

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

2012 年半年度报告

2012 年 8 月 24 日

## 目 录

一、重要提示.....	3
二、公司基本情况.....	4
三、主要会计数据和业务数据摘要.....	5
四、股本变动及股东情况.....	8
五、董事、监事和高级管理人员.....	11
六、董事会报告.....	17
七、重要事项.....	35
八、财务会计报告.....	50
九、备查文件目录.....	188

## 一、重要提示

本公司董事会、监事会及董事、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。

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次半年报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
朱敏	董事	工作原因	周晓华

公司半年度报告财务报告未经会计师事务所审计。

公司负责人陈劲松先生、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

释义项	指	释义内容
世联地产或公司、本公司	指	深圳世联地产顾问股份有限公司
世联中国	指	世联地产顾问（中国）有限公司，世联地产之控股股东
万凯华信	指	深圳万凯华信投资有限公司，世联地产之股东之一
卓群创展	指	乌鲁木齐卓群创展股权投资合伙企业（有限合伙），世联地产之股东之一
广州世联	指	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	指	东莞世联地产顾问有限公司，世联地产之全资子公司
深圳世联行	指	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	指	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	指	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	指	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	指	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	指	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	指	珠海世联地产顾问有限公司，世联地产之全资子公司
厦门世联	指	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	指	杭州世联地产顾问有限公司，世联地产之全资子公司
世联先锋	指	深圳世联先锋投资有限公司，世联地产之全资子公司
沈阳世联	指	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	指	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	指	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	指	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	指	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	指	常州世联地产顾问有限公司，世联地产之全资子公司
青岛世联	指	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	指	武汉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
重庆世联	指	重庆深联地产顾问有限公司，由世联地产和世联先锋共同投资设立
西安世联	指	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	指	三亚世联地产顾问有限公司，由世联地产和世联先锋共同投资设立

合肥世联	指	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	指	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	指	南昌世联置业有限公司，世联地产之全资子公司
南京世联	指	南京世联兴业房地产投资咨询有限公司，世联地产之全资子公司
长春世联	指	长春世联兴业房地产顾问有限公司，世联地产之全资子公司
山东世联	指	山东世联怡高物业顾问有限公司，世联地产之控股子公司
无锡世联	指	深圳世联地产顾问无锡有限公司，世联地产之全资子公司
四川嘉联	指	四川嘉联兴业地产顾问有限公司，世联地产之控股子公司
重庆纬联	指	重庆纬联地产顾问有限公司，世联地产之全资子公司
南通世联	指	南通世联兴业房地产顾问有限公司，世联地产之全资子公司
昆明世联	指	昆明世联卓群房地产经纪有限公司，世联地产之全资子公司
宁波世联	指	宁波世联房地产咨询有限公司，世联地产之全资子公司
南宁世联	指	南宁世联房地产咨询有限公司，世联地产之全资子公司
苏州世联行	指	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	指	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
天津世联行	指	天津世联行房地产经纪有限公司，世联地产之全资子公司
贵阳世联	指	贵阳世联地产顾问有限公司，世联地产之全资子公司
徐州世联	指	徐州世联地产顾问有限公司，世联地产之全资子公司
武汉世联先锋	指	武汉世联先锋地产顾问有限公司，世联地产之全资子公司
北京世联兴业	指	北京世联兴业地产顾问有限公司，世联地产之全资子公司
杭州世联卓群	指	杭州世联卓群地产咨询有限公司，世联地产之全资子公司
青岛雅园	指	青岛雅园物业管理有限公司，世联地产之控股子公司
世联评估	指	深圳市世联土地房地产评估有限公司，直接或间接持有公司 5% 以上股份的自然人之控制公司
小额贷款	指	深圳市世联小额贷款有限公司，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	指	深圳市盛泽融资担保有限责任公司，直接或间接持有公司 5% 以上股份的自然人之控制公司
盛泽按揭	指	深圳盛泽按揭代理有限公司，直接或间接持有公司 5% 以上股份的自然人之控制公司
华房数据	指	深圳华房数据技术有限公司，直接或间接持有公司 5% 以上股份的自然人之控制公司
世联投资	指	深圳世联投资有限公司，直接或间接持有公司 5% 以上股份的自然人之控制公司
FH	指	Fortune Hill Asia Limited，世联中国之控股子公司

## 二、公司基本情况

### (一) 公司信息

A 股代码	002285	B 股代码	
-------	--------	-------	--

A 股简称	世联地产	B 股简称	
上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的法定中文名称	深圳世联地产顾问股份有限公司		
公司的法定中文名称缩写	世联地产		
公司的法定英文名称	Shenzhen WorldUnion Properties Consultancy Co.,Ltd.		
公司的法定英文名称缩写	不适用		
公司法定代表人	陈劲松		
注册地址	深圳市罗湖区深南东路 5047 号深圳发展银行大厦 13 楼		
注册地址的邮政编码	518001		
办公地址	深圳市罗湖区深南东路 5047 号深圳发展银行大厦 13 楼		
办公地址的邮政编码	518001		
公司国际互联网网址	<a href="http://www.worldunion.com.cn">http://www.worldunion.com.cn</a>		
电子信箱	<a href="mailto:info@worldunion.com.cn">info@worldunion.com.cn</a>		

## (二) 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	深圳市罗湖区深南东路 5047 号深圳发展银行大厦 13 楼	深圳市罗湖区深南东路 5047 号深圳发展银行大厦 13 楼
电话	0755-22162824	0755-22162597
传真	0755-22162231	0755-22162231
电子信箱	<a href="mailto:info@worldunion.com.cn">info@worldunion.com.cn</a>	<a href="mailto:info@worldunion.com.cn">info@worldunion.com.cn</a>

## (三) 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸名称	《证券时报》
登载半年度报告的中国证监会指定网站网址	<a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
公司半年度报告备置地点	深圳市罗湖区深南东路 5047 号深圳发展银行大厦 13 楼董事会办公室

# 三、主要会计数据和业务数据摘要

## (一) 主要会计数据和财务指标

以前报告期财务报表是否发生了追溯调整

是  否  不适用

主要会计数据

主要会计数据	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)	688,499,085.66	789,799,070.74	-12.83%
营业利润 (元)	58,720,598.41	208,237,259.78	-71.8%

利润总额（元）	62,544,131.24	208,941,134.26	-70.07%
归属于上市公司股东的净利润（元）	42,539,813.05	147,131,036.45	-71.09%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	39,145,010.16	146,979,027.27	-73.37%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-79,794,460.82	-108,770,282.44	26.64%
	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）	1,629,705,963.49	1,756,241,584.68	-7.2%
归属于上市公司股东的所有者权益（元）	1,318,010,462.02	1,372,323,880.70	-3.96%
股本（股）	326,400,000.00	326,400,000.00	0%

## 主要财务指标

主要财务指标	报告期（1-6月）	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
基本每股收益（元/股）	0.13	0.45	-71.11%
稀释每股收益（元/股）	0.13	0.45	-71.11%
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	0.12	0.45	-73.33%
全面摊薄净资产收益率（%）	3.23%	11.24%	-8.01%
加权平均净资产收益率（%）	3.08%	11.72%	-8.64%
扣除非经常性损益后全面摊薄净资产收益率（%）	2.97%	11.23%	-8.26%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	2.84%	11.71%	-8.87%
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-0.24	-0.33	27.27%
	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度同期末增减(%)
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	4.04	4.2	-3.81%
资产负债率（%）	18.21%	20.83%	-2.62%

报告期末公司前主要会计数据和财务指标的说明（如有追溯调整，请填写调整说明）

公司2012年1-6月实现营业收入68,849.91万元，归属于上市公司股东的净利润为4,253.98万元，分别比上年同期下降12.83%、71.09%，主要是受到如下因素的影响：

1) 2012年上半年公司代理业务收入的平均结算周期仍旧维持在6个月左右，与2011年下半年的情况相比并没有改善的迹象。虽然公司已实现的代理销售额在今年上半年房地产市场成交金额萎缩的情况下仍实现了24.92%的增长，公司代理业务的市场占有率明显上升，但是由于收入结算的滞后效应导致公司代理业务收入同比下降；

2) 2012年上半年国内房地产投资、土地交易和新房开工等影响顾问业务的先行指标或出现增速下降，或出现负增长，使公司顾问业务收入同比出现下降；

3) 2012年上半年经营规模持续扩大，各项投入增加，尽管公司已经采取一些成本控制措施，但报告期内公司成本费用的绝对额仍有所增长。

**(二) 境内外会计准则下会计数据差异****1、同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况**

□ 适用 √ 不适用

**2、同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况**

□ 适用 √ 不适用

**3、存在重大差异明细项目**

重大的差异项目	项目金额（元）	形成差异的原因	涉及的国际会计准则和/或境外会计准则规定等说明
—	—	—	—

**4、境内外会计准则下会计数据差异的说明**

不适用。

**(三) 扣除非经常性损益项目和金额**

√ 适用 □ 不适用

项目	金额（元）	说明
非流动资产处置损益	47,339.78	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	4,060,000.00	
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，如安置职工的支出、整合费用等		
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	50,000.00	

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	-283,806.95	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
少数股东权益影响额	90,480.02	
所得税影响额	-569,209.96	
合计	3,394,802.89	--

公司对“其他符合非经常性损益定义的损益项目”以及根据自身正常经营业务的性质和特点将非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的说明

项目	涉及金额（元）	说明
—	—	—

## 四、股本变动及股东情况

### （一）股本变动情况

#### 1、股份变动情况表

适用  不适用

#### 2、限售股份变动情况

适用  不适用

### （二）证券发行与上市情况

#### 1、前三年历次证券发行情况

适用  不适用

股票及其衍生证券名称	发行日期	发行价格（元/股）	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期
股票类						
世联地产	2009年08月28日	19.68	32,000,000	2009年08月28日	32,000,000	
可转换公司债券、分离交易可转债、公司债类						
—	—	—	—	—	—	—
权证类						
—	—	—	—	—	—	—

前三年历次证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）

经中国证监会证监许可[2009]740号文批准，公司公开发行人民币普通股（A股）3,200万股，每股面值人民币1.00元，每



股发行价为人民币19.68元。其中，网下配售640万股，网上定价发行2,560万股。经深圳证券交易所深证上[2009]71号文批准，公司网上发行的2,560万股于2009年8月28日在深圳证券交易所中小企业板挂牌交易，网下配售的640万股于2009年11月30日上市交易。股票简称“世联地产”，股票代码为“002285”。

## 2、公司股份总数及结构变动及所导致的公司资产负债结构的变动情况

适用  不适用

## 3、现存的内部职工股情况

适用  不适用

### （三）股东和实际控制人情况

#### 1、报告期末股东总数

报告期末股东总数为 8,607 户。

#### 2、前十名股东持股情况

前十名股东持股情况						
股东名称（全称）	股东性质	持股比例(%)	持股总数	持有有限售条件股份	质押或冻结情况	
					股份状态	数量
世联地产顾问（中国）有限公司		48.01%	156,720,924	156,720,924		
乌鲁木齐卓群创展股权投资合伙企业（有限合伙）		10.19%	33,251,093	33,243,858		
深圳万凯华信投资有限公司		10.19%	33,243,858	33,243,858	质押	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		3.89%	12,704,470			
中国工商银行－易方达价值精选股票型证券投资基金		1.53%	5,000,075			
中国银行－银华优势企业（平衡型）证券投资基金		1.13%	3,688,002			
华夏成长证券投资基金		1.04%	3,381,602			
中国银行－易方达积极成长证券投资基金		0.86%	2,799,845			
江西国际信托股份有限公司－资金信托（金狮 109 号）		0.71%	2,309,139			
泰康人寿保险股份有限公司－投连一个险投连		0.7%	2,275,356			
股东情况的说明						

前十名无限售条件股东持股情况

适用  不适用

股东名称	期末持有无限售条件股份的数量	股份种类及数量	
		种类	数量

中国太平洋人寿保险股份有限公司一分红-个人分红	12,704,470	A 股	12,704,470
中国工商银行一易方达价值精选股票型证券投资基金	5,000,075	A 股	5,000,075
中国银行一银华优势企业（平衡型）证券投资基金	3,688,002	A 股	3,688,002
华夏成长证券投资基金	3,381,602	A 股	3,381,602
中国银行一易方达积极成长证券投资基金	2,799,845	A 股	2,799,845
江西国际信托股份有限公司一资金信托（金狮 109 号）	2,309,139	A 股	2,309,139
泰康人寿保险股份有限公司一投连一个险投连	2,275,356	A 股	2,275,356
中国银行一华夏大盘精选证券投资基金	2,189,409	A 股	2,189,409
融通新蓝筹证券投资基金	2,000,000	A 股	2,000,000
深圳市同创伟业创业投资有限公司	1,800,000	A 股	1,800,000

上述股东关联关系或（及）一致行动人的说明

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。

### 3、控股股东及实际控制人情况

#### （1）控股股东及实际控制人变更情况

适用  不适用

#### （2）控股股东及实际控制人具体情况介绍

是否有新实际控制人

是  否  不适用

实际控制人名称	陈劲松、佟捷
实际控制人类别	共同控制

情况说明

世联中国成立于1992年6月23日，公司注册证书编号为0364009，商业登记证号码16470396-000-06-12-0，注册地址为香港湾仔道6-8号瑞安中心33字楼3312室；法定股本10,000港元，已发行股本1,000股（每股面值1港元），其中陈劲松持有485股，占发行股本的48.50%；佟捷持有485股，占发行股本的48.50%；苏静持有30股，占发行股本的3%。世联中国董事为陈劲松和佟捷，经营范围为从事投资业务。陈劲松、佟捷夫妇为公司的实际控制人。

陈劲松先生，公司创始人，现任公司董事长。目前兼任建设部房地产估价与房地产经纪专家委员会委员，中国房地产估价师与房地产经纪人学会副会长、资深会员，广东省房地产行业协会常务理事，深圳市法定图则委员会委员，阿拉善生态协会理事、第一副会长，深圳市红树林湿地保护基金会发起人，“壹基金儿童救助专项基金”创始理事、管理委员会成员。

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

(3) 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



(4) 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用  不适用

4、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用  不适用

法人股东名称	法定代表人	成立日期	主要经营业务或管理活动	注册资本 (万元)	币种
深圳万凯华信投资有限公司	罗守坤	2007年02月06日	投资兴办实业	150	
乌鲁木齐卓群创展股权投资合伙企业(有限合伙)	周晓华	2007年02月06日	从事对非上市企业的股权投资、通过认购非公开发行股票或者受让股权等方式持有上市公司股份以及相关咨询服务。	150	
情况说明	截至报告期内，万凯华信持有本公司 33,243,858 股股份，持股比例为 10.19%；卓群创展持有本公司 33,251,093 股股份，持股比例为 10.19%。				

(四) 可转换公司债券情况

适用  不适用

## 五、董事、监事和高级管理人员

## (一) 董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数 (股)	本期增持股 份数量 (股)	本期减持股 份数量 (股)	期末持股数 (股)	其中：持有 限制性股票 数量 (股)	期末持有股 票期权数量 (股)	变动原因	是否在股东 单位或其他 关联单位领 取薪酬
陈劲松	董事长	男	48	2010年09月15日	2013年09月14日	76,009,648	0	0	76,009,648	0	0	无	否
周晓华	总经理;董事	男	46	2010年09月15日	2013年09月14日	16,625,547	0	0	16,625,547	0	0	无	否
朱敏	董事;副总经理	女	43	2010年09月15日	2013年09月14日	0	0	0	0	0	0	无	否
梁兴安	董事;副总经理; 董事会秘书	男	46	2010年09月15日	2013年09月14日	16,625,547	0	0	16,625,547	0	0	无	否
张艾艾	董事;副总经理	女	45	2010年09月15日	2012年05月04日	16,621,929	0	0	16,621,929	0	0	无	否
郑伟鹤	董事	男	46	2010年09月15日	2013年09月14日	2,550,000	0	0	2,550,000	0	0	无	否
苏锡嘉	独立董事	男	58	2010年09月15日	2013年09月14日	0	0	0	0	0	0	无	否
范仁达	独立董事	男	52	2010年09月15日	2012年08月23日	0	0	0	0	0	0	无	否
张炯	独立董事	男	42	2010年09月15日	2013年09月14日	0	0	0	0	0	0	无	否
莫天全	董事	男	48	2012年05月04日	2013年09月14日	0	0	0	0	0	0	无	否
但斌	独立董事	男	45	2012年08月23日	2013年09月14日	0	0	0	0	0	0	无	否
滕柏松	监事	男	49	2010年09月15日	2013年09月14日	0	0	0	0	0	0	无	否
苏静	监事	女	47	2010年09月15日	2013年09月14日	4,701,627	0	0	4,701,627	0	0	无	否
范雯	监事	女	37	2010年09月15日	2013年09月14日	0	0	0	0	0	0	无	否
邢柏静	副总经理	女	39	2010年09月15日	2013年09月14日	0	0	0	0	0	0	无	否
林蔚	副总经理	女	43	2010年09月15日	2013年09月14日	3,000	0	0	3,000	0	0	无	否

邹开场	副总经理	男	38	2012年04月11日	2013年09月14日	0	0	0	0	0	0	无	否
王海晨	财务总监	男	38	2010年09月15日	2013年09月14日	0	0	0	0	0	0	无	否
合计	--	--	--	--	--	133,137,298	0	0	133,137,298	0	0	--	--

董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用  不适用

**(二) 任职情况**

在股东单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
陈劲松	世联中国	董事	1992年06月23日		否
周晓华	卓群创展	执行董事、法定代表人	2007年02月06日		否
梁兴安	卓群创展	监事	2007年02月06日		否
张艾艾	万凯华信	监事	2007年02月06日		否
在股东单位任职情况的说明					

在其他单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
周晓华	深圳居善网络科技有限公司	法定代表人、执行董事	2011年08月04日		否
梁兴安	深圳市世联小额贷款有限公司	监事	2007年09月25日		否
梁兴安	深圳盛泽按揭代理有限公司	董事	2007年08月28日		否
梁兴安	深圳市盛泽融资担保有限责任公司	监事	2010年06月03日		否
郑伟鹤	广西南城百货股份有限公司	董事	2011年05月09日	2014年05月09日	是
郑伟鹤	无锡硅动力股份有限公司	董事			是
郑伟鹤	深圳市南海成长创业投资合伙企业	执行合伙人			是
郑伟鹤	深圳市南海成长精选创业投资合伙企业（有限合伙）	执行合伙人			是
郑伟鹤	深圳市南海成长创科投资合伙企业（有限合伙）	执行合伙人			是
郑伟鹤	南海成长（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	执行合伙人			是
郑伟鹤	南海创新（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	执行合伙人			是
苏锡嘉	中欧国际工商学院	教授			是

苏锡嘉	方兴地产（中国）有限公司	独立董事	2011年03月04日		是
苏锡嘉	辽宁百科集团（控股）股份有限公司	独立董事	2010年03月19日		是
范仁达	利民实业有限公司	独立非执行董事	1994年05月17日		是
范仁达	东源资本有限公司	主席兼董事总经理			是
范仁达	中信资源控股有限公司	独立非执行董事	2009年07月15日		是
范仁达	统一企业中国控股有限公司	独立非执行董事			是
滕柏松	深圳先锋居善科技有限公司	监事	2011年09月09日		否
滕柏松	深圳居善网络科技有限公司	监事	2011年08月04日		否
张艾艾	深圳市世联土地房地产评估有限公司	监事	2007年09月25日		否
张艾艾	深圳盛泽按揭代理有限公司	董事	2007年08月28日		否
张艾艾	深圳市盛泽融资担保有限责任公司	董事	2010年06月03日		否
张艾艾	深圳市世联小额贷款有限公司	董事	2007年09月25日		否
在其他单位任职情况的说明					

### （三）董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	公司董事、监事、高级管理人员报酬由薪酬委员会、董事会依次审议通过，其中董事、监事报酬需提交股东大会审议通过。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	在公司任职的董事、监事、高级管理人员按其职务根据公司现行的薪酬制度领取报酬，并依据风险、责任、利益相一致的原则，年底根据公司经营业绩情况和个人绩效，严格按照考核评定程序，确定其年终绩效奖金。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	公司董事、监事、高级管理人员上半年薪酬数额已按照相关规定予以支付。

### （四）公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动日期	变动原因
张艾艾	董事、副总经理	辞任	2012年05月04日	个人原因
范仁达	独立董事	辞任	2012年08月23日	个人原因
莫天全	董事	新任	2012年05月04日	
但斌	独立董事	新任	2012年08月23日	
邹开场	副总经理	新任	2012年04月11日	

## (五) 公司员工情况

在职员工的人数	10,987
公司需承担费用的离退休职工人数	1
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	
销售人员	
技术人员	
财务人员	
行政人员	
教育程度	
教育程度类别	数量 (人)
高中及以下	2,565
大专	4,170
本科	3,615
硕士	633
博士	4

公司员工情况说明

报告期内期末净增人数410人。

专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
策划类	1,672
顾问类	706
经营管理类	229
客户类	154
销售类	6,236
业务支持类	693
职能类	635
物业管理类	662



## 六、董事会报告

### （一）管理层讨论与分析

今年伊始，房地产市场延续了去年四季度以来的跌势，严酷的寒冬让行业在短期内的调整不断加深。其后，随着流动性不断放松，去库存进程加快、房企以价换量、刚性需求释放和购房者信心提升等基本面保持了向好的趋势，这导致房地产市场成交量从3月开始回升至今，而房价也已经受到了支撑。

总体而言，上半年中国房地产市场呈现以下特征：

第一、随着销售回暖，各城市的库存触顶回落，去化速度不断加快。我们重点监测的16个城市的供销比不断走低，说明库存压力在不断舒缓。其中，一线城市里的深圳和北京去化时间回落最为显著，因此也支持了价格较早地探底成功。

第二、房地产开发企业流动性最差的时段正在远离，行业集中度依然在提升。从短期金融性负债/现金的比值来看，A股房地产行业在去年四季度和今年一季度的数值分别为1.07和1.08，接近08年四季度流动性最差时段的1.23，说明行业本轮的深度调整期在去年的四季度和今年一季度。随着今年3月份以来房地产市场成交量的不断攀升，开发企业以价换量的战略奏效，我们确信房地产开发企业的流动性已经得到一定程度的改善。开发企业的半年报业绩显示，行业的集中度依然在提升，而部分开发企业出售股权进行融资的去杠杆行为也印证了这个趋势。

第三、购房者信心回升，预期好转。年初我们判断随着流动性拐点的到来，购房者预期将会产生明显的改善，提升其风险偏好。二季度世联购房者信心指数为55.2，较上季上升2.6。其中，本次调查中看涨的人数超过看跌的人数，说明购房者的预期相比过去两个季度产生了明显的好转。

第四、市场需求依然强劲，家庭部门的加杠杆行为仍在持续。我们判断的依据是：其一，购房人群仍处于历史巅峰，其中80后的婚房需求依然强劲；其二，2011年中国储蓄率处于52%的高点，按揭贷款余额/GNP比值仅为14%左右，居民可支配收入每年都在增长预期现金流可持续增长，因此中国家庭资产负债表非常健康，拥有足够的加杠杆空间；其三，房产占中国家庭资产配置63%。

公司在年初提出全年工作的总方针：主营业务通过区域裂变与城市领先，大客户拓展，扩大市场份额，保持领先，跑赢大市。利用世联主营业务成熟的公司渠道与平台优势发展资产管理服务和金融服务业务，通过发挥组织红利、信用红利和商业模式红利形成竞争的差异性。继续坚持在组织与团队成长基础上推进公司发展。

面对上半年市场剧烈波动的变化，公司及时调整战略和战术，加快区域裂变的速度，加强机构深耕的能力，提升运营效能、标准化管理和培训，贯彻大客户策略提升大客户份额，通过收购推进业务创新。其中，东莞公司、重庆公司组织调整为直辖区域，有效提升运营效率；大客户策略下华东区域的业绩增长明显。在此基础上，公司在上半年剧烈波动的环境下把握了成交浪潮，取得了优秀的业绩，市场占有率逆市提升。

2012上半年，世联全国代理销售金额827亿元，同比增长24.92%。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，公司全国代理销售金额占全国的3.5%，同比增长0.8个百分点。

展望下半年，公司认为下半年的市场依然充满了不确定性，政策将会以管理预期为主。这些将继续带给公司经营上的挑战。我们已经做好调控长期化的心理准备。

下半年各开发企业推盘力度将会加大，节奏也会加快。从市场的库存水平来看，不难判断市场库存水平将会从高位逐步回落，下半年整体仍处高位，这将抑制整体价格过快上涨的动力。同时，不同城市的可售面积走势有分化。我们经过测算发现：如果当前的成交水平在下半年能够保持，一二线城市的库存水平将会逐步回落，预计明年可以降至正常水平。这就意味着，下半年一二线城市土地市场成交、新开工面积、房地产投资会率先改善。一二级市场的基本面持续向好，有助于我们代理和顾问业务业绩的进一步持续改善。

在深刻理解调控政策和房地产市场走势后，公司将继续紧紧围绕着年初的既定目标，坚持年初的策略：“继续实施区域扩张，加强大客户拓展，提升标准化管理和培训，推进业务创新。”

### 主要经营状况及财务状况分析

## 一、经营情况分析

公司最近几期经营业绩情况如下：

项目	2012年1-6月	2011年1-6月	2010年1-6月
总营业收入（万元）	68,849.91	78,979.91	54,286.87
营业利润（万元）	5,872.06	20,823.73	18,158.86
利润总额（万元）	6,254.41	20,894.11	18,406.69
归属于上市公司股东的净利润（万元）	4,253.98	14,713.10	13,740.92
营业收入增长率	-12.83%	45.49%	94.88%
归属于上市公司股东的净利润增长率	-71.09%	7.08%	115.19%

注：以上各年度半年数据均未经审计。

公司2012年1-6月实现营业收入68,849.91万元，归属于上市公司股东的净利润为4,253.98万元，分别比上年同期下降12.83%、71.09%，主要是受到如下因素的影响：

1、2012年上半年公司代理业务收入的平均结算周期仍旧维持在6个月左右，与2011年下半年的情况相比并没有改善的迹象。虽然公司已实现的代理销售额在今年上半年房地产市场成交金额萎缩的情况下仍实现了24.92%的增长，公司代理业务的市场占有率明显上升，但是由于收入结算的滞后效应导致公司代理业务收入同比下降；

2、2012年上半年国内房地产投资、土地交易和新房开工等影响顾问业务的先行指标或出现增速下降，或出现负增长，使公司顾问业务收入同比出现下降；

3、2012年上半年经营规模持续扩大，各项投入增加，尽管公司已经采取一些成本控制措施，但报告期内公司成本费用的绝对额仍有所增长。

### （一）营业收入变动分析

#### 1、营业收入按业务分类

项目	2012年1-6月		2011年1-6月		2010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	45,361.06	65.88%	53,451.72	67.68%	38,447.42	70.82%
增长率	-15.14%		39.03%		97.44%	
顾问策划业务	18,353.87	26.66%	22,870.99	28.96%	12,850.47	23.67%
增长率	-19.75%		77.98%		127.70%	
经纪业务	813.03	1.18%	2,532.15	3.21%	2,692.90	4.96%
增长率	-67.89%		-5.97%		8.96%	
物业管理业务	3,916.92	5.69%				
增长率	--					
其他业务	405.03	0.59%	125.05	0.15%	296.09	0.55%
合计	68,849.91	100.00%	78,979.91	100.00%	54,286.87	100.00%

公司的主营业务收入结构保持相对稳定，代理、顾问业务收入在公司营业收入中仍占主要份额；但是受房地产市场波动

的影响，公司的代理、顾问、经纪的三项业务收入均出现同比下降，其中经纪业务因业务规模收缩而使收入同比出现较大幅度的下降。

为优化业务结构和加大合约性收入的比重，提高公司业绩抵御市场波动的能力，公司在坚持扩大传统主营业务市场份额的同时，积极推动发展新业务品种和空间，2011年公司收购了青岛雅园物业管理有限公司60%的股权，进军物业管理领域。其报表今年开始纳入公司合并报表范围，2012年1-6月，公司物业管理业务实现营业收入 3,916.92万元，占公司总营业收入约5.68%。

### (1) 代理业务收入

项目	2012年1-6月	2011年1-6月	2010年1-6月
新增签约代理项目面积 (万m <sup>2</sup> )	2,301.28	2,895.66	2,284.73
增长率	-20.53%	26.74%	235.17%
已结算代理销售额 (亿元)	557.23	607.93	413.10
增长率	-8.34%	47.16%	86.75%
已结算代理销售面积 (万m <sup>2</sup> )	606.00	595.63	389.16
增长率	1.74%	53.06%	43.28%
代理销售业务收入 (万元)	45,361.06	53,451.72	38,447.42
增长率	-15.14%	39.03%	97.44%
代理收费平均费率	0.81%	0.88%	0.93%

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。

公司从2011年就开始调整代理项目的签约策略，尽可能选择一些接近开盘、针对“刚性需求”且开发商愿意“以价换量”，实现快速销售的项目，这样可以有针对性地缩短从项目签约、人员进场到开盘销售、完成结算的时间间隔，以控制这个时间间隔之中发生的成本开支，从而解决代理业务拓展与短期业绩不同步的矛盾，改善公司的盈利能力。受此影响，公司2012年1-6月新增签约代理项目的面积较上年同期有所下降。

2012年1-6月，公司已结算的代理收费平均费率较上年同期下降了0.07个百分点，主要原因是：

1) 公司上半年结算的代理业务收入仍然主要来源于2011年初、2010年底签订的合约，这些合约在签订时的市场预期相对比较乐观，所以约定的费率区间中关于费率上浮的条件设定较高，但由于市场状况实际弱于当时的预期，导致许多项目在按照实际销售情况结算代理费时，只能按约定的费率区间的下限执行，拉低了公司整体的代理结算费率。同样的情况在去年下半年已经出现，去年全年的平均费率为0.85%，低于上半年的0.88%，说明下半年的实际费率已经低于0.85%并接近0.80%的水平，今年上半年的费率与去年下半年基本持平。

2) 今年公司继续推行大客户策略，加强与聚焦服务“刚性需求”购房人的全国性开发商的合作力度，有效地推动了公司代理销售规模的扩张和市场份额的提高，但同时这类项目的费率低于公司的平均水平，对结算的费率产生了一定的负面影响。

