深圳世联地产顾问股份有限公司

证券代码:002285　证券简称:世联地产　公告编号:2011-025

2011 半年度报告摘要

§1 重要提示

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

本半年度报告摘要摘自半年度报告全文,报告全文同时刊载于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)。投资者欲了解详细内容,应当仔细阅读半年度报告全文。

1.2 公司半年度财务报告未经会计师事务所审计。

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

§2 上市公司基本情况

2.1 基本情况简介

股票简称	世联地产	
股票代码	002285	
上市证券交易所	深圳证券交易所	
	董事会秘书	证券事务代表
姓名	梁兴安	周成华
联系地址	深圳市深南东路5047号深圳发展银行大厦13楼	深圳市深南东路5047号深圳发展银行大厦13楼
电话	0755-22162144	0755-22162597
传真	0755-22162231	0755-22162231
电子信箱	info@worldunion.com.cn	info@worldunion.com.cn

2.2 主要财务数据和指标

2.2.1 主要会计数据和财务指标

单位:元

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末增减(%)
总资产(元)	1,629,489,968.67	1,596,575,467.66	2.06%
归属于上市公司股东的所有者权益(元)	1,309,283,756.51	1,192,644,860.06	9.78%
股本(股)	326,400,000.00	217,600,000.00	50.00%
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	4.01	5.48	-26.82%
	报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
营业总收入(元)	789,799,070.74	542,868,710.48	45.49%
营业利润(元)	208,237,259.78	181,588,630.45	14.68%
利润总额(元)	208,941,134.26	184,066,878.86	13.51%
归属于上市公司股东的净利润(元)	147,131,036.45	137,409,204.67	7.08%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润(元)	146,979,027.27	135,377,565.04	8.57%
基本每股收益(元/股)	0.45	0.42	7.14%
稀释每股收益(元/股)	0.45	0.42	7.14%
加权平均净资产收益率(%)	11.72%	13.15%	-1.43%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	11.71%	12.95%	-1.24%
经营活动产生的现金流量净额(元)	-108,770,282.44	93,132,042.82	-216.79%
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	-0.33	0.43	-176.74%

2.2.2 非经常性损益项目

√ 适用 □ 不适用

单位:元

非经常性损益项目	金额	附注(如适用)
非流动资产处置损益	279,169.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	424,705.48	
少数股东权益影响额	-250,641.72	
所得税影响额	-301,223.58	
合计	152,009.18	-

2.2.3 境内外会计准则差异

□ 适用 √ 不适用

§3 股本变动及股东情况

3.1 股份变动情况表

√ 适用 □ 不适用

单位:股

	本次变动前		本次变动增减(+,-)					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	148,807,260	68.39%		22,321,089	52,082,541		74,403,630	223,210,890	68.39%
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	44,325,144	20.37%		6,648,772	15,513,800		22,162,572	66,487,716	20.37%
其中:境内非国有法人持股	44,325,144	20.37%		6,648,772	15,513,800		22,162,572	66,487,716	20.37%
境内自然人持股									
4、外资持股	104,480,616	48.01%		15,672,092	36,568,216		52,240,308	156,720,924	48.01%
其中:境外法人持股	104,480,616	48.01%		15,672,092	36,568,216		52,240,308	156,720,924	48.01%
境外自然人持股									
5、高管股份	1,500			225	525		750	2,250	
二、无限售条件股份	68,792,740	31.61%		10,318,911	24,077,459		34,396,370	103,189,110	31.61%
1、人民币普通股	68,792,740	31.61%		10,318,911	24,077,459		34,396,370	103,189,110	31.61%
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	217,600,000	100.00%		32,640,000	76,160,000		108,800,000	326,400,000	100.00%

