



深圳世联地产顾问股份有限公司

Shenzhen World Union Properties Consultancy Co., Ltd.

广东省深圳市深南东路深圳发展银行大厦 13 层

首次公开发行股票上市公告书

保荐机构（主承销商）



深圳市 福田区 益田路 江苏大厦 38—45 楼

第一节 重要声明与提示

深圳世联地产顾问股份有限公司(以下简称“公司”、“本公司”或“发行人”)及全体董事、监事、高级管理人员保证上市公告书的真实性、准确性、完整性,承诺上市公告书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并承担个别和连带的法律责任。

证券交易所、其他政府机关对本公司股票上市及有关事项的意见,均不表明对本公司的任何保证。

本公司已承诺将在本公司股票上市后三个月内按照《中小企业板块上市公司特别规定》的要求修改公司章程,在章程中载明“(1)股票被终止上市后,公司股票进入代办股份转让系统继续交易;(2)不对公司章程中的前款规定作任何修改。”

公司实际控制人陈劲松、佟捷夫妇承诺:“自深圳世联地产顾问股份有限公司的股票上市之日起 36 个月内,不转让或委托他人管理本次发行前已实际控制的深圳世联地产顾问股份有限公司股份,也不由深圳世联地产顾问股份有限公司回购该部分股份。”

公司的控股股东世联地产顾问(中国)有限公司及公司股东深圳万凯华信投资有限公司、深圳市卓群创展投资有限公司承诺:自深圳世联地产顾问股份有限公司的股票上市之日起 36 个月内,不转让或委托他人管理本次发行前已持有的深圳世联地产顾问股份有限公司股份,也不由深圳世联地产顾问股份有限公司回购该部分股份。

公司股东深圳市同创伟业创业投资有限公司、上海景林资产管理有限公司、深圳市创新资本投资有限公司承诺:自深圳世联地产顾问股份有限公司的股票上市之日起 12 个月内,不转让或委托他人管理本次发行前已持有的深圳世联地产顾问股份有限公司股份,也不由深圳世联地产顾问股份有限公司回购该部分股份。

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、张艾艾、周晓华、梁兴安、郑伟鹤除了遵守上述承诺外,还承诺:在本人担任深圳世联地产顾问股份有限公司的董事、监事或高级管理人员期间,每年转让深圳世联地产顾问股份有限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深圳世联地产顾问股份有限公司的股份。

本公司提醒广大投资者注意，凡本上市公告书未涉及的有关内容，请投资者查阅刊载于巨潮网站（<http://www.cninfo.com.cn>）的本公司首次公开发行股票招股说明书全文。

第二节 股票上市情况

一、本上市公告书系根据《公司法》、《证券法》和《深圳证券交易所股票上市规则》等有关法律法规规定，并按照深圳证券交易所《股票上市公告书内容与格式指引》编制而成，旨在向投资者提供有关公司首次公开发行 A 股股票上市的基本情况。

二、中国证券监督管理委员会以证监许可[2009]740 号文核准本公司公开发行人民币普通股股票 3,200 万股。其中网下向配售对象发行 640 万股及网上资金申购定价发行 2,560 万股已于 2009 年 8 月 17 日成功发行，发行价格为 19.68 元/股。

三、经深圳证券交易所《关于深圳世联地产顾问股份有限公司人民币普通股股票上市的通知》（深证上【2009】71 号文）同意，本公司发行的人民币普通股股票在深圳证券交易所上市，股票简称“世联地产”，股票代码“002285”，其中本次公开发行中网上定价发行的 2,560 万股股票将于 2009 年 8 月 28 日起上市交易。

四、本次上市相关信息

- 1、上市地点：深圳证券交易所
- 2、上市时间：2009 年 8 月 28 日
- 3、股票简称：世联地产
- 4、股票代码：002285
- 5、发行后总股本：12,800 万股
- 6、本次 A 股发行股数：3,200 万股
- 7、本次发行前股东所持股份的流通限制及期限

根据《公司法》的有关规定，本次发行前公司所有股东持有的公司股份自公司 A 股股票首次在深圳证券交易所上市交易之日起一年内不得转让。

8、本次发行前股东所持股份自愿锁定安排的承诺

(1) 公司实际控制人陈劲松、佟捷夫妇承诺：“自深圳世联地产顾问股份有限公司的股票上市之日起 36 个月内，不转让或委托他人管理本次发行前已实际

控制的深圳世联地产顾问股份有限公司股份，也不由深圳世联地产顾问股份有限公司回购该部分股份。”

(2) 公司的控股股东世联地产顾问（中国）有限公司及公司股东深圳万凯华信投资有限公司、深圳市卓群创展投资有限公司承诺：自深圳世联地产顾问股份有限公司的股票上市之日起 36 个月内，不转让或委托他人管理本次发行前已持有的深圳世联地产顾问股份有限公司股份，也不由深圳世联地产顾问股份有限公司回购该部分股份。

