



深圳世联行地产顾问股份有限公司

2017 年年度报告

2018 年 03 月

## 第一节 重要提示、致股东的信、目录和释义

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证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。

公司负责人陈劲松、主管会计工作负责人朱敏及会计机构负责人(会计主管人员)童朝军声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
郑伟鹤	董事	公务出差	袁鸿昌

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。

公司已在本报告中详细描述未来将面临的主要风险及应对措施，详情请查阅本报告“第四节 经营情况讨论与分析”之“九、公司未来发展的展望”部分，请投资者注意投资风险。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 2,043,978,097.00 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.80 元（含税），送红股 0 股（含税），不以资本公积金转增股本。

## 青山缭绕疑无路，忽见千帆隐映来

——2018 年致股东的信

尊敬的世联行股东：

在 2018 年的两会上，李克强总理提出“我国经济已由高速增长阶段转向高质量发展阶段”，中国的房地产市场也在发生同样的变化。

2014 年 1 月，世联首次提出“祥云战略”时，公司还是以“代理+顾问”为主营业务。当 2017 年中国 GDP 同比增长 6.9%，近 83 万亿元；中国房地产市场的总销售额也站上了新台阶时，世联的营业总收入超过 82 亿元，创下历史新高。但相对于巨量的房地产服务市场，世联还有很长的路要走。

在房地产市场转向之时，对服务的需求更加多样化，因时而变，世联也在入口、增值及平台服务三个领域进行着多项业务的延伸：

- 1、入口业务：新房代理及电商交易、存量交易后服务、长租公寓、存量资产管理与运营，它们不但带来了收入，也为提供下次服务开启端口，包括场景、数据和用户。
- 2、增值业务：金融、装修、顾问咨询、资产投资与管理业务，这些业务在入口的基础上，为客户提供进一步的深度服务，加强用户黏性；
- 3、数据平台：将入口业务的数据进行系统化、结构化和移动化，以便更准确更便利地满足用户需求，它是联接入口业务与增值业务的平台。

服务领域的延伸，带来了整体业绩的提升：2017 年公司的营业收入和归属上市公司股东的净利润均为 2013 年的 3 倍多。（注：营收：2017 年 82.1 亿、2013 年 25.6 亿；归属上市公司股东净利润：2017 年 10 亿、2013 年 3.2 亿）

在新的时代主题之下，十九大和两会为房地产市场明确了发展方向：

“坚持房子是用来住的，不是用来炒的定位”，消费升级将带来装修行业的大变革；“加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居”，长租公寓、存量资产运营等服务领域将迎来大发展。在这个过程中，已在多领域布局的世联正致力于成为推动中国房地产市场发展的服务力量。

2018 年资金趋紧是大概率事件，去杠杆成为国家经济工作的重中之重。但正如瑞·达利欧所说：不要对去杠杆考虑的过多，去杠杆虽是个重要问题，但要放到历史上去看哪些是最严重的。大家要看的是生产率变化，这个更重要。

对于世联而言，提高公司的整体生产率就是不断重新定义“服务”的内涵，持续优化产品和服务结构，全面提升综合服务能力，面向未来进行长远布局，建立更多、更好、更有效的人与不动产的联接。

对于服务，世联坚信：

1、服务是有价值的，如果服务不挣钱，就不是生意，是“死意”。无论流行什么思维，这是安身立命的第一思维。

2、组织是有红利的，组织红利不只在规模红利，还在于经验、知识和价值观红利。

3、服务不是故事，不是投机；服务是和客户互动产生完成的，风险是内控型的。没有基础客户的服务是“故事”；没有现实客户的服务是“投机”。

4、服务是靠平台，不是靠英雄；服务评价在于客户体验，在于前线；前线的能力在于平台支持与赋能，英雄就是对平台有贡献的人，但不能夸大。

5、系统平台永无止境的细小改进，从量变到质变；客户认可的变化，正是来源于对改进的确认，一点一滴的持续改进，才能真正进入我们的基因中。

6、客户与业务共生，服务并不是一次性事件，而是一种不间断的关系。

7、科技使专业服务发挥更大价值，而不是相反；科技和共享经济将极大拓展服务的空间、时间和能力。

8、服务不是机器人，是人；理性的乐观和责任的激情仍然是服务组织的最佳识别要素。

“青山缭绕疑无路，忽见千帆隐映来”。正如 25 年前，一个大时代来临时的景象，推开 2018 年的大门，中国房地产服务转型面临着大开放、大合作、大分享的格局。在世联 25 周岁来临之际，重要的不是已取得的业绩和功名，甚至不是怀旧与总结，重要的是行动：

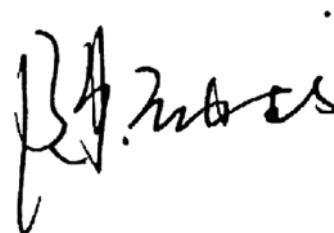
用服务开拓业务，

用科技追赶时代，

用共享拥抱未来！

2018 年，世联行 25 岁，正是青春模样。

深圳世联行地产顾问股份有限公司董事长



## 目录

第一节 重要提示、致股东的信、目录和释义.....	2
第二节 公司简介和主要财务指标 .....	10
第三节 公司业务概要 .....	14
第四节 经营情况讨论与分析 .....	17
第五节 重要事项 .....	49
第六节 股份变动及股东情况 .....	73
第七节 优先股相关情况 .....	80
第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	81
第九节 公司治理 .....	88
第十节 公司债券相关情况 .....	94
第十一节 财务报告 .....	95
第十二节 备查文件目录 .....	274

## 释义

释义项	指	释义内容
世联、世联行或公司、本公司	指	深圳世联行地产顾问股份有限公司
世联中国	指	世联地产顾问（中国）有限公司，世联行之控股股东
FH	指	Fortune Hill Asia Limited,世联中国之控股子公司
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	深圳市盛泽非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

释义项	指	释义内容
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
世联君汇	指	深圳世联君汇不动产运营管理股份有限公司，世联行之控股子公司
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



释义项	指	释义内容
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，世联行之全资子公司
世联集房	指	深圳世联集房资产管理有限公司，世联行之全资子公司
深圳赋能创新	指	深圳市赋能创新投资有限公司，世联行之全资子公司
哈尔滨世联	指	哈尔滨卓群房地产经纪有限公司，世联行之全资子公司
苏州世联行	指	苏州世联行房地产综合服务有限公司，世联行之全资子公司

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、公司信息

股票简称	世联行	股票代码	002285
变更后的股票简称（如有）	无		
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	深圳世联行地产顾问股份有限公司		
公司的中文简称	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）	WORLDUNION		
公司的法定代表人	陈劲松		
注册地址	深圳市罗湖区深南东路 2028 号罗湖商务中心 12 楼		
注册地址的邮政编码	518001		
办公地址	深圳市罗湖区深南东路 2028 号罗湖商务中心 12 楼		
办公地址的邮政编码	518001		
公司网址	<a href="http://www.worldunion.com.cn">http://www.worldunion.com.cn</a>		
电子信箱	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	袁鸿昌
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	0755-22162824
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	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
公司年度报告备置地点	深圳市罗湖区深南东路 2028 号罗湖商务中心 12 楼、深圳证券交易所

#### 四、注册变更情况

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

#### 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	王建新、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

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

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是  否

	2017 年	2016 年	本年比上年增减	2015 年
营业收入（元）	8,211,546,958.79	6,269,921,274.71	30.97%	4,710,553,211.68
归属于上市公司股东的净利润（元）	1,003,883,544.29	747,215,219.61	34.35%	509,389,237.73
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	962,669,658.53	714,841,250.59	34.67%	502,545,721.25
经营活动产生的现金流量净额（元）	-3,025,871,483.52	2,294,310,944.74	-231.89%	450,598,075.65
基本每股收益（元/股）	0.49	0.37	32.43%	0.270
稀释每股收益（元/股）	0.49	0.37	32.43%	0.270
加权平均净资产收益率	21.85%	19.47%	2.38%	17.67%
	2017 年末	2016 年末	本年末比上年末增减	2015 年末
总资产（元）	13,633,494,506.97	7,784,150,995.52	75.14%	7,398,023,267.87
归属于上市公司股东的净资产（元）	5,068,442,723.78	4,188,743,553.77	21.00%	3,549,869,119.29

## 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	1,350,502,220.72	1,987,124,688.44	1,857,205,233.92	3,016,714,815.71
归属于上市公司股东的净利润	92,715,405.81	192,109,867.04	247,437,600.40	471,620,671.04
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	86,055,885.39	186,375,394.71	231,691,102.65	458,547,275.78
经营活动产生的现金流量净额	-239,089,059.56	-1,698,740,345.95	-809,527,942.69	-278,514,135.32

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	2017 年金额	2016 年金额	2015 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）	67,841.34	504,748.91	-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）	32,765,583.35	13,583,935.54	8,631,708.98	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	192,725.37			
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	6,250,000.00	625,000.00		

项目	2017 年金额	2016 年金额	2015 年金额	说明
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	13,602,295.88	21,842,244.12	2,335,102.38	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	4,998,272.37	871,612.53	-1,157,221.44	
减：所得税影响额	6,897,960.28	3,627,616.76	1,756,769.24	
少数股东权益影响额（税后）	9,764,872.27	1,425,955.32	729,542.63	
合计	41,213,885.76	32,373,969.02	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

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

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

否

报告期内，房地产行业政策遍地开花，逾百城参与调控，除一二线城市全面加入外，60 多个三线城市也登台亮相；另一方面资金面不断收紧，行业正经历着被动降杠杆的过程。在多方承压的环境中，公司坚持“服务、入口、开放、平台”的祥云战略，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，成功地完成了大交易板块和新业务板块全国布局。报告期内实现营业收入 82.12 亿元，同比增长 30.97%；归属上市公司股东的净利润为 10.04 亿元，同比增长 34.35%。

#### （一）交易服务

2017 年的楼市调控坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”为基调，以城市群为调控主场，从中心城市向周边三四线城市扩圈。而公司代理销售业务积极响应国家去库存和棚改政策，建立了标准化的业务运作流程、业务运营机制，并逐步发展成为与同行相互赋能的服务平台，持续强化城市纵深布局策略，2017 年共进驻 185 个城市，2,100 多个案场，服务触角从一线一直深入到四五线城市。交易系统平台不断完善升级，案场销售全面实现线上化作业，打通了内外场和线上线下交易服务，进一步扩大新房交易额。报告期内，代理销售业务收入 37.79 亿元，同比增长 7.72%。

同时，公司代理业务通过投资、金融、渠道分销等服务模式，针对性的解决大中小不同开发商的各类需求，为其提供定制化的房地产综合服务方案，累计实现销售套数 49.71 万套，全年上门客户数量超过 209 万，累计帮助近 50 万位购房者实现置业梦想。

截至 2017 年 12 月 31 日，互联网+业务顺利完成 186 个城市的服务布局，新增三四线城市布局 81 个，合作项目累计超过 1,000 个，营业收入 23.53 亿元，同比增长 61.84%，毛利 5.31 亿元，同比增长 89.73%。持续开展线上营销活动，线上开展了网上售楼处、特惠房展会、返乡季、旅居业务等专题活动，接待直销咨询报名 130 多万人次，在 25 个大中城市电商市场份额居市场 top3，其中济南、惠州、广州、深圳等 8 家地区公司实现营收过 1 亿，武汉、南宁、成都、重庆等城市亦表现出强劲的增长势头。

互联网+业务持续拓宽整合营销电商平台，升级互联网链接平台产品，进一步整合营销资源，累计链接超过 23,000 家供应商，并建立了新房营销供应商资源库，汇集 260 多家合作营销采购战略供应商、828 家营销采购长期供应商及 2 万多家长期合作经纪公司，实现了从链接营销资源平台到营销总包平台的转变。

#### （二）交易后服务

金融服务是交易后服务的重要组成部分。2017 年以来，一行三会之间的监管协作日益加强，对各类金融机构的资管业务进行全面统一监管，2017 成为金融行业的监管元年。世联金融始终坚持诚信合规、依法经营，践行国家对金融行业的指导精神，为支持实体经济发展、满足人民美好生活需求贡献价值。在 2017 年，公司的金融服务业务完成了总部与全国地区团队的矩阵化管理变革，大幅提升组织效能，进一步支持了“8 大场景、3 大系列、22 项产品”的落地与上量。在渠道方面，除了继续加强地区自有渠道团队的专业性建设以外，还迅速整合超过 320 家行业渠道，并形成“支持、服务、管理、稽核、整改”的渠道管理体系，大幅提升了世联金融的行业影响力。产品与渠道并举，使得 2017 年全年放贷额 114.94 亿元，增长 280.75%。收入达 7.25 亿元，增长 62.26%；毛利 4.61 亿元，增长 86.76%。截至 12 月 31 日，贷款余额为 49.52 亿元，

比上年同期增长 317.71%。

在之前多项经营成果基础上，完成原产品升级、新产品创设，形成 4 大系列 26 项产品、3 大类渠道布局。同时，风控策略为产品落地与上量提供重要保障。除了大幅提升地区团队的风控意识与能力以外，在大数据风控、反欺诈及决策引擎建设等方面取得关键进展，在业务量迅速扩大的同时，不良率同比降低 51%。世联金融在 2017 年在业务经营、组织建设均实现创新及跨越性发展，完成了多牌照资质规划，并已取得保理牌照；完成了银行、信托、同业等多渠道融资策略规划；筹建专业科技团队并完成了“渠道管理、生产管理、风险管理、资产管理、资金管理、数据管理”之行业领先的六大模块规划，为“金融+科技+数据”的发展战略奠定关键基础。

### （三）资产运营

公司旗下的红璞公寓以集中式公寓为主要体现，2017 年集团产品中心在以往产品标准化 1.0 的基础上深化、改革，发布了产品标准化 2.0，并在广州、武汉、杭州、郑州、西安等城市进行了项目落地。并且叠加公司多业务资源，大力开展和各级政府、国有租赁平台、地产开发商、资产型国企、村集体等资产端广泛多元、定制化的合作模式，截至 2017 年 12 月 31 日，全国签约间数突破 10 万间，完成了 2017 年制定的全国目标签约总量。除广州、武汉、杭州、成都、郑州、济南传统六大核心城市外，厦门、西安、苏州三座后起之秀也在房源拓展上做出贡献，九大城市签约总量占全国总量的 90%以上，市场布局 29 城，覆盖核心一二线城市，已进入了中国长租公寓品牌第一梯队。在管运营房间约 3.5 万间，平均出租率 81%，公司公寓管理业务实现收入 2.08 亿元，同比增加 387.64%

2017 年是世联红璞飞跃式发展的元年，完成了全流程、线上化的运营平台建设，提升公司整体运营效率；完成了官网、微信、APP 多终端的 C 端产品输出，建立了线上房源分发能力和线下会员聚客能力，提升了 C 端品牌影响力；建立了财务、业务一体化管控体系，实现到店的项目核算机制，管控财务风险；形成了会员、增值服务体系，深挖客户服务场景，深化客户服务价值，提升内部盈利能力。同时，世联红璞已经与 58 同城、支付宝、闲鱼、平安好房、巴乐兔、蘑菇租房等第三方低成本、免费渠道租房平台积极开展相关合作，加强出房能力，销售手段多样化，建设营销能力，降低营销成本，构建红璞的核心竞争力。世联红璞亦增强自身自媒体平台的运营能力，真实有效的吸粉活动，增强客户粘性，依托线上自媒体引流促进出房。加强全国营销数据管控，及时调整营销策略，加强月度销售目标管理，在出房淡、旺季自上而下全国发力，管控全国定价策略及优惠方案。

### （四）资产管理

2017 年，世联君汇工商物业运营全链条服务的业务模型基本成型，分支机构已遍布全国二十多个核心城市；各项业务间的协同效果显著，其中工商物业运营业务收入在 2017 年得到大幅增长，咨询顾问和物业管理业务持续稳步增长，资管业务以世联君汇为主体实现收入 7.86 亿元、同比增长 57.15%。物业运营业务秉承“共享、服务、科技”的发展理念，成功创立了“世联空间”办公品牌，打造了“1+3+5”的产品标准化体系，并完成了项目管理系统、办公大数据系统的开发及上线运营。世联空间在全国 13 个城市落地了 30 个项目，运营管理面积达 16 万平方米，其中有 3 个轻资产托管项目，实现了“世联空间”品牌和运营管理输出。

物业管理业务以工商物业及都市型产业园为服务标的，受物业所有人或使用人委托、运用现代管理与服务技术，对已经投入使用的各类物业实施企业化、社会化、经营化、规模化的管理；为物业所有人或者使用者提供高效、周到的服务，提高物业的使用价值和经济价值。在 2017 年搭建了“1+3+7”的物管线管理支持体系，致力于提升品质、叠加增值服务，报告期内，实际在管的全委托项目个数较上年同期增加了 4 个，收费面积增加了 103.61 万平方米，基础物业管理服务收入同比增长 8.14%，因公司上年 5 月份转让了青岛雅园的全部股权后不再纳入公司合并范围，剔除此项影响外，收入实际同比增长 29.43%。咨询顾问搭建专家合作平台，链接整合了更多社会专业资源，扩大了咨询业务服务领域及深度。2017 年全年咨询顾问服务执行合约 987 个，合约数同比增加 40 个，收入同比增长 7.83%。并在新的市场环境下顺势应变，贯穿‘咨询+实

施’模式方向的转型，为物业管理、工商物业运营服务打开服务入口。

## 二、主要资产重大变化情况

### 1、主要资产重大变化情况

适用  不适用

### 2、主要境外资产情况

适用  不适用

## 三、核心竞争力分析

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

否

### （一）厚植文化

公司以二十四年之积累，以“建立资产与人的联接，不断扩大入口，丰富场景和服务，让更多的人享受真正的地产服务”为使命，以“以客户为中心、以奋斗者为本、以团队为强大、以专业为生”为核心价值观，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，快速提升核心竞争力，强化企业文化的传承和对管理人员领导力的提升。公司的主要高管和核心人员在世联行均有十年以上的就职时间，核心管理团队保持稳定，稳定的核心团队形成了适合公司内部企业文化，形成了管理与文化相结合的管理优势。

### （二）组织优势

公司自2010年开始变革组织结构，将组织变革成扁平灵活的矩阵式组织。矩阵组织的建立使得公司有基础将各业务线落地地区公司，面向客户提供综合房地产服务。随着组织扁平化的推行，将地区公司变成了综合利润中心，以激发地区公司本土化、综合化发展的自主性，从而有效提升公司运营效率。截至2017年12月31日，公司已在全国拥有超200家子公司，基本覆盖全国所有核心城市，为公司业务实现从1到100的突破打下坚实的基础。

### （三）专注与创新

世联行专注房地产服务业廿四载，始终沿着快速扩大入口、持续深化服务的战略前行。在传统业务夯实、真实交易场景不断延伸的基础上，公司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）等创新服务，在服务转型上获得了进展：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及提供金融服务；针对存量房地产服务的未来格局，公司除提供基础物业管理服务外，还尝试新的服务，如世联红璞的公寓管理、小样社区的运营管理、社区管家和世联养老等服务。各业务板块互相借力，成为协同发展的闭环业务。

### （四）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。在过去八年，公司通过合适的并购，整合行业资源，涉足新兴领域，持续提升核心竞争力。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5月，完成限制性股票激励计划授予登记，2017年11月，完成股票期权的授予登记，不仅有效凝聚一大批核心骨干，同时吸纳了更多来自金融和互联网行业的人才，形成与股东利益、公司利益一致的同路人。



## 第四节 经营情况讨论与分析

### 一、概述

#### (一) 总体情况

公司最近几期经营业绩情况如下：

项目	2017年	2016年	2015年
总营业收入（万元）	821,154.70	626,992.13	471,055.32
营业利润（万元）	148,488.48	110,004.58	74,755.21
利润总额（万元）	149,109.10	111,405.33	75,454.68
归属于上市公司股东的净利润（万元）	100,388.35	74,721.52	50,938.92
经营活动产生的现金流量净额（万元）	-302,587.15	229,431.09	45,059.81
营业收入增长率	30.97%	33.10%	42.39%
归属于上市公司股东的净利润增长率	34.35%	46.69%	29.17%
资产负债率	61.94%	45.17%	50.74%

本报告期公司实现营业收入821,154.70万元，同比增长30.97%，归属于上市公司股东的净利润为100,388.35万元，同比增长34.35%，主要原因是：1）本报告期公司互联网+业务发展迅速，收入同比增长61.84%；2）本报告期公司积极拓展公寓等资产服务业务发展迅速，收入同比增长68.80%；3）本报告期公司金融服务业务发展顺利，收入同比增长62.26%。

本报告期公司经营活动产生的现金流量净额同比下降了231.89%，主要原因是：1）本报告期公司贷款的发放和回收，产生的现金净流出比上年同期增加421,415.44万元；2）公司通过转让等方式盘活信贷资产，产生的现金净流入较上年同期减少24,053.54万元；3）上年同期公司收回了贷款质押存款5,800.00万元和业务合作意向金5,000.00万元，本报告期支付了贷款质押存款7,100.00万元。

本报告期公司资产负债率上升了16.77个百分点，主要是因为公司业务规模持续扩大，公司通过银行借款、资产证券化等方式融资的规模相应增加所致。

#### (二) 收入

##### 1、主营业务收入按业务板块划分

业务板块	2017年		2016年		2015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	382,250.77	47.36%	354,266.20	56.73%	275,079.65	58.48%
增长率	7.90%		28.79%		25.97%	
互联网+	235,318.26	29.15%	145,405.16	23.28%	72,847.08	15.49%
增长率	61.84%		99.60%		965.25%	
资产管理服务	117,094.80	14.51%	80,151.08	12.83%	80,318.87	17.07%

业务板块	2017年		2016年		2015年	
	金额(万元)	比例	金额(万元)	比例	金额(万元)	比例
增长率	46.09%		-0.21%		3.85%	
金融服务	72,517.53	8.98%	44,691.84	7.16%	42,165.56	8.96%
增长率	62.26%		5.99%		56.48%	
合计	807,181.36	100.00%	624,514.28	100.00%	470,411.16	100.00%

公司业务分为房地产交易服务、互联网+业务、资产管理服务和金融服务四大板块。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+业务主要是指通过建立综合平台，整合营销渠道，向开发商、渠道、购房者提供服务。

### (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95%以上。本报告期代理销售业务收入的情况具体如下：

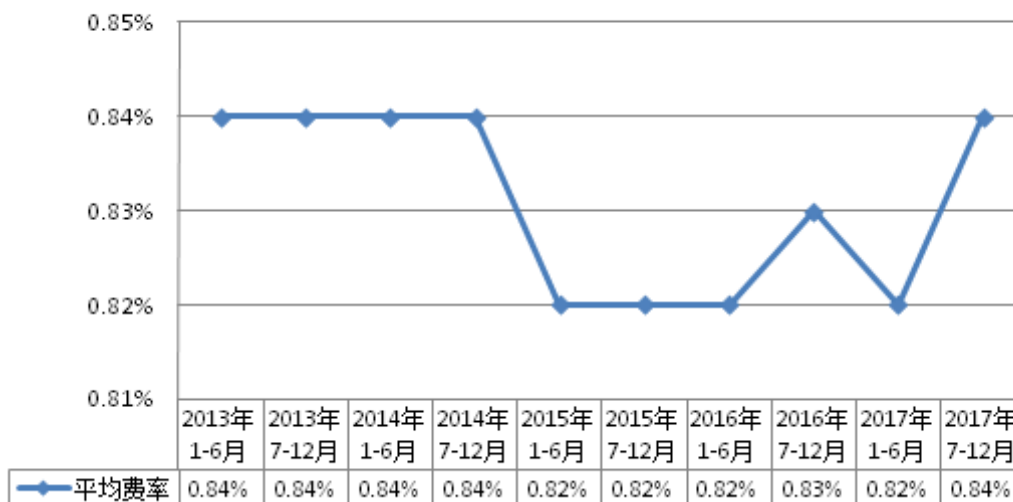
项目	2017年	2016年	2015年
已结算代理销售额(亿元)	4,522.68	4,249.86	3,314.45
增长率	6.42%	28.22%	27.78%
已结算代理销售面积(万m <sup>2</sup> )	4,390.39	4,038.42	3,515.86
增长率	8.72%	14.86%	16.25%
代理销售业务收入(万元)	377,947.25	350,874.10	272,668.04
增长率	7.72%	28.68%	25.87%
代理收费平均费率	0.84%	0.83%	0.82%

注：代理收费平均费率=代理销售业务收入/已结算代理销售额。

本报告期公司代理销售业务结算顺利，公司实现代理销售业务收入377,947.25万元，同比增长7.72%。

本报告期下半年的代理平均费率较前期上升了0.02个百分点，主要是公司给大客户提供兵团式服务获得的激励费以及代理业务继续下沉至三四线城市收取的代理费率有所增加，我们认为这是代理费率的正常波动。

代理费率变动趋势图



2017年公司累计实现代理销售套数49.71万套。公司目前累计已实现但未结算的代理销售额约3,581亿元，将在未来的3至9个月为公司带来约27.7亿元的代理费收入；其中属于公司100%控股子公司的未结算代理销售额约2,987亿元，将在未来的

3至9个月为公司带来约22.7亿元的代理费收入；剩余部分为归属于山东世联、四川嘉联、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) 互联网+业务

项目	2017年	2016年	2015年
在执行项目数（个）	1,289	848	597
未结转的预收费金额（万元）	17,042.68	23,983.81	14,706.31
互联网+业务收入（万元）	235,318.26	145,405.16	72,847.08

公司互联网+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，从团购到渠道再升级至总包平台，服务不断升级迭代；本报告期，公司互联网+业务实现收入235,318.26万元，同比增长61.84%；截至本报告期末，账面上尚有未结转的预收款金额17,042.68万元，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。

## (3) 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年公司开始开展了一些新的业务类型，逐步聚焦房地产存量市场，这些业务包括：工商物业、小样社区的运营管理服务、公寓管理、养老服务。

产品类型	2017年			2016年			2015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	45,494.86	53.58%	8.14%	42,068.88	83.64%	1.75%	41,345.62	95.25%	34.86%
公寓管理	20,813.34	24.51%	387.64%	4,268.15	8.49%	768.59%	491.39	1.13%	--
工商资产运营	8,911.71	10.50%	2104.34%	404.28	0.80%	--			
小样社区	2,986.42	3.52%	94.00%	1,539.39	3.06%	11.72%	1377.94	3.17%	--
其他资产服务	6,696.86	7.89%	232.02%	2,016.99	4.01%	944.75%	193.06	0.44%	--
合计	84,903.18	100.00%	68.80%	50,297.68	100.00%	15.87%	43,408.01	100.00%	41.59%

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4个，收费面积增加了103.61万平方米，基础物业管理服务收入同比增长8.14%，收入增长较小主要是因为公司上年5月份转让了青岛雅园的全部股权后不再纳入公司合并范围所致，剔除此项影响外，收入实际同比增长29.43%。

项目	2017年	2016年	2015年
新签约的全委托物业管理项目个数	9	9	15
实际在管全委托项目个数	87	83	74
在管理项目实际收费面积（万平方米）	510.38	300.39	288.20
资产服务业务收入（万元）	45,494.86	42,068.88	41,345.62

本报告期公司积极拓展扩大了公寓管理的业务规模，截至本报告期末，全国累计签约10万多间，在管运营房间约3.5万间，平均出租率81%，本报告期公司公寓管理业务实现收入20,813.34万元，同比增加387.64%。

## 2) 顾问策划业务

项目	2017年	2016年	2015年
顾问业务年度执行合约数(个)	987	947	993
其中：地方政府或土地运营机构策划项目数（个）	23	37	37
房地产开发商策划项目数(个)	961	910	956
顾问策划业务收入（万元）	32,191.62	29,853.40	36,910.86

本报告期公司顾问策划业务执行合约数同比增加40个，收入同比增长7.83%。根据国家统计局发布的数据显示，2017年房地产开发企业土地购置面积25,508万平方米，比上年增长15.8%。受此影响，房地产顾问策划市场的整体需求相应增加所致。

## (4) 金融服务业务

产品类型	2017年			2016年			2015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	71,891.36	99.14%	63.12%	44,073.41	98.62%	6.21%	41,494.89	98.41%	58.45%
投资管理	528.45	0.73%	-14.55%	618.43	1.38%	88.92%	327.35	0.78%	-49.91%
现金赎楼							343.32	0.81%	835.48%
其他金融服务	97.72	0.13%	100.00%						
合计	72,517.53	100.00%	62.26%	44,691.84	100.00%	5.99%	42,165.56	100.00%	56.48%

应市场环境和客户需求的变化，从2016年下半年起，公司积极研发新的金融服务产品，本报告期公司针对8类场景客户需求已研发上线22款信贷产品并全部铺排落地，并将原有的“家圆云贷”产品升级为“乐贷”，同时通过合伙策略，有效整合超过200家行业渠道，积极进入存量市场，本报告期各类信贷产品共放贷金额为114.94亿元，同比增长280.75%。

## 2、主营业务收入按地区分类

区域	2017年		2016年		2015年	
	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例
华南区域	329,561.70	40.84%	279,009.03	44.68%	227,316.85	48.32%
增长率	18.12%		22.74%		76.08%	
华东区域	169,000.23	20.94%	123,029.89	19.70%	96,435.33	20.50%
增长率	37.37%		27.58%		34.64%	
华北区域	112,040.70	13.88%	97,199.68	15.56%	74,589.05	15.86%
增长率	15.27%		30.31%		12.03%	
华中及西南区域	123,080.58	15.25%	80,380.87	12.87%	43,848.38	9.32%
增长率	53.12%		83.32%		23.80%	
山东区域	73,498.15	9.11%	44,894.80	7.19%	28,221.55	6.00%
增长率	63.71%		59.08%		5.43%	
合计	807,181.36	100.00%	624,514.27	100.00%	470,411.16	100.00%

本报告期，主要得益于互联网+业务的迅速发展，同时受房地产交易市场稳步增长的影响，华东区域、华中及西南区域、山东区域营业收入稳步增长，同比分别增长37.37%、53.12%和63.71%；华南区域得益于互联网+业务和金融服务业务的

迅速发展，营业收入同比增长18.12%；华北区域受益于西安、兰州、长春等地区房地产交易市场稳步增长的影响，营业收入同比增长15.27%。

## 二、主营业务分析

### 1、概述

参见“经营情况讨论与分析”中的“一、概述”相关内容。

### 2、收入与成本

#### (1) 营业收入构成

单位：元

	2017 年		2016 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	8,211,546,958.79	100%	6,269,921,274.71	100%	30.97%
分行业					
房地产中介服务业	8,211,546,958.79	100.00%	6,269,921,274.71	100.00%	30.97%
分产品					
代理销售业务	3,779,472,507.46	46.03%	3,508,741,044.55	55.96%	7.72%
互联网+业务	2,353,182,649.28	28.66%	1,454,051,590.55	23.19%	61.84%
资产服务业务	849,031,823.45	10.34%	502,976,836.51	8.02%	68.80%
金融服务业务	725,175,328.69	8.83%	446,918,358.57	7.13%	62.26%
顾问策划业务	321,916,176.06	3.92%	298,533,984.29	4.76%	7.83%
其他房地产交易服务	182,768,473.85	2.23%	58,699,460.24	0.94%	211.36%
分地区					
华南区域	3,429,474,871.72	41.76%	2,812,953,015.48	44.86%	21.92%
华东区域	1,691,573,531.55	20.60%	1,232,256,476.03	19.65%	37.27%
华北区域	1,122,982,914.00	13.68%	971,686,803.93	15.50%	15.57%
华中及西南区域	1,232,365,691.33	15.01%	804,183,125.80	12.83%	53.24%
山东区域	735,149,950.19	8.95%	448,841,853.47	7.16%	63.79%

#### (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

√ 适用 □ 不适用

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

否

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	3,779,472,507.46	2,414,630,602.75	36.11%	7.72%	3.84%	2.38%
互联网+业务	2,353,182,649.28	1,822,175,320.90	22.57%	61.84%	55.26%	3.29%
资产服务业务	849,031,823.45	1,032,780,125.69	-21.64%	68.80%	123.28%	-29.68%
金融服务业务	725,175,328.69	264,432,151.37	63.54%	62.26%	32.08%	8.34%
分地区						
华南区域	3,429,474,871.72	2,406,886,303.28	29.82%	21.92%	34.19%	-6.42%
华东区域	1,691,573,531.55	1,242,744,746.42	26.53%	37.27%	40.88%	-1.88%
华北区域	1,122,982,914.00	935,237,805.41	16.72%	15.57%	6.70%	6.92%
华中及西南区域	1,232,365,691.33	935,431,937.29	24.09%	53.24%	43.47%	5.17%
山东区域	735,149,950.19	512,464,178.56	30.29%	63.79%	59.83%	1.72%

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	2017 年		2016 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	2,661,375,827.74	44.12%	2,445,918,002.68	54.05%	8.81%

说明

#### 1、总体情况

公司最近各期的成本情况如下：

项目	2017年	2016年	2015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	821,154.70	100.00%	626,992.13	100.00%	471,055.32	100.00%
增长率	30.97%		33.10%		42.39%	
营业成本	603,276.50	73.47%	452,490.67	72.17%	317,782.76	67.46%
增长率	33.32%		42.39%		45.15%	
营业成本中的工资奖金	266,137.58	32.41%	244,591.80	39.01%	185,678.79	39.42%
增长率	8.81%		31.73%		22.49%	
工资奖金占营业成本的比重	44.12%		54.05%		58.43%	

本报告期，营业成本增加150,785.82万元，同比增长33.32%，主要原因是：1）本报告期公司互联网+业务发展迅速，收入同比增长61.84%，成本同比增加64,852.58万元，占营业成本增长总额的43.01%，主要是支付给第三方的营销费用；2）本报告期公司积极拓展扩大公寓管理的业务规模，收入同比增长387.64%，成本同比增加31,598.32万元，占营业成本增长总额的20.96%，主要是支付给出租方的租金费用和摊销的室内装修配置费用。

本报告期，工资奖金占营业成本的比重较上年同期下降了9.94个百分点，主要是因为本报告期营业成本增长约六成来源于互联网+业务和公寓管理业务。

## 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	2017年			2016年			2015年		
	毛利		毛利率	毛利		毛利率	毛利		毛利率
	金额(万元)	占比		金额(万元)	占比		金额(万元)	占比	
代理业务	136,484.19	62.64%	36.11%	118,334.14	67.81%	33.73%	98,433.01	64.22%	36.10%
增长率	15.34%		2.38%	20.22%		-2.37%	46.24%		5.03%
互联网+业务	53,100.73	24.37%	22.57%	28,040.20	16.07%	19.28%	12,251.76	7.99%	16.82%
增长率	89.37%		3.29%	128.87%		2.46%	1379.22%		4.71%
金融服务业务	46,074.32	21.15%	63.54%	24,670.65	14.14%	55.20%	26,405.38	17.23%	62.62%
增长率	86.76%		8.34%	-6.57%		-7.42%	28.90%		-13.41%
顾问业务	10,216.13	4.69%	31.74%	4,371.44	2.51%	14.64%	9,792.85	6.39%	26.53%
增长率	133.70%		17.10%	-55.36%		-11.89%	-42.70%		-10.08%
资产服务业务	-18,374.83	-8.43%	-21.64%	4,042.80	2.32%	8.04%	8,754.86	5.71%	20.17%
增长率	-554.51%		-29.68%	-53.82%		-12.13%	42.18%		0.09%
其他交易业务	-9,622.34	-4.42%	-52.65%	-4,957.78	-2.84%	-84.46%	-2,365.31	-1.54%	-77.40%
增长率	-94.09%		31.81%	-109.60%		-7.06%	-19487.79%		-77.80%
合计	217,878.20	100.00%	26.53%	174,501.45	100.00%	27.83%	153,272.55	100.00%	32.54%

注:毛利=收入-成本

本报告期，公司实现的毛利比上年同期增加43,376.75万元，毛利率同比下降1.3个百分点，主要是因为本报告期公司积极拓展扩大公寓管理等资产服务业务相应的增加成本投入所致。

公司各项主营业务的毛利具体情况如下：

1) 代理销售业务实现毛利136,484.19万元，同比增长15.34%，毛利率同比上升了2.38个百分点，主要是因为代理销售

业务收入的增长速度快于其成本的增长。

2) 互联网+业务实现毛利53,100.73万元, 同比增长89.37%, 毛利率同比上升了3.29个百分点, 主要是因为公司互联网+业务发展迅速, 收入同比增长61.84%, 逐步形成规模效益所致。

3) 金融服务业务实现毛利46,074.32万元, 同比增长86.76%, 毛利率同比上升了8.34个百分点, 主要是因为公司积极研发新的金融服务产品并全部铺排落地, 收入同比增长62.26%, 逐步形成规模效益所致。

4) 顾问策划业务实现毛利10,216.13万元, 同比增长133.70%, 毛利率同比上升了17.1个百分点, 主要是因为顾问策划业务收入受市场影响同比增长7.83%, 但其成本支出主要为工资等固定成本所致。

5) 资产服务业务毛利为亏损18,374.83万元, 同比下降554.51%, 主要原因是: 1) 本报告期公司积极拓展公寓管理业务, 相关拓展成本和前期运营成本相应增加; 2) 公寓收房的租赁成本, 公司按会计准则规定的直线法进行核算, 前期分摊的租赁成本比合同实际支付的租金高, 导致前期的业务毛利较低。据此我们认为现阶段公寓业务目前暂时的亏损在公司可控制的范围内。

6) 其他交易业务毛利为亏损9,622.34万元, 同比下降94.09%, 其他交易业务主要是装修业务、存量物业的租售服务和中高端社区的社区管家服务, 目前公司正在积极探索尝试一些新的业务模式, 前期的拓展成本和试运营成本增加, 并且公司会确保这类业务产生的亏损在可控制的范围内。

#### (6) 报告期内合并范围是否发生变动

是  否

本报告期通过投资新设增加衡水世联汇创房地产经纪有限公司、邢台世联行房地产经纪有限公司、青岛世联君汇不动产运营管理有限公司等57家子公司, 通过非同一控制下企业并购增加北海红璞礼遇酒店管理有限公司1家子公司, 通过股权委托获得控制权增加武汉都市世联资产管理有限公司1家子公司; 因注销减少海南世联房地产咨询有限公司1家子公司。

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

#### (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)	1,167,686,302.89
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	14.23%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	0.00%

公司前5大客户资料

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	644,488,338.69	7.85%
2	万科企业股份有限公司	215,379,791.09	2.62%
3	保利房地产(集团)股份有限公司	158,184,238.94	1.93%



4	京御房地产开发有限公司	75,270,987.32	0.92%
5	广州富力地产股份有限公司	74,362,946.85	0.91%
合计	--	1,167,686,302.89	14.23%

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）	181,875,273.81
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	4.97%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	0.00%

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	重庆高盛置业有限公司	79,430,320.18	2.17%
2	TCL 商用信息科技（惠州）股份有限公司	30,012,296.00	0.82%
3	浙江升和资产管理有限公司	24,912,909.11	0.68%
4	昆明荣城房地产经纪有限公司	24,344,248.62	0.67%
5	昆明尊园房地产经纪有限公司	23,175,499.90	0.63%
合计	--	181,875,273.81	4.97%

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

	2017 年	2016 年	同比增减	重大变动说明
管理费用	494,236,903.35	491,549,250.82	0.55%	
财务费用	62,175,675.67	12,357,666.90	403.13%	主要原因是：1) 本报告期公司利息收入同比减少 2,383.42 万元；2) 本报告期公司对外融资增加，利息支出同比增加 2,282.45 万元。
税金及附加	60,418,645.51	114,062,751.43	-47.03%	主要是因为根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》，公司从 2016 年 5 月 1 日起全部征收增值税，本报告期公司不再缴纳营业税所致。

	2017 年	2016 年	同比增减	重大变动说明
资产减值损失	139,388,053.58	45,416,688.99	206.91%	主要原因是：1) 本报告期按公司会计政策计提的贷款损失准备增加 10,215.91 万元；2) 本报告期按公司会计政策评估确认的贷款坏账损失同比减少 4,269.18 万元；3) 本报告期按公司会计政策计提的坏账准备增加 4,628.49 万元。
资产处置收益	72,698.98	504,748.91	-85.60%	主要是因为本报告期公司处置了开发商以房抵债的资产产生损失，上期没有此项支出。
营业外支出	4,442,800.50	2,302,777.47	92.93%	主要是因为本报告期公司支出的捐赠和赔偿罚款比上年同期增加。
所得税费用	435,248,043.52	331,158,022.16	31.43%	主要是因为本报告期公司盈利增长，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	2017 年	2016 年	同比增减
经营活动现金流入小计	17,030,386,640.45	11,834,159,515.14	43.91%
经营活动现金流出小计	20,056,258,123.97	9,539,848,570.40	110.24%
经营活动产生的现金流量净额	-3,025,871,483.52	2,294,310,944.74	-231.89%
投资活动现金流入小计	263,307,037.03	109,749,450.61	139.92%
投资活动现金流出小计	926,364,382.37	543,989,654.25	70.29%
投资活动产生的现金流量净额	-663,057,345.34	-434,240,203.64	52.69%
筹资活动现金流入小计	4,840,040,140.12	1,230,458,895.15	293.35%
筹资活动现金流出小计	1,966,484,022.44	2,699,220,462.32	-27.15%
筹资活动产生的现金流量净额	2,873,556,117.68	-1,468,761,567.17	-295.64%
现金及现金等价物净增加额	-815,947,942.31	391,379,348.37	-308.48%

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43.91%，主要原因是：1) 本报告期公司贷款回收，加上通过资产证券化、信托计划等方式盘活信贷资产，产生的现金净流入较上年同期增加了384,776.24万元；2) 公司业务收入增长，收到的业务回款较上年同期增加了173,406.83万元，特别是互联网+业务、金融业务和资产管理业务，为公司带来了较好的现金流。

(2) 经营活动现金流出同比增长110.24%，主要原因是：1) 本报告期公司贷款放款产生的现金流出较上年同期增加了830,245.22万元；2) 公司支付的押金保证金比上期增加70,895.53万元；3) 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、咨询费、技术协作费的增加。

(3) 投资活动现金流入同比增长139.92%，主要是因为本报告期公司收回了可供出售金融资产投资款12,592.20万元，详情

见合并财务报表项目注释9。

(4) 投资活动现金流出同比增长70.29%，主要原因是：1) 本报告期公司积极拓展公寓管理等资产服务业务，支付的固定资产、装修款较上年同期增加了24,741.52万元；2) 本报告期公司对外投资增长较快，较上年同期增加了13,520.19万元。

(5) 筹资活动现金流入同比增长293.35%，主要是因为本报告期公司通过银行贷款、信托计划、资产证券化等方式融入的资金较上年同期增加了365,980.21万元。

(6) 筹资活动现金流出同比下降27.15%；主要原因是：1) 本报告期偿还银行贷款同比减少113,800.00万元；3) 本报告期公司信贷资产证券化到期偿还款项同比增加31,424.28万元。

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

本报告期，公司实现的净利润为105,584.29万元，经营活动产生的现金流量净流出302,587.15万元，存在较大的差异，主要原因是：1) 公司金融服务业务发展顺利，贷款发放和回收产生的现金净流出为445,468.98万元；2) 公司支付的项目和租赁押金同比增加70,125.39万元。

### 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

	2017 年末		2016 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	2,521,842,674.25	18.50%	3,271,492,298.59	42.03%	-23.53%	
应收账款	1,845,185,216.23	13.53%	959,021,100.83	12.32%	1.21%	主要是因为本报告期第三、四季度营业收入增长较快所致。
存货	15,209,771.58	0.11%			0.11%	期末余额主要是公司装修业务尚未完工的工程成本和尚未结算的合同毛利。
投资性房地产	112,701,186.11	0.83%	112,746,045.25	1.45%	-0.62%	
长期股权投资	27,667,288.27	0.20%	32,215,803.16	0.41%	-0.21%	
固定资产	177,981,478.56	1.31%	165,602,488.18	2.13%	-0.82%	
短期借款	2,447,332,673.57	17.95%	480,000,000.00	6.17%	11.78%	主要是因为本报告期公司的银行借款增加。
应收票据	309,973,522.18	2.27%	220,584,021.38	2.83%	-0.56%	主要是因为本报告期公司业务结算收到的票据增加。
预付款项	456,202,541.07	3.35%	225,028,648.54	2.89%	0.46%	主要是因为本报告期公司资产管理业务快速发展而预付采购、装修款项和租金增加。

	2017 年末		2016 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		
其他应收款	1,073,581,431.75	7.87%	305,825,802.21	3.93%	3.94%	主要是因为公司支付的项目和租赁押金同比增加 73,286.98 万元。
贷款	4,850,582,791.30	35.58%	1,148,471,928.23	14.75%	20.83%	主要是因为本报告期世联小贷的各类信贷产品发放的贷款金额同比增加 280.75%所致。
其他流动资产	44,830,296.94	0.33%	15,899,559.21	0.20%	0.13%	主要是因为本报告期公司待抵扣的增值税进项税额同比增加 3,001.03 万元。
长期待摊费用	442,425,986.75	3.25%	79,209,704.85	1.02%	2.23%	增加的金额主要是公司公寓等资产管理业务快速发展而增加的公寓装修费。
递延所得税资产	623,221,058.48	4.57%	411,056,898.58	5.28%	-0.71%	主要是因为公司业务规模扩大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。
其他非流动资产	300,200,000.00	2.20%	10,000,000.00	0.13%	2.07%	变动情况：1) 公司支付收购杭州三箭装饰工程有限公司 100% 股权的款项 18,800.00 万元，相关手续尚在办理中；2) 公司投资 10,000.00 万元设立上海海祁企业管理合伙企业（有限合伙），持有其 8.58% 的份额，相关手续尚在办理中；3) 公司支付收购杭州三箭装饰工程有限公司 100% 股权的款项 210.00 万元，相关手续尚在办理中。
应付账款	220,517,664.99	1.62%	24,297,747.03	0.31%	1.31%	主要原因是：1) 本报告期公司公寓管理等资产服务业务的运营租赁费，按直线法摊销预先记账的应付款 11,932.07 万元；2) 本报告期公司公寓管理等资产服务业务，应付的资产装修款同比增加 3,195.34 万元。
预收款项	353,300,595.39	2.59%	72,974,776.85	0.94%	1.65%	主要原因是：1) 本报告期公司小额贷款放贷额增长较快，金融服务业务预收的利息同比增加 17,004.78 万元；2) 本报告期资产服务业务规模增大，公司预收的物业费和运营服务费同比增加 6,423.89 万元；3) 本报告期公司预收装修服务费增加 5,025.35 万元。
应交税费	775,207,384.32	5.69%	562,721,154.63	7.23%	-1.54%	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。
应付利息	13,703,554.30	0.10%	30,285,432.62	0.39%	-0.29%	主要是因为公司通过资产证券化方式融入资金，本报告期依合同约定已支付利息或收益。