3.2 前10名股东、前10名无限售条件股东持股情况表

单位:股

股东总数					10,808
前10名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
世联地产顾问(中国)有限公司	境外法人	48.01%	156,720,924	156,720,924	
深圳市卓群创展投资有限公司	境内非国有法人	10.19%	33,251,093	33,243,858	
深圳万凯华信投资有限公司	境内非国有法人	10.19%	33,243,858	33,243,858	33,243,858
中国太平洋人寿保险股份有限公司-分红-个人分红	境内非国有法人	3.00%	9,791,150	0	
上海浦东发展银行-嘉实优质企业股票型开放式证券投资基金	境内非国有法人	1.84%	6,000,000	0	
深圳市创新资本投资有限公司	境内非国有法人	1.54%	5,025,533	0	
中国工商银行-易方达价值精选股票型证券投资基金	境内非国有法人	1.19%	3,900,276	0	
中国工商银行-嘉实策略增长混合型证券投资基金	境内非国有法人	0.93%	3,048,593	0	
中信信托有限责任公司-朱雀9期	境内非国有法人	0.84%	2,755,120	0	
深圳市同创伟业创业投资有限公司	境内非国有法人	0.78%	2,550,000	0	

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

3.3 控股股东及实际控制人变更情况

□ 适用 √ 不适用

§4 董事、监事和高级管理人员情况

4.1 董事、监事和高级管理人员持股变动

√ 适用 □ 不适用

姓名	职务	年初持股数	本期增持股份数量	本期减持股份数量	期末持股数	其中:持有限制性股票数量	期末持有股票期权数量	变动原因
陈劲松	董事长	50,673,099	25,336,549	0	76,009,648	76,009,648	0	分红配股
周晓华	董事、总经理	11,081,286	5,544,261	0	16,625,547	16,625,547	170,850	分红配股、二级市场购入
梁兴安	董事、副总经理、董事会秘书	11,081,286	5,544,261	0	16,625,547	16,625,547	139,650	分红配股、二级市场购入
张艾艾	董事、副总经理	11,081,286	5,540,643	0	16,621,929	16,621,929	139,650	分红配股
朱敏	董事、副总经理	0	0	0	0	0	382,350	
郑伟鹤	董事	1,700,000	850,000	0	2,550,000	2,140,000	0	分红配股
苏锡嘉	独立董事	0	0	0	0	0	0	
范仁达	独立董事	0	0	0	0	0	0	
张炯	独立董事	0	0	0	0	0	0	
滕柏松	监事	0	0	0	0	0	0	
苏静	监事	3,134,418	1,567,209	0	4,701,627	4,701,627	0	分红配股
范雯	监事	0	0	0	0	0	0	
王海晨	财务总监	0	0	0	0	0	195,300	
林蔚	副总经理	2,000	1,000	0	3,000	2,250	195,300	分红配股
邢柏静	副总经理	0	0	0	0	0	232,500	

§5 董事会报告

5.1 主营业务分行业、产品情况表

单位:万元

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(%)
主营业务分行业情况						
房地产中介服务业	78,854.86	43,427.16	44.93%	46.05%	75.86%	-9.33%
主营业务分产品情况						
代理销售业务	53,451.72	30,100.60	43.69%	39.03%	74.30%	-11.39%
顾问策划业务	22,870.99	10,565.90	53.80%	77.98%	106.68%	-6.42%
经纪业务	2,532.15	2,760.66	-9.02%	-5.97%	19.40%	-23.16%

5.2 主营业务分地区情况

单位:万元

地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)
华南区域	46,320.35	44.95%
华东区域	11,343.76	48.48%
华北区域	17,534.04	21.82%
山东区域	3,656.71	

5.3 主营业务及其结构发生重大变化的原因说明

□ 适用 √ 不适用

5.4 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

5.5 利润构成与上年度相比发生重大变化的原因分析

□ 适用 √ 不适用

5.6 募集资金使用情况

5.6.1 募集资金使用情况对照表

√ 适用 □ 不适用

单位:万元

募集资金总额	60,041.05	本报告期投入募集资金总额	1,819.38
报告期内变更用途的募集资金总额	0.00		
累计变更用途的募集资金总额	0.00	已累计投入募集资金总额	14,082.59
累计变更用途的募集资金总额比例	0.00%		