(3) 公司股东深圳市同创伟业创业投资有限公司、上海景林资产管理有限公司、深圳市创新资本投资有限公司承诺：自深圳世联地产顾问股份有限公司的股票上市之日起 12 个月内，不转让或委托他人管理本次发行前已持有的深圳世联地产顾问股份有限公司股份，也不由深圳世联地产顾问股份有限公司回购该部分股份。

(4) 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、张艾艾、周晓华、梁兴安、郑伟鹤除了遵守上述承诺外，还承诺：在本人担任深圳世联地产顾问股份有限公司的董事、监事或高级管理人员期间，每年转让深圳世联地产顾问股份有限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深圳世联地产顾问股份有限公司的股份。

9、本次上市股份的其他锁定安排

本次发行中网下向配售对象配售的 640 万股股份自本次网上资金申购发行的股票在深圳证券交易所上市交易之日起锁定 3 个月。

10、本次上市的无流通限制及锁定安排的 A 股股份

本次发行中网上定价发行的 2,560 万股股份无流通限制及锁定安排，自 2009 年 8 月 28 日起上市交易。

11、公司股份可上市流通时间表：

股东名称（或类别）		持股数量 （股）	占发行后总 股份的比例 （%）	可上市流通时间
首次公开发 行前已发 行的股 份：	控股股东和实际控制人直接持有的股份	61,459,186	48.01	2012年8月28日（注1）
	深圳万凯华信投资有限公司、深圳市卓群创展投资有限公司持有的股份	26,073,614	20.38	2012年8月28日（注2）
	其他已发行股份	8,467,200	6.61	2010年8月28日（注3）
	小 计	96,000,000	75	
首次公 开发 行的 股 份：	网下配售股份	6,400,000	5	2009年11月28日
	网上定价发行股份	25,600,000	20	2009年8月28日
	小计	32,000,000	25	
合计		128,000,000	100	

注 1：公司实际控制人陈劲松、佟捷夫妇承诺：“自深圳世联地产顾问股份有限公司的股票上市之日起 36 个月内，不转让或委托他人管理本次发行前已实际控制的深圳世联地产顾问股份有限公司股份，也不由深圳世联地产顾问股份有限公司回购该部分股份。”

公司的控股股东世联地产顾问（中国）有限公司承诺：自深圳世联地产顾问股份有限公司的股票上市之日起 36 个月内，不转让或委托他人管理本次发行前已持有的深圳世联地产顾问股份有限公司股份，也不由深圳世联地产顾问股份有限公司回购该部分股份。

注 2：公司股东深圳万凯华信投资有限公司、深圳市卓群创展投资有限公司承诺：自深圳世联地产顾问股份有限公司的股票上市之日起 36 个月内，不转让或委托他人管理本次发行前已持有的深圳世联地产顾问股份有限公司股份，也不由深圳世联地产顾问股份有限公司回购该部分股份。

注 3：公司股东深圳市同创伟业创业投资有限公司、上海景林资产管理有限公司、深圳市创新资本投资有限公司承诺：自深圳世联地产顾问股份有限公司的股票上市之日起 12 个月内，不转让或委托他人管理本次发行前已持有的深圳世联地产顾问股份有限公司股份，也不由深圳世联地产顾问股份有限公司回购该部分股份。

注 4：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、张艾艾、周晓华、梁兴安、郑伟鹤除了遵守上述承诺外，还承诺：在本人担任深圳世联地产顾问股份有限公司的董事、监事或高级管理人员期间，每年转让深圳世联地产顾问股份有限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深圳世联地产顾问股份有限公司的股份。

12、股票登记机构：中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司

13、上市保荐人：招商证券股份有限公司

第三节 发行人、股东和实际控制人情况

一、 发行人基本情况

- 1、中文名称：深圳世联地产顾问股份有限公司
- 2、英文名称：Shenzhen World Union Properties Consultancy Co., Ltd.
- 3、注册资本：12,800 万元
- 4、法定代表人：陈劲松
- 5、注册地址：深圳市罗湖区深南东路 5047 号深圳发展银行大厦 13 楼
- 6、邮政编码：518001
- 7、经营范围：房地产咨询、房地产代理、房地产经纪、物业管理。在本市设立 1 家非法人分支机构，经营范围与总公司相同。
- 8、主营业务：本公司是一家专业从事房地产营销的顾问代理机构。公司服务的主要对象包括相关政府部门、房地产开发商、机构及个人业主；主要从事房地产顾问策划、代理销售和经纪业务。
- 9、所属行业：房地产中介服务业
- 10、电话号码：0755-22162597
- 11、传真号码：0755-22162231
- 12、互联网网址：www.worldunion.com.cn
- 13、电子信箱：info@worldunion.com.cn
- 14、董事会秘书：梁兴安

