

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

2011 年半年度报告

2011 年 8 月 24 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王海晨先生及会计机构负责人（会计主管人员）欧志鹏先生声明：保证半年度报告中财务报告的真实、完整。

## 释义

本报告中，除非文义另有所指，下列简称和术语具有如下含义：

简称	全称
世联地产或公司、本公司	深圳世联地产顾问股份有限公司
世联中国	世联地产顾问（中国）有限公司，世联地产之控股股东
广州世联	广州市世联房地产咨询有限公司，世联地产之全资子公司
东莞世联	东莞世联地产顾问有限公司，世联地产之全资子公司
世联行	深圳市世联行房地产经纪有限公司，世联地产之全资子公司
天津世联	天津世联兴业房地产咨询有限公司，世联地产之全资子公司
惠州世联	世联房地产咨询（惠州）有限公司，世联地产之全资子公司
佛山世联	佛山世联地产顾问有限公司，世联地产之全资子公司
北京世联	北京世联地产顾问有限公司，世联地产之全资子公司
上海世联	上海世联地产顾问有限公司，世联地产之全资子公司
珠海世联	珠海世联房地产咨询有限公司，世联地产之全资子公司
厦门世联	厦门世联兴业地产顾问有限公司，世联地产之全资子公司
杭州世联	杭州世联房地产咨询有限公司，世联地产之全资子公司
世联先锋	深圳世联先锋投资有限公司，世联地产之全资子公司
沈阳世联	沈阳世联兴业地产顾问有限公司，世联地产之全资子公司
成都世联	成都世联兴业地产顾问有限公司，世联地产之全资子公司
大连世联	大连世联兴业地产顾问有限公司，世联地产之全资子公司
长沙世联	长沙世联兴业地产顾问有限公司，世联地产之全资子公司
苏州世联	苏州世联兴业地产顾问有限公司，世联地产之全资子公司
常州世联	常州世联地产咨询有限公司，世联地产之全资子公司
青岛世联	青岛世联兴业地产顾问有限公司，由世联地产和世联先锋共同投资设立

武汉世联	武汉世联兴业房地产顾问有限公司，由世联地产和世联先锋共同投资设立
重庆世联	重庆深联房地产顾问有限公司，由世联地产和世联先锋共同投资设立
西安世联	西安世联投资咨询有限公司，由世联地产和世联先锋共同投资设立
三亚世联	三亚世联房地产顾问有限公司，由世联地产和世联先锋共同投资设立
合肥世联	合肥世联投资咨询有限公司，由世联地产和世联先锋共同投资设立
福州世联	福州世联房地产顾问有限公司，世联地产之全资子公司
南昌世联	南昌世联置业有限公司，世联地产之全资子公司
南京世联	南京世联兴业房地产投资咨询有限公司，世联地产之全资子公司
长春世联	长春世联兴业房地产顾问有限公司，世联地产之全资子公司
南宁世联	南宁世联房地产咨询有限公司，世联地产之全资子公司
宁波世联	宁波世联房地产咨询有限公司，世联地产之全资子公司
昆明世联	昆明世联卓群房地产经纪有限公司，世联地产之全资子公司
无锡世联	深圳世联地产顾问无锡有限公司，世联地产之全资子公司
山东世联	山东世联怡高物业顾问有限公司，世联地产之控股子公司
重庆纬联	重庆纬联地产顾问有限公司，世联地产之控股子公司
四川嘉联	四川嘉联兴业地产顾问有限公司，世联地产之控股子公司
天津世联行	天津世联行房地产经纪有限公司，世联地产之全资子公司
苏州世联行	苏州世联行房地产经纪有限公司，世联地产之全资子公司
南京世联行	南京兴业世联行房地产经纪有限公司，世联地产之全资子公司
盛泽担保	深圳盛泽担保有限公司
盛泽按揭	深圳盛泽按揭代理有限公司
小额信贷	深圳市世联小额信贷有限公司

# 目 录

第一节 公司基本情况

第二节 主要财务数据和指标

第三节 股本变动及股东情况

第四节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

第五节 董事会报告

第六节 重要事项

第七节 财务报告（未经审计）

第八节 备查文件

## 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 WorldUnion 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	<a href="mailto:info@worldunion.com.cn">info@worldunion.com.cn</a>	<a href="mailto:info@worldunion.com.cn">info@worldunion.com.cn</a>

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](mailto: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：2010年12月2日（注：2010年度利润分配后注册资本增资为32640万，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、主要会计数据和财务指标

	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（元）	1,629,489,968.67	1,596,575,467.66	2.06%
归属于上市公司股东的所有者权益（元）	1,309,283,756.51	1,192,644,860.06	9.78%
股本（股）	326,400,000.00	217,600,000.00	50.00%
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	4.01	5.48	-26.82%
	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（元）	789,799,070.74	542,868,710.48	45.49%
营业利润（元）	208,237,259.78	181,588,630.45	14.68%
利润总额（元）	208,941,134.26	184,066,878.86	13.51%
归属于上市公司股东的净利润（元）	147,131,036.45	137,409,204.67	7.08%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润（元）	146,979,027.27	135,377,565.04	8.57%

基本每股收益（元/股）	0.45	0.42	7.14%
稀释每股收益（元/股）	0.45	0.42	7.14%
加权平均净资产收益率（%）	11.72%	13.15%	-1.43%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	11.71%	12.95%	-1.24%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-108,770,282.44	93,132,042.82	-216.79%
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-0.33	0.43	-176.74%

## 二、非经常性损益项目

单位：人民币 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	279,169.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	424,705.48	
所得税影响额	-301,223.58	
少数股东权益影响额（税后）	-250,641.72	
合计	152,009.18	

## 第三节 股本变动及股东情况

### 一、股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	148,807,260	68.39%		22,321,089	52,082,541		74,403,630	223,210,890	68.39%
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	44,325,144	20.37%		6,648,772	15,513,800		22,162,572	66,487,716	20.37%



其中：境内非国有法人持股	44,325,144	20.37%		6,648,772	15,513,800		22,162,572	66,487,716	20.37%
境内自然人持股									
4、外资持股	104,480,616	48.01%		15,672,092	36,568,216		52,240,308	156,720,924	48.01%
其中：境外法人持股	104,480,616	48.01%		15,672,092	36,568,216		52,240,308	156,720,924	48.01%
境外自然人持股									
5、高管股份	1,500			225	525		750	2,250	
二、无限售条件股份	68,792,740	31.61%		10,318,911	24,077,459		34,396,370	103,189,110	31.61%
1、人民币普通股	68,792,740	31.61%		10,318,911	24,077,459		34,396,370	103,189,110	31.61%
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	217,600,000	100.00%		32,640,000	76,160,000		108,800,000	326,400,000	100.00%

## 二、前 10 名股东、前 10 名无限售条件股东持股情况表

单位：股

股东总数		10,808			
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%	156,720,924	156,720,924	
深圳市卓群创展投资有限公司	境内非国有法人	10.19%	33,251,093	33,243,858	
深圳万凯华信投资有限公司	境内非国有法人	10.19%	33,243,858	33,243,858	33,243,858
中国太平洋人寿保险股份有限公司一分红-个人分红	境内非国有法人	3.00%	9,791,150	0	
上海浦东发展银行—嘉实优质企业股票型开放式证券投资基金	境内非国有法人	1.84%	6,000,000	0	
深圳市创新资本投资有限公司	境内非国有法人	1.54%	5,025,533	0	
中国工商银行—易方达价值精选股票型证券投资基金	境内非国有法人	1.19%	3,900,276	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	0.93%	3,048,593	0	

中信信托有限责任公司—朱雀9期	境内非国有法人	0.84%	2,755,120	0	
深圳市同创伟业创业投资有限公司	境内非国有法人	0.78%	2,550,000	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	
中国太平洋人寿保险股份有限公司—分红—个人分红		9,791,150		人民币普通股	
上海浦东发展银行—嘉实优质企业股票型开放式证券投资基金		6,000,000		人民币普通股	
深圳市创新资本投资有限公司		5,025,533		人民币普通股	
中国工商银行—易方达价值精选股票型证券投资基金		3,900,276		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		3,048,593		人民币普通股	
中信信托有限责任公司—朱雀9期		2,755,120		人民币普通股	
深圳市同创伟业创业投资有限公司		2,550,000		人民币普通股	
中国银行—易方达积极成长证券投资基金		2,550,000		人民币普通股	
中国农业银行—交银施罗德精选股票证券投资基金		2,549,895		人民币普通股	
中国银行—银华优势企业（平衡型）证券投资基金		2,000,152		人民币普通股	
上述股东关联关系或一致行动的说明	1、陈劲松、佟捷夫妇为公司的实际控制人。公司控股股东世联地产顾问（中国）有限公司与其他股东之间不存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。 2、公司前10名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。				

### 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、董事、监事和高级管理人员持股变动

单位：股

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	董事长	50,673,099	25,336,549	0	76,009,648	76,009,648	0	分红配股

周晓华	董事、总经理	11,081,286	5,544,261	0	16,625,547	16,625,547	170,850	分红配股、二级市场购
梁兴安	董事、副总经理、董事会秘书	11,081,286	5,544,261	0	16,625,547	16,625,547	139,650	分红配股、二级市场购入
张艾艾	董事、副总经理	11,081,286	5,540,643	0	16,621,929	16,621,929	139,650	分红配股
朱敏	董事、副总经理	0	0	0	0	0	382,350	
郑伟鹤	董事	1,700,000	850,000		2,550,000	2,140,000	0	分红配股
苏锡嘉	独立董事	0	0	0	0	0	0	
范仁达	独立董事	0	0	0	0	0	0	
张炯	独立董事	0	0	0	0	0	0	
滕柏松	监事	0	0	0	0	0	0	
苏静	监事	3,134,418	1,567,209	0	4,701,627	4,701,627	0	分红配股
范雯	监事	0	0	0	0	0	0	
王海晨	财务总监	0	0	0	0	0	195,300	
林蔚	副总经理	2,000	1,000	0	3,000	2,250	195,300	分红配股
邢柏静	副总经理	0	0	0	0	0	232,500	

注：以上股票期权为直接持股，副总经理林蔚持有的 3000 股为直接持股，其他董事、监事、高级管理人员均为间接持股。

## 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

与去年同期相比，上半年房地产开发投资、新开工面积、竣工面积、商品房销售面积等反映行业发展的主要指标均呈现两位数增长的态势。然而，在总量增长的同时，受

政策调控的影响，北京、西安、南京、重庆、无锡、温州等城市的商品房销售量却呈现下降的态势。

上半年，中国房地产市场呈现出具有明显趋势性的一些特征：

第一、房地产市场重心明显转移到二三线城市。上半年，一线城市销售面积在全国的占比继续下降，比去年下降 0.1 个百分点，省会城市、直辖市和计划单列市等二线城市的销售面积比去年下降 0.26 个百分点，地级城市等三线城市的销售面积占全国的占比比去年提升 0.36 个百分点。

第二、房地产开发企业行业集中度开始加快。上半年，全国前十大房企销售金额在全国占比已达 13.5%，比 2010 年提升 3.3 个百分点；全国前二十大房企销售金额占比已达 18%，比 2010 年提升 3.6 个百分点，房地产开发企业市场集中度明显提升。

第三、商业地产显现出加速发展的趋势。上半年，全国商业办公用地成交迅猛增长，商办用地建面同比增长 50.3%，出让金额同比增长 47.9%；全国商业和办公用房销售面积同比增长 16.3%，全国商业和办公用房销售金额同比增长 33.4%，高于商品住宅 22.3%的同比增速。

上半年，虽然在限购、限贷、限价等一系列政策的高压下，快速上涨的房价暂时性地得到抑制，但庞大的刚性需求以及通货膨胀率持续高涨，持币观望者的“避胀”需求依然非常强劲，投资客对未来房价上涨的预期依然非常强烈，政府对市场的调控不会松懈。6月9日，深圳市地税局和深圳市规划国土委宣布从7月11日起，二手房按评估价征税；7月初，北京市房协表示，限购政策将纳入正在研究制订的北京市基本住房制度中；7月14日，国务院常务会议部署继续加强房地产市场调控工作，要求将限购政策扩大到更多的二三线城市……

可以确信的是，这一轮已经持续了 14 个月的房地产行业调控还远没有到结束的时候，我们还在路上，任重而道远。

上半年，面对充满不确定性的市场，年初公司提出“纵深发展、决战未来、提高效率、凝聚人心”的经营主题，继续坚持“通过组织变革和加大平台建设，推动主营业务的规模化，同时探讨业务的外延式发展和新业务路径，进一步提升公司的市场地位和影

响力”的工作总方针，同时，根据市场的变化及时调整各城市、各项目的营销策略。在一系列战略战术安排下，上半年公司取得良好的业绩。

上半年，世联全国代理销售面积 605 万平米；代理销售金额 662 亿元，同比增长 89.68%。代理销售业绩增长的同时，公司在全国商品房市场的份额也在同步增长。上半年，公司全国代理销售面积占全国的 1.4%，同比增长 0.5 个百分点；代理销售金额占全国的 2.6%，同比增长 0.9 个百分点。

公司认为，下半年决定房地产市场走势的核心要素有两个：一是政策因素，二是供求力量。

从政策层面看，目前房价仍处上升态势，政府已经明确指出，一旦政策放松，价格有可能会出现报复性上涨，新国五条的出台再次传递了政策长期性的信号。如果未来房价继续坚挺或走高，不排除政策范围继续扩大和新的行政政策出台。

从市场供求力量来看，下半年及明年上半年全国范围内潜在供应量放大是大概率事件，供大于求或成常态，房地产市场将由政策主导转向市场力量主导的局面。

下半年，公司将继续围绕年初制定的经营主题，深入研究市场的发展变化，积极调整市场策略。

代理业务坚持深化城市升级和规模扩张为主、大客户服务和外延式增长为辅的发展模式；顾问业务继续强化规模发展，加快顾问成熟业务的规模化；经纪业务继续实施全国化扩张的战略，为未来三至五年的战略扩展打下基础；充分抓住商业地产快速发展的机遇，继续加速公司在写字楼和商业服务领域全国规模化发展；同时，公司将进一步加强在新业务领域的探索和投入。

## 二、主要经营状况及财务状况分析

### 经营情况分析

公司最近几期经营业绩情况如下：

项目	2011年 1-6月	2010年 1-6月	2009年 1-6月
总营业收入（万元）	78,979.91	54,286.87	27,856.54

营业利润（万元）	20,823.73	18,158.86	7,987.82
利润总额（万元）	20,894.11	18,406.69	7,984.08
归属于上市公司股东的净利润（万元）	14,713.10	13,740.92	6,385.60
营业收入同比增长率	45.49%	94.88%	13.62%
归属于上市公司股东的净利润同比增长率	7.08%	115.19%	62.30%

注：除 2009 年 1-6 月数据外，以上各年度半年数据均未经审计。

2011 年上半年，公司继续坚持全国化布局的战略和城市升级的方针，调整经营策略，积极应对市场调控带来的影响，营业收入较上年同期保持较快增长，但受经营规模特别是人员规模扩大及开发商客户收入确定时间延后的影响，2011 年 1-6 月归属于上市公司股东的净利润为 14,713.10 万元，较上年同期增长 7.08%。

### （一）营业收入变动分析

#### 1、营业收入按业务分类

项目	2011 年 1-6 月		2010 年 1-6 月		2009 年 1-6 月	
	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例
代理销售业务	53,451.72	67.68%	38,447.42	70.82%	19,473.26	69.91%
增长率	39.03%		97.44%		36.99%	
顾问策划业务	22,870.99	28.96%	12,850.47	23.67%	5,643.56	20.26%
增长率	77.98%		127.70%		-31.28%	
经纪业务	2,532.15	3.21%	2,692.90	4.96%	2,471.57	8.87%
增长率	-5.97%		8.96%		22.38%	
其他业务	125.0	0.15%	296.09	0.55%	268.14	0.96%
合计	78,979.91	100.00%	54,286.87	100.00%	27,856.54	100.00%

注：除 2009 年 1-6 月数据外，以上各年度半年数据均未经审计。

在公司的主营业务结构中，业务类型结构保持相对稳定，代理、顾问业务收入在公司营业收入中占主要份额，同时经纪业务收入受深圳二手房交易量下滑的影响略为下降。

#### （1）代理业务收入

项目	2011 年 1-6 月	2010 年 1-6 月	2009 年 1-6 月
新增签约代理项目面积（万 m <sup>2</sup> ）	2,895.66	2,284.73	681.66

增长率	26.74%	235.17%	--
已结算代理销售额(亿元)	607.93	413.10	221.20
增长率	47.16%	86.75%	52.47%
已结算代理销售面积(万 m <sup>2</sup> )	595.63	389.16	271.60
增长率	53.06%	43.28%	78.78%
代理销售业务收入(万元)	53,451.72	38,447.42	19,473.26
增长率	39.03%	97.44%	36.99%
代理收费平均费率	0.88%	0.93%	0.88%

注：1) 代理收费平均费率=代理销售业务收入/已结算代理销售额。

2) 新增签约代理项目面积是按代理合同中约定的实际委托面积统计的。2010年半年报中披露的公司2010年1-6月份新增签约代理项目面积为3,185.90万平方米，因当时有部分项目签约时只确定了委托世联代理楼盘销售的相关事宜但未确定实际委托面积，故只能以该项目的土地面积乘以容积率暂估，签约后随项目推进，开发商最终实际委托世联代理销售的面积小于之前的估算，经过重新统计，2010年1-6月份新增签约代理项目面积应为2,284.73万平方米。本报告中披露的各期数据已经剔除不能确定实际委托面积的项目。

公司继续加强二三线城市的业务开拓力度，深化城市升级和进行规模扩张，为2011年公司代理销售业务收入的稳步增长奠定了基础。

公司代理收费平均费率比上年同期下降了0.05%，主要是华北区域本报告期内新执行的项目的费率较低所致，但与2010年全年的平均费率0.89%相比，相对持平。

2011年1-6月公司已实现代理销售额在各月的分布情况如下：

月份	1月	2月	3月	4月	5月	6月	合计
已实现的代理销售额(亿元)	109	60	102	127	135	129	662

注：1) “已实现代理销售额”是指报告期内按照收取定金为口径统计的代理销售额，前述“已结算代理销售额”是指报告期内确认的代理业务收入所对应的代理销售额。2) 在上表数据中2月份销售额较低主要是受春节假期的影响。

2011年1-6月，公司已实现的代理销售额较上年同期增长了89.68%。但是，由于限购和限贷政策拉长了一手楼交易阶段的时间跨度（即：从“购房者支付定金”到“开发商收到银行贷款”的时间），使得公司跟开发商之间结算代理费用的时间从原来3~6

个月延长到 6 个月左右，直接导致了公司上半年实际结算的代理费只比去年增长了 39.03%。

## (2) 顾问策划业务

项目	2011 年 1-6 月	2010 年 1-6 月	2009 年 1-6 月
顾问业务年度执行合约数(个)	366	262	244
其中：地方政府或土地运营机构策划项目数(个)	4	26	22
房地产开发商策划项目数(个)	362	236	222
顾问策划业务收入(万元)	22,870.99	12,850.47	5,643.56

2011 年上半年，公司坚持纵深发展，加速顾问住宅类业务落地分公司，推进顾问业务规模化，同时得益于全国房地产开发投资的增长，公司执行的顾问业务项目数和单个项目的合同金额均保持增长，从而使顾问策划业务收入总额较上年同期增长了 77.98%。

此外由于政府一级土地开发的项目大幅减少，造成公司签约的地方政府或土地运营机构策划项目数较上年同期大幅减少。

## (3) 经纪业务

项目	2011 年 1-6 月	2010 年 1-6 月	2009 年 1-6 月
经纪业务分支机构数(个)	48	34	22
年成交总额(万元)	146,450.08	126,653.00	100,166.65
二手房成交套数(套)	680	764	721
经纪业务收入(万元)	2,532.15	2,692.90	2,471.57

2011 年 1-6 月，受深圳二手房交易量下滑的影响，市场竞争更加剧烈，客户对佣金要求更高的折扣率，公司经纪业务的佣金比率比上年同期下降了 3 个百分点，使得公司经纪业务收入较上年同期下降了 5.97%。

## 2、营业收入按地区分类

地区	2011 年 1-6 月	2010 年 1-6 月	2009 年 1-6 月



	金额(万元)	比例	金额(万元)	比例	金额(万元)	比例
华南区域	46,399.74	58.75%	32,253.18	59.41%	21,098.98	75.74%
增长率	43.86%		52.87%		42.14%	
华东区域	11,343.76	14.36%	7,639.77	14.07%	3,088.87	11.09%
增长率	48.48%		147.33%		-40.76%	
华北区域	17,575.50	22.25%	14,393.92	26.51%	3,668.69	13.17%
增长率	22.10%		292.34%		-17.72%	
山东区域	3,660.91	4.64%				
增长率	--					
合计	78,979.91	100.00%	54,286.87	100.00%	27,856.54	100.00%

注：除 2009 年 1-6 月数据外，以上各年度半年数据均未经审计。

公司全国化布局的战略和城市升级的方针为公司业务发展奠定了基础，2011 年 1-6 月，华南、华东、华北三大区域的营业收入继续稳步增长。公司通过股权收购新开拓的山东区域为公司的营业收入带来了新的增长点。

公司非深圳地区的营业收入占比由去年同期的 74.40% 上升到本期的 77.29%，公司业务发展的城市结构更加均衡。

## （二）成本费用分析

### 1、成本费用总体情况

公司最近各期的成本费用情况如下：

项目	2011 年 1-6 月	2010 年 1-6 月	2010 年
营业成本(万元)	43,571.85	24,860.92	68,931.05
管理费用(万元)	10,535.12	8,533.08	20,767.99
营业收入(万元)	78,979.91	54,286.87	127,199.88
成本费用率(%)	68.51%	61.51%	70.52%

