



深圳世联行地产顾问股份有限公司

2015 年第三季度报告

2015 年 10 月

## 第一节 重要提示

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

所有董事均已出席了审议本次季报的董事会会议。

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

## 第二节 主要财务数据及股东变化

### 一、主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

是  否

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减	
总资产（元）	6,137,328,435.65	4,115,952,685.29	49.11%	
归属于上市公司股东的净资产（元）	3,292,036,405.43	2,026,145,436.48	62.48%	
	本报告期	本报告期比上年同期 增减	年初至报告期末	年初至报告期末比上年 同期增减
营业收入（元）	1,129,776,305.09	44.42%	3,045,298,616.52	38.50%
归属于上市公司股东的净利润（元）	88,651,629.77	13.72%	251,603,703.75	15.03%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	83,797,938.86	10.84%	246,440,887.47	15.11%
经营活动产生的现金流量净额（元）	--	--	355,080,443.73	152.21%
基本每股收益（元/股）	0.06	20.00%	0.19	11.76%
稀释每股收益（元/股）	0.06	20.00%	0.19	11.76%
加权平均净资产收益率	2.70%	-1.55%	9.61%	-2.60%

非经常性损益项目和金额

适用  不适用

单位：元

项目	年初至报告期末金额	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）	-379,607.52	
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）	6,029,593.90	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	2,139,102.38	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,026,006.46	
减：所得税影响额	1,190,586.36	
少数股东权益影响额（税后）	409,679.66	
合计	5,162,816.28	--

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

适用  不适用

公司报告期不存在将根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义、列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

## 二、报告期末股东总数及前十名股东持股情况表

### 1、报告期末普通股股东总数及前十名普通股股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	47,526					
前 10 名普通股股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
					股份状态	数量
世联地产顾问（中国）有限公司	境外法人	39.78%	575,036,557	0	质押	203,000,000
北京华居天下网络技术有限公司	境内非国有法人	10.06%	145,376,744	145,376,744		
乌鲁木齐卓群创展股权投资合伙企业（有限合伙）	境内非国有法人	5.64%	81,477,972	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	4.60%	66,551,860	66,551,860		
全国社保基金一一七组合	其他	2.83%	40,933,130			
中国建设银行股份有限公司－易方达新丝路灵活配置混合型证券投资基金	其他	1.36%	19,626,193			
深圳市荣超投资发展有限公司	境内非国有法人	1.26%	18,187,058			
中国银行股份有限公司－嘉实研究精选股票型证券投资基金	其他	1.16%	16,817,414			
中央汇金投资有限责任公司	国有法人	1.03%	14,833,800			
中国工商银行股份有限公司－汇添富民营活力混合型证券投资基金	其他	0.72%	10,353,582			
前 10 名无限售条件普通股股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件普通股股份数量	股份种类				
		股份种类	数量			
世联地产顾问（中国）有限公司	575,036,557	人民币普通股	575,036,557			
乌鲁木齐卓群创展股权投资合伙企业（有限合伙）	81,477,972	人民币普通股	81,477,972			
全国社保基金一一七组合	40,933,130	人民币普通股	40,933,130			
中国建设银行股份有限公司－易方达新丝路灵活配置混合型证券投资基金	19,626,193	人民币普通股	19,626,193			
深圳市荣超投资发展有限公司	18,187,058	人民币普通股	18,187,058			
中国银行股份有限公司－嘉实研究精选股票型证券投资基金	16,817,414	人民币普通股	16,817,414			

中央汇金投资有限责任公司	14,833,800	人民币普通股	14,833,800
中国工商银行股份有限公司—汇添富民营活力混合型证券投资基金	10,353,582	人民币普通股	10,353,582
中国工商银行—景顺长城精选蓝筹股票型证券投资基金	10,037,330	人民币普通股	10,037,330
中国工商银行股份有限公司—嘉实新机遇灵活配置混合型发起式证券投资基金	9,328,784	人民币普通股	9,328,784
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 名普通股股东参与融资融券业务股东情况说明（如有）	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、报告期末优先股股东总数及前十名优先股股东持股情况表

适用  不适用

### 第三节 重要事项

#### 一、报告期主要会计报表项目、财务指标发生变动的情况及原因

√ 适用 □ 不适用

##### 1、主要会计数据和财务指标

1)、2015年1-9月份营业收入比上年同期增长38.50%，主要原因是：（1）互联网+业务发展较快，本期实现收入同比增长2,028.55%；（2）代理业务收入同比增长22.25%；（3）家圆云贷业务发展顺利，本期实现的金融服务业务收入同比增长73.16%。

2)、2015年1-9月份经营活动产生的现金流量净额同比增长了152.21%，主要原因是：（1）公司通过资产证券化、P2P、信托计划等方式盘活信贷资产，加上本期贷款业务发放和回收，产生的现金净流出较上年同期减少了77,448.24万元；（2）2014年下半年新开展的互联网+业务为公司带来经营性现金净流量比上年同期增加19,905.41万元。

##### 2、资产负债表项目

报表项目	期末金额 (万元)	期初金额 (万元)	变动幅度	主要变动说明
货币资金	257,228.11	79,078.28	225.28%	增加的金额主要是来源于公司非公开发行股票募集的资金、银行借款以及互联网+业务的预收款。
应收票据	8,141.70	2,195.94	270.76%	主要是因为本期公司业务结算收到的票据增加。
其他应收款	16,328.26	10,869.64	50.22%	主要是因为本期公司支付了业务合作预付款6,000.00万元。
长期股权投资	375.00			增加的金额主要是本期公司投资设立青岛国信世联物业管理有限公司，持有其35%的股权。
可供出售金融资产	15,588.15	12,753.05	22.23%	主要变动情况为： 1) 本期公司投资外贸信托·汇金9号个人贷款集合资金信托计划3,000万元，筹集资金用于公司家圆云贷业务； 2) 本期公司投资平安汇通世联小贷1号专项资产管理计划1,000万元，筹集资金用于公司家圆云贷业务； 3) 本期公司投资500万元设立中城新产业控股（深圳）有限公司，持有其6.25%股权； 4) 本期公司转让北京家捷送电子商务有限公司3.936%股权，结转成本1,850万元；
固定资产清理	0.62			期末余额主要是因为本期部分固定资产尚未处置完毕而暂未结转。
商誉	29,920.58	16,975.22	76.26%	主要原因是： 1) 本期公司收购厦门市立丹行置业有限公司的51%股权，合并商誉7,622.49万元； 2) 本期公司收购青岛荣置地顾问有限公司的51%股权，合并商誉5,322.87万元。
递延所得税资产	9,904.72	15,898.69	-37.70%	主要是因为本期完成了2014年度所得税汇算清缴工作，根据规定转回或冲销而减少。