2012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
2012年已实现的代理销售额(亿元)	39	98	138	138	222	192	827
2011年已实现的代理销售额(亿元)	109	60	102	127	135	129	662

注：“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。

2012年1-6月，公司已实现的代理销售额较上年同期增长了24.92%，其中第二季度实现的代理销售额比上年同期增长了41.18%。

受结算时间滞后的影响，公司目前累计已实现但未结算的代理销售额已经增加到约833亿元，将在未来的3至9个月为公司带来约6.7亿元的代理费收入。其中，属于公司100%控股子公司的未结算代理销售额约773亿元，将在未来的3至9个月为公司带来约6.0亿元的代理费收入；剩余部分为归属于山东世联、四川嘉联的未结算代理销售额和未结算代理费（注：重庆纬联在本报告期已经成为公司100%控股的子公司）。

## （2）顾问策划业务

项目	2012年1-6月	2011年1-6月	2010年1-6月
顾问业务年度执行合约数(个)	310	366	262
其中：地方政府或土地运营机构策划项目数(个)	19	4	26
房地产开发商策划项目数(个)	291	362	236
顾问策划业务收入（万元）	18,353.87	22,870.99	12,850.47

国家统计局的数据显示，2012年1-6月，全国房地产开发投资30,610亿元，同比增长16.6%，但增速比去年同期回落16.3个百分点；房地产开发企业土地购置面积17,543万平方米，同比下降19.9%；房屋新开工面积92,380万平方米，同比下降7.1%。受这些因素的影响，公司报告期内顾问业务的执行项目个数比上年同期下降15.30%，顾问策划业务收入同比下降19.75%。

## （3）经纪业务

项目	2012年1-6月	2011年1-6月	2010年1-6月
经纪业务分支机构数（个）	23	48	34
年成交总额（万元）	51,964.44	146,450.08	126,653.00
二手房成交套数（套）	136	680	764
经纪业务收入（万元）	813.03	2,532.15	2,692.90

公司在2011年第四季度主动收缩了世联行的业务规模，经营店铺数量较上年同期减少超过一半，目前经营的店铺仅有23家，再加上二手房市场交易下跌的影响，经纪业务收入同比下降了67.89%。

## （4）物业管理业务

项目	2012年1-6月
管理项目个数	12
收费面积（万平方米）	60.02
物业管理业务收入（万元）	3,916.92

本报告期公司收购的青岛雅园开始纳入合并报表范围，实现收入3,916.92万元，并且实现新签物业服务项目2个，未来将陆续为公司带来收入。2012年，公司将继续加大房地产资产管理业务的规模扩张和模式探索，不断提高公司合约性收入的比重。

## 2、营业收入按地区分类

区域	2012年1-6月		2011年1-6月		2010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	39,607.29	57.54%	46,399.74	58.75%	32,253.18	59.41%
增长率	-14.64%		43.86%		52.87%	
华东区域	9,929.46	14.42%	11,343.76	14.36%	7,639.77	14.07%
增长率	-12.47%		48.48%		147.33%	
华北区域	11,570.04	16.80%	17,575.50	22.25%	14,393.92	26.51%
增长率	-34.17%		22.10%		292.34%	
山东区域	3,609.73	5.24%	3,660.91	4.64%		
增长率	-1.40%		--			
物业管理	4,133.39	6.00%				
增长率	--		--			
合计	68,849.91	100.00%	78,979.91	100.00%	54,286.87	100.00%

注：1) 以上各年度半年数据均未经审计；2) 物业管理业务为公司本期新增业务，规模尚小，且地区分布较为分散，为便于与同期数据进行对比，本期报告中将其视为一个区域单独列示。

报告期内公司业务收入的区域分布除华北区域之外保持基本稳定。本报告期华北区域的营业收入和占比均下降明显，出现这一状况的原因是由于华北区域实际布局的城市数量较少，当个别城市受当地大客户业务规模收缩的影响，收入出现较大波动的情况下，区域的其他城市不能及时弥补收入缺口，公司目前正积极开展扩大华北区域布局的工作，力求尽快扭转华北区域在经营中遇到的不利局面。

### (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	2012年1-6月	2011年1-6月	2010年1-6月
营业成本(万元)	49,678.32	43,571.85	24,860.92
管理费用(万元)	9,935.96	10,535.12	8,533.08
营业收入(万元)	68,849.91	78,979.91	54,286.87
成本费用率(%)	86.59%	68.51%	61.51%

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。

2012年1-6月公司的成本费用绝对金额同比上升10.18%，占收入比率同增加了18.08%，造成这种情况的主要有两方面原因，一是公司经营规模在扩张，投入相应增加；二是公司的营业收入同比下降了12.83%。

#### 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	2012年1-6月		2011年1-6月		2010年1-6月	
	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	-12.83%		45.49%		94.88%	
营业成本中的工资及奖金	51.14%	8.72%	41.01%	69.83%	35.13%	78.12%
管理费用中的工资及奖金	6.21%	13.70%	4.76%	-6.48%	7.41%	122.81%
成本费用中的工资及奖金总额	57.36%	9.24%	45.77%	56.54%	42.54%	84.57%

工资、奖金的支出是公司的主要成本费用支出。2012年1-6月，由于人员数量增加和工资水平的提高，营业成本和管理费用中合计的工资及奖金比上年同期增长了9.24%。

管理费用中的工资奖金支出的增长速度快于营业成本中的增长速度，主要是因为收入同比下降，营业成本中销售人员的佣金相应减少。

### 3、管理费用分析

2012年1-6月，公司管理费用支出9,935.96万元，同比下降了5.69%，主要是因为去年同期摊销了股权激励成本1,282.20万元而本报告期无该项支出。

#### (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	2012年1-6月		2011年1-6月		2010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	11,789.26	61.49%	23,351.12	65.95%	21,177.68	71.97%
顾问业务	6,446.50	33.63%	12,305.09	34.75%	7,738.37	26.30%
经纪业务	-419.74	-2.19%	-228.51	-0.65%	380.83	1.29%
物业管理业务	997.44	5.20%				
其他	358.12	1.87%	-19.65	-0.05%	129.06	0.44%
合计	19,171.58	100.00%	35,408.05	100.00%	29,425.94	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。受收入下降和成本费用增加的共同影响，代理销售业务利润和顾问策划业务利润分别较上年同期下降了49.51%和47.61%。

##### 2、毛利率分析

毛利率	2012年1-6月	2011年1-6月	2010年1-6月
代理业务	25.99%	43.69%	55.08%
顾问业务	35.12%	53.80%	60.22%
经纪业务	-51.63%	-9.02%	14.14%
物业管理业务	25.46%		
综合毛利率	27.85%	44.83%	54.20%

顾问策划及代理销售	28.62%	46.72%	56.37%
-----------	--------	--------	--------

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

2012年1-6月，由于代理业务收入下降和成本费用增长的共同作用，导致代理业务的毛利率较上年同期下降了17.7%；顾问业务收入的下降也直接导致顾问业务的毛利率较上年同期下降了18.68%。

### (2) 经纪业务

2012年1-6月，市场交易量下跌以及店铺减少导致经纪业务收入大幅下降，经纪业务继续亏损。

### (3) 物业管理业务

物业管理业务是公司本报告期的新增的业务，该业务的主要特点是收入受经济周期波动的影响很小，但毛利率水平一般低于公司传统的代理顾问业务，公司今后的策略是在物业管理业务上逐渐叠加高利润的房地产资产管理服务和房地产金融服务，提高物业管理项目的综合利润水平。

## 二、公司财务状况分析

本节内容详见本报告内容八之（十六）之2。

## 三、公司投资情况分析

### (一) 募集资金使用情况

本节内容详见本报告内容六之（二）。

### (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审议通过，同意本公司以自有资金100万元在武汉投资设立100%全资子公司武汉世联先锋房地产顾问有限公司，注册资本为人民币100万元。2012年3月1日，公司缴付了出资款100万元。2012年3月15日，该公司在武汉市工商行政管理局东西湖分局登记注册成立，注册资本为人民币100万元，企业法人营业执照注册号为【420112000126944】，公司法人代表为梁兴安，注册地址为武汉市东西湖区田园大道祥泰综合楼，经营范围：房地产咨询、房地产代理、房地产经纪。

经本公司投资委员会审议通过，同意本公司以自有资金300万元在贵阳投资设立100%全资子公司贵阳世联房地产顾问有限公司，注册资本为人民币300万元。2012年3月27日，公司缴付了出资款300万元。2012年4月28日，该公司在贵阳市南明区工商行政管理局登记注册成立，注册资本为人民币300万元，企业法人营业执照注册号为【520102000297149】，公司法人代表为梁兴安，注册地址为贵阳市南明区新华路110-134号富中国际广场16层5号，经营范围：房地产咨询、房地产代理、房地产经纪。

经本公司投资委员会审议通过，同意本公司以自有资金500万元在徐州投资设立100%全资子公司徐州世联房地产顾问有限公司，注册资本为人民币500万元。2012年4月23日，公司缴付了出资款500万元。2012年5月10日，该公司在江苏省徐州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【320300000263944】，公司法人代表为梁兴安，注册地址为徐州市鼓楼区民主北路68号，经营范围：房地产咨询服务、房地产代理服务、房地产经纪服务。

经本公司投资委员会审议通过，同意本公司以自有资金100万元在北京投资设立100%全资子公司北京世联兴业房地产顾问有限公司，注册资本为人民币100万元。2012年5月7日，公司缴付了出资款100万元。2012年5月31日，该公司在北京市工商行政管理局密云分局登记注册成立，注册资本为人民币100万元，企业法人营业执照注册号为【110228014955757】，公司法人代表为梁兴安，注册地址为北京市密云县经济开发区兴盛南路8号开发区办公楼501室-268，经营范围：房地产咨询、从事房地产经纪业务。

经本公司投资委员会审议通过，同意本公司以自有资金300万元在杭州投资设立100%全资子公司杭州世联卓群房地产咨询有限公司，注册资本为人民币300万元。2012年6月14日，公司缴付了出资款300万元。2012年6月26日，该公司在杭州市工商行政管理局西湖分局登记注册成立，注册资本为人民币300万元，企业法人营业执照注册号为【330106000228094】，公司法人代表为梁兴安，注册地址为西湖区文三路50号2229室，经营范围：房地产咨询服务、房地产经纪服务。

## （2）长期股权投资

经本公司投资委员会审议通过，同意公司使用自有资金人民币1,700万元收购控股子公司重庆纬联49%的股权。2012年5月3日，公司与重庆纬联原股东王毓伟、曾滢、卢艺、刘跃平签订股权转让协议。按协议约定，公司分别于2012年5月9日和2012年7月6日以现金形式支付了股权转让款共计960万元。重庆纬联已于2012年6月12日完成了工商变更登记手续。本次收购完成后，公司持有重庆纬联100%的股权。

经公司投资委员会审议通过，同意公司及公司之全资子公司深圳世联先锋投资有限公司分别向武汉世联兴业房地产顾问有限公司增资人民币396万元和4万元，增资后公司持有武汉世联99%的股权保持不变，世联先锋仍持有武汉世联1%的股权。2012年3月7日，公司全额缴付了增资款，武汉世联于2012年3月29日完成工商变更登记手续，注册资本为人民币500万元。

## 2、派发现金股利

2012年5月4日，公司2011年度股东大会审议通过了《2011年度利润分配预案》，以公司现有总股本326,400,000股为基数，向全体股东每10股派2.40元人民币现金（含税；扣税后，个人、证券投资基金、QFII、RQFII实际每10股派2.16元；对于QFII、RQFII外的其他非居民企业，本公司未代扣代缴所得税，由纳税人在所得发生地缴纳）。本次权益分派股权登记日为：2012年05月14日，除权除息日为：2012年05月15日。本报告期内，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7,035.57万元。应支付给乌鲁木齐卓群创展股权投资合伙企业（有限合伙）的现金股利798.03万元应股东要求暂未支付。

## 3、其他情况

公司根据经营需要拟购买写字楼，于2012年1月19日与南昌阳光新地置业有限公司签订《南昌新地中心买卖意向书》，拟购买座落于南昌市红谷滩新区赣江中大道1218号的项目中部分物业，按照意向书中的约定，公司已于2012年1月19日以现金形式全额支付了购房诚意金2,000万元。

## 四、其他重要事项

公司于2011年按协议约定共计支付诚意金12,000万元，其中支付给重庆双远实业（集团）有限公司3,000万元、长泰永隆置业发展有限公司（下称“永隆置业”）3,000万元、安徽金大地投资控股有限公司6,000万元。这些合作协议目前的执行情况如下：

- 1) 截止本报告批准报出之日，重庆双远实业（集团）有限公司已经归还全部合作诚意金。
- 2) 与永隆置业签订的协议约定诚意金的归还期限为2012年5月8日，截止本报告批准报出之日，已归还1,000万元。对于



剩余的2,000万元，永隆置业正在筹措资金争取尽快归还。同时，公司在去年协议签订时已经与对方约定了相关的还款保障措施，目前可以用于保障还款的永隆置业的相关资产总额为未还款项的1.6倍，公司预计此事项未来不会给公司造成损失。

3) 与安徽金大地投资控股有限公司签订的协议尚在执行中，诚意金的归还期限为2013年4月20日。

公司实际经营业绩较曾公开披露过的本报告期盈利预测或经营计划是否低 20% 以上或高 20% 以上：

是  否  不适用

公司主要子公司、参股公司的经营情况及业绩分析

本公司之子公司除个别未正式投入运营外，其他运营正常。主要子公司的经营情况如下：

公司	业务类型	主要业务	本公司持股比例	注册资本 (万元)	期末总资产 (万元)	期末净资产 (万元)	本期营业收入 (万元)	本期净利润 (万元)
惠州世联	房地产中介	代理销售及策划顾问业务	100%	81.07	2,410.98	1,706.71	3,107.08	582.46
西安世联	房地产中介	代理销售及策划顾问业务	100%	100.00	2,513.95	1,770.90	2,662.38	623.61
东莞世联	房地产中介	代理销售及策划顾问业务	100%	100.00	1,947.00	1,679.02	2,202.22	382.29
合肥世联	房地产中介	代理销售及策划顾问业务	100%	100.00	3,332.54	1,495.34	2,958.37	695.11
珠海世联	房地产中介	代理销售及策划顾问业务	100%	100.00	1,633.26	1,554.33	2,649.35	621.56
佛山世联	房地产中介	代理销售及策划顾问业务	100%	500.00	1,895.26	1,710.49	2,682.96	451.38
厦门世联	房地产中介	代理销售及策划顾问业务	100%	300.00	1,093.89	1,159.12	1,988.46	457.33
无锡世联	房地产中介	代理销售及策划顾问业务	100%	500.00	991.04	579.98	1,311.05	379.78

可能对公司未来发展战略和经营目标的实现产生不利影响的所有风险因素

1. 目前房地产市场成交量放大、房价有上升的迹象，政府下一阶段执行现有房地产调控政策的力度以及后续是否还会推出新的调控政策具有不确定性，从而对房地产市场今后成交的变动方向产生重大影响。
2. 房地产市场成交受供求关系的影响，目前交易量呈上升趋势，但是持续时间的长短不能确定，从而对公司代理业务产生影响。土地出让规模、房地产投资规模及新开工面积等变动趋势不明朗，从而影响顾问业务的市场指标，今后可能向更不利的方面演化。
3. 公司新业务的发展受政策、市场、行业发展阶段的影响，其发展速度和结果存在不确定性。
4. 顾问策划业务和代理销售业务，对核心人员的依赖度较高。受竞争影响，公司作为人力型公司存在核心人才流失的风险。

## 1、公司主营业务及其经营状况

### (1) 主营业务分行业、分产品情况表

单位：元

分行业或分产品	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年 同期增减(%)	营业成本比上年 同期增减(%)	毛利率比上年同 期增减(%)
分行业						
—	—	—	—	—	—	—
分产品						
顾问策划业务	183,538,656.63	119,073,617.71	35.12%	-19.75%	12.7%	-18.68%

代理销售业务	453,610,561.49	335,717,993.80	25.99%	-15.14%	11.53%	-17.7%
经纪业务	8,130,312.05	12,327,687.16	-51.63%	-67.89%	-55.35%	-42.61%
物业管理业务	39,169,158.09	29,194,743.99	25.46%			

#### 主营业务分行业和分产品情况的说明

1) 公司已实现的代理销售额同比增长24.92%，公司代理业务的市场占有率明显上升，但是由于收入结算的滞后效应导致公司代理业务收入同比下降；

2) 国家统计局的数据显示，上半年国内房地产投资、土地交易和新房开工等影响顾问业务的先行指标或出现增速下降，或出现负增长，使公司顾问业务收入同比出现下降；

3) 公司在2011年第四季度主动收缩了世联行的业务规模，经营店铺数量较上年同期减少超过一半，目前经营的店铺仅有23家，再加上二手房市场交易下跌的影响，因此经纪业务同比大幅下降。

4) 本报告期公司收购的青岛雅园开始纳入合并报表范围，实现收入3,916.92万元，并且实现新签物业服务项目2个，未来将陆续为公司带来收入。2012年，公司将继续加大房地产资产管理业务的规模扩张和模式探索，不断提高公司合约性收入的比重。

#### 毛利率比上年同期增减幅度较大的原因说明

##### 1) 代理销售及顾问策划业务

由于代理业务收入下降和成本费用增长的共同作用，导致本期代理业务的毛利率较上年同期下降了17.7%；顾问业务收入的下降也直接导致顾问业务的毛利率较上年同期下降了18.68%。

##### 2) 经纪业务

市场交易量下跌以及店铺减少导致本期经纪业务收入大幅下降，经纪业务继续亏损。

##### 3) 物业管理业务

物业管理业务是公司本报告期新增的业务，该业务的主要特点是收入受经济周期波动的影响很小，但毛利率水平一般低于公司传统的代理顾问业务，公司今后的策略是在物业管理业务上逐渐叠加高利润的房地产资产管理服务和房地产金融服务，提高物业管理项目的综合利润水平。

## (2) 主营业务分地区情况

单位：元

地区	营业收入	营业收入比上年同期增减(%)
华北区域	115,635,982.98	-34.05%
华东区域	99,294,626.41	-12.47%
华南区域	394,261,117.77	-14.88%
山东区域	36,087,803.01	-1.31%
物业管理	39,169,158.09	

#### 主营业务分地区情况的说明

报告期内公司业务收入的区域分布除华北区域之外保持基本稳定。本报告期华北区域的营业收入和占比均下降明显，出现这一状况的原因是由于华北区域实际布局的城市数量较少，当个别城市受当地大客户业务规模收缩的影响，收入出现较大波动的情况下，区域的其他城市不能及时弥补收入缺口，公司目前正积极开展扩大华北区域布局的工作，力求尽快扭转华北区域在经营中遇到的不利局面。

#### 主营业务构成情况的说明

公司的主营业务收入结构保持相对稳定，代理、顾问业务收入在公司营业收入中仍占主要份额；但是受房地产市场波动的影响，公司的代理、顾问、经纪的三项业务收入均出现同比下降，其中经纪业务因业务规模收缩而收入同比出现较大幅度的下降。

为优化业务结构和加大合约性收入的比重，提高公司业绩抵御市场波动的能力，公司在坚持扩大传统主营业务市场份额的同时，积极推动发展新业务品种和空间，2011年公司收购了青岛雅园物业管理有限公司60%的股权，进军物业管理领域。其报表今年开始纳入公司合并报表范围，2012年1-6月，公司物业管理业务实现营业收入3,916.92万元，占公司总营业收入约5.68%。

### (3) 主营业务及其结构发生重大变化的原因说明

适用  不适用

### (4) 主营业务盈利能力（毛利率）与上年相比发生重大变化的原因说明

适用  不适用

### (5) 利润构成与上年相比发生重大变化的原因分析

适用  不适用

### (6) 占净利润 10%以上参股公司业务性质、主要产品或服务 and 净利润等情况

适用  不适用

### (7) 经营中的问题与困难

公司目前面临的经营困难主要有：

- 1、当前正处于政府对房地产市场的动态调控之中，房地产投资增速、土地交易情况、新开工面积和房地产交易量等各项市场数据的变化更加难以预测，这将削弱公司把控经营计划的能力。
- 2、目前部分房地产开发商资金链持续紧张，公司收入确认的难度加大，结算节奏缓慢，影响公司的收入实现。
- 3、近年来各地工资水平不断提高，作为一家人力资源密集的企业，公司的成本压力日益加大。

## 2、与公允价值计量相关的内部控制制度情况

适用  不适用

### 3、持有外币金融资产、金融负债情况

适用  不适用

#### (二) 公司投资情况

##### 1、募集资金总体使用情况

适用  不适用

单位：万元

募集资金总额	60,041.05
报告期投入募集资金总额	6,915.02
已累计投入募集资金总额	23,304.9
报告期内变更用途的募集资金总额	
累计变更用途的募集资金总额	
累计变更用途的募集资金总额比例	

#### 募集资金总体使用情况说明

经中国证券监督管理委员会证监许可[2009]740号核准，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2012年6月30日，公司募集资金余额399,729,040.20元，其中本金367,361,480.37元，存款利息收入32,367,559.83元，具体存放情况如下：

1) 招商银行深圳分行，活期存款账号：755903042310226，余额1,124,236.43元，其中本金1,015,387.66元，存款利息收入108,848.77元；

2) 招商银行深圳分行，活期存款账号：755903042310166，余额1,645,078.21元，其中本金1,547,937.28元，存款利息收入97,140.93元；

3) 招商银行深圳分行，活期存款账号：755903042310516，余额1,971,205.23元，其中本金1,571,239.65元，存款利息收入399,965.58元；

4) 上海浦东发展银行深圳分行，活期存款账号：79170155300001231，余额2,294,569.11元，其中本金1,138,258.94元，存款利息1,156,310.17元；

5) 中国建设银行深圳市分行田背支行，活期存款账号：44201514500059105375，余额1,453,634.05元，其中本金1,325,938.01元，存款利息收入127,696.04元；

6) 上海浦东发展银行深圳分行，募集资金转存通知存款及定期存款，余额150,240,317.17元，其中本金140,794,441.06元，存款利息收入9,445,876.11元；

7) 招商银行深圳分行，募集资金转存通知存款及定期存款，余额207,000,000.00元，其中本金188,251,266.66元，存款利息收入18,748,733.34元；

8) 中国建设银行深圳市分行田背支行，募集资金转存通知存款及定期存款，余额34,000,000.00元，其中本金31,717,011.11元，存款利息收入2,282,988.89元。

公司的募集资金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。截至2012年6月30日，这4个项目累计投入募集资金为人民币7,889.21万元，其中本报告期内投入募集资金为人民

币 767.33 万元；截至 2012 年 6 月 30 日，公司累计使用了超募资金 15,415.69 万元，其中本报告期内使用了超募资金人民币 6,147.69 万元进行投资。因此，截至 2012 年 6 月 30 日，公司已累计投入的募集资金总额为人民币 23,304.90 万元。

## 2、募集资金承诺项目情况

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

承诺投资项目和超募资金投向	是否已变更项目(含部分变更)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额(1)	本报告期投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末投资进度(%) (3)=(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本报告期实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
承诺投资项目										
顾问代理业务全国布局项目	否	17,393.27	17,393.27	500	3,200	18.4%	2012年08月28日	1,272.62	否	否
集成服务管理平台项目	否	5,732.4	5,732.4	139.14	2,121.4	37.01%	2012年08月28日		不适用	不适用
人力发展与培训中心项目	否	4,248	4,248	93.98	1,322.1	31.12%	2012年08月28日		不适用	不适用
品牌建设项目	否	4,550	4,550	34.21	1,245.71	27.38%	2012年08月28日		不适用	不适用
承诺投资项目小计	-	31,923.67	31,923.67	767.33	7,889.21	-	-	1,272.62	-	-
超募资金投向										
收购山东世联 51%股权		4,000	4,000		3,400	85%	2010年05月31日	-237.05	否	否
增资盛泽担保, 持有其 37.5%的股权		4,608	4,608		4,608	100%	2010年06月03日	14.89	否	否
收购青岛雅园 60%股权		2,100	2,100	420	1,680	80%	2012年01月01日	159.7	否	否

四川嘉联股权收购款余款		1,000	990.83	990.83	990.83	100%	2011年02月28日	60.24	否	否
收购盛泽担保 62.5%的股权		10,569.88	10,569.88	3,170.96	3,170.96	30%			不适用	不适用
收购世联投资 100%的股权		2,348.51	2,348.51	704.55	704.55	30%			不适用	不适用
收购小额贷款 29%的股权		2,871.16	2,871.16	861.35	861.35	30%			不适用	不适用
归还银行贷款（如有）	-						-	-	-	-
补充流动资金（如有）	-						-	-	-	-
超募资金投向小计	-	27,497.55	27,488.38	6,147.69	15,415.69	-	-	-2.22	-	-
合计	-	59,421.22	59,412.05	6,915.02	23,304.9	-	-	1,270.4	-	-
未达到计划进度或预计收益的情况和原因（分具体项目）	<p>1、顾问代理业务全国布局项目：市场调控对公司业务将会产生多大的影响暂无法予以准确评估，本着维护股东利益的根本原则，为适应宏观经济和房地产市场的不断变化，从有利于实现公司长期战略的目标出发，公司需要根据目标城市的实际市场情况选择增资现有子公司和新设子公司的时机。经本公司投资委员会审议通过，按照募集资金的支出计划，本公司先后用募集资金投资设立了南昌世联置业有限公司、昆明世联卓群房地产经纪有限公司、南宁世联房地产咨询有限公司，注册资本均为 500 万元；2012 年 3 月 14 日，公司支付人民币 500 万元设立郑州世联兴业房地产咨询有限公司，截至本报告期末，该公司的工商注册登记手册尚在办理中。</p> <p>2、集成服务管理平台项目、人力发展与培训中心项目、品牌建设项目：除上述公司为适应宏观经济和房地产市场的变化而主动控制投入节奏外，因这三个项目的支出多体现为当期费用，而其价值贡献又需要一段时间才能体现，为了兼顾公司的长远战略规划和当期利润这两者之间的平衡，对于时间短见效快的事项，将在节省成本的原则下尽快投入；对于投入大、时间长见效慢的事项，将结合公司当期的盈利情况逐步推进。</p> <p>本公司已于 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；另外，本公司又于 2012 年 1 月 13 日召开的 2012 年第一次临时股东大会审议通过《关于对募集资金投资项目之资金使用计划进行二次调整的议案》，在第一次调整方案的基础上，对募集资金投资项目的资金使用计划做了第二次调整。具体内容请查阅公司上述的公告。</p>									
项目可行性发生重大变化的情况说明	不适用									
超募资金的金额、用途及使用进展	√ 适用 □ 不适用									

情况	<p>本次发行取得超募资金 28,117.38 万元，其使用情况如下：</p> <p>1、公司第一届股东大会于 2010 年 4 月 15 日召开，审议通过了《关于使用部分超募资金收购济南信立怡高物业顾问有限公司的议案》，公司已于 2010 年按合同约定支付了部分股权收购款项 2,631.84 万元，2011 年按协议约定支付了股权收购款项共计 768.16 万元。</p> <p>2、公司第一届股东大会于 2010 年 4 月 15 日召开，审议通过了《关于使用部分超募资金对深圳盛泽担保有限公司增资扩股暨关联交易的议案》，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。</p> <p>3、2011 年 8 月 10 日公司第二届董事会第九次会议审议通过了《关于使用超募资金收购青岛雅园物业管理有限公司的议案》，同意公司使用超募资金支付青岛雅园物业管理有限公司的股权转让款 2,100 万元，本报告期内，公司已按协议约定于 2011 年支付了第一、第二期股权转让款共计 1,260 万元，并于 2012 年 2 月 24 日支付了第三期股权转让款 420 万元。</p> <p>4、2011 年 8 月 10 日公司第二届董事会第九次会议审议通过了《关于使用超募资金支付四川嘉联兴业地产顾问有限公司和重庆纬联地产顾问有限公司剩余股权转让款的议案》，同意公司在满足股权转让协议约定条件的前提下使用超募资金支付四川嘉联股权转让款余款 1,000 万元以及重庆纬联的股权转让款余款 1,300 万元。根据协议约定，重庆纬联 2011 年的经营业绩未达到要求，该笔余款将不再支付；四川嘉联的款项根据协议约定须按比例支付，调整后的应付金额为 990.83 万元，该笔款项已于 2012 年 5 月 18 日支付。</p> <p>5、2012 年 5 月 4 日公司召开 2011 年度股东大会，审议通过了《关于使用部分超募资金收购深圳盛泽融资担保有限责任公司 62.5% 股权、收购深圳市世联小额贷款有限公司 29% 股权以及收购深圳世联投资有限公司 100% 股权暨关联交易的议案》，同意公司使用超募资金支付深圳盛泽融资担保有限责任公司 62.5% 股权的转让款 10,569.88 万元，支付深圳市世联小额贷款有限公司 29% 股权的转让款 2,871.16 万元，支付深圳世联投资有限公司 100% 股权的转让款 2,348.51 万元，2012 年 6 月 18 日公司已经按协议约定支付了首期 30% 的股权转让款共计 4,736.865 万元。本次收购完成后，公司将直接或间接持有这三家公司 100% 的股权，截止本报告期末，这三家公司的股权转让手续尚在办理中。</p>
募集资金投资项目实施地点变更情况	<input type="checkbox"/> 适用 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用 <input type="checkbox"/> 报告期内发生 <input type="checkbox"/> 以前年度发生
募集资金投资项目实施方式调整情况	<input type="checkbox"/> 适用 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用 <input type="checkbox"/> 报告期内发生 <input type="checkbox"/> 以前年度发生
募集资金投资项目先期投入及置换情况	<input checked="" type="checkbox"/> 适用 <input type="checkbox"/> 不适用 <p>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</p>



	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	<input type="checkbox"/> 适用 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	<input type="checkbox"/> 适用 <input checked="" type="checkbox"/> 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	无