注：成本费用率=(营业成本+管理费用)/营业收入，本报告中的对于成本费用的分析均不包括与收入相关的营业税金及附加。

全国化布局扩大了公司的经营规模，各项投入也相应增加，特别是人力成本（含社保和住房公积金支出）、办公场所租金、差旅费用等方面的支出增长较快，2011年1-6月公司的成本费用率较上年同期提高了约7个百分点。

## 2、营业成本及管理费用中的工资及奖金分析

公司最近各期营业成本、管理费用中的工资及奖金占营业收入的比重以及增长情况如下：

项目	2011年1-6月		2010年1-6月		2010年	
	占营业收入的比重	增长率	占营业收入的比重	增长率	占营业收入的比重	增长率
营业收入增长率	45.49%		94.88%		72.29%	
营业成本中的工资及奖金	41.01%	69.83%	35.13%	78.12%	41.01%	80.64%
管理费用中的工资及奖金	4.76%	-6.48%	7.41%	122.81%	5.56%	-5.03%
成本费用中的工资及奖金总额	45.77%	56.54%	42.54%	84.57%	46.57%	63.09%

公司工资、奖金的支出约占公司成本费用的四分之三左右，是影响公司成本费用变动的最重要因素。2011年1-6月，营业成本中的工资及奖金比上年同期增长69.83%，而管理费用中的工资及奖金比上年同期下降了6.48%，其主要原因是：

- (1) 公司人员规模自去年二季度起有较快增长，并且主要是工资和奖金均计入营业成本的前线生产和拓展人员，所以按半年同比口径计算，相关成本增长明显。
- (2) 2010年公司逐步推行组织变革，2010年6月份之后部分原来区域运营中心的管理人员转为拓展线人员，负责业务的市场开拓和合约签订，这部分人员的人力成本归属从原来的管理费用转至营业成本。所以按半年同比口径计算，管理费用中的工资及奖金有所下降。

## 3、管理费用分析

2011年1-6月，公司管理费用支出10,535.12万元，同比增长了23.46%，主要是因为公司于本期报告内摊销了股权激励成本共计1,282.20万元。

### (三) 主营业务利润及毛利率分析

#### 1、主营业务利润结构

业务类别	2010年1-6月		2010年1-6月		2009年1-6月	
	金额(万元)	占比	金额(万元)	占比	金额(万元)	占比
代理业务	23,351.12	65.95%	21,177.68	71.97%	9,453.56	72.66%
顾问业务	12,305.09	34.75%	7,738.37	26.30%	2,610.14	20.06%
经纪业务	-228.51	-0.65%	380.83	1.29%	909.30	6.99%
其他	-19.65	-0.05%	129.06	0.44%	37.77	0.29%
合计	35,408.05	100.00%	29,425.94	100.00%	13,010.77	100.00%

注：主营业务利润=主营业务收入-主营业务成本

公司主营业务利润主要来源于代理销售业务和顾问策划业务，2011年1-6月代理业务利润和顾问业务利润分别比上年同期增长了10.26%和59.01%。

#### 2、毛利率分析

毛利率	2011年1-6月	2010年1-6月	2009年1-6月
代理业务	43.69%	55.08%	48.55%
顾问业务	53.80%	60.22%	46.25%
经纪业务	-9.02%	14.14%	36.79%
综合毛利率	44.83%	54.20%	46.71%
顾问策划及代理销售	46.72%	56.37%	48.03%

注：毛利率=主营业务利润/主营业务收入

##### (1) 代理销售及顾问策划业务

由于人员的增加、办公场所扩大等因素，2011年1-6月，公司营业成本比上年同期增长75.26%，快于营业收入的增长速度，从而使公司代理业务、顾问业务的毛利率较上期同期分别下降了约11个百分点和6个百分点。

##### (2) 经纪业务

2011年1-6月份，经纪业务利润出现亏损，主要原因是：1) 佣金比率下降而经纪业务收入减少；2) 新开店铺的投入增加了经纪业务营业成本的支出。

在淡市的不利环境中，世联行除了主营二手楼交易之外，还积极利用店铺和客户资源协助公司的一手楼代理销售业务以增加成交机会，但这部分业务所增加的收入按业务性质划分计入到“代理业务收入”的范畴，而没有体现在“经纪业务收入”中。2011年1-6月，这部分业务收入为463.49万元，如果考虑这一因素的影响，经纪业务收入的毛利率为7.84%。

## 公司财务状况分析

报告期内公司经营情况稳定，财务状况稳健。

### (一) 公司资产主要构成情况分析

项目	2011-6-30		2010-12-31		变动幅度		主要变动说明
	金额 (万元)	占总 资产 比重	金额 (万元)	占总资 产比重	金额增长百 分比	结构增长 百分比	
资产总计	162,949.00		159,657.55		2.06%		
应收票据			160.00	0.10%	-100.00%	-0.10%	票据款项已收到。
应收账款	16,081.67	9.87%	8,241.09	5.16%	95.14%	4.71%	销售规模扩大而应收未收的账款增加所致。
他应收款	16,217.05	9.95%	4,234.49	2.65%	282.98%	7.30%	支付开发商的合作诚意金1.2亿元。
投资性房地产	1,994.76	1.22%	2,910.22	1.82%	-31.46%	-0.60%	因业务发展需要，部分之前出租的公司自有写字楼转为自用所致。
无形资产	273.59	0.17%	438.31	0.27%	-37.58%	-0.10%	摊销减少所致。
开发支出	296.53	0.18%				0.18%	公司新业务项目的开发投入。
商誉	10,010.91	6.14%	4,299.21	2.69%	132.85%	3.45%	1、收购合并四川嘉联增加商誉3,074.47万元； 2、收购合并重庆纬联增加商誉2,637.23万元。
长期待摊费用	1,437.25	0.88%	1,076.62	0.67%	33.50%	0.21%	公司经营规模扩大而增加了办公场所的装修支出。
递延所得税资产	2,203.77	1.35%	4,731.14	2.96%	-53.42%	-1.61%	完成2010年度所得税汇算清缴工作，根据税法转回或冲销。
应付账款	997.71	0.61%	3,318.74	2.08%	-69.94%	-1.47%	年初的应付款在本报告期内陆续支付而减少。
应交税费	5,460.72	3.35%	8,308.60	5.20%	-34.28%	-1.85%	完成2010年度所得税汇算清缴工作而减少。

应付股利	234.79	0.14%	107.64	0.07%	118.13%	0.07%	山东世联、重庆纬联向少数股东分配的股利未支付而增加。
其他应付款	5,488.31	3.37%	1,880.78	1.18%	191.81%	2.19%	1、收购四川嘉联未付的股权受让款 1,000 万元；2、收购重庆纬联未付的股权受让款 1,300 万元；3、本报告期，山东世联、四川嘉联的原股东分别向其提供资金支持的余额是 600 万元、130 万元；4、合并重庆纬联账务而增加 595.81 万元；
股本	32,640.00	20.03%	21,760.00	13.63%	50.00%	6.40%	根据股东决议实施 2010 年度利润分配方案而增加了股本。
少数股东权益	1,596.05	0.98%	2,391.27	1.50%	-33.26%	-0.52%	1、合并山东世联、四川嘉联、重庆纬联的账务而增加少数股东权益 1,336.19 万元；2、山东世联向少数股东分配以前年度利润而减少少数股东权益 2,131.41 万元。

## (二) 报告期内公司损益项目变动情况

单位：人民币 万元

项目	2011 年 1-6 月	2010 年 1-6 月	变动幅度	主要变动说明
营业收入	78,979.91	54,286.87	45.49%	得益于公司坚持全国化布局的战略和城市升级的方针，代理销售额保持增长，顾问业务收入明显上升。
营业成本	43,571.85	24,860.92	75.26%	公司经营规模扩大，各项投入增加，特别是占公司营业成本主要比重的人力成本增长较快。
营业税金及附加	4,452.61	2,926.77	52.13%	收入增长，计提的税金增加所致。
资产减值损失	154.96	330.46	-53.11%	确认的坏账损失减少所致。
投资收益	71.40	-14.98	576.64%	收到中城联盟分配的 2010 年度的现金股利 61.67 万元。
营业外收入	147.81	281.75	-47.54%	上年同期收到政府补贴款 200 万元，本报告期没有该项收入。
营业外支出	77.43	33.93	128.21%	本报告期罚款支出和捐赠支出增加所致。
少数股东损益	192.96	-124.71	254.73%	合并山东世联、四川嘉联、重庆纬联的账务而增加。

## (三) 报告期内公司现金流量变动情况

项目	2011 年 1-6 月		2010 年 1-6 月		变动情况		主要变动说明
	金额 (万元)	结构比	金额 (万元)	结构比	金额变动	结构变动	

经营活动现金流入小计	73,319.75	100.00%	55,612.77	100.00%	31.84%		
其中：销售商品、提供劳务收到的现金	71,375.10	97.35%	52,967.63	95.24%	34.75%	2.11%	业务收入增长带来的资金回流增加。
经营活动现金流出小计	84,196.78	100.00%	46,299.56	100.00%	81.85%		
其中：支付给职工以及为职工支付的现金	47,688.84	56.64%	27,894.53	60.25%	70.96%	-3.61%	员工数量增加，支付的工资、社保、公积金以及与收入相关的业务提成增加。
其中：支付其他与经营活动有关的现金	25,675.60	30.49%	9,994.37	21.59%	156.90%	8.90%	1、本报告期支付与开发商业务战略合作的诚意金 1.2 亿元； 2、规模扩大，本报告期的各项经营支出相应增加，如办公场所租赁、差旅等。
经营活动产生的现金流量净额	-10,877.03		9,313.20		-216.79%		
投资活动现金流入小计	161.72	100.00%	11.05	100.00%	1363.53%		
其中：取得投资收益收到的现金	61.67	38.13%	-			38.13%	本报告期收到了中城联盟分配的 2010 年度现金红利。
其中：处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	100.05	61.87%	11.05	100.00%	805.43%	-38.13%	本报告期公司处置位于佛山的自有商铺而产生现金流入 96 万元。
投资活动现金流出小计	4,533.63	100.00%	9,231.56	100.00%	-50.89%		
其中：投资支付的现金	621.89	13.72%	7,715.00	83.57%	-91.94%	-69.85%	1、本报告期支付了南宁世联的验资款 500 万元以及子公司收购少数股权的款项 121.89 万元；去年同期对盛泽担保增资扩股以及认购中城联盟股份共计支付了 5,715 万元。 2、上年同期中支付的收购山东世联 51% 股权的款项 2,000 万元未重分类至“取得子公司及其他营业单位支付的现金净额”项目中。
其中：取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	2,486.16	54.84%	-			54.84%	1、支付山东世联的股权转让款 168.16 万元； 2、取得四川嘉联支付的股权收购款与其收购日期初货币资金余额之间的净额 1,523.99 万元； 3、取得重庆纬联支付的股权收购款与其收购日期初货币资金余额之间的净额 794.01 万元。
投资活动产生的现金流量净额	-4,371.92		-9,220.51		52.58%		
筹资活动现金流入小计	941.00	100.00%	-				
其中：吸收投资收到的现金	941.00	100.00%	-			100.00%	1、山东世联增资收到少数股东的投资款 441 万元； 2、公司 2010 年投资设立的全资子公司宁波世联房地产咨询有限公司在本报告期内注册成立而纳入合并，注册资本为人民币 500 万元。
筹资活动现金流出小计	6,044.71	100.00%	2,007.25	100.00%	201.14%		

其中：分配股利、利润或偿付利息支付的现金	6,030.19	99.76%	1,996.22	99.45%	202.08%	0.31%	1、本报告期公司根据股东会决议实施权益分派方案实际发放现金股利4,352万元；而去年同期进行权益分派时，应付给世联中国的现金股利因申请税收协定优惠的手续尚未办理完毕而暂未支付； 2、本报告期山东世联向原股东支付现金股利1,373.14万元；重庆纬联向原股东支付现金股利305.06万元。
其中：支付其他与筹资活动有关的现金	14.52	0.24%	11.03	0.55%	31.64%	-0.31%	比较期基数小而使增长比率过大。
筹资活动产生的现金流量净额	-5,103.71		-2,007.25		-154.26%		

### 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。

截至2011年6月30日，募集资金具体存放情况如下：

开户银行	银行账号	余额		
		募集资金	利息收入	合计
招商银行深圳分行	755903042310226	474,546.30	95,284.06	569,830.36
招商银行深圳分行	755903042310166	1,127,617.09	82,328.07	1,209,945.16
招商银行深圳分行	755903042310516		366,136.08	366,136.08
上海浦东发展银行深圳分行	79170155300001231		102,510.26	102,510.26
中国建设银行深圳市分行田背支行	44201514500059105375	541,149.69	108,807.47	649,957.16
上海浦东发展银行深圳分行	募集资金转存通知存款	146,932,700.00	3,572,910.82	150,505,610.82

	及定期存款			
招行深圳分行		276,614,394.71	7,534,762.51	284,149,157.22
中国建设银行深圳市分行田背支行		33,894,248.33	605,751.67	34,500,000.00
<b>合 计</b>		459,584,656.12	12,468,490.94	472,053,147.06

公司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。本报告期内，这 4 个项目累计投入募集资金为人民币 1,651.22 万元，使用超募资金 168.16 万元，截至 2011 年 6 月 30 日，公司已累计投入的募集资金总额为人民币 14,082.59 万元。

具体的募集资金使用情况详见下表：

单位：人民币 万元

<b>募集资金总额</b>			60,041.05			<b>本报告期投入募集资金总额</b>			1,819.38	
<b>报告期内变更用途的募集资金总额</b>						<b>已累计投入募集资金总额</b>			14,082.59	
<b>累计变更用途的募集资金总额</b>										
<b>累计变更用途的募集资金总额比例</b>										
<b>承诺投资项目和超募资金投向</b>	<b>是否已变更项目(含部分变更)</b>	<b>募集资金承诺投资总额</b>	<b>调整后投资总额(1)</b>	<b>本报告期投入金额</b>	<b>截至期末累计投入金额(2)</b>	<b>截至期末投资进度(%) (3)= (2)/(1)</b>	<b>项目达到预定可使用状态日期</b>	<b>本报告期实现的效益</b>	<b>是否达到预计效益</b>	<b>项目可行性是否发生重大变化</b>
顾问代理业务全国布局项目	否	17,393.27	17,393.27	1,000.00	2,700.00	15.52%		3,461.93	否	否
集成服务管理平台项目	否	5,732.40	5,732.40	258.72	1,744.63	30.43%			否	否
人力发展与培训中心项目	否	4,248.00	4,248.00	147.10	1,123.49	26.45%			否	否
品牌建设项目	否	4,550.00	4,550.00	245.40	1,106.47	24.32%			否	否
<b>承诺投资项目小计</b>		31,923.67	31,923.67	1,651.22	6,674.59	20.91%		3,461.93		
收购山东世联 51%股权		4,000.00	4,000.00	168.16	2,800.00	70.00%		20.40		
增资盛泽担保，持有其 37.5%的股权		4,608.00	4,608.00		4,608.00	100.00%		9.73		
<b>超募资金投向小计</b>		8,608.00	8,608.00	168.16	7,408.00	86.06%		30.13		
<b>合计</b>		40,531.67	40,531.67	1,819.38	14,082.59	34.74%		3,492.06		
<b>未达到计划进度或预计收益的情况和原因(分具体项目)</b>	本公司于 2010 年 9 月 15 日召开的 2010 年第一次临时股东大会审议通过了《关于对募集资金投资项目之资金使用计划进行调整的议案》，在不改变原计划 4 个募投项目各自的投入总额、预计完成时间和实施地点的前提下，对募投项目资金使用计划做了调整，调整的内容包括投入的时机和明细内容。详见公司 2010 年 7 月 29 日发布的《关于对募集资金投资项目之资金使用计划进行调整的公告》。									
<b>项目可行性发生重大变化的情况说明</b>	不适用									



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，其使用情况如下： 1、公司 2009 年度股东大会于 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》，公司已于 2010 年按协议约定支付了部分股权收购款项 2,631.84 万元，本报告期内再支付股权收购款项 168.16 万元，截止本报告期末，该项目尚有 1,200 万元款项未支付； 2、公司 2009 年度股东大会于 2010 年 4 月 15 日召开，审议通过了《关于使用部分超募资金对深圳盛泽担保有限公司增资扩股暨关联交易的议案》，公司已于 2010 年 5 月 24 日按合同约定支付了增资扩股款 4,608 万元。
募集资金投资项目实施地点变更情况	不适用
募集资金投资项目实施方式调整情况	不适用
募集资金投资项目先期投入及置换情况	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	不适用
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	不适用
尚未使用的募集资金用途及去向	公司暂未使用的募集资金存放于指定的募集资金专户中，并将继续按照约定的用途使用。
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	不适用

顾问代理业务全国布局项目本报告期投入 1,000 万元，主要用于在昆明和南宁投资设立子公司：

1、经本公司投资委员会审议通过，本公司出资人民币 500 万元投资设立昆明世联卓群房地产经纪有限公司。2011 年 5 月 4 日，公司全额缴付了出资款。2011 年 5 月 16 日，昆明世联在昆明市五华区工商行政管理局登记注册成立，注册资本为人民币 500 万元，企业法人营业执照注册号为【530102000009011】，公司法人代表为梁兴安，注册地址为昆明市三市街六号柏联广场写字楼第 13 层 1310 号，经营范围：房地产经纪业务、经济信息咨询。

2、经本公司投资委员会审议通过，本公司出资人民币 500 万元投资设立南宁世联房地产咨询有限公司。2011 年 5 月 20 日，公司全额缴付了出资款。截至 2011 年 6 月 30 日，工商注册登记手续尚在办理中。

## （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

经本公司投资委员会和公司第二届第八次董事会会议审议通过，同意本公司以自有资金 300 万元在天津投资设立 100%全资子公司“天津世联行房地产经纪有限公司”，注册资本为人民币 100 万元。2011 年 4 月 7 日，公司缴付了出资款 100 万元。2011 年 6 月 23 日，天津世联行在天津市工商行政管理局和平分局登记注册成立，注册资本为人民币 100 万元，企业法人营业执照注册号为【120101000095891】，公司法人代表为张艾艾，注册地址为天津市和平区解放北路与曲阜道交口西南侧信达广场塔楼 910，经营范围：房地产经纪、房地产投资咨询、经济信息咨询。

经本公司投资委员会和公司第二届第八次董事会会议审议通过，同意本公司以自有资金 450 万元在苏州投资设立 100%全资子公司“苏州世联行房地产经纪有限公司”，注册资本为人民币 100 万元。2011 年 5 月 1 日，公司缴付了出资款 100 万元。2011 年 5 月 23 日，苏州世联行在苏州市工商行政管理局平江分局登记注册成立，注册资本为人民币 100 万元，企业法人营业执照注册号为【320503000096191】，公司法人代表为张艾艾，注册地址为苏州市干将东路 666 号 430 室，经营范围：房地产经纪、房地产投资咨询、商务信息咨询。

经本公司投资委员会和公司第二届第八次董事会会议审议通过，同意本公司出资人民币 500 万元投资设立南京兴业世联行房地产经纪有限公司。2011 年 5 月 31 日，公司全额缴付了出资款。2011 年 6 月 21 日，南京世联行在南京市工商行政管理局登记注册成立，注册资本为人民币 500 万元，企业法人营业执照注册号为【320100000152258】，公司法人代表为张艾艾，注册地址为南京市雨花台区玉兰路 19-26 号，经营范围：房地产经纪、房地产投资咨询、经济信息咨询。

### (2) 长期股权投资

公司投资委员会审议通过《关于收购四川嘉联兴业地产顾问有限公司的议案》，同意公司使用自有资金人民币 3,000 万元收购四川嘉联 51%的股权。2010 年 12 月 31 日，公司与四川嘉联原股东侯红权、蔡继忠、李倩、刘忠、蒋玉敏签订股权转让协议。截至 2011 年 6 月 30 日，公司已经按协议约定以现金形式支付了股权转让款 2,000 万元，其中本报告期内支付款项 1,700 万元。四川嘉联已于 2011 年 1 月 26 日完成了工商变更登

记手续。

公司投资委员会审议通过《关于收购重庆纬联地产顾问有限公司的议案》，同意公司使用自有资金人民币 2,800 万元收购重庆纬联 51%的股权。2011 年 3 月 21 日，公司与重庆纬联原股东王毓伟签订股权转让协议。截至 2011 年 6 月 30 日，公司已经按协议约定以现金形式支付了股权转让款 1,500 万元。重庆纬联已于 2011 年 5 月 5 日完成了工商变更登记手续。

经公司投资委员会审议通过，同意公司向山东世联怡高物业顾问有限公司增资人民币 459 万元，增资后公司持有山东世联的股权 51%保持不变。2011 年 3 月 14 日，公司全额缴付了增资款，山东世联于 2011 年 4 月 14 日完成工商变更登记手续，注册资本为人民币 1,000 万元。

## 2、派发现金股利

2011 年 4 月 21 日，公司 2010 年度股东大会审议通过了《2010 年度利润分配预案》，以公司现有总股本 217,600,000 股为基数，向全体股东每 10 股送红股 1.5 股，派 2 元人民币现金（含税，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 1.65 元）；同时，以资本公积金向全体股东每 10 股转增 3.5 股。本次权益分派股权登记日为：2011 年 05 月 03 日，除权除息日为：2011 年 05 月 04 日。截止 2011 年 6 月 30 日，公司通过委托中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司派发及自行派发的形式，共计派发现金股利 4,352 万元。

## 3、其他情况

(1) 为推动公司全国扩张战略的落地，本公司在客户中选取了一部分资信状况良好、未来项目储备质量较高的区域性开发商作为公司在该区域的战略合作伙伴之一，与其签订《战略合作协议》，并通过支付一定金额的诚意金起到提高合作门槛，增强客户信心，加深双方的合作深度的作用，为公司未来的代理、顾问业务的发展创造更多机会。具体情况如下：

