

证券代码：002285

证券简称：世联地产



深圳世联地产顾问股份有限公司

2010 年半年度报告

2010 年 8 月 26 日

重 要 提 示

1、本公司董事会、监事会及其董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

2、所有董事均已亲自出席审议半年度报告的董事会会议，并行使了表决权。没有董事、监事、高级管理人员声明对本报告内容的真实性、准确性和完整性无法保证或存在异议的情形。

3、公司半年度报告财务报告未经会计师事务所审计。

4、公司董事长陈劲松先生、主管会计工作负责人苏静女士及会计机构负责人（会计主管人员）王海晨先生声明：保证半年度报告中财务报告的真实、完整。

第一节 公司基本情况

一、公司法定中文名称：深圳世联地产顾问股份有限公司

公司中文名称简称：世联地产

公司法定英文名称：Shenzhen World Union Properties Consultancy Co., Ltd.

二、公司法定代表人：陈劲松

三、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	梁兴安	周成华
联系地址	深圳市深南东路 5047 号深圳发展银行大厦 13 楼	深圳市深南东路 5047 号深圳发展银行大厦 13 楼
电话	0755-22162144	0755-22162597
传真	0755-22162231	0755-22162231
电子邮箱	info@worldunion.com.cn	info@worldunion.com.cn

四、公司注册地址：深圳市深南东路 5047 号深圳发展银行大厦 13 楼

公司办公地址：深圳市深南东路 5047 号深圳发展银行大厦 13 楼

邮政编码：518001

公司互联网地址：<http://www.worldunion.com.cn>

公司电子信箱：info@worldunion.com.cn

五、公司选定的信息披露报纸名称：《证券时报》

登载公司半年度报告的中国证监会指定网站：<http://www.cninfo.com.cn>

公司半年度报告备置地点：深圳市深南东路 5047 号深圳发展银行大厦 13 楼董
事会办公室

六、公司股票上市交易所：深圳证券交易所

股票简称：世联地产

股票代码：002285

七、公司注册登记日期：1993 年 4 月 13 日

最近一次变更注册登记日期：2009 年 10 月 27 日（注：2009 年利润分配后注册资本增资为 21760 万，工商变更手续正在办理中）。

注册登记地点：深圳市市场监督管理局

公司企业法人营业执照号码：440301501120135

税务登记号：440300618867554

组织机构代码：61886755-4

第二节 主要财务数据和指标

一、主要财务数据指标

单位：人民币 元

项目	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末增减（%）
总资产	1,335,890,660.90	1,206,456,437.96	10.73%
归属于上市公司股东的所有者权益	1,088,282,309.44	989,273,104.77	10.01%
股本	217,600,000.00	128,000,000.00	70.00%
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	5.00	7.73	-35.32%
项目	报告期（1—6月）	上年同期	本报告期比上年同期增减（%）
营业总收入	542,868,710.48	278,565,371.32	94.88%
营业利润	181,588,630.45	79,878,239.26	127.33%
利润总额	184,066,878.86	79,840,821.27	130.54%
归属于上市公司股东的净利润	137,409,204.67	63,855,964.29	115.19%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	135,377,565.04	63,905,883.30	111.84%
基本每股收益（元/股）	0.63	0.39	61.54%
稀释每股收益（元/股）	0.63	0.39	61.54%
净资产收益率（%）	13.15%	24.03%	-10.88%
经营活动产生的现金流量净额	93,132,042.82	74,887,169.64	24.36%
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	0.43	0.78	-44.87%

单位：人民币 元

二、非经常性损益项目

单位：元

非经常性损益项目	金额	附注（如适用）
非流动资产处置损益	-15,606.52	
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	2,000,000.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	493,854.93	
所得税影响额	-446,734.02	
少数股东权益影响额	125.24	
合计	2,031,639.63	-

第三节 股本变动及股东情况

一、股本变动情况表

	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	96,000,000	75.00%		67,200,000			67,200,000	163,200,000	75.00%
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	34,540,814	26.99%		24,178,570			24,178,570	58,719,384	26.99%
其中：境内非国有法人持股	34,540,814	26.99%		24,178,570			24,178,570	58,719,384	26.99%
境内自然人持股									
4、外资持股	61,459,186	48.01%		43,021,430			43,021,430	104,480,616	48.01%
其中：境外法人持股	61,459,186	48.01%		43,021,430			43,021,430	104,480,616	48.01%
境外自然人持股									
5、高管股份									
二、无限售条件股份	32,000,000	25.00%		22,400,000			22,400,000	54,400,000	25.00%
1、人民币普通股	32,000,000	25.00%		22,400,000			22,400,000	54,400,000	25.00%
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	128,000,000	100.00%		89,600,000			89,600,000	217,600,000	100.00%

二、前十名股东、前十名无限售条件股东持股情况

股东总数		15,327			
前 10 名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
世联地产顾问(中国)有限公司	境外法人	48.01%	104,480,616	104,480,616	0
深圳万凯华信投资有限公司	境内非国有法人	10.19%	22,162,572	22,162,572	0
深圳市卓群创展投资有限公司	境内非国有法人	10.19%	22,162,572	22,162,572	0
深圳市创新资本投资有	境内非国有	2.25%	4,896,000	4,896,000	0

限公司	法人				
深圳市同创伟业创业投资有限公司	境内非国有法人	2.18%	4,749,120	4,749,120	0
上海景林资产管理有限公司	境内非国有法人	2.18%	4,749,120	4,749,120	0
中信信托有限责任公司-朱雀9期	境内非国有法人	1.22%	2,660,145	0	0
中国工商银行-嘉实策略增长混合型证券投资基金	境内非国有法人	1.10%	2,396,425	0	0
中国银行-易方达积极成长证券投资基金	境内非国有法人	0.69%	1,500,179	0	0
交通银行-科瑞证券投资基金	境内非国有法人	0.55%	1,199,770	0	0
前 10 名无限售条件股东持股情况					
股东名称		持有无限售条件股份数量		股份种类	
中信信托有限责任公司-朱雀9期		2,660,145		人民币普通股	
中国工商银行-嘉实策略增长混合型证券投资基金		2,396,425		人民币普通股	
中国银行-易方达积极成长证券投资基金		1,500,179		人民币普通股	
交通银行-科瑞证券投资基金		1,199,770		人民币普通股	
中国工商银行-建信优选成长股票型证券投资基金		1,019,847		人民币普通股	
黄伟		1,004,139		人民币普通股	
光大证券-光大-光大阳光集合资产管理计划		838,618		人民币普通股	
中国银行-嘉实增长开放式证券投资基金		721,254		人民币普通股	
中国工商银行-易方达价值成长混合型证券投资基金		649,827		人民币普通股	
华润深国投信托有限公司-朱雀合伙专项证券投资信托		646,882		人民币普通股	
上述股东关联关系或一致行动的说明	<p>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。</p> <p>2、深圳市同创伟业创业投资有限公司持有上海景林资产管理有限公司 12%的股权，同创伟业董事长郑伟鹤先生持有景林资产 3%的股权，并且郑伟鹤为本公司的董事。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申明除上述财务投资关系外，从未就世联地产达成任何一致行动协议或其他安排，不构成一致行动人。</p> <p>3、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。</p>				

三、控股股东及实际控制人变化情况

公司控股股东为世联地产顾问（中国）有限公司，实际控制人为陈劲松、佟捷夫妇。

报告期内公司控股股东及实际控制人没有发生变更。

第四节 董事、监事、高级管理人员情况

一、现任董事、监事、高级管理人员 持股变动情况

姓名	职务	年初持股数	本期增持股份数量	本期减持股份数量	期末持股数	其中：持有 限制性股 票数量	期末持有 股票期权 数量	变动原因
陈劲松	董事、董事长	29,807,705	20,865,394		50,673,099	50,673,099		分红配股
周晓华	董事、总经理	6,518,404	4,562,882		11,081,286	11,081,286		分红配股
苏静	董事、财务总监	1,843,775	1,290,643		3,134,418	3,134,418		分红配股
梁兴安	董事、董事会秘书	6,518,404	4,562,882		11,081,286	11,081,286		分红配股
郑伟鹤	董事	1,452,672	1,016,870		2,469,542	2,469,542		分红配股
吴昊天	董事	0	0		0	0		
苏锡嘉	独立董事	0	0		0	0		
范仁达	独立董事	0	0		0	0		
万若谷	独立董事	0	0		0	0		
滕柏松	监事	0	0		0	0		
刘康宁	监事	0	0		0	0		
范雯	监事	0	0		0	0		
张艾艾	副总经理	6,518,404	4,562,882		11,081,286	11,081,286		分红配股
朱敏	副总经理	0	0		0	0		
邢柏静	副总经理	0	0		0	0		

二、报告期内公司董事、监事、高级管理人员 变动情况

报告期内，公司董事、监事、高级管理人员无变动。

第五节 董事会报告

一、管理层讨论与分析

(一) 市场环境变化与公司判断

报告期内，市场环境变化显著，增长与调整并存。数据表明，中国房地产市场在经历了2009年一轮V型复苏与繁荣之后，2010年上半年增长依然得以延续。截至6月底，全国商品房销售面积3.94亿平方米，销售金额1.98万亿元，同比增长15.4%和25.4%。

报告期内，全国房地产开发投资额19,747亿元，同比增长38.1%。其中商品住宅投资13,692亿元，同比增长34.4%，占房地产开发投资比重的69.3%，创出2000年以来的投资新高。土地市场方面，截至6月底，全国房地产开发企业已完成土地购置面积1.85亿平方米，同比增长35.6%，土地购置费4221亿元，同比增长84.0%。

公司认为，房地产投资继续保持较高增长的主要原因，是由于2009年全年和2010年一季度房地产市场交投两旺局面的惯性使然，但这将直接导致未来1-2年商品房供应量相对充足。同时，房地产开发企业土地购置面积和购置费同比均出现大幅上升，也反映了报告期内企业资金状况的良好。

但是受政策调控的影响，尤其是2010年4月15日，国务院发布《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨》的通知，要求在全国范围内实行更为严格的差异化房贷政策，调控效果十分明显，市场形势随之出现分野。虽然1-6月份商品房成交量在绝对值方面有所突破，但同比增幅明显放缓。截至6月底，增幅比1-5月回落了7.1个百分点。

根据世联地产对全国27个主要城市商品房销售量和销售价格的统计，不同城市受调控政策的影响不尽相同，区域差异化仍比较明显。“4.15新政”后，全国一线城市除广州外，成交量均出现深度下跌，但成交价格仍然比较坚挺；二线城市成交量下跌近30%，成交价格下降约10%；三线城市成交量及成交价格则仅有小幅下降。

虽然中国房地产市场进入了繁荣后的调整期，但公司认为，遏制部分城市房价过快上涨，优化民生；打击投资、投机需求，缓解市场中尖锐的供需矛盾，是本轮房地产调整的主要特征。这对于确保房地产市场健康、持续、稳健发展具有积极意义。

短期来看，2010年下半年，由于企业推盘策略、推盘量和推盘节奏的不一致，作为刚性需求的主体首次置业人群观望期和入市时机的不一致，以及银行房贷政策松紧的敏感性等，市场各方参与主体间的博弈和相持，使得市场依然充满着不确定性。

尽管如此，公司认为宏观调控政策对房价快速上涨的抑制作用是十分明显的，未来政府出台新的调控措施的可能性不大，市场环境不会进一步恶化，但房地产投机与投资可能会受到长期抑制，而以刚性需求为主的首次置业和保障性住房政策将继续前行。

长期来看，首先房地产业在中国经济中仍将占据重要地位。近十年来，房地产业的增加值占GDP比重均超过4%，房地产投资在固定资产投资总额中所占份额也都超过20%；房地产业的发展带动了上下游几十个行业的发展，业内聚集了大量的资金和土地资源；此外，房地产对地方经济的发展也起着至关重要的作用。

其次，刚性需求仍将为房地产业发展提供主要动力。目前，中国城镇化进程处于快速发展阶段，每年城镇化率约为0.9%，城镇化将是未来推动房地产业发展的主引擎。同时，中国城镇化发展呈梯度转移的态势，即从2004年开始，一线城市的房地产市场发展已出现了放缓的迹象，行业投资增幅、成交比重和企业的经营重点开始逐步向二、三线城市倾斜。未来，随着城镇化进程的不断深入和区域性城市群的建设，二、三线城市的房地产市场将会迎来一个广阔的发展空间。

房地产中介服务业的生存与发展，既与整体房地产行业的周期波动相共振，又有其行业自身的独特性。宏观环境的不确定性，城市开发投资热点的切换，市场成交的观望与低迷，使得房地产业面临着十分复杂的局面，相应地也给房地产投资和市场营销带来了更多困难和更多的服务需要。公司认为这正是房地产中介服务业发挥行业细分优势，提升专业能力的好时机。

此外，在市场的调整期，由于区域市场的差异化特征，使得身处不同区域和城市的房地产服务企业，面临着各自不同的市场情况，企业竞争的分化趋势日益明显，这必将促进行业内整合与并购的出现。

（二）经营业绩分析与公司应对

报告期内，公司实现营业收入 5.43 亿元，归属于上市公司股东的净利润 1.37 亿元，较上年同期分别增长 94.9%和 115.2%。

由于 2009 年四季度和 2010 年一季度，房地产市场交易仍保持活跃态势，以及房地产中介代理费用结算的周期原因，使得公司报告期内营业收入和归属于上市公司股东的利润总额与去年同期相比，依然保持了较大幅度的增长。

其中，1-6月份公司代理业务实现销售面积323.7万平方米，同比下降11.1%；销售金额337.3亿元，同比增长3.8%。（注：报告期内以定金为口径统计的销售面积和销售金额）

公司认为，代理业务低于同期全国商品房销售面积和销售金额增长幅度的主要原因在于，受华南区域部分城市商品房销售面积和销售金额大幅下滑的影响较大，尤其是公司市场占有率排名第一的深圳、东莞、佛山，销售面积下降幅度均超过 30%，此外深圳市场在公司代理业务中所占比重较大也是原因之一。

城市	2010 年上半年与 2009 年上半年市场同比		2010 年上半年与 2009 年上半年世联同比	
	销售面积	销售金额	销售面积	销售金额
深圳	-67.3%	-44.0%	-54.2%	-37.0%
广州	-20.0%	8.3%	285.4%	350.0%
惠州	21.8%	32.9%	27.9%	75.2%
东莞	-30.6%	-11.9%	-53.7%	-30.3%
佛山	-32.3%	-10.3%	-35.9%	-14.9%
珠海	4.4%	50.1%	-21.4%	13.5%

报告期内，公司管理层针对公司重点布局的核心城市成交量大幅下滑的局面，迅速采取应对措施，加大营销力度。提出了“每天多卖一套房”的举措，提高一线销售人员的工作积极性；抓现盘销售，吸引意向客户。同时强化关键城市的布

局，缩短管理半径，加强资源调动，提高管控效率。

截至报告期末，虽然公司已实现的商品房代理销售面积和销售金额，分别占全国商品房销售的0.8%和1.7%，与2009年同期相比，分别下降了0.3个百分点和0.4个百分点，但公司在广州、武汉、厦门、西安、沈阳、惠州、珠海，7个城市的市场占有率较2009年同期出现上升。

在经历了2009年的调整后，2010年1-6月份公司顾问策划业务收入明显回升，实现营业收入1.29亿元，同比增长127.7%。公司认为，2010年上半年，全国房地产开发投资和土地购置面积，同比增长均超过30%，这使得公司顾问策划业务的品牌优势、客户基础以及良好的运营管理效率得以充分发挥。市场的调整也有助于公司业务更加均衡化发展，更好地体现公司咨询+实施的经营策略和核心竞争优势。

由于市场调整期内仍然存在一定的短期不确定性，为此公司管理层采取了在受调控影响小的三、四线城市加强营销推广，拓展顾问策划业务的市场策略。同时将顾问策划业务进一步下放到分公司，使得咨询+实施的竞争优势在客户端体现得更加紧密。

经纪业务继续坚持“豪宅专家”的发展方向和不断强化二、三级市场联动的销售策略，1-6月份世联行实现佣金收入2,692.9万元，较2009年同期增长9%。2010年上半年，世联行新开设分店5个，继续扩大对深圳市区的覆盖。

在报告期初，公司曾提出在落实组织变革，通过矩阵式管理方式，提高组织效能的前提下，重点对北京、天津、西安、合肥、南京、广州、武汉7个城市进行升级，实行区域扩张。截至6月底，7个升级城市已实现代理销售金额115.3亿元，城市升级计划初现成效。

同时，作为一家智力型服务企业，招聘优秀人才和加快人才成长速度始终是公司的核心人才战略。报告期内，公司通过完备人才信息库、建立高校实习基地、内部推荐、猎头等一系列举措，多方位、多渠道地保证人才招聘的精准与高效。报告期内公司通过招聘净增加的员工人数为1,751人。同时公司进一步加大培训

投入，完善培训课程体系，缩短新员工的上岗时间，并针对总监及项目经理进行MDS培训和HP MINI MBA培训。

在努力提高人力资源管理水平的基础上，上半年公司重点推进了OA(办公自动化)、KM(知识管理)系统首期的建设以及销售管理系统和数据资源管理系统的持续升级，确保公司决策信息的全国性共享和决策效率，提高工作效率。

此外，公司还积极探索外延式发展和对新能力的培植，报告期内，公司通过成功并购济南信立怡高公司，延展并强化公司在山东市场的领先地位。公司认为，房地产市场的调整将拉开竞争者之间的距离，有利于企业间的整合并购。外延式发展和对新能力的培植，也是公司重要的业务模式扩张之一。

面对宏观环境、行业走向、竞争态势的种种不确定性和新的挑战，2010年下半年，公司仍坚定不移地向顾问代理业务全国布局、人力资源、系统平台、品牌等方面进行投入，加强标准化、规范化、流程化建设，同时储备人才，储备项目。公司管理层认为，此次调控正是扩大市场份额、部署未来的好机会。公司持续不断的平台投入的努力成果，将在未来逐步显现。

二、主要经营状况及财务状况分析

公司最近各期的经营业绩情况如下：

项目	2010年1-6月	2009年1-6月	2009年
总营业收入(万元)	54,286.87	27,856.54	73,828.88
营业利润(万元)	18,158.86	7,987.82	19,188.96
利润总额(万元)	18,406.69	7,984.08	19,201.57
归属于上市公司股东的净利润(万元)	13,740.92	6,385.60	15,083.04
营业收入同比增长率	94.88%	13.62%	44.41%
归属于上市公司股东的净利润同比增长率	115.19%	62.30%	127.27%