二、 发行人董事、监事、高级管理人员及其持有公司股票的情况

陈劲松	职务或亲属关系	直接持有世联中国股份比例 (A)	48.05%
	董事长	通过世联中国间接持有公司股份比例 (B)	48.01%
		直接间接持有公司股份比例=A*B	23.07%
周晓华	总经理	直接持有卓群创展股份比例 (C)	50%
		通过卓群创展间接持有公司股份比例 (D)	10.19%
		直接间接持有公司股份比例=C*D	5.10%
梁兴安	董事会秘书	直接持有卓群创展股份比例 (E)	50%
		通过卓群创展间接持有公司股份比例 (F)	10.19%
		直接间接持有公司股份比例=E*F	5.10%
张艾艾	副总经理	直接持有万凯华信股份比例 (G)	50%
		通过万凯华信间接持有公司股份比例 (H)	10.19%
		直接间接持有公司股份比例=G*H	5.10%
苏静	财务总监	直接持有世联中国股份比例 (I)	3.00%
		通过世联中国间接持有公司股份比例 (J)	48.01%
		直接间接持有公司股份比例=I*J	1.44%
郑伟鹤	董事	直接持有同创伟业股份比例 (K)	43.75%
		通过同创伟业间接持有公司股份比例 (L)	2.18%
		直接及间接持有上海景林股份比例 (M)	8.25%
		通过上海景林间接持有公司股份比例 (N)	2.18%
		直接间接持有公司股份比例=K*L+M*N	1.13%

注 1：上述董事、监事、高级管理人员任职期间均为 2007.8-2010.8。

三、 控股股东及实际控制人情况

1、 控股股东情况

世联中国为本公司的控股股东，直接持有本公司 6,145.92 万股股份，持股比例为 48.01%。

世联中国成立于 1992 年 6 月 23 日，公司编号为 0364009，商业登记证号码 16470396-000-06-07-A，住所为香港金钟道 95 号统一中心 16 楼 A 室；法定股本 10,000 元港币，已发行股本 1,000 股（每股面值 1 港元），其中陈劲松持有 485 股，占发行股本的 48.50%；佟捷持有 485 股，占发行股本的 48.50%；苏静持有

30 股，占发行股本的 3%。该公司董事为陈劲松和佟捷，业务性质为投资持股。

截至 2008 年 12 月 31 日，世联中国总资产 9,295.10 万港元，净资产 9,289.37 万港元，2008 年实现净利润 1,763.77 万港元（上述财务数据经信永中和（香港）会计师事务所审计）。

2、实际控制人情况

陈劲松和佟捷为本公司的实际控制人，两人通过世联中国共同控制世联地产 48.01% 的股份。

陈劲松、佟捷有关情况如下：

姓名	国籍	是否拥有境外居留权	身份证号码	住所
陈劲松	中国（香港）	是	P063972（2）	香港
佟捷	中国（香港）	是	R070233（0）	香港

陈劲松先生，公司创始人，现任公司董事长。目前为中国注册房地产估价师与房地产经纪人学会副会长、广东省房地产业协会副会长、香港地产行政学会会员、深圳市城市规划委员会法定图则委员会委员及建设部房地产估价与房地产经纪专家委员会委员、阿拉善生态协会理事。

佟捷女士，公司创始人，具有中国注册房地产估价师资格、中国土地估价师资格。目前为深圳市总商会工商联常务理事、香港青年联合会委员。

四、 本次发行后公司前十名大股东

公司本次发行结束后上市前的股东总数为 50,297 名，其中前十名股东的持股情况如下：

股东名称	持股数量（股）	持股比例（%）
世联中国	61,459,186	48.01
万凯华信	13,036,807	10.19
卓群创展	13,036,807	10.19
创新投资	2,880,000	2.25
同创伟业	2,793,600	2.18
上海景林	2,793,600	2.18
长江养老保险股份有限公司 上海企业年金过渡计划—— 交通银行	184,224	0.14

中国南方电网公司企业年金计划——中国工商银行	111,540	0.09
中国工商银行股份有限公司企业年金计划——中国建设银行	92,470	0.07
中国银行股份有限公司企业年金计划——中国银行	67,284	0.05