	2017 年末		2016 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		
应付股利	4,854,807.91	0.04%	12,585,937.14	0.16%	-0.12%	期末余额是本报告期青岛荣置地、山东世联实施利润分配应付而暂未支付的少数股东的股利。
其他应付款	1,937,674,037.15	14.21%	1,075,419,600.70	13.82%	0.39%	主要原因是：1) 公司互联网+业务收到的暂收服务费及应付未付的第三方费用增加 55,507.98 万元；2) 公司收到的租赁等押金同比增加 8,320.09 万元；3) 公司收到的项目合作款同比增加 6,387.69 万元；4) 公司收到的代收代付款同比增加 6,011.96 万元。
一年内到期的非流动负债	6,000,000.00	0.04%			0.04%	期末余额是本报告期新合并的子公司武汉都市在合并前发生的长期借款，合同一年内将到期。
其他流动负债	1,428,618,400.64	10.48%	226,821,637.25	2.91%	7.57%	主要是因为公司对信贷资产进行资产证券化的规模扩大所致。
递延收益			576,000.00	0.01%	-0.01%	期初余额为上年公司按会计政策确认的递延收益，预计在一年内可计入收入，按会计政策需重分类到报表的其他流动负债中列示。

## 2、以公允价值计量的资产和负债

适用  不适用

## 3、截至报告期末的资产权利受限情况

1) 2016年9月20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六部综字20160701第001号综合授信合同，综合授信期限为2016年9月20日至2018年9月19日，截止2017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47,641,431.49元。

2) 2016年11月11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，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2016公二字0016320587号授信协议，抵押期限自2016年12月15日至2018年12月14日。截止2017年12月31日，以上物业的固定资产账面原值为84,268,414.10元，净值为61,860,488.27元。

3) 期末其他货币资金：公司定期存单质押21,000,000.00元、存入商业承兑汇票保贴保证金50,000,000.00元、子公司在银行存入保函保证金2,453,984.12元、在银行存入诉讼保证金共计4,825,522.58元等共计78,519,564.77元。

## 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	0	54,041.05	6,000	23,773.83	39.60%	6,000	已经变更用途, 将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	非公开发行	111,802.77	21,000	35,745.79	71,961.46	71,961.46	64.36%	76,056.98	部分将按原计划继续执行; 已经变更用途的, 将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
合计	--	171,843.82	21,000	89,786.84	77,961.46	95,735.29	55.71%	82,056.98	--	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23,773.83万元，截至本报告期末，累计使用变更的募集资金共计人民币17,773.83万元，并已累计使用募集资金专户的存款利息收入人民币3,409.63万元。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54,041.05万元。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35,745.79万元。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71,961.46万元。

## (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	3,200		3,200	100.00%	2012年08月28日	19,793.27	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	是	40,000	1,075.77		1,075.77	100.00%			否	否
补充流动资金	是	71,802.77	38,765.54	21,000	34,670.02	89.44%			否	否
承诺投资项目小计	--	143,726.44	47,991.15	21,000	43,895.63	--	--	19,793.27	--	--
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	4,407.82	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	-277.54	否	否
收购青岛雅园		2,100	2,100		2,100	100.00%	2012年01	0	否	否

60% 股权							月 01 日			
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	812.93	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	-462.57	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	3,105.25	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	4,290.52	否	否
收购厦门立丹行 51% 的股权		629	629		629	100.00%	2015 年 01 月 12 日	208.28	否	否
超募资金投向小计	--	28,117.38	28,117.38		28,117.38	--	--	12,084.69	--	--
合计	--	171,843.82	76,108.53	21,000	72,013.01	--	--	31,877.96	--	--

未达到计划进度或预计收益的情况和原因 (分具体项目)	<p>1、顾问代理业务全国布局项目募集资金总额为 17,393.27 万元，截至本报告期末，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 9,240.00 万元（包括使用了专户的存款利息收入 1,046.73 万元）；专户存款余额为 7,418.36 万元，其中本金可用余额 6,000.00 万元，利息收入 1,418.36 万元。</p> <p>由于不同城市的房地产市场在宏观调控下呈现出不同的发展特征，使得原募投计划涉及的资金投放进度和城市布局变得不能适应当前的市场变化情况，所以公司在原募投计划之内适当调整了不同城市资金投放的先后顺序，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 2017 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 57,048.21 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《2017 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。</p> <p>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。</p> <p>公司上市以来有效利用资源把握发展机会，业绩规模已大幅提升。2017 年实现归属于上市公司股东净利润 100,388.35 万元，较上市前一年 2008 年净利润 7,973.06 万元增长 11.6 倍，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：</p> <p>(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 万元用于收购四川嘉联兴业地产顾问有限公司（后更名为四川世联行兴业房地产顾问有限公司，以下简称“四川嘉联”）24.50% 股权；截至本报告期，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。</p> <p>(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</p>
-------------------------------	--



的利息净额投入 1,571.00 万元。根据收购协议约定调整后的收购金额为 7,708.00 万元，截至报告期末，新项目已经累计使用原项目的募集资金 4,693.27 万元和专用账户的利息收入 1,046.73 万元，使用超募资金 629 万元以及超募资金专户的存款利息收入 1,339 万元，收购价款已经全部支付完毕，详细情况请见本报告中关于募集资金项目变更的内容。

(3) 2017 年 9 月 15 日，本公司召开了 2017 年第二次临时股东大会，审议通过了《关于部分变更募集资金用途的议案》，同意公司变更募集资金投资项目，将顾问代理业务全国布局项目剩余募集资金本金余额 6,000.00 万元及其剩余利息和其他原募集资金项目剩余利息，变更用于长租公寓建设项目。详细情况请见本报告中关于募集资金项目变更的内容。

2、集成服务管理平台项目、人力发展与培训中心项目及品牌建设项目募集资金总额为 14,530.40 万元，截至本报告期末，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 10,604.47 万元（包括使用了专户的存款利息收入 1,023.91 万元）；截至本报告期末专户存款余额为 407.53 万元，均为专户利息收入。

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（后更名为深圳世联君汇不动产运营管理股份有限公司，以下简称“世联资管”）收购北京安信行物业管理有限公司（以下简称“北京安信行”）60.00%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，新项目使用的募集资金已经全部支付完毕，详细情况请见本报告中关于募集资金项目变更的内容。

(2) 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 3,489.95 万元和专户存款利息 564.52 万元，已经全部支付完毕，详细情况请见本报告中关于募集资金项目变更的内容。

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 40,119.83 万元，其中募集资金本金可用余额为 38,924.23 万元，利息收入 1,195.60 万元。截至本报告期末，原承诺投资项目已使用投入 1,075.77 万元，项目尚处于建设期中，暂不能评估达产当年的效益情况。

基于大数据的 O2M 平台建设项目原计划按照“硬件+软件+团队”同时开始建设，但是项目所依赖的移动互联网技术飞速发展，相关软件及硬件设备的更新迭代速度较快，同时公司 O2M 平台发展战略所需要的专

	<p>业人才稀缺，项目团队的组建时间较长，如果公司继续按原计划实施，会使公司先期购买的软件及硬件设备不能满足陆续招聘的项目团队开发要求，造成极大的浪费并降低项目的建设效率。公司为适应 O2M 项目所属行业软件及硬件更新速度较快的特点，更加经济高效地利用募集资金，公司决定先组建研发团队再开发项目相关软件，因此 O2M 平台建设项目的投入速度慢于原计划。项目团队已陆续开发的世联集、资产宝等 O2M 项目相关应用软件发生的人力成本等开发投入均使用自有资金垫付。</p> <p>O2M 平台建设项目是一个需要长期投入的项目，2017 年 9 月 15 日，本公司召开了 2017 年第二次临时股东大会，审议通过了《关于部分变更募集资金用途的议案》，同意公司变更募集资金投资项目，公司已将项目剩余募集资金 38,924.23 万元变更为租建长租公寓项目，对于 O2M 平台建设项目继续使用自有资金投入，不会影响其发展，详细情况请见本报告中关于募集资金项目变更的内容。</p> <p>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 39,583.25 万元，其中募集资金本金可用余额 37,132.75 万元，利息收入 2,450.50 万元。截至本报告期末，原承诺投资项目已使用投入 34,670.02 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。</p> <p>受市场环境变化的影响，公司代理销售业务增长有所放缓，同时公司根据市场变化主动调整了顾问策划业务战略，转型期间顾问策划业务增长较慢，均未达到补充流动资金项目设定的目标，导致公司补充相应项目的流动资金较少。因此，2017 年 9 月 15 日，本公司召开了 2017 年第二次临时股东大会，审议通过了《关于部分变更募集资金用途的议案》，同意公司变更募集资金投资项目，公司已将原代理销售业务和顾问策划业务补流的剩余募集资金 33,037.23 万元变更为租建长租公寓项目，详细情况请见本报告中关于募集资金项目变更的内容。</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>2009 年 8 月公司首次公开发行取得超募资金 28,117.38 万元，截至本报告期末，超募资金已按原计划使用完毕。2016 年公司转让原使用超募资金收购的青岛雅园 60% 的股权，收回股权转让款 3,514.48 万元存放于超募资金银行账户中；截至本报告期末，本项目专户存款余额为 3,856.51 万元，其中专户存款利息收入为 342.03 万元。</p> <p>超募资金投入使用的具体情况如下：</p> <p>1、公司第一届股东大会于 2010 年 4 月 15 日召开，审议通过了《关于使用部分超募资金收购济南信立怡高物业顾问有限公司的议案》，同意公司以超募资金 4,000.00 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 12,624.72 万元。</p> <p>2、公司第一届股东大会于 2010 年 4 月 15 日召开，审议通过了《关于使用部分超募资金对深圳盛泽担保有限公司增资扩股暨关联交易的议案》，同意公司使用超募资金 4,608.00 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，陆续研发上线推出新的信贷产品，本报告期</p>

	<p>公司金融服务业务的收入规模增长迅速，详见本备注中第 5 点的说明。</p> <p>3、2011 年 8 月 10 日公司第二届董事会第九次会议审议通过了《关于使用超募资金收购青岛雅园物业管理有限公司的议案》，同意公司使用超募资金支付青岛雅园物业管理有限公司的股权转让款 2,100.00 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 起纳入公司合并范围。2016 年 5 月 23 日公司召开第三届董事会第五十三次会议，审议通过《关于转让控股子公司青岛雅园物业管理有限公司股权的议案》，同意公司按 3,514.48 万元转让公司持有的青岛雅园 60% 股权，同时公司享有未分配利润额 916.45 万元，截止本报告期末，公司已全部收回股权转让款 3,514.48 万元和利润分配款 916.45 万元。</p> <p>4、2011 年 8 月 10 日公司第二届董事会第九次会议审议通过了《关于使用超募资金支付四川嘉联兴业地产顾问有限公司和重庆纬联地产顾问有限公司剩余股权转让款的议案》，同意公司在满足股权转让协议约定条件的前提下使用超募资金支付四川嘉联股权转让款余款 1,000.00 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控股子公司的标准纳入统一的管理，在管控方式过渡期间，其业务开展受到暂时的影响有所下降，但公司有信心随着整合工作的深入，四川嘉联的业务规模将逐步实现恢复性的增长。</p> <p>5、2012 年 5 月 4 日公司召开 2011 年度股东大会，审议通过了《关于使用部分超募资金收购深圳盛泽融资担保有限责任公司 62.50% 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，本报告期公司针对 8 类场景客户需求已研发上线 22 款信贷产品，并将原有的“家圆云贷”产品升级为“乐贷”，自并购以来，世联小贷已累计实现净利润为 46,519.09 万元，使用募集资金进行投资所获得的收益占 29%。</p> <p>6、2014 年 11 月 12 日，公司召开了 2014 年第四次临时股东大会，审议通过了《关于部分变更募集资金投资项目及使用超募资金的议案》，同意公司变更募集资金投资项目和使用超募资金共计 8,200.00 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。自并购以来，厦门立丹行已累计实现净利润为 5,197.05 万元。</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	适用

项目先期投入及置换情况	<p>1、2009年8月公司首次公开发行股票募集资金</p> <p>2009年12月9日，公司第一届董事会第十二次会议审议通过了《关于用募集资金置换预先已投入募集资金投资项目的自筹资金的议案》，公司已于2009年12月15日以13,284,650.00元募集资金置换预先已投入募集资金投资项目的自筹资金。</p> <p>2、2015年5月公司非公开发行股票募集资金</p> <p>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，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。</p> <p>在本议案可补充流动资金的使用期限内，公司未使用募集资金进行补充流动资金。</p>
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	<p>适用</p> <p>募集资金项目结余资金82,056.98万元（不包括利息收入和收回的股权受让款），结余的原因详见备注一。</p>
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		6,090.61	100.00%	2013年11月01日	3,156.81	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	390.52	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		4,693.27	100.00%	2015年01月12日	568.04	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		3,489.95	100.00%	2015年08月01日	750.35	否	否

租建长租公寓项目	顾问代理业务全国布局项目、O2M 平台建设项目及补充流动资金	77,961.46	0	0.00%	2019 年 01 月 01 日	0	否	否
合计	--	95,735.29	0	17,773.83	--	--	4,865.72	--
变更原因、决策程序及信息披露情况说明(分具体项目)	<p>1、变更原因</p> <p>(1) 人力发展与培训中心项目及品牌建设项目变更</p> <p>公司自 2009 年上市以来，房地产市场在持续的宏观调控下运行，公司代理收入结算周期加长，从而影响公司收入，进而影响公司利润。由于上述三个项目系费用化支出，如果仍然按照原募投计划投入，将会影响公司当期利润，所以公司有意控制了投入进度，并采取以下措施完成相应的工作：</p> <p>1) 软件采购主要由外购方式转为自行开发；</p> <p>2) 人力资源的日常培训工作利用公司现有场所，培训中心项目未启动；3) 图书出版、品牌运营等的主要工作由内部自行完成。</p> <p>因此，上述三个项目对应的募集资金在使用进度上远远慢于原募投计划。目前因为原募投计划资金的使用期限已经到期，公司暂停了原募投计划的资金使用，对于确需投入的项目，公司正在使用自有资金继续投入。</p> <p>根据公司的总体规划，实现从单一业务领先，到多业务领先，最后到集成服务和企业外包服务领先，构建房地产集成服务平台，在此发展过程中，资产服务业务将成长为公司新的增长点。为了支持公司的战略发展，现将人力发展与培训中心项目和品牌建设项目尚未使用的募集资金用于布局资产服务业务，即通过“世联资管”收购北京安信行 60.00% 的股权。</p> <p>(2) 顾问代理业务全国布局项目变更</p> <p>由于不同城市的房地产市场在宏观调控下呈现出不同的发展特征，使得原募投计划涉及的资金投放进度和城市布局变得不能适应当前的市场变化情况，所以公司在原募投计划之内适当调整了不同城市资金投放的先后顺序，并针对原募投计划未覆盖的城市，根据公司战略和市场情况运用自有资金 13,735.84.00 万元进行布局或升级。目前公司顾问代理业务的全国布局已经基本完成，原募投计划涉及需增资的核心城市子公司和绝大多数新设的分子公司经过几年的发展和沉淀，目前流动资金充足，无需额外再投入资金。</p> <p>公司于 2010 年 12 月收购了四川嘉联 51.00% 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。</p> <p>2014 年公司启动“祥云战略”，代理业务的规模领先是公司新业务的重要基础，公司将继续推进规模化战略，保证代理市场份额的快速增长和绝对领先。这一年，在全国房地产市场进入调整阶段的情况下，厦门地区房地产市场则显示出一定特殊性，整体表现较为平稳，未受到明显冲击。长期来看，国家加快城镇化建设，以及国家调控政策不断推进长效机制和配套政策不断完善，将促使对福建当地房地产长期健康发展。因此，公司将使用本项目尚未使用的募集资金本金投入 4,693.27 万元、本项目专用账户的利息净额投入 1,306.73 万元，使用超募资金本金投入 629.00 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。</p> <p>近年来，我国房地产市场由增量转向存量的趋势明显，未来围绕规模庞大存量资产的运营、租赁等全方位服务，将具有广阔的发展空间；同时国家产业政策的鼓励扶持，持续强劲的住房租赁需求，以及区别于传统租赁模式的显著特点，促进了长租公寓这一住房租赁模式的快速成长。公司顺应行业发展趋势与市场需求变化，扩大长</p>							

租公寓运营管理规模，完善公司服务链条，有助于公司现有主营业务的持续健康发展，公司房地产交易服务、资产管理服务、金融服务和互联网+（电商）服务等各个业务板块的联动效应将更加明显，对公司实现战略规划具有积极的推动作用。因此，公司将本项目尚未使用的募集资金本金 6,000.00 万元及利息收入变更投入公司的长租公寓建设项目。

### （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。为推进规模化战略，公司拟通过收购青岛荣置地 51% 的股权，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。

### （4）基于大数据的 O2M 平台建设项目及补充流动资金变更

基于大数据的 O2M 平台建设项目原计划按照“硬件+软件+团队”同时开始建设，但是项目所依赖的移动互联网技术飞速发展，相关软件及硬件设备的更新迭代速度较快，同时公司 O2M 平台发展战略所需要的专业人才稀缺，项目团队的组建时间较长，如果公司继续按原计划实施，会使公司先期购买的软件及硬件设备不能满足陆续招聘的项目团队开发要求，造成极大的浪费并降低项目的建设效率。公司为适应 O2M 项目所属行业软件及硬件更新速度较快的特点，更加经济高效地利用募集资金，公司决定先组建研发团队再开发项目相关软件，因此 O2M 平台建设项目的投入速度慢于原计划。公司将资金投入到有更需要、更迫切的项目中，对于 O2M 平台建设项目确需投入的，公司正在使用自有资金继续投入，不会影响其发展。

受市场环境变化的影响，公司代理销售业务增长有所放缓，同时公司根据市场变化主动调整了顾问策划业务战略，转型期间顾问策划业务增长较慢，均未达到补充流动资金项目设定的目标，导致公司补充相应项目的流动资金较少。

近年来，我国房地产市场由增量转向存量的趋势明显，未来围绕规模庞大存量资产的运营、租赁等全方位服务，将具有广阔的发展空间；同时国家产业政策的鼓励扶持，持续强劲的住房租赁需求，以及区别于传统租赁模式的显著特点，促进了长租公寓这一住房租赁模式的快速成长。公司顺应行业发展趋势与市场需求变化，将 O2M 平台建设项目剩余募集资金 38,924.23 万元和原代理销售业务和顾问策划业务补流的剩余募集资金 33,037.23 万元变更为租建长租公寓项目，扩大长租公寓运营管理规模，完善公司服务链条，有助于公司现有主营业务的持续健康发展，公司房地产交易服务、资产管理服务、金融服务和互联网+（电商）服务等各个业务板块的联动效应将更加明显，对公司实现战略规划具有积极的推动作用。

## 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“世联资管”收购北京安信行 60% 的股权，拟收购北京安信行物业管理有限公司 60.00% 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。

（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

	<p>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。</p> <p>2014 年 7 月 11 日,公司召开了 2014 年第一次临时股东大会,审议通过了《关于收购四川嘉联兴业地产顾问有限公司 24.50%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。</p> <p>2014 年 11 月 12 日,公司召开了 2014 年第四次临时股东大会,审议通过了《关于收购厦门立丹行置业有限公司 51.00%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。</p> <p>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>(5)公司于 2017 年 8 月 22 日召开第四届董事会第十二次会议,审议通过了《关于部分变更募集资金用途的议案》,同意公司变更顾问代理业务全国布局项目剩余募集资金本金余额 6,000.00 万元、基于大数据的 O2M 平台建设项目募集资金本金可用余额 38,924.23 万元和补充流动资金募集资金本金可用余额 33,037.23 万元,本次拟变更募集资金金额为 86,754.83 万元以及 2017 年 6 月 30 日以后产生的利息收入,变更用于公司长租公寓建设项目。此议案需提交公司股东大会审议;公司第四届董事会第十二次会议决议公告编号为:2017-068。</p> <p>2017 年 9 月 15 日,本公司 2017 年第二次临时股东大会审议通过《关于部分变更募集资金用途的议案》,2017 年第二次临时股东大会决议公告编号为:2017-078。</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>1、2013 年 9 月 12 日,公司召开了 2013 年第一次临时股东大会,审议通过《关于收购北京安信行物业管理有限公司 60%股权的议案》和《关于部分变更募集资金投资项目议案》,同意公司部分变更募集资金投资项目,将人力发展与培训中心项目和品牌建设项目尚未使用的募集资金用于布局资产服务业务,即通过“世联资管”收购北京安信行 60.00%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 7,800.00 万元,其中使用自有资金 1,250.00 万元,使用募集资金 6,090.61 万元,使用募集资金专户的存款利息收入 459.39 万元,已全部支付完毕。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 万元用于收购四川嘉联兴业地产顾问有限公司(现更名为四川世联行兴业房地产顾问有限公司,以下简称“四川嘉联”)</p>

	<p>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，将大大加强公司对其的经营管控能力。2014 年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。自 2015 年以来，四川嘉联已累计实现净利润 3,001.73 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；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，收购价款变更为 7,708.00 万元。截至本报告期末，此次并购已使用募集资金及利息 7,708 万元，收购价款已经支付完毕，其中，使用原顾问代理业务全国布局项目变更的募集资金及利息 5,740 万元，使用超募资金及利息 1,968 万元。自并购以来，厦门立丹行累计实现净利润为 5,197.05 万元。</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 2014-2016 年实际净利润不低于承诺净利润为基础，如目标公司 2014-2016 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 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，收购价款变更为 4,874.75 万元。截至本报告期末，此次并购已使用募集资金及利息 4,054.47 万元，收购价款已经支付完毕，其中，使用原项目的募集资金 3,489.95 万元，使用募集资金专户利息 564.52 元。自并购以来，青岛荣置地累计实现净利润为 5,453.91 万元。</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
先锋居善	子公司	电子商务及开发	10,000,000.00	2,278,173,822.74	336,237,703.90	2,284,918,714.21	400,855,336.00	331,325,196.51
世联小贷	子公司	小额贷款	1,500,000,000.00	3,779,763,833.80	1,978,929,835.99	664,500,129.82	200,618,544.49	147,949,103.74

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
北海红璞礼遇酒店管理有限公司(以下简称"北海红璞")	非同一控制下企业合并	本公司间接持有北海红璞 51%的股权,本报告期,北海红璞实现营业收入 242.49 万元, 亏损 45.33 万元。
武汉都市世联资产管理有限公司(以下简称"武汉都市")	通过股权委托获得控制权	本公司间接持有武汉都市 45.06%的股权,本报告期,武汉都市实现营业收入 5696.27 万元, 净利润 152.32 万元
湛江善居电子商务有限公司(以下简称"湛江善居")	投资新设	本公司间接持有湛江善居 100%的股权,本报告期,湛江善居尚未正式运营, 暂无营业收入, 亏损 0.07 万元。
无锡善居电子商务有限公司(以下简称"无锡善居")	投资新设	本公司间接持有无锡善居 100%的股权,本报告期,无锡善居尚未正式运营, 暂无营业收入, 亏损 0.05 万元。
兰州善居电子商务有限公司(以下简称"兰州善居")	投资新设	本公司间接持有兰州善居 100%的股权,本报告期,兰州善居实现营业收入 238.94 万元, 净利润 26.86 万元
天津善居电子商务有限公司(以下简称"天津善居")	投资新设	本公司间接持有天津善居 100%的股权,本报告期,天津善居尚未正式运营, 暂无营业收入, 亏损 0.63 万元。
阅阳(上海)健康管理咨询有限公司(以下简称"阅阳健康")	投资新设	本公司间接持有阅阳健康 55%的股权,本报告期,阅阳健康尚未正式运营, 暂无营业收入, 亏损 40.23 万元。
河南世联精工房地产营销策划有限公司(以下简称"世联精工")	投资新设	本公司间接持有世联精工 51%的股权,本报告期,世联精工实现营业收入 170.06 万元, 净利润 42.78 万元
惠州市世创文化传播有限公司(以下简称"惠州世创")	投资新设	本公司间接持有惠州世创 100%的股权,本报告期,惠州世创实现营业收入 7.89 万元, 亏损 18.97 万元。
上海领霖餐饮管理有限公司(以下简称"	投资新设	本公司间接持有上海领霖 63.09%的股

上海领霖")		权, 本报告期, 上海领霖尚未正式运营。
北京世联明德商业管理有限公司(以下简称"北京君汇明德")	投资新设	本公司间接持有北京君汇明德 45.96%的股权, 本报告期, 北京君汇明德尚未正式运营。
西安世禾商业运营有限责任公司(以下简称"西安君汇商业")	投资新设	本公司间接持有西安君汇商业 49.57%的股权, 本报告期, 西安君汇商业尚未正式运营, 暂无营业收入, 亏损 0.69 万元。
青岛世联君汇不动产运营管理有限公司(以下简称"青岛君汇")	投资新设	本公司间接持有青岛君汇 90.12%的股权, 本报告期, 青岛君汇实现营业收入 38.61 万元, 净利润 15.57 万元
深圳世联君汇物业管理有限公司(以下简称"深圳君汇物业")	投资新设	本公司间接持有深圳君汇物业 90.12%的股权, 本报告期, 深圳君汇物业尚未正式运营。
深圳君汇谊通文旅运营有限公司(以下简称"深圳君汇谊通")	投资新设	本公司间接持有深圳君汇谊通 51.37%的股权, 本报告期, 深圳君汇谊通尚未正式运营, 暂无营业收入, 净利润 0.17 万元。
广州汇君物业管理有限公司(以下简称"广州汇君物业")	投资新设	本公司间接持有广州汇君物业 90.12%的股权, 本报告期, 广州汇君物业尚未正式运营, 暂无营业收入, 亏损 0.05 万元。
凉山州国投世联物业服务服务有限公司(以下简称"凉山州世联物业")	投资新设	本公司间接持有凉山州世联物业 45.96%的股权, 本报告期, 凉山州世联物业尚未正式运营, 暂无营业收入, 净利润 0.8 万元。
济南世君房地产顾问有限公司(以下简称"济南世君")	投资新设	本公司间接持有济南世君 68.04%的股权, 本报告期, 济南世君实现营业收入 37.94 万元, 亏损 80.38 万元。
宁波世联君汇房地产咨询有限公司(以下简称"宁波君汇")	投资新设	本公司间接持有宁波君汇 90.12%的股权, 本报告期, 宁波君汇实现营业收入 0.68 万元, 亏损 45.55 万元。
惠州世联君汇房地产顾问有限公司(以下简称"惠州君汇")	投资新设	本公司间接持有惠州君汇 90.12%的股权, 本报告期, 惠州君汇尚未正式运营。
深圳市小样商务服务有限公司(以下简称"深圳小样商务")	投资新设	本公司间接持有深圳小样商务 36.95%的股权, 本报告期, 深圳小样商务尚未正式运营, 暂无营业收入, 亏损 0.13 万元。
成都市红璞旭日酒店管理有限公司(以下简称"成都红璞旭日")	投资新设	本公司间接持有成都红璞旭日 100%的股权, 本报告期, 成都红璞旭日实现营业收入 28.6 万元, 亏损 49.57 万元。
成都市红璞凯睿酒店管理有限公司(以下简称"成都红璞凯睿")	投资新设	本公司间接持有成都红璞凯睿 100%的股权, 本报告期, 成都红璞凯睿尚未正

		式运营, 暂无营业收入, 亏损 0.08 万元。
重庆红璞玖玖公寓管理有限公司(以下简称"重庆红璞玖玖")	投资新设	本公司间接持有重庆红璞玖玖 100% 的股权, 本报告期, 重庆红璞玖玖尚未正式运营。
重庆红璞样公寓管理有限公司(以下简称"重庆红璞样")	投资新设	本公司间接持有重庆红璞样 100% 的股权, 本报告期, 重庆红璞样尚未正式运营。
重庆红璞礼遇酒店管理有限公司(以下简称"重庆红璞礼遇")	投资新设	本公司间接持有重庆红璞礼遇 70% 的股权, 本报告期, 重庆红璞礼遇尚未正式运营, 暂无营业收入, 亏损 19.42 万元。
杭州红璞世谦资产管理有限公司(以下简称"杭州红璞世谦")	投资新设	本公司间接持有杭州红璞世谦 100% 的股权, 本报告期, 杭州红璞世谦尚未正式运营。
杭州红璞世贤资产管理有限公司(以下简称"杭州红璞世贤")	投资新设	本公司间接持有杭州红璞世贤 100% 的股权, 本报告期, 杭州红璞世贤尚未正式运营。
杭州红璞世奕酒店管理有限公司(以下简称"杭州红璞世奕")	投资新设	本公司间接持有杭州红璞世奕 100% 的股权, 本报告期, 杭州红璞世奕尚未正式运营, 暂无营业收入, 净利润 0.07 万元。
杭州红璞世裕资产管理有限公司(以下简称"杭州红璞世裕")	投资新设	本公司间接持有杭州红璞世裕 100% 的股权, 本报告期, 杭州红璞世裕尚未正式运营。
宁波鸿璞空间创意设计有限公司(以下简称"宁波鸿璞空间")	投资新设	本公司间接持有宁波鸿璞空间 60% 的股权, 本报告期, 宁波鸿璞空间尚未正式运营, 暂无营业收入, 亏损 6.37 万元。
佛山红璞公寓管理有限公司(以下简称"佛山红璞")	投资新设	本公司间接持有佛山红璞 100% 的股权, 本报告期, 佛山红璞实现营业收入 270.53 万元, 亏损 477.12 万元。
深圳平湖红璞公寓管理有限公司(以下简称"平湖红璞")	投资新设	本公司间接持有平湖红璞 100% 的股权, 本报告期, 平湖红璞实现营业收入 173.38 万元, 亏损 417.5 万元。
西安红璞公寓管理有限责任公司(以下简称"西安红璞")	投资新设	本公司间接持有西安红璞 100% 的股权, 本报告期, 西安红璞实现营业收入 48.96 万元, 亏损 249.28 万元。
惠州市红璞城市公寓管理有限公司(以下简称"惠州红璞")	投资新设	本公司间接持有惠州红璞 100% 的股权, 本报告期, 惠州红璞实现营业收入 25.55 万元, 亏损 51.81 万元。
天津红璞酒店管理有限公司(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, 天津红璞尚未正式运营, 暂

		无营业收入，亏损 0.53 万元。
昆山红璞公寓管理有限公司(以下简称"昆山红璞")	投资新设	本公司间接持有昆山红璞 100%的股权，本报告期，昆山红璞实现营业收入 20.02 万元，亏损 36.62 万元。
惠州红璞都市公寓管理有限公司(以下简称"惠州红璞都市")	投资新设	本公司间接持有惠州红璞都市 100%的股权，本报告期，惠州红璞都市尚未正式运营，暂无营业收入，亏损 0.82 万元。
龙门红璞假日公寓管理有限公司(以下简称"龙门红璞")	投资新设	本公司间接持有龙门红璞 100%的股权，本报告期，龙门红璞尚未正式运营。
南昌红璞公寓管理有限公司(以下简称"南昌红璞")	投资新设	本公司间接持有南昌红璞 100%的股权，本报告期，南昌红璞尚未正式运营。
南京世联集房酒店管理有限公司(以下简称"南京集房")	投资新设	本公司间接持有南京集房 100%的股权，本报告期，南京集房尚未正式运营。
杭州世联集房资产管理有限公司(以下简称"杭州集房")	投资新设	本公司间接持有杭州集房 100%的股权，本报告期，杭州集房尚未正式运营。
北京世联集房公寓管理有限公司(以下简称"北京集房")	投资新设	本公司间接持有北京集房 100%的股权，本报告期，北京集房尚未正式运营。
广州世联集房投资有限公司(以下简称"广州集房")	投资新设	本公司间接持有广州集房 100%的股权，本报告期，广州集房尚未正式运营。
山东世联松塔装饰工程有限公司(以下简称"山东松塔")	投资新设	本公司间接持有山东松塔 60.4%的股权，本报告期，山东松塔尚未正式运营。
天津世联装饰有限公司(以下简称"天津松塔")	投资新设	本公司间接持有天津松塔 80%的股权，本报告期，天津松塔尚未正式运营。
天津盛泽万家房地产经纪有限公司(以下简称"天津盛泽")	投资新设	本公司间接持有天津盛泽 100%的股权，本报告期，天津盛泽尚未正式运营，暂无营业收入，亏损 8.3 万元。
石家庄世联汇创房地产经纪有限公司(以下简称"石家庄汇创")	投资新设	本公司间接持有石家庄汇创 100%的股权，本报告期，石家庄汇创尚未正式运营，暂无营业收入，亏损 21.32 万元。
衡水世联汇创房地产经纪有限公司(以下简称"衡水世联")	投资新设	本公司直接持有衡水世联 100%的股权，本报告期，衡水世联实现营业收入 126.43 万元，亏损 37.4 万元。
邢台世联行房地产经纪有限公司(以下简称"邢台世联")	投资新设	本公司直接持有邢台世联 100%的股权，本报告期，邢台世联实现营业收入 13.11 万元，亏损 30.24 万元。
张家口世联兴业房地产经纪有限公司(以下简称"张家口世联")	投资新设	本公司直接持有张家口世联 100%的股权，本报告期，张家口世联尚未正式运营，暂无营业收入，亏损 12.54 万元。
柳州世联房地产经纪有限公司(以下简称	投资新设	本公司间接持有柳州世联 51%的股权，

"柳州世联")		本报告期，柳州世联尚未正式运营。
拉萨市世联房地产服务有限公司(以下简称"拉萨世联")	投资新设	本公司直接持有拉萨世联 100% 的股权，本报告期，拉萨世联实现营业收入 71.27 万元，净利润 63.86 万元
厦门市立丹行松塔装饰有限公司(以下简称"厦门立丹行松塔")	投资新设	本公司间接持有厦门立丹行松塔 80% 的股权，本报告期，厦门立丹行松塔实现营业收入 59.27 万元，亏损 1.11 万元。
怀来卓群房地产经纪有限公司(以下简称"怀来世联")	投资新设	本公司直接持有怀来世联 100% 的股权，本报告期，怀来世联尚未正式运营。
深圳世联同行共营地产咨询有限公司(以下简称"世联同行")	投资新设	本公司直接持有世联同行 100% 的股权，本报告期，世联同行尚未正式运营。
广州世君创展商务服务有限公司(以下简称"广州世君创展")	投资新设	本公司间接持有广州世君创展 90.12% 的股权，本报告期，广州世君创展尚未正式运营。
广州世君腾跃不动产服务有限公司(以下简称"广州世君腾跃")	投资新设	本公司间接持有广州世君腾跃 90.12% 的股权，本报告期，广州世君腾跃尚未正式运营。
广州世君众享文化发展有限公司(以下简称"广州世君众享")	投资新设	本公司间接持有广州世君众享 90.12% 的股权，本报告期，广州世君众享尚未正式运营。
海南世联房地产咨询有限公司(以下简称"海南世联")	工商注销	本公司直接持有海南世联 100% 的股权，本报告期，海南世联尚未正式运营，暂无营业收入，亏损 5.41 万元。

#### 主要控股参股公司情况说明

1) 本公司之全资子公司先锋居善负责公司互联网+业务的运营，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，从团购到渠道再升级至总包平台，服务不断升级迭代，本报告期，先锋居善营业收入同比增长68.61%。

2) 本公司之全资子公司世联小贷负责各类小额信贷产品的运营，因市场环境和客户需求的变化，从2016年下半年起，公司主动逐步控制金融服务的业务规模，并积极研发新的金融服务产品，本报告期公司针对8类场景客户需求已研发上线22款信贷产品，并将原有的“家圆云贷”产品升级为“乐贷”，本报告期，各类信贷产品共放贷金额同比增长280.75%。

## 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

### (一) 行业格局和政策分析

十九大明确了新时代我国社会主要矛盾是人民日益增长的美好生活需要和不平衡不充分的发展之间的矛盾，居民跨越大半个中国安居置业，正是追求美好生活的步伐。2018年，中国城镇化发展即将进入新的阶段，一线城市逐渐弱化土地财政，二线城市仍然是城市化的主战场，卫星城三线城市承接核心城市的外溢持续吸纳人口和产业，非卫星城三线在棚改

货补和消费升级的推动下持续火热。

回顾过去，从2014年限购陆续解除，到2017年末百城调控，行业又走过了一轮完整的周期，在全国经济逐步向好的过程中多方承压：一方面是行业政策遍地开花，逾百城参与调控，内容从抬门槛到冻产，从干预供需到全链条监管，进入限购、限贷、限售、限价、限商齐发的“五限时代”。另一方面是资金面不断收紧，开发贷、债务融资一度熄火，房贷实际利率上行、额度枯竭等等，行业正经历着被动降杠杆；还有土地供应端的新规频繁更替落地，给进入补库存高峰期的开发商出了一道数学难题。

在多方承压的环境中，行业仍然有着不错的成绩：全年商品房销售额13.4万亿、同比增长13.7%，商品住宅11.0万亿、同比增长11.3%；全国库存持续下行，年末待售面积5.9亿m<sup>2</sup>、同比减少15.3%，商品住宅待售面积3.0亿m<sup>2</sup>，比高点2015年末下降了33%，全国住宅去化周期1.8年，比2016年再降0.2年；租售同权、十二城租赁试点、十三城集体用地入市经营租赁，租赁机构的规模持续扩大，迈向规模化进程，制度也进入顶层设计阶段；旅游、养老等新模式迅速扩张，多城市先后出台政策推进新房全装修成品交房，产品和模式持续向多元化发展加快步伐。

展望2018年，宏观环境转好，年底经济筑底交出靓丽答卷，对投资的下行容忍区间扩张，虽短期内再度大范围加码调控空间有限，但频繁的松紧微调是常态。微观行业资金链全面承压，陆续有楼盘以各类增值项目和优惠吸引客户，以对回款周期拉长的策略；各项融资持续收紧，债务融资提高门槛以引导行业的杠杆稳步下行。市场观望情绪在两轮调控中愈发浓厚，上门量仅一线城市略有回暖，二、三线城市持续下行；另一方面客户成单率指数1又再上扬至117、逼近2016年高点120，当下购买力源于自住型购房者。刚性购买力持续托底下行压力不足，观望和胶着的情绪继续延续是大概率事件。在此之上，金融环境作为行业周期的关键因素愈发复杂。继人民币加入SDR后，A股纳入MSCI、外资控股国内金融行业的比例放宽，中国在即将成为全球化有力推动者的同时，也意味着国内政策受外部市场的影响会越来越大；在全球流动性不再宽松和行业去杠杆的大背景中，钱紧是中期行业环境的主基调。

2018年，经济已由高速增长阶段转向高质量发展阶段，居民对生活品质的要求也不断提高，住房产品、物管服务、金融服务的需求日益多样化、个性化。一二线城市人口持续导入，租购并举和改善需求推动着房地产深服务提速；不仅在住宅领域，工商物管、办公空间的服务内容和质量也在不断拓展和提高。棚改和消费升级推动三、四线居民出棚入户，住房从成间到成套、成套到成社区不断升级，对完备的社区配套和美好的生活环境有着更高的期望。置业的目的是从满足基本居住需求转向追求更好、更舒适的居住体验，房地产服务的延伸在将承担更重要的角色。

充满不确定性的2018，是个值得重视的新开端。

## （二）公司发展战略

2018年，公司将继续实施以“服务、入口、开放、平台”为核心的祥云战略，搭建“入口、场景、服务”的发展战略体系。以公司的新房交易、公寓业务和工商物业为切入点，扩大入口，创造更丰富的场景和服务。祥云战略下，公司的业务场景已从过去传统的新房案场（线下交易场景），延伸到房联宝（O2O交易场景）、公寓门店、公寓开放平台、以及联合办公等工商不动产管理和运营场景。基于入口的规模优势、丰富的场景，发挥信用、品牌、资本优势，多触点、多方式服务变现。目前已推出包括新房代理、渠道整合电商、新房及存量房金融服务、家装家居服务、存量物业交易租赁服务、按揭服务、租赁运营服务、物业管理服务、房地产基金管理和投资服务。为了满足终端置业者的消费需求，公司依托组织优势和B端资源，也将继续延伸入口、场景和服务。

面对2017年的市场变化，公司以“抓机会、保规模、提增速，实现非线性增长”为核心的全局策略及部署，公司基于本身业务发展的特征，将集中在下面几个方面：

（1）代理业务继续城市纵深发展策略，聚焦城市群周边，加快城市布局、三四线持续下沉，增加叠加入口（同行加速度）；利用大客户聚焦策略，保证核心大客户销售额份额持续上升。

（2）互联网+业务继续保证贡献稳定现金流。加快构建分销渠道能力，持续加宽合作入口；进一步强化自渠道建设，供应端链接丰富的货架，需求端链接尽可能多有效的营销资源与客源，更好地实现房客匹配。同时加大对于新增市场机会的

<sup>1</sup>「成单率指数」世联所代理的楼盘中，客户成交量与上门量比值的指数化表达，用以衡量当前市场的购买意向；成单率指数越高，上门客户购房意向迫切，成单率指数越低，反之亦然。成单率指数并非简单比值，计算过程中加入历史数据的滞后因子，以避免各类非常规情况引起的数据失真。

投入，提前布局

(3) 持续的产品创新是业务发展的核心驱动力，也是世联金融在主动合规、强化风控前提下创造客户价值、取得全面增长的核心因素。在2018年构建大金融体系，健全金融证照，建立财富管理中心，挖掘客户价值，在业务质量迅速扩大的同时，保障质量与收益。

(4) 2018年将是红璞公寓业务的专业提升年。在全国超10万间的规模下，红璞将会更精细化运营，提升整体的运营效率，形成红璞公寓独有的品牌运营能力。同积极寻求与政府的合作机会，实行“政+企双线”并行；将“绿色、科技、幸福、共享”的产品理念落实在产品中；强化数字化运营能力提升及智能化决策支持，结合业务创新，构建智能化、平台化产品生态。

(5) 世联君汇将持续聚焦于中国工商物业市场，继续完善并深化全链条服务，为客户提供一站式的专业服务。围绕办公场景，深挖B端入口价值，推出多元化的叠加服务；同时试水资产证券化，打通整个业务链条，推动业务更快的发展；扩大世联物管品牌影响力，2018年也将突出“服务+科技”的主题，加强整合和链接外部资源，精进咨询的专业能力。

### (三) 未来经营可能面对的风险及应对策略

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。公司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，重要的是管理层将持续密切关注市场变化，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（例如代理销售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。

## 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
2017年01月18日	实地调研	机构	详见巨潮资讯网，《2017年1月18日投资者关系活动记录表》
2017年02月09日	实地调研	机构	详见巨潮资讯网，《2017年2月9日投资者关系活动记录表》
2017年02月15日	实地调研	机构	详见巨潮资讯网，《2017年2月15日投资者关系活动记录表》
2017年03月29日	实地调研	机构	详见巨潮资讯网，《2017年3月29日投资者关系活动记录表》

2017 年 07 月 26 日	电话沟通	机构	详见巨潮资讯网,《2017 年 7 月 26 日投资者关系活动记录表》
2017 年 07 月 27 日	实地调研	机构	详见巨潮资讯网,《2017 年 7 月 27 日投资者关系活动记录表》
2017 年 08 月 25 日	实地调研	机构	详见巨潮资讯网,《2017 年 8 月 25 日投资者关系活动记录表》



## 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

2016 年 3 月 22 日，公司 2015 年度股东大会审议通过了《2015 年度利润分配预案》，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，送转合计增加 578,278,492.00 股。

2017 年 3 月 24 日，公司第四届董事会第五次会议审议通过了《2016 年度利润分配预案》，以公司 2016 年 12 月 31 日的总股本 2,044,969,122.00 股为基数，向全体股东每 10 股派 0.8 元人民币现金红利（含税），共计分配现金股利 163,597,529.76 元。本次分配，不送红股，不进行资本公积金转增股本。

2018 年 3 月 29 日，公司第四届董事会第二十五次会议审议通过了《2017 年度利润分配预案》，以公司 2017 年 12 月 31 日的总股本 2,043,978,097.00 股为基数，向全体股东每 10 股派 0.8 元人民币现金红利（含税），共计分配现金股利 163,518,247.76 元。

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
2017 年	163,518,247.76	1,003,883,544.29	16.29%		
2016 年	163,597,529.76	747,215,219.61	21.89%		
2015 年	57,827,849.20	509,389,237.73	11.35%		

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)	0
每 10 股派息数 (元) (含税)	0.80
每 10 股转增数 (股)	0
分配预案的股本基数 (股)	2,043,978,097.00
现金分红总额 (元) (含税)	163,518,247.76
可分配利润 (元)	768,721,070.12
现金分红占利润分配总额的比例	100.00%
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	
本公司于 2018 年 3 月 29 日召开的第四届董事会第二十五次会议审议通过了《2017 年度利润分配预案》, 以公司 2017 年 12 月 31 日的总股本 2,043,978,097.00 股为基数, 向全体股东每 10 股派 0.8 元人民币现金红利 (含税), 共计分配现金股利 163,518,247.76 元。	