### 3、募集资金变更项目情况

适用  不适用

### 4、重大非募集资金投资项目情况

适用  不适用

#### (三) 董事会下半年的经营计划修改计划

适用  不适用

#### (四) 对 2012 年 1-9 月经营业绩的预计

2012 年 1-9 月预计的经营业绩情况：归属于上市公司股东的净利润为正值且不属于扭亏为盈的情形

归属于上市公司股东的净利润为正值且不属于扭亏为盈的情形

2012 年 1-9 月归属于上市公司股东的净利润变动幅度	-80%	至	-50%
2012 年 1-9 月归属于上市公司股东的净利润变动区间（万元）		至	
2011 年 1-9 月归属于上市公司股东的净利润（元）	175,076,943.15		
业绩变动的的原因说明	<p>公司预测 2012 年 1-9 月归属于上市公司股东的净利润同比下降的幅度是：50%至 80%，主要原因是：</p> <p>1、虽然公司第二季度的代理销售情况良好，但公司预计收入结算的平均周期大约为 6 个月的状态在第三季度难有明显改善，这使得公司前三季度代理业务收入仍将延续今年上半年同比下降的趋势；</p> <p>2、上半年房地产开发投资增速下滑，土地购置面积和新房开工面积同比下降，公司预计这些数据的变化趋势不会在第三季度出现明显的方向性的改变，这使得公司顾问策划业务将持续受到这些因素的影响，出现收入同比下降的情况；</p> <p>3、上述主营业务收入下降的情况将对公司的盈利产生负面影响。</p>		

#### (五) 董事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用  不适用

#### (六) 公司董事会对会计师事务所上年度“非标准审计报告”涉及事项的变化及处理情况的说明

适用  不适用

### （七）陈述董事会对公司会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的原因及影响的讨论结果

适用  不适用

### （八）公司现金分红政策的制定及执行情况

报告期内，公司根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》（证监发[2012]37号）、深圳证监局《关于进一步落实上市公司分红相关规定的通知》（深证局公司字[2012]43号）、《深圳证券交易所中小企业板上市公司规范运作指引》、《深圳证券交易所中小企业板规则汇编》以及《公司章程》的有关规定，经第二届董事会第十六次会议及公司2012年第二次临时股东大会审议通过，对《公司章程》中利润分配政策的相关条款进行修改。以明确现金分红政策，健全分红决策机制，完善分红监督约束机制；同时，公司为完善和健全科学、持续、稳定的分红决策和监督机制，积极回报投资者，制定了《未来三年股东回报规划（2012—2014）》。报告期内，公司现金分红政策的制定和执行符合公司章程的规定和股东大会决议的要求，相关决策程序和机制完备，且公司独立董事能尽职履责，对分红方案发表独立意见，发挥了其应有的作用；中小股东有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益能得到充分维护。

### （九）利润分配或资本公积金转增预案

适用  不适用

### （十）公司 2011 年度期末累计未分配利润为正但未提出现金分红预案的情况

适用  不适用

### （十一）其他披露事项

无

### （十二）公司的负债情况、资信变化情况及在未来年度还债的现金安排（本表仅适用于发行公司可转换债券的上市公司填写）

适用  不适用

## 七、重要事项

### （一）公司治理的情况

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，规范公司运作，加强信息披露，进一步提高公司治理水平。

截至报告期末，公司根据相关规定和实际需要修订了《公司章程》。公司治理的实际状况符合前述法律法规及深圳证券交易所、中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件。具体情况如下：

#### 1、股东与股东大会

报告期内，公司召开了两次股东大会，会议的召集、召开、表决程序符合《公司章程》及《股东大会议事规则》等规定，会议充分预留了股东发言和提问的时间，确保全体股东享有平等地位，充分行使自己的权力，不存在损害中小股东利益的情形。报告期内的股东大会均由董事会召集召开，召开和表决程序均合法。

## 2、控股股东与上市公司的关系

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

## 3、董事与董事会

报告期内，公司董事会成员9人，其中独立董事3人，公司董事会人数和人员构成符合法律、法规和《公司章程》的要求。截止2012年6月30日公司召开董事会3次，会议的召集、召开和表决程序规范。公司全体董事能够按照《董事会议事规则》、《独立董事制度》、《中小企业板上市公司董事行为指引》等的要求认真履行董事诚实守信、勤勉尽责的义务，认真出席董事会和股东大会，积极参加相关知识的培训，熟悉有关法律法规。

报告期内，公司董事出席董事会会议情况如下：

董事姓名	具体职务	应出席次数	现场出席次数	以通讯方式参加会议次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自出席会议
陈劲松	董事长	3	2	1	0	0	否
周晓华	董事	3	2	1	0	0	否
梁兴安	董事	3	2	1	0	0	否
郑伟鹤	董事	3	2	1	0	0	否
张艾艾	董事	3	2	1	0	0	否
朱敏	董事	3	2	1	0	0	否
苏锡嘉	独立董事	3	2	1	0	0	否
范仁达	独立董事	3	2	1	0	0	否
张炯	独立董事	3	2	1	0	0	否

## 4、监事与监事会

报告期内，公司监事会成员3人，其中1人为职工代表，监事会的人数及构成符合法律、法规的要求。公司监事会依据《公司章程》、《监事会议事规则》等法律法规认真履行自己的职责，列席了两次股东大会和三次董事会；按规定的程序召开监事会，对公司重大事项、财务状况、董事和高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督，维护公司及股东的合法权益。

## 5、关于绩效评价与激励约束机制

公司正逐步建立和完善公正、透明的董事、监事和高级管理人员的绩效评价标准和激励约束机制，公司高管人员的聘任公开、透明，符合法律法规的规定。

## 6、利益相关者

公司充分尊重和维护利益相关者的合法权益，实现社会、股东、公司、员工等各方面利益的协调平衡，诚信对待供应商和客户，认真培养每一位员工，坚持与利益相关者互利共赢的原则，共同推动公司持续、健康、快速发展。公司没有因部分改制等原因存在同业竞争和关联交易问题。

## 7、信息披露与透明度

公司严格按照有关法律法规和《信息披露管理制度》的规定，加强信息披露事务管理，履行信息披露义务。公司指定董事会秘书为公司信息披露管理负责人，并指定《证券时报》和巨潮资讯网（[www.cninfo.com.cn](http://www.cninfo.com.cn)）为公司信息披露的报纸和网站。公司真实、准确、完整、及时地披露信息，确保所有投资者公平地获取公司信息。

## 8、关于内部审计制度

公司已建立完善的内部审计制度，设置内部审计部门，对公司的日常运行进行有效的内部监督。

## 9、关于投资者关系管理

公司一直非常重视投资者关系管理工作，采取了多种形式实施投资者关系管理，加强与投资者的沟通，充分保证广大投

投资者的知情权。公司治理是一项系统且长期的工程，需要不断持续改进，公司成功上市之后，愿意接受各方监督，坚持科学发展观，不断完善公司治理制度体系加强各种法律法规的实践落实促进公司健康发展，提高整体竞争力。

## （二）以前期间拟定、在报告期实施的利润分配方案、公积金转增股本方案或发行新股方案的执行情况

适用  不适用

## （三）重大诉讼仲裁事项

适用  不适用

本期公司无重大诉讼、仲裁事项。

#### (四) 破产重整相关事项

适用  不适用

#### (五) 公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况

##### 1、证券投资情况

适用  不适用

证券投资情况的说明

无

##### 2、持有其他上市公司股权情况

适用  不适用

持有其他上市公司股权情况的说明

无

##### 3、持有非上市金融企业股权情况

适用  不适用

持有非上市金融企业股权情况的说明

无

##### 4、买卖其他上市公司股份的情况

适用  不适用

买卖其他上市公司股份的情况的说明

无

#### (六) 资产交易事项

## 1、收购资产情况

√ 适用 □ 不适用

交易对方或最终控制方	被收购或置入资产	购买日	交易价格(万元)	自购买日起至报告期末为上市公司贡献的净利润(万元)(适用于非同一控制下的企业合并)	自本期初至报告期末为上市公司贡献的净利润(万元)(适用于同一控制下的企业合并)	是否为关联交易	资产收购定价原则	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	该资产为上市公司贡献的净利润占利润总额的比例(%)	与交易对方的关联关系(适用关联交易情形)	首次临时公告披露日期
新世界(青岛)置地有限公司、青岛新天地集团有限公司	收购青岛雅园 60% 股权	2012 年 01 月 01 日	2,100	159.7		否	市场定价	是	是	3.75%		2011 年 08 月 24 日
王毓伟、曾滢、卢艺、刘跃平	收购重庆纬联 49% 股权	2012 年 05 月 31 日	1,700			否	市场定价	是	是			
深圳万凯华信投资有限公司	收购深圳世联投资有限公司 100% 股权(以下简称“世联投资”)		2,348.51			是	按目标公司 2011 年 12 月 31 日经审计的净资产溢价 20% 定价	否	否		持有上市公司 5% 以上股份的法人	2012 年 04 月 11 日
罗守坤	收购深圳市		2,871.16			是	按目标公司	否	否		直接或间接	2012 年 04 月

	世联小额贷款有限公司 29% 股权（以下简称“小额贷款”）						2011 年 12 月 31 日经审计的净资产溢价 20% 定价				持有上市公司 5% 以上股份的自然人	11 日
罗守坤	收购深圳市盛泽融资担保有限责任公司 62.5% 的股权（以下简称“盛泽担保”）		10,569.88			是	按目标公司 2011 年 12 月 31 日经审计的净资产溢价 20% 定价	否	否		直接或间接持有上市公司 5% 以上股份的自然人	2012 年 04 月 11 日

## 收购资产情况说明

1) 2011年8月10日公司第二届董事会第九次会议审议通过了《关于使用超募资金收购青岛雅园物业管理有限公司的议案》，2011年8月15日，本公司与新世界（青岛）置地有限公司（以下简称“新世界置地”）、青岛新地集团有限公司（以下简称“新地集团”）签订股权收购协议，以募集资金2,100万元收购新世界置地、新地集团持有的青岛雅园物业管理有限公司（以下简称“青岛雅园”）60%股权。具体按照新世界置地、新地集团各自所持青岛雅园的直接持股比例分别支付。本次收购后青岛雅园股权结构为：本公司持股60%，新地集团持股40%。2012年1月6日，青岛雅园完成工商变更登记和股权交割手续，青岛雅园取得变更后的营业执照。购买日确定为2012年1月1日，自购买日起至本报告期末，青岛雅园实现净利润 2,661,721.44元，本公司按持股比例享有 1,597,032.86元。

2) 公司投资委员会决议通过，同意公司以自有资金收购重庆纬联49%的少数股权。2012年5月3日，本公司与王毓伟、曾滢、卢艺、刘跃平签订股权转让协议，以自有资金1,700万元收购其持有的重庆纬联49%的股权，本次收购完成后，公司持有重庆纬联100%的股权。2012年6月12日，重庆纬联取得了变更后的营业执照。

3) 公司于2012年5月4日召开的2011年度股东大会，审议通过了《关于使用部分超募资金收购深圳盛泽融资担保有限责任公司62.5%股权、收购深圳市世联小额贷款有限公司29%股权以及收购深圳世联投资有限公司100%股权暨关联交易的议案》，2012年6月6日，公司分别与上述目标公司股东罗守坤和深圳万凯华信投资有限公司签订了股权转让协议。截止本报告期末，目标公司股权转让的相关手续尚在办理中。

## 2、出售资产情况

适用  不适用

出售资产情况说明

无



### 3、资产置换情况

适用  不适用

资产置换情况说明

无

### 4、企业合并情况

适用  不适用

### 5、自资产重组报告书或收购出售资产公告刊登后，该事项的进展情况及对报告期经营成果与财务状况的影响

适用  不适用

1) 截至本报告期末，青岛雅园60%的股权已经完成交割，青岛雅园已于2011年12月29日完成工商变更登记手续，购买日确定为2012年1月1日，自购买日起至本报告期末为上市公司贡献利润159.70万元。

2) 截至本报告期末，重庆纬联49%的股权已完成交割，重庆纬联已于2012年6月12日完成工商变更登记手续，购买日确定为2012年5月31日，本次收购完成后，本公司持有重庆纬联100%的股权。

3) 截至本报告期末，世联投资、小额贷款和盛泽担保股权转让的相关手续尚在办理中，公司已经按协议约定支付了30%的股权受让款。

#### (七) 公司大股东及其一致行动人在报告期提出或实施股份增持计划的说明

适用  不适用

#### (八) 公司股权激励的实施情况及其影响

适用  不适用

#### (九) 重大关联交易

## 1、与日常经营相关的关联交易

适用  不适用

## 2、资产收购、出售发生的关联交易

适用  不适用

关联方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	转让资产的账面价值(万元)	转让资产的评估价值(万元)	市场公允价值(万元)	转让价格(万元)	转让价格与账面价值或评估价值差异较大的原因	关联交易结算方式	对公司经营成果与财务状况的影响情况	转让资产获得的收益(万元)
深圳万凯华信投资有限公司	持有上市公司 5% 以上股份的法人	资产收购	世联投资 100% 股权	按目标公司 2011 年 12 月 31 日经审计的净资产溢价 20% 定价	1,956.93	2,106.99	2,106.99	2,348.51		股权转让协议生效之日起 10 个工作日内, 支付 30% 的股权转让款; 目标公司完成工商变更登记后支付余款。	本报告期末纳入合并范围	
罗守坤	直接或间接持有上市公司 5% 以上股份的自然人	资产收购	小额贷款 29% 股权	按目标公司 2011 年 12 月 31 日经审计的净资产溢价 20% 定价	2,392.63	2,388.24	2,388.24	2,871.16		股权转让协议生效之日起 10 个工作日内, 支付 30% 的股权转让款; 目标公	本报告期末纳入合并范围	

										司完成工商变更登记后支付余款。		
罗守坤	直接或间接持有上市公司 5% 以上股份的自然人	资产收购	盛泽担保 62.5% 的股权	按目标公司 2011 年 12 月 31 日经审计的净资产溢价 20% 定价	7,388.5	8,606.52	8,606.52	10,569.88		股权转让协议生效之日起 10 个工作日内，支付 30% 的股权转让款；目标公司完成工商变更登记后支付余款。	本报告期末未纳入合并范围	

资产收购、出售发生的关联交易说明

上述资产收购暨关联交易，是为了更好的顺应房地产行业下半场的发展趋势，进一步探索房地产服务新领域，公司通过收购构建房地产金融服务体系，填补公司的服务类型。（注：表中转让资产的账面价值和评估价值都是以母公司报表数据为基准的，但交易定价中的净资产是以目标公司合并报表数据为基准的。）

3、共同对外投资的重大关联交易

适用  不适用

4、关联债权债务往来

适用  不适用

报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

适用  不适用

截止报告期末，上市公司未完成非经营性资金占用的清欠工作的，董事会提出的责任追究方案

适用  不适用

## 5、其他重大关联交易

无

### (十) 重大合同及其履行情况

#### 1、为公司带来的利润达到公司本期利润总额 10%以上（含 10%）的托管、承包、租赁事项

##### (1) 托管情况

适用  不适用

##### (2) 承包情况

适用  不适用

##### (3) 租赁情况

适用  不适用

#### 2、担保情况

适用  不适用

#### 3、委托理财情况

适用  不适用

#### 4、日常经营重大合同的履行情况

无

#### 5、其他重大合同

适用  不适用

## (十一) 发行公司债的说明

□ 适用 √ 不适用

## (十二) 承诺事项履行情况

## 1、公司或持股 5%以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

√ 适用 □ 不适用

承诺事项	承诺人	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺	无	无		无	无
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	无	无		无	无
资产置换时所作承诺	无	无		无	无
发行时所作承诺	1、实际控制人陈劲松、佟捷 2、控股股东世联地产顾问(中国)有限公司及股东深圳万凯华信投资有限公司、深圳卓群创展投资有限公司 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。	1、公司实际控制人陈劲松、佟捷夫妇承诺：“自深圳世联地产顾问股份有限公司的股票上市之日起 36 个月内，不转让或委托他人管理本次发行前已实际控制的深圳世联地产顾问股份有限公司股份，也不由深圳世联地产顾问股份有限公司回购该部分股份。”2、公司的控股股东世联地产顾问(中国)有限公司及公司股东深圳万凯华信投资有限公司、深圳市卓群创展投资有限公司承诺：“自深圳世联地产顾问股份有限公司的股票上	2009年08月28日	1、36个月 2、36个月 3、在职期间及离职半年内	严格履行中

		<p>市之日起 36 个月内，不转让或委托他人管理本次发行前已持有的深圳世联地产顾问股份有限公司股份，也不由深圳世联地产顾问股份有限公司回购该部分股份。”3、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。”</p>			
其他对公司中小股东所作承诺					
承诺是否及时履行	√ 是 □ 否 □ 不适用				
未完成履行的具体原因及下一步计划					
是否就导致的同业竞争和关联交易问题作出承诺	□ 是 √ 否 □ 不适用				
承诺的解决期限					

解决方式	
承诺的履行情况	

## 2、公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因做出说明

适用  不适用

### （十三）其他综合收益细目

单位：元

项目	本期	上期
1.可供出售金融资产产生的利得（损失）金额	—	—
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	—	—
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	—	—
小计	—	—
2.按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额	—	—
减：按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额产生的所得税影响	—	—
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	—	—
小计	—	—
3.现金流量套期工具产生的利得（或损失）金额	—	—
减：现金流量套期工具产生的所得税影响	—	—
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	—	—
转为被套期项目初始确认金额的调整额	—	—
小计	—	—
4.外币财务报表折算差额	—	—
减：处置境外经营当期转入损益的净额	—	—
小计	—	—
5.其他	—	—
减：由其他计入其他综合收益产生的所得税影响	—	—
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额	—	—
小计	—	—
合计	—	—

### （十四）报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
------	------	------	--------	------	---------------

2012 年 02 月 08 日	公司	实地调研	机构	银华基金、嘉实基金、中金公司研究员、基金经理	房地产市场走势；代理费率水平；公司扩张计划。
2012 年 02 月 09 日	公司	实地调研	机构	融通基金、大成基金、华夏基金研究员、基金经理	当前房地产市场情况及未来走势。
2012 年 02 月 13 日	公司	电话沟通	机构	美国 Ashmore EMM 研究员	当前房地产市场情况及未来走势。
2012 年 02 月 24 日	公司	实地调研	机构	大成基金研究员	代理业务市场成交量情况及公司未来发展战略。
2012 年 03 月 27 日	公司	电话沟通	机构	申银万国证券等 115 方电话参会者	管理层介绍公司 2011 年营业收入和利润情况，并说明公司利润下降的主要原因；公司未来的发展战略。
2012 年 04 月 26 日	公司	实地调研	机构	交银施罗德基金研究员	公司经营情况及房地产市场未来走势。
2012 年 05 月 08 日	公司	实地调研	机构	海通证券研究员、基金经理	公司经营情况及房地产市场未来走势。
2012 年 05 月 30 日	公司	实地调研	机构	泰康资产研究员	公司主营业务情况；并购计划及未来战略规划。
2012 年 06 月 27 日	公司	实地调研	机构	华泰联合证券、招商基金研究员、基金经理	公司主营业务情况；代理销售结算情况。

### （十五）聘任、解聘会计师事务所情况

半年报是否经过审计

是  否  不适用

是否改聘会计师事务所

是  否  不适用

### （十六）上市公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人和收购人处罚及整改情况

适用  不适用

### （十七）其他重大事项的说明

适用  不适用



**(十八) 本公司转债担保人盈利能力、资产状况和信用状况发生重大变化的情况**

(本表仅适用于发行公司可转换债券的上市公司填写)

□ 适用 √ 不适用

**(十九) 信息披露索引**

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期	刊载的互联网网站及检索路径
2011 年第四季度代理销售情况	证券时报 C4 版	2012 年 01 月 13 日	巨潮资讯网 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )
2012 年第一次临时股东大会决议公告	证券时报 B16 版	2012 年 01 月 14 日	巨潮资讯网 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )
2011 年度业绩预告修正公告	证券时报 C12 版	2012 年 01 月 20 日	巨潮资讯网 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )
2011 年度业绩快报	证券时报 D61 版	2012 年 02 月 29 日	巨潮资讯网 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )
2011 年度报告摘要	证券时报 D38 版	2012 年 03 月 30 日	巨潮资讯网 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )
第二届董事会第十三次会议决议公告	证券时报 D38 版	2012 年 03 月 30 日	巨潮资讯网 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )
第二届监事会第十次会议决议公告	证券时报 D38 版	2012 年 03 月 30 日	巨潮资讯网 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )
关于董事辞职的公告	证券时报 B37 版	2012 年 04 月 14 日	巨潮资讯网 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )
第二届董事会第十四次会议决议公告	证券时报 B37 版	2012 年 04 月 14 日	巨潮资讯网 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )
第二届监事会第十一次会议决议公告	证券时报 B37 版	2012 年 04 月 14 日	巨潮资讯网 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )
深圳世联地产顾问股份有限公司与深圳市世联土地房地产评估有限公司签署战略合作协议暨关联交易的公告	证券时报 B37 版	2012 年 04 月 14 日	巨潮资讯网 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )
关于使用部分超募资金收购深圳盛泽融资担保有限责任公司 62.5% 股权、收购深圳市世联小额贷款有限公司 29% 股权以及收购深圳世联投资有限公司 100% 股权暨关联交易的公告	证券时报 B37 版	2012 年 04 月 14 日	巨潮资讯网 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )
关于召开 2011 年度股东大会的通知	证券时报 B37 版	2012 年 04 月 14 日	巨潮资讯网 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )
2012 年第一季度代理销售情	证券时报 B37 版	2012 年 04 月 14 日	巨潮资讯网

况			( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )
2012 年第一季度业绩预告修正公告	证券时报 B37 版	2012 年 04 月 14 日	巨潮资讯网 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )
2012 年第一季度报告	证券时报 D57 版	2012 年 04 月 26 日	巨潮资讯网 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )
第二届董事会第十五次会议决议公告	证券时报 D57 版	2012 年 04 月 26 日	巨潮资讯网 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )
第二届监事会第十二次会议决议公告	证券时报 D57 版	2012 年 04 月 26 日	巨潮资讯网 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )
关于与 Fortune Hill Asia Limited 签署房屋托管协议暨关联交易的公告	证券时报 D57 版	2012 年 04 月 26 日	巨潮资讯网 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )
2011 年度股东大会决议公告	证券时报 B20 版	2012 年 05 月 05 日	巨潮资讯网 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )
2011 年度权益分派实施公告	证券时报 D24 版	2012 年 05 月 09 日	巨潮资讯网 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )

## 八、财务会计报告

### (一) 审计报告

半年报是否经过审计

是  否  不适用

### (二) 财务报表

是否需要合并报表：

是  否  不适用

如无特殊说明，财务报告中的财务报表的单位为：人民币元

财务附注中报表的单位为：人民币元

#### 1、合并资产负债表

编制单位：深圳世联地产顾问股份有限公司

单位：元

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		674,563,458.77	895,061,180.43
结算备付金			
拆出资金			

交易性金融资产			
应收票据		2,479,772.54	3,474,507.00
应收账款		276,456,982.90	234,530,504.22
预付款项		71,047,276.67	46,489,027.61
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		208,310,032.66	169,288,757.11
买入返售金融资产			
存货			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		1,232,857,523.54	1,348,843,976.37
非流动资产：			
发放委托贷款及垫款			
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		69,504,279.04	69,355,360.67
投资性房地产		20,524,773.57	20,883,807.45
固定资产		203,916,263.38	208,663,347.88
在建工程			
工程物资			
固定资产清理		131,258.95	0.00
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		261,276.41	1,284,909.09
开发支出			
商誉		72,820,022.19	54,934,068.22
长期待摊费用		10,248,607.18	13,453,402.56
递延所得税资产		19,441,959.23	38,822,712.44
其他非流动资产			
非流动资产合计		396,848,439.95	407,397,608.31
资产总计		1,629,705,963.49	1,756,241,584.68

流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		2,747,858.61	6,075,687.63
预收款项		14,030,139.50	11,707,811.21
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		177,925,594.52	220,797,906.20
应交税费		30,547,894.59	84,679,439.61
应付利息			
应付股利		15,110,904.54	3,414,878.95
其他应付款		56,382,045.67	39,229,644.26
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		296,744,437.43	365,905,367.86
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		0.00	0.00
负债合计		296,744,437.43	365,905,367.86
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		326,400,000.00	326,400,000.00
资本公积		556,451,064.44	574,625,624.56

减：库存股			
专项储备			
盈余公积		123,140,372.90	123,140,372.90
一般风险准备			
未分配利润		312,019,024.68	348,157,883.24
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		1,318,010,462.02	1,372,323,880.70
少数股东权益		14,951,064.04	18,012,336.12
所有者权益（或股东权益）合计		1,332,961,526.06	1,390,336,216.82
负债和所有者权益（或股东权益）总计		1,629,705,963.49	1,756,241,584.68

法定代表人：陈劲松

主管会计工作负责人：王海晨

会计机构负责人：欧志鹏

## 2、母公司资产负债表

单位：元

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		528,380,277.19	721,729,840.35
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款		53,115,596.99	46,790,931.81
预付款项		62,400,732.17	41,771,474.00
应收利息			
应收股利		4,286,833.21	
其他应收款		238,845,747.27	190,840,381.77
存货			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		887,029,186.83	1,001,132,627.93
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		321,311,578.96	266,202,660.59
投资性房地产		150,912,484.08	153,487,005.66

固定资产		13,000,954.92	14,387,558.21
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		261,276.41	1,284,909.09
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		2,267,342.04	3,007,178.56
递延所得税资产		1,824,538.31	15,729,300.73
其他非流动资产			
非流动资产合计		489,578,174.72	454,098,612.84
资产总计		1,376,607,361.55	1,455,231,240.77
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		658,781.18	3,086,814.90
预收款项		1,669,628.07	2,840,646.07
应付职工薪酬		51,797,581.14	56,998,474.51
应交税费		462,073.47	22,740,122.03
应付利息			
应付股利		7,980,262.32	
其他应付款		85,021,104.12	70,130,944.00
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		147,589,430.30	155,797,001.51
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			

非流动负债合计		0.00	0.00
负债合计		147,589,430.30	155,797,001.51
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		326,400,000.00	326,400,000.00
资本公积		561,492,374.82	561,492,374.82
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		123,140,372.90	123,140,372.90
一般风险准备			
未分配利润		217,985,183.53	288,401,491.54
外币报表折算差额			
所有者权益（或股东权益）合计		1,229,017,931.25	1,299,434,239.26
负债和所有者权益（或股东权益）总计		1,376,607,361.55	1,455,231,240.77

### 3、合并利润表

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		688,499,085.66	789,799,070.74
其中：营业收入		688,499,085.66	789,799,070.74
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		631,339,151.82	582,275,856.89
其中：营业成本		496,783,244.34	435,718,522.44
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		39,973,169.52	44,526,086.56
销售费用			
管理费用		99,359,580.63	105,351,239.75

财务费用		-9,979,502.33	-4,869,578.10
资产减值损失		5,202,659.66	1,549,586.24
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)		1,560,664.57	714,045.93
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		148,918.37	97,340.46
汇兑收益(损失以“-”号填列)			
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		58,720,598.41	208,237,259.78
加：营业外收入		4,660,150.36	1,478,127.57
减：营业外支出		836,617.53	774,253.09
其中：非流动资产处置损失		40,800.64	81,149.91
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		62,544,131.24	208,941,134.26
减：所得税费用		20,620,680.56	59,880,534.48
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		41,923,450.68	149,060,599.78
其中：被合并方在合并前实现的净利润			
归属于母公司所有者的净利润		42,539,813.05	147,131,036.45
少数股东损益		-616,362.37	1,929,563.33
六、每股收益：		--	--
(一) 基本每股收益		0.13	0.45
(二) 稀释每股收益		0.13	0.45
七、其他综合收益			
八、综合收益总额		41,923,450.68	149,060,599.78
归属于母公司所有者的综合收益总额		42,539,813.05	147,131,036.45
归属于少数股东的综合收益总额		-616,362.37	1,929,563.33

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：元。

法定代表人：陈劲松

主管会计工作负责人：王海晨

会计机构负责人：欧志鹏



## 4、母公司利润表

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入		135,192,451.72	182,642,275.14
减：营业成本		92,521,438.96	93,067,780.84
营业税金及附加		8,389,102.14	9,816,655.16
销售费用			
管理费用		41,031,000.39	57,746,973.30
财务费用		-9,479,993.28	-3,376,611.17
资产减值损失		1,106,465.07	266,256.00
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）		5,847,497.78	212,344,045.93
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		148,918.37	97,340.46
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		7,471,936.22	237,465,266.94
加：营业外收入		2,084,685.11	390,085.48
减：营业外支出		148,779.60	169,628.50
其中：非流动资产处置损失		3,090.98	2,181.80
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		9,407,841.73	237,685,723.92
减：所得税费用		1,488,149.74	10,412,170.11
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		7,919,691.99	227,273,553.81
五、每股收益：		--	--
（一）基本每股收益		0.02	0.7
（二）稀释每股收益		0.02	0.7
六、其他综合收益			
七、综合收益总额		7,919,691.99	227,273,553.81

## 5、合并现金流量表

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	646,776,139.15	713,750,985.05

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	78,891,117.68	19,446,511.73
经营活动现金流入小计	725,667,256.83	733,197,496.78
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	501,388,181.62	476,888,376.99
支付的各项税费	95,887,636.59	108,323,358.68
支付其他与经营活动有关的现金	208,185,899.44	256,756,043.55
经营活动现金流出小计	805,461,717.65	841,967,779.22
经营活动产生的现金流量净额	-79,794,460.82	-108,770,282.44
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益所收到的现金	1,411,746.20	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	155,837.12	1,000,484.02
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	1,567,583.32	1,617,189.49

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	24,124,959.65	14,255,814.61
投资支付的现金	65,276,937.07	7,900,500.00
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	-18,689,464.21	23,180,030.17
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	70,712,432.51	45,336,344.78
投资活动产生的现金流量净额	-69,144,849.19	-43,719,155.29
三、筹资活动产生的现金流量：		
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
取得借款收到的现金		
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	0.00	9,410,000.00
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	71,430,601.63	60,301,944.00
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	1,074,863.95	16,781,944.00
支付其他与筹资活动有关的现金	69,610.34	145,195.39
筹资活动现金流出小计	71,500,211.97	60,447,139.39
筹资活动产生的现金流量净额	-71,500,211.97	-51,037,139.39
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-220,439,521.98	-203,526,577.12
加：期初现金及现金等价物余额	894,435,732.34	1,020,414,251.96
六、期末现金及现金等价物余额	673,996,210.36	816,887,674.84