注：2009年1-6月同比增长率与2008年1-6月数据对比，2008年1-6月财务数据未经审计。

2010年一季度，中国房地产市场交易延续了2009年的活跃趋势，但自2010年4月份，国家出台新的调控政策后，房地产市场再次进入调整阶段。由于报告期内公司代理销售业务和顾问策划业务的营业收入较去年同期实现较大增长，使

得归属于公司股东的净利润也有较大幅度的增长。

（一）营业收入变动分析

1、营业收入按业务分类

项目	2010年1-6月		2009年1-6月		2009年度	
	金额(万元)	比例	金额(万元)	比例	金额(万元)	比例
代理销售业务	38,447.42	70.82%	19,473.26	69.91%	51,005.41	69.09%
增长率	97.44%		36.99%		76.53%	
顾问策划业务	12,850.47	23.67%	5,643.56	20.26%	15,822.55	21.43%
增长率	127.70%		-31.28%		-13.33%	
经纪业务	2,692.90	4.96%	2,471.57	8.87%	6,214.78	8.42%
增长率	8.96%		22.38%		65.92%	
其他业务	296.09	0.55%	268.14	0.96%	786.14	1.06%
合计	54,286.87	100.00%	27,856.54	100.00%	73,828.88	100.00%

注：2009年1-6月同比增长系与2008年1-6月数据对比，2008年1-6月财务数据未经审计。

公司业务类型结构保持相对稳定，顾问策划业务和代理销售业务在公司营业收入中占主要比例。

（1）代理销售业务收入

项目	2010年1-6月	2009年1-6月	2009年
新增签约代理项目面积(万平方米)	3,185.90	681.66	2,082.50
增长率	367.37%	--	8.69%
已结算代理销售额(亿元)	413.10	221.20	579.14
增长率	86.75%	52.47%	118.73%
已结算代理销售面积(万平方米)	389.16	271.60	612.85
增长率	43.28%	78.78%	110.71%
代理销售业务收入(万元)	38,447.42	19,473.26	51,005.41
增长率	97.44%	36.99%	76.53%
代理收费平均费率	0.93%	0.88%	0.88%

注1：2009年1-6月同比增长系与2008年1-6月数据对比，2008年1-6月财务数据未经审计。

注2：代理收费平均费率=代理销售业务收入/完成代理销售额。

注3：已结算的代理销售额和已结算的代理销售面积是指公司报告期内确认的代理销售业务收入所对应的代理销售额和代理销售面积。

一手楼代理销售业务流程比较复杂，从购房者支付定金到物业实际成交之间存在一定的时间间隔，同时公司代理业务需要根据代理销售合同的约定获得开发商的确认方可确认公司的营业收入，因此从购房者支付定金到公司代理业务收入的确之间存在一定的时间差。本报告期内代理销售业务收入的增长主要受益于

2009年四季度至2010年一季度房地产市场的成交活跃；相应地，已结算的代理销售量和已结算的代理销售面积比去年同期也有较大幅度的增长。

(2) 顾问策划业务收入

项目	2010年1-6月	2009年1-6月	2009年
顾问策划业务年度执行合约数(个)	262	244	426
其中：地方政府或土地运营机构策划项目数(个)	26	22	39
房地产开发商策划项目数(个)	236	222	387
顾问策划业务收入(万元)	12,850.47	5,643.56	15,822.55

根据国家统计局发布的《2010年1-6月全国房地产市场运行情况》，2010年上半年，全国房地产开发投资同比增长38.1%，土地购置面积同比增长35.6%。随着市场的变化，公司顾问策划业务良好的品牌优势和客户基础得到充分发挥，单个项目的顾问策划业务收入也明显增加，在经历了2009年的调整后，2010年1-6月份公司顾问策划业务收入回升明显。

(3) 经纪业务收入

项目	2010年1-6月	2009年1-6月	2009年
经纪业务分支机构数(个)	34	22	29
年成交总额(万元)	126,653.00	100,166.65	251,367.50
二手房成交套数(套)	764	721	1,588
经纪业务收入(万元)	2,692.90	2,471.57	6,214.78

2010年上半年公司经纪业务继续坚持稳步经营的发展策略，公司经营经纪业务的子公司世联行新增分店5个，扩大了对深圳市区的覆盖范围，业务收入略有增长。

2、营业收入按地区分类

地区	2010年1-6月		2009年1-6月		2009年度	
	金额(万元)	比例	金额(万元)	比例	金额(万元)	比例
华南区域	32,253.18	59.41%	21,098.98	75.74%	50,837.25	68.86%
增长率	52.87%		42.14%		50.51%	
华东区域	7,639.77	14.07%	3,088.87	11.09%	9,814.83	13.29%

增长率	147.33%		-40.76%		19.55%	
华北区域	14,393.92	26.51%	3,668.69	13.17%	13,176.79	17.85%
增长率	292.34%		-17.72%		44.19%	
合计	54,286.87	100.00%	27,856.54	100%	73,828.88	100.00%

注 1: 2009 年 1-6 月同比增长率与 2008 年 1-6 月数据对比, 2008 年 1-6 月财务数据未经审计。

注 2: 根据公司 2010 年的组织架构设置, 原珠三角区域更名为华南区域, 原长三角区域更名为华东区域, 原环渤海区域更名为华北区域, 公司收购的济南信立怡高物业顾问有限公司暂列入华北区域统计。

公司继续贯彻主营业务的全国布局战略, 并逐步优化公司业务区域构成。2010 年上半年, 华东区域的营业收入比重逐步上升, 华北区域的营业收入比重快速增长, 而华南区域的营业收入比重则相对下降, 公司业务收入对华南区域的依赖程度在逐步降低。

(二) 成本费用分析

1、营业成本及管理费用中的工资及奖金

公司属于人力资本密集型企业, 人力成本是公司的主要成本开支, 因此公司的成本费用中工资、奖金占主要部分。公司最近各期的成本费用中, 工资及奖金占营业收入的比重及变动情况如下:

营业成本及管理费用中工资及奖金	2010 年 1-6 月	2009 年	2008 年
占营业收入比重 (%)	42.54%	49.20%	43.94%
比上年同期增长 (%)	84.57%	61.68%	-1.97%

随着公司业务规模的发展壮大, 公司人力规模也在不断扩大, 2010 年上半年, 公司营业成本及管理费用中工资及奖金较去年同期增长了 84.57%。但因为员工人数的增长和加薪所导致的员工固定工资的增长速度低于营业收入的增长速度, 所以公司营业成本及管理费用中工资及奖金占营业收入的比重反而有所降低。

2、成本费用率

最近各期成本费用率情况如下:

项目	2010 年 1-6 月	2009 年	2008 年
营业成本 (万元)	24,860.92	38,080.52	30,658.77
管理费用 (万元)	8,533.08	12,498.22	6,105.47
营业收入 (万元)	54,286.87	73,828.88	51,124.13
成本费用率 (%)	61.51%	68.51%	71.91%

注: 成本费用率 = (营业成本 + 管理费用) / 营业收入

由于在成本费用中占主要比重的工资及奖金在营业收入中占比下降，致使成本费用率也逐步下降。

(三) 主营业务利润及毛利率分析

1、业务利润结构

业务类别	2010年1-6月		2009年1-6月		2009年	
	金额(万元)	占比	金额(万元)	占比	金额(万元)	占比
代理业务	21,177.68	71.97%	9,453.56	72.66%	26,212.12	73.32%
顾问业务	7,738.37	26.30%	2,610.14	20.06%	7,640.31	21.37%
经纪业务	380.83	1.29%	909.30	6.99%	1,539.81	4.31%
其他	129.06	0.44%	37.77	0.29%	356.11	1.00%
合计	29,425.94	100.00%	13,010.77	100.00%	35,748.36	100.00%

公司的业务利润主要来源于代理销售业务和顾问策划业务。与去年同期相比，代理销售业务利润相对稳定，而顾问策划业务收入增长幅度较大，从而提高了顾问策划业务利润的占比。

2、毛利率分析

毛利率	2010年1-6月	2009年1-6月	2009年
代理业务	55.08%	48.55%	51.39%
顾问业务	60.22%	46.25%	48.29%
经纪业务	14.14%	36.79%	24.78%
综合毛利率	54.20%	46.71%	48.42%
顾问策划及代理销售	56.37%	48.03%	50.66%

(1) 代理销售及顾问策划业务

由于营业收入增长而相应的成本费用率降低，报告期内公司顾问策划及代理销售的毛利率均有所上升。

(2) 经纪业务

经纪业务的毛利率较去年同期有所下降，一方面，2010年世联行新开了5家分店，同时对部分门店进行扩大，投入成本增加，从而影响了经纪业务的毛利率；另一方面，公司的经纪业务集中在深圳地区，受房地产市场调控的影响较明显。

(四) 公司财务状况分析

报告期内公司财务状况更趋稳健，公司主要报表项目变动情况如下：

单位：人民币 万元

项目	2010-6-30	2009-12-31	变动幅度	变动的主要原因说明
资产负债表项目				
应收票据	100.00	5.00	1900.00%	合并济南信立怡高物业顾问有限公司（以下简称“信立怡高”）而增加的应收代理费，因比较期基数较低而使变动幅度较大
应收账款	6,884.11	3,261.52	111.07%	因合并信立怡高以及公司业务收入增长相应地应收款项增加所致
预付款项	473.47	3,067.79	-84.57%	子公司购买写字楼的预付款结转至固定资产所致
其他应收款	2,419.33	1,231.48	96.46%	1、因合并信立怡高报表增加所致 2、项目保证金及员工业务借款增加所致
长期股权投资	5,700.02		--	1、对深圳盛泽担保有限公司（以下简称“盛泽担保”）增资扩股，投资金额 4,608 万元，本公司持有 37.5% 的股份 2、认购上海中城联盟投资管理有限公司（以下简称“中城联盟”）股份，投资金额 1,107 万元，本公司持有 2.216% 的股份
投资性房地产	3,848.77	4,833.80	-20.38%	因公司业务发展的需要，部分之前出租的公司自有写字楼转为自用所致
固定资产	13,096.36	8,332.87	57.17%	1、因子公司购买写字楼的预付款结转至固定资产； 2、出租的写字楼房产转为自用 3、为配合业务发展新增购置了办公设备、IT 设备和运输设备
无形资产	351.44	143.08	145.62%	募投项目投入购置的系统软件增加所致
商誉	2,794.07		--	合并信立怡高报表而产生
长期待摊费用	531.40	373.37	42.33%	新开店铺以及写字楼装修增加所致
递延所得税资产	1,065.97	2,593.32	-58.90%	根据税法规定转回减少所致
预收款项	2,024.31	1,037.25	95.16%	预收的业务款项增加所致
应付股利	1,843.78		--	应付股东世联中国的利润分配款，因税收协定优惠手续尚未办理完毕而暂缓支付。
其他应付款	2,650.21	707.91	274.37%	依据协议，收购信立怡高 51% 股权的款项 2,000 万元暂未支付而挂账所致
实收资本（或股本）	21,760.00	12,800.00	70.00%	根据股东决议实施 2009 年利润分配方案后而增加了股本
少数股东权益	1,020.58		--	因合并信立怡高报表而产生
项目	2010 年 1-6 月	2009 年 1-6 月	变动幅度	变动的主要原因说明
利润表项目				
营业收入	54,286.87	27,856.54	94.88%	得益于 2009 年 4 季度至 2010 年一季度房地产市场成交活跃，营业收入增长幅度较大
营业成本	24,860.92	14,845.76	67.46%	公司营业收入增长，与其相关的经营成本增长所致，例如人力成本等；
营业税金及附加	2,926.77	1,501.90	94.87%	营业收入增长，依法计提的营业税金及附加相应增长
管理费用	8,533.08	3,270.45	160.91%	根据公司薪酬政策，以公司经营情况为基础计提的奖金增加
财务费用	-538.20	-15.65	-3338.98%	1、公司于 2009 年 4 月提前偿还了贷款而减少了利息支出 2、公司货币资金大幅增长而增加了利息收入

投资收益（损失以“-”号填列）	-14.98		--	根据权益法确认盛泽担保投资损失
营业外收入	281.75	15.63	1702.62%	公司成功上市，本报告期公司收到了政府补贴款
营业外支出	33.93	19.37	75.17%	本报告期内因合同纠纷确认的损失增加
所得税费用	4,790.48	1,594.32	200.47%	本报告期内利润增长，依法计提的所得税相应增加
少数股东损益	-124.71	4.17	-3090.65%	因合并信立怡高报表而发生变动
现金流量表项目				
销售商品、提供劳务收到的现金	52,967.63	27,991.02	89.23%	本报告期内业务收入增长带来的资金回笼增加
收到其他与经营活动有关的现金	2,645.14	461.73	472.88%	本报告期内代收客户的购房定金、税费等款项增加。
支付给职工以及为职工支付的现金	27,894.53	14,317.10	94.83%	支付给员工的奖金增加和代扣缴的个人所得税增加
支付的各项税费	8,410.67	3,232.02	160.23%	1、营业收入增长，缴纳的营业税金及附加增加 2、利润增长，季度预缴的所得税增长
支付其他与经营活动有关的现金	9,994.37	3,414.90	192.67%	经营费用增加以及支付的项目保证金以及募投项目持续投入所致
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	11.05	4.43	149.44%	主要为固定资产处置收入，但因比较基数较小而造成增长幅度较大
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,516.56	89.85	1587.88%	1、募投项目支出购置的软件资产增加 2、公司经营规模扩大，店铺或写字楼的装修费用增加 3、公司经营规模扩大，购置的IT设备、办公设备和运输设备等资产增加
投资支付的现金	7,715.00	485.79	1488.13%	1、部分支付收购信立怡高51%股权款2,000万元 2、对盛泽担保增资扩股4,608万元 3、认购中城联盟股份1,107万元
偿还债务支付的现金		2,912.65	-100.00%	公司已于2009年4月提前偿还贷款，本报告期内没有还贷支出
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,996.22	52.85	3677.14%	因贷款已经偿还，本报告期内没有利息支出，但根据公司股东会决议派发了现金股利
支付其他与筹资活动有关的现金	11.03		--	为本报告期内派发流通股现金股利而产生的手续费支出

三、公司投资情况分析

（一）募集资金使用情况

经中国证券监督管理委员会证监许可[2009]740号文核准，并经深圳证券交易所同意，通过深圳证券交易所向社会公开发行人民币普通股（A股）3,200万股，每股发行价为人民币19.68元，募集资金总额为人民币629,760,000元，扣除发行费用人民币29,349,500元后，募集资金净额为人民币600,410,500元。截至2009年8月20日上述募集资金到位情况已经深圳南方民和会计师事务所有限责任公司出具了深南验字（2009）第157号验资报告予以验证。

上述募集资金将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2010年6月30日，这4个项目

本年度累计投入募集资金为人民币 2,929.65 万元，其中本报告期内投入募集资金为人民币 913.85 万元，同时本报告期内公司使用了超募资金人民币 6,608 万元进行投资。因此，截至 2010 年 6 月 30 日，公司已累计投入的募集资金总额为人民币 9,537.65 万元，其中本报告期内投入募集资金总额为为人民币 7,521.85 万元。详细情况如下表：

单位：人民币 万元

募集资金总额				60,041.05		本年度投入募集资金总额					7,521.85	
变更用途的募集资金总额						已累计投入募集资金总额					9,537.65	
变更用途的募集资金总额比例												
承诺投资项目	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	截至期末承诺投入金额(1)	本年度投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末累计投入金额与承诺投入金额的差额(3)=(2)-(1)	截至期末投入进度(%) (4)=(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本年度实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
顾问代理业务全国布局项目	否	17,393.27		8,321.34	-	1,200.00	-7,121.34	14.42%		3,280.65		否
集成服务管理平台项目	否	5,732.40		2,104.50	315.71	768.55	-1,335.95	36.52%				否
人力发展与培训中心项目	否	4,248.00		1,402.50	304.32	399.38	-1,003.12	28.48%				否
品牌建设项目	否	4,550.00		1,541.67	293.82	561.72	-979.95	36.44%				否
合计		31,923.67		13,370.01	913.85	2,929.65	-10,440.36	21.91%		3,280.65		
未达到计划进度或预计收益情况和原因(分具体项目)				<p>1、 顾问代理业务全国布局项目：自募集资金到位以来，国家宏观经济形势发生了比较明显的变化，体现在房地产市场中表现为 2009 年下半年的成交活跃和 2010 年上半年由于政策变化而导致的市场调整。本着维护股东利益的根本原则，为适应宏观经济和房地产市场的不断变化，从有利于实现公司长期战略的目标出发，公司控制了募集资金在 T+12 个月内的投入节奏。</p> <p>2、 集成服务管理平台项目：除上述公司为适应宏观经济和房地产市场的变化而主动控制投入节奏的原因外，由于该项目的投入涉及各项软硬件采购和技术改造，项目选型、招标和执行过程的时间要求长于计划中估计的时间，为保证项目的质量和效果，因此，相关的募投开支进度低于计划进度。</p> <p>3、 人力发展与培训中心项目：除上述公司为适应宏观经济和房地产市场的变化而主动控制投入节奏的原因外，由于项目中最大的一项支出为培训中心的建设，但是公司对培训中心的选址难度估计不足，实际情况是公司一直没有找到合适的办公地点，故相关的开支需要继续延后。</p> <p>4、 品牌建设项目：除上述公司为适应宏观经济和房地产市场的变化而主动控制投入节奏的原因外，由于该项目主要投入为媒体广告投入，而在实际操作中发现媒体广告投放的效果远低于会展运营和图书出版，故公司主动控制在媒体广告方面的投入。</p> <p>以上募投项目的投入如果需要变更，公司将会依照法律法规的要求，履行必要的审批程序并予以公告。</p>								

项目可行性发生重大变化的情况说明	无
超募资金的金额、用途及使用进展情况	本次发行取得超募资金 28,117.38 万元，截至 2010 年 6 月 30 日，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》及《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》，公司已于 2010 年 4 月 20 日、5 月 21 日及 6 月 28 日支付部分股权收购款项 2,000 万元；公司也于 2010 年 5 月 24 日支付增资扩股款 4,608 万元。
募集资金投资项目实施地点变更情况	无
募集资金投资项目实施方式调整情况	无
募集资金投资项目先期投入及置换情况	截至 2009 年 8 月 31 日，本公司以自筹资金预先投入募集资金投资项目的金额为人民币 13,284,650.00 元。2009 年 12 月 9 日，公司第一届董事会第十二次会议审议通过了《关于用募集资金置换预先已投入募集资金投资项目的自筹资金的议案》，公司已于 2009 年 12 月 15 日以 13,284,650.00 元募集资金置换预先已投入募集资金投资项目的自筹资金。
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	无
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	无
尚未使用的募集资金用途及去向	无
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	无