## 三、承诺事项履行情况

### 1、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关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)	再融资承诺	(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的认购资金全部源于全体合伙人对合伙企业的合法自有资金投入。(二) 合伙企业保证并承诺, 合伙企业参与认购世联行本次非公开发行的股份的认购资金将在世联行向中国证监会报送发行方案前全部募集到位。(三) 合伙企业保证并承诺, 在合伙企业与世联行签署的《附条件	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>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，或者在卖出后六个月内又买入，由此所得收益归世联行所有，世联行董事会有权收回本人所得收益，本人将无条件向世联行上缴本人所得收益。2. 本人不会利用本人知悉或因本人在世联行担任的职务可能知悉的世联行内幕信息从事证券交易活动，也不会以协助、指使、教唆等其他任何方式使其他与世联行或世联行董事、监事、高级管理人员有特殊关系，可能获知内幕信息的自然人、法人或其他组织因获知内幕信息而买卖世联行股份及其衍生品种。3. 本人将严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理规则》、《深圳证券交易所上市公司董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理业务指引》法律、行政法规、规范性文件及深交所业务规则及《深圳世联行地产顾问股份有限公司章程》的相关规定，（1）向世联行申报本人直接或间接持有的世联行的股份及其变动情况，在本人任职期间每年转让的股份不超过本人直接或间接所持有世联行股份总数的 25%。（2）自本人向世联行申报离任日起六个月内不转让本人直接或间接持有及新增的世联行股份。（3）本人应在买卖世联行股份及其衍生品种的 2 个交易日内，通过世联行董事会向深交所申报，并在深交所指定网站进行公告。公告内容包括：①上年末所持世联行股份数量；②上年末至本次变动前每次股份变动的日期、数量、价格；③本次变动前持股数量；④本次股份变动的日期、数量、价格；⑤变动后的持股数量；⑥深交所要求披露的其他事项。（4）在下列期间不买卖世联行股票：①世联行定期报告公告前 30 日内，因特殊原因推迟公告日期的，自原公告日前 30 日起至最终公告日；②世联行业绩预告、业绩快报公告前 10 日内；③自可能对世联行股票交易价格产生重大影响的重大事项发生之日或在决策过程中，至依法披露后 2 个交易日内；</p>			
--	--	--	--	--	--

			<p>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《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义务;(2)若与世联行存在关联关系的有限合伙人在接到前述通告后,未及时履行相关报告义务的,普通合伙人应主动向世联行、证券监管机构、深交所等报告其知悉的重大权益变动、触发要约收购等情形,并配合世联行履行相关信息披露义务;若合伙企业普通合伙人未能按照合伙协议及其补充协议约定履行上述义务,则其应承担由此给世联行及其股东造成的损失,但其能够证明自己无过错的情形除外。(五)合伙企业全体合伙人之间不存在分级收益等结构化安排,并保证在合伙企业持有世联行股份期间,全体合伙人之间不会存在分级收益等结构化安排。</p>			
	朱敏	再融资承诺	<p>(一)本人目前担任世联行董事、总经理职务,任期自2013年9月12日起至2016年9月11日止。(二)本人目前持有合伙企业300万元出资额,占合伙企业出资总额的比例为60%,且担任合伙企业执行事务合伙人。(三)本人与合伙企业其他合伙人签署的合伙企业合伙协议及其补充协议均为本人真实意思表示。(四)本人保证并承诺,合伙企业参与认</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>购世联行非公开发行的股份的认购资金全部源于合伙人对合伙企业的合法自有资金投入，且合伙企业参与认购世联行本次非公开发行的股份的认购资金将在世联行向中国证监会报送发行方案前全部募集到位。（五）本人保证并承诺，在合伙企业与世联行签署的《附条件生效的股份认购合同》约定的股份锁定期内，本人不转让本人持有的合伙企业份额或退出合伙企业。（六）本人保证并承诺：</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>3.本人将严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理规则》、《深圳证券交易所上市公司董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理业务指引》法律、行政法规、规范性文件及深交所业务规则及《深圳世联行地产顾问股份有限公司章程》的相关规定，（1）向世联行申报本人直接或间接所持有的世联行的股份及其变动情况，在本人任职期间每年转让的股份不超过本人直接或间接所持有世联行股份总数的25%。（2）自本人向世联行申报离任日起六个月内不转让本人直接或间接持有及新增的世联行股份。（3）本人应在买卖世联行股份及其衍生品种的2个交易日内，通过世联行董事会向深交所申报，并在深交所指定网站进行公告。公告内容包括：①上年末所持世联行股份数量；②上年末至本次变动前每次股份变动的日期、数量、价格；③本次变动前持股数量；④本次股份变动的日期、数量、价格；⑤变动后的持股数量；⑥深交所要求披露的其他事项。（4）在下列期间不买卖世联行股票：①世联行定期报告公告前30日内，</p>			
--	--	---	--	--	--

			<p>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；④深交所规定的其他期间。（5）若本人直接或间接持有的世联行股份及其变动比例达到《上市公司收购管理办法》规定的，还应当按照《上市公司收购管理办法》等相关法律、行政法规、部门规章和深交所业务规则的规定履行报告和披露等义务。（6）其他有关法律、行政法规、规范性文件及深交所业务规则中关于高管持股变动管理规则等相关规定的义务。4. 本人将严格按照《上市公司收购管理办法》等有关法律、行政法规、规范性文件及深交所业务规则和《深圳世联行地产顾问股份有限公司章程》的规定，在履行重大权益变动信息披露、要约收购等法定义务时，将本人与合伙企业认定为一致行动人，将本人直接或间接持有的世联行股票数量与合伙企业持有的世联行股票数量合并计算。本人作为合伙企业普通合伙人，将提醒、督促与世联行存在关联关系的有限合伙人履行上述义务并采取以下措施保证有限合伙人履行上述义务：（1）本人在知悉相关重大权益变动、触发要约收购等事宜时，应及时提醒并通告与世联行存在关联关系的有限合伙人向世联行履行相关报告义务；（2）若与世联行存在关联关系的有限合伙人在接到前述通告后，未及时履行相关报告义务的，本人将主动向世联行、证券监管机构、深交所等报告其知悉的重大权益变动、触发要约收购等情形，并配合世联行履行相关信息披露义务；若本人未能按照合伙协议及其补充协议约定履行上述义务，则本人将承担由此给世联行及其股东造成的损失，但其能够证明本人无过错的情形除外。（七）本人保证并承诺，本人与合伙企业其他合伙人之间不存在分级收益等结构化安排，并保证在合伙企业持有世联行股份期间，本人与合伙企业其他合伙人之间不会存在分级收益等结构化安排。（八）本人保证上述声明及承诺事项的真实性、准确性和完整性，并愿意承担相应的法律责任。</p>			
--	--	--	--	--	--	--

	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	再融资承诺	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	再融资承诺	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,直接或间接对合伙企业及其合伙人,提供财务资助或者补偿。本人保证本承诺事项的真实性、准确性和完整性,并愿意承担相应的法律责任。	2014年12月02日		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。
股权激励承诺	公司	限制性股票激励计划承诺	1、公司承诺持股5%以上的主要股东或实际控制人及其配偶、直系近亲属未参与本计划; 2、公司承诺不为激励对象依本计划获取有关限制性股票提供贷款以及其他任何形式的财务资助,包括为其贷款提供担保。	2016年02月06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。
	公司	股票期权激励计划承诺	不为激励对象依本激励计划有关股票期权行权提供贷款以及其他任何形式的财务资助,包括为其贷款提供担保。	2017年08月30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。
	激励对象	股票期权激励计划承诺	若公司因信息披露文件中有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,导致不符合授予权益或行使权益安排的,激励对象自相关信息披露文件被确认存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏后,将由股权激励计划所获得的全部利益返还公司。	2017年08月30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。
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	关联交易方面的承诺	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,在一项市场公平交易中不要求世联行及其控股子公司	2007年12月10日		截至公告之日,上述承诺得到了严格履行,没有发生承诺人违反该承诺的情形。

卓群创展股权投资合伙企业（有限合伙）;陈劲松;佟捷		提供优于任何第三者给予或给予第三者的条件，并依据世联行《关联交易管理制度》等有关制度性文件及世联行公司章程履行合法审批程序并订立相关协议/合同，及时进行信息披露，规范相关交易行为，保证不通过关联交易损害世联行及其他股东的合法权益。			
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	关于同业竞争的承诺	(1)依照中国法律法规被确认为世联行的股东、或被法律法规认定为实际控制人、关联方期间，将不会在中国境内或境外以任何方式（包括但不限于单独经营、通过合资经营或拥有另一公司或企业的股权及其它权益）直接或间接从事或参与任何与世联行构成竞争的任何业务或活动，不以任何方式从事或参与生产任何与世联行产品相同、相似或可能取代世联行产品的业务活动；(2)如从任何第三方获得的商业机会与世联行经营的业务有竞争或可能竞争，则本公司或本人将立即通知世联行，并将该商业机会让予世联行；(3)承诺不利用任何方式从事影响或可能影响世联行经营、发展的业务或活动。	2007年12月10日		截至公告之日，上述承诺得到了严格履行，没有发生承诺人违反该承诺的情形。
公司董事、监事及高级管理人员	股份限售的承诺	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%。	2016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。
公司董事、监事及高级管理人员	任职承诺	本人向深圳证券交易所承诺：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、规范性文件的有关规定。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	2016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。



			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。九、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。			
	深圳世联君汇不动产运营管理有限公司	针对终止挂牌新三板的承诺	针对终止挂牌的异议股东所持股份，控股股东世联行或其指定的第三方愿意对异议股东持有的公司股进行回购，以保障其合法权益。	2018年03月24日	公司2018年第三次临时股东大会决议公告之日起至终止挂牌后10个工作日止。	截至公告之日，上述承诺得到了严格履行，没有发生承诺人违反该承诺的情形。
承诺是否按时履行	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。：

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	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
北海红璞礼遇酒店管理有限公司 (以下简称"北海红璞")	2017年05月01日	1,042,643.37	100.00%	支付现金	2,424,850.77	-453,309.86

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、本报告期没有通过处置子公司不再纳入合并范围的子公司。

4、其他原因的合并范围变动：

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

公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例	取得方式
湛江善居电子商务有限公司(以下简称"湛江善居")	湛江	湛江	电子商务	100.00%	投资新设
无锡善居电子商务有限公司(以下简称"无锡善居")	无锡	无锡	电子商务	100.00%	投资新设
兰州善居电子商务有限公司(以下简称"兰州善居")	兰州	兰州	电子商务	100.00%	投资新设
天津善居电子商务有限公司(以下简称"天津善居")	天津	天津	电子商务	100.00%	投资新设
阅阳（上海）健康管理咨询有限公司(以下简称"阅阳健康")	上海	上海	资产服务	55.00%	投资新设
河南世联精工房地产营销策划有限公司(以下简称"世联精工")	河南	河南	房地产中介	51.00%	投资新设
惠州市世创文化传播有限公司(以下简称"惠州世创")	惠州	惠州	电子商务	100.00%	投资新设
上海领霖餐饮管理有限公司(以下简称"上海领霖")	上海	上海	房地产中介	63.09%	投资新设

北京世联明德商业管理有限公司(以下简称"北京君汇明德")	北京	北京	房地产中介	45.96%	投资新设
西安世禾商业运营有限责任公司(以下简称"西安君汇商业")	西安	西安	房地产中介	49.57%	投资新设
青岛世联君汇不动产运营管理有限公司(以下简称"青岛君汇")	青岛	青岛	房地产中介	90.12%	投资新设
深圳世联君汇物业管理有限公司(以下简称"深圳君汇物业")	深圳	深圳	资产服务	90.12%	投资新设
深圳君汇谊通文旅运营有限公司(以下简称"深圳君汇谊通")	深圳	深圳	房地产中介	51.37%	投资新设
广州汇君物业管理有限公司(以下简称"广州汇君物业")	广州	广州	资产服务	90.12%	投资新设
凉山州国投世联物业服务服务有限公司(以下简称"凉山州世联物业")	凉山州	凉山州	资产服务	45.96%	投资新设
济南世君房地产顾问有限公司(以下简称"济南世君")	济南	济南	房地产中介	68.04%	投资新设
宁波世联君汇房地产咨询有限公司(以下简称"宁波君汇")	宁波	宁波	房地产中介	90.12%	投资新设
惠州世联君汇房地产顾问有限公司(以下简称"惠州君汇")	惠州	惠州	房地产中介	90.12%	投资新设
深圳市小样商务服务有限公司(以下简称"深圳小样商务")	深圳	深圳	资产服务	36.95%	投资新设
成都市红璞旭日酒店管理有限公司(以下简称"成都红璞旭日")	成都	成都	资产服务	100.00%	投资新设
成都市红璞凯睿酒店管理有限公司(以下简称"成都红璞凯睿")	成都	成都	资产服务	100.00%	投资新设
重庆红璞玖玖公寓管理有限公司(以下简称"重庆红璞玖玖")	重庆	重庆	资产服务	100.00%	投资新设
重庆红璞样公寓管理有限公司(以下简称"重庆红璞样")	重庆	重庆	资产服务	100.00%	投资新设
重庆红璞礼遇酒店管理有限公司(以下简称"重庆红璞礼遇")	重庆	重庆	资产服务	70.00%	投资新设
杭州红璞世谦资产管理有限公司(以下简称"杭州红璞世谦")	杭州	杭州	资产服务	100.00%	投资新设
杭州红璞世贤资产管理有限公司(以下简称"杭州红璞世贤")	杭州	杭州	资产服务	100.00%	投资新设
杭州红璞世奕酒店管理有限公司(以下简称"杭州红璞世奕")	杭州	杭州	资产服务	100.00%	投资新设
杭州红璞世裕资产管理有限公司(以下简称"杭州红璞世裕")	杭州	杭州	资产服务	100.00%	投资新设
宁波鸿璞空间创意设计有限公司(以下简称"宁波鸿璞空间")	宁波	宁波	资产服务	60.00%	投资新设
佛山红璞公寓管理有限公司(以下简称"佛山红璞")	佛山	佛山	资产服务	100.00%	投资新设
深圳平湖红璞公寓管理有限公司(以下简称"平湖红璞")	深圳	深圳	资产服务	100.00%	投资新设
西安红璞公寓管理有限责任公司(以下简称"西安红璞")	西安	西安	资产服务	100.00%	投资新设
惠州市红璞城市公寓管理有限公司(以下简称"惠州红璞")	惠州	惠州	资产服务	100.00%	投资新设
天津红璞酒店管理有限公司(以下简称"天津红璞")	天津	天津	资产服务	100.00%	投资新设
昆山红璞公寓管理有限公司(以下简称"昆山红璞")	昆山	昆山	资产服务	100.00%	投资新设
惠州红璞都市公寓管理有限公司(以下简称"惠州红璞都市")	惠州	惠州	资产服务	100.00%	投资新设
龙门红璞假日公寓管理有限公司(以下简称"龙门红璞")	龙门	龙门	资产服务	100.00%	投资新设
南昌红璞公寓管理有限公司(以下简称"南昌红璞")	南昌	南昌	资产服务	100.00%	投资新设
南京世联集房酒店管理有限公司(以下简称"南京集房")	南京	南京	资产服务	100.00%	投资新设
杭州世联集房资产管理有限公司(以下简称"杭州集房")	杭州	杭州	资产服务	100.00%	投资新设

北京世联集房公寓管理有限公司(以下简称"北京集房")	北京	北京	资产服务	100.00%	投资新设
广州世联集房投资有限公司(以下简称"广州集房")	广州	广州	资产服务	100.00%	投资新设
山东世联松塔装饰工程有限公司(以下简称"山东松塔")	山东	山东	电子商务	60.40%	投资新设
天津世联装饰有限公司(以下简称"天津松塔")	天津	天津	电子商务	80.00%	投资新设
天津盛泽万家房地产经纪有限公司(以下简称"天津盛泽")	天津	天津	金融服务	100.00%	投资新设
石家庄世联汇创房地产经纪有限公司(以下简称"石家庄汇创")	石家庄	石家庄	房地产中介	100.00%	投资新设
衡水世联汇创房地产经纪有限公司(以下简称"衡水世联")	衡水	衡水	房地产中介	100.00%	投资新设
邢台世联行房地产经纪有限公司(以下简称"邢台世联")	邢台	邢台	房地产中介	100.00%	投资新设
张家口世联兴业房地产经纪有限公司(以下简称"张家口世联")	张家口	张家口	房地产中介	100.00%	投资新设
柳州世联房地产经纪有限公司(以下简称"柳州世联")	柳州	柳州	房地产中介	51.00%	投资新设
拉萨市世联房地产服务有限公司(以下简称"拉萨世联")	拉萨	拉萨	房地产中介	100.00%	投资新设
厦门市立丹行松塔装饰有限公司(以下简称"厦门立丹行松塔")	厦门	厦门	电子商务	80.00%	投资新设
怀来卓群房地产经纪有限公司(以下简称"怀来世联")	怀来	怀来	房地产中介	100.00%	投资新设
深圳世联同行共营地产咨询有限公司(以下简称"世联同行")	深圳	深圳	房地产中介	100.00%	投资新设
广州世君创展商务服务有限公司(以下简称"广州世君创展")	广州	广州	房地产中介	90.12%	投资新设
广州世君腾跃不动产服务有限公司(以下简称"广州世君腾跃")	广州	广州	房地产中介	90.12%	投资新设
广州世君众享文化发展有限公司(以下简称"广州世君众享")	广州	广州	房地产中介	90.12%	投资新设

2) 本报告期因为注销子公司而不再纳入合并范围的子公司情况如下:

公司名称	不再纳入合并范围的原因	持股比例	注销日净资产	注销日净利润
海南世联房地产咨询有限公司	工商注销	100%	5,025,924.05	-54,128.01

3) 本集团通过子公司世联君汇持有武汉都市世联资产管理有限公司(以下简称"武汉都市")50%的股权,根据2017年1月1日签订的《股权托管协议》,武汉市都市产业投资发展有限责任公司将其持有武汉都市的1%表决权从2017年1月1日起委托给世联君汇,子公司世联君汇合计持有武汉都市51%的表决权,同时武汉都市的董事会中,世联君汇占有过半数表决权,本集团能够对其财务和经营决策实施控制,从2017年1月1日起,武汉都市纳入合并财务报告的合并范围。

## 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)	199.2
境内会计师事务所审计服务的连续年限	9
境内会计师事务所注册会计师姓名	王建新、李颖
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	王建新 2 年、李颖 3 年

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

公司报告期未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

### (一) 公司限制性股票激励计划审批程序简述

1、公司于2016年2月5日分别召开了第三届董事会第四十五次会议和第三届监事会第三十三次会议审议通过《关于〈深圳世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》等相关议案，公司独立董事对此发表了独立意见。披露网站：<http://www.cninfo.com.cn/> 公告名称：《关于独立董事就股权激励计划公开征集投票权公告》公告编号：2016-009。

2、公司于2016年2月23日召开2016年第一次临时股东大会审议通过《关于〈深圳世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》、《关于提请股东大会授权董事会办理公司限制性股票激励计划相关事宜的议案》。董事会被授权确定限制性股票授予日及在公司及激励对象符合条件时向激励对象授予限制性股票并办理授予限制性股票所必须的全部事宜。披露网站：<http://www.cninfo.com.cn/> 公告名称：《2016年第一次临时股东大会决议公告》公告编号：2016-014。

3、根据公司2016年第一次临时股东大会的授权，公司于2016年3月13日召开第三届董事会第四十八次会议，审议通过《关

于调整公司限制性股票激励计划授予对象人数、授予数量的议案》，本次调整后，公司此次激励对象人数由468名变更为441名，限制性股票总量由1571.25万股调整为1536.05万股。公司独立董事对上述议案发表了独立意见。披露网站：<http://www.cninfo.com.cn/>公告名称：《关于限制性股票激励计划调整的公告》公告编号：2016-032、公告名称：《关于向激励对象授予限制性股票的公告》公告编号：2016-033。

4、公司于2016年3月13日召开第三届董事会第四十八次会议审议通过《关于向激励对象授予限制性股票的议案》，公司独立董事对此发表了独立意见，认为激励对象主体资格合法有效，确定的授予日符合相关规定。披露网站：<http://www.cninfo.com.cn/>公告名称：《关于向激励对象授予限制性股票的公告》公告编号：2016-033。

5、公司于2016年4月21日召开第三届董事会第五十次会议，审议通过《关于调整公司限制性股票激励计划授予对象、授予数量及授予价格的议案》，本次调整后，公司此次激励对象人数由441名变更为402名，限制性股票总量由1536.05万股调整为1499.60万股，公司2015年度权益分配方案已于2016年4月14日实施完毕，公司总股本变更为2,023,974,722股。根据《激励计划》的相关规定，本次股权激励计划授予的限制性股票数量由1,499.60万股调整为2,099.44万股，授予价格由5.55元/股调整为3.936元/股。公司独立董事对上述议案发表了独立意见。披露网站：<http://www.cninfo.com.cn/>公告名称：《关于限制性股票激励计划调整公告》公告编号：2016-046。

6、2016年5月10日，公司披露了《关于限制性股票授予登记完成的公告》，共向402名激励对象授予2,099.44万股限制性股票，授予股份于2016年5月11日上市。披露网站：<http://www.cninfo.com.cn/>公告名称：《关于限制性股票授予登记完成的公告》公告编号：2016-052。

7、公司于2017年5月15日召开第四届董事会第七次会议和第四届监事会第七次会议，审议通过《关于公司限制性股票激励计划第一个解锁期解锁条件成就的议案》，公司限制性股票激励计划授予的限制性股票第一个解锁期解锁条件已成就，同意董事会根据股东大会的授权，按照相关规定为符合解锁条件的355名激励对象办理解锁事宜。监事会对公司限制性股票激励计划第一个解锁期解锁条件及激励对象名单进行了核查，公司独立董事对此发表了独立意见。披露网站：<http://www.cninfo.com.cn/>公告名称：《关于公司限制性股票激励计划第一个解锁期解锁条件成就的公告》公告编号：2017-027。

8、公司于2017年5月15日召开第四届董事会第七次会议和第四届监事会第七次会议，审议通过《关于调整限制性股票回购价格和回购注销部分限制性股票的议案》。鉴于公司于2017年5月11日实施完2016年度权益分派方案，按照相关规定对尚未解锁的限制性股票的回购价格做相应的调整，限制性股票回购价格由3.936元/股调整为3.856元/股。同意董事会根据股东大会的授权，按照相关规定对44名已离职激励对象全部已获授但尚未解锁的限制性股票共923,300股予以回购注销，对3名2016年度个人绩效考核不符合要求的激励对象本次不能解锁的限制性股票共67,725股予以回购注销，上述回购注销数量合计为991,025股。披露网站：<http://www.cninfo.com.cn/>公告名称：《关于调整限制性股票回购价格和回购注销部分限制性股票的公告》公告编号：2017-028。

9、公司于2017年5月15日召开第四届董事会第七次会议和第四届监事会第七次会议审议通过了《关于公司限制性股票激励计划第一个解锁期解锁条件成就的议案》，公司《限制性股票激励计划（草案）》设定的第一个解锁期解锁条件已经成就，根据公司2016年第一次临时股东大会对董事会授权，公司已按照《激励计划》的相关规定办理第一个解锁期限制性股票上市流通事宜。第一次解锁的限制性股票上市流通日期为2017年5月24日；解锁的限制性股票数量为4,950,050股，占股权激励计划授予限制性股票总数的23.5780%，占目前公司总股本的0.2421%；申请解锁的激励对象共计355人；实施的限制性股票激励计划相关内容与已披露的限制性股票激励计划不存在差异。披露网站：<http://www.cninfo.com.cn/>公告名称：《关于公司限制性股票激励计划第一个解锁期限制性股票上市流通的提示性公告》公告编号：2017-036。

10、公司已于2017年11月7日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司完成限制性股票的回购注销手续。本次限制性股票回购注销完成后，公司总股本由2,044,969,122股变更为2,043,978,097股。披露网站：<http://www.cninfo.com.cn/>公告名称：《关于部分已授予限制性股票回购注销完成的公告》公告编号：2017-112。

## （二）公司股票期权激励计划审批程序简述

1、2017年8月29日，公司第四届董事会第十三次会议审议通过《关于〈深圳世联行地产顾问股份有限公司2017年股票期权激励计划（草案）〉及其摘要的议案》等相关议案，公司独立董事对《深圳世联行地产顾问股份有限公司2017年股票期权激励计划（草案）》（以下简称“《股票期权激励计划（草案）》”）发表了独立意见。披露网站：<http://www.cninfo.com.cn/> 公告名称：《关于〈深圳世联行地产顾问股份有限公司2017年股票期权激励计划（草案）〉及其摘要的议案》。

2、2017年8月29日，公司第四届监事会第十三次会议审议通过《关于〈深圳世联行地产顾问股份有限公司2017年股票期权激励计划（草案）〉及其摘要的议案》等相关议案，且认为激励对象名单符合《股票期权激励计划（草案）》规定的激励对象范围，其作为公司股票期权激励计划激励对象的主体资格合法、有效披露。网站：<http://www.cninfo.com.cn/> 公告名称：《关于〈深圳世联行地产顾问股份有限公司2017年股票期权激励计划（草案）〉及其摘要的议案》。

3、2017年8月30日至2017年9月8日，公司对本次授予激励对象名单的姓名和职务在公司内部进行了公示，在公示期内，公司监事会未接到与激励计划拟激励对象有关的任何异议。2017年9月8日，公司监事会发表了《监事会关于公司2017年股票期权激励计划激励对象名单的核查意见及公示情况说明》。

4、2017年9月15日，公司2017年第二次临时股东大会审议通过《关于〈深圳世联行地产顾问股份有限公司2017年股票期权激励计划（草案）〉及其摘要的议案》等相关议案，公司董事会被授权确定股票期权授予日、在激励对象符合条件时向激励对象授予股票期权并办理授予股票期权所必须的全部事宜，并于2017年9月21日披露了《关于2017年股票期权激励计划内幕信息知情人买卖公司股票情况的自查报告》。

5、2017年9月26日，公司第四届董事会第十五次会议审议通过《关于公司2017年股票期权激励计划授予事项的议案》，公司独立董事对相关事项发表了独立意见，监事会对本次授予股票期权的激励对象名单进行了核实。披露网站：<http://www.cninfo.com.cn/> 公告名称：《关于公司2017年股票期权激励计划授予事项的公告》。公告编号：2017-091。

6、2017年9月26日召开第四届董事会第十五次会议审议通过的《关于公司2017年股票期权激励计划授予事项的议案》及深圳证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司有关业务规则的规定，于2017年11月10日完成了《深圳世联行地产顾问股份有限公司2017年股票期权激励计划（草案）》所涉及到的股票期权的授予登记工作，期权简称：世联JLC1，期权代码：037754。披露网站：<http://www.cninfo.com.cn/> 公告名称：《关于公司2017年股票期权激励计划期权授予登记完成的公告》。公告编号：2017-113。

## 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、2017年6月6日，本公司召开第四届董事会第八次会议审议通过《关于全资子公司与深圳市世联共享投资股份有限公司签署战略合作协议暨关联交易的议案》，公司全资子公司世联小贷拟与公司参股子公司深圳市世联共享投资股份有限公司（以下简称“世联共享”）签署《战略合作协议》，战略合作的主要内容包括信息共享、资产买卖交易、对外投资等方面的合作。战略合作协议所述合作事项预计2017年7月至2018年7月信息共享交易金额不超过2.5亿元，资产买卖交易金额不超过2亿元，对外投资交易金额不超过0.5亿元，合计总交易金额不超过5亿元。公司董事、总经理朱敏女士担任世联共享的董事长，公司副总经理王正宇先生、王伟女士担任世联共享的董事，因此根据《深圳证券交易所股票上市规则》的相关规定，世联共享为公司的关联法人，上述交易构成了关联交易。披露网站：<http://www.cninfo.com.cn/>；公告名称：《关于全资子公司与深圳市世联共享投资股份有限公司签署战略合作协议暨关联交易的公告》；公告编号：2017-041。

2、2017年8月3日，公司召开第四届董事会第十次会议审议通过《关于全资子公司与深圳市世联共享投资股份有限公司签署咨询服务协议暨关联交易的议案》，世联小贷拟与世联共享签署《咨询服务协议》，世联共享拟作为普通合伙人设立一系列有限合伙企业（下称“有限合伙企业”），有限合伙企业的有限合伙人拥有丰富的小额贷款业务信息资源，可以为世联小贷提供有贷款需求的客户资源、协助世联小贷开展小额贷款业务，并为世联小贷的小额贷款业务提供相关信息咨询服务。世联小贷拟聘请世联共享作为普通合伙人设立的一系列有限合伙企业为其提供专业咨询顾问服务，并向相应的有限合伙企业支付咨询服务费，合计不超过人民币8,000万元。公司董事、总经理朱敏女士担任世联共享的董事长，公司副总经理王正宇先生、王伟女士担任世联共享的董事，因此根据《深圳证券交易所股票上市规则》的相关规定，世联共享为公司的关联法人，上述交易构成了关联交易。披露网站：<http://www.cninfo.com.cn/>；公告名称：《关于全资子公司与深圳市世联共享投资股份有限公司签署咨询服务协议暨关联交易的公告》；公告编号：2017-063。

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、本报告第五节之八之2担保情况以及第九节之十二之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 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
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 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
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 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
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 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
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 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
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 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
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 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
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 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>



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 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
关于为深圳市世联小额贷款有限公司向银行申请综合授信提供担保的公告	2015 年 08 月 11 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
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 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
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 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
关于为深圳市世联小额贷款有限公司向银行申请综合授信提供担保的公告	2016 年 02 月 06 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
关于 2016 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	2016 年 02 月 29 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
关于控股股东为公司提供担保暨关联交易的公告	2016 年 02 月 29 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
关于对关联交易事项追认的公告	2016 年 04 月 23 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
关于深圳恒睿汇创投资管理合伙企业(有限合伙)增资深圳世联兴业资产管理有限公司暨关联交易的公告	2016 年 05 月 13 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
关于发行基金产品并转让信贷基础资产暨关联交易的公告	2016 年 06 月 14 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
关于控股股东为公司提供担保暨关联交易的公告	2016 年 06 月 14 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
关于与北京丽满万家网络技术有限公司关联交易的公告	2016 年 06 月 14 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
关于参与认购上海中城勇略投资中心(有限合伙)基金份额暨关联交易的公告	2016 年 06 月 25 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
关于为深圳先锋居善科技有限公司向银行申请综合授信提供担保的公告	2016 年 07 月 11 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
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	2016 年 07 月 11 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
关于参与认购上海中城勇略投资中心(有限合伙)基金份额暨关联交易的进展公告	2016 年 07 月 28 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
与深圳市世联土地房地产评估有限公司签署战略合作协议暨日常关联交易的公告	2016 年 08 月 17 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
关于深圳市世联小额贷款有限公司信贷基础资产转让暨关联交易的公告	2016 年 08 月 17 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
关于深圳市世联小额贷款有限公司信贷基础资产转让暨关联交易的公告	2016 年 09 月 13 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
关于投资设立不动产基金暨关联交易的公告	2016 年 09 月 30 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
关于控股股东为公司提供担保暨关联交易的公告	2016 年 10 月 25 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
关于投资设立不动产基金暨关联交易的进展公告	2016 年 10 月 25 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
关于实际控制人认购股权投资基金暨关联交易的公告	2016 年 11 月 10 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
关于与 Fortune Hill Asia Limited 签署房屋托管协议暨日常关联交易的公告	2016 年 12 月 27 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
关于对北京安信行物业管理有限公司提供担保的公告	2016 年 12 月 27 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
关于控股股东为公司提供担保暨关联交易的公告	2017 年 03 月 28 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
关于 2017 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	2017 年 03 月 28 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
关于为深圳市世联小额贷款有限公司向银行申请综合授信提供担保的公告	2017 年 04 月 29 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
关于对深圳市世联小额贷款有限公司提供担保的公告	2017 年 05 月 17 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
关于子公司投资信贷资产财产权信托劣后级信托单位暨关联交易的公告	2017 年 05 月 17 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
关于全资子公司与深圳市世联共享投资股份有限公司签署战略合作协议暨关联交易的公告	2017 年 06 月 08 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
关于为深圳市世联小额贷款有限公司向银行申请综合授信提供担保的公告	2017 年 06 月 08 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
关于子公司投资信贷资产财产权信托劣后级信托单位暨关联交易的公告	2017 年 07 月 15 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
关于为深圳市世联小额贷款有限公司提供担保的公告	2017 年 07 月 15 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
关于全资子公司与深圳市世联共享投资股份有限公司签署咨询服务协议暨关联交易的公告	2017 年 08 月 05 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
关于深圳市世联小额贷款有限公司购买信贷基础资产暨关联交易的公告	2017 年 08 月 05 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
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	2017 年 08 月 05 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
关于为深圳先锋居善科技有限公司向银行申请综合授信提供担保的公告	2017 年 08 月 05 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
关于为深圳市世联小额贷款有限公司提供担保的公告	2017 年 08 月 16 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
关于为深圳市世联小额贷款有限公司提供担保的公告	2017 年 09 月 20 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
关于子公司投资集合资金信托劣后级信托单位暨关联交易的公告	2017 年 09 月 20 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
关于向控股子公司提供财务资助的公告	2017 年 09 月 20 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
关于控股股东为公司提供担保暨关联交易的公告	2017 年 09 月 20 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
关于全资子公司为公司向银行申请综合授信提供担保的公告	2017 年 09 月 20 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
关于为全资子公司申请银行授信追加担保的公告	2017 年 09 月 20 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
关于为深圳市世联小额贷款有限公司提供担保的公告	2017 年 09 月 27 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
关于子公司投资信贷资产财产权信托劣后级信托单位(川信一期)暨关联交易的公告	2017 年 09 月 27 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
关于子公司投资信贷资产财产权信托劣后级信托单位(云信五	2017 年 09 月 27 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
期) 暨关联交易的公告		
关于为深圳市世联小额贷款有限公司提供担保的公告	2017 年 12 月 20 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
关于调整深圳市世联小额贷款有限公司信贷基础资产转让方案暨关联交易的公告	2017 年 12 月 27 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>

## 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
公司	2017 年 09 月 20 日	10,000	2017 年 10 月 09 日	10,000	连带责任保证	合同项下的保证期间按债权人为债务人发放的单笔贷款分别计算，即自单笔贷款发放之日起至该笔贷款项下的债务履行期限届满之日后两年止；债权人与债务人就主合同项下债务履行期限达成展期协议的，保证期间与展期协议重新	否	否

						约定的债务履行期限届满之日后两年止，展期无需经过保证人同意，保证人仍需承担连带保证责任；若发生法律法规规定或主合同约定的事项，债权人宣布债务提前到期的，保证期间至债务提前到期之日后两年止。		
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）		10,000	报告期内对外担保实际发生额合计（A2）				10,000	
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）		10,000	报告期末实际对外担保余额合计（A4）				10,000	
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
世联小贷	2015年11月06日	43,213	2015年12月28日	4,354.54	一般保证	3年，以协议约定为准。	是	否
世联小贷	2015年12月02日	10,900	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。	是	否
世联小贷	2016年02月06日	15,000	2016年03月22日	0	连带责任保证	自每笔债权合同债务履行期届满之日起至该债权合同约定的债务履行期届满之日后两年止。	是	否
先锋居善	2016年07月11日	25,000		0	连带责任保证	合同项下债务履行期限届满之日起两年	是	否
北京安信行	2016年12月27日	100	2017年01月01日	100	连带责任保证	债权偿还期限届满之日或被担保人给甲方造成损失的事件发生之日起两年	否	否
世联小贷	2017年04月29日	15,000	2017年05月22日	15,000	连带责任保证	自本担保书生效之日起至《授信协议》项下每笔贷款或其他融资或银行受让的应收账款债券的到期日或每笔垫款的垫款日另加两年，任一项具体授信展期，则保证期间延续至展期期间届满日后另加两年止。	否	否
世联小贷	2017年05月16日	57,780	2017年05月25日	57,780	一般保证	自承诺函生效之日起（含该日）向受托人承担差额支付义务，直至优先级信托单位的本金和预期收益全部清偿完毕。	否	否

世联小贷	2017年 07月15日	32,000	2017年 07月23日	32,000	一般保证	自承诺函生效之日起(含该日)向受托人承担差额支付义务,直至优先级信托单位的本金和预期收益全部清偿完毕。	否	否
先锋居善	2017年 08月05日	15,000		0	连带责任 保证	合同项下债务履行期限届满之日起两年,即自债务人依具体业务合同约定的债务履行期限届满之日起两年,每一具体业务合同项下的保证期间单独计算。	否	否
世联小贷	2017年 08月16日	21,600	2017年 08月29日	21,600	一般保证	自承诺函生效之日起(含该日)向受托人承担差额支付义务,直至优先级信托单位的本金和预期收益全部清偿完毕。	否	否
世联小贷	2017年 09月20日	15,000	2017年 09月19日	15,000	连带责任 保证	①保证期间根据主合同项下债权人对债务人所提供的每笔融资分别计算,就每笔融资而言,保证期间为该笔融资项下债务履行期限届满之日起两年。②如单笔主合同确定的融资分批到期的,每批债务的保证期间为每批融资履行期限届满之日起两年。③如主债权为分期偿还的,每期债权保证期间也分期计算,保证期间为每期债权到期之日起两年。④如债权人与债务人就主合同项下任何一笔融资达成展期协议的,该展期无须经保证人同意,保证人仍对主合同下的各笔融资按本合同约定承担保证责任。就每笔展期的融资而言,保证期间为展期协议重新约定的债务履行期限届满之日起两年。⑤若债权人根据法律法规规定或主合同的约定宣布债务提前到期的,则保证期间为债权人向债务人通知的债务履行期限届满之日起两年。⑥银行承兑汇票承兑、信用证和保函项下的保证期间为债权人垫付款项之日起两年,分次垫款的,保证期间从每笔垫款之日起分别计算。⑦商业汇票贴现的保证期间为贴现票据到期之日起两年。	否	否

世联小贷	2017年 09月20日	21,600		0	一般保证	自承诺函生效之日起(含该日)向受托人承担差额支付义务,直至优先级信托单位的本金和预期收益全部清偿完毕。	否	否
世联小贷	2017年 09月27日	29,025	2017年 10月26日	29,025	一般保证	自承诺函生效之日起(含该日)向受托人承担差额支付义务,直至优先级信托单位的本金和预期收益全部清偿完毕。	否	否
世联小贷	2017年 09月27日	60,480		0	一般保证	自本承诺函生效之日起(含该日)向受托人(代表受益人)承担差额支付义务,直至优先级信托单位的本金和预期收益全部清偿完毕。	否	否
世联小贷	2017年 12月20日	10,750	2017年 12月21日	10,750	一般保证	自本承诺函生效之日起(含该日)向受托人(代表受益人)承担差额支付义务,直至优先级信托单位的本金和预期收益全部清偿完毕。	否	否
世联小贷	2017年 12月27日	82,500	2017年 12月25日	0	一般保证	自承诺函生效之日起(含该日)向受让人承担购买义务,直至受让人按照协议约定获得相应受让价款。	是	否
报告期内审批对子公司担保额度合计(B1)			360,735	报告期内对子公司担保实际发生额合计(B2)			271,834.12	
报告期末已审批的对子公司担保额度合计(B3)			454,948	报告期末对子公司实际担保余额合计(B4)			181,255	
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)			370,735	报告期内担保实际发生额合计(A2+B2+C2)			281,834.12	

报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)	464,948	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)	191,255
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例			37.73%
其中:			
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额 (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余额 (E)			15,000
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)			15,000
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

不适用

## (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、社会责任情况

### 1、履行社会责任情况

2017年9月，世联行公益组织蔚蓝社在“99公益日”为红树林基金会筹集资金，用于阿拉善SEE“任鸟飞”守护行动。

### 2、履行精准扶贫社会责任情况

公司报告年度暂无开展精准扶贫工作，也暂无后续精准扶贫计划。

### 3、环境保护相关的情况

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

是  否

经公司核查，公司及其控股子公司不属于重点排污单位。

公司及其子公司在日常生产经营中认真执行《中华人民共和国环境保护法》、《中华人民共和国水污染防治法》、《中华人民共和国大气污染防治法》、《中华人民共和国环境噪声污染防治法》、《中华人民共和国固体废物污染防治法》等环保方面的法律法规，报告期内未出现因违法违规而受到处罚的情况。

## 十九、其他重大事项的说明

适用  不适用

公司报告期不存在需要说明的其他重大事项。

## 二十、公司子公司重大事项

适用  不适用

公司第四届董事会第二十四次会议审议通过了《关于控股子公司深圳世联君汇不动产运营管理股份有限公司申请股票在全国中小企业股份转让系统终止挂牌的议案》，公司控股子公司深圳世联君汇不动产运营管理股份有限公司（以下简称“世联君汇”）拟申请股票在全国中小企业股份转让系统（以下简称“新三板”）终止挂牌。详见2018年3月8日巨潮资讯网

（<http://www.cninfo.com.cn>）上《关于控股子公司深圳世联君汇不动产运营管理股份有限公司拟申请股票在全国中小企业股份转让系统终止挂牌的公告》（公告编号：2018-037）。该事项已经公司2018年第三次临时股东大会审议通过，但尚需相关监管部门的审核批准。



## 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	347,853,733	17.01%	0	0	0	-5,911,272	-5,911,272	341,942,461	16.73%
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	334,094,026	16.34%	0	0	0	-5,876,272	-5,876,272	328,217,754	16.06%
其中：境内法人持股	296,700,046	14.51%	0	0	0	0	0	296,700,046	14.52%
境内自然人持股	37,393,980	1.83%	0	0	0	-5,876,272	-5,876,272	31,517,708	1.54%
4、外资持股	13,759,707	0.67%	0	0	0	-35,000	-35,000	13,724,707	0.67%
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	13,759,707	0.67%	0	0	0	-35,000	-35,000	13,724,707	0.67%
二、无限售条件股份	1,697,115,389	82.99%	0	0	0	4,920,247	4,920,247	1,702,035,636	83.27%
1、人民币普通股	1,697,115,389	82.99%	0	0	0	4,920,247	4,920,247	1,702,035,636	83.27%
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	2,044,969,122	100.00%	0	0	0	-991,025	-991,025	2,043,978,097	100.00%

股份变动的原因

√ 适用 □ 不适用

1. 公司已于2017年11月7日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司完成限制性股票的回购注销手续。本次限制性股票回购注销完成后，公司总股本由 2,044,969,122 股变更为 2,043,978,097 股。

股份变动的批准情况

√ 适用 □ 不适用

一、公司限制性股票激励计划审批程序简述

1、公司于2016年2月5日分别召开了第三届董事会第四十五次会议和第三届监事会第三十三次会议审议通过《关于〈深圳世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》等相关议案，公司独立董事对此发表了独立意见。披露网站：<http://www.cninfo.com.cn/> 公告名称：《关于独立董事就股权激励计划公开征集投票权公告》公告编号：2016-009。

- 2、公司于2016年2月23日召开2016年第一次临时股东大会审议通过《关于〈深圳世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》、《关于提请股东大会授权董事会办理公司限制性股票激励计划相关事宜的议案》。董事会被授权确定限制性股票授予日及在公司及激励对象符合条件时向激励对象授予限制性股票并办理授予限制性股票所必须的全部事宜。披露网站：<http://www.cninfo.com.cn/> 公告名称：《2016年第一次临时股东大会决议公告》公告编号：2016-014。
- 3、根据公司2016年第一次临时股东大会的授权，公司于2016年3月13日召开第三届董事会第四十八次会议，审议通过《关于调整公司限制性股票激励计划授予对象人数、授予数量的议案》，本次调整后，公司此次激励对象人数由468名变更为441名，限制性股票总量由1571.25万股调整为1536.05万股。公司独立董事对上述议案发表了独立意见。披露网站：<http://www.cninfo.com.cn/>公告名称：《关于限制性股票激励计划调整的公告》公告编号：2016-032、公告名称：《关于向激励对象授予限制性股票的公告》公告编号：2016-033。
- 4、公司于2016年3月13日召开第三届董事会第四十八次会议审议通过《关于向激励对象授予限制性股票的议案》，公司独立董事对此发表了独立意见，认为激励对象主体资格合法有效，确定的授予日符合相关规定。披露网站：<http://www.cninfo.com.cn/> 公告名称：《关于向激励对象授予限制性股票的公告》公告编号：2016-033。
- 5、公司于2016年4月21日召开第三届董事会第五十次会议，审议通过《关于调整公司限制性股票激励计划授予对象、授予数量及授予价格的议案》，本次调整后，公司此次激励对象人数由441名变更为402名，限制性股票总量由1536.05万股调整为1499.60万股，公司2015年度权益分配方案已于2016年4月14日实施完毕，公司总股本变更为2,023,974,722股。根据《激励计划》的相关规定，本次股权激励计划授予的限制性股票数量由1,499.60万股调整为2,099.44万股，授予价格由5.55元/股调整为3.936元/股。公司独立董事对上述议案发表了独立意见。披露网站：<http://www.cninfo.com.cn/> 公告名称：《关于限制性股票激励计划调整公告》公告编号：2016-046。
- 6、2016年5月10日，公司披露了《关于限制性股票授予登记完成的公告》，共向402名激励对象授予2,099.44万股限制性股票，授予股份于2016年5月11日上市。披露网站：<http://www.cninfo.com.cn/> 公告名称：《关于限制性股票授予登记完成的公告》公告编号：2016-052。
- 7、公司于2017年5月15日召开第四届董事会第七次会议和第四届监事会第七次会议，审议通过《关于公司限制性股票激励计划第一个解锁期解锁条件成就的议案》，公司限制性股票激励计划授予的限制性股票第一个解锁期解锁条件已成就，同意董事会根据股东大会的授权，按照相关规定为符合解锁条件的355名激励对象办理解锁事宜。监事会对公司限制性股票激励计划第一个解锁期解锁条件及激励对象名单进行了核查，公司独立董事对此发表了独立意见。披露网站：<http://www.cninfo.com.cn/> 公告名称：《关于公司限制性股票激励计划第一个解锁期解锁条件成就的公告》公告编号：2017-027。
- 8、公司于2017年5月15日召开第四届董事会第七次会议和第四届监事会第七次会议，审议通过《关于调整限制性股票回购价格和回购注销部分限制性股票的议案》。鉴于公司于2017年5月11日实施完2016年度权益分派方案，按照相关规定对尚未解锁的限制性股票的回购价格做相应的调整，限制性股票回购价格由3.936元/股调整为3.856元/股。同意董事会根据股东大会的授权，按照相关规定对44名已离职激励对象全部已获授但尚未解锁的限制性股票共923,300股予以回购注销，对3名2016年度个人绩效考核不符合要求的激励对象本次不能解锁的限制性股票共67,725股予以回购注销，上述回购注销数量合计为991,025股。披露网站：<http://www.cninfo.com.cn/> 公告名称：《关于调整限制性股票回购价格和回购注销部分限制性股票的议案》公告编号：2017-028。
- 9、公司于2017年5月15日召开第四届董事会第七次会议和第四届监事会第七次会议审议通过了《关于公司限制性股票激励计划第一个解锁期解锁条件成就的议案》，公司《限制性股票激励计划（草案）》设定的第一个解锁期解锁条件已经成就，根据公司2016年第一次临时股东大会对董事会授权，公司已按照《激励计划》的相关规定办理第一个解锁期限制性股票上市流通事宜。第一次解锁的限制性股票上市流通日期为2017年5月24日；解锁的限制性股票数量为4,950,050股，占股权激励计划授予限制性股票总数的23.5780%，占目前公司总股本的0.2421%；申请解锁的激励对象共计355人；实施的限制性股票激励计划相关内容与已披露的限制性股票激励计划不存在差异。披露网站：<http://www.cninfo.com.cn/> 公告名称：《关于公司限制性股票激励计划第一个解锁期限制性股票上市流通的提示性公告》公告编号：2017-036。
- 10、公司已于2017年11月7日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司完成限制性股票的回购注销手续。本次限制性股票回购注销完成后，公司总股本由 2,044,969,122 股变更为2,043,978,097 股。披露网站：<http://www.cninfo.com.cn/> 公告名称：《关于部分已授予限制性股票回购注销完成的公告》公告编号：2017-112。

