯网上披露的投资者关系活动记录表。
2015 年 09 月 17 日	实地调研	机构	详见公司于 2015 年 9 月 21 日在巨潮资讯网上披露的投资者关系活动记录表。
2015 年 10 月 14 日	实地调研	机构	详见公司于 2015 年 10 月 16 日在巨潮资讯网上披露的投资者关系活动记录表。
2015 年 10 月 15 日	实地调研	机构	详见公司于 2015 年 10 月 22 日在巨潮资讯网上披露的投资者关系活动记录表。
2015 年 11 月 25 日	实地调研	机构	详见公司于 2015 年 11 月 30 日在巨潮资讯网上披露的投资者关系活动记录表。
2015 年 12 月 11 日	实地调研	机构	详见公司于 2015 年 12 月 15 日在巨潮资讯网上披露的投资者关系活动记录表。

2、报告期末至披露日期间接待调研、沟通、采访等活动登记表

适用 不适用

公司报告期期末至披露日期间未发生接待调研、沟通、采访等活动。

第五节 重要事项

一、公司普通股利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内普通股利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

√ 适用 □ 不适用

公司严格执行了《公司章程》中与利润分配相关的条款。

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

公司近 3 年（包括本报告期）的普通股股利分配方案（预案）、资本公积金转增股本方案（预案）情况

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。

2015年4月13日，公司2014年度股东大会审议通过了《2014年度利润分配预案》，以公司截止2014年12月31日的总股本763,776,000股为基数，向全体股东每10股派发现金股利人民币0.6元（含税），送2.4股红股，并以资本公积向全体股东每10股转增3.6股。

2016年2月26日，公司第三届董事会第四十六次会议审议通过了本公司2015年利润分配预案：以2015年12月31日的总股本1,445,696,230股为基数，每10股派0.4元人民币现金红利（含税），现金红利合计57,827,849.20元。同时以2015年12月31日的总股本1,445,696,230股为基数，向全体股东按每10股送1.6股红股，以资本公积向全体股东每10股转增2.4股。本次利润分配后，公司总股本变更为2,023,974,722.00股。

公司近三年（包括本报告期）普通股现金分红情况表

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普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率	以其他方式现金分红的金额	以其他方式现金分红的比例
2015 年	57,827,849.20	509,389,237.73	11.35%		
2014 年	45,826,560.00	394,344,162.95	11.62%		

2013 年	42,432,000.00	318,288,144.61	13.33%		
--------	---------------	----------------	--------	--	--

公司报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正但未提出普通股现金红利分配预案

适用 不适用

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)	1.6
每 10 股派息数 (元) (含税)	0.40
每 10 股转增数 (股)	2.4
分配预案的股本基数 (股)	1,445,696,230
现金分红总额 (元) (含税)	57,827,849.20
可分配利润 (元)	292,453,196.52
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 2016 年 2 月 26 日召开的第三届董事会第四十六次会议审议通过了本公司 2015 年利润分配预案: 以 2015 年 12 月 31 日的总股本 1,445,696,230 股为基数, 每 10 股派 0.4 元人民币现金红利 (含税), 现金红利合计 57,827,849.20 元。同时以 2015 年 12 月 31 日的总股本 1,445,696,230 股为基数, 向全体股东按每 10 股送 1.6 股红股, 以资本公积向全体股东每 10 股转增 2.4 股。本次利润分配后, 公司总股本变更为 2,023,974,722.00 股。	

三、承诺事项履行情况

1、公司、股东、实际控制人、收购人、董事、监事、高级管理人员或其他关联方在报告期内履行完毕及截至报告期末尚未履行完毕的承诺事项

适用 不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺	无	无	无		无	无
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	无	无	无		无	无
资产重组时所作承诺	无	无	无		无	无
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)	非公开发行相关承诺	(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	2014 年 12 月 02 日		截至公告之日, 上述承诺得到了严格履行, 没有发生承诺人违反该承诺的

			<p>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。</p> <p>(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买入后六个月内卖出,或者在卖出</p>			情形。
--	--	--	--	--	--	-----

		<p>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</p>			
--	--	--	--	--	--

		<p>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</p>			
--	--	--	--	--	--

		<p>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：</p> <p>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。</p> <p>（4）在下列期间不买卖世联行股票：</p> <p>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</p>			
--	--	--	--	--	--

		<p>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. 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、规范性文件及深交所业务规则和</p>			
--	--	--	--	--	--

		<p>《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：（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</p>			
--	--	--	--	--	--

		<p>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</p>			
--	--	--	--	--	--

			存在分级收益等结构化安排。			
	朱敏	非公开发行相关承诺	<p>(一) 本人目前担任世联行董事、总经理职务，任期为 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</p>	2014 年 12 月 02 日		截至公告之日，上述承诺得到了严格履行，没有发生承诺人违反该承诺的情形。

		<p>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</p>			
--	--	--	--	--	--

		<p>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</p>			
--	--	--	--	--	--

		<p>限公司章程》的相关规定，</p> <p>(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</p>			
--	--	---	--	--	--

		<p>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</p>			
--	--	---	--	--	--

		<p>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</p>			
--	--	--	--	--	--

		<p>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：</p> <p>（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</p>			
--	--	---	--	--	--

			<p>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。</p> <p>（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	非公开发行相关承诺	<p>（一）本人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</p>	2014 年 12 月 02 日	截至公告之日，上述承诺得到了严格履行，没有发生承诺人违反该承诺的

		<p>月 11 日止。</p> <p>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。</p> <p>（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</p>			情形。
--	--	---	--	--	-----

		<p>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。</p> <p>（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。</p> <p>（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.</p>			
--	--	---	--	--	--

		<p>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</p>			
--	--	---	--	--	--

		<p>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，</p> <p>(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</p>			
--	--	---	--	--	--

			<p>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</p>			
--	--	--	--	--	--	--

		<p>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，</p>			
--	--	---	--	--	--

		<p>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。</p> <p>（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</p>			
--	--	---	--	--	--

			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	非公开发行相关承诺	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		截至公告之日,上述承诺得到了严格履行,没有发生承诺人违反该承诺的情形。
	陈劲松;佟捷	非公开发行相关承诺	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	2014年12月02日		截至公告之日,上述承诺得到了严格履行,没有发生承诺人违反该承诺的情形。

			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。			
股权激励承诺						
其他对公司中小股东所作承诺	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	关联交易承诺	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—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	2007年12月10日		截至公告之日,上述承诺得到了严格履行,没有发生承诺人违发该承诺的情形。

			<p>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。</p>			
	<p>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</p>	<p>避免同业竞争</p>	<p>(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</p>	<p>2007 年 12 月 10 日</p>		<p>截至公告之日，上述承诺得到了严格履行，没有发生承诺人违反该承诺的情形。</p>

			何与世联行产品相同、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。			
	陈劲松;苏静;周晓华;梁兴安	股份限售承诺	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	2009年08月28日		截至公告之日，上述承诺得到了严格履行，没有发生承诺人违反该承诺的情形。

			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%。			
	陈劲松;周晓华;朱敏;姜汝祥;莫天全;邰宏伟;陈杰平;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	股份限售承诺	在任职期间每年转让的股份不超过其所持有公司可转让股份总数的25%；离职后半年内，不转让其持有的公司股份；在其离职6个月后的12个月内，通过证券交易所挂牌交易出售的公司股份数量不超过其持有公司股份总数的50%。	2013年09月12日		截至公告之日，上述承诺得到了严格履行，没有发生承诺人违反该承诺的情形。
	实际控制人、持股5%以上股东及监事	股份不减持	一、公司控股股东和持股5%以上股东及董事、监事、高级管理人员自2015年7月9日起，未来6个月内不减持其所持的公司股份。	2015年07月09日		截至公告之日，上述承诺得到了严格履行，没有发生承诺人违反该承诺的情形。
	范莹		本人向深圳证券交易所	2015年08月13日		截至公告之日，上述承诺

		<p>承诺：一、本人在履行上市公司董事的职责时，将遵守并促使本公司和本人的授权人遵守国家法律、行政法规和部门规章等有关规定，履行忠实、勤勉尽责的义务。二、本人在履行上市公司董事的职责时，将遵守并促使本公司和本人的授权人遵守中国证监会发布的部门规章、规范性文件的相关规定。三、本人在履行上市公司董事的职责时，将遵守并促使本公司和本人的授权人遵守《深圳证券交易所股票上市规则》和深圳证券交易所发布的其他业务规则、细则、指引和通知等。四、本人在履行上市公司董事的职责时，将遵守并促使</p>			<p>得到了严格履行，没有发生承诺人违反该承诺的情形。</p>
--	--	--	--	--	---------------------------------

		<p>本公司和本人的授权人遵守《公司章程》。五、本人接受深圳证券交易所的监管，包括及时、如实地答复深圳证券交易所向本人提出的任何问题，及时提供《深圳证券交易所股票上市规则》等业务规则、细则、指引和通知规定应当报送的资料及要求提供的其他文件的正本或副本，并出席本人被要求出席的会议。六、本人授权深圳证券交易所将本人提供的承诺与声明的资料向中国证监会报告。七、本人将按要求参加中国证监会和深圳证券交易所组织的专业培训。八、本人申报离任六个月后的十二个月内通过证券交易所挂牌交</p>			
--	--	---	--	--	--

			<p>易出售本公司股票数量占其所持有本公司股票总数（包括有限售条件和无限售条件的股份）的比例不超过 50%。九、本人如违反上述承诺，愿意承担由此引起的一切法律责任和接受深圳证券交易所的处分。十、本人因履行上市公司董事的职责或者本承诺而与深圳证券交易所发生争议提起诉讼时，由深圳证券交易所住所地法院管辖。</p>			
	焦安平		<p>一、本人在履行上市公司高级管理人员的职责时，将遵守并促使本公司遵守国家法律、行政法规和部门规章等有关规定，履行忠实、勤勉尽责的义务。</p> <p>二、本人在履行上市公司高级管理人员的职责时，</p>	2015 年 08 月 13 日		截至公告之日，上述承诺得到了严格履行，没有发生承诺人违反该承诺的情形。

		<p>将遵守并促使本公司遵守中国证监会发布的部门规章、规范性文件等有关规定。三、本人在履行上市公司高级管理人员的职责时，将遵守并促使本公司遵守《深圳证券交易所股票上市规则》和深圳证券交易所发布的其他业务规则、细则、指引和通知等。四、本人在履行上市公司高级管理人员的职责时，将遵守并促使本公司遵守《公司章程》。五、本人在履行上市公司高级管理人员的职责时，将及时向董事会和董事会秘书报告公司经营和财务等方面出现的可能对公司股票及其衍生品种交易价格产生较大影响的事项和《深圳</p>			
--	--	--	--	--	--

		<p>证券交易所股票上市规则》规定的其他重大事项。</p> <p>六、本人接受深圳证券交易所的监管，包括及时、如实地答复深圳证券交易所向本人提出的任何问题，及时提供《深圳证券交易所股票上市规则》等业务规则、细则、指引和通知规定应当报送的资料及要求提供的其他文件的正本或副本，并出席本人被要求出席的会议。</p> <p>七、本人授权深圳证券交易所将本人提供的承诺与声明的资料向中国证监会报告。</p> <p>八、本人将按要求参加中国证监会和深圳证券交易所组织的业务培训。</p> <p>九、本人申报离任六个月后的十二个月内通过证券交易所挂</p>			
--	--	--	--	--	--

			牌交易出售 本公司股票 数量占其所 持有本公司 股票总数（包 括有限售条 件和无限售 条件的股份） 的比例不超 过 50%。十、 本人如违反 上述承诺，愿 意承担由此 引起的一切 法律责任和 接受深圳证 券交易所的 处分。十一、 本人因履行 上市公司高 级管理人员 职责或者本 承诺而与深 圳证券交易 所发生争议 提起诉讼时， 由深圳证券 交易所住所 地法院管辖。			
	实际控制人、 持股 5%以上 股东及监事 的代表人	增持股份计 划	自 2015 年 7 月 11 日至 2016 年 1 月 11 日，根据中 国证券监督 管理委员会 和深圳证券 交易所的规 定，拟通过定 向资产管理 计划，当公 司股价严重 偏离其合理 价值时，择机 予以增持公 司	2015 年 07 月 11 日		正在履行

			股份，合计拟增持金额不低于人民币 1.5 亿元。由于原计划期内没有合适的窗口期增持股份，相关承诺人已将计划延期至 2016 年 4 月 11 日。			
承诺是否按时履行	是					
如承诺超期未履行完毕的，应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划	无					

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

四、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。

五、董事会、监事会、独立董事（如有）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

六、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

公司报告期无会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况。

七、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

适用 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

八、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

1、本报告期通过非同一控制下企业合并取得的子公司

公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例	取得方式
厦门市立丹行置业有限公司(以下简称"厦门立丹行")	厦门	厦门	房产中介	51%	非同一控制下企业合并
青岛荣置地顾问有限公司(以下简称"青岛荣置地")	青岛	青岛	房产中介	51%	非同一控制下企业合并

其中厦门立丹行下辖5家全资子公司，包括福州市立丹行市场营销策划有限公司、泉州市立丹行房地产经纪有限公司、三明市立丹行房地产营销策划有限公司、莆田市立丹行房地产代理有限公司、赣榆县立丹行房地产经纪有限公司。

2、本报告期没有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:

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（包括本公司投资设立的一级子公司以及子公司投资设立的各级子公司），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
北京善居电子商务有限公司(以下简称"北京善居")	北京	北京	电子商务	100%	新设成立
石家庄善居电子商务有限公司(以下简称"石家庄善居")	石家庄	石家庄	电子商务	100%	新设成立
大连善居电子商务有限公司(以下简称"大连善居")	大连	大连	电子商务	100%	新设成立
成都市善居电子商务有限公司(以下简称"成都善居")	成都	成都	电子商务	100%	新设成立
重庆善业兴居电子商务有限公司(以下简称"重庆善居")	重庆	重庆	电子商务	100%	新设成立
惠州市善居电子商务有限公司(以下简称"惠州善居")	惠州	惠州	电子商务	100%	新设成立
佛山市善居电子商务有限公司(以下简称"佛山善居")	佛山	佛山	电子商务	100%	新设成立
东莞市善卓居电子商务有限公司(以下简称"东莞善居")	东莞	东莞	电子商务	100%	新设成立
厦门市善居先锋电子商务有限公司(以下简称"厦门善居")	厦门	厦门	电子商务	100%	新设成立
广州市善居电子商务有限公司(以下简称"广州善居")	广州	广州	电子商务	100%	新设成立
珠海市善居电子商务有限公司(以下简称"珠海善居")	珠海	珠海	电子商务	100%	新设成立
徐州市善居电子商务有限公司(以下简称"徐州善居")	徐州	徐州	电子商务	100%	新设成立
合肥善居电子商务有限公司(以下简称"合肥善居")	合肥	合肥	电子商务	100%	新设成立
陕西善居商务信息咨询有限公司(以下简称"陕西善居")	陕西	西安	电子商务	100%	新设成立
吉林省善居电子商务有限公司(以下简称"吉林善居")	吉林	长春	电子商务	100%	新设成立
昆明善居电子商务有限公司(以下简称"昆明善居")	昆明	昆明	电子商务	100%	新设成立
南昌善居电子商务有限公司(以下简称"南昌善居")	南昌	南昌	电子商务	100%	新设成立
武汉市善居先锋电子商务有限公司(以下简称"武汉善居")	武汉	武汉	电子商务	100%	新设成立

福州市台江区善居电子商务有限公司(以下简称"福州善居")	福州	福州	电子商务	100%	新设成立
广西善居电子商务有限公司(以下简称"广西善居")	广西	南宁	电子商务	100%	新设成立
沈阳善居电子商务有限公司(以下简称"沈阳善居")	沈阳	沈阳	电子商务	100%	新设成立
长沙市善居电子商务有限公司(以下简称"长沙善居")	长沙	长沙	电子商务	100%	新设成立
深圳市罗湖区不倒翁养老服务中心(以下简称"深圳不倒翁")	深圳	深圳	咨询养老	55%	新设成立
深圳世松泰宁护老院有限公司(以下简称"世松泰宁")	深圳	深圳	咨询养老	55%	新设成立
深圳世松桐林护老院有限公司(以下简称"世松桐林")	深圳	深圳	咨询养老	55%	新设成立
惠东红璞元屿海公寓管理有限公司(以下简称"红璞元屿海")	惠州	惠州	资产服务	100%	新设成立
惠东红璞富力湾公寓管理有限公司(以下简称"红璞富力湾")	惠州	惠州	资产服务	100%	新设成立
惠东红璞双月湾公寓管理有限公司(以下简称"红璞双月湾")	惠州	惠州	资产服务	100%	新设成立
广州红璞资产管理有限公司(以下简称"广州红璞")	广州	广州	资产服务	100%	新设成立
天津红璞紫阳酒店管理有限公司(以下简称"天津红璞")	天津	天津	资产服务	100%	新设成立
天津世联沃客众创空间有限公司(以下简称"天津众创")	天津	天津	资产服务	100%	新设成立
成都市红璞酒店管理有限公司(以下简称"成都红璞")	成都	成都	资产服务	100%	新设成立
重庆红璞公寓管理有限公司(以下简称"重庆红璞")	重庆	重庆	资产服务	100%	新设成立
深圳世联领客商业运营有限公司(以下简称"世联领客")	深圳	深圳	资产服务	100%	新设成立
深圳市世联科创科技服务有限公司(以下简称"世联科创")	深圳	深圳	资产服务	51.25%	新设成立
苏州小样科技服务有限公司(以下简称"苏州小样科技")	苏州	苏州	资产服务	51.25%	新设成立
厦门市小样创业信息科技有限公司(以下简称"厦门小样创业")	厦门	厦门	资产服务	51.25%	新设成立
成都市小样科技服务有限公司(以下简称"成都小样科技")	成都	成都	资产服务	51.25%	新设成立
成都小样商务服务有限公司(以下简称"成都小样商务")	成都	成都	资产服务	51.25%	新设成立
苏州小样创咖文化科技有限公司(以下简称"苏州创咖文化")	苏州	苏州	资产服务	51.25%	新设成立
深圳世联集金财富管理有限公司(以下简称"世联集金")	深圳	深圳	资产服务	100%	新设成立
广州集金投资管理有限公司(以下简称"广州集金")	广州	广州	资产服务	100%	新设成立
厦门市世联集金财富管理有限公司(以下简称"厦门集金")	厦门	厦门	资产服务	100%	新设成立
珠海世联集金财富管理有限公司(以下简称"珠海集金")	珠海	珠海	资产服务	100%	新设成立
南京世联集金资产管理有限公司(以下简称"南京集金")	南京	南京	资产服务	100%	新设成立
北京世联集金财富管理有限公司(以下简称"北京集金")	北京	北京	资产服务	100%	新设成立
成都世联集金商务服务有限公司(以下简称"成都集金")	成都	成都	资产服务	100%	新设成立
佛山世联集金商务管理有限公司(以下简称"佛山集金")	佛山	佛山	资产服务	100%	新设成立
哈尔滨世联集金资产管理有限公司(以下简称"哈尔滨集金")	哈尔滨	哈尔滨	资产服务	100%	新设成立
昆明世联商务咨询有限公司(以下简称"昆明世联商务")	昆明	昆明	资产服务	100%	新设成立

上海世联行股权投资管理有限公司(以下简称"上海股投")	上海	上海	资产服务	60%	新设成立
桂林卓群房地产咨询有限公司(以下简称"桂林世联卓群")	桂林	桂林	房产中介	100%	新设成立
深圳世联集房产管理有限公司(以下简称"世联集房")	深圳	深圳	资产服务	100%	新设成立
深圳世联集今财富管理有限公司(以下简称"世联集今")	深圳	深圳	资产服务	100%	新设成立
宁波世联兴业房地产咨询有限公司(以下简称"宁波世联兴业")	宁波	宁波	房产中介	100%	新设成立
深圳世联新创投资有限公司(以下简称"世联新创")	深圳	深圳	资产服务	100%	新设成立

九、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）	142.4
境内会计师事务所审计服务的连续年限	7
境内会计师事务所注册会计师姓名	张伟坚 李颖

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、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

十一、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期末发生破产重整相关事项。

十二、重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

十三、处罚及整改情况

适用 不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十四、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用 不适用

十五、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用 不适用

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

十六、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生与日常经营相关的关联交易。

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

适用 不适用

公司报告期不存在关联债权债务往来。

5、其他重大关联交易

适用 不适用

1、本公司经中国证券监督管理委员会以证监许可[2015]377号文核准，向特定对象非公开发行22,365.463万股股份，发行价格为人民币5.11元/股，共募集资金人民币114,287.52万元，其中北京华居天下网络技术有限公司以现金认购145,376,744股，深圳众志联高投资管理合伙企业（有限合伙）以现金认购66,551,860股，林蔚、王伟、王正宇、邢柏静、袁鸿昌以现金分别认购1,758,904股，王海晨和滕柏松以现金分别认购1,465,753股。截至2015年5月14日止的上述募集资金到位情况业经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）出具的XYZH/2015SZA40026号验资报告予以验证。鉴于公司董事莫天全为搜房控股有限公司董事长，搜房控股有限公司间接控制华居天下，公司董事、总经理朱敏持有众志联高 60%份额，公司副董事长周晓华持有众志联高 40%份额；林蔚、王伟、王正宇、邢柏静、袁鸿昌和王海晨均为公司的高级管理人员，滕柏松为公司监事会主席，因此根据《深圳证券交易所股票上市规则》有关规定，上述认购对象为公司的关联人，故向该等人员发行股份的行为构成关联交易。

2、公司于 2015 年 6 月 29 日第三届董事会第三十五次会议审议通过了《关于参与投资设立有限责任公司暨关联交易的议案》，同意本公司通过全资控股子公司深圳世联先锋投资有限公司（以下简称“世联先锋”）投资 1,000 万人民币与深圳品颂投资管理有限公司（以下简称“品颂”）、上海中城未来投资有限公司（以下简称“中城未来”）、深圳市盈达投资基金管理有限公司和上海万丰资产管理有限公司（皆为万科全资控股子公司，以下简称“万科方”）共同合作发起设立合资公司中城新产业控股（深圳）有限公司（暂定名，具体以工商登记为准，以下简称“中城新产业”），并以此合资公司为核心，发起深圳城市更新和产业升级主题基金及相关投资。初始投资完成后，品颂、中城未来、万科方及世联先锋股权占比分别为 43.75%、25%、25% 和 6.25%。

公司目前持有上海中城联盟投资管理股份有限公司（以下简称“中城投资”）3.056% 的股份。2013 年 1 月起公司董事长陈劲松成为中城投资的董事，而中城未来为中城投资的全资子公司，因此，根据深圳证券交易所《股票上市规则》相关规定，中城未来为公司的关联方，本次公司控股子公司参与投资设立合资公司中城新产业的行为构成关联交易。

3、关于本公司发生的关联担保事项详见下表中披露的临时报告、本报告第五节之十七之 2 之（1）担保情况以及第十节之十二之 5 中关于关联担保的内容。

重大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
关于非公开发行股票涉及关联交易事项的公告	2014 年 07 月 24 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn
关于参与投资设立有限责任公司暨关联交易的公告	2015 年 07 月 01 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn
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 http://www.cninfo.com.cn
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 http://www.cninfo.com.cn
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 http://www.cninfo.com.cn
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 http://www.cninfo.com.cn
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 http://www.cninfo.com.cn
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 http://www.cninfo.com.cn
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 http://www.cninfo.com.cn
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 http://www.cninfo.com.cn
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 http://www.cninfo.com.cn
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 http://www.cninfo.com.cn
关于对深圳世联小额贷款有限公司提供担	2014 年 09 月 10 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