本公司及子公司厦门世联兴业房地产顾问有限公司（统称“乙方”）于 2011 年 4 月 1 日与长春永隆置业发展有限公司、福建乐统房地产开发有限公司（统称“甲方”）签订《战略合作协议》，甲方聘请乙方作为战略顾问，双方全面进行战略合作，乙方作

为甲方的房地产相关服务的首选合作伙伴。双方约定，乙方须向甲方支付合作诚意金人民币 3,000 万元，该诚意金不具有保证金性质，甲方不得以任何理由对该款项进行罚没、抵扣、冲抵、延期支付。协议期限为一年，自甲方收到乙方的诚意金日起生效，协议终止之日起 7 日内，甲方须无条件返回该笔诚意金给乙方。

本公司于 2011 年 4 月 1 日与安徽金大地投资控股有限公司（以下简称“安徽金大地”）签订《战略合作协议》，公司作为安徽金大地的房地产相关服务的首选合作伙伴，为全面推进战略合作，双方约定，公司须向安徽金大地支付合作诚意金人民币 6,000 万元，该款项不具有任何担保性质，安徽金大地不得以任何理由对该款项进行罚没、抵扣、冲抵、延期支付，安徽金大地须按协议约定的条件和时间返回该款项。

本公司于 2011 年 4 月 1 日与重庆双远实业（集团）有限公司（以下简称“重庆双远”）签订《战略合作协议》，重庆双远聘请公司作为战略顾问，双方全面进行战略合作，公司作为重庆双远的房地产相关服务的首选合作伙伴。双方约定，本公司须向重庆双远支付合作诚意金人民币 3,000 万元，该诚意金不具有保证金性质，重庆双远不得以任何理由对该款项进行罚没、抵扣、冲抵、延期支付。协议期限为一年，自重庆双远收到公司的诚意金日起生效，协议终止之日起 7 日内，重庆双远须无条件返回该笔诚意金给我司。

(2) 山东世联应付给原股东的现金股利为 2,131 万元，考虑其当前的资金情况，经审批同意，本公司于 2011 年 3 月 18 日向山东世联提供资金支持 600 万元，该款项用于山东世联的日常经营运作和支付部分原股东的现金股利。山东世联的现金流改善后，可先分步支付原股东的现金股利，直至应付的股利款降低至与本公司提供的资金支持金额相当时。之后，将同比例向本公司和原股东进行还款。

(3) 为满足四川嘉联的日常经营需要，截至 2011 年 2 月 25 日，四川嘉联另一股东成都嘉联地产顾问有限公司（以下简称“成都嘉联”）已经提供资金支持 230 万元。经审批同意，本公司于 2011 年 3 月 18 日同比例向四川嘉联提供资金支持 230 万元。四川嘉联在现金流改善后，将同比例向本公司和成都嘉联进行还款。截至 2011 年 6 月 30 日，四川嘉联已经分别向本公司和成都嘉联各还款 100 万元。

#### 四、2011 年 1-9 月经营业绩的预计

2011 年 1-9 月预计的经	归属于上市公司股东的净利润比上年同期增长幅度小于 50%
------------------	------------------------------

营业绩				
2011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：	0.00%	~~	30.00%
2010年1-9月经营业绩	归属于上市公司股东的净利润（元）：	177,845,142.98		
业绩变动的的原因说明	第三季度正常运营。			

## 五、董事会日常情况

报告期内公司共召开五次董事会，具体情况如下：

1、2011年1月11日，公司召开第二届董事会第四次会议，审议通过《股权激励计划（草案）修订稿》及摘要、《关于提请召开2011年第一次临时股东大会的议案》。

2、2011年1月21日，公司召开第二届董事会第五次会议，审议通过《关于确定公司股票期权激励计划授权日的议案》、《关于修订〈财务管理制度〉的议案》。

3、2011年3月23日，公司召开第二届董事会第六次会议，审议通过《2010年年度报告》及摘要、《2010年度董事会工作报告》、《2010年度总经理工作报告》、《2010年度财务决算及2011年度财务预算报告》、《2010年度利润分配预案》、《2010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》、《关于董事、监事、高管薪酬议案》、《关于修改〈公司章程〉的议案》、《关于召开公司2010年度股东大会的议案》。

4、2011年4月19日，公司召开第二届董事会第七次会议，审议通过《2011年第一季度报告》。

5、2011年6月8日，公司召开第二届董事会第八次会议，审议通过《关于在南京、天津、苏州设立世联行房地产经纪有限公司的议案》。

## 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，并依法规范运作。公司在实际运作中没有违反相关规定或与相关规定不一致的情况。

报告期内，公司严格按照《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》规定召集召开会议，股东会、董事会、监事会依法履行各自的职责，运作规范；公司严格按照《信息披露制度》对外进行信息披露，保证公司真实、准确、完整、及时、公平地进行信息披露，并被深交所评为中小企业板上市公司2010年度信息披露工作考核优秀企业。

截至报告期末，公司根据相关规定和实际需要，修订了《公司章程》和《财务管理制度》，进一步完善了公司治理规则体系制度。

## 二、利润分配方案执行情况

2011年4月21日，公司2010年度股东大会审议通过了《2010年度利润分配预案》，以公司现有总股本217,600,000股为基数，向全体股东每10股送红股1.5股，派2元人民币现金（含税，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1.65元）；同时，以资本公积金向全体股东每10股转增3.5股。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217,600,000股，分红后总股本增至326,400,000股。

本次权益分派股权登记日为：2011年05月03日，除权除息日为：2011年05月04日。实施情况如下：

1、本次所送股于2011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证券登记结算有限责任公司深圳分公司代派的股息已于2011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	2011年6月20日	因办理税务、外汇等审批手续而有所延后。
深圳市卓群创展投资有限公司	2011年5月4日	

### 三、股权激励情况

为了进一步完善公司治理结构，健全长期激励机制，公司于2010年8月17日召开第一届董事会第十七次会议，审议通过了《股票期权激励计划（草案）》，之后根据中国证监会的反馈意见，公司对《股票期权激励计划（草案）》进行了修改，于2011年1月11日召开第二届董事会第四次会议，审议通过了《股票期权激励计划（草案）》修订稿，该修订稿已经中国证监会备案无异议，并于2011年第一次临时股东大会审议通过。

根据股东大会的相关授权权限，公司于2011年2月21日召开第二届董事会第五次会议，确定股票期权授予日为2011年2月21日，并于2011年3月7日完成股票期权登记。

2011年4月21日，公司2010年度股东大会审议通过了《2010年度利润分配预案》。根据《股票期权激励计划（草案）》修订稿的规定，股票期权有效期内发生资本公积转增股本、派发股票红利、股份拆细、配股或缩股等事宜，股票期权数量及所涉及的标的股票总数将做相应的调整，行权价格将做相应的调整。公司于2011年8月23日召开第二届董事会第九次会议，审议通过《关于调整公司股票期权激励计划授予股票期权数量和行权价格的议案》。经过本次调整，公司股票期权激励计划授予期权数量调整为1632万份，股票期权首次行权价格为22.6元（具体调整方法详见巨潮资讯网（[www.cninfo.com.cn](http://www.cninfo.com.cn)）及《证券时报》上的《关于调整股票期权激励计划股票期权数量和行权价格的公告》）。

### 四、重大诉讼、仲裁事项

报告期内，公司无重大诉讼、仲裁事项。

### 五、重大收购、重组、出售资产情况

报告期内，公司无重大收购、重组、出售资产情况。

### 六、重大关联交易情况

报告期内，公司无重大关联交易。

## 七、重大合同履行情况

报告期内，公司无重大合同事项发生。

## 八、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、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。

## 九、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 2011 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。

## 十、投资者接待及信息披露情况

### （一）、接待调研、沟通、采访等活动情况



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
2011年01月05日	公司	实地调研	安信证券、国信证券	1) 公司日常经营情况; 2) 公司发展战略; 3) 公司对行业变化的看法等。
2011年01月06日	公司	实地调研	券商、基金等各类投资者	
2011年01月11日	公司	实地调研	券商、基金等各类投资者	
2011年01月21日	公司	实地调研	券商、基金等各类投资者	
2011年02月22日	公司	实地调研	券商、基金等各类投资者	
2011年02月25日	公司	实地调研	券商、基金等各类投资者	
2011年03月29日	公司	实地调研	银华基金	
2011年04月08日	公司	实地调研	海富基金	
2011年04月12日	公司	实地调研	券商、基金等各类投资者	
2011年05月12日	世联北京公司	实地调研	券商、基金等各类投资者	
2011年05月13日	世联天津公司	实地调研	券商、基金等各类投资者	
2011年05月24日	公司	实地调研	哈佛大学基金	
2011年05月25日	公司	实地调研	券商、基金等各类投资者	
2011年06月10日	公司	实地调研	券商、基金等各类投资者	
2011年06月15日	公司	实地调研	铭基国际投资	
2011年06月24日	公司	实地调研	东方证券	

## (二)、信息披露情况

披露日期	公告编号	公告内容	披露报纸
2011年1月3日	2011-001	第二届董事会第四次会议决议公告	证券时报
2011年1月3日	2011-002	第二届监事会第三次会议决议公告	证券时报
2011年1月3日	2011-003	深圳世联地产顾问股份有限公司股票期权激励计划(草案)修订稿摘要	证券时报
2011年1月3日	2011-004	独立董事公开征集委托投票权报告书	证券时报
2011年1月3日	2011-005	关于召开2011年第一次临时股东大会的通知公告	证券时报
2011年1月29日	2011-006	2011年第一次临时股东大会决议公告	证券时报
2011年2月18日	2011-007	2010年度业绩快报	证券时报
2011年2月22日	2011-008	第二届董事会第五次会议决议公告	证券时报
2011年2月22日	2011-009	第二届监事会第四次会议决议公告	证券时报
2011年2月22日	2011-010	董事会关于股票期权授予相关事项的公告	证券时报
2011年3月8日	2011-011	关于股票期权登记完成的公告	证券时报
2011年3月25日	2011-012	第二届董事会第六次会议决议公告	证券时报
2011年3月25日	2011-013	第二届监事会第五次会议决议公告	证券时报
2011年3月25日	2011-014	关于召开2010年度股东大会的通知	证券时报
2011年3月25日	2011-015	2010年度报告摘要	证券时报
2011年3月25日	2011-016	关于举行2010年度报告网上说明会的公告	证券时报
2011年3月29日	2011-017	收购重庆纬联地产顾问有限公司的公告	证券时报
2011年4月21日	2011-018	2011年第一季度报告正文	证券时报
2011年4月22日	2011-019	2010年度股东大会决议公告	证券时报

2011年4月26日	2011-020	2010年度权益分派实施公告	证券时报
2011年6月11日	2011-021	第二届董事会第八次会议决议公告	证券时报
2011年6月25日	2011-022	深圳世联地产顾问股份有限公司关于股权质押的公告	证券时报

## 第七节 财务报告

### 深圳世联地产顾问股份有限公司

2011年半年度

### 财务报告

## 合并资产负债表

2011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
<b>流动资产：</b>			
货币资金	八、1	816,887,674.84	1,022,580,673.90
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据	八、2		1,600,000.00
应收账款	八、3	160,816,684.19	82,410,882.01
预付款项	八、4	48,361,060.15	49,685,797.20
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、5	162,170,462.97	42,344,858.22
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			
<b>流动资产合计</b>		<b>1,188,235,882.15</b>	<b>1,198,622,211.33</b>
<b>非流动资产：</b>			
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、6	66,730,977.76	59,133,637.30
投资性房地产	八、7	19,947,577.07	29,102,155.25
固定资产	八、8	212,355,043.69	204,264,704.41
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、9	2,735,925.07	4,383,068.50
开发支出	八、10	2,965,277.51	
商誉	八、11	100,109,089.38	42,992,074.82
长期待摊费用	八、12	14,372,504.18	10,766,198.87
递延所得税资产	八、13	22,037,691.86	47,311,417.18
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>441,254,086.52</b>	<b>397,953,256.33</b>
<b>资产总计</b>		<b>1,629,489,968.67</b>	<b>1,596,575,467.66</b>

法定代表人：陈劲松

主管会计工作负责人：王海晨

会计机构负责人：欧志鹏

## 合并资产负债表（续）

2011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
<b>流动负债：</b>			
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、15	9,977,112.40	33,187,428.08
预收款项	八、16	14,766,980.88	16,643,337.45
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	八、17	167,663,414.72	227,216,897.07
应交税费	八、18	54,607,184.29	83,086,043.19
应付利息			
应付股利	八、19	2,347,893.98	1,076,400.00
其他应付款	八、20	54,883,126.34	18,807,806.14
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			
<b>流动负债合计</b>		<b>304,245,712.61</b>	<b>380,017,911.93</b>
<b>非流动负债：</b>			
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			
<b>非流动负债合计</b>			
<b>负 债 合 计</b>		<b>304,245,712.61</b>	<b>380,017,911.93</b>
<b>股东权益：</b>			
股本	八、21	326,400,000.00	217,600,000.00
资本公积	八、22	521,671,284.56	584,903,424.56
减：库存股		-	
专项储备		-	
盈余公积	八、23	57,013,739.52	57,013,739.52
一般风险准备		-	
未分配利润	八、24	404,198,732.43	333,127,695.98
外币报表折算差额			
<b>归属于母公司股东权益合计</b>		<b>1,309,283,756.51</b>	<b>1,192,644,860.06</b>
少数股东权益	八、25	15,960,499.55	23,912,695.67
<b>股东权益合计</b>		<b>1,325,244,256.06</b>	<b>1,216,557,555.73</b>
<b>负债和股东权益总计</b>		<b>1,629,489,968.67</b>	<b>1,596,575,467.66</b>

法定代表人：陈劲松

主管会计工作负责人：王海晨

会计机构负责人：欧志鹏

## 母公司资产负债表

2011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
<b>流动资产：</b>			
货币资金		663,689,924.77	686,539,740.51
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	十四、1	35,027,670.65	17,662,484.81
预付款项		43,870,664.17	43,649,302.63
应收利息			
应收股利			
其他应收款	十四、2	158,575,896.83	27,075,270.06
存货			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
<b>流动资产合计</b>		<b>901,164,156.42</b>	<b>774,926,798.01</b>
<b>非流动资产：</b>			
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	259,891,927.84	172,704,587.38
投资性房地产		155,707,525.23	131,845,693.29
固定资产		15,234,127.49	42,773,641.77
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		2,735,925.07	4,379,920.69
开发支出		2,965,277.51	
商誉			
长期待摊费用		3,957,968.90	3,782,223.61
递延所得税资产		916,326.26	17,334,169.55
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>441,409,078.30</b>	<b>372,820,236.29</b>
<b>资产总计</b>		<b>1,342,573,234.72</b>	<b>1,147,747,034.30</b>

法定代表人：陈劲松

主管会计工作负责人：王海晨

会计机构负责人：欧志鹏

母公司资产负债表 (续)

2011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	期年末金额	期初金额
<b>流动负债:</b>			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		5,110,147.00	17,703,641.00
预收款项		2,992,342.07	2,700,580.07
应付职工薪酬		47,874,418.60	70,137,863.17
应交税费		10,942,582.80	17,662,766.35
应付利息			
应付股利			
其他应付款		134,657,123.82	95,121,077.09
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		<b>201,576,614.29</b>	<b>203,325,927.68</b>
<b>非流动负债:</b>			
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			
<b>非流动负债合计</b>			
<b>负 债 合 计</b>		<b>201,576,614.29</b>	<b>203,325,927.68</b>
<b>股东权益</b>			
股本		326,400,000.00	217,600,000.00
资本公积		506,414,369.05	569,752,409.05
减: 库存股			
专项储备			
盈余公积		57,013,739.52	57,013,739.52
一般风险准备			
未分配利润		251,168,511.86	100,054,958.05
<b>股东权益合计</b>		<b>1,140,996,620.43</b>	<b>944,421,106.62</b>
<b>负债和股东权益总计</b>		<b>1,342,573,234.72</b>	<b>1,147,747,034.30</b>

法定代表人: 陈劲松

主管会计工作负责人: 王海晨

会计机构负责人: 欧志鹏

## 合并利润表

2011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
<b>一、营业总收入</b>		<b>789,799,070.74</b>	<b>542,868,710.48</b>
其中：营业收入	八、26	789,799,070.74	542,868,710.48
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
<b>二、营业总成本</b>		<b>582,275,856.89</b>	<b>361,130,272.95</b>
其中：营业成本	八、26	435,718,522.44	248,609,238.16
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、27	44,526,086.56	29,267,657.20
销售费用			
管理费用	八、28	105,351,239.75	85,330,768.25
财务费用	八、29	-4,869,578.10	-5,382,019.07
资产减值损失	八、30	1,549,586.24	3,304,628.41
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）	八、31	714,045.93	-149,807.08
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		97,340.46	-149,807.08
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		<b>208,237,259.78</b>	<b>181,588,630.45</b>
加：营业外收入	八、32	1,478,127.57	2,817,540.54
减：营业外支出	八、33	774,253.09	339,292.13
其中：非流动资产处置损失		81,149.91	104,782.72
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		<b>208,941,134.26</b>	<b>184,066,878.86</b>
减：所得税费用	八、34	59,880,534.48	47,904,792.42
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		<b>149,060,599.78</b>	<b>136,162,086.44</b>
归属于母公司股东的净利润		147,131,036.45	137,409,204.67
少数股东损益		1,929,563.33	-1,247,118.23
<b>六、每股收益：</b>			
（一）基本每股收益	八、35	0.45	0.42
（二）稀释每股收益	八、35	0.45	0.42
<b>七、其他综合收益</b>			
<b>八、综合收益总额</b>		<b>149,060,599.78</b>	<b>136,162,086.44</b>
归属于母公司股东的综合收益总额		147,131,036.45	137,409,204.67
归属于少数股东的综合收益总额		1,929,563.33	-1,247,118.23

法定代表人：陈劲松

主管会计工作负责人：王海晨

会计机构负责人：欧志鹏

## 母公司利润表

2011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
<b>一、营业收入</b>	十四、4	<b>182,642,275.14</b>	<b>136,545,393.32</b>
减：营业成本	十四、4	93,067,780.84	64,687,292.05
营业税金及附加		9,816,655.16	6,660,393.77
销售费用			
管理费用		57,746,973.30	45,547,879.78
财务费用		-3,376,611.17	-4,092,743.16
资产减值损失		266,256.00	660,065.15
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）	十四、5	212,344,045.93	98,501,467.51
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		97,340.46	-149,807.08
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		<b>237,465,266.94</b>	<b>121,583,973.24</b>
加：营业外收入		390,085.48	2,039,863.46
减：营业外支出		169,628.50	31,233.84
其中：非流动资产处置损失		2,181.80	
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		<b>237,685,723.92</b>	<b>123,592,602.86</b>
减：所得税费用		10,412,170.11	6,606,482.01
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		<b>227,273,553.81</b>	<b>116,986,120.85</b>
<b>五、每股收益：</b>			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			
<b>六、其他综合收益</b>			
<b>七、综合收益总额</b>		<b>227,273,553.81</b>	<b>116,986,120.85</b>

法定代表人：陈劲松

主管会计工作负责人：王海晨

会计机构负责人：欧志鹏



## 合并现金流量表

2011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
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		713,750,985.05	529,676,252.59
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、36	19,446,511.73	26,451,416.83
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>733,197,496.78</b>	<b>556,127,669.42</b>
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		476,888,376.99	278,945,256.25
支付的各项税费		108,323,358.68	84,106,697.40
支付其他与经营活动有关的现金	八、36	256,756,043.55	99,943,672.95
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>841,967,779.22</b>	<b>462,995,626.60</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>-108,770,282.44</b>	<b>93,132,042.82</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		616,705.47	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,000,484.02	110,540.00
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			
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>1,617,189.49</b>	<b>110,540.00</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		14,255,814.61	15,165,593.70
投资支付的现金		6,218,900.00	77,150,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		24,861,630.17	
支付其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>45,336,344.78</b>	<b>92,315,593.70</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-43,719,155.29</b>	<b>-92,205,053.70</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		9,410,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		4,410,000.00	
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			
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>9,410,000.00</b>	
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		60,301,944.00	19,962,244.20
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		16,781,944.00	
支付其他与筹资活动有关的现金		145,195.39	110,301.85
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>60,447,139.39</b>	<b>20,072,546.05</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-51,037,139.39</b>	<b>-20,072,546.05</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>			
加：期初现金及现金等价物余额	八、36	1,020,414,251.96	980,231,032.80
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>			
	八、36	<b>816,887,674.84</b>	<b>961,085,475.87</b>

法定代表人：陈劲松

主管会计工作负责人：王海晨

会计机构负责人：欧志鹏

## 母公司现金流量表

2011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
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		162,497,389.90	134,816,637.54
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		256,803,420.79	26,421,812.83
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>419,300,810.69</b>	<b>161,238,450.37</b>
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		128,377,860.31	93,026,987.84
支付的各项税费		11,281,543.23	15,646,551.49
支付其他与经营活动有关的现金		410,408,746.77	61,528,206.07
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>550,068,150.31</b>	<b>170,201,745.40</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>-130,767,339.62</b>	<b>-8,963,295.03</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		212,246,705.47	98,651,274.59
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		973,750.00	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			
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>213,220,455.47</b>	<b>98,669,584.59</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		6,366,136.20	5,447,989.00
投资支付的现金		21,590,000.00	82,150,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		33,681,600.00	
支付其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>61,637,736.20</b>	<b>87,597,989.00</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>151,582,719.27</b>	<b>11,071,595.59</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
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			
<b>筹资活动现金流入小计</b>			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		43,520,000.00	19,962,244.20
支付其他与筹资活动有关的现金		145,195.39	110,301.85
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>43,665,195.39</b>	<b>20,072,546.05</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-43,665,195.39</b>	<b>-20,072,546.05</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>			
加：期初现金及现金等价物余额	十四、6	686,539,740.51	753,019,640.00
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	十四、6	<b>663,689,924.77</b>	<b>735,055,394.51</b>