其他非流动资产		3,460.00	-100.00%	主要是因为期初暂挂的股权收购款，本期已经按规定结转转出。
短期借款	112,600.00	42,420.00	165.44%	主要是因为本期公司向银行的借款增加。
应交税费	10,290.21	20,745.52	-50.40%	主要是因为本期完成了2014年度所得税汇算清缴工作而减少。
应付利息	2,092.62	1,254.31	66.83%	主要是因为公司通过资产证券化方式融入资金，本期依合同约定计提应付的利息或收益增加。
应付股利	784.00	2,037.37	-61.52%	期初应付给世联中国的股利款在本期已支付，期末应付股利余额是山东世联实施利润分配应支付给少数股东的股利。
其他应付款	34,367.01	13,782.44	149.35%	主要是因为本期公司互联网+业务收到的暂收服务费及应付未付的第三方费用增加所致。
其他非流动负债	5,430.16			增加的金额是公司并购厦门立丹行和青岛荣置地的股权，按协议约定暂未支付的收购款。
实收资本（或股本）	144,569.62	76,377.60	89.28%	主要原因是： 1) 本期公司实施《2014年度利润分配预案》增加股本45,826.56万元； 2) 本期公司经中国证券监督管理委员会核准非公开发行股票，增加股本22,365.46万元。
资本公积	91,539.07	35,382.29	158.71%	主要变动情况是： 1) 本期公司实施《2014年度利润分配预案》而减少27,495.94万元； 2) 本期公司经中国证券监督管理委员会核准非公开发行股票，增加资本公积89,437.30元； 3) 本期公司收购山东世联24.5%的少数股东股权，按会计政策冲减资本公积5,784.58万元。
其他综合收益	-6.50	0.30	-2,266.67%	主要是因为本期内外币兑人民币汇率变动，境外子公司外币报表合并折算为人民币报表产生的汇率折算差异变动。

### 3、本报告期利润表项目

报表项目	本期金额 (万元)	上期金额 (万元)	变动幅度	主要变动说明
营业收入	112,977.63	78,227.37	44.42%	主要原因是： 1) 本报告期公司互联网+业务收入同比增长842.01%； 2) 本报告期公司代理业务收入同比增长32.22%。
营业成本	82,680.02	55,798.62	48.18%	主要原因是： 1) 本报告期互联网+业务成本增加15,014.25万元，占营业成本增长总额的55.85%，主要是支付给第三方的营销费用； 2) 本报告期公司代理销售规模同比增长32.22%，相应的投入增加，特别是人力成本；本报告期代理业务成本同比增长21.42%，占营业成本增长总额的29.85%。
营业税金及附加	6,466.44	4,401.30	46.92%	主要是因为本报告期营业收入增长，依据税法规定需要缴纳的营业税金及附加相应增加。

财务费用	2,927.84	210.92	1,288.13%	主要是因为公司提升财务杠杆，导致公司本报告期借款利息支出增加。
资产减值损失	1,092.97	695.87	57.07%	主要是因为本报告期根据公司会计政策计提的贷款损失准备增加。
投资收益	1.59			主要是因为本报告期收到世联云贷基金的投资收益，上期无此项目。
营业外收入	552.79	268.50	105.88%	主要是因为本报告期公司收到的政府补贴收入增加。
营业外支出	15.90	12.12	31.19%	主要是因为本报告期公司发生的捐赠支出增加。
所得税费用	3,645.81	2,198.16	65.86%	主要是因为本报告期利润增加，依法计提的所得税相应增加。
少数股东损益	441.40	39.83	1,008.21%	增加的金额主要是新并购的厦门立丹行和青岛荣置地本报告期的少数股东损益。
外币财务报表折算差额	-7.30	-0.30	2,333.33%	主要是因为本报告期内外币兑人民币汇率变动，境外子公司外币报表合并折算为人民币报表产生的汇率折算差异变动。
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-6.32			主要是境外非全资公司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，上期无此项目。

## 4、年初到报告期末利润表项目

报表项目	本期金额 (万元)	上期金额 (万元)	变动幅度	主要变动说明
营业收入	304,529.86	219,877.79	38.50%	主要原因是： 1) 公司互联网+业务收入同比增长2,028.55%； 2) 公司代理业务收入同比增长22.25%； 3) 公司家圆云贷业务发展顺利，本期实现的金融服务业务收入同比增长73.16%。
营业成本	221,358.02	153,751.61	43.97%	主要原因是： 1) 互联网+业务发展迅速，本期互联网+业务成本同比增加37,287.30万元，占营业成本增长总额的55.15%，主要是支付给第三方的营销费用； 2) 本期公司代理销售规模同比增长45.09%，相应的投入增加，特别是人力成本；本期代理业务成本同比增加16,892.32万元，占营业成本增长总额的24.99%； 3) 公司资产服务业务、金融服务业务继续坚持规模化发展，这两项业务本期产生的营业成本同比增加了14,705.34万元，占营业成本增长总额的21.75%。
提取保险合同准备金净额		-13.90	100.00%	主要原因是公司已于2013暂停了担保业务，截至本期末已经没有担保费收入及担保责任余额，无须再计提担保赔偿准备金和未到期责任准备金，而且前期已经计提的此两项准备金也于2014年按公司会计政策全部冲销。
营业税金及附加	16,861.30	12,171.25	38.53%	主要是因为本期公司营业收入增长，依据税法规定需要缴纳的营业税金及附加相应增加。
财务费用	4,307.48	-307.65	1,500.12%	主要是因为公司提升财务杠杆，导致公司本期借款利息支出



