



深圳世联地产顾问股份有限公司
Shenzhen WorldUnion Properties Consultancy Co.,Ltd.

2010 年年度报告

证券简称：世联地产

证券代码：002285

2011 年 3 月 25 日

重要提示

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

公司 2010 年度财务报告已经信永中和会计师事务所审计并出具了标准无保留意见的审计报告。

8 位董事亲自出席审议本年度报告的董事会会议，并行使了表决权，其中独立董事范仁达先生因公务未能亲自出席会议，委托独立董事张炯先生出席会议并行使表决权。没有董事、监事、高级管理人员声明对本报告内容的真实性、准确性和完整性无法保证或存在异议的情形。

公司董事长陈劲松先生、财务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：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

致股东的信

世联地产的投资人，女士们、先生们：

感谢在风云变幻的行业政策背景下，诸位能坚定地看好世联这一家上市尚不满三年的中国房地产咨询代理服务机构，世联也非常荣幸能在尚未成熟长大的青年时期有诸位投资者的支持。2010 年，世联全国代理项目的销售额也悄然突破了一千二百亿。虽然与优秀的开发企业比（如万科），专业的代理公司销售总额突破一千二百亿并非什么不得了的成绩，但对于从深圳走向全国的世联来说（2010 年深圳市场成交面积比 2009 年下降 50%），最起码说明了上市以来，我们的分公司成长战略和系统组织投入产生了效果，世联可以通过组织的成长而跑赢大市。

过去的一年，本人对我们团队分公司升级的步伐感到比较满意。西安、武汉、大连、合肥、天津、佛山等地相继突破 50 亿的成交额，这为今年在二三线城市深入开展业务打下了良好的基础；过去一年，世联在实施并购发展战略方面进行了有益的探索，并开始形成模式，为今年持续开展积累了经验；公司投资者关系方面，还未令人满意，主要原因在于我们尚缺乏经验，同时业务数据系统还在完善中，我们团队愿意逐步提高自己的透明度，让投资者更加了解世联。

2011 年的调控正在深化，这也注定了今年对中国房地产行业而言，绝对是不平凡的一年。我们认为，当前的种种迹象，从总体上体现了中国房地产结构性转型的真正开始：

- 1、保障房正以前所未有的速度改变着市场结构：两个市场的格局会在 1~2 年内形成，将使商品房有望走向真正的没有紧箍咒的健康发展；
- 2、城市化从东到西，从沿海到内地，从一线城市和主要点状高地沿铁路向二三线城市迅速纵深发展；
- 3、2011 年的政策环境将终结单个项目楼盘的高利润和慢开发，规模收益大于单盘利润、注重规模收益将成为重要的趋势；
- 4、市场行为从以赚取差价为目的的投机性置业，回归到以增加资产性收入现金流为目的的投资性置业（自住和出租）。

总之，这种结构转型，真正有利于中国的进一步城市化，真正有利于中国大内需市场的形成，真正有利于房地产行业的和谐发展。市场将更大、更可持续。

2011 年，在不同级别城市、同一城市的不同地区、同一地区的不同物业类型、项目的前期策划和后期营销中，市场都将呈现出差异化的表现。地产服务大忽隆，一刀切的时代结束

了。纵向深入、及时分享、贴近市场、布局未来是今年世联的关键行动。

世联的企业使命是成为“持续推动中国房地产市场发展的服务力量”，因此，我们是欢迎今年一系列的市场变化的，并且更加坚定地走既定的发展战略。

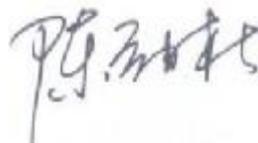
面对转型中的房地产大市场，什么是房地产服务企业的发展之道？是瞄准某一项目赚取市场差价从而获取利润吗？这显然不是长久之计，而且不可持续；是迅速铺点扩张、以点代面、规模取胜吗？我们是人力型企业，不是硬资产配置型企业，活生生的人不是机械、不是棋子；是通过资本市场快速整合并购、创造概念吗？文化融合确实需要时间消化和磨练，否则怎么能走出“其兴也勃焉，其亡也忽焉”的怪圈？

世联认为，组织和人员的“可复制性成长”是世联成长的核心。这就要求：

- 1、主营业务模式简单化、专业化；
- 2、组织架构可扩展化，而非利益山头化；
- 3、人员成长可复制性量化，前提是成长空间巨大；
- 4、公司有着“分享”的企业文化；
- 5、公司中后台的理念是“服务”，为前线“服务”，“服务就是管控”！

2010 年，世联已基本上完成组织、系统、股权激励、并购探索等一系列准备工作，也可以说，我们对 2011 年的市场做好了充足的心理和生理准备，世联人要在今年攀登前所未至的高峰！虽然天有不测风云，而逆风登山是对我们的重大考验。我们相信，只要努力向前，时间会证明，我们值得股东的信赖！

深圳世联地产顾问股份有限公司董事长



释义

本报告中，除非文义另有所指，下列简称和术语具有如下含义：

简称	全称
世联地产或公司、本公司	深圳世联地产顾问股份有限公司
世联中国	世联地产顾问（中国）有限公司，世联地产之控股股东
万凯华信	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	深圳市卓群创展投资有限公司，世联地产之股东之一
同创伟业	深圳市同创伟业创业投资有限公司
上海景林	上海景林资产管理有限公司
广州世联	广州市世联房地产咨询有限公司，世联地产之全资子公司
东莞世联	东莞世联地产顾问有限公司，世联地产之全资子公司
世联行	深圳市世联行房地产经纪有限公司，世联地产之全资子公司
天津世联	天津世联兴业房地产咨询有限公司，世联地产之全资子公司
惠州世联	世联房地产咨询（惠州）有限公司，世联地产之全资子公司
佛山世联	佛山世联地产顾问有限公司，世联地产之全资子公司
北京世联	北京世联地产顾问有限公司，世联地产之全资子公司
上海世联	上海世联地产顾问有限公司，世联地产之全资子公司
珠海世联	珠海世联房地产咨询有限公司，世联地产之全资子公司
厦门世联	厦门世联兴业地产顾问有限公司，世联地产之全资子公司
杭州世联	杭州世联房地产咨询有限公司，世联地产之全资子公司
世联先锋	深圳世联先锋投资有限公司，世联地产之全资子公司
沈阳世联	沈阳世联兴业地产顾问有限公司，世联地产之全资子公司
成都世联	成都世联兴业地产顾问有限公司，世联地产之全资子公司
大连世联	大连世联兴业地产顾问有限公司，世联地产之全资子公司
长沙世联	长沙世联兴业地产顾问有限公司，世联地产之全资子公司
苏州世联	苏州世联兴业地产顾问有限公司，世联地产之全资子公司