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	1,000.00	2,700.00	15.52%	2012年08月28日	3,461.93	否	否
集成服务管理平台项目	否	5,732.40	5,732.40	258.72	1,744.63	30.43%	2012年08月28日	0.00	否	否
人力发展与培训中心项目	否	4,248.00	4,248.00	147.10	1,123.49	26.45%	2012年08月28日	0.00	否	否
品牌建设项目	否	4,550.00	4,550.00	245.40	1,106.47	24.32%	2012年08月28日	0.00	否	否
承诺投资项目小计	-	31,923.67	31,923.67	1,651.22	6,674.59	-	-	3,461.93	-	-
超募资金投向										
收购山东世联51%股权	否	4,000.00	4,000.00	168.16	2,800.00	70.00%	2010年05月31日	20.40	否	否
增资盛泽担保,持有其37.5%的股权	否	4,608.00	4,608.00	0.00	4,608.00	100.00%	2010年06月03日	9.73	否	否
归还银行贷款(如有)	-						-	-	-	-
补充流动资金(如有)	-						-	-	-	-
超募资金投向小计	-	8,608.00	8,608.00	168.16	7,408.00	-	-	30.13	-	-
合计	-	40,531.67	40,531.67	1,819.38	14,082.59	-	-	3,492.06	-	-
未达到计划进度或预计收益的情况和原因(分具体项目)	本公司于2010年9月15日召开的2010年第一次临时股东大会审议通过了《关于对募集资金投资项目之资金使用计划进行调整的议案》,在不改变原计划4个募投项目各自的投入总额、预计完成时间和实施地点的前提下,对募投项目资金使用计划做了调整,调整的内容包括投入的时机和明细内容。详见公司2010年7月29日发布的《关于对募集资金投资项目之资金使用计划进行调整的公告》。									
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、用途及使用进展情况	适用 本次发行取得超募资金28,117.38万元,其使用情况如下: 1、公司2009年度股东大会于2010年4月15日召开,审议通过了《关于使用部分超募资金收购济南信立怡高物业顾问有限公司的议案》,公司已于2010年按协议约定支付了部分股权收购款项2,631.84万元,本报告期内再支付股权收购款项168.16万元,截止本报告期末,该项目尚有1,200万元款项未支付; 2、公司2009年度股东大会于2010年4月15日召开,审议通过了《关于使用部分超募资金对深圳盛泽担保有限公司增资扩股暨关联交易的议案》,公司已于2010年5月24日按合同约定支付了增资扩股款4,608万元。									
募集资金投资项目实施地点变更情况	不适用									
募集资金投资项目实施方式调整情况	不适用									
募集资金投资项目先期投入及置换情况	适用 截至2009年8月31日,本公司以自筹资金预先投入募集资金投资项目的金额为人民币13,284,650.00元。2009年12月9日,公司第一届董事会第十二次会议审议通过了《关于用募集资金置换预先已投入募集资金投资项目的自筹资金的议案》,公司已于2009年12月15日以13,284,650.00元募集资金置换预先已投入募集资金投资项目的自筹资金。									
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	不适用									
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	不适用									
尚未使用的募集资金用途及去向	公司暂未使用的募集资金存放于指定的募集资金专户中,并将继续按照约定的用途使用。									
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	不适用									

5.6.2 变更募集资金投资项目情况表

□ 适用 √ 不适用

5.7 董事会下半年的经营计划修改计划

□ 适用 √ 不适用

5.8 对2011年1-9月经营业绩的预计

2011年1-9月预计的经营业绩	归属于上市公司股东的净利润比上年同期增长幅度小于50%			
2011年1-9月净利润同比变动幅度的预计范围	归属于上市公司股东的净利润比上年同期增长幅度为:	0.00%	~~	30.00%
	公司预计2011年1-9月归属于上市公司股东的净利润比上年同期增长的幅度为:0%-30%。			
2010年1-9月经营业绩	归属于上市公司股东的净利润(元):	177,845,142.98		
业绩变动的原因说明	第三季度正常运营。			

5.9 公司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

5.10 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

§6 重要事项

6.1 收购、出售资产及资产重组

6.1.1 收购资产

√ 适用 □ 不适用

单位:万元

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	自购买日起至报告期末为公司贡献的净利润(适用于非同一控制下的企业合并)	本年初至报告期末为公司贡献的净利润(适用于同一控制下的企业合并)	是否为关联交易	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	与交易对方的关联关系(适用关联交易情形)
四川嘉联兴业地产顾问有限公司	四川嘉联兴业地产顾问有限公司51%的股权	2011年02月28日	3,000.00	187.90	0.00	否	市场定价	是	是	不存在关联关系
重庆纬联地产顾问有限公司	重庆纬联地产顾问有限公司51%的股权	2011年05月31日	2,800.00	-7.47	0.00	否	市场定价	是	是	不存在关联关系