保的公告		
关于对深圳世联小额贷款有限公司提供担保的公告	2014 年 11 月 05 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn
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 http://www.cninfo.com.cn
关于控股股东为公司提供担保暨关联交易的公告	2015 年 01 月 10 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn
关于控股股东为公司提供担保暨关联交易的公告	2015 年 03 月 24 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn
关于控股股东为公司及其全资子公司提供担保暨关联交易的公告	2015 年 06 月 04 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn
关于控股股东为公司提供担保暨关联交易的公告	2015 年 06 月 25 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn
关于对深圳市世联小额贷款有限公司提供担保的公告	2015 年 01 月 22 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn
关于对深圳市世联小额贷款有限公司提供担保的公告	2015 年 01 月 27 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn
关于 2015 年度为深圳市世联小额贷款有限公司提供担保额度的公告	2015 年 03 月 24 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn
关于控股股东为公司提供担保暨关联交易的公告	2015 年 03 月 24 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn
关于对深圳市世联小额贷款有限公司提供担保的公告	2015 年 08 月 01 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn
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	2015 年 08 月 11 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn
关于对深圳市世联小额贷款有限公司提供担保的公告	2015 年 11 月 06 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn
关于对深圳市世联小额贷款有限公司提供担保的公告	2015 年 12 月 02 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

十七、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、重大担保

√ 适用 □ 不适用

(1) 担保情况

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（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
外贸信托·汇金 9 号 个人贷款集合资金信 托计划	2015 年 05 月 08 日	300	2015 年 05 月 06 日	300	质押	一年,以协议 约定为准	否	否
报告期内审批的对外担保额度合 计 (A1)			300	报告期内对外担保实际发 生额合计 (A2)				300
报告期末已审批的对外担保额度 合计 (A3)			300	报告期末实际对外担保余 额合计 (A4)				300
公司与子公司之间担保情况								
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
深圳市世联小额贷款 有限公司	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 主债务履行 期届满之日 起 2 年。	是	否
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	11,000	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	否	否

						另加 2 年。		
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。	是	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	1 年, 以协议约定为准。	是	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	15,292.67	一般保证	1 年, 以协议约定为准。	是	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。	是	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	8,382.8	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。	是	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。	是	否
深圳市世联小额贷款有限公司	2015 年 01 月 22 日	16,900	2015 年 01 月 30 日	16,836.5	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	2015 年 01 月 27 日	16,300	2015 年 01 月 28 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	2015 年 08 月 01 日	5,500	2015 年 08 月 03 日	5,480	连带责任保证	一年, 以协议约定为准	否	否
深圳市世联小额贷款有限公司	2015 年 08 月 11 日	12,000	2015 年 08 月 19 日	12,000	连带责任保证	自每笔债券合同债务履行期届满之日起至该债权债务合同约定的债务履行	否	否

						期届满之日 后两年止。		
深圳市世联小额贷款 有限公司	2015 年 11 月 06 日	43,213	2015 年 12 月 18 日	43,213	一般保证	3 年, 以协议 约定为准。	否	否
深圳市世联小额贷款 有限公司	2015 年 12 月 02 日	10,000	2015 年 12 月 15 日	6,884.13	连带责任保 证	自担保合同 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	2015 年 12 月 02 日	10,000	2016 年 01 月 18 日	3,724.58	连带责任保 证	自担保合同 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)			113,913	报告期内对子公司担保实 际发生额合计 (B2)				100,653.63
报告期末已审批的对子公司担保 额度合计 (B3)			193,801	报告期末对子公司实际担 保余额合计 (B4)				111,653.63
子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
报告期内审批对子公司担保额度 合计 (C1)			0	报告期内对子公司担保实 际发生额合计 (C2)				0
报告期末已审批的对子公司担保 额度合计 (C3)			0	报告期末对子公司实际担 保余额合计 (C4)				0
公司担保总额 (即前三大项的合计)								
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1+C1)			114,213	报告期内担保实际发生额 合计 (A2+B2+C2)				100,953.63
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)			194,101	报告期末实际担保余额合 计 (A4+B4+C4)				111,953.63
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例				31.54%				
其中:								
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (D)				0				
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务 担保金额 (E)				0				
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (F)				0				

上述三项担保金额合计 (D+E+F)	0
对未到期担保, 报告期内已发生担保责任或可能承担连带清偿责任的情况说明 (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

(2) 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、委托他人进行现金资产管理情况

(1) 委托理财情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托理财。

(2) 委托贷款情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

4、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。

十八、其他重大事项的说明

适用 不适用

公司报告期不存在需要说明的其他重大事项。

十九、公司子公司重大事项

适用 不适用

二十、社会责任情况

适用 不适用

二十一、公司债券相关情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券

否

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、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	254,288	0.03%	223,654,630	61,030	91,543	668,574	224,475,777	224,730,065	15.54%
1、国家持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
2、国有法人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
3、其他内资持股	16,065	0.00%	223,654,630	3,856	5,783	-6,426	223,657,843	223,673,908	15.47%
其中：境内法人持股	0	0.00%	211,928,604	0	0	0	211,928,604	211,928,604	14.66%
境内自然人持股	16,065	0.00%	11,726,026	3,856	5,783	-6,426	11,729,239	11,745,304	0.81%
4、外资持股	238,223	0.03%	0	57,174	85,760	675,000	817,934	1,056,157	0.07%
其中：境外法人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
境外自然人持股	238,223	0.03%	0	57,174	85,760	675,000	817,934	1,056,157	0.07%
二、无限售条件股份	763,521,712	99.97%	0	183,245,211	274,867,816	-668,574	457,444,453	1,220,966,165	84.46%
1、人民币普通股	763,521,712	99.97%	0	183,245,211	274,867,816	-668,574	457,444,453	1,220,966,165	84.46%
2、境内上市的外资股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
3、境外上市的外资股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
4、其他	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
三、股份总数	763,776,000	100.00%	223,654,630	183,306,241	274,959,359	0	681,920,230	1,445,696,230	100.00%

股份变动的原因

√ 适用 □ 不适用

1、经公司2014年度股东大会审议通过，以公司2014年12月31日总股本763,776,000股为基数，向全体股东每10股送红股2.400000股，派0.600000元人民币现金。同时，以资本公积金向全体股东每10股转增3.600000股。权益分派实施后，公司总

股本增至1,222,041,600股。

2、公司2014年度非公开发行股票预案获得通过，新增股份223,654,630股，公司总股本增至1,445,696,230股。

股份变动的批准情况

√ 适用 □ 不适用

1、公司2014年度利润分配预案的审批程序

公司2015年3月20日召开的第三届董事会第三十次会议、第三届监事会第十八次会议和2015年4月13日召开的2014年度股东大会审议通过了《2014年度利润分配预案》。

2、公司2014年度非公开发行股票预案的审批程序

(1) 本次发行履行的内部决策程序

2014年7月23日召开的公司第三届董事会第十五次会议审议通过了公司申请2014年度非公开发行股票的相关议案，公司董事会认为发行人具备非公开发行股票的条件，并对本次非公开发行股票的种类、发行股票面值、发行数量、发行对象及认购方式、定价基准日、发行价格及定价原则、募集资金数额及用途、本次非公开发行股票的锁定期、本次非公开发行前的滚存利润安排、决议的有效期作出决议并提请公司召开股东大会审议。上述董事会决议已于2014年7月24日公告。

2014年7月24日，公司公告了《关于召开2014年第二次临时股东大会的通知》。2014年8月8日，公司召开2014年第二次临时股东大会，逐项审议通过了本次非公开发行股票的相关议案，并授权董事会办理本次非公开发行股票的相关事宜。2014年8月9日，公司公告了《2014年第二次临时股东大会决议公告》。

(2) 本次发行监管部门核准程序

2015年2月6日，经中国证监会发行审核委员会审核，发行人非公开发行股票申请获得通过。

2015年3月12日，取得中国证监会印发的《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的批复》(证监许可[2015]377号)。

(3) 募集资金及验资情况

2015年5月11日，招商证券、发行人向本次发行对象发送了缴款通知书。

2015年5月15日，信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)出具了XYZH/2015SZA40026号《验资报告》。根据该《验资报告》，截至2015年5月14日，发行人本次非公开发行人民币普通股(A股)股票223,654,630股，募集资金总额为人民币1,142,875,159.30元，扣除发行费用(包括承销费、保荐费、审计验资费、律师费、股份登记及上市等其他发行费用)合计人民币24,847,503.26元后，本次发行募集资金净额为人民币1,118,027,656.04元，其中：股本223,654,630元，资本公积894,373,026.04元。本次发行完成后，发行人的注册资本从人民币1,222,041,600.00元增至人民币1,445,696,230.00元，股份总数亦相应变更为1,445,696,230.00股(每股面值为人民币壹元)。

本次发行不涉及购买资产或者以资产支付，认股款项全部以现金支付。

(4) 股权登记情况

2015年5月25日，本公司已在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完毕本次发行新增股份登记托管手续，并于2015年5月29日在深圳证券交易所上市。

股份变动的过户情况

√ 适用 □ 不适用

1、本次所送(转)股于2015年4月27日直接记入股东证券账户。

2、2015年5月25日，本公司已在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完毕本次发行新增股份登记托管手续,并于2015年5月29日在深圳证券交易所上市。

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

本报告期内，公司实施了《2014 年度利润分配预案》和非公开发行股票，期末股份总数增至1,445,696,230股，股份变动对2014年及本报告期的基本每股收益和稀释每股收益的影响和本报告期末归属于公司普通股股东的每股净资产的影响如下：

1、本报告期基本每股收益和稀释每股收益均为0.13元，同比上涨了18.18%；按2015年全年的普通股加权平均数重新计算，2014年基本每股收益和稀释每股收益由2014年年报中披露的0.52元/股调整为0.29元/股；

2、本报告期末归属于公司普通股股东的每股净资产为2.26元/股，比上年末的每股净资产2.65元/股下降了14.72%。

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

2、限售股份变动情况

适用 不适用

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期解除限售股数	本期增加限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
邢柏静	0	0	1,758,904	1,758,904	认购非公开发行 锁定	2018年5月29 日
袁鸿昌	0	0	1,758,904	1,758,904	认购非公开发行 锁定	2018年5月29 日
王正宇	0	0	1,758,904	1,758,904	认购非公开发行 锁定	2018年5月29 日
滕柏松	0	0	1,465,753	1,465,753	认购非公开发行 锁定	2018年5月29 日
王伟	0	0	1,758,904	1,758,904	认购非公开发行 锁定	2018年5月29 日
林蔚	0	0	1,758,904	1,758,904	认购非公开发行 锁定	2018年5月29 日
王海晨	0	0	1,465,753	1,465,753	认购非公开发行 锁定	2018年5月29 日
北京华居天下网 络技术有限公司	0	0	145,376,744	145,376,744	认购非公开发行 锁定	2018年5月29 日
深圳众志联高投 资管理合伙企业 (有限合伙)	0	0	66,551,860	66,551,860	认购非公开发行 锁定	2018年5月29 日

高管锁定股	254,288	4,016	825,163	1,075,435	高管锁定规定	2015年1月5日 解除限售4016股
合计	254,288	4,016	224,479,793	224,730,065	--	--

二、证券发行与上市情况

1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

适用 不适用

股票及其衍生证券名称	发行日期	发行价格（或利率）	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期
股票类						
境内上市人民币普通股	2015年05月25日	5.11元/股	223,654,630	2015年05月29日	223,654,630	
可转换公司债券、分离交易的可转换公司债券、公司债类						
其他衍生证券类						

报告期内证券发行（不含优先股）情况的说明

2015年5月25日，本公司经中国证券监督管理委员会以《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的批复》（证监许可[2015]377号）文核准，非公开发行人民币普通股（A）股223,654,630股，股权登记日为：2015年5月25日。本次发行完成后，本公司总股数变更为1,445,696,230.00股。本次非公开发行新增的股份于2015年5月29日在深圳证券交易所上市。本次发行对象所认购的股票限售期为36个月，即自新增股份上市之日起36个月内不得转让。预计可上市流通时间为2018年5月29日

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

1) 2015年4月13日，公司2014年度股东大会审议通过了《2014年度利润分配预案》，以2014年12月31日的总股本763,776,000股为基数，向全体股东每10股送2.4股红股，派发现金股利人民币0.6元（含税），同时以资本公积向全体股东每10股转增3.6股。本次权益分派股权登记日为：2015年4月24日，除权除息日为：2015年4月27日。本次利润分配后，公司总股本变更为1,222,041,600.00股。

2) 2015年5月25日，本公司经中国证券监督管理委员会以《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的批复》（证监许可[2015]377号）文核准，非公开发行人民币普通股（A）股223,654,630股，股权登记日为：2015年5月25日。本次发行完成后，本公司总股数变更为1,445,696,230.00股。

2、截至本报告期末，公司总股本已经增至1,445,696,230股，较年初增长了89.28%，股东结构没有发生重大变化，世联中国持有本公司39.78%的股权，比年初减少8.23个百分点，但仍是公司最大股东。

3、截至本报告期末，公司资产负债率为50.91%，较年初增长了1.63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	57,882	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	61,397	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	0	年度报告披露日前上一月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	39.78%	575,036,557	-11,726,582	0	575,036,557	质押	203,000,000
北京华居天下网络技术有限公司	境内非国有法人	10.06%	145,376,744	145,376,744	145,376,744	0		
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	5.64%	81,477,972	25,871,398	0	81,477,972		
深圳众志联高投资管理合伙企业（有限合伙）	境内非国有法人	4.60%	66,551,860	66,551,860	66,551,860	0	质押	10,000,000
全国社保基金一一七组合	其他	2.68%	38,787,724		0	38,787,724		
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	1.03%	14,833,800		0	14,833,800		
中国建设银行股份有限公司一易方达新丝路灵活配置混合型证券投资基金	其他	0.98%	14,238,262		0	14,238,262		
中国工商银行股份有限公司一嘉实新机遇灵活配置混合型发起式证券投资基金	其他	0.65%	9,328,784		0	9,328,784		
中国工商银行股份有限公司一景	其他	0.55%	8,000,000		0	8,000,000		

顺长城精选蓝筹混合型证券投资基金							
泰康人寿保险股份有限公司一分红-个人分红-019L-FH002 深	其他	0.48%	7,008,178		0	7,008,178	
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	575,036,557	人民币普通股	575,036,557				
乌鲁木齐卓群创展股权投资合伙企业（有限合伙）	81,477,972	人民币普通股	81,477,972				
全国社保基金一一七组合	38,787,724	人民币普通股	38,787,724				
中央汇金资产管理有限责任公司	14,833,800	人民币普通股	14,833,800				
中国建设银行股份有限公司-易方达新丝路灵活配置混合型证券投资基金	14,238,262	人民币普通股	14,238,262				
中国工商银行股份有限公司-嘉实新机遇灵活配置混合型发起式证券投资基金	9,328,784	人民币普通股	9,328,784				
中国工商银行股份有限公司-景顺长城精选蓝筹混合型证券投资基金	8,000,000	人民币普通股	8,000,000				
泰康人寿保险股份有限公司-分红-个人分红-019L-FH002 深	7,008,178	人民币普通股	7,008,178				
全国社保基金六零二组合	6,115,873	人民币普通股	6,115,873				
中国农业银行股份有限公司-景顺长城核心竞争力混合型证券投资基金	5,500,000	人民币普通股	5,500,000				
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	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						

说明	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

控股股东性质：外商控股

控股股东类型：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	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		从事投资业务
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

实际控制人性质：境外自然人

实际控制人类型：自然人

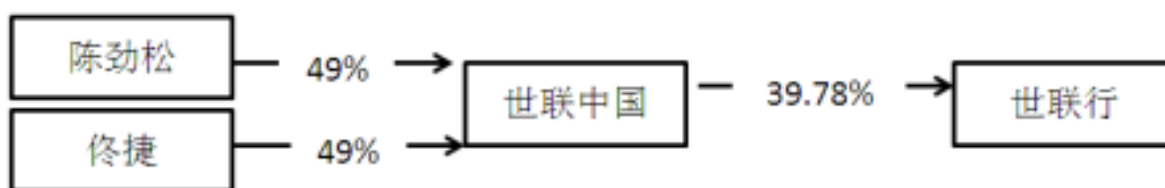
实际控制人姓名	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
陈劲松	中国	是
佟捷	中国	是
主要职业及职务	1993 年创立本公司，历任世联中国、世联行董事长。目前兼任中国房地产业协会城市开发委员会副主任委员、建设部房地产估价与房地产经纪专家委员会委员，中国房地产估价师与房地产经纪人学会资深会员、理事会顾问，广东省房地产业协会专家咨询委员会副主任委员，深圳市法定图则委员会委员，阿拉善 SEE 生态协会会员，深圳市红树林湿地保护基金会发起人、副理事长。现任本公司董事长，任期为 2013 年 9 月 12 日至 2016 年 9 月 11 日。	
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	无	

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

法人股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	注册资本	主要经营业务或管理活动
北京华居天下网络技术有限公司	代建功	2012 年 07 月 25 日	214.9385 万元	研发计算机软硬件及产品；提供上述产品的技术服务；销售自行开发产品。

5、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

适用 不适用

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	51	2013年09月12日	2016年09月11日	180,013,844	108,908,306	0	288,922,150
周晓华	副董事长	离任	男	49	2013年09月12日	2015年07月17日	37,823,779	49,315,011	0	87,138,790
朱敏	董事、总经理	现任	女	46	2013年09月12日	2016年09月11日	0	39,931,116	0	39,931,116
范莹	董事、副总经理	现任	女	40	2015年07月20日	2016年09月11日	0	0	0	0
莫天全	董事	现任	男	52	2013年09月12日	2016年09月11日	0	0	0	0
姜汝祥	董事	现任	男	50	2013年09月12日	2016年09月11日	0	0	0	0
邵宏伟	董事	现任	男	49	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	45	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	49	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	62	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	52	2013年09月12日	2016年09月11日	0	1,465,753	0	1,465,753
范雯	监事	现任	女	40	2013年09月12日	2016年09月11日	0	0	0	0
李娜	监事	现任	女	38	2013年09月12日	2016年09月11日	10,800	4,860	2,700	12,960
林蔚	副总经理	现任	女	46	2013年09月12日	2016年09月11日	5,265	1,762,063	0	1,767,328
邢柏静	副总经理	离任	女	42	2013年09月12日	2015年07月17日	0	1,758,904	0	1,758,904

王正宇	副总经理	现任	男	41	2013年09月12日	2016年09月11日	0	1,758,904	0	1,758,904
王伟	副总经理	现任	女	45	2013年09月12日	2016年09月11日	0	1,758,904	0	1,758,904
王海晨	财务总监	现任	男	41	2013年09月12日	2016年09月11日	0	1,465,753	0	1,465,753
袁鸿昌	副总经理、董秘	现任	男	44	2013年09月12日	2016年09月11日	0	1,758,904	0	1,758,904
焦安平	副总经理	现任	男	42	2015年07月20日	2016年09月11日	0	0	0	0
合计	--	--	--	--	--	--	217,853,688	209,888,478	2,700	427,739,466

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
周晓华	副董事长	离任	2015年07月17日	因个人原因请求辞去公司职务
邢柏静	副总经理	离任	2015年07月17日	因个人原因请求辞去公司职务

三、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历以及目前在公司的主要职责

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，中国城市房地产开发商策略联盟候任主席，全联房地产商会理事，广东省房地产行业协会专家咨询委员会副主任委员，深圳市深商联合会会董，深圳市法定图则委员会委员。阿拉善SEE生态协会终身会员，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。

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。

范莹女士，中国国籍，无境外居留权，1975年10月21日生，硕士研究生及EMBA学历。2000年加入世联地产，历任代理事业部策划项目经理、顾问事业部技术总监、公司战略投资中心总经理，现任现任本公司董事、副总经理，研发中心总经理，任期为2015年7月20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，获得香港居留权，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，2009年12月至今，中欧国际工商学院副教授，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及广州交易部副总经理。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。

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，EMBA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。现任集团副总经理，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。

范莹女士，公司副总经理，简历同上。

焦安平先生，中国国籍，无境外居留权，1973年7月6日生，大学学历。2004年加入世联地产，历任顾问部项目经理、区域总监、厦门公司总经理、厦门直辖区总经理。现任公司副总经理，厦门直辖区总经理，负责厦门公司、杭州公司和贵阳公司的经营管理工作，任期为2015年7月20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	2012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
周晓华	众志联高	有限合伙人	2014年07月23日		否
朱敏	众志联高	普通合伙人	2014年07月23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	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	2018年12月31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	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
姜汝祥	北京阿拉大大信息科技有限公司	董事长	2014年09月15日		是
但斌	深圳东方港湾投资管理股份有限公司	董事长、总经理	2004年04月01日		是
陈杰平	上海天玑科技股份有限公司	独立董事	2009年06月01日	2015年09月15日	是
陈杰平	卓智控股有限公司	独立董事	2014年07月21日	2017年07月20日	是

			日	日	
陈杰平	金茂投资	独立董事	2014年08月25日	2017年03月24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	2015年10月08日	是

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

√ 适用 □ 不适用

2014年4月18日，公司收到深圳证券交易所《关于对深圳世联行地产顾问股份有限公司监事李娜违规买卖股票的监管函》（中小板监管函[2014]第55号），该《监管函》指出，公司监事李娜在公司定期报告披露前30日内，于2014年4月16日买入公司股票8,000股，交易金额为人民币138,230元。该行为违反了深圳证券交易所《股票上市规则（2012年修订）》第3.1.8条和《中小企业板上市公司规范运作指引》第3.8.16条的规定。

四、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2015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	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
陈劲松	董事长	男	51	现任	188.07	否
周晓华	副董事长	男	49	离任	63.31	否
朱敏	董事、总经理	女	46	现任	688.3	否
莫天全	董事	男	52	现任	16.39	否
姜汝祥	董事	男	50	现任	16.39	否
邵宏伟	董事	男	49	现任	16.25	否
张炯	独立董事	男	45	现任	16.39	否
但斌	独立董事	男	49	现任	16.39	否
陈杰平	独立董事	男	62	现任	16.25	否
滕柏松	监事会主席	男	52	现任	112.97	否
范雯	监事	女	40	现任	113.58	否
李娜	监事	女	38	现任	3	否
林蔚	副总经理	女	46	现任	263.35	否
邢柏静	副总经理	女	42	离任	62.89	否

王正宇	副总经理	男	41	现任	240.3	否
王伟	副总经理	女	45	现任	352.56	否
王海晨	财务总监	男	41	现任	202.61	否
袁鸿昌	副总经理、董秘	男	44	现任	240.48	否
焦安平	副总经理	男	42	现任	255.12	否
范莹	董事、副总经理	女	40	现任	180.74	否
合计	--	--	--	--	3,065.34	--

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

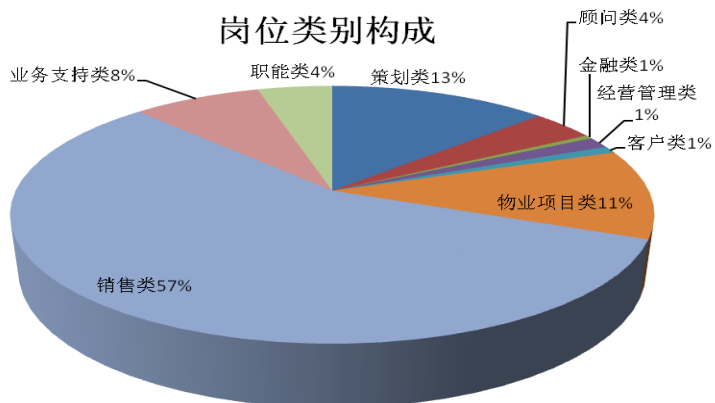
五、公司员工情况

五、公司员工情况

截止2015年12月31日，公司共有在册员工22477人，以下是公司人员构成情况统计：

（一）岗位类别构成情况

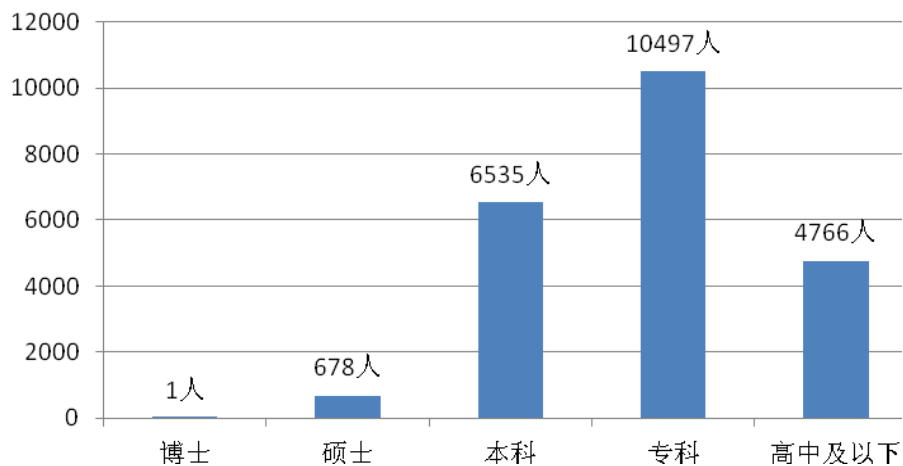
职位类别	人数（人）	占比
策划类	2957	13.16%
顾问类	862	3.84%
金融类	103	0.46%
经营管理类	313	1.39%
客户类	195	0.87%
物业项目类	2528	11.25%
销售类	12772	56.82%
业务支持类	1737	7.73%
职能类	1010	4.49%
总计	22477	100.00%