常州世联	常州世联房地产咨询有限公司，世联地产之全资子公司
青岛世联	青岛世联兴业房地产顾问有限公司，由世联地产和世联先锋共同投资设立
武汉世联	武汉世联兴业房地产顾问有限公司，由世联地产和世联先锋共同投资设立
重庆世联	重庆深联房地产顾问有限公司，由世联地产和世联先锋共同投资设立
西安世联	西安世联投资咨询有限公司，由世联地产和世联先锋共同投资设立
三亚世联	三亚世联房地产顾问有限公司，由世联地产和世联先锋共同投资设立
合肥世联	合肥世联投资咨询有限公司，由世联地产和世联先锋共同投资设立
福州世联	福州世联房地产顾问有限公司，世联地产之全资子公司
南昌世联	南昌世联置业有限公司，世联地产之全资子公司
南京世联	南京世联兴业房地产投资咨询有限公司，世联地产之全资子公司
长春世联	长春世联兴业房地产顾问有限公司，世联地产之全资子公司
世联怡高	济南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	深圳世联地产顾问无锡有限公司，世联地产之全资子公司
小额信贷	深圳市世联小额信贷有限公司
盛泽担保	深圳盛泽担保有限公司
盛泽按揭	深圳盛泽按揭代理有限公司
华房数据	深圳华房数据技术有限公司

目 录

第一节 公司基本情况	8
第二节 会计数据和业务数据摘要	10
第三节 股本变动及股东情况	11
第四节 董事、监事、高级管理人员和员工情况	15
第五节 公司治理结构	24
第六节 股东大会情况简介	32
第七节 董事会报告	33
第八节 监事会报告	61
第九节 重要事项	63
第十节 财务报告	68
第十一节 备查文件	153

第一节 公司基本情况

一、公司法定中文名称：深圳世联地产顾问股份有限公司

公司中文名称简称：世联地产

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

二、公司法定代表人：陈劲松

三、联系人和联系方式

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

四、公司注册地址：深圳市深南东路 5047 号深圳发展银行大厦 13 楼

公司办公地址：深圳市深南东路 5047 号深圳发展银行大厦 13 楼

邮政编码：518001

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

公司电子信箱：info@worldunion.com.cn

五、公司选定的信息披露报纸名称：《证券时报》

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

公司年度报告备置地点：深圳证券交易所、深圳市深南东路 5047 号深圳发展银行大厦 13 楼董事会办公室

六、公司股票上市交易所：深圳证券交易所

股票简称：世联地产

股票代码：002285

七、公司注册登记日期：1993 年 4 月 13 日

最近一次变更注册登记日期：2010 年 12 月 2 日

注册登记地点：深圳市市场监督管理局

公司企业法人营业执照号码：440301501120135

税务登记号：440300618867554

组织机构代码：61886755-4

公司聘请的会计师事务所名称：信永中和会计师事务所有限责任公司

办公地址：北京市东城区朝阳门北大街 8 号富华大厦 A 座 8 层

第二节 会计数据和业务数据摘要

一、主要会计数据

单位：人民币 元

	2010年	2009年	本年比上年增减(%)	2008年
营业总收入	1,271,998,812.24	738,288,767.31	72.29	511,241,307.45
利润总额	331,309,564.04	192,015,690.25	72.54	112,033,723.16
归属于上市公司股东的净利润	241,771,755.29	150,830,445.74	60.29	66,367,166.21
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	228,890,522.21	150,831,923.97	51.75	68,644,329.83
经营活动产生的现金流量净额	306,336,168.80	262,170,311.21	16.85	71,983,217.32
	2010年末	2009年末	本年末比上年末增减(%)	2008年末
总资产	1,596,575,467.66	1,206,456,437.96	32.34	363,821,217.15
归属于上市公司股东的所有者权益	1,192,644,860.06	989,273,104.77	20.56	233,767,245.90
股本	217,600,000.00	128,000,000.00	70.00	96,000,000.00

二、主要财务指标

	2010年	2009年	本年比上年增减(%)	2008年
基本每股收益(元/股)	1.11	0.83	33.73	0.41
稀释每股收益(元/股)	1.11	0.83	33.73	0.41
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	1.05	0.83	26.51	0.42
加权平均净资产收益率(%)	22.29%	29.39%	-7.10	34.18%

扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	21.10%	29.40%	-8.30	35.35%
每股经营活动产生的现金流量净额 (元/股)	1.41	2.05	-31.22	0.75
	2010 年末	2009 年末	本年末比上年末增减(%)	2008 年末
归属于上市公司股东的每股净资产 (元/股)	5.48	7.73	-29.11	2.44

非经常性损益

单位：人民币 元

非经常性损益项目	金额	附注（如适用）
非流动资产处置损益	-593,213.28	
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	3,172,000.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	14,080,406.19	公司在济南购买写字楼，卖方提出解约并给付了赔偿金1,283.66万元。
所得税影响额	-3,784,432.01	
少数股东权益影响额（税后）	6,472.18	
合计	12,881,233.08	

第三节 股本变动及股东情况

一、股本变动

（一）股份情况变动表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减 (+, -)					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	96,000,000	75.00%		67,200,000		-14,392,740	52,807,260	148,807,260	68.39%