（二）非募集资金使用情况

1、股权投资情况

（1）投资设立子公司

经本公司 2010 年 4 月 23 日第一届董事会第十四次会议通过，本公司出资 500 万元投资设立福州世联房地产顾问有限公司（以下简称“世联福州”）。2010 年 5 月 31 日，世联福州在福州市工商行政管理局登记注册，注册资本为人民币 500 万元，企业法人营业执照注册号为【350100100231888】，公司法人代表为梁兴安，注册地址为福州市鼓楼区五四路 158 号环球广场 18 层 04-05 单元，主营业务为房地产信息咨询、房地产经纪。

（2）长期股权投资

2010 年 6 月 17 日，公司第一届董事会第十五次会议审议通过了《关于参与上海中城联盟投资管理有限公司增资扩股的议案》，同意公司参与上海中城联盟投资管理有限公司（以下简称“中城联盟”）增资扩股，使用自有资金，投资认购 900 万股，按每股 1.23 元计，一次性缴付人民币 1,107 万元，认缴完毕后，公司持有中城联盟 2.216% 的股份。截至 2010 年 6 月 30 日，该笔款项已经支付完毕。

四、前三季度业绩预测

2010年1-9月预计的经营业绩	归属于上市公司股东的净利润比上年同期增长50%以上			
2010年1-9月净利润同比变动幅度的预计范围	归属于上市公司股东的净利润比上年同期增长幅度为：	70%	~~~	100%
2009年1-9月经营业绩	归属于上市公司股东的净利润（元）：	105,021,006.72		
业绩变动的原因说明	受国家对房地产市场政策调控的影响，市场各方参与主体间的博弈和相持，使得市场依然充满着不确定性，但受公司2010年上半年营业收入同比大幅度增长的影响，公司预计2010年1-9月的营业收入较去年同期仍保持增长，从而带动了净利润的增长。			

五、董事会日常情况

报告期内公司共召开三次董事会，具体情况如下：

1、2010年3月24日，公司召开第一届董事会第十三次会议，审议通过以下议案：

《2009年年度报告及摘要》、《2009年度董事会工作报告》、《2009年度总经理工作报告》、《2009年度财务决算报告》、《2009年度利润分配预案》、《2009年度募集资金存放与使用情况专项报告》、《内部控制自我评价报告》、《关于续聘会计师事务所的议案》、《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》、《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》、《关于2009年度超额利润奖金分配方案调整的议案》、《年报信息披露重大差错责任追究制度》、《会计师事务所选聘制度》、《关于召开2009年度股东大会的议案》。

2、2010年4月23日，公司召开第一届董事会第十四次会议，审议通过以下议案：

《2010年第一季度报告》、《关于2010年薪酬策略的议案》、《关于世联高管人员考核激励体系的议案》、《关于投资设立福州子公司的议案》、《重大事项内部报告制度》、《关于修订财务管理制度的议案》、《会计档案管理办法》。

3、2010年6月17日，公司召开第一届董事会第十五次会议，审议通过以下议案：

《关于董事、监事2010年度薪酬的议案》、《关于公司高级管理人员2010年

度薪酬的议案》、《关于参与上海中城联盟投资管理有限公司增资扩股的议案》、《规范财务会计基础工作专项活动自查报告》、《公司治理专项活动自查报告与整改计划》、《董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理制度》、《投资者关系管理制度》。

第六节 重要事项

一、公司治理情况

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，进一步提高公司治理水平。

报告期内，公司根据相关规定，制定了《年报信息披露重大差错责任追究制度》、《会计师事务所选聘制度》、《重大事项内部报告制度》、《会计档案管理办法》、《董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理制度》、《投资者关系管理制度》；修订了《财务管理制度》进一步完善了公司治理规则体系制度；公司股东会、董事会、监事会依法履行各自的职责，运作规范。

自2010年5月起，公司开展了公司治理专项活动，对公司治理情况进行了深度自查，并于2010年6月17日第一届董事会第十五次会议审议通过了《公司治理专项自查报告和整改计划》，并于2010年6月21日在巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上披露。

二、利润分配方案执行情况

2010年4月15日召开的2009年度股东大会审议通过公司2009年度权益分派方案，该方案为：以公司现有总股本128,000,000股为基数，向全体股东每10股送红股7股，派3元人民币现金（含税，扣税后个人、证券投资基金、合格境外机构投资者实际每10股派2.00元）；对于其他非居民企业，我公司未代扣代缴所得税，由纳税人在所得发生地缴纳。分红前本公司总股本为128,000,000股，分红后总股本增至217,600,000股。

本次权益分派股权登记日为：2010年4月30日，除权除息日为：2010年5

月4日。实施情况如下：

1、本次所送股于2010年5月4日直接记入股东证券账户。

2、本公司此次委托中国结算深圳分公司代派的股息已于2010年5月4日通过股东托管证券公司（或其他托管机构）直接划入其资金帐户。

3、以下股东的现金股息由本公司自行派发，派发情况如下：

公司名称	派发时间	说明
世联地产顾问（中国）有限公司	暂未派发	因申请税收协定优惠的手续尚未办理完毕，该股息暂未支付。
深圳市卓群创展投资有限公司	2010年5月4日	
深圳万凯华信投资有限公司	2010年5月4日	
深圳市创新资本投资有限公司	2010年5月4日	
深圳市同创伟业创业投资有限公司	2010年5月4日	
上海景林资产管理有限公司	2010年5月4日	

三、重大诉讼、仲裁事项

报告期内，公司无重大诉讼、仲裁事项。

四、重大收购、重组、出售资产情况

2010年4月15日召开的公司2009年度股东大会审议通过了《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》，同意公司使用超募资金人民币4,000万元收购济南信立怡高物业顾问有限公司51%的股权。公司已于2010年4月20日、5月21日及6月28日分别支付了部分股权收购款项共计人民币2,000万元；济南信立怡高物业顾问有限公司已于2010年5月31日完成了工商变更登记。

五、重大关联交易情况

2010年4月15日召开的公司2009年度股东大会审议通过了《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》，同意公司以现金方式向深圳盛泽担保有限公司（以下简称“盛泽担保”）投资人民币4,608万元，增资扩股完成后盛泽担保注册资本增加到人民币8,000万元，世联地产持有37.5%

的股权，投资的资金来源于公司超募资金。公司已于 2010 年 5 月 24 日全额缴付了出资款，盛泽担保已于 2010 年 6 月 3 日完成了工商变更登记。

六、重大合同履行情况

报告期内公司无重大合同。

七、承诺事项

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。”

报告期内，承诺人严格履行了上述承诺。

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。”

报告期内，承诺人严格履行了上述承诺。

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。”

报告期内，承诺人严格履行了上述承诺。

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。”

报告期内，承诺人严格履行了上述承诺。

八、独立董事对关联方资金占用和对外担保情况的专项说明和独立意见

截至 2010 年 6 月 30 日，公司不存在控股股东及其关联方占用上市公司资金的情况，也不存在为控股股东及其关联方提供担保的情况。

九、投资者接待及信息披露情况

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2010 年 01 月 25 日	公司	电话沟通	香港德意志银行研究员	公司业务情况
2010 年 01 月 26 日	公司	电话沟通	广州证券有限责任公司研究员	公司业务情况、对 2010 年房地产市场的研判等。
2010 年 03 月 03 日	公司	实地调研	嘉实基金研究员	公司经营情况及对房地产市场的预测判断等。
2010 年 04 月 08 日	京基晶都酒店会议室	实地调研	安信证券研究员	公司召开投资者见面会，交流公司业务、战略及公司对房地产市场的研判。
2010 年 04 月 08 日	京基晶都酒店会议室	实地调研	武当资产研究员	公司召开投资者见面会，交流公司业务、战略及公司对房地产市场的研判。
2010 年 04 月 08 日	京基晶都酒店会议室	实地调研	景林资产分析员	公司召开投资者见面会，交流公司业务、战略及公司对房地产市场的研判。
2010 年 04 月 08 日	京基晶都酒店会议室	实地调研	南方基金研究员	公司召开投资者见面会，交流公司业务、战略及公司对房地产市场的研判。
2010 年 04 月 08 日	京基晶都酒店会议室	实地调研	大成基金研究员	公司召开投资者见面会，交流公司业务、战略及公司对房地产市场的研判。
2010 年 04 月 08 日	京基晶都酒店会议室	实地调研	华泰联合证券研究员	公司召开投资者见面会，交流公司业务、战略及公司对房地产市场的研判。
2010 年 04 月 08 日	京基晶都酒店会议室	实地调研	泰康资产研究员	公司召开投资者见面会，交流公司业务、战略及公司对房地产市场的研判。
2010 年 04 月 08 日	京基晶都酒店会议室	实地调研	嘉实基金研究员	公司召开投资者见面会，交流公司业务、战略及公司对房地产市场的研判。
2010 年 04 月 08 日	京基晶都酒店会议室	实地调研	民生加银基金研究员	公司召开投资者见面会，交流公司业务、战略及公司对房地产市场的研判。
2010 年 04 月 08 日	京基晶都酒店会议室	实地调研	摩根士丹利华鑫基金研究员	公司召开投资者见面会，交流公司业务、战略及公司对房地产市场的研判。

2010年04月08日	京基晶都酒店会议室	实地调研	个人股东	公司召开投资者见面会，交流公司业务、战略及公司对房地产市场的研判。
2010年04月26日	公司	实地调研	美国老虎基金研究员	了解公司业务模式。
2010年05月05日	公司	实地调研	申银万国、易方达基金研究员	公司收入增长的原因；人力成本构成及公司对2010年房地产市场的判断。
2010年05月12日	公司	实地调研	长城证券研究员	公司未来业务发展的重点及子公司的开设情况。
2010年05月12日	公司	实地调研	广大证券研究员	公司未来业务发展的重点及子公司的开设情况。
2010年05月12日	公司	实地调研	第一创业证券研究员	公司未来业务发展的重点及子公司的开设情况。
2010年06月22日	公司	电话沟通	国信证券研究员	预约实地调研。
2010年07月02日	深圳发展银行大厦6楼会议室	实地调研	华泰联合证券、申银万国、光大证券、深圳合赢投资、国信证券、长	公司召开投资者见面会。公司上半年经营情况；交流房地产新政后市场的走势及世联的观点。
2010年07月02日	深圳发展银行大厦6楼会议室	实地调研	华富基金、融通基金、广大基金、招商基金、博实基金、景顺基金、	公司召开投资者见面会。公司上半年经营情况；交流房地产新政后市场的走势及世联的观点。

第七节 财务报告（未经审计）

深圳世联地产顾问股份有限公司

2010 年半年度

财务报告

(未经审计)

索引	页码
财务报表及附注	
- 合并资产负债表	2-3
- 母公司资产负债表	4-5
- 合并利润表	6
- 母公司利润表	7
- 合并现金流量表	8
- 母公司现金流量表	9
- 合并股东权益变动表	10-11
- 母公司股东权益变动表	12-13
- 财务报表附注	14-64

合并资产负债表

2010年6月30日

编制单位：深圳世联地产顾问股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	期末金额	期初金额
流动资产：			
货币资金	八、1	963,241,119.86	968,034,103.63
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据		1,000,000.00	50,000.00
应收账款	八、2	68,841,143.81	32,615,166.00
预付款项	八、3	4,734,688.89	30,677,904.89
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	八、4	24,193,318.17	12,314,808.91
买入返售金融资产			
存货			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		1,062,010,270.73	1,043,691,983.43
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	八、5	57,000,192.92	
投资性房地产	八、6	38,487,727.71	48,338,036.53
固定资产	八、7	130,963,618.05	83,328,719.89
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	八、8	3,514,393.76	1,430,796.92
开发支出			
商誉	八、9	27,940,712.33	
长期待摊费用	八、10	5,313,995.47	3,733,662.39
递延所得税资产	八、11	10,659,749.93	25,933,238.80
其他非流动资产			
非流动资产合计		273,880,390.17	162,764,454.53
资产总计		1,335,890,660.90	1,206,456,437.96

法定代表人：陈劲松

主管会计工作负责人：苏静

会计机构负责人：王海晨

合并资产负债表 (续)

2010年6月30日

编制单位: 深圳世联地产顾问股份有限公司

单位: 人民币元

项 目	附注	期末金额	期初金额
流动负债:			
短期借款			
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	八、13	9,932,296.29	12,668,470.27
预收款项	八、14	20,243,125.37	10,372,476.99
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	八、15	133,789,958.61	150,045,323.99
应交税费	八、16	28,497,341.14	37,017,930.14
应付利息			
应付股利	八、17	18,437,755.80	
其他应付款	八、18	26,502,076.01	7,079,131.80
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			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		237,402,553.22	217,183,333.19
非流动负债:			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
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		237,402,553.22	217,183,333.19
股东权益:			
股本	八、19	217,600,000.00	128,000,000.00
资本公积		584,903,424.56	584,903,424.56
减: 库存股			
专项储备			
盈余公积		33,862,254.70	33,862,254.70
一般风险准备			
未分配利润	八、20	251,916,630.18	242,507,425.51
外币报表折算差额			
归属于母 公司 股东权益合计		1,088,282,309.44	989,273,104.77
少数股东权益	八、21	10,205,798.24	
股东权益合计		1,098,488,107.68	989,273,104.77
负债和股东权益总计		1,335,890,660.90	1,206,456,437.96

法定代表人: 陈劲松

主管会计工作负责人: 苏静

会计机构负责人: 王海晨

母公司资产负债表

2010年6月30日

编制单位：深圳世联地产顾问股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	期末金额	期初金额
流动资产：			
货币资金		735,055,394.51	753,019,640.00
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	十四、1	14,813,817.72	10,550,745.08
预付款项		1,019,368.01	502,575.70
应收利息			
应收股利			
其他应收款	十四、2	12,132,980.27	5,540,265.24
存货			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		763,021,560.51	769,613,226.02
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十四、3	154,571,143.00	52,570,950.08
投资性房地产		105,878,458.16	106,951,988.00
固定资产		12,699,610.25	10,692,101.78
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		3,512,509.76	1,196,820.08
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		1,821,446.74	1,694,614.97
递延所得税资产		71,437.99	12,996,666.40
其他非流动资产			
非流动资产合计		278,554,605.90	186,103,141.31
资产总计		1,041,576,166.41	955,716,367.33

法定代表人：陈劲松

主管会计工作负责人：苏静

会计机构负责人：王海晨

母公司资产负债表 (续)

2010年6月30日

编制单位: 深圳世联地产顾问股份有限公司

单位: 人民币元

项 目	附注	期末金额	期初金额
流动负债:			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		3,340,110.82	3,810,510.00
预收款项		9,405,349.07	1,137,023.34
应付职工薪酬		40,778,900.51	61,999,682.27
应交税费		-883,511.54	13,484,245.36
应付利息			
应付股利		18,437,755.80	
其他应付款		24,847,758.41	8,221,223.87
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		95,926,363.07	88,652,684.84
非流动负债:			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
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		95,926,363.07	88,652,684.84
股东权益			
股本		217,600,000.00	128,000,000.00
资本公积		569,752,409.05	569,752,409.05
减: 库存股			
专项储备			
盈余公积		33,862,254.70	33,862,254.70
一般风险准备			
未分配利润		124,435,139.59	135,449,018.74
股东权益合计		945,649,803.34	867,063,682.49
负债和股东权益总计		1,041,576,166.41	955,716,367.33

法定代表人: 陈劲松

主管会计工作负责人: 苏静

会计机构负责人: 王海晨

合并利润表

2010年1-6月

编制单位：深圳世联地产顾问股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		542,868,710.48	278,565,371.32
其中：营业收入	八、22	542,868,710.48	278,565,371.32
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		361,130,272.95	198,687,132.06
其中：营业成本	八、22	248,609,238.16	148,457,614.39
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			
营业税金及附加	八、23	29,267,657.20	15,018,956.48
销售费用			
管理费用		85,330,768.25	32,704,483.02
财务费用	八、24	-5,382,019.07	-156,542.98
资产减值损失	八、25	3,304,628.41	2,662,621.15
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）		-149,807.08	
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）		181,588,630.45	79,878,239.26
加：营业外收入	八、26	2,817,540.54	156,295.21
减：营业外支出	八、27	339,292.13	193,713.20
其中：非流动资产处置损失		104,782.72	55,037.82
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		184,066,878.86	79,840,821.27
减：所得税费用	八、28	47,904,792.42	15,943,157.49
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		136,162,086.44	63,897,663.78
归属于母公司股东的净利润		137,409,204.67	63,855,964.29
少数股东损益		-1,247,118.23	41,699.49
六、每股收益：			
（一）基本每股收益	八、29	0.63	0.39
（二）稀释每股收益	八、29	0.63	0.39
七、其他综合收益			
八、综合收益总额		136,162,086.44	63,897,663.78
归属于母公司股东的综合收益总额		137,409,204.67	63,855,964.29
归属于少数股东的综合收益总额		-1,247,118.23	41,699.49

法定代表人：陈劲松

主管会计工作负责人：苏静

会计机构负责人：王海晨

母公司利润表

2010年1-6月

编制单位：深圳世联地产顾问股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	十四、4	136,545,393.32	118,455,731.72
减：营业成本	十四、4	64,687,292.05	55,720,825.01
营业税金及附加		6,660,393.77	5,735,664.51
销售费用			
管理费用		45,547,879.78	16,482,025.43
财务费用		-4,092,743.16	-353,730.97
资产减值损失		660,065.15	-177,892.93
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）	十四、5	98,501,467.51	47,840,161.97
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）		121,583,973.24	88,889,002.64
加：营业外收入		2,039,863.46	47,520.02
减：营业外支出		31,233.84	50,943.61
其中：非流动资产处置损失			35,087.73
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		123,592,602.86	88,885,579.05
减：所得税费用		6,606,482.01	7,510,504.51
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		116,986,120.85	81,375,074.54
五、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.54	0.50
（二）稀释每股收益		0.54	0.50
六、其他综合收益			
七、综合收益总额		116,986,120.85	81,375,074.54