(二) 教育程度构成情况

教育程度	人数 (人)	占比
博士	1	0.00%
硕士	678	3.02%
本科	6535	29.07%
专科	10497	46.70%
高中及以下	4766	21.20%
总计	22477	100.00%

员工教育程度分布 (人数)



企业薪酬成本情况

	本期
当期领取薪酬员工总人数（人）	24,107
当期总体薪酬发生额（万元）	201,345.16
总体薪酬占当期营业收入比例	42.74%
高管人均薪酬金额（万元/人）	153.27
所有员工人均薪酬金额（万元/人）	8.35

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4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。2015年度公司召开董事会19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）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。

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件是否存在重大差异

是 否

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件不存在重大差异。

二、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

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

1、业务独立

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

2、人员独立

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

3、资产独立

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

4、机构独立

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

5、财务独立

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

三、同业竞争情况

适用 不适用

四、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、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引
2014 年度股东大会	年度股东大会		2015 年 04 月 13 日	2015 年 04 月 14 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：2015-033。
2015 年第一次临时股东大会	临时股东大会		2015 年 01 月 09 日	2015 年 01 月 10 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：2015-004。
2015 年第二次临时股东大会	临时股东大会		2015 年 08 月 13 日	2015 年 08 月 14 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：2015-087。
2015 年第三次临时股东大会	临时股东大会		2015 年 12 月 10 日	2015 年 12 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《2013 年度股东大会决议公告》，公告编号为：2015-118。

机构投资者情况

机构投资者名称	出任董事人数	股东大会参与次数
---------	--------	----------

2、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

五、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	19	9	10	0	0	否
但斌	19	9	10	0	0	否
陈杰平	19	9	10	0	0	否
独立董事列席股东大会次数		4				

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。

六、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。会议提出深化世联行祥云战略之路及2015年策略部署。

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2014年度内部控制、内部审计工作情况；制定了2015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2014年度外部审计工作进行总结汇报。(2)会议分别对2014年年度、2015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2015年度外部审计工作进行事前沟通。

七、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。

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。2015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。

九、内部控制评价报告

1、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是 否

2、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2016年02月29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 (www.cninfo.com.cn)	
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例		92.36%
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例		83.85%
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	财务报告重大缺陷的迹象包括：公司董事、监事和高级管理人员的舞弊行为；重述以前年度财务报表，以更正由于舞弊或错误导致的重大错报；注册会计师发现的却未被公司内部控制识别的当期财务报告中的重大错报；审计委员会和审计部对公司的对外财务报告和财务报告内部控制监督无效。财务报告重要缺陷的迹象包括：未依照公认会计准则选择和应用会计政策；对于非常规或特殊交易的账务处理没有建立相应的控制机制或没有实施且没有	非财务报告缺陷认定主要以缺陷对业务流程有效性的影响程度、发生的可能性作判定。如果缺陷发生的可能性较小，会降低工作效率或效果、或加大效果的不确定性、或使之偏离预期目标为一般缺陷；如果缺陷发生的可能性较高，会显著降低工作效率或效果、或显著加大效果的不确定性、或使之显著偏离预期目标为重要缺陷；如果缺陷发生的可能性高，会严重降低工作效率或效果、或严重加大效果的不确定性、或使

	相应的补偿性控制；对于期末财务报告过程的控制存在一项或多项缺陷且不能合理保证编制的财务报表达到真实、完整的目标。一般缺陷是指除上述重大缺陷、重要缺陷之外的其他控制缺陷。	之严重偏离预期目标为重大缺陷。
定量标准	定量标准以税前利润、资产总额、营业收入作为衡量指标。①内部控制缺陷可能导致或导致的损失与利润表相关的，以税前利润指标衡量。如果该缺陷单独或连同其他缺陷可能导致的财务报告错报金额小于税前利润的 5%，则认定为一般缺陷；如果超过税前利润 5%，小于 10% 认定为重要缺陷；如果超过税前利润 10% 则认定为重大缺陷。②内部控制缺陷可能导致或导致的损失与资产管理相关的，以资产总额指标衡量。如果该缺陷单独或连同其他缺陷可能导致的财务报告错报金额小于资产总额的 0.5%，则认定为一般缺陷；如果超过资产总额 0.5%，小于 1% 认定为重要缺陷；如果超过资产总额 1% 则认定为重大缺陷。③内部控制缺陷可能导致或导致的损失与收入相关的，以收入总额指标衡量。如果该缺陷单独或连同其他缺陷可能导致的财务报告错报金额小于收入总额的 1%，则认定为一般缺陷；如果超过收入总额 1%，小于 2% 认定为重要缺陷；如果超过收入总额 2% 则认定为重大缺陷。	定量标准以税前利润、资产总额、营业收入作为衡量指标。①内部控制缺陷可能导致或导致的损失与利润表相关的，以税前利润指标衡量。如果该缺陷单独或连同其他缺陷可能导致的财务报告错报金额小于税前利润的 5%，则认定为一般缺陷；如果超过税前利润 5%，小于 10% 认定为重要缺陷；如果超过税前利润 10% 则认定为重大缺陷。②内部控制缺陷可能导致或导致的损失与资产管理相关的，以资产总额指标衡量。如果该缺陷单独或连同其他缺陷可能导致的财务报告错报金额小于资产总额的 0.5%，则认定为一般缺陷；如果超过资产总额 0.5%，小于 1% 认定为重要缺陷；如果超过资产总额 1% 则认定为重大缺陷。③内部控制缺陷可能导致或导致的损失与收入相关的，以收入总额指标衡量。如果该缺陷单独或连同其他缺陷可能导致的财务报告错报金额小于收入总额的 1%，则认定为一般缺陷；如果超过收入总额 1%，小于 2% 认定为重要缺陷；如果超过收入总额 2% 则认定为重大缺陷。
财务报告重大缺陷数量（个）		0
非财务报告重大缺陷数量（个）		0
财务报告重要缺陷数量（个）		0
非财务报告重要缺陷数量（个）		0

十、内部控制审计报告或鉴证报告

不适用

第十节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准无保留审计意见
审计报告签署日期	2016 年 02 月 26 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/2016SZA40100
注册会计师姓名	张伟坚 李颖

审计报告正文

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2015年12月31日的合并及母公司资产负债表，2015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2015年12月31日的合并及母公司财务状况以及2015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

2015 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	2,926,144,765.79	790,782,844.62
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	108,791,649.95	21,959,394.57
应收账款	881,193,779.05	678,862,116.09
预付款项	62,634,781.65	25,854,243.80
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	169,073,485.84	108,696,429.33
买入返售金融资产		
存货		
贷款	2,067,594,714.40	1,634,201,548.17
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
流动资产合计	6,215,433,176.68	3,272,177,376.58
非流动资产：		
发放贷款及垫款		
可供出售金融资产	258,881,500.00	127,530,500.00
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	18,622,835.24	

投资性房地产	91,981,982.57	74,525,200.26
固定资产	181,987,547.82	212,230,456.55
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	51,613,637.71	46,955,862.40
开发支出		
商誉	294,102,602.88	169,752,180.13
长期待摊费用	19,786,678.34	19,194,254.21
递延所得税资产	238,613,306.63	158,986,855.16
其他非流动资产	27,000,000.00	34,600,000.00
非流动资产合计	1,182,590,091.19	843,775,308.71
资产总计	7,398,023,267.87	4,115,952,685.29
流动负债：		
短期借款	1,176,000,000.00	424,200,000.00
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	27,081,650.05	18,730,893.01
预收款项	104,450,044.46	77,572,989.65
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	690,846,553.99	535,090,833.88
应交税费	359,007,165.96	207,455,171.17
应付利息	11,527,952.99	12,543,087.09
应付股利	7,840,000.00	20,373,720.10
其他应付款	474,114,298.42	137,824,422.52
担保赔偿准备		

未到期责任准备金		
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	858,173,395.90	549,786,277.00
流动负债合计	3,709,041,061.77	1,983,577,394.42
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	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	44,840,000.00
负债合计	3,753,881,061.77	2,028,417,394.42
所有者权益：		
股本	1,445,696,230.00	763,776,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	915,390,729.14	353,822,865.39
减：库存股		
其他综合收益	-17,802.78	3,045.89
专项储备		
盈余公积	303,020,499.18	251,156,606.78
一般风险准备		

未分配利润	885,779,463.75	657,386,918.42
归属于母公司所有者权益合计	3,549,869,119.29	2,026,145,436.48
少数股东权益	94,273,086.81	61,389,854.39
所有者权益合计	3,644,142,206.10	2,087,535,290.87
负债和所有者权益总计	7,398,023,267.87	4,115,952,685.29

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	1,933,232,760.06	368,441,685.50
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	67,850,531.09	49,116,971.95
预付款项	2,599,580.19	6,358,537.70
应收利息		
应收股利	8,160,000.00	
其他应收款	855,106,529.19	853,404,094.19
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	2,866,949,400.53	1,277,321,289.34
非流动资产：		
可供出售金融资产	199,630,000.00	124,130,000.00
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	1,227,219,677.08	830,783,125.92
投资性房地产	193,589,566.63	200,738,980.38
固定资产	12,517,864.75	14,628,759.17
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	3,928,682.39	2,161,370.32
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	8,038,251.23	10,794,275.57
递延所得税资产	44,409,388.62	31,880,280.13
其他非流动资产	27,000,000.00	34,600,000.00
非流动资产合计	1,716,333,430.70	1,249,716,791.49
资产总计	4,583,282,831.23	2,527,038,080.83
流动负债：		
短期借款	970,000,000.00	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	10,201,885.62	2,235,180.09
预收款项	28,553,302.22	30,912,568.11
应付职工薪酬	166,739,899.19	121,091,462.03
应交税费	36,722,931.48	32,512,829.90
应付利息		
应付股利		20,373,720.10
其他应付款	318,716,846.16	199,884,912.08
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	1,530,934,864.67	806,210,672.31
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	1,530,934,864.67	806,210,672.31
所有者权益：		
股本	1,445,696,230.00	763,776,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,011,178,040.86	391,764,374.82
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	303,020,499.18	251,156,606.78
未分配利润	292,453,196.52	314,130,426.92
所有者权益合计	3,052,347,966.56	1,720,827,408.52
负债和所有者权益总计	4,583,282,831.23	2,527,038,080.83

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	4,710,553,211.68	3,308,170,629.85
其中：营业收入	4,710,553,211.68	3,308,170,629.85
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	3,968,145,680.24	2,751,119,241.74
其中：营业成本	3,177,827,624.20	2,189,316,177.06
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	0.00	-139,034.72
保单红利支出		
分保费用		
营业税金及附加	267,791,435.83	184,738,733.82
销售费用		
管理费用	344,862,892.39	318,247,813.04
财务费用	56,106,284.82	-323,610.29
资产减值损失	121,557,443.00	59,279,162.83
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）	5,144,565.07	2,057,686.76
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）	747,552,096.51	559,109,074.87
加：营业外收入	10,582,457.88	6,839,419.37
其中：非流动资产处置利得	90,667.68	266,698.83
减：营业外支出	3,587,731.91	2,950,635.94
其中：非流动资产处置损失	570,429.25	531,112.16
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	754,546,822.48	562,997,858.30
减：所得税费用	210,538,952.48	144,027,732.34
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	544,007,870.00	418,970,125.96
归属于母公司所有者的净利润	509,389,237.73	394,344,162.95
少数股东损益	34,618,632.27	24,625,963.01
六、其他综合收益的税后净额	-107,394.54	2,434.12
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-20,848.67	1,965.89
（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	-20,848.67	1,965.89
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	-20,848.67	1,965.89
6.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-86,545.87	468.23
七、综合收益总额	543,900,475.46	418,972,560.08
归属于母公司所有者的综合收益总额	509,368,389.06	394,346,128.84
归属于少数股东的综合收益总额	34,532,086.40	24,626,431.24
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.38	0.32
（二）稀释每股收益	0.38	0.32

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：0.00 元，上期被合并方实现的净利润为：0.00 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	559,921,544.79	448,648,008.36
减：营业成本	367,942,919.90	266,249,671.45
营业税金及附加	33,947,623.41	25,474,929.89
销售费用		
管理费用	141,746,727.06	133,042,792.11
财务费用	39,263,422.69	2,762,749.04

资产减值损失	364,350.28	2,875,169.87
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）	277,280,964.05	306,011,487.68
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）	253,937,465.50	324,254,183.68
加：营业外收入	1,564,233.32	1,140,954.18
其中：非流动资产处置利得	109.80	118,506.05
减：营业外支出	451,028.23	726,475.43
其中：非流动资产处置损失	281,813.93	118,734.61
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	255,050,670.59	324,668,662.43
减：所得税费用	-4,268,791.41	6,257,836.06
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	259,319,462.00	318,410,826.37
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	259,319,462.00	318,410,826.37
七、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.19	0.26
（二）稀释每股收益	0.19	0.26

5、合并现金流量表

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	4,414,588,390.23	2,996,935,272.15
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置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	3,306,293,881.12	984,761,263.48
经营活动现金流入小计	7,720,882,271.35	3,981,696,535.63
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	2,110,873,494.93	1,798,238,970.15

支付的各项税费	437,530,454.99	342,030,549.38
支付其他与经营活动有关的现金	4,721,880,245.78	2,763,284,629.04
经营活动现金流出小计	7,270,284,195.70	4,903,554,148.57
经营活动产生的现金流量净额	450,598,075.65	-921,857,612.94
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	20,579,667.88	1,600,000.00
取得投资收益收到的现金	3,643,497.63	1,957,686.76
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	407,019.85	530,145.79
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	24,630,185.36	4,087,832.55
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	30,275,361.83	30,953,786.85
投资支付的现金	178,961,420.39	70,500,500.00
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	20,634,927.43	
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	229,871,709.65	101,454,286.85
投资活动产生的现金流量净额	-205,241,524.29	-97,366,454.30
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	1,122,967,656.04	6,115,242.60
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	1,950,000.00	6,115,242.60
取得借款收到的现金	1,303,163,925.61	541,029,004.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	815,896,988.04	428,623,101.65
筹资活动现金流入小计	3,242,028,569.69	975,767,348.25
偿还债务支付的现金	653,711,099.79	12,100,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	224,898,658.67	75,723,973.09
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	26,203,230.31	33,221,368.80
支付其他与筹资活动有关的现金	526,893,185.59	38,082,891.87

筹资活动现金流出小计	1,405,502,944.05	125,906,864.96
筹资活动产生的现金流量净额	1,836,525,625.64	849,860,483.29
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	63,958.03	-7,506.49
五、现金及现金等价物净增加额	2,081,946,135.03	-169,371,090.44
加：期初现金及现金等价物余额	785,945,568.39	955,316,658.83
六、期末现金及现金等价物余额	2,867,891,703.42	785,945,568.39

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	490,854,512.65	418,676,176.51
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	3,946,100,734.21	1,746,661,193.50
经营活动现金流入小计	4,436,955,246.86	2,165,337,370.01
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	312,493,167.48	275,710,434.55
支付的各项税费	41,605,201.76	26,064,742.43
支付其他与经营活动有关的现金	3,940,331,963.41	2,315,389,705.10
经营活动现金流出小计	4,294,430,332.65	2,617,164,882.08
经营活动产生的现金流量净额	142,524,914.21	-451,827,512.07
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	26,730,000.00	1,600,000.00
取得投资收益收到的现金	267,890,964.05	338,526,760.73
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	100,726.11	288,977.81
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	294,721,690.16	340,415,738.54
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	8,000,421.08	16,838,962.70
投资支付的现金	398,609,071.00	379,353,654.00

取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	41,932,400.00	
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	448,541,892.08	396,192,616.70
投资活动产生的现金流量净额	-153,820,201.92	-55,776,878.16
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	1,121,017,656.04	
取得借款收到的现金	1,020,000,000.00	410,000,000.00
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	2,141,017,656.04	410,000,000.00
偿还债务支付的现金	449,200,000.00	10,800,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	114,280,720.41	33,187,290.54
支付其他与筹资活动有关的现金	1,450,573.36	2,564,161.87
筹资活动现金流出小计	564,931,293.77	46,551,452.41
筹资活动产生的现金流量净额	1,576,086,362.27	363,448,547.59
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	1,564,791,074.56	-144,155,842.64
加：期初现金及现金等价物余额	368,441,685.50	512,597,528.14
六、期末现金及现金等价物余额	1,933,232,760.06	368,441,685.50

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	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
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	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
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)	681,920,230.00				561,567,863.75		-20,848.67		51,863,892.40		228,392,545.33	32,883,232.42	1,556,606,915.23
(一)综合收益总额							-20,848.67				509,389,237.73	34,532,086.40	543,900,475.46
(二)所有者投入和减少资本	223,654,630.00				836,527,223.75							32,394,376.33	1,092,576,230.08
1. 股东投入的普通股	223,654,630.00				894,373,026.04							1,950,000.00	1,119,977,656.04
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					-57,845,802.29							30,444,376.33	-27,401,425.96
(三)利润分配	183,306,240.00								51,863,892.40		-280,996,692.40	-34,043,230.31	-79,869,790.31
1. 提取盈余公积									51,863,892.40		-51,863,892.40		
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)的分配	183,306,240.00										-229,132,800.00	-34,043,230.31	-79,869,790.31
4. 其他													
(四)所有者权益内部结转	274,959,360.00				-274,959,360.00								

	00				0								
1. 资本公积转增资本（或股本）	274,959,360.00				-274,959,360.00								
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）其他													
四、本期期末余额	1,445,696,230.00				915,390,729.14		-17,802.78		303,020,499.18		885,779,463.75	94,273,086.81	3,644,142,206.10

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	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“—”	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

号填列)	00				0							
(一)综合收益总额						1,965.89				394,344,162.95	24,626,431.24	418,972,560.08
(二)所有者投入和减少资本					-34,632,500.00						5,747,742.61	-28,884,757.39
1. 股东投入的普通股											6,115,242.61	6,115,242.61
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					-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
1. 提取盈余公积								63,682,165.28		-63,682,165.28		
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者(或股东)的分配	169,728,000.00									-212,160,000.00	-33,221,368.80	-75,653,368.80
4. 其他												
(四)所有者权益内部结转	169,728,000.00				-169,728,000.00							
1. 资本公积转增资本(或股本)	169,728,000.00				-169,728,000.00							
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 其他												
(五)专项储备												
1. 本期提取												
2. 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

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	763,776,000.00				391,764,374.82				251,156,606.78	314,130,426.92	1,720,827,408.52
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	763,776,000.00				391,764,374.82				251,156,606.78	314,130,426.92	1,720,827,408.52
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	681,920,230.00				619,413,666.04				51,863,892.40	-21,677,230.40	1,331,520,558.04
（一）综合收益总额										259,319,462.00	259,319,462.00
（二）所有者投入和减少资本	223,654,630.00				894,373,026.04						1,118,027,656.04
1. 股东投入的普通股	223,654,630.00				894,373,026.04						1,118,027,656.04
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											
（三）利润分配	183,306,240.00								51,863,892.40	-280,996,692.40	-45,826,560.00

1. 提取盈余公积									51,863,89 2.40	-51,863, 892.40				
2. 对所有者（或 股东）的分配	183,306, 240.00									-229,13 2,800.0 0	-45,826,5 60.00			
3. 其他														
（四）所有者权益 内部结转	274,959, 360.00										-274,959, 360.00			
1. 资本公积转增 资本（或股本）	274,959, 360.00										-274,959, 360.00			
2. 盈余公积转增 资本（或股本）														
3. 盈余公积弥补 亏损														
4. 其他														
（五）专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
（六）其他														
四、本期期末余额	1,445,69 6,230.00								1,011,178 ,040.86			303,020,4 99.18	292,453 ,196.52	3,052,347 ,966.56

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							
一、上年期末余额	424,320, 000.00				561,492,3 74.82				187,474,4 41.50	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				561,492,3 74.82				187,474,4 41.50	271,561 ,765.83	1,444,848 ,582.15
三、本期增减变动 金额（减少以“-”	339,456, 000.00				-169,728, 000.00				63,682,16 5.28	42,568, 661.09	275,978,8 26.37

号填列)											
(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											
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											
(三)利润分配	169,728,000.00							63,682,165.28	-275,842,165.28	-42,432,000.00	
1. 提取盈余公积								63,682,165.28	-63,682,165.28		
2. 对所有者(或股东)的分配	169,728,000.00								-212,160,000.00	-42,432,000.00	
3. 其他											
(四)所有者权益内部结转	169,728,000.00				-169,728,000.00						
1. 资本公积转增资本(或股本)	169,728,000.00				-169,728,000.00						
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
(五)专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六)其他											
四、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	

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的批复》(证监许可[2009]740号)批准,本公司公开发行人民币普通股A股3,200万股,并于2009年8月28日在深圳证券交易所上市交易,公开发行后本公司股本变更为人民币12,800万元。上述募集资金到位情况业经深圳南方民和会计师事务所有限责任公司出具的深南验字(2009)第157号验资报告验证。

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

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

2013年4月18日，根据本公司2012年度股东大会决议通过《2012年度利润分配预案》：以2012年12月31日的总股本326,400,000股为基数，拟按每10股派发现金股利人民币3.00元（含税），现金红利合计97,920,000.00元。同时以2012年12月31日的公司总股本326,400,000股为基数，向全体股东按每10股送3股红股，合计送红股97,920,000.00股，本次利润分配后，公司总股本变更为424,320,000股。本次增资事项业经中兴财光华会计师事务所有限公司出具的中兴财光华深圳验字【2013】10号验资报告验证。

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

2014年4月28日，根据本公司2013年度股东大会决议通过《2013年度利润分配预案》：以2013年12月31日的总股本424,320,000股为基数，按每10股派发现金股利人民币1.00元（含税），现金红利合计42,432,000.00元。同时以2013年12月31日的总股本424,320,000股为基数，向全体股东按每10股送4股红股，合计送红股169,728,000.00股，以资本公积向全体股东每10股转增4股，合计转增股本169,728,000.00股。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。

2015年4月27日，根据本公司2014年度股东大会决议通过《2014年度利润分配预案》：以2014年12月31日的总股本763,776,000股为基数，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。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/2015SZA40050号验资报告验证。

2015年5月25日，本公司经中国证券监督管理委员会以《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的批复》(证监许可[2015]377号)文核准，非公开发行人民币普通股（A）股223,654,630股。本次发行完成后，本公司总股数变更为1,445,696,230.00股。上述募集资金到位情况业经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)出具的XYZH/2015SZA40026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1,445,696,230.00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144家子公司。与上年相比，本年通过非同一控制下企业合并增加厦门市立丹行置业有限公司、青岛荣置地顾问有限公司等7家子公司，通过投资新设增加深圳市世联科创科技服务有限公司、深圳世联集金财富管理有限公司、深圳世联集房产资产管理有限公司等56家子公司。

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。合营企业，是指本集团作为合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

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。贷款,是指在活跃市场中没有报价,回收金额固定或可确定的非衍生金融资产,具体指本集团之子公司世联小贷发放的贷款和其他债权;本集团对贷款采用实际利率法,按照摊余成本进行后续计量,其减值以及终止确认产生的利得或损失,均计入当期损益。