1、国家持股								
2、国有法人持股								
3、其他内资持股	34,540,814	26.99%	24,178,570		-14,394,240	9,784,330	44,325,144	20.37%
其中：境内非国有法人持股	34,540,814	26.99%	24,178,570		-14,394,240	9,784,330	44,325,144	20.37%
境内自然人持股								
4、外资持股	61,459,186	48.01%	43,021,430			43,021,430	104,480,616	48.01%
其中：境外法人持股	61,459,186	48.01%	43,021,430			43,021,430	104,480,616	48.01%
境外自然人持股								
5、高管股份					1,500	1,500	1,500	
二、无限售条件股份	32,000,000	25.00%	22,400,000		14,392,740	36,792,740	68,792,740	31.61%
1、人民币普通股	32,000,000	25.00%	22,400,000		14,392,740	36,792,740	68,792,740	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	128,000,000	100.00%	89,600,000		0	89,600,000	217,600,000	100.00%

(二) 限售股份情况变动表

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
深圳市创新资本投资有限公司	2,880,000	4,896,000	2,016,000	0	首发承诺	2010.08.30
深圳市同创伟业创业投资有限公司	2,793,600	4,749,120	1,955,520	0	首发承诺	2010.08.30
上海景林资产管理有限公司	2,793,600	4,749,120	1,955,520	0	首发承诺	2010.08.30
世联地产顾问(中国)有限公司	61,459,186	0	43,021,430	104,480,616	首发承诺	2012.08.28
深圳万凯华信投资有限公司	13,036,807	0	9,125,765	22,162,572	首发承诺	2012.08.28
深圳市卓群创展投资有限公司	13,036,807	0	9,125,765	22,162,572	首发承诺	2012.08.28
林蔚	0	0	1,500	1,500	高管股份	2013.12.08
合计	96,000,000	14,394,240	67,201,500	148,807,260	—	—

(三) 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		11,550			
前 10 名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
世联地产顾问（中国）有限公司	境外法人	48.01%	104,480,616	104,480,616	
深圳万凯华信投资有限公司	境内非国有法人	10.19%	22,162,572	22,162,572	
深圳市卓群创展投资有限公司	境内非国有法人	10.19%	22,162,572	22,162,572	
深圳市创新资本投资有限公司	境内非国有法人	1.95%	4,233,103	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	1.91%	4,162,727	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%	2,600,184	0	
中国银行－易方达积极成长证券投资基金	境内非国有法人	1.10%	2,399,736	0	
中国工商银行－嘉实策略增长混合型证券投资基金	境内非国有法人	1.10%	2,396,425	0	
中信信托有限责任公司－朱雀 9 期	境内非国有法人	1.10%	2,393,700	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%	1,700,000	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		
深圳市创新资本投资有限公司	4,233,103		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	4,162,727		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	2,600,184		人民币普通股		
中国银行－易方达积极成长证券投资基金	2,399,736		人民币普通股		
中国工商银行－嘉实策略增长混合型证券投资基金	2,396,425		人民币普通股		
中信信托有限责任公司－朱雀 9 期	2,393,700		人民币普通股		
深圳市同创伟业创业投资有限公司	1,700,000		人民币普通股		

中国银行—易方达平稳增长证券投资基金	1,600,055	人民币普通股
中国建设银行—银华富裕主题股票型证券投资基金	1,507,105	人民币普通股
中国农业银行—大成景阳领先股票型证券投资基金	1,469,836	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。	

二、股票发行和上市情况

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”。

公司公开发行人民币普通股 3,200 万股后，公司股份总数由 9,600 万股增加至 12,800 万股。

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 12,800 万股为基数，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 21,760 万股。

公司无内部职工股。

三、控股股东和实际控制人情况

（一）报告期内，公司控股股东和实际控制人无变更

（二）控股股东和实际控制人具体情况

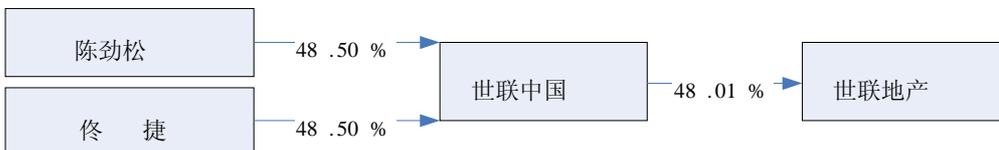
世联中国成立于 1992 年 6 月 23 日，公司编号为 0364009，商业登记证号码 16470396-000-06-10-1，注册地址为香港湾仔道 6-8 号瑞安中心 33 字楼 3312 室；法定股本 10,000 港元，已发行股本 1,000 股（每股面值 1 港元），其中陈劲松持有 485 股，占发行股本的 48.50%；佟捷持有 485 股，占发行股本的 48.50%；苏静持有 30 股，占发行股本的 3%。世联中国董事为陈劲松和佟捷，经营范围为从事投资业务。

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，阿拉善生态协会会员、华南片区召集人，“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、香港青年联会委员。

(三) 公司与实际控制人之间的产权及控制关系



四、其他持股在 10%以上（含 10%）的法人股东的情况

截至报告期内，万凯华信持有本公司 22,162,572 股股份，持股比例为 10.19%。万凯华信成立于 2007 年 2 月 6 日，住所为深圳市福田区福华一路免税商务大厦群楼东 04 层 4 号单元，法定代表人为罗守坤；注册资本为 150 万元；股东罗守坤、张艾艾分别持股 50%。万凯华信营业执照注册号【440301102946629】，经营范围为：投资兴办实业。

卓群创展持有本公司 22,162,572 股股份，持股比例为 10.19%。卓群创展成立于 2007 年 2 月 6 日，住所为深圳市福田区福华一路免税商务大厦群楼东 04 层 6 号单元，法定代表人为周晓华；注册资本为 150 万元；股东周晓华、梁兴安分别持股 50%；卓群创展营业执照注册号【440301102924648】，经营范围为：投资兴办实业。