				增加。
资产减值损失	5,040.02	2,461.32	104.77%	主要原因是： 1) 公司2013年停止了现金赎楼业务，其遗留的部分应收款项，本期经风险评估后增加计提坏账准备； 2) 根据公司会计政策，按照账龄分析法计提的应收账款坏账准备增加。
投资收益	477.32	195.77	143.82%	主要原因是： 1) 本期公司转让持有的北京家捷送电子商务有限公司的3.936%股权取得投资收益123.00万元； 2) 本期收到的中城联盟的现金红利比上年同期增加166.99万元。
营业外收入	734.93	474.40	54.92%	主要是因为本期公司收到的政府补贴收入增加。
营业外支出	272.53	179.50	51.83%	增加的金额主要是本期世联小贷处置抵债资产产生的损失。
外币财务报表折算差额	-6.80	0.15	-4,633.33%	主要是因为本期外币兑人民币汇率变动，境外子公司外币报表合并折算为人民币报表产生的汇率折算差异变动。
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-5.91			主要是境外非全资子公司的外币报表合并折算为人民币报表产生的汇率折算差异，上期无此项目。

## 5、现金流量表项目

报表项目	本期金额 (万元)	上期金额 (万元)	变动幅度	主要变动说明
销售商品、提供劳务收到的现金	292,625.55	209,949.12	39.38%	主要原因是： 1) 互联网+业务回款比上期增加42,138.38万元； 2) 代理业务回款比上期增加23,912.24万元； 3) 金融服务业务回款比上期增加14,643.11万元。
收到其他与经营活动有关的现金	225,215.10	57,608.04	290.94%	主要原因是： 1) 公司收回的贷款比上期增加147,308.22万元； 2) 公司收到的互联网+业务代收款比上期增加17,454.34万元； 3) 上期公司代收云贷壹号基金款4,820.00万元，本期无此项现金流入。
支付其他与经营活动有关的现金	283,216.42	167,218.95	69.37%	主要原因是： 1) 本期公司贷款放款比上期增加69,859.98万元； 2) 本期公司互联网+业务支付代收款和第三方的营销费用比上期增加35,946.51万元； 3) 本期公司支付业务合作预付款比上期增加3,104.98万元； 4) 上期公司支付代收云贷壹号基金款4,820.00万元，本期无此项现金流出。
收回投资收到的现金	2,057.97			增加的金额主要是： 1) 本期公司转让北京家捷送电子商务有限公司3.936%股权，收回投资1,973.00万元；

				2) 本期公司收回世联云贷基金投资84.97万元。
取得投资收益收到的现金	364.35	195.77	86.11%	主要是因为本期收到的中城联盟的现金红利比上期增加166.99万元。
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,262.22	2,722.41	-53.64%	主要是因为本期公司支付IT平台建设款比上期减少。
投资支付的现金	5,155.11	3,240.00	59.11%	主要变动情况是： 1) 本期公司支付投资外贸信托·汇金9号个人贷款集合资金信托计划3,000万元，筹集资金用于公司家圆云贷业务； 2) 本期公司支付投资平安汇通世联小贷1号专项资产管理计划1,000万元，筹集资金用于公司家圆云贷业务； 3) 本期公司支付500万元投资中城新产业控股（深圳）有限公司，持有其6.25%股权； 4) 本期公司支付375万元投资青岛国信世联物业管理有限公司，持有其35%股权。
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	2,063.49			增加的金额主要是因为本期公司并购厦门立丹行和青岛荣置地支付的现金净额共2,063.49万元。
吸收投资收到的现金	112,346.77	71.44	157,160.32%	主要原因是： 1) 本期公司非公开发行股票募得资金 112,101.77万元，上期无此项现金流入； 2) 本期公司投资设立的非全资子公司收到其少数股东投资款比上期增加173.56万元。
取得借款收到的现金	112,741.10	48,482.31	132.54%	主要原因是： 1) 本期公司收到的银行借款比上期增加74,100万元； 2) 本期子公司世居置业服务有限公司收到的少数股东借款比上期增加46.80万元； 3) 上期公司收到世联云贷基金的借款10,288万元，本期无此项现金流入。
偿还债务支付的现金	52,717.47	1,180.00	4,367.58%	主要原因是： 1) 本期归还的银行借款比上期增加41,240.00万元； 2) 本期公司偿还世联云贷基金的借款共10,288万元，上期无此项现金流出； 3) 本期子公司归还股东借款9.47万元。
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	18,025.93	6,044.38	198.23%	主要原因是： 1) 本期支付的利息比上期增加8,603.48万元； 2) 本期支付的现金红利比上期增加3,378.07万元。
支付其他与筹资活动有关的现金	35,789.32	3,808.29	839.77%	主要原因是： 1) 本期偿还到期资产证券化融入资金29,490.63万元； 2) 本期公司支付收购少数股东权益收购款比上期增加2,653.63万元； 3) 本期公司支付非公开发行股票费用比上期减少146.40万元。

汇率变动对现金及现金等价物的影响	7.67	0.30	2,456.67%	主要是因为境外子公司外币报表合并折算为人民币报表产生的汇率折算差异增加。
------------------	------	------	-----------	--------------------------------------

## 二、 主营业务说明

1、公司2015年1-9月实现主营业务收入304,226.51万元，同比增长39.08%；

(1) 主营业务收入按业务板块划分：

业务板块	2015年1-9月		2014年1-9月		增长比例(%)
	金额(万元)	占比(%)	金额(万元)	占比(%)	
房地产交易服务	177,349.03	58.30%	144,733.10	66.16%	22.54%
资产管理服务	55,709.70	18.31%	56,063.44	25.63%	-0.63%
金融服务	27,526.98	9.05%	15,896.65	7.27%	73.16%
互联网+	43,640.80	14.34%	2,050.26	0.94%	2,028.55%
合计	304,226.51	100.00%	218,743.45	100.00%	39.08%