6.1.2 出售资产 □ 适用 √ 不适用

6.1.3 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

6.2 担保事项

□ 适用 √ 不适用

6.3 非经营性关联债权债务往来

□ 适用 √ 不适用

6.4 重大诉讼仲裁事项

□ 适用 √ 不适用

6.5 其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明

□ 适用 √ 不适用

6.5.1 证券投资情况

□ 适用 √ 不适用

6.5.2 持有其他上市公司股权情况

□ 适用 √ 不适用

6.5.3 大股东及其附属企业非经营性资金占用及清偿情况表

□ 适用 √ 不适用

6.5.4 公司、股东及实际控制人承诺事项履行情况

上市公司及其董事、监事和高级管理人员、公司持股5%以上股东及其实际控制人等有关方在报告期内或持续到报告期内的以下承诺事项

√ 适用 □ 不适用

承诺事项	承诺人	承诺内容	履行情况
股改承诺	无	无	无
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	无	无	无
重大资产重组时所作承诺	无	无	无
发行时所作承诺	1、陈劲松、佟捷、世联地产顾问(中国)有限公司、深圳万凯华信投资有限公司、深圳市卓群创展投资有限公司。 2、陈劲松、苏静、张艾艾、周晓华、梁兴安、郑伟鹤。	1、陈劲松、佟捷、世联地产顾问(中国)有限公司、深圳万凯华信投资有限公司、深圳市卓群创展投资有限公司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、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。	严格履行中。
其他承诺(含追加承诺)	无	无	无

6.5.5 董事会本次利润分配或资本公积金转增股本预案

□ 适用 √ 不适用

6.5.6 其他综合收益细目

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	0.00	0.00
减:可供出售金融资产产生的所得税影响	0.00	0.00
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	0.00	0.00
小计	0.00	0.00
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	0.00	0.00
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	0.00	0.00
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	0.00	0.00
小计	0.00	0.00
3.现金流量套期工具产生的利得(或损失)金额	0.00	0.00
减:现金流量套期工具产生的所得税影响	0.00	0.00
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	0.00	0.00
转为被套期项目初始确认金额的调整额	0.00	0.00
小计	0.00	0.00
4.外币财务报表折算差额	0.00	0.00
减:处置境外经营当期转入损益的净额	0.00	0.00
小计	0.00	0.00
5.其他	0.00	0.00
减:由其他计入其他综合收益产生的所得税影响	0.00	0.00
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额	0.00	0.00
小计	0.00	0.00
合计	0.00	0.00

6.6 报告期接待调研、沟通、采访等活动情况表

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2011年01月05日	公司	实地调研	安信证券、国信证券	1)公司日常经营情况;2)公司发展战略;3)公司对行业变化的看法
2011年01月06日	公司	实地调研	券商、基金等各类投资者	1)公司日常经营情况;2)公司发展战略;3)公司对行业变化的看法
2011年01月11日	公司	实地调研	券商、基金等各类投资者	1)公司日常经营情况;2)公司发展战略;3)公司对行业变化的看法
2011年01月21日	公司	实地调研	券商、基金等各类投资者	1)公司日常经营情况;2)公司发展战略;3)公司对行业变化的看法
2011年02月22日	公司	实地调研	券商、基金等各类投资者	1)公司日常经营情况;2)公司发展战略;3)公司对行业变化的看法
2011年02月25日	公司	实地调研	券商、基金等各类投资者	1)公司日常经营情况;2)公司发展战略;3)公司对行业变化的看法
2011年03月29日	公司	实地调研	银华基金	1)公司日常经营情况;2)公司发展战略;3)公司对行业变化的看法
2011年04月08日	公司	实地调研	海富基金	1)公司日常经营情况;2)公司发展战略;3)公司对行业变化的看法
2011年04月12日	公司	实地调研	券商、基金等各类投资者	1)公司日常经营情况;2)公司发展战略;3)公司对行业变化的看法
2011年05月12日	北京世联房地产顾问有限公司	实地调研	券商、基金等各类投资者	1)公司日常经营情况;2)公司发展战略;3)公司对行业变化的看法
2011年05月13日	天津世联兴业房地产咨询有限公司	实地调研	券商、基金等各类投资者	1)公司日常经营情况;2)公司发展战略;3)公司对行业变化的看法
2011年05月24日	公司	实地调研	哈佛大学基金	1)公司日常经营情况;2)公司发展战略;3)公司对行业变化的看法
2011年05月25日	公司	实地调研	券商、基金等各类投资者	1)公司日常经营情况;2)公司发展战略;3)公司对行业变化的看法
2011年06月10日	公司	实地调研	券商、基金等各类投资者	1)公司日常经营情况;2)公司发展战略;3)公司对行业变化的看法
2011年06月15日	公司	实地调研	铭基国际投资	1)公司日常经营情况;2)公司发展战略;3)公司对行业变化的看法
2011年06月24日	公司	实地调研	东方证券	1)公司日常经营情况;2)公司发展战略;3)公司对行业变化的看法