第四节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事、高级管理人员情况

(一) 董事、监事、高级管理人员基本情况及薪酬情况

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额（万	是否在股东单位或其他关联

									元) (税前)	单位领取薪酬
陈劲松	董事长	男	46	2010年09月15日	2013年09月14日	29,807,705	50,673,099	分红配股	160.00	否
周晓华	董事、总经理	男	44	2010年09月15日	2013年09月14日	6,518,404	11,081,286	分红配股	235.88	否
梁兴安	董事、副总经理、董事会秘书	男	44	2010年09月15日	2013年09月14日	6,518,404	11,081,286	分红配股	203.43	否
张艾艾	董事、副总经理	女	43	2010年09月15日	2013年09月14日	6,518,404	11,081,286	分红配股	229.49	否
朱敏	董事、副总经理	女	41	2010年09月15日	2013年09月14日	0	0		308.86	否
郑伟鹤	董事	男	44	2010年09月15日	2013年09月14日	1,452,672	2,536,030	分红配股	0.00	否
滕柏松	监事	男	47	2010年09月15日	2013年09月14日	0	0		129.96	否
苏静	监事	女	45	2010年09月15日	2013年09月14日	1,843,775	3,134,418	分红配股	13.19	否
范雯	监事	女	35	2010年09月15日	2013年09月14日	0	0		31.74	否
苏锡嘉	独立董事	男	56	2010年09月15日	2013年09月14日	0	0		16.38	否
范仁达	独立董事	男	50	2010年09月15日	2013年09月14日	0	0		16.38	否
张炯	独立董事	男	40	2010年09月15日	2013年09月14日	0	0		0.00	否
王海晨	财务总监	男	36	2010年09月15日	2013年09月14日	0	0		168.07	否
林蔚	副总经理	女	41	2010年09月15日	2013年09月14日	0	2,000	二级市场购入	226.76	否
邢柏静	副总经理	女	37	2010年09月15日	2013年09月14日	0	0		210.14	否
万若谷	独立董事	男	43	2007年08月21日	2010年09月15日	0	0		15.43	否
刘康宁	监事	女	40	2007年08月21日	2010年09月15日	0	0		157.72	否
合计	-	-	-	-	-	52,659,364	89,589,405	-	2,123.43	-

注：除副总经理林蔚女士为直接持股外，以上董事、监事、高级管理人员均为间接持股。

(二) 现任董事、监事、高级管理人员主要工作经历及其他单位的任职和兼职情况

1、董事主要工作经历

陈劲松先生，中国国籍，持有香港永久性居民身份证，1964年1月8日生，硕士研究生学历。1988-1993年在北京、香港等地从事房地产项目管理工作；1993年创立本公司，历任世联地产、世联中国董事长。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，阿拉善生态协会会员、华南片区召集人，“壹基金儿童救助专项基金”创始理事、管理委员会成员。现任本公司董事长，任期为2010年9月15日至2013年9月14日。

周晓华先生，中国国籍，无境外居留权，1966年8月17日生，EMBA学历。拥有中国注册房地产估价师、注册造价工程师、注册房地产经纪人专业资质；1996年加盟世联地产，历任估价部经理、顾问部总经理、北京世联总经理、世联中国副总经理、世联中国董事、世联地产副总经理、世联地产总经理、世联地产董事；现任本公司董事、总经理，任期为2010年9月15日至2013年9月14日。

梁兴安先生，中国国籍，持有香港居民身份证，1966年11月28日生，硕士研究生学历。拥有中国注册土地估价师、注册房地产估价师及注册房地产经纪人、香港测量师学会注册测量师专业资质；1994年加盟世联地产，历任世联中国副总经理、世联中国董事、世联地产董事；深圳房地产业协会副会长。现任本公司董事、副总经理、董事会秘书，任期为2010年9月15日至2013年9月14日。

张艾艾女士，中国国籍，无境外居留权，1967年7月3日生，EMBA学历。拥有注册房地产估价师、注册房地产经纪人等专业资格；1994年加盟世联地产，历任世联地产代理部总经理、世联行总经理、世联中国副总经理、世联中国董事、世联地产董事；现任本公司董事、副总经理，任期为2010年9月15日至2013年9月14日。

朱敏女士，中国国籍，无境外居留权，1969年5月11日生，EMBA学历。1999年加入世联地产，历任世联地产代理事业部总经理、世联地产副总经理；现任本公司董事、副总经理，任期为2010年9月15日至2013年9月14日。

郑伟鹤先生，中国国籍，持有香港居民身份证，1966年3月3日生，硕士研究生学历。1991年7月至1994年3月在深圳律师事务所从事专职律师；1994年4月-2007年11月为广东信达律师事务所合伙人，从事专职律师工作；2000年创办同创伟业，担任同创伟业董事长兼法人代表职务；目前为深圳市创业投资公会副会长。现任本公司董事，任期为

2010年9月15日至2013年9月14日。

苏锡嘉先生，加拿大国籍，持有香港永久性居民身份证，1954年9月1日生，博士研究生学历。1982-1984年，上海财经大学会计系讲师；1993-1996年，加拿大Concordia 大学兼职教授；1996年至2010年，香港城市大学会计学系助理教授，副教授；2010年至今，中欧国际工商学院，教授；2002年-2008年，深圳赛格股份有限公司独立董事；2005年至今，中国注册会计师协会特聘研究员；2007年-2010年，深圳拓日新能源股份有限公司独立董事；2007年至今，方兴地产（中国）有限公司独立董事；2010年至今，辽宁百科集团（控股）股份有限公司独立董事。现任本公司独立董事，任期为2010年9月15日至2013年9月14日。

范仁达先生，中国国籍，持有香港永久性居民身份证，1960年5月22日生，硕士研究生学历。曾担任好又多集团副董事长及曾任职于多间跨国金融机构之高级职位；现任东源资本有限公司之主席兼董事总经理；为香港联交所上市公司利民实业有限公司和中信资源控股有限公司之独立非执行董事，并担任统一企业中国控股有限公司独立非执行董事职务；现任本公司独立董事，任期为2010年9月15日至2013年9月14日。

张炯先生，中国国籍，1970年7月2日生，硕士研究生学历。1994-1995年，深圳华源实业股份有限公司投资法律顾问；1995-1999年，信达律师事务所律师；2000-2001年，广东经天律师事务所律师；2001-2003年，广东世纪人律师事务所创始合伙人；2004至今，广东信达律师事务所合伙人。现任本公司独立董事，任期为2010年9月15日至2013年9月14日。