## 6、母公司现金流量表

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	121,681,989.85	162,497,389.90
收到的税费返还		

收到其他与经营活动有关的现金	129,310,314.70	256,803,420.79
经营活动现金流入小计	250,992,304.55	419,300,810.69
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	104,526,570.85	128,377,860.31
支付的各项税费	17,328,055.22	11,281,543.23
支付其他与经营活动有关的现金	145,857,280.02	410,408,746.77
经营活动现金流出小计	267,711,906.09	550,068,150.31
经营活动产生的现金流量净额	-16,719,601.54	-130,767,339.62
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益所收到的现金	1,411,746.20	212,246,705.47
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	3,414.27	973,750.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	1,415,160.47	213,220,455.47
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	21,182,837.00	6,366,136.20
投资支付的现金	82,236,937.07	21,590,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	4,200,000.00	33,681,600.00
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	107,619,774.07	61,637,736.20
投资活动产生的现金流量净额	-106,204,613.60	151,582,719.27
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	0.00	0.00
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	70,355,737.68	43,520,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	69,610.34	145,195.39
筹资活动现金流出小计	70,425,348.02	43,665,195.39

筹资活动产生的现金流量净额	-70,425,348.02	-43,665,195.39
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-193,349,563.16	-22,849,815.74
加：期初现金及现金等价物余额	721,729,840.35	686,539,740.51
六、期末现金及现金等价物余额	528,380,277.19	663,689,924.77

## 7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：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
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	326,400,000.00	574,625,624.56			123,140,372.90		348,157,883.24		18,012,336.12	1,390,336,216.82
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	326,400,000.00	574,625,624.56			123,140,372.90		348,157,883.24		18,012,336.12	1,390,336,216.82
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)		-18,174,560.12					-36,138,858.56		-3,061,272.08	-57,374,690.76
(一) 净利润							42,539,813.05		-616,362.37	41,923,450.68
(二) 其他综合收益										
上述(一)和(二)小计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	42,539,813.05	0.00	-616,362.37	41,923,450.68
(三)所有者投入和减少资本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	828,485.78	828,485.78
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									828,485.78	828,485.78

(四) 利润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-78,678,671.61	0.00	-4,447,955.61	-83,126,627.22
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							-78,678,671.61		-4,447,955.61	-83,126,627.22
4. 其他										
(五)所有者权益内部结转	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
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		-18,174,560.12							1,174,560.12	-17,000,000.00
四、本期末余额	326,400,000.00	556,451,064.44			123,140,372.90		312,019,024.68		14,951,064.04	1,332,961,526.06

上年金额

单位：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
	实收资本(或股	资本公积	减：库存	专项储	盈余公积	一般	未分配利润	其他		

	本)		股	备		风险 准备				
一、上年年末余额	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：同一控制下企业合并产生的追溯调整										
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	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
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	108,800,000.00	-10,277,800.00			66,126,633.38		15,030,187.26		-5,900,359.55	173,778,661.09
（一）净利润							157,316,820.64		11,496,469.18	168,813,289.82
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							157,316,820.64		11,496,469.18	168,813,289.82
（三）所有者投入和减少资本	0.00	65,882,200.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3,917,315.22	69,799,515.22
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		65,882,200.00								65,882,200.00
3. 其他									-492,684.78	-492,684.78
（四）利润分配	32,640,000.00	0.00	0.00	0.00	66,126,633.38	0.00	-142,286,633.38	0.00	-21,314,143.95	-64,834,143.95
1. 提取盈余公积					66,126,633.38		-66,126,633.38			
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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
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										
四、本期期末余额	326,400,000.00	574,625,624.56			123,140,372.90		348,157,883.24		18,012,336.12	1,390,336,216.82

## 8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期金额							
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	326,400,000.00	561,492,374.82			123,140,372.90		288,401,491.54	1,299,434,239.26

加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	326,400,000.00	561,492,374.82			123,140,372.90		288,401,491.54	1,299,434,239.26
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							-70,416,308.01	-70,416,308.01
（一）净利润							7,919,691.99	7,919,691.99
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							7,919,691.99	7,919,691.99
（三）所有者投入和减少资本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-78,336,000.00	-78,336,000.00
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							-78,336,000.00	-78,336,000.00
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
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								
四、本期期末余额	326,400,000.00	561,492,374.82			123,140,372.90		217,985,183.53	1,229,017,931.25

上年金额

单位：元

项目	上年金额							
	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	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								
二、本年初余额	217,600,000.00	569,752,409.05			57,013,739.52		100,054,958.05	944,421,106.62
三、本期增减变动金额 (减少以“—”号填列)	108,800,000.00	-8,260,034.23			66,126,633.38		188,346,533.49	355,013,132.64
(一) 净利润							330,633,166.87	330,633,166.87

(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							330,633,166.87	330,633,166.87
(三)所有者投入和减少资本	0.00	67,899,965.77	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	67,899,965.77
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额		65,882,200.00						65,882,200.00
3. 其他		2,017,765.77						2,017,765.77
(四) 利润分配	32,640,000.00	0.00	0.00	0.00	66,126,633.38	0.00	-142,286,633.38	-43,520,000.00
1. 提取盈余公积					66,126,633.38		-66,126,633.38	
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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
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								
四、本期期末余额	326,400,000.00	561,492,374.82			123,140,372.90		288,401,491.54	1,299,434,239.26

### （三）公司基本情况

#### 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、乌鲁木齐卓群创展股权投资合伙企业(有限合伙)(原名:深圳市卓群创展投资有限公司)、深圳市同创伟业创业投资有限公司和上海景林资产管理(中国)有限公司。上述股权转让后,本公司由港商独资企业变更为中外合资企业。

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

2007年8月2日,经深圳市贸易工业局以《关于同意世联地产顾问(深圳)有限公司变更为外商投资股份制公司的批复》(深贸工资复(2007)2144号)和中华人民共和国商务部以《关于同意设立深圳世联地产顾问股份有限公司的批复》(商资批(2007)1316号)批准,由世联地产顾问(中国)有限公司、深圳万凯华信投资有限公司、乌鲁木齐卓群创展股权投资合伙企业(有限合伙)、深圳市创新资本投资有限公司、深圳市同创伟业创业投资有限公司及上海景林资产管理(中国)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,根据本公司2010年度股东大会决议通过的《2010年度利润分配预案》,以本公司2010年末总股本217,600,000股为基数,向全体股东每10股送红股1.5股,派2元人民币现金(含税),同时,以资本公积金向全体股东每10股转增3.5股,本次送股及转增股本后,公司总股本变更为326,400,000股。本次增资事项业经中审国际会计

师事务所有限公司出具的中审国际验字【2011】09030067号验资报告验证。

截至2012年6月30日本公司股权结构如下：

股东名称	持股数量(股)	股权比例
世联地产顾问（中国）有限公司	156,720,924.00	48.015%
乌鲁木齐卓群创展股权投资合伙企业（有限合伙）	33,251,093.00	10.187%
深圳万凯华信投资有限公司	33,243,858.00	10.185%
高管锁定股	2,250.00	0.001%
其他流通股份	103,181,875.00	31.612%
<b>合计</b>	<b>326,400,000.00</b>	<b>100.00%</b>

## 2、本公司工商注册登记情况与经营范围

2011年12月23日，本公司取得由深圳市市场监督管理局核发的变更后的440301501120135号企业法人营业执照。注册资本：人民币32,640万元；本公司法定代表人陈劲松；注册地址深圳市罗湖区深南东路5047号深圳发展银行大厦13楼。

本公司主要经营范围：房地产咨询、房地产代理、房地产经纪、物业管理。

## 3、本公司的组织架构

本公司控股股东为世联地产顾问（中国）有限公司，本集团最终控制人为陈劲松、佟婕夫妇，股东大会是本公司的权力机构，依法行使公司经营方针、筹资、投资、利润分配等重大事项决议权。董事会对股东大会负责，依法行使公司的经营决策权；经理层负责组织实施股东大会、董事会决议事项，主持企业的生产经营管理工作。

本公司实行矩阵式组织管理：纵向自上而下分为总部决策中心；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。

## （四）公司主要会计政策、会计估计和前期差错更正

### 1、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。

### 2、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。

### 3、会计期间

本集团的会计期间为公历1月1日至12月31日。

#### 4、记账本位币

本集团以人民币为记账本位币。

境外子公司的记账本位币

本集团暂没有境外子公司。

#### 5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

##### (1) 同一控制下企业合并

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。

##### (2) 非同一控制下的企业合并

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。

#### 6、合并财务报表的编制方法

##### (1) 合并财务报表的编制方法

###### 1) 合并范围的确定原则

本集团将拥有实际控制权的子公司及特殊目的主体纳入合并财务报表范围。

###### 2) 合并财务报表所采用的会计方法

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

子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表时，按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

对于非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，以购买日可辨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。

##### (2) 对同一子公司的股权在连续两个会计年度买入再卖出，或卖出再买入的应披露相关的会计处理方法

截止本报告期末，本集团未发生对同一子公司的股权在连续两个会计年度买入再卖出，或卖出再买入的情况。

#### 7、现金及现金等价物的确定标准

本集团现金流量表之现金指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金流量表之现金等价物指持有期限不超过



3个月、流动性强、易于转换为已知金额现金且价值变动风险很小的投资。

## 8、外币业务和外币报表折算

### (1) 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。

### (2) 外币财务报表的折算

1) 资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。

2) 利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率或即期汇率的近似汇率折算。

3) 产生的外币财务报表折算差额，在编制合并财务报表时，在合并资产负债表中所有者权益项目下单独作为“外币报表折算差额”项目列示。

## 9、金融工具

金融工具是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。其中，金融资产通常指企业的下列资产：现金、银行存款、应收账款、应收票据、贷款、股权投资、债权投资等；金融负债通常指企业的下列负债：应付账款、应付票据、应付债券等。从发行方看，权益工具通常指企业发行的普通股、认股权等。

### (1) 金融工具的分类

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。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；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；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；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。

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。

### (2) 金融工具的确认依据和计量方法

金融资产于本集团成为金融工具合同的一方时，按公允价值在资产负债表内确认。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计入当期损益，其他金融资产的相关交易费用计入初始确认金额。

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。

除减值损失及外币货币性金融资产形成的汇兑损益外，可供出售金融资产公允价值变动直接计入股东权益，待该金融资产终止确认时，原直接计入权益的公允价值变动累计额转入当期损益。可供出售债务工具投资在持有期间按实际利率法计算的利息，以及被投资单位宣告发放的与可供出售权益工具投资相关的现金股利，作为投资收益计入当期损益。

### **(3) 金融资产转移的确认依据和计量方法**

企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产控制的，则按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且本集团将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③该金融资产已转移，虽然本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值，与因转移而收到的对价及原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价及应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和，与分摊的前述账面金额的差额计入当期损益。

### **(4) 金融负债终止确认条件**

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。

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

### **(5) 金融资产和金融负债公允价值的确定方法**

金融工具存在活跃市场的，活跃市场中的市场报价用于确定其公允价值。在活跃市场上，本集团已持有的金融资产或拟承担的金融负债以现行出价作为相应资产或负债的公允价值；本集团拟购入的金融资产或已承担的金融负债以现行要价作为相应资产或负债的公允价值。金融资产或金融负债没有现行出价和要价，但最近交易日后经济环境没有发生重大变化的，则采用最近交易的市场报价确定该金融资产或金融负债的公允价值。最近交易日后经济环境发生了重大变化时，参考类似金融资产或金融负债的现行价格或利率，调整最近交易的市场报价，以确定该金融资产或金融负债的公允价值。本集团有足够的证据表明最近交易的市场报价不是公允价值的，对最近交易的市场报价作出适当调整，以确定该金融资产或金融负债的公允价值。

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。

## (6) 金融资产（不含应收款项）减值准备计提

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本集团于资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，按预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值低于账面价值的差额，计提减值准备。如果有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

当可供出售金融资产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予以转出并计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回并计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，期后公允价值上升直接计入股东权益。

## (7) 将尚未到期的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产的，说明持有意图或能力发生改变的依据

截至本报告期末，本集团未发生将尚未到期的持有至到期的投资重分类为可供出售金融资产的情况。

## 10、应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

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。

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。

### (1) 单项金额重大的应收款项坏账准备

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的应收款项

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

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

适用  不适用

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1 年以内 (含 1 年)		
3 个月以内 (仅物业管理业务)	0%	
3-6 个月 (仅物业管理业务)	30%	
6 个月以内 (代理、顾问、经纪业务)	0%	
6-12 个月 (代理、顾问、经纪业务)	10%	
6-12 个月 (仅物业管理业务)	50%	
1—2 年		
2—3 年	100%	
3 年以上	100%	
3—4 年	100%	
4—5 年	100%	
5 年以上	100%	
1-2 年 (代理、顾问、经纪业务)	30%	
1-2 年 (仅物业管理业务)	100%	

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的：

适用  不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的：

适用  不适用

### (3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

单项计提坏账准备的理由：

有客观证据表明其发生了减值。

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。

## 11、存货

### (1) 存货的分类

不适用

### (2) 发出存货的计价方法

先进先出法  加权平均法  个别认定法  其他

### (3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

不适用

### (4) 存货的盘存制度

永续盘存制  定期盘存制  其他

不适用

### (5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品

摊销方法:

不适用

包装物

摊销方法:

不适用

## 12、长期股权投资

### (1) 初始投资成本确定

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。

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。

### (2) 后续计量及损益确认

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。

### (3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

重大影响是指对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能控制或与其他方一起共同控制这些政策的制定。重大影响的确定依据主要为本集团直接或通过子公司间接拥有被投资单位20%（含）以上但低于50%的表决权股份，如果有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，则不能形成重大影响。

### (4) 减值测试方法及减值准备计提方法

本集团于每一资产负债表日对长期股权投资进行检查，如果存在减值迹象的，表明该资产可能发生了减值。在进行减值测试后，如果该项长期股权投资的账面价值超过其可收回金额，将按照相关准则的规定计提减值准备。

对子公司、联营企业及合营企业的投资，按照《企业会计准则第8号--资产减值》的规定确定其应予以计提的减值准备，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

持有的对被投资单位不具有共同控制或重大影响、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，按照《企业会计准则第22号--金融工具确认和计量》的规定确定其应予以计提的减值准备。

## 13、投资性房地产

本集团投资性房地产主要是已出租的房屋建筑物。

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

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

资产负债表日，有迹象表明投资性房地产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

## 14、固定资产

### (1) 固定资产确认条件

本集团固定资产是指同时具有以下特征，即为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一年的有形资产。

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

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

### (2) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

本集团对租入的固定资产，如果符合以下一项或数项标准的，认定为融资租赁：①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本集团；②本集团有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本集团将会行使这种选择权；③即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分 [ 通常占租赁资产使用寿命的75%以上 ( 含75%) ]；④本集团在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值 [ 90%以上 ( 含90%) ]；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值 [ 90%以上 ( 含90%) ]；⑤租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本集团才能使用。

融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为入账价值。

### (3) 各类固定资产的折旧方法

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。

类别	折旧年限 (年)	残值率 (%)	年折旧率 (%)
房屋及建筑物	20-30	10%	3%-4.5%
机器设备			
电子设备	5	10%	18%

运输设备	5	10%	18%
其他设备	5	10%	18%
融资租入固定资产：	--	--	--
其中：房屋及建筑物			
机器设备			
电子设备			
运输设备			
其他设备			

#### (4) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，本集团将对固定资产项目进行检查，如果存在减值迹象的，表明该资产可能发生了减值。在进行减值测试后，如果该项固定资产的账面价值超过其可收回金额，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

#### (5) 其他说明

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。

### 15、在建工程

#### (1) 在建工程的类别

在建工程分为自营建筑工程、出包建筑工程、设备安装工程。

#### (2) 在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程在达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或工程实际成本等，按估计的价值结转固定资产，次月起开始计提折旧，待办理了竣工决算手续后再对固定资产原值差异进行调整。

在建工程按实际发生的成本计量。自营建筑工程按直接材料、直接工资、直接施工费等计量；出包建筑工程按应支付的工程价款等计量；设备安装工程按所安装设备的价值、安装费用、工程试运转等所发生的支出等确定工程成本。在建工程成本还包括应当资本化的借款费用和汇兑损益。

#### (3) 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，有迹象表明在建工程发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。



## 16、借款费用

### (1) 借款费用资本化的确认原则

可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。在同时具备下列三个条件时，予以资本化，计入相关资产成本：

- 1) 资产支出已经发生；
- 2) 借款费用已经发生；
- 3) 为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始。

### (2) 借款费用资本化期间

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。

### (3) 暂停资本化期间

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。

### (4) 借款费用资本化金额的计算方法

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。

## 17、生物资产

不适用

## 18、油气资产

不适用

## 19、无形资产

### (1) 无形资产的计价方法

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。

**(2) 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况**

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。

项目	预计使用寿命	依据
计算机软件	2 年	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

**(3) 使用寿命不确定的无形资产的判断依据**

本集团将无法预见该资产为公司带来经济利益的期限，或使用期限不确定等无形资产确定为使用寿命不确定的无形资产。在每个会计期间对使用寿命不确定的无形资产的预计使用寿命进行复核，如有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，则估计其使用寿命并在预计使用寿命内摊销。

**(4) 无形资产减值准备的计提**

资产负债表日，有迹象表明无形资产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

**(5) 划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准**

本集团内部研究开发项目的研究阶段是指研发项目已经董事会或者相关管理层的批准，并着手收集相关资料、进行市场调查等的阶段，这一阶段不会形成阶段性成果。开发阶段是指在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等，这一阶段往往形成成果的可能性较大。

**(6) 内部研究开发项目支出的核算**

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益；开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：

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

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

形资产列报。

## 20、长期待摊费用摊销方法

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。

## 21、附回购条件的资产转让

不适用。截至本报告期末，本集团未发生附回购条件的资产转让业务。

## 22、预计负债

预计负债是因或有事项可能产生的负债。

### （1）预计负债的确认标准

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：

- 1) 该义务是本集团承担的现时义务；
- 2) 该义务的履行很可能导致经济利益流出企业；
- 3) 该义务的金额能够可靠地计量。

### （2）预计负债的计量方法

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，如有改变则对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。

## 23、股份支付及权益工具

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。

### （1）股份支付的种类

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。

### （2）权益工具公允价值的确定方法

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；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。

### (3) 确认可行权权益工具最佳估计的依据

在等待期内每个资产负债表日，根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。

### (4) 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

用以换取职工提供服务的以权益结算的股份支付，授予日的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，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。

## 24、回购本公司股份

以回购股份形式奖励本企业职工的，属于权益结算的股份支付，应当进行以下处理：

### 1) 回购股份

回购股份时，应当按照回购股份的全部支出作为库存股处理，同时进行备查登记。

### 2) 确认成本费用

按照本准则对职工权益结算股份支付的规定，在等待期内每个资产负债表日按照权益工具在授予日的公允价值，将取得的职工服务计入成本费用，同时增加资本公积(其他资本公积)。

### 3) 职工行权

职工行权购买本企业股份收到价款时，转销交付职工的库存股成本和等待期内资本公积（其他资本公积）累计金额，同时，按照其差额调整资本公积（股本溢价）。

## 25、收入

### (1) 销售商品收入确认时间的具体判断标准

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。

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；

房地产代理销售的佣金收入：在本集团所代理的房地产的业主与购买方签订房屋买卖合同并办理完房屋过户手续，取得新的房产证后，按房屋成交价格与合同约定的佣金比率计算应收取的佣金，确认收入的实现。

### 4) 物业管理业务收入

物业管理业务收入在公司已经提供物业管理服务，与物业管理服务相关的经济利益很可能流入公司，与物业管理服务有关的收入和成本能够可靠地计量，确认营业收入的实现。

## (2) 确认让渡资产使用权收入的依据

不适用

## (3) 按完工百分比法确认提供劳务的收入和建造合同收入时，确定合同完工进度的依据和方法

不适用

## 26、政府补助

### (1) 类型

政府补助，是指企业从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产，但不包括政府作为企业所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助，是指本集团取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助；与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

### (2) 会计处理方法

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。

## 27、递延所得税资产和递延所得税负债

### (1) 确认递延所得税资产的依据

本集团递延所得税资产是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)计算确认的。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。

### (2) 确认递延所得税负债的依据

本集团递延所得税负债是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)计算确认的。当资产的账面价值大于其计税基础时，该项资产未来期间产生的经济利益不能全部税前抵扣，两者之间的差额会造成未来期间应纳税所得额和应交所得税的增加，产生应纳税暂时性差异；当负债的账面价值小于其计税基础，则意味着就该项负债在未来期间可以税前抵扣的金额为负数，即应在未来期间应纳税所得额的基础上调增，增加未来期间的应纳税所得额和应交所得税金额，产生应纳税暂时性差异。本集团在应纳税暂时性差异产生当期，应当确认相关的递延所得税负债。

## 28、经营租赁、融资租赁

### (1) 经营租赁会计处理

经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。本集团作为承租方的租金在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益，本集团作为出租方的租金在租赁期内的各个期间按直线法确认为收入。

### (2) 融资租赁会计处理

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。

## 29、持有待售资产

### (1) 持有待售资产确认标准

本集团将同时满足下列条件的非流动资产应当划分为持有待售资产：一是已经就处置该非流动资产作出决议；二是已经与受让方签订了不可撤销的转让协议；三是该项转让将在一年内完成。

### (2) 持有待售资产的会计处理方法

本集团对于持有待售的固定资产，将调整该项固定资产的预计净残值，使该项固定资产的预计净残值能够反映其公允价值减去处置费用后的金额，但不得超过符合持有待售条件时该项固定资产的原账面价值，原账面价值高于

调整后预计净残值的差额，作为资产减值损失计入当期损益。持有待售的固定资产不计提折旧，按照账面价值与公允价值减去处置费用后的净额孰低进行计量。

### 30、资产证券化业务

不适用。截至本报告期末，本集团未发生资产证券化的业务。

### 31、套期会计

不适用

### 32、主要会计政策、会计估计的变更

本报告期主要会计政策、会计估计是否变更

是  否  不适用

#### (1) 会计政策变更

本报告期主要会计政策是否变更

是  否  不适用

#### (2) 会计估计变更

本报告期主要会计估计是否变更

是  否  不适用

### 33、前期会计差错更正

本报告期是否发现前期会计差错

是  否  不适用

#### (1) 追溯重述法

本报告期是否发现采用追溯重述法的前期会计差错

是  否  不适用

#### (2) 未来适用法

本报告期是否发现采用未来适用法的前期会计差错

是  否  不适用

### 34、其他主要会计政策、会计估计和财务报表编制方法

无

## （五）税项

### 1、公司主要税种和税率

税 种	计税依据	税率
增值税		
消费税		
营业税	营业收入	5%
城市维护建设税	营业税额	7%
企业所得税	利润总额	25%或 15%或核定征收
教育费附加	营业税额	3%
自用房产税	房产原值的 70%	1.2%
出租房产税	房产租赁收入	12%

各分公司、分厂执行的所得税税率

重庆纬联地产顾问有限公司减按15%税率征收企业所得税，本公司之三级子公司宁都世联房地产顾问有限公司、成都嘉联行地产经纪有限公司为核定征收企业所得税，其他子公司2012年度企业所得税的适用税率为25%。

### 2、税收优惠及批文

重庆纬联地产顾问有限公司减按15%税率征收企业所得税，根据《财政部国家税务总局关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》财税〔2011〕58号文件实行税收优惠，有限期：一年。

### 3、其他说明

无

## （六）企业合并及合并财务报表

企业合并及合并财务报表的总体说明：

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。

### 1、子公司情况

本集团纳入合并的子公司共45家（不包括子公司投资设立的三级子公司），其中通过同一控制下企业合并取得的子公司有7家，通过非同一控制下企业合并取得的子公司有4家，本公司直接投资设立的子公司有34家。



### (1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

经本公司投资委员会审议通过，同意本公司以自有资金100万元在武汉投资设立100%全资子公司武汉世联先锋房地产顾问有限公司，注册资本为人民币100万元。2012年3月1日，公司缴付了出资款100万元。2012年3月15日，该公司在武汉市工商行政管理局东西湖分局登记注册成立，注册资本为人民币100万元，企业法人营业执照注册号为【420112000126944】，公司法人代表为梁兴安，注册地址为武汉市东西湖区田园大道祥泰综合楼，经营范围：房地产咨询、房地产代理、房地产经纪。

经本公司投资委员会审议通过，同意本公司以自有资金300万元在贵阳投资设立100%全资子公司贵阳世联房地产顾问有限公司，注册资本为人民币300万元。2012年3月27日，公司缴付了出资款300万元。2012年4月28日，该公司在南明区工商行政管理局登记注册成立，注册资本为人民币300万元，企业法人营业执照注册号为【520102000297149】，公司法人代表为梁兴安，注册地址为贵阳市南明区新华路110-134号富中国际广场16层5号，经营范围：房地产咨询、房地产代理、房地产经纪。

经本公司投资委员会审议通过，同意本公司以自有资金500万元在徐州投资设立100%全资子公司徐州世联房地产顾问有限公司，注册资本为人民币500万元。2012年4月23日，公司缴付了出资款500万元。2012年5月10日，该公司在江苏省徐州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【320300000263944】，公司法人代表为梁兴安，注册地址为徐州市鼓楼区民主北路68号，经营范围：房地产咨询服务、房地产代理服务、房地产经纪服务。

经本公司投资委员会审议通过，同意本公司以自有资金100万元在北京投资设立100%全资子公司北京世联兴业房地产顾问有限公司，注册资本为人民币100万元。2012年5月7日，公司缴付了出资款100万元。2012年5月31日，该公司在北京市工商行政管理局密云分局登记注册成立，注册资本为人民币100万元，企业法人营业执照注册号为【110228014955757】，公司法人代表为梁兴安，注册地址为北京市密云县经济开发区兴盛南路8号开发区办公楼501室-268，经营范围：房地产咨询、从事房地产经纪业务。

经本公司投资委员会审议通过，同意本公司以自有资金300万元在杭州投资设立100%全资子公司杭州世联卓群房地产咨询有限公司，注册资本为人民币300万元。2012年6月14日，公司缴付了出资款300万元。2012年6月26日，该公司在杭州市工商行政管理局西湖分局登记注册成立，注册资本为人民币300万元，企业法人营业执照注册号为【330106000228094】，公司法人代表为梁兴安，注册地址为西湖区文三路50号2229室，经营范围：房地产咨询服务、房地产经纪服务。

单位：元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	币种	经营范围	期末实际投资额	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年初所有者权益中所享有份额后的余额
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	CNY	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		100%	100%	是			
杭州世联房地产咨询有限公司（以下简称“杭州世联”）	有限责任	杭州	房地产中介	3,000,000.00	CNY	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	3,000,000.00		100%	100%	是			

						中介服务，企业形象设计，企业管理咨询，物业管理								
厦门世联兴业房地产顾问有限公司（以下简称“厦门世联”）	有限责任	厦门	房地产中介	3,000,000.00	CNY	房地产咨询、房地产代理、房地产经纪业务、物业管理	3,000,000.00		100%	100%	是			
深圳世联先锋投资有限公司（以下简称“世联先锋”）	有限责任	深圳	房地产中介	10,000,000.00	CNY	投资兴办实业（具体项目另行申报）	10,000,000.00		100%	100%	是			
长沙世联兴业房地产顾问有限公司（以下简称“长沙世联”）	有限责任	长沙	房地产中介	1,000,000.00	CNY	房地产咨询，房地产营销策划、房地产经纪	1,000,000.00		100%	100%	是			
沈阳世联兴业房地产顾问有限公司（以下简称“沈阳世联”）	有限责任	沈阳	房地产中介	1,000,000.00	CNY	房地产经纪与代理，房地产投资信息咨询	1,000,000.00		100%	100%	是			

)														
大连世联兴业房地产顾问有限公司 (以下简称"大连世联")	有限责任	大连	房地产中介	1,000,000.00	CNY	房地产信息咨询, 房屋租赁代理、房地产营销策划	1,000,000.00		100%	100%	是			
成都世联兴业房地产顾问有限公司 (以下简称"成都世联")	有限责任	成都	房地产中介	1,000,000.00	CNY	房地产信息咨询, 房屋营销策划、房地产经纪	1,000,000.00		100%	100%	是			
苏州世联兴业房地产顾问有限公司 (以下简称"苏州世联")	有限责任	苏州	房地产中介	1,000,000.00	CNY	房地产信息咨询 (不含中介)	1,000,000.00		100%	100%	是			
常州世联房地产咨询有限公司 (以下简称"常州世联")	有限责任	常州	房地产中介	1,000,000.00	CNY	房地产咨询、房地产代理, 房地产经纪	1,000,000.00		100%	100%	是			
西安世联投资咨询有限公司 (以下	外资企业	西安	房地产中介	1,000,000.00	CNY	投资咨询; 房地产咨询服务、房地	990,000.00		99%	100%	是			

简称"西安世联")						产代理服务								
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	CNY	房地产信息咨询、房地产营销策划	990,000.00		99%	100%	是			
武汉世联兴业房地产顾问有限公司 (以下简称"武汉世联")	有限责任	武汉	房地产中介	5,000,000.00	CNY	房地产信息咨询、房地产营销策划; 商品房销售	4,950,000.00		99%	100%	是			
三亚世联房地产顾问有限公司 (以下简称"三亚世联")	有限责任	三亚	房地产中介	1,000,000.00	CNY	房地产咨询、房地产项目策划	990,000.00		99%	100%	是			
合肥世联投资咨询有限公司 (以下简称"合肥世联")	有限责任	合肥	房地产中介	1,000,000.00	CNY	房地产咨询、代理及经纪	990,000.00		99%	100%	是			
重庆深联房地产顾问有限公司 (以	有限责任	重庆	房地产中介	1,000,000.00	CNY	房地产信息咨询、房地产经纪	990,000.00		99%	100%	是			