法定代表人：陈劲松

主管会计工作负责人：苏静

会计机构负责人：王海晨

合并现金流量表

2010年1-6月

编制单位：深圳世联地产顾问股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上期金额
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		529,676,252.59	279,910,150.16
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			
处置交易性金融资产净增加额			
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	八、30	26,451,416.83	4,617,298.20
经营活动现金流入小计		556,127,669.42	284,527,448.36
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		278,945,256.25	143,171,028.40
支付的各项税费		84,106,697.40	32,320,209.07
支付其他与经营活动有关的现金	八、30	99,943,672.95	34,149,041.25
经营活动现金流出小计		462,995,626.60	209,640,278.72
经营活动产生的现金流量净额		93,132,042.82	74,887,169.64
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		110,540.00	44,290.00
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		110,540.00	44,290.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		15,165,593.70	898,481.33
投资支付的现金		77,150,000.00	4,857,889.42
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			
投资活动现金流出小计		92,315,593.70	5,756,370.75
投资活动产生的现金流量净额		-92,205,053.70	-5,712,080.75
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款所收到的现金			
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		-	-
偿还债务所支付的现金			29,126,459.58
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		19,962,244.20	528,481.90
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	八、30	110,301.85	
筹资活动现金流出小计		20,072,546.05	29,654,941.48
筹资活动产生的现金流量净额		-20,072,546.05	-29,654,941.48
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-19,145,556.93	39,520,147.41
五、现金及现金等价物净增加额		980,231,032.80	175,499,928.15
加：期初现金及现金等价物余额			
六、期末现金及现金等价物余额		961,085,475.87	215,020,075.56

法定代表人：陈劲松

主管会计工作负责人：苏静

会计机构负责人：王海晨

母公司现金流量表

2010年1-6月

编制单位：深圳世联地产顾问股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上期金额
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		134,816,637.54	118,828,084.12
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		26,421,812.83	3,773,485.39
经营活动现金流入小计		161,238,450.37	122,601,569.51
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		93,026,987.84	59,151,538.17
支付的各项税费		15,646,551.49	16,108,217.08
支付其他与经营活动有关的现金		61,528,206.07	14,931,765.62
经营活动现金流出小计		170,201,745.40	90,191,520.87
经营活动产生的现金流量净额		-8,963,295.03	32,410,048.64
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		98,651,274.59	51,971,718.91
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额		18,310.00	
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		98,669,584.59	51,971,718.91
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		5,447,989.00	183,387.00
投资支付的现金		82,150,000.00	4,857,889.42
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		87,597,989.00	5,041,276.42
投资活动产生的现金流量净额		11,071,595.59	46,930,442.49
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		-	
偿还债务支付的现金			29,126,459.58
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		19,962,244.20	528,481.90
支付其他与筹资活动有关的现金		110,301.85	
筹资活动现金流出小计		20,072,546.05	29,654,941.48
筹资活动产生的现金流量净额		-20,072,546.05	-29,654,941.48
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			
		-17,964,245.49	49,685,549.65
加：期初现金及现金等价物余额	十四、6	753,019,640.00	48,601,666.18
六、期末现金及现金等价物余额	十四、6	735,055,394.51	98,287,215.83

法定代表人：陈劲松

主管会计工作负责人：苏静

会计机构负责人：王海晨

合并股东权益变动表

2010 年半年度

编制单位：深圳世联地产顾问股份有限公司

单位：人民币元

项目	本期金额									
	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	资本公 积	减：库存股	专项储备	盈余 公积	一般风险 准备	未分配利润	其他		
一、上年年 末余额	128,000,000.00	584,903,424.56			33,862,254.70		242,507,425.51			989,273,104.77
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年 初余额	128,000,000.00	584,903,424.56			33,862,254.70		242,507,425.51			989,273,104.77
三、本年 增减变动 金额（减少以“-”号填列）	89,600,000.00						9,409,204.67		10,205,798.24	109,215,002.91
（一）净利润							137,409,204.67		-1,247,118.23	136,162,086.44
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							137,409,204.67		-1,247,118.23	136,162,086.44
（三）所有者投入和减少资本									11,452,916.47	11,452,916.47
1. 所有者投入资本										
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他									11,452,916.47	11,452,916.47
（四）利润分配	89,600,000.00						-128,000,000.00			-38,400,000.00
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配	89,600,000.00						-128,000,000.00			-38,400,000.00
4. 其他										
（五）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										
（六）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
四、本 期期末 余额	217,600,000.00	584,903,424.56			33,862,254.70		251,916,630.18		10,205,798.24	1,098,488,107.68

法定代表人：陈劲松

主管会计工作负责人：苏静

会计机构负责人：王海晨

合并股东权益变动表

2010 年半年度

编制单位：深圳世联地产顾问股份有限公司

单位：人民币元

项目	上年金额									
	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	资本公 积	减：库存 股	专项储备	盈余公 积	一般风险 准备	未分配利 润	其他		
一、上年年末余额	96,000,000.00	12,208,054.13			13,520,932.12		112,038,259.65		4,969,470.05	238,736,715.95
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	96,000,000.00	12,208,054.13			13,520,932.12		112,038,259.65		4,969,470.05	238,736,715.95
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	32,000,000.00	572,695,370.43			20,341,322.58		130,469,165.86		-4,969,470.05	750,536,388.84
（一）净利润							150,830,445.74		41,699.49	150,872,145.23
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							150,830,445.74		41,699.49	150,872,145.23
（三）所有者投入和减少资本	32,000,000.00	572,695,370.43							-5,011,169.52	599,684,200.91
1．所有者投入资本	32,000,000.00	568,410,533.39								600,410,533.39
2．股份支付计入所有者权益的金额										
3．其他		4,284,837.04							-5,011,169.52	-726,332.48
（四）利润分配					20,341,322.58		-20,361,279.88			-19,957.30
1．提取盈余公积					20,341,322.58		-20,341,322.58			
2．提取一般风险准备										
3．对所有者（或股东）的分配										
4．其他								-19,957.30		-19,957.30
（五）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										
（六）专项储备										
1．本期提取										
2．本期使用										
四、本期末余额	128,000,000.00	584,903,424.56			33,862,254.70		242,507,425.51			989,273,104.77

法定代表人：陈劲松

主管会计工作负责人：苏静

会计机构负责人：王海晨

母公司股东权益变动表

2010 年半年度

编制单位：深圳世联地产顾问股份有限公司

单位：人民币元

项目	本期金额							所有者权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	
一、上年年末余额	128,000,000.00	569,752,409.05			33,862,254.70		135,449,018.74	867,063,682.49
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	128,000,000.00	569,752,409.05			33,862,254.70		135,449,018.74	867,063,682.49
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	89,600,000.00						-11,013,879.15	78,586,120.85
（一）净利润							116,986,120.85	116,986,120.85
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							116,986,120.85	116,986,120.85
（三）所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
（四）利润分配	89,600,000.00						-128,000,000.00	-38,400,000.00
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配	89,600,000.00						-128,000,000.00	-38,400,000.00
4. 其他								
（五）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								
（六）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
四、本期末余额	217,600,000.00	569,752,409.05			33,862,254.70		124,435,139.59	945,649,803.34

法定代表人：陈劲松

主管会计工作负责人：苏静

会计机构负责人：王海晨

母公司股东权益变动表

2010 年半年度

编制单位：深圳世联地产顾问股份有限公司

单位：人民币元

项目	上年金额							
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	96,000,000.00	1,341,875.66			13,520,932.12		54,083,728.42	164,946,536.20
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	96,000,000.00	1,341,875.66			13,520,932.12		54,083,728.42	164,946,536.20
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	32,000,000.00	568,410,533.39			20,341,322.58		81,365,290.32	702,117,146.29
（一）净利润							101,706,612.90	101,706,612.90
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							101,706,612.90	101,706,612.90
（三）所有者投入和减少资本	32,000,000.00	568,410,533.39						600,410,533.39
1. 所有者投入资本	32,000,000.00	568,410,533.39						600,410,533.39
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
（四）利润分配					20,341,322.58		-20,341,322.58	
1. 提取盈余公积					20,341,322.58		-20,341,322.58	
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配								
4. 其他								
（五）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								
（六）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
四、本期末余额	128,000,000.00	569,752,409.05			33,862,254.70		135,449,018.74	867,063,682.49

法定代表人：陈劲松

主管会计工作负责人：苏静

会计机构负责人：王海晨

深圳世联地产顾问股份有限公司财务报表附注

2010年1月1日至2010年6月30日

(本附注除特别注明外,均以人民币元列示)

一、公司的基本情况**1、公司的历史沿革**

深圳世联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复[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、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。

2、公司改制情况

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、深圳市卓群创展投资有限公司、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。

3、公司首次公开发行及上市情况

经中国证券监督管理委员会以《关于核准深圳世联地产顾问股份有限公司首次公开发行股票批复》（证监许可〔2009〕740 号）批准，本公司于 2009 年 8 月 17 日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。

2010 年 4 月 15 日，本公司 2009 年度股东大会通过了 2009 年度权益分派方案，以 2009 年 12 月 31 日总股份 128,000,000 股为基数，每 10 股送 7 股红股，派 3 元人民币现金（含税）。送股后，本公司总股份增至 217,600,000 股。

截至 2010 年 6 月 30 日本公司股权结构如下：

股东名称	持股数量(股)	股权比例
世联地产顾问（中国）有限公司	104,480,616	48.01%
深圳市卓群创展投资有限公司	22,162,572	10.19%
深圳万凯华信投资有限公司	22,162,572	10.19%
深圳市创新资本投资有限公司	4,896,000	2.25%
深圳市同创伟业创业投资有限公司	4,749,120	2.18%
上海景林资产管理有限公司	4,749,120	2.18%
境内上市社会公众普通股	54,400,000	25.00%
合计	217,600,000	100.00%

4、公司工商注册登记情况与经营范围

2009 年 10 月 27 日，本公司取得由深圳市市场监督管理局核发的 440301501120135 号企业法人营业执照。注册资本：人民币 12,800 万元；公司法定代表人：陈劲松；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。

因 2009 年度权益分派方案导致股本增加，工商变更登记手续尚在办理中。

本公司经营范围：房地产咨询、房地产代理、房地产经纪、物业管理。

5、公司的组织架构

本公司设立了股东大会、董事会和监事会。本集团实行生产线、区域和职能的矩阵管理架构，生产线包括顾问、代理和经纪三条业务线，并在集团范围内划分为华南、华东和华北区域；本集团还设立了战略策划与投资部、市场部、总经办、财务管理中心、人力资源管理中心及知识信息管理部等部门。

二、财务报表的编制基础

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，并基于本附注四“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。

三、遵循企业会计准则的声明

本集团编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本集团的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

四、重要会计政策、会计估计和合并财务报表的编制方法

1、会计期间

本集团的会计期间为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

2、记账本位币

本集团以人民币为记账本位币。

3、记账基础和计价原则

本集团会计核算以权责发生制为记账基础，除交易性金融资产、可供出售金融资产以公允价值计量外，均以历史成本为计价原则。

4、现金及现金等价物

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。

5、外币业务

本集团外币交易按业务发生当月初中国人民银行公布的市场汇价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。

6、金融资产和金融负债

本集团按投资目的和经济实质对拥有的金融资产分为交易性金融资产、可供出售金融资产、应收款项、持有至到期投资四大类。交易性金融资产以公允价值计量且其变动计入当期损益，可供出售金融资产以公允价值计量且其变动计入股东权益，应收款项及持有至到期投资以摊余成本计量。

金融负债分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和以摊余成本计量的其他金融负债两类。

(1) 金融资产

本集团按投资目的和经济实质对拥有的金融资产分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、贷款和应收款项及可供出售金融资产四大类。

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产是指持有的主要目的为短期内出售的金融资产，在资产负债表中以交易性金融资产列示。

2) 持有至到期投资是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且管理层有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

3) 贷款和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。

4) 可供出售金融资产包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产及未被划分为其他类的金融资产。

金融资产以公允价值进行初始确认。以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，取得时发生的相关交易费用直接计入当期损益，其他金融资产的相关交易费用计入初始确认金额。当某项金融资产收取现金流量的合同权利已终止或与该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬已转移至转入方的，终止确认该金融资产。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和可供出售金融资产按照公允价值进行后续计量；贷款和应收款项以及持有至到期投资采用实际利率法，以摊余成本列示。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的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。

可供出售金融资产的公允价值变动计入股东权益；持有期间按实际利率法计算的利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益；处置时，取得的价款与账面价值扣除原直接计入股东权益的公允价值变动累计额之后的差额，计入投资损益。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。如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度或非暂时性下降，原直接计入股东权益的因公允价值下降形成的累计损失计入减值损失。

(2) 金融负债

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，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，按照摊余成本进行后续计量。

(3) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

1) 金融工具存在活跃市场的，活跃市场中的市场报价用于确定其公允价值。在活跃市场上，本集团已持有的金融资产或拟承担的金融负债以现行出价作为相应资产或负债的公允价值；本集团拟购入的金融资产或已承担的金融负债以现行要价作为相应资产或负债的公允价值。金融资产或金融负债没有现行出价和要价，但最近交易日后经济环境没有发生重大变化的，则采用最近交易的市场报价确定该金融资产或金融负债的公允价值。

2) 金融工具不存在活跃市场的，采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融资产的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

7、应收款项坏账准备

(1) 坏账损失的确认标准：a. 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；b. 债务单位逾期未履行偿债义务超过 3 年；c. 其他确凿证据表明确实无法收回或收回的可能性不大。

(2) 坏账损失的核算方法：坏账损失采用备抵法核算，期末对于关联方的应收账款和单项金额超过 100 万元的非关联方应收账款，采用个别法进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备；对于单项金额等于或低于 100 万元的非关联方应收账款以及经单独测试后未发生减值的应收账款，按账龄分析法计提坏账准备。

应收账款坏账准备按账龄分析法计提比例如下：

账龄	计提比例
6 个月以内	0%
6 个月至 1 年	10%
1—2 年	30%
2 年以上	100%

其他应收款、预付账款的坏账准备按个别认定法计提。

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。

8、长期股权投资

长期股权投资主要包括本集团持有的能够对被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的权益性投资，以及对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益性投资。

共同控制是指按合同约定对某项经济活动所共有的控制。共同控制的确定依据主要为任何一个合营方均不能单独控制合营企业的生产经营活动；涉及合营企业基本经营活动的决策需要各合营方一致同意等。

重大影响是指对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能控制或与其他方一起共同控制这些政策的制定。重大影响的确定依据主要为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% 的表决权股份，如果有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，则不能形成重大影响。

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所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，以在合并（购买）日为取得对被合并（购买）方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值作为合并成本。

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初始投资成本；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初始投资成本；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初始投资成本；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，按相关会计准则的规定确定初始投资成本。

本集团对子公司投资采用成本法核算，编制合并财务报表时按权益法进行调整；对合营企业及联营企业投资采用权益法核算；对不具有控制、共同控制或重大影响并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算；对不具有控制、共同控制或重大影响，但在活跃市场中有报价、公允价值能够可靠计量的长期股权投资，作为可供出售金融资产核算。

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资时调整长期股权投资的成本。采用权益法核算时，当期投资损益为应享有或应分担的被投资单位当年实现的净损益的份额。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，按照本公司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。对于首次执行日之前已经持有的对联营企业及合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，还应扣除按原剩余期限直线摊销的股权投资借方差额，确认投资损益。

本集团对因减少投资等原因对被投资单位不再具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，改按成本法核算；对因追加投资等原因能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，也改按成本法核算；对因追加投资等原因能够对被投资单位实施共同控制或重大影响但不构成控制的，或因处置投资等原因对被投资单位不再具有控制但能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的长期股权投资，改按权益法核算。

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收益。

9、投资性房地产

本集团投资性房地产主要是已出租的房屋建筑物。

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。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
房屋及建筑物	20-30	10%	3%-4.5%

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

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

10、固定资产

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。

本集团固定资产包括房屋及建筑物、运输设备、电子设备及其他，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。

除已提足折旧仍继续使用的固定资产外，本集团对所有固定资产计提折旧。计提折旧时采用平均年限法，并根据用途分别计入相关资产的成本或当期费用。本集团固定资产的分类折旧年限、预计净残值率、折旧率如下：

序号	类别	折旧年限(年)	预计残值率	年折旧率
1	房屋及建筑物	20-30	10%	3%-4.5%
2	运输设备	5	10%	18%
3	电子设备及其他	5	10%	18%

本集团于每年年度终了，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。

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。

11、在建工程

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。

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。

12、借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，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。其余借款费用在发生当期确认为费用。

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。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间（通常指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资产。

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。

13、无形资产计价及摊销方法

本集团无形资产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。

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。本集团的无形资产主要是计算机软件，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。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。

14、长期待摊费用

本集团的长期待摊费用是指已经支出，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)的房屋及建筑物的装修费，租入办公场所的装修费等费用，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。

15、非金融长期资产减值

本集团于每一资产负债表日对长期股权投资、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等项目进行检查，当存在下列迹象时，表明资产可能发生了减值，本集团将进行减值测试。对商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年末均进行减值测试。难以对单项资产的可收回金额进行测试的，以该资产所属的资产组或资产组组合为基础测试。

减值测试后，若该资产的账面价值超过其可收回金额，其差额确认为减值损失，上述资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。资产的可收回金额是指资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。

出现减值的迹象如下：

(1) 资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；

(2) 企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响；

(3) 市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高, 从而影响企业计算资产预计未来现金流量现值的折现率, 导致资产可收回金额大幅度降低;

(4) 有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏;

(5) 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置;

(6) 企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期, 如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润(或者亏损)远远低于(或者高于)预计金额等;

(7) 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

16、职工薪酬

本集团在职工提供服务的会计期间, 将应付的职工薪酬确认为负债, 并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。因解除与职工的劳动关系而给予的补偿, 计入当期损益。

职工薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、社会保险费及住房公积金、工会经费和职工教育经费等与获得职工提供的服务相关的支出。如在职工劳动合同到期之前决定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, 如果本集团已经制定正式的解除劳动关系计划或提出自愿裁减建议, 并即将实施, 同时本集团不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议的, 确认因解除与职工劳动关系给予补偿产生的预计负债, 计入当期损益。

17、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。

18、收入确认原则

本集团的营业收入主要包括房地产代理销售收入、房地产顾问策划收入和房地产经纪业务收入。营业收入确认的原则为：

(1) 房地产二级市场代理销售收入

本集团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

A 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；

B 房地产三级市场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。

19、政府补助

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。

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。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。

20、递延所得税资产和递延所得税负债

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和税款抵减，视同暂时性差异确认相应的递延所得税资产。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的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。对已确认的递延所得税资产，当预计到未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产时，应当减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

21、租赁

本集团在租赁开始日将租赁分为融资租赁 and 经营租赁。

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。

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。

22、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，其余的当期所得税和递延

所得税费用或收益计入当期损益。

当年所得税是指企业按照税务规定计算确定的针对当期发生的交易和事项，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期末应有的金额相对于原已确认金额之间的差额。

23、企业合并

企业合并是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。本集团在合并日或购买日确认因企业合并取得的资产、负债，合并日或购买日为实际取得被合并方或被购买方控制权的日期。

对于同一控制下的企业合并，作为合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量，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。

对于非同一控制下企业合并，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付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。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，经复核确认后，计入当期损益。