2、监事主要工作经历

滕柏松先生，中国国籍，无境外居留权，1963年9月25日生，本科学历。2001年加入世联地产，历任世联地产代理部总经理助理、代理部副总经理、本公司总经理助理、监事；现任本公司监事会主席，任期为2010年9月15日至2013年9月14日。

苏静女士，中国国籍，持有香港永久性居民身份证，1965年4月28日生，硕士研究生学历。曾取得美国注册会计师（AICPA）资格；1997-1999年任香港毕马威会计师事务所高级审计师；2000年加入世联地产，历任世联地产财务部经理、财务总监，世联中国财务部经理、财务总监、董事会秘书、董事；2007年8月至2010年8月，任深圳世联地产顾问股份有限公司董事、财务总监；现任本公司监事，任期为2010年9月15日至2013年9月14日。

范雯女士，中国国籍，无境外居留权，1975年8月7日生，本科学历。1997年9月加

盟世联地产，历任代理部销售代表、代理部项目经理、代理部高级项目经理，2009年至今任公司代理部销售总监。现任本公司监事，任期为2010年9月15日至2013年9月14日。

3、高级管理人员主要工作经历

周晓华先生，公司总经理，简历同上。

梁兴安先生，公司副总经理、董事会秘书，简历同上。

张艾艾女士，公司副总经理，简历同上。

朱敏女士，公司副总经理，简历同上。

邢柏静女士，中国国籍，取得加拿大居留权，1973年4月2日生，硕士研究生学历。1996年至2000年期间从事房地产开发工作；2001年加入世联地产，历任世联地产顾问事业部总经理、世联地产副总经理；现任本公司副总经理，负责人力资源管理部、知识信息管理部及学习与发展中心工作，任期为2010年9月15日至2013年9月14日。

林蔚女士，中国国籍，无境外居留权，1969年8月29日生，硕士研究生学历。2002年加入世联地产，历任北京公司策划项目经理、北京公司技术总监、北京公司副总、总经理助理、北京区域副总、顾问部总经理、北京区域总经理、集团顾问事业部总经理。现任本公司副总经理，负责公司顾问业务的经营管理工作，任期为2010年9月15日至2013年9月14日。

王海晨先生，中国国籍，无境外居留权，1974年10月1日生，硕士研究生学历。拥有中国注册会计师、中国注册税务师及会计从业资格；曾任职于安永会计师事务所（E&Y）、安达信会计师事务所（Arthur Andersen）、普华永道会计师事务所（PwC）、上海毅仁信息科技有限公司、北京资信利信息技术有限公司（Getronics China）；2006年加入美国联合包裹服务有限公司（UPS），历任UPS供应链管理服务部门中国区财务负责人、UPS中国区财务负责人；2008年加盟世联地产，任财务管理中心总经理；现任本公司财务总监，任期为2010年9月15日至2013年9月14日。

4、现任董事、监事和高级管理人员在股东单位任职或兼职情况

姓名	任职或兼职股东单位	职位
陈劲松	世联中国	董事
周晓华	卓群创展	执行董事、法定代表人
梁兴安	卓群创展	监事

郑伟鹤	同创伟业	法定代表人
	上海景林	董事
张艾艾	万凯华信	监事

5、现任董事、监事和高级管理人员在除股东单位以外的其他单位任职或兼职情况

姓名	除股东单位以外任职或兼职的单位	职位
周晓华	世联行、北京世联、天津世联、上海世联、惠州世联、东莞世联、广州世联、珠海世联、沈阳世联、杭州世联、无锡世联、佛山世联	董事
	大连世联、成都世联、无锡世联、惠州世联、广州世联、东莞世联、重庆世联、武汉世联、三亚世联、北京世联、西安世联、合肥世联、苏州世联、常州世联、青岛世联、长春世联、南京世联	总经理
梁兴安	小额信贷	监事
	盛泽按揭	董事
	盛泽担保	董事、监事
	北京世联、天津世联、沈阳世联、西安世联、长春世联、上海世联、苏州世联、常州世联、青岛世联、武汉世联、重庆世联、三亚世联、合肥世联、长沙世联、福州世联、厦门世联、大连世联、成都世联、广州世联、佛山世联、东莞世联、惠州世联、珠海世联、南昌世联、无锡世联、南京世联、杭州世联、世联先锋、世联行	法定代表人
	北京世联、天津世联、上海世联、惠州世联、东莞世联、广州世联、珠海世联、杭州世联、沈阳世联、无锡世联、佛山世联、南京世联、长春世联、南昌世联、世联行	法定代表人、董事
	厦门世联、长沙世联、成都世联、重庆世联、武汉世联、三亚世联、大连世联、青岛世联、西安世联、合肥世联、常州世联、苏州世联、世联先锋、福州世联	法定代表人、执行董事
	世联先锋	法定代表人、总经理
	世联怡高	董事
郑伟鹤	广西南城百货股份有限公司	董事
	深圳欧菲光科技有限公司	董事
	无锡硅动力股份有限公司	董事
	深圳拓日电子科技有限公司	董事
	深圳市拓日新能源科技股份有限公司	董事

	深圳市南海成长创业投资合伙企业	执行合伙人
	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
	深圳市南海成长创科投资合伙企业（有限合伙）	执行合伙人
	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
	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
苏锡嘉	中欧国际工商学院	教授
	方兴地产（中国）有限公司	独立董事
	辽宁百科集团（控股）股份有限公司	独立董事
范仁达	利民实业有限公司	独立非执行董事
	东源资本有限公司	主席兼董事总经理
	中信资源控股有限公司	独立非执行董事
	统一企业中国控股有限公司	独立非执行董事
滕柏松	世联行、北京世联、天津世联、上海世联、惠州世联、东莞世联、广州世联、珠海世联、长沙世联、沈阳世联、大连世联、成都世联、世联先锋、厦门世联、重庆世联、武汉世联、三亚世联、青岛世联、西安世联、杭州世联、合肥世联、苏州世联、常州世联、无锡世联、福州世联、佛山世联、长春世联、南昌世联、南京世联、世联怡高	监事
张艾艾	深圳市世联土地房地产评估有限公司	监事
	盛泽按揭、小额信贷、盛泽担保	董事
	北京世联、天津世联、上海世联、惠州世联、东莞世联、广州世联、沈阳世联、杭州世联、无锡世联、佛山世联、南京世联、长春世联、南昌世联	董事
	世联行、珠海世联	董事、总经理
	福州世联	总经理
王海晨	世联怡高	董事
林蔚	世联怡高	董事