下简称"重庆世联")														
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	CNY	房地产信息咨询, 房地产经纪, 营销策划(不含广告)	5,000,000.00		100%	100%	是			
福州世联房地产顾问有限公司(以下简称"福州世联")	有限责任	福州	房地产中介	5,000,000.00	CNY	房地产咨询、房地产经纪	5,000,000.00		100%	100%	是			
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	CNY	房地产咨询、房地产代理、房地产经纪	5,000,000.00		100%	100%	是			
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	CNY	房地产经纪、房地产咨询	5,000,000.00		100%	100%	是			
南京世联兴业房地产投资咨询有限公司(以下	有限责任	南京	房地产中介	5,000,000.00	CNY	房地产投资咨询、房地产信息咨询、房地产	5,000,000.00		100%	100%	是			

简称"南京世联")						代理销售、房地产经纪								
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	CNY	房地产经纪、房地产咨询服务	1,000,000.00		100%	100%	是			
南通世联兴业房地产顾问有限公司 (以下简称"南通世联")	有限责任	南通	房地产中介	1,000,000.00	CNY	房地产咨询, 房地产经纪, 房地产销售代理	1,000,000.00		100%	100%	是			
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	CNY	房地产咨询, 房地产经纪, 房地产销售代理	5,000,000.00		100%	100%	是			
宁波世联房地产咨询有限公司 (以下简称"宁波世联")	有限责任	宁波	房地产中介	5,000,000.00	CNY	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、房地产营销	5,000,000.00		100%	100%	是			

						策划								
南宁世联房地 地产咨询有 限公司（以 下简称“南 宁世联”）	有限责任	南宁	房地产中介	5,000,000.00	CNY	房地产咨 询，房地 产经纪，房 地产销售代理	5,000,000.00		100%	100%	是			
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	CNY	房地产咨 询，房地 产经纪，商 务信息咨 询	1,000,000.00		100%	100%	是			
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	CNY	房地 产经 纪、房地 产咨 询、经 济信 息咨 询	5,000,000.00		100%	100%	是			
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	CNY	房地 产经 纪、房地 产投 资咨 询、 经济 信息 咨 询	1,000,000.00		100%	100%	是			
武汉世联先 锋房地 产顾 问有 限公 司	有限责任	武汉	房地产中介	1,000,000.00	CNY	房地 产咨 询、房地 产代 理、房地	1,000,000.00		100%	100%	是			



(以下简称"武汉世联先锋")						产经纪								
贵阳世联房地产顾问有限公司(以下简称"贵阳世联")	有限责任	贵阳	房地产中介	3,000,000.00	CNY	房地产咨询、房地产代理、房地产经纪	3,000,000.00		100%	100%	是			
徐州世联房地产顾问有限公司(以下简称"徐州世联")	有限责任	徐州	房地产中介	5,000,000.00	CNY	房地产咨询服务、房地产代理服务、房地产经纪服务	5,000,000.00		100%	100%	是			
北京世联兴业房地产顾问有限公司(以下简称"北京世联兴业")	有限责任	北京	房地产中介	1,000,000.00	CNY	房地产咨询、从事房地产经纪业务	1,000,000.00		100%	100%	是			
杭州世联卓群房地产咨询有限公司(以下简称"杭州世联卓群")	有限责任	杭州	房地产中介	3,000,000.00	CNY	房地产咨询服务、房地产经纪服务	3,000,000.00		100%	100%	是			

通过设立或投资等方式取得的子公司的其他说明:

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。

## (2) 通过同一控制下企业合并取得的子公司

同一控制下的企业合并，是指参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的。公司通过同一控制下企业合并取得的子公司有7家。

单位：元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	币种	经营范围	期末实际投资额	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年初所有者权益中所享有份额后的余额
北京世联房地产顾问有限公司（以下简称“北京世联”）	有限责任	北京	房地产中介	10,000,000.00	CNY	房地产信息咨询、投资咨询、企业形象策划；房地产经纪业务	20,084,911.60		100%	100%	是			
东莞世联地产顾问有限	有限责任	东莞	房地产中介	1,000,000.00	CNY	房地产信息咨询、房地	10,166,339.59		100%	100%	是			

公司（以下简称“东莞世联”）						产项目策划、房地产交易代理、市场营销顾问								
上海世联房地产顾问有限公司（以下简称“上海世联”）	有限责任	上海	房地产中介	1,160,000.00	CNY	房地产经纪、房地产信息咨询、投资咨询、企业形象策划	2,173,999.24		100%	100%	是			
深圳市世联房地产经纪有限公司（以下简称“深圳世联行”）	有限责任	深圳	房地产中介	35,000,000.00	CNY	房地产经纪、房地产投资咨询、经济信息咨询	27,602,923.99		100%	100%	是			
世联房地产咨询（惠州）有限公司（以下简称“惠州世联”）	有限责任	惠州	房地产中介	810,700.00	CNY	房地产信息咨询、房地产项目策划、房地产交易代理、房地产市场营销顾问	2,476,696.64		100%	100%	是			
广州市世联房地产咨询有限公司	有限责任	广州	房地产中介	1,241,595.00	CNY	房地产信息咨询、房地产项目策	1,239,248.17		100%	100%	是			

(以下简称 "广州世联 ")						划、房地产 中介服务、 市场营销顾 问(法律咨 询除外)								
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	CNY	房地产信息 咨询、商品 房销售代理	792,374.98		100%	100%	是			

通过同一控制下企业合并取得的子公司的其他说明：

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

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

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

2008年3月25日本公司第一届董事会第一次临时会议审议决定，收购世联地产顾问（中国）有限公司持有北京世联25%的股权（详见附注九、关联方关系及其交易2），该股权转让业经北京市朝阳区商务局2008年7月7日朝商复字（2008）2538号文批准，并已于2008年7月10日完成了工商变更手续。

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

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

2008年3月25日本公司第一届董事会第一次临时会议审议决定，收购世联地产顾问（中国）有限公司持有东莞世联25%的股权（详见附注九、关联方关系及其交易2），该股权转让业经广东省对外贸易经济合作厅2009年1月9日粤外经贸资字（2009）30号文批准，并已于2009年1月21日完成了工商变更手续。

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

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

2008年3月25日本公司第一届董事会第一次临时会议审议决定，收购世联地产顾问（中国）有限公司持有上海世联25%的股权（详见附注九、关联方关系及其交易2），该股权转让业经上海市外国投资工作委员会2008年7月11日沪外资委批（2008）2094号文批准，并已于2008年7月15日完成了工商变更手续。

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

2005年10月26日,经深圳市罗湖区经济贸易局以深外资罗复[2005]2211号文批准,公司五位自然人股东佟捷、陈劲松、梁兴安、张艾艾、罗守坤分别将各自所持的股权全部转让给世联地产顾问(中国)有限公司,股权转让后该公司变更为外商投资企业。2005年10月,世联行取得深圳市人民政府颁发的商外资粤深罗外资证字[2005]20279号批准证书。2005年11月30日,世联行取得深圳市工商行政管理局颁发的企独粤深总字第316769号企业法人营业执照。

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

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

2008年3月25日本公司第一届董事会第一次临时会议审议决定,收购世联地产顾问(中国)有限公司持有世联行25%的股权(详见附注九、关联方关系及其交易2),该股权转让业经深圳市贸易工业局2008年6月20日深贸工资复(2008)1685号文批准,并已于2008年7月3日完成了工商变更手续。

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

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

2008年3月25日本公司第一届董事会第一次临时会议审议决定,收购世联地产顾问(中国)有限公司持有世联房地产咨询(惠州)有限公司25%的股权(详见附注九、关联方关系及其交易2),该股权转让业经惠州市对外贸易经济合作局2008年6月17日惠外经贸资审字(2008)279号文批准,并已于2008年7月4日完成了工商变更手续。

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

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

2008年3月25日本公司第一届董事会第一次临时会议审议决定,收购世联地产顾问(中国)有限公司持有广州市世联房地产咨询有限公司25%的股权(详见附注九、关联方关系及其交易2),该股权转让业经广州市对外贸易经济合作局2008年7月28日穗外经贸资批(2008)235号文批准,并已于2008年10月8日完成了工商变更手续。

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

2007年1月29日，世联地产顾问(深圳)有限公司与世联地产顾问（中国）有限公司签订股权转让协议，以人民币213,713.06元的价格受让其所持有天津世联行房地产销售代理有限公司75%的股权。2007年2月15日，天津市和平区对外经济贸易委员会以津和外经[2007]16号文批复，同意上述股权转让事宜。2007年3月9日，天津世联行房地产销售代理有限公司办理完成工商变更手续。2007年10月19日，天津世联行房地产销售代理有限公司更名为天津世联兴业房地产咨询有限公司,并取得注册号为【120000400027750】的新的企业营业执照。

2008年3月25日本公司第一届董事会第一次临时会议审议决定，收购世联地产顾问（中国）有限公司持有天津世联兴业房地产咨询有限公司25%的股权（详见附注九、关联方关系及其交易2），该股权转让业经天津市商务委员会2008年7月18日津商务资管〔2008〕316号文批准，并已于2008年8月19日完成了工商变更手续。

**(3) 通过非同一控制下企业合并取得的子公司**

非同一控制下的企业合并，是指参与合并各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的合并交易，即同一控制下企业合并以外的其他企业合并。目前公司通过非同一控制下企业合并取得的子公司有4家。

单位：元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	币种	经营范围	期末实际投资额	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年初所有者权益中所享有份额后的余额
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	CNY	房地产中介服务及信息咨询；物业管理	44,590,000.00		51%	51%	是	6,528,450.58		
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	CNY	房地产信息咨询、房地产经纪	29,908,287.07		51%	51%	是	6,529,439.10		
重庆纬联地产顾问有限公司	有限责任	重庆	房地产中介	2,000,000.00	CNY	房地产信息咨询、物业	32,000,000.00		100%	100%	是	0.00		



(以下简称"重庆纬联")						管理咨询服务								
青岛雅园物业管理有限公司 (以下简称"青岛雅园")	有限责任	青岛	物业管理	5,000,000.00	CNY	公共停车场、物业管理、机电、空调设备维修保养、卫生保洁、票务代理、会议接待服务、商务咨询服务、健身咨询服务	21,000,000.00		60%	60%	是	1,893,174.36		

通过非同一控制下企业合并取得的子公司的其他说明：

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

2) 根据本公司投资委员会决议，本公司于2010年12月31日与侯红权、蔡继忠、刘忠、李倩、蒋玉敏签订《股权转让协议》，以人民币3,000万元收购四川嘉联51%的股权，收购完成后，本公司持有四川嘉联51%的股权。2011年1月26日，四川嘉联完成工商变更登记，取得变更后的营业执照。

3) 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，转让完成后，本公司持有重庆纬联51%的股权。2011年5月5日，重庆纬联完成工商变更登记，取得变更后的营业执照。

根据公司投资委员会决议，2012年5月3日，公司与重庆纬联的少数股东王毓伟、曾滢、卢艺、刘跃平签订股权转让协议，以人民币1,700万元收购其持有的重庆纬联49%的股权。重庆纬联已于2012年6月12日完成了工商变更登记手续。本次收购完成后，公司持有重庆纬联100%的股权。

4) 根据2011年8月10日公司第二届董事会第九次会议决议，本公司于2011年8月15日与新世界（青岛）置地有限公司、青岛新地集团有限公司签订《股权转让协议》，以人民币2,100万元收购青岛雅园60%的股权。2012年1月6日，青岛雅园完成了工商变更登记和股权交割手续，本次收购完成后，本公司持有青岛雅园60%的表决权。

## 2、特殊目的主体或通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

适用  不适用

特殊目的主体或通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体的其他说明：

无

## 3、合并范围发生变更的说明

合并报表范围发生变更说明：

本报告期，本集团合并报表范围新增7家合并单位，没有发生减少的情况。

适用  不适用

与上年相比本年（期）新增合并单位7家，原因为：

1) 根据2011年8月10日公司第二届董事会第九次会议决议，本公司于2011年8月15日与新世界（青岛）置地有限公司、青岛新地集团有限公司签订《股权转让协议》，以人民币2,100万元收购青岛雅园60%的股权。收购完成后，本公司持有青岛雅园60%的表决权。由于本公司在青岛雅园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，本公司将青岛雅园纳入合并财务报表的合并范围。由于青岛雅园持有苏州雅园物业管理有限公司（以下简称“苏州雅园”）100%的股权，本公司将苏州雅园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，本公司于本报告期内先后在武汉、贵阳、徐州、北京、杭州投资设立了全资子公司，这些子公司在本报告期内均已经完成了工商登记手续。

与上年相比本年（期）减少合并单位 0 家，原因为：无

#### 4、报告期内新纳入合并范围的主体和报告期内不再纳入合并范围的主体

本报告期内，本公司通过非同一控制下企业合并取得1家子公司（合并），通过投资新设取得5家子公司，并将其纳入合并范围内，本报告期内没有发生不再纳入合并范围的情况。

本期新纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

单位：元

名称	期末净资产	本期净利润
青岛雅园（合并）	6,604,253.25	2,661,721.44
武汉世联先锋	1,944,770.10	944,770.10
贵阳世联	2,983,581.54	-16,418.46
徐州世联	3,895,713.00	-1,104,287.00
北京世联兴业	998,000.00	-2,000.00
杭州世联卓群	3,000,000.00	0.00

本期不再纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

单位：元

名称	处置日净资产	年初至处置日净利润
—	—	—

新纳入合并范围的主体和不再纳入合并范围的主体的其他说明：

上述新纳入合并范围的子公司表格中，青岛雅园的期末净资产是指青岛雅园合并资产负债表中的期末净资产，本期净利润是指青岛雅园合并利润表中从收购日即2012年1月1日开始到本期末的累计净利润。

#### 5、报告期内发生的同一控制下企业合并

单位：元

被合并方	属于同一控制下企业合并的判断依据	同一控制的实际控制人	合并本期期初至合并日的收入	合并本期至合并日的净利润	合并本期至合并日的经营活动现金流
—	—	—	—	—	—

同一控制下企业合并的其他说明：

本报告期内未发生同一控制下的企业合并。

#### 6、报告期内发生的非同一控制下企业合并

单位：元

被合并方	商誉金额	商誉计算方法
青岛雅园	17,885,953.97	详见下述说明中的第 4 点。

非同一控制下企业合并的其他说明：

## 1、青岛雅园的购并情况

1) 青岛雅园成立于1999年9月24日，注册资本为人民币500万元，法人代表为虞宏力。经营范围：物业管理；机电、空调设备维修保养；卫生保洁；票务代理；会议接待服务；商务咨询服务；健身咨询服务。公司注册地址：青岛市市南区香港中路40号。青岛雅园物业管理有限公司股东情况：青岛新地集团有限公司出资449万元，占总股本的89.8%，新世界（青岛）置地有限公司出资51万元，占总股本的10.2%。

2) 根据青岛雅园股东会决议，青岛新地集团有限公司将其原持有的249万股公司股权（占注册资本的49.80%）、新世界（青岛）置地有限公司将其原持有51万股（占注册资本10.20%）的公司股权同时转让给本公司，转让后青岛雅园股权结构如下：

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	3,000,000.00	60.00%
青岛新地集团有限公司	2,000,000.00	40.00%
<b>合计</b>	<b>5,000,000.00</b>	<b>100.00%</b>

3) 2011年12月29日，青岛雅园完成工商变更登记，取得变更后的营业执照，注册号【370200018059579】，注册资本人民币500万元，法定代表人周晓华，经营范围：公共停车场；物业管理；机电、空调设备维修保养；卫生保洁；票务代理；会议接待服务；商务咨询服务；健身咨询服务，注册地址：青岛市市南区香港中路40号。

## 2、本公司将购买日确定为2012年1月1日，确认依据为：

1) 2011年8月10日公司第二届董事会第九次会议审议通过了《关于使用超募资金收购青岛雅园物业管理有限公司的议案》。

2) 2011年8月15日，本公司于2011年8月15日与新世界（青岛）置地有限公司、青岛新地集团有限公司签订《股权转让协议》，以人民币2,100万元收购青岛雅园60%的股权。股权转让价款分四期支付，第一期支付420万元，第二期支付840万元，第三期支付420万元，第四期支付420万元。

3) 2011年11月2日，青岛雅园召开股东会议，审议通过了修改后的公司章程。

4) 截至2012年1月1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1,260.00万元，约占总收购价款的60%，收购的资金来源于本公司的超募资金，本公司有能力按协议约定支付剩余款项。

5) 本公司在青岛雅园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) 2011年12月29日，青岛雅园完成了工商变更登记。

7) 2012年1月6日，青岛雅园的股权交割手续办理完毕。

## 3、被购买方可辨认资产负债情况

项目	2012年1月1日	
	账面价值	公允价值
货币资金	22,889,464.21	22,889,464.21

应收账款	2,508,288.20	2,508,288.20
其他应收款	9,864,734.98	9,864,734.98
预付账款	2,391,828.93	2,391,828.93
固定资产	1,353,491.27	1,353,491.27
<b>资产总计</b>	<b>39,007,807.59</b>	<b>39,007,807.59</b>
应付账款	408,752.85	408,752.85
预收账款	4,615,949.25	4,615,949.25
应付职工薪酬	2,942,990.54	2,942,990.54
应付福利费	1,029,974.98	1,029,974.98
应交税费	155,559.18	155,559.18
其他应交款	11,367.76	11,367.76
其他应付款	25,900,681.22	25,900,681.22
<b>负债合计</b>	<b>35,065,275.78</b>	<b>35,065,275.78</b>
实收资本(或股本)	5,000,000.00	5,000,000.00
盈余公积	190,076.71	190,076.71
未分配利润	-1,247,544.90	-1,247,544.90
<b>归属于母公司的所有者权益</b>	<b>3,942,531.81</b>	<b>3,942,531.81</b>
<b>所有者权益合计</b>	<b>3,942,531.81</b>	<b>3,942,531.81</b>
<b>负债和所有者权益合计</b>	<b>39,007,807.59</b>	<b>39,007,807.59</b>

4、本公司以现金支付合并对价，合并成本为现金人民币21,000,000.00元。购买日，青岛雅园可辨认净资产公允价值3,942,531.81元，根据本公司同青岛雅园原股东签订的股权收购协议，青岛雅园截止2011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。2012年1月1日起青岛雅园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17,885,953.97元，计算过程如下：

项目	金额
实收资本	5,000,000.00
资本公积	
盈余公积	190,076.71
<b>本公司参与分配的权益合计</b>	<b>5,190,076.71</b>
持股比例	60%
享有权益	3,114,046.03
收购价款	21,000,000.00
<b>确认的商誉</b>	<b>17,885,953.97</b>

5、被购买方购买日后的经营情况

项目	2012年1月1日-2012年6月30日
营业收入	41,333,856.64
净利润	2,661,721.44
经营活动现金流量净额	-10,399,797.29
净现金流量	-10,433,197.29

**7、报告期内出售丧失控制权的股权而减少子公司**

本报告期内未发生出售丧失控制权的股权而减少子公司的情况。

子公司名称	出售日	损益确认方法
—	—	—

出售丧失控制权的股权而减少的子公司的其他说明：

无

**8、报告期内发生的反向购买**

借壳方	判断构成反向购买的依据	合并成本的确定方法	合并中确认的商誉或计入当期的损益的计算方法
—	—	—	—

反向购买的其他说明：

本报告期内未发生反向购买的情况。

**9、本报告期发生的吸收合并**

单位：元

吸收合并的类型	并入的主要资产		并入的主要负债	
	项目	金额	项目	金额
同一控制下吸收合并	—	—	—	—
非同一控制下吸收合并	—	—	—	—

吸收合并的其他说明：

本报告期内未发生吸收合并的情况。

**10、境外经营实体主要报表项目的折算汇率**

不适用

**(七) 合并财务报表主要项目注释****1、货币资金**

单位：元

项目	期末数			期初数		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金:	--	--	51,513.04	--	--	140,436.84

人民币	--	--	51,513.04	--	--	140,436.84
银行存款：	--	--	674,511,945.73	--	--	894,920,743.59
人民币	--	--	674,511,945.73	--	--	894,920,743.59
其他货币资金：	--	--		--	--	
人民币	--	--		--	--	
合计	--	--	674,563,458.77	--	--	895,061,180.43

如有因抵押、质押或冻结等对使用有限制、存放在境外、有潜在回收风险的款项应单独说明：

期末货币资金中包括二手楼交易客户缴存的交易结算资金567,248.41元，存放在本公司之子公司深圳世联行在招商银行新闻大厦支行开设的二手楼交易资金监管账户中。

## 2、交易性金融资产

### (1) 交易性金融资产

单位：元

项目	期末公允价值	期初公允价值
交易性债券投资	—	—
交易性权益工具投资	—	—
指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	—	—
衍生金融资产	—	—
套期工具	—	—
其他	—	—
合计	—	—

### (2) 变现有限制的交易性金融资产

单位：元

项目	限售条件或变现方面的其他重大限制	期末金额
—	—	—

### (3) 套期工具及相关套期交易的说明

不适用。

### 3、应收票据

#### (1) 应收票据的分类

单位：元

种类	期末数	期初数
银行承兑汇票	2,029,772.54	2,874,507.00
商业承兑汇票	450,000.00	600,000.00
合计	2,479,772.54	3,474,507.00

#### (2) 期末已质押的应收票据情况

单位：元

出票单位	出票日期	到期日	金额	备注
合计	--	--		--

说明：

期末本集团不存在已质押票据。

#### (3) 因出票人无力履约而将票据转为应收账款的票据，以及期末公司已经背书给他方但尚未到期的票据情况

单位：元

出票单位	出票日期	到期日	金额	备注
合计	--	--		--

说明：

期末本集团不存在已背书给他方或已贴现但尚未到期的票据。

公司已经背书给其他方但尚未到期的票据

单位：元

出票单位	出票日期	到期日	金额	备注
合计	--	--		--

说明：

无

已贴现或质押的商业承兑票据的说明：

无

### 4、应收股利

单位：元



项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
账龄一年以内的应收股利				
其中：				
账龄一年以上的应收股利				
其中：	--	--	--	--
合计	—	—	—	—

说明：

不适用。

## 5、应收利息

### (1) 应收利息

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
合计	—	—	—	—

### (2) 逾期利息

单位：元

贷款单位	逾期时间(天)	逾期利息金额
合计	--	—

### (3) 应收利息的说明

不适用。

## 6、应收账款

### (1) 应收账款按种类披露

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例	金额	比例	金额	比例(%)

				(%)		(%)		
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	0.00		0.00		0.00		0.00	
按组合计提坏账准备的应收账款								
按账龄组合计提坏账准备的应收账款	283,845,747.86	100%	7,388,764.96	2.6%	237,175,553.23	99.3%	2,645,049.01	1.12%
组合小计	283,845,747.86	100%	7,388,764.96	2.6%	237,175,553.23	99.3%	2,645,049.01	1.12%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	0.00		0.00		1,683,706.22	0.7%	1,683,706.22	100%
合计	283,845,747.86	--	7,388,764.96	--	238,859,259.45	--	4,328,755.23	--

应收账款种类的说明:

期末本集团应收账款余额中, 没有单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款, 也没有单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款, 仅存在按账龄组合计提坏账准备的应收账款。

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

适用  不适用

组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款:

适用  不适用

单位: 元

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内						
其中:	--	--	--	--	--	--
6 个月以内	236,097,585.42	0.1%	234,695.92	221,675,392.09		
6-12 个月	38,153,150.61	10.47%	3,995,272.81	10,906,452.27	10%	1,090,645.23
1 年以内小计	274,250,736.03	--	4,229,968.73	232,581,844.36	--	1,090,645.23
1 至 2 年	9,361,911.13	31.25%	2,925,695.53	4,341,864.87	30%	1,302,559.78
2 至 3 年	35,260.32	100%	35,260.32	251,844.00	100%	251,844.00
3 年以上	197,840.38	100%	197,840.38			
3 至 4 年	173,021.00	100%	173,021.00			
4 至 5 年	3,686.00	100%	3,686.00			
5 年以上	21,133.38	100%	21,133.38			
合计	283,845,747.86	--	7,388,764.96	237,175,553.23	--	2,645,049.01

组合中, 采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款:

适用  不适用

组合中, 采用其他方法计提坏账准备的应收账款:

□ 适用 √ 不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

□ 适用 √ 不适用

**(2) 本报告期转回或收回的应收账款情况**

单位：元

应收账款内容	转回或收回原因	确定原坏账准备的依据	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	转回或收回金额
盱眙商贸龙泉湖旅游开发有限公司	加大催收力度	预计无法收回	50,000.00	50,000.00
合计	--	--	50,000.00	--

期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的应收账款坏账准备计提：

应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例（%）	理由
合计	0.00	0.00	--	--

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款的说明：

无

**(3) 本报告期实际核销的应收账款情况**

单位：元

单位名称	应收账款性质	核销时间	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
临沂鲁商地产有限公司	应结服务费	2012年02月15日	206,744.83	无法收回	否
重庆极地实业有限公司	应结服务费	2012年03月30日	290,359.00	无法收回	否
重庆景康置业发展有限公司	应结服务费	2012年03月30日	184,250.10	无法收回	否
重庆商社(集团)中天物业发展有限公司	应结服务费	2012年03月30日	110,000.00	无法收回	否
华润置地(重庆)有限公司	应结服务费	2012年03月30日	100,000.00	无法收回	否
重庆旭东物业发展有限公司	应结服务费	2012年03月30日	100,000.00	无法收回	否
重庆交旅地产发展有限公司	应结服务费	2012年03月30日	100,000.00	无法收回	否
贵阳保利海明房地产开发有限公司	应结服务费	2012年03月30日	90,000.00	无法收回	否

南方东银置地有限公司	应结服务费	2012 年 03 月 30 日	84,130.00	无法收回	否
重庆中安房地产开发有限公司	应结服务费	2012 年 03 月 30 日	80,158.47	无法收回	否
重庆华宇物业(集团)有限公司	应结服务费	2012 年 03 月 30 日	80,000.00	无法收回	否
重庆华创实业有限公司	应结服务费	2012 年 03 月 30 日	50,000.00	无法收回	否
重庆协信远汇房地产开发有限公司	应结服务费	2012 年 03 月 30 日	50,000.00	无法收回	否
合肥瑞泽源置业有限公司	应结服务费	2012 年 03 月 30 日	36,322.14	无法收回	否
重庆渝开发股份有限公司	应结服务费	2012 年 03 月 30 日	30,000.00	无法收回	否
重庆名润置业有限公司	应结服务费	2012 年 03 月 30 日	30,000.00	无法收回	否
重庆鲁能英大置业有限公司	应结服务费	2012 年 03 月 30 日	20,000.00	无法收回	否
中铁二十局集团房地产开发有限公司	应结服务费	2012 年 03 月 30 日	20,000.00	无法收回	否
重庆红鼎实业发展有限责任公司	应结服务费	2012 年 03 月 30 日	13,874.00	无法收回	否
重庆林建物业管理有限公司	应结服务费	2012 年 03 月 30 日	4,736.00	无法收回	否
重庆申基实业集团有限公司	应结服务费	2012 年 03 月 30 日	3,131.68	无法收回	否
东莞市丽水佳园开发有限公司	应结服务费	2012 年 04 月 19 日	89,324.00	无法收回	否
深业南方地产(集团)有限公司	应结服务款	2012 年 05 月 24 日	200,000.00	无法收回	否
山东海龙股份有限公司	应结服务款	2012 年 03 月 27 日	150,000.00	无法收回	否
中铁十四局集团凯华置业有限公司	应结服务款	2012 年 03 月 27 日	100,000.00	无法收回	否
金融街津门+津塔(天津)置业有限公司	应结服务款	2012 年 06 月 13 日	93,507.99	无法收回	否
重庆天盈置地有限公司	应结服务款	2012 年 06 月 07 日	40,000.00	无法收回	否
临沂金信房地产开	应结服务款	2012 年 03 月 27 日	30,000.00	无法收回	否

发有限公司					
深圳市龙康弘投资 发展有限公司	应结服务款	2012 年 05 月 24 日	20,000.00	无法收回	否
湖北人人地产有限 公司	应结服务款	2012 年 01 月 31 日	20,000.00	无法收回	否
深圳雪麟实业发展 集团有限公司	应结服务款	2012 年 01 月 16 日	466.23	无法收回	否
合计	--	--	2,427,004.44	--	--

应收账款核销说明：

上述核销的应收账款中有大部分来源于重庆纬联，而且都形成于购买日之前，这部分应收款项已于上年度计提了全额的坏账准备。

#### (4) 本报告期应收账款中持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位情况

适用  不适用

#### (5) 应收账款中金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
深圳市中洲宝城置业有限公司	客户	6,693,105.13	6 个月以内	2.36%
深圳卓越世纪城房地产开发有限公司	客户	5,297,985.00	6 个月以内	1.87%
保利房地产(集团)股份有限公司	客户	4,389,823.00	6 个月以内	1.55%
恩施福星惠誉房地产有限公司	客户	3,857,000.00	1 年以内	1.36%
南宁市盛尧房地产开发有限公司	客户	3,495,626.00	6 个月以内	1.23%
合计	--	23,733,539.13	--	8.36%

#### (6) 应收关联方账款情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	占应收账款总额的比例 (%)
合计	--	0.00	0%

## (7) 终止确认的应收款项情况

单位：元

项目	终止确认金额	与终止确认相关的利得或损失
合计	0.00	0.00

## (8) 以应收款项为标的进行证券化的，列示继续涉入形成的资产、负债的金额

单位：元

项目	期末
资产：	
资产小计	0.00
负债：	
负债小计	0.00

## 7、其他应收款

## (1) 其他应收款按种类披露

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	0.00		0.00		0.00		0.00	
按组合计提坏账准备的其他应收款								
个别认定不存在减值的其他应收款	208,310,032.66	99.5%			169,288,757.11	98.04%		
个别认定存在减值的其他应收款	1,042,738.75	0.5%	1,042,738.75	100%	3,379,276.95	1.96%	3,379,276.95	100%
组合小计	209,352,771.41	100%	1,042,738.75	100%	172,668,034.06	100%	3,379,276.95	100%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	0.00		0.00		0.00		0.00	
合计	209,352,771.41	--	1,042,738.75	--	172,668,034.06	--	3,379,276.95	--