法定代表人：陈劲松

主管会计工作负责人：王海晨

会计机构负责人：欧志鹏

合并股东权益变动表

2011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	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		
<b>一、上年年末余额</b>	217,600,000.00	584,903,424.56			57,013,739.52		333,127,695.98		23,912,695.67	1,216,557,555.73
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
<b>二、本年初余额</b>	217,600,000.00	584,903,424.56			57,013,739.52		333,127,695.98		23,912,695.67	1,216,557,555.73
<b>三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）</b>	108,800,000.00	-63,232,140.00					71,071,036.45		-7,952,196.12	108,686,700.33
（一）净利润							147,131,036.45		1,929,563.33	149,060,599.78
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							147,131,036.45		1,929,563.33	149,060,599.78
（三）所有者投入和减少资本									11,432,384.50	11,432,384.50
1. 所有者投入资本									4,410,000.00	4,410,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他									7,022,384.50	7,022,384.50
（四）利润分配	32,640,000.00						-76,160,000.00		-21,314,143.95	-64,834,143.95
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	32,640,000.00						-76,160,000.00		-21,314,143.95	-64,834,143.95
4. 其他										
（五）所有者权益内部结转	76,160,000.00	-76,160,000.00								
1. 资本公积转增资本（或股本）	76,160,000.00	-76,160,000.00								
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
（六）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（七）其他		12,927,860.00					100,000.00			13,027,860.00
<b>四、本期末余额</b>	326,400,000.00	521,671,284.56			57,013,739.52		404,198,732.43		15,960,499.55	1,325,244,256.06

法定代表人：陈劲松

主管会计工作负责人：王海晨

会计机构负责人：欧志鹏

合并股东权益变动表（续）

2011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	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		
<b>一、上年年末余额</b>	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										
<b>二、本年初余额</b>	128,000,000.00	584,903,424.56			33,862,254.70		242,507,425.51			989,273,104.77
<b>三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）</b>	89,600,000.00				23,151,484.82		90,620,270.47		23,912,695.67	227,284,450.96
（一）净利润							241,771,755.29		4,756,776.41	246,528,531.70
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							241,771,755.29		4,756,776.41	246,528,531.70
（三）所有者投入和减少资本									19,155,919.26	19,155,919.26
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									19,155,919.26	19,155,919.26
（四）利润分配	89,600,000.00				23,151,484.82		-151,151,484.82			-38,400,000.00
1. 提取盈余公积					23,151,484.82		-23,151,484.82			
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										
（七）其他										
<b>四、本期期末余额</b>	217,600,000.00	584,903,424.56			57,013,739.52		333,127,695.98		23,912,695.67	1,216,557,555.73

法定代表人：陈劲松

主管会计工作负责人：王海晨

会计机构负责人：欧志鹏

母公司股东权益变动表

2011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	本期金额							
	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
<b>一、上年年末余额</b>	217,600,000.00	569,752,409.05			57,013,739.52		100,054,958.05	944,421,106.62
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
<b>二、本年初余额</b>	217,600,000.00	569,752,409.05			57,013,739.52		100,054,958.05	944,421,106.62
<b>三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）</b>	108,800,000.00	-63,338,040.00					151,113,553.81	196,575,513.81
（一）净利润							227,273,553.81	227,273,553.81
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							227,273,553.81	227,273,553.81
（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	32,640,000.00						-76,160,000.00	-43,520,000.00
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	32,640,000.00						-76,160,000.00	-43,520,000.00
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转	76,160,000.00	-76,160,000.00						
1. 资本公积转增资本（或股本）	76,160,000.00	-76,160,000.00						
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
（六）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
（七）其他		12,821,960.00						12,821,960.00
<b>四、本期期末余额</b>	326,400,000.00	506,414,369.05			57,013,739.52		251,168,511.86	1,140,996,620.43

法定代表人：陈劲松

主管会计工作负责人：王海晨

会计机构负责人：欧志鹏

母公司股东权益变动表（续）

2011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	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
<b>一、上年年末余额</b>	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								
<b>二、本年初余额</b>	128,000,000.00	569,752,409.05			33,862,254.70		135,449,018.74	867,063,682.49
<b>三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）</b>	89,600,000.00				23,151,484.82		-35,394,060.69	77,357,424.13
（一）净利润							115,757,424.13	115,757,424.13
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							115,757,424.13	115,757,424.13
（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				23,151,484.82		-151,151,484.82	-38,400,000.00
1. 提取盈余公积					23,151,484.82		-23,151,484.82	
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								
（七）其他								
<b>四、本期期末余额</b>	217,600,000.00	569,752,409.05			57,013,739.52		100,054,958.05	944,421,106.62

法定代表人：陈劲松

主管会计工作负责人：王海晨

会计机构负责人：欧志鹏

## 深圳世联地产顾问股份有限公司财务报表附注

2011年1月1日至2011年06月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

---

### 一、公司的基本情况

#### 1. 本公司的历史沿革

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府[2005]2126号文批复同意,本公司以2002年度至2004年度的盈余公积金700万元转增资本,转增后本公司注册资本变更为人民币1,000万元。

2007年4月18日,经深圳市罗湖区贸易工业局以深外资复[2007]2042号文批复同意,本公司之投资者世联中国将其持有的本公司14%、14%、3%及3%的股权分别转让给深圳万凯华信投资有限公司、深圳市卓群创展投资有限公司、深圳市同创伟业创业投资有限公司和上海景林资产管理有限公司。上述股权转让后,本公司由港商独资企业变更为中外合资企业。

2007年4月27日,经深圳市贸易工业局以深贸工资复[2007]1025号文批复同意,深圳市创新资本投资有限公司以货币资金方式向本公司增资人民币30.93万元,增资后本公司的注册资本变更为人民币1,030.93万元。

2007年8月2日,经深圳市贸易工业局以《关于同意世联地产顾问(深圳)有限公司变更为外商投资股份制公司的批复》(深贸工资复(2007)2144号)和中华人民共和国

## 深圳世联地产顾问股份有限公司财务报表附注

2011年1月1日至2011年06月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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。

2009年8月17日,经中国证券监督管理委员会以《关于核准深圳世联地产顾问股份有限公司首次公开发行股票批复》(证监许可[2009]740号)批准,本公司公开发行人民币普通股A股3,200万股,并于2009年8月28日在深圳证券交易所上市交易,公开发行后本公司股本变更为人民币12,800万元。上述募集资金到位情况业经深圳南方民和会计师事务所有限责任公司出具的深南验字(2009)第157号验资报告验证。

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

2011年4月21日召开的2010年度股东大会审议通过了《2010年度利润分配预案》,以本公司2010年末总股本217,600,000股为基数,向全体股东每10股送红股1.5股,派2元人民币现金(含税),同时,以资本公积金向全体股东每10股转增3.5股本。方案实施后,本公司的总股本变更为326,400,000股。本次增资的验资和工商变更登记事宜尚在办理中。

截至2011年06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	156,720,924	48.015%
深圳市卓群创展投资有限公司	33,251,093	10.187%
深圳万凯华信投资有限公司	33,243,858	10.185%
高管锁定股	2,250	0.001%
其他流通股份	103,181,875	31.612%
合计	326,400,000	100.00%



## 深圳世联地产顾问股份有限公司财务报表附注

2011年1月1日至2011年06月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

---

### 2. 本公司的组织架构

本公司设立了股东大会、董事会和监事会。本集团实行矩阵式组织管理：纵向自上而下分为总部决策中心；华南、华北、华东、山东等区域服务中心；各子公司、分公司地区经营中心。同时在横向划分为拓展事业部、顾问事业部、代理事业部、经纪业务部、总经办、战略策划与投资部、整合管理部、学习与发展中心、财务管理部、市场部、知识信息管理部及人力资源管理中心。

## 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

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

## 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、可供出售金融资产等以公允价值计量外，以历史成本为计价原则。

### 4. 现金及现金等价物

## 深圳世联地产顾问股份有限公司财务报表附注

2011年1月1日至2011年06月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

---

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。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算为人民币，所产生的折算差额，作为公允价值变动直接计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其人民币金额。

### 6. 金融资产和金融负债

#### (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

## 深圳世联地产顾问股份有限公司财务报表附注

2011年1月1日至2011年06月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

---

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

## 深圳世联地产顾问股份有限公司财务报表附注

2011年1月1日至2011年06月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

本集团将下列情形作为应收款项坏账损失确认标准:债务单位撤销、破产、资不抵债、现金流量严重不足、发生严重自然灾害等导致停产而在可预见的时间内无法偿付债务等;债务单位逾期未履行偿债义务超过3年;其他确凿证据表明确实无法收回或收回的可能性不大。

对可能发生的坏账损失采用备抵法核算,期末单独或按组合进行减值测试,计提坏账准备,计入当期损益。

其他应收款、预付账款的坏账准备按个别认定法计提。

#### (1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

单项金额重大的判断依据或金额标准	关联方的应收账款以及单项金额超过 100 万元的非关联方应收账款视为重大应收账款
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额,计提坏账准备

#### (2) 按组合计提坏账准备应收账款

确定组合的依据	
账龄组合	以应收账款的账龄为信用风险特征划分组合
按组合计提坏账准备的计提方法(账龄分析法)	
账龄组合	按账龄分析法计提坏账准备

1) 采用账龄分析法的应收账款坏账准备计提比例如下:

## 深圳世联地产顾问股份有限公司财务报表附注

2011年1月1日至2011年06月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

账龄	应收账款计提比例 (%)
6个月以内	0%
6个月至1年	10%
1-2年	30%
2年以上	100%

### (3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	单项金额不重大且按照组合计提坏账准备不能反映其风险特征的应收款项
坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额, 计提坏账准备

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。重大影响的确凿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投资成本; 以发行权益性证券取得的长期股权投资, 按照发

## 深圳世联地产顾问股份有限公司财务报表附注

2011年1月1日至2011年06月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

---

行权益性证券的公允价值作为投资成本；投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为投资成本；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，按照本集团的会计政策及会计期间，并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照持股比例计算归属于投资企业的部分，对被投资单位的净利润进行调整后确认。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。

## 深圳世联地产顾问股份有限公司财务报表附注

2011年1月1日至2011年06月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

本集团投资性房地产按其成本作为入账价值，外购投资性房地产的成本包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

本集团对投资性房地产采用成本模式进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率采用平均年限法计提折旧或摊销。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率如下：

类别	折旧年限(年)	预计残值率	年折旧率
房屋建筑物	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。

固定资产包括房屋及建筑物、运输设备、电子设备和其他，按其取得时的成本作为入账的价值，其中，外购的固定资产成本包括买价和进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出；自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成；投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账；融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为入账价值。

与固定资产有关的后续支出，包括修理支出、更新改造支出等，符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本，对于被替换的部分，终止确认其账面价值；不符合固定资产确认条件的，于发生时计入当期损益。

## 深圳世联地产顾问股份有限公司财务报表附注

2011年1月1日至2011年06月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地外，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。



## 深圳世联地产顾问股份有限公司财务报表附注

2011年1月1日至2011年06月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

---

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

本集团无形资产包括土地使用权、专利技术、非专利技术等，按取得时的实际成本计量，其中，购入的无形资产，按实际支付的价款和相关的其他支出作为实际成本；投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。

土地使用权从出让起始日起，按其出让年限平均摊销；专利技术、非专利技术和其他无形资产按预计使用年限、合同规定的受益年限和法律规定的有效年限三者中最短者分期平均摊销。摊销金额按其受益对象计入相关资产成本和当期损益。

本集团在取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内采用直线法摊销；使用寿命不确定的无形资产不予摊销。本集团的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. 研究与开发

本集团的研究开发支出根据其性质以及研发活动最终形成无形资产是否具有较大不确定性，分为研究阶段支出和开发阶段支出。研究阶段的支出，于发生时计入当期损益；开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：

## 深圳世联地产顾问股份有限公司财务报表附注

2011年1月1日至2011年06月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

---

- (1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- (2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- (3) 运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场；
- (4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- (5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

不满足上述条件的开发阶段的支出，于发生时计入当期损益。前期已计入损益的开发支出在以后期间不再确认为资产。已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出，自该项目达到预定可使用状态之日起转为无形资产列报。

### 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，每期末均进行减值测试。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；

## 深圳世联地产顾问股份有限公司财务报表附注

2011年1月1日至2011年06月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

---

(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. 商誉

商誉为股权投资成本或非同一控制下企业合并成本超过应享有的或企业合并中取得的被投资单位或被购买方可辨认净资产于取得日或购买日的公允价值份额的差额。

与子公司有关的商誉在合并财务报表上单独列示，与联营企业和合营企业有关的商誉，包含在长期股权投资的账面价值中。

### 17. 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。

### 18. 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。

如有辞退的预计负债或年金计划需单独披露内容。

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。

### 19. 股份支付

## 深圳世联地产顾问股份有限公司财务报表附注

2011年1月1日至2011年06月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

---

股份支付是指为了获取职工或其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

用以换取职工提供服务的以权益结算的股份支付，以授予职工权益工具在授予日的公允价值计量。该公允价值的金额在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的情况下，在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按直线法计算计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

以现金结算的股份支付，按照本集团承担的以股份或其他权益工具为基础确定的负债的公允价值计量。如授予后立即可行权，在授予日以承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债；如需完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权，在等待期的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本集团承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用，相应调整负债。

在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

### 20. 权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。企业合并中合并方发行权益工具发生的交易费用抵减权益工具的溢价收入，不足抵减的，冲减留存收益。其余权益工具，在发行时收到的对价扣除交易费用后增加股东权益。回购自身权益工具支付的对价和交易费用减少股东权益。发行、回购、出售或注销权益工具时，不确认利得和损失。

本公司对权益工具持有方的各种分配（不包括股票股利），减少股东权益。本公司不确认权益工具的公允价值变动额。

### 21. 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

## 深圳世联地产顾问股份有限公司财务报表附注

2011年1月1日至2011年06月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

---

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。

### 22. 收入确认原则

本集团的营业收入主要为提供劳务收入,按照提供劳务所处房地产市场阶段的不同,在本集团内区分为房地产代理销售收入、房地产顾问策划收入和房地产经纪业务收入。各种收入确认原则如下:

#### (1) 房地产代理销售收入

本集团房地产代理销售收入主要是指房地产二级市场代理销售收入,在所提供的代理销售服务达到合同条款约定时,月末按房地产成交金额和合同约定代理费率计算应收取的代理费,开具代理费结算单并经开发商确认后,确认代理销售收入的实现。

#### (2) 房地产顾问策划收入

在本集团所提供的房地产顾问服务达到合同条款约定时,确认收入的实现。

本集团与客户签订的合同中一般约定按工作进度分首期、中期、末期等分期收款。本集团在收到首期款时作为预收账款入账;本集团在按合同约定完成阶段工作,提交相关报告后,经客户以阶段工作确认书确认后,将预收的首期款及按合同约定的收款金额确认中期顾问策划业务收入的实现;在终稿汇报、提交报告终稿并经客户确认之后,确认末期顾问策划业务收入。

#### (3) 房地产经纪业务收入

本集团对于房地产经纪业务收入按照代理内容的不同,划分为代理租赁佣金收入和代理销售佣金收入。此处的代理销售佣金收入是指房地产三级市场的代理销售佣金收入。

1) 房地产代理租赁的佣金收入:在本集团所代理的房地产的业主与租赁方签订房屋租赁合同并办理房屋交接手续后,按合同约定的佣金比率计算应收取的佣金,确认收入的实现;

2) 房地产代理销售的佣金收入:在本集团所代理的房地产的业主与购买方签订房屋买卖合同并办理完房屋过户手续,取得新的房产证后,按房屋成交价格与合同约定的

## 深圳世联地产顾问股份有限公司财务报表附注

2011年1月1日至2011年06月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

---

佣金比率计算应收取的佣金，确认收入的实现。

### 23. 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。

### 24. 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。

### 25. 租赁

本集团在租赁开始日将租赁分为融资租赁和经营租赁。

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。

## 深圳世联地产顾问股份有限公司财务报表附注

2011年1月1日至2011年06月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

---

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。

### 26. 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。

### 27. 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。

### 28. 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。

## 深圳世联地产顾问股份有限公司财务报表附注

2011年1月1日至2011年06月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

---

### (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,以购买日可辨认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

本集团本期未发生重大会计政策、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2011年度企业所得税的适用税率为24%。

本公司之其他子公司2011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%。



## 深圳世联地产顾问股份有限公司财务报表附注

2011年1月1日至2011年06月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### 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,2010年12月1日前,城建税的适用税率为1%,无需缴纳教育费附加。根据《国务院关于统一内外资企业和个人城市维护建设税和教育费附加制度的通知》(国发〔2010〕35号)的规定:自2010年12月1日起,本公司城建税和教育费附加的适用税率分别为7%和3%。

(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,2010年12月1日前,无需缴纳城建税及教育费附加。根据《国务院关于统一内外资企业和个人城市维护建设税和教育费附加制度的通知》(国发〔2010〕35号)的规定:自2010年12月1日起,本公司之子公司西安世联投资咨询有限公司城建税和教育费附加的适用税率分别为7%和3%。

(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	地址	业务性质	注册资本	经营范围	期末投资金额
同一控制下企业合并取得的子公司						
北京世联地产顾问有限公司(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
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
上海世联地产顾问有限公司(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
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

深圳世联地产顾问股份有限公司财务报表附注

2011年1月1日至2011年06月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

公司名称	公司类型	地址	业务性质	注册资本	经营范围	期末投资金额
“深圳世联行”)						
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
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
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
<b>非同一控制下企业合并取得的子公司</b>						
山东世联怡高物业顾问有限公司(以下简称“山东世联”)	有限责任	济南	房地产中介	10,000,000.00	房地产中介服务及信息咨询服务;物业管理	44,590,000.00
四川嘉联兴业地产顾问有限公司(以下简称“四川嘉联”)	有限责任	成都	房地产中介	1,000,000.00	房地产信息咨询、房地产经纪	30,000,000.00
重庆纬联地产顾问有限公司(以下简称“重庆纬联”)	有限责任	重庆	房地产中介	2,000,000.00	房地产信息咨询服务,物业管理咨询服务。	28,000,000.00
<b>其他方式取得的子公司</b>						
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	1,121,549.83
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,房地产中介服务,企业形象设计,企业管理咨询,物业管理	3,000,000.00
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
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
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
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
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,房屋租赁代理、房地产营销策划	1,000,000.00
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

深圳世联地产顾问股份有限公司财务报表附注

2011年1月1日至2011年06月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

公司名称	公司类型	地址	业务性质	注册资本	经营范围	期末投资金额
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
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
西安世联投资咨询有限公司(以下简称“西安世联”)	外资企业	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
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
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
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
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
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
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
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
佛山世联房地产顾问有限公司(以下简称“佛山世联”)	有限责任	佛山	房地产中介	5,000,000.00	房地产咨询、房地产代理、房地产经纪	5,000,000.00
南昌世联置业有限公司(以下简称“南昌世联”)	有限责任	南昌	房地产中介	5,000,000.00	房地产经纪、房地产咨询	5,000,000.00
南京世联兴业房地产投资咨询有限公司(以下简称“南京世联”)	有限责任	南京	房地产中介	5,000,000.00	房地产投资咨询、房地产信息咨询、房地产代理销售、房地产经纪	5,000,000.00
长春世联兴业房地产顾问有限公司(以下简称“长春世联”)	有限责任	长春	房地产中介	1,000,000.00	房地产经纪、房地产咨询服务	1,000,000.00
昆明世联卓群房地产经纪有限公司(以下简称“昆明世联”)	有限责任	昆明	房地产中介	5,000,000.00	房地产经纪业务、经济信息咨询	5,000,000.00
宁波世联房地产咨询有限公司(以下简称“宁	有限责任	宁波	房地产中介	5,000,000.00	房地产信息咨询、房地产投资咨询、房产销售代理、房地产经纪、	5,000,000.00

深圳世联地产顾问股份有限公司财务报表附注

2011年1月1日至2011年06月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

公司名称	公司类型	地址	业务性质	注册资本	经营范围	期末投资金额
波世联”)					房地产营销策划	
苏州世联行房地产经纪有限公司(以下简称“苏州世联行”)	有限责任	苏州	房地产中介	1,000,000.00	房地产经纪、房地产投资咨询、商务信息咨询	1,000,000.00
南京兴业世联行房地产经纪有限公司(以下简称“南京世联行”)	有限责任	南京	房地产中介	5,000,000.00	房地产经纪、房地产投资咨询、经济信息咨询	5,000,000.00
天津世联行房地产经纪有限公司(以下简称“天津世联行”)	有限责任	天津	房地产中介	1,000,000.00	房地产经纪、房地产投资咨询、经济信息咨询	1,000,000.00

续上表

公司名称	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	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
<b>同一控制下企业合并取得的子公司</b>							
北京世联		100%	100%	是			
东莞世联		100%	100%	是			
上海世联		100%	100%	是			
深圳世联行		100%	100%	是			
惠州世联		100%	100%	是			
广州世联		100%	100%	是			
天津世联		100%	100%	是			
<b>非同一控制下企业合并取得的子公司</b>							
山东世联*		51%	51%	是	7,204,591.44		
四川嘉联		51%	51%	是	724,368.60		
重庆纬联		51%	51%	是	8,031,539.51		
<b>其他方式取得的子公司</b>							
珠海世联		100%	100%	是			
杭州世联		100%	100%	是			
厦门世联		100%	100%	是			
世联先锋		100%	100%	是			
长沙世联		100%	100%	是			