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。

本集团截至本报告期止，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。在性质分类的基础上，根据坏账损失确认标准对其进行单独减值测试。

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

本集团参照人民银行《贷款风险分类指导原则》及《贷款损失准备计提指引》建立审慎的贷款损失准备制度，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。其中，正常类：借款人能够履行合同，没有足够理由怀疑贷款本息不能按时足额偿还；关注类：尽管借款人目前有能力偿还贷款本息，但存在一些可能对偿还产生不利影响的因素；次级类：借款人的还款能力出现明显问题，完全依靠其正常收入无法足额偿还贷款本息，即使执行担保，也可能会造成一定损失；可疑类：借款人无法足额偿还贷款本息，即使执行担保，也肯定要造成较大损失；损失类：在采取所有可能措施或一切必要的法律程序之后，本息仍然无法收回，或只能收回极少部分。

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%	3.00%
商铺	20	10%	4.50%

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、采用成本模式计量的投资性房地产、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。

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，在本集团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，和本集团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。本集团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

本集团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、互联网+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) 互联网+服务收入

公司目前的互联网+业务主要是拟购房者为获取购房团购优惠，通过互联网平台参加本集团团购活动并预先支付团购费，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

本集团的资产证券化是指将部分信贷资产打包出售给合作方设立的特定目的实体。

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。

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

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

（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、互联网+服务收入	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

重庆世联行房地产顾问有限公司减按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，现按顾问咨询营业额的6%征收增值税；子公司山川投资于2013年完成营改增工作，现按投资咨询收入的6%征收增值税；子公司惠州世联于2013年完成营改增工作，现按顾问咨询营业额的6%征收增值税；子公司郑州世联、惠州世联先锋、太原世联、南宁世联于2013年完成营改增工作，现按顾问咨询营业额的3%征收增值税；子公司天津居善2014年完成营改增工作，现按营业额的6%征收增值税；子公司珠海世联、北京世联兴业、山东世联、青岛世联怡高、四川嘉联于2014年完成营改增工作，现按顾问咨询营业额的6%征收增值税。

本报告期子公司重庆世联、杭州世联、武汉世联先锋完成营改增工作，现按顾问咨询营业额的6%征收增值税；子公司佛山世联、东莞世联、青岛世联、兰州世联、青岛荣置地完成营改增工作，按顾问咨询营业额的3%征收增值税。

子公司上海善居、珠海善居、合肥善居、成都善居、珠海集金按营业额的6%征收增值税；子公司重庆善居、大连善居、吉林善居、昆明善居、南昌善居、佛山善居、惠州善居、东莞善居、广西善居、昆明世联商务、世联科创、苏州小样、世联养老、赣榆立丹行、上海股投按营业额的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	97,271.41	30,619.87
银行存款	2,867,794,432.01	785,914,948.52
其他货币资金	58,253,062.37	4,837,276.23
合计	2,926,144,765.79	790,782,844.62
其中：存放在境外的款项总额	171,417.65	2,907,243.72

其他说明

年末其他货币资金系1) 子公司世联行经纪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253,062.37元；2) 子公司佛山世联本年以存款质押的形式于招商银行股份有限公司深圳时代广场支行取得短期借款，存款质押金额58,000,000.00元。

期末货币资金比期初增加了2,135,361,921.17元，增长了270.03%，增加的金额主要是来源于公司非公开发行股票募集的资金、银行借款以及互联网+业务的预收款。

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	763,477.00	1,840,000.00
商业承兑票据	108,028,172.95	20,119,394.57
合计	108,791,649.95	21,959,394.57

(2) 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86,832,255.38元，增长了395.42%，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	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	942,473,533.68	99.99%	61,279,754.63	6.50%	881,193,779.05	707,809,773.85	99.99%	28,947,657.76	4.09%	678,862,116.09
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%		67,147.83	0.01%	67,147.83	100.00%	
合计	942,540,681.51	100.00%	61,346,902.46		881,193,779.05	707,876,921.68	100.00%	29,014,805.59		678,862,116.09

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 个月以内	717,536,928.05		0.00%
6 个月至 1 年	104,869,720.91	11,311,926.49	10.79%
1 至 2 年	101,066,646.13	30,967,589.55	30.64%
2 至 3 年	19,000,238.59	19,000,238.59	100.00%
合计	942,473,533.68	61,279,754.63	6.50%

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：

单项金额不重大，但单项计提坏账准备的应收账款

单位名称	期末余额			
	账面余额	坏账金额	计提比例	计提原因
惠州市亚新房地产有限公司	67,147.83	67,147.83	100.00%	预计无法收回
合计	67,147.83	67,147.83	—	

(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 33,881,311.91 元；本期收回或转回坏账准备金额 1,788,482.76 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
深圳花样年商业管理有限公司	1,107,218.97	现金收回
淮南市文景置业有限责任公司	180,000.00	现金收回
寿县三环鑫鑫置业有限公司	160,000.00	现金收回
南京中交江北城市开发有限公司	100,000.00	现金收回
卓越置业集团有限公司	100,000.00	现金收回
昆明扬子江置业有限公司	70,000.00	现金收回
重庆恒诺赛鑫投资有限公司	41,000.00	现金收回
中山市恒茂房地产开发有限公司	21,794.58	现金收回
中山市万通投资有限公司	5,636.21	现金收回
深圳市彭成地产有限公司	2,833.00	现金收回
合计	1,788,482.76	--

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1,788,482.76元。

(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	5,167,673.30

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
临汾深国投商用置业有限公司	应结服务款	817,078.00	无法收回	公司规定程序	否
泰安市信德房地产开发建设有限公司	应结服务款	438,505.16	无法收回	公司规定程序	否
陕西佳诚房地产开发有限责任公司	应结服务款	300,000.00	无法收回	公司规定程序	否
合肥融科智地房地产开发有限公司	应结服务款	201,070.00	无法收回	公司规定程序	否
山东嘉亿实业有限公司	应结服务款	200,000.00	无法收回	公司规定程序	否
济宁腾骐置业发展有限公司	应结服务款	180,000.00	无法收回	公司规定程序	否
昌乐复华置业有限公司	应结服务款	165,000.00	无法收回	公司规定程序	否
合肥老马食品有限公司	应结服务款	150,000.00	无法收回	公司规定程序	否
四川兴茂(集团)有限公司	应结服务款	126,822.99	无法收回	公司规定程序	否
西安鄯辉房地产开发有限公司	应结服务款	120,000.00	无法收回	公司规定程序	否
河北森博环保科技有限公司	应结服务款	100,000.00	无法收回	公司规定程序	否
潍坊恒福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
山东瑞驰置业有限公司	应结服务款	100,000.00	无法收回	公司规定程序	否
山东省博兴县华兴置业有限公司	应结服务款	90,000.00	无法收回	公司规定程序	否

山东中晨房地产开发 有限公司	应结服务款	86,457.78	无法收回	公司规定程序	否
合肥一航万科地 产有限公司	应结服务款	85,013.55	无法收回	公司规定程序	否
大连中信海港投 资有限公司	应结服务款	75,265.00	无法收回	公司规定程序	否
山东金鲁城置 业有限公司	应结服务款	74,000.00	无法收回	公司规定程序	否
保利房地产（集 团）股份有限公 司	应结服务款	72,681.00	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	71,700.00	无法收回	公司规定程序	否
山东黄金地产旅 游集团有限公司 时代广场分公司	应结服务款	70,525.69	无法收回	公司规定程序	否
山东齐鲁园房地 产开发有限公司	应结服务款	70,000.00	无法收回	公司规定程序	否
济南东齐房地 产开发有限公司	应结服务款	60,000.00	无法收回	公司规定程序	否
宝吉工艺品（深 圳）有限公司	应结服务款	55,206.60	无法收回	公司规定程序	否
长沙天骄房地 产开发有限公司	应结服务款	55,200.00	无法收回	公司规定程序	否
惠州市华源达实 业发展有限公司	应结服务款	54,000.00	无法收回	公司规定程序	否
江门市蓬江区汇 峰资产管理有限公司	应结服务款	52,273.00	无法收回	公司规定程序	否
深圳兆鑫房地 产开发有限公司	应结服务款	50,000.00	无法收回	公司规定程序	否
海南杉杉置地有 限公司	应结服务款	50,000.00	无法收回	公司规定程序	否
威远雄飞至诚房 地产开发有限公司	应结服务款	50,000.00	无法收回	公司规定程序	否
佛山市富明房地 产开发有限公司	应结服务款	50,000.00	无法收回	公司规定程序	否
深圳市雪霖集团 有限公司	应结服务款	50,000.00	无法收回	公司规定程序	否
南京柯莱特软件 园开发有限公司	应结服务款	50,000.00	无法收回	公司规定程序	否

威海保利置业有限公司	应结服务款	43,739.00	无法收回	公司规定程序	否
韶关宝能置业有限公司	应结服务款	42,500.00	无法收回	公司规定程序	否
常州常发香堤半岛置业有限公司	应结服务款	42,000.00	无法收回	公司规定程序	否
西安新兴房地产开发有限公司	应结服务款	40,434.00	无法收回	公司规定程序	否
山东志仁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
山东佳怡公路港物流有限公司	应结服务款	40,000.00	无法收回	公司规定程序	否
湖南金麓房地产开发有限公司	应结服务款	35,631.00	无法收回	公司规定程序	否
长沙君捷置业投资有限公司	应结服务款	35,000.00	无法收回	公司规定程序	否
惠州恒地房地产开发有限公司	应结服务款	33,124.00	无法收回	公司规定程序	否
盾安重庆房地产开发有限公司	应结服务款	31,059.00	无法收回	公司规定程序	否
山东和美置业有限公司	应结服务款	25,000.00	无法收回	公司规定程序	否
合肥保利和新房地产有限公司	应结服务款	25,000.00	无法收回	公司规定程序	否
佛山保利弘盛房地产开发有限公司	应结服务款	24,000.00	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	22,582.00	无法收回	公司规定程序	否
重庆宏帆实业有限公司	应结服务款	21,027.00	无法收回	公司规定程序	否
长沙玫瑰园房地产开发有限公司	应结服务款	20,875.00	无法收回	公司规定程序	否
合肥万科瑞翔地产有限公司	应结服务款	20,316.45	无法收回	公司规定程序	否
西安金地置业投资有限公司	应结服务款	20,000.00	无法收回	公司规定程序	否
湖南三鹰房地产开发有限公司	应结服务款	20,000.00	无法收回	公司规定程序	否

西安筑天置业有限公司	应结服务款	20,000.00	无法收回	公司规定程序	否
资阳市龙达房地产开发有限公司	应结服务款	20,000.00	无法收回	公司规定程序	否
沈阳坤为房地产开发有限公司	应结服务款	19,865.00	无法收回	公司规定程序	否
陕西永泽房地产开发有限公司	应结服务款	19,435.00	无法收回	公司规定程序	否
合肥保利房地产开发有限公司	应结服务款	19,300.00	无法收回	公司规定程序	否
苏州中润置业有限公司	应结服务款	16,334.62	无法收回	公司规定程序	否
长沙礼盛房地产开发有限公司	应结服务款	15,400.28	无法收回	公司规定程序	否
南京金郡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
南宁市天健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
五矿建设(湖南)嘉和日盛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
武汉万科城花璟苑房地产有限公司	应结服务款	14,100.00	无法收回	公司规定程序	否
陕西华东金城投资发展有限公司	应结服务款	13,439.00	无法收回	公司规定程序	否
武汉泛海城市广场开发投资有限公司	应结服务款	10,070.00	无法收回	公司规定程序	否
广东创盈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
合肥保利和筑房地产有限公司	应结服务款	10,000.00	无法收回	公司规定程序	否
天津滨海时尚置业有限公司	应结服务款	10,000.00	无法收回	公司规定程序	否
镇江凯盛房地产发展有限公司	应结服务款	9,692.15	无法收回	公司规定程序	否
湖南尚格置业有限公司	应结服务款	7,500.00	无法收回	公司规定程序	否
惠州市海得威房地产开发有限公司	应结服务款	5,150.00	无法收回	公司规定程序	否

泰安海大房地产开发 有限公司	应结服务款	5,114.41	无法收回	公司规定程序	否
惠州四海达房产开 发有限公司	应结服务款	5,000.00	无法收回	公司规定程序	否
唐山绿城房地产开 发有限公司	应结服务款	5,000.00	无法收回	公司规定程序	否
苏州凯拓房地产发 展有限公司	应结服务款	4,657.00	无法收回	公司规定程序	否
无锡圆融置业发展 有限公司	应结服务款	3,000.00	无法收回	公司规定程序	否
佳兆业地产（武汉） 有限公司	应结服务款	2,939.97	无法收回	公司规定程序	否
武汉保利百合房地 产开发有限公司	应结服务款	2,786.56	无法收回	公司规定程序	否
佛山市顺德区万科 缤纷四季置业有限 公司	应结服务款	2,530.00	无法收回	公司规定程序	否
济南冠华建设投资 有限公司	应结服务款	2,000.00	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	2,000.00	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	2,000.00	无法收回	公司规定程序	否
惠东兴汇城建有限 公司	应结服务款	1,448.49	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	1,411.74	无法收回	公司规定程序	否
郴州市乾嘉盛房地 产有限公司	应结服务款	1,403.72	无法收回	公司规定程序	否
大连万科城置业有 限公司	应结服务款	1,250.00	无法收回	公司规定程序	否
淄博高新正承房地 产开发有限公司	应结服务款	1,100.12	无法收回	公司规定程序	否
惠州市金润隆房地 产开发有限公司	应结服务款	999.60	无法收回	公司规定程序	否
佛山市万科中心城 房地产有限公司	应结服务款	900.00	无法收回	公司规定程序	否
深圳中信航城房地 产有限公司	应结服务款	781.00	无法收回	公司规定程序	否

烟台金长城实业有限公司	应结服务款	778.54	无法收回	公司规定程序	否
惠州市建曙房地产开发有限公司	应结服务款	729.69	无法收回	公司规定程序	否
中山市越秀地产开发有限公司	应结服务款	600.00	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	550.00	无法收回	公司规定程序	否
大连万科金域蓝湾开发有限公司	应结服务款	320.15	无法收回	公司规定程序	否
山东三庆城市置业有限公司	应结服务款	0.03	无法收回	公司规定程序	否
山东茗筑世家置业有限公司	应结服务款	0.01	无法收回	公司规定程序	否
合计	--	5,167,673.30	--	--	--

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

期末按欠款方归集的年末余额前五名应收账款汇总金额48,635,414.04元，占应收账款年末余额合计数的比例5.16%，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额513,197.20元。

(5) 说明

期末应收账款账面余额比期初增加了234,663,759.83元，增长了33.15%，主要是因为本报告期营业收入增长较快，应收款项相应增加所致。

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	57,702,168.78	92.13%	24,948,465.13	96.49%
1至2年	4,055,347.87	6.47%	82,616.67	0.32%
2至3年	54,103.00	0.09%	7,380.00	0.03%

3 年以上	823,162.00	1.31%	815,782.00	3.16%
合计	62,634,781.65	--	25,854,243.80	--

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	年末余额	款项性质	未结算原因
湖南原弘产房地产开发有限公司	1,293,831.06	开发商以房抵付代理费	未达到结算条件
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
山东恒生置地股份有限公司	630,000.00	开发商以房抵付代理费	未达到结算条件
济南天泰置业有限公司	576,303.00	开发商以房抵付代理费	未达到结算条件
淄博金泽房地产开发有限公司高青分公司	559,522.00	开发商以房抵付代理费	未达到结算条件
江西南昌供电公司	500,000.00	预付电费	未达到结算条件
深圳英迈思文化科技有限公司	248,000.00	预付工程款	未达到结算条件
杭州紫元置业有限公司	82,788.00	预付租金	未达到结算条件
其他	226,781.81		未达到结算条件
合计	4,932,612.87		未达到结算条件

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

本期按欠款方归集的年末余额前五名预付账款汇总金额38,446,982.05元，占预付账款年末余额合计数的比例61.38%。

其他说明：

期末预付账款比期初增加36,780,537.85元，增长了142.26%，增加的金额主要是公司资产证券化预付的资金成本。

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	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	214,400,754.37	100.00%	45,327,268.53	21.14%	169,073,485.84	142,443,764.61	100.00%	33,747,335.28	23.69%	108,696,429.33
合计	214,400,754.37	100.00%	45,327,268.53	21.14%	169,073,485.84	142,443,764.61	100.00%	33,747,335.28	23.69%	108,696,429.33

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	166,372,545.84	77.60%			166,372,545.84	89,971,995.28	63.16%			89,971,995.28
个别认定存在减值的其他应收款	48,028,208.53	22.40%	45,327,268.53	94.25%	2,700,940.00	52,471,769.33	36.84%	33,747,335.28	64.32%	18,724,434.05
合计	214,400,754.37	100.00%	45,327,268.53		169,073,485.84	142,443,764.61	100.00%	33,747,335.28		108,696,429.33

期末其他应收款账面余额比期初增加了71,956,989.76元，增长了50.52%，主要原因是：

- 1) 本报告期公司支付给深圳市云房网络科技有限公司的业务合作意向金5,000万元，截至本报告批准披露之日止，该项目已经终止，但款项暂未退回。
- 2) 本报告期公司支付的客户业务合作款增加1,642.08万元。

(2) 个别认定减值的其他应收款

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	16,855,000.00	99.15%	垫资赎楼款，超期未收回
陈小春	8,590,000.00	8,590,000.00	100.00%	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	6,981,790.93	100.00%	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	6,612,211.65	6,612,211.65	100.00%	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	413,4900.00	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	1,380,400.00	100.00%	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	313,036.38	313,036.38	100.00%	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
二中校友会	84,107.50	84,107.50	100.00%	预计无法收回
青岛荣海游艇销售有限公司	22,295.32	22,295.32	100.00%	预计无法收回
合计	48,028,208.53	45,327,268.53		

2) 个别认定未发生减值的其他应收款

账龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	138,704,602.87	83.37%	58,494,582.54	65.00%
1-2年	7,847,422.23	4.72%	18,594,732.67	20.67%
2-3年	8,984,564.55	5.40%	3,055,005.59	3.40%
3-4年	2,268,463.11	1.36%	4,000,481.47	4.45%
4-5年	3,907,934.64	2.35%	3,382,859.01	3.76%
5年以上	4,659,558.44	2.80%	2,444,334.00	2.72%
合计	166,372,545.84	100.01%	89,971,995.28	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 12,001,149.92 元；本期收回或转回坏账准备金额 546,619.62 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
彭爽	149,656.00	现金收回
蔡扬凯/廖颖毅	396,963.62	现金收回
合计	546,619.62	--

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546,619.62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	357,222.58
代交代扣款	296,001.59
出售报废资产款	32,100.00

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
万科城第五园二分 行姜玲	房屋租赁押金	65,600.00	无法收回	公司规定程序	否
城中雅苑分行林汉 山	房屋租赁押金	56,000.00	无法收回	公司规定程序	否
深圳市海格美电器 服务有限公司	出售报废资产款	32,100.00	无法收回	公司规定程序	否
锦江区止泉段 68 号 时代 8 号写字楼 2-1-2509 蓝文君	写字楼押金	16,600.50	无法收回	公司规定程序	否
离职员工	代交代扣款	296,001.59	无法收回	公司规定程序	否
项目宿舍	房屋租赁押金	219,022.08	无法收回	公司规定程序	否
合计	--	685,324.17	--	--	--

其他应收款核销说明：

本期核销的其他应收款主要是办公楼、宿舍的租赁押金和员工离职无法收回的代交代扣款项。

(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
业务合作意向金	50,000,000.00	10,000,000.00
押金、保证金	49,816,145.72	34,287,695.26
垫资赎楼	47,022,338.96	51,572,302.58
客户业务合作款	28,287,000.00	11,866,218.00
业务借款	23,961,533.93	12,670,600.68
预支薪资	6,106,711.02	11,440,589.64
代收代付款	3,481,999.15	117,449.40
物业管理应收款	3,266,132.72	6,087,967.59
非公开发行相关费用		2,183,000.00
其他	2,458,892.87	2,217,941.46
合计	214,400,754.37	142,443,764.61

(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
深圳市云房网络科	业务合作预付款	50,000,000.00	1 年以内	23.32%	

技有限公司					
昆明百爵阳光房地产开发有限公司	客户业务合作款	19,900,000.00	1 年以内	9.28%	
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	7.93%	16,855,000.00
陈小春	垫资赎楼款	8,590,000.00	2-3 年	4.01%	8,590,000.00
天津赢超房地产开发有限公司	客户业务合作款	8,387,000.00	1 年以内	3.91%	
合计	--	103,877,000.00	--	48.45%	25,445,000.00

6、贷款

项目	期末余额	期初余额
贷款	2,057,594,714.40	1,634,201,548.17
继续涉入资产	10,000,000.00	
合计	2,067,594,714.40	1,634,201,548.17

(1) 贷款分类

类别	年末余额			年初余额		
	金额	比例	贷款损失准备	金额	比例	贷款损失准备
正常类	2,018,234,231.11	1.50%	30,290,659.72	1,647,472,282.64	1.50%	24,712,084.24
关注类	55,967,083.86	2.94%	1,644,871.26	10,284,876.00	3.00%	308,546.28
次级类	8,880,920.88	26.63%	2,364,686.39	1,783,333.32	30.00%	535,000.00
可疑类	27,822,373.37	68.33%	19,009,677.45	1,083,433.57	80.00%	866,746.84
损失类	23,342,515.06	100.00%	23,342,515.06	41,387,355.11	100.00%	41,387,355.11
合计	2,134,247,124.28	--	76,652,409.88	1,702,011,280.64	--	67,809,732.47

期末贷款金额比期初增加432,235,843.64元，比例增长25.40%，主要是因为公司金融业务发展顺利，放贷额稳步增长，期末贷款余额增加。

(2) 本期度计提、转回（或收回）坏账准备情况

本期计提贷款损失准备金额75,674,981.17元，无转回以前年度已计提的贷款损失准备。

(3) 本年实际核销的贷款

项目	核销金额
实际核销的贷款	66,832,303.76

其中重要的贷款核销情况：

贷款种类	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
商工贷	43,864,538.70	无法收回	公司规定程序	否

家圆云贷	22,967,765.06	无法收回	公司规定程序	否
合计	66,832,303.76			

(4) 继续涉入资产、继续涉入负债

本集团于2015年9月8日与深圳平安大华汇通财富管理有限公司签署《平安汇通世联小贷1号专项资产管理计划资产管理合同》，向平安汇通世联小贷1号专项资产管理计划的普通股投资1,000万元。资管计划规模为1亿元人民币，其中普通股2,000万元，普通股持有人以所持的资产份额为限承担亏损。贷款原始权益人为本公司二级子公司世联小贷。

本集团转移了该组贷款所有权相关的部分重大风险和报酬，但由于设立了次级权益，因而也保留了所有权相关的部分重大风险和报酬，并且能够对留存的该部分权益实施控制。根据金融资产转让准则，本集团采用继续涉入法对该金融资产转移交易进行会计处理，确认继续涉入资产1,000万元，确认继续涉入负债1,000万元，分别在贷款及其他流动负债列报。

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
合计		11,820,800.00

其他说明：

期初金额是子公司世联小贷收到的抵债资产，该资产已于本报告期内处置完毕。

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：	258,881,500.00		258,881,500.00	127,530,500.00		127,530,500.00
按成本计量的	258,881,500.00		258,881,500.00	127,530,500.00		127,530,500.00
合计	258,881,500.00		258,881,500.00	127,530,500.00		127,530,500.00

(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%	3,627,579.83

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	18,500,000 .00		18,500,000 .00								
深圳英博 科技产业 培育有限 公司		800,000.00		800,000.00						2.00%	
深圳英智 投资管理 有限公司		2,500.00		2,500.00						2.50%	
深圳英智 剑桥科技 投资基金 合伙企业 (有限合 伙)		1,498,500. 00		1,498,500. 00						10.00%	
中城新产 业控股 (深圳) 有限公司		10,000,000 .00		10,000,000 .00						6.25%	
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								
云贷贰号 *	100,000.00		100,000.00								
云贷叁号 *	100,000.00		100,000.00								
云贷伍号 *	100,000.00		50,000.00	50,000.00						0.2475%	
云贷陆号		500,000.00		500,000.00						1.86%	