其他应收款种类的说明：

公司会计政策采用个别认定法对其他应收款计提坏账准备。

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

适用  不适用

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

适用  不适用

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

适用  不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

适用  不适用

单位：元

组合名称	账面余额	坏账准备
个别认定不存在减值的其他应收款	208,310,032.66	
个别认定存在减值的其他应收款	1,042,738.75	1,042,738.75
合计	209,352,771.41	1,042,738.75

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

适用  不适用

## (2) 本报告期转回或收回的其他应收款情况

单位：元

其他应收款内容	转回或收回原因	确定原坏账准备的依据	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	转回或收回金额
合计	--	--	0.00	--

期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收账款坏账准备计提：

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例 (%)	理由
成都众怡房地产开发有限公司	800,000.00	800,000.00	100%	无法收回
兴业银行股份有限公司深圳分行	119,850.00	119,850.00	100%	无法收回
方凯铭	99,466.75	99,466.75	100%	无法收回
中国工商银行股份有限公司深圳分行	12,270.00	12,270.00	100%	无法收回
中国银行股份有限公司深圳市分行	11,152.00	11,152.00	100%	无法收回
合计	1,042,738.75	1,042,738.75	--	--

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款的说明：

本报告期没有新增的个别认定存在减值的其他应收款；期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收账款中，主要是支付给成都众怡房地产开发有限公司的80万元项目销售保证金，由于未能实现销售目标且项目已经撤场，预计无法收回，该笔款项已经在上年度全额计提了坏账准备。

**(3) 本报告期实际核销的其他应收款情况**

单位：元

单位名称	其他应收款性质	核销时间	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
四川纬联地产顾问有限公司	原收购重庆纬联遗留	2012年03月30日	1,120,350.27	无法收回	否
重庆市锦嘉房地产顾问有限公司	原收购重庆纬联遗留	2012年03月30日	808,250.74	无法收回	否
重庆渝开发股份有限公司	原收购重庆纬联遗留	2012年03月30日	180,000.00	无法收回	否
饶秋爽	原收购重庆纬联遗留	2012年03月30日	106,875.80	无法收回	否
重庆中汽西南福星汽车有限公司	原收购重庆纬联遗留	2012年03月30日	67,245.39	无法收回	否
云南纬联房地产经纪有限公司	原收购重庆纬联遗留	2012年03月30日	29,000.00	无法收回	否
成都时代广场物业管理有限公司	原收购重庆纬联遗留	2012年03月30日	24,349.00	无法收回	否
云南志远房地产开发有限公司	原收购重庆纬联遗留	2012年03月30日	467.00	无法收回	否
邓丽红	押金	2012年03月09日	4,500.00	无法收回	否
张清平	押金	2012年02月15日	3,000.00	无法收回	否
合计	--	--	2,344,038.20	--	--

其他应收款核销说明：

上述核销的其他应收款主要为收购重庆纬联遗留，上年度已经全额计提了坏账准备。

**(4) 本报告期其他应收款中持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位情况**

√ 适用 □ 不适用

单位：元

单位名称	期末数		期初数	
	账面余额	计提坏账金额	账面余额	计提坏账金额
罗守坤	40,323,120.00			
深圳万凯华信投资有限公司	7,045,530.00			
合计	47,368,650.00	0.00	0.00	0.00

**(5) 金额较大的其他应收款的性质或内容**

单位：元

单位名称	金额	款项的性质或内容	占其他应收款总额的比例(%)
------	----	----------	----------------



安徽金大地投资控股有限公司	60,000,000.00	诚意金	28.66%
罗守坤	40,323,120.00	股权转让款	19.26%
重庆双远实业集团有限公司	30,000,000.00	诚意金	14.33%
长泰永隆置业发展有限公司	20,000,000.00	诚意金	9.55%
深圳万凯华信投资有限公司	7,045,530.00	股权转让款	3.37%
北京懋源置业有限公司	5,000,000.00	保证金	2.39%
郑州世联兴业房地产咨询有限公司	5,000,000.00	验资款	2.39%
合计	167,368,650.00	--	79.95%

说明：

1) 公司于2011年按协议约定共计支付诚意金12,000万元，其中支付给长泰永隆置业发展有限公司3,000万元、支付给安徽金大地投资控股有限公司6,000万元、支付给重庆双远实业（集团）有限公司3,000万元。本报告期内长泰永隆置业发展有限公司已经按协议约定归还了合作诚意金1,000万元。

2) 公司于2012年5月4日召开的2011年度股东大会，审议通过了《关于使用部分超募资金收购深圳盛泽融资担保有限责任公司62.5%股权、收购深圳市世联小额贷款有限公司29%股权以及收购深圳世联投资有限公司100%股权暨关联交易的议案》，同意公司使用超募资金支付深圳盛泽融资担保有限责任公司62.5%股权的转让款 10,569.88万元，支付深圳市世联小额贷款有限公司29%股权的转让款 2,871.16万元，支付深圳世联投资有限公司100%股权的转让款 2,348.51万元。2012年6月18日公司已经按协议约定支付了首期30%的股权转让款共计 47,368,650.00元，其中支付给罗守坤 40,323,120.00元、支付给深圳万凯华信投资有限公司 7,045,530.00元。由于截止本报告期末这三家公司股权转让的相关手续尚在办理中，所以该款项暂未结转。

#### (6) 其他应收款金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
安徽金大地投资控股有限公司	开发商	60,000,000.00	1年-2年	28.66%
罗守坤	收购目标公司股东	40,323,120.00	1年以内	19.26%
重庆双远实业集团有限公司	开发商	30,000,000.00	1年-2年	14.33%
长泰永隆置业发展有限公司	开发商	20,000,000.00	1年-2年	9.55%
深圳万凯华信投资有限公司	收购目标公司股东	7,045,530.00	1年以内	3.37%
合计	--	157,368,650.00	--	75.17%

#### (7) 其他应收关联方账款情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例(%)
合计	--	0.00	0%

**(8) 终止确认的其他应收款项情况**

单位：元

项目	终止确认金额	与终止确认相关的利得或损失
合计	0.00	0.00

**(9) 以其他应收款为标的进行证券化的，列示继续涉入形成的资产、负债的金额**

单位：元

项目	期末
资产：	
资产小计	0.00
负债：	
负债小计	0.00

**8、预付款项****(1) 预付款项按账龄列示**

单位：元

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	29,833,665.67	41.99%	5,298,048.61	11.39%
1至2年	41,187,279.00	57.97%	41,187,279.00	88.6%
2至3年	20,000.00	0.03%		
3年以上	6,332.00	0.01%	3,700.00	0.01%
合计	71,047,276.67	--	46,489,027.61	--

预付款项账龄的说明：

预付账款中1至2年账龄的占主要部分，该款项是公司在山东济南购置写字楼预付的购房款，由于该物业暂未交付而挂账。

**(2) 预付款项金额前五名单位情况**

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
山东省鲁商置业有限公司	供应商	41,187,279.00	2010 年 12 月 03 日	正在执行中
南昌阳光新地置业有限公司	供应商	20,000,000.00	2012 年 01 月 19 日	正在执行中
济南源利置业有限公司	供应商	2,317,804.00	2012 年 05 月 07 日	正在执行中
惠州市稳坤房地产发展有限公司	供应商	815,387.00	2011 年 12 月 31 日	正在执行中
南京供电公司	供应商	592,462.49	2012 年 06 月 29 日	正在执行中
合计	--	64,912,932.49	--	--

预付款项主要单位的说明：

预付款项前五名单位欠款金额为 64,912,932.49 元，其中付给山东省鲁商置业有限公司的金额占预付款项总额比例为 57.97%，系用于购买山东鲁商国奥城 17、18 层写字楼的房款；付给南昌阳光新地置业有限公司的金额占预付款项总额的比例为 28.15%，系拟于南昌购置写字楼的购房诚意金。

**(3) 本报告期预付款项中持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位情况**

□ 适用 √ 不适用

**(4) 预付款项的说明**

期末预付账款比期初增加 24,558,249.06 元，增长比例为 52.83%，主要原因是：

- 1) 预付给南昌阳光新地置业有限公司购房诚意金 2,000 万元；
- 2) 合并青岛雅园账务而增加 1,609,966.19 元。

**9、存货****(1) 存货分类**

单位：元

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	—	—	—	—	—	—
在产品	—	—	—	—	—	—
库存商品	—	—	—	—	—	—
周转材料	—	—	—	—	—	—
消耗性生物资产	—	—	—	—	—	—
合计	—	—	—	—	—	—

**(2) 存货跌价准备**

单位：元

存货种类	期初账面余额	本期计提额	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
原材料	—	—	—	—	—
在产品	—	—	—	—	—
库存商品	—	—	—	—	—
周转材料	—	—	—	—	—
消耗性生物资产	—	—	—	—	—
合计	—	—	—	—	—

**(3) 存货跌价准备情况**

项目	计提存货跌价准备的依据	本期转回存货跌价准备的原因	本期转回金额占该项存货期末余额的比例
原材料	—	—	—
库存商品	—	—	—
在产品	—	—	—
周转材料	—	—	—
消耗性生物资产	—	—	—

存货的说明：

不适用。

**10、其他流动资产**

单位：元

项目	期末数	期初数
—	—	—
合计	—	—

其他流动资产说明：

不适用。

**11、可供出售金融资产****(1) 可供出售金融资产情况**

单位：元

项目	期末公允价值	期初公允价值
可供出售债券	—	—

可供出售权益工具	—	—
其他	—	—
合计	—	—

本期将持有至到期投资重分类为可供出售金融资产的，本期重分类的金额元，该金额占重分类前持有至到期投资总额的比例。

可供出售金融资产的说明

不适用。

## (2) 可供出售金融资产中的长期债权投资

单位：元

债券项目	债券种类	面值	初始投资成本	到期日	期初余额	本期利息	累计应收或已收利息	期末余额
合计	--	--		--				

可供出售金融资产的长期债权投资的说明：

不适用。

## 12、持有至到期投资

### (1) 持有至到期投资情况

单位：元

项目	期末账面余额	期初账面余额
—	—	—
合计	—	—

持有至到期投资的说明：

不适用。

### (2) 本报告期内出售但尚未到期的持有至到期投资情况

单位：元

项目	金额	占该项投资出售前金额的比例 (%)
合计		--

本报告期内出售但尚未到期的持有至到期投资情况说明：

不适用。

## 13、长期应收款

单位：元

种类	期末数	期初数
融资租赁	—	—
其中：未实现融资收益	—	—
分期收款销售商品	—	—
分期收款提供劳务	—	—
其他	—	—
合计	—	—

## 14、对合营企业投资和联营企业投资

单位：元

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	币种	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
一、合营企业													
二、联营企业													
盛泽担保(合并)	有限责任	深圳	罗守坤	融资性担保公司	100,000,000.00	CNY	37.5%	37.5%	388,824,020.18	196,814,104.21	192,009,915.97	39,639,910.63	397,115.65

合营企业、联营企业的重要会计政策、会计估计与公司的会计政策、会计估计存在重大差异的说明：

上述表中的本期净利润是指盛泽担保合并利润表中本期归属于母公司的净利润，无其他说明事项。

## 15、长期股权投资

## (1) 长期股权投资明细情况

单位：元

被投资单位	核算方法	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位 持股比例(%)	在被投资单位 表决权比例 (%)	在被投资单位 持股比例与表 决权比例不一 致的说明	减值准备	本期计提减值 准备	本期现金红利
中城联盟	成本法	11,070,000.00	11,070,000.00		11,070,000.00	2.245%	2.245%				1,411,746.20
盛泽担保	权益法	53,580,000.00	58,285,360.67	148,918.37	58,434,279.04	37.5%	37.5%				
合计	--	64,650,000.00	69,355,360.67	148,918.37	69,504,279.04	--	--	--	0.00	0.00	1,411,746.20



## (2) 向投资企业转移资金的能力受到限制的有关情况

单位：元

向投资企业转移资金能力受到限制的长期股权投资项目	受限制的原因	当期累计未确认的投资损失金额
—	—	—

长期股权投资的说明：

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。

## 16、投资性房地产

## (1) 按成本计量的投资性房地产

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	23,935,595.47	0.00	0.00	23,935,595.47
1.房屋、建筑物	23,935,595.47			23,935,595.47
2.土地使用权				
二、累计折旧和累计摊销合计	3,051,788.02	359,033.88	0.00	3,410,821.90
1.房屋、建筑物	3,051,788.02	359,033.88		3,410,821.90
2.土地使用权				
三、投资性房地产账面净值合计	20,883,807.45	-359,033.88	0.00	20,524,773.57
1.房屋、建筑物	20,883,807.45	-359,033.88		20,524,773.57
2.土地使用权				
四、投资性房地产减值准备累计金额合计	0.00	0.00	0.00	0.00
1.房屋、建筑物				
2.土地使用权				
五、投资性房地产账面价值合计	20,883,807.45	-359,033.88	0.00	20,524,773.57
1.房屋、建筑物	20,883,807.45	-359,033.88		20,524,773.57
2.土地使用权				

单位：元

	本期
本期折旧和摊销额	359,033.88

投资性房地产本期减值准备计提额	0.00
-----------------	------

## (2) 按公允价值计量的投资性房地产

适用  不适用

说明报告期内改变计量模式的投资性房地产和未办妥产权证书的投资性房地产有关情况，说明未办妥产权证书的原因和预计办结时间：

本集团本报告期内没有改变计量模式的投资性房地产，也没有未办妥产权证书的投资性房地产。

## 17、固定资产

### (1) 固定资产情况

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加		本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计：	264,168,395.66	8,110,606.27		2,343,378.50	269,935,623.43
其中：房屋及建筑物	178,075,037.87				178,075,037.87
机器设备					
运输工具	33,090,739.90	2,721,155.69		275,000.00	35,536,895.59
电子设备及其他	53,002,617.89	5,389,450.58		2,068,378.50	56,323,689.97
--	期初账面余额	本期新增	本期计提	本期减少	本期期末余额
二、累计折旧合计：	55,505,047.78	2,858,606.31	9,743,352.06	2,087,646.10	66,019,360.05
其中：房屋及建筑物	17,149,531.25		2,690,933.76		19,840,465.01
机器设备					
运输工具	15,381,537.89	137,731.03	2,637,049.74	247,500.00	17,908,818.66
电子设备及其他	22,973,978.64	2,720,875.28	4,415,368.56	1,840,146.10	28,270,076.38
--	期初账面余额	--			本期期末余额
三、固定资产账面净值合计	208,663,347.88	--			203,916,263.38
其中：房屋及建筑物	160,925,506.62	--			158,234,572.86
机器设备		--			
运输工具	17,709,202.01	--			17,628,076.93
电子设备及其他	30,028,639.25	--			28,053,613.59
四、减值准备合计	0.00	--			0.00
其中：房屋及建筑物		--			
机器设备		--			
运输工具		--			
电子设备及其他		--			
五、固定资产账面价值合计	208,663,347.88	--			203,916,263.38

其中：房屋及建筑物	160,925,506.62	--	158,234,572.86
机器设备		--	
运输工具	17,709,202.01	--	17,628,076.93
电子设备及其他	30,028,639.25	--	28,053,613.59

本期折旧额 9,743,352.06 元；本期由在建工程转入固定资产原价为 0.00 元。

## (2) 暂时闲置的固定资产情况

单位：元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面净值	备注
房屋及建筑物				0.00	
机器设备				0.00	
运输工具				0.00	

## (3) 通过融资租赁租入的固定资产

适用  不适用

## (4) 通过经营租赁租出的固定资产

适用  不适用

## (5) 期末持有待售的固定资产情况

单位：元

项目	账面价值	公允价值	预计处置费用	预计处置时间
—	—	—	—	—

## (6) 未办妥产权证书的固定资产情况

项目	未办妥产权证书原因	预计办结产权证书时间
—	—	—

固定资产说明：

### 1) 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。2012年1月19日，该项固定资产的抵押注销登记手续办理完毕。

2) 截至2012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。

3) 未办妥产权证书的固定资产：无

**18、在建工程****(1)**

单位：元

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
合计	—	—	—	—	—	—

## (2) 重大在建工程项目变动情况

单位：元

项目名称	预算数	期初数	本期增加	转入固定资 产	其他减少	工程投入占 预算比例(%)	工程进度	利息资本化 累计金额	其中：本期利 息资本化金 额	本期利息资 本化率(%)	资金来源	期末数
合计						--	--			--	--	

在建工程项目变动情况的说明：

不适用。

**(3) 在建工程减值准备**

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	计提原因
合计		0.00	0.00		--

**(4) 重大在建工程的工程进度情况**

项目	工程进度	备注
—	—	—

**(5) 在建工程的说明**

不适用。

**19、工程物资**

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
合计	—	—	—	—

工程物资的说明：

不适用。

**20、固定资产清理**

单位：元

项目	期初账面价值	期末账面价值	转入清理的原因
办公设备处置	0.00	131,258.95	报废
合计	0.00	131,258.95	--

说明转入固定资产清理起始时间已超过 1 年的固定资产清理进展情况：

本集团没有固定资产清理起始时间已超过1年的情况。

**21、生产性生物资产****(1) 以成本计量** 适用  不适用

**(2) 以公允价值计量**

□ 适用 √ 不适用

**22、油气资产**

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	—	—	—	—
1. 探明矿区权益	—	—	—	—
2. 未探明矿区权益	—	—	—	—
3. 井及相关设施	—	—	—	—
二、累计折耗合计	—	—	—	—
1. 探明矿区权益	—	—	—	—
2. 井及相关设施	—	—	—	—
三、油气资产减值准备累计金额合计	—	—	—	—
1. 探明矿区权益	—	—	—	—
2. 未探明矿区权益	—	—	—	—
3. 井及相关设施	—	—	—	—
四、油气资产账面价值合计	—	—	—	—
1. 探明矿区权益	—	—	—	—
2. 未探明矿区权益	—	—	—	—
3. 井及相关设施	—	—	—	—

油气资产的说明：

不适用。

**23、无形资产****(1) 无形资产情况**

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	8,797,401.05	0.00	0.00	8,797,401.05
计算机软件	8,797,401.05			8,797,401.05
二、累计摊销合计	7,512,491.96	1,023,632.68	0.00	8,536,124.64
计算机软件	7,512,491.96	1,023,632.68		8,536,124.64
三、无形资产账面净值合	1,284,909.09	0.00	0.00	261,276.41

计				
计算机软件	1,284,909.09			261,276.41
四、减值准备合计	0.00	0.00	0.00	0.00
计算机软件				
无形资产账面价值合计	1,284,909.09	-1,023,632.68	0.00	261,276.41
计算机软件	1,284,909.09	-1,023,632.68		261,276.41

本期摊销额 1,023,632.68 元。

## (2) 公司开发项目支出

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少		期末数
			计入当期损益	确认为无形资产	
合计	—	—	—	—	—

本期开发支出占本期研究开发项目支出总额的比例 0%。

通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产期末账面价值的比例 0%。

公司开发项目的说明，包括本期发生的单项价值在 100 万元以上且以评估值为入账依据的，应披露评估机构名称、评估方法：

本集团本报告期没有发生开发项目支出。

## (3) 未办妥产权证书的无形资产情况

截至本报告期末，本集团没有未办妥产权证书的无形资产。

## 24、商誉

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期末减值准备
山东世联	42,992,074.82			42,992,074.82	21,700,500.00
四川嘉联	30,652,993.04			30,652,993.04	
重庆纬联	13,484,800.36			13,484,800.36	10,495,300.00
青岛雅园		17,885,953.97		17,885,953.97	
合计	87,129,868.22	17,885,953.97	0.00	105,015,822.19	32,195,800.00

说明商誉的减值测试方法和减值准备计提方法：

2011年末本集团对商誉进行了减值测试：本集团将各并购公司整体分别作为一个资产组进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。对各并购公司实际运行经营业绩与收购定价时采取的预测经营业绩基础进行对比，山东世联与重庆纬联均未达到收购定价时采取的预测经营业绩基础，且在可预测的期间内，重新预测经营业绩达到收购定价时采取的预测经营业绩可能性较小，因此分别对并购山东世联、重庆纬联时产生的商誉提取减值准备2,170.05万元和1,049.53万元。本期暂未重新进行测试。



**25、长期待摊费用**

单位：元

项目	期初额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末额	其他减少的原因
办公楼装修费	12,536,372.23	147,927.79	3,218,601.69		9,465,698.33	
高尔夫球会特许钻石会员卡*	746,666.61		64,000.02		682,666.59	
IPHONE 会议手机两年话费预存	170,363.72	4,166.00	74,287.46		100,242.26	
合计	13,453,402.56	152,093.79	3,356,889.17	0.00	10,248,607.18	--

长期待摊费用的说明：

根据企业会计准则规定，长期待摊费用应在租赁期限与预计可使用年限两者孰短的期限内摊销，本期摊销金额 3,356,889.17 元。

**26、递延所得税资产和递延所得税负债****(1) 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示**

√ 适用 □ 不适用

已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

单位：元

项目	期末数	期初数
<b>递延所得税资产：</b>		
资产减值准备	1,292,681.19	688,811.75
开办费		11,428.96
可抵扣亏损		
长期待摊费用摊销差异	627,077.01	632,852.84
已列支成本费用但尚未发放的薪资	16,323,883.08	36,466,641.49
无形资产摊销差异	1,198,317.95	1,022,977.40
小 计	19,441,959.23	38,822,712.44
<b>递延所得税负债：</b>		
交易性金融工具、衍生金融工具的估值		
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动		
小计		

未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末数	期初数
----	-----	-----

可抵扣暂时性差异		
可抵扣亏损	69,689,310.36	50,680,295.55
已列支成本费用但尚未发放的薪资	112,630,062.20	21,686,379.21
资产减值准备	3,260,778.95	4,952,785.18
长期待摊费用摊销差异	848,581.13	436,658.81
合计	186,428,732.64	77,756,118.75

未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末数	期初数	备注
2013	2,844,987.90	2,844,987.90	
2014	259,687.78	363,415.18	
2015	7,026,219.82	7,087,149.00	
2016	37,800,735.31	40,384,743.47	
2017	21,757,679.55		
合计	69,689,310.36	50,680,295.55	--

应纳税差异和可抵扣差异项目明细

单位：元

项目	暂时性差异金额	
	期末	期初
应纳税差异项目		
小计		
可抵扣差异项目		
资产减值准备	5,170,724.76	2,755,247.00
长期待摊费用摊销差异	2,508,308.04	2,531,411.36
开办费		45,715.84
已列支成本费用但尚未发放的薪资	65,295,532.32	145,866,565.96
无形资产摊销差异	4,793,271.80	4,091,909.60
小计	77,767,836.92	155,290,849.76

## (2) 递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示

适用  不适用

递延所得税资产和递延所得税负债的说明：

期末递延所得税资产比期初减少 19,380,753.21元，下降49.92%，主要是因为本报告期内完成了2011年度的所得税汇算清缴工作，根据规定转回或冲销而减少。

## 27、资产减值准备明细

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	7,708,032.18	5,544,514.17	50,000.00	4,771,042.64	8,431,503.71
二、存货跌价准备					
三、可供出售金融资产减值准备					
四、持有至到期投资减值准备					
五、长期股权投资减值准备		0.00			0.00
六、投资性房地产减值准备	0.00	0.00			0.00
七、固定资产减值准备	0.00				0.00
八、工程物资减值准备					
九、在建工程减值准备		0.00			
十、生产性生物资产减值准备					
其中：成熟生产性生物资产减值准备					
十一、油气资产减值准备					
十二、无形资产减值准备	0.00	0.00			0.00
十三、商誉减值准备	32,195,800.00				32,195,800.00
十四、其他					
合计	39,903,832.18	5,544,514.17	50,000.00	4,771,042.64	40,627,303.71

资产减值明细情况的说明：

期末资产减值准备较期初增加 723,471.53 元，主要是本期新增计提坏账准备所致。

## 28、其他非流动资产

单位：元

项目	期末数	期初数
—	—	—
合计	—	—

其他非流动资产的说明

不适用。

## 29、短期借款

### (1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末数	期初数
质押借款	—	—
抵押借款	—	—
保证借款	—	—
信用借款	—	—
合计	—	—

短期借款分类的说明：

不适用。

### (2) 已到期未偿还的短期借款情况

单位：元

贷款单位	贷款金额	贷款利率	贷款资金用途	未按期偿还原因	预计还款期
合计	0.00	--	--	--	--

资产负债表日后已偿还金额 0.00。

短期借款的说明，包括已到期短期借款获展期的，说明展期条件、新的到期日：

不适用。

## 30、交易性金融负债

单位：元

项目	期末公允价值	期初公允价值
发行的交易性债券	—	—
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	—	—
衍生金融负债	—	—
其他金融负债	—	—
合计	—	—

交易性金融负债的说明：

无

## 31、应付票据

单位：元

种类	期末数	期初数
商业承兑汇票	—	—
银行承兑汇票	—	—
合计	—	—

下一会计期间将到期的金额 0 元。

应付票据的说明：

无

### 32、应付账款

#### (1)

单位：元

项目	期末数	期初数
经纪业务预收的款项	1,979,341.45	2,064,850.60
应付供应商采购款	768,517.16	4,010,837.03
合计	2,747,858.61	6,075,687.63

#### (2) 本报告期应付账款中应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项

适用  不适用

账龄超过一年的大额应付账款情况的说明

期末应付账款账龄超过1年主要是与深圳市卓悦国际旅行社有限公司签订考察项目操作接待费用 651,281.18元因合同尚在执行中，未支付完毕造成的。

### 33、预收账款

#### (1)

单位：元

项目	期末数	期初数
业务收入款项	14,030,139.50	11,707,811.21
合计	14,030,139.50	11,707,811.21

#### (2) 本报告期预收账款中预收持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项

适用  不适用

账龄超过一年的大额预收账款情况的说明

期末账龄超过1年的预收款项 1,627,353.77元，主要是项目因合同无明确的完成时间，结算一直未得到客户确认，导致款项长期挂账所致。

**34、应付职工薪酬**

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	220,797,906.20	397,854,275.77	441,728,561.43	176,923,620.54
二、职工福利费		7,689,349.14	6,687,375.16	1,001,973.98
三、社会保险费	0.00	45,957,829.08	45,957,829.08	0.00
其中：社会保险费		45,957,829.08	45,957,829.08	
四、住房公积金		12,933,593.61	12,933,593.61	
五、辞退福利				
六、其他	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	220,797,906.20	464,435,047.60	507,307,359.28	177,925,594.52

应付职工薪酬中属于拖欠性质的金额 0.00。

工会经费和职工教育经费金额 2,734,402.55，非货币性福利金额 0.00，因解除劳动关系给予补偿 548,934.92。

应付职工薪酬预计发放时间、金额等安排：

期末应付职工薪酬的余额中有 3,758.90 万元将于 2012 年 7 月中上旬发放，其余金额将在 2012 年 6 月 30 日后陆续发放。

**35、应交税费**

单位：元

项目	期末数	期初数
增值税	0.00	0.00
消费税	0.00	0.00
营业税	9,664,134.62	11,069,797.10
企业所得税	15,956,981.35	65,813,351.42
个人所得税	3,486,329.48	6,029,212.80
城市维护建设税	675,304.08	772,727.02
堤围费	131,266.59	85,953.88
印花税	20,172.82	22,643.10
教育费附加	477,875.24	344,232.53
其他	135,830.41	541,521.76
合计	30,547,894.59	84,679,439.61

应交税费说明，所在地税务机关同意各分公司、分厂之间应纳税所得额相互调剂的，应说明税款计算过程：

期末应交税费余额比期初减少 54,131,545.02 元，下降 63.93%，一方面是因为本期完成了 2011 年度所得税汇算清缴工作而减少，另一方面是因为本期收入和利润下降，相应计提的税金减少。

### 36、应付利息

单位：元

项目	期末数	期初数
分期付息到期还本的长期借款利息	—	—
企业债券利息	—	—
短期借款应付利息	—	—
合计	—	—

应付利息说明：

无

### 37、应付股利

单位：元

单位名称	期末数	期初数	超过一年未支付原因
朱式光	37,800.00	49,410.00	预留绩效
刘彦成	22,674.00	29,640.00	预留绩效
李会民	15,116.00	19,760.00	预留绩效
乐智强	2,395,313.60	525,821.98	
聂非	1,197,656.81	262,910.98	
朱江	1,197,656.81	262,910.99	
张建军	2,264,425.00	2,264,425.00	
乌鲁木齐卓群创展股权投资合伙企业（有限合伙）	7,980,262.32		
合计	15,110,904.54	3,414,878.95	--

应付股利的说明：

本期新增的应付股利主要来源于：

(1) 2012年5月4日，本公司2011年度股东大会审议通过了《2011年度利润分配预案》，以公司现有总股本326,400,000股为基数，向全体股东每10股派2.4元人民币现金（含税；扣税后，个人、证券投资基金、QFII、RQFII实际每10股派2.16元；对于QFII、RQFII外的其他非居民企业，本公司未代扣代缴所得税，由纳税人在所得发生地缴纳）。本次权益分派股权登记日为：2012年05月14日，除权除息日为：2012年05月15日。本期内，公司已经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7,035.57万元。而应支付给乌鲁木齐卓群创展股权投资合伙企业（有限合伙）的现金股利798.03万元应股东要求暂未支付。

(2) 2012年2月21日，山东世联2012年第一次董事会决议审议通过了《关于山东世联怡高物业顾问有限公司2011年度利润分配的议案》，对截止2011年12月31日的未分配利润进行分配，截止本期末，部分股利分配款暂未支付完毕。

### 38、其他应付款

#### (1)

单位：元

项目	期末数	期初数
应付股权转让款	24,200,000.00	15,908,287.00
股东资金支持	9,044,000.00	8,015,000.00
押金、保证金、质保金	3,448,057.85	663,480.36
个人、单位往来及其他	19,689,987.82	14,642,876.90
合计	56,382,045.67	39,229,644.26

#### (2) 本报告期其他应付款中应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项

□ 适用 √ 不适用

#### (3) 账龄超过一年的大额其他应付款情况的说明

本报告期末其他应付款账龄超过一年的款项主要是：1) 按协议约定暂未支付的收购山东世联51%股权的转让款600万元；2) 少数股东给予山东世联的资金支持600万元。

#### (4) 金额较大的其他应付款说明内容

期末金额较大的其他应付款主要是：

- 1) 收购山东世联51%股权的转让款余款 600万元；
- 2) 收购重庆纬联49%股权的转让款余款 1,400万元；
- 3) 收购青岛雅园60%股权的转让款余款 420万元；
- 4) 少数股东提供给山东世联、重庆纬联的资金支持共计904.40万元。