(2) 主营业务收入按照业务类型划分：

业务分类	2015年1-9月		2014年1-9月		增长比例(%)
	金额(万元)	占比(%)	金额(万元)	占比(%)	
代理销售业务	175,625.98	57.73%	143,658.82	65.67%	22.25%
顾问策划业务	27,522.35	9.05%	34,751.99	15.89%	-20.80%
资产服务业务	28,187.35	9.27%	21,311.45	9.74%	32.26%
金融服务业务	27,526.98	9.05%	15,896.65	7.27%	73.16%
互联网+业务	43,640.80	14.34%	2,050.26	0.94%	2,028.55%
其他房地产交易业务	1,723.05	0.56%	1,074.28	0.49%	60.39%
合计	304,226.51	100.00%	218,743.45	100.00%	39.08%

(3) 主营业务收入按照收入的区域来源划分：

业务分类	2015年1-9月		2014年1-9月		增长比例(%)
	金额(万元)	占比(%)	金额(万元)	占比(%)	
华南区域	145,685.14	47.88%	83,739.75	38.27%	73.97%
华东区域	61,273.20	20.14%	47,064.62	21.52%	30.19%
华北区域	51,557.72	16.95%	47,637.88	21.78%	8.23%
华中及西南区域	28,587.42	9.40%	22,127.57	10.12%	29.19%
山东区域	17,123.03	5.63%	18,173.63	8.31%	-5.78%
合计	304,226.51	100.00%	218,743.45	100.00%	39.08%

2、公司目前累计已实现但未结算的代理销售额约2,863亿元，将在未来的3至9个月为公司带来约21.1亿元的代理费收入；其中属于公司100%控股子公司的未结算代理销售额约2,609亿元，将在未来的3至9个月为公司带来约19.0亿元的代理费收入；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。

### 三、重要事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

适用  不适用

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

适用  不适用

承诺事由	承诺方	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺	无	无		无	无
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	无	无		无	无
资产重组时所作承诺	无	无		无	无
首次公开发行或再融资时所作承诺	深圳众志联高投资管理合伙企业（有限合伙）	<p>（一）合伙企业保证并承诺，合伙企业参与认购世联行非公开发行的股份的认购资金全部源于全体合伙人对合伙企业的合法自有资金投入。（二）合伙企业保证并承诺，合伙企业参与认购世联行本次非公开发行的股份的认购资金将在世联行向中国证监会报送发行方案前全部募集到位。（三）合伙企业保证并承诺，在合伙企业与世联行签署的《附条件生效的股份认购合同》约定的股份锁定期内，合伙企业全体合伙人不得转让其持有的合伙份额或退出合伙企业。（四）合伙企业全体合伙人作出如下不可撤销承诺：1. 若本人将本人直接或间接持有的世联行的股份在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</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>级管理人员所持本公司股份及其变动管理规则》、《深圳证券交易所上市公司董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理业务指引》法律、行政法规、规范性文件及深交所业务规则及《深圳世联行地产顾问股份有限公司章程》的相关规定，（1）向世联行申报本人直接或间接所持有的世联行的股份及其变动情况，在本人任职期间每年转让的股份不超过本人直接或间接持有世联行股份总数的 25%。（2）自本人向世联行申报离任日起六个月内不转让本人直接或间接持有及新增的世联行股份。（3）本人应在买卖世联行股份及其衍生品种的 2 个交易日内，通过世联行董事会向深交所申报，并在深交所指定网站进行公告。公告内容包括：①上年末所持世联行股份数量；②上年末至本次变动前每次股份变动的日期、数量、价格；③本次变动前持股数量；④本次股份变动的日期、数量、价格；⑤变动后的持股数量；⑥深交所要求披露的其他事项。（4）在下列期间不买卖世联行股票：①世联行定期报告公告前 30 日内，因特殊原因推迟公告日期的，自原公告日前 30 日起至最终公告日；②世联行业绩预告、业绩快报公告前 10 日内；③自可能对世联行股票交易价格产生重大影响的重大事项发生之日或在决策过程中，至依法披露后 2 个交易日内；④深交所规定的其他期间。（5）若本人直接或间接持有的世联行股份及其变动比例达到《上市公司收购管理办法》规定的，还应当按照《上市公司收购管理办法》等相关法律、行政法规、部门规章和深交所业务规则的规定履行报告和披露等义务。</p> <p>（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</p>			
--	--	---	--	--	--

		<p>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	<p>（一）本人目前担任世联行董事、总经理职务，任期自 2013 年 9 月 12 日起至 2016 年 9 月 11 日止。（二）本人目前持有合伙企业 300 万元出资额，占合伙企业出资总额的比例为 60%，且担任合伙企业执行事务合伙人。（三）本人与合伙企业其他合伙人签署的合伙企业合伙协议及其补充协议均为本人真实意思表示。（四）本人保证并承诺，合伙企业参与认购世联行非公开发行的股份的认购资金全部源于合伙人对合伙企业的合法自有资金投入，且合伙企业参与认购世联行本次非公开发行的股份的认购资金将在世联行向中国证监会报送发行方案前全部募集到位。（五）本人保证并承诺，在合伙企业与世联行签署的《附条件生效的股份认购合同》约定的股份锁定期内，本人不转让本人持有的合伙企业份额或退出合伙企业。（六）本人保证并承诺：1.若本人将本人直接或间接持有的世联行的股份在买入后六个月内卖出，或者在卖出后六个月内又买入，由此所得收益归世联行所有，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</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>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，因特殊原因推迟公告日期的，自原公告日前30日起至最终公告日；②世联行业绩预告、业绩快报公告前10日内；③自可能对世联行股票交易价格产生重大影响的重大事项发生之日或在决策过程中，至依法披露后2个交易日内；④深交所规定的其他期间。（5）若本人直接或间接持有的世联行股份及其变动比例达到《上市公司收购管理办法》规定的，还应当按照《上市公司收购管理办法》等相关法律、行政法规、部门规章和深交所业务规则的规定履行报告和披露等义务。（6）其他有关法律、行政法规、规范性文件及深交所业务规则中关于高管持股变动管理规则等相关规定的义务。4.本人将严格按照《上市公司收购管理办法》</p>		
--	--	--	--	--