§7 财务报告

7.1 审计意见

财务报告	√未经审计 □审计

7.2 财务报表

7.2.1 资产负债表

编制单位:深圳世联地产顾问股份有限公司　2011年06月30日　单位:元

项目	期末余额		年初余额	
	合并	母公司	合并	母公司
流动资产:				
货币资金	816,887,674.84	663,689,924.77	1,022,580,673.90	686,539,740.51
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产				
应收票据			1,600,000.00	
应收账款	160,816,684.19	35,027,670.65	82,410,882.01	17,662,484.81
预付款项	48,361,060.15	43,870,664.17	49,685,797.20	43,649,302.63
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	162,170,462.97	158,575,896.83	42,344,858.22	27,075,270.06
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	1,188,235,882.15	901,164,156.42	1,198,622,211.33	774,926,798.01
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	66,730,977.76	259,891,927.84	59,133,637.30	172,704,587.38
投资性房地产	19,947,577.07	155,707,525.23	29,102,155.25	131,845,693.29
固定资产	212,355,043.69	15,234,127.49	204,264,704.41	42,773,641.77
在建工程				
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	2,735,925.07	2,735,925.07	4,383,068.50	4,379,920.69
开发支出	2,965,277.51	2,965,277.51		
商誉	100,109,089.38		42,992,074.82	
长期待摊费用	14,372,504.18	3,957,968.90	10,766,198.87	3,782,223.61
递延所得税资产	22,037,691.86	916,326.26	47,311,417.18	17,334,169.55
其他非流动资产				
非流动资产合计	441,254,086.52	441,409,078.30	397,953,256.33	372,820,236.29
资产总计	1,629,489,968.67	1,342,573,234.72	1,596,575,467.66	1,147,747,034.30
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	9,977,112.40	5,110,147.00	33,187,428.08	17,703,641.00
预收款项	14,766,980.88	2,992,342.07	16,643,337.45	2,700,580.07
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	167,663,414.72	47,874,418.60	227,216,897.07	70,137,863.17
应交税费	54,607,184.29	10,942,582.80	83,086,043.19	17,662,766.35
应付利息				
应付股利	2,347,893.98		1,076,400.00	
其他应付款	54,883,126.34	134,657,123.82	18,807,806.14	95,121,077.09
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	304,245,712.61	201,576,614.29	380,017,911.93	203,325,927.68
非流动负债:				
长期借款				
应付债券				
长期应付款				
专项应付款				
预计负债				
递延所得税负债				
其他非流动负债				
非流动负债合计				
负债合计	304,245,712.61	201,576,614.29	380,017,911.93	203,325,927.68
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	217,600,000.00	217,600,000.00
资本公积	521,671,284.56	506,414,369.05	584,903,424.56	569,752,409.05
减:库存股				
专项储备				
盈余公积	57,013,739.52	57,013,739.52	57,013,739.52	57,013,739.52
一般风险准备				
未分配利润	404,198,732.43	251,168,511.86	333,127,695.98	100,054,958.05
外币报表折算差额				
归属于母公司所有者权益合计	1,309,283,756.51	1,140,996,620.43	1,192,644,860.06	944,421,106.62
少数股东权益	15,960,499.55		23,912,695.67	
所有者权益合计	1,325,244,256.06	1,140,996,620.43	1,216,557,555.73	944,421,106.62
负债和所有者权益总计	1,629,489,968.67	1,342,573,234.72	1,596,575,467.66	1,147,747,034.30