股份变动的过户情况

适用  不适用

报告期内，公司已于2017年11月7日按照相关规定完成对44名已离职激励对象全部已获授但尚未解锁的限制性股票共923,300股回购注销，对3名2016年度个人绩效考核不符合要求的激励对象本次不能解锁的限制性股票共67,725股回购注销，上述回购注销数量合计为991,025股。

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《关于调整限制性股票回购价格和回购注销部分限制性股票的议案》，公司回购注销了限制性股票991,025股，期末股份总数变为2,043,978,097股，股份变动对2016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0.49元，同比上涨了32.43%；按2017年全年的普通股加权平均数重新计算，2016年基本每股收益和稀释每股收益为2016年年报中披露的0.37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2.48元/股，比上年末的每股净资产2.05元/股增长了20.98%。

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
北京华居天下网络技术有限公司	203,527,442	0	0	203,527,442	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）	93,172,604	0	0	93,172,604	认购非公开发行锁定	2018年5月29日
陈劲松	13,724,707			13,724,707	高管锁定股	按照高管股份管理的相关规定
朱敏	0	0	2,475	2,475	高管锁定股	按照高管股份管理的相关规定
刑柏静	2,462,466	0	0	2,462,466	认购非公开发行锁定	2018年5月29日
袁鸿昌	2,462,466	0	0	2,462,466	认购非公开发行锁定	2018年5月29日
王正宇	2,462,466	0	0	2,462,466	认购非公开发行锁定	2018年5月29日
王伟	2,462,465	0	0	2,462,465	认购非公开发行锁定	2018年5月29日
林蔚	2,462,465	0	0	2,462,465	认购非公开发行锁定	2018年5月29日
滕柏松	2,052,054	0	0	2,052,054	认购非公开发行锁定	2018年5月29日
王海晨	2,052,054	0	0	2,052,054	认购非公开发行锁定	2018年5月29日

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
李娜	18,144	9,072	0	9,072	高管锁定股	按照高管股份管理的相关规定
股权激励股份	20,994,400	5,248,600	0	15,745,800	股权激励限售股	按照股权激励的相关规定
合计	347,853,733	5,257,672	2,475	342,598,536	--	--

## 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

### 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) 截至本报告期末，公司总股本为2,043,978,097.00股，较年初减少了0.05%，主要是因为本报告期内公司限制性股票激励对象中因个人原因离职及第一个解锁期个人绩效考核不达标，公司按相关规定回购注销了股本991,025.00元；股东结构没有发生重大变化，世联中国持有本公司39.39%的股权，比年初增加0.02个百分点，但仍是公司最大股东。

2) 截至本报告期末，公司资产负债率为61.94%，较年初上升了16.77个百分点，主要是因为公司业务规模持续扩大，公司通过银行借款、资产证券化等方式融资的规模相应增加。

### 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	92,514	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	91,425	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	数量

							状态	
世联地产顾问（中国）有限公司	境外法人	39.39%	805,051,180	0	0	805,051,180	质押	273,000,000
北京华居天下网络技术有限公司	境内非国有法人	9.96%	203,527,442	0	203,527,442	0		0
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	4.56%	93,172,604	0	93,172,604	0	质押	45,000,000
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	4.55%	92,914,466	-13,154,695	0	92,914,466	质押	10,710,000
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	1.02%	20,767,320	0		20,767,320		0
陈劲松	境外自然人	0.90%	18,299,610	0	13,724,707	4,574,903		
全国社保基金一一三组合	其他	0.65%	13,308,524	0	0	13,308,524		0
GIC PRIVATE LIMITED	境外法人	0.64%	13,120,998	0	0	13,120,998		0
#陈赛贞	境内自然人	0.54%	11,078,092	0	0	11,078,092		0
#阙院生	境内自然人	0.50%	10,170,000	0	0	10,170,000		0
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	805,051,180	人民币普通股	805,051,180					
乌鲁木齐卓群创展股权投资合伙企业（有限合伙）	92,914,466	人民币普通股	92,914,466					
中央汇金资产管理有限责任公司	20,767,320	人民币普通股	20,767,320					
全国社保基金一一三组合	13,308,524	人民币普通股	13,308,524					
GIC PRIVATE LIMITED	13,120,998	人民币普通股	13,120,998					
#陈赛贞	11,078,092	人民币普通股	11,078,092					
#阙院生	10,170,000	人民币普通股	10,170,000					

南方基金—农业银行—南方中证金融资产管理计划	7,391,020	人民币普通股	7,391,020
中欧基金—农业银行—中欧中证金融资产管理计划	7,391,020	人民币普通股	7,391,020
博时基金—农业银行—博时中证金融资产管理计划	7,391,020	人民币普通股	7,391,020
嘉实基金—农业银行—嘉实中证金融资产管理计划	7,391,020	人民币普通股	7,391,020
广发基金—农业银行—广发中证金融资产管理计划	7,391,020	人民币普通股	7,391,020
易方达基金—农业银行—易方达中证金融资产管理计划	7,391,020	人民币普通股	7,391,020
中国光大银行股份有限公司—泓德优选成长混合型证券投资基金	4,925,908	人民币普通股	4,925,908
张艾艾	4,572,900	人民币普通股	4,572,900
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	1、陈劲松、佟捷夫妇为公司的实际控制人。公司控股股东世联地产顾问（中国）有限公司与其他股东之间不存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。2、公司前 10 名无限售条件股东中未知相互之间是否存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（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 93.1% 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

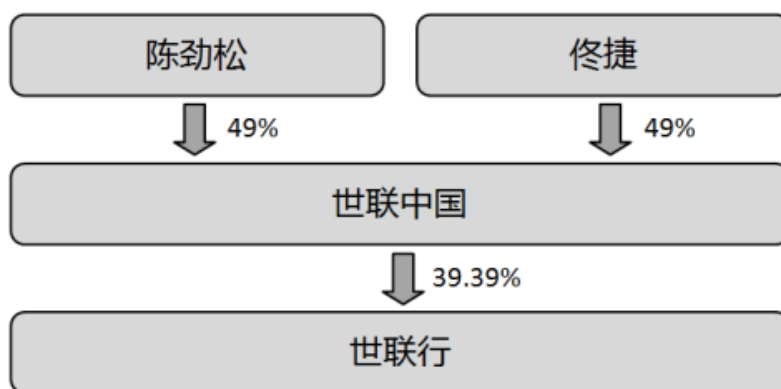
主要职业及职务	陈劲松先生，中国国籍，持有香港永久性居民身份证，1964年1月8日生，同济大学硕士研究生学历，现任本公司董事长，任期为2016年9月8日至2019年9月7日。目前兼任世联中国董事，中国房地产业协会城市开发委员会副主任委员，建设部房地产估价与房地产经纪专家委员会委员，中国房地产估价师与房地产经纪人学会资深会员、理事会顾问，中国城市房地产开发商策略联盟主席，全联房地产商会理事，广东省房地产业协会专家咨询委员会顾问，深圳市深商联合会会董、深圳市法定图则委员会委员，阿拉善SEE生态协会终身会员，深圳市红树林湿地保护基金会发起人、副理事长，上海中城联盟投资管理股份有限公司董事，九阳股份有限公司董事。
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

#### 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）	其他增减变动（股）	期末持股数（股）
陈劲松	董事长	现任	男	53	2007年08月21日	2019年09月07日	18,299,610	0	0	0	18,299,610
朱敏	董事、总经理	现任	女	48	2007年08月21日	2019年09月07日	1,400,000	3,300	0	0	1,403,300
范莹	董事、副总经理	离任	女	42	2015年08月13日	2018年01月17日	98,000	0	24,500	0	73,500
任克雷	董事	现任	男	67	2016年09月08日	2019年09月07日	0	0	0	0	0
郑伟鹤	董事	现任	男	51	2016年09月08日	2019年09月07日	0	0	0	0	0
钟清宇	董事	现任	女	54	2016年09月08日	2019年09月07日	0	0	0	0	0
袁鸿昌	董事、副总经理、董秘	现任	男	46	2013年09月12日	2019年09月07日	2,462,466	0	0	0	2,462,466
陈杰平	独立董事	现任	男	64	2013年09月12日	2019年09月07日	0	0	0	0	0
但斌	独立董事	离任	男	51	2012年08月23日	2017年04月25日	0	0	0	0	0
邱国鹭	独立董事	现任	男	44	2017年04月25日	2019年09月07日	0	0	0	0	0
傅曦林	独立董事	现任	男	45	2016年09月09日	2019年09月07日	0	0	0	0	0
滕柏松	监事会主席	现任	男	54	2007年08月21日	2019年09月07日	2,052,054	0	0	0	2,052,054
范雯	监事	现任	女	42	2007年08月21日	2019年09月07日	0	0	0	0	0
季如进	监事	现任	男	67	2016年09月08日	2019年09月07日	0	0	0	0	0
王伟	副总经理	现任	女	47	2010年01月01日	2019年09月07日	2,608,065	0	0	0	2,608,065

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)	其他增减变动(股)	期末持股数(股)
王正宇	副总经理	现任	男	43	2013年03月30日	2019年09月07日	2,462,466	0	0	0	2,462,466
焦安平	副总经理	现任	男	46	2015年07月20日	2019年09月07日	168,000	0	0	0	168,000
王海晨	财务总监	离任	男	43	2010年09月15日	2017年07月25日	2,052,054	0	0	0	2,052,054
合计	--	--	--	--	--	--	31,602,715	3,300	24,500	0	31,581,515

## 二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√ 适用 □ 不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
范莹	董事、副总经理	离任	2018年01月17日	个人原因
但斌	独立董事	离任	2017年04月25日	个人原因
王海晨	财务总监	离任	2017年07月25日	个人原因

## 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，同济大学硕士研究生学历，现任本公司董事长，任期为2016年9月8日至2019年9月7日。目前兼任世联中国董事，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主席，全联房地产商会理事，广东省房地产业协会专家咨询委员会顾问，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，上海中城联盟投资管理股份有限公司董事，九阳股份有限公司董事。

**朱敏女士**，中国国籍，拥有香港居民身份证，1969年5月11日生，清华大学EMBA学历。1999年加入世联行，历任世联行代理事业部总经理、世联行副总经理；现任本公司董事、总经理，任期为2016年9月8日至2019年9月7日。

**袁鸿昌先生**，中国国籍，无境外居留权，1971年3月24日生，清华大学本科及研究生毕业，获中欧EMBA。拥有中国注册土地估价师、注册房地产经纪人专业资质。2001年加入世联行，历任华东区域副总经理、上海世联总经理、华东区域总经理。现任公司副总经理、董事会秘书，任期为2016年9月9日至2019年9月8日。

**任克雷先生**，中国国籍，无境外居留权，1950年出生，毕业于北京大学经济系，本科学历。任何香凝美术馆馆长、深圳市设计联合会会长、深圳市设计与艺术联盟主席，现任本公司董事，任期为2016年9月8日至2019年9月7日。

**郑伟鹤先生**，中国国籍，1966年3月3日生，北大光华管理学院EMBA和南开大学法学硕士研究生学历，曾任本公司董事。2000年6月至今，任深圳市同创伟业创业投资有限公司董事长。2010年12月至今，任深圳同创伟业资产管理股份有限公司董事长。现任本公司董事，任期为2016年9月8日至2019年9月7日。

**钟清宇女士**，中国香港特区永久居民，于1963年12月10日出生于中国台湾，夏威夷大学MBA及台湾交通大学管理咨询系统硕士研究生学历。自2012年起担任平安信托投资管理的外部顾问，协助被投资公司解决战略、绩效和领导力方面的议题。钟女士曾是麦肯锡顾问，目前是誉实管理顾问公司的负责人，为许多中国企业提供战略与领导力培训及一对一高管教练，同时也与麦肯锡和香港科技大学EMBA长期合作，提供工作坊和教练等定制服务。现任本公司董事，任期为2016年9月8日至2019年9月7日。

**傅曦林先生**，中国国籍，1972年8月8日生，武汉大学法学博士，持有深沪两市董事会秘书资格、证券业从业资格、独立董事资格。傅曦林主要从事重组、私募、基金、上市、并购等资本业务领域的诉讼和非诉讼律师业务。曾任江苏三山实业股份有限公司董事会秘书、中国平安保险（集团）股份有限公司董事会秘书处董事会秘书、深圳国际高新技术产权交易所法律与监管部总经理、汉唐证券有限公司风险控制总部副总经理，曾兼任深圳市朗科科技股份有限公司独立董事。现任广东华商律师事务所高级合伙人、律师，兼任深圳国际仲裁院仲裁员、红塔红土基金管理公司独立董事。现任本公司独立董事，任期为2016年9月8日至2019年9月7日。

**邱国鹭先生**，美国国籍，1973年生，厦门大学经济学学士、美国塔夫茨大学经济学硕士、美国罗切斯特大学金融学硕士学历，先后担任美国韦奇资本管理公司合伙人、美国奥泰尔领航者基金管理公司合伙人、美国普林瑟斯资本管理公司基金经理、南方基金管理有限公司投资总监和投委会主席等职，现任上海高毅资产管理合伙企业（有限合伙）董事长。此外，邱国鹭先生还担任厦门大学经济学院兼职教授，著有《投资中最简单的事》一书。任期为2017年4月25日至2019年9月7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，美国休斯顿大学商学院工商管理博士。2008年8月至今中欧国际工商学院会计学教授，2009年12月至2016年12月中欧国际工商学院副教务长，EMBA课程主任。任卓郎智能技术股份有限公司（600545）上海拉夏贝尔服饰股份有限公司（603157）、华金国际资本控股股份有限公司（00982）及金茂（中国）酒店投资管理股份有限公司（06139）的独立董事。现任本公司独立董事，任期为2016年9月8日至2019年9月7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年加入世联行，历任世联行代理部总经理助理、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2016年9月8日至2019年9月7日。

**季如进先生**，中国国籍，无境外居留权，1950年9月出生，1982年毕业于同济大学测量系，1987年获清华大学土木工程系（工程测量）硕士。曾任清华大学教授，清华大学房地产研究所副所长。1991年至1995年间，作为学者先后访问了圣彼得堡国立技术大学、莫斯科建工学院和英国曼彻斯特理工大学。曾获第五届薛暮桥价格研究奖、“全国优秀教师”等奖项。拥有中国注册房地产估价师，土地评估师专业资质。现任中国土地估价师协会常务理事，中国房地产估价师学会常务理事。现任本公司监事，任期为2016年9月8日至2019年9月7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月加盟世联行，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、集团营业部总监等职位，现担任公司广州事业部副总经理。现任本公司监事，任期为2016年9月8日至2019年9月7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。

**袁鸿昌先生**，公司副总经理、董秘，简历同上。

**王伟女士**，中国国籍，无境外居留权，1970年5月4日生，毕业于天津大学，通过中欧工商管理学院EDP。2000年加入世联行，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。现任公司副总经理，任期为2016年9月9日至2019年9月8日。

**王正宇先生**，中国国籍，无境外居留权，1974年8月24日生，中国人民大学本科毕业，获清华大学EMBA。1999年加入

世联行，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，任期为2016年9月9日至2019年9月8日。

**焦安平先生**，中国国籍，无境外居留权，1973年7月6日生，新疆工学院本科学历。2004 年加入世联行，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。现任本公司副总经理，任期为2016年9月9日至2019年9月8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
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	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
陈劲松	九阳股份有限公司	董事	2017年05月08日	2020年05月07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
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
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
陈杰平	卓郎智能技术股份有限公司	独立董事	2017年09月11日	2020年09月10日	是
任克雷	深圳市海王生物工程股份有限公司	独立董事	2014年06月18日	2019年09月18日	是
郑伟鹤	深圳同创伟业资产管理股份有限公司	董事长	2010年12月27日		是
钟清宇	誉实顾问有限公司	董事长			是
钟清宇	成都运达科技股份有限公司	执行董事	2017年08月01日	2020年08月01日	是
傅曦林	广东华商律师事务所	高级合伙人	2008年06月12日		是
傅曦林	深圳国际仲裁院	仲裁员	2012年12月01日	2018年11月30日	是
傅曦林	红塔红土基金管理有限公司	独立董事	2015年10月13日	2018年10月13日	是
季如进	中国房地产估价师学会	常务理事			否
季如进	中国土地估价师协会	常务理事			否
邱国鹭	上海高毅资产管理合伙企业（有限合伙）	董事长	2015年01月01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

#### 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

**董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序：**公司董事、监事与高级管理人员的报酬由董事会进行薪酬议案审核、股东大会决定；在公司担任工作职务的董事、监事、高级管理人员薪酬由公司支付。

**董事、监事、高级管理人员报酬确定依据：**董事与监事报酬依据公司经营目标达成情况、职责履行情况及行业标准综合确定，高级管理人员报酬根据公司经营目标达成情况、职责履行情况及年度绩效完成情况综合确定。

**董事、监事、高级管理人员报酬的实际支付情况：**董事、监事、高级管理人员的薪酬根据确定的薪酬标准支付。

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	53	现任	308.01	否
朱敏	董事、总经理	女	48	现任	965.07	否
范莹	董事、副总经理	女	42	离任	102.23	否
任克雷	董事	男	57	现任	18	否
郑伟鹤	董事	男	51	现任	18	否
钟清宇	董事	女	54	现任	18	否
袁鸿昌	董事、副总经理、董秘	男	46	现任	258.14	否
陈杰平	独立董事	男	64	现任	18	否
但斌	独立董事	男	51	离任	5.75	否
邱国鹭	独立董事	男	44	现任	12.15	否
傅曦林	独立董事	男	45	现任	18	否
滕柏松	监事会主席	男	54	现任	132.86	否
范雯	监事	女	42	现任	154.55	否
季如进	监事	男	67	现任	23.65	否
王伟	副总经理	女	47	现任	444.74	否
王正宇	副总经理	男	43	现任	296.83	否
焦安平	副总经理	男	46	现任	372.66	否
王海晨	财务总监	男	43	离任	101.77	否
合计	--	--	--	--	3,268.41	--

公司董事、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

单位：股

姓名	职务	报告期内可行权股数	报告期内已行权股数	报告期内已行权股数行权价格（元/股）	报告期末市价（元/股）	期初持有限制性股票数量	本期已解锁股份数量	报告期新授予限制性股票数量	限制性股票的授予价格（元/股）	期末持有限制性股票数量
朱敏	董事、总经理	350,000	0	0		1,400,000	350,000	0	3.936	1,400,000
范莹	董事、副总经理	24,500	24,500	7.12		98,000	24,500	0	3.936	73,500
王伟	副总经理	36,400	0	0		145,600	36,400	0	3.936	145,600
焦安平	副总经理	42,000	0	0		168,000	42,000	0	3.936	168,000
合计	--	452,900	24,500	--	--	1,811,600	452,900	0	--	1,787,100
备注（如有）	公司董事、高级管理人员已解锁的股份数量同表格中本期已解锁股份数量，未解锁股份数量分别为：朱敏 1,050,000 股，范莹 73,500 股，王伟 109,200 股，焦安平 126,000 股。									

## 五、公司员工情况

### 1、员工数量、专业构成及教育程度

母公司在职工的数量（人）	1,431
主要子公司在职工的数量（人）	27,103
在职工的数量合计（人）	28,534
当期领取薪酬员工总人数（人）	23,590
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	4
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
策划类	3,429
顾问类	664
经营管理类	343
客户类	264
销售类	16,257
业务支持类	2,588
职能类	1,434
物业项目类	3,115
金融类	440
合计	28,534

教育程度	
教育程度类别	数量（人）
博士	2
硕士	453
本科	8,185
专科	13,924
高中及以下	5,970
合计	28,534

## 2、薪酬政策

公司根据员工的岗位价值贡献、个人绩效、个人技能及市场薪酬水平确定员工的合理报酬，有效吸引、保留和激励员工，紧密地将公司业绩、员工个人业绩与员工个人薪酬回报联系在一起，从而提升公司整体业务水平。员工的薪酬一般由固定工资、浮动工资、工作性补贴构成。固定工资基于员工岗位与职级确定，浮动工资结合公司、部门及个人的业绩绩效表现给予激励，对于不同岗位的员工，公司给予不同种类与不同金额的各类津贴。

## 3、培训计划

公司以员工专业成长和素质能力培养为目标，结合公司战略及发展需要，构建了以新员工入职培训、岗位专业提升培训、管理培训、领导力建设为体系的学习路径图，通过分阶段、多样化的学习方式，帮助员工明确职业前景，找到自我成长方向和途径。公司根据岗位特点，制定了完整的内部选拔、考核、培养和激励机制，为优秀的员工提供上升通道，实现自我价值追求。为提高公司管理效能，公司在自主开发课程的基础上，甄选外部优秀课程，针对性提升管理人员综合素质及经营能力，为公司可持续发展提供人才保障。

## 4、劳务外包情况

适用  不适用

## 第九节 公司治理

### 一、公司治理的基本状况

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

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

#### 1、股东与股东大会

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

#### 2、控股股东与上市公司的关系

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

#### 3、董事与董事会

报告期内，公司董事会成员9人，其中独立董事3人，公司董事会人数和人员构成符合法律、法规和《公司章程》的要求。2017年度公司召开董事会16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
2016 年度股东大会	年度股东大会	50.41%	2017 年 04 月 25 日	2017 年 04 月 26 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《2016 年度股东大会决议公告》，公告编号为：2017-019。
2017 年第一次临时股东大会	临时股东大会	50.33%	2017 年 06 月 27 日	2017 年 06 月 28 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《2017 年第一次临时股东大会决议公告》，公告编号为：2017-046。
2017 年第二次临时股东大会	临时股东大会	49.93%	2017 年 09 月 15 日	2017 年 09 月 16 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《2017 年第二次临时股东大会决议公告》，公告编号为：2017-078。
2017 年第三次临时股东大会	临时股东大会	49.93%	2017 年 10 月 23 日	2017 年 10 月 24 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《2017 年第三次临时股东大会决议公告》，公告编号为：2017-105。
2017 年第四次临时股东大会	临时股东大会	49.69%	2017 年 12 月 29 日	2017 年 12 月 30 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《2017 年第四次临时股东大会决议公告》，公告编号为：2017-138。

### 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及股东大会的情况							
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
傅曦林	16	1	15	0	0	否	3
邱国鹭	15	1	14	0	0	否	1
陈杰平	16	1	15	0	0	否	1
但斌	1	1	0	0	0	否	0

连续两次未亲自出席董事会的说明

## 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。对公司2016年发展情况进行了总结并对2017年发展作出策略部署。

### 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2016年度内部控制、内部审计工作情况；制定了2017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2016年度外部审计工作进行总结汇报。(2)会议分别对2016年年度、2017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2017年度外部审计工作进行事前沟通。

### 3、提名委员会

报告期内，提名委员会召开了二次会议，提名了公司独立董事邱国鹭、董事袁鸿昌，审查公司独立董事邱国鹭、董事袁鸿昌的任职资格。

## 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。2017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	2018 年 03 月 31 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		94.43%
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		89.69%
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：①公司董事、监事和高级管理人员的舞弊行为；②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；③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；④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：①未依照公认会计准则选择和应用会计政策；②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相应的补偿性控制；③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。	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	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

	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。	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 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

## 第十一节 财务报告

### 一、审计报告

审计意见类型	标准的无保留意见
审计报告签署日期	2018 年 03 月 29 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/2018SZA40305
注册会计师姓名	王建新、李颖

审计报告正文

深圳世联行地产顾问股份有限公司全体股东：

#### 一、审计意见

我们审计了深圳世联行地产顾问股份有限公司（以下简称世联行）财务报表，包括 2017 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2017 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，以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的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 2017 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2017 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

#### 二、形成审计意见的基础

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。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于世联行，并履行了职业道德方面的其他责任。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、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

1. 贷款损失准备事项	
关键审计事项	审计中的应对
如财务报表附注六、7.所披露，截止2017年12月31日，世联行贷款余额49.52亿元，计提贷款损失准备1.01亿元。世联行贷款净值占全部资产的比例为35.58%。世联行管理层在确认客户五级分类、计提损失比率时，需要依据贷款还款记录（包括账龄、延期付款、利息结算）及借贷客户资产状况等进行评估和判断，而评估判断可能会与实际情况存在差异。因为上述贷款余额对世联行总资产而言占比较大，并且涉及评估和判断，所以我们识别贷款损失准备为关键审计事项。	与贷款损失准备相关的审计程序包括但不限于以下： （1）了解世联行管理层贷款业务的风险控制流程，复核世联行对贷款损失准备的评估过程，包括五级分类、计提损失准备率等； （2）获取贷款明细台账，抽取银行流水，检查单笔贷款的还款记录、还款时间等； （3）识别逾期贷款，评价世联行对其未来可回收性的判断是否合理； （4）基于期后回款状况及历史数据，复核世联行计提贷款损失准备的规范性；
1. 代理销售业务、互联网+业务收入事项	
关键审计事项	审计中的应对
世联行主营业务收入主要来源于代理销售业务和互联网+业务。如财务报表附注六、35所披露，2017年度销售收入中房地产代理销售收入和互联网+收入合计为人民币61.33亿元。两项目收入占世联行集团合并营业收入的74.68%。世联行代理销售业务、互联网+业务收入占世联行营业收入比重较大，以及单个销售项目的销售确认细小错误汇总起来可能对世联行总体收入产生的重大影响，我们将世联行集团的房地产中介销售收入确认识别为关键审计事项。	与代理销售业务、互联网+业务收入确认相关的审计程序中包括但不限于以下： （1）评估世联行收入确认相关的关键内部控制的设计和运行的有效性； （2）对代理收入，抽取样本量进行详细检查，对照合同、开发商签字确认的结算单，追溯到世联行业务系统具体到楼盘房号核实成交情况，及银行回款情况； （3）对互联网+业务，抽取银行流水和业务明细，及与开发商的确认单； （4）对资产负债表日前后确认的收入检查确认收入的支持性文件，以评价收入是否已被记录到合适的期间。

#### 四、其他信息

世联行管理层(以下简称管理层)对其他信息负责。其他信息包括世联行2017年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。



## 五、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、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。

在编制财务报表时，管理层负责评估世联行的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算世联行、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督世联行的财务报告过程。

## 六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

(1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(2) 了解与审计相关的内部控制，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。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对世联行持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致世联行不能持续经营。

(5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

(6) 就世联行中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师：  
（项目合伙人）

中国注册会计师：

中国 北京

二〇一八年三月二十九日

## 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

2017 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	2,521,842,674.25	3,271,492,298.59
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	309,973,522.18	220,584,021.38
应收账款	1,845,185,216.23	959,021,100.83
预付款项	456,202,541.07	225,028,648.54
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	1,073,581,431.75	305,825,802.21
买入返售金融资产		
存货	15,209,771.58	
贷款	4,850,582,791.30	1,148,471,928.23
持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	44,830,296.94	15,899,559.21
流动资产合计	11,117,408,245.30	6,146,323,358.99
非流动资产：		
发放贷款及垫款		

项目	期末余额	期初余额
可供出售金融资产	551,281,383.39	546,059,457.55
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	27,667,288.27	32,215,803.16
投资性房地产	112,701,186.11	112,746,045.25
固定资产	177,981,478.56	165,602,488.18
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	4,391,231.20	4,720,590.05
开发支出		
商誉	276,216,648.91	276,216,648.91
长期待摊费用	442,425,986.75	79,209,704.85
递延所得税资产	623,221,058.48	411,056,898.58
其他非流动资产	300,200,000.00	10,000,000.00
非流动资产合计	2,516,086,261.67	1,637,827,636.53
资产总计	13,633,494,506.97	7,784,150,995.52
流动负债：		
短期借款	2,447,332,673.57	480,000,000.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	220,517,664.99	24,297,747.03
预收款项	353,300,595.39	72,974,776.85
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	1,257,620,798.72	1,030,565,162.54
应交税费	775,207,384.32	562,721,154.63

项目	期末余额	期初余额
应付利息	13,703,554.30	30,285,432.62
应付股利	4,854,807.91	12,585,937.14
其他应付款	1,937,674,037.15	1,075,419,600.70
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		
持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	6,000,000.00	
其他流动负债	1,428,618,400.64	226,821,637.25
流动负债合计	8,444,829,916.99	3,515,671,448.76
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		576,000.00
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计		576,000.00
负债合计	8,444,829,916.99	3,516,247,448.76
所有者权益：		
股本	2,043,978,097.00	2,044,969,122.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	597,016,394.86	579,532,033.28

项目	期末余额	期初余额
减：库存股	59,249,887.20	82,633,958.40
其他综合收益	-142,403.10	248,535.35
专项储备		
盈余公积	535,271,661.52	399,792,177.78
一般风险准备		
未分配利润	1,951,568,860.70	1,246,835,643.76
归属于母公司所有者权益合计	5,068,442,723.78	4,188,743,553.77
少数股东权益	120,221,866.20	79,159,992.99
所有者权益合计	5,188,664,589.98	4,267,903,546.76
负债和所有者权益总计	13,633,494,506.97	7,784,150,995.52

法定代表人：陈劲松

主管会计工作负责人：朱敏

会计机构

负责人：童朝军

## 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	1,474,123,909.27	1,808,618,794.72
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	6,481,466.10	10,392,987.89
应收账款	77,929,090.83	55,295,066.67
预付款项	2,873,962.23	583,799.55
应收利息		
应收股利	4,123,869.88	24,248,862.31
其他应收款	2,794,230,508.90	1,178,387,696.93
存货		
持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	283,589.91	784,325.62
流动资产合计	4,360,046,397.12	3,078,311,533.69
非流动资产：		
可供出售金融资产	161,330,000.00	162,930,000.00

项目	期末余额	期初余额
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	2,357,746,834.04	1,340,580,534.04
投资性房地产	179,565,598.18	186,724,791.97
固定资产	19,240,778.78	13,501,129.88
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	346,585.24	1,239,906.12
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	2,862,659.57	6,192,551.35
递延所得税资产	74,562,217.99	68,787,861.37
其他非流动资产	112,100,000.00	10,000,000.00
非流动资产合计	2,907,754,673.80	1,789,956,774.73
资产总计	7,267,801,070.92	4,868,268,308.42
流动负债：		
短期借款	1,806,000,000.00	480,000,000.00
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	350,000,000.00	
应付账款	1,225,960.36	4,659,678.58
预收款项	2,198,332.70	2,769,498.08
应付职工薪酬	198,802,923.38	231,624,079.32
应交税费	74,335,222.23	97,692,871.31
应付利息		
应付股利		
其他应付款	784,505,561.79	558,802,553.80
持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		

项目	期末余额	期初余额
流动负债合计	3,217,068,000.46	1,375,548,681.09
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	3,217,068,000.46	1,375,548,681.09
所有者权益：		
股本	2,043,978,097.00	2,044,969,122.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	762,012,129.02	740,191,621.02
减：库存股	59,249,887.20	82,633,958.40
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	535,271,661.52	399,792,177.78
未分配利润	768,721,070.12	390,400,664.93
所有者权益合计	4,050,733,070.46	3,492,719,627.33
负债和所有者权益总计	7,267,801,070.92	4,868,268,308.42

### 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	8,211,546,958.79	6,269,921,274.71



项目	本期发生额	上期发生额
其中：营业收入	8,211,546,958.79	6,269,921,274.71
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	6,788,984,249.07	5,188,293,102.36
其中：营业成本	6,032,764,970.96	4,524,906,744.22
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		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	60,418,645.51	114,062,751.43
销售费用		
管理费用	494,236,903.35	491,549,250.82
财务费用	62,175,675.67	12,357,666.90
资产减值损失	139,388,053.58	45,416,688.99
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）	30,503,843.73	18,417,840.55
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-401,773.08	6,454,556.72
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	72,698.98	504,748.91
其他收益	17,936,319.54	
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,471,075,571.97	1,100,550,761.81
加：营业外收入	24,458,204.41	15,805,276.98
减：营业外支出	4,442,800.50	2,302,777.47
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,491,090,975.88	1,114,053,261.32
减：所得税费用	435,248,043.52	331,158,022.16
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,055,842,932.36	782,895,239.16
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	1,055,842,932.36	782,895,239.16
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
归属于母公司所有者的净利润	1,003,883,544.29	747,215,219.61

项目	本期发生额	上期发生额
少数股东损益	51,959,388.07	35,680,019.55
六、其他综合收益的税后净额	-493,612.50	274,196.56
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-390,938.45	266,338.13
（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	-390,938.45	266,338.13
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	-390,938.45	266,338.13
6.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-102,674.05	7,858.43
七、综合收益总额	1,055,349,319.86	783,169,435.72
归属于母公司所有者的综合收益总额	1,003,492,605.84	747,481,557.74
归属于少数股东的综合收益总额	51,856,714.02	35,687,877.98
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.49	0.37
（二）稀释每股收益	0.49	0.37

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  
负责人：童朝军

主管会计工作负责人：朱敏

会计机构

#### 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	652,097,460.52	756,414,163.34
减：营业成本	283,741,186.98	366,054,929.01

项目	本期发生额	上期发生额
税金及附加	6,320,520.79	12,384,390.44
销售费用		
管理费用	139,813,796.39	193,137,135.24
财务费用	65,668,771.14	20,334,979.83
资产减值损失	2,559,128.18	-531,377.02
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）	574,695,162.36	366,528,285.25
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-50,796.73	-106,179.34
其他收益	263,873.32	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	728,902,295.99	531,456,211.75
加：营业外收入	2,038,346.66	918,365.29
减：营业外支出	1,698,894.37	1,247,594.03
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	729,241,748.28	531,126,983.01
减：所得税费用	51,844,329.59	47,268,590.00
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	677,397,418.69	483,858,393.01
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	677,397,418.69	483,858,393.01
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
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	677,397,418.69	483,858,393.01

项目	本期发生额	上期发生额
七、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.33	0.24
（二）稀释每股收益	0.33	0.24

## 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	7,984,815,580.04	6,209,153,762.92
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	9,045,571,060.41	5,625,005,752.22
经营活动现金流入小计	17,030,386,640.45	11,834,159,515.14
购买商品、接受劳务支付的现金	165,364,561.34	
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	3,038,466,542.58	2,620,981,326.50
支付的各项税费	917,828,430.12	689,193,645.57
支付其他与经营活动有关的现金	15,934,598,589.93	6,229,673,598.33
经营活动现金流出小计	20,056,258,123.97	9,539,848,570.40

项目	本期发生额	上期发生额
经营活动产生的现金流量净额	-3,025,871,483.52	2,294,310,944.74
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	216,224,931.16	90,302,925.00
取得投资收益收到的现金	26,014,601.98	17,797,025.14
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	4,002,672.05	1,649,500.47
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	17,064,831.84	
投资活动现金流入小计	263,307,037.03	109,749,450.61
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	396,116,352.62	140,292,124.89
投资支付的现金	529,748,029.75	394,546,084.56
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	500,000.00	9,151,444.80
投资活动现金流出小计	926,364,382.37	543,989,654.25
投资活动产生的现金流量净额	-663,057,345.34	-434,240,203.64
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	14,552,645.25	99,050,198.85
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	14,552,645.25	16,416,240.45
取得借款收到的现金	2,597,007,666.67	1,094,941,257.26
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	2,228,479,828.20	36,467,439.04
筹资活动现金流入小计	4,840,040,140.12	1,230,458,895.15
偿还债务支付的现金	643,000,000.00	1,781,775,992.48
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	315,533,856.04	186,303,061.54
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	39,941,118.09	51,444,885.17
支付其他与筹资活动有关的现金	1,007,950,166.40	731,141,408.30
筹资活动现金流出小计	1,966,484,022.44	2,699,220,462.32
筹资活动产生的现金流量净额	2,873,556,117.68	-1,468,761,567.17
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-575,231.13	70,174.44
五、现金及现金等价物净增加额	-815,947,942.31	391,379,348.37
加：期初现金及现金等价物余额	3,259,271,051.79	2,867,891,703.42
六、期末现金及现金等价物余额	2,443,323,109.48	3,259,271,051.79

## 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	350,651,478.57	558,359,848.33
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	8,080,441,919.51	5,126,622,152.41
经营活动现金流入小计	8,431,093,398.08	5,684,982,000.74
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	296,207,879.78	327,087,591.95
支付的各项税费	110,020,657.66	49,145,053.31
支付其他与经营活动有关的现金	9,040,670,752.49	5,159,746,851.02
经营活动现金流出小计	9,446,899,289.93	5,535,979,496.28
经营活动产生的现金流量净额	-1,015,805,891.85	149,002,504.46
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	101,531,281.16	77,194,795.00
取得投资收益收到的现金	539,942,361.58	336,294,627.94
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	129,570.00	161,081.75
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	641,603,212.74	413,650,504.69
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	10,415,568.70	8,737,146.81
投资支付的现金	1,237,417,100.00	161,255,137.12
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	500,000.00	
投资活动现金流出小计	1,248,332,668.70	169,992,283.93
投资活动产生的现金流量净额	-606,729,455.96	243,658,220.76
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		82,633,958.40
取得借款收到的现金	2,109,000,000.00	1,085,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		

项目	本期发生额	上期发生额
筹资活动现金流入小计	2,109,000,000.00	1,167,633,958.40
偿还债务支付的现金	633,000,000.00	1,575,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	249,935,415.58	108,930,511.86
支付其他与筹资活动有关的现金	8,824,122.06	1,178,137.10
筹资活动现金流出小计	891,759,537.64	1,685,108,648.96
筹资活动产生的现金流量净额	1,217,240,462.36	-517,474,690.56
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	-405,294,885.45	-124,813,965.34
加：期初现金及现金等价物余额	1,808,418,794.72	1,933,232,760.06
六、期末现金及现金等价物余额	1,403,123,909.27	1,808,418,794.72





## 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	2,044,969,122.00				579,532,033.28	82,633,958.40	248,535.35		399,792,177.78		1,246,835,643.76	79,159,992.99	4,267,903,546.76
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	2,044,969,122.00				579,532,033.28	82,633,958.40	248,535.35		399,792,177.78		1,246,835,643.76	79,159,992.99	4,267,903,546.76
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）	-991,025.00				17,484,361.58	-23,384,071.20	-390,938.45		135,479,483.74		704,733,216.94	41,061,873.21	920,761,043.22
（一）综合收益总额							-390,938.45				1,003,883,544.29	51,856,714.02	1,055,349,319.86

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										
(二) 所有者投入和减少资本	-991,025.00				17,484,361.58	-23,384,071.20					-73,313.85	21,372,504.68	61,176,598.61
1. 股东投入的普通股	-991,025.00				-2,830,367.40	-23,384,071.20						14,552,645.25	34,115,324.05
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					24,650,875.40								24,650,875.40
4. 其他					-4,336,146.42						-73,313.85	6,819,859.43	2,410,399.16
(三) 利润分配								135,479,483.74			-299,077,013.50	-32,167,345.49	-195,764,875.25
1. 提取盈余公积								135,479,483.74			-135,479,483.74		
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配											-163,597,529.76	-32,167,345.49	-195,764,875.25
4. 其他													
(四) 所有者权益内部结转													

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										
1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）其他													
四、本期期末余额	2,043,978,097.00				597,016,394.86	59,249,887.20	-142,403.10		535,271,661.52		1,951,568,860.70	120,221,866.20	5,188,664,589.98

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	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
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	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
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	599,272,892.00				-335,858,695.86	82,633,958.40	266,338.13		96,771,678.60		361,056,180.01	-15,113,093.82	623,761,340.66
（一）综合收益总额							266,338.13				747,215,219.61	35,687,877.98	783,169,435.72
（二）所有者投入和减少资本	20,994,400.00				11,108,399.34	82,633,958.40						5,389,850.51	-45,141,308.55

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											
1. 股东投入的普通股	20,994,400.00				61,639,558.40	82,633,958.40							16,416,240.45	16,416,240.45
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					14,341,116.96									14,341,116.96
4. 其他					-64,872,276.02								-11,026,389.94	-75,898,665.96
(三) 利润分配	231,311,396.80							96,771,678.60			-386,159,039.60		-56,190,822.31	-114,266,786.51
1. 提取盈余公积								96,771,678.60			-96,771,678.60			
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者（或股东）的分配	231,311,396.80										-289,139,246.00		-56,190,822.31	-114,018,671.51
4. 其他											-248,115.00			-248,115.00
(四) 所有者权益内部结转	346,967,095.20				-346,967,095.20									

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										
1. 资本公积转增资本（或股本）	346,967,095.20				-346,967,095.20								
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	2,044,969,122.00				579,532,033.28	82,633,958.40	248,535.35		399,792,177.78		1,246,835,643.76	79,159,992.99	4,267,903,546.76

## 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	2,044,969,122.00				740,191,621.02	82,633,958.40			399,792,177.78	390,400,664.93	3,492,719,627.33
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	2,044,969,122.00				740,191,621.02	82,633,958.40			399,792,177.78	390,400,664.93	3,492,719,627.33
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	-991,025.00				21,820,508.00	-23,384,071.20			135,479,483.74	378,320,405.19	558,013,443.13
(一) 综合收益总额										677,397,418.69	677,397,418.69
(二) 所有者投入和减少资本	-991,025.00				21,820,508.00	-23,384,071.20					44,213,554.20
1. 股东投入的普通股	-991,025.00				-2,830,367.40	-23,384,071.20					19,562,678.80
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					24,650,875.40						24,650,875.40
4. 其他											

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							
(三) 利润分配									135,479,483.74	-299,077,013.50	-163,597,529.76
1. 提取盈余公积									135,479,483.74	-135,479,483.74	
2. 对所有者（或股东）的分配										-163,597,529.76	-163,597,529.76
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	2,043,978,097.00				762,012,129.02	59,249,887.20			535,271,661.52	768,721,070.12	4,050,733,070.46



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	1,445,696,230.00				1,011,178,040.86				303,020,499.18	292,453,196.52	3,052,347,966.56
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,445,696,230.00				1,011,178,040.86				303,020,499.18	292,453,196.52	3,052,347,966.56
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	599,272,892.00				-270,986,419.84	82,633,958.40			96,771,678.60	97,947,468.41	440,371,660.77
（一）综合收益总额										483,858,393.01	483,858,393.01
（二）所有者投入和减少资本	20,994,400.00				75,980,675.36	82,633,958.40					14,341,116.96
1. 股东投入的普通股	20,994,400.00				61,639,558.40	82,633,958.40					0.00
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					14,341,116.96						14,341,116.96
4. 其他											
（三）利润分配	231,311,396.80								96,771,678.60	-385,910,924.60	-57,827,849.20
1. 提取盈余公积									96,771,678.60	-96,771,678.60	

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							
2. 对所有者（或股东）的分配	231,311,396.80									-289,139,246.00	-57,827,849.20
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转	346,967,095.20				-346,967,095.20						
1. 资本公积转增资本（或股本）	346,967,095.20				-346,967,095.20						
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	2,044,969,122.00				740,191,621.02	82,633,958.40			399,792,177.78	390,400,664.93	3,492,719,627.33



### 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》，本公司名称变更为深圳世联行地产顾问股份有限公司，已于2013年12月12日完成工商变更手续。

2014年4月28日，根据本公司2013年度股东大会决议通过《2013年度利润分配预案》：以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。

2016年3月22日，根据本公司2015年度股东大会审议通过了《2015年度利润分配预案》：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，送转合计增加578,278,492.00股。本次利润分配后，公司总股本变更为2,023,974,722.00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/2017SZA40495号验资报告验证。

2016年2月23日,根据本公司2016年度第一次临时股东大会审议通过《关于<深圳世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》和《关于提请股东大会授权董事会办理公司限制性股票激励计划相关事宜的议案》和2016年4月21日召开第三届董事会第五十次会议审议通过《关于调整公司限制性股票激励计划授予对象、授予数量及授予价格的议案》,本次股权激励计划授予限制性股票数量为20,994,400.00股。计划实施完成后,本公司总股数变更为2,044,969,122.00股。上述限制性股票激励计划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/2016SZA40645号《验资报告》验证。

2017年11月7日,根据公司第四届董事会第七次会议通过的《关于调整限制性股票回购价格和回购注销部分限制性股票的议案》,回购注销限制性股票991,025股。本次变更后,公司总股本变更为2,043,978,097.00股。本次回购注销限制性股票资金情况业经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)出具的XYZH/2017SZA40923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2,043,978,097.00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地产顾问有限公司、东莞世联地产顾问有限公司、上海世联地产顾问有限公司等294家子公司。与上年相比,本报告期通过投资新设增加衡水世联汇创房地产经纪有限公司、邢台世联行房地产经纪有限公司、青岛世联君汇不动产运营管理有限公司等57家子公司,通过非同一控制下企业并购增加北海红璞礼遇酒店管理有限公司1家子公司,通过股权委托增加武汉都市世联资产管理有限公司1家子公司;因注销减少海南世联房地产咨询有限公司1家子公司。

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

## 四、财务报表的编制基础

### 1、编制基础

本集团财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则》及相关规定，并基于本附注五“重要会计政策、会计估计和合并财务报表的编制方法”所述会计政策和估计编制。

### 2、持续经营

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

## 五、重要会计政策及会计估计

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

否

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、世居(香港)有限公司以港币为记账本位币、设立在澳大利亚的四级子公司澳大利亚世居以澳元为记账本位币。

### 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及结构化主体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。

## 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。

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
账龄组合	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%	

账龄	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
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、存货

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

否

### (1) 存货的分类

存货主要包括原材料、低值易耗品、包装物、装修装饰业务形成的工程施工等。

### (2) 存货取得和发出的计价方法

存货中原材料在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。工程施工成本按照单个项目为核算对象，项目未完工前，按单个项目归集所发生的实际成本，期末按完工百分比法结转工程施工成本。