		<p>等有关法律、行政法规、规范性文件及深交所业务规则和《深圳世联行地产顾问股份有限公司章程》的规定，在履行重大权益变动信息披露、要约收购等法定义务时，将本人与合伙企业认定为一致行动人，将本人直接或间接持有的世联行股票数量与合伙企业持有的世联行股票数量合并计算。本人作为合伙企业普通合伙人，将提醒、督促与世联行存在关联关系的有限合伙人履行上述义务并采取以下措施保证关联有限合伙人履行上述义务：（1）本人在知悉相关重大权益变动、触发要约收购等事宜时，应及时提醒并通告与世联行存在关联关系的有限合伙人向世联行履行相关报告义务；（2）若与世联行存在关联关系的有限合伙人在接到前述通告后，未及时履行相关报告义务的，本人将主动向世联行、证券监管机构、深交所等报告其知悉的重大权益变动、触发要约收购等情形，并配合世联行履行相关信息披露义务；若本人未能按照合伙协议及其补充协议约定履行上述义务，则本人将承担由此给世联行及其股东造成的损失，但其能够证明本人无过错的情形除外。（七）本人保证并承诺，本人与合伙企业其他合伙人之间不存在分级收益等结构化安排，并保证在合伙企业持有世联行股份期间，本人与合伙企业其他合伙人之间不会存在分级收益等结构化安排。（八）本人保证上述声明及承诺事项的真实性、准确性和完整性，并愿意承担相应的法律责任。</p>		
	周晓华	<p>（一）本人目前担任世联行副董事长职务，任期自 2013 年 9 月 12 日起至 2016 年 9 月 11 日止。本人目前通过持有乌鲁木齐卓群创展股权投资合伙企业（有限合伙）50% 的出资额间接持有世联行 5.025% 的股份，并担任乌鲁木齐卓群创展股权投资合伙企业（有限合伙）执行事务合伙人。（二）本人目前持有合伙企业 200 万元出资额，占合伙企业出资总额的比例为 40%，为合伙企业有限合伙人。（三）本人与合伙企业其他合伙人签署的合伙企业合伙协议及其补充协议均为本人真实意思表示。（四）本人保证并承诺，合伙企业参与认购世联行非公开发行的股份的认购资金全部源于合伙人对合伙</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>企业的合法自有资金投入,且合伙企业参与认购世联行本次非公开发行的股份的认购资金将在世联行向中国证监会报送发行方案前全部募集到位。(五)本人保证并承诺,在合伙企业与世联行签署的《附条件生效的股份认购合同》约定的股份锁定期内,本人不转让本人持有的合伙企业份额或退出合伙企业。(六)本人保证并承诺:1. 若本人将本人直接或间接持有的世联行的股份在买入后六个月内卖出,或者在卖出后六个月内又买入,由此所得收益归世联行所有,世联行董事会有权收回本人所得收益,本人将无条件向世联行上缴本人所得收益。2. 本人不会利用本人知悉或因本人在世联行担任的职务可能知悉的世联行内幕信息从事证券交易活动,也不会以协助、指使、教唆等其他任何方式使其他与世联行或世联行董事、监事、高级管理人员有特殊关系,可能获知内幕信息的自然人、法人或其他组织因获知内幕信息而买卖世联行股份及其衍生品种。3. 本人将严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理规则》、《深圳证券交易所上市公司董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理业务指引》法律、行政法规、规范性文件及深交所业务规则及《深圳世联行地产顾问股份有限公司章程》的相关规定,(1)向世联行申报本人直接或间接所持有的世联行的股份及其变动情况,在本人任职期间每年转让的股份不超过本人直接或间接持有世联行股份总数的 25%。(2)自本人向世联行申报离任日起六个月内不转让本人直接或间接持有及新增的世联行股份。(3)本人应在买卖世联行股份及其衍生品种的 2 个交易日内,通过世联行董事会向深交所申报,并在深交所指定网站进行公告。公告内容包括:①上年末所持世联行股份数量;②上年末至本次变动前每次股份变动的日期、数量、价格;③本次变动前持股数量;④本次股份变动的日期、数量、价格;⑤变动后的持股数量;⑥深交所要求披露的其他事项。(4)在下列期间不买卖世联行股票:①世联行定期报告公告前 30 日内,因特殊原</p>			
--	--	---	--	--	--

		<p>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。本人作为合伙企业有限合伙人，将按照合伙协议及其补充协议约定，主动或在合伙企业普通合伙人提醒后及时向世联行报告相关重大权益变动、触发要约收购等事宜，并配合世联行履行相关信息披露义务。若本人未能按照合伙协议及其补充协议约定履行上述义务，则本人将承担由此给世联行及其股东造成的损失，但其能够证明本人无过错的情形除外。(七) 本人保证并承诺，本人与合伙企业其他合伙人之间不存在分级收益等结构化安排，并保证在合伙企业持有世联行股份期间，本人与合伙企业其他合伙人之间不会存在分级收益等结构化安排。(八) 本人保证上述声明及承诺事项的真实性、准确性和完整性，并愿意承担相应的法律责任。</p>			
	<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</p>	<p>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。</p>	<p>2014 年 12 月 02 日</p>		<p>截至公告之日，上述承诺得到了严格履行，没有发生承诺人违反该承</p>