*											
世联小贷 一期资产 支持专项 计划次级 资产支持 证券		54,000,000 .00		54,000,000 .00							
外贸信托 汇金 9 号		30,000,000 .00		30,000,000 .00							
平安汇通 世联小贷 1 号		10,000,000 .00		10,000,000 .00							
同创世联 地产平衡 二号基金		44,100,000 .00		44,100,000 .00							
合计	127,530,50 0.00	150,901,00 0.00	19,550,000 .00	258,881,50 0.00						--	3,627,579. 83

(3) 其他说明

云贷壹号、云贷贰号、云贷叁号、云贷伍号、云贷陆号分别即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）、深圳世联云贷陆号投资管理合伙企业（有限合伙），本公司之三级子公司山川投资做为普通合伙人对其进行投资管理。

9、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备 期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的投资 损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提减值 准备			其他
一、合营企业											
武汉都市 世联资产 管理有限 公司		500,000.0 0		398,135.8 6						898,135.8 6	
小计		500,000.0 0		398,135.8 6						898,135.8 6	
二、联营企业											
青岛国信		3,750,000		73,263.70						3,823,263	

世联物业管理有限 公司		.00								.70	
深圳世联同创资产 管理有限 公司		9,800,000 .00								9,800,000 .00	
AMAZIN G LION Limited		4,101,435 .68								4,101,435 .68	
重庆小样 创业服务 有限公司		0.00								0.00	
小计		17,651,43 5.68		73,263.70						17,724,69 9.38	
合计		18,151,43 5.68		471,399.5 6						18,622,83 5.24	

其他说明

本集团持有武汉都市世联资产管理有限公司50%股权、持有青岛国信世联物业管理有限公司35%股权、持有深圳世联同创资产管理有限公司49%股权、持有AMAZING LION Limited 20%的股权、持有重庆小样创业服务有限公司40%股权，上述投资按公司会计政策均按权益法核算。

10、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	84,900,844.34			84,900,844.34
2.本期增加金额	27,032,172.29			27,032,172.29
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产 \在建工程转入	27,032,172.29			27,032,172.29
(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额				
(1) 处置				

(2) 其他转出				
4.期末余额	111,933,016.63			111,933,016.63
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	10,375,644.08			10,375,644.08
2.本期增加金额	9,575,389.98			9,575,389.98
(1) 计提或摊销	2,830,394.16			2,830,394.16
(2) 固定资产转入	6,744,995.82			6,744,995.82
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	19,951,034.06			19,951,034.06
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
(1) 计提				
3、本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	91,981,982.57			91,981,982.57
2.期初账面价值	74,525,200.26			74,525,200.26

(2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

适用 不适用

(3) 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	19,037,275.20	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	11,129,771.95	开发商统一办理，提交资料中

其他说明

本报告期新增的投资性房地产是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，部分由公司自用转为对外出租，出租1,036.77平方米，从固定资产转入时其净值20,287,176.47元。

11、固定资产

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	电子设备及其他	运输设备	合计
一、账面原值：				
1.期初余额	197,032,369.24	70,819,026.31	45,456,682.26	313,308,077.81
2.本期增加金额	64,247.07	10,085,304.36	10,454,714.28	20,604,265.71
(1) 购置	64,247.07	6,564,540.66	1,508,459.28	8,137,247.01
(2) 在建工程转入				
(3) 企业合并增加		3,520,763.70	8,946,255.00	12,467,018.70
3.本期减少金额	27,032,172.29	4,770,857.47	4,327,668.79	36,130,698.55
(1) 处置或报废		4,770,857.47	4,327,668.79	9,098,526.26
(2) 转入投资性房地产	27,032,172.29			27,032,172.29
4.期末余额	170,064,444.02	76,133,473.20	51,583,727.75	297,781,644.97
二、累计折旧				
1.期初余额	32,708,117.68	41,217,643.13	27,151,860.45	101,077,621.26
2.本期增加金额	5,732,036.21	11,424,828.17	12,472,548.02	29,629,412.40
(1) 计提	5,732,036.21	9,368,397.47	5,564,117.02	20,664,550.70
(3) 企业合并增加		2,056,430.70	6,908,431.00	8,964,861.70
3.本期减少金额	6,744,995.82	4,224,461.93	3,943,478.76	14,912,936.51
(1) 处置或报废		4,224,461.93	3,943,478.76	8,167,940.69
(2) 转入投资性房地产	6,744,995.82			6,744,995.82

4.期末余额	31,695,158.07	48,418,009.37	35,680,929.71	115,794,097.15
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
(1) 计提				
3.本期减少金额				
(1) 处置或报废				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	138,369,285.95	27,715,463.83	15,902,798.04	181,987,547.82
2.期初账面价值	164,324,251.56	29,601,383.18	18,304,821.81	212,230,456.55

(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	19,037,275.20	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	880,650.00	资料提交中
沈阳世贸广场一期 3 号楼 1303—1307 室	10,569,807.43	开发商统一办理，提交资料中
大连市甘井子区雅林园 55 号 3 单元 2 层 2 号	1,523,990.16	开发商统一办理，资料提交中
滕州市爱家家庭单元及商业房	3,731,706.14	开发商统一办理，资料提交中
滕州市翠湖天地小区 Y10-2-601 室	1,431,072.52	开发商统一办理，资料提交中
山东省烟台市芝罘区南大街 178 号振华国际 1607 室	974,744.55	开发商统一办理，资料提交中
安德利迎海花园 4 号楼 1 单元 4-1-403	575,707.04	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2015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35,318,853.23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2015年12月31日，该物业的账面原值为41,990,350.02元，净值为31,597,739.62元，其中投资性房地产的账面原值为22,476,142.78元，净值为16,913,298.07元；固定资产中房地产账面原值19,514,207.24元，净值为14,684,441.55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2015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51,845,087.19元，其中投资性房地产的账面原值为27,032,172.29元，净值为20,003,807.52元；固定资产中房地产账面原值43,028,756.25元，净值为31,841,279.67元。

2) 截至2015年12月31日止，无暂时闲置房屋建筑物。

3) 截至2015年12月31日，无迹象表明本集团固定资产可能发生了减值，期末未计提固定资产减值准备。

12、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	车位使用权	合计
一、账面原值						
1.期初余额				13,492,381.88	44,840,000.00	58,332,381.88
2.本期增加金额				10,523,071.06	1,535,000.00	12,058,071.06
(1) 购置				10,356,071.06	1,535,000.00	11,891,071.06
(2) 内部研发						
(3) 企业合并增加				167,000.00		167,000.00
3.本期减少金额						
(1) 处置						
4.期末余额				24,015,452.94	46,375,000.00	70,390,452.94
二、累计摊销						
1.期初余额				10,753,741.70	622,777.78	11,376,519.48
2.本期增加金额				6,254,881.71	1,145,414.04	7,400,295.75
(1) 计提				6,087,881.71	1,145,414.04	7,233,295.75

(2)				167,000.00		167,000.00
企业合并增加						
3.本期减少金额						
(1) 处置						
4.期末余额				17,008,623.41	1,768,191.82	18,776,815.23
三、减值准备						
1.期初余额						
2.本期增加金额						
(1) 计提						
3.本期减少金额						
(1) 处置						
4.期末余额						
四、账面价值						
1.期末账面价值				7,006,829.53	44,606,808.18	51,613,637.71
2.期初账面价值				2,738,640.18	44,217,222.22	46,955,862.40

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：

本集团车位使用权系：1) 根据本公司二级子公司青岛雅园公司与新世界（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公司，车位使用权期限从2014年6月30日至2050年8月7日止；2) 根据本公司二级子公司西安世联公司与天地源股份有限公司西安置业分公司签订《地下停车位使用权购买协议》，西安世联公司购买车位的使用期限从购买日起至该地块的土地使用权证终止之日止。

13、商誉

(1) 商誉账面原值

单位：元

被投资单位名称 或形成商誉的事 项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
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
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
青岛雅园	17,885,953.97					17,885,953.97
北京安信行	69,000,000.00					69,000,000.00
厦门立丹行		76,224,942.54				76,224,942.54
青岛荣置地		48,125,480.21				48,125,480.21
合计	205,907,980.13	124,350,422.75				330,258,402.88

(2) 商誉减值准备

单位：元

被投资单位名称 或形成商誉的事 项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
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2015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

本报告期合并厦门立丹行、青岛荣置地增加的商誉，具体说明详见附注：八. 1

14、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	17,577,711.59	8,083,129.17	8,038,759.89	9,261.20	17,672,470.53
高尔夫球会特许钻石会员卡	362,666.64		127,999.99		234,666.65
网络服务费	1,037,725.02	589,800.00	663,098.33		964,426.69
公民身份证认证服务费	180,555.56		83,333.33		97,222.23
其他	35,595.40	903,387.00	61,439.30		817,892.24
合计	19,194,254.21	9,576,316.17	8,974,630.84	9,261.20	19,786,678.34

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8,048,021.09元，包括经纪业务的门店在撤销时一次性摊销完毕的装修费金额9,261.20元。

15、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	115,340,146.65	28,752,269.10	95,567,312.61	23,852,204.56
长期待摊费用摊销差异	1,185,703.50	287,522.29	936,528.12	226,500.59
已列支成本费用但尚未发放的薪资	672,220,089.15	166,600,887.57	514,207,106.95	127,260,454.04
无形资产摊销差异	8,846,630.70	2,211,657.68	5,009,549.81	1,252,387.45
互联网+业务待付的第三方费用	163,043,879.94	40,760,969.99	25,581,234.07	6,395,308.52
合计	960,636,449.94	238,613,306.63	641,301,731.56	158,986,855.16

(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	50,178,176.88	55,186,541.57
已列支成本费用但尚未发放的薪资	18,019,049.97	20,883,726.93
资产减值准备	49,595,018.84	16,409,987.40
长期待摊费用摊销差异	203,304.76	70,600.60
合计	117,995,550.45	92,550,856.50

(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
2015		751,480.70	
2016	6,720,885.32	17,776,995.89	
2017	4,320,303.26	7,640,713.43	
2018	5,917,857.06	11,936,843.47	
2019	10,421,713.32	17,080,508.08	
2020	22,797,417.92		
合计	50,178,176.88	55,186,541.57	--

其他说明：

期末递延所得税资产比期初增加了79,626,451.47元，增长50.08%，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。

16、其他非流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
股权收购款或收购诚意金	27,000,000.00	34,600,000.00
合计	27,000,000.00	34,600,000.00

其他说明：

期末余额为公司收购厦门市立丹行置业有限公司29%股权，按合同约定支付的股权转让款以及支付上海晟耀资产管理有限公司股权收购诚意金。

17、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	180,000,000.00	300,000,000.00
保证借款	360,000,000.00	124,200,000.00
信用借款	636,000,000.00	
合计	1,176,000,000.00	424,200,000.00

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。
- 3) 短期借款期末比期初增加了751,800,000元，增长177.23%，主要是因为本报告期公司为拓展业务规模而扩大了融资规模。

18、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	1,490,901.38	6,252,847.34
外包费	17,344,036.85	5,166,077.88
能源费	1,482,195.65	2,986,001.16
购买资产及装修款	2,592,019.77	1,320,812.37
其他	4,172,496.40	3,005,154.26
合计	27,081,650.05	18,730,893.01

(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增加8,350,757.04元，增长44.58%，主要是因为期末应付未付的外包服务费较期初增加。

19、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	42,021,988.27	34,585,458.12
预收物业费	35,878,621.23	22,615,922.68
家圆云贷产品预收利息	11,645,205.49	10,641,332.65
顾问费	8,456,859.18	5,854,201.00
其他	6,447,370.29	3,876,075.20
合计	104,450,044.46	77,572,989.65

(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
广西宝塔工业园区开发投资有限公司	350,000.00	未结算
港铁物业发展（深圳）有限公司	339,970.00	项目尚未结束，尚未取得客户确认
北京东环鑫融投资管理有限公司	285,000.00	项目尚未结束，尚未取得客户确认
安徽伟华控股有限公司	270,000.00	对方主体变更的原因，尚未取得客户回执
佳兆业集团（深圳）有限公司	245,700.00	未结算
山东兴迪尔置业集团有限公司	160,000.00	按照合同预收驻场服务费，尚未达到结算条件
北京欧狮龙建材工业有限责任公司	145,000.00	未结算
广西桂泰地和投资有限公司	140,000.00	未结算
中信产业投资基金管理有限公司	100,000.00	未结算
南京站东置业有限公司	100,000.00	项目尚未结束，尚未取得客户确认
北京东辉益德国际投资有限责任公司	100,000.00	未结算
深圳市佳华房地产开发有限公司	100,000.00	未结算
合计	2,335,670.00	--

(3) 说明

预收账款期末比期初增加了26,877,054.81元，增长34.65%，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) 本报告期公司资产服务业务规模扩大，根据协议预收的物业费相应增加。

20、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	534,019,979.06	2,242,157,914.86	2,086,424,448.27	689,753,445.65
二、离职后福利-设定提存计划	1,070,854.82	124,906,244.70	124,883,991.18	1,093,108.34
合计	535,090,833.88	2,367,064,159.56	2,211,308,439.45	690,846,553.99

(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	533,036,074.60	2,102,086,310.21	1,946,807,766.22	688,314,618.59
2、职工福利费		18,264,627.20	18,264,627.20	
3、社会保险费	589,766.18	72,246,036.62	72,269,846.50	565,956.30
其中：医疗保险费	534,312.34	56,360,779.29	56,398,304.35	496,787.28
工伤保险费	18,707.75	3,781,163.34	3,774,034.62	25,836.47
生育保险费	36,746.09	5,254,937.79	5,248,351.33	43,332.55
其他		6,849,156.20	6,849,156.20	
4、住房公积金	121,684.00	48,756,534.08	48,270,583.04	607,635.04
5、工会经费和职工教育经费	272,454.28	804,406.75	811,625.31	265,235.72
合计	534,019,979.06	2,242,157,914.86	2,086,424,448.27	689,753,445.65

(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	1,024,030.29	117,253,306.23	117,243,877.92	1,033,458.60
2、失业保险费	46,824.53	7,652,938.47	7,640,113.26	59,649.74
合计	1,070,854.82	124,906,244.70	124,883,991.18	1,093,108.34

其他说明：

应付职工薪酬期末比期初增加了155,755,720.11元，增长29.11%，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。

21、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	1,190,939.93	787,165.07
营业税	42,739,669.94	27,538,193.47
企业所得税	298,961,798.28	168,818,444.67
个人所得税	10,265,273.66	6,535,956.64
城市维护建设税	3,029,990.33	1,954,332.66
教育费附加及地方教育费附加	2,230,845.19	1,426,285.49
房产税	200,624.46	16,539.90
堤围费	80,930.64	122,657.72
印花税	137,458.67	72,009.15
其他	169,634.86	183,586.40
合计	359,007,165.96	207,455,171.17

其他说明：

应交税费期末比年初增加了151,551,994.79元，增长73.05%，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) 本报告期依法确认的递延所得税增加，特别是应付未付的职工薪酬以及互联网+业务应付未付的第三方费用。

22、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	146,305.56	52,083.33
资产证券化应付利息	11,381,647.43	6,624,841.71
定向发行融资工具利息		5,866,162.05
合计	11,527,952.99	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：

截止2015年12月31日，本集团无逾期未支付利息。

23、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
山东世联少数股东股利	7,840,000.00	
合计	7,840,000.00	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山东世联实施利润分配应支付给少数股东的股利，截至本报告期末暂未支付。

24、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
互联网+业务待付的第三方费用	163,043,879.94	25,581,234.07
互联网+业务暂收的服务费	145,320,847.10	59,287,426.20
应付业务费用	33,122,442.65	31,165,398.63
股权转让款	52,295,080.16	3,000,000.00
资产证券化代收款	39,528,909.29	
代收代付款	20,353,179.33	11,903,491.58
押金保证金	18,466,378.20	6,886,872.04
应付担保费	1,529,700.00	
公寓业务暂收款	453,881.75	
合计	474,114,298.42	137,824,422.52

(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	3,279,311.99	继续使用资产
股权转让款	3,000,000.00	未到约定支付时间
合计	6,279,311.99	--

其他说明

其他应付款期末余额比期初增加了336,289,875.90元，增长244.00%，主要原因是：

- (1) 公司互联网+业务发展顺利，预收的服务费以及应付未付的第三方费用较上年同期合计增加了22,349.61万元；

- (2) 本报告期因并购产生股权转让款按照协议约定暂未支付的金额较上年同期增加4,929.51万元；
- (3) 世联小贷为第三方提供信贷资产贷后管理服务而代收的本金和利息余额，比上年同期增加3,952.89万元。

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	848,173,395.90	446,906,277.00
继续涉入负债	10,000,000.00	
合计	858,173,395.90	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		期末余额

其他说明：

其他流动负债期末余额比期初增加了308,387,118.9元，增长56.09%，主要原因是：

- 1) 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，本报告期已到期偿还；
- 2) 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，本报告期已到期偿还；
- 3) 资产证券化确认金融负债增加的金额，主要是本公司二级子公司世联小贷公司本年度分别与恒泰证券股份有限公司、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、南方资本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“附注四、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，本集团将收到的对价确认为一项金融负债；
- 4) 继续涉入负债说明详见本报告六、6、贷款（3）继续涉入资产。

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	44,840,000.00

其他说明：

期末余额主要是子公司青岛雅园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	763,776,000.00	223,654,630.00	183,306,240.00	274,959,360.00		681,920,230.00	1,445,696,230.00

其他说明：

(1) 变动增减情况

2015年4月13日，根据本公司2014年度股东大会决议通过《2014年度利润分配预案的决议》，以公司2014年12月31日的总股本763,776,000.00股为基数，每10股送2.4股红股，派0.6元人民币现金红利（含税），以资本公积每10股转增3.6股。本次利润分配后，公司总股本变更为1,222,041,600.00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/2015SZA40050验资报告验证。

根据本公司2014年7月23日、2014年8月8日分别召开的第三届董事会第十五次会议及2014年第二次临时股东大会通过的《关于公司非公开发行股票方案的议案》，以及2015年3月10日中国证券监督管理委员会核发的证监许可[2015]377号《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的批复》，本公司获准非公开发行138,866,970股新股，发行价格为人民币8.23元/股。根据本公司于2015年4月13日召开的2014年度股东大会决议通过《2014年度利润分配预案的决议》，本公司实施了分红派息方案，本次权益分派股权登记日为2015年4月24日，除权除息日为2015年4月27日。本公司对本次非公开发行股票的发行人价格、发行数量进行了调整，调整后的发行数量为223,654,330股，发行价格为5.11元/股。其中北京华居天下网络技术有限公司以现金认购145,376,744股，深圳众志联高投资管理合伙企业（有限合伙）以现金认购66,551,860股，林蔚、王伟、王正宇、邢柏静、袁鸿昌以现金分别认购1,758,904股，王海晨和滕柏松以现金分别认购1,465,753股。本次发行后，本公司股本变更为1,445,696,230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/2015SZA40026验资报告验证。

(2) 股权质押情况

世联地产顾问（中国）有限公司将持有的本公司无限售流通股20,000,000股（占公司总股本的1.64%）质押给广东华兴银行股份有限公司深圳分行，为本公司办理质押借款，并于2015年4月27日在中国登记结算有限责任公司深圳分公司办理了质押登记手续，质押期限三年。

世联地产顾问（中国）有限公司将持有的本公司无限售流通股30,000,000股（占公司总股本的2.08%）质押给招商银行股份有限公司深圳分行，为本公司办理质押借款，并于2015年7月23日在中国登记结算有限责任公司深圳分公司办理了质押登记手续，质押期限一年。

世联地产顾问（中国）有限公司将持有的本公司无限售流通股18,000,000股（占公司总股本的1.25%）质押给兴业银行股份有限公司深圳分行，为本公司办理质押借款，并于2015年7月29日在中国登记结算有限责任公司深圳分公司办理了质押登记手续，质押期限一年。

世联地产顾问（中国）有限公司将持有的本公司的64,000,000股无限售流通股股票（占公司总股本的4.43%）质押给中信银行股份有限公司深圳分行，为本公司办理质押借款，并于2015年8月24日在中国登记结算有限责任公司深圳分公司办理了质押登记手续，质押期限为三年。

世联地产顾问（中国）有限公司将持有的本公司流通股36,000,000股（占公司总股本的2.49%）质押给宁波银行股份有限公司深圳前海支行，为本公司办理质押借款，并于2015年9月14日在中国登记结算有限责任公司深圳分公司办理了质押登记手续，质押期限为一年。

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）	287,940,665.39	894,373,026.04	332,805,162.29	849,508,529.14
其他资本公积	65,882,200.00			65,882,200.00
合计	353,822,865.39	894,373,026.04	332,805,162.29	915,390,729.14

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

（1）资本溢价增加主要是因为本报告期公司经中国证券监督管理委员会以《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）文核准，非公开发行人民币普通股（A）股223,654,630股，发行募集资金净额为人民币1,118,027,656.04元，其中：股本223,654,630元，资本公积894,373,026.04元。上述募集资金到位情况业经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)出具的XYZH/2015SSZA40026号《验资报告》验证。

（2）资本溢价减少主要原因是：1）本报告期根据公司2014年度股东大会决议通过《2014年度利润分配预案》：以2014年12月31日的总股本763,776,000股为基数，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；2）本报告期公司收购山东世联公司24.50%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山东世联公司净资产份额之间的差额冲减资本公积57,845,802.29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	3,045.89	-107,394.54			-20,848.67	-86,545.87	-17,802.78
外币财务报表折算差额	3,045.89	-107,394.54			-20,848.67	-86,545.87	-17,802.78
其他综合收益合计	3,045.89	-107,394.54			-20,848.67	-86,545.87	-17,802.78

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	125,578,303.39	25,931,946.20		151,510,249.59
任意盈余公积	125,578,303.39	25,931,946.20		151,510,249.59
合计	251,156,606.78	51,863,892.40		303,020,499.18

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	657,386,918.42	538,884,920.75
调整后期初未分配利润	657,386,918.42	538,884,920.75
加：本期归属于母公司所有者的净利润	509,389,237.73	394,344,162.95
减：提取法定盈余公积	25,931,946.20	31,841,082.64
提取任意盈余公积	25,931,946.20	31,841,082.64
应付普通股股利	45,826,560.00	42,432,000.00
转作股本的普通股股利	183,306,240.00	169,728,000.00
期末未分配利润	885,779,463.75	657,386,918.42

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	4,704,111,590.31	3,174,170,302.49	3,294,858,061.11	2,186,210,913.46
其他业务	6,441,621.37	3,657,321.71	13,312,568.74	3,105,263.60
合计	4,710,553,211.68	3,177,827,624.20	3,308,170,629.85	2,189,316,177.06

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		
未到期责任准备金		-139,034.72
合计		-139,034.72

主要是因为公司于2013暂停了担保业务，截至本报告期末已经没有担保费收入及担保责任余额，无须再计提担保赔偿准备金和未到期责任准备金，并且前期已经计提的准备金在上期按公司会计政策已全部冲销。

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	237,187,077.74	163,396,138.35
城市维护建设税	16,982,879.11	11,731,920.35
教育费附加	12,615,475.92	8,439,302.36
堤围费	411,822.22	553,896.26
其他	594,180.84	617,476.50
合计	267,791,435.83	184,738,733.82

其他说明：

本期营业税金及附加比上期增加了83,052,702.01元，增长44.96%，主要是因为本期营业收入增加，依法需要缴纳的营业税金及附加相应增加。

35、主营业务成本明细

项目	本年发生额	上年发生额
奖金	966,783,960.94	709,651,697.58
工资	890,003,898.82	806,257,411.26
咨询费	289,794,407.59	50,540,044.73
保险费	221,902,639.49	201,853,691.24
技术协作费	194,668,488.61	25,344,776.54
广告宣传费	105,462,858.40	57,679,369.96
利息	84,534,808.89	21,858,400.84
差旅费	70,108,878.34	75,245,154.78
物业租赁费用	50,402,770.03	41,094,946.10
保安费	46,110,039.68	17,395,370.80
保洁费	42,019,700.99	28,866,952.22
物业工程费（包括物业中外包费）	41,027,254.60	40,412,349.45
调研费	36,449,730.50	11,207,059.85