### (3) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值应当以合同价格为基础计算。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

(4) 存货的盘存制度为永续盘存制

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销；包装物于领用时按一次摊销法摊销。

### 13、 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%。

### 14、 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。

## 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%

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
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

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

否

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、投资性房地产和存货等的借款费用，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。

## 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、进行市场调查等的阶段，这一阶段不会形成阶段性成果。开发阶段是指在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等，这一阶段往往形成成果的可能性较大。

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

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，如租入自用办公场所的装修费、租入对外经营的公寓等房产的装修费、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

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

否

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、装饰装修服务收入。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，按照实际利率计算的确认收入。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。

#### (7) 装修装饰服务收入

在合同的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认合同收入和合同费用。合同完工进度按累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。

合同的结果能够可靠估计是指同时满足：①合同总收入能够可靠地计量；②与合同相关的经济利益很可能流入企业；③实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；④合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

如合同的结果不能可靠地估计，但合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。使合同的结果不能可靠估计的不确定因素不复存在的，按照完工百分比法确定与建造合同有关的收入和费用。

合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。

预计总成本以本集团从事装修业务公司工程部编制的项目预算来确认。累计收入以合同总收入乘以完工进度确认，累计收入减去以前会计期累计已确认收入后的金额确认为本期收入。未完工装修装饰合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)与已结算的价款在资产负债表中以抵销后的净额列示。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)之和超过已结算价款的部分作为存货列示；在建合同已结算的价款超过累计已发生的成本与累计已确认的毛利(亏损)之和的部分作为预收款项列示。

### 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法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、 持有待售、终止经营

（1）本集团将同时符合下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：1）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；2）出售极可能发生，即已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的需要获得相关批准。本集团将非流动资产或处置组首次划分为持有待售类别前，按照相关会计准则规定计量非流动资产或处置组中各项资产和负债的账面价值。初始计量或在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

（2）本集团专为转售而取得的非流动资产或处置组，在取得日满足“预计出售将在一年内完成”的规定条件，且短期（通常为3个月）内很可能满足持有待售类别的其他划分条件的，在取得日将其划分为持有待售类别。在初始计量时，比较假定其不划分为持有待售类别情况下的初始计量金额和公允价值减去出售费用后的净额，以两者孰低计量。除企业合并中取得的非流动资产或处置组外，由非流动资产或处置组以公

允价值减去出售费用后的净额作为初始计量金额而产生的差额，计入当期损益。

(3) 本集团因出售对子公司的投资等原因导致丧失对子公司控制权的，无论出售后本集团是否保留部分权益性投资，在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时，在母公司个别财务报表中将对子公司投资整体划分为持有待售类别，在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

(4) 后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

(5) 对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

(6) 后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用相关计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值，以及非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

(7) 持有待售的处置组确认的资产减值损失后续转回金额，根据处置组中除商誉外，各项非流动资产账面价值所占比重，按比例增加其账面价值。

(8) 持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

(9) 终止经营，是指本集团满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已经处置或划分为持有待售类别：1) 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；2) 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；3) 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

## 36、重要会计政策和会计估计变更

### (1) 重要会计政策变更

√ 适用 □ 不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
根据财政部 2017 年 5 月 10 日颁布的修订后的《企业会计准则第 16 号—政府补助》的相关规定，公司自 2017 年 1 月 1 日起将与日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益，并在利润表中的“营业利润”项目之上单独列报“其他收益”项目；与经营活动无关的政府补助，计入营业外收入。	公司第四届董事会第十二次会议审议批准通过。	本次会计政策变更，将修改财务报表列报，与日常活动有关的政府补助，从利润表“营业外收入”项目调整为利润表“其他收益”项目列报，该变更对财务状况、经营成果和现金流量无实质影响。
根据 2017 年 4 月 28 日财政部发布了“关于印发《企业会计准则第 42 号—持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》的通知”财会〔2017〕13 号，该准则自 2017 年 5	公司第四届董事会第二十五次会议审议批	对于该准则施行日存在的持有待售的非流动资产、处置组和终止经营，此项会计政策变更采用未来适

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
月 28 日起施行。	准通过。	用法处理。本集团已于 2017 年 5 月 28 日起执行新准则。
根据 2017 年 12 月 25 日财政部发布的“关于修订印发一般企业财务报表格式的通知”（财会〔2017〕30 号），本集团将原列报于“营业外收入”和“营业外支出”的非流动资产处置利得和损失和非货币性资产交换利得和损失变更为列报于“资产处置收益”。	公司第四届董事会第二十五次会议审议批准通过。	本次变更对本年利润表无影响，本集团已于编制 2017 年报起执行新准则。

根据2017年12月25日财政部发布的“关于修订印发一般企业财务报表格式的通知”（财会〔2017〕30号），采用追溯调整法对比较数据进行调整，调增2016年度“资产处置收益”504,748.91元，调减2016年度“营业外收入-非流动资产处置利得”958,661.70元，“营业外支出-非流动资产处置损失”453,912.79元，对2016年度资产总额和净利润无影响。

## （2）重要会计估计变更

适用  不适用

## 37、其他

编制财务报表时，本集团管理层需要运用估计和假设，这些估计和假设会对会计政策的应用及资产、负债、收入及费用的金额产生影响。实际情况可能与这些估计不同。本集团管理层对估计涉及的关键假设和不确定性因素的判断进行持续评估。会计估计变更的影响在变更当期和未来期间予以确认。

下列会计估计及关键假设存在导致未来期间的资产及负债账面值发生重大调整的重要风险。

### （1）应收款项减值的会计估计

本集团在资产负债表日按摊余成本计量的应收款项，以评估是否出现减值情况，并在出现减值情况时评估减值损失的具体金额。减值的客观证据包括显示个别或组合应收款项预计未来现金流量出现大幅下降的可判断数据，显示个别或组合应收款项中债务人的财务状况出现重大负面的可判断数据等事项。如果有证据表明该应收款项价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，则将原确认的减值损失予以转回。

### （2）贷款减值损失的会计估计

本集团定期判断是否有任何客观证据表明贷款和垫款在资产负债表日发生了减值损失。如有，本集团将估算减值损失的金额。减值损失金额为贷款和垫款账面金额与预计未来现金流量的现值之间的差额。估算减值损失金额时，对是否存在客观证据表明贷款和垫款已发生减值损失作出重大判断，并对预期未来现金流量的现值作出重大估计。

### （3）商誉减值准备的会计估计

本集团每年对商誉进行减值测试。包含商誉的资产组和资产组组合的可收回金额为其预计未来现金流量的现值，其计算需要采用会计估计。

如果管理层对资产组和资产组组合未来现金流量计算中采用的毛利率进行修订，修订后的毛利率低于目前采用的毛利率，本集团需对商誉增加计提减值准备。

如果管理层对应用于现金流量折现的税前折现率进行重新修订，修订后的税前折现率高于目前采用的折

现率，本集团需对商誉增加计提减值准备。

如果实际毛利率或税前折现率高于或低于管理层的估计，本集团不能转回原已计提的商誉减值损失。

#### (4) 固定资产减值准备的会计估计

本集团在资产负债表日对存在减值迹象的房屋建筑物、机器设备等固定资产进行减值测试。固定资产的可收回金额为其预计未来现金流量的现值和资产的公允价值减去处置费用后的净额中较高者，其计算需要采用会计估计。

如果管理层对资产组和资产组组合未来现金流量计算中采用的毛利率进行修订，修订后的毛利率低于目前采用的毛利率，本集团需对固定资产增加计提减值准备。

如果管理层对应用于现金流量折现的税前折现率进行重新修订，修订后的税前折现率高于目前采用的折现率，本集团需对固定资产增加计提减值准备。

如果实际毛利率或税前折现率高于或低于管理层估计，本集团不能转回原已计提的固定资产减值准备。

#### (5) 递延所得税资产确认的会计估计

递延所得税资产的估计需要对未来各个年度的应纳税所得额及适用的税率进行估计，递延所得税资产的实现取决于集团未来是否很可能获得足够的应纳税所得额。未来税率的变化和暂时性差异的转回时间也可能影响所得税费用（收益）以及递延所得税的余额。上述估计的变化可能导致对递延所得税的重要调整。

#### (6) 固定资产、无形资产的可使用年限

本集团至少于每年年度终了，对固定资产和无形资产的预计使用寿命进行复核。预计使用寿命是管理层基于同类资产历史经验、参考同行业普遍所应用的估计并结合预期技术更新而决定的。当以往的估计发生重大变化时，则相应调整未来期间的折旧费用和摊销费用。

## 六、税项

### 1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应税货物、服务销售增值额	3%、5%、6%、11%、17%
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%、10%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%
重庆善业兴居电子商务有限公司	15%
拉萨市世联房地产服务有限公司	15%
深圳先锋居善科技有限公司	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%
SHIJU (HK) LIMITED	16.5%
合肥汇创房地产咨询有限公司等公司	10.00%
固安世联房地产经纪有限公司	核定征收
杭州红璞酒店管理有限公司	核定征收

## 2、税收优惠

(1) 重庆世联行地产顾问有限公司、重庆善业兴居电子商务有限公司和拉萨市世联房地产服务有限公司减按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。

(2) 深圳先锋居善科技有限公司于2017年8月17日收到深圳市科技创新委员会、深圳市财政委员会、深圳市国家税务局、深圳市地方税务局联合颁发的编号为GR201744200012的《高新技术企业证书》，有效期三年。根据《中华人民共和国企业所得税法》、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》等相关规定，深圳先锋居善科技有限公司自通过国家高新技术企业认定后，将至2017年起三年内（2017年1月1日至2019年12月31日）享受高新技术企业所得税优惠政策，即按15%的税率缴纳企业所得税。

(3) 香港世联及其子公司香港世居适用香港地区利得税16.5%。

(4) 根据《财政部 国家税务总局关于扩大小型微利企业所得税优惠政策范围的通知》(财税〔2017〕43号)的规定，自2017年1月1日至2019年12月31日，将小型微利企业的年应纳税所得额上限由30万元提高至50万元，对年应纳税所得额低于50万元（含50万元）的小型微利企业，其所得减按50%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。本集团子公司合肥汇创等公司享受10%所得税率优惠。

## 3、其他

根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》，公司从2016年5月1日起应税服务全部征收增值税，本集团主要适用增值税税率为6%，小规模纳税人适用3%，其中房地产代理销售服务、房地产策划顾问服务、金融服务、互联网+服务、房地产经纪服务、公寓住宿服务、资产管理服务适用6%，不动产租赁适用5%、11%，装修业务适用11%，物业服务中的代收水费适用3%、11%，物业中的代收电费及销售货物适用17%。

## 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	49,258.38	60,198.08

银行存款	2,443,273,851.10	3,259,210,853.71
其他货币资金	78,519,564.77	12,221,246.80
合计	2,521,842,674.25	3,271,492,298.59
其中：存放在境外的款项总额	11,040,008.30	6,507,801.54

其他说明

年末其他货币资金系1) 本公司定期存单质押21,000,000.00元，在银行存入商业承兑汇票保贴保证金50,000,000.00元，2) 子公司世联行经纪的二手楼交易客户缴存在资金监管账户中的交易结算资金240,058.07元；3) 子公司世联君汇、西安咨询、广州世君在银行存入保函保证金共计2,453,984.12元；4) 世联小贷、超咖市集、重庆红璞在银行存入诉讼保证金共计4,825,522.58元。

## 2、应收票据

### (1) 应收票据分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	4,645,000.00	2,555,000.00
商业承兑票据	305,328,522.18	218,029,021.38
合计	309,973,522.18	220,584,021.38

### (2) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

单位：元

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
商业承兑票据		350,000,000.00
合计		350,000,000.00

### (3) 说明

1) 期末本集团不存在已质押的票据。

2) 期末未终止确认金额系本集团公司内部之间已贴现应收票据，合并报表已抵销。根据会计准则规定，相关风险未转移，未终止确认应收票据，已贴现金额已记入短期借款。

3) 期末应收票据比期初增加了89,389,500.8元，增长了40.52%，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	1,976,094,235.85	99.95%	130,909,019.62	6.62%	1,845,185,216.23	1,032,366,143.05	100.00%	73,345,042.22	7.10%	959,021,100.83
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	915,580.00	0.05%	915,580.00	100.00%		50,000.00	0.00%	50,000.00	100.00%	
合计	1,977,009,815.85	100.00%	131,824,599.62		1,845,185,216.23	1,032,416,143.05	100.00%	73,395,042.22		959,021,100.83

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	1,570,178,006.05	390,488.56	0.02%
6 个月至 1 年	211,774,856.21	23,070,206.80	10.89%
1 年以内小计	1,781,952,862.26	23,460,695.36	1.32%
1 至 2 年	125,723,063.80	39,030,014.47	31.04%
2 至 3 年	68,418,309.79	68,418,309.79	100.00%
合计	1,976,094,235.85	130,909,019.62	

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
成都八益国际家居博览城管理有限公司	598,880.00	598,880.00	100.00%	预计无法收回
四川上甲房地产开发有限责任公司	180,000.00	180,000.00	100.00%	预计无法收回
重庆国奥实业发展有限公司	136,700.00	136,700.00	100.00%	预计无法收回
合计	915,580.00	915,580.00	—	

## (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 57,398,495.54 元；本期收回或转回坏账准备金额 7,175,391.41 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	收回方式
惠州市鑫宝基投资有限公司	983,466.36	现金收回
安徽同鑫置业有限公司	793,228.64	现金收回
南通五洲商业投资有限公司	595,302.00	现金收回
扬州市荣润房地产开发有限公司	525,000.00	现金收回
哈尔滨谊居房地产开发有限责任公司	505,280.00	现金收回

单位名称	收回或转回金额	收回方式
黑龙江新松远鸿房地产开发有限公司	427,713.32	现金收回
浙江昆仑置业集团有限公司	356,164.60	现金收回
重庆隆鑫地产(集团)有限公司易隆分公司	324,027.00	现金收回
黑龙江省华远房地产综合开发有限公司	320,558.00	现金收回
南充市鼎立房地产开发有限公司	256,874.00	现金收回
金新控股集团有限公司	248,163.50	现金收回
南京百德置业有限公司	219,626.97	现金收回
无锡宜康置业有限公司	210,000.00	现金收回
重庆北城致远实业有限公司	207,361.50	现金收回
宁波宁兴中基置业有限公司	200,000.00	现金收回
常州金新明珠房地产建设发展有限公司	179,619.00	现金收回
蚌埠柏庄置业有限公司	160,000.00	现金收回
芜湖万商置业有限责任公司	155,918.00	现金收回
重庆浚亮房地产开发有限公司	100,000.00	现金收回
河源倍得力实业有限公司	93,179.42	现金收回
铜陵柏庄置业有限公司	80,000.00	现金收回
齐齐哈尔温商房地产开发有限公司	61,525.00	现金收回
中信置业(福建)有限公司	60,000.00	现金收回
四川崇州贝德投资有限公司	30,000.00	现金收回
四川崇州中锦投资有限公司	30,000.00	现金收回
海南北信置业有限公司	30,000.00	现金收回
哈尔滨华茂房地产开发有限公司	20,000.00	现金收回
阳江市中集富日房地产开发有限公司	2,384.10	现金收回
合计	7,175,391.41	--

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。其中本报告期陆续收回了部分前期已核销的应收款项7,175,391.41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	6,144,329.55

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
武汉市都市产业投资发展有限责任公司	应结服务费	476,191.51	无法收回	公司规定程序	否
无为中俊置业有限公司	应结服务费	389,395.97	无法收回	公司规定程序	否
青岛创和嘉祺实业有限公司	应结服务费	325,070.03	无法收回	公司规定程序	否
丽江驰扬地产有限公司	应结服务费	300,000.00	无法收回	公司规定程序	否
襄阳海容投资实业有限公司	应结服务费	280,000.00	无法收回	公司规定程序	否
西安新兴房地产开发有限公司	应结服务费	242,263.07	无法收回	公司规定程序	否
伟光汇通文化旅游投资有限公司	应结服务费	200,000.00	无法收回	公司规定程序	否
丽江大港旺宝文化旅游地产开发有限公司	应结服务费	180,000.00	无法收回	公司规定程序	否
安徽紫薇房地产开发有限公司	应结服务费	169,807.64	无法收回	公司规定程序	否
湖南金隅阳光投资有限公司	应结服务费	158,000.00	无法收回	公司规定程序	否
中铁大桥局集团武汉地产有限公司	应结服务费	150,000.00	无法收回	公司规定程序	否
庆阳中元建设开发有限公司	应结服务费	122,238.12	无法收回	公司规定程序	否
江苏融锦置业发展有限公司	应结服务费	120,485.71	无法收回	公司规定程序	否
武汉和纵盛地产有限公司	应结服务费	120,000.00	无法收回	公司规定程序	否
来安孔雀城房地产开发有限公司	应结服务费	120,000.00	无法收回	公司规定程序	否
蚌埠柏庄置业有限公司	应结服务费	120,000.00	无法收回	公司规定程序	否
重庆陶然居餐饮管理有限公司	应结服务费	120,000.00	无法收回	公司规定程序	否
广州利都投资有限公司	应结服务费	116,000.00	无法收回	公司规定程序	否
合肥星光置业有限公司	应结服务费	104,213.00	无法收回	公司规定程序	否
瑞诗房地产开发（上海）有限公司	应结服务费	100,000.00	无法收回	公司规定程序	否
普安县正浩贸易有限责任公司	应结服务费	100,000.00	无法收回	公司规定程序	否
南昌市龙湾实业有限公司	应结服务费	86,138.00	无法收回	公司规定程序	否
昆明扬子江置业有限公司	应结服务费	84,000.00	无法收回	公司规定程序	否
江西万通房地产开发有限公司	应结服务费	80,000.00	无法收回	公司规定程序	否
张家港保税区中天置业有限公司	应结服务费	80,000.00	无法收回	公司规定程序	否
无锡利华置业有限公司	应结服务费	80,000.00	无法收回	公司规定程序	否
南京同曦房地产开发有限公司	应结服务费	80,000.00	无法收回	公司规定程序	否
贵州大容房地产开发有限公司	应结服务费	80,000.00	无法收回	公司规定程序	否
青岛盛大山川文化发展有限公司	应结服务费	80,000.00	无法收回	公司规定程序	否
上海中城未来投资有限公司	应结服务费	65,700.00	无法收回	公司规定程序	否
云南弘全置业有限公司	应结服务费	62,000.00	无法收回	公司规定程序	否

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
湖南国大置业有限公司	应结服务费	60,000.00	无法收回	公司规定程序	否
合肥华孚置业有限公司	应结服务费	60,000.00	无法收回	公司规定程序	否
南昌摩码置业有限公司	应结服务费	58,377.00	无法收回	公司规定程序	否
深圳市前海圣辉堂医疗健康产业投资有限公司	应结服务费	56,000.00	无法收回	公司规定程序	否
江门市恒逸置业发展有限公司	应结服务费	54,264.76	无法收回	公司规定程序	否
阜阳华仑国际文化投资有限公司	应结服务费	53,605.00	无法收回	公司规定程序	否
深圳祥祺房地产开发有限公司	应结服务费	50,000.00	无法收回	公司规定程序	否
伶伦提可乐箱包实业（深圳）有限公司	应结服务费	50,000.00	无法收回	公司规定程序	否
安徽省文一投资控股集团滨江置业有限公司	应结服务费	50,000.00	无法收回	公司规定程序	否
安徽全力时代置业有限公司	应结服务费	50,000.00	无法收回	公司规定程序	否
云南保景房地产开发有限公司	应结服务费	50,000.00	无法收回	公司规定程序	否
青岛正阳商务区置业有限公司	应结服务费	50,000.00	无法收回	公司规定程序	否
桂林市佳信房地产开发有限公司	应结服务费	45,000.00	无法收回	公司规定程序	否
上海鹏建房地产开发有限公司	应结服务费	40,001.00	无法收回	公司规定程序	否
湖南和立东升置业投资有限公司	应结服务费	36,000.00	无法收回	公司规定程序	否
南昌中海地产有限公司	应结服务费	32,358.76	无法收回	公司规定程序	否
莆田金碧置业有限公司	应结服务费	31,536.00	无法收回	公司规定程序	否
广州广电南洋资产运营有限公司	应结服务费	30,000.00	无法收回	公司规定程序	否
桂林绿涛房地产开发有限公司	应结服务费	30,000.00	无法收回	公司规定程序	否
广州市盛邦房地产开发有限公司	应结服务费	30,000.00	无法收回	公司规定程序	否
深圳市永道实业有限公司	应结服务费	30,000.00	无法收回	公司规定程序	否
成都鲁能置业有限公司	应结服务费	26,000.00	无法收回	公司规定程序	否
厦门融侨置业有限公司	应结服务费	24,000.00	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	应结服务费	26,253.40	无法收回	公司规定程序	否
湖南新里程投资发展有限公司	应结服务费	23,000.00	无法收回	公司规定程序	否
阳江市浩晖房地产开发有限公司	应结服务费	21,838.00	无法收回	公司规定程序	否
西安国际陆港市政配套有限公司	应结服务费	20,100.00	无法收回	公司规定程序	否
中建三局襄阳地产开发有限公司	应结服务费	20,000.00	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	应结服务费	20,000.00	无法收回	公司规定程序	否
安徽省华纳置业有限公司	应结服务费	18,000.00	无法收回	公司规定程序	否

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
湖南雄新房地产开发有限公司	应结服务费	17,864.00	无法收回	公司规定程序	否
湖南鼎诚达房地产开发有限公司	应结服务费	16,686.00	无法收回	公司规定程序	否
安徽省文一投资控股集团南城置业有限公司	应结服务费	16,600.00	无法收回	公司规定程序	否
长春翱升房地产置业有限公司	应结服务费	14,500.00	无法收回	公司规定程序	否
热河南路 154 号	应结服务费	12,030.00	无法收回	公司规定程序	否
宜昌市国土资源开发有限公司	应结服务费	11,320.76	无法收回	公司规定程序	否
南昌市瀚森房地产开发有限公司	应结服务费	10,610.00	无法收回	公司规定程序	否
长沙明昇发展有限公司	应结服务费	10,566.60	无法收回	公司规定程序	否
深圳市万科滨海房地产有限公司	应结服务费	10,000.00	无法收回	公司规定程序	否
安徽鼎安项目投资管理有限责任公司	应结服务费	10,000.00	无法收回	公司规定程序	否
华融（湘潭）置业有限公司	应结服务费	8,000.00	无法收回	公司规定程序	否
广东业和房地产开发有限公司	应结服务费	6,681.00	无法收回	公司规定程序	否
成都远大蜀阳房地产开发有限责任公司	应结服务费	6,227.00	无法收回	公司规定程序	否
吴川市海逸房地产开发有限公司	应结服务费	6,000.00	无法收回	公司规定程序	否
东莞市富兴房地产开发有限公司	应结服务费	5,500.00	无法收回	公司规定程序	否
太和县同昇置业投资有限公司	应结服务费	5,000.00	无法收回	公司规定程序	否
山东鲁能亘富开发有限公司	应结服务费	5,000.00	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	应结服务费	3,588.00	无法收回	公司规定程序	否
其他	应结服务费	30,319.22	无法收回	公司规定程序	否
合计	--	6,144,329.55	--	--	--

应收账款核销说明：

本期核销的应收账款主要是公司应收的代理服务费和顾问策划费，对于这些在财务上已经核销的应收款项，公司仍会继续催收。

#### （4）按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

本年按欠款方归集的年末余额前五名应收账款汇总金额107,068,044.26元，占应收账款年末余额合计数的比例5.42%，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额780,504.68元。

#### 4、预付款项

##### (1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	444,769,662.48	97.49%	197,365,905.42	87.71%
1 至 2 年	9,406,751.59	2.06%	24,129,128.06	10.72%
2 至 3 年	1,159,948.00	0.25%	2,692,128.06	1.20%
3 年以上	866,179.00	0.19%	841,487.00	0.37%
合计	456,202,541.07	--	225,028,648.54	--

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（客户）	年末余额	款项性质	未结算原因
漳州阳光城房地产开发有限公司	4,074,461.20	开发商以房抵付代理费	未达到结算条件
深圳市建华宇装饰工程有限公司	1,613,246.80	预付工程款	未达到结算条件
浙江升和资产管理有限公司	1,276,391.37	预付租金、物业管理费	未达到结算条件
广州景升装饰工程有限公司	824,716.23	预付工程款	未达到结算条件
武汉新东方房地产开发有限公司	570,254.00	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	564,816.52	开发商以房抵付代理费	未达到结算条件
芜湖市镜湖区人民法院	559,000.00	预付担保费	未达到结算条件
恒生地产济南有限公司	557,758.00	开发商以房抵付代理费	未达到结算条件
深圳市买吉住家居饰品有限公司	271,019.00	预付采购款	未达到结算条件
合计	10,311,663.12		

##### (2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

本年按预付对象归集的年末余额前五名预付款项汇总金额218,512,098.17元，占预付款项年末余额合计数的比例为47.90%。

其他说明：

期末预付账款比期初增加231,173,892.53元，增长了102.73%，增加的金额主要是：

- 1) 本报告期公司公寓管理业务预付的租金和装修款同比增加9,805.71万元；
- 2) 本报告期公司预付开发商承销款比期初增加8,808.16万元；
- 3) 本报告期子公司重庆红璞预付购房款 7,231.06 万元。

#### 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	1,076,574,785.47	100.00%	2,993,353.72	0.28%	1,073,581,431.75	307,938,206.25	100.00%	2,112,404.04	0.69%	305,825,802.21
合计	1,076,574,785.47		2,993,353.72		1,073,581,431.75	307,938,206.25		2,112,404.04		305,825,802.21

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

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	
个别认定不存在减值的其他应收款	1,071,025,491.75	99.48%			1,071,025,491.75	303,269,862.21	98.48%			303,269,862.21
个别认定存在减值的其他应收款	5,549,293.72	0.52%	2,993,353.72	53.94%	2,555,940.00	4,668,344.04	1.52%	2,112,404.04	45.25%	2,555,940.00
合计	1,076,574,785.47	100.00%	2,993,353.72	-	1,073,581,431.75	307,938,206.25	100.00%	2,112,404.04	-	305,825,802.21

期末其他应收款账面余额比期初增加了768,636,579.22元，增长了249.61%，主要是因为本报告期公司支付的项目和租赁押金增加所致。



## 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
李勇/深圳鑫德宝汽车销售有限公司	4,134,900.00	1,653,960.00	40.00%	垫资赎楼款，超期未收回
成都高投置业有限公司	700,000.00	700,000.00	100.00%	预计无法收回
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
成都锦棣置业有限责任公司	200,000.00	200,000.00	100.00%	预计无法收回
方凯铭	87,041.22	87,041.22	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
胡成	40,000.00	40,000.00	100.00%	预计无法收回
黄新渊	1,800.00	1,800.00	100.00%	预计无法收回
邓文才	845.00	845.00	100.00%	预计无法收回
黄新渊	600.00	600.00	100.00%	预计无法收回
合计	5,549,293.72	2,993,353.72		

## 2) 组合中，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	976,790,599.41	91.21%	267,891,220.12	88.33%
1-2年	76,933,786.24	7.18%	20,163,704.57	6.65%
2-3年	6,028,772.49	0.56%	4,574,155.50	1.51%
3-4年	3,533,264.77	0.33%	7,875,704.78	2.60%
4-5年	6,777,277.43	0.63%	873,438.04	0.29%
5年以上	961,791.41	0.09%	1,891,639.20	0.62%
合计	1,071,025,491.75	100.00%	303,269,862.21	100.00%

## (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 8,542,956.26 元；本期收回或转回坏账准备金额 167,302.66 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
胡先金	135,007.34	现金收回
青岛荣海游艇销售有限公司	22,295.32	现金收回
高锐伟/张爱彬/东莞快美加礼品公司	10,000.00	现金收回
合计	167,302.66	--

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167,302.66元。

**(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	7,807,013.92

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
受托管理出租物业租客	受托代收租金	4,989,739.62	无法收回	公司规定程序	否
惠州市天翔房地产开发有限公司	项目保证金	500,000.00	无法收回	公司规定程序	否
唐山金隅巨龙房地产开发有限公司押金	项目保证金	500,000.00	无法收回	公司规定程序	否
华润停车场（天津）有限公司	项目保证金	500,000.00	无法收回	公司规定程序	否
租赁保证金等	押金保证金	314,699.67	无法收回	公司规定程序	否
固安京御幸福房地产开发有限公司	项目保证金	140,000.00	无法收回	公司规定程序	否
南京海峡城开发建设有限公司	项目保证金	50,000.00	无法收回	公司规定程序	否
青岛正阳商务区置业有限公司	项目保证金	15,000.00	无法收回	公司规定程序	否
金利（南京）建设开发有限公司	项目保证金	13,499.00	无法收回	公司规定程序	否
湘潭市万楼新城开发建设投资有限公司	项目保证金	10,000.00	无法收回	公司规定程序	否
长沙瑞玺置业有限公司	项目保证金	1,063.00	无法收回	公司规定程序	否
离职员工	代扣代缴款	773,012.63	无法收回	公司规定程序	否
合计	--	7,807,013.92	--	--	--

其他应收款核销说明：

本期核销的其他应收款主要是公司受托管理物业代收的租金、项目保证金和员工离职无法收回的代交代扣款项。

**(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
押金、保证金	977,124,559.61	244,254,764.96
业务借款	53,775,803.00	46,220,266.49
代收代付款	20,632,561.88	4,332,289.27
预支薪资	7,758,032.46	5,740,520.92
业务合作意向金	5,560,000.00	

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
垫资赎楼	4,434,900.00	4,434,900.00
物业管理应收款	2,245,298.95	592,090.27
其他	5,043,629.57	2,363,374.34
合计	1,076,574,785.47	307,938,206.25

#### (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
湖南乐住置业投资有限公司	押金、保证金	113,076,807.60	1 年以内	10.50%	
成都龙湖锦鸿置业有限公司	押金、保证金	81,018,715.00	1 年以内	7.53%	
佛山铂晟置业有限公司	押金、保证金	58,242,496.00	1 年以内	5.41%	
昆明云秀房地产开发有限公司	押金、保证金	43,843,946.25	1 年以内	4.07%	
天津海汇房地产开发有限公司	押金、保证金	41,252,372.20	1 年以内	3.83%	
合计	--	337,434,337.05	--	31.34%	

## 6、存货

公司是否需要遵守房地产行业的披露要求

否

### (1) 存货分类

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
建造合同形成的已完工未结算资产	15,209,771.58		15,209,771.58	0.00		0.00
合计	15,209,771.58		15,209,771.58	0.00		

公司是否需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 4 号—上市公司从事种业、种植业务》的披露要求

否

### (2) 存货跌价准备

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	

截止本报告期末，公司尚未结算的工程未发生减值损失，期末未计提存货跌价准备。

**(3) 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明**

截止本报告期末，公司存货余额中没有资本化的借款费用。

**(4) 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况**

单位：元

项目	金额
累计已发生成本	14,961,584.96
累计已确认毛利	2,855,671.06
已办理结算的金额	2,607,484.44
建造合同形成的已完工未结算资产	15,209,771.58

其他说明：

期末余额主要是公司装修业务尚未结算的工程成本和合同毛利。

**7、 贷款**

项目	期末余额	期初余额
贷款	4,850,582,791.30	1,148,471,928.23
合计	4,850,582,791.30	1,148,471,928.23

**(1) 贷款分类**

类别	期末余额			期初余额		
	金额	比例	贷款损失准备	金额	比例	贷款损失准备
正常类	4,620,521,868.42	1.50%	69,307,828.03	1,087,513,727.61	1.50%	16,312,705.91
关注类	279,451,728.91	3.00%	8,383,551.87	67,216,522.25	3.00%	2,016,495.61
次级类	23,573,148.59	29.53%	6,961,366.07	8,870,162.55	31.35%	2,781,196.71
可疑类	26,712,404.61	56.24%	15,023,613.26	21,898,945.09	72.68%	15,917,031.04
损失类	1,692,444.09	100.00%	1,692,444.09			
合计	<b>4,951,951,594.62</b>		<b>101,368,803.32</b>	<b>1,185,499,357.50</b>	--	<b>37,027,429.27</b>

期末贷款金额比期初增加3,766,452,237.12元，增长317.71%，主要是因为本报告期公司放贷规模同比增长。

**(2) 本期计提、转回（或收回）贷款损失准备情况**

本报告期计提贷款损失准备金额73,446,601.78元，转回以前年度已核销的贷款损失准备6,259,601.81元。

其中本报告期转回以前年度核销的贷款损失准备如下：

贷款种类	转回或收回金额	收回方式
家圆云贷	6,241,634.11	现金收回
商工贷	17,967.70	现金收回
合计	6,259,601.81	

(3) 本报告期实际核销的贷款

项目	核销金额
实际核销的贷款	15,364,829.54

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
家圆云贷	15,138,861.84	无法收回	公司规定程序	否
商工贷	225,967.70	无法收回	公司规定程序	否
合计	15,364,829.54			

## 8、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预缴税费	44,830,296.94	15,899,559.21
合计	44,830,296.94	15,899,559.21

其他说明：

其他流动资产主要是公司待抵扣的增值税进项税额和预缴的增值税。

期末其他流动资产金额比期初增加28,930,737.73元，增长181.96%，主要是因为本报告期公司待抵扣的增值税进项税额同比增加所致。

## 9、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：	551,281,383.39		551,281,383.39	546,059,457.55		546,059,457.55
按成本计量的	551,281,383.39		551,281,383.39	546,059,457.55		546,059,457.55
合计	551,281,383.39		551,281,383.39	546,059,457.55		546,059,457.55





## (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					3.0560 %	
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	0.00						
深圳市世联共享投资股份有限公司	2,700,000.00			2,700,000.00					18.00%	1,870,978.16
上海中城勇略投资中心（有限合伙）	600,000.00	2,400,000.00		3,000,000.00					8.3333%	
苏州工业园区睿灿投资企业（有限合伙）		100,000,000.00		100,000,000.00					1.54%	
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）	2,997,000.00			2,997,000.00					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%	
上海腾赋企业管理合伙企业（有限合伙）③	16,000,000.00			16,000,000.00					51.6130%	
深圳市南电云商有限公司	1,300,000.00		1,300,000.00	0.00						
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%	
深圳市搜社区服务发展研究有限公司	450,000.00			450,000.00					15.00%	
世联同创不动产稳健一号基金	322,772,771.25	15,627,228.75	114,037,575.00	224,362,425.00						

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		
同创世联地产平衡三号基金	3,456,075.00		3,456,075.00							1,661,603.00
云贷伍号①	50,000.00		50,000.00							
云贷陆号①	450,000.00		450,000.00							210,000.00
芜湖汇德肆号②	1,000,000.00			1,000,000.00					0.6897%	
芜湖汇德伍号②	1,000,000.00			1,000,000.00					0.4619%	
芜湖汇德陆号②	1,000,000.00			1,000,000.00					0.4619%	
上海万宁文化创意产业发展有限公司	16,000,000.00			16,000,000.00					20.00%	
AMAZINGLIONLimited	4,850,611.30		281,652.91	4,568,958.39					18.67%	
上海竑瞻企业管理有限公司		10,000.00		10,000.00					1.00%	
上海呈稻企业管理合伙企业（有限合伙）		110,760,000.00		110,760,000.00					30.00%	
外贸信托汇金 9 号										3,464,084.65
同创世联地产平衡二号基金										17,448,951.00
合计	546,059,457.55	228,797,228.75	223,575,302.91	551,281,383.39					--	24,655,616.81

### （3）说明

1) 云贷伍号、云贷陆号分别即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。

2) 芜湖汇德肆号、芜湖汇德伍号、芜湖汇德陆号分别即芜湖汇德肆号投资中心（有限合伙）、芜湖汇德伍号投资中心（有限合伙）、芜湖汇德陆号投资中心（有限合伙），本公司之三级子公司上海股投做为普通合伙人对其进行投资管理。

3) 上海腾赋企业管理合伙企业（有限合伙），本公司之三级子公司上海股投做为普通合伙人对其进行投资管理，本公司之二级子公司世联先锋做为有限合伙人对其进行投资，根据合伙协议规定，本公司对其无控制权，亦无重大影响。

4) 本公司间接持有上海腾赋企业管理合伙企业（有限合伙）51.613%股权、上海万宁文化创意产业发展有限公司20.00%股权，上海呈稻企业管理合伙企业（有限合伙）30.00%股权均为子公司上海股投公司的资产运营项目企业，本公司对项目不具有控制权，亦无重大影响，按会计政策列入可供出售金融资产进行核算。

5) 本报告期公司出售持有的深圳市南电云商有限公司13%股权，获得投资收益45.00万元；出售持有的上海城凯投资有限公司9.804%股权，获得投资收益585.00万元。

## 10、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①	3,503,616.41			-715,858.77						-2,787,757.64	0.00	
深圳世松安老服务有限公司	170,408.76			-170,408.76							0.00	
小计	3,674,025.17			-886,267.53						-2,787,757.64	0.00	
二、联营企业												

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
青岛国信世联物业管理有限公司	4,366,965.31			970,559.00						5,337,524.31	
深圳世联同创资产管理有限公司	23,357,909.26			-329,264.80			-1,358,985.17			21,669,659.29	
重庆小样创业服务有限公司		1.00		468,244.45						468,245.45	
重庆小样达客网络科技服务有限公司	816,903.42			-625,044.20						191,859.22	
武汉市世联筑家商业管理有限公司											
小计	28,541,777.99	1.00		484,494.45			-1,358,985.17			27,667,288.27	
合计	32,215,803.16	1.00		-401,773.08			-1,358,985.17		-2,787,757.64	27,667,288.27	

## 其他说明

1) 本集团持有深圳世松安老服务有限公司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、持有重庆小样达客网络科技服务有限公司45.08%股权、持有重庆小样创业服务有限公司40%股权、持有武汉市世联筑家商业管理有限公司20%股权，上述投资按公司会计政策均按权益法核算。

2) 本集团二级子公司世联君汇持有武汉都市世联资产管理有限公司 50%股权，2017 年 1 月 1 日起世联君汇通过股权委托方式拥有其控制权，已纳入集团的合并范围内；本报告期其权益法下确认的投资损益，为公司按武汉都市 2016 年审计后的利润对上年确认的投资损益所做的调整。



## 11、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	144,894,551.26			144,894,551.26
2.本期增加金额	4,768,260.67			4,768,260.67
(1) 外购	4,768,260.67			4,768,260.67
(2) 存货\固定资产\在建工程转入				
(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	149,662,811.93			149,662,811.93
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	32,148,506.01			32,148,506.01
2.本期增加金额	4,813,119.81			4,813,119.81
(1) 计提或摊销	4,813,119.81			4,813,119.81
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	36,961,625.82			36,961,625.82
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
(1) 计提				

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
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	112,701,186.11			112,701,186.11
2.期初账面价值	112,746,045.25			112,746,045.25

### (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
惠州博罗汤泉高尔夫逸墅 3 栋 A 单元 301 号	644,408.44	资料提交中
惠州惠阳汇鑫花园 B1 栋 12 屋 04 房	689,463.68	资料提交中
南平市延平区浦南高速公路南平北互通南侧金轿椅地块（编号为 10-9-3）	372,450.00	资料提交中
阳光城翡丽湾一期 02 地块地下室地下一层第 152 号车位	147,375.00	资料提交中
阳光城翡丽湾一期 02 地块地下室地下一层第 102 号车位	147,375.00	资料提交中
阳光城翡丽湾一期 02 地块地下室地下一层第 105 号车位	147,375.00	资料提交中
阳光城翡丽湾一期 02 地块地下室地下一层第 101 号车位	147,375.00	资料提交中
湖南省湘潭市九华示范区新都汇 2 栋 2 单元 100203 房	328,601.00	资料提交中
湖南省湘潭市九华示范区新都汇 2 栋 2 单元 110207 房	505,961.95	资料提交中
湖南省湘潭市九华示范区新都汇 2 栋 2 单元 100202 房	333,119.55	资料提交中

其他说明

本报告期增加的投资性房地产，主要是本报告期开发商交付给公司以房抵付代理费的房产。



## 12、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	139,370,649.54	84,972,666.46	51,313,869.63	275,657,185.63
2.本期增加金额	6,319,231.75	18,594,898.21	12,977,035.35	37,891,165.31
(1) 购置	6,319,231.75	18,037,756.41	12,977,035.35	37,334,023.51
(2) 在建工程转入				
(3) 企业合并增加		557,141.80		557,141.80
3.本期减少金额	4,648,066.42	4,588,361.44	6,401,728.19	15,638,156.05
(1) 处置或报废	4,648,066.42	4,588,361.44	6,401,728.19	15,638,156.05
4.期末余额	141,041,814.87	98,979,203.23	57,889,176.79	297,910,194.89
二、累计折旧				
1.期初余额	28,135,410.01	49,267,839.40	32,651,448.04	110,054,697.45
2.本期增加金额	4,193,833.92	10,110,110.10	5,877,841.92	20,181,785.94
(1) 计提	4,193,833.92	10,017,068.32	5,877,841.92	20,088,744.16
(2) 企业合并增加		93,041.78		93,041.78
3.本期减少金额	758,126.98	4,083,126.38	5,466,513.70	10,307,767.06
(1) 处置或报废	758,126.98	4,083,126.38	5,466,513.70	10,307,767.06
4.期末余额	31,571,116.95	55,294,823.12	33,062,776.26	119,928,716.33
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				

项目	房屋及建筑物	电子设备及其他	运输设备	合计
四、账面价值				
1.期末账面价值	109,470,697.92	43,684,380.11	24,826,400.53	177,981,478.56
2.期初账面价值	111,235,239.53	35,704,827.06	18,662,421.59	165,602,488.18

## (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
滕州市翠湖天地小区 Y10-2-601 室	1,296,207.06	资料提交中
安德利迎海花园 4 号楼 1 单元 4-1-403	538,363.88	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	941,536.81	开发商统一办理，资料提交中
山东省青岛市李沧区青山路 718 号海尔鼎世华府 1 号楼 1 单元 12 层 1201 户	1,235,232.85	开发商统一办理，资料提交中
莲馨家园房屋 3 栋 28D	770,412.00	属于政府的企业人才住房，由本公司于 2017 年 4 月 26 日与深圳市罗湖区住房与建设局签订《深圳市罗湖区企业人才住房买卖合同》，由于企业人才住房属于有限产权住房，故无法办理房产证。
莲馨家园房屋 3 栋 29D	770,412.00	同“莲馨家园房屋 3 栋 28D”
莲馨家园房屋 3 栋 30D	770,412.00	同“莲馨家园房屋 3 栋 28D”
莲馨家园房屋 3 栋 28E	765,328.00	同“莲馨家园房屋 3 栋 28D”
莲馨家园房屋 3 栋 29E	765,328.00	同“莲馨家园房屋 3 栋 28D”
莲馨家园房屋 3 栋 30E	765,328.00	同“莲馨家园房屋 3 栋 28D”
莲馨家园房屋 7 栋 34D	530,584.00	同“莲馨家园房屋 3 栋 28D”
莲馨家园房屋 7 栋 34E	530,584.00	同“莲馨家园房屋 3 栋 28D”
莲馨家园房屋 7 栋 34F	530,120.00	同“莲馨家园房屋 3 栋 28D”

其他说明

### 1) 固定资产的抵押情况

2016年9月20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六部综字20160701第001号综合授信合同，综合授信期限为2016年9月20日至2018年9月19日，截止2017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47,641,431.49元，其中投资性房地产的账面原值为52,545,566.04元，净值为35,730,984.97元；固定资产中房地产账面原值17,515,362.50元，净值为11,910,446.52元。

2016年11月11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，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2016公二字0016320587号授信协议，抵押期

限自2016年12月15日至2018年12月14日。截止2017年12月31日，以上物业的固定资产账面原值为84,268,414.10元，净值为61,860,488.27元，其中投资性房地产的账面原值为22,476,142.78元，净值为15,564,729.63元；固定资产中房地产账面原值61,792,271.32元，净值为46,295,758.64元。

2) 截至2017年12月31日止，无暂时闲置房屋建筑物。

3) 截至2017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。

### 13、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				26,158,720.74	1,535,000.00	27,693,720.74
2.本期增加金额				2,659,111.07		2,659,111.07
(1) 购置				2,659,111.07		2,659,111.07
(2) 内部研发						
(3) 企业合并增加						
3.本期减少金额						
(1) 处置						
4.期末余额				28,817,831.81	1,535,000.00	30,352,831.81
二、累计摊销						
1.期初余额				22,925,618.83	47,511.86	22,973,130.69
2.本期增加金额				2,944,612.80	43,857.12	2,988,469.92
(1) 计提				2,944,612.80	43,857.12	2,988,469.92
3.本期减少金额						
(1) 处置						
4.期末余额				25,870,231.63	91,368.98	25,961,600.61
三、减值准备						
1.期初余额						
2.本期增加金额						

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	车位使用权	合计
(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				2,947,600.18	1,443,631.02	4,391,231.20
2.期初账面价值				3,233,101.91	1,487,488.14	4,720,590.05

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) 说明

本集团车位使用权系：根据本公司二级子公司西安世联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。

## 14、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
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	312,372,448.91			312,372,448.91

### (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2017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

## 15、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	17,296,865.08	21,900,384.83	11,052,155.80	380,136.61	27,764,957.50
公寓酒店装修	54,762,480.02	343,835,461.63	58,545,876.41	749,560.65	339,302,504.59
商业物业租赁装修	5,030,599.22	75,686,568.48	10,443,043.53	1,369,024.28	68,905,099.89
高尔夫球会特许钻石会员卡	106,666.66		106,666.66		
网络继保服务费	466,008.35		175,468.35		290,540.00
其他	1,547,085.52	6,828,323.94	1,875,804.51	336,720.18	6,162,884.77
合计	79,209,704.85	448,250,738.88	82,199,015.26	2,835,441.72	442,425,986.75