第四节 股票发行情况

一、 发行数量

本次发行总股数为 3,200 万股。

二、 发行价格

本次发行价格为 19.68 元/股。

三、 发行方式

本次发行采用网下向询价对象询价配售与网上资金申购发行相结合的方式。

本次发行规模为 3,200 万股，网下向询价对象询价配售 640 万股，网上资金申购发行配售 2,560 万股。

本次发行网下配售 640 万股，有效申购获得配售的配售比例为 0.359813346%，超额认购倍数为 277.92 倍；网上定价发行 2,560 万股，中签率为 0.1954918659%，超额认购倍数为 512 倍。本次发行网上不存在余股，网下存在 73 股零股，由主承销商招商证券股份有限公司认购。

四、 募集资金总额及注册会计师对资金到账的验证情况

1、本次发行募集资金总额为 62,976 万元；

2、深圳南方民和会计师事务所有限责任公司于 2009 年 8 月 20 日对本次发行的资金到账情况进行了审验，并出具了深南验字(2009)第 060 号验资报告。

五、 发行费用

1、发行费用总额为 2,934.95 万元，其中承销费 1,952.26 万元、保荐费 100 万元、注册会计师费用 251.22 万元、律师费用 47.00 万元、上市推介费用 255.98 万元、信息披露费用 315.69 万元、登记托管费 12.80 万元。

2、每股发行费用为 0.92 元。

六、 募集资金净额

本次发行募集资金净额为 60,041.05 万元。

七、 发行后每股净资产

本次发行后每股净资产为 7.05 元（以截至 2009 年 6 月 30 日经审计数据为基础加本次募集资金净额按发行后总股本计算）。

八、 发行后每股收益

本次发行后每股收益为 0.52 元（按照 2008 年经审计的扣除非经常性损益前后孰低的净利润除以本次发行后总股本计算）。

第五节 其他重要事项

一、 本公司已向深圳证券交易所承诺，将严格按照中小企业板的有关规则，在上市后三个月内完善公司章程等规章制度。

二、 本公司自 2009 年 8 月 7 日刊登首次公开发行股票招股意向书至本上市公告书刊登前，没有发生可能对公司有较大影响的重要事项，具体如下：

1、自公司首次公开发行股票招股意向书刊登日至本上市公告书刊登前，公司生产经营情况正常，主要业务发展目标进展状况正常。

2、自公司首次公开发行股票招股意向书刊登日至本上市公告书刊登前，公司所处行业、市场无重大变化。

3、自公司首次公开发行股票招股意向书刊登日至本上市公告书刊登前，公司原材料采购价格和产品销售价格无重大变化。

4、自公司首次公开发行股票招股意向书刊登日至本上市公告书刊登前，公司未出现重大关联交易事项，包括未出现公司资金被关联方非经营性占用的事项。

5、自公司首次公开发行股票招股意向书刊登日至本上市公告书刊登前，公司没有重大投资活动。

6、自公司首次公开发行股票招股意向书刊登日至本上市公告书刊登前，公司无重大资产(股权)收购、出售及置换行为。

7、自公司首次公开发行股票招股意向书刊登日至本上市公告书刊登前，公司住所未发生变更。

8、自公司首次公开发行股票招股意向书刊登日至本上市公告书刊登前，公司董事、监事、高级管理人员及核心技术人员没有发生变化。

9、自公司首次公开发行股票招股意向书刊登日至本上市公告书刊登前，公司未涉及任何重大诉讼事项或仲裁，亦无任何尚未了结或可能面临的重大诉讼或索赔要求。

10、自公司首次公开发行股票招股意向书刊登日至本上市公告书刊登前，公司没有对外担保等或有事项。

11、自公司首次公开发行股票招股意向书刊登日至本上市公告书刊登前，公司财务状况和经营成果没有重大变化。

12、自公司首次公开发行股票招股意向书刊登日至本上市公告书刊登前，公司没有其他应披露而未披露之重大事项。

第六节 上市保荐人及其意见

一、上市保荐人情况

上市保荐人：招商证券股份有限公司

法定代表人：宫少林

公司地址：深圳市福田区益田路江苏大厦 A 座 38—45 楼

联系电话：0755—82943666

传真：0755—82943121

保荐代表人：沈卫华、康剑雄

项目协办人：万虎高

二、上市保荐人的推荐意见

公司的上市保荐人招商证券股份有限公司（以下简称“保荐人”）认为深圳世联地产顾问股份有限公司首次公开发行的股票符合上市条件，并已向深圳证券交易所出具了《深圳世联地产顾问股份有限公司股票上市保荐书》。保荐人的保荐意见主要内容如下：

深圳世联地产顾问股份有限公司申请其股票上市符合《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》及《深圳证券交易所股票上市规则》等国家有关法律、法规的有关规定，发行人股票具备在深圳证券交易所上市的条件。招商证券愿意推荐发行人的股票上市交易，并承担相关保荐责任。

（本页无正文，为《深圳世联地产顾问股份有限公司首次公开发行股票上市公告书》之签署页）

深圳世联地产顾问股份有限公司

2009年8月27日