业务招待费	28,920,016.26	21,362,069.05
员工宿舍费	20,087,184.08	21,847,639.86
通讯费	12,317,536.90	11,496,799.47
办公用品费	11,198,548.98	8,127,704.48
劳保费	8,579,092.34	7,024,727.74
福利费	7,375,152.97	4,447,333.35
装修费摊销	7,297,092.95	172,831.83
工作餐费	6,372,358.18	5,895,909.58
手续费	5,614,188.18	869,198.59
会务费	5,163,989.48	5,486,605.01
电信网络费	3,392,578.48	2,526,446.16
绿化费	2,709,455.64	1,845,172.34
培训费	2,573,757.32	2,370,629.20
出版印刷费	1,889,638.01	345,307.20
交通费	1,771,256.94	356,621.47
办公杂费	1,637,385.75	540,095.30
折旧费	998,460.51	1,055,117.93
运杂费	932,815.49	511,875.23
其他	6,070,357.15	2,521,604.32
合计	3,174,170,302.49	2,186,210,913.46

本期主营业务成本比上期增加987,959,389.03元，增长了45.19%，主要原因是：

- 1) 互联网+业务于2014年下半年开始运营，该业务发展迅速，本报告期发生的互联网+业务成本较上年同期增加54,585.09万元，占营业成本增长总额的55.25%，主要是支付给第三方的费用；
- 2) 本报告期，公司已实现代理销售额同比增长33.90%，为实现公司的销售目标，公司相应增加了投入，特别是人力成本。本报告期发生的代理销售业务成本较上年同期增加24,918.74万元，占营业成本增长总额的25.22%；
- 3) 本报告期公司资产服务业务、金融服务业务继续坚持规模化发展，这两项业务本报告期产生的营业成本较上年同期增加了19,452.98万元，占营业成本增长总额的19.69%。

36、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
工资	92,044,786.63	86,012,253.03
奖金	64,618,908.75	61,384,991.17
保险费	23,443,436.03	22,417,192.40
物业租赁费用	21,580,745.68	21,346,069.45
折旧费	19,753,130.28	21,067,883.27
福利费	10,909,014.21	11,363,496.66

办公用品费	10,848,589.07	10,188,426.60
运杂费	8,085,839.79	9,360,671.51
咨询费	14,833,012.03	8,646,849.44
装修费摊销	8,398,116.79	8,072,238.07
电信网络费	7,596,824.06	7,449,906.18
招聘费	5,115,489.01	6,639,305.04
差旅费	6,349,655.79	6,529,332.20
调研费	6,463,409.80	5,749,667.25
人事费	4,296,143.51	4,338,299.35
业务招待费	4,246,558.67	4,201,958.88
培训费	3,770,986.26	3,946,786.01
会务费	5,396,231.89	3,681,464.62
税费	4,211,825.25	3,354,822.61
技术协作费	4,292,524.36	1,972,883.57
劳保费	2,829,916.67	1,956,781.29
通讯费	1,364,918.19	1,354,303.88
工会经费	3,711,964.13	1,336,946.93
广告宣传费	1,428,371.82	999,908.59
出版印刷费	361,656.57	539,131.33
软件摊销	5,439,740.51	1,326,916.09
其他	3,471,096.64	3,009,327.62
合计	344,862,892.39	318,247,813.04

其他说明：

本报告期管理费用同比增长8.36%，幅度较小。

37、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	67,970,576.55	11,129,010.64
减：利息收入	16,425,174.89	13,260,902.82
加：汇兑损失	64,952.93	
加：其他支出	4,495,930.23	1,808,281.89
合计	56,106,284.82	-323,610.29

其他说明：

本期财务费用比上期增加了56,429,895.11元，主要原因是为支持公司业务发展，本期公司的融资规模扩大，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	45,882,461.83	32,042,255.41
十四、其他	75,674,981.17	27,236,907.42
合计	121,557,443.00	59,279,162.83

其他说明：

- (1) 上表中的其他是指贷款损失准备
- (2) 本期资产减值损失比上期增加了62,278,280.17元，增长105.06%，主要原因是：
- 1) 公司金融业务发展顺利，贷款规模扩大，本期根据会计政策计提的贷款损失准备增加；
 - 2) 本期公司金融业务确认的贷款坏账损失增加；
 - 3) 公司2013年停止了现金赎楼业务，其遗留的部分应收款项，本报告期经风险评估后增加计提坏账准备。

39、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	471,399.56	
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	3,627,579.83	1,957,686.76
处置可供出售金融资产取得的投资收益	1,045,585.68	100,000.00
合计	5,144,565.07	2,057,686.76

其他说明：

- 本期投资收益比上期增加3,086,878.31元，增长150.02%，主要原因是：
- 1) 本报告期公司出售北京家捷送电子商务有限公司3.936%股权，获得投资收益123.00万元；
 - 2) 本报告期公司收到上海中城联盟投资管理有限公司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	90,667.68	266,698.83	90,667.68
其中：固定资产处置利得	90,667.68	266,698.83	90,667.68
政府补助	8,631,708.98	4,924,495.73	8,631,708.98
罚没利得	326,737.27	183,150.61	326,737.27
无法支付经批准转作营业外 收入的应付款项	663,432.74	854,305.06	663,432.74
取得违约金	363,466.87	383,331.99	363,466.87

其他	506,444.34	227,437.15	506,444.34
合计	10,582,457.88	6,839,419.37	10,582,457.88

计入当期损益的政府补助：

单位：元

补助项目	发放主体	发放原因	性质类型	补贴是否影响当年盈亏	是否特殊补贴	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	上海市静安区财政局	补助	因符合地方政府招商引资等地方性扶持政策而获得的补助	否	否	1,700,000.00	1,200,000.00	与收益相关
罗湖区投资推广局转来区政府奖励金	深圳市罗湖区财政局	奖励	因符合地方政府招商引资等地方性扶持政策而获得的补助	否	否	1,000,000.00	800,000.00	与收益相关
广东著名商标奖励	深圳市市场监督管理局罗湖分局	奖励	因符合地方政府招商引资等地方性扶持政策而获得的补助	否	否	500,000.00		与收益相关
政府扶持资金	成都市青羊区太升路街道办事处	补助	因符合地方政府招商引资等地方性扶持政策而获得的补助	否	否	483,700.00		与收益相关
2014 年度营改增扶持资金	密云县经济开发区财政所	补助	因符合地方政府招商引资等地方性扶持政策而获得的补助	否	否	392,000.00		与收益相关
武汉东西湖东山办事处企业发展金	武汉市东西湖区东山办事处	补助	因符合地方政府招商引资等地方性扶持政策而获得的补助	否	否	387,514.00	456,931.00	与收益相关
重庆市渝中区财政局企业扶持资金	重庆市渝中区财政局	补助	因符合地方政府招商引资等地方性扶持政策而获得的补助	否	否	375,397.00	508,700.00	与收益相关

南京河西企业扶持金	南京河西中央商务区管理委员会办公室	补助	因符合地方政府招商引资等地方性扶持政策而获得的补助	否	否	353,851.00	246,853.00	与收益相关
税收增量奖励（2014 年总部企业增量税收奖励）	厦门市思明区中华街道办事处	奖励	因符合地方政府招商引资等地方性扶持政策而获得的补助	否	否	299,312.00		与收益相关
就业补贴	合肥市庐阳区人力资源和社会保障局	补助	因符合地方政府招商引资等地方性扶持政策而获得的补助	否	否	293,300.00		与收益相关
财政局税收返还	莆田市荔城区财政局	补助	因符合地方政府招商引资等地方性扶持政策而获得的补助	否	否	284,000.00		与收益相关
税收返还	宁波市海曙区鼓楼街道办事处	补助	因符合地方政府招商引资等地方性扶持政策而获得的补助	否	否	280,000.00		与收益相关
税收奖励	北京石龙经济开发区管理委员会	奖励	因符合地方政府招商引资等地方性扶持政策而获得的补助	否	否	270,000.00		与收益相关
税收返还	上海市金山区财政局	补助	因符合地方政府招商引资等地方性扶持政策而获得的补助	否	否	266,000.00		与收益相关
中小微企业高校生社保补贴	宁波市海曙区人才市场管理办公室	补助	因符合地方政府招商引资等地方性扶持政策而获得的补助	否	否	236,609.00	23,400.00	与收益相关
政府扶持奖励款	徐州市鼓楼区财政局	奖励	因符合地方政府招商引资	否	否	234,000.00	204,500.00	与收益相关

			资等地方性扶持政策而获得的补助					
社保和医保补贴	厦门市思明区就业管理中心	补助	因符合地方政府招商引资等地方性扶持政策而获得的补助	否	否	202,739.07	17,081.63	与收益相关
高校实习生见习补贴	重庆市财政局	补助	因符合地方政府招商引资等地方性扶持政策而获得的补助	否	否	189,350.00		与收益相关
税收奖励	合肥市庐阳区财政局	奖励	因符合地方政府招商引资等地方性扶持政策而获得的补助	否	否	140,000.00	320,000.00	与收益相关
人社局实习生培训费	沈阳市人社局	补助	因符合地方政府招商引资等地方性扶持政策而获得的补助	否	否	138,060.00	12,480.00	与收益相关
政府扶持资金	北京市朝阳区财政局	补助	因符合地方政府招商引资等地方性扶持政策而获得的补助	否	否	136,954.11	460,931.71	与收益相关
中小微企业高校生社保补贴	宁波市海曙区鼓楼街道办事处	补助	因符合地方政府招商引资等地方性扶持政策而获得的补助	否	否		208,300.00	与收益相关
企业扶持金	杭州市西湖区西溪街道办事处	补助	因符合地方政府招商引资等地方性扶持政策而获得的补助	否	否	63,000.00	50,000.00	与收益相关
地方教育费附加返还	上海市静安区财政局	补助	因符合地方政府招商引资等地方性扶持政策而	否	否	54,413.00	60,942.00	与收益相关

			获得的补助					
收残疾人就业岗位补贴	北京市门头沟区财政局	补助	因符合地方政府招商引资等地方性扶持政策而获得的补助	否	否	50,000.00		与收益相关
青羊区政府街道办税收返款	成都市青羊区太升街道办事处	补助	因符合地方政府招商引资等地方性扶持政策而获得的补助	否	否	47,700.00		与收益相关
高校实习生见习补贴	青岛市市南区人力资源开发服务中心	补助	因符合地方政府招商引资等地方性扶持政策而获得的补助	否	否	45,901.00		与收益相关
中小微企业高校生社保补贴	南宁市劳动就业服务管理中心	补助	因符合地方政府招商引资等地方性扶持政策而获得的补助	否	否	39,380.90		与收益相关
残疾人就业补助	上海市静安区残疾人联合会	补助	因符合地方政府招商引资等地方性扶持政策而获得的补助	否	否	36,242.30		与收益相关
深圳市工伤预防先进企业奖励款	深圳市社会保险管理局	奖励	因符合地方政府招商引资等地方性扶持政策而获得的补助	否	否	30,000.00	30,000.00	与收益相关
青年见习基地补助	合肥市庐阳区人力资源和社会保障局	补助	因符合地方政府招商引资等地方性扶持政策而获得的补助	否	否	27,000.00		与收益相关
就业补贴	青岛市市南区人力资源开发服务中心	补助	因符合地方政府招商引资等地方性扶持政策而获得的补助	否	否	23,940.00		与收益相关

残疾人就业补助	青岛市市南区残疾人联合会	补助	因符合地方政府招商引资等地方性扶持政策而获得的补助	否	否	23,764.00	10,826.00	与收益相关
招用本市农村劳动力社保补助	厦门市思明区就业管理中心	补助	因符合地方政府招商引资等地方性扶持政策而获得的补助	否	否	17,781.60		与收益相关
就业见习补贴	山西省人力资源市场	补助	因符合地方政府招商引资等地方性扶持政策而获得的补助	否	否	8,700.00		与收益相关
企业党组织活动	杭州市西湖区西溪街道办事处	补助	因符合地方政府招商引资等地方性扶持政策而获得的补助	否	否	1,100.00		与收益相关
纳税大户奖励款	厦门市思明区财政局	奖励	因符合地方政府招商引资等地方性扶持政策而获得的补助	否	否		60,000.00	与收益相关
长沙市芙蓉区规模效益台阶奖	长沙市芙蓉区政府	奖励	因符合地方政府招商引资等地方性扶持政策而获得的补助	否	否		50,000.00	与收益相关
青岛政府补助	市南区发展和改革委员会	补助	因符合地方政府招商引资等地方性扶持政策而获得的补助	否	否		50,000.00	与收益相关
残疾人就业补助	北京市门头沟区财政局	补助	因符合地方政府招商引资等地方性扶持政策而获得的补助	否	否		45,000.00	与收益相关
惠州市人力资源和社会	惠州市劳动就业服务管	补助	因符合地方政府招商引资	否	否		36,000.00	与收益相关

保障局劳动就业服务补贴	理中心		资等地方性扶持政策而获得的补助					
残疾人就业奖励资金	珠海市财政局	补助	因符合地方政府招商引资等地方性扶持政策而获得的补助	否	否		30,043.30	与收益相关
成都政府奖励款	成都财政局	奖励	因符合地方政府招商引资等地方性扶持政策而获得的补助	否	否		16,480.00	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	惠州市仲恺高新区管委会	补助	因符合地方政府招商引资等地方性扶持政策而获得的补助	否	否		10,027.09	与收益相关
天津市和平区政府奖励	天津市和平区政府	奖励	因符合地方政府招商引资等地方性扶持政策而获得的补助	否	否		10,000.00	与收益相关
残疾人就业补助	深圳市残疾人劳动就业服务中心	补助	因符合地方政府招商引资等地方性扶持政策而获得的补助	否	否		6,000.00	与收益相关
合计	--	--	--	--	--	8,631,708.98	4,924,495.73	--

其他说明：

本期营业外收入比上期增加3,743,038.51元，增长54.73%，主要是因为本报告期收到的政府补贴收入增加。

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额
非流动资产处置损失合计	570,429.25	531,112.16	570,429.25
其中：固定资产处置损失	570,429.25	531,112.16	570,429.25
对外捐赠	268,556.00	613,810.00	268,556.00
处置抵债资产损失	1,820,800.00		1,820,800.00

罚款支出	540,487.91	301,663.37	540,487.91
赔偿支出	50,000.00	1,145,631.78	50,000.00
其他	337,458.75	358,418.63	337,458.75
合计	3,587,731.91	2,950,635.94	3,587,731.91

其他说明：

本期营业外支出比上期增加了637,095.97元，增长21.59%，增加的金额主要是本期公司处置抵债资产发生的净损失。

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	290,165,403.95	182,106,677.84
递延所得税费用	-79,626,451.47	-38,078,945.50
合计	210,538,952.48	144,027,732.34

(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	754,546,822.48
按法定/适用税率计算的所得税费用	188,636,705.62
子公司适用不同税率的影响	-681,465.94
调整以前期间所得税的影响	-2,856,823.33
非应税收入的影响	19,871,519.78
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	-6,763,575.48
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	12,544,544.22
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	-211,952.39
所得税费用	210,538,952.48

其他说明

本期所得税费用比上期增加了66,511,220.14元，增长46.18%，主要是因为公司本报告期盈利增长，依法需要缴纳企业所得税增加。

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	2,595,491,006.91	580,635,337.58
互联网+业务代收款	331,305,081.04	147,015,727.19
物业公司收到代收代付款项	150,280,868.63	98,266,209.12
收到返还的保证金押金	98,415,166.01	43,505,951.94
世联行经纪业务代收	29,822,883.41	28,332,061.18
利息收入	12,562,261.90	23,902,125.80
金融业务垫资赎楼收回	59,534,951.50	40,689,906.21
政府补贴收入	16,425,174.89	13,260,902.82
收取租金	8,631,708.98	4,924,495.73
往来款、备用金返还及其他	3,824,777.85	4,228,545.91
合计	3,306,293,881.12	984,761,263.48

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增加232,153.26万元，增长235.75%，主要原因是：

- 1) 本报告期公司收回的贷款比上期增加201,485.57万元；
- 2) 本报告期公司收到的互联网+业务代收款比上期增加18,428.94万元。

(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	3,177,295,279.00	1,949,276,519.20
电商业务归还代收款	244,631,712.79	87,728,300.99
差旅费	76,458,534.13	81,774,486.98
物业管理及工程费（包括物业中外包费用）	124,251,631.65	81,192,108.60
物业代收代付中代付	96,915,431.81	65,115,572.78
调研、技术协作费	241,874,153.27	60,923,320.21
咨询费	167,164,773.75	59,186,894.17
广告宣传费	106,891,230.22	58,679,278.55
物业租赁费用	90,148,638.65	57,333,597.89
支付的押金保证金	88,484,865.04	36,816,567.66

业务招待费	33,166,574.93	31,459,937.51
世联行经纪业务代收中代付	34,337,729.32	26,173,972.97
各类办公费	25,935,818.38	18,855,262.41
通讯费	13,682,455.09	12,851,103.35
支付业务合作款	28,287,000.00	11,866,218.00
支付的业务合作意向金	50,000,000.00	
电信网络费	10,989,402.54	9,976,352.34
运杂费、交通费	10,789,912.22	9,768,339.02
会务费	10,560,221.37	9,168,069.63
培训费	6,344,743.58	6,317,415.21
金融业务垫资赎楼款		4,466,810.65
违约、罚款、赔偿支出	590,487.91	1,447,295.15
往来款、备用金支付及其他办公费用	83,079,650.13	82,907,205.77
合计	4,721,880,245.78	2,763,284,629.04

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195,859.56万元，增长70.88%，主要原因是：

- 1) 本报告期公司贷款放款比上期增加122,801.88万元；
- 2) 本报告期公司互联网+业务支付代收款15,690.34万元；
- 3) 本报告期公司支付业务合作意向金5,000.00万元，上年同期无此项现金流出；
- 4) 本报告期公司经营规模增长，相应支付的咨询费、技术协作费、广告宣传费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	815,896,988.04	428,623,101.65
合计	815,896,988.04	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比上期增加了38,727.39万元，增长90.35%，主要是因为本期公司信贷资产证券化的规模扩大。

(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
购买山东世联少数股东权益支付现金	61,536,335.23	
购买厦门立丹行少数股东权益支付现金	17,000,000.00	

购买四川嘉联少数股东权益支付现金		35,000,000.00
偿还信贷资产证券化款项	446,906,277.00	
申请非公开发行股票费用	719,000.00	2,185,101.50
融资产品发行费用		518,730.00
股票权益分派费用	507,918.73	379,060.37
定增登记费	223,654.63	
合计	526,893,185.59	38,082,891.87

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48,881.03万元，增长1,283.54%，主要原因是：

- 1) 本报告期公司偿还信贷资产证券化款项44,690.63万元，上期没有此项现金流出；
- 2) 本报告期公司支付购买少数股东权益的款项比上期增加4,353.63万元。

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	544,007,870.00	418,970,125.96
加：资产减值准备	121,557,443.00	59,279,162.83
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	23,457,053.72	24,486,218.25
无形资产摊销	7,233,295.75	1,975,755.95
长期待摊费用摊销	8,974,630.84	8,169,311.11
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）	479,761.57	264,413.33
财务费用（收益以“-”号填列）	133,945,721.63	36,070,303.35
投资损失（收益以“-”号填列）	-5,144,565.07	-2,057,686.76
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-79,626,451.47	-38,078,945.50
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-910,773,994.40	-1,752,426,242.67
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	606,487,310.08	321,489,971.21
经营活动产生的现金流量净额	450,598,075.65	-921,857,612.94
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	2,867,891,703.42	785,945,568.39
减：现金的期初余额	785,945,568.39	955,316,658.83
现金及现金等价物净增加额	2,081,946,135.03	-169,371,090.44

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

单位：元

	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	41,932,400.00
其中：	--
厦门立丹行	9,680,000.00
青岛荣置地	32,252,400.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	21,297,472.57
其中：	--
厦门立丹行	18,191,278.93
青岛荣置地	3,106,193.64
其中：	--
取得子公司支付的现金净额	20,634,927.43

其他说明：

(3) 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	2,867,891,703.42	785,945,568.39
其中：库存现金	97,271.41	30,619.87
可随时用于支付的银行存款	2,867,794,432.01	785,914,948.52
三、期末现金及现金等价物余额	2,867,891,703.42	785,945,568.39

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系世联行经纪二手楼交易客户缴存的交易结算资金253,062.37元、佛山世联存款质押58,000,000.00元。

46、所有者权益变动表项目注释

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57,845,802.29元，系本年度收购山东世联少数股东权益形成；少数股东权益增加30,444,376.33元，主要是因为：1) 本年度收购山东世联少数股东权益减少3,690,532.94元；2) 本年度收购厦门立丹行51%股权增加13,164,688.04元；3) 本年度收购青岛荣置地51%股权增加20,970,221.23元。

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	--	--	171,417.65
其中：美元	16,677.72	6.4936	108,298.44
港币	75,341.03	0.83778	63,119.21
预付账款			1,114.30
其中：港币	1,330.06	0.83778	1,114.30
其他应收款			713,410.46
其中：港币	851,548.69	0.83778	713,410.46
应付账款			264,835.95
其中：港币	316,116.34	0.83778	264,835.95
其他应付款			3,680,580.34
其中：港币	4,393,254.00	0.83778	3,680,580.34

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、非同一控制下企业合并

(1) 本期发生的非同一控制下企业合并

单位：元

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
厦门市立丹行置业有限公司(以下简称"厦门立丹"	2015年01月01日	77,080,000.00	51.00%	支付现金	2015年01月01日	详见其他说明1)	137,801,056.55	31,835,704.24

行")								
青岛荣置地顾问有限公司(以下简称"青岛荣置地")	2015年08月01日	48,747,480.16	51.00%	支付现金	2015年08月01日	详见其他说明2)	33,973,932.53	8,640,409.82

其他说明:

1) 本公司将厦门立丹行购买日确定为2015年1月1日, 确认依据为:

①2014年10月15日, 公司与厦门立丹行自然人股东张雪梅、董媛、陈祖勤、林晨曦、石峰签订目标公司为厦门立丹行的《股权转让协议》, 以人民币8,200万元收购厦门立丹行51%的股权。股权转让价款分五期支付, 第一期支2,460万元, 第二期支付1,968万元, 第三期支付492万元, 第四期支付1,640万元, 第五期支付1,640万元。其中第三期、第四期及第五期的股权支付款分别根据厦门立丹行2014年、2015年及2016年实现承诺净利润的情况来支付。

②2014年10月24日, 本公司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》; 2014年11月12日, 本公司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》。

③2014年11月17日, 厦门立丹行召开股东会议, 审议通过了修改后的公司章程。2015年1月12日, 厦门立丹行完成工商变更登记, 取得变更后的营业执照。

④截至2015年1月1日, 本公司已经按股权转让协议的约定支付了股权转让款共计4,428.00万元, 约占总收购价款8,200.00万元的54.00%, 收购的资金来源于本集团的募集资金。

⑤本集团在厦门立丹行董事会中占多数表决权, 能够对其财务和经营决策实施控制。

2) 本公司将青岛荣置地购买日确定为2015年8月1日, 确认依据为:

①2014年12月29日, 公司与青岛荣置地自然人股东高雪晶、徐杰签订目标公司为青岛荣置地的《股权转让协议》, 以人民币5,375.40万元收购青岛荣置地51%的股权。股权转让价款分五期支付, 第一期支付1,290.096万元, 第二期支付1,451.358万元, 第三期支付483.786万元, 第四期支付1,075.08万元, 第五期支付1,075.08万元。其中第三期、第四期及第五期的股权支付款分别根据青岛荣置地2014年、2015年及2016年实现承诺净利润的情况来支付。

②2014年12月23日, 本公司第三届董事会第二十五次会议审议通过了《关于收购青岛荣置地顾问有限公司51%股权的议案》; 2015年1月9日, 本公司2015年第一次临时股东大会审议通过了《关于收购青岛荣置地顾问有限公司51%股权的议案》。