（三）董事、监事、高级管理人员的年度报酬情况

姓名	职务	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)（税前）	是否在股东单位或其他关联单位领取薪酬
----	----	------------------------	--------------------

陈劲松	董事长	160.00	否
周晓华	董事、总经理	235.88	否
梁兴安	董事、董事会秘书、副总经理	203.43	否
张艾艾	董事、副总经理	229.49	否
朱敏	董事、副总经理	308.86	否
郑伟鹤	董事	0.00	否
滕柏松	监事	129.96	否
苏静	监事	13.19	否
范雯	监事	31.74	否
苏锡嘉	独立董事	16.38	否
范仁达	独立董事	16.38	否
张炯	独立董事	0.00	否
王海晨	财务总监	168.07	否
万若谷	独立董事	15.43	否
林蔚	副总经理	226.76	否
邢柏静	副总经理	210.14	否
刘康宁	监事	157.72	否
总计		2,123.43	

(四) 报告期内，公司董事、监事、高级管理人员变动情况

2010年9月15日，公司2010年第一次临时股东大会决议（下称“决议”）通过《关于董事会换届选举的议案》，选举张艾艾女士、朱敏女士为公司第二届董事会董事，苏静女士、吴昊天先生任期届满，不再担任公司董事；选举张炯先生为公司第二届董事会独立董事，万若谷先生任期届满，不再担任公司独立董事。

决议通过《关于聘任公司副总经理的议案》，聘任林蔚女士、邢柏静女士、梁兴安先生为公司副总经理。

决议审议通过《关于监事会换届选举的议案》，选举苏静女士为公司第二届监事会监事，刘康宁女士任期届满，不再担任公司监事。

第二届董事会第一次会议决议审议通过《关于聘任公司财务总监的议案》，任命王海晨先生为公司财务总监，苏静女士辞去公司财务总监的职务，并且不再担任除监事以外的其他职务。

上述人员的任期均为三年，自2010年9月15日起计算。

二、员工情况

截至2010年12月31日，公司共有在册员工7,265人，需要承担费用的离退休职工1人。员工按专业结构和教育程度划分的构成情况如下：

（一）岗位类别构成情况

岗位类别	人数（人）	比例（%）
策划类	1112	15.31%
顾问类	572	7.87%
经营管理类	148	2.04%
客户类	145	2.00%
销售类	4097	56.39%
业务支持类	653	8.99%
职能类	538	7.41%
合计	7265	100%

（二）教育程度情况

教育程度	人数（人）	比例（%）
博士	18	0.25%
硕士	589	8.11%
本科	2659	36.60%
专科	2494	34.33%
中专及以下	1505	20.72%
合计	7265	100.00%

（三）员工年龄结构

年龄	人数（人）	比例（%）
35岁以下	6970	95.94%
36-45岁	277	3.81%
46-55岁	18	0.25%
56岁以上	0	0.00%
合计	7265	100.00%

第五节 公司治理结构

一、公司治理情况总述

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2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。2010年度公司召开董事会 9 次，会议的召集、召开和表决程序规范。报告期内公司第一届董事会进行了换届选举，2010年9月15日召开了2010年第一次临时股东大会，通过累积投票的投票方式，选举产生了第二届董事会。之后，在第二届董事会第一次会议上，选举出新一届董事长和各专业委员会委员。

公司全体董事能够按照《董事会议事规则》、《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。

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，出席了股东大会，列席了历次董事会；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。报告期内第一届监事会进行了换届选举，2010年9月15日召开了2010年第一次临时股东大会，通过累积投票的投票方式，选举出2名监事，与1名由职工委员会选举的职工监事组成第二届监事会。之后，在第二届监事会第一次会议上选举产生了新一届监事会主席。

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。本报告期内，公司推出了《深圳世联地产顾问股份有限公司股票期权激励计划（草案）》，本次股权激励计划的激励对象为中高级管理骨干和核心人员。实施股票期权激励计划主要是为了进一步完善公司治理结构，建立股东和经营团队利益共享、风险共担的机制，提升企业活力；通过建立有效的长期激励机制，吸引更多优秀管理人才和专业人才，激励现有的中高级管理骨干和核心人员勤勉尽职。

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。

7、信息披露与透明度

公司本年度根据相关的制度，修订了《信息披露管理制度》，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）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。报告期内，公司制定了《投资者关系管理制度》，指定专人接听、接待投资者来电、来访，并及时维护投资者互动平台，回复投资者提问，确保所有投资者公平地获取公司信息。

二、公司董事长、独立董事及其他董事履行职责情况

报告期内，公司全体董事严格按照《公司法》、《深圳证券交易所中小企业板上市公司董事行为指引》及《公司章程》的规定，履行董事职责，遵守董事行为规范，积极参加中国证监会深圳监管局、深圳证券交易所组织的上市公司董事、监事、高级管理人员培训，不断提高公司规范运作水平。截至本报告期内，公司全体董事均获得相应的任职资格。董事在董事会会议投票表决重大事项或其他对公司有重大影响的事项时，严格遵循公司董事会议事规则的有关审议规定，审慎决策，切实保护公司和投资者利益。

公司董事长陈劲松先生在履行职责时，严格按照《公司法》、《深圳证券交易所中小企业板上市公司董事行为指引》和《公司章程》等规定，行使董事长职权。在召集、主持董事会会议时，带头执行董事会决策机制，并积极推动公司治理工作和内部控制建设，督促执行股东大会和董事会的各项决议，确保公司规范运作。