深圳世联地产顾问股份有限公司财务报表附注

2011年1月1日至2011年06月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

公司名称	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	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
沈阳世联		100%	100%	是			
大连世联		100%	100%	是			
成都世联		100%	100%	是			
苏州世联		100%	100%	是			
常州世联		100%	100%	是			
西安世联*		100%	100%	是			
青岛世联*		100%	100%	是			
武汉世联*		100%	100%	是			
三亚世联*		100%	100%	是			
合肥世联*		100%	100%	是			
重庆世联*		100%	100%	是			
无锡世联		100%	100%	是			
福州世联		100%	100%	是			
佛山世联		100%	100%	是			
南昌世联		100%	100%	是			
南京世联		100%	100%	是			
长春世联		100%	100%	是			
昆明世联		100%	100%	是			
宁波世联		100%	100%	是			
苏州世联行		100%	100%	是			
南京世联行		100%	100%	是			
天津世联行		100%	100%	是			

\*根据济南世联怡高物业顾问有限公司 2011 年 3 月 15 日召开的 2011 年第一次临时股东大会决议,同意将企业法人名称变更为“山东世联怡高物业顾问有限公司”,并于 2011 年 4 月 14 日取得了变更后的营业执照,注册号【370102200031988】,注册资本人民币 1,000 万元,法定代表人乐智强,注册地址:济南市历下区山大路 201 号创展中心五层 516、517 室,经营范围:房地产中介服务及信息咨询服务、物业管理。

\*本公司直接持有西安世联、青岛世联、武汉世联、三亚世联、合肥世联、重庆世联各 99%的股权,世联先锋持有上述六家公司各 1%的股权。

## 深圳世联地产顾问股份有限公司财务报表附注

2011年1月1日至2011年06月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### (二) 本期合并财务报表合并范围的变动

#### 1. 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	本期净利润
四川嘉联(合并)	股权收购	51%	1,858,667.13	3,684,322.54
重庆纬联	股权收购	51%	9,584,506.10	-146,519.25
昆明世联	新设成立	100%	4,910,115.07	-89,884.93
宁波世联	新设成立	100%	4,146,840.35	-853,159.65
苏州世联行	新设成立	100%	927,099.15	-72,900.85
南京世联行	新设成立	100%	5,001,458.33	1,458.33
天津世联行	新设成立	100%	1,000,000.00	

(1) 根据公司投资委员会决议,本公司于2010年12月31日与侯红权、蔡继忠、刘忠、李倩、蒋玉敏签订《股权转让协议》,以人民币3,000万元收购四川嘉联兴业地产顾问有限公司(以下简称“四川嘉联”)51%的股权。收购完成后,本公司持有四川嘉联51%的表决权。由于本公司在四川嘉联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,本公司将四川嘉联纳入合并财务报表的合并范围。由于四川嘉联持有成都爱地信合市场研究咨询有限公司(以下简称“爱地信合”)、成都嘉联行房地产经纪有限公司(以下简称“成都嘉联行”)、自贡嘉联地产顾问有限公司(以下简称“自贡嘉联”)100%的股权,本公司将爱地信合、成都嘉联行、自贡嘉联纳入合并财务报表的合并范围。

(2) 根据公司投资委员会决议,本公司于2011年3月21日与王毓伟签订《股权转让协议》,以人民币2,800万元收购重庆纬联地产顾问有限公司(以下简称“重庆纬联”)51%的股权。收购完成后,本公司持有重庆纬联51%的表决权。由于本公司在重庆纬联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,本公司将重庆纬联纳入合并财务报表的合并范围。

(3) 上表中四川嘉联的期末净资产是指四川嘉联合并资产负债表中的期末净资产,本期净利润是指四川嘉联合并利润表中从收购日即2011年2月28日开始到本期末的累计净利润;上表中重庆纬联的期末净资产是指重庆纬联资产负债表中的期末净资产,本期净利润是指重庆纬联利润表中从收购日即2011年5月31日开始到本期末的累计净利润。

## 深圳世联地产顾问股份有限公司财务报表附注

2011年1月1日至2011年06月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### 2. 本报告期不再纳入合并范围的公司情况

公司名称	不再纳入合并范围的原因	持股比例	注销日净资产	2011年1月1日至注销日净利润
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”)	工商注销	40.80%	-771,002.11	

### (三) 本期发生的企业合并

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
四川嘉联	成都	1,000,000.00	30,000,000.00	51%	房地产信息咨询、房地产经纪
重庆纬联	重庆	2,000,000.00	28,000,000.00	51%	房地产信息咨询服务、物业管理咨询服务

#### 1. 四川嘉联的购并情况

##### (1) 四川嘉联的历史沿革及股权变动情况

1) 四川嘉联成立于2010年11月17日,注册资本人民币100万元,法定代表人侯红权;经营范围:房地产信息咨询、房地产经纪;本次收购前四川嘉联股权比例:成都嘉联地产顾问有限公司(以下简称“成都嘉联”)持股49%,侯红权持股36.21%,蔡继忠持股7.65%,刘忠持股3.06%,李倩持股2.04%,蒋玉敏持股2.04%。公司注册地址为:成都市青羊区古中街18号。

2) 根据2010年12月31日召开的四川嘉联股东会决议,侯红权将其原持有的36.21万股公司股权(占注册资本的36.21%)、蔡继忠将其原持有7.65万股公司股权(占注册资本7.65%)的公司股权、刘忠将原持有的3.06万股公司股权(占公司注册资本3.06%)、李倩将其原持有的2.04万公司股权(占公司注册资本2.04%)、蒋红敏将其原持有的2.04万公司股权(占公司注册资本2.04%)同时转让给本公司,转让后四川嘉联股权结构如下:

股东名称	货币出资额	比例
深圳世联地产顾问股份有限公司	510,000.00	51.00%

## 深圳世联地产顾问股份有限公司财务报表附注

2011年1月1日至2011年06月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

股东名称	货币出资额	比例
成都嘉联	490,000.00	49.00%
合计	1,000,000.00	100.00%

3) 2011年1月26日,四川嘉联完成工商变更登记,取得变更后的营业执照,注册号【510105000131326】,注册资本人民币100万元,法定代表人侯红权;经营范围:房地产信息咨询、房地产经纪;注册地址:成都市青羊区古中街18号。

(2) 本公司将购买日确定为2011年2月28日,确认依据为:

1) 2010年12月31日,公司发布公告,公司投资委员会审议通过了《关于收购四川嘉联兴业地产顾问有限公司的议案》,该议案涉及交易金额未达到董事会审批权限。

2) 2010年12月31日,本公司同四川嘉联原股东侯红权、蔡继忠、刘忠、李倩、蒋玉敏在深圳签订目标公司为四川嘉联的股权转让协议,以人民币3,000万元收购四川嘉联51%的股权。

3) 2010年12月31日,四川嘉联召开股东会议,审议通过了修改后的公司章程。

4) 截至2011年2月28日,本公司已经按股权转让协议的约定支付了股权转让款共计2,000.00万元,约占总收购价款的67%,收购的资金来源于本公司的自有资金,本公司有能力按协议约定支付剩余款项。

5) 本公司在四川嘉联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。

6) 截至2011年2月28日,四川嘉联已经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	2011年2月28日	
	账面价值	公允价值
货币资金	1,760,063.63	1,760,063.63
应收账款	461,306.28	461,306.28
其他应收款	851,537.12	851,537.12
固定资产	26,702.12	26,702.12
资产总计	3,099,609.15	3,099,609.15



深圳世联地产顾问股份有限公司财务报表附注

2011年1月1日至2011年06月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	2011年2月28日	
	账面价值	公允价值
应付职工薪酬	869,881.16	869,881.16
应交税费	180,502.07	180,502.07
其他应付款	3,874,881.33	3,874,881.33
<b>负债合计</b>	<b>4,925,264.56</b>	<b>4,925,264.56</b>
实收资本(或股本)	1,000,000.00	1,000,000.00
未分配利润	-2,825,655.41	-2,825,655.41
<b>归属于母公司的股东权益小计</b>	<b>-1,825,655.41</b>	<b>-1,825,655.41</b>
<b>所有者权益合计</b>	<b>-1,825,655.41</b>	<b>-1,825,655.41</b>
<b>负债和所有者权益合计</b>	<b>3,099,609.15</b>	<b>3,099,609.15</b>

(4) 本公司以现金支付合并对价,合并成本为现金人民币 30,000,000.00 元。购买日,四川嘉联可辨认净资产公允价值为-1,825,655.41 元,根据本公司同四川嘉联原股东签订的股权收购协议,四川嘉联截止 2010 年 12 月 31 日的累计未分配利润由原股东享有,本公司不参与分配。2011 年 1 月 1 日起四川嘉联的经营利润由现有股东根据股权比例共同享有。收购日合并确认的商誉为 30,744,705.97 元,计算过程如下:

项目	金额
实收资本	1,000,000.00
资本公积	
盈余公积	
2011年1-2月份净利润	-2,460,207.79
<b>本公司参与分配的权益合计</b>	<b>-1,460,207.79</b>
持股比例	51%
享有权益	-744,705.97
收购价款	30,000,000.00
<b>确认的商誉</b>	<b>30,744,705.97</b>

(5) 被购买方购买日后的经营情况

项目	2011年3月1日-2011年06月30日
营业收入	13,764,167.27
净利润	3,684,322.54
经营活动现金流量净额	3,582,323.61
净现金流量	2,943,023.61

## 深圳世联地产顾问股份有限公司财务报表附注

2011年1月1日至2011年06月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### 2. 重庆纬联的购并情况

#### (1) 重庆纬联的历史沿革及股权变动情况

1) 重庆纬联成立于1999年7月29日,注册资本人民币200万元,法定代表人王毓伟;经营范围:房地产信息咨询服务、物业管理咨询服务;本次收购前,重庆纬联股权比例是:王毓伟79%、曾滢11%、刘跃平5%、卢艺5%。注册地址:重庆市渝中区两路口中山三路131#。

2) 根据2011年3月15日召开的重庆纬联股东会决议,王毓伟将其原持有的102万股公司股权(占注册资本的51%)转让给本公司,转让后重庆纬联股权结构如下:

股东名称	货币出资额	比例
深圳世联地产顾问股份有限公司	1,020,000.00	51.00%
王毓伟	560,000.00	28.00%
曾滢	220,000.00	11.00%
刘跃平	100,000.00	5.00%
卢艺	100,000.00	5.00%
合计	2,000,000.00	100.00%

3) 2011年5月5日,重庆纬联完成工商变更登记,取得变更后的营业执照,注册号【500103000088353】,注册资本人民币200万元,法定代表人王毓伟;经营范围:房地产信息咨询服务,物业管理咨询服务;注册地址:重庆渝中区两路口中山三路131#。

#### (2) 本公司将购买日确定为2011年5月31日,确认依据为:

1) 2011年3月28日,公司发布公告,公司投资委员会审议通过了《关于收购重庆纬联地产顾问有限公司的议案》,该议案涉及交易金额未达到董事会审批权限。

2) 2011年3月21日,本公司同重庆纬联原股东王毓伟在深圳签订目标公司为重庆纬联的股权受让协议,以人民币2,800万元人民币收购重庆纬联51%的股权。

3) 2011年3月15日,重庆纬联召开股东会,审议通过了修改后的公司章程,

## 深圳世联地产顾问股份有限公司财务报表附注

2011年1月1日至2011年06月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

4) 截至2011年5月31日，本公司已经按股权转让协议的约定支付了股权转让款共计1,500万元，约占总收购价款的54%，收购的资金来源于本公司的自有资金，本公司有能力按协议约定支付剩余款项。

5) 本公司在重庆纬联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。

6) 截至2011年5月31日，重庆纬联已经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	2011年5月31日	
	账面价值	公允价值
货币资金	7,059,906.20	7,059,906.20
应收账款	4,305,942.79	4,305,942.79
预付款项	4,005.00	4,005.00
其他应收款	7,302,960.93	7,302,960.93
固定资产	1,278,767.47	1,278,767.47
<b>资产总计</b>	<b>19,951,582.39</b>	<b>19,951,582.39</b>
应交税费	128,294.55	128,294.55
应付股利	1,197,440.03	1,197,440.03
其他应付款	8,894,822.46	8,894,822.46
<b>负债合计</b>	<b>10,220,557.04</b>	<b>10,220,557.04</b>
实收资本(或股本)	2,000,000.00	2,000,000.00
盈余公积	1,110,366.70	1,110,366.70
未分配利润	6,620,658.65	6,620,658.65
<b>归属于母公司的股东权益小计</b>	<b>9,731,025.35</b>	<b>9,731,025.35</b>
<b>所有者权益合计</b>	<b>9,731,025.35</b>	<b>9,731,025.35</b>
<b>负债和所有者权益合计</b>	<b>19,951,582.39</b>	<b>19,951,582.39</b>

(4) 本公司以现金支付合并对价，合并成本为现金人民币28,000,000.00元。购买日，重庆纬联可辨认净资产公允价值为9,731,025.35元，根据本公司同重庆纬联原股东签订的股权收购协议，重庆纬联截止2010年12月31日的累计未分配利润由原股东享有，本公司不参与分配。2011年1月1日起重庆纬联的经营利润由现有股东根据股权比例共同享有。收购日合并确认的商誉为26,372,308.59元，计算过程如下：

## 深圳世联地产顾问股份有限公司财务报表附注

2011年1月1日至2011年06月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	金额
实收资本	2,000,000.00
资本公积	
盈余公积	1,110,366.70
2011年1-5月份净利润	81,185.08
<b>本公司参与分配的权益合计</b>	<b>3,191,551.78</b>
持股比例	51%
享有权益	1,627,691.41
收购价款	28,000,000.00
<b>确认的商誉</b>	<b>26,372,308.59</b>

### (5) 被购买方购买日后的经营情况

项目	2011年6月1日-2011年06月30日
营业收入	3,084,411.11
净利润	-146,519.25
经营活动现金流量净额	-678,058.32
净现金流量	-4,093,696.32

## 八、合并财务报表主要项目注释

下列所披露的财务报表数据，除特别注明之外，“期初”系指2011年1月1日，“期末”系指2011年06月30日，“本期”系指2011年1月1日至06月30日，“上期”系指2010年1月1日至06月30日，货币单位为人民币元。

### 1. 货币资金

项目	期末金额	期初金额
库存现金	58,146.71	183,098.42
银行存款	816,829,528.13	1,022,397,575.48
<b>合计</b>	<b>816,887,674.84</b>	<b>1,022,580,673.90</b>

期末货币资金余额较期初减少了205,692,999.06元，下降比例为20.12%，主要原因是：

- 1) 本期对股东进行现金分红4,352万元；

深圳世联地产顾问股份有限公司财务报表附注

2011年1月1日至2011年06月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

2) 收购四川嘉联、重庆纬联各 51%股权共支付股权转让款 3,200 万元;

3) 支付开发商的合作诚意金 1.2 亿元。

2. 应收票据

(1) 应收票据种类

票据种类	期末金额	期初金额
银行承兑汇票	0.00	0.00
商业承兑汇票	0.00	1,600,000.00
合计	0.00	1,600,000.00

(2) 期初应收票据全部是本公司之子公司山东世联收到的中国重型汽车集团房地产开发公司开具的商业承兑汇票,款项已于本期收回。

(3) 期末本集团不存在已质押、已背书给他方或已贴现但尚未到期的票据。

3. 应收账款

(1) 应收账款分类

类别	期末金额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	39,888,121.77	24.58%		
按账龄组合计提坏账准备的应收账款	122,378,214.15	75.42%	1,449,651.73	1.18%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合计	162,266,335.92	--	1,449,651.73	--

续上表

深圳世联地产顾问股份有限公司财务报表附注

2011年1月1日至2011年06月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

类别	期初金额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	31,733,171.49	38.03%		
按账龄组合计提坏账准备的应收账款	51,703,545.15	61.97%	1,025,834.63	1.98%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
<b>合计</b>	<b>83,436,716.64</b>	<b>--</b>	<b>1,025,834.63</b>	<b>--</b>

1) 期末单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款

单位名称	账面余额	坏账金额	计提比例	计提原因
深圳市阳基房地产开发有限公司	3,965,680.00			账龄在6个月以内
重庆双远实业(集团)有限公司	3,000,000.00			账龄在6个月以内
上海鹏建房地产开发有限公司	2,456,356.00			账龄在6个月以内
深圳市中核兴业实业有限公司	2,454,881.14			账龄在6个月以内
佛山市顺德区保利房地产有限公司	2,152,137.00			账龄在6个月以内
中国重型汽车集团房地产开发公司	2,140,905.00			账龄在6个月以内
西安高山流水房地产开发有限公司	1,987,414.00			账龄在6个月以内
深圳华侨城房地产有限公司	1,821,600.00			账龄在6个月以内
济南源利置业有限公司	1,756,675.00			账龄在6个月以内
中信华南(集团)珠海有限公司	1,727,138.00			账龄在6个月以内
远洋地产(中山)开发有限公司	1,717,782.00			账龄在6个月以内
深圳市振业(集团)股份有限公司	1,688,168.48			账龄在6个月以内
潍坊中建地产有限公司	1,475,323.75			账龄在6个月以内
临沂鲁商地产有限公司	1,419,783.00			账龄在6个月以内
佛山市南海江浦湾房地产有限公司	1,374,984.43			账龄在6个月以内
四川凯越置业有限公司	1,259,896.69			账龄在6个月以内
惠州丰通房地产有限公司	1,154,962.00			账龄在6个月以内
深圳市南山罐头厂有限公司	1,112,051.28			账龄在6个月以内
湛江市京基房地产开发有限公司	1,106,021.00			账龄在6个月以内
西安金地置业投资有限公司	1,073,529.00			账龄在6个月以内
江苏省房地产投资有限责任公司徐州分公司	1,032,143.00			账龄在6个月以内
保利(武汉)房地产开发有限公司	1,010,691.00			账龄在6个月以内
佛山市东平新城开发建设有限公司	1,000,000.00			账龄在6个月以内
<b>合计</b>	<b>39,888,121.77</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>-</b>

深圳世联地产顾问股份有限公司财务报表附注

2011年1月1日至2011年06月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

期末单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款其账龄均在6个月以内。

2) 组合中,按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

项目	期末金额			期初金额		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
6个月内	110,494,118.29			49,732,828.78		
6-12个月	10,896,845.61	10.02%	1,091,330.48	425,131.40	10.00%	42,513.14
1-2年	824,730.25	23.74%	195,801.25	802,804.97	29.96%	240,541.49
2-3年	162,520.00	100.00%	162,520.00	742,780.00	100.00%	742,780.00
合计	122,378,214.15	--	1,449,651.73	51,703,545.15	--	1,025,834.63

(2) 本期实际核销的应收账款

单位名称	性质	核销金额	核销原因	是否关联交易产生
泰安银座房地产开发有限公司	应结服务款	401,171.06	无法收回	否
东莞市桃源商住建造有限公司	应结服务款	343,702.00	无法收回	否
东莞市桃源商住建造有限公司	应结服务款	300,000.00	无法收回	否
铜陵柏庄领地置业有限公司	应结服务款	160,000.00	无法收回	否
湖南和顺置业有限公司	应结服务款	139,000.00	无法收回	否
湖北人信房地产开发有限公司	应结服务款	80,000.00	无法收回	否
东莞市丽水佳园建造有限公司	应结服务款	56,887.48	无法收回	否
建发房地产集团长沙有限公司	应结服务款	39,156.00	无法收回	否
合计		1,519,916.54		

(3) 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。

(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
深圳市阳基房地产开发有限公司	客户	3,965,680.00	6个月以内	2.44%
重庆双远实业(集团)有限公司	客户	3,000,000.00	6个月以内	1.85%
上海鹏建房地产开发有限公司	客户	2,456,356.00	6个月以内	1.51%

深圳世联地产顾问股份有限公司财务报表附注

2011年1月1日至2011年06月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占应收账款总额的比例
深圳市中核兴业实业有限公司	客户	2,454,881.14	6个月以内	1.51%
佛山市顺德区保利房地产有限公司	客户	2,152,137.00	6个月以内	1.33%
<b>合计</b>		<b>14,029,054.14</b>		<b>8.65%</b>

4. 预付款项

(1) 预付款项账龄

项目	期末金额		期初金额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1年以内	48,335,636.48	99.95%	49,682,097.20	99.99%
1-2年	21,723.67	0.04%		
2-3年			3,700.00	0.01%
3年以上	3,700.00	0.01%		
<b>合计</b>	<b>48,361,060.15</b>	<b>100.00%</b>	<b>49,685,797.20</b>	<b>100.00%</b>

(2) 预付款项主要单位

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	未结算原因
山东省鲁商置业有限公司	供应商	41,187,279.00	1年以内	正在执行中
新希望集团有限公司	供应商	1,500,000.00	1年以内	正在执行中
中山市利得汽车销售服务有限公司	供应商	258,565.00	1年以内	正在执行中
深圳市吉祥如意建筑装饰设计工程有限公司	供应商	254,075.50	1年以内	尚未竣工
姜殿英	供应商	210,000.00	1年以内	正在执行中
<b>合计</b>		<b>43,409,919.50</b>		

(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。

5. 其他应收款

(1) 其他应收款分类



深圳世联地产顾问股份有限公司财务报表附注

2011年1月1日至2011年06月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

类别	期末金额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	145,302,680.81	89.54%		
单项金额不重大未发生减值的其他应收款	16,867,782.16	10.40%		
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	99,466.75	0.06%	99,466.75	100.00%
合计	162,269,929.72	--	99,466.75	--

续上表

类别	期初金额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	29,366,929.80	64.13%	1,495,000.00	5.09%
单项金额不重大未发生减值的其他应收款	14,472,928.42	31.60%		
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	1,953,673.35	4.27%	1,953,673.35	100.00%
合计	45,793,531.57	—	3,448,673.35	—

期末其他应收款余额较期初增加了 119,825,604.75 元,增长比例为 282.98%, 主要因为本期支付了与开发商合作的诚意金 1.2 亿元,其中支付给安徽金大地投资控股有限公司 6,000 万元,支付给长泰永隆置业发展有限公司、重庆双远实业(集团)有限公司各 3,000 万元。