其他说明

期末长期待摊费用比期初增加了363,216,281.90元，增长458.55%，主要是因为本报告期公司公寓等资产服务业务快速发展而增加的装修费。

## 16、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	207,813,999.33	51,352,236.80	103,794,824.36	25,749,010.64
内部交易未实现利润	9,039,873.80	2,259,968.45	251,120.84	62,780.21
长期待摊费用摊销差异	1,188,394.85	305,735.37	1,827,646.49	445,611.45
已列支成本费用但尚未发放的薪资	1,215,124,895.00	297,913,163.44	1,005,058,242.55	248,777,445.55
无形资产摊销差异	8,712,140.22	2,178,035.06	10,328,173.38	2,582,043.35
互联网+业务待付的第三方费用	1,118,075,365.58	234,854,960.06	502,457,440.48	125,603,523.42
已列支成本费用但尚未结算的费用	60,425,407.86	15,032,473.08		
限制性股票期权	77,297,944.86	19,324,486.22	31,345,935.84	7,836,483.96
合计	2,697,678,021.50	623,221,058.48	1,655,063,383.94	411,056,898.58

## (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	378,748,363.16	131,617,315.30
已列支成本费用但尚未发放的薪资	42,495,903.72	8,740,051.17
资产减值准备	28,372,757.33	4,138,656.63
长期待摊费用摊销差异	723,225.36	224,194.51
互联网+业务待付的第三方费用	10,033,691.29	2,029,801.79
合计	460,373,940.86	146,750,019.40

## (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
2017		3,463,296.40	
2018	4,156,974.14	4,182,869.62	
2019	841,429.67	7,394,594.14	
2020	18,089,009.72	21,864,833.40	
2021	55,648,912.72	94,711,721.74	

年份	期末金额	期初金额	备注
2022	300,012,036.91		
合计	378,748,363.16	131,617,315.30	--

其他说明：

期末递延所得税资产比期初增加了212,164,159.90元，增长51.61%，主要是因为本期末公司已计提未支付的应付职工薪酬、互联网+业务代付第三方费用按规定确认的递延所得税增加。

## 17、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、收购意向金	300,100,000.00	10,000,000.00
非盈利组织股权投资款	100,000.00	
合计	300,200,000.00	10,000,000.00

其他说明：

其他非流动资产本报告期增加的项目公司投资款29,020万，主要是以下投资，相关的手续尚在办理中。

- 1) 公司支付收购杭州三箭装饰工程有限公司100%股权款18,800.00万元；
- 2) 公司投资10,000万元设立上海海祁企业管理合伙企业（有限合伙），持有其8.58%的份额；
- 3) 公司支付收购子公司上海世联盛曜30%少数股权首期款210.00万元；
- 4) 子公司世联养老支付设立非盈利服务单位深圳市福田区梅京社区颐康之家投资款10.00万。

## 18、短期借款

### (1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
质押借款	68,455,989.56	
抵押借款	530,000,000.00	100,000,000.00
保证借款	613,876,684.01	250,000,000.00
信用借款	1,235,000,000.00	130,000,000.00
合计	2,447,332,673.57	480,000,000.00

短期借款分类的说明：

1) 本集团将仅有担保或其他非资产抵押保证条款的银行借款划分为保证借款，将有包括资产抵押作为保证条款的银行借款归为抵押借款，将银行存单质押作为担保条款的银行借款为质押借款。

2) 本集团无已到期但未偿还的短期借款。

3) 短期借款期末比期初增加了196,733.27万元, 增加409.86%, 主要是因为公司业务规模持续扩大, 本报告期公司银行借款增加。

## 19、应付账款

### (1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
直线法摊销运营租赁费	119,320,865.17	
购买资产及装修款	34,255,407.68	2,302,030.59
应付服务费	30,036,270.64	10,143,591.59
物业外包费	20,472,692.09	6,857,906.45
应付租金	8,850,132.63	948,659.19
工程外包款	1,762,732.08	0.00
能源费用	789,230.53	99,697.39
购买办公用品	682,638.98	672,547.59
经纪业务款	72,000.00	1,718,194.55
其他	4,275,695.19	1,555,119.68
合计	220,517,664.99	24,297,747.03

### (2) 说明

1) 截止2017年12月31日, 本集团无账龄超过1年的重要应付账款。

2) 应付账款期末比期初增加196,219,917.96元, 增长了807.56%, 主要原因是: 1) 本报告期公司公寓管理等资产服务业务的运营租赁费, 按直线法摊销预先记账的应付款11,932.07万元; 2) 本报告期公司公寓管理等资产服务业务发展, 应付的资产装修款同比增加3,195.34万元。

## 20、预收款项

### (1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
贷款预收利息	172,026,488.40	1,978,664.74
预收装修款	57,714,760.25	7,461,276.60
预收物业费	30,091,805.97	20,178,805.92
商业物业租赁费	24,780,396.17	



商品销售款	19,048,559.25	
资产管理费	16,075,000.00	
公寓租赁费	14,746,681.03	1,276,223.13
顾问费	7,586,835.38	14,218,525.64
代理费	6,659,730.96	19,572,358.08
互联网+业务	3,805,649.75	4,963,313.56
其他	764,688.23	3,325,609.18
合计	353,300,595.39	72,974,776.85

## (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
深圳市大族环球投资有限公司	188,679.24	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	项目尚未结束，尚未取得客户确认
深圳市龙康弘投资发展有限公司	76,000.00	按照合同预收驻场服务费，尚未达到结算条件
深圳市鸿怡达房地产开发有限公司	70,754.72	项目尚未结束，尚未取得客户确认
深圳招商华侨城投资有限公司	28,301.89	项目尚未结束，尚未取得客户确认
深圳市苏豪投资有限公司	66,037.74	项目尚未结束，尚未取得客户确认
四川巴中宏德置业有限公司	50,000.00	项目尚未结束，尚未取得客户确认
合计	579,773.59	--

## (3) 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况

单位：元

项目	金额
累计已发生成本	2,166,184.86
累计已确认毛利	1,584,429.04
已办理结算的金额	61,465,374.15
建造合同形成的已完工未结算项目	-57,714,760.25

其他说明：

预收账款期末比期初增加280,325,818.54元，增长了384.14%，主要原因是：

- 1) 本报告期公司小额贷款放贷额增长较快，金融服务业务预收的利息同比增加17,004.78万元；
- 2) 本报告期资产服务业务规模增大，公司预收的物业费和运营服务费同比增加6,423.89万元；
- 3) 本报告期公司预收装修服务费增加5,025.35万元。

**21、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	1,029,448,944.49	3,099,557,866.93	2,872,639,426.34	1,256,367,385.08
二、离职后福利-设定提存计划	1,116,218.05	171,168,262.85	171,031,067.26	1,253,413.64
合计	1,030,565,162.54	3,270,726,129.78	3,043,670,493.60	1,257,620,798.72

**(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	1,027,447,561.99	2,918,361,175.91	2,691,733,314.87	1,254,075,423.03
2、职工福利费	28,053.00	22,946,750.57	22,943,553.57	31,250.00
3、社会保险费	713,095.33	93,084,719.14	92,994,343.50	803,470.97
其中：医疗保险费	641,204.20	76,940,010.73	76,860,137.70	721,077.23
工伤保险费	21,332.62	3,814,842.32	3,811,058.37	25,116.57
生育保险费	50,558.51	6,899,014.44	6,892,295.78	57,277.17
其他		5,430,851.65	5,430,851.65	
4、住房公积金	135,227.99	61,268,849.26	61,242,659.52	161,417.73
5、工会经费和职工教育经费	1,125,006.18	3,896,372.05	3,725,554.88	1,295,823.35
合计	1,029,448,944.49	3,099,557,866.93	2,872,639,426.34	1,256,367,385.08

**(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	1,071,692.77	165,055,240.32	164,922,995.86	1,203,937.23
2、失业保险费	44,525.28	6,113,022.53	6,108,071.40	49,476.41
合计	1,116,218.05	171,168,262.85	171,031,067.26	1,253,413.64

其他说明：

## 22、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	84,456,780.34	49,920,044.15
企业所得税	659,692,619.51	490,685,420.19
个人所得税	18,277,230.94	15,252,564.49
城市维护建设税	6,057,870.88	3,590,405.55
教育费附加及地方教育费附加	4,396,608.29	2,579,459.27
印花税	1,224,691.60	357,241.34
房产税	569,448.61	11,395.57
堤围费	47,302.43	41,181.50
其他	484,831.72	283,442.57
合计	775,207,384.32	562,721,154.63

其他说明：

应交税费期末比期初增加了212,486,229.69元，增长37.76%，主要是因为本报告期公司利润增长依法计提税金增加，同时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。

## 23、应付利息

单位：元

项目	期末余额	期初余额
资产证券化应付利息	13,703,554.30	30,285,432.62
合计	13,703,554.30	30,285,432.62

重要的已逾期未支付的利息情况：

单位：元

借款单位	逾期金额	逾期原因

其他说明：

1) 应付利息期末比期初减少16,581,878.32元，下降了54.75.%，主要是因为公司通过资产证券化方式融入资金，本报告期依合同约定已支付利息或收益。

2) 截止2017年12月31日止，本集团无已逾期未支付利息。

## 24、应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额
青岛荣置地少数股东	3,962,149.49	
四川嘉联少数股东		2,136,245.01
山东世联少数股东	850,015.05	10,449,692.13
北海红璞原股东	42,643.37	
合计	4,854,807.91	12,585,937.14

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：

- 1) 期末应付少数股东股利是青岛荣置地、山东世联实施利润分配应支付给少数股东的股利，因经营管理需要，截至本报告期末部分暂未支付；
- 2) 期末北海红璞原股东股利是本报告期子公司南宁红璞并购北海红璞按合同约定并购前的未分配利润归原股东，截止本报告期末暂未支付。

## 25、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	1,128,109,056.87	504,487,242.27
应付业务费用	205,334,497.89	74,212,676.87
互联网+业务暂收的服务费	170,008,818.56	238,550,821.32
代收代付款	130,155,897.71	70,036,347.61
押金保证金	114,559,780.85	31,359,094.00
项目跟投款	92,721,969.35	28,845,066.52
限制性股票回购款	59,249,887.20	82,633,958.40
资产证券化代收款	19,685,360.27	23,277,970.11
公寓业务暂收款	10,476,558.32	4,896,188.88
应付担保费	7,247,210.13	6,369,434.72
股权转让款	125,000.00	10,750,800.00
合计	1,937,674,037.15	1,075,419,600.70

**(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	12,647,507.04	继续使用资产
股权转让款	125,000.00	未到约定支付时间
合计	12,772,507.04	--

其他说明

其他应付款期末余额比期初增加了862,254,436.45元，增长了80.18%，主要原因是：

- 1) 公司互联网+业务收到的暂收服务费及应付未付的第三方费用增加55,507.98万元；
- 2) 公司收到的租赁等押金同比增加8,320.09万元；
- 3) 公司收到的项目跟投款同比增加6,387.69万元；
- 4) 公司收到的代收代付款同比增加6,011.96万元。

**26、一年内到期的非流动负债**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	6,000,000.00	
合计	6,000,000.00	

其他说明：

期末余额是本报告期新并购的子公司武汉都市在合并前发生的长期借款，合同一年内将到期。

**27、其他流动负债**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
资产证券化确认金融负债	1,428,042,400.64	225,957,637.25
一年内结转利润表的政府补助	576,000.00	864,000.00
合计	1,428,618,400.64	226,821,637.25

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：

1) 期末资产证券化确认金融负债的金额，主要是本公司二级子公司世联小贷分别与世联小贷资产财产权信托、世联小贷一期资产财产权信托等签署信贷资产转让协议。根据本集团会计政策“附注五、34资产证券化”的相关规定，该等信贷资产的转让不符合终止确认金融资产的条件，本集团将收到的对价确认为一项金融负债；

2) 其他流动负债期末余额比期初增加了120,179.68万元, 增长529.84%, 主要是因为本报告期子公司世联小贷与世联小贷资产财产权信托签署信贷资产转让协议, 根据公司会计政策确认为金融负债相应增加。

## 28、递延收益

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	576,000.00		576,000.00	0.00	小样青年社区创客专项资金
合计	576,000.00		576,000.00		--

涉及政府补助的项目:

单位：元

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	本期冲减成本费用金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
小样青年社区创客专项资金	576,000.00					576,000.00	0.00	与收益相关
合计	576,000.00					576,000.00	0.00	--

其他说明:

其他变动是预计在一年内可计入营业外收入的部分, 按会计政策需重分类到报表的其他流动负债中列示。

## 29、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	2,044,969,122.00				-991,025.00	-991,025.00	2,043,978,097.00

其他说明:

### (1) 本期变动增减情况

2017年5月15日, 根据本公司第四届董事会第七次会议和第四届监事会第七次会议审议通过《关于调整限制性股票回购价格和回购注销部分限制性股票的议案》, 44名激励对象因个人原因已离职, 不符合激励条件, 根据《激励计划》的相关规定, 对上述44人持有的尚未解锁的限制性股票合计923,300股进行回购注销的处理; 3名激励对象因在2016年个人绩效考核为“D档、E档”, 对上述3人持有的第一个解锁期已获授尚未解锁的限制性股票合计67,725股进行回购注销的处理。回购注销手续完成后, 本公司总股数变更为2,043,978,097.00股。本次减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/2017SZA40923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56,000,000股(占公司总股本的6.96%)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2016年11月1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90,000,000股(占公司总股本的11.18%)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2016年12月28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,质押期限两年。

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56,000,000股(占公司总股本的6.96%)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2017年1月10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22,000,000股(占公司总股本的2.73%)质押给东亚银行(中国)有限公司苏州分行,为本公司办理质押借款,并于2017年7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,质押期限三年。

### 30、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)	498,957,580.80		7,166,513.82	491,791,066.98
其他资本公积	351,135.52			351,135.52
期权成本摊销	80,223,316.96	24,650,875.40		104,874,192.36
合计	579,532,033.28	24,650,875.40	7,166,513.82	597,016,394.86

其他说明,包括本期增减变动情况、变动原因说明:

(1) 本期资本公积增加由以下事项形成:

期权成本摊销: 1) 本公司实施限制性股票激励计划,按公司会计政策按期计提摊销的股份支付费用,增加期权成本摊销14,359,641.20元; 2) 本公司实施股票期权激励计划,按公司会计政策按期计提摊销的股份支付费用增加期权成本摊销10,291,234.20元。

(2) 本期资本公积减少由以下事项形成:

资本溢价: 1) 本公司对子公司世联君汇进行增资,本公司新取得的长期股权投资成本与按照新增持股比例计算享有世联君汇自合并日开始持续计算可辨认净资产份额之间差额调减资本公积3,136,146.42元; 2) 公司对子公司上海世联盛耀进行增资,少数股东按比例享有溢价部分增加1,200,000.00元,公司资本公积相应减少1,200,000.00元; 3) 本公司实施限制性股票激励计划,部分员工由于离职或在本考核期考核不合格,对其所持有的限制性股票进行回购注销处理,导致资本公积减少2,830,367.40元。

### 31、库存股

单位: 元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
限制性股票激励计划	82,633,958.40		23,384,071.20	59,249,887.20
合计	82,633,958.40		23,384,071.20	59,249,887.20

其他说明,包括本期增减变动情况、变动原因说明:

本期库存股的减少由以下事项形成:

(1) 部分限制性股票达到条件已解锁而减少19,483,396.80元;

(2) 部分持有限制性股票员工本次考核期考核不合格或者离职,公司回购注销股票而减少3,900,674.40元。

### 32、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	248,535.35	-493,612.50			-390,938.45	-102,674.05	-142,403.10
外币财务报表折算差额	248,535.35	-493,612.50			-390,938.45	-102,674.05	-142,403.10
其他综合收益合计	248,535.35	-493,612.50			-390,938.45	-102,674.05	-142,403.10

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。

### 33、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	199,896,088.89	67,739,741.87		267,635,830.76
任意盈余公积	199,896,088.89	67,739,741.87		267,635,830.76
合计	399,792,177.78	135,479,483.74	0.00	535,271,661.52

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本期增加是本报告期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。

### 34、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	1,246,835,643.76	885,779,463.75
调整后期初未分配利润	1,246,835,643.76	885,779,463.75
加：本期归属于母公司所有者的净利润	1,003,883,544.29	747,215,219.61
减：提取法定盈余公积	67,739,741.87	48,385,839.30
提取任意盈余公积	67,739,741.87	48,385,839.30
应付普通股股利	163,597,529.76	58,075,964.20
转作股本的普通股股利		231,311,396.80
不丧失控制权处置子公司部分股权	73,313.85	



期末未分配利润	1,951,568,860.70	1,246,835,643.76
---------	------------------	------------------

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。

### 35、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	8,071,813,642.15	5,884,904,600.74	6,245,142,732.11	4,517,858,554.10
其他业务	139,733,316.64	147,860,370.22	24,778,542.60	7,048,190.12
合计	8,211,546,958.79	6,032,764,970.96	6,269,921,274.71	4,524,906,744.22

### 36、主营业务成本明细

项目	本期发生额	上期发生额
奖金	1,524,709,212.30	1,424,411,045.27
工资	1,136,666,615.44	1,021,506,957.41
咨询费	968,286,549.36	606,840,915.43
技术协作费	792,852,575.29	481,596,949.79
保险费	294,849,438.05	246,042,093.72
广告宣传费	146,306,152.31	130,535,196.76
物业租赁费用	78,464,018.84	58,120,744.78
物业工程费	59,944,535.52	53,040,675.79
差旅费	68,242,370.53	73,240,490.76
交通费	3,239,302.79	2,754,316.10
利息	44,662,729.71	57,292,145.53
保洁费	56,550,800.21	44,427,137.50
调研费	28,727,238.32	48,060,529.65
保安费	56,098,970.24	41,779,040.51
业务招待费	51,366,821.30	42,314,050.37
公寓租赁费	336,742,406.31	38,419,217.66

项目	本期发生额	上期发生额
员工宿舍费	25,480,590.86	23,199,017.29
办公用品费	11,970,991.16	18,234,618.68
通讯费	13,345,934.79	12,835,344.65
外购服务	10,920,173.46	10,401,580.87
福利费	6,197,396.43	7,105,771.53
工作餐费	9,703,107.40	9,024,132.09
会务费	8,430,127.96	6,579,482.39
劳保费	5,858,122.27	7,060,659.39
电信网络费	11,573,534.40	6,436,238.90
手续费	4,413,507.01	5,234,776.93
装修费摊销	83,998,013.78	12,055,669.35
培训费	2,225,546.68	8,102,854.09
低值用品及耗材	8,209,566.91	4,987,238.06
办公杂费	2,398,086.68	2,467,428.77
软件摊销	1,129,708.14	1,848,985.62
出版印刷费	2,434,035.02	2,086,036.91
营销渠道费	13,621,710.82	2,251,065.73
绿化费	1,711,730.68	2,386,706.88
折旧费	3,624,298.39	550,938.30
运杂费	1,167,772.71	1,220,824.24
设计费	4,649,794.68	-
其他	4,131,113.99	3,407,676.40
合计	5,884,904,600.74	4,517,858,554.10

本期主营业务成本比上期增加1,367,046,046.64元，增长了30.26%，主要原因是：

- 1) 本报告期公司互联网+业务发展迅速，收入同比增长61.84%，成本同比增加64,852.58万元，占营业成本增长总额的47.44%，主要是支付给第三方的营销费用；
- 2) 本报告期公司积极拓展扩大公寓管理的业务规模，收入同比增长387.64%，成本同比增加31,598.32万元，占营业成本增长总额的23.11%，主要是支付给出租方的租金费用和摊销的室内装修配置费用。

### 37、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	28,646,061.40	23,528,941.53
教育费附加	20,717,459.68	16,920,324.28
房产税	4,080,181.75	
印花税	3,432,427.69	
残保金	2,080,107.62	
水利建设基金	1,016,339.99	
堤围费	165,051.77	265,155.02
其他	281,015.61	725,748.99
营业税		72,622,581.61
合计	60,418,645.51	114,062,751.43

其他说明：

本期税金及附加比上期减少53,644,105.92元，下降了47.03%，主要是因为根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》，公司从2016年5月1日起全部征收增值税，本报告期公司不再缴纳营业税所致。

### 38、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
工资	154,217,732.70	122,811,703.79
奖金	89,108,308.80	126,960,704.80
物业租赁费用	32,805,965.03	37,154,874.11
保险费	33,077,305.03	28,062,781.47
折旧费	16,892,712.02	11,703,407.55
咨询费	20,947,485.27	29,113,906.82
办公用品费	12,213,460.52	11,553,744.76
福利费	16,619,715.32	13,490,896.78
电信网络费	8,408,765.52	8,418,285.21
差旅费	10,678,416.75	10,081,636.33
装修费摊销	8,428,302.97	9,654,388.66
期权成本摊销	15,834,480.20	8,672,844.00
招聘费	6,371,808.67	6,482,813.37
运杂费	7,986,410.45	7,502,407.68
会务费	6,653,407.04	7,742,240.11
技术协作费	8,998,633.06	7,323,554.52

项目	本期发生额	上期发生额
业务招待费	11,877,850.35	5,943,330.94
软件摊销	1,761,907.16	4,461,966.76
调研费	2,996,329.78	7,493,755.73
税费	0.00	3,870,926.18
培训费	5,523,663.77	2,929,760.02
人事费	4,551,087.20	5,259,201.43
劳保费	886,427.26	1,837,486.46
工会经费	3,798,368.28	3,322,680.86
员工宿舍费	2,482,939.00	2,046,479.91
广告宣传费	4,546,793.78	2,737,041.52
通讯费	1,629,469.51	1,480,104.95
工作餐费	1,932,696.49	1,034,731.19
出版印刷费	245,201.12	158,334.65
其他	2,761,260.30	2,243,260.26
合计	494,236,903.35	491,549,250.82

其他说明：

### 39、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	77,948,933.75	55,124,475.69
减：利息收入	26,798,517.97	50,632,767.08
加：汇兑损失	-18,530.14	11,619.35
加：其他支出	11,043,790.03	7,854,338.94
合计	62,175,675.67	12,357,666.90

其他说明：

本期财务费用比上期增加了49,818,008.77元，增长403.13%，主要原因是：

- 1) 本报告期公司利息收入同比减少2,383.42万元；
- 2) 本报告期公司对外融资增加，利息支出同比增加2,282.45万元。

### 40、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	65,941,451.80	28,305,482.94

项目	本期发生额	上期发生额
十四、其他	73,446,601.78	17,111,206.05
合计	139,388,053.58	45,416,688.99

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93,971,364.59元，增长206.91%，主要原因是：

- 1) 本报告期按公司会计政策计提的贷款损失准备增加10,215.91万元；
- 2) 本报告期按公司会计政策评估确认的贷款坏账损失同比减少4,269.18万元；
- 3) 本报告期按公司会计政策计提的坏账准备增加4,628.49万元。

#### 41、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	-401,773.08	6,454,556.72
处置长期股权投资产生的投资收益		3,827,100.20
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	24,655,616.81	7,514,315.77
处置可供出售金融资产取得的投资收益	6,250,000.00	625,000.00
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		-3,132.14
合计	30,503,843.73	18,417,840.55

其他说明：

本期投资收益比上期增加12,086,003.18元，增长65.62%，主要原因是：

- 1) 本报告期公司投资的可供出售金融资产获得的投资收益2,460.56万元，其中同创世联地产平衡二号基金收到投资收益1,744.90万元；
- 2) 本报告期公司处置持有的上海城凯投资有限公司9.804%股权，获得投资收益585.00万元；处置持有的深圳市南电云商有限公司13%股权获得投资收益45.00万。

#### 42、资产处置收益

单位：元

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
未划分为持有待售的固定资产处置收益	72,698.98	504,748.91

## 43、其他收益

单位：元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
常熟国家大学科技园管委会-青年社区、孵化空间项目经费	6,684,840.00	
厦门火炬高技术产业开发区管理委员会、厦门市集美区人民政府等-青年创业社区项目经费	3,267,052.04	
成都高新技术产业开发区技术创新服务中心-成都小样青年创业社区项目经费	1,113,801.00	
深圳市科技创新委员会-小样青年社区创客专项资金	864,000.00	
苏州市科学技术局、苏州市财政局-众创空间运行绩效补助	560,000.00	
苏州相城经济技术开发区管理委员会-绩效运营补贴	549,389.00	
重庆市渝中区财政局-企业社保补贴	499,657.62	
苏州市相城区科技发展局、苏州市相城区财政局-产学研协同创新项目经费	400,000.00	
深圳市人力资源和社会保障局-稳岗补贴	391,859.41	
武汉市失业保险管理办公室失业保险基金-稳岗补贴	385,900.00	
合肥市失业保险基金-稳岗补贴	312,925.00	
厦门市人力资源和社会保障局 厦门市财政局-社保补贴/社保补差	300,985.54	
惠州市人力资源和社会保障局-稳岗补贴	282,011.61	
重庆市财政局社会保障资金-高校毕业生见习补贴	203,400.00	
宁波市海曙区就业管理服务处失业保险基金、宁波市人力资源和社会保障局 - 中小微企业新招高校生社保补贴	181,097.00	
广州市社会保险基金管理中心-稳岗补贴	162,056.29	
合肥市庐阳区人力资源和社会保障局-高校见习补助	151,200.00	
厦门市人力资源、社会保障局、厦门市财政局-劳务协作奖励	132,000.00	
佛山市人力资源和社会保障局-稳岗补贴	131,986.82	
南宁市劳动就业服务管理中心-小微企业吸纳高校毕业生就业社会保险补贴	131,684.60	
福建省人力资源、社会保障厅、福建省财政厅 -稳岗补贴	127,946.42	
哈尔滨失业保险基金管理中心-稳岗补贴	123,365.04	
南宁市人力资源和社会保障局-稳岗补贴	108,660.00	
珠海市社会保险基金管理中心-稳岗补贴	100,312.29	
杭州市就业管理服务局-稳岗补贴	88,533.21	
广州市劳动就业服务管理中心-创业带动就业补贴	72,000.00	
重庆市人力资源和社会保障局、重庆市财政局-稳岗补贴	70,371.00	
合肥市财政国库支付中心-高校见习补助	140,400.00	
徐州市职工失业保险基金-稳岗补贴	55,075.18	

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
郑州市人力资源和社会保障局-稳岗补贴	49,900.00	
南昌市人力资源和社会保障局-稳岗补贴	46,069.00	
北京市朝阳区社会保险基金管理中心-稳岗补贴	44,915.22	
贵阳市人力资源和社会保障局-稳岗补贴	35,900.00	
南通财政局-稳岗补贴	25,207.00	
南京市社会保险管理中心-稳岗补贴	24,901.46	
沈阳市沈河区行政事业单位财务集中管理办公室-大学生实习政府补贴	20,994.34	
其他	95,923.45	
合计	17,936,319.54	

#### 44、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
政府补助	14,829,264.21	13,583,935.54	14,829,264.21
罚没利得	517,286.75	315,311.81	517,286.75
无法支付经批准转作营业外收入的应付款项	2,381,869.87	680,122.46	2,381,869.87
取得违约金	6,118,853.53	443,195.14	6,118,853.53
收购支付的对价小于享受的净资产	192,725.37		192,725.37
其他	418,204.68	782,712.03	418,205.08
合计	24,458,204.41	15,805,276.98	24,458,204.41

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
小微企业奖励资金	武汉市江汉区发展和改革委员会	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	50,000.00		与收益相关
仲恺高新区“小升规”专项资金	惠州仲恺高新技术产业开发区财政局	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	20,000.00		与收益相关
新三板企业	深圳市罗湖	补助	因符合地方政府	否	否	700,000.00		与收益相关

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
财政补贴	区财政局国库支付中心		招商引资等地方性扶持政策而获得的补助					
党建活动经费	苏州相城经济技术开发区	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	80,000.00		与收益相关
企业扶持资金	合肥市庐阳区财政国库支付中心	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	60,000.00		与收益相关
先进企业奖励	宁波国家高新区国有资产管理与会计核算中心	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
“四上”服务业单位奖励	长沙市芙蓉区国库集中支付局	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	20,000.00		与收益相关
2016 年年度经济发展奖励	长沙市芙蓉区国库集中支付局	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	40,000.00		与收益相关
鼓楼区服务业专项奖励	福州市鼓楼区洪山镇会计核算中心	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	40,000.00		与收益相关
2016 年产业转型升级专项资金	深圳市罗湖区财政局	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	667,400.00		与收益相关
企业发展金	武汉市硚口区人民政府宝丰街办事处	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	1,144,100.00	2,102,600.00	与收益相关
企业发展金	武汉市东西湖区人民政府东山办事处	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	1,896,923.00		与收益相关



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
税收返还	重庆酉渝企业孵化器有限公司	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	719,345.19		与收益相关
税收返还	重庆市信黔企业管理有限公司	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	220,862.56	869,228.93	与收益相关
税收返还	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	536,100.00		与收益相关
促进创新创业和产业发展专项资金	北京市石龙经济开发区管理委员会	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	1,250,000.00	290,000.00	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	770,000.00	1,350,000.00	与收益相关
税收补助	徐州市鼓楼区黄楼街道办事处	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	711,300.00		与收益相关
优惠扶持资金（税收优惠）	惠州仲恺高新区东江高新科技园管委会	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	684,069.32		与收益相关
2016 年企业扶持金	昆明经济技术开发区国库支付中心	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	390,000.00		与收益相关
2016 年区商贸政策奖补资金	合肥市蜀山区财政国库支付中心	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	150,000.00		与收益相关
税收返还	南京河西中央商务区管理委员会	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	114,364.14		与收益相关

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
			得的补助					
财政扶持资金	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	242,000.00	423,000.00	与收益相关
稳增促调专项资金补助	宁波市海曙区财政局、宁波市鄞州区人民政府新明街道办事处	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	287,800.00		与收益相关
财政返还	北京市密云区经济开发区财政所	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	525,000.00	766,000.00	与收益相关
2016 年度创业孵化基地补贴基金	苏州市相城区人力资源和社会保障局、苏州市相城区财政局	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	50,000.00		与收益相关
市级工业经济升级版专项资金	苏州市相城区经济和信息化局、苏州市相城区财政局	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	450,000.00		与收益相关
A1-3 星级中小企业公共服务平台补助项目	苏州市相城区经济和信息化局、苏州市相城区财政局	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	40,000.00		与收益相关
2017 年相城区第一批转型升级创新发展（科技）经费	苏州市相城区科技发展规划局、苏州市相城区财政局	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	100,000.00		与收益相关
科技载体扶持资金	苏州市相城区科技发展规划局、苏州市相城区财政局	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	600,000.00		与收益相关

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
众创空间认定扶持资金	天津市和平区科学技术协会	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	1,000,000.00		与收益相关
"2017年苏州工业园区科技发展资金(众创政策兑现-众创空间启动资金)"	苏州工业园区管理委员会	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	500,000.00		与收益相关
2017年专项资金企业信息化项目资助	深圳市中小企业服务署	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	750,000.00	550,000.00	与收益相关
企业科协奖励经费	苏州相城经济技术开发区	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
装修补贴	成都高新技术产业开发区技术创新服务中心	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		1,285,000.00	与收益相关
稳岗补贴	深圳市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		1,018,100.64	与收益相关
税收奖励		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		600,000.00	与收益相关
重庆市渝中区财政局15年商务服务业人才培养项目财政补贴	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		493,000.00	与收益相关
小样青年社区创客专项	深圳市科技创新委员会	补助	因符合地方政府招商引资等地方	否	否		360,000.00	与收益相关

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
资金			性扶持政策而获得的补助					
稳岗补贴	武汉市失业保险管理局	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		278,000.00	与收益相关
企业和谐奖	宁波市海曙区人民政府鼓楼街道办事处	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		220,000.00	与收益相关
社会保险补贴	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		210,186.03	与收益相关
科技发展计划经费	苏州市科学技术局	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		200,000.00	与收益相关
厦门市科学技术局运营补助	厦门市科学技术局	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		200,000.00	与收益相关
重庆市渝中区财政局企业社保补贴	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		199,134.48	与收益相关
莆田市荔城区财政局企业扶持奖励	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		190,500.00	与收益相关
稳岗补贴	北京市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		180,455.68	与收益相关
劳动协作奖励	厦门市思明区就业管理中心	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		173,500.00	与收益相关
稳岗补贴	北京人力资	补助	因符合地方政府	否	否		172,490.92	与收益相关

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
	源及社会保障局		招商引资等地方性扶持政策而获得的补助					
重庆市渝中区财政局中小微企业高校毕业生社保补贴	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		144,954.44	与收益相关
重庆市渝中区就业局稳岗补贴	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		115,794.00	与收益相关
稳岗补贴	厦门市社会保险管理中心	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		112,660.98	与收益相关
中小微企业新招高校毕业生社保补贴	宁波市海曙区就业管理服务处	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		100,840.00	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		45,892.66	与收益相关
重庆市财政局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		18,900.00	与收益相关
其他				否	否		913,696.78	与收益相关
合计	--	--	--	--	--	14,829,264.21	13,583,935.54	--

其他说明：

本期营业外收入比上期增加8,652,927.43元，增长54.75%，主要是因为本报告期公司收到的合同违约金增加。

## 45、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
对外捐赠	1,797,740.00	780,000.00	1,797,740.00
固定资产处置损失	4,857.64		4,857.64
罚款支出	1,709,480.10	1,070,080.11	1,709,480.10
赔偿支出	492,494.76	52,300.98	492,494.76
其他	438,228.00	400,396.38	438,228.00
合计	4,442,800.50	2,302,777.47	4,442,800.50

其他说明：

本期营业外支出比上期增加了2,140,023.03元，增长了92.93%，主要是因为本报告期公司对外捐赠，赔偿支出增加。

## 46、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	638,595,808.22	503,601,614.11
递延所得税费用	-203,347,764.70	-172,443,591.95
合计	435,248,043.52	331,158,022.16

### (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	1,491,090,975.88
按法定/适用税率计算的所得税费用	372,772,743.97
子公司适用不同税率的影响	-12,942,877.97
调整以前期间所得税的影响	-3,434,763.01
非应税收入的影响	-100,443.27
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	15,839,563.41
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-13,737,956.58
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	86,950,269.07
加计扣除影响	-10,098,492.10

项目	本期发生额
所得税费用	435,248,043.52

其他说明

本期所得税费用比上期增加了104,090,021.36元，增长57.29%，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。

#### 47、其他综合收益

详见附注七、32。

#### 48、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	7,849,936,848.48	4,002,174,448.12
电商业务代收款	587,338,225.16	712,693,324.37
收到返还的保证金押金	222,827,526.41	542,270,923.74
物业公司收到代收代付款项	198,086,732.68	145,492,257.37
利息收入	26,798,517.97	50,632,767.08
政府补贴收入	31,898,962.39	15,023,935.54
世联行经纪业务代收	21,498,958.18	35,318,080.53
收取租金	11,773,771.86	14,674,068.00
金融业务垫资赎楼收回	138,167.34	17,161,271.53
收回业务合作意向金		50,000,000.00
收回客户业务合作款		28,287,000.00
往来款、备用金返还及其他	95,273,349.94	11,277,675.94
合计	9,045,571,060.41	5,625,005,752.22

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342,056.53万元，增长60.81%，主要是因为本报告期公司收回的贷款比上期增加384,776.24万元。

##### (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	11,499,510,654.57	3,197,058,448.00

项目	本期发生额	上期发生额
支付的押金保证金	1,400,136,998.85	691,181,713.55
咨询费	621,746,944.39	465,233,141.09
调研、技术协作费	591,754,824.40	373,753,108.52
电商业务归还代收款	536,816,360.24	538,577,441.43
公寓租赁费	237,356,240.58	80,951,150.50
物业代收代付中代付	189,312,943.14	104,801,928.14
物业管理及工程费（包括物业中外包费用）	160,691,251.01	138,060,869.80
广告宣传费	150,165,026.13	133,272,238.28
物业租赁费用	122,648,689.21	99,947,871.88
差旅费	78,865,878.78	83,322,127.09
业务招待费	63,205,429.97	48,257,381.31
各类办公费	29,261,774.50	34,500,163.77
世联行经纪业务代收中代付	19,551,378.83	33,977,212.10
电信网络费	19,341,259.51	14,854,524.11
会务费	15,681,306.74	14,321,722.50
通讯费	14,975,404.30	14,315,449.60
运杂费、交通费	12,388,152.45	11,477,548.02
培训费	7,749,210.45	11,032,614.11
支付业务合作意向金	5,560,000.00	
设计费	4,649,794.68	
违约、罚款、赔偿支出	2,640,202.86	997,427.93
往来款、备用金支付及其他	150,588,864.34	139,779,516.60
合计	15,934,598,589.93	6,229,673,598.33

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

本期支付的其他与经营活动有关的现金比上期增加了970,492.50万元，增长155.79%，主要原因是：

- 1) 本报告期公司金融业务贷款比上期增加830,245.22万元；
- 2) 本报告期公司支付的押金保证金比上期增加70,895.53万元；
- 3) 本报告期公司公寓运营租赁费支付比上期增加15,640.51万元；
- 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、业务招待费等经营费用相应增加。



**(3) 收到的其他与投资活动有关的现金**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
合并日支付的现金小于被合并企业持有的现金等价物	17,064,831.84	
合计	17,064,831.84	

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

主要是因为本期公司通过股权委托合并武汉都市产生现金净流入1,690.64万元，上期无此项流入。

**(4) 支付的其他与投资活动有关的现金**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
处置子公司收到的现金净额负数		9,151,444.80
股权投资管理费	500,000.00	
合计	500,000.00	9,151,444.80

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

本期支付的其他与投资活动有关的现金是本期公司投资苏州工业园区睿灿投资企业（有限合伙），按照投资协议支付执行事务合伙人的合伙企业管理费。

**(5) 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
收到信贷资产证券化款项	2,228,479,828.20	36,467,439.04
合计	2,228,479,828.20	36,467,439.04

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219,201.24万元，增长6,010.88%，主要是因为本期公司信贷资产证券化的规模增加。

**(6) 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
偿还信贷资产证券化款项	998,426,044.34	684,183,262.44
购买厦门立丹行少数股东权益支付现金		45,780,008.76
股票权益分派费用	200,004.07	576,810.42
支付世联中国委托担保费用	7,657,042.79	580,332.28

项目	本期发生额	上期发生额
限制性股票登记服务费		20,994.40
限制性股票回购款	967,075.20	
资产评级费	300,000.00	
融资中介费	400,000.00	
合计	1,007,950,166.40	731,141,408.30

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27,680.88万元，增长37.86%，主要原因是：

- 1) 本期公司偿还到期信贷资产证券化本金比上期增加31,424.28万元；
- 2) 上期有支付购买厦门立丹行少数股东权益的现金流出4,578.00万元，本期没有此类现金支出。

#### 49、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	1,055,842,932.36	782,895,239.16
加：资产减值准备	139,388,053.58	45,416,688.99
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	24,994,905.75	22,010,100.79
无形资产摊销	2,988,469.92	6,806,084.04
长期待摊费用摊销	84,697,736.80	15,959,013.48
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）	-67,841.34	-504,748.91
财务费用（收益以“—”号填列）	128,678,741.95	113,594,758.32
投资损失（收益以“—”号填列）	-30,503,843.73	-18,417,840.55
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	-203,347,764.70	-166,775,318.99
存货的减少（增加以“—”号填列）	-15,209,771.58	
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	-5,791,082,052.13	403,360,912.36
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	1,577,748,949.60	1,089,966,056.05
经营活动产生的现金流量净额	-3,025,871,483.52	2,294,310,944.74
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	2,443,323,109.48	3,259,271,051.79

减：现金的期初余额	3,259,271,051.79	2,867,891,703.42
现金及现金等价物净增加额	-815,947,942.31	391,379,348.37

## (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	1,042,643.37
其中：	--
武汉都市	
北海红璞	1,042,643.37
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	18,107,475.21
其中：	--
其中：	--
武汉都市	16,906,365.09
北海红璞	1,201,110.12
取得子公司支付的现金净额	-17,064,831.84

其他说明：

子公司世联君汇持有武汉都市世联资产管理有限公司(以下简称“武汉都市”)50%的股权，根据2017年1月1日签订的《股权托管协议》，武汉市都市产业投资发展有限责任公司将其持有武汉都市的1%表决权从2017年1月1日起委托给世联君汇，子公司世联君汇合计持有武汉都市51%的表决权，同时武汉都市的董事会中，世联君汇占有过半数表决权，本集团能够对其财务和经营决策实施控制，从2017年1月1日起，武汉都市纳入合并财务报告的合并范围。

## (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	2,443,323,109.48	3,259,271,051.79
其中：库存现金	49,258.38	60,198.08
可随时用于支付的银行存款	2,443,273,851.10	3,259,210,853.71
三、期末现金及现金等价物余额	2,443,323,109.48	3,259,271,051.79
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	78,519,564.77	12,221,246.80

其他说明：

本期末使用受限制的现金和现金等价物系：1) 本公司定期存单质押21,000,000.00元，在银行存入商业承兑汇票贴现保证金50,000,000.00元，2) 子公司世联行经纪的二手楼交易客户缴存在资金监管账户中的交易结算资金240,058.07元；3) 子公司世联君汇、西安咨询、广州世君在银行存入保函保证金共计2,453,984.12元；4) 世联小贷、超咖市集、重庆红璞在银行存入诉讼保证金共计4,825,522.58元。

## 50、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

“股东投入和减少资本：其他”栏中，资本公积减少4,336,146.42元，主要是因为：1) 本报告期对子公司世联君汇进行增资，本公司新取得的长期股权投资成本与按照新增持股比例计算享有世联君汇自合并日开始持续计算可辨认净资产份额之间差额调减资本公积3,136,146.42元；2) 本报告期子公司上海世联溢价投资上海世联盛曜形成资本公积，少数股东按比例享有溢价减少1,200,000.00元。

“股东投入和减少资本：其他”栏中，未分配利润减少73,313.85元，主要是本报告期子公司南宁红璞转让其持有北海红璞49.00%股权，收到的对价小于按持股比例计算的净资产份额73,313.85元，公司未分配利润对应减少73,313.85元。

“股东投入和减少资本：其他”栏中，少数股东权益增加6,819,859.43元，主要是因为：1) 本报告期公司对子公司世联君汇进行增资，少数股东按比例享有溢价部分增加2,758,787.94元；2) 本报告期子公司世联君汇通过股权托管获得武汉都市的控制权，武汉都市纳入集团合并范围时少数股东按比例享有的权益2,787,757.64元；3) 本报告期上海世联溢价投资上海世联盛曜形成资本公积，少数股东按比例享有溢价部分增加1,200,000.00元；4) 本报告期子公司南宁红璞转让其持有北海红璞49.00%股权，少数股东按比例享有溢价部分增加73,313.85元。

## 51、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	78,519,564.77	本公司定期存单质押 21,000,000.00 元，在银行存入商业承兑汇票贴现保证金 50,000,000.00 元，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 240,058.07 元，子公司世联君汇、西安世联、广州世君在银行存入保函保证金共计 2,453,984.12 元，世联小贷、超咖市集、重庆红璞在银行存入诉讼保证金共计 4,825,522.58 元
固定资产	109,501,919.76	2016 年 9 月 20 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六综字 20160701 第 001 号综合授信合同，综合授信期限为 2016 年 9 月 20 日至 2018 年 9 月 19 日，截止 2017 年 12 月 31 日，以上物业的账面原值为 70,060,928.54 元，净值为 47,641,431.49 元，其中投资性房地产的账面原值为 52,545,566.04 元，净值为 35,730,984.97 元；固定资产中房地产账面原值为 17,515,362.50 元，净值为 11,910,446.52 元。 2016 年 11 月 11 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，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 作为抵押，与招商银行股份有限公司深圳分行签订了 2016 公二字 0016320587 号授信协议，抵押期限自 2016 年 12 月 15 日至 2018 年 12 月 14 日。截止 2017 年 12 月 31 日，以上物业的账面原值为 84,268,414.10 元，净值为 61,860,488.27 元，其中投资性房地产的账面原值为 22,476,142.78 元，净值为 15,564,729.63 元；固定资产中房地产账面原值 61,792,271.32 元，净值为 46,295,758.64 元。
合计	188,021,484.53	--

其他说明：

## 52、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	--	--	11,040,008.30
其中：美元	13,467.64	6.5342	88,000.25
港币	12,848,292.85	0.8359	10,740,016.48
澳元	25,285.53	5.0928	128,774.14
英镑	9,478.93	8.7792	83,217.43
应收账款	--	--	1,241,996.95
其中：美元	74,345.66	6.5342	485,789.39
港币	79,453.32	0.8359	66,415.82
澳元	106,875.21	5.0928	544,294.06
英镑	16,573.00	8.7792	145,497.68
应付账款			74,111.77
其中：港币	88,660.00	0.8359	74,111.77
其他应付款			4,811,504.21
其中：港币	5,567,688.35	0.8359	4,654,086.37
澳元	30,909.88	5.0928	157,417.84

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香港世联、香港世居置业、香港世居、澳洲世居四家公司。为了业务经营管理需要，香港世联采用美元做为记账本位币，香港世居置业、香港世居采用港币做为记账本位币，澳洲世居采用澳元做为记账本位币。

## 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
北海红璞礼遇酒店管理有限公司(以下简称"北海红璞")	2017年05月01日	1,042,643.37	100.00%	支付现金	2017年05月01日	详见其他说明	2,424,850.77	-453,309.86

其他说明：

本公司将北海红璞购买日确定为2017年5月1日，确认依据为：

1) 2017年3月3日，公司投资委员会审议通过了《关于收购北海森海豪庭酒店管理有限公司100%股权的决议》。

2) 2017年3月15日，子公司南宁红璞与北海森海豪庭酒店管理有限公司(以下简称"北海豪庭")的法人股东北海市金昌房地产开发有限公司、浙江嘉旅酒店管理有限公司签订目标公司为北海豪庭的《股权转让协议》，以人民币104.26万元收购北海豪庭100%的股权。股权转让价款分三期支付，第一期支20.85万元，第二期支付78.20万元(股权交割完成后)，第三期支付5.21万元。

3) 2017年4月5日，北海豪庭召开股东会议，审议通过了修改后的公司章程，公司名称变更为北海红璞礼遇酒店管理有限公司(以下简称"北海红璞")。2017年4月20日，北海红璞完成工商变更登记，取得变更后的营业执照。

4) 截至2017年5月3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99.05万元，占总收购价款104.26万元的95.00%，收购的资金来源于本集团的自有资金。

5) 本集团在北海红璞董事会中占全部表决权，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	北海红璞
--现金	1,042,643.37
合并成本合计	1,042,643.37
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	1,235,368.74
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	-192,725.37

合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明：

合并成本中没有需按公允价值计量事项。

大额商誉形成的主要原因：

合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值，合并不确认商誉；合并取得的可辨认净资产公允价值大于合并成本的金额，按合并会计政策已确认为当期损益。