7.2.2 利润表

编制单位:深圳世联地产顾问股份有限公司　2011年1-6月　单位:元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
一、营业总收入	789,799,070.74	182,642,275.14	542,868,710.48	136,545,393.32
其中:营业收入	789,799,070.74	182,642,275.14	542,868,710.48	136,545,393.32
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	582,275,856.89	157,521,054.13	361,130,272.95	113,462,887.59
其中:营业成本	435,718,522.44	93,067,780.84	248,609,238.16	64,687,292.05
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	44,526,086.56	9,816,655.16	29,267,657.20	6,660,393.77
销售费用				
管理费用	105,351,239.75	57,746,973.30	85,330,768.25	45,547,879.78
财务费用	-4,869,578.10	-3,376,611.17	-5,382,019.07	-4,092,743.16
资产减值损失	1,549,586.24	266,256.00	3,304,628.41	660,065.15
加:公允价值变动收益(损失以"-"号填列)				
投资收益(损失以"-"号填列)	714,045.93	212,344,045.93	-149,807.08	98,501,467.51
其中:对联营企业和合营企业的投资收益	97,340.46	97,340.46	-149,807.08	-149,807.08
汇兑收益(损失以"-"号填列)				
三、营业利润(亏损以"-"号填列)	208,237,259.78	237,465,266.94	181,588,630.45	121,583,973.24
加:营业外收入	1,478,127.57	390,085.48	2,817,540.54	2,039,863.46
减:营业外支出	774,253.09	169,628.50	339,292.13	31,233.84
其中:非流动资产处置损失	81,149.91	2,181.80	104,782.72	
四、利润总额(亏损总额以"-"号填列)	208,941,134.26	237,685,723.92	184,066,878.86	123,592,602.86
减:所得税费用	59,880,534.48	10,412,170.11	47,904,792.42	6,606,482.01
五、净利润(净亏损以"-"号填列)	149,060,599.78	227,273,553.81	136,162,086.44	116,986,120.85
归属于母公司所有者的净利润	147,131,036.45	227,273,553.81	137,409,204.67	116,986,120.85
少数股东损益	1,929,563.33		-1,247,118.23	
六、每股收益:				
(一)基本每股收益	0.45	0.70	0.42	0.36
(二)稀释每股收益	0.45	0.70	0.42	0.36
七、其他综合收益				
八、综合收益总额	149,060,599.78	227,273,553.81	136,162,086.44	116,986,120.85
归属于母公司所有者的综合收益总额	147,131,036.45	227,273,553.81	137,409,204.67	116,986,120.85
归属于少数股东的综合收益总额	1,929,563.33		-1,247,118.23	