1) 期末单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款

单位名称	账面余额	坏账金额	计提比例	计提原因
安徽金大地投资控股有限公司	60,000,000.00			
长泰永隆置业发展有限公司	30,000,000.00			
重庆双远实业(集团)有限公司	30,000,000.00			
南宁世联房地产咨询有限公司	5,000,000.00			
北京懋源置业有限公司	5,000,000.00			
重庆创想科技发展有限公司	3,588,838.00			
北京市东湖房地产有限公司	2,000,000.00			
友银物业管理公司	1,803,710.80			

深圳世联地产顾问股份有限公司财务报表附注

2011年1月1日至2011年06月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

单位名称	账面余额	坏账金额	计提比例	计提原因
济南源利置业有限公司	1,371,369.00			
山东银丰投资集团有限公司	1,200,000.00			
四川纬联地产顾问有限公司	1,189,350.27			
重庆锦嘉房地产有限公司	1,149,412.74			
唐山金隅巨龙房地产开发有限公司	1,000,000.00			
潍坊中建地产有限公司	1,000,000.00			
山东亿嘉元置业投资有限公司	1,000,000.00			
合计	145,302,680.81	--	--	

2) 单项金额不重大未发生减值的其他应收款

项目	期末金额			期初金额		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
1年以内	10,911,747.86			11,945,308.46		
1-2年	3,259,879.69			1,898,260.39		
2-3年	1,003,895.61			222,596.57		
3-4年	408,337.76			319,779.00		
4-5年	332,111.39			48,504.00		
5年以上	951,809.85			38,480.00		
合计	16,867,782.16			14,472,928.42		

3) 期末单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款

单位名称	账面余额	坏账金额	计提比例
方凯铭	99,466.75	99,466.75	100.00%
合计	99,466.75	99,466.75	100.00%

(2) 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欠款。

(3) 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占其他应收款总额的比例	性质
安徽金大地投资控股有限公司	合作企业	60,000,000.00	6个月以内	36.98%	诚意金
长泰永隆置业发展有限公司	合作企业	30,000,000.00	6个月以内	18.49%	诚意金

深圳世联地产顾问股份有限公司财务报表附注

2011年1月1日至2011年06月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占其他应收款总额的比例	性质
重庆双远实业(集团)有限公司	合作企业	30,000,000.00	6个月以内	18.49%	诚意金
南宁世联房地产咨询有限公司	被投资企业	5,000,000.00	6个月以内	3.08%	验资款
北京懋源置业有限公司	开发商	5,000,000.00	1至2年	3.08%	保证金
<b>合计</b>		<b>130,000,000.00</b>		<b>80.12%</b>	

6. 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	期末金额	期初金额
按成本法核算的长期股权投资	11,070,000.00	11,070,000.00
按权益法核算的长期股权投资	55,660,977.76	48,063,637.30
<b>长期股权投资合计</b>	<b>66,730,977.76</b>	<b>59,133,637.30</b>
减: 长期股权投资减值准备		-
<b>长期股权投资价值</b>	<b>66,730,977.76</b>	<b>59,133,637.30</b>

根据2010年6月17日本公司第一届董事会第十五次会议通过的《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》，本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，每股1.23元，本公司一次性缴付出资人民币1,107万元，认缴出资后，本公司持有中城联盟2.245%的股权。

根据2010年4月15日本公司2009年度股东大会审议通过的《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》，本公司以现金方式向盛泽担保投资人民币4,608万元，增资后盛泽担保注册资本增加到人民币8,000万元，本公司持有其37.5%的股权。根据本公司2010年12月20日第二届董事会第三次会议决议，本公司使用自有资金对盛泽担保再增资750万元，增资后盛泽担保注册资本增加到人民币10,000万元，本公司持有其37.5%的股权比例保持不变，盛泽担保已于2011年1月6日完成了工商变更登记。2011年1月1日至2011年06月30日，盛泽担保实现净利润为259,574.55元。

(2) 按成本法、权益法核算的长期股权投资

深圳世联地产顾问股份有限公司财务报表附注

2011年1月1日至2011年06月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

被投资单位名称	持股比例	表决权比例	投资成本	期初金额	本期增加	本期减少	期末金额	本期现金红利
成本法核算								
中城联盟	2.245%	2.245%	11,070,000.00	11,070,000.00			11,070,000.00	616,705.47
小计			11,070,000.00	11,070,000.00			11,070,000.00	616,705.47
权益法核算								
盛泽担保	37.50%	37.50%	53,580,000.00	48,063,637.30	7,597,340.46		55,660,977.76	
小计								
<b>合计</b>			64,650,000.00	59,133,637.30	7,597,340.46		66,730,977.76	616,705.47

(3) 被投资单位在投资后均实现盈利，本公司长期股权投资不存在减值情况。

## 7. 投资性房地产

### (1) 按成本计量的投资性房地产

项目	期初金额	本期增加	本期减少	期末金额
原价	32,362,876.36		9,886,733.58	22,476,142.78
房屋、建筑物	32,362,876.36		9,886,733.58	22,476,142.78
累计折旧和累计摊销	3,260,721.11	460,726.26	1,192,881.66	2,528,565.71
房屋、建筑物	3,260,721.11	460,726.26	1,192,881.66	2,528,565.71
账面净值	29,102,155.25			19,947,577.07
房屋、建筑物	29,102,155.25			19,947,577.07
减值准备				
房屋、建筑物				
账面价值	29,102,155.25			19,947,577.07
房屋、建筑物	29,102,155.25			19,947,577.07

本集团期初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704室，以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704室以及天津市和平区信达广场910室因在本期内变更用途为本集团自用，转入固定资产核算，该房产变更用途转为自用时原值为9,886,733.58元，累计折旧为1,192,881.66元。

深圳世联地产顾问股份有限公司财务报表附注

2011年1月1日至2011年06月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

8. 固定资产

(1) 固定资产明细表

项目	期初金额	本期增加		本期减少	期末金额
<b>原价</b>	242,591,961.40	21,188,769.17		2,640,561.21	261,140,169.36
房屋及建筑物	170,304,827.30	12,638,941.58		1,832,780.96	181,110,987.92
电子设备及其他	44,435,413.20	5,212,348.59		807,780.25	48,839,981.54
运输设备	27,851,720.90	3,337,479.00			31,189,199.90
<b>累计折旧</b>	38,327,256.99	<b>本期新增</b>	<b>本期计提</b>	949,550.28	48,785,125.67
房屋及建筑物	11,239,515.43	1,801,103.34	2,621,332.16	268,044.21	15,393,906.72
电子设备及其他	16,863,206.52	646,572.37	3,634,267.32	681,506.07	20,462,540.14
运输设备	10,224,535.04	415,098.48	2,289,045.29		12,928,678.81
<b>账面净值</b>	204,264,704.41				212,355,043.69
房屋及建筑物	159,065,311.87				165,717,081.20
电子设备及其他	27,572,206.68				28,377,441.40
运输设备	17,627,185.86				18,260,521.09
<b>减值准备</b>					
房屋及建筑物					
电子设备及其他					
运输设备					
<b>账面价值</b>	204,264,704.41				212,355,043.69
房屋及建筑物	159,065,311.87				165,717,081.20
电子设备及其他	27,572,206.68				28,377,441.40
运输设备	17,627,185.86				18,260,521.09

期末固定资产原值较年初增加了 18,548,207.96 元,增长比例为 7.65%,主要原因是:

1) 本公司座落于武汉市建设大道 847 号的武汉瑞通广场 B 座 19、21 层房产,2010 年 12 月份公司按预估价值入账,本报告期,根据实际缴付的各项税费共 980,000.00 元,调增了该资产的原值。调整后该资产的账面原值为 26,700,422.00 元。

2) 本期合并重庆纬联公司而增加房产原值 1,772,208.00 元。

3) 本期本公司处置位于佛山市禅城区湖景路 26 号首层 P60 号的商铺而减少了原值 1,832,780.96 元。

## 深圳世联地产顾问股份有限公司财务报表附注

2011年1月1日至2011年06月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

4) 从投资性房地产重分类至固定资产核算的明细详见本附注八、7。

### (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3,000万元贷款额度,抵押期限自2009年2月15日起至2012年3月31日。截至2011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19,514,207.24元、计入投资性房地产的原值为22,476,142.78元),净值为37,266,436.36元(其中:计入固定资产的净值为17,318,859.29元、计入投资性房地产的净值为19,947,577.07元)。

(3) 截至2011年6月30日,无迹象表明本集团固定资产可能发生了减值,故期末未计提固定资产减值准备。

(4) 未办妥产权证书的固定资产:无

## 9. 无形资产

项目	期初金额	本期增加	本期减少	期末金额
原价	8,803,521.05		1,734.96	8,801,786.09
计算机软件	8,803,521.05		1,734.96	8,801,786.09
累计摊销	4,420,452.55	1,645,408.47		6,065,861.02
计算机软件	4,420,452.55	1,645,408.47		6,065,861.02
账面净值	4,383,068.50			2,735,925.07
计算机软件	4,383,068.50			2,735,925.07
减值准备				
计算机软件				
账面价值	4,383,068.50	--	--	2,735,925.07
计算机软件	4,383,068.50	--	--	2,735,925.07

本期减少的无形资产主要系山东世联对其房友软件进行了报废处置,本期增加的累计摊销中为本期摊销额1,645,408.47元。

截至2011年06月30日,无迹象表明本集团无形资产可能发生了减值,故未计提无形资产减值准备。

深圳世联地产顾问股份有限公司财务报表附注

2011年1月1日至2011年06月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

10. 开发支出

项目	期初金额	本期增加	本期减少		期末金额
			计入当期损益	确认为无形资产	
新经纪项目		2,965,277.51			2,965,277.51
合计		2,965,277.51			2,965,277.51

11. 商誉

被投资单位名称	期初金额	本期增加	本期减少	期末金额	期末减值准备
山东世联	42,992,074.82			42,992,074.82	
四川嘉联		30,744,705.97		30,744,705.97	
重庆纬联		26,372,308.59		26,372,308.59	
合计	42,992,074.82	57,117,014.56		100,109,089.38	

(1) 本期增加的商誉的确认过程详见本附注七、(三)

(2) 对比收购定价时采取的预测基础，收购后的运行轨迹基本与其相吻合。经过整合和铺排准备，各公司正按既定的业务发展计划实施。由于各公司收购后的运行未偏离收购定价的估值考虑，因此本公司确定收购价格制定所依据的条件未发生重大变化，截至2011年06月30日，本公司收购各公司所产生的商誉不存在减值。

12. 长期待摊费用

项目	期初金额	本期增加	本期摊销	本期其他减少	期末金额	其他减少原因
办公楼装修费	9,675,268.22	8,260,637.96	4,551,102.85		13,384,803.33	
高尔夫球会特许钻石会员卡*	874,666.60		64,000.02		810,666.58	
IPHONE 会议手机两年话费预存	216,264.05	47,640.00	86,869.78		177,034.27	
合计	10,766,198.87	8,308,277.96	4,701,972.65		14,372,504.18	

深圳世联地产顾问股份有限公司财务报表附注

2011年1月1日至2011年06月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

期末长期待摊费用账面价值较期初增加了 3,606,305.31 元,增长比例为 33.50%,主要是公司经营规模扩大而增加了办公场所的装修支出。

13. 递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 已确认递延所得税资产

项目	期末金额	期初金额
<b>递延所得税资产</b>		
资产减值准备	1,139,761.46	1,088,976.58
长期待摊费用摊销差异	512,226.11	426,993.27
开办费	20,488.11	25,373.85
已列支成本费用但尚未发放的薪资	19,654,056.66	44,870,387.08
已开具发票但尚未确认收入的款项		505,741.00
无形资产摊销差异	711,159.52	393,945.40
<b>合计</b>	<b>22,037,691.86</b>	<b>47,311,417.18</b>

(2) 可抵扣差异项目明细

项目	金额
资产减值准备	4,559,045.84
长期待摊费用摊销差异	2,048,904.44
开办费	81,952.44
已列支成本费用但尚未发放的薪资	78,616,226.64
无形资产摊销差异	2,844,638.08
<b>合计</b>	<b>88,150,767.44</b>

14. 资产减值准备明细表

项目	期初金额	本期增加	本期减少		期末金额
			转回	其他转出	
坏账准备	4,474,507.98	423,817.10	285,000.00	3,064,206.60	1,549,118.48
<b>合计</b>	<b>4,474,507.98</b>	<b>423,817.10</b>	<b>285,000.00</b>	<b>3,064,206.60</b>	<b>1,549,118.48</b>



深圳世联地产顾问股份有限公司财务报表附注

2011年1月1日至2011年06月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

15. 应付账款

(1) 应付账款

项目	期末金额	期初金额
合计	9,977,112.40	33,187,428.08
其中：1年以上	1,201,625.90	250,491.40

期末应付账款余额较期初减少了 23,210,315.68 元，下降比例为 69.94%，主要原因是期初的应付款在本报告期内陆续支付。

(2) 期末应付账款中无欠持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位及其他关联方的款项。

16. 预收款项

(1) 预收款项

项目	期末金额	期初金额
合计	14,766,980.88	16,643,337.45
其中：1年以上	903,261.07	918,118.37

期末预收款项余额较期初减少了 1,876,356.57 元，下降比例为 11.27%，主要是期初部分预收款项根据公司会计政策达到收入确认条件而结转确认收入所致。

(2) 期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。

17. 应付职工薪酬

项目	期初金额	本期增加	本期减少	期末金额
工资、奖金、津贴和补贴	225,773,432.99	361,501,617.40	420,816,314.72	166,458,735.67
职工福利费	1,443,464.08	132,876.17	371,661.20	1,204,679.05
社会保险费及住房公积金等		44,005,471.19	44,005,471.19	
工会经费		248,422.52	248,422.52	

深圳世联地产顾问股份有限公司财务报表附注

2011年1月1日至2011年06月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	期初金额	本期增加	本期减少	期末金额
合计	227,216,897.07	405,888,387.28	465,441,869.63	167,663,414.72

期末应付职工薪酬余额比期初减少了 59,553,482.35 元，下降了 26.21%，主要原因是期初计提的工资奖金在本报告期内陆续发放。

18. 应交税费

项目	期末金额	期初金额
营业税	9,364,683.59	10,625,310.20
城市维护建设税	655,639.26	729,989.16
企业所得税	38,266,121.15	65,724,535.16
个人所得税	5,662,652.24	5,328,608.40
房产税	-83,811.80	
堤围费	95,608.40	75,231.94
印花税	2,409.89	9,333.19
教育费附加	351,814.17	316,387.02
其他	292,067.39	276,648.12
合计	54,607,184.29	83,086,043.19

19. 应付股利

单位名称	期末金额	期初金额	超过1年未支付原因
乐智强	525,821.98		
朱江	262,910.98		
聂非	262,910.99		
朱式光	49,405.00	538,200.00	
刘彦成	24,702.50	322,920.00	
李会民	24,702.50	215,280.00	
重庆纬联原股东	1,197,440.03		
合计	2,347,893.98	1,076,400.00	

根据山东世联与泰安世联怡高原股东签订的股权转让协议，泰安世联怡高 2010 年 1 月 1 日前形成的未分配利润由原股东享有。根据 2010 年 12 月 13 日泰安世联怡高股东会决议，泰安世联怡高对其 2010 年 1 月 1 日前未分配利润进行分配。截止本期末，部分股利尚未支付完毕。

## 深圳世联地产顾问股份有限公司财务报表附注

2011年1月1日至2011年06月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

根据本公司与山东世联原股东、重庆纬联原股东签订的股权转让协议,山东世联2010年1月1日前形成的未分配利润、重庆纬联2011年1月1日前形成了未分配利润由原股东享有。表中新增的应付股利金额主要是山东世联、重庆纬联向其原股东分配这部分未分配利润形成的,截止本期末部分股利尚未支付完毕。

### 20. 其他应付款

#### (1) 其他应付款

项目	期末金额	期初金额
合计	54,883,126.34	18,807,806.14
其中:1年以上	13,681,706.79	1,474,015.73

期末其他应付款余额较期初增加了36,075,320.20元,增长比例为191.81%,主要原因是:

- 1) 收购四川嘉联的股权转让款1,000万元、收购重庆纬联的股权转让款1,300万元根据协议暂未支付;
- 2) 山东世联原股东向山东世联提供的资金支持600万元,四川嘉联原股东向四川嘉联提供的资金支持130万元;
- 3) 合并重庆纬联账务而增加595.81万元。

(2) 期末其他应付款余额中1年以上的款项主要是收购山东世联的股权转让款1,200万元。

(3) 期末其他应付款中无欠持有本公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位及其他关联方的款项。

深圳世联地产顾问股份有限公司财务报表附注

2011年1月1日至2011年06月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

21. 股本

股东名称/类别	期初金额		本期变动					期末金额	
	金额	比例 (%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	金额	比例 (%)
<b>有限售条件股份</b>									
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	44,326,644	20.38		6,648,997	15,514,325		22,163,322	66,489,966	20.38
其中：境内法人持股	44,325,144	20.38		6,648,772	15,513,800		22,162,572	66,487,716	20.38
境内自然人持股	1,500			225	525		750	2,250	
4、外资持股	104,480,616	48.01		15,672,092	36,568,216		52,240,308	156,720,924	48.01
其中：境外法人持股	104,480,616	48.01		15,672,092	36,568,216		52,240,308	156,720,924	48.01
境外自然人持股									
<b>有限售条件股份合计</b>	<b>148,807,260</b>	<b>68.39</b>		<b>22,321,089</b>	<b>52,082,541</b>		<b>74,403,630</b>	<b>223,210,890</b>	<b>68.39</b>
<b>无限售条件股份</b>									
1、人民币普通股	68,792,740	31.61		10,318,911	24,077,459		34,396,370	103,189,110	31.61
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
<b>无限售条件股份合计</b>	<b>68,792,740</b>	<b>31.61</b>		<b>10,318,911</b>	<b>24,077,459</b>		<b>34,396,370</b>	<b>103,189,110</b>	<b>31.61</b>
<b>股份总额</b>	<b>217,600,000</b>	<b>100.00</b>		<b>32,640,000</b>	<b>76,160,000</b>		<b>108,800,000</b>	<b>326,400,000</b>	<b>100.00</b>

2009年8月5日,经中国证券监督管理委员会以证监许可[2009]740号文核准,本公司在深圳证券交易所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629,760,000.00元,扣除发行费用人民币29,349,466.61元后,募集资金净额为人民币600,410,533.39元,其中:新增股本32,000,000.00元,股本溢价为568,410,533.39元。本次增资后本公司注册资本变更为128,000,000.00元。上述募集资金到位情况业经深圳南方民和会计师事务所有限责任公司出具的深南验字(2009)第157号验资报告验证。

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

## 深圳世联地产顾问股份有限公司财务报表附注

2011年1月1日至2011年06月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

2011年4月21日，根据本公司2010年度股东大会决议通过的《2010年度利润分配预案》，以本公司2010年期末总股本217,600,000股为基数，向全体股东每10股送红股1.5股，派2元人民币现金（含税），同时以资本公积金向全体股东每10股转增3.5股本，本次权益分配方案实施后，本公司的总股本变更为326,400,000股。相关的验资和工商变更手续尚在办理中。

### 22. 资本公积

项目	期初金额	本期增加	本期减少	期末金额
股本溢价	584,903,424.56	12,927,860.00	76,160,000.00	521,671,284.56
合计	584,903,424.56	12,927,860.00	76,160,000.00	521,671,284.56

资本公积期末余额比期初减少了63,232,140.00元，下降了10.81%，主要原因是：

- 1) 本报告期分摊股权激励成本而增加12,821,960.00元；
- 2) 本报告期实施权益分派方案后而减少76,160,000.00元。

### 23. 盈余公积

项目	期初金额	本期增加	本期减少	期末金额
法定盈余公积	28,506,869.76			28,506,869.76
任意盈余公积	28,506,869.76			28,506,869.76
合计	57,013,739.52			57,013,739.52

### 24. 未分配利润

项目	金额	提取或分配比例(%)
上年期末金额	333,127,695.98	
加：期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		
本期期初金额	333,127,695.98	

深圳世联地产顾问股份有限公司财务报表附注

2011年1月1日至2011年06月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	金额	提取或分配比例 (%)
加：本期归属于母公司股东的净利润	147,131,036.45	
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	43,520,000.00	
转作股本的普通股股利	32,640,000.00	
其他	-100,000.00	
<b>本期期末金额</b>	<b>404,198,732.43</b>	

25. 少数股东权益

子公司名称	少数股权比例 (%)	期末金额	期初金额
山东世联	49%	7,204,591.44	23,912,695.67
四川嘉联	49%	724,368.60	
重庆纬联	49%	8,031,539.51	
<b>合计</b>		<b>15,960,499.55</b>	<b>23,912,695.67</b>

期末少数股东权益形成及变化的主要原因：

1) 山东世联本期少数股东权益减少 16,708,104.23 元，主要原因是：本期山东世联向其原股东分配 2010 年 1 月 1 日之前的未分配利润而减少了 21,314,143.95 元；本期山东世联增资收到少数股东的投资款 441 万元。

2) 根据本公司与四川嘉联、重庆纬联原股东签订的股权收购协议，2011 年 1 月 1 日之前四川嘉联、重庆纬联累计的未分配利润由原股东享有，2011 年 1 月 1 日之后的经营利润由现有股东根据股权比例共同享有。截止期末，2011 年 1 月 1 日之前四川嘉联和重庆纬联累计的未分配利润尚未全部分配。

26. 营业收入、营业成本

项目	本期金额	上期金额
主营业务收入	788,548,618.38	539,907,856.04
其他业务收入	1,250,452.36	2,960,854.44
<b>合计</b>	<b>789,799,070.74</b>	<b>542,868,710.48</b>
主营业务成本	434,271,586.53	246,939,011.78