					诺的情形。
	陈劲松;佟捷	本人及本人的关联方不会违反《证券发行与承销管理办法》第十六条等有关法规的规定,直接或间接对合伙企业及其合伙人,提供财务资助或者补偿。本人保证本承诺事项的真实性、准确性和完整性,并愿意承担相应的法律责任。	2014年12月02日		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;苏静;周晓华;梁兴安	间接持有公司股份的董事、监事和高级管理人员陈劲松、苏静、周晓华、梁兴安承诺:在本人担任世联行的董事、监事或高级管理人员期间,每年转让公司的股份不超过其所持有股份总数的25%;在离职后半年内不转让其所持有的公司股份;在其离职6个月后的12个月内,通过证券交易所挂牌交易出售的公司股份数量不超过其持有公司股份总数的50%。	2009年08月28日		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	陈劲松;周晓华;朱敏;姜汝祥;莫天全;郇宏伟;陈杰平;但斌;张炯;滕柏松;范雯;李娜;邢柏静;林蔚;王伟;王正宇;王海晨;袁鸿昌	在任职期间每年转让的股份不超过其所持有公司可转让股份总数的25%;离职后半年内,不转让其持有的公司股份;在其离职6个月后的12个月内,通过证券交易所挂牌交易出售的公司股份数量不超过其持有公司股份总数的50%。	2013年09月12日		截至公告之日,上述承诺得到了严格履行,没有发生承诺人违反该承诺的情形。
	世联地产顾问(中国)有限公司;Fortune Hill Asia Limited;乌鲁木齐卓群创业股权投资合伙企业(有限合伙);陈劲松;佟捷;周晓华;梁兴安;苏静	作为世联行的股东、或被法律法规认定为实际控制人、关联方期间,将尽可能避免与世联行及其控股子公司之间的关联交易。对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易,包括但不限于商品交易,相互提供服务或者作为代理,本公司或本人将一律严格遵循等价、有偿、公平交易的原则,在一项市场公平交易中不要求世联行及其控股子公司提供优于任何第三者给予或给予第三者的条件,并依据世联行《关联交易管理制度》等有关制度性文件及世联行公司章程履行合法审批程序并订立相关协议/合同,及时进行信息披露,规范相关交易行为,保证不通过关联交易损害世联行及其他股东的合法权益。	2007年12月10日		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。
	世联地产顾问	(1)依照中国法律法规被确认为世联行的股	2007年12月10日		截至公告

	(中国)有限公司; Fortune Hill Asia Limited; 乌鲁木齐卓群创展股权投资合伙企业(有限合伙); 陈劲松; 佟捷; 周晓华; 梁兴安; 苏静	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。			之日, 上述承诺得到了严格履行, 没有发生承诺人违反该承诺的情形。
承诺是否及时履行	是				
未完成履行的具体原因及下一步计划(如有)	无				

## 五、对 2015 年度经营业绩的预计

2015 年度预计的经营业绩情况: 归属于上市公司股东的净利润为正值且不属于扭亏为盈的情形

归属于上市公司股东的净利润为正值且不属于扭亏为盈的情形

2015 年度归属于上市公司股东的净利润变动幅度	0.00%	至	30.00%
2015 年度归属于上市公司股东的净利润变动区间(万元)	39,434.42	至	51,264.75
2014 年度归属于上市公司股东的净利润(万元)	39,434.42		
业绩变动的原因说明	<p>1、2015 年前三季度公司已实现代理销售额同比增长 45.09%, 有利于公司第四季度代理销售收入的结算;</p> <p>2、公司金融服务业务、互联网+业务保持快速增长, 仍将持续为公司贡献利润。</p>		

## 六、证券投资情况

适用  不适用

公司报告期不存在证券投资。

## 七、持有其他上市公司股权情况的说明

适用  不适用

公司报告期未持有其他上市公司股权。

## 第四节 财务报表

### 一、财务报表

#### 1、合并资产负债表

编制单位：深圳世联行地产顾问股份有限公司

2015 年 09 月 30 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	2,572,281,077.62	790,782,844.62
结算备付金		
拆出资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	81,417,046.51	21,959,394.57
应收账款	722,903,857.66	678,862,116.09
预付款项	24,284,192.15	25,854,243.80
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息		
应收股利		
其他应收款	163,282,592.51	108,696,429.33
买入返售金融资产		
存货		
贷款	1,661,503,566.08	1,634,201,548.17
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	10,000,000.00	11,820,800.00
流动资产合计	5,235,672,332.53	3,272,177,376.58
非流动资产：		
发放贷款及垫款		

可供出售金融资产	155,881,500.00	127,530,500.00
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	3,750,000.00	
投资性房地产	72,614,931.25	74,525,200.26
固定资产	203,979,341.13	212,230,456.55
在建工程		
工程物资		
固定资产清理	6,152.80	
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	51,856,524.48	46,955,862.40
开发支出		
商誉	299,205,786.66	169,752,180.13
长期待摊费用	15,314,698.07	19,194,254.21
递延所得税资产	99,047,168.73	158,986,855.16
其他非流动资产		34,600,000.00
非流动资产合计	901,656,103.12	843,775,308.71
资产总计	6,137,328,435.65	4,115,952,685.29
流动负债：		
短期借款	1,126,000,000.00	424,200,000.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	14,369,874.94	18,730,893.01
预收款项	75,506,929.26	77,572,989.65
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	512,776,487.99	535,090,833.88
应交税费	102,902,050.99	207,455,171.17
应付利息	20,926,172.66	12,543,087.09

应付股利	7,840,000.00	20,373,720.10
其他应付款	343,670,110.85	137,824,422.52
担保赔偿准备		
未到期责任准备金		
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债	467,149,270.45	549,786,277.00
流动负债合计	2,671,140,897.14	1,983,577,394.42
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	44,840,000.00	44,840,000.00
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债	54,301,600.00	
非流动负债合计	99,141,600.00	44,840,000.00
负债合计	2,770,282,497.14	2,028,417,394.42
所有者权益：		
股本	1,445,696,230.00	763,776,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	915,390,729.14	353,822,865.39
减：库存股		
其他综合收益	-64,982.66	3,045.89