本期发生同一控制下企业合并的,被合并方在合并前实现的净利润为:0.00元。

7.2.3 现金流量表

编制单位:深圳世联地产顾问股份有限公司　2011年1-6月　单位:元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
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	713,750,985.05	162,497,389.90	529,676,252.59	134,816,637.54
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	19,446,511.73	256,803,420.79	26,451,416.83	26,421,812.83
经营活动现金流入小计	733,197,496.78	419,300,810.69	556,127,669.42	161,238,450.37
购买商品、接受劳务支付的现金				
客户贷款及垫款净增加额				
存放中央银行和同业款项净增加额				
支付原保险合同赔付款项的现金				
支付利息、手续费及佣金的现金				
支付保单红利的现金				
支付给职工以及为职工支付的现金	476,888,376.99	128,377,860.31	278,945,256.25	93,026,987.84
支付的各项税费	108,323,358.68	11,281,543.23	84,106,697.40	15,646,551.49
支付其他与经营活动有关的现金	256,756,043.55	410,408,746.77	99,943,672.95	61,528,206.07
经营活动现金流出小计	841,967,779.22	550,068,150.31	462,995,626.60	170,201,745.40
经营活动产生的现金流量净额	-108,770,282.44	-130,767,339.62	93,132,042.82	-8,963,295.03
二、投资活动产生的现金流量:				
收回投资收到的现金				
取得投资收益收到的现金	616,705.47	212,246,705.47	0.00	98,651,274.59
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,000,484.02	973,750.00	110,540.00	18,310.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计	1,617,189.49	213,220,455.47	110,540.00	98,669,584.59
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	14,255,814.61	6,366,136.20	15,165,593.70	5,447,989.00
投资支付的现金	6,218,900.00	21,590,000.00	77,150,000.00	82,150,000.00
质押贷款净增加额				
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	24,861,630.17	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	45,336,344.78	61,637,736.20	92,315,593.70	87,597,989.00
投资活动产生的现金流量净额	-43,719,155.29	151,582,719.27	-92,205,053.70	11,071,595.59
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	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	60,301,944.00	43,520,000.00	19,962,244.20	19,962,244.20
其中:子公司支付给少数股东的股利、利润	16,781,944.00			
支付其他与筹资活动有关的现金	145,195.39	145,195.39	110,301.85	110,301.85
筹资活动现金流出小计	60,447,139.39	43,665,195.39	20,072,546.05	20,072,546.05
筹资活动产生的现金流量净额	-51,037,139.39	-43,665,195.39	-20,072,546.05	-20,072,546.05
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	-203,526,577.12	-22,849,815.74	-19,145,556.93	-17,964,245.49
加:期初现金及现金等价物余额	1,020,414,251.96	686,539,740.51	980,231,032.80	753,019,640.00
六、期末现金及现金等价物余额	816,887,674.84	663,689,924.77	961,085,475.87	735,055,394.51

7.2.4 合并所有者权益变动表(附后)

7.2.5 母公司所有者权益变动表(附后)

7.3 报表附注

7.3.1 如果出现会计政策、会计估计变更或会计差错更正的,说明有关内容、原因及影响数

□ 适用 √ 不适用

7.3.2 如果财务报表合并范围发生重大变化的,说明原因及影响数

√ 适用 □ 不适用

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

2、根据公司投资委员会决议,本公司于2011年3月21日与王毓伟签订《股权转让协议》,以人民币2,800万元收购重庆纬联地产顾问有限公司(以下简称"重庆纬联")51%的股权。收购完成后,本公司持有重庆纬联51%的表决权。由于本公司在重庆纬联董事会中占多数表决权,从而能够对其财务和经营决策实施控制,本公司将重庆纬联纳入合并财务报表的合并范围。

3、本报告期内,本公司投资新设了宁波世联房地产咨询有限公司、昆明世联卓群房地产经纪有限公司、天津世联行房地产经纪有限公司、苏州世联行房地产经纪有限公司、南京兴业世联行房地产经纪有限公司5家子公司,全部100%控股,在本报告期纳入公司合并范围。

4、济南睿思博房地产信息咨询有限公司因工商注销原因不再纳入合并范围。

7.3.3 如果被出具非标准审计报告,列示涉及事项的有关附注

□ 适用 √ 不适用

合并所有者权益变动表

2011半年度

编制单位:深圳世联地产顾问股份有限公司　单位:元

项目	本期金额										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	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			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	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	128,000,000.00	584,903,424.56			33,862,254.70		242,507,425.51			989,273,104.77
加:会计政策变更																				
前期差错更正																				
其他																				
二、本年年初余额	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	128,000,000.00	584,903,424.56			33,862,254.70		242,507,425.51			989,273,104.77
三、本年增减变动金额(减少以"-"号填列)	108,800,000.00	-63,232,140.00					71,071,036.45		-7,952,196.12	108,686,700.33	89,600,000.00				23,151,484.82		90,620,270.47		23,912,695.67	227,284,450.96
(一)净利润							147,131,036.45		1,929,563.33	149,060,599.78							241,771,755.29		4,756,776.41	246,528,531.70
(二)其他综合收益																				
上述(一)和(二)小计							147,131,036.45		1,929,563.33	149,060,599.78							241,771,755.29		4,756,776.41	246,528,531.70
(三)所有者投入和减少资本									11,432,384.50	11,432,384.50									19,155,919.26	19,155,919.26
1.所有者投入资本									4,410,000.00	4,410,000.00										
2.股份支付计入所有者权益的金额																				
3.其他									7,022,384.50	7,022,384.50									19,155,919.26	19,155,919.26
(四)利润分配	32,640,000.00						-76,160,000.00		-21,314,143.95	-64,834,143.95	89,600,000.00				23,151,484.82		-151,151,484.82			-38,400,000.00
1.提取盈余公积															23,151,484.82		-23,151,484.82			
2.提取一般风险准备																				
3.对所有者(或股东)的分配	32,640,000.00						-76,160,000.00		-21,314,143.95	-64,834,143.95	89,600,000.00						-128,000,000.00			-38,400,000.00
4.其他																				
(五)所有者权益内部结转	76,160,000.00	-76,160,000.00																		
1.资本公积转增资本(或股本)	76,160,000.00	-76,160,000.00																		
2.盈余公积转增资本(或股本)																				
3.盈余公积弥补亏损																				
4.其他																				
(六)专项储备																				
1.本期提取																				
2.本期使用																				
(七)其他		12,927,860.00					100,000.00			13,027,860.00										
四、本期期末余额	326,400,000.00	521,671,284.56			57,013,739.52		404,198,732.43		15,960,499.55	1,325,244,256.06	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