24、合并财务报表的编制方法

(1) 合并范围的确定原则

本集团将拥有实际控制权的子公司及特殊目的主体纳入合并财务报表范围。

(2) 合并财务报表所采用的会计方法

本集团合并财务报表是按照《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》及相关规定的要求编制，合并时合并范围内的所有重大内部交易和往来业已抵销。子公司的股东权益中不属于母公司所拥有的部分，作为少数股东权益在合并财务报表中股东权益项下单独列示。

子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表时，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。

对于非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，以购买日可辨

以净资产公允价值为基础对其个别财务报表进行调整；对于同一控制下企业合并取得的子公司，视同该企业于合并当期的年初已经存在，从合并当期的年初起将其资产、负债、经营成果和现金流量，按原账面价值纳入合并财务报表。

五、会计政策、会计估计变更和前期差错更正

本期无重大会计政策、会计估计变更和前期差错更正。

六、税项

本集团适用的主要税种及税率如下：

1、企业所得税

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》和国发[2007]39号《关于实施企业所得税过渡优惠政策的通知》规定，作为2007年3月16日之前在经济特区登记设立的企业，本公司及本公司之子公司深圳市世联行房地产经纪有限公司2010年度企业所得税的适用税率为22%。

本公司之子公司珠海世联房地产咨询有限公司、深圳世联先锋投资有限公司及厦门世联兴业房地产顾问有限公司作为2007年3月16日之后在经济特区登记设立的企业，2010年度企业所得税的适用税率为25%。

本公司之其他子公司2010年度企业所得税的适用税率为25%。

2、营业税

本公司及本公司之子公司取得的营业收入适用营业税，适用税率5%。

3、城建税及教育费附加

1) 本公司以应纳营业税额为计税依据，城建税的适用税率为1%，无需缴纳教育费附加。

2) 本公司之子公司西安世联投资咨询有限公司属于外商投资企业，无需缴纳城建税及教育费附加。

3) 本公司之其他子公司以应纳营业税额为计税依据，城建税和教育费附加的适用税率分别为7%和3%。

4、房产税

本公司的自用房产以房产原值的70%为计税依据，适用税率为1.2%；本公司的出租房产以房产租赁收入为计税依据，适用税率为12%。

七、企业合并及合并财务报表

(一) 子公司

公司名称	公司类型	注册地	业务性质	注册资本 (人民币元)	经营范围	期末投资金额 (人民币元)	实质上构成 对子公司净 投资的其他 项目余额	持股 比例	表决权 比例	是否 合并 报表	少数股东权益
同一控制下企业合并取得的子公司											
北京世联房地产顾问有限公司(以下简称“北京世联”)	有限责任	北京	房地产中介	1,239,703.00	房地产信息咨询、投资咨询、企业形象策划；房地产经纪业务	11,324,614.60		100%	100%	是	
东莞世联地产顾问有限公司(以下简称“东莞世联”)	有限责任	东莞	房地产中介	1,000,000.00	房地产信息咨询、房地产项目策划、房地产交易代理、市场营销顾问	10,166,339.59		100%	100%	是	
上海世联房地产顾问有限公司(以下简称“上海世联”)	有限责任	上海	房地产中介	1,160,000.00	房地产经纪、房地产信息咨询、投资咨询、企业形象策划	2,173,999.24		100%	100%	是	
深圳市世联行房地产经纪有限公司(以下简称“世联行”)	有限责任	深圳	房地产中介	35,000,000.00	房地产经纪、房地产投资咨询、经济信息咨询	27,602,923.99		100%	100%	是	
世联房地产咨询(惠州)有限公司(以下简称“惠州世联”)	有限责任	惠州	房地产中介	810,700.00	房地产信息咨询、房地产项目策划、房地产交易代理、房地产市场营销顾问	2,476,696.64		100%	100%	是	
广州市世联房地产咨询有限公司(以下简称“广州世联”)	有限责任	广州	房地产中介	1,241,595.00	房地产信息咨询、房地产项目策划、房地产中介服务、市场营销顾问(法律咨询除外)	1,239,248.17		100%	100%	是	
天津世联兴业房地产咨询有限公司(以下简称“天津世联”)	有限责任	天津	房地产中介	827,000.00	房地产信息咨询、商品房销售代理	792,374.98		100%	100%	是	
通过设立或投资等方式取得的子公司											
珠海世联房地产咨询有限公司(以下简称“珠海世联”)	有限责任	珠海	房地产中介	1,000,000.00	房地产信息咨询、房地产项目策划、房地产交易代理、市场营销顾问(国家限制外商经营的行业除外)	1,121,549.83		100%	100%	是	
杭州世联房地产咨询有限公司(以下简称“杭州世联”)	有限责任	杭州	房地产中介	3,000,000.00	从事投资项目可行性研究、项目策划、房地产咨询、房地产信息咨询、房地产中介	3,000,000.00		100%	100%	是	

“杭州世联”）	任					服务,企业形象设计,企业管理咨询,物业管理						
厦门世联兴业房地产顾问有限公司（以下简称“厦门世联”）	有 限 责 任	厦 门	房 地 产 中 介	3,000,000.00	房 地 产 咨 询、房 地 产 代 理、房 地 产 经 纪 业 务、物 业 管 理	3,000,000.00		100%	100%	是		
深圳世联先锋投资有限公司（以下简称“世联先锋”）	有 限 责 任	深 圳	房 地 产 中 介	10,000,000.00	投 资 兴 办 实 业（具 体 项 目 另 行 申 报）	10,000,000.00		100%	100%	是		
长沙世联兴业房地产顾问有限公司（以下简称“长沙世联”）	有 限 责 任	长 沙	房 地 产 中 介	1,000,000.00	房 地 产 咨 询，房 地 产 营 销 策 划、房 地 产 经 纪	1,000,000.00		100%	100%	是		
沈阳世联兴业房地产顾问有限公司（以下简称“沈阳世联”）	有 限 责 任	沈 阳	房 地 产 中 介	1,000,000.00	房 地 产 经 纪与 代 理， 房 地 产 投 资 信 息 咨 询	1,000,000.00		100%	100%	是		
大连世联兴业房地产顾问有限公司（以下简称“大连世联”）	有 限 责 任	大 连	房 地 产 中 介	1,000,000.00	房 地 产 信 息 咨 询，房 屋 租 售 代 理、房 地 产 营 销 策 划	1,000,000.00		100%	100%	是		
成都世联兴业房地产顾问有限公司（以下简称“成都世联”）	有 限 责 任	成 都	房 地 产 中 介	1,000,000.00	房 地 产 信 息 咨 询，房 屋 营 销 策 划、房 地 产 经 纪	1,000,000.00		100%	100%	是		
苏州世联兴业房地产顾问有限公司（以下简称“苏州世联”）	有 限 责 任	苏 州	房 地 产 中 介	1,000,000.00	房 地 产 信 息 咨 询 （不 含 中 介）	1,000,000.00		100%	100%	是		
常州世联房地产咨询有限公司（以下简称“常州世联”）	有 限 责 任	常 州	房 地 产 中 介	1,000,000.00	房 地 产 咨 询、房 地 产 代 理，房 地 产 经 纪	1,000,000.00		100%	100%	是		
西安世联投资咨询有限公司（以下简称“西安世联”）	外 商 独 资 企 业	西 安	房 地 产 中 介	1,000,000.00	投 资 咨 询；房 地 产 咨 询 服 务、房 地 产 代 理 服 务	990,000.00		直接持股99%， 间接1%	100%	是		
青岛世联兴业房地产顾问有限公司（以下简称“青岛世联”）	有 限 责 任	青 岛	房 地 产 中 介	1,000,000.00	房 地 产 信 息 咨 询、 房 地 产 营 销 策 划	990,000.00		直接持股99%， 间接1%	100%	是		
武汉世联兴业房地产顾问有限公司（以下简称“武汉世联”）	有 限 责 任	武 汉	房 地 产 中 介	1,000,000.00	房 地 产 信 息 咨 询、 房 地 产 营 销 策 划； 商 品 房 销 售	990,000.00		直接持股99%， 间接1%	100%	是		
三亚世联房地产顾问有限公司（以下简称“三亚世联”）	有 限 责 任	三 亚	房 地 产 中 介	1,000,000.00	房 地 产 咨 询、房 地 产 项 目 策 划	990,000.00		直接持股99%， 间接1%	100%	是		
合肥世联投资咨询有限公司（以下简称“合肥世联”）	有 限 责 任	合 肥	房 地 产 中 介	1,000,000.00	房 地 产 咨 询、代 理 及 经 纪	990,000.00		直接持股99%， 间接1%	100%	是		

联”)	任										
重庆深联房地产顾问有限公司(以下简称“重庆世联”)	有限责任	重庆	房地产中介	1,000,000.00	房地产信息咨询、房地产经纪	990,000.00		直接持股 99%，间接 1%	100%	是	
深圳世联地产顾问无锡有限公司(以下简称“无锡世联”)	有限责任	无锡	房地产中介	5,000,000.00	房地产信息咨询，房地产经纪，营销策划(不含广告)	5,000,000.00		100%	100%	是	
福州世联房地产顾问有限公司(以下简称“福州世联”)	有限责任	福州	房地产中介	5,000,000.00	房地产咨询、房地产经纪	5,000,000.00		100%	100%	是	
非同一控制下企业合并取得的子公司											
济南信立怡高物业顾问有限公司(以下简称“信立怡高”)	有限责任	济南	房地产中介	1,000,000.00	房地产中介服务及信息服务，物业管理	40,000,000.00		51%	51%	是	10,205,798.24
临沂信立怡高房地产经纪有限公司(以下简称“临沂怡高”)	有限责任	临沂	房地产中介	500,000.00	房地产中介服务及信息服务，物业管理			间接 100%	间接 100%	是	
泰安信立怡高房地产咨询有限公司(以下简称“泰安怡高”)	有限责任	泰安	房地产中介	500,000.00	房地产中介服务及信息服务，物业管理			间接 100%	间接 100%	是	
青岛信立怡高房地产顾问有限公司(以下简称“青岛怡高”)	有限责任	青岛	房地产中介	1,000,000.00	房屋租赁居间代理房地产咨询、经济信息咨询服务、投资顾问、物业管理			间接 100%	间接 100%	是	
济南睿思博房地产信息咨询有限公司(以下简称“济南睿思博”)	有限责任	济南	房地产中介	510,000.00	房地产营销策划、市场调查、房地产代理以及信息咨询			间接 80%	间接 80%	是	

(二) 本期合并财务报表合并范围的变动

本期新纳入合并范围的公司情况

公司名称	新纳入合并范围的原因	持股比例	期末净资产	本年净利润
福州世联	新设成立	100%	4,958,483.32	-41,516.68
信立怡高*	收购	51%	21,104,768.20	-2,540,893.90
临沂怡高*	收购	间接 100%	已在信立怡高合并报表的数据中反映	已在信立怡高合并报表中的数据反映
泰安怡高*	收购	间接 100%		
青岛怡高*	收购	间接 100%		
济南睿思博*	收购	间接 80%		

* 经本公司 2009 年度股东大会决议及第一届董事会第十三次会议通过，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 51%的股权。收购完成后，本公司持有济南信立怡高物业顾问有限公司 51%的表决权。由于本公司在济南信立怡高物业顾问有限公司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，本公司将济南信立怡高物业顾问有限公司纳入合并财务报表的合并范围。由于济南信立怡高物业顾问有限公司持有临沂信立怡高房地产经纪有限公司、泰安信立怡高房地产咨询有限公司、青岛信立怡高房地产顾问有限公司 100%的权益性资本，持有济南睿思博房地产信息咨询有限公司 80%的权益性资本，本公司将临沂信立怡高房地产经纪有限公司、泰安信立怡高房地产咨询有限公司、青岛信立怡高房地产顾问有限公司、济南睿思博房地产信息咨询有限公司纳入合并财务报表的合并范围。

* 上述表格中信立怡高的本期净资产是指信立怡高合并资产负债表中归属于母公司的期末净资产，本年净利润是指信立怡高合并利润表从 2010 年 6 月 1 日到 2010 年 6 月 30 日归属于母公司的累计净利润。

(三) 通过非同一控制下企业合并取得的子公司的情况

公司名称	注册地	注册资本	投资金额	持股比例 (%)	经营范围
济南信立怡高物业顾问有限公司（以下简称“信立怡高”）	济南	100 万元	4000 万元	51%	房地产中介服务及信息咨询服务，物业管理

1、信立怡高成立于 2002 年 8 月，注册资本人民币 100 万元，法定代表人：乐智强，主营业务：房地产中介服务及信息咨询服务、物业管理，注册地址：济南市历下区山大路 201 号创展中心五层 516、517 室。收购前信立怡高股东情况：董事长乐智强持股 50%，总经理朱江持股 25%，副总经理聂非持股 25%。

经本公司 2009 年度股东大会决议及第一届董事会第十三次会议通过，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 51%的股权。合并后的信立怡高股东情况：深圳世联地产顾问股份有限公司持股 51%，乐智强持股 24.5%，朱江持股 12.25%，聂非持股 12.25%。

2、购买日为 2010 年 5 月 31 日，确定依据为：

1) 经本公司 2009 年度股东大会决议及第一届董事会第十三次会议通过，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 51% 的股权。

2) 截止 2010 年 6 月 30 日，公司已经按协议约定支付了股权转让款共计 2,000 万元，占总收购价款的 50%，收购的资金来源于公司的超募资金，公司有能力和协议约定支付剩余的款项。

3) 本公司在信立怡高董事会中占多数表决权，能够对其财务和经营决策实施控制。

4) 2010 年 5 月 31 日，济南信立怡高物业顾问有限公司完成了工商变更登记。

3、被购买方可辨认资产负债情况

项目	2010 年 5 月 31 日	
	账面价值	公允价值
货币资金	14,342,304.84	14,342,304.84
应收票据	1,600,000.00	1,600,000.00
应收账款	20,591,368.87	20,591,368.87
其他应收款	5,920,461.34	5,920,461.34
固定资产	2,448,441.66	2,448,441.66
无形资产	2,073.00	2,073.00
长期待摊费用	67,541.43	67,541.43
递延所得税资产	131,472.65	131,472.65
资产总计	45,103,663.79	45,103,663.79
应付账款	32,000.00	32,000.00
应付职工薪酬	10,996,549.96	10,996,549.96
应交税费	9,244,631.63	9,244,631.63
其他应付款	1,318,278.06	1,318,278.06
负债合计	21,591,459.65	21,591,459.65
实收资本(或股本)	1,000,000.00	1,000,000.00
资本公积	162,798.32	162,798.32
盈余公积	2,391,193.58	2,391,193.58
未分配利润	20,091,670.20	20,091,670.20
归属于母公司的股东权益小计	23,645,662.10	23,645,662.10

项目	2010 年 5 月 31 日	
	账面价值	公允价值
少数股东权益	-133,457.96	-133,457.96
所有者权益合计	23,512,204.14	23,512,204.14
负债和所有者权益合计	45,103,663.79	45,103,663.79

4、公司以现金支付合并对价，合并成本为现金人民币 4,000 万元；购买日，信立怡高可辨认净资产公允价值为 23,645,662.10 元，本公司在信立怡高所拥有的权益为 12,059,287.67 元，合并确认的商誉为 27,940,712.33 元。

5、被购买方购买日后的经营情况

项目	2010 年 5 月 31 日-2010 年 6 月 30 日
营业收入	4,988,260.04
净利润	-2,542,974.12
其中：归属于母公司的净利润	-2,540,893.90
经营活动现金流量净额	-6,001,039.53
净现金流量	-6,152,023.53

八、合并财务报表主要项目注释

1、货币资金

项目	2010 年 6 月 30 日	2009 年 12 月 31 日
库存现金	152,904.45	21,953.06
银行存款	963,088,215.41	968,012,150.57
合计	963,241,119.86	968,034,103.63

期末货币资金中包括二手楼交易客户缴存的交易结算资金 2,155,643.99 元，存放在本公司之子公司世联行在招商银行深圳上步支行开设的二手楼交易资金监管账户中。

2、应收账款

(1) 应收账款风险分类

项目	2010 年 6 月 30 日				2009 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
单项金额重大	24,086,652.24	33.44%	1,095,398.22	34.44%	8,287,700.57	25.04%		

的 应 收 账 款*								
其 他 单 项 金 额 不 重 大 的 应 收 账 款	47,935,322.01	66.56%	2,085,432.22	65.56%	24,816,533.89	74.96%	489,068.46	100.00%
合 计	72,021,974.25	100.00%	3,180,830.44	100.00%	33,104,234.46	100.00%	489,068.46	100.00%

* 单项金额超过 100 万为重大

(2) 应收账款账龄

项目	2010 年 6 月 30 日			2009 年 12 月 31 日		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
6 个月以内	52,105,862.80	72.35%	55,650.00	31,212,261.45	94.29%	
6 个月至 1 年	18,149,523.85	25.20%	2,132,363.15	421,362.74	1.27%	42,136.28
1-2 年	1,104,957.58	1.53%	331,187.27	1,462,397.27	4.42%	438,719.18
2-3 年	521,579.01	0.72%	521,579.01	8,213.00	0.02%	8,213.00
3 年以上	140,051.01	0.19%	140,051.01			
合 计	72,021,974.25	100.00%	3,180,830.44	33,104,234.46	100.00%	489,068.46

(3) 本报告期实际确认的应收账款坏账损失为 1,199,911.13 元。

(4) 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占应收账款总额的比例
远洋地产(中山)开发有限公司	代理、顾问业务客户	7,784,815.00	6 个月以内	10.81%
中国重型汽车集团房地产开发公司	代理、顾问业务客户	3,415,300.00	6 个月-1 年	4.74%
临沂鲁商地产有限公司	代理、顾问业务客户	2,312,638.10	6 个月-1 年	3.21%
山东亿嘉元置业投资有限公司	代理、顾问业务客户	2,053,308.14	6 个月-1 年	2.85%
山东省商业房地产开发有限公司	代理、顾问业务客户	2,000,000.00	6 个月以内	2.78%
合 计		17,566,061.24		24.39%

(5) 期末应收账款中不含持本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位及其他关联方欠

款。

(6) 单项金额重大的应收账款及期末应收账款余额较年初有较大增长，主要原因有：

1) 期末应收账款净额因合并信立怡高而增加了 19,252,859.53 元，其中由此增加的应收账款账面余额为 21,351,397.72 元，计提的坏账准备为 2,098,538.19 元，属于单项金额重大的应收账款的账面余额有 12,953,982.24 元。

2) 本期公司营业收入增长较快，导致本期应收未收的业务收入款项增加。

3、预付款项

(1) 预付款项账龄

项目	2010 年 6 月 30 日		2009 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	4,565,688.89	96.43%	30,643,594.89	99.89%
1-2 年	160,000.00	3.38%	34,310.00	0.11%
2-3 年	9,000.00	0.19%		
合计	4,734,688.89	100.00%	30,677,904.89	100.00%