③2015年6月28日, 青岛荣置地召开股东会议, 审议通过了修改后的公司章程。2015年7月27日, 青岛荣置地完成工商变更登记, 取得变更后的营业执照。

④截至2015年8月1日, 本公司已经按股权转让协议的约定支付了股权转让款共计3,225.24万元, 约占总收购价款5,375.40万元的60.00%, 收购的资金来源于本集团的募集资金。

⑤本集团在青岛荣置地董事会中占多数表决权, 能够对其财务和经营决策实施控制。

(2) 合并成本及商誉

单位：元

合并成本	厦门立丹行	青岛荣置地
--现金	77,080,000.00	48,747,480.16
合并成本合计	77,080,000.00	48,747,480.16
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	855,057.46	621,999.95
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	76,224,942.54	48,125,480.21

合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明：

1) 厦门立丹行2014年实际净利润小于当年的承诺净利润，根据股权转让协议约定第三期股权转让款无需支付，合并成本变更为77,080,000.00元。

2) 青岛荣置地2015年实际净利润小于当年的承诺净利润，根据股权转让协议，本公司根据实际净利润与当年承诺净利润的比例支付第四期股权转让款，合并成本变更为48,747,480.16元。

大额商誉形成的主要原因：

大额商誉计算过程如下：

项目	厦门立丹行	青岛荣置地
实收资本	1,020,000.00	500,000.00
资本公积	0.00	0.00
盈余公积	656,583.25	250,000.00
未分配利润	0.00	469,607.74
本公司参与分配的权益合计	1,676,583.25	1,219,607.74
持股比例	51.00%	51.00%
享有权益	855,057.46	621,999.95
收购价款	77,080,000.00	48,747,480.16
确认的商誉	76,224,942.54	48,125,480.21

其他说明：

根据本公司同厦门立丹行、青岛荣置地原股东签订的股权收购协议，并购公司截止2014年12月31日的累计未分配利润由原股东享有，本公司不参与分配。

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位：元

	厦门立丹行		青岛荣置地	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值

资产：	41,458,592.34	41,458,592.34	36,777,246.89	36,777,246.89
货币资金	18,191,278.93	18,191,278.93	3,106,193.64	3,106,193.64
应收款项	11,439,299.22	11,439,299.22	26,741,464.74	26,741,464.74
固定资产	1,594,049.38	1,594,049.38	1,918,316.62	1,918,316.62
无形资产	76,541.71	76,541.71		
预付款项	471,708.21	471,708.21	3,158,649.31	3,158,649.31
其他应收款	5,085,504.57	5,085,504.57	1,765,869.54	1,765,869.54
长期待摊费用	106,011.08	106,011.08		
递延所得税资产	4,494,199.24	4,494,199.24	86,753.04	86,753.04
负债：	27,438,846.84	27,438,846.84	15,185,025.71	15,185,025.71
预收款项	200,000.00	200,000.00		
应付职工薪酬	17,644,219.96	17,644,219.96	9,148,034.72	9,148,034.72
应交税费	8,821,444.43	8,821,444.43	5,444,940.81	5,444,940.81
其他应付款	773,182.45	773,182.45	592,050.18	592,050.18
净资产	14,019,745.50	14,019,745.50	21,592,221.18	21,592,221.18
减：少数股东权益	13,164,688.04	13,164,688.04	20,970,221.23	20,970,221.23
取得的净资产	855,057.46	855,057.46	621,999.95	621,999.95

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

购买日，可辨认资产、负债的公允价值按其账面价值确认计量。

企业合并中承担的被购买方的或有负债：

购买日，合并厦门立丹行、青岛荣置地中没有需承担的或有负债。

其他说明：

根据本公司同厦门立丹行、青岛荣置地原股东签订的股权收购协议，并购公司截止2014年12月31日的累计未分配利润由原股东享有，本公司不参与分配。

(4) 其他说明

厦门立丹行持有福州市立丹行市场营销策划有限公司(以下简称"福州立丹行")、泉州市立丹行房地产经纪有限公司(以下简称"泉州立丹行")、三明市立丹行房地产营销策划有限公司(以下简称"三明立丹行")、莆田市立丹行房地产代理有限公司(以下简称"莆田立丹行")、赣榆县立丹行房地产经纪有限公司(以下简称"赣榆立丹行")100%的股权。厦门立丹行并购完成后，本公司将福州立丹行、泉州立丹行、三明立丹行、莆田立丹行、赣榆立丹行纳入合并财务报表的合并范围。

2、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

3、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：

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
北京善居电子商务有限公司(以下简称"北京善居")	北京	北京	电子商务	100%	新设成立
石家庄善居电子商务有限公司(以下简称"石家庄善居")	石家庄	石家庄	电子商务	100%	新设成立
大连善居电子商务有限公司(以下简称"大连善居")	大连	大连	电子商务	100%	新设成立
成都市善居电子商务有限公司(以下简称"成都善居")	成都	成都	电子商务	100%	新设成立
重庆善业兴居电子商务有限公司(以下简称"重庆善居")	重庆	重庆	电子商务	100%	新设成立
惠州市善居电子商务有限公司(以下简称"惠州善居")	惠州	惠州	电子商务	100%	新设成立
佛山市善居电子商务有限公司(以下简称"佛山善居")	佛山	佛山	电子商务	100%	新设成立
东莞市善卓居电子商务有限公司(以下简称"东莞善居")	东莞	东莞	电子商务	100%	新设成立
厦门市善居先锋电子商务有限公司(以下简称"厦门善居")	厦门	厦门	电子商务	100%	新设成立
广州市善居电子商务有限公司(以下简称"广州善居")	广州	广州	电子商务	100%	新设成立
珠海市善居电子商务有限公司(以下简称"珠海善居")	珠海	珠海	电子商务	100%	新设成立
徐州市善居电子商务有限公司(以下简称"徐州善居")	徐州	徐州	电子商务	100%	新设成立
合肥善居电子商务有限公司(以下简称"合肥善居")	合肥	合肥	电子商务	100%	新设成立
陕西善居商务信息咨询有限公司(以下简称"陕西善居")	陕西	西安	电子商务	100%	新设成立
吉林省善居电子商务有限公司(以下简称"吉林善居")	吉林	长春	电子商务	100%	新设成立
昆明善居电子商务有限公司(以下简称"昆明善居")	昆明	昆明	电子商务	100%	新设成立
南昌善居电子商务有限公司(以下简称"南昌善居")	南昌	南昌	电子商务	100%	新设成立
武汉市善居先锋电子商务有限公司(以下简称"武汉善居")	武汉	武汉	电子商务	100%	新设成立
福州市台江区善居电子商务有限公司(以下简称"福州善居")	福州	福州	电子商务	100%	新设成立
广西善居电子商务有限公司(以下简称"广西善居")	广西	南宁	电子商务	100%	新设成立
长沙市善居电子商务有限公司(以下简称"长沙善居")	长沙	长沙	电子商务	100%	新设成立
沈阳善居电子商务有限公司(以下简称"沈阳善居")	沈阳	沈阳	电子商务	100%	新设成立
深圳市罗湖区不倒翁养老服务中心(以下简称"深圳不倒翁")	深圳	深圳	咨询养老	55%	新设成立
深圳世松泰宁养老院有限公司(以下简称"世松泰宁")	深圳	深圳	咨询养老	55%	新设成立
深圳世松桐林养老院有限公司(以下简称"世松桐林")	深圳	深圳	咨询养老	55%	新设成立
惠东红璞元屿海公寓管理有限公司(以下简称"红璞元屿海")	惠州	惠州	资产服务	100%	新设成立
惠东红璞富力湾公寓管理有限公司(以下简称"红璞富力湾")	惠州	惠州	资产服务	100%	新设成立

惠东红璞双月湾公寓管理有限公司(以下简称"红璞双月湾")	惠州	惠州	资产服务	100%	新设成立
广州红璞资产管理有限公司(以下简称"广州红璞")	广州	广州	资产服务	100%	新设成立
天津红璞紫阳酒店管理有限公司(以下简称"天津红璞")	天津	天津	资产服务	100%	新设成立
天津世联沃客众创空间有限公司(以下简称"天津众创")	天津	天津	资产服务	100%	新设成立
成都市红璞酒店管理有限公司(以下简称"成都红璞")	成都	成都	资产服务	100%	新设成立
重庆红璞公寓管理有限公司(以下简称"重庆红璞")	重庆	重庆	资产服务	100%	新设成立
深圳世联领客商业运营有限公司(以下简称"世联领客")	深圳	深圳	资产服务	100%	新设成立
深圳市世联科创科技服务有限公司(以下简称"世联科创")	深圳	深圳	资产服务	51.25%	新设成立
苏州小样科技服务有限公司(以下简称"苏州小样科技")	苏州	苏州	资产服务	51.25%	新设成立
厦门市小样创业信息科技有限公司(以下简称"厦门小样创业")	厦门	厦门	资产服务	51.25%	新设成立
成都市小样科技服务有限公司(以下简称"成都小样科技")	成都	成都	资产服务	51.25%	新设成立
成都小样商务服务有限公司(以下简称"成都小样商务")	成都	成都	资产服务	51.25%	新设成立
苏州小样创咖文化科技有限公司(以下简称"苏州创咖文化")	苏州	苏州	资产服务	51.25%	新设成立
深圳世联集金财富管理有限公司(以下简称"世联集金")	深圳	深圳	资产服务	100%	新设成立
广州集金投资管理有限公司(以下简称"广州集金")	广州	广州	资产服务	100%	新设成立
厦门市世联集金财富管理有限公司(以下简称"厦门集金")	厦门	厦门	资产服务	100%	新设成立
珠海世联集金财富管理有限公司(以下简称"珠海集金")	珠海	珠海	资产服务	100%	新设成立
南京世联集金资产管理有限公司(以下简称"南京集金")	南京	南京	资产服务	100%	新设成立
北京世联集金财富管理有限公司(以下简称"北京集金")	北京	北京	资产服务	100%	新设成立
成都世联集金商务服务有限公司(以下简称"成都集金")	成都	成都	资产服务	100%	新设成立
佛山世联集金商务管理有限公司(以下简称"佛山集金")	佛山	佛山	资产服务	100%	新设成立
哈尔滨世联集金资产管理有限公司(以下简称"哈尔滨集金")	哈尔滨	哈尔滨	资产服务	100%	新设成立
昆明世联商务咨询有限公司(以下简称"昆明世联商务")	昆明	昆明	资产服务	100%	新设成立
上海世联行股权投资管理有限公司(以下简称"上海股投")	上海	上海	资产服务	60%	新设成立
桂林卓群房地产咨询有限公司(以下简称"桂林世联卓群")	桂林	桂林	房产中介	100%	新设成立
深圳世联集房产资产管理有限公司(以下简称"世联集房")	深圳	深圳	资产服务	100%	新设成立
深圳世联集今财富管理有限公司(以下简称"世联集今")	深圳	深圳	资产服务	100%	新设成立
宁波世联兴业房地产咨询有限公司(以下简称"宁波世联兴业")	宁波	宁波	房产中介	100%	新设成立
深圳世联新创投资有限公司(以下简称"世联新创")	深圳	深圳	资产服务	100%	新设成立

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	
北京世联房地产顾问有限公司 (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
上海世联房地产顾问有限公司 (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	75.50%		非同一控制下企业合并
四川世联行兴业	四川	成都	房地产中介	75.50%		非同一控制下企

房地产顾问有限公司(以下简称"四川嘉联")						业合并
重庆世联行房地产顾问有限公司(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
厦门市立丹行置业有限公司(以下简称"厦门立丹行")	厦门	厦门	房地产中介	51.00%		非同一控制下企业合并
青岛荣置地顾问有限公司(以下简称"青岛荣置地")	青岛	青岛	房产中介	51.00%		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	杭州	杭州	房地产中介	100.00%		投资设立

州世联")						
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	昆明	昆明	房地产中介	100.00%		投资设立

司（以下简称“昆明世联”）						
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	合肥	合肥	房地产中介	100.00%		投资设立

肥世联先锋")						
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
深圳市世联科创科技服务有限公司(以下简称"世联科创")	深圳	深圳	房地产中介	51.25%		投资设立
深圳世联领客商业运营有限公司(以下简称"世联领客")	深圳	深圳	资产服务	100.00%		投资设立
深圳世联集金财富管理有限公司(以下简称"世联集金")	深圳	深圳	资产服务	100.00%		投资设立
深圳世联集房资产管理有限公司(以下简称"世联集房")	深圳	深圳	资产服务	100.00%		投资设立
宁波世联兴业房地产咨询有限公司(以下简称"宁波世联兴业")	宁波	宁波	房产中介	100.00%		投资设立
深圳世联新创投	深圳	深圳	资产服务	100.00%		投资设立

资有限公司(以下简称"世联新创")						
桂林卓群房地产咨询有限公司(以下简称"桂林世联卓群")	桂林	桂林	房产中介	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	上海	上海	金融服务		100.00%	非同一控制下企业合并

(以下简称"上海盛泽")						
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		75.50%	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		75.50%	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		75.50%	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		55.00%	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		55.00%	投资设立
福州市立丹行市场营销策划有限公司(以下简称"福州立丹行")	福州	福州	房地产中介		51.00%	非同一控制下企业合并

泉州市立丹行房地产经纪有限公司(以下简称"泉州立丹行")	泉州	泉州	房地产中介		51.00%	非同一控制下企业合并
三明市立丹行房地产营销策划有限公司(以下简称"三明立丹行")	三明	三明	房地产中介		51.00%	非同一控制下企业合并
莆田市立丹行房地产代理有限公司(以下简称"莆田立丹行")	莆田	莆田	房地产中介		51.00%	非同一控制下企业合并
赣榆县立丹行房地产经纪有限公司(以下简称"赣榆立丹行")	赣榆	赣榆	房地产中介		51.00%	非同一控制下企业合并
深圳市罗湖区不倒翁养老服务中心(以下简称"深圳不倒翁")	深圳	深圳	资产服务		55.00%	投资设立
惠东红璞元屿海公寓管理有限公司(以下简称"红璞元屿海")	惠州	惠州	资产服务		100.00%	投资设立
北京善居电子商务有限公司(以下简称"北京善居")	北京	北京	电子商务		100.00%	投资设立
石家庄善居电子商务有限公司(以下简称"石家庄善居")	石家庄	石家庄	电子商务		100.00%	投资设立
大连善居电子商务有限公司(以下简称"大连善居")	大连	大连	电子商务		100.00%	投资设立
成都市善居电子商务有限公司(以下简称"成都善居")	成都	成都	电子商务		100.00%	投资设立
重庆善业兴居电	重庆	重庆	电子商务		100.00%	投资设立

子商务有限公司 (以下简称"重庆善居")						
惠州市善居电子商务有限公司 (以下简称"惠州善居")	惠州	惠州	电子商务		100.00%	投资设立
佛山市善居电子商务有限公司 (以下简称"佛山善居")	佛山	佛山	电子商务		100.00%	投资设立
东莞市善卓居电子商务有限公司 (以下简称"东莞善居")	东莞	东莞	电子商务		100.00%	投资设立
厦门市善居先锋电子商务有限公司 (以下简称"厦门善居")	厦门	厦门	电子商务		100.00%	投资设立
广州市善居电子商务有限公司 (以下简称"广州善居")	广州	广州	电子商务		100.00%	投资设立
珠海市善居电子商务有限公司 (以下简称"珠海善居")	珠海	珠海	电子商务		100.00%	投资设立
徐州市善居电子商务有限公司 (以下简称"徐州善居")	徐州	徐州	电子商务		100.00%	投资设立
合肥善居电子商务有限公司 (以下简称"合肥善居")	合肥	合肥	电子商务		100.00%	投资设立
陕西善居商务信息咨询有限公司 (以下简称"陕西善居")	陕西	西安	电子商务		100.00%	投资设立
吉林省善居电子商务有限公司	吉林	长春	电子商务		100.00%	投资设立

(以下简称"吉林善居")						
昆明善居电子商务有限公司(以下简称"昆明善居")	昆明	昆明	电子商务		100.00%	投资设立
南昌善居电子商务有限公司(以下简称"南昌善居")	南昌	南昌	电子商务		100.00%	投资设立
武汉市善居先锋电子商务有限公司(以下简称"武汉善居")	武汉	武汉	电子商务		100.00%	投资设立
福州市台江区善居电子商务有限公司(以下简称"福州善居")	福州	福州	电子商务		100.00%	投资设立
广西善居电子商务有限公司(以下简称"广西善居")	广西	南宁	电子商务		100.00%	投资设立
长沙市善居电子商务有限公司(以下简称"长沙善居")	长沙	长沙	电子商务		100.00%	投资设立
沈阳善居电子商务有限公司(以下简称"沈阳善居")	沈阳	沈阳	电子商务		100.00%	投资设立
深圳世松泰宁护老院有限公司(以下简称"世松泰宁")	深圳	深圳	资产服务		55.00%	投资设立
深圳世松桐林护老院有限公司(以下简称"世松桐林")	深圳	深圳	资产服务		55.00%	投资设立
惠东红璞富力湾公寓管理有限公司(以下简称"红璞")	惠州	惠州	资产服务		100.00%	投资设立

璞富力湾")						
惠东红璞双月湾公寓管理有限公司(以下简称"红璞双月湾")	惠州	惠州	资产服务		100.00%	投资设立
广州红璞资产管理有限公司(以下简称"广州红璞")	广州	广州	资产服务		100.00%	投资设立
天津红璞紫阳酒店管理有限公司(以下简称"天津红璞")	天津	天津	资产服务		100.00%	投资设立
天津世联沃客众创空间有限公司(以下简称"天津众创")	天津	天津	资产服务		100.00%	投资设立
成都市红璞酒店管理有限公司(以下简称"成都红璞")	成都	成都	资产服务		100.00%	投资设立
重庆红璞公寓管理有限公司(以下简称"重庆红璞")	重庆	重庆	资产服务		100.00%	投资设立
苏州小样科技服务有限公司(以下简称"苏州小样科技")	苏州	苏州	资产服务		51.25%	投资设立
厦门市小样创业信息科技有限公司(以下简称"厦门小样创业")	厦门	厦门	资产服务		51.25%	投资设立
成都市小样科技服务有限公司(以下简称"成都小样科技")	成都	成都	资产服务		51.25%	投资设立
成都小样商务服务有限公司(以下简称"成都小样商务")	成都	成都	资产服务		51.25%	投资设立

苏州小样创咖文化科技有限公司(以下简称"苏州创咖文化")	苏州	苏州	资产服务		51.25%	投资设立
广州集金投资管理有限公司(以下简称"广州集金")	广州	广州	资产服务		100.00%	投资设立
厦门市世联集金财富管理有限公司(以下简称"厦门集金")	厦门	厦门	资产服务		100.00%	投资设立
珠海世联集金财富管理有限公司(以下简称"珠海集金")	珠海	珠海	资产服务		100.00%	投资设立
南京世联集金资产管理有限公司(以下简称"南京集金")	南京	南京	资产服务		100.00%	投资设立
北京世联集金财富管理有限公司(以下简称"北京集金")	北京	北京	资产服务		100.00%	投资设立
成都世联集金商务服务有限公司(以下简称"成都集金")	成都	成都	资产服务		100.00%	投资设立
佛山世联集金商务管理有限公司(以下简称"佛山集金")	佛山	佛山	资产服务		100.00%	投资设立
哈尔滨世联集金资产管理有限公司(以下简称"哈尔滨集金")	哈尔滨	哈尔滨	资产服务		100.00%	投资设立
昆明世联商务咨询有限公司(以下简称"昆明世联商务")	昆明	昆明	资产服务		100.00%	投资设立
上海世联行股权	上海	上海	资产服务		60.00%	投资设立

投资管理有限公司(以下简称"上海股投")						
深圳世联集今财富管理有限公司(以下简称"世联集今")	深圳	深圳	资产服务		100.00%	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2015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2015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2015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2015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。

根据本公司投资委员会决议，2015年6月3日，本公司与乐智强、朱江、聂非签订《股权转让协议》，以人民币6153.64万元收购其持有的山东世联24.5%的股权。山东世联已于2015年7月7日完成了工商变更登记手续。本次收购完成后，本公司持有山东世联75.50%股权。

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75.50%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。

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25,000万元，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。

2014年4月30日，根据公司投资委员会决议，本公司以货币资金的方式向世联小贷增资20,000万元，增资后注册资本变更为人民币50,000万元。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/2015SZA40050号《验资报告》验证，并已于2015年6月11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) 根据2014年11月12日公司2014年第四次临时股东大会审议通过，本公司于2014年10月15日与厦门立丹行自然人股东张雪梅、董媛、陈祖勤、林晨曦、石峰签订《股权转让协议》，以人民币8,200万元收购厦门立丹行51%的股权。收购完成后，本公司持有厦门立丹行51%的股权。2015年1月12日，厦门立丹行完成工商变更登记，取得变更后的营业执照。

15) 根据2015年1月9日公司2015年第一次临时股东大会审议通过，本公司于2014年12月29日与青岛荣置地自然人股东高雪晶、徐杰签订《股权转让协议》，以人民币5,375.40万元收购青岛荣置地51%的股权。收购完成后，本公司持有青岛荣置地51%的股权。2015年7月27日，青岛荣置地完成工商变更登记，取得变更后的营业执照。

16) 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。

17) 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。

18) 子公司世联先锋持有世联养老55%的股权、持有上海股投60%的股权；世联养老持有深圳不倒翁、世松泰宁、世松桐林100%的股权，本公司间接持有其51%的股权。

19) 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75.50%的股权；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75.50%的股权；子公司青岛雅园持有苏州雅园100%的股权，本公司间接持有其60%的股权；子公司香港世联持有香港世居55%的股权，深圳世居为香港世居的全资子公司，因此本公司间接持有香港世居和深圳世居55%的股权；子公司厦门立丹行持有福州立丹行、泉州立丹行、三明立丹行、莆田立丹行、赣榆立丹行100%的股权，本公司间接持有其51%的股权。

20) 子公司世联科创持有苏州小样、厦门小样、成都小样科技、成都小样商务、苏州创咖文化100%的股权，本公司间接持有其51.25%的股权。

(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
四川嘉联	24.50%	2,001,709.84		8,262,927.48
山东世联	24.50%	3,375,047.04	18,416,046.20	14,553,824.61
青岛雅园	40.00%	6,706,033.28		14,113,679.63
北京安信行	40.00%	5,334,249.54	3,284,021.86	11,445,552.15
香港世居	45.00%	-1,657,904.44		-2,097,096.17
世联养老	45.00%	-742,769.55		4,650,185.53
青岛荣置地	49.00%	4,233,800.81		25,204,022.04
厦门立丹行	49.00%	15,599,495.08	12,343,162.25	16,421,020.87
世联科创	48.75%	451,661.04		2,401,661.04
上海股投	40.00%	-682,690.37		-682,690.37

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，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，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) 上海股投为本公司之三级子公司，由全资子公司世联先锋投资设立，世联先锋持有其60%股权，本公司间接持有其60%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
四川嘉联	40,368,420.16	3,463,596.72	43,832,016.88	21,859,215.84		21,859,215.84	26,645,109.63	2,972,591.22	29,617,700.85	15,815,144.07		15,815,144.07
山东世联	78,699,072.78	19,822,393.74	98,521,466.52	55,342,634.72		55,342,634.72	87,940,228.35	23,245,075.60	111,185,303.95	44,001,763.88		44,001,763.88
青岛雅园	90,738,019.57	46,591,864.43	137,329,884.00	55,334,367.57	44,840,000.00	100,174,367.57	59,103,916.56	47,709,175.88	106,813,092.44	41,582,659.20	44,840,000.00	86,422,659.20
北京安信行	87,223,803.61	5,708,806.26	92,932,609.87	62,610,606.00		62,610,606.00	55,372,042.54	3,508,930.70	58,880,973.24	35,392,662.06		35,392,662.06
香港世居	3,351,316.32	234,262.00	3,585,578.32	8,245,792.02		8,245,792.02	5,656,047.22	220,299.47	5,876,346.69	6,660,004.16		6,660,004.16
世联养老	10,204,713.26	771,120.00	10,975,833.26	642,087.64		642,087.64	12,012,306.32		12,012,306.32	27,961.69		27,961.69
青岛荣置地	47,930,077.36	5,344,760.05	53,274,837.41	23,042,206.41		23,042,206.41						
厦门立丹行	67,472,104.80	8,313,044.65	75,785,149.45	42,272,861.96		42,272,861.96						
世联科创	10,021,138.22	855,084.42	10,876,222.64	5,949,738.46		5,949,738.46						
上海股投	2,370,581.07	16,493.00	2,387,074.07	4,093,799.99		4,093,799.99						