其他说明：

根据本公司同北海红璞原股东签订的股权收购协议，并购公司截止2016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

	北海红璞	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	1,494,386.11	1,494,386.11
货币资金	1,201,110.12	1,201,110.12
应收款项	154,042.48	154,042.48
固定资产	79,712.41	79,712.41
预付款项	9,558.92	9,558.92
其他应收款	23,386.21	23,386.21
长期待摊费用	26,575.97	26,575.97
负债：	216,374.00	216,374.00
应付款项	75,058.27	75,058.27
预收账款	48,595.90	48,595.90
应付职工薪酬	37,341.20	37,341.20
应交税金	31,927.44	31,927.44
其他应付款	23,451.19	23,451.19
净资产	1,278,012.11	1,278,012.11
减：少数股东权益	42,643.37	42,643.37
取得的净资产	1,235,368.74	1,235,368.74

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，合并北海红璞中没有需承担的或有负债。

其他说明：

根据本公司同北海红璞原股东签订的股权收购协议，并购公司截止2016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) 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失**

是否存在通过多次交易分步实现企业合并且在报告期内取得控制权的交易

是  否

**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：

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

公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例	取得方式
湛江善居电子商务有限公司(以下简称"湛江善居")	湛江	湛江	电子商务	100.00%	投资新设
无锡善居电子商务有限公司(以下简称"无锡善居")	无锡	无锡	电子商务	100.00%	投资新设
兰州善居电子商务有限公司(以下简称"兰州善居")	兰州	兰州	电子商务	100.00%	投资新设
天津善居电子商务有限公司(以下简称"天津善居")	天津	天津	电子商务	100.00%	投资新设
阅阳（上海）健康管理咨询有限公司(以下简称"阅阳健康")	上海	上海	资产服务	55.00%	投资新设
河南世联精工房地产营销策划有限公司(以下简称"世联精工")	河南	河南	房地产中介	51.00%	投资新设
惠州市世创文化传播有限公司(以下简称"惠州世创")	惠州	惠州	电子商务	100.00%	投资新设
上海领霖餐饮管理有限公司(以下简称"上海领霖")	上海	上海	房地产中介	63.09%	投资新设
北京世联明德商业管理有限公司(以下简称"北京君汇明德")	北京	北京	房地产中介	45.96%	投资新设
西安世禾商业运营有限责任公司(以下简称"西安君汇商业")	西安	西安	房地产中介	49.57%	投资新设
青岛世联君汇不动产运营管理有限公司(以下简称"青岛君汇")	青岛	青岛	房地产中介	90.12%	投资新设
深圳世联君汇物业管理有限公司(以下简称"深圳君汇物业")	深圳	深圳	资产服务	90.12%	投资新设
深圳君汇谊通文旅运营有限公司(以下简称"深圳君汇谊通")	深圳	深圳	房地产中介	51.37%	投资新设
广州汇君物业管理有限公司(以下简称"广州汇君物业")	广州	广州	资产服务	90.12%	投资新设
凉山州国投世联物业服务服务有限公司(以下简称"凉山州世联物业")	凉山州	凉山州	资产服务	45.96%	投资新设
济南世君房地产顾问有限公司(以下简称"济南世君")	济南	济南	房地产中介	68.04%	投资新设
宁波世联君汇房地产咨询有限公司(以下简称"宁波君汇")	宁波	宁波	房地产中介	90.12%	投资新设



公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例	取得方式
惠州世联君汇房地产顾问有限公司(以下简称"惠州君汇")	惠州	惠州	房地产中介	90.12%	投资新设
深圳市小样商务服务有限公司(以下简称"深圳小样商务")	深圳	深圳	资产服务	36.95%	投资新设
成都市红璞旭日酒店管理有限公司(以下简称"成都红璞旭日")	成都	成都	资产服务	100.00%	投资新设
成都市红璞凯睿酒店管理有限公司(以下简称"成都红璞凯睿")	成都	成都	资产服务	100.00%	投资新设
重庆红璞玖玖公寓管理有限公司(以下简称"重庆红璞玖玖")	重庆	重庆	资产服务	100.00%	投资新设
重庆红璞样公寓管理有限公司(以下简称"重庆红璞样")	重庆	重庆	资产服务	100.00%	投资新设
重庆红璞礼遇酒店管理有限公司(以下简称"重庆红璞礼遇")	重庆	重庆	资产服务	70.00%	投资新设
杭州红璞世谦资产管理有限公司(以下简称"杭州红璞世谦")	杭州	杭州	资产服务	100.00%	投资新设
杭州红璞世贤资产管理有限公司(以下简称"杭州红璞世贤")	杭州	杭州	资产服务	100.00%	投资新设
杭州红璞世奕酒店管理有限公司(以下简称"杭州红璞世奕")	杭州	杭州	资产服务	100.00%	投资新设
杭州红璞世裕资产管理有限公司(以下简称"杭州红璞世裕")	杭州	杭州	资产服务	100.00%	投资新设
宁波鸿璞空间创意设计有限公司(以下简称"宁波鸿璞空间")	宁波	宁波	资产服务	60.00%	投资新设
佛山红璞公寓管理有限公司(以下简称"佛山红璞")	佛山	佛山	资产服务	100.00%	投资新设
深圳平湖红璞公寓管理有限公司(以下简称"平湖红璞")	深圳	深圳	资产服务	100.00%	投资新设
西安红璞公寓管理有限责任公司(以下简称"西安红璞")	西安	西安	资产服务	100.00%	投资新设
惠州市红璞城市公寓管理有限公司(以下简称"惠州红璞")	惠州	惠州	资产服务	100.00%	投资新设
天津红璞酒店管理有限公司(以下简称"天津红璞")	天津	天津	资产服务	100.00%	投资新设
昆山红璞公寓管理有限公司(以下简称"昆山红璞")	昆山	昆山	资产服务	100.00%	投资新设
惠州红璞都市公寓管理有限公司(以下简称"惠州红璞都市")	惠州	惠州	资产服务	100.00%	投资新设
龙门红璞假日公寓管理有限公司(以下简称"龙门红璞")	龙门	龙门	资产服务	100.00%	投资新设
南昌红璞公寓管理有限公司(以下简称"南昌红璞")	南昌	南昌	资产服务	100.00%	投资新设
南京世联集房酒店管理有限公司(以下简称"南京集房")	南京	南京	资产服务	100.00%	投资新设
杭州世联集房资产管理有限公司(以下简称"杭州集房")	杭州	杭州	资产服务	100.00%	投资新设
北京世联集房公寓管理有限公司(以下简称"北京集房")	北京	北京	资产服务	100.00%	投资新设
广州世联集房投资有限公司(以下简称"广州集房")	广州	广州	资产服务	100.00%	投资新设
山东世联松塔装饰工程有限公司(以下简称"山东松塔")	山东	山东	电子商务	60.40%	投资新设
天津世联装饰有限公司(以下简称"天津松塔")	天津	天津	电子商务	80.00%	投资新设
天津盛泽万家房地产经纪有限公司(以下简称"天津盛泽")	天津	天津	金融服务	100.00%	投资新设
石家庄世联汇创房地产经纪有限公司(以下简称"石家庄汇创")	石家庄	石家庄	房地产中介	100.00%	投资新设
衡水世联汇创房地产经纪有限公司(以下简称"衡水世联")	衡水	衡水	房地产中介	100.00%	投资新设
邢台世联行房地产经纪有限公司(以下简称"邢台世联")	邢台	邢台	房地产中介	100.00%	投资新设

公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例	取得方式
张家口世联兴业房地产经纪有限公司(以下简称"张家口世联")	张家口	张家口	房地产中介	100.00%	投资新设
柳州世联房地产经纪有限公司(以下简称"柳州世联")	柳州	柳州	房地产中介	51.00%	投资新设
拉萨市世联房地产服务有限公司(以下简称"拉萨世联")	拉萨	拉萨	房地产中介	100.00%	投资新设
厦门市立丹行松塔装饰有限公司(以下简称"厦门立丹行松塔")	厦门	厦门	电子商务	80.00%	投资新设
怀来卓群房地产经纪有限公司(以下简称"怀来世联")	怀来	怀来	房地产中介	100.00%	投资新设
深圳世联同行共营地产咨询有限公司(以下简称"世联同行")	深圳	深圳	房地产中介	100.00%	投资新设
广州世君创展商务服务有限公司(以下简称"广州世君创展")	广州	广州	房地产中介	90.12%	投资新设
广州世君腾跃不动产服务有限公司(以下简称"广州世君腾跃")	广州	广州	房地产中介	90.12%	投资新设
广州世君众享文化发展有限公司(以下简称"广州世君众享")	广州	广州	房地产中介	90.12%	投资新设

2) 本报告期因为注销子公司而不再纳入合并范围的子公司情况如下:

公司名称	不再纳入合并范围的原因	持股比例	注销日净资产	注销日净利润
海南世联房地产咨询有限公司	工商注销	100%	5,025,924.05	-54,128.01

#### 4、其他

本集团通过子公司世联君汇持有武汉都市世联资产管理有限公司(以下简称"武汉都市")50%的股权,根据2017年1月1日签订的《股权托管协议》,武汉市都市产业投资发展有限责任公司将其持有武汉都市的1%表决权从2017年1月1日起委托给世联君汇,子公司世联君汇合计持有武汉都市51%的表决权,同时武汉都市的董事会中,世联君汇占有过半数表决权,本集团能够对其财务和经营决策实施控制,从2017年1月1日起,武汉都市纳入合并财务报告的合并范围。

### 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

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	
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
四川世联行兴业房地产顾问有限公司(以下简称"四川嘉联")	四川	成都	房地产中介	75.50%		非同一控制下企业合并
重庆世联行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
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		54.07%	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	80.00%		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
北海红璞礼遇酒店管理有限公司(以下简称"北海红璞")	北海	北海	资产服务		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"杭州世联")	杭州	杭州	房地产中介	100.00%		投资设立
厦门世联兴业房地产顾问有限公司(以下简称"厦门世联")	厦门	厦门	房地产中介	100.00%		投资设立

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	
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

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	
南通世联兴业房地产顾问有限公司(以下简称"南通世联")	南通	南通	房地产中介	100.00%		投资设立
昆明世联卓群房地产经纪有限公司(以下简称"昆明世联")	昆明	昆明	房地产中介	100.00%		投资设立
宁波世联房地产咨询有限公司(以下简称"宁波世联")	宁波	宁波	房地产中介	100.00%		投资设立
南宁世联房地产咨询有限公司(以下简称"南宁世联")	南宁	南宁	房地产中介	100.00%		投资设立
苏州居善网络技术有限公司(以下简称"苏州居善")	苏州	苏州	电子商务		100.00%	投资设立
南京云掌柜信息技术有限公司(以下简称"南京云掌柜")	南京	南京	电子商务		100.00%	投资设立
天津居善电子商务有限公司(以下简称"天津居善")	天津	天津	电子商务		100.00%	投资设立
郑州世联兴业房地产咨询有限公司(以下简称"郑州世联")	郑州	郑州	房地产中介	100.00%		投资设立
漳州世联房地产咨询有限公司(以下简称"漳州世联")	漳州	漳州	房地产中介	100.00%		投资设立
徐州世联房地产顾问有限公司(以下简称"徐州世联")	徐州	徐州	房地产中介	100.00%		投资设立
杭州世联卓群房地产咨询有限公司(以下简称"杭州世联卓群")	杭州	杭州	房地产中介	100.00%		投资设立
合肥世联先锋房地产顾问有限公司(以下简称"合肥世联先锋")	合肥	合肥	房地产中介	100.00%		投资设立
北京世联兴业房地产顾问有限公司(以下简称"北京世联兴业")	北京	北京	房地产中介	100.00%		投资设立
贵阳世联房地产顾问有限公司(以下简称"贵阳世联")	贵阳	贵阳	房地产中介	100.00%		投资设立
武汉世联先锋房地产顾问有限公司(以下简称"武汉世联先锋")	武汉	武汉	房地产中介	100.00%		投资设立
惠州市世联先锋房地产顾问有限公司(以下简称"惠州世联先锋")	惠州	惠州	房地产中介	100.00%		投资设立
太原世联卓群房地产顾问有限公司(以下简称"太原世联")	太原	太原	房地产中介	100.00%		投资设立
石家庄世联卓群房地产咨询有限公司(以下简称"石家庄世联")	石家庄	石家庄	房地产中介	100.00%		投资设立

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	
深圳世联君汇不动产运营管理股份有限公司(以下简称"世联君汇")	深圳	深圳	资产服务	90.12%		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		36.95%	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		90.12%	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	100.00%		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
深圳世联新创投资有限公司(以下简称"世联新创")	深圳	深圳	资产服务	100.00%		投资设立
深圳先锋居善科技有限公司(以下简称"先锋居善")	深圳	深圳	房地产中介		100.00%	投资设立
上海善居电子商务有限公司(以下简称"上海善居")	上海	上海	电子商务		100.00%	投资设立
扬州世联兴业地产顾问有限公司(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

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	
深圳红璞公寓管理有限公司(以下简称"红璞公寓")	深圳	深圳	资产服务		100.00%	投资设立
广州盛泽按揭服务有限公司(以下简称"广州按揭")	广州	广州	金融服务		100.00%	非同一控制下企业合并
深圳盛泽按揭代理有限公司(以下简称"深圳按揭")	深圳	深圳	金融服务		100.00%	非同一控制下企业合并
深圳世联山川投资管理有限公司(以下简称"山川投资")	深圳	深圳	金融服务		100.00%	非同一控制下企业合并
上海盛泽邦家投资管理有限公司(以下简称"上海盛泽")	上海	上海	金融服务		100.00%	非同一控制下企业合并
北京盛泽万家投资管理有限公司(以下简称"北京盛泽")	北京	北京	金融服务		100.00%	非同一控制下企业合并
成都世联汇智房地产经纪有限公司(以下简称"成都世联汇智")	成都	成都	房地产中介		75.50%	非同一控制下企业合并
泰安世联怡高房地产咨询有限公司(以下简称"泰安世联怡高")	泰安	泰安	房地产中介		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
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"香港世居置业")	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		80.00%	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		80.00%	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		80.00%	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		80.00%	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

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	
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		75.50%	投资设立
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		100.00%	投资设立
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		100.00%	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(以下简称"吉林善居")	吉林	长春	电子商务		100.00%	投资设立
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		100.00%	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



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	
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
深圳世松泰宁养老院有限公司(以下简称"世松泰宁")	深圳	深圳	资产服务		55.00%	投资设立
深圳世松桐林养老院有限公司(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"红璞富力湾")	惠州	惠州	资产服务		100.00%	投资设立
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		100.00%	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"天津红璞紫阳")	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		90.12%	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		36.95%	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		36.95%	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		36.95%	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		36.95%	投资设立

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	
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		36.95%	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		60.00%	投资设立
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		100.00%	投资设立
北京世联行兴业房地产经纪有限公司(以下简称"北京世联行")	北京	北京	房地产中介		100.00%	投资新设
珠海世联行房地产经纪代理有限公司(以下简称"珠海世联行")	珠海	珠海	房地产中介		100.00%	投资新设
常州善居电子商务有限公司(以下简称"常州善居")	常州	常州	电子商务		100.00%	投资新设
昆山善业兴居商务信息咨询有限公司(以下简称"昆山善居")	昆山	昆山	电子商务		100.00%	投资新设
海口善居电子商务有限公司(以下简称"海口善居")	海口	海口	电子商务		100.00%	投资新设
南通市善居电子商务有限公司(以下简称"南通善居")	南通	南通	电子商务		100.00%	投资新设

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	
上海善居兴电子商务有限公司(以下简称"上海善居兴")	上海	上海	电子商务		85.30%	投资新设
上海养欣投资管理有限公司(以下简称"上海养欣")	上海	上海	投资管理		55.00%	投资新设
上海芮鸿投资合伙企业(有限合伙)(以下简称"上海芮鸿")	上海	上海	投资管理		54.00%	投资新设
福州市仓山区世联房地产经纪服务有限公司(以下简称"福州世联经纪")	福州	福州	房地产中介		100.00%	投资新设
上海世联领客商业经营管理有限公司(以下简称"上海领客")	上海	上海	房地产中介		90.12%	投资新设
南京世联君汇房地产顾问有限公司(以下简称"南京君汇")	南京	南京	房地产中介		90.12%	投资新设
合肥世联君汇资产顾问运营管理有限公司(以下简称"合肥君汇")	合肥	合肥	房地产中介		90.12%	投资新设
杭州世君房地产咨询有限公司(以下简称"杭州世君")	杭州	杭州	房地产中介		90.12%	投资新设
广州世君房地产咨询有限公司(以下简称"广州世君")	广州	广州	房地产中介		90.12%	投资新设
苏州世联君汇物业运营管理有限公司(以下简称"苏州君汇")	苏州	苏州	房地产中介		90.12%	投资新设
北京世联君汇房地产顾问有限公司(以下简称"北京君汇")	北京	北京	房地产中介		90.12%	投资新设
西安世联君汇商业运营管理有限公司(以下简称"西安君汇")	西安	西安	房地产中介		90.12%	投资新设
重庆世联君汇房地产运营管理有限公司(以下简称"重庆君汇")	重庆	重庆	房地产中介		90.12%	投资新设
重庆世联君汇兴业房地产顾问有限公司(以下简称"重庆君汇兴业")	重庆	重庆	房地产中介		63.09%	投资新设
长沙世联君汇房地产顾问有限公司(以下简称"长沙君汇")	长沙	长沙	房地产中介		90.12%	投资新设
河南世联君汇房地产顾问有限公司(以下简称"河南君汇")	河南	河南	房地产中介		90.12%	投资新设
武汉世联君汇房地产顾问有限公司(以下简称"武汉君汇")	武汉	武汉	房地产中介		90.12%	投资新设
天津世联君汇房地产顾问有限公	天津	天津	房地产中介		90.12%	投资新设

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	
司(以下简称"天津君汇")						
上海世君房地产顾问有限公司(以下简称"上海世君")	上海	上海	房地产中介		90.12%	投资新设
厦门世联君汇房地产顾问有限公司(以下简称"厦门君汇")	厦门	厦门	房地产中介		90.12%	投资新设
深圳运泰君汇物业管理有限公司(以下简称"深圳运泰君汇")	深圳	深圳	资产服务		45.06%	投资新设
常熟小样科技服务有限公司(以下简称"常熟小样")	常熟	常熟	资产服务		36.95%	投资新设
苏州园小样信息技术有限公司(以下简称"苏州园小样")	苏州	苏州	资产服务		36.95%	投资新设
广州市小样信息科技有限公司(以下简称"广州小样科技")	广州	广州	资产服务		36.95%	投资新设
深圳市小样科技服务有限公司(以下简称"深圳小样")	深圳	深圳	资产服务		36.95%	投资新设
深圳市赋能创新投资有限公司(以下简称"深圳赋能创新")	深圳	深圳	投资管理	100.00%		投资新设
广州小样互联网金融信息服务有限公司(以下简称"广州小样金融")	广州	广州	资产服务		60.00%	投资新设
重庆世联协兴装饰设计有限公司(以下简称"重庆装饰")	重庆	重庆	电子商务		80.00%	投资新设
重庆红璞新新公寓管理有限公司(以下简称"重庆红璞新新")	重庆	重庆	资产服务		100.00%	投资新设
合肥红璞公寓管理有限公司(以下简称"合肥红璞")	合肥	合肥	资产服务		100.00%	投资新设
南京鸿璞酒店管理有限公司(以下简称"南京鸿璞")	南京	南京	资产服务		100.00%	投资新设
武汉红璞公寓管理有限公司(以下简称"武汉红璞")	武汉	武汉	资产服务		100.00%	投资新设
杭州红璞物业管理有限公司(以下简称"杭州红璞")	杭州	杭州	资产服务		100.00%	投资新设
苏州红璞公寓管理有限公司(以下简称"苏州红璞")	苏州	苏州	资产服务		100.00%	投资新设
深圳碧海红璞公寓管理有限公司(以下简称"碧海红璞")	深圳	深圳	资产服务		100.00%	投资新设
长沙红璞酒店管理有限公司(以下	长沙	长沙	资产服务		100.00%	投资新设

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	
简称"长沙红璞")						
珠海红璞公寓管理有限公司(以下简称"珠海红璞")	珠海	珠海	资产服务		100.00%	投资新设
厦门红璞兴业公寓管理有限公司(以下简称"厦门红璞")	厦门	厦门	资产服务		100.00%	投资新设
惠东红璞阳光假日公寓管理有限公司(以下简称"红璞阳光假日")	惠东	惠东	资产服务		100.00%	投资新设
东莞红璞酒店管理有限公司(以下简称"东莞红璞")	东莞	东莞	资产服务		100.00%	投资新设
宁波红璞公寓管理有限公司(以下简称"宁波红璞")	宁波	宁波	资产服务		100.00%	投资新设
郑州红璞酒店管理有限公司(以下简称"郑州红璞")	郑州	郑州	资产服务		100.00%	投资新设
石家庄红璞酒店管理有限公司(以下简称"石家庄红璞")	石家庄	石家庄	资产服务		100.00%	投资新设
昆明红璞公寓管理有限公司(以下简称"昆明红璞")	昆明	昆明	资产服务		100.00%	投资新设
北京红璞公寓管理有限公司(以下简称"北京红璞")	北京	北京	资产服务		100.00%	投资新设
上海红与璞酒店管理有限公司(以下简称"上海红璞")	上海	上海	资产服务		100.00%	投资新设
南宁红璞房屋租赁有限公司(以下简称"南宁红璞")	南宁	南宁	资产服务		100.00%	投资新设
成都市红璞时代酒店管理有限公司(以下简称"成都红璞时代")	成都	成都	资产服务		100.00%	投资新设
东莞市世联集金投资管理有限公司(以下简称"东莞集金")	东莞	东莞	房地产中介		100.00%	投资新设
惠州世联集金投资管理有限公司(以下简称"惠州集金")	惠州	惠州	房地产中介		100.00%	投资新设
合肥世联集金投资管理有限公司(以下简称"合肥集金")	合肥	合肥	房地产中介		100.00%	投资新设
宁波世联集金商务服务有限公司(以下简称"宁波集金")	宁波	宁波	房地产中介		100.00%	投资新设
天津世联集金商务信息咨询有限公司(以下简称"天津集金")	天津	天津	房地产中介		100.00%	投资新设
郑州世联集金商务信息咨询有限	郑州	郑州	房地产中介		100.00%	投资新设

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	
公司(以下简称"郑州集金")						
武汉世联集金商务咨询有限公司(以下简称"武汉集金")	武汉	武汉	房地产中介		100.00%	投资新设
重庆世联集金商务信息咨询有限公司(以下简称"重庆集金")	重庆	重庆	房地产中介		100.00%	投资新设
上海世联盛曜房地产顾问有限公司(以下简称"上海世联盛曜")	上海	上海	房地产中介		70.00%	投资新设
合肥世联卓群商务管理有限公司(以下简称"合肥世联卓群")	合肥	合肥	房地产中介		100.00%	投资新设
嘉兴卓群房地产营销策划有限公司(以下简称"嘉兴世联")	嘉兴	嘉兴	房地产中介		100.00%	投资新设
苏州世联行房地产综合服务有限公司(以下简称"苏州世联行")	苏州	苏州	房地产中介	100.00%		投资新设
西安世联兴业房地产经纪有限责任公司(以下简称"西安世联经纪")	西安	西安	房地产中介		100.00%	投资新设
邯郸世联卓群房地产经纪有限公司(以下简称"邯郸世联")	邯郸	邯郸	房地产中介	100.00%		投资新设
哈尔滨卓群房地产经纪有限公司(以下简称"哈尔滨世联")	哈尔滨	哈尔滨	房地产中介	100.00%		投资新设
厦门市宜安居电子商务有限公司(以下简称"厦门宜安居")	厦门	厦门	电子商务		80.00%	投资新设
漳州市龙文区宜安居电子商务有限公司(以下简称"漳州宜安居")	漳州	漳州	电子商务		80.00%	投资新设
厦门市立言立行房地产经纪有限公司(以下简称"厦门立言立行")	厦门	厦门	房地产中介		80.00%	投资新设
厦门市立德功行房产中介服务有限公司(以下简称"厦门立德功行")	厦门	厦门	房地产中介		80.00%	投资新设
厦门市家适居房产中介服务有限公司(以下简称"厦门家适居")	厦门	厦门	房地产中介		80.00%	投资新设
山东居善电子商务有限公司(以下简称"山东居善")	山东	山东	电子商务		75.50%	投资新设
山东红璞酒店管理有限公司(以下简称"山东红璞酒店")	济南	济南	资产服务		75.50%	投资新设
山东红璞公寓管理有限公司(以下简称"山东红璞公寓")	山东	山东	资产服务		75.50%	投资新设
SHIJU (HK) LIMITED(以下简称"	香港	香港	房地产中介		55.00%	投资新设

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	
香港世居")						
Shiju Real Estate Australia Pty Ltd(以下简称"澳大利亚世居")	澳大利亚	澳大利亚	房地产中介		55.00%	投资新设
深圳富景慧思投资管理有限公司(以下简称"深圳富景慧思")	深圳	深圳	投资管理	100.00%		投资新设
武汉世联源正商业运营管理有限公司(以下简称"武汉世联源正")	武汉	武汉	资产服务		45.96%	投资新设
深圳世联松塔装饰有限责任公司(以下简称"世联松塔")	深圳	深圳	电子商务	80.00%		投资新设
深圳超咖市集商业运营有限公司(以下简称"深圳超咖")	深圳	深圳	房地产中介		63.09%	投资新设
成都市红璞时光酒店管理有限公司(以下简称"成都红璞时光")	成都	成都	资产服务		100.00%	投资新设
杭州红璞世恒酒店管理有限公司(以下简称"杭州红璞世恒")	杭州	杭州	资产服务		100.00%	投资新设
厦门市红璞立丹行公寓管理有限公司(以下简称"厦门立丹行红璞")	厦门	厦门	资产服务		80.00%	投资新设
合肥汇创房地产咨询有限公司(以下简称"合肥世联汇创")	合肥	合肥	房地产中介	100.00%		投资新设
北京小样青年社区科技服务有限公司(以下简称"北京小样")	北京	北京	资产服务		36.95%	投资新设
北京科创联和科技服务有限公司(以下简称"北京科创")	北京	北京	资产服务		36.95%	投资新设
武汉市小样商务信息咨询有限公司(以下简称"武汉小样")	武汉	武汉	资产服务		36.95%	投资新设
阅阳上海养老服务有限公司(以下简称"上海养老")	上海	上海	资产服务		55.00%	投资新设
广州红璞酒店管理有限公司(以下简称"广州红璞酒店")	广州	广州	资产服务		100.00%	投资新设
广州红璞房屋租赁有限公司(以下简称"广州红璞房屋")	广州	广州	资产服务		100.00%	投资新设
合肥红璞观远公寓管理有限公司(以下简称"合肥红璞观远")	合肥	合肥	资产服务		70.00%	投资新设
成都世联君汇商业管理有限公司(以下简称"成都君汇")	成都	成都	房地产中介		90.12%	投资新设
武汉世联领客商业经营有限公司	武汉	武汉	房地产中介		90.12%	投资新设

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	
(以下简称"武汉领客")						
武汉都市世联资产管理有限公司 (以下简称"武汉都市")	武汉	武汉	房地产中介		45.06%	股权委托合并
湛江善居电子商务有限公司(以下简称"湛江善居")	湛江	湛江	电子商务		100.00%	投资新设
无锡善居电子商务有限公司(以下简称"无锡善居")	无锡	无锡	电子商务		100.00%	投资新设
兰州善居电子商务有限公司(以下简称"兰州善居")	兰州	兰州	电子商务		100.00%	投资新设
天津善居电子商务有限公司(以下简称"天津善居")	天津	天津	电子商务		100.00%	投资新设
阅阳(上海)健康管理咨询有限公司(以下简称"阅阳健康")	上海	上海	资产服务		55.00%	投资新设
河南世联精工房地产营销策划有限公司(以下简称"世联精工")	河南	河南	房地产中介		51.00%	投资新设
惠州市世创文化传播有限公司(以下简称"惠州世创")	惠州	惠州	电子商务		100.00%	投资新设
上海领霖餐饮管理有限公司(以下简称"上海领霖")	上海	上海	房地产中介		63.09%	投资新设
北京世联明德商业管理有限公司(以下简称"北京君汇明德")	北京	北京	房地产中介		45.96%	投资新设
西安世禾商业运营有限责任公司(以下简称"西安君汇商业")	西安	西安	房地产中介		49.57%	投资新设
青岛世联君汇不动产运营管理有限公司(以下简称"青岛君汇")	青岛	青岛	房地产中介		90.12%	投资新设
深圳世联君汇物业管理有限公司(以下简称"深圳君汇物业")	深圳	深圳	资产服务		90.12%	投资新设
深圳君汇谊通文旅运营有限公司(以下简称"深圳君汇谊通")	深圳	深圳	房地产中介		51.37%	投资新设
广州汇君物业管理有限公司(以下简称"广州汇君物业")	广州	广州	资产服务		90.12%	投资新设
凉山州国投世联物业服务服务有限公司(以下简称"凉山州世联物业")	凉山州	凉山州	资产服务		45.96%	投资新设
济南世君房地产顾问有限公司(以下简称"济南世君")	济南	济南	房地产中介		68.04%	投资新设
宁波世联君汇房地产咨询有限公司	宁波	宁波	房地产中介		90.12%	投资新设



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	
司(以下简称"宁波君汇")						
惠州世联君汇房地产顾问有限公司(以下简称"惠州君汇")	惠州	惠州	房地产中介		90.12%	投资新设
深圳市小样商务服务有限公司(以下简称"深圳小样商务")	深圳	深圳	资产服务		36.95%	投资新设
成都市红璞旭日酒店管理有限公司(以下简称"成都红璞旭日")	成都	成都	资产服务		100.00%	投资新设
成都市红璞凯睿酒店管理有限公司(以下简称"成都红璞凯睿")	成都	成都	资产服务		100.00%	投资新设
重庆红璞玖玖公寓管理有限公司(以下简称"重庆红璞玖玖")	重庆	重庆	资产服务		100.00%	投资新设
重庆红璞样公寓管理有限公司(以下简称"重庆红璞样")	重庆	重庆	资产服务		100.00%	投资新设
重庆红璞礼遇酒店管理有限公司(以下简称"重庆红璞礼遇")	重庆	重庆	资产服务		70.00%	投资新设
杭州红璞世谦资产管理有限公司(以下简称"杭州红璞世谦")	杭州	杭州	资产服务		100.00%	投资新设
杭州红璞世贤资产管理有限公司(以下简称"杭州红璞世贤")	杭州	杭州	资产服务		100.00%	投资新设
杭州红璞世奕酒店管理有限公司(以下简称"杭州红璞世奕")	杭州	杭州	资产服务		100.00%	投资新设
杭州红璞世裕资产管理有限公司(以下简称"杭州红璞世裕")	杭州	杭州	资产服务		100.00%	投资新设
宁波鸿璞空间创意设计有限公司(以下简称"宁波鸿璞空间")	宁波	宁波	资产服务		60.00%	投资新设
佛山红璞公寓管理有限公司(以下简称"佛山红璞")	佛山	佛山	资产服务		100.00%	投资新设
深圳平湖红璞公寓管理有限公司(以下简称"平湖红璞")	深圳	深圳	资产服务		100.00%	投资新设
西安红璞公寓管理有限责任公司(以下简称"西安红璞")	西安	西安	资产服务		100.00%	投资新设
惠州市红璞城市公寓管理有限公司(以下简称"惠州红璞")	惠州	惠州	资产服务		100.00%	投资新设
天津红璞酒店管理有限公司(以下简称"天津红璞")	天津	天津	资产服务		100.00%	投资新设
昆山红璞公寓管理有限公司(以下	昆山	昆山	资产服务		100.00%	投资新设

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	
简称"昆山红璞")						
惠州红璞都市公寓管理有限公司 (以下简称"惠州红璞都市")	惠州	惠州	资产服务		100.00%	投资新设
龙门红璞假日公寓管理有限公司 (以下简称"龙门红璞")	龙门	龙门	资产服务		100.00%	投资新设
南昌红璞公寓管理有限公司(以下 简称"南昌红璞")	南昌	南昌	资产服务		100.00%	投资新设
南京世联集房酒店管理有限公司 (以下简称"南京集房")	南京	南京	资产服务		100.00%	投资新设
杭州世联集房资产管理有限公司 (以下简称"杭州集房")	杭州	杭州	资产服务		100.00%	投资新设
北京世联集房公寓管理有限公司 (以下简称"北京集房")	北京	北京	资产服务		100.00%	投资新设
广州世联集房投资有限公司(以下 简称"广州集房")	广州	广州	资产服务		100.00%	投资新设
山东世联松塔装饰工程有限公司 (以下简称"山东松塔")	山东	山东	电子商务		60.40%	投资新设
天津世联装饰有限公司(以下简 称"天津松塔")	天津	天津	电子商务		80.00%	投资新设
天津盛泽万家房地产经纪有限公 司(以下简称"天津盛泽")	天津	天津	金融服务		100.00%	投资新设
石家庄世联汇创房地产经纪有限 公司(以下简称"石家庄汇创")	石家庄	石家 庄	房地产中介		100.00%	投资新设
衡水世联汇创房地产经纪有限公 司(以下简称"衡水世联")	衡水	衡水	房地产中介	100.00%		投资新设
邢台世联行房地产经纪有限公司 (以下简称"邢台世联")	邢台	邢台	房地产中介	100.00%		投资新设
张家口世联兴业房地产经纪有限 公司(以下简称"张家口世联")	张家口	张家 口	房地产中介	100.00%		投资新设
柳州世联房地产经纪有限公司(以 下简称"柳州世联")	柳州	柳州	房地产中介		51.00%	投资新设
拉萨市世联房地产服务有限公司 (以下简称"拉萨世联")	拉萨	拉萨	房地产中介	100.00%		投资新设
厦门市立丹行松塔装饰有限公司 (以下简称"厦门立丹行松塔")	厦门	厦门	电子商务		80.00%	投资新设
怀来卓群房地产经纪有限公司(以	怀来	怀来	房地产中介	100.00%		投资新设

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	
下简称"怀来世联")						
深圳世联同行共营地产咨询有限公司(以下简称"世联同行")	深圳	深圳	房地产中介	100.00%		投资新设
广州世君创展商务服务有限公司(以下简称"广州世君创展")	广州	广州	房地产中介		90.12%	投资新设
广州世君腾跃不动产服务有限公司(以下简称"广州世君腾跃")	广州	广州	房地产中介		90.12%	投资新设
广州世君众享文化发展有限公司(以下简称"广州世君众享")	广州	广州	房地产中介		90.12%	投资新设

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明:

截止2017年12月31日, 本集团没有子公司的持股比例不同于表决权的。

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:

1) 本集团通过子公司世联君汇持有世联科创41%的股权, 根据2016年6月10日签订的《表决权委托协议》, 深圳世联小样投资管理合伙企业(有限合伙)将其持有世联科创的10%表决权委托给世联君汇, 子公司世联君汇合计持有世联科创51%的表决权, 本集团能够对其财务和经营决策实施控制。

2) 本集团通过子公司世联君汇持有深圳运泰君汇50%的股权, 根据2016年10月签订的《关于运泰君汇物业管理有限公司之股权托管协议》, 运泰建业置业(深圳)有限公司将其持有深圳运泰君汇的1%表决权委托给世联君汇, 子公司世联君汇合计持有深圳运泰君汇51%的表决权, 本集团能够对其财务和经营决策实施控制。

3) 本集团通过子公司世联君汇持有武汉都市50%的股权, 根据2017年1月1日签订的《股权托管协议》, 武汉市都市产业投资发展有限责任公司将其持有武汉都市的1%表决权从2017年1月1日起委托给世联君汇, 子公司世联君汇合计持有武汉都市51%的表决权, 同时武汉都市的董事会中, 世联君汇占有过半数表决权, 本集团能够对其财务和经营决策实施控制。

4) 本公司间接持有上海腾赋企业管理合伙企业(有限合伙) 51.613%股权, 根据合伙协议规定, 上海腾赋企业管理合伙企业(有限合伙) 将聚合各合伙人的资本投资于某商业物业取得租金收益, 本公司无论作为普通合伙人亦或有限合伙人均对其无控制权, 亦无重大影响, 故不纳入合并范围。

对于纳入合并范围的重要的结构化主体, 控制的依据:

截止2017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:

截止本报告期末, 本集团没有作为代理人或委托人的子公司。

其他说明:

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

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

2007年1月25日，本公司与北京世联房地产经纪有限公司、世联地产顾问（中国）有限公司签订股权转让协议，按照北京世联截止至2006年12月31日经深圳市中勤信资产评估有限公司评估后的净资产1:1作价，以人民币847,666.46元和人民币5,509,832.02元的价格分别受让北京世联房地产经纪有限公司、世联地产顾问（中国）有限公司所持有北京世联10%和65%的股权。2007年2月8日，北京市朝阳区商务局以朝商复字[2007]2085号文批复，同意上述股权转让事宜。2007年2月14日，本公司办理完成工商变更手续。

2008年3月25日本公司第一届董事会第一次临时会议审议决定，收购世联地产顾问（中国）有限公司持有北京世联25%的股权，该股权转让业经北京市朝阳区商务局2008年7月7日朝商复字（2008）2538号文批准，并已于2008年7月10日完成了工商变更手续。

2011年7月，本公司以货币资金方式向北京世联增资人民币8,760,297.00元，增资后注册资本变更为人民币1,000万元，并已于2011年8月10日完成了工商变更手续。

2) 东莞世联地产顾问有限公司（以下简称“东莞世联”）系经广东省人民政府以商外资粤东外资证字[2004]0168号文批准，由世联地产顾问（中国）有限公司出资人民币100万元设立的外商投资企业。2004年4月29日，东莞世联取得东莞市工商行政管理局颁发的企独粤莞总字第009346号企业法人营业执照。

2007年1月28日，本公司与世联地产顾问（中国）有限公司签订股权转让合同，按照东莞世联截止至2006年12月31日经深圳市中勤信资产评估有限公司评估后的净资产1:1作价，以人民币5,680,000.00元的价格受让其所持有东莞世联75%的股权。2007年2月27日，东莞市对外贸易经济合作局以东外经贸资字[2007]440号文批复，同意上述股权转让事宜。2007年3月7日，东莞世联办理完成工商变更手续。

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

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

2007年1月22日，本公司与北京世联房地产经纪有限公司、世联地产顾问（中国）有限公司签订股权转让协议，分别以人民币1元的价格受让其所持有上海世联的20%和55%的股权。2007年2月16日，上海市静安区人民政府以静府复[2007]25号文批复，同意上述股权转让事宜。2007年2月28日，本公司办理完成工商变更手续。

2008年3月25日本公司第一届董事会第一次临时会议审议决定，收购世联地产顾问（中国）有限公司持有上海世联25%的股权，该股权转让业经上海市外国投资工作委员会2008年7月11日沪外资委批（2008）2094号文批准，并已于2008年7月15日完成了工商变更手续。

4) 深圳市世联行房地产经纪有限公司（以下简称“世联行经纪”）系由佟捷、陈劲松、梁兴安、张艾艾、罗守坤五位自然人共同出资设立的有限责任公司，注册资本为人民币100万元，股东持股比例分别为45%、40%、5%、5%和5%。2004年6月2日，世联行经纪取得深圳市工商行政管理局颁发的深福司字S28174号企业法人营业执照。

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

资粤深罗外资证字[2005]20279号批准证书。2005年11月30日，世联行经纪取得深圳市工商行政管理局颁发的企独粤深总字第316769号企业法人营业执照。

2007年2月15日，经深圳市贸易工业局以深贸工资复[2007]0473号文件批复，同意世联地产顾问（中国）有限公司对世联行经纪增加投资人民币900万元。

2007年3月30日，本公司与世联地产顾问（中国）有限公司签订股权转让协议，以人民币2,600,344.76元的价格受让其所持有世联行经纪75%的股权。2007年4月13日，深圳市贸易工业局以深贸工资复[2007]0917号文批复，同意上述股权转让和变更企业性质的事宜。2007年4月24日，世联行经纪办理完成工商变更手续。

2008年3月25日本公司第一届董事会第一次临时会议审议决定，收购世联地产顾问（中国）有限公司持有世联行经纪25%的股权，该股权转让业经深圳市贸易工业局2008年6月20日深贸工资复（2008）1685号文批准，并已于2008年7月3日完成了工商变更手续。

5) 世联房地产咨询（惠州）有限公司系经广东省人民政府以商外资粤惠外资证字[2005]0105号文批准，由世联地产顾问（中国）有限公司出资10万美元设立的外商投资企业，并于2005年4月11日取得惠州市工商行政管理局颁发的企独粤惠总字第005666号企业法人营业执照。

2007年2月3日，本公司与世联地产顾问（中国）有限公司签订股权转让协议，以7.5万美元的价格受让其所持有世联房地产咨询（惠州）有限公司75%的股权。2007年2月12日，惠州市对外贸易经济合作局以惠外经贸资审字[2007]067号文批复，同意上述股权转让和变更企业性质的事宜。2007年2月14日，世联房地产咨询（惠州）有限公司办理完成工商变更手续。

2008年3月25日本公司第一届董事会第一次临时会议审议决定，收购世联地产顾问（中国）有限公司持有世联房地产咨询（惠州）有限公司25%的股权，该股权转让业经惠州市对外贸易经济合作局2008年6月17日惠外经贸资审字（2008）279号文批准，并已于2008年7月4日完成了工商变更手续。

6) 广州市世联房地产咨询有限公司系经广州市人民政府以外经贸穗外资证字[2002]0061号文批准，由世联地产顾问（中国）有限公司出资15万美元设立的外商投资企业，并于2002年9月20日取得广州市工商行政管理局颁发的企独粤穗总字第006910号企业法人营业执照。

2007年1月29日，本公司与世联地产顾问（中国）有限公司签订股权转让协议，以人民币1元的价格受让其所持有广州市世联房地产咨询有限公司75%的股权。2007年2月13日，广州市天河区对外贸易经济合作局以穗天外经贸业[2007]53号文批复，同意上述股权转让事宜。2007年3月2日，广州市世联房地产咨询有限公司办理完成工商变更手续。

2008年3月25日本公司第一届董事会第一次临时会议审议决定，收购世联地产顾问（中国）有限公司持有广州市世联房地产咨询有限公司25%的股权，该股权转让业经广州市对外贸易经济合作局2008年7月28日穗外经贸资批（2008）235号文批准，并已于2008年10月8日完成了工商变更手续。

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

7) 天津世联兴业房地产咨询有限公司的前身为天津世联行房地产销售代理有限公司，系经天津市人民政府以商外资津台港澳侨字[2005]11005号文批准，由世联地产顾问（中国）有限公司出资10万美元设立的外商投资企业，并于2005年7月11日取得天津市工商行政管理局颁发的企独津总字第017527号企业法人营业执照。

2007年1月29日，本公司与世联地产顾问（中国）有限公司签订股权转让协议，以人民币213,713.06元的价格受让其所持有天津世联行房地产销售代理有限公司75%的股权。2007年2月15日，天津市和平区对外经济贸易委员会以津和外经[2007]16号文批复，同意上述股权转让事宜。2007年3月9日，天津世联行房地产销售代理有限公司办理完成工商变更手续。2007年10月19日，天津世联行房地产销售代理有限公司更名

为天津世联兴业房地产咨询有限公司,并取得注册号为【120000400027750】的新的企业营业执照。

2008年3月25日本公司第一届董事会第一次临时会议审议决定,收购世联地产顾问(中国)有限公司持有天津世联兴业房地产咨询有限公司25%的股权,该股权转让业经天津市商务委员会2008年7月18日津商务资管〔2008〕316号文批准,并已于2008年8月19日完成了工商变更手续。

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

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6,153.64万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。

12) 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深圳世联兴业资产管理有限公司（以下简称“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。

13) 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。

根据本公司投资委员会决议，2015年12月18日，本公司与张雪梅、董媛、陈祖勤、林晨曦、石峰签订《股权转让协议》，以人民币6,278.00万元收购其持有的厦门立丹行29%的股权。厦门立丹行已于2016年1月14日完成了工商变更登记手续。本次收购完成后，本公司持有厦门立丹行80%股权。

14) 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。

15) 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；子公司南宁世联，名称由南宁世联房地产咨询有限公司变更为南宁世联行房地产代理有限公司，并于2016年8月23日取得了变更后的营业执照；子公司杭州红璞，名称由杭州红璞物业管理有限公司变更为杭州红璞酒店管理有限公司，并于2016年9月13日取得了变更后的营业执照；子公司武汉善居，名称由武汉市善居先锋电子商务有限公司变更为武汉市善居先锋房地产信息服务有限公司，并于2016年12月8日取得了变更后的营业执照；子公司石家庄世联，名称由石家庄世联卓群房地产咨询有限公司变更为石家庄世联卓群房地产经纪有限公司，并于2017年2月10日取得了变更后的营业执照；子公司世联红璞，名称由深圳红璞公寓管理有限公司变更为深圳红璞公寓科技管理有限公司，并于2017年9月29日取得了变更后的营业执照。

16) 2016年5月11日公司第三届董事会第五十二次会议审议通过了《关于关联企业以增资方式获取深圳世联兴业资产管理有限公司部分股权的议案》，同意深圳恒睿汇创投资管理合伙企业（有限合伙）增资

人民币988.8889万元以获得世联资管10%的股权。世联资管已于2016年7月19日完成了工商变更登记手续。本次增资完成后，本公司持有世联资管90%股权。

根据公司决议，公司名称变更为深圳世联君汇不动产运营管理股份有限公司，并于2016年9月6日取得了变更后的营业执照。

17) 2016年5月1日，世联行与世联君汇签订《股权转让协议》，其持有世联科创的51.25%股东以人民币205万元转让世联君汇；2016年5月25日，签订世联科创增资协议，同意深圳世联小样投资管理合伙企业（有限合伙）和苏州紫易创科技服务有限公司分别向世联科创增加注册资本500,000.00元，增资后分别持有世联科创10%股权。世联科创已于2016年5月26日完成了工商变更登记手续。本次增资完成后，子公司世联君汇持有世联科创41%股权。

18) 根据本公司投资委员会决议，2017年3月15日，子公司南宁红璞与北海森海豪庭酒店管理有限公司(以下简称“北海豪庭”)的法人股东北海市金昌房地产开发有限公司、浙江嘉旅酒店管理有限公司签订《股权转让协议》，以人民币104.26万元收购北海豪庭100%的股权，公司名称变更为北海红璞礼遇酒店管理有限公司。2017年4月20日，北海红璞完成工商变更登记，取得变更后的营业执照。