(2) 期末预付款项余额较期初数有较大幅度下降系本公司之子公司世联合肥公司和世联西安公司购置写字楼预付房款及相关税费已核销所致。期末余额的构成主要是随着公司募投项目陆续投入以及公司经营规模逐步扩大，增加资产购置而预付的款项。

(3) 期末预付款项中不含持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位及其他关联方欠款。

4、其他应收款

(1) 其他应收款账龄

项目	2010 年 6 月 30 日			2009 年 12 月 31 日		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
1 年以内	21,544,954.04	87.74%	51,705.00	10,283,260.31	82.83%	
1—2 年	837,760.23	3.41%	200,372.86	725,746.59	5.85%	
2—3 年	442,689.76	1.80%	9,500.00	191,988.51	1.55%	
3 年以上	1,728,958.75	7.04%	99,466.75	1,213,280.25	9.77%	99,466.75
合计	24,554,362.78	100.00%	361,044.61	12,414,275.66	100.00%	99,466.75

(2) 期末其他应收款净额较年初增加了 11,878,509.26 元, 增长 96.46%, 其中合并信立怡高而增加 8,123,504.50 元。期末其他应收款主要为本集团对外支付的押金、保证金及员工业务借款等。

(3) 期末余额前五位的其他应收款金额合计数为 10,607,490.00 元, 占其他应收款总额的 43.20%。

(4) 期末其他应收款中不含持本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位及其他关联方欠款。

5、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	2010 年 6 月 30 日	2009 年 12 月 31 日
按成本法核算长期股权投资	11,070,000.00	
按权益法核算长期股权投资	45,930,192.92	
长期股权投资合计	57,000,192.92	
减: 长期股权投资减值准备		
长期股权投资价值	57,000,192.92	

2010 年 4 月 15 日召开的公司 2009 年度股东大会审议通过了《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》, 同意公司以现金方式向深圳盛泽担保有限公司 (以下简称“盛泽担保”) 投资人民币 4,608 万元, 增资扩股完成后盛泽担保注册资本增加到人民币 8,000 万元, 世联地产持有 37.5% 的股权。公司已于 2010 年 5 月 24 日全额缴付了出资款, 盛泽担保已于 2010 年 6 月 3 日完成了工商变更登记。2010 年 6 月 1 日至 2010 年 6 月 30 日, 盛泽担保实现净利润为 -399,485.55 元。

2010 年 6 月 17 日, 公司第一届董事会第十五次会议审议通过了《关于参与上海中城联盟投资管理有限公司增资扩股的议案》, 同意公司参与上海中城联盟投资管理有限公司 (以下简称“中城联盟”) 增资扩股, 使用自有资金, 投资认购 900 万股, 按每股 1.23 元计, 一次性缴付人民币 1,107 万元, 认缴完毕后, 公司持有中城联盟 2.216% 的股份。截止 2010 年 6 月 30 日, 该笔款项已经支付完毕。

(2) 长期股权投资明细

被投资单位名称	持股 比例	初始金额	2009年	本年增加	本年减少	2010年	本年现 金红利
			12月31日			6月30日	
成本法核算							
上海中城联盟投资管理有限公司	2.216%	11,070,000.00		11,070,000.00		11,070,000.00	
合计		11,070,000.00		11,070,000.00		11,070,000.00	
权益法核算							
深圳盛泽担保有限公司	37.5%	46,080,000.00		46,080,000.00	149,807.08	45,930,192.92	
合计		46,080,000.00		46,080,000.00	149,807.08	45,930,192.92	
长期股权投资减值准备							
长期股权投资减值准备合计							
长期股权投资净值						57,000,192.92	

6、投资性房地产

(1) 按成本计量的投资性房地产

项目	2009年12月31日	本期增加	本期减少	2010年6月30日
原价	52,216,131.85		10,018,858.45	42,197,273.40
房屋及建筑物	52,216,131.85		10,018,858.45	42,197,273.40
累计折旧	3,878,095.32	658,006.19	826,555.82	3,709,545.69
房屋及建筑物	3,878,095.32	658,006.19	826,555.82	3,709,545.69
账面净值	48,338,036.53			38,487,727.71
房屋及建筑物	48,338,036.53			38,487,727.71
减值准备				
房屋及建筑物				
账面价值	48,338,036.53			38,487,727.71
房屋及建筑物	48,338,036.53			38,487,727.71

(2) 期初本公司投资性房地产包括位于北京市朝阳区建国门外大街甲六号中环世贸C座第7层的701、703、704室，及位于天津市和平区信达广场第9层的908、910室与第10层。其中北京市中环世贸C座第7层701室因在本报告期内变更用途为自用，转入固定资产核算。

7、固定资产

(1) 固定资产明细表

项目	2009年12月31日	本期增加	本期减少	2010年6月30日
原价	109,798,430.36	53,639,506.79	1,093,075.00	162,344,862.15
房屋及建筑物	67,628,667.03	39,398,863.65		107,027,530.68

电子设备及其他	26,604,115.00	6,361,806.09	784,387.00	32,181,534.09
运输设备	15,565,648.33	7,878,837.05	308,688.00	23,135,797.38
累计折旧	26,469,710.47	5,854,829.08	943,295.45	31,381,244.10
房屋及建筑物	6,006,929.09	2,254,631.46		8,261,560.55
电子设备及其他	13,451,930.97	2,403,355.52	665,476.25	15,189,810.24
运输设备	7,010,850.41	1,196,842.10	277,819.20	7,929,873.31
账面净值	83,328,719.89			130,963,618.05
房屋及建筑物	61,621,737.94			98,765,970.13
电子设备及其他	13,152,184.03			16,991,723.85
运输设备	8,554,797.92			15,205,924.07
减值准备				
房屋及建筑物				
电子设备及其他				
运输设备				
账面价值	83,328,719.89			130,963,618.05
房屋及建筑物	61,621,737.94			98,765,970.13
电子设备及其他	13,152,184.03			16,991,723.85
运输设备	8,554,797.92			15,205,924.07

(2) 固定资产的抵押情况

2009年2月16日,本公司以位于天津市和平区解放北路信达广场9层及10层房产作抵押,从南洋商业银行深圳分行取得人民币3,000万元的贷款额度,抵押期限自2009年2月15日起至2012年3月31日。截至2010年6月30日该项物业的账面原值为41,990,350.02元(其中:计入固定资产的原值为18,054,754.55元、计入投资性房地产的原值为23,935,595.47元),净值为38,526,146.74元(其中:计入固定资产的净值为16,565,237.57元、计入投资性房地产的净值为21,960,909.17元)。

(3)截至2010年6月30日,本公司在本期新增的座落于合肥市政务区新际商务中心B座10层的房产帐面原值13,802,363.12元,净值为13,664,339.48元。该物业已于2010年2月10日取得了房地产权证,房地产权证登记号为[201061546]。

(4)截至2010年6月30日,本公司在本期新增的座落于西安市高新区科技路33号高新国际32层帐面的房产帐面原值15,577,642.08元,净值为15,460,809.75元。该项物业的产权证书尚未办妥。

(5)本期增加和期末固定资产中包括了信立怡高公司期末固定资产账面净值

2,523,655.88 元，其中运输设备账面净值 1,657,721.03 元，电子设备及其他账面净值 865,934.85 元。

(6) 截至 2010 年 6 月 30 日，本公司房产佛山市禅城区湖景路 26 号奥林匹克花园首层 P60 号商铺的产权证书尚未办妥。

(7) 截至 2010 年 6 月 30 日，从投资性房地产转入固定资产核算的详见附注八 6 注。

(8) 截至 2010 年 6 月 30 日，无迹象表明固定资产可能发生了减值，故未计提固定资产减值准备。

8、无形资产

项目	2009 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2010 年 06 月 30 日
原价	3,585,302.00	2,951,084.00		6,536,386.00
计算机软件	3,585,302.00	2,951,084.00		6,536,386.00
累计摊销	2,154,505.08	867,487.16		3,021,992.24
计算机软件	2,154,505.08	867,487.16		3,021,992.24
账面净值	1,430,796.92			3,514,393.76
计算机软件	1,430,796.92			3,514,393.76
减值准备				
计算机软件				
账面价值	1,430,796.92			3,514,393.76
计算机软件	1,430,796.92			3,514,393.76

本期新增无形资产主要系购买微软 EA 软件及华房数据软件。截止 2010 年 06 月 30 日，无迹象表明无形资产可能发生了减值，故未计提无形资产减值准备。

9、商誉

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	期末减值准备	形成来源
济南信立怡高物业顾问有限公司 51% 股权		27,940,712.33		27,940,712.33		非同一控制下的合并
合计		27,940,712.33		27,940,712.33		

2010 年 4 月 16 日，本公司以人民币 4,000 万元收购信立怡高 51% 的股权。购买日(2010

年 5 月 31 日) 信立怡高的可辨认净资产公允价值为 23,645,662.10 元, 本公司在信立怡高所拥有的权益为 12,059,287.67 元, 合并时确认商誉 27,940,712.33 元。

10、长期待摊费用

项目	2009 年 12 月 31 日	本期增加	本期摊销	本年其 他减少	2010 年 6 月 30 日	其他减 少原因
机房消防改造费	9,746.54		9,746.54			
办公楼装修费	2,721,249.26	2,880,523.07	1,415,425.09		4,186,347.24	
高尔夫球会特许钻石会员卡 *	1,002,666.59		64,000.02		938,666.57	
40 台 IPHONE 会议手机 两年话费预存		225,000.00	36,018.34		188,981.66	
合计	3,733,662.39	3,105,523.07	1,525,189.99		5,313,995.47	

* 2007 年 11 月, 本公司办理深圳观澜高尔夫球会特许钻石会员卡一张, 价值人民币 128 万元, 按十年摊销。

11、递延所得税资产

(1) 已确认递延所得税资产明细

项目	2010 年 6 月 30 日	2009 年 12 月 31 日
递延所得税资产		
资产减值准备	629,806.03	133,273.89
长期待摊费用中的装修费	5,054,452.87	510,982.61
开办费	38,790.78	46,980.91
已列支成本费用但尚未发放的薪资	4,936,700.25	25,073,239.39
已开具发票但尚未确认收入的款项	-	168,762.00
合计	10,659,749.93	25,933,238.80

(2) 已确认的递延所得税资产的暂时性差异项目

项目	暂时性差异金额
资产减值准备	2,519,224.12
长期待摊费用中的装修费	20,256,777.66
开办费	155,163.12
已列支成本费用但尚未发放的薪资	19,746,801.00
合计	42,677,965.90

(3) 未确认递延所得税资产的项目

项目	2010 年 6 月 30 日	2009 年 12 月 31 日
可抵扣亏损	30,319,415.15	28,463,362.28

项目	2010年6月30日	2009年12月31日
合计	30,319,415.15	28,463,362.28

截止2010年6月30日，本公司之子公司世联行及其他几家尚未正式经营的子公司累计亏损为30,319,415.15元，其中世联行累计亏损为26,866,686.43元。由于不确定在未来的期间是否能够产生足够的应纳税所得额利用该可抵扣亏损，本集团未确认的相关的递延所得税资产。

12、资产减值准备明细表

项目	2009年 12月31日	本期增加	本期减少		2010年 6月30日
			转回	转销	
坏账准备	588,535.21	4,250,532.43	97,281.46	1,199,911.13	3,541,875.05
合计	588,535.21	4,250,532.43	97,281.46	1,199,911.13	3,541,875.05

公司的资产减值准备主要是计提的坏账准备，资产减值准备本期增加额以及期末余额中因合并信立怡高而增加了2,360,116.05元，

13、应付账款

(1) 应付账款

项目	2010年6月30日	2009年12月31日
合计	9,932,296.29	12,668,470.27
其中：1年以上	275,504.40	970,770.33

(2) 应付关联方款项

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例
Fortune Hill Asia Limited	同一实际控制人控制的企业	531,302.88	5.35%
合计		531,302.88	5.35%

关联方交易的详细情况详见本附注九之（二）。

14、预收款项

(1) 预收款项

项目	2010年6月30日	2009年12月31日
----	------------	-------------

项目	2010 年 6 月 30 日	2009 年 12 月 31 日
合计	20,243,125.37	10,372,476.99
其中：1 年以上	742,118.37	452,776.48

期末预收账款余额比年初增加了 9,870,648.38 元，增长 95.16%，主要是公司业务增长，预收的业务款项增加所致。

(2) 年末预收款项中无欠持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位及其他关联方的款项。

15、应付职工薪酬

项目	2009 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2010 年 6 月 30 日
工资、奖金、津贴和补贴	146,213,815.61	289,572,757.33	307,191,365.94	128,595,207.00
职工奖励及福利基金	3,831,508.38	1,856,511.77	493,268.54	5,194,751.61
社会保险费及住房公积金等		20,883,391.72	20,883,391.72	
合计	150,045,323.99	312,312,660.82	328,568,026.20	133,789,958.61

期初计提的应付职工薪酬在本期内陆续发放，期末应付职工薪酬的余额为 133,789,958.61 元，其中合并信立怡高而增加了 11,932,954.82 元。

16、应交税费

项目	适用税率	2010 年 6 月 30 日	2009 年 12 月 31 日
营业税	5%	4,739,885.24	3,988,648.11
城市维护建设税	1%、7%	259,113.48	166,066.04
企业所得税	22%、25%	19,256,967.00	30,006,080.68
个人所得税		3,888,743.81	2,648,490.18
房产税	1.2%、12%	8,456.46	5,477.55
堤围费	0.10%	24,119.43	17,132.47
印花税		7,010.65	5,463.11
教育费附加	3%	124,803.21	87,069.29
其他		188,241.86	93,502.71
合计		28,497,341.14	37,017,930.14

由于 2009 年所得税汇算清缴，期末应交税费余额较年初有所下降。

17、应付股利

股东	2010 年 6 月 30 日	2009 年 12 月 31 日
世联地产顾问（中国）有限公司	18,437,755.80	

合计	18,437,755.80
-----------	----------------------

2010 年 4 月 15 日召开的 2009 年度股东大会审议通过公司 2009 年度权益分派方案，该方案为：以公司现有总股本 128,000,000 股为基数，向全体股东每 10 股送红股 7 股，派 3 元人民币现金（含税），根据持股比例应向世联中国分配现金股利 18,437,755.80 元。截止 2010 年 6 月 30 日，由于申请税收协定优惠的手续尚在办理中，该现金股利暂未支付。

18、其他应付款

（1）其他应付款

项目	2010 年 6 月 30 日	2009 年 12 月 31 日
合计	26,502,076.01	7,079,131.80
其中：1 年以上	3,278,047.38	391,500.01

（2）其他应付款期末余额 26,502,076.01 元，同比增长 274.37%，主要原因是：

- 1) 收购信立怡高 51% 股权的部分转让款 2,000 万元按协议约定暂未支付；
- 2) 因合并信立怡高而增加 2,931,600.64 元。

19、股本

股东名称/类别	2009 年 12 月 31 日		本期变动					2010 年 6 月 30 日	
	金额	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	金额	比例
有限售条件股份	96,000,000.00	75%		67,200,000.00			67,200,000.00	163,200,000.00	75%
国家持有股									
国有法人持股									
其他内资持股	34,540,814.00	26.99%		24,178,570.00			24,178,560.00	58,719,384.00	26.99%
其中：境内法人持股	34,540,814.00	26.99%		24,178,570.00			24,178,560.00	58,719,384.00	26.99%
境内自然人持股									
外资持股	61,459,186.00	48.01%		43,021,430.00			43,021,440.00	104,480,616.00	48.01%
其中：境外法人持股	61,459,186.00	48.01%		43,021,430.00			43,021,440.00	104,480,616.00	48.01%
境外自然人持股									
有限售条件股份合计	96,000,000.00	75.00%		67,200,000.00			67,200,000.00	163,200,000.00	75.00%
无限售条件股份									
人民币普通股	32,000,000.00	25.00%		22,400,000.00			22,400,000.00	54,400,000.00	25.00%
境内上市外资股									
境外上市外资股									
其他									

无限售条件股份合计	32,000,000.00	25.00%	22,400,000.00	22,400,000.00	54,400,000.00	25.00%
股份总额	128,000,000.00	100.00%	89,600,000.00	89,600,000.00	217,600,000.00	100.00%

2010 年 4 月 15 日，本公司 2009 年度股东大会通过了 2009 年度权益分派方案，以 2009 年 12 月 31 日总股份 128,000,000 股为基数，每 10 股送 7 股红股，派 3 元人民币现金（含税）。送股后，本公司总股份增至 217,600,000 股。

20、未分配利润

项目	金额	提取或分配比例
上年年末金额	242,507,425.51	
加：年初未分配利润调整数		
其中：会计政策变更		
重要前期差错更正		
同一控制合并范围变更		
其他调整因素		
本年年初金额	242,507,425.51	
加：本期归属于母公司股东的净利润	137,409,204.67	
减：提取法定盈余公积		10%
提取任意盈余公积		10%
提取职工奖励及福利基金 *		1%
应付普通股股利	38,400,000.00	
转作股本的普通股股利	89,600,000.00	
本期期末金额	251,916,630.18	

2010 年 4 月 15 日，本公司 2009 年度股东大会通过了 2009 年度权益分派方案，以 2009 年 12 月 31 日总股份 128,000,000 股为基数，每 10 股送 7 股红股，派 3 元人民币现金（含税）。按此权益分派方案，本公司 2009 年度共分配股利 128,000,000 元人民币，其中转作股本的股利为 89,600,000 元人民币，派发现金股利 38,400,000 元人民币。

21、少数股东权益

子公司名称	少数股权比例 (%)	2010 年 6 月 30 日	2009 年 12 月 31 日
济南信立怡高物业顾问有限公司	49%	10,205,798.24	
合计		10,205,798.24	

公司本期收购信立怡高 51% 的股权，在本期合并资产负债表中形成少数股东权益为 10,205,798.24 元。

22、营业收入、营业成本

项目	2010 年 1-6 月	2009 年 1-6 月
主营业务收入	539,907,856.04	275,883,975.13
其他业务收入	2,960,854.44	2,681,396.19
合计	542,868,710.48	278,565,371.32
主营业务成本	246,939,011.78	146,153,898.50
其他业务成本	1,670,226.38	2,303,715.89
合计	248,609,238.16	148,457,614.39