报告期内公司独立董事严格按照《公司章程》、《董事会议事规则》、《独立董事制度》的规定履行职责，出席了公司召开的历次董事会会议及各专业委员会会议，并独立、客观地发表意见。

本着对公司、投资者负责的态度，2010年，各位独立董事继续在公司战略、内部控制建设、重大经营管理事项、薪酬体系设计、股权激励及新业务探索等方面提出有效建议；公司独立董事在日常决策中均发挥了应有的作用，对有关的事项发表了独立意见，并结合各自专业经验为公司的规范治理和长期发展提出了建议。

报告期内，公司所有独立董事对公司董事会的议案及公司其他事项没有提出异议。

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	9	8	1	0	0	否
周晓华	董事	9	8	1	0	0	否
梁兴安	董事	9	8	1	0	0	否
郑伟鹤	董事	9	7	2	0	0	否
张艾艾	董事	3	3	0	0	0	否
朱敏	董事	3	3	0	0	0	否
苏锡嘉	独立董事	9	5	3	1	0	否

范仁达	独立董事	9	6	2	1	0	否
张 炯	独立董事	3	2	1	0	0	否
苏 静	董事(任期届满)	6	5	1	0	0	否
吴昊天	董事(任期届满)	6	5	1	0	0	否
万若谷	独立董事 (任期届满)	6	3	1	2	0	是

连续两次未亲自出席董事会会议的说明：第一届董事会第十六次会议、第一届董事会第十七次会议，独立董事万若谷先生均因公务出差未能参加会议，委托独立董事范仁达先生代为出席会议并行使表决权。

三、公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务方面的情况

公司自上市以来，注意规范与控股股东世联中国之间的关系，建立健全各项管理制度。目前，公司在业务、资产、人员、财务、机构方面均独立于控股股东，具有独立完整的业务体系，具备独立面向市场自主经营的能力，完全独立运作、自主经营，独立承担责任和风险。

1、业务独立

公司拥有独立完整的业务体系，能够面向市场独立经营，独立核算和决策，独立承担责任与风险，未受到公司控股股东的干涉、控制，未与公司控股股东及其控制的其他企业之间存在关联关系而使公司经营自主权的完整性、独立性受到不良影响。

2、人员独立

公司董事、监事及高级管理人员均严格按照《公司法》、《公司章程》规定的条件和程序产生，控股股东没有干预公司董事会和股东大会已经作出的人事任免决定。公司总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员均专职在本公司领取报酬，未在控股股东单位领取报酬和担任除董事以外的其他任何职务。

3、资产独立

公司与控股股东产权关系明晰，拥有独立的采购系统、销售系统、信息系统及商标使用权等无形资产。公司控股股东、实际控制人没有占用公司的资金、资产及其他资源。

4、机构独立

公司设有健全的组织机构体系，公司股东大会、董事会、监事会、经营层及各职能部门

均独立运作，并制定了相应的内部管理及控制制度；公司销售、人事、行政、财务等所有机构与控股股东完全分开，不存在与控股股东单位之间机构重叠、彼此从属的情形。

5、财务独立

公司下设财务部，并有专职财务人员。建立了独立规范的会计核算体系和财务管理制度。公司独立在银行开立账户，不存在资金或资产被股东或其他企业任意占用的情况；公司作为独立纳税人，依法独立纳税，不存在与股东混合纳税情况；不存在控股股东干预本公司资金使用的情况。

四、公司内部控制的建立和健全情况

（一）内部制度建立情况

本公司严格按照《公司法》、《证券法》和中国证监会有关规范性文件不断完善治理结构，健全内部管理、强化信息披露，规范公司运作行为。根据《上市公司内部控制指引》的要求，本公司已建立起了一套较完整的，涵盖经营、财务管理、信息披露的内部控制制度，先后制订了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《独立董事制度》、《总经理工作规则》、《董事会秘书工作制度》、《薪酬与考核委员会议事规则》、《战略委员会议事规则》、《审计委员会议事规则》、《提名委员会议事规则》、《累积投票制实施细则》、《关联交易管理制度》、《对外担保管理制度》、《信息披露管理制度》、《募集资金管理制度》、《关于修订募集资金支付流程的通知》、《内部审计制度》、《内幕信息知情人登记制度》等重大规章制度，明确规范了股东大会、董事会、监事会的召开、重大决策等行为。这些制度是本公司管理的重要组成部分、是提高工作效率的重要的基础条件。本公司严格按照中国证监会和深圳证券交易所的规定，履行信息披露义务，通过股东的监督进一步完善公司的治理和经营管理。

财务管理方面，公司根据《会计法》、《企业会计准则》及有关财务会计补充规定，并结合公司实际情况制订了《财务管理制度》，具体包括管理权限、会计政策、会计档案管理、会计工作交接、固定资产管理、资金管理、现金管理、对外投资管理、预算管理、财务分析、财务稽核等方面的内容。

为完善公司治理体系，本报告期内公司根据相关规定，制定了《投资者关系管理制度》、《重大事项内部报告制度》、《年报信息披露重大差错责任追究制度》、《会计师选聘制度》、《审计委员会年报工作规程》、《董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理制度》、《防范大股东及关联方资金占用管理制度》、《财务会计相关负责人管理制度》等制度，

修订了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《对外投资管理办法》、《审计委员会工作细则》、《战略委员会工作细则》、《总经理工作细则》、《董事会秘书工作制度》、《独立董事工作制度》、《对外担保管理制度》、《关联交易管理制度》、《内部审计制度》、《信息披露制度》、《募集资金管理办法》、《财务管理制度》等制度。

（二）报告期公司为完善内部控制所进行的重要活动

1、组织架构调整

2010年公司根据战略规划，重新调整了组织架构，采用了矩阵式三级管控的组织管理模式，建立集团、区域、地区三级管控体系，并明确三个层级的决策、服务、经营的职能分工，以保障标准与流程的统一化和规范化，更利于专业的细分。