深圳世联地产顾问股份有限公司财务报表附注

2011年1月1日至2011年06月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	本期金额	上期金额
其他业务成本	1,446,935.91	1,670,226.38
合计	435,718,522.44	248,609,238.16

本期营业收入较上期增加了 246,930,360.26 元,增长比例为 45.49%,主要是得益于公司坚持全国化布局的战略和城市升级的方针,代理销售额保持增长,顾问业务收入明显上升。

本期营业成本比上期增加了 187,109,284.28 元,增长比例为 75.26%,主要是因为公司经营规模扩大,各项投入增加,特别是占公司营业成本主要比重的人力成本增长较快。

(1) 主营业务—按产品分类

产品名称	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
经纪业务	25,321,491.50	27,606,562.74	26,928,953.83	23,120,645.41
顾问策划业务	228,709,935.03	105,659,075.77	128,504,719.83	51,120,992.74
代理销售业务	534,517,191.85	301,005,948.02	384,474,182.38	172,697,373.63
合计	788,548,618.38	434,271,586.53	539,907,856.04	246,939,011.78

(2) 主营业务—按地区分类

地区名称	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
华北区域	175,340,365.97	96,170,452.63	143,939,241.14	65,421,405.39
华东区域	113,437,567.74	71,278,601.07	76,397,700.79	36,749,293.22
华南区域	463,203,491.47	239,736,006.15	319,570,914.11	144,768,313.17
山东区域	36,567,193.20	27,086,526.68		
合计	788,548,618.38	434,271,586.53	539,907,856.04	246,939,011.78

(3) 前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入	占全部营业收入的比例
中信房地产股份有限公司	31,624,562.70	4.00%
万科企业股份有限公司	19,903,059.28	2.52%

深圳世联地产顾问股份有限公司财务报表附注

2011年1月1日至2011年06月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

客户名称	营业收入	占全部营业收入的比例
保利房地产(集团)股份有限公司	19,809,539.77	2.51%
金地(集团)股份有限公司	16,071,411.39	2.03%
安徽金大地投资控股有限公司	16,071,070.78	2.03%
合计	103,479,643.92	13.10%

(4) 主营业务成本明细

项目	本年金额	上年金额
奖金	168,648,210.93	109,270,251.60
工资	155,223,347.81	81,429,537.74
保险费	39,993,686.29	17,375,801.32
差旅费	17,759,641.70	10,579,933.37
物业租赁费用	18,065,499.47	8,869,540.41
业务招待费	5,241,323.61	3,119,414.32
咨询费	4,529,553.74	937,816.48
交通费	3,394,992.37	2,143,699.05
广告宣传费	2,864,347.68	2,429,172.97
通讯费	3,243,041.10	1,705,429.02
调研费	2,145,346.20	1,034,026.39
员工宿舍费	3,842,282.80	1,705,731.70
会务费	329,246.60	1,188,116.80
折旧费	886,479.97	931,452.06
劳保费	866,637.07	657,303.21
电信网络费	1,491,049.94	704,127.13
办公用品	1,185,506.36	864,629.45
办公杂费	84,179.00	66,459.00
其他	4,477,213.89	1,926,569.76
合计	434,271,586.53	246,939,011.78

27. 营业税金及附加

项目	本期金额	上期金额	计缴基数	计缴比例
营业税	39,696,235.79	27,000,648.52	营业收入	5%
城市维护建设税	2,752,719.16	1,328,492.64	流转税	1%/7%



深圳世联地产顾问股份有限公司财务报表附注

2011年1月1日至2011年06月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	本期金额	上期金额	计缴基数	计缴比例
营业税	39,696,235.79	27,000,648.52	营业收入	5%
教育费附加及地方教育费附加	1,460,160.86	607,673.74	流转税	1%/3%/4%/5%
堤围费等	305,513.20	201,360.67	营业收入	
其他	311,457.55	129,481.63		
<b>合计</b>	<b>44,526,086.56</b>	<b>29,267,657.20</b>		

28. 管理费用

项目	本年金额	上年金额
奖金	10,593,710.46	24,602,700.58
工资	27,036,348.20	15,634,349.18
保险费	5,132,881.46	2,611,409.61
差旅费	1,851,798.24	1,410,883.00
物业租赁费用	6,560,772.42	4,316,445.88
业务招待费	1,029,037.53	1,062,188.62
咨询费	2,007,532.67	6,435,371.76
交通费	258,582.60	174,867.83
广告宣传费	2,066,811.57	2,927,560.82
通讯费	428,155.59	265,750.27
调研费	784,589.39	571,323.63
员工宿舍费	277,293.14	141,837.00
会务费	3,255,611.44	1,948,001.44
折旧费	7,820,368.50	3,866,820.21
劳保费	933,369.94	150,059.07
电信网络费	2,438,762.15	1,366,634.59
办公用品	2,304,621.66	2,129,882.29
办公杂费	489,049.60	1,172,115.22
期权成本摊销	12,821,960.00	
其他	17,259,983.19	14,542,567.25
<b>合计</b>	<b>105,351,239.75</b>	<b>85,330,768.25</b>

本期管理费用较上期增加了 20,020,471.50 元,增长比例为 23.46%,主要是因为公司于本期报告内摊销了股权激励成本 12,821,960.00 元。

深圳世联地产顾问股份有限公司财务报表附注

2011年1月1日至2011年06月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

29. 财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息支出		
减: 利息收入	5,247,925.86	5,677,400.67
加: 汇兑损失		
加: 其他支出	378,347.76	295,381.60
合计	-4,869,578.10	-5,382,019.07

30. 资产减值损失

项目	本期金额	上期金额
坏账损失	1,549,586.24	3,304,628.41
合计	1,549,586.24	3,304,628.41

31. 投资收益

(1) 投资收益来源

项目	本期金额	上期金额
成本法核算的长期股权投资收益	616,705.47	0.00
权益法核算的长期股权投资收益	97,340.46	-149,807.08
合计	714,045.93	-149,807.08

(2) 成本法核算的长期股权投资收益

项目	本期金额	上期金额	本期比上期增减变动的原因
合计	616,705.47	0.00	
其中:			
中城联盟	616,705.47	0.00	本期收到中城联盟发放的现金股利

(3) 权益法核算的长期股权投资收益

项目	本期金额	上期金额	本期比上期增减变动的原因
合计	97,340.46	-149,807.08	
其中:			

深圳世联地产顾问股份有限公司财务报表附注

2011年1月1日至2011年06月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本期金额	上期金额	本期比上期增减变动的原因
盛泽担保	97,340.46	-149,807.08	

32. 营业外收入

(1) 营业外收入明细

项目	本期金额	上期金额	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得	360,318.91	89,176.20	360,318.91
其中：固定资产处置利得	360,318.91	89,176.20	360,318.91
罚没利得	69,102.33	27,266.00	69,102.33
无法支付经批准转作营业外收入的应付款项	35,590.42	578,491.33	35,590.42
政府补助		2,000,000.00	
其他	1,013,115.91	122,607.01	1,013,115.91
合计	1,478,127.57	2,817,540.54	1,478,127.57

营业外收入-其他项目本期金额主要是客户以其开发的房产抵扣应付给山东世联的代理费，该房产处理后收到的款项大于应收的代理费，而增加营业外收入 803,382.61 元。

33. 营业外支出

项目	本期金额	上期金额	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失	81,149.91	104,782.72	81,149.91
其中：固定资产处置损失	79,414.95	104,782.72	79,414.95
无形资产处置损失	1,734.96		1,734.96
违约支出		11,139.78	
对外捐赠	160,000.00		160,000.00
罚款支出	186,472.42	2,729.49	186,472.42
赔偿支出		105,000.00	
其他	346,630.76	115,640.14	346,630.76
合计	774,253.09	339,292.13	774,253.09

深圳世联地产顾问股份有限公司财务报表附注

2011年1月1日至2011年06月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

34. 所得税费用

项目	本期金额	上期金额
当期所得税	34,606,809.16	45,778,800.60
递延所得税	25,273,725.32	2,125,991.82
<b>合计</b>	<b>59,880,534.48</b>	<b>47,904,792.42</b>

35. 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

项目	序号	本期金额	上期金额
归属于母公司股东的净利润	1	147,131,036.45	137,409,204.67
归属于母公司的非经常性损益	2	152,009.18	2,031,639.63
归属于母公司股东、扣除非经常性损益后的净利润	3=1-2	146,979,027.27	135,377,565.04
期初股份总数	4	217,600,000.00	192,000,000.00
公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数(I)	5	108,800,000.00	134,400,000.00
发行新股或债转股等增加股份数(II)	6		
增加股份(II)下一月份起至期末的累计月数	7		
因回购等减少股份数	8		
减少股份下一月份起至期末的累计月数	9		
缩股减少股份数	10		
本期月份数	11	6	6
发行在外的普通股加权平均数	$12=4+5+6 \times 7 \div 11 - 8 \times 9 \div 11 - 10$	326,400,000.00	326,400,000.00
<b>基本每股收益(I)</b>	$13=1 \div 12$	0.45	0.42
<b>基本每股收益(II)</b>	$14=3 \div 12$	0.45	0.41
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		
<b>稀释每股收益(I)</b>	$19=[1+(15-16) \times (1-17)] \div (12+18)$	0.45	0.42
<b>稀释每股收益(II)</b>	$19=[3+(15-16) \times (1-17)] \div (12+18)$	0.45	0.41

深圳世联地产顾问股份有限公司财务报表附注

2011年1月1日至2011年06月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

36. 现金流量表项目

(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	本期金额
利息收入	5,247,925.86
代收定金	527,000.00
员工借款或代付款项归还	741,918.00
业务代收的款项	5,085,728.94
收回或收到的押金、保证金	667,811.28
收到的个税手续费等	941,042.74
往来款	103,341.36
收取的违约金	67,650.00
收取的租金	1,165,606.00
其他	4,898,487.55
<b>合计</b>	<b>19,446,511.73</b>

2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本年金额
物业租赁费用	21,737,038.60
差旅费	19,611,439.94
咨询费	8,186,456.32
业务招待费	6,270,361.14
广告宣传费	4,931,159.25
各类办公费	4,516,410.46
调研费	3,616,323.24
培训费	1,809,500.46
会务费	3,584,858.04
交通费	3,809,588.79
招聘费	1,865,944.74
通讯费	3,671,196.69
电信网络费	3,929,812.09
员工宿舍费	4,130,156.01
运杂费	2,985,249.71

深圳世联地产顾问股份有限公司财务报表附注

2011年1月1日至2011年06月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	本年金额
技术协作费	1,998,207.00
出版印刷费	1,107,772.29
工作餐费	719,738.00
人事费	376,652.28
保险费	3,977,196.01
零星装修费	2,615,507.58
支付代收的定金	8,423,910.07
诚意金	120,000,000.00
往来款项及其他费用	22,881,564.84
<b>合计</b>	<b>256,756,043.55</b>

(2) 合并现金流量表补充资料

项目	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量:</b>		
净利润	149,060,599.78	136,162,086.44
加: 资产减值准备	1,549,586.24	2,422,738.74
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	9,005,371.03	5,686,279.45
无形资产摊销	1,645,408.47	867,487.16
长期待摊费用摊销	4,701,972.65	1,525,189.99
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”填列)	-279,169.00	15,606.52
固定资产报废损失(收益以“-”填列)		
公允价值变动损益(收益以“-”填列)		
财务费用(收益以“-”填列)	145,195.39	110,301.85
投资损失(收益以“-”填列)	-714,045.93	149,807.08
递延所得税资产的减少(增加以“-”填列)	25,273,725.32	15,273,488.87
递延所得税负债的增加(减少以“-”填列)		
存货的减少(增加以“-”填列)		
经营性应收项目的减少(增加以“-”填列)	-200,796,833.09	-50,862,407.51
经营性应付项目的增加(减少以“-”填列)	-98,362,093.30	-18,218,535.77
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-108,770,282.44	93,132,042.82
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		

深圳世联地产顾问股份有限公司财务报表附注

2011年1月1日至2011年06月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	本期金额	上期金额
融资租入固定资产		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的期末余额	816,887,674.84	961,085,475.87
减: 现金的期初余额	1,020,414,251.96	980,231,032.80
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-203,526,577.12	-19,145,556.93

(3) 本报告期取得子公司及其他营业单位的有关信息

项目	本期金额
取得子公司及其他营业单位的有关信息	
1. 取得子公司及其他营业单位的价格	58,000,000.00
2. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	32,000,000.00
减: 子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	8,819,969.83
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	23,180,030.17
4. 取得子公司的净资产	
流动资产	23,438,058.19
非流动资产	1,753,063.20
流动负债	13,747,948.16

\*本报告期, 公司还支付了去年取得的子公司山东世联的股权转让款 1,681,600.00 元。

(4) 现金和现金等价物

项目	本期金额	上期金额
现金	816,887,674.84	961,085,475.87
其中: 库存现金	58,146.71	152,904.45
可随时用于支付的银行存款*	816,829,528.13	960,932,571.42
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
现金等价物		

深圳世联地产顾问股份有限公司财务报表附注

2011年1月1日至2011年06月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	本期金额	上期金额
其中:三个月内到期的债券投资		
期末现金和现金等价物余额	816,887,674.84	961,085,475.87
其中:母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

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	企业类型	注册地	业务性质	法人代表	与本公司关系
陈劲松、佟捷(夫妇)					最终控制方
世联中国	有股本的私人公司	香港	投资控股	陈劲松	母公司

(2) 母公司的注册资本及其变化

母公司	期初金额	本期增加	本期减少	期末金额
世联中国	HKD10,000.00			HKD10,000.00

(3) 母公司的所持股份或权益及其变化

母公司	持股金额		持股比例	
	期末金额	期初金额	期末比例	期初比例
世联中国	156,720,924.00	104,480,616.00	48.01%	48.01%

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	有限责任	北京	房地产中介	梁兴安	80114947-0
东莞世联	有限责任	东莞	房地产中介	梁兴安	75922782-5



深圳世联地产顾问股份有限公司财务报表附注

2011年1月1日至2011年06月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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
上海世联	有限责任	上海	房地产中介	梁兴安	75058041-1
深圳世联行	有限责任	深圳	房地产中介	梁兴安	76346306-2
惠州世联	有限责任	惠州	房地产中介	梁兴安	77307546-9
广州世联	有限责任	广州	房地产中介	梁兴安	73719731-1
天津世联	有限责任	天津	房地产中介	梁兴安	77730229-4
珠海世联	有限责任	珠海	房地产中介	梁兴安	79930853-1
杭州世联	有限责任	杭州	房地产中介	梁兴安	66802654-2
厦门世联	有限责任	厦门	房地产中介	梁兴安	66472820-5
世联先锋	有限责任	深圳	房地产中介	梁兴安	67001325-7
长沙世联	有限责任	长沙	房地产中介	梁兴安	66859509-1
沈阳世联	有限责任	沈阳	房地产中介	梁兴安	66718333-5
大连世联	有限责任	大连	房地产中介	梁兴安	66921061-6
成都世联	有限责任	成都	房地产中介	梁兴安	66967260-X
苏州世联	有限责任	苏州	房地产中介	梁兴安	67098790-8
常州世联	有限责任	常州	房地产中介	梁兴安	67203336-6
西安世联	外商独资	西安	房地产中介	梁兴安	66867731-0
青岛世联	有限责任	青岛	房地产中介	梁兴安	67175050-7
武汉世联	有限责任	武汉	房地产中介	梁兴安	66954140-7
三亚世联	有限责任	三亚	房地产中介	梁兴安	67105003-3
合肥世联	有限责任	合肥	房地产中介	梁兴安	67260039-1
重庆世联	有限责任	重庆	房地产中介	梁兴安	67101653-X
无锡世联	有限责任	无锡	房地产中介	梁兴安	69793840-1
福州世联	有限责任	福州	房地产中介	梁兴安	55509442-6
佛山世联	有限责任	佛山	房地产中介	梁兴安	56256109-6
南昌世联	有限责任	南昌	房地产中介	梁兴安	56108932-4
南京世联	有限责任	南京	房地产中介	梁兴安	56720278-9
长春世联	有限责任	长春	房地产中介	梁兴安	56391375-1
山东世联	有限责任	济南	房地产中介	乐智强	74243853-8
临沂世联怡高	有限责任	临沂	房地产中介	乐智强	66934164-0
泰安世联怡高	有限责任	泰安	房地产中介	乐智强	67050486-5
青岛世联怡高	有限责任	青岛	房地产中介	乐智强	66126593-8
昆明世联	有限责任	昆明	房地产中介	梁兴安	57466228-1
宁波世联	有限责任	宁波	房地产中介	梁兴安	56702926-9
苏州世联行	有限责任	苏州	房地产中介	张艾艾	57542610-9
南京世联行	有限责任	南京	房地产中介	张艾艾	57592047-3
天津世联行	有限责任	天津	房地产中介	张艾艾	57514865-5

深圳世联地产顾问股份有限公司财务报表附注

2011年1月1日至2011年06月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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
四川嘉联	有限责任	成都	房地产中介	侯红权	56446854-9
成都嘉联行	有限责任	成都	房地产中介	侯红权	77454772-0
自贡嘉联	有限责任	自贡	房地产中介	刘忠	67577455-7
爱地信合	有限责任	成都	房地产中介	刘忠	77123920-4
重庆纬联	有限责任	重庆	房地产中介	王毓伟	20292420-1

(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	1,239,703.00			1,239,703.00
东莞世联	1,000,000.00			1,000,000.00
上海世联	1,160,000.00			1,160,000.00
深圳世联行	35,000,000.00			35,000,000.00
惠州世联	810,700.00			810,700.00
广州世联	1,241,595.00			1,241,595.00
天津世联	827,000.00			827,000.00
珠海世联	1,000,000.00			1,000,000.00
杭州世联	3,000,000.00			3,000,000.00
厦门世联	3,000,000.00			3,000,000.00
世联先锋	10,000,000.00			10,000,000.00
长沙世联	1,000,000.00			1,000,000.00
沈阳世联	1,000,000.00			1,000,000.00
大连世联	1,000,000.00			1,000,000.00
成都世联	1,000,000.00			1,000,000.00
苏州世联	1,000,000.00			1,000,000.00
常州世联	1,000,000.00			1,000,000.00
西安世联	1,000,000.00			1,000,000.00
青岛世联	1,000,000.00			1,000,000.00
武汉世联	1,000,000.00			1,000,000.00
三亚世联	1,000,000.00			1,000,000.00
合肥世联	1,000,000.00			1,000,000.00
重庆世联	1,000,000.00			1,000,000.00
无锡世联	5,000,000.00			5,000,000.00
福州世联	5,000,000.00			5,000,000.00
佛山世联	5,000,000.00			5,000,000.00

深圳世联地产顾问股份有限公司财务报表附注

2011年1月1日至2011年06月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

子公司名称	期初金额	本期增加	本期减少	期末金额
南昌世联	5,000,000.00			5,000,000.00
南京世联	5,000,000.00			5,000,000.00
长春世联	1,000,000.00			1,000,000.00
山东世联	1,000,000.00	9,000,000.00		10,000,000.00
临沂世联怡高	500,000.00			500,000.00
泰安世联怡高	500,000.00			500,000.00
青岛世联怡高	1,000,000.00			1,000,000.00
济南睿思博	510,000.00		510,000.00	
昆明世联		5,000,000.00		5,000,000.00
宁波世联		5,000,000.00		5,000,000.00
苏州世联行		1,000,000.00		1,000,000.00
南京世联行		5,000,000.00		5,000,000.00
天津世联行		1,000,000.00		1,000,000.00
四川嘉联		1,000,000.00		1,000,000.00
成都嘉联行		500,000.00		500,000.00
自贡嘉联		100,000.00		100,000.00
爱地信合		200,000.00		200,000.00
重庆纬联		2,000,000.00		2,000,000.00

经公司投资委员会审议通过,同意公司向山东世联怡高物业顾问有限公司增资人民币 459 万元,增资后公司持有山东世联的股权 51%保持不变,山东世联的其他股东也同时向山东世联增资 441 万元。2011 年 3 月 14 日,公司全额缴付了增资款。山东世联于 2011 年 4 月 14 日完成工商变更登记手续,注册资本为人民币 1,000 万元。

济南睿思博在 2010 年度申请办理注销,已于 2010 年末分别取得济南当地国家税务局及地方税务局的注销审批。2011 年 1 月 24 日,取得济南市工商行政管理局历下分局准予注销登记通知书<(济历下)工商登记内销字[2011]第 000019 号>。

(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	1,239,703.00	1,239,703.00	100%	100%
东莞世联	1,000,000.00	1,000,000.00	100%	100%
上海世联	1,160,000.00	1,160,000.00	100%	100%