得益于 2009 年第四季度至 2010 年第一季度房地产市场成交活跃，公司本期营业收入较上年同期增长了 94.88%。

(1) 主营业务-按业务分类

业务名称	2010 年 1-6 月		2009 年 1-6 月	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
经纪业务	26,928,953.83	23,120,645.41	24,715,748.10	15,622,717.60
顾问策划业务	128,504,719.83	51,120,992.74	56,435,584.82	30,334,166.75
代理销售业务	384,474,182.38	172,697,373.63	194,732,642.21	100,197,014.15
合计	539,907,856.04	246,939,011.78	275,883,975.13	146,153,898.50

(2) 主营业务-按地区分类

地区名称	2010 年 1-6 月		2009 年 1-6 月	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
华北区域*	143,939,241.14	65,421,405.39	36,686,862.99	27,827,779.51
华东区域*	76,397,700.79	36,749,293.22	30,888,718.56	18,904,276.53
华南区域*	319,570,914.11	144,768,313.17	208,308,393.58	99,421,842.46
合计	539,907,856.04	246,939,011.78	275,883,975.13	146,153,898.50

* 根据公司 2010 年的组织架构设置，原珠三角区域更名为华南区域，原长三角区域更名为华东区域，原环渤海区域更名为华北区域，公司收购的信立怡高公司暂列入华北区域统计。

(3) 本期公司对前五名客户的营业收入总额为 7,563.83 万元，占本期营业收入总额的 13.93%。

23、营业税金及附加

项目	计缴基数	计缴比例	2010 年 1-6 月	2009 年 1-6 月
营业税	营业收入	5%	27,000,648.52	14,098,938.97
城市维护建设税	流转税	1%、7%	1,328,492.64	532,108.35
教育费附加及地方教育费附加	流转税	1%、3%、4%、5%	607,673.74	261,068.28
堤围费	营业收入	0.01%	201,360.67	87,440.26
其他			129,481.63	39,400.62
合计			29,267,657.20	15,018,956.48

24、财务费用

项目	2010 年 1-6 月	2009 年 1-6 月
利息支出		655,086.03
减：利息收入	5,677,400.67	1,001,136.52
加：汇兑损失		166.46
减：汇兑收益		244.31
加：其他支出	295,381.60	189,585.36
合计	-5,382,019.07	-156,542.98

本期公司财务费用较去年同期大幅降低，一方面是因为公司上市后募集资金到位，以及公司盈利大幅增长带来的现金回流，使得公司资金较为充足，同时公司利用定期存款、通知存款、协定存款等方式调整存款结构，提高了闲置资金的利息收入；另一方面公司于 2009 年 4 月份提前偿还贷款，从而减少了利息支出。

25、资产减值损失

项目	2010 年 1-6 月	2009 年 1-6 月
坏账损失	3,304,628.41	2,662,621.15
合计	3,304,628.41	2,662,621.15

26、营业外收入

(1) 营业外收入明细

项目	2010 年 1-6 月	2009 年 1-6 月
非流动资产处置利得	89,176.20	
罚没利得	27,266.00	14,208.22
无法支付经批准转作营业外收入的应付款项	578,491.33	12,451.40
取得违约金		35,658.75
政府补助	2,000,000.00	

其他	122,607.01	93,976.84
合计	2,817,540.54	156,295.21

(2) 政府补助明细

项目	2010 年 1-6 月	2009 年 1-6 月	来源和依据
深圳市罗湖区总部企业扶持资金	2,000,000.00		深圳市罗湖区政府《关于加大对罗湖区总部经济资金扶持力度的试行意见》(罗府[2008]20 号)
合计	2,000,000.00		

27、营业外支出

项目	2010 年 1-6 月	2009 年 1-6 月
非流动资产处置损失	104,782.72	113,513.34
违约支出	11,139.78	1,400.00
对外捐赠		10,000.00
盘亏损失		601.25
罚款支出	2,729.49	21,559.81
赔偿支出	105,000.00	
其他	115,640.14	46,638.80
合计	339,292.13	193,713.20

28、所得税费用

项目	2010 年 1-6 月	2009 年 1-6 月
当期所得税	45,778,800.60	19,352,557.79
递延所得税	2,125,991.82	-3,409,400.30
合计	47,904,792.42	15,943,157.49

29、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

项目	序号	2010 年 1-6 月	2009 年 1-6 月
归属于母公司股东的净利润	1	137,409,204.67	63,855,964.29
归属于母公司的非经常性损益	2	2,031,639.63	-49,919.01
归属于母公司股东、扣除非经常性损益后的净利润	3=1-2	135,377,565.04	63,905,883.30
年初股份总数	4	128,000,000.00	96,000,000.00
公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数 (I)	5	89,600,000.00	67,200,000.00
发行新股或债转股等增加股份数 (II)	6		
增加股份 (II) 下一月份起至年末的累计月数	7		

因回购等减少股份数	8		
减少股份下一月份起至年末的累计月数	9		
缩股减少股份数	10		
报告期月份数	11	6	6
发行在外的普通股加权平均数	$12=4+5+6 \times 7 \div 11-8 \times 9 \div 11-10$	217,600,000.00	163,200,000.00
基本每股收益 (I)	$13=1 \div 12$	0.63	0.39
基本每股收益 (II)	$14=3 \div 12$	0.62	0.39
已确认为费用的稀释性潜在普通股利息	15		
转换费用	16		
所得税率	17		
认股权证、期权行权、可转换债券等增加的普通股加权平均数	18		
稀释每股收益 (I)	$19=[1+(15-16) \times (1-17)] \div (12+18)$	0.63	0.39
稀释每股收益 (II)	$19=[3+(15-16) \times (1-17)] \div (12+18)$	0.62	0.39

30、现金流量表

(1) 收到/支付的其他与经营/筹资活动有关的现金

1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	2010年1-6月	2009年1-6月
利息收入	5,677,400.67	1,638,124.24
往来款	102,605.77	968,166.65
收取违约金	23,000.00	81,193.91
政府补助	2,000,000.00	
代收定金	12,299,893.82	1,406,880.46
收到押金、保证金	85,025.00	411,805.90
其他	6,263,491.57	111,127.04
合计	26,451,416.83	4,617,298.20

2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2010年1-6月	2009年1-6月
交通费	2,132,241.57	1,784,466.86
通讯费	1,830,055.62	1,767,938.83
办公费	4,929,575.45	2,298,965.76

项目	2010年1-6月	2009年1-6月
电信费	2,034,233.11	1,570,352.03
运杂费	1,723,003.54	860,370.98
物业租赁费	17,750,940.82	10,528,171.83
往来款	745,291.02	1,034,751.12
差旅费	12,804,629.14	5,543,937.00
调研费	1,609,381.24	416,905.83
会务费	3,682,458.27	1,107,379.98
业务招待费	4,782,220.72	706,091.84
印刷费	774,905.67	287,662.32
广告宣传费	6,388,924.08	335,151.27
研发费	397,804.89	38,723.00
支付代收的定金	11,721,444.76	
咨询费	12,536,983.33	2,346,399.55
中介机构服务费		30,500.00
招聘费	2,073,347.12	146,303.70
培训费	4,044,708.33	346,863.80
手续费	270,005.82	62,686.21
支付、返回押金或保证金	5,458,111.71	
其他	2,253,406.74	2,935,419.34
合计	99,943,672.95	34,149,041.25

3) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	2010年1-6月	2009年1-6月
付中国证券登记结算有限责任公司权益分派手续费	110,301.85	
合计	110,301.85	

(2) 合并现金流量表补充资料

项目	2010年1-6月	2009年1-6月
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	136,162,086.44	63,897,663.78
加：计提的资产减值准备	2,422,738.74	2,662,621.15
固定资产折旧	5,686,279.45	4,678,879.96
无形资产摊销	867,487.16	544,198.34
长期待摊费用摊销	1,525,189.99	2,096,626.46
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）	15,606.52	57,111.77
固定资产报废损失		20,074.82

项目	2010 年 1-6 月	2009 年 1-6 月
财务费用	110,301.85	528,481.90
投资损失(减:收益)	149,807.08	
递延所得税资产的减少(减:增加)	15,273,488.87	-3,409,400.30
递延所得税负债的增加(减:减少)		
存货的减少(减:增加)		
经营性应收项目的减少(减:增加)	-50,862,407.51	-217,722.04
经营性应付项目的增加(减:减少)	-18,218,535.77	4,028,633.80
其他		
经营活动产生的现金流量净额	93,132,042.82	74,887,169.64
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	961,085,475.87	215,020,075.56
减: 现金的期初余额	980,231,032.80	175,499,928.15
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-19,145,556.93	39,520,147.41

期末货币资金-银行存款中包含的世联行二手楼交易客户缴存的交易结算资金 2,155,643.99 元已从中剔除。

九、关联方及关联交易

(一) 关联方关系

1、母公司及最终控制方

(1) 母公司及最终控制方

母公司及最终控制方名称	经济性质或类型	与本公司关系	注册地址	法定代表人	主营业务
陈劲松、佟捷(夫妇)	-	最终控制方	-	-	-
世联地产顾问(中国)有限公司	有股本的私人公司	母公司	香港	陈劲松	投资控股

(2) 母公司的注册资本及其变化

母公司	2009 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2010 年 6 月 30 日
世联地产顾问(中国)有限公司	HKD10,000.00			HKD10,000.00

司				
---	--	--	--	--

(3) 母公司所持股份及其变化

母公司	持股金额		持股比例	
	2010 年 6 月 30 日	2009 年 12 月 31 日	2010 年 6 月 30 日	2009 年 12 月 31 日
世联地产顾问（中国）有限公司	104,480,616.00	61,459,186.00	48.01%	48.01%

2010 年 4 月 15 日，本公司 2009 年度股东大会通过了 2009 年度权益分派方案，以 2009 年 12 月 31 日总股份 128,000,000 股为基数，每 10 股送 7 股红股。权益分派方案实施后，世联地产顾问（中国）有限公司的所持股份由 61,459,186 股增至 104,480,616 股。

2、子公司

(1) 子公司

子公司名称	企业类型	注册地	业务性质	法人代表	组织机构代码
北京世联房地产顾问有限公司	有限责任	北京	房地产中介	梁兴安	80114947-0
东莞世联地产顾问有限公司	有限责任	东莞	房地产中介	梁兴安	75922782-5
上海世联房地产顾问有限公司	有限责任	上海	房地产中介	梁兴安	75058041-1
深圳市世联行房地产经纪有限公司	有限责任	深圳	房地产中介	梁兴安	76346306-2
世联房地产咨询（惠州）有限公司	有限责任	惠州	房地产中介	梁兴安	77307546-9
广州市世联房地产咨询有限公司	有限责任	广州	房地产中介	梁兴安	73719731-1
天津世联兴业房地产咨询有限公司	有限责任	天津	房地产中介	梁兴安	77730229-4
珠海世联房地产咨询有限公司	有限责任	珠海	房地产中介	梁兴安	79930853-1
杭州世联房地产咨询有限公司	有限责任	杭州	房地产中介	梁兴安	66802654-2
厦门世联兴业房地产顾问有限公司	有限责任	厦门	房地产中介	梁兴安	66472820-5
深圳世联先锋投资有限公司	有限责任	深圳	房地产中介	梁兴安	67001325-7

长沙世联兴业房地产顾问有限公司	有限责任	长沙	房地产中介	梁兴安	66859509-1
沈阳世联兴业房地产顾问有限公司	有限责任	沈阳	房地产中介	梁兴安	66718333-5
大连世联兴业房地产顾问有限公司	有限责任	大连	房地产中介	梁兴安	66921061-6
成都世联兴业房地产顾问有限公司	有限责任	成都	房地产中介	梁兴安	66967260-X
苏州世联兴业房地产顾问有限公司	有限责任	苏州	房地产中介	梁兴安	67098790-8
常州世联房地产咨询有限公司	有限责任	常州	房地产中介	梁兴安	67203336-6
西安世联投资咨询有限公司	外商独资	西安	房地产中介	梁兴安	66867731-0
青岛世联兴业房地产顾问有限公司	有限责任	青岛	房地产中介	梁兴安	67175050-7
武汉世联兴业房地产顾问有限公司	有限责任	武汉	房地产中介	梁兴安	66954140-7
三亚世联房地产顾问有限公司	有限责任	三亚	房地产中介	梁兴安	67105003-3
合肥世联投资咨询有限公司	有限责任	合肥	房地产中介	梁兴安	67260039-1
重庆深联房地产顾问有限公司	有限责任	重庆	房地产中介	梁兴安	67101653-X
深圳世联地产顾问无锡有限公司	有限责任	无锡	房地产中介	梁兴安	69793840-1
福州世联房地产顾问有限公司	有限责任	福州	房地产中介	梁兴安	55509442-6
济南信立怡高物业顾问有限公司	有限责任	济南	房地产中介	乐智强	74243853-8
临沂信立怡高房地产经纪有限公司	有限责任	临沂	房地产中介	乐智强	66934164-0
泰安信立怡高房地产咨询有限公司	有限责任	泰安	房地产中介	乐智强	67050486-5
青岛信立怡高房地产顾问有限公司	有限责任	青岛	房地产中介	乐智强	66126593-8
济南睿思博房地产信息咨询有限公司	有限责任	济南	房地产中介	乐智强	67228131-9

(2) 子公司的注册资本及其变化

子公司名称	期初金额	本期增加	本期减少	期末金额
北京世联房地产顾问有限公司	1,239,703.00			1,239,703.00
东莞世联地产顾问有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00

上海世联房地产顾问有限公司	1,160,000.00		1,160,000.00
深圳市世联行房地产经纪有限公司	35,000,000.00		35,000,000.00
世联房地产咨询(惠州)有限公司	810,700.00		810,700.00
广州市世联房地产咨询有限公司	1,241,595.00		1,241,595.00
天津世联兴业房地产咨询有限公司	827,000.00		827,000.00
珠海世联房地产咨询有限公司	1,000,000.00		1,000,000.00
杭州世联房地产咨询有限公司	3,000,000.00		3,000,000.00
厦门世联兴业房地产顾问有限公司	3,000,000.00		3,000,000.00
深圳世联先锋投资有限公司	10,000,000.00		10,000,000.00
长沙世联兴业房地产顾问有限公司	1,000,000.00		1,000,000.00
沈阳世联兴业房地产顾问有限公司	1,000,000.00		1,000,000.00
大连世联兴业房地产顾问有限公司	1,000,000.00		1,000,000.00
成都世联兴业房地产顾问有限公司	1,000,000.00		1,000,000.00
苏州世联兴业房地产顾问有限公司	1,000,000.00		1,000,000.00
常州世联房地产咨询有限公司	1,000,000.00		1,000,000.00
西安世联投资咨询有限公司	1,000,000.00		1,000,000.00
青岛世联兴业房地产顾问有限公司	1,000,000.00		1,000,000.00
武汉世联兴业房地产顾问有限公司	1,000,000.00		1,000,000.00
三亚世联房地产顾问有限公司	1,000,000.00		1,000,000.00
合肥世联投资咨询有限公司	1,000,000.00		1,000,000.00
重庆深联房地产顾问有限公司	1,000,000.00		1,000,000.00
深圳世联地产顾问无锡有限公司	5,000,000.00		5,000,000.00
福州世联房地产顾问有限公司		5,000,000.00	5,000,000.00
济南信立怡高物业顾问有限公司	1,000,000.00		1,000,000.00
临沂信立怡高房地产经纪有限公司	500,000.00		500,000.00
泰安信立怡高房地产咨询有限公司	500,000.00		500,000.00
青岛信立怡高房地产顾问有限公司	1,000,000.00		1,000,000.00
济南睿思博房地产信息咨询有限公司	510,000.00		510,000.00

(3) 对子公司的持股比例或权益及其变化

子公司名称	持股金额		持股比例	
	期末金额	期初金额	期末比例	期初比例
北京世联房地产顾问有限公司	1,239,703.00	1,239,703.00	100%	100%
东莞世联地产顾问有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	100%	100%
上海世联房地产顾问有限公司	1,160,000.00	1,160,000.00	100%	100%
深圳市世联行房地产经纪有限公司	35,000,000.00	35,000,000.00	100%	100%
世联房地产咨询(惠州)有限公司	810,700.00	810,700.00	100%	100%
广州市世联房地产咨询有限公司	1,241,595.00	1,241,595.00	100%	100%
天津世联兴业房地产咨询有限公司	827,000.00	827,000.00	100%	100%
珠海世联房地产咨询有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	100%	100%
杭州世联房地产咨询有限公司	3,000,000.00	3,000,000.00	100%	100%

厦门世联兴业房地产顾问有限公司	3,000,000.00	3,000,000.00	100%	100%
深圳世联先锋投资有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	100%	100%
长沙世联兴业房地产顾问有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	100%	100%
沈阳世联兴业房地产顾问有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	100%	100%
大连世联兴业房地产顾问有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	100%	100%
成都世联兴业房地产顾问有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	100%	100%
苏州世联兴业房地产顾问有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	100%	100%
常州世联房地产咨询有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	100%	100%
西安世联投资咨询有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	100%	100%
青岛世联兴业房地产顾问有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	100%	100%
武汉世联兴业房地产顾问有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	100%	100%
三亚世联房地产顾问有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	100%	100%
合肥世联投资咨询有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	100%	100%
重庆深联房地产顾问有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	100%	100%
深圳世联地产顾问无锡有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	100%	100%
福州世联房地产顾问有限公司	5,000,000.00	-	100%	-
济南信立怡高物业顾问有限公司	510,000.00	-	51%	-
临沂信立怡高房地产经纪有限公司	255,000.00	-	间接 100%	-
泰安信立怡高房地产咨询有限公司	255,000.00	-	间接 100%	-
青岛信立怡高房地产顾问有限公司	510,000.00	-	间接 100%	-
济南睿思博房地产信息咨询有限公司	208,080.00	-	间接 80%	-

3、其他关联方

关联关系类型	关联方名称	主要交易内容	组织机构代码
直接或间接持有公司5%以上股份的自然人之控制公司	深圳盛泽担保有限公司(以下简称“盛泽担保”)	增资扩股	78920044-7
同一实际控制人控制的企业	Fortune Hill Asia Limited	房屋托管	--
直接或间接持有公司5%以上股份的自然人之控制公司	深圳市世联土地房地产评估有限公司(以下简称“世联评估”)	租赁本公司房产、IT设备	74885987-8
直接或间接持有公司5%以上股份的自然人之控制公司	深圳华房数据技术有限公司(以下简称“华房数据”)	向本公司提供房地产数据管理服务	67001436-4
直接或间接持有公司5%以上股份的自然人之控制公司	深圳市世联小额贷款有限公司(以下简称“小额贷款”)	租赁本公司IT设备	66101328-X