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
四川嘉联	91,326,712.19	8,170,244.26	8,170,244.26	-2,591,420.90	61,579,596.21	549,123.14	549,123.14	408,459.26
山东世联	169,776,756.55	13,579,059.48	13,579,059.48	13,677,066.36	200,889,041.40	36,936,575.77	36,936,575.77	28,884,112.34
青岛雅园	163,826,649.92	16,765,083.19	16,765,083.19	31,142,054.84	136,318,015.02	10,181,457.15	10,181,457.15	7,263,356.57
北京安信行	242,720,916.18	15,043,747.34	15,043,747.34	19,126,257.41	166,064,630.51	8,488,311.18	8,488,311.18	24,980,573.47

香港世居	3,925,323.48	-3,684,232.10	-3,876,556.23	-5,395,832.76	179,509.51	-2,374,125.99	-2,373,085.47	4,055,918.96
世联养老	669,514.56	-1,650,599.01	-1,650,599.01	-4,023,696.96	78,400.00	-15,655.37	-15,655.37	12,306.32
青岛荣置地	33,973,932.53	8,640,409.82	8,640,409.82	10,358,214.82				
厦门立丹行	137,801,056.55	31,835,704.24	31,835,704.24	24,733,194.73				
世联科创	13,913,342.17	926,484.18	926,484.18	5,152,073.02				
上海股投	1,326,860.86	-1,706,725.92	-1,706,725.92	883,084.21				

其他说明：

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；

(4) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

截止本报告期，使用企业集团资产和清偿企业集团债务，无重大限制。

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

2015年8月1日，本公司分别购买乐智强、朱江、聂非持有的山东世联12.25%、6.125%、6.125%的股权，增强了对山东世联的控制权，购买少数股权支付的对价为61,536,335.23元，该项交易导致少数股东权益减少3,690,532.94元，资本公积减少57,845,802.29元。截至2015年12月31日止，本公司持有山东世联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

单位：元

	山东世联
--现金	61,536,335.23
购买成本/处置对价合计	61,536,335.23
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	3,690,532.94
差额	57,845,802.29
其中：调整资本公积	57,845,802.29

其他说明

3、在合营安排或联营企业中的权益

(1) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：	--	--
投资账面价值合计	898,135.86	
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
--净利润	398,135.86	
--综合收益总额	398,135.86	
联营企业：	--	--
投资账面价值合计	17,724,699.38	
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
--净利润	73,263.70	
--综合收益总额	73,263.70	

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2015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	2015年12月31日（折人民币）	2014年12月31日（折人民币）
货币资金-美元	108,298.44	106,042.69
货币资金-港币	63,119.21	2,801,201.03

预付账款-港币	1,114.30	1,148.97
其他应收款-港币	713,410.46	178,650.66
应付账款-港币	264,835.95	22,291.53
应付职工薪酬-港币	437,113.21	219,101.41
其他应付款-港币	3,680,580.34	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2015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1,176,000,000.00元（2014年12月31日：人民币424,200,000.00元）及人民币计价的固定利率合同，金额为人民币848,173,395.90元（2014年12月31日：人民币549,786,277.00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2015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2015年12月31日，本集团应收账款前五名金额合计：48,635,414.04元，世联小贷前五名贷款金额合计21,900,000.00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：

2015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	2,926,144,765.79				2,926,144,765.79
应收票据	108,791,649.95				108,791,649.95
应收账款	881,193,779.05				881,193,779.05
其他应收款	169,073,485.84				169,073,485.84
贷款	1,660,492,461.52	377,953,142.10	29,149,110.78		2,067,594,714.40
可供出售金融资产	258,881,500.00				258,881,500.00
金融负债					
短期借款	1,176,000,000.00				1,176,000,000.00
应付账款	27,081,650.05				27,081,650.05
应付利息	11,527,952.99				11,527,952.99
应付股利	7,840,000.00				7,840,000.00
其他应付款	474,114,298.42				474,114,298.42
其他流动负债	858,173,395.90				858,173,395.90
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	对所有者权益的	对净利润的影	对所有者权益的

		响	影响	响	影响
所有外币	对人民币升值5%	8,570.88	8,570.88	10,276.34	10,276.34
所有外币	对人民币贬值5%	-8,570.88	-8,570.88	-10,276.34	-10,276.34

十一、公允价值的披露

1、其他

截止2015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
世联地产顾问（中国）有限公司	香港	投资控股	HKD2,091,183.00	39.78%	39.78%

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。

本企业最终控制方是陈劲松、佟捷（夫妇）。

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八、1。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注无。

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本企业关系
武汉都市世联资产管理有限公司	合营企业
深圳世联同创资产管理有限公司	联营企业
青岛国信世联物业管理有限公司	联营企业
AMAZING LION Limited	联营企业

其他说明

本集团持有武汉都市世联资产管理有限公司50%股权、持有深圳世联同创资产管理有限公司49%股权、持有青岛国信世联物业管理有限公司35%股权、持有AMAZING LION Limited 20%的股权。

4、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
深圳市世联土地房地产评估有限公司	监事直接或间接控制的公司
深圳华房数据技术有限公司	监事直接或间接控制的公司
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	董事直接或间接控制的公司
北京华居天下网络技术有限公司	董事直接或间接控制的公司
上海城凯投资有限公司	董事直接或间接控制的公司
上海中城联盟投资管理股份有限公司	董事直接或间接控制的公司
上海中城未来投资有限公司	董事直接或间接控制的公司
北京宏岸图升网络技术有限公司	董事直接或间接控制的公司
深圳众志联高投资管理合伙企业（有限合伙）	董事直接或间接控制的企业
中城新产业控股（深圳）控股有限公司	董事直接或间接控制的企业

其他说明

5、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	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
深圳华房数据技术有限公司	购买房地产数据资源	800,000.00			739,052.25
深圳市世联土地房地产评估有限公司	信息咨询费	8,000.00			148,020.00
深圳市世联土地房地产评估有限公司	估值系统	8,000.00			21,200.00
世联地产顾问（中国）有限公司	担保费	1,529,700.00			0.00
上海中城联盟投资管理股份有限公司	会务费	100,000.00			0.00
北京华居天下网络	广告推广费	36,900.00			57,000.00

技术有限公司					
深圳世联同创资产管理 有限公司	购买发行产品	44,100,000.00			0.00

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
上海城凯投资有限公司	物业管理服务	1,483,611.79	6,356,955.98
上海中城联盟投资管理股份 有限公司	物业管理服务	649,700.40	304,025.20
北京宏岸图升网络技术有限公 司	电商代理销售	7,635,000.00	2,392,000.00
北京搜房科技发展有限公司第 一分公司	电商代理销售		744,000.00
深圳华房数据技术有限公司	房地产顾问	9,708.74	185,000.00
武汉都市世联资产管理有限公 司	物业管理服务	1,091,654.98	0.00

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 4,218.17 平 米	2015 年 01 月 01 日	2015 年 12 月 31 日	按照税前月租金 的 3%收取服务 费	276,729.32

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4,218.17平方米向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2015年12月31日。本报告期，世联行经纪共向FH收取服务费276,729.32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
-----------	-----------	-----------	----------	----------	-------------	--------------

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
本公司	世联评估	81,232.20	139,255.20
珠海世联	世联评估	63,876.35	132,618.57
本公司	世联评估	70,873.80	70,873.80
本公司	世联评估	149,557.52	182,172.79
本公司	世联评估	134,968.93	110,433.01

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) 关联投资情况

本公司之二级子公司世联先锋于2015年7月16日与深圳品颂投资管理有限公司、上海中城未来投资有限公司（以下简称中城未来）、深圳市盈达投资基金管理有限公司、上海万丰资产管理有限公司共同参与设立了中城新产业控股（深圳）控股有限公司（以下简称中城新产业）。中城新产业注册资本16,000万元人民币，其中：中城未来投资金额为4,000.00万元，占股权比例为25%；世联先锋投资金额为1,000.00万元，占股权比例为6.25%。

本公司目前持有上海中城联盟投资管理股份有限公司（以下简称中城投资）3.056%的股份。2013年1月起本公司董事长陈劲松成为中城投资的董事，而中城未来为中城投资的全资子公司，因此，根据深圳证券交易所《股票上市规则》相关规定，中城未来为本公司的关联方，世联先锋参与投资设立合资公司中城新产业的行为构成关联交易。

(5) 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	是
世联小贷	50,000,000.00	2015年01月04日	2018年01月03日	是
世联小贷	70,000,000.00	2015年01月18日	2018年01月17日	是

世联小贷	25,000,000.00	2015 年 08 月 06 日	2018 年 08 月 05 日	否
世联小贷	75,000,000.00	2015 年 12 月 29 日	2018 年 12 月 28 日	否
世联小贷	50,000,000.00	2015 年 10 月 30 日	2018 年 10 月 29 日	否
世联小贷	50,000,000.00	2014 年 05 月 15 日	2017 年 05 月 14 日	是
世联小贷	32,700,000.00	2014 年 07 月 30 日	2017 年 07 月 29 日	是
世联小贷	20,180,000.00	2014 年 09 月 11 日	2017 年 09 月 10 日	是
世联小贷	150,000,000.00	2014 年 07 月 18 日	2015 年 07 月 17 日	是
世联小贷	162,400,000.00	2014 年 09 月 17 日	2015 年 09 月 16 日	是
世联小贷	83,828,000.00	2014 年 11 月 06 日	2017 年 11 月 05 日	是
世联小贷	83,676,000.00	2014 年 12 月 25 日	2017 年 12 月 24 日	是
世联小贷	150,672,876.70	2015 年 01 月 28 日	2016 年 01 月 27 日	否
世联小贷	155,329,356.16	2015 年 02 月 04 日	2016 年 02 月 03 日	否
世联小贷	54,800,000.00	2015 年 08 月 06 日	2018 年 08 月 05 日	否
世联小贷	68,841,256.00	2015 年 12 月 18 日	2018 年 12 月 17 日	否
世联小贷	432,133,000.00	2015 年 12 月 18 日	2018 年 12 月 17 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	是
陈劲松	19,200,000.00	2014 年 06 月 18 日	2017 年 06 月 17 日	是
陈劲松	30,000,000.00	2014 年 06 月 30 日	2017 年 06 月 29 日	是
陈劲松	40,000,000.00	2014 年 07 月 11 日	2017 年 07 月 10 日	是
陈劲松	20,000,000.00	2014 年 07 月 18 日	2017 年 07 月 17 日	是
陈劲松	60,000,000.00	2014 年 09 月 11 日	2017 年 09 月 10 日	是
陈劲松	60,000,000.00	2015 年 03 月 11 日	2018 年 03 月 10 日	否
陈劲松	50,000,000.00	2014 年 12 月 07 日	2017 年 12 月 06 日	是
陈劲松	30,000,000.00	2015 年 01 月 20 日	2018 年 01 月 19 日	否
陈劲松	60,000,000.00	2015 年 02 月 03 日	2018 年 02 月 02 日	否
世联中国	50,000,000.00	2015 年 09 月 22 日	2018 年 09 月 21 日	否
世联中国	50,000,000.00	2015 年 11 月 02 日	2018 年 11 月 01 日	否
世联中国	30,000,000.00	2015 年 09 月 06 日	2018 年 09 月 05 日	否
世联中国	100,000,000.00	2015 年 06 月 03 日	2018 年 06 月 02 日	否
世联中国	100,000,000.00	2015 年 09 月 25 日	2018 年 09 月 24 日	否
世联中国	50,000,000.00	2015 年 01 月 29 日	2018 年 01 月 28 日	是

世联中国	30,000,000.00	2015 年 09 月 02 日	2018 年 09 月 01 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,担保已履行完毕）；

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,担保已履行完毕）。

(6) 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	188.07	170.19
袁鸿昌	240.48	269.87
朱敏	688.30	591.87
莫天全	16.39	16.39
姜汝祥	16.39	16.39
郜宏伟	16.25	16.25
滕柏松	112.97	145.11
范雯	113.58	62.47
李娜	3.00	3.00
张炯	16.39	16.39
但斌	16.39	16.39
陈杰平	16.25	16.25
林蔚	263.35	260.70
王伟	352.56	288.49
王正宇	240.30	288.49
王海晨	202.61	184.19
焦安平	255.12	242.80
范莹	180.74	184.47

6、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	459,812.00		83,881.03	
其他应收款	周晓华	947.30		1,155.46	
其他应收款	武汉都市世联资产管理 管理有限公司	640,808.88			

(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	54,454.20	50,254.20
其他应付款	上海城凯投资有限公司	754,229.41	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
其他应付款	世联地产顾问（中国）有限公 司	1,529,700.00	

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

本集团截止资产负债表日无承诺购买的重大资产。

2、其他

除本附注十一、（二）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	1) 2016年2月5日本公司第三届董事会第四十五次会议通过了《2016年度非公开发行股票预案》，并于2016年2		2016年2月23日本公司2016年度第一次临时股东大会审议通过，后续事项尚在筹划中。

	<p>月 23 日本公司 2016 年度第一次临时股东大会审议通过；2) 本次非公开发行股票的发行对象为不超过 10 名 (含 10 名) 特定投资者, 包括符合法律、法规规定的证券投资基金管理公司、证券公司、信托投资公司、财务公司、保险机构投资者、合格境外机构投资者、其他境内法人投资者和自然人等。本次发行的股票数量为不超过 100,200,400 股 (含 100,200,400 股), 本次非公开发行股票募集资金总额不超过 100,000.00 万元 (含 100,000.00 万元)。3) 本次非公开发行的定价基准日为公司第三届董事会第四十五次会议决议公告日 (即 2016 年 2 月 6 日), 本次非公开发行价格为不低于定价基准日前二十个交易日公司股票交易均价的 90% (定价基准日前 20 个交易日股票交易均价=定价基准日前 20 个交易日股票交易总额/定价基准日前 20 个交易日股票交易量), 即 9.98 元/股。最终发行价格将在公司取得中国证监会关于本次非公开发行的核准批文后, 由董事会根据股东大会的授权, 与保荐机构 (主承销商) 根据发行对象申购报价的情况, 遵照价格优先原则协商确定。若公司股票在定价基准日至发行日期间发生派息、送股、资本公积转增股本等除权、除息事项, 本次发行价格将作相应调整。</p>		
股权激励	1) 2016 年 2 月 23 日, 本公司 2016 年度第一次临时股东大会审议通过《关于<深圳世		2016 年 2 月 23 日本公司 2016 年度第一次临时股东大会审议通过, 后续事项尚在筹划

	<p>联行地产顾问股份有限公司限制性股票激励计划（草案）及其摘要的议案》。</p> <p>2）本计划的激励对象为公司董事、高级管理人员、中层管理人员、核心骨干及子公司管理人员（不包括独立董事、监事）等 468 人。本公司拟向激励对象授予的限制性股票总计 1,571.25 万股，约占股本总额 144,569.6230 万股的 1.09%。本计划限制性股票授予价格为每股 5.55 元。</p>		中。
--	--	--	----

2、利润分配情况

单位：元

拟分配的利润或股利	289,139,246.00
经审议批准宣告发放的利润或股利	289,139,246.00

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、 租赁

（1）经营租出资产

经营租赁租出资产类别	期末金额	期初金额
房屋	91,981,982.57	74,525,200.26
合计	91,981,982.57	74,525,200.26

（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	69,613,781.57
1-2年	49,586,028.21
2-3年	34,366,641.83
3年以上	58,159,470.63
合计	211,725,922.24

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	70,043,696.19	100.00%	2,193,165.10	3.13%	67,850,531.09	50,164,411.81	100.00%	1,047,439.86	2.09%	49,116,971.95
合计	70,043,696.19	100.00%	2,193,165.10	3.13%	67,850,531.09	50,164,411.81	100.00%	1,047,439.86	2.09%	49,116,971.95

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个月以内	60,358,868.82		
6个月至1年	5,743,866.03	574,386.60	10.00%
1年以内小计	66,102,734.85	574,386.60	0.87%
1至2年	3,317,404.06	995,221.22	30.00%
2至3年	623,557.28	623,557.28	100.00%
合计	70,043,696.19	2,193,165.10	3.13%

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 284,160.87 元；本期收回或转回坏账准备金额 1,110,051.97 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
深圳花样年商业管理有限公司	1,107,218.97	现金收回
深圳市彭成地产有限公司	2,833.00	现金收回
合计	1,110,051.97	--

(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	248,487.60

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
宝吉工艺品（深圳）有限公司	应收服务款	55,206.60	无法收回	公司规定程序	否
深圳市雪霖集团有限公司	应收服务款	50,000.00	无法收回	公司规定程序	否
海南杉杉置地有限公司	应收服务款	50,000.00	无法收回	公司规定程序	否
深圳兆鑫房地产开发有限公司	应收服务款	50,000.00	无法收回	公司规定程序	否
韶关宝能置业有限公司	应收服务款	42,500.00	无法收回	公司规定程序	否
深圳中信航城房地产有限公司	应收服务款	781.00	无法收回	公司规定程序	否
合计	--	248,487.60	--	--	--

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24,156,523.79元，占应收账款年末余额合计数的比例34.49%，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额1,254,690.58。

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	855,106,529.19	99.99%			855,106,529.19	853,404,094.19	99.99%			853,404,094.19
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%	0.00	99,466.75	0.01%	99,466.75	100.00%	
合计	855,205,995.94	100.00%	99,466.75		855,106,529.19	853,503,560.94	100.00%	99,466.75		853,404,094.19

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	比例		金额	比例	金额	比例	
个别认定未发生减值的其他应收款	855,106,529.19	99.99%			855,106,529.19	853,404,094.19	99.99%			853,404,094.19
个别认定发生减值的其他应收款	99,466.75	0.01%	99,466.75	100.00%		99,466.75	0.01%	99,466.75	100.00%	
合计	855,205,995.94	100.00%	99,466.75		855,106,529.19	853,503,560.94	100.00%	99,466.75		853,404,094.19

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	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	851,230,494.72	99.55%	839,429,242.84	98.37%
1-2年	340,701.24	0.04%	13,739,927.99	1.61%

2-3年	3,313,659.87	0.39%	191,807.36	0.02%
3-4年	191,807.36	0.02%	9,000.00	0.00%
4-5年			4,250.00	0.00%
5年以上	29,866.00	0.00%	29,866.00	0.00%
合计	855,106,529.19	100.00%	853,404,094.19	100.00%

2) 个别认定发生减值的其他应收款

(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 80,189.41 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	80,189.41

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
员工薪资挂账	薪资挂账	36,789.41	无法收回	公司规定程序	否
深圳市海格美电器服务有限公司	出售报废资产	32,100.00	无法收回	公司规定程序	否
长怡花园 A 栋 3E	房屋押金	6,500.00	无法收回	公司规定程序	否
南宁市利海亚洲国际 10 号楼 1802 室	房屋押金	4,800.00	无法收回	公司规定程序	否
合计	--	80,189.41	--	--	--

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	796,640,572.29	824,540,298.83
押金、保证金	7,090,462.18	13,564,768.38

业务合作意向金	50,000,000.00	10,000,000.00
预支薪资	471,966.20	1,191,213.81
业务借款	960,985.83	1,587,351.50
非公开发行相关费用		2,183,000.00
其他	42,009.44	436,928.42
合计	855,205,995.94	853,503,560.94

(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	436,612,156.85	一年以内	51.05%	0.00
世联资管	关联方往来	83,050,000.00	一年以内	9.71%	0.00
世联投资	关联方往来	51,300,000.00	一年以内	6.00%	0.00
深圳市云房网络科技有限公司	业务合作预付款	50,000,000.00	一年以内	5.85%	0.00
武汉世联	关联方往来	23,437,074.60	一年以内	2.74%	0.00
合计	--	644,399,231.45	--	75.35%	

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	1,246,767,378.47	19,547,701.39	1,227,219,677.08	850,330,827.31	19,547,701.39	830,783,125.92
合计	1,246,767,378.47	19,547,701.39	1,227,219,677.08	850,330,827.31	19,547,701.39	830,783,125.92

(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		
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		
世联科创		2,050,000.00		2,050,000.00		
青岛荣置地		48,747,480.16		48,747,480.16		
世联集金		10,000,000.00		10,000,000.00		
厦门世联	3,000,000.00			3,000,000.00		
世联小贷	314,211,600.00	200,000,000.00		514,211,600.00		
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		
盛泽担保	159,278,800.00			159,278,800.00		
山东世联	44,590,000.00	61,536,335.23		106,126,335.23		
南昌世联	5,000,000.00			5,000,000.00		
佛山世联	5,000,000.00			5,000,000.00		
长春世联	1,000,000.00			1,000,000.00		
南京世联	5,000,000.00			5,000,000.00		
宁波世联	5,000,000.00			5,000,000.00		
四川嘉联	64,908,287.07			64,908,287.07		
重庆世联	30,250,000.00			30,250,000.00		
昆明世联	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		
南通世联	1,000,000.00			1,000,000.00	
南宁世联	5,000,000.00			5,000,000.00	
武汉世联先锋	1,000,000.00			1,000,000.00	
漳州世联	3,000,000.00			3,000,000.00	
青岛雅园	21,000,000.00			21,000,000.00	
徐州世联	5,000,000.00			5,000,000.00	
贵阳世联	3,000,000.00			3,000,000.00	
北京世联兴业	1,000,000.00			1,000,000.00	
杭州世联卓群	3,000,000.00			3,000,000.00	
世联投资	23,485,100.00			23,485,100.00	
郑州世联	5,000,000.00			5,000,000.00	
合肥世联先锋	3,000,000.00			3,000,000.00	
惠州世联先锋	1,000,000.00			1,000,000.00	
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	
世联资管	20,000,000.00			20,000,000.00	
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	981,816.00	4,022,735.77		5,004,551.77	
厦门立丹行		77,080,000.00		77,080,000.00	
合计	850,330,827.31	403,436,551.16	7,000,000.00	1,246,767,378.47	19,547,701.39

(2) 其他说明

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	516,248,938.86	339,403,527.10	419,500,964.88	255,635,461.65
其他业务	43,672,605.93	28,539,392.80	29,147,043.48	10,614,209.80
合计	559,921,544.79	367,942,919.90	448,648,008.36	266,249,671.45

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	442,940,685.32	277,085,035.73	320,688,758.04	185,823,177.45
顾问策划业务	73,308,253.54	62,318,491.37	98,812,206.84	69,812,284.20
合计	516,248,938.86	339,403,527.10	419,500,964.88	255,635,461.65

2) 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
深圳市科之谷投资有限公司	26,208,855.00	4.68%
恒大地产集团有限公司	24,331,808.55	4.35%
金地(集团)股份有限公司	19,042,285.41	3.40%
深圳市星河房地产开发有限公司	15,401,041.00	2.75%
深圳华侨城股份有限公司	15,000,636.00	2.68%
合计	99,984,625.96	17.86%

5、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	272,423,384.22	303,953,800.92
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	3,627,579.83	1,957,686.76
处置可供出售金融资产取得的投资收益	1,230,000.00	100,000.00
合计	277,280,964.05	306,011,487.68

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	-479,761.57	
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）	8,631,708.98	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	2,335,102.38	

除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,157,221.44	
减：所得税影响额	1,756,769.24	
少数股东权益影响额	729,542.63	
合计	6,843,516.48	--

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	17.67%	0.38	0.38
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	17.43%	0.37	0.37

3、境内外会计准则下会计数据差异

（1）同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

（2）同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

第十一节 备查文件目录

- 一、载有法定代表人、财务负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表。
- 二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- 三、报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露的所有公司文件的正本及公告的原稿。
- 四、载有董事长陈劲松先生签名的2015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。