深圳世联地产顾问股份有限公司财务报表附注

2011年1月1日至2011年06月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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
深圳世联行	35,000,000.00	35,000,000.00	100%	100%
惠州世联	810,700.00	810,700.00	100%	100%
广州世联	1,241,595.00	1,241,595.00	100%	100%
天津世联	827,000.00	827,000.00	100%	100%
珠海世联	1,000,000.00	1,000,000.00	100%	100%
杭州世联	3,000,000.00	3,000,000.00	100%	100%
厦门世联	3,000,000.00	3,000,000.00	100%	100%
世联先锋	10,000,000.00	10,000,000.00	100%	100%
长沙世联	1,000,000.00	1,000,000.00	100%	100%
沈阳世联	1,000,000.00	1,000,000.00	100%	100%
大连世联	1,000,000.00	1,000,000.00	100%	100%
成都世联	1,000,000.00	1,000,000.00	100%	100%
苏州世联	1,000,000.00	1,000,000.00	100%	100%
常州世联	1,000,000.00	1,000,000.00	100%	100%
西安世联	1,000,000.00	1,000,000.00	100%	100%
青岛世联	1,000,000.00	1,000,000.00	100%	100%
武汉世联	1,000,000.00	1,000,000.00	100%	100%
三亚世联	1,000,000.00	1,000,000.00	100%	100%
合肥世联	1,000,000.00	1,000,000.00	100%	100%
重庆世联	1,000,000.00	1,000,000.00	100%	100%
无锡世联	5,000,000.00	5,000,000.00	100%	100%
福州世联	5,000,000.00	5,000,000.00	100%	100%
佛山世联	5,000,000.00	5,000,000.00	100%	100%
南昌世联	5,000,000.00	5,000,000.00	100%	100%
南京世联	5,000,000.00	5,000,000.00	100%	100%
长春世联	1,000,000.00	1,000,000.00	100%	100%
山东世联	5,100,000.00	510,000.00	51%	51%
临沂世联怡高	255,000.00	255,000.00	51%	51%
泰安世联怡高	255,000.00	255,000.00	51%	51%
青岛世联怡高	510,000.00	510,000.00	51%	51%
济南睿思博		208,080.00		40.8%
昆明世联	5,000,000.00		100%	
宁波世联	5,000,000.00		100%	
苏州世联行	1,000,000.00		100%	
南京世联行	5,000,000.00		100%	

深圳世联地产顾问股份有限公司财务报表附注

2011年1月1日至2011年06月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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
天津世联行	1,000,000.00		100%	
四川嘉联	510,000.00		51%	
成都嘉联行	255,000.00		51%	
自贡嘉联	51,000.00		51%	
爱地信合	102,000.00		51%	
重庆纬联	1,020,000.00		51%	

山东世联持有临沂世联怡高、泰安世联怡高、青岛世联怡高、烟台世联怡高、济南睿思博的股权比例分别为 100%、100%、100%、100%、80%，本公司通过山东世联间接拥有临沂世联怡高、泰安世联怡高、青岛世联怡高、济南睿思博表决权的比例分别为 100%、100%、100%、100%、80%。

四川嘉联持有成都嘉联行、自贡嘉联、爱地信合的股权比例分别为 100%、100%、100%，本公司通过四川嘉联间接拥有成都嘉联行、自贡嘉联、爱地信合表决权的比例均为 100%。

(4) 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
(1) 受同一母公司及最终控制方控制的其他企业			
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、设备、网络,专业服务	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	Fortune Hill Asia Limited(以下简称“FH”)	房屋托管	
(2) 其他关联关系方			
直接或间接持有公司5%以上股份的自然人之控制公司	盛泽担保	关联方增资扩股	78920044-7
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
直接或间接持有公司5%以上股份的自然人之控制公司	深圳盛泽按揭代理有限公司(以下简称“盛泽按揭”)	租赁本公司IT设备、咨询服务	76047485-8

(二) 关联交易

1、关联方租赁情况

## 深圳世联地产顾问股份有限公司财务报表附注

2011年1月1日至2011年06月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

---

(1) 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。后双方又签订补充协议,将租赁面积从155.58平方米变更为221.04平方米,租赁期从2010年9月1日至2011年3月30日,月租金为27,630.00元。经双方协商同意,于2011年1月31日终止协议。本报告期本公司对该项物业租赁共计取得租金收入27,630.00元。

(2) 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,费用为73,000.00元/年,租赁期限为三年,协议同时约定,租赁期限届满时如一方不欲续签协议,应当在租赁期限届满前一个月内向对方以书面方式提出,否则协议自动顺延三年。因双方无异议,该协议自动从2010年11月8日延期三年,本报告期本公司对该项IT设备租赁共计取得租金收入36,500.00元。

(3) 2010年7月23日,本公司与世联评估签订网络专线租用协议,将拥有并进行管理和维护的网络专线的部分资源出租给该公司,租赁期从2010年1月1日至2010年12月31日,季度租金为22,157.80元。协议期满后,双方重新签订协议,根据2011年预计使用情况进行了重新核实确认,调整了租赁价格,其他协议条款未作改动,租赁期从2011年1月1日至2011年12月31日,季度租金为14,975.16元。本报告期本公司对该项网络专线租赁共计取得租金收入29,950.32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。协议同时约定,租赁期限届满时如一方不欲续签协议,应当在租赁期限届满前一个月内向对方以书面方式提出,否则协议自动顺延三年。因双方无异议,该协议自动从2010年11月8日延期三年,本报告期本公司对该项IT设备租赁共计取得租金收入36,500.00元。

### 2、为关联方提供劳务

(1) 2010年4月26日,本公司之子公司世联行与FH签订《房屋托管协议》,由世联行在2010年1月1日至2010年12月31日期间内就深圳市福田区竹子林紫竹六道

## 深圳世联地产顾问股份有限公司财务报表附注

2011年1月1日至2011年06月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

---

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4218.17M<sup>2</sup>向FH提供房屋托管服务,如代其收取该物业的租金等,并按照税前月租金的3%收取服务费,而后双方续签协议,将服务期限延长至2011年12月31日。本报告期,世联行共向FH收取服务费69,112.38元。

(2) 2010年4月1日,本公司之子公司世联行与盛泽按揭签订《合作协议》,世联行向盛泽按揭提供按揭代理咨询服务,盛泽按揭按照银行实际结算的按揭服务费的50%且不低于按揭贷款金额0.0015%的比例向世联行支付咨询费,同时对客户自行办理按揭担保部分,世联行须向盛泽按揭支付办证咨询费,2011年3月10日双方续签协议,将合作期限延长至2012年3月31日。本期世联行共向盛泽按揭收取咨询费130,505.00元,世联行向盛泽按揭支付办证咨询费109,000.00元。

### 3、关联方提供劳务

本公司之子公司上海世联本期与世联评估上海分公司签订了《沈阳苏家屯项目整体定位及发展战略顾问咨询服务合作合同》,由世联评估上海分公司为沈阳苏家屯项目提供专业咨询服务,咨询费总金额为30,000.00元,本期已全部支付。

## 十、或有事项

截至2011年6月30日,本集团无重大或有事项。

## 十一、承诺事项

截至2011年6月30日,本集团无其他重大承诺事项。

## 十二、资产负债表日后事项

截至本财务报告签发日,本集团无其他重大资产负债表日后事项。

## 十三、其他重要事项

截至本财务报告签发日,本集团无其他需要在财务报表附注中披露的重要事项。

## 十四、母公司财务报表主要项目注释

深圳世联地产顾问股份有限公司财务报表附注

2011年1月1日至2011年06月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

1. 应收账款

(1) 应收账款分类

类别	期末金额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	13,220,780.90	37.39%		
按账龄组合计提坏账准备的应收账款	22,133,989.75	62.61%	327,100.00	1.48%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合计	35,354,770.65	--	327,100.00	--

续上表

类别	期初金额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	5,735,318.25	32.47%		
按账龄组合计提坏账准备的应收账款	11,927,166.56	67.53%		
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合计	17,662,484.81	--	--	--

1) 期末单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款

单位名称	账面余额	坏账金额	计提比例 (%)	计提原因
深圳市阳基房地产开发有限公司	3,965,680.00			
重庆双远实业(集团)有限公司	3,000,000.00			
深圳市中核兴业实业有限公司	2,454,881.14			
深圳市振业(集团)股份有限公司	1,688,168.48			
深圳市南山罐头厂有限公司	1,112,051.28			
佛山市东平新城开发建设有限公司	1,000,000.00			
合计	13,220,780.90	--	--	

2) 组合中,按账龄分析法计提坏账准备的应收账款



深圳世联地产顾问股份有限公司财务报表附注

2011年1月1日至2011年06月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	期末金额			期初金额		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
6个月以内	18,862,989.75			11,927,166.56		
6-12个月	3,271,000.00	10.00%	327,100.00			
1-2年						
合计	22,133,989.75	--	327,100.00	11,927,166.56	--	--

(2) 本期实际核销的应收账款

单位名称	性质	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
建发房地产集团长沙有限公司	应结服务款	39,156.00	无法收回	否
合计		39,156.00		

(3) 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。

(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
深圳市阳基房地产开发有限公司	开发商	3,965,680.00	6个月以内	11.22%
重庆双远实业(集团)有限公司	开发商	3,000,000.00	6个月以内	8.49%
深圳市中核兴业实业有限公司	开发商	2,454,881.14	6个月以内	6.94%
深圳市振业(集团)股份有限公司	开发商	1,688,168.48	6个月以内	4.77%
深圳市南山罐头厂有限公司	开发商	1,112,051.28	6个月以内	3.15%
合计		12,220,780.90		34.57%

2. 其他应收款

(1) 其他应收款分类

类别	期末金额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	157,203,710.80	99.07%		

深圳世联地产顾问股份有限公司财务报表附注

2011年1月1日至2011年06月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

类别	期末金额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例
单项金额不重大未发生减值的其他应收款	1,372,186.03	0.87%		
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	99,466.75	0.06%	99,466.75	100.00%
<b>合计</b>	<b>158,675,363.58</b>	<b>--</b>	<b>99,466.75</b>	<b>--</b>

续上表

类别	期初金额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	26,269,309.87	96.67%		
单项金额不重大未发生减值的其他应收款	805,960.19	2.97%		
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	99,466.75	0.36%	99,466.75	100.00%
<b>合计</b>	<b>27,174,736.81</b>	<b>--</b>	<b>99,466.75</b>	<b>--</b>

1) 期末单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款

单位名称	账面余额	坏账金额	计提比例 (%)	计提原因
安徽金大地投资控股有限公司	60,000,000.00			
长春永隆置业发展有限公司	30,000,000.00			
重庆双远实业(集团)有限公司	30,000,000.00			
成都世联	9,600,000.00			
西安世联	8,000,000.00			
山东世联	6,000,000.00			
南宁世联房地产咨询有限公司	5,000,000.00			
广州世联	2,500,000.00			
上海世联	2,000,000.00			
深圳友银物业管理有限公司	1,803,710.80			
四川嘉联	1,300,000.00			
沈阳世联	1,000,000.00			
<b>合计</b>	<b>157,203,710.80</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	

深圳世联地产顾问股份有限公司财务报表附注

2011年1月1日至2011年06月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

2) 单项金额不重大未发生减值的其他应收款

项目	期末金额			期初金额		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
1年以内	1,320,758.13			745,194.19		
1-2年	19,961.90			30,950.00		
2-3年	800.00			17,000.00		
3-4年	29,850.00			12,000.00		
4-5年				816.00		
5年以上	816.00			-		
合计	1,372,186.03	--	--	805,960.19	--	--

3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款全部为方凯铭的个人借款，因此员工已离职，款项无法收回，全额计提坏账准备。

(2) 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欠款。

(3) 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占其他应收款总额的比例	性质
安徽金大地投资控股有限公司	合作企业	60,000,000.00	1年以内	37.81%	诚意金
长春永隆置业发展有限公司	合作企业	30,000,000.00	1年以内	18.91%	诚意金
重庆双远实业（集团）有限公司	合作企业	30,000,000.00	1年以内	18.91%	诚意金
成都世联	子公司	9,600,000.00	1年以内	6.05%	往来款
西安世联	子公司	8,000,000.00	2年以内	5.04%	往来款
合计		137,600,000.00		86.72%	

(4) 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
成都世联	子公司	9,600,000.00	6.05%
西安世联	子公司	8,000,000.00	5.04%

深圳世联地产顾问股份有限公司财务报表附注

2011年1月1日至2011年06月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例
山东世联	子公司	6,000,000.00	3.78%
南宁世联房地产咨询有限公司	被投资单位	5,000,000.00	3.15%
广州世联	子公司	2,500,000.00	1.58%
上海世联	子公司	2,000,000.00	1.26%
四川嘉联	子公司	1,300,000.00	0.82%
沈阳世联	子公司	1,000,000.00	0.63%
昆明世联	子公司	148,804.00	0.09%
南昌世联	子公司	100,000.00	0.06%
<b>合计</b>		<b>35,648,804.00</b>	<b>22.47%</b>

3. 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	期末金额	期初金额
按成本法核算长期股权投资	223,778,651.47	144,188,651.47
按权益法核算长期股权投资	55,660,977.76	48,063,637.30
<b>长期股权投资合计</b>	<b>279,439,629.23</b>	<b>192,252,288.77</b>
减: 长期股权投资减值准备	19,547,701.39	19,547,701.39
<b>长期股权投资价值</b>	<b>259,891,927.84</b>	<b>172,704,587.38</b>

(2) 按成本法、权益法核算的长期股权投资(单位:万元)

被投资单位名称	持股比例	表决权比例	投资成本	期初金额	本期增加	本期减少	期末金额	本期现金红利
成本法核算								
北京世联	100%	100%	354.57	354.57			354.57	3,400.00
上海世联	100%	100%	-197.91	-197.91			-197.91	2,100.00
天津世联	100%	100%	106.62	106.62			106.62	1,200.00
东莞世联	100%	100%	302.19	302.19			302.19	1,600.00
惠州世联	100%	100%	453.26	453.26			453.26	1,700.00
广州世联	100%	100%	-3.87	-3.87			-3.87	2,900.00
深圳世联行	100%	100%	2,790.85	2,790.85			2,790.85	
大连世联	100%	100%	100.00	100.00			100.00	1,500.00
珠海世联	100%	100%	112.15	112.15			112.15	1,500.00

深圳世联地产顾问股份有限公司财务报表附注

2011年1月1日至2011年06月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

被投资单位名称	持股比例	表决权比例	投资成本	期初金额	本期增加	本期减少	期末金额	本期现金红利
杭州世联	100%	100%	300.00	300.00			300.00	100.00
厦门世联	100%	100%	300.00	300.00			300.00	600.00
世联先锋	100%	100%	1,000.00	1,000.00			1,000.00	
长沙世联	100%	100%	100.00	100.00			100.00	900.00
沈阳世联	100%	100%	100.00	100.00			100.00	
成都世联	100%	100%	100.00	100.00			100.00	
苏州世联	100%	100%	100.00	100.00			100.00	
西安世联	99%	100%	99.00	99.00			99.00	891.00
重庆世联	99%	100%	99.00	99.00			99.00	
青岛世联	99%	100%	99.00	99.00			99.00	
武汉世联	99%	100%	99.00	99.00			99.00	1,089.00
常州世联	100%	100%	100.00	100.00			100.00	
合肥世联	99%	100%	99.00	99.00			99.00	1,683.00
三亚世联	99%	100%	99.00	99.00			99.00	
无锡世联	100%	100%	500.00	500.00			500.00	
福州世联	100%	100%	500.00	500.00			500.00	
佛山世联	100%	100%	500.00	500.00			500.00	
南京世联	100%	100%	500.00	500.00			500.00	
南昌世联	100%	100%	500.00	500.00			500.00	
长春世联	100%	100%	100.00	100.00			100.00	
山东世联	51%	51%	4,459.00	4,000.00	459.00		4,459.00	
中城联盟	2.245%	2.245%	1,107.00	1,107.00			1,107.00	61.67
宁波世联	100%	100%	500.00		500.00		500.00	
昆明世联	100%	100%	500.00		500.00		500.00	
天津世联行	100%	100%	100.00		100.00		100.00	
苏州世联行	100%	100%	100.00		100.00		100.00	
南京世联行	100%	100%	500.00		500.00		500.00	
四川嘉联	51%	51%	3,000.00		3,000.00		3,000.00	
重庆纬联	51%	51%	2,800.00		2,800.00		2,800.00	
<b>小计</b>			<b>22,377.86</b>	<b>14,418.86</b>	<b>7,959.00</b>	<b>0.00</b>	<b>22,377.86</b>	<b>21,224.67</b>
权益法核算								
盛泽担保	37.50%	37.50%	5,358.00	4,806.36	759.74		5,566.10	
<b>小计</b>			<b>5,358.00</b>	<b>4,806.36</b>	<b>759.74</b>	<b>0.00</b>	<b>5,566.10</b>	
<b>合计</b>			<b>27,735.86</b>	<b>19,225.22</b>	<b>8,718.74</b>	<b>0.00</b>	<b>27,943.96</b>	<b>21,224.67</b>

深圳世联地产顾问股份有限公司财务报表附注

2011年1月1日至2011年06月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(3) 长期股权投资减值准备

被投资单位名称	期初金额	本期增加	本期减少	期末金额
深圳世联行	19,547,701.39			19,547,701.39
合计	19,547,701.39			19,547,701.39

4. 营业收入、营业成本

项目	本期金额	上期金额
主营业务收入	178,956,000.92	131,697,486.48
其他业务收入	3,686,274.22	4,847,906.84
合计	182,642,275.14	136,545,393.32
主营业务成本	89,252,340.91	61,950,497.44
其他业务成本	3,815,439.93	2,736,794.61
合计	93,067,780.84	64,687,292.05

(1) 主营业务—按产品分类

行业名称	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
顾问策划业务	68,706,721.00	27,848,393.23	39,669,534.00	2,496,856.18
代理销售业务	110,249,279.92	61,403,947.68	92,027,952.48	59,453,641.26
合计	178,956,000.92	89,252,340.91	131,697,486.48	61,950,497.44

(2) 前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入	占全部营业收入的比例 (%)
深圳市中核兴实业有限公司	12,017,915.26	6.58%
深圳华侨城房地产有限公司	7,284,306.43	3.99%
深圳市阳基房地产开发有限公司	6,439,023.19	3.53%
安徽金大地投资控股有限公司	6,000,000.00	3.29%
广东客天下旅游产业园有限公司	4,814,159.00	2.64%
合计	36,555,403.88	20.01%

5. 投资收益

深圳世联地产顾问股份有限公司财务报表附注

2011年1月1日至2011年06月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(1) 投资收益来源

项目	本期金额	上期金额
成本法核算的长期股权投资收益	212,246,705.47	98,651,274.59
权益法核算的长期股权投资收益	97,340.46	-149,807.08
<b>合计</b>	<b>212,344,045.93</b>	<b>98,501,467.51</b>

(2) 成本法核算的长期股权投资收益

项目	本期金额	上期金额	本期比上期增减变动的原因
<b>合计</b>	<b>212,246,705.47</b>	<b>98,651,274.59</b>	
其中：			
北京世联	34,000,000.00	15,896,201.88	
上海世联	21,000,000.00	14,614,350.34	将期初未分配利润部分进行分配
广州世联	29,000,000.00	13,091,531.48	将期初未分配利润部分进行分配
东莞世联	16,000,000.00	9,899,654.32	将期初未分配利润部分进行分配
惠州世联	17,000,000.00	8,112,961.03	将期初未分配利润部分进行分配
合肥世联	16,830,000.00	6,424,316.97	将期初未分配利润部分进行分配
珠海世联	15,000,000.00	5,799,312.95	将期初未分配利润部分进行分配
大连世联	15,000,000.00	5,613,169.25	将期初未分配利润部分进行分配
武汉世联	10,890,000.00	4,281,516.01	将期初未分配利润部分进行分配
天津世联	12,000,000.00	4,096,282.94	将期初未分配利润部分进行分配
厦门世联	6,000,000.00	3,983,214.39	将期初未分配利润部分进行分配
长沙世联	9,000,000.00	3,369,238.74	将期初未分配利润部分进行分配
西安世联	8,910,000.00	1,667,837.74	将期初未分配利润部分进行分配
苏州世联		999,403.69	将期初未分配利润部分进行分配
杭州世联	1,000,000.00	802,282.86	将期初未分配利润部分进行分配
中城联盟	616,705.47		

(3) 权益法核算的长期股权投资收益

项目	本期金额	上期金额	本期比上期增减变动的原因
<b>合计</b>	<b>97,340.46</b>	<b>-149,807.08</b>	
其中：			
盛泽担保	97,340.46	-149,807.08	

深圳世联地产顾问股份有限公司财务报表附注

2011年1月1日至2011年06月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

6. 母公司现金流量表补充资料

项目	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量:</b>		
净利润	227,273,553.81	116,986,120.85
加: 资产减值准备	266,256.00	660,065.15
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	4,920,155.82	2,991,722.97
无形资产摊销	1,643,995.62	633,321.32
长期待摊费用摊销	1,061,203.55	403,717.23
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”填列)	-353,348.45	1,136.36
固定资产报废损失(收益以“-”填列)		
公允价值变动损益(收益以“-”填列)		
财务费用(收益以“-”填列)	145,195.39	110,301.85
投资损失(收益以“-”填列)	-212,344,045.93	-98,501,467.51
递延所得税资产的减少(增加以“-”填列)	16,417,843.29	12,925,228.41
递延所得税负债的增加(减少以“-”填列)		
存货的减少(增加以“-”填列)		
经营性应收项目的减少(增加以“-”填列)	-146,730,435.33	-14,675,324.69
经营性应付项目的增加(减少以“-”填列)	-23,067,713.39	-30,498,116.97
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-130,767,339.62	-8,963,295.03
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:</b>		
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		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的期末余额	663,689,924.77	735,055,394.51
减: 现金的期初余额	686,539,740.51	753,019,640.00
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-22,849,815.74	-17,964,245.49

十五、补充资料

1. 本期非经营性损益表



深圳世联地产顾问股份有限公司财务报表附注

2011年1月1日至2011年06月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本期金额	上期金额	说明
非流动资产处置损益	279,169.00	-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	
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	424,705.48	493,854.93	
其他符合非经常性损益定义的损益项目			
小计	703,874.48	2,478,248.41	
所得税影响额	-301,223.58	-446,734.02	
少数股东权益影响额(税后)	-250,641.72	125.24	
合计	152,009.18	2,031,639.63	

深圳世联地产顾问股份有限公司财务报表附注

2011年1月1日至2011年06月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

2. 净资产收益率及每股收益

本期利润	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	11.72%	0.45	0.45
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润	11.71%	0.45	0.45

十六、财务报告批准

本财务报告于2011年8月23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财务报表附注

2011年1月1日至2011年06月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

---

### 第八节 备查文件

- 一、载有董事长陈劲松先生签名的2011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

二〇一一年八月二十三日