### 39、预计负债

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
对外提供担保	—	—	—	—
未决诉讼	—	—	—	—
产品质量保证	—	—	—	—
重组义务	—	—	—	—
辞退福利	—	—	—	—
待执行的亏损合同	—	—	—	—
其他	—	—	—	—
合计	—	—	—	—

预计负债说明：



不适用。

**40、一年内到期的非流动负债****(1)**

单位：元

项目	期末数	期初数
1 年内到期的长期借款	—	—
1 年内到期的应付债券	—	—
1 年内到期的长期应付款	—	—
合计	—	—

**(2) 一年内到期的长期借款**

一年内到期的长期借款

单位：元

项目	期末数	期初数
质押借款	—	—
抵押借款	—	—
保证借款	—	—
信用借款	—	—
合计	—	—

一年内到期的长期借款中属于逾期借款获得展期的金额元。

金额前五名的一年内到期的长期借款

单位：元

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	期末数		期初数	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
合计	--	--	--	--	--		--	

一年内到期的长期借款中的逾期借款：

单位：元

贷款单位	借款金额	逾期时间	年利率(%)	借款资金用途	逾期未偿还原因	预期还款期
合计		--	--	--	--	--

资产负债表日后已偿还的金额元。

一年内到期的长期借款说明：

不适用。

**(3) 一年内到期的应付债券**

单位：元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初应付利息	本期应计利息	本期已付利息	期末应付利息	期末余额
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

一年内到期的应付债券说明：

不适用。

**(4) 一年内到期的长期应付款**

单位：元

借款单位	期限	初始金额	利率（%）	应计利息	期末余额	借款条件
—	—	—	—	—	—	—

一年内到期的长期应付款的说明：

不适用。

**41、其他流动负债**

单位：元

项目	期末账面余额	期初账面余额
—	—	—
合计	—	—

其他流动负债说明：

不适用。

**42、长期借款****(1) 长期借款分类**

单位：元

项目	期末数	期初数
质押借款	—	—
抵押借款	—	—
保证借款	—	—
信用借款	—	—
合计	—	—

长期借款分类的说明：

不适用。

**(2) 金额前五名的长期借款**

单位：元

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	期末数		期初数	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
合计	--	--	--	--	--		--	

长期借款说明，因逾期借款获得展期形成的长期借款，应说明获得展期的条件、本金、利息、预计还款安排等：

**43、应付债券**

单位：元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初应付利息	本期应计利息	本期已付利息	期末应付利息	期末余额
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

应付债券说明，包括可转换公司债券的转股条件、转股时间：

不适用。

**44、长期应付款****(1) 金额前五名长期应付款情况**

单位：元

单位	期限	初始金额	利率(%)	应计利息	期末余额	借款条件
--	--	--	--	--	--	--

**(2) 长期应付款中的应付融资租赁款明细**

单位：元

单位	期末数		期初数	
	外币	人民币	外币	人民币
--	--	--	--	--
合计	--	--	--	--

由独立第三方为公司融资租赁提供担保的金额 0 元。

长期应付款的说明：无

**45、专项应付款**

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	备注说明

合计					--
----	--	--	--	--	----

专项应付款说明：

不适用。

#### 46、其他非流动负债

单位：元

项目	期末账面余额	期初账面余额
—	—	—
合计	—	—

其他非流动负债说明，包括本报告期取得的各类与资产相关、与收益相关的政府补助及其期末金额：

不适用。

#### 47、股本

单位：元

	期初数	本期变动增减（+、-）					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	326,400,000					0	326,400,000

股本变动情况说明，本报告期内有增资或减资行为的，应披露执行验资的会计师事务所名称和验资报告文号；运行不足 3 年的股份有限公司，设立前的年份只需说明净资产情况；有限责任公司整体变更为股份公司应说明公司设立时的验资情况：

本报告期本公司股本未发生变动。

#### 48、库存股

库存股情况说明

不适用

#### 49、专项储备

专项储备情况说明

不适用

#### 50、资本公积

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价（股本溢价）	508,743,424.56		18,174,560.12	490,568,864.44
其他资本公积	65,882,200.00			65,882,200.00
合计	574,625,624.56	0.00	18,174,560.12	556,451,064.44

资本公积说明：

经本公司投资委员会审议通过，2012年5月3日，公司与重庆纬联少数股权股东王毓伟、曾滢、卢艺、刘跃平签订股权转让协议，以自有资金人民币1,700万元收购其持有的重庆纬联49%的股权。2012年6月12日，重庆纬联完成了工商变更登记手续，本次收购完成后，公司持有重庆纬联100%的股权。公司收购重庆纬联少数股权的收购日确定为2012年5月31日，由此新取得长期股权投资1,700万元，按新增持股比例计算应享有重庆纬联自购买日开始持续计算的净资产份额为 -1,174,560.12元，两者之间的差额 18,174,560.12元，冲减了资本公积。

## 51、盈余公积

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	61,570,186.45			61,570,186.45
任意盈余公积	61,570,186.45			61,570,186.45
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	123,140,372.90			123,140,372.90

盈余公积说明，用盈余公积转增股本、弥补亏损、分派股利的，应说明有关决议：

本报告期本集团盈余公积未发生变动。

## 52、一般风险准备

一般风险准备情况说明：

不适用

## 53、未分配利润

单位：元

项目	金额	提取或分配比例
调整前上年末未分配利润	348,157,883.24	--
调整年初未分配利润合计数(调增+,调减-)		--
调整后年初未分配利润	348,157,883.24	--
加：本期归属于母公司所有者的净利润	42,539,813.05	--
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	78,678,671.61	
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	312,019,024.68	--

调整年初未分配利润明细：

1)、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响年初未分配利润 0.00 元。

- 2)、由于会计政策变更,影响年初未分配利润 0.00 元。
- 3)、由于重大会计差错更正,影响年初未分配利润 0.00 元。
- 4)、由于同一控制导致的合并范围变更,影响年初未分配利润 0.00 元。
- 5)、其他调整合计影响年初未分配利润 0.00 元。

未分配利润说明,对于首次公开发行证券的公司,如果发行前的滚存利润经股东大会决议由新老股东共同享有,应明确予以说明;如果发行前的滚存利润经股东大会决议在发行前进行分配并由老股东享有,公司应明确披露应付股利中老股东享有的经审计的利润数:

1) 2012年5月4日,公司2011年度股东大会审议通过了《2011年度利润分配预案》,以公司现有总股本326,400,000股为基数,向全体股东每10股派2.4元人民币现金(含税;扣税后,个人、证券投资基金、QFII、RQFII实际每10股派2.16元;对于QFII、RQFII外的其他非居民企业,本公司未代扣代缴所得税,由纳税人在所得发生地缴纳)。

2) 2012年2月21日,山东世联2012年第一次董事会审议通过了《关于山东世联怡高物业顾问有限公司2011年度利润分配的议案》,同意将山东世联2010年1月1日之前发生的事项,但在2011年财务报表体现的净利润 671,905.11元,按照公司收购山东世联51%股权时的股权转让协议的约定,归属于山东世联的原股东。按持股比例计算,这部分利润反映在本集团2011年12月31日合并资产负债表中的未分配利润项目的金额为 342,671.61元。

## 54、营业收入及营业成本

### (1) 营业收入、营业成本

单位: 元

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	684,448,688.26	788,548,618.38
其他业务收入	4,050,397.40	1,250,452.36
营业成本	496,783,244.34	435,718,522.44

### (2) 主营业务(分行业)

适用  不适用

### (3) 主营业务(分产品)

适用  不适用

单位: 元

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
顾问策划业务	183,538,656.63	119,073,617.71	228,709,935.03	105,659,075.77
代理销售业务	453,610,561.49	335,717,993.80	534,517,191.85	301,005,948.02
经纪业务	8,130,312.05	12,327,687.16	25,321,491.50	27,606,562.74
物业管理业务	39,169,158.09	29,194,743.99		
合计	684,448,688.26	496,314,042.66	788,548,618.38	434,271,586.53

**(4) 主营业务（分地区）**

√ 适用 □ 不适用

单位：元

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
华北区域	115,635,982.98	89,176,657.63	175,340,365.97	96,170,452.63
华东区域	99,294,626.41	76,087,207.42	113,437,567.74	71,278,601.07
华南区域	394,261,117.77	272,133,752.54	463,203,491.47	239,736,006.15
山东区域	36,087,803.01	30,221,952.08	36,567,193.20	27,086,526.68
物业管理	39,169,158.09	28,694,472.99		
合计	684,448,688.26	496,314,042.66	788,548,618.38	434,271,586.53

**(5) 公司前五名客户的营业收入情况**

单位：元

客户名称	主营业务收入	占公司全部营业收入的比例(%)
万科企业股份有限公司	18,758,659.01	2.72%
中信房地产股份有限公司	13,580,521.97	1.97%
保利房地产（集团）股份有限公司	13,481,987.16	1.96%
安徽金大地投资控股有限公司	12,997,082.00	1.89%
深圳华侨城房地产有限公司	8,607,931.00	1.25%
合计	67,426,181.14	9.79%

## 营业收入的说明

本期本集团实现营业收入688,499,085.66元，同比下降12.83%，主要原因如下：

- 1) 由于收入结算的滞后效应导致公司代理业务收入同比下降；
- 2) 上半年国内房地产投资、土地交易和新房开工等影响顾问业务的先行指标或出现增速下降，或出现负增长，导致公司顾问业务收入同比出现下降；
- 3) 公司在2011年第四季度主动收缩了世联行的业务规模，经营店铺数量较上年同期减少超过一半，目前经营的店铺仅有23家，再加上二手房市场交易下跌的影响，因而经纪业务同比大幅下降。
- 4) 本报告期公司收购的青岛雅园开始纳入合并报表范围，实现收入3,916.92万元。

**55、合同项目收入**

□ 适用 √ 不适用

合同项目的说明：

不适用

**56、营业税金及附加**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
消费税			
营业税	34,708,675.28	39,696,235.79	营业收入的 5%
城市维护建设税	2,435,231.98	2,752,719.16	营业税额的 7%
教育费附加	1,262,657.68	1,460,160.86	营业税额的 2%或 3%
资源税			
堤围费等	243,570.67	305,513.20	
其他	1,323,033.91	311,457.55	
合计	39,973,169.52	44,526,086.56	--

营业税金及附加的说明：

本期营业税金及附加较上期减少 4,552,917.04元，同比下降10.23%，主要是由于本报告期营业收入下降，相应计提的营业税金及附加减少。

**57、公允价值变动收益**

单位：元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	—	—
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益	—	—
交易性金融负债	—	—
按公允价值计量的投资性房地产	—	—
其他	—	—
合计	—	—

公允价值变动收益的说明：

无

**58、投资收益****(1) 投资收益明细情况**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	1,411,746.20	616,705.47
权益法核算的长期股权投资收益	148,918.37	97,340.46



处置长期股权投资产生的投资收益		
持有交易性金融资产期间取得的投资收益		
持有至到期投资取得的投资收益期间取得的投资收益		
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益		
其他		
合计	1,560,664.57	714,045.93

### (2) 按成本法核算的长期股权投资收益

单位：元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
中城联盟	1,411,746.20	616,705.47	收到中城联盟分配的现金红利
合计	1,411,746.20	616,705.47	--

### (3) 按权益法核算的长期股权投资收益

单位：元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
盛泽担保	148,918.37	97,340.46	盛泽担保盈利
合计	148,918.37	97,340.46	--

投资收益的说明，若投资收益汇回有重大限制的，应予以说明。若不存在此类重大限制，也应做出说明：

本集团的投资收益汇回不存在重大限制。

## 59、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	5,202,659.66	1,549,586.24
二、存货跌价损失		
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		

九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他		
合计	5,202,659.66	1,549,586.24

## 60、营业外收入

### (1)

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置利得合计	88,140.42	360,318.91
其中：固定资产处置利得	88,140.42	360,318.91
无形资产处置利得		
债务重组利得		
非货币性资产交换利得		
接受捐赠		
政府补助	4,060,000.00	0.00
罚没利得	45,485.14	69,102.33
无法支付经批准转作营业外收入的应付款项	300.00	35,590.42
其他	466,224.80	1,013,115.91
合计	4,660,150.36	1,478,127.57

### (2) 政府补助明细

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	说明
上市奖励	2,000,000.00		深经贸信息秘书字[2012]1291号《关于下达2011年深圳市民营及中小企业发展专项资金企业改制上市培育项目资助计划的通知》
上海静安区财政局扶持金	1,950,000.00		上海静安区财政局拨入
重点纳税企业奖励	100,000.00		天津市河西区财政奖励
重点纳税企业奖励	10,000.00		天津市和平区财政奖励
合计	4,060,000.00	0.00	--

营业外收入说明

本期营业外收入较上期增加 3,182,022.79 元, 同比增长 215.27%, 主要是由于本期收到的政府补助款 406 万元, 而上期没有该项收入。

## 61、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置损失合计	40,800.64	81,149.91
其中：固定资产处置损失	40,800.64	79,414.95
无形资产处置损失		1,734.96
债务重组损失		
非货币性资产交换损失		
对外捐赠	310,000.00	160,000.00
违约支出		
罚款支出	118,076.31	186,472.42
赔偿支出		
其他	367,740.58	346,630.76
合计	836,617.53	774,253.09

营业外支出说明：

本期营业外支出较上期增加 62,364.44 元, 同比增长 8.05%, 主要是本期的捐赠支出增加所致。

## 62、所得税费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	1,239,927.35	34,606,809.16
递延所得税调整	19,380,753.21	25,273,725.32
合计	20,620,680.56	59,880,534.48

## 63、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

项目	序号及计算过程	本期金额	上期金额
归属于母公司股东的净利润	1	42,539,813.05	147,131,036.45
归属于母公司的非经常性损益	2	3,394,802.89	152,009.18
归属于母公司股东、扣除非经常性损益后的净利润	3=1-2	39,145,010.16	146,979,027.27
年初股份总数	4	326,400,000.00	217,600,000.00
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
发行新股或债转股等增加股份数（II）	6		
增加股份（II）下一月份起至年末的累计月数	7		
因回购等减少股份数	8		
减少股份下一月份起至年末的累计月数	9		
缩股减少股份数	10		
报告期月份数	11	6	6
发行在外的普通股加权平均数	12=4+5+6×7÷11-8×9÷11-10	326,400,000.00	326,400,000.00
<b>基本每股收益（I）</b>	<b>13=1÷12</b>	<b>0.13</b>	<b>0.45</b>
<b>基本每股收益（II）</b>	<b>14=3÷12</b>	<b>0.12</b>	<b>0.45</b>
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>	<b>19=[1+(15-16)×(1-17)]÷(12+18)</b>	<b>0.13</b>	<b>0.45</b>
<b>稀释每股收益（II）</b>	<b>19=[3+(15-16)×(1-17)]÷(12+18)</b>	<b>0.12</b>	<b>0.45</b>

**64、其他综合收益**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
1.可供出售金融资产产生的利得（损失）金额	—	—
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	—	—
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	—	—
小计	—	—
2.按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额	—	—
减：按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额产生的所得税影响	—	—
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	—	—
小计	—	—
3.现金流量套期工具产生的利得（或损失）金额	—	—
减：现金流量套期工具产生的所得税影响	—	—
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	—	—
转为被套期项目初始确认金额的调整	—	—
小计	—	—
4.外币财务报表折算差额	—	—
减：处置境外经营当期转入损益的净额	—	—
小计	—	—
5.其他	—	—
减：由其他计入其他综合收益产生的所得税影响	—	—
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额	—	—
小计	—	—
合计	—	—

其他综合收益说明：

不适用

**65、现金流量表附注****(1) 收到的其他与经营活动有关的现金**

单位：元

项目	金额
利息收入	10,403,277.89
员工借款或代付款项归还	5,072,340.47

政府补贴收入	4,060,000.00
保证金押金	1,263,374.15
收到的个税手续费等	778,321.91
代收客户款项	14,198,843.79
收取租金	1,137,976.00
往来款及其他	15,254,142.36
收回合作诚意金	10,000,000.00
代收的水电气费	16,722,841.11
合计	78,891,117.68

## 收到的其他与经营活动有关的现金说明

本期收到的其他与经营活动有关的现金较上期增加 59,444,605.95元，同比增长305.68%，主要原因是：

- 1) 本期收到合作客户归还的诚意金 1,000万元，上年同期无该项流入；
- 2) 本期利息收入较上期增加 515.54万元；
- 3) 本期收到政府补助 406万元，上年同期无该项流入；
- 4) 本期新增合并青岛雅园而增加 31,998,788.18元，其中代收的款项较多，如水电、空调、电气费、房款等。

## (2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	金额
支付的水电气费	24,052,238.63
支付的往来款	22,279,786.12
返还代收款	14,933,568.05
押金、保证金	1,151,271.38
员工业务借款	4,853,702.95
物业租赁费用	23,267,611.53
差旅费	17,328,117.19
工程费	15,264,528.21
咨询费	7,739,135.47
员工宿舍费	6,879,837.40
业务招待费	5,769,695.90
广告宣传费	5,509,310.72
交通费	4,605,350.70
通讯费	4,480,927.55
电信网络费	4,153,876.22
办公用品费	4,120,921.91
运杂费	3,641,420.87

会务费	3,350,062.39
保洁费	2,717,749.56
培训费	2,441,432.64
调研费	2,318,131.31
招聘费	1,732,489.78
劳保费	1,591,627.79
工作餐费	1,012,574.69
人事费	821,380.85
出版印刷费	416,279.24
税费	348,413.55
支付的捐款	310,000.00
支付结算手续费	423,775.56
其他	20,670,681.28
合计	208,185,899.44

## 支付的其他与经营活动有关的现金说明

本期支付的其他与经营活动有关的现金较上期减少 48,570,144.11元，同比下降18.92%，主要原因是：

- 1) 上年同期支付了1.2亿元的合作诚意金，本报告期没有发生该项流出；
- 2) 本期新增合并青岛雅园而增加 69,291,610.52元，其中代收代付的款项较多。

## (3) 收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	金额
—	—
合计	—

## 收到的其他与投资活动有关的现金说明

本集团本期没有收到其他与投资活动有关的现金。

## (4) 支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	金额
—	—
合计	—

## 支付的其他与投资活动有关的现金说明

本集团本期没有支付其他与投资活动有关的现金。

**(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金**

单位：元

项目	金额
—	—
合计	—

收到的其他与筹资活动有关的现金说明

本集团本期没有收到其他与筹资活动有关的现金。

**(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金**

单位：元

项目	金额
实施权益分配产生的手续费	69,610.34
合计	69,610.34

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

本报告期内，公司实施《2011年度利润分配议案》，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部分现金股利，按规定需要支付手续。

**66、现金流量表补充资料****(1) 现金流量表补充资料**

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	41,923,450.68	149,060,599.78
加：资产减值准备	5,202,659.66	1,549,586.24
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	10,102,385.94	9,005,371.03
无形资产摊销	1,023,632.68	1,645,408.47
长期待摊费用摊销	3,356,889.17	4,701,972.65
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-47,339.78	-279,169.00
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	69,610.34	145,195.39
投资损失（收益以“-”号填列）	-1,560,664.57	-714,045.93
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	19,380,753.21	25,273,725.32
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		



存货的减少（增加以“-”号填列）		
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-70,097,169.13	-200,796,833.09
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-89,148,669.02	-98,362,093.30
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-79,794,460.82	-108,770,282.44
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	673,996,210.36	816,887,674.84
减：现金的期初余额	894,435,732.34	1,020,414,251.96
加：现金等价物的期末余额	0.00	
减：现金等价物的期初余额	0.00	0.00
现金及现金等价物净增加额	-220,439,521.98	-203,526,577.12

## (2) 本报告期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

单位：元

补充资料	本期发生额	上期发生额
一、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	21,000,000.00	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	4,200,000.00	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	22,889,464.21	8,819,969.83
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-18,689,464.21	23,180,030.17
4. 取得子公司的净资产	3,942,531.81	11,443,173.23
流动资产	37,654,316.32	23,438,058.19
非流动资产	1,353,491.27	1,753,063.20
流动负债	35,065,275.78	13,747,948.16
非流动负债		
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息：	--	--
1. 处置子公司及其他营业单位的价格		
2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物		
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物		
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		

4. 处置子公司的净资产	0.00	0.00
流动资产		
非流动资产		
流动负债		
非流动负债		

### (3) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末数	期初数
一、现金	673,996,210.36	894,435,732.34
其中：库存现金	51,513.04	140,436.84
可随时用于支付的银行存款	673,944,697.32	894,295,295.50
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		
二、现金等价物	0.00	0.00
其中：三个月内到期的债券投资	0.00	0.00
三、期末现金及现金等价物余额	673,996,210.36	894,435,732.34

#### 现金流量表补充资料的说明

期末现金和现金等价物中不包括深圳世联行二手楼交易客户缴存的交易结算资金 567,248.41元。

### 67、所有者权益变动表项目注释

说明对上年年末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额、由同一控制下企业合并产生的追溯调整等事项：

本报告期内，本集团的所有权益变动表中没有对上年年末余额进行调整，也没有发生由同一控制下企业合并产生的追溯调整事项。

### (八) 资产证券化业务的会计处理

#### 1、说明资产证券化业务的主要交易安排及其会计处理、破产隔离条款

不适用

#### 2、公司不具有控制权但实质上承担其风险的特殊目的主体情况

单位：元

名称	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产	本期营业收入	本期净利润	备注
—	—	—	—	—	—	—

**(九) 关联方及关联交易****1、本企业的母公司情况**

单位：元

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	币种	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)	本企业最终控制方	组织机构代码
世联中国	控股股东		香港	陈劲松	投资控股	10,000.00	HKD	48.015%	48.015%	陈劲松、佟捷	

本企业的母公司情况的说明

世联中国成立于1992年6月23日，公司注册证书编号为0364009，商业登记证号码16470396-000-06-12-0，注册地址为香港湾仔道6-8号瑞安中心33字楼3312室；法定股本10,000港元，已发行股本1,000股（每股面值1港元），其中陈劲松持有485股，占发行股本的48.50%；佟捷持有485股，占发行股本的48.50%；苏静持有30股，占发行股本的3%。世联中国董事为陈劲松和佟捷，经营范围为从事投资业务。陈劲松、佟捷夫妇为公司的实际控制人。

**2、本企业的子公司情况**

单位：元

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	币种	持股比例(%)	表决权比例(%)	组织机构代码
北京世联	控股子公司	有限责任	北京	梁兴安	房地产中介	10,000,000.00	CNY	100%	100%	80114947-0
东莞世联	控股子公司	有限责任	东莞	梁兴安	房地产中介	1,000,000.00	CNY	100%	100%	75922782-5
上海世联	控股子公司	有限责任	上海	梁兴安	房地产中介	1,160,000.00	CNY	100%	100%	75058041-1
深圳世联行	控股子公司	有限责任	深圳	梁兴安	房地产中介	35,000,000.00	CNY	100%	100%	76346306-2
惠州世联	控股子公司	有限责任	惠州	梁兴安	房地产中介	810,700.00	CNY	100%	100%	77307546-9
广州世联	控股子公司	有限责任	广州	梁兴安	房地产中介	1,241,595.00	CNY	100%	100%	73719731-1
天津世联	控股子公司	有限责任	天津	梁兴安	房地产中介	827,000.00	CNY	100%	100%	77730229-4
珠海世联	控股子公司	有限责任	珠海	梁兴安	房地产中介	1,000,000.00	CNY	100%	100%	79930853-1
杭州世联	控股子公司	有限责任	杭州	梁兴安	房地产中介	3,000,000.00	CNY	100%	100%	66802654-2
厦门世联	控股子公司	有限责任	厦门	梁兴安	房地产中介	3,000,000.00	CNY	100%	100%	66472820-5

	司									
世联先锋	控股子公司	有限责任	深圳	梁兴安	股权投资	10,000,000.00	CNY	100%	100%	67001325-7
先锋居善	控股子公司	有限责任	深圳	周晓华	电子商务及开发	10,000,000.00	CNY	100%	100%	58274390-3
长沙世联	控股子公司	有限责任	长沙	梁兴安	房地产中介	1,000,000.00	CNY	100%	100%	66859509-1
沈阳世联	控股子公司	有限责任	沈阳	梁兴安	房地产中介	1,000,000.00	CNY	100%	100%	66718333-5
大连世联	控股子公司	有限责任	大连	梁兴安	房地产中介	1,000,000.00	CNY	100%	100%	66921061-6
成都世联	控股子公司	有限责任	成都	梁兴安	房地产中介	1,000,000.00	CNY	100%	100%	66967260-X
苏州世联	控股子公司	有限责任	苏州	梁兴安	房地产中介	1,000,000.00	CNY	100%	100%	67098790-8
常州世联	控股子公司	有限责任	常州	梁兴安	房地产中介	1,000,000.00	CNY	100%	100%	67203336-6
西安世联	控股子公司	外商独资	西安	梁兴安	房地产中介	1,000,000.00	CNY	99%	100%	66867731-0
青岛世联	控股子公司	有限责任	青岛	梁兴安	房地产中介	1,000,000.00	CNY	99%	100%	67175050-7
武汉世联	控股子公司	有限责任	武汉	梁兴安	房地产中介	5,000,000.00	CNY	99%	100%	66954140-7
三亚世联	控股子公司	有限责任	三亚	梁兴安	房地产中介	1,000,000.00	CNY	99%	100%	67105003-3
合肥世联	控股子公司	有限责任	合肥	梁兴安	房地产中介	1,000,000.00	CNY	99%	100%	67260039-1
芜湖世联	控股子公司	有限责任	芜湖	梁兴安	房地产中介	1,000,000.00	CNY	99%	100%	58458340-5
重庆世联	控股子公司	有限责任	重庆	梁兴安	房地产中介	1,000,000.00	CNY	99%	100%	67101653-X
无锡世联	控股子公司	有限责任	无锡	梁兴安	房地产中介	5,000,000.00	CNY	100%	100%	69793840-1
福州世联	控股子公司	有限责任	福州	梁兴安	房地产中介	5,000,000.00	CNY	100%	100%	55509442-6
佛山世联	控股子公司	有限责任	佛山	梁兴安	房地产中介	5,000,000.00	CNY	100%	100%	56256109-6
南昌世联	控股子公司	有限责任	南昌	梁兴安	房地产中介	5,000,000.00	CNY	100%	100%	56108932-4
宁都世联	控股子公	有限责任	宁都	梁兴安	房地产中介	100,000.00	CNY	100%	100%	57875222-5

	司									
南京世联	控股子公司	有限责任	南京	梁兴安	房地产中介	5,000,000.00	CNY	100%	100%	56720278-9
长春世联	控股子公司	有限责任	长春	梁兴安	房地产中介	1,000,000.00	CNY	100%	100%	56391375-1
山东世联	控股子公司	有限责任	济南	乐智强	房地产中介	10,000,000.00	CNY	51%	51%	74243853-8
临沂世联 怡高	控股子公司	有限责任	临沂	乐智强	房地产中介	500,000.00	CNY	51%	51%	66934164-0
泰安世联 怡高	控股子公司	有限责任	泰安	乐智强	房地产中介	500,000.00	CNY	51%	51%	67050486-5
青岛世联 怡高	控股子公司	有限责任	青岛	乐智强	房地产中介	1,000,000.00	CNY	51%	51%	66126593-8
宁波世联	控股子公司	有限责任	宁波	梁兴安	房地产中介	5,000,000.00	CNY	100%	100%	56702926-9
南通世联	控股子公司	有限责任	南通	梁兴安	房地产中介	1,000,000.00	CNY	100%	100%	57951951-3
昆明世联	控股子公司	有限责任	昆明	梁兴安	房地产中介	5,000,000.00	CNY	100%	100%	57466228-1
南宁世联	控股子公司	有限责任	南宁	梁兴安	房地产中介	5,000,000.00	CNY	100%	100%	57940603-3
苏州世联 行	控股子公司	有限责任	苏州	张艾艾	房地产中介	1,000,000.00	CNY	100%	100%	57542610-9
南京世联 行	控股子公司	有限责任	南京	张艾艾	房地产中介	5,000,000.00	CNY	100%	100%	57592047-3
天津世联 行	控股子公司	有限责任	天津	张艾艾	房地产中介	1,000,000.00	CNY	100%	100%	57514865-5
四川嘉联	控股子公司	有限责任	成都	侯红权	房地产中介	1,000,000.00	CNY	51%	51%	56446854-9
成都嘉联 行	控股子公司	有限责任	成都	侯红权	房地产中介	500,000.00	CNY	51%	51%	77454772-0
自贡嘉联	控股子公司	有限责任	自贡	刘忠	房地产中介	100,000.00	CNY	51%	51%	67577455-7
成都爱地 信合	控股子公司	有限责任	成都	刘忠	房地产中介	200,000.00	CNY	51%	51%	77123920-4
重庆纬联	控股子公司	有限责任	重庆	周晓华	房地产中介	2,000,000.00	CNY	100%	100%	20292420-1
武汉世联 先锋	控股子公司	有限责任	武汉	梁兴安	房地产中介	1,000,000.00	CNY	100%	100%	59107574-0
贵阳世联	控股子公	有限责任	贵阳	梁兴安	房地产中介	3,000,000.00	CNY	100%	100%	59837585-0

	司									
徐州世联	控股子公司	有限责任	徐州	梁兴安	房地产中介	5,000,000.00	CNY	100%	100%	59690177-3
北京世联 兴业	控股子公司	有限责任	北京	梁兴安	房地产中介	1,000,000.00	CNY	100%	100%	59768909-X
杭州世联 卓群	控股子公司	有限责任	杭州	梁兴安	房地产中介	3,000,000.00	CNY	100%	100%	59664703-1
青岛雅园	控股子公司	有限责任	青岛	周晓华	物业管理	5,000,000.00	CNY	60%	60%	71800476-4
苏州雅园	控股子公司	有限责任	苏州	孙大庆	物业管理	500,000.00	CNY	60%	60%	76827476-2