(二) 关联交易

1、关联方增资扩股

经本公司 2009 年度股东大会决议及第一届董事会第十三次会议通过，本公司于 2010 年 5 月 24 日以现金方式向盛泽担保投资人民币 4,608 万元，其中人民币 3,000 万元作为盛泽担保增加的注册资本，人民币 1,608 万元转为盛泽担保的资本公积。本次增资扩股的定价，双方根据盛泽担保 2009 年 12 月 31 日经审计的净资产溢价 20%，折合每股 1.536 元。本次增资完成后，盛泽担保注册资本增至人民币 8,000 万元，本公司持有盛泽担保 37.5% 的股权。

2、关联方租赁情况

(1) 2007 年 8 月 20 日，本公司与世联评估北京分公司签订租赁合同，将位于北京市朝阳区建国门外大街甲 6 号中环世贸 C 座的 7 层 701 室（建筑面积为 376 平方米）出租给该公司，租赁期从 2007 年 5 月 1 日起至 2009 年 4 月 30 日，月租金为 49,256.00 元（131.00 元/平方米），装修免租期为 2 个月。上述租赁合同到期后双方进行续签，租赁期从 2009 年 5 月 1 日起至 2011 年 4 月 30 日止，其他租赁条款不变。后双方签订补充协议，将租赁面积从 376 平方米变更为 547.95 平方米，租赁期从 2009 年 9 月 1 日起至 2010 年 1 月 31 日，月租金为 71,781.45 元（131.00 元/平方米）。后双方有签订补充协议，将租赁期延至 2010 年 4 月 30 日，其他租赁条款不变，到期后不再续租。本报告期内，本公司对该项物业租赁共计取得租金收入 287,125.80 元。

(2) 2008 年 5 月 1 日，本公司与世联评估天津分公司签订租赁合同，将位于天津市和平区信达广场 908 室、910 室（建筑面积为 221.04 平方米）出租给该公司，租赁期从 2008 年 5 月 1 日起至 2009 年 4 月 30 日，月租金为 27,630.00 元（125.00 元/平方米），装修免租期为 2 个月。后双方签订补充协议，将租赁面积从 221.04 平方米变更为 155.58 平方米，租赁期从 2009 年 4 月 1 日起至 2010 年 3 月 31 日，月租金为 19,447.50 元（125.00 元/平方米）。后双方又签订补充协议，将租赁期延至 2010 年 8 月 31 日，其他租赁条款不变。本报告期内，本公司对该项物业租赁共计取得租金收入 116,685.00 元。

(3) 2007 年 11 月 7 日，本公司与世联评估签署了《IT 设备租用协议》，本公司将相关的 IT 设备出租给该公司，并提供必要的管理及维护费用，费用分别为 73,000 元/年，租赁期限为三年。本报告期内，本公司对该项 IT 设备租赁共计取得租金收入 36,500 元。

(4) 2009 年 7 月 1 日, 本公司与小额信贷签订《IT 设备租用协议》, 本公司将相关的 IT 设备出租给该公司, 并提供必要的管理及维护费用, 租赁期从 2009 年 7 月 1 日至 2010 年 11 月 7 日, 费用为 73,000.00 元/年。本报告期内, 本公司对该项 IT 设备租赁共计取得租金收入 36,500.00 元。

3、关联方提供劳务

(1) 经本公司第一届董事会第十次会议通过, 本公司于 2009 年 9 月 17 日与华房数据签订《房地产数据管理项目协议书》, 委托华房数据为公司开发房地产数据系统以及为公司提供房地产分类数据和业务数据管理服务, 具体包括: 为公司定制开发“世联房地产数据管理系统”; 为公司提供共计 28 个城市的房地产分类数据及 3 个城市的存量住宅自动估价数据服务。同时, 为公司提供公司业务数据管理服务, 帮助公司将相关的市场数据专业化管理; 为公司提供指定的 28 个服务城市的宏观、行业、房地产市场、项目四个层级的数据, 负责提供华房数据全部可追溯的历史数据给公司使用。该协议总金额为 2,025,600.00 元, 由系统开发费和咨询服务费两部分构成, 其中前者是按照系统开发需要投入的人力、软件及硬件成本计算而收取的工本费用; 咨询服务费是参照市场同类服务价格确定的数据维护和系统维护费用。协议约定系统服务时间为 2009 年 9 月 17 日至 2010 年 6 月 30 日, 截至 2010 年 6 月 30 日, 该协议已执行完毕。

(2) 2009 年 10 月 31 日, 本公司之子公司广州世联与世联评估签订《赤花锦龙旧改可研项目咨询合同》, 由世联评估向广州世联就赤花锦龙旧改项目提供旧改可行性研究等顾问服务, 顾问费共计人民币 19 万元。截至 2010 年 6 月 30 日, 该合同仍在执行中, 广州世联已向世联评估支付顾问费 10 万元。

4、为关联方提供劳务

2010 年 4 月 26 日, 本公司之子公司世联行与世联中国控制的 Fortune Hill Asia Limited (以下简称“FH”) 签订《房屋托管协议》, 由世联行在 2010 年 1 月 1 日至 2010 年 6 月 30 日期间内就深圳市福田区竹子林紫竹六道路敦煌大厦 1 栋 3 楼、7 楼、8 楼、9 楼, 共 16 个单位, 建筑面积约 4218.17M² 向 FH 提供房屋托管服务, 如代其收取该物业的租金等, 并按照税前月租金的 3% 收取服务费。截至 2010 年 6 月 30 日, 世联行已向 FH 收取服务费 128,889.26 元。

(三) 关联方往来余额

截至2010年6月30日，本公司之子公司世联行因向FH提供房屋托管服务，仍有代收的房租531,302.88元未支付给FH。

十、或有事项

2009年10月26日原告钟燕青因房屋租赁纠纷，将本公司之子公司世联行作为被告向深圳市福田区人民法院提起诉讼，请求判决世联行支付租金及赔偿损失等共计296,985.36元，世联行提出管辖权异议，目前该案尚未开庭审理。

除存在上述或有事项外，截至2010年6月30日，本公司无其他重大或有事项。

十一、承诺事项

截至2010年6月30日，本公司无重大承诺事项。

十二、资产负债表日后事项

截至本财务报告批准报出日，本公司无重大资产负债表日后事项。

十三、其他重要事项

截至本财务报告批准报出日，本公司无重大其他重要事项。

十四、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 应收账款风险分类

项目	2010年6月30日				2009年12月31日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
单项金额重大的应收账款	1,918,929.00	12.57%						
其他单项金额不重大的应收账款	13,341,774.47	87.43%	446,885.75	100.00%	10,856,825.68	100.00%	306,080.60	100.00%
合计	15,260,703.47	100.00%	446,885.75	100.00%	10,856,825.68	100.00%	306,080.60	100.00%

(2) 应收账款账龄

项目	2010年6月30日	2009年12月31日
----	------------	-------------

	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
6个月以内	12,095,846.00	79.26%		9,663,223.68	89.01%	
6个月至1年	2,512,857.47	16.47%	251,285.75	260,000.00	2.39%	26,000.00
1-2年	652,000.00	4.27%	195,600.00	933,602.00	8.60%	280,080.60
2-3年						
合计	15,260,703.47	100.00%	446,885.75	10,856,825.68	100.00%	306,080.60

(3) 本期实际核销的应收账款金额为 740,000.00 元。

(4) 期末应收账款中不含持本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位及其他关联方欠款。

(5) 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占应收账款总额的比例
东莞益田奥城房地产投资有限公司	代理、顾问业务客户	1,918,929.00	6个月以内	12.57%
贵州省龙里县人民政府	代理、顾问业务客户	600,000.00	6个月以内	3.93%
云南云投建设有限公司	代理、顾问业务客户	500,000.00	6个月以内	3.28%
佛山市东平新城开发建设有限公司	代理、顾问业务客户	500,000.00	6个月以内	3.28%
湘潭市城市建设投资经营有限责任公司	代理、顾问业务客户	438,000.00	6个月以内	2.87%
合计		3,956,929.00		25.93%

2、其他应收款

(1) 其他应收款账龄

项目	2010年6月30日			2009年12月31日		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
1年以内	11,226,639.73	91.78%		4,646,369.24	82.39%	
1-2年	49,784.54	0.41%		59,890.00	1.06%	
2-3年	56,700.00	0.46%		70,118.00	1.24%	
3年以上	899,322.75	7.35%	99,466.75	863,354.75	15.31%	99,466.75
合计	12,232,447.02	100.00%	99,466.75	5,639,731.99	100.00%	99,466.75

(2) 期末其他应收款主要是本公司对外支付的押金、保证金及员工业务借款等，经采用个别认定法进行减值测试，除对一名离职员工的借款全额计提坏账准备外，其他款项均无需计提坏账准备。

(3) 应收关联方款项

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例
合肥世联投资咨询有限公司	本公司之全资子公司	1,999,241.96	16.34%
沈阳世联兴业房地产顾问有限公司	本公司之全资子公司	87.24	--
成都世联兴业房地产顾问有限公司	本公司之全资子公司	997,094.96	8.15%
西安世联投资咨询有限公司	本公司之全资子公司	6,000,000.00	49.05%
合计		8,996,424.16	73.55%

(4) 期末余额前 5 位的其他应收款金额为 11,603,826.92 元，占其他应收款总额的 94.86%。

3、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	2010年6月30日	2009年12月31日
按成本法核算长期股权投资	128,188,651.47	72,118,651.47
按权益法核算长期股权投资	45,930,192.92	
长期股权投资合计	174,118,844.39	72,118,651.47
减：长期股权投资减值准备	19,547,701.39	19,547,701.39
长期股权投资价值	154,571,143.00	52,570,950.08

公司长期股权投资本期增加的情况详见本附注八之 6。

(2) 长期股权投资明细

被投资单位名称	持股比例	初始金额	2009年	本年增加	本年减少	2010年	本年现金红利
			12月31日			6月30日	
成本法核算							
北京世联房地产顾问有限公司	100%	6,698,233.14	3,545,670.22			3,545,670.22	15,896,201.88
上海世联房地产顾问有限公司	100%	-1,979,107.69	-1,979,107.69			-1,979,107.69	14,614,350.34
天津世联兴业房地产咨询有限公司	100%	1,066,200.03	1,066,200.03			1,066,200.03	4,096,282.94
东莞世联地产顾问有限公司	100%	12,123,619.75	3,021,913.58			3,021,913.58	9,899,654.32
世联房地产咨询(惠州)有限公司	100%	4,532,617.63	4,532,617.63			4,532,617.63	8,112,961.03
广州市世联房地产咨询有限公司	100%	-38,658.08	-38,658.08			-38,658.08	13,091,531.48
深圳市世联行房地产经纪有限公司	100%	27,908,465.95	27,908,465.95			27,908,465.95	
珠海世联房地产咨询有限公司	100%	1,121,549.83	1,121,549.83			1,121,549.83	5,799,312.95
厦门世联兴业房地产顾问有限公司	100%	3,000,000.00	3,000,000.00			3,000,000.00	3,983,214.39
杭州世联房地产咨询有限公司	100%	3,000,000.00	3,000,000.00			3,000,000.00	802,282.86
深圳世联先锋投资有限公司	100%	10,000,000.00	10,000,000.00			10,000,000.00	
成都世联兴业房地产顾问有限公司	100%	1,000,000.00	1,000,000.00			1,000,000.00	

被投资单位名称	持股 比例	初始金额	2009 年	本年增加	本年减 少	2010 年	本年现金 红利
			12 月 31 日			6 月 30 日	
大连世联兴业房地产顾问有限公司	100%	1,000,000.00	1,000,000.00			1,000,000.00	5,613,169.25
沈阳世联兴业房地产顾问有限公司	100%	1,000,000.00	1,000,000.00			1,000,000.00	
长沙世联兴业房地产顾问有限公司	100%	1,000,000.00	1,000,000.00			1,000,000.00	3,369,238.74
三亚世联房地产顾问有限公司	99%	990,000.00	990,000.00			990,000.00	
苏州世联兴业房地产顾问有限公司	100%	1,000,000.00	1,000,000.00			1,000,000.00	999,403.69
重庆深联房地产顾问有限公司	99%	990,000.00	990,000.00			990,000.00	
西安世联投资咨询有限公司	99%	990,000.00	990,000.00			990,000.00	1,667,837.74
青岛世联兴业房地产顾问有限公司	99%	990,000.00	990,000.00			990,000.00	
武汉世联兴业房地产顾问有限公司	99%	990,000.00	990,000.00			990,000.00	4,281,516.01
常州世联房地产咨询有限公司	100%	1,000,000.00	1,000,000.00			1,000,000.00	
合肥世联投资咨询有限公司	99%	990,000.00	990,000.00			990,000.00	6,424,316.97
深圳世联地产顾问无锡有限公司	100%	5,000,000.00	5,000,000.00			5,000,000.00	
福州世联房地产顾问有限公司	100%	5,000,000.00		5,000,000.00		5,000,000.00	
济南信立怡高物业顾问有限公司	51%	40,000,000.00		40,000,000.00		40,000,000.00	
上海中城联盟投资管理有限公司	2.2%	11,070,000.00		11,070,000.00		11,070,000.00	
合计		140,442,920.56	72,118,651.47	56,070,000.00		128,188,651.47	98,651,274.59
权益法核算							
深圳盛泽担保有限公司	37.5%	46,080,000.00		46,080,000.00	149,807.08	45,930,192.92	
合计		46,080,000.00		46,080,000.00	149,807.08	45,930,192.92	
长期股权投资减值准备							
深圳市世联行房地产经纪有限公司			19,547,701.39			19,547,701.39	
长期股权投资			19,547,701.39			19,547,701.39	
减值准备合计							
长期股权投资净值			52,570,950.08			154,571,143.00	

4、营业收入、营业成本

项目	2010 年 1-6 月	2009 年 1-6 月
主营业务收入	131,697,486.48	113,490,721.53
其他业务收入	4,847,906.84	4,965,010.19
合计	136,545,393.32	118,455,731.72
主营业务成本	61,950,497.44	52,785,235.50
其他业务成本	2,736,794.61	2,935,589.51
合计	64,687,292.05	55,720,825.01

(1) 主营业务——按业务分类

业务名称	2010 年 1-6 月		2009 年 1-6 月	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
经纪业务				

顾问策划业务	39,669,534.00	2,496,856.18	22,202,760.67	10,346,353.39
代理销售业务	92,027,952.48	59,453,641.26	91,287,960.86	42,438,882.11
合计	131,697,486.48	61,950,497.44	113,490,721.53	52,785,235.50

(2) 主营业务—按地区分类

地区名称	2010 年 1-6 月		2009 年 1-6 月	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
华南区域	131,697,486.48	61,950,497.44	113,490,721.53	52,785,235.50
合计	131,697,486.48	61,950,497.44	113,490,721.53	52,785,235.50

(3) 本期公司前五名客户的营业收入总额为 37,881,247.27 元, 占本期全部营业收入总额的 27.74%。

5、投资收益

(1) 投资收益来源

项目	2010 年 1-6 月	2009 年 1-6 月
成本法核算的长期股权投资收益	98,651,274.59	47,840,161.97
权益法核算的长期股权投资收益	-149,807.08	
合计	98,501,467.51	47,840,161.97

(2) 成本法核算的长期股权投资收益

项目	2010 年 1-6 月	2009 年 1-6 月
合计	98,651,274.59	47,840,161.97
其中：东莞世联地产顾问有限公司	9,899,654.32	8,192,352.18
世联房地产咨询（惠州）有限公司	8,112,961.03	5,600,000.00
广州市世联房地产咨询有限公司	13,091,531.48	6,900,000.00
珠海世联房地产咨询有限公司	5,799,312.95	5,295,532.74
上海世联房地产顾问有限公司	14,614,350.34	13,890,000.00
杭州世联房地产咨询有限公司	802,282.86	1,662,277.05
北京世联房地产顾问有限公司	15,896,201.88	6,300,000.00
厦门世联兴业房地产顾问有限公司	3,983,214.39	
天津世联兴业房地产咨询有限公司	4,096,282.94	
武汉世联兴业房地产顾问有限公司	4,281,516.01	
西安世联投资咨询有限公司	1,667,837.74	
长沙世联兴业房地产顾问有限公司	3,369,238.74	
苏州世联兴业房地产顾问有限公司	999,403.69	
大连世联兴业房地产顾问有限公司	5,613,169.25	

合肥世联投资咨询有限公司	6,424,316.97
--------------	--------------

(3) 权益法核算的长期股权投资收益

项目	2010年1-6月	2009年1-6月
合计	-149,807.08	
其中：深圳盛泽担保有限公司	-149,807.08	

6、母公司现金流量表补充资料

项目	2010年1-6月	2009年1-6月
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	116,986,120.85	81,375,074.54
加：计提的资产减值准备	660,065.15	-177,892.93
固定资产折旧	2,991,722.97	2,882,595.46
无形资产摊销	633,321.32	214,283.32
长期待摊费用摊销	403,717.23	657,141.34
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (减：收益)	1,136.36	44,638.98
固定资产报废损失		
财务费用	110,301.85	528,481.90
投资损失(减：收益)	-98,501,467.51	-47,840,161.97
递延所得税资产的减少(减：增加)	12,925,228.41	-107,668.56
递延所得税负债的增加(减：减少)		
存货的减少(减：增加)		
经营性应收项目的减少(减：增加)	-14,675,324.69	2,750,066.76
经营性应付项目的增加(减：减少)	-30,498,116.97	-7,916,510.20
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-8,963,295.03	32,410,048.64
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	735,055,394.51	98,287,215.83
减：现金的期初余额	753,019,640.00	48,601,666.18
加：现金等价物的期末余额	0.00	0.00
减：现金等价物的期初余额	0.00	0.00
现金及现金等价物净增加额	-17,964,245.49	49,685,549.65

十五、补充资料

1、本期非经常性损益表

项目	本期金额	说明
非流动资产处置损益	-15,606.52	
越权审批或无正式批准文件或偶发性的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助	2,000,000.00	见本附注八、26
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
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		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
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		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	493,854.93	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小计	2,478,248.41	
所得税影响额	-446,734.02	
少数股东权益影响额（税后）	125.24	
合计	2,031,639.63	

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	稀释每股收益
归属于母公司股东的净利润	13.15%	0.63	0.63

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	稀释每股收益
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润	12.95%	0.62	0.62

十六、财务报告批准

本财务报告于 2010 年 8 月 24 日由本公司董事会批准报出。

深圳世联地产顾问股份有限公司

法定代表人：陈劲松

主管会计工作负责人：苏静

会计机构负责人：王海晨

二零一零年八月二十四日

第八节 备查文件

- 一、载有董事长陈劲松先生签名的 2010 年半年度报告文件原文。
- 二、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报告。
- 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、以上备查文件的备置地点：公司董事会办公室。

深圳世联地产顾问股份有限公司

法定代表人：

2010 年 8 月 26 日