专项储备		
盈余公积	251,156,606.78	251,156,606.78
一般风险准备		
未分配利润	679,857,822.17	657,386,918.42
归属于母公司所有者权益合计	3,292,036,405.43	2,026,145,436.48
少数股东权益	75,009,533.08	61,389,854.39
所有者权益合计	3,367,045,938.51	2,087,535,290.87
负债和所有者权益总计	6,137,328,435.65	4,115,952,685.29

法定代表人：陈劲松

主管会计工作负责人：王海晨

会计机构负责人：欧志鹏

## 2、母公司资产负债表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	1,631,836,599.52	368,441,685.50
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	943,790.84	
应收账款	57,042,376.16	49,116,971.95
预付款项	1,229,313.00	6,358,537.70
应收利息		
应收股利	8,160,000.00	
其他应收款	1,055,104,612.34	853,404,094.19
存货		
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	2,754,316,691.86	1,277,321,289.34
非流动资产：		
可供出售金融资产	145,630,000.00	124,130,000.00
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	1,228,203,461.15	830,783,125.92
投资性房地产	195,376,919.61	200,738,980.38



固定资产	13,053,494.12	14,628,759.17
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	4,879,207.76	2,161,370.32
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	8,869,538.01	10,794,275.57
递延所得税资产	10,322,740.34	31,880,280.13
其他非流动资产		34,600,000.00
非流动资产合计	1,606,335,360.99	1,249,716,791.49
资产总计	4,360,652,052.85	2,527,038,080.83
流动负债：		
短期借款	970,000,000.00	399,200,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	1,426,357.37	2,235,180.09
预收款项	12,664,067.02	30,912,568.11
应付职工薪酬	94,649,098.81	121,091,462.03
应交税费	7,046,833.34	32,512,829.90
应付利息		
应付股利		20,373,720.10
其他应付款	140,100,264.57	199,884,912.08
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	1,225,886,621.11	806,210,672.31
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
其中：优先股		

永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债	54,301,600.00	
非流动负债合计	54,301,600.00	0.00
负债合计	1,280,188,221.11	806,210,672.31
所有者权益：		
股本	1,445,696,230.00	763,776,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,011,178,040.86	391,764,374.82
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	251,156,606.78	251,156,606.78
未分配利润	372,432,954.10	314,130,426.92
所有者权益合计	3,080,463,831.74	1,720,827,408.52
负债和所有者权益总计	4,360,652,052.85	2,527,038,080.83

### 3、合并本报告期利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	1,129,776,305.09	782,273,700.00
其中：营业收入	1,129,776,305.09	782,273,700.00
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,005,637,463.59	684,502,277.73
其中：营业成本	826,800,181.55	557,986,188.88

利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额	0.00	0.00
保单红利支出		
分保费用		
营业税金及附加	64,664,447.57	44,013,019.00
销售费用		
管理费用	73,964,667.88	73,435,172.87
财务费用	29,278,425.00	2,109,194.50
资产减值损失	10,929,741.59	6,958,702.48
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）	15,917.80	0.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	124,154,759.30	97,771,422.27
加：营业外收入	5,527,910.60	2,685,000.68
其中：非流动资产处置利得	72,359.45	91,874.47
减：营业外支出	159,018.30	121,160.01
其中：非流动资产处置损失	173,454.38	15,380.81
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	129,523,651.60	100,335,262.94
减：所得税费用	36,458,061.98	21,981,619.19
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	93,065,589.62	78,353,643.75
归属于母公司所有者的净利润	88,651,629.77	77,955,320.47
少数股东损益	4,413,959.85	398,323.28
六、其他综合收益的税后净额	-136,269.29	-2,954.82
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-73,039.11	-2,954.82
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益	0.00	0.00
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	-73,039.11	-2,954.82
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	-73,039.11	-2,954.82
6.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-63,230.18	
七、综合收益总额	92,929,320.33	78,350,688.93
归属于母公司所有者的综合收益总额	88,578,590.66	77,952,365.65
归属于少数股东的综合收益总额	4,350,729.67	398,323.28
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.06	0.05
（二）稀释每股收益	0.06	0.05

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00 元，上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

法定代表人：陈劲松

主管会计工作负责人：王海晨

会计机构负责人：欧志鹏

#### 4、母公司本报告期利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	141,789,091.51	95,867,837.71
减：营业成本	87,892,362.23	61,502,543.67
营业税金及附加	8,584,918.51	6,040,400.55
销售费用		
管理费用	24,713,242.50	24,444,113.95
财务费用	9,833,396.03	2,709,694.45
资产减值损失	-1,011,834.81	913,191.55
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）	0.00	0.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	0.00	0.00
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	11,777,007.05	257,893.54
加：营业外收入	1,008,964.46	84,777.34
其中：非流动资产处置利得	0.00	27,892.33
减：营业外支出	170,735.36	-675.92
其中：非流动资产处置损失	106,891.10	0.00
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	12,615,236.15	343,346.80
减：所得税费用	2,945,582.40	201,632.66

四、净利润（净亏损以“－”号填列）	9,669,653.75	141,714.14
五、其他综合收益的税后净额	0.00	0.00
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
（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	9,669,653.75	141,714.14
七、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.0067	0.0001
（二）稀释每股收益	0.0067	0.0001

## 5、合并年初到报告期末利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	3,045,298,616.52	2,198,777,892.00
其中：营业收入	3,045,298,616.52	2,198,777,892.00
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	2,694,148,464.82	1,886,620,082.06
其中：营业成本	2,213,580,210.48	1,537,516,142.04
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额	0.00	-139,034.72
保单红利支出		
分保费用		