## 3、本企业的合营和联营企业情况

单位：元

被投资单位名称	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	币种	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润	关联关系	组织机构代码
一、合营企业	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
二、联营企业	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
深圳市盛泽融资担保有限责任公司	有限责任公司	深圳	罗守坤	融资性担保公司	100,000,000.00	CNY	37.5%	37.5%	388,824,020.18	196,814,104.21	192,009,915.97	39,639,910.63	397,115.65	联营企业、直接或间接持有公司5%以上股份的自然人之控制公司	78920044-7

#### 4、本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司关系	组织机构代码
深圳市世联土地房地产评估有限公司 (以下简称"世联评估")	直接或间接持有公司 5% 以上股份的自然人之控制公司	74885987-8
深圳华房数据技术有限公司 (以下简称"华房数据")	直接或间接持有公司 5% 以上股份的自然人之控制公司	67001436-4
FortuneHillAsiaLimited (以下简称"FH")	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")	直接或间接持有公司 5% 以上股份的自然人之控制公司	66101328-X
深圳盛泽按揭代理有限公司 (以下简称"盛泽按揭")	直接或间接持有公司 5% 以上股份的自然人之控制公司	76047485-8
罗守坤	直接或间接持有公司 5% 以上股份的自然人	
深圳万凯华信投资有限公司	直接或间接持有公司 5% 以上股份的自然人之控制公司	79798512-5

本企业的其他关联方情况的说明

无

#### 5、关联方交易

##### (1) 采购商品、接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例 (%)	金额	占同类交易金额的比例 (%)
—	—	—	—	—	—	—

出售商品、提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例 (%)	金额	占同类交易金额的比例 (%)
—	—	—	—	—	—	—

##### (2) 关联托管/承包情况

公司受托管理/承包情况表



单位：元

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/承包资产情况	受托/承包资产涉及金额	受托/承包资产类型	受托/承包起始日	受托/承包终止日	托管收益/承包收益定价依据	本报告期确认的托管收益/承包收益	受托/承包收益对公司影响
FH	深圳世联行	位于深圳市福田区竹子林紫竹六道路敦煌大厦1栋3楼、7楼、8楼、9楼，共16个单位，建筑面积约4,218.17M2。		代其收取该物业的租金等	2012年01月01日	2013年12月31日	按照税前月租金的3%收取服务费	60,254.03	增加经纪业务收入

公司委托管理/出包情况表

单位：元

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	委托/出包资产情况	委托/出包资产涉及金额	受托/出包资产类型	委托/出包起始日	委托/出包终止日	托管费/出包费定价依据	本报告期确认的托管费/出包费	委托/出包收益对公司影响
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

关联托管/承包情况说明

相关信息已经在表格中披露，没有其他需要说明的情况。

### (3) 关联租赁情况

公司出租情况表

单位：元

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁资产情况	租赁资产涉及金额	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益定价依据	本报告期确认的租赁收益	租赁收益对公司影响
世联地产	世联评估	IT 设备	包括网络、带宽、服务器、机房设备和系统软件等		2010年11月08日	2013年11月07日	按使用情况分担费用	36,500.00	增加本公司的其他业务收入
世联地产	世联评估	网络专线	包括光纤专线、互联专线、SDH 线路和 Internet 线		2012年01月01日	2012年12月31日	按使用情况分担费用	50,727.50	增加本公司的其他业务收入

			路						
世联地产	小额贷款	IT 设备	在用包括网络、带宽、服务器、机房设备和系统软件等		2010 年 11 月 08 日	2013 年 11 月 07 日	按使用情况分担费用	36,500.00	增加本公司的其他业务收入

公司承租情况表

单位：元

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁资产情况	租赁资产涉及金额	租赁起始日	租赁终止日	租赁费定价依据	本报告期确认的租赁费	租赁收益对公司影响
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

关联租赁情况说明

相关信息已经在表格中披露，没有其他需要说明的情况。

**(4) 关联担保情况**

单位：元

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
—	—	—	—	—	—

关联担保情况说明

无

**(5) 关联方资金拆借**

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
—	—	—	—	—
拆出				
—	—	—	—	—

**(6) 关联方资产转让、债务重组情况**

单位：元

关联方	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
				金额	占同类交易金额的比例 (%)	金额	占同类交易金额的比例 (%)

—	—	—	—	—	—	—
---	---	---	---	---	---	---

**(7) 其他关联交易**

无

**6、关联方应收应付款项**

公司应收关联方款项

单位：元

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
收购盛泽担保 62.5% 股权以及收购小额贷款 29% 股权的首付款	罗守坤	40,323,120.00	
收购世联投资 100% 股权的首付款	深圳万凯华信投资有限公司	7,045,530.00	

公司应付关联方款项

单位：元

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
—	—	—	—

**(十) 股份支付****1、股份支付总体情况**

公司本期授予的各项权益工具总额	—
公司本期行权的各项权益工具总额	—
公司本期失效的各项权益工具总额	—
公司期末发行在外的股份期权行权价格的范围和合同剩余期限	—
公司期末其他权益工具行权价格的范围和合同剩余期限	—

股份支付情况的说明

无

**2、以权益结算的股份支付情况**

单位：元

授予日权益工具公允价值的确定方法	—
对可行权权益工具数量的最佳估计的确定方法	—

本期估计与上期估计有重大差异的原因	—
资本公积中以权益结算的股份支付的累计金额	—
以权益结算的股份支付确认的费用总额	—

以权益结算的股份支付的说明

无

### 3、以现金结算的股份支付情况

单位：元

公司承担的、以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值确定方法	—
负债中因以现金结算的股份支付产生的累计负债金额	—
以现金结算的股份支付而确认的费用总额	—

以现金结算的股份支付的说明

无

### 4、以股份支付服务情况

单位：元

以股份支付换取的职工服务总额	—
以股份支付换取的其他服务总额	—

### 5、股份支付的修改、终止情况

无

#### （十一）或有事项

##### 1、未决诉讼或仲裁形成的或有负债及其财务影响

无

##### 2、为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

无

其他或有负债及其财务影响：

无

## （十二）承诺事项

### 1、重大承诺事项

已签订的正在或准备履行的并购协议：

2012年5月4日，公司2011年度股东大会审议通过了《关于使用部分超募资金收购深圳市盛泽融资担保有限责任公司62.5%股权、收购深圳市世联小额贷款有限公司29%股权以及收购深圳世联投资有限公司100%股权暨关于交易的议案》，同意本公司以超募资金10,569.88万元收购盛泽担保62.5%的股权，以超募资金2,871.16万元收购小额贷款29%的股权，以超募资金2,348.51万元收购世联投资100%的股权。

2012年6月6日，公司与罗守坤和深圳万凯华信投资有限公司签订上述目标公司的股权转让协议，公司随后按协议约定支付了30%的股权转让款。截止本报告期末，目标公司股权转让的相关手续尚在办理中。

### 2、前期承诺履行情况

前期披露过的已签订且正在或准备履行的并购青岛雅园的事项，截止本报告期末，青岛雅园的股权转让手续已经办理完毕，青岛雅园于2011年12月29日完成了工商变更登记，于本报告期纳入了本集团的合并报表范围。

## （十三）资产负债表日后事项

### 1、重要的资产负债表日后事项说明

单位：元

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因
—	—	—	—

### 2、资产负债表日后利润分配情况说明

单位：元

拟分配的利润或股利	—
经审议批准宣告发放的利润或股利	—

### 3、其他资产负债表日后事项说明

无

## （十四）其他重要事项说明

### 1、非货币性资产交换

无

### 2、债务重组

无

**3、企业合并**

无

**4、租赁**

无

**5、期末发行在外的、可转换为股份的金融工具**

无

**6、年金计划主要内容及重大变化**

无

**7、其他需要披露的重要事项**

无

**(十五) 母公司财务报表主要项目注释****1、应收账款****(1) 应收账款**

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	0.00		0.00		0.00		0.00	
按组合计提坏账准备的应收账款								
按账龄组合计提坏账准备的应收账款	54,644,975.71	100%	1,529,378.72	2.8%	47,434,311.69	100%	643,379.88	1.36%
组合小计	54,644,975.71	100%	1,529,378.72	2.8%	47,434,311.69	100%	643,379.88	1.36%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	0.00		0.00		0.00		0.00	
合计	54,644,975.71	--	1,529,378.72	--	47,434,311.69	--	643,379.88	--

应收账款种类的说明：

期末本公司应收账款余额中，没有单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款，也没有单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款，仅存在按账龄组合计提坏账准备的应收账款。

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

适用  不适用

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

适用  不适用

单位：元

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内						
其中：	--	--	--	--	--	--
6 个月以内	44,229,654.77			43,200,512.87		
6-12 个月	7,976,087.79	10%	797,608.78	3,133,798.82	10%	313,379.88
1 年以内小计	52,205,742.56	10%	797,608.78	46,334,311.69	10%	313,379.88
1 至 2 年	2,439,233.15	30%	731,769.94	1,100,000.00	30%	330,000.00
2 至 3 年						
3 年以上						
3 至 4 年						
4 至 5 年						
5 年以上						
合计	54,644,975.71	--	1,529,378.72	47,434,311.69	--	643,379.88

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

适用  不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

适用  不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

适用  不适用

## (2) 本报告期转回或收回的应收账款情况

单位：元

应收账款内容	转回或收回原因	确定原坏账准备的依据	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	转回或收回金额
合计	--	--	0.00	--

期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的应收账款坏账准备计提：

应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例 (%)	理由
合计	0.00	0.00	--	--

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款的说明：

不适用

**(3) 本报告期实际核销的应收账款情况**

单位：元

单位名称	应收账款性质	核销时间	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
深业南方地产(集团)有限公司	应结服务款	2012年05月24日	200,000.00	无法收回	否
深圳市龙康弘投资发展有限公司	应结服务款	2012年05月24日	20,000.00	无法收回	否
深圳雪麟实业发展集团有限公司	应结服务款	2012年01月16日	466.23	无法收回	否
合计	--	--	220,466.23	--	--

应收账款核销说明：

上述核销的应收账款主要是因为按协议约定未能达到销售目标或现场管理要求被扣款而无法收回，确认为坏账。

**(4) 本报告期应收账款中持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位情况**

□ 适用 √ 不适用

**(5) 金额较大的其他的应收账款的性质或内容**

本集团的应收账款均为应收客户的服务收入款。

**(6) 应收账款中金额前五名单位情况**

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
深圳市中洲宝城置业有限公司	客户	6,693,105.13	6个月以内	12.25%
深圳卓越世纪城房地产开发有限公司	客户	5,297,985.00	6个月以内	9.7%
深圳市绿景房地产开发有限公司	客户	2,913,928.16	6个月以内	5.33%
安徽纵横房地产有限责任公司	客户	2,000,000.00	6个月以内	3.66%
淮南中城置业有限公司	客户	2,000,000.00	6个月以内	3.66%
合计	--	18,905,018.29	--	34.6%



**(7) 应收关联方账款情况**

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	占应收账款总额的比例(%)
合计	--	0.00	0%

**(8)**

不符合终止确认条件的应收账款的转移金额为 0.00 元。

**(9) 以应收款项为标的资产进行资产证券化的，需简要说明相关交易安排**

本报告期内，本公司没有发生以应收款项为标的资产进行资产证券化的情况。

**2、其他应收款****(1) 其他应收款**

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	0.00		0.00		0.00		0.00	
按组合计提坏账准备的其他应收款								
个别认定未发生减值的其他应收款	238,845,747.27	99.96%	0.00		190,840,381.77	99.93%		
个别认定发生减值的其他应收款	99,466.75	0.04%	99,466.75	100%	99,466.75	0.07%	99,466.75	100%
组合小计	238,945,214.02	100%	99,466.75	100%	190,939,848.52	100%	99,466.75	100%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	0.00		0.00	0%	0.00		0.00	0%
合计	238,945,214.02	--	99,466.75	--	190,939,848.52	--	99,466.75	--

其他应收款种类的说明：

个别认定发生减值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。

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

适用  不适用

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

适用  不适用

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

□ 适用 √ 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

√ 适用 □ 不适用

单位：元

组合名称	账面余额	坏账准备
个别认定未发生减值的其他应收款	238,845,747.27	
个别认定发生减值的其他应收款	99,466.75	99,466.75
合计	238,945,214.02	99,466.75

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款：

□ 适用 √ 不适用

**(2) 本报告期转回或收回的其他应收款情况**

单位：元

其他应收款内容	转回或收回原因	确定原坏账准备的依据	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	转回或收回金额
合计	--	--	0.00	--

期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收账款坏账准备计提：

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例 (%)	理由
方凯铭	99,466.75	99,466.75	100%	员工已离职，无法收回。
合计	99,466.75	99,466.75	--	--

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款的说明：

不适用

**(3) 本报告期实际核销的其他应收款情况**

单位：元

单位名称	其他应收款性质	核销时间	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
合计	--	--		--	--

其他应收款核销说明：

本报告期内，本公司没有发生其他应收款核销的情况。

**(4) 本报告期其他应收款中持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位情况**

√ 适用 □ 不适用

单位：元

单位名称	期末数		期初数	
	账面余额	计提坏账金额	账面余额	计提坏账金额
罗守坤	40,323,120.00			

深圳万凯华信投资有限公司	7,045,530.00			
合计	47,368,650.00	0.00	0.00	0.00

### (5) 金额较大的其他应收款的性质或内容

期末本公司金额较大的其他应收款包括：1) 1.1亿元的合作诚意金；2) 股权收购款项 4,736.87万元和新设子公司验资款 500万元，由于相关手续尚在办理中而暂挂账；3) 与子公司间的资金往来 7,360.76万元。

### (6) 其他应收款金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
安徽金大地投资控股有限公司	开发商	60,000,000.00	1年-2年	25.11%
罗守坤	收购目标公司股东	40,323,120.00	1年以内	16.88%
重庆双远实业集团有限公司	开发商	30,000,000.00	1年-2年	12.56%
长泰永隆置业发展有限公司	开发商	20,000,000.00	1年-2年	8.37%
广州世联	公司之全资子公司	12,500,000.00	1年以内	5.23%
合计	--	162,823,120.00	--	68.15%

### (7) 其他应收关联方账款情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例(%)
广州世联	本公司之全资子公司	12,500,000.00	5.23%
成都世联	本公司之全资子公司	10,000,000.00	4.19%
常州世联	本公司之全资子公司	7,005,061.00	2.93%
山东世联	本公司之控股子公司	6,000,000.00	2.51%
上海世联	本公司之全资子公司	8,000,000.00	3.35%
重庆纬联	本公司之全资子公司	5,666,000.00	2.37%
武汉世联	本公司之全资子公司	5,500,000.00	2.3%
深圳世联行	本公司之全资子公司	4,536,547.87	1.9%
长春世联	本公司之全资子公司	3,000,000.00	1.26%
昆明世联	本公司之全资子公司	3,000,000.00	1.26%
苏州世联行	本公司之全资子公司	2,800,000.00	1.17%
合肥世联	本公司之全资子公司	2,000,000.00	0.84%

南京世联	本公司之全资子公司	2,000,000.00	0.84%
南宁世联	本公司之全资子公司	1,500,000.00	0.63%
天津世联行	本公司之全资子公司	100,000.00	0.04%
合计	--	73,607,608.87	30.82%

## (8)

不符合终止确认条件的其他应收款项的转移金额为 0.00 元。

## (9) 以其他应收款项为标的资产进行资产证券化的，需简要说明相关交易安排

本报告期内，本公司没有发生以其他应收款项为标的资产进行资产证券化的情况。

## 3、长期股权投资

单位：元

投资单位	核算方法	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金股利
京世联	成本法	12,305,967.22	12,305,967.22		12,305,967.22	100%	100%				
海世联	成本法				0.00	100%	100%				
津世联	成本法	1,066,200.03	1,066,200.03		1,066,200.03	100%	100%				
莞世联	成本法	3,021,913.58	3,021,913.58		3,021,913.58	100%	100%				
州世联	成本法	4,532,617.63	4,532,617.63		4,532,617.63	100%	100%				
州世联	成本法				0.00	100%	100%				
圳世联	成本法	27,908,465.95	27,908,465.95		27,908,465.95	100%	100%		19,547,701.39		
连世联	成本法	1,000,000.00	1,000,000.00		1,000,000.00	100%	100%				
海世联	成本法	1,121,549.83	1,121,549.83		1,121,549.83	100%	100%				
州世联	成本法	3,000,000.00	3,000,000.00		3,000,000.00	100%	100%				
门世联	成本法	3,000,000.00	3,000,000.00		3,000,000.00	100%	100%				
联先锋	成本法	10,000,000.00	10,000,000.00		10,000,000.00	100%	100%				
沙世联	成本法	1,000,000.00	1,000,000.00		1,000,000.00	100%	100%				
阳世联	成本法	1,000,000.00	1,000,000.00		1,000,000.00	100%	100%				
都世联	成本法	1,000,000.00	1,000,000.00		1,000,000.00	100%	100%				
州世联	成本法	1,000,000.00	1,000,000.00		1,000,000.00	100%	100%				
安世联	成本法	990,000.00	990,000.00		990,000.00	99%	100%	世联先锋			

								持有其 1%的表决 权			
庆世联	成本法	990,000.00	990,000.00		990,000.00	99%	100%	世联先锋 持有其 1%的表决 权			
岛世联	成本法	990,000.00	990,000.00		990,000.00	99%	100%	世联先锋 持有其 1%的表决 权			
汉世联	成本法	4,950,000.00	990,000.00	3,960,000.00	4,950,000.00	99%	100%	世联先锋 持有其 1%的表决 权			
州世联	成本法	1,000,000.00	1,000,000.00		1,000,000.00	100%	100%				
肥世联	成本法	990,000.00	990,000.00		990,000.00	99%	100%	世联先锋 持有其 1%的表决 权			
亚世联	成本法	990,000.00	990,000.00		990,000.00	99%	100%	世联先锋 持有其 1%的表决 权			
锡世联	成本法	5,000,000.00	5,000,000.00		5,000,000.00	100%	100%				
州世联	成本法	5,000,000.00	5,000,000.00		5,000,000.00	100%	100%				
山世联	成本法	5,000,000.00	5,000,000.00		5,000,000.00	100%	100%				
京世联	成本法	5,000,000.00	5,000,000.00		5,000,000.00	100%	100%				
昌世联	成本法	5,000,000.00	5,000,000.00		5,000,000.00	100%	100%				
春世联	成本法	1,000,000.00	1,000,000.00		1,000,000.00	100%	100%				
东世联	成本法	44,590,000.00	44,590,000.00		44,590,000.00	51%	51%				
通世联	成本法	1,000,000.00	1,000,000.00		1,000,000.00	100%	100%				
明世联	成本法	5,000,000.00	5,000,000.00		5,000,000.00	100%	100%				
波世联	成本法	5,000,000.00	5,000,000.00		5,000,000.00	100%	100%				
宁世联	成本法	5,000,000.00	5,000,000.00		5,000,000.00	100%	100%				
州世联	成本法	1,000,000.00	1,000,000.00		1,000,000.00	100%	100%				
京世联	成本法	5,000,000.00	5,000,000.00		5,000,000.00	100%	100%				
津世联	成本法	1,000,000.00	1,000,000.00		1,000,000.00	100%	100%				

川嘉联	成本法	29,908,287.07	29,908,287.07		29,908,287.07	51%	51%				
庆纬联	成本法	32,000,000.00	15,000,000.00	17,000,000.00	32,000,000.00	100%	100%				
汉世联 锋	成本法	1,000,000.00		1,000,000.00	1,000,000.00	100%	100%				
阳世联	成本法	3,000,000.00		3,000,000.00	3,000,000.00	100%	100%				
州世联	成本法	5,000,000.00		5,000,000.00	5,000,000.00	100%	100%				
京世联 业	成本法	1,000,000.00		1,000,000.00	1,000,000.00	100%	100%				
州世联 群	成本法	3,000,000.00		3,000,000.00	3,000,000.00	100%	100%				
岛雅园	成本法	21,000,000.00		21,000,000.00	21,000,000.00	60%	60%				
城联盟	成本法	11,070,000.00	11,070,000.00		11,070,000.00	2.245%	2.245%				1,411,746.00
泽担保	权益法	53,580,000.00	58,285,360.67	148,918.37	58,434,279.04	37.5%	37.5%				
计	--	336,005,001.31	285,750,361.98	55,108,918.37	340,859,280.35	--	--	--	19,547,701.39	0.00	1,411,746.00

## 长期股权投资的说明

期末长期股权投资较期初增加 55,108,918.37 元，增长比例为 20.70%，主要是因为：

- 1) 收购青岛雅园60%股权而增加投资 2,100万元；
- 2) 收购重庆纬联49%的少数股权而增加投资 1,700万元；
- 3) 对武汉世联增资 396万元；
- 4) 在武汉、贵阳、徐州、北京、杭州5个城市投资新设子公司共计增加长期股权投资 1,300万元。

## 4、营业收入及营业成本

## (1) 营业收入、营业成本

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	130,537,831.25	178,956,000.92
其他业务收入	4,654,620.47	3,686,274.22
合计	135,192,451.72	182,642,275.14
营业成本	92,521,438.96	93,067,780.84

## (2) 主营业务（分行业）

□ 适用 √ 不适用

## (3) 主营业务（分产品）

√ 适用 □ 不适用

单位：元

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
顾问策划业务	50,917,125.00	31,992,708.11	68,706,721.00	27,848,393.23
代理销售业务	79,620,706.25	57,448,191.23	110,249,279.92	61,403,947.68
物业管理业务		500,271.00		
合计	130,537,831.25	89,941,170.34	178,956,000.92	89,252,340.91

**(4) 主营业务（分地区）**

□ 适用 √ 不适用

**(5) 公司前五名客户的营业收入情况**

单位：元

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例(%)
安徽金大地投资控股有限公司	8,500,000.00	6.29%
深圳华侨城房地产有限公司	7,831,482.00	5.79%
深圳市中洲宝城置业有限公司	6,693,105.13	4.95%
卓越集团	5,858,675.00	4.33%
深圳市天健（集团）股份有限公司	4,219,325.43	3.12%
合计	33,102,587.56	24.48%

营业收入的说明

本期营业收入较上期减少 47,449,823.42 元，同比下降 25.98%，主要原因是：1) 受市场调控影响，结算放缓而导致代理销售业务收入下降；2) 房地产市场的土地交易量、新开工量和房地产投资等指标或增速下滑或同比下降，导致公司顾问业务收入同比下降。

**5、投资收益****(1) 投资收益明细**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	5,698,579.41	212,246,705.47
权益法核算的长期股权投资收益	148,918.37	97,340.46
处置长期股权投资产生的投资收益		
持有交易性金融资产期间取得的投资收益		
持有至到期投资取得的投资收益期间取得的投资收益		

持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益		
其他		
合计	5,847,497.78	212,344,045.93

## (2) 按成本法核算的长期股权投资收益

单位：元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
北京世联		34,000,000.00	
上海世联		21,000,000.00	
广州世联		29,000,000.00	
东莞世联		16,000,000.00	
惠州世联		17,000,000.00	
合肥世联		16,830,000.00	
珠海世联		15,000,000.00	
大连世联		15,000,000.00	
武汉世联		10,890,000.00	
天津世联		12,000,000.00	
厦门世联		6,000,000.00	
长沙世联		9,000,000.00	
西安世联		8,910,000.00	
杭州世联		1,000,000.00	
中城联盟	1,411,746.20	616,705.47	
山东世联	4,286,833.21		本期对截止 2011 年 12 月 31 日的未分配利润进行分配
合计	5,698,579.41	212,246,705.47	--

## (3) 按权益法核算的长期股权投资收益

单位：元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
盛泽担保	148,918.37	97,340.46	
合计	148,918.37	97,340.46	--

投资收益的说明：

本期投资收益较上期减少 206,496,548.15 元，同比下降了 97.25%，主要是因为本报告期全资子公司未进行利润



分配。

## 6、现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	7,919,691.99	227,273,553.81
加：资产减值准备	1,106,465.07	266,256.00
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	4,501,335.99	4,920,155.82
无形资产摊销	1,023,632.68	1,643,995.62
长期待摊费用摊销	739,836.52	1,061,203.55
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	2,906.61	-353,348.45
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	69,610.34	145,195.39
投资损失（收益以“-”号填列）	-5,847,497.78	-212,344,045.93
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	13,904,762.42	16,417,843.29
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）		
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-16,325,103.92	-146,730,435.33
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-23,815,241.46	-23,067,713.39
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-16,719,601.54	-130,767,339.62
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	528,380,277.19	663,689,924.77
减：现金的期初余额	721,729,840.35	686,539,740.51
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	-193,349,563.16	-22,849,815.74

## 7、反向购买下以评估值入账的资产、负债情况

单位：元

以评估值入账的资产、负债名称	评估值	原账面价值
资产		
—	—	—
负债		
—	—	—

## (十六) 补充资料

## 1、净资产收益率及每股收益

单位：元

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	3.08%	0.13	0.13
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	2.84%	0.12	0.12

## 2、公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

本报告期内，公司经营情况稳定，财务状况稳健。主要会计报表项目的变动情况及说明如下：

## 1) 资产负债表项目的变动说明

项目	期末金额	期初金额	变动幅度 (%)	主要变动说明
预付款项	7,104.73	4,648.90	52.83%	本报告期预付了南昌写字楼的购置款项2,000 万元。
固定资产清理	13.13	-		本报告期部分固定资产处置尚未处理完毕而暂未结转。
无形资产	26.13	128.49	-79.66%	依公司会计政策摊销而减少。
商誉	7,282.00	5,493.41	32.56%	本报告期新增合并了青岛雅园物业管理有限公司。
递延所得税资产	1,944.20	3,882.27	-49.92%	完成2011年度所得税汇算清缴工作，根据规定转回或冲销而减少。
应付账款	274.79	607.57	-54.77%	1、经纪业务量下降，暂收的客户款项减少； 2、年初的应付款在本报告期内陆续支付。
应交税费	3,054.79	8,467.94	-63.93%	1、本报告期完成了2011年度所得税汇算清缴工作； 2、本报告期公司收入和利润下降，计提的应交税金相应减少。
应付股利	1,511.09	341.49	342.50%	1、本公司之控股子公司山东世联向股东分配截止2011 年12月31 日的未分配利润，部分利润分配款暂未支付； 2、本公司实施《2011年度利润分配议案》应支付给乌鲁木齐卓群创展股权投资合伙企业（有限合伙）的现金股利暂未

				支付。
其他应付款	5,638.20	3,922.96	43.72%	1、支付了期初未付的四川嘉联股权转让款 990.83 万元； 2、收购重庆纬联 49% 股权的转让款余款 1,400 万元暂未支付； 3、收购青岛雅园 60% 股权的转让款余款 420 万元暂未支付； 4、合并青岛雅园账务增加 1,156.62 万元。

## 2) 报告期内公司损益项目变动情况

项目	本期金额 (万元)	上期金额 (万元)	变动幅度 (%)	主要变动说明
财务费用	-997.95	-486.96	-104.93%	本报告期内存款利息收入增加所致。
资产减值损失	520.27	154.96	235.74%	本报告期确认的坏账损失和计提的坏账准备增加。
投资收益	156.07	71.40	118.59%	本报告期收到的中城联盟分配的现金股利增加。
营业外收入	466.02	147.81	215.28%	本报告期收到的政府补贴收入增加。
少数股东损益	-61.64	192.96	-131.94%	山东世联本报告期亏损额高于其他并购公司的盈利总额。

## 3) 报告期内公司现金流量变动情况

项目	本期金额 (万元)	上期金额 (万元)	变动幅度 (%)	主要变动说明
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>72,566.73</b>	<b>73,319.75</b>	<b>-1.03%</b>	
其中：收到其他与经营活动有关的现金	7,889.11	1,944.65	305.68%	1、本报告期新增合并青岛雅园，其代收款项较多，如代收的水电费、空调费、房款等； 2、收回合作诚意金 1,000 万元； 3、利息收入和收到的政府补贴款增加。
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>80,546.17</b>	<b>84,196.78</b>	<b>-4.34%</b>	
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-7,979.45</b>	<b>-10,877.03</b>	<b>26.64%</b>	
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>156.76</b>	<b>161.72</b>	<b>-3.07%</b>	
其中：取得投资收益收到的现金	141.17	61.67	128.91%	本报告期收到了中城联盟分配现金红利比上年同期增加。
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	15.58	100.05	-84.43%	去年同期公司处置位于佛山的自有商铺而产生现金流入 96 万元，而本报告期无相关流入。
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>7,071.24</b>	<b>4,533.63</b>	<b>55.97%</b>	
其中：购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,412.50	1,425.58	69.23%	本报告期预付了南昌写字楼购置款 2,000 万元。
其中：投资支付的现金	6,527.69	790.05	726.24%	1、本报告期支付收购盛泽 62.5% 股权的转让款 3,170.96 万元； 2、本报告期支付收购世联投资 100% 股权的转让款 704.55 万元； 3、本报告期支付收购小额信贷 29% 股权的转让款 861.35 万元； 4、本报告期支付郑州公司验资款 500 万元； 5、本报告期支付收购嘉联 51% 股权余款 990.83 万元；

				6、本报告期支付收购纬联49%股权定金 300万元。
其中：取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-1,868.95	2,318.00	-180.63%	本报告期合并青岛雅园带来现金净流入1,868.95万元，上年同期并购四川嘉联、重庆纬联产生现金净流出 2,318.00万元；
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-6,914.48</b>	<b>-4,371.92</b>	<b>-58.16%</b>	
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>941.00</b>		
其中：吸收投资收到的现金		941.00		上年同期山东世联收到少数股东投入的增资款 441万元，且新增合并了宁波世联，其注册资金为 500 万元，而本报告期没有该项现金流入。
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>7,150.02</b>	<b>6,044.71</b>	<b>18.29%</b>	
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	107.49	1,678.19	-93.59%	山东世联下属子公司本报告期支付给少数股东的利润分配款减少。
其中：支付其他与筹资活动有关的现金	6.96	14.52	-52.07%	实施权益分配产生的费用减少。
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-7,150.02</b>	<b>-5,103.71</b>	<b>-40.09%</b>	

## 九、备查文件目录

备查文件目录
载有董事长陈劲松先生签名的 2011 年半年度报告文件原文。
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表。
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。
以上备查文件的备置地点：公司董事会办公室。

董事长：陈劲松

董事会批准报送日期：2012 年 08 月 24 日