母公司所有者权益变动表

2011半年度

编制单位:深圳世联地产顾问股份有限公司　单位:元

项目	本期金额								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	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	128,000,000.00	569,752,409.05			33,862,254.70		135,449,018.74	867,063,682.49
加:会计政策变更																
前期差错更正																
其他																
二、本年年初余额	217,600,000.00	569,752,409.05			57,013,739.52		100,054,958.05	944,421,106.62	128,000,000.00	569,752,409.05			33,862,254.70		135,449,018.74	867,063,682.49
三、本年增减变动金额(减少以"-"号填列)	108,800,000.00	-63,338,040.00			0.00		151,113,553.81	196,575,513.81	89,600,000.00				23,151,484.82		-35,394,060.69	77,357,424.13
(一)净利润							227,273,553.81	227,273,553.81							115,757,424.13	115,757,424.13
(二)其他综合收益																
上述(一)和(二)小计							227,273,553.81	227,273,553.81							115,757,424.13	115,757,424.13
(三)所有者投入和减少资本																
1.所有者投入资本																
2.股份支付计入所有者权益的金额																
3.其他																
(四)利润分配	32,640,000.00						-76,160,000.00	-43,520,000.00	89,600,000.00				23,151,484.82		-151,151,484.82	-38,400,000.00
1.提取盈余公积													23,151,484.82		-23,151,484.82	
2.提取一般风险准备																
3.对所有者(或股东)的分配	32,640,000.00						-76,160,000.00	-43,520,000.00	89,600,000.00						-128,000,000.00	-38,400,000.00
4.其他																
(五)所有者权益内部结转	76,160,000.00	-76,160,000.00														
1.资本公积转增资本(或股本)	76,160,000.00	-76,160,000.00														
2.盈余公积转增资本(或股本)																
3.盈余公积弥补亏损																
4.其他																
(六)专项储备																
1.本期提取																
2.本期使用																
(七)其他		12,821,960.00						12,821,960.00								
四、本期期末余额	326,400,000.00	506,414,369.05			57,013,739.52		251,168,511.86	1,140,996,620.43	217,600,000.00	569,752,409.05			57,013,739.52		100,054,958.05	944,421,106.62

证券代码:002285　证券简称:世联地产　公告编号:2011-023

深圳世联地产顾问股份有限公司
第二届董事会第九次会议决议公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容真实、准确、完整,并对公告中的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏承担责任。

深圳世联地产顾问股份有限公司(以下简称"公司")第二届董事会第九次会议通知于2011年8月10日以邮件和电话方式送达各位董事,会议于2011年8月23日以现场加通讯方式在深圳发展银行大厦6楼会议室举行。会议应到董事9名,实际到会董事9名,2名监事列席本次会议。会议由董事长陈劲松先生主持,会议的召开和表决程序符合《公司法》和《公司章程》的有关规定。与会董事经认真审议,通过如下决议:

一、审议通过《公司2011年半年度报告》及摘要

表决结果:9票通过、0票反对、0票弃权

公司《2011年半年度报告》全文及摘要内容,详见巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)及《证券时报》。

二、审议通过《关于调整股票期权激励计划股票期权数量和行权价格的议案》

(下转D43版)