19) 根据公司投资委员会决议，子公司世联集房网深圳世联云贷柒号投资管理合伙企业（有限合伙）（以下简称“云贷柒号”）签署了《关于深圳红璞公寓科技管理有限公司增资扩股协议》，同意云贷柒号出资人民币2,000万元认购世联红璞新增注册资本2,000万元，世联集房网出资人民币7,700万元认购世联红璞新增注册资本7,700万元。本次增资完成后，子公司世联集房网持有世联红璞80%股权。

20) 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。

21) 子公司上海世联持有上海世联盛曜70%的股权，本公司间接持有其70%的股权；子公司深圳赋能创新持有广州小样金融60%的股权，本公司间接持有其60%的股权；子公司上海善居持有上海善居兴51%的股权，同时子公司上海世联盛曜持有上海善居兴49%的股权，本公司间接持有其85.30%的股权；子公司郑州世联持有世联精工51%的股权，本公司间接持有其51%的股权；子公司南宁世联持有柳州世联51%的股权，本公司间接持有其51%的股权。

22) 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、上海养欣、上海养老、阅阳健康100%的股权，本公司间接持有其55%的股权；上海股投持有上海芮鸿90%股权，本公司间接持有其54%的股权。

23) 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、山东居善、济南红璞、山东红璞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、成都善居100%的股权，本公司间接持有其75.50%的股权；子公司香港世联持有香港世居置业55%的股权，本公司间接持有香港世居置业及其全资子公司深圳世居、香港世居、澳大利亚世居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、厦门宜安居、漳州宜安居、厦门立言立行、厦门立德功行、厦门家适居、厦门红璞立丹行、厦门立丹行松塔100%的股权，本公司间接持有其80%的股权。

24) 子公司世联君汇持有世联领客、上海领客、南京君汇、合肥君汇、杭州世君、广州世君、苏州君汇、北京君汇、西安君汇、重庆君汇、长沙君汇、河南君汇、武汉君汇、天津君汇、上海世君、厦门君汇、成都君汇、武汉领客、青岛君汇、深圳君汇物业、广州汇君物业、宁波君汇、惠州君汇、广州世君创



展、广州世君腾跃、广州世君众享100%的股权，本公司间接持有其90.12%的股权；子公司世联君汇持有深圳运泰君汇、武汉都市50%的股权，本公司间接持有其45.06%的股权；子公司世联君汇持有武汉世联源正、凉山州世联物业、北京君汇明德51%的股权，本公司间接持有其45.96%的股权；子公司世联君汇持有深圳君汇谊通57%的股权，本公司间接持有其51.37%的股权；子公司世联君汇持有济南世君75.50%的股权，本公司间接持有其68.04%的股权；子公司重庆君汇持有重庆君汇兴业70%的股权，本公司间接持有其63.09%的股权；子公司世联领客持有深圳超咖、上海领霖70%的股权，本公司间接持有其63.09%的股权，子公司西安君汇持有西安君汇商业55%的股权，本公司间接持有其49.57%的股权。

25) 子公司世联君汇持有世联科创41%股权，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、广州小样科技、常熟小样、苏州园小样、深圳小样、北京小样、北京科创、武汉小样、深圳小样商务100%的股权，本公司间接持有其36.95%的股权。

26) 子公司世联松塔持有天津松塔100%股权，本公司间接持有其80%的股权；子公司世联松塔持有山东松塔75.50%股权，本公司间接持有其60.40%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
山东世联	24.50%	21,174,816.84	0.00	34,275,393.64
四川嘉联	24.50%	3,905,228.22	0.00	5,508,866.28
厦门立丹行	20.00%	3,044,399.53	9,232,053.76	2,996,429.06
青岛荣置地	49.00%	7,209,214.16	15,281,149.49	8,311,714.16
香港世居置业	45.00%	-3,283.48	0.00	-3,512,204.34
世联养老	45.00%	-2,134,568.16	0.00	2,725,787.71
上海股投	40.00%	1,344,070.10	0.00	4,882,237.02
上海世联盛曜	30.00%	-4,311,291.00	0.00	-593,669.74
广州小样金融	40.00%	-233,336.96	0.00	-139,665.76
世联君汇	9.88%	22,815,071.07	7,654,142.24	63,156,375.37
世联松塔	20.00%	-480,326.74	0.00	1,119,673.26
世联精工	49.00%	209,640.50	0.00	1,189,640.50

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

1) 深圳世联小样投资管理合伙企业(有限合伙)将其持有世联科创的10%表决权委托给世联君汇，子公司世联君汇合计持有世联科创51%的表决权；

2) 运泰建业置业(深圳)有限公司将其持有深圳运泰君汇的1%表决权委托给世联君汇，子公司世联君汇合计持有深圳运泰君汇51%的表决权；

3) 武汉市都市产业投资发展有限责任公司将其持有武汉都市的1%表决权从2017年1月1日起委托给世联君

汇，子公司世联君汇合计持有武汉都市51%的表决权。

其他说明：

- 1) 香港世居置业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%的股权，本公司间接持有其60%的股权；
- 4) 上海世联盛曜为本公司之三级子公司，由全资子公司上海世联投资设立，上海世联持有其70%的股权，本公司间接持有其70%的股权；
- 5) 广州小样金融为本公司之三级子公司，全资子公司深圳赋能创新持有其60%的股权，本公司间接持有其60%的股权；
- 6) 世联精工为本公司之三级子公司，全资子公司郑州世联持有其51%的股权，本公司间接持有其51%的股权。



## (3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
山东世联	377,741,508.31	31,537,663.52	409,279,171.83	271,067,767.33		271,067,767.33	176,358,703.52	35,468,277.50	211,826,981.02	160,043,400.36		160,043,400.36
四川嘉联	76,551,261.31	13,071,545.47	89,622,806.78	67,137,638.24		67,137,638.24	77,943,680.86	7,845,345.08	85,789,025.94	79,243,564.43		79,243,564.43
厦门立丹行	114,878,593.68	15,783,053.34	130,661,647.02	113,763,066.12		113,763,066.12	59,854,147.92	9,623,815.73	69,477,963.65	46,052,882.78		46,052,882.78
青岛荣置地	50,805,438.34	7,058,821.53	57,864,259.87	40,901,577.92		40,901,577.92	57,340,852.21	5,777,847.06	63,118,699.27	31,182,679.90		31,182,679.90
香港世居置业	13,414,866.58	406,877.24	13,821,743.82	21,626,642.34		21,626,642.34	9,610,354.72	518,427.23	10,128,781.95	17,926,383.87		17,926,383.87
世联养老	4,288,340.33	9,558,344.32	13,846,684.65	7,789,378.62		7,789,378.62	12,788,196.89	2,124,990.06	14,913,186.95	8,112,396.12		8,112,396.12
上海股投	41,449,080.19	131,489,284.53	172,938,364.72	160,725,958.42		160,725,958.42	15,362,566.64	20,605,005.98	35,967,572.62	34,115,506.87		34,115,506.87
上海世联盛曜	10,183,514.50	947,318.49	11,130,832.99	12,398,707.11		12,398,707.11	11,315,727.90	490,000.00	11,805,727.90	2,713,657.03		2,713,657.03
广州小样金融	1,863.75	93,971.86	95,835.61	445,000.00		445,000.00	126,462.05	400,115.96	526,578.01	292,400.00		292,400.00
世联君汇	440,127,090.66	166,706,343.12	606,833,433.78	387,710,186.37		387,710,186.37	213,966,131.30	98,240,497.00	312,206,628.30	148,489,428.96	576,000.00	149,065,428.96
世联松塔	148,985,648.46	10,358,590.94	159,344,239.40	153,745,873.09		153,745,873.09						
世联精工	3,268,511.95	152,901.18	3,421,413.13	993,575.38		993,575.38						

单位：元

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
山东世联	611,918,527.14	86,427,823.84	86,427,823.84	130,892,137.33	305,961,722.72	36,720,180.91	36,720,180.91	116,037,684.37
四川嘉联	133,924,354.41	15,939,707.03	15,939,707.03	-24,981,895.69	110,698,448.67	5,907,301.11	5,907,301.11	47,672,464.51
厦门立丹行	179,104,156.94	15,221,997.65	15,221,997.65	30,981,049.20	117,476,974.35	4,912,793.38	4,912,793.38	20,327,739.96
青岛荣置地	91,081,424.49	14,712,681.95	14,712,681.95	-12,647,224.96	107,593,453.78	31,186,019.37	31,186,019.37	49,634,171.78
香港世居置业	13,521,420.81	220,867.94	220,867.94	-2,091,877.25	6,562,282.59	-6,771,187.93	-6,759,964.22	-765,532.45
世联养老	124,929.63	-4,743,484.80	-4,743,484.80	-3,764,471.73	194,174.76	-7,532,954.79	-7,532,954.79	-6,189,987.31
上海股投	60,213,584.76	3,360,340.55	3,360,340.55	16,336,600.13	19,581,591.04	558,791.67	558,791.67	21,045,145.68
上海世联盛曜	17,675,508.80	-14,359,944.99	-14,359,944.99	-9,332,176.97	23,817,734.96	-2,907,929.13	-2,907,929.13	-5,465,767.10
广州小样金融	0.00	-583,342.40	-583,342.40	-88,098.30		-1,107,698.35	-1,107,698.35	-670,037.95
世联君汇	786,142,902.06	30,497,741.16	30,497,741.16	77,210,032.60	500,259,344.98	53,889,963.98	53,889,963.98	-13,913,509.72
世联松塔	116,801,803.00	-2,401,633.69	-2,401,633.69	-3,053,123.20				
世联精工	1,700,641.21	427,837.75	427,837.75	127,986.37				

其他说明：

- 1) 本表数据来源于重要非全资子公司的财务报表，不是根据股东的持股比例计算出来的金额；
- 2) 世联君汇持有北京安信行 60% 股权，持有世联科创 41% 股权，世联君汇的财务数据包括北京安信行和世联科创的财务数据。



#### (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

1) 2017年3月13日，本公司向世联君汇增资10,001,300.00元，以获得世联君汇新发行的1,030,000份股票。该项交易导致少数股东权益增加2,758,787.93元，资本公积减少2,758,787.93元。截至2017年12月31日止，本公司持有世联君汇90.12%股权。

2) 2017年8月7日，子公司南宁红璞将其持有北海红璞的49.00%股权转让给北海市碧悠酒店管理有限公司，转让对价为510,895.25元，该项交易导致未分配利润减少73,313.85元。截至2017年12月31日止，本公司持有北海红璞51.00%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

	世联君汇	北海红璞
购买成本/处置对价	10,001,300.00	510,895.25
--现金	10,001,300.00	510,895.25
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	7,242,512.07	584,209.10
差额	2,758,787.93	-73,313.85
其中：调整资本公积	2,758,787.93	
调整未分配利润		-73,313.85

其他说明

子公司南宁红璞转让北海红璞49.00%股权，导致未分配利润减少73,313.85元，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。

### 3、在合营安排或联营企业中的权益

#### (1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
青岛国信世联物业管理有限公司	青岛	青岛	物业管理		35.00%	权益法
深圳世联同创资产管理有限公司	深圳	深圳	受托资产管理、投资管理		49.00%	权益法

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

截止2017年12月31日，本集团没有持股比例不同于表决权比例的合营企业或联营企业。

持有 20% 以下表决权但具有重大影响，或者持有 20% 或以上表决权但不具有重大影响的依据：

本公司间接持有上海万宁文化创意产业发展有限公司股权 20.00%，由于该公司为上海股权公司资产运营项目公司，本公司对项目无重大影响。

## (2) 重要联营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额		期初余额/上期发生额	
	青岛国信世联物业管理有限公司	深圳世联同创资产管理有限公司	青岛国信世联物业管理有限公司	深圳世联同创资产管理有限公司
流动资产	24,879,770.92	44,797,265.66	14,192,311.20	47,970,982.06
非流动资产	208,974.05	209,627.73	144,313.58	209,831.11
资产合计	25,088,744.97	45,006,893.39	14,336,624.78	48,180,813.17
流动负债	13,552,961.27	783,098.91	5,573,866.77	511,610.59
负债合计	13,552,961.27	783,098.91	5,573,866.77	511,610.59
归属于母公司股东权益	11,535,783.70	44,223,794.48	8,762,758.01	47,669,202.58
按持股比例计算的净资产份额	4,037,524.31	21,669,659.29	3,066,965.31	23,357,909.26
调整事项	1,300,000.00		1,300,000.00	
--其他	1,300,000.00		1,300,000.00	
对联营企业权益投资的账面价值	5,337,524.31	21,669,659.29	4,366,965.31	23,357,909.26
营业收入	40,457,841.44	3,238,286.02	28,054,890.43	
净利润	2,773,025.71	-671,968.98	1,553,433.16	7,169,202.58
综合收益总额	2,773,025.71	-671,968.98	1,553,433.16	7,169,202.58
本年度收到的来自联营企业的股利		1,358,985.17		493,150.69

其他说明

青岛国信世联物业管理有限公司调整事项系本公司投资 3,750,000.00 元，其中 1,750,000.00 元作为注册资本，占青岛国信世联物业管理有限公司 35% 的股权，剩余 2,000,000.00 元作为资本公积所致。

## (3) 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
--	------------	------------



	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		170,408.76
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
--净利润		-329,591.24
--综合收益总额		-329,591.24
联营企业：	--	--
投资账面价值合计	660,104.67	816,903.42
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
--净利润	-156,799.75	-371,094.15
--综合收益总额	-156,799.75	-371,094.15

其他说明

#### (4) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

单位：元

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计 认的损失	本期未确认的损失（或 本期分享的净利润）	本期末累积未确认的 损失
深圳世松安老服务有限公司		131,399.08	131,399.08
武汉市世联筑家商业管理有限公司		41,100.84	41,100.84

其他说明

## 十、与金融工具相关的风险

本集团的主要金融工具包括借款、应收款项、应付款项、交易性金融资产、交易性金融负债等，各项金融工具的详细情况说明见本附注六。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

##### 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置业、四级子公司香港世居以港币、四级子公司澳大利亚世居以澳元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2017年12月31日，除下表所述资产及负债的美元余额、港币余额和澳元余额外，本集团的资产及负债均为人民币余额。该

等美元、港币和澳元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	2017年12月31日（折人民币）	2016年12月31日（折人民币）
货币资金-美元	88,000.25	4,796,743.70
货币资金-港币	10,740,016.48	1,650,699.88
货币资金-澳元	128,774.14	60,357.96
货币资金-英镑	83,217.43	
应收账款-美元	485,789.39	
应收账款-港币	66,415.82	1,315,695.18
应收账款-澳元	544,294.06	
应收账款-英镑	145,497.68	
其他应收款-港币		5,035,971.43
应付账款-港币	74,111.77	1,183,973.44
其他应付款-美元		4,589,323.39
其他应付款-澳元	157,417.84	
其他应付款-港币	4,654,086.37	6,025,454.27

本集团密切关注汇率变动对本集团的影响。

#### 1. 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。

于2017年12月31日，本集团的带息债务主要为人民币计价的浮动利率借款合同，金额合计为851,000,000.00元（2016年12月31日：480,000,000.00元），及人民币计价的固定利率合同，金额为1,596,332,673.57元（2016年12月31日：225,957,637.25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。

#### 1. 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2017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2017年12月31日，本集团应收账款前五名金额合计：107,568,248.67元，世联小贷前五名贷款金额合计28,628,553.29元。

## 1. 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：

2017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
<b>金融资产</b>	<b>7,358,912,980.11</b>	<b>2,891,663,736.57</b>	<b>901,870,302.42</b>		<b>11,152,447,019.10</b>
货币资金	2,521,842,674.25				2,521,842,674.25
应收票据	309,973,522.18				309,973,522.18
应收账款	1,845,185,216.23				1,845,185,216.23
其它应收款	1,073,581,431.75				1,073,581,431.75
贷款	1,057,048,752.31	2,891,663,736.57	901,870,302.42		4,850,582,791.30
可供出售金融资产	551,281,383.39				551,281,383.39
<b>金融负债</b>	<b>6,052,701,138.56</b>				<b>6,052,701,138.56</b>
短期借款	2,447,332,673.57				2,447,332,673.57
应付账款	220,517,664.99				220,517,664.99
其它应付款	1,937,674,037.15				1,937,674,037.15
应付股息	4,854,807.91				4,854,807.91
应付利息	13,703,554.30				13,703,554.30
其他流动负债	1,428,618,400.64				1,428,618,400.64

## 1. 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股东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	2017年度		2016年度	
		对净利润的影响	对所有者权益的影响	对净利润的影响	对所有者权益的影响
所有外币	对人民币升值5%	552,000.42	552,000.42	325,390.08	325,390.08
所有外币	对人民币贬值5%	-552,000.42	-552,000.42	-325,390.08	-325,390.08

## 十一、公允价值的披露

### 1、其他

截止2017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	39.39%	39.39%

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16470396-000-06-17-3，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（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九、1.（1）企业集团的构成。

### 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九、3。

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
深圳世联同创资产管理有限公司	联营企业
重庆小样创业服务有限公司	联营企业

其他说明

- 1) 本集团持有深圳世联同创资产管理有限公司49%股权。
- 2) 本集团持有重庆小样创业服务有限公司40%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
世联地产顾问（中国）有限公司	控股股东
陈劲松	最终实际控制方
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
北京拓世寰宇网络技术有限公司	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
北京丽满万家网络技术有限公司	董事直接或间接控制的公司
深圳市很有蜂格网络科技有限公司	联营企业
周晓华	股东
重庆小样创业服务有限公司	联营企业
深圳世联同创资产管理有限公司	联营企业
上海中城荣耀股权投资基金管理有限公司	董事直接或间接控制的公司
深圳市世联共享投资股份有限公司	高级管理人员直接或间接控制的公司
厦门世联恒晟共享投资管理合伙企业（有限合伙）	高级管理人员直接或间接控制的公司
天津世联共享商务信息咨询合伙企业（有限合伙）	高级管理人员直接或间接控制的公司
深圳世联共享房融信息咨询合伙企业（有限合伙）	高级管理人员直接或间接控制的公司
济南世联共享信息咨询合伙企业（有限合伙）	高级管理人员直接或间接控制的公司
深圳恒睿汇创投资管理合伙企业（有限合伙）	高级管理人员直接或间接控制的公司
北京搜房网络技术有限公司	董事直接或间接控制的公司
深圳同创添富投资企业（有限合伙）	董事直接或间接控制的公司

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
北京怡然居客科技发展有限公司	董事直接或间接控制的公司
武汉搜房怡然居客房地产经纪有限公司	董事直接或间接控制的公司
长春怡然居客房地产经纪有限公司	董事直接或间接控制的公司
深圳怡然居客房地产经纪有限公司	董事直接或间接控制的公司
北京搜房科技发展有限公司	董事直接或间接控制的公司
搜房媒体技术（北京）有限公司	董事直接或间接控制的公司
共青城创赢投资管理合伙企业（有限合伙）	董事直接或间接控制的公司

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	301,886.79	301,886.79	否	315,471.70
深圳市世联土地房地产评估有限公司	信息咨询费	94,339.62	94,339.62	否	75,471.70
深圳市世联土地房地产评估有限公司	估值系统	325,643.84	325,643.84	否	73,018.86
世联地产顾问（中国）有限公司	担保费	6,744,179.00	6,744,179.00	否	5,420,067.00
北京宏岸图升网络技术有限公司	技术协作费	0.00	0.00	否	36,000.00
北京拓世寰宇网络技术有限公司	广告推广	89,486.68	89,486.68	否	174,734.71
武汉都市世联资产管理有限公司	会务费			否	44,512.00
重庆小样创业服务有限公司	会务费			否	74,203.62
深圳世联同创资产管理有限公司	购买发行商品	15,627,228.75	15,627,228.75	否	344,172,771.25
深圳市很有蜂格网络科技有限公司	装修业务	2,805,305.97	2,805,305.97	否	744,966.77
上海中城荣耀股权投资基金管理有限公司	购买发行产品	2,400,000.00	2,400,000.00	否	600,000.00
厦门世联恒晟共享投资管理合伙企业（有限合伙）	渠道费	37,644.03	37,644.03	否	
济南世联共享信息咨询合伙企业（有限合伙）	渠道费	11,550.07	11,550.07	否	

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
天津世联共享商务信息咨询合伙企业（有限合伙）	渠道费	121,713.47	121,713.47	否	
深圳世联共享房融信息咨询合伙企业（有限合伙）	渠道费	177,992.56	177,992.56	否	
深圳市世联共享投资股份有限公司	咨询服务	15,407,296.38	15,407,296.38	否	
北京搜房科技发展有限公司	广告宣传	52,613.20	52,613.20	否	
北京搜房网络技术有限公司	电信网络服务	604,474.12	604,474.12	否	
搜房媒体技术（北京）有限公司	广告宣传	5,257.36	5,257.36	否	
武汉搜房怡然居客房地产经纪有限公司	广告宣传	432,075.47	432,075.47	否	
长春怡然居客房地产经纪有限公司	渠道费	172,773.57	172,773.57	否	
北京怡然居客科技发展有限公司	渠道费	3,197,587.47	3,197,587.47	否	
深圳怡然居客房地产经纪有限公司	渠道费	15,833.09	15,833.09	否	
上海城凯投资有限公司	代办服务	970,873.79	970,873.79	否	

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
上海中城联盟投资管理股份有限公司	物业管理服务	723,098.71	734,322.06
北京宏岸图升网络技术有限公司	电商代理销售		1,058,000.00
深圳华房数据技术有限公司	房地产顾问		18,867.94
北京丽满万家网络技术有限公司	电商代理销售	2,174,528.26	8,631,131.89
陈劲松	基金管理服务		284,724.52
深圳市世联土地房地产评估有限公司	信息咨询费		12,735.85
重庆小样创业服务有限公司	物业管理服务		176,419.43
深圳市世联共享投资股份有限公司	资产托管服务	4,179,381.66	
共青城创赢投资管理合伙企业（有限合伙）	资产托管服务	147,537.74	
上海城凯投资有限公司	策划服务	8,716,981.16	
上海城凯投资有限公司	办公物业招商	46,373.15	
深圳同创添富投资企业（有限合伙）	营销服务	9,877,358.31	
北京搜房网络技术有限公司	代理服务	792,452.80	

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	2017年01月01日	2017年12月31日	按照税前月租金的3%收取服务费	205,364.21

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平米向FH提供房屋托管服务，如代其收取该物业的租金等。首次租赁成功佣金为税前月租金50%，日常托管佣金按照税前月租金的3%收取服务费，而后双方续签协议，将服务期限延长至2017年12月31日。本报告期，世联行经纪共向FH收取服务费205,364.21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
深圳市世联土地房地产评估有限公司	IT 设备		70,873.79
深圳市世联土地房地产评估有限公司	商标使用权	49,010.64	108,900.00

本公司作为承租方：

单位：元

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

关联租赁情况说明

本期发生的关联租赁业务的定价参照了相关的市场价格。



**(4) 关联担保情况**

本公司作为担保方

单位：元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
世联小贷	150,000,000.00	2017年06月07日	2020年06月06日	否
世联小贷	100,000,000.00	2017年06月08日	2020年06月07日	否
世联小贷	50,000,000.00	2017年09月20日	2020年09月19日	否
世联小贷	432,133,000.00	2015年12月18日	2018年12月17日	是
世联小贷	37,242,750.00	2016年01月28日	2019年01月27日	是
世联小贷	320,700,000.00	2017年05月25日	2020年05月24日	否
世联小贷	246,599,100.00	2017年06月23日	2020年06月22日	否
世联小贷	312,475,000.00	2017年07月25日	2020年07月24日	否
世联小贷	213,660,000.00	2017年08月29日	2020年08月28日	否
世联小贷	288,852,920.00	2017年10月27日	2020年10月26日	否
世联小贷	525,010,453.07	2017年12月25日	2017年12月27日	是
世联小贷	100,039,977.74	2017年12月25日	2017年12月27日	是
世联小贷	180,072,000.00	2017年12月25日	2017年12月27日	是
世联小贷	107,500,000.00	2017年12月21日	2020年12月20日	否
北京安信行	1,000,000.00	2017年01月09日	2018年08月31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
世联中国	50,000,000.00	2016年05月05日	2019年05月04日	是
世联中国	20,000,000.00	2016年02月03日	2019年02月02日	是
世联中国	30,000,000.00	2016年11月18日	2019年11月17日	是
世联中国	50,000,000.00	2016年08月24日	2019年08月23日	是
世联中国	20,000,000.00	2016年10月19日	2019年10月18日	是
世联中国	20,000,000.00	2016年11月18日	2019年11月17日	是
世联中国	10,000,000.00	2016年08月08日	2019年08月07日	是
世联中国	20,000,000.00	2016年10月19日	2019年10月18日	是
世联中国	30,000,000.00	2016年11月11日	2019年11月10日	是
世联中国	150,000,000.00	2017年01月06日	2020年01月05日	否
世联中国	50,000,000.00	2017年01月13日	2020年01月12日	否
世联中国	20,000,000.00	2017年02月27日	2020年02月26日	否

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
世联中国	10,000,000.00	2017年04月26日	2020年04月25日	否
世联中国	30,000,000.00	2017年06月07日	2020年06月06日	否
世联中国	30,000,000.00	2017年06月07日	2020年06月06日	否
世联中国	30,000,000.00	2017年06月07日	2020年06月06日	否
世联中国	30,000,000.00	2017年06月08日	2020年06月07日	否
世联中国	30,000,000.00	2017年06月08日	2020年06月07日	否
世联中国	30,000,000.00	2017年06月08日	2020年06月07日	否
世联中国	30,000,000.00	2017年06月09日	2020年06月08日	否
世联中国	30,000,000.00	2017年06月09日	2020年06月08日	否
世联中国	30,000,000.00	2017年06月09日	2020年06月08日	否
世联中国	30,000,000.00	2017年06月09日	2020年06月08日	否
世联中国	3,000,000.00	2017年01月20日	2020年01月19日	是
世联中国	27,000,000.00	2017年01月20日	2020年01月19日	否
世联中国	24,400,000.00	2017年06月20日	2020年06月19日	是
世联中国	25,600,000.00	2017年06月22日	2020年06月21日	是
世联中国	50,000,000.00	2017年08月04日	2020年08月03日	否
世联中国	14,000,000.00	2017年11月10日	2020年11月09日	否
先锋居善	100,000,000.00	2017年10月18日	2020年10月17日	否

关联担保情况说明

#### (5) 关联方资产转让、债务重组情况

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
深圳市世联共享投资股份有限公司	出售世联小贷“家园云贷”贷款债权	7,764,066.60	40,890,000.00
深圳市世联共享投资股份有限公司	出售云南信托 世联小贷资产财产信托	35,823,897.38	
深圳市世联共享投资股份有限公司	购买债权	54,023,303.80	
共青城创赢投资管理合伙企业（有限合伙）	出售世联小贷资产财产信托	180,000,000.00	
共青城创赢投资管理合伙企业（有限合伙）	购买债权	179,250,000.00	

#### (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	3,080,100.00	2,819,400.00
朱敏	9,650,700.00	7,946,200.00
范莹	1,022,300.00	1,871,300.00
任克雷	180,000.00	51,700.00
郑伟鹤	180,000.00	51,700.00
钟清宇	180,000.00	51,700.00
袁鸿昌	2,581,400.00	2,244,100.00
陈杰平	180,000.00	162,500.00
但斌	57,500.00	163,900.00
邱国鹭	121,500.00	
傅曦林	180,000.00	51,700.00
滕柏松	1,328,600.00	1,201,200.00
范雯	1,545,500.00	1,507,100.00
季如进	236,500.00	
王伟	4,447,400.00	4,314,400.00
王正宇	2,968,300.00	2,798,200.00
焦安平	3,726,600.00	3,306,200.00
王海晨	1,017,700.00	2,373,000.00
姜汝祥		106,100.00
莫天全		106,100.00
邵宏伟		105,000.00
张炯		106,100.00

## 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	北京丽满万家网络技术有限公司	675,000.00		225,000.00	
其他应收款	周晓华	7,782.70		988.73	
其他应收款	深圳市很有蜂格网络科技有限公司	5,000,000.00			
其他应收款	上海城凯投资有限公司	28,575.44			

预付账款	深圳市很有蜂格网络科技有限公司	2,268,965.55			
预付账款	北京搜房网网络技术有限公司	2,310.00			
预付账款	北京怡然居客科技发展有限公司	260,000.00			

## (2) 可供出售金融资产

项目名称	关联方	年末余额	年初余额
可供出售金融资产	深圳世联同创资产管理有限公司	224,362,425.00	326,228,846.25
可供出售金融资产	上海中城荣耀股权投资基金管理有限公司	3,000,000.00	600,000.00
<b>合计</b>		<b>227,362,425.00</b>	<b>326,828,846.25</b>

## (3) 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
应付账款	北京怡然居客科技发展有限公司	40,000.00	
应付账款	深圳市很有蜂格网络科技有限公司	1,158.70	
预收账款	上海中城联盟投资管理股份有限公司	66,416.60	65,422.04
其他应付款	上海城凯投资有限公司	285,517.41	294,417.41
其他应付款	世联地产顾问（中国）有限公司	7,247,210.13	6,369,434.72
其他应付款	F.H	440,390.17	1,390,915.00
其他应付款	深圳市很有蜂格网络科技有限公司	170,596.68	25,165.59
其他应付款	北京怡然居客科技发展有限公司	26,500.00	
其他应付款	深圳市世联土地房地产评估有限公司	50,522.00	

## 十三、股份支付

### 1、股份支付总体情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

公司本期授予的各项权益工具总额	59,891,000.00
公司本期行权的各项权益工具总额	4,950,050.00
公司本期失效的各项权益工具总额	991,025.00
公司期末发行在外的股票期权行权价格的范围和合同剩余期限	行权价格 11.95 元，合同剩余期限 4 年
公司期末发行在外的其他权益工具行权价格的范围和合同剩余期限	行权价格 3.936 元，合同剩余期限 3 年

其他说明

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》。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; 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。审议通过《关于提请股东大会授权董事会办理公司限制性股票激励计划相关事宜的议案》, 董事会被授权确定限制性股票授予日及在公司及激励对象符合条件时向激励对象授予限制性股票并办理授予限制性股票所必须的全部事宜。披露网站: <http://www.cninfo.com.cn/> 公告名称: 《2016年第一次临时股东大会决议公告》 公告编号: 2016-014。
2. 根据2016年度第一次临时股东大会授权, 2016年3月13日召开第三届董事会第四十八次会议, 审议通过了《关于调整公司限制性股票激励计划授予对象人数、授予数量的议案》, 本次调整后, 公司此次激励对象人数由468名变更为441名, 限制性股票总量由1,571.25万股调整为1,536.05万股。审议通过了《关于向激励对象授予限制性股票的议案》, 股权激励授予日为2016年3月11日, 股权激励授予限制性股票1,536.05万股, 授予价格为每股5.55元。披露网站: <http://www.cninfo.com.cn/> 公告名称: 《关于限制性股票激励计划调整的公告》 公告编号: 2016-032、公告名称: 《关于向激励对象授予限制性股票的议案》 公告编号: 2016-033。
3. 2016年4月21日召开第三届董事会第五十次会议, 审议通过了《关于调整公司限制性股票激励计划授予对象、授予数量及授予价格的议案》, 本次调整后, 公司此次激励对象人数由441名变更为402名, 限制性股票总量由1,536.05 万股调整为1,499.60 万股。公司2015年度权益分配方案已于2016年4月14日实施完毕, 公司总股本变更为2,023,974,722股, 根据《限制性股票激励计划》的相关规定, 本次股权激励计划授予的限制性股票数量由1,499.60万股调整为2,099.44 万股, 授予价格由5.55元/股调整为3.936元/股。披露网站: <http://www.cninfo.com.cn/> 公告名称: 《关于限制性股票激励计划调整公告》 公告编号: 2016-046。
4. 2016年4月26日信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)出具了《关于深圳世联行地产顾问股份有限公司股权激励之限制性股票的验资报告》(XYZH/2016SZA40645), 对公司截至2016年4月25日止新增注册资本及实收资本(股本)情况进行了审验, 截至2016年4月25日止公司实际已收到朱敏、范莹、焦安平、王伟等402人缴纳的新增注册资本(实收资本)合计人民币20,994,400.00元, 新增实收资本占新增注册资本的100%。授予股份的上市日期为2016年5月11日。披露网站: <http://www.cninfo.com.cn/> 公告名称: 《关于限制性股票授予登记完成的公告》 公告编号: 2016-052。
5. 2017年5月15日, 公司召开第四届董事会第七次会议, 审议通过了《关于公司限制性股票激励计划第一个解锁期解锁条件成就的议案》, 公司限制性股票激励计划授予的限制性股票第一个解锁期解锁条件已成就, 同意董事会根据股东大会的授权, 按照相关规定为符合解锁条件的355名激励对象办理解锁事宜, 本次解锁的限制性股票数量为4,950,050股, 占公司目前股本总额的0.2421%, 本次解锁的限制性股票上市流通日期为 2017 年 5 月 24日。情况披露网站: <http://www.cninfo.com.cn/> 公告名称: 《关于公司限制性股票激励计划第一个解锁期解锁条件成就的公告》 公告编号: 2017-027。
6. 2017年5月15日, 公司召开第四届董事会第七次会议, 审议通过了《关于调整限制性股票回购价格和回购注销部分限制性股票的议案》。同意董事会根据股东大会的授权, 按照相关规定对44名已离职激励对象全部已获授但尚未解锁的限制性股票共923,300股予以回购注销, 对3名2016年度个人绩效考核不符合要求的激励对象本次不能解锁的限制性股票共67,725股予以回购注销, 上述回购注销数量合计为991,025股。披露网站: <http://www.cninfo.com.cn/> 公告名称: 《关于调整限制性股票回购价格和回购注销部分限制性股票的议案》 公告编号: 2017-028。
7. 2017年9月15日, 本公司2017年第二次临时股东大会审议通过《关于<深圳世联行地产顾问股份有限公司2017年股票期权激励计划(草案)>及其摘要的议案》。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746人, 授予的股票期权总计6000.00万份, 每一份股票期权拥有在有效期内以行权价格购买1股公司股票的权利, 约占股本总额2,044,969,122股的2.93%; 本计划股票期权的行权价格为每股11.95元。审议通过《关

于提请股东大会授权董事会办理股权激励相关事宜的议案》，董事会被授权确定股票期权授予日、在激励对象符合条件时向激励对象授予股票期权并办理授予股票期权所必须的全部事宜，披露网站：<http://www.cninfo.com.cn/> 公告名称：《2017年第二次临时股东大会决议公告》 公告编号：2017-078。

8.根据2017年第二次临时股东大会授权，2017年9月26日召开第四届董事会第十五次会议审议通过《关于调整公司2017年股票期权激励计划激励对象名单及期权数量的议案》，本次调整后，公司此次激励对象人数由746名变更为730名，股票期权总量由6000万份调整为5,993.6万份。审议通过《关于公司2017年股票期权激励计划授予事项的议案》，股票期权授予日为2017年9月26日，授予股票期权5,993.6万份，行权价格为11.95元/股。披露网站：<http://www.cninfo.com.cn/> 公告名称：《关于调整公司2017年股票期权激励计划激励对象名单及期权数量的公告》 公告编号：2017-090，公告名称：《关于公司2017年股票期权激励计划授予事项的公告》 公告编号：2017-091。

9.2017年11月10日，公司完成《深圳世联行地产顾问股份有限公司2017年股票期权激励计划（草案）》所涉及到的股票期权的授予登记工作，期权简称：世联JLC1，期权代码：037754，登记时间：2017年11月10日，登记授予激励对象：721名，登记授予股票期权数：5,989.1万份。披露网站：<http://www.cninfo.com.cn/> 公告名称：《关于公司2017年股票期权激励计划期权授予登记完成的公告》 公告编号：017-113。

## 2、以权益结算的股份支付情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

授予日权益工具公允价值的确定方法	布莱克-斯科尔斯期权定价模型（B-S 模型）
可行权权益工具数量的确定依据	分年度对公司财务业绩指标、个人业绩指标进行考核，以达到考核目标的激励对象所持有的数量
本期估计与上期估计有重大差异的原因	无
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	38,991,992.36
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	15,834,480.20

其他说明

项目	限制性股票	股票期权	合计
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	28,700,758.16	10,291,234.20	38,991,992.36
本年以权益结算的股份支付确认的费用总额	5,543,246.00	10,291,234.20	15,834,480.20

本报告期公司新增的权益工具为股票期权。

## 十四、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重大承诺事项。

### 2、或有事项

#### (1) 资产负债表日存在的重要或有事项

除本附注十二、5.关联方交易所列担保事项外，无其他重大或有事项。

#### (2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

## 十五、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

### 2、利润分配情况

单位：元

拟分配的利润或股利	163,518,247.76
经审议批准宣告发放的利润或股利	163,518,247.76

### 3、其他资产负债表日后事项说明

1) 公司第四届董事会第二十四次会议审议通过了《关于控股子公司深圳世联君汇不动产运营管理股份有限公司申请股票在全国中小企业股份转让系统终止挂牌的议案》，公司控股子公司深圳世联君汇不动产运营管理股份有限公司（以下简称“世联君汇”）拟申请股票在全国中小企业股份转让系统（以下简称“新三板”）终止挂牌。详见2018年3月8日巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）上《关于控股子公司深圳世联君汇不动产运营管理股份有限公司拟申请股票在全国中小企业股份转让系统终止挂牌的公告》（公告编号：2018-037）。该事项已经公司2018年第三次临时股东大会审议通过，但尚需相关监管部门的审核批准。

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

## 十六、其他重要事项

### 1、 租赁

#### (1) 经营租出资产

经营租赁租出资产类别	年末金额	年初金额
房屋	112,701,186.11	112,746,045.25
<b>合计</b>	<b>112,701,186.11</b>	<b>112,746,045.25</b>

#### (2) 重大经营租赁最低租赁付款额

剩余租赁期	最低租赁付款额
1年以内	613,881,031.47
1-2年	670,930,898.13
2-3年	669,213,444.93
3年以上	5,054,908,913.22
<b>合计</b>	<b>7,008,934,287.75</b>

## 十七、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	81,746,024.05	100.00%	3,816,933.22	4.67%	77,929,090.83	56,827,574.92	100.00%	1,532,508.25	2.70%	55,295,066.67
<b>合计</b>	<b>81,746,024.05</b>	<b>100.00%</b>	<b>3,816,933.22</b>		<b>77,929,090.83</b>	<b>56,827,574.92</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,532,508.25</b>		<b>55,295,066.67</b>

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	67,629,787.96		
6 个月至 1 年	5,230,351.37	523,035.14	10.00%
1 年以内小计	72,860,139.33	523,035.14	0.72%
1 至 2 年	7,988,552.35	2,396,565.71	30.00%
2 至 3 年	897,332.37	897,332.37	100.00%
合计	81,746,024.05	3,816,933.22	4.67%

确定该组合依据的说明：

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

 适用  不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

**(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况**

本期计提坏账准备金额 2,404,424.97 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	收回方式

**(3) 本期实际核销的应收账款情况**

单位：元

项目	核销金额
实际核销的应收账款	120,000.00

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
湖南国大置业有限公司	应结服务费	60,000.00	无法收回	公司规定程序	否
深圳祥祺房地产开发有限公司	应结服务费	50,000.00	无法收回	公司规定程序	否
深圳市万科滨海房地产有限公司	应结服务费	10,000.00	无法收回	公司规定程序	否
合计	--	120,000.00	--	--	--

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26,982,424.99元，占应收账款年末余额合计数的比例33.01%，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额929,897.16元。

**2、其他应收款****(1) 其他应收款分类披露**

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	2,794,317,550.12	100.00%	87,041.22	0.00%	2,794,230,508.90	1,178,474,738.15	100.00%	87,041.22	0.01%	1,178,387,696.93
合计	2,794,317,550.12	100.00%	87,041.22	0.00%	2,794,230,508.90	1,178,474,738.15	100.00%	87,041.22	0.01%	1,178,387,696.93

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	2,794,230,508.90	100.00%			2,794,230,508.90	1,178,387,696.93	99.99%			1,178,387,696.93
个别认定发生减值的其他应收款	87,041.22	0.00%	87,041.22	100.00%		87,041.22	0.01%	87,041.22	100.00%	
合计	2,794,317,550.12	100.00%	87,041.22		2,794,230,508.90	1,178,474,738.15	100.00%	87,041.22		1,178,387,696.93

## 1) 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	2,787,064,242.73	99.74%	1,173,977,176.56	99.63%
1-2年	3,177,046.44	0.11%	795,353.44	0.07%
2-3年	518,694.93	0.02%	271,766.20	0.02%
3-4年	144,158.20	0.01%	3,239,434.73	0.27%
4-5年	3,222,450.60	0.12%	74,100.00	0.01%
5年以上	103,916.00	0.00%	29,866.00	0.00%
合计	<b>2,794,230,508.90</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,178,387,696.93</b>	<b>100.00%</b>

## 2) 个别认定发生减值的其他应收款

单位名称	账面余额	坏账金额	计提比例	计提原因
方凯铭	87,041.22	87,041.22	100.00%	预计无法收回
合计	<b>87,041.22</b>	<b>87,041.22</b>	-	

## (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 154,703.21 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	154,703.21

其中重要的其他应收款核销情况：

单位：元

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
离职员工	代扣代缴款	144,703.21	无法收回	公司规定程序	否
湘潭市万楼新城开发建设投资有限公司	项目保证金	10,000.00	无法收回	公司规定程序	否
合计	--	154,703.21	--	--	--

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	2,764,671,139.46	1,169,628,550.21
业务合作意向金	5,000,000.00	
押金、保证金	5,051,551.74	4,309,407.18
业务借款	18,412,665.97	3,474,109.87
预支薪资	700,094.04	621,771.51
其他	482,098.91	440,899.38
合计	2,794,317,550.12	1,178,474,738.15

## (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	812,348,668.90	一年以内	29.07%	
红璞公寓	关联方往来	720,270,000.00	一年以内	25.78%	
世联集房	关联方往来	363,000,000.00	一年以内	12.99%	
世联投资	关联方往来	226,180,649.90	一年以内	8.09%	
上海股投	关联方往来	97,010,666.67	一年以内	3.47%	
合计	--	2,218,809,985.47	--	79.40%	

## 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	2,377,294,535.43	19,547,701.39	2,357,746,834.04	1,360,128,235.43	19,547,701.39	1,340,580,534.04
合计	2,377,294,535.43	19,547,701.39	2,357,746,834.04	1,360,128,235.43	19,547,701.39	1,340,580,534.04

## (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		

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
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		
青岛荣置地	48,747,480.16	765,000.00		49,512,480.16		
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	514,211,600.00	1,000,000,000.00		1,514,211,600.00		
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	106,126,335.23			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		

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
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		
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		
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		
世联君汇	85,000,000.00	10,001,300.00		95,001,300.00		
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	7,565,399.97			7,565,399.97		
厦门立丹行	139,860,008.76			139,860,008.76		
世联集房	3,010,000.00			3,010,000.00		
深圳赋能创新	1,060,000.00			1,060,000.00		
哈尔滨世联	1,000,000.00			1,000,000.00		
苏州世联行	1,000,000.00			1,000,000.00		
世联松塔		6,400,000.00		6,400,000.00		
唐山世联		1,000,000.00		1,000,000.00		
包头世联		3,000,000.00		3,000,000.00		
拉萨世联		1,000,000.00		1,000,000.00		
合计	1,360,128,235.43	1,022,166,300.00	5,000,000.00	2,377,294,535.43		19,547,701.39

## (2) 其他说明

期末长期股权投资余额比期初增加了1,017,166,300元,主要原因是:

- 1) 本报告期对世联小贷增资10亿元;
- 2) 本报告期设立子公司共投资1,140.00万元;
- 3) 本报告期对世联君汇付认购股份款1,000.13万元;
- 4) 本报告期子公司海南世联注销, 退回投资款500万元。

## 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	345,647,489.00	247,115,159.99	572,387,997.44	347,838,617.97
其他业务	306,449,971.52	36,626,026.99	184,026,165.90	18,216,311.04
合计	652,097,460.52	283,741,186.98	756,414,163.34	366,054,929.01

其他说明:

营业收入同比下降13.79%，主要是因为代理销售服务收入减少所致。

### (1) 主营业务—按产品分类

产品名称	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
代理销售业务	322,388,896.23	226,891,691.15	516,843,692.27	300,333,561.05
营销策划业务	23,258,592.77	20,223,468.84	55,544,305.17	47,505,056.92
合计	345,647,489.00	247,115,159.99	572,387,997.44	347,838,617.97

### (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
深圳华侨城股份有限公司	54,664,170.34	8.38%
恒大地产集团有限公司	48,872,068.20	7.49%
万科企业股份有限公司	12,287,823.25	1.88%
深圳市卓越宝中房地产开发有限公司	10,352,810.41	1.59%
深圳雅宝房地产开发有限公司	9,744,269.84	1.49%
合计	135,921,142.04	20.83%

## 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	514,482,306.34	347,636,248.05
处置长期股权投资产生的投资收益		14,144,795.00
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	5,335,062.81	4,747,242.20
处置可供出售金融资产取得的投资收益	54,877,793.21	
合计	574,695,162.36	366,528,285.25

## 十八、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	67,841.34	
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）	32,765,583.35	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	192,725.37	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	6,250,000.00	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	13,602,295.88	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	4,998,272.37	
减：所得税影响额	6,897,960.28	
少数股东权益影响额	9,764,872.27	
合计	41,213,885.76	--

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

□ 适用 √ 不适用



## 2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	21.85%	0.49	0.49
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	20.96%	0.470	0.470

## 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

(3) 境内外会计准则下会计数据差异原因说明，对已经境外审计机构审计的数据进行差异调节的，应注明该境外机构的名称

## 第十二节 备查文件目录

- 一、载有法定代表人、财务负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表。
- 二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- 三、报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露的所有公司文件的正本及公告的原稿。
- 四、载有董事长陈劲松先生签名的2017年年度报告文件原文。
- 五、以上备查文件的备置地点：公司董事会办公室及深圳证券交易所。

深圳世联行地产顾问股份有限公司

法定代表人：陈劲松

二〇一八年三月三十一日