营业税金及附加	168,613,001.01	121,712,463.17
销售费用		
管理费用	218,480,263.69	205,993,847.00
财务费用	43,074,787.48	-3,076,541.06
资产减值损失	50,400,202.16	24,613,205.63
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）	4,773,165.51	1,957,686.76
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	355,923,317.21	314,115,496.70
加：营业外收入	7,349,253.34	4,743,952.92
其中：非流动资产处置利得	74,331.85	178,237.09
减：营业外支出	2,725,273.42	1,794,994.35
其中：非流动资产处置损失	453,939.37	227,730.36
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	360,547,297.13	317,064,455.27
减：所得税费用	97,366,290.39	85,065,258.83
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	263,181,006.74	231,999,196.44
归属于母公司所有者的净利润	251,603,703.75	218,731,299.44
少数股东损益	11,577,302.99	13,267,897.00
六、其他综合收益的税后净额	-127,087.92	1,513.78
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-68,028.55	1,513.78
（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	-68,028.55	1,513.78
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	-68,028.55	1,513.78
6.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-59,059.37	
七、综合收益总额	263,053,918.82	232,000,710.22
归属于母公司所有者的综合收益总额	251,535,675.20	218,732,813.22

归属于少数股东的综合收益总额	11,518,243.62	13,267,897.00
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.19	0.17
（二）稀释每股收益	0.19	0.17

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。

## 6、母公司年初到报告期末利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	379,231,480.12	314,398,801.98
减：营业成本	242,402,415.42	201,032,570.82
营业税金及附加	21,647,003.44	18,064,115.04
销售费用		
管理费用	76,584,045.35	72,691,491.95
财务费用	24,957,427.48	-1,335,861.52
资产减值损失	1,212,840.37	1,848,714.63
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
投资收益（损失以“－”号填列）	277,280,964.05	305,911,487.68
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	289,708,712.11	328,009,258.74
加：营业外收入	1,525,612.49	295,043.60
其中：非流动资产处置利得	109.80	76,556.66
减：营业外支出	373,460.95	260,517.59
其中：非流动资产处置损失	252,248.11	101,116.16
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	290,860,863.65	328,043,784.75
减：所得税费用	3,425,536.47	6,371,733.51
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	287,435,327.18	321,672,051.24
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	287,435,327.18	321,672,051.24
七、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.22	0.24
（二）稀释每股收益	0.22	0.24

## 7、合并年初到报告期末现金流量表

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	2,926,255,522.29	2,099,491,241.64
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	2,252,150,954.79	576,080,352.88
经营活动现金流入小计	5,178,406,477.08	2,675,571,594.52
购买商品、接受劳务支付的现金		
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	1,656,089,808.60	1,415,069,181.89



支付的各项税费	335,071,983.66	268,432,492.46
支付其他与经营活动有关的现金	2,832,164,241.09	1,672,189,538.84
经营活动现金流出小计	4,823,326,033.35	3,355,691,213.19
经营活动产生的现金流量净额	355,080,443.73	-680,119,618.67
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	20,579,667.88	
取得投资收益收到的现金	3,643,497.63	1,957,686.76
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	293,587.17	326,204.20
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	24,516,752.68	2,283,890.96
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	12,622,215.51	27,224,072.12
投资支付的现金	51,551,100.00	32,400,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	20,634,927.43	
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	84,808,242.94	59,624,072.12
投资活动产生的现金流量净额	-60,291,490.26	-57,340,181.16
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	1,123,467,656.04	714,429.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	2,450,000.00	714,429.00
取得借款收到的现金	1,127,411,042.80	484,823,092.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	305,180,263.20	298,906,277.00
筹资活动现金流入小计	2,556,058,962.04	784,443,798.00
偿还债务支付的现金	527,174,658.40	11,800,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	180,259,304.52	60,443,841.44
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	22,860,068.06	33,221,368.80
支付其他与筹资活动有关的现金	357,893,185.59	38,082,891.87
筹资活动现金流出小计	1,065,327,148.51	110,326,733.31
筹资活动产生的现金流量净额	1,490,731,813.53	674,117,064.69
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	76,693.37	2,991.76
五、现金及现金等价物净增加额	1,785,597,460.37	-63,339,743.38
加：期初现金及现金等价物余额	785,945,568.39	955,316,658.83

六、期末现金及现金等价物余额	2,571,543,028.76	891,976,915.45
----------------	------------------	----------------

## 8、母公司年初到报告期末现金流量表

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	320,093,077.43	298,407,816.94
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	2,715,686,233.22	1,181,390,553.23
经营活动现金流入小计	3,035,779,310.65	1,479,798,370.17
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	256,389,832.65	228,367,971.76
支付的各项税费	30,850,614.20	17,936,264.07
支付其他与经营活动有关的现金	3,009,554,065.33	1,618,890,396.14
经营活动现金流出小计	3,296,794,512.18	1,865,194,631.97
经营活动产生的现金流量净额	-261,015,201.53	-385,396,261.80
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	26,730,000.00	
取得投资收益收到的现金	267,890,964.05	338,526,760.73
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	52,726.11	168,332.81
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	294,673,690.16	338,695,093.54
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	6,235,358.58	15,382,427.90
投资支付的现金	252,050,000.00	319,753,654.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	41,932,400.00	
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	300,217,758.58	335,136,081.90
投资活动产生的现金流量净额	-5,544,068.42	3,559,011.64
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	1,121,017,656.04	
取得借款收到的现金	970,000,000.00	360,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		

筹资活动现金流入小计	2,091,017,656.04	360,000,000.00
偿还债务支付的现金	399,200,000.00	10,800,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	98,876,563.48	26,721,680.98
支付其他与筹资活动有关的现金	62,986,908.59	37,564,161.87
筹资活动现金流出小计	561,063,472.07	75,085,842.85
筹资活动产生的现金流量净额	1,529,954,183.97	284,914,157.15
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	1,263,394,914.02	-96,923,093.01
加：期初现金及现金等价物余额	368,441,685.50	512,597,528.14
六、期末现金及现金等价物余额	1,631,836,599.52	415,674,435.13

## 二、审计报告

第三季度报告是否经过审计

是  否

公司第三季度报告未经审计。

深圳世联行地产顾问股份有限公司

法定代表人： 陈劲松

二〇一五年九月二十九日