2、治理专项活动

报告期内，根据《中国证券监督管理委员会公告[2008]27号》和深圳证监局下发的《关于做好2009年上市公司治理相关工作的通知（深证监公司字[2009]65号）》等文件的要求和安排，公司对照《公司法》、《证券法》等有关法律、行政法规及《公司章程》的规定，自2010年5月起，公司开展了公司治理专项活动，对“公司基本情况”、“股东状况”、“公司规范运作情况”、“公司独立性情况”、“公司透明度情况”等几个方面进行自查。2010年6月10日，公司召开会议对查出的问题汇总，制订明确的整改措施和整改计划，形成了《公司治理专项活动自查报告和整改计划》。该自查报告和整改计划经公司第一届董事会第十五次会议审议通过，于2010年6月21日在巨潮资讯（<http://www.cninfo.com.cn>）上披露。

2010年6月21日至2010年7月6日，公司治理专项活动进入公众评议阶段。公司设立了专门的联系电话、电子邮箱，指定了联络人，用于听取投资者和社会公众的意见和建议。

2010年7月6日，深圳证监局检查组对公司治理情况及治理专项活动的开展情况进行了现场检查，并于2010年7月27日向公司下发了深证局公司字[2010]42号《关于深圳世联地产顾问股份有限公司治理情况的监管意见》，公司针对意见中提出的问题，结合《公司治理专项活动自查报告和整改计划》及公众评议情况，就存在的问题进行整改，并出具了《公司治理专项活动的整改报告》。该整改报告经公司第一届董事会第十七次会议审议通过，于2010年8月19日在巨潮资讯（<http://www.cninfo.com.cn>）上披露。

通过开展本次治理专项活动，进一步补充完善了部分规章制度，董事、监事、高级

管理人员的勤勉尽责和规范运作意识得到显著提高。作为一项复杂、系统、长期的工程，本次专项活动对规范公司运作，提高公司管理水平起到了重要作用。今后，公司将严格按照中国证监会、深圳证监局、深圳证券交易所等监管部门的要求，持续深入地开展公司治理工作，提升公司治理水平。

3、规范财务会计基础工作专项活动

公司于4月份接到深证局发[2010]109号文《关于在深圳辖区上市公司全面深入开展规范财务会计基础工作专项活动的通知》之后，财务管理中心制订了《规范财务会计基础工作专项活动工作方案》，2010年5月份遵照工作方案中的要求完成了自查工作，并将自查报告提交审计委员会和董事会审议。之后，财务管理中心按照自查报告中的整改计划，着手组织各级公司财务部门开展各项整改工作，并出具了《规范财务会计基础工作专项活动整改报告》。该整改报告经公司第二届董事会第二次会议审议通过。

公司在今后的工作，将继续对于整改的情况做进一步的监督检查，确保整改的效果和持续性。

(三) 公司内部审计制度的建立和执行情况

	是/否/不适用	备注/说明
一、内部审计制度的建立情况以及内审工作指引落实情况		
1. 公司是否在股票上市后六个月内建立内部审计制度，内部审计制度是否经公司董事会审议通过	是	
2. 公司董事会是否设立审计委员会，公司在股票上市后六个月内是否设立独立于财务部门的内部审计部门	是	
3. (1) 审计委员会成员是否全部由董事组成，独立董事占半数以上并担任召集人，且至少有一名独立董事为会计专业人士	是	
(2) 内部审计部门是否配置三名以上（含三名）专职人员从事内部审计工作	是	
(3) 内部审计部门负责人是否专职，由审计委员会提名，董事会任免	是	
二、年度内部控制自我评价报告披露相关情况		
1. 公司是否根据相关规定出具年度内部控制自我评价报告	是	
2. 内部控制自我评价报告结论是否为内部控制有效（如为内部控制无效，请说明内部控制存在的重大缺陷）	是	
3. 本年度是否聘请会计师事务所对内部控制有效性出具鉴证报告	是	
4. 会计师事务所对公司内部控制有效性是否出具无保留结论鉴证报告。如出具非无保留结论鉴证报告，公司董事会、监事会是否针对鉴证结论涉及事项做出专项说明	是	

5. 独立董事、监事会是否出具明确同意意见（如为异议意见，请说明）	是	
6. 保荐机构和保荐代表人是否出具明确同意的核查意见（如适用）	是	
三、审计委员会和内部审计部门本年度的主要工作内容与工作成效		
<p>审计委员会的工作成就：</p> <p>审计委员会根据中国证监会、深交所有关规定及公司董事会审计委员会工作细则，负责协调内部审计部门与会计师事务所的关系，审查企业内部控制，监督内部控制的有效实施和内部控制自我评价情况，指导及协调内部审计及其他相关事宜等。</p> <p>报告期内，审计委员会对内部审计工作提出具体要求；审计委员会对年报的审计工作安排、定期财务报告、会计师事务所选聘等事项进行了审议，并建议继续聘用信永中和为审计机构，同时对会计师事务所提出了严格按照审计准则要求实施审计、对公司内控进行评价等工作要求；审计委员会多次与审计师进行沟通，积极推进 2010 年度审计工作的开展，督促审计师严格按照审计计划安排审计工作，确保审计工作顺利完成。</p> <p>内部审计部门工作成效：</p> <p>审计部根据 2010 年公司内部审计制度和年度工作计划，对 3 个区域公司和 11 家分公司的内控审计和财务收支情况进行了审计，审计总金额约为 7.5 亿元，比上年审计总金额增长了 66%。同时，对公司募集资金的存放和使用情况开展每季度一次的专项审计。通过审计，各公司已收回漏收的 233 万元；同时，针对公司内控制度的建立健全情况，提出了重点流程改进建议，这些建议都得到公司的采纳。</p>		
四、公司认为需要说明的其他情况（如有）		
无		

（四）对内部控制的评价与审核

1、董事会对公司内部控制自我评价

公司按照《企业内部控制基本规范》及相关规定建立健全了完整、合理的内部控制制度，总体上保证了公司经营活动的正常运作，在一定程度上降低了管理风险，并按照《企业内部控制基本规范》及相关规定于 2010 年 12 月 31 日在所有重大方面保持了与财务报告相关的有效的内部控制。

2、独立董事对公司内部控制自我评价报告的独立意见

作为公司的独立董事，我们对公司《2010年度内部控制自我评价报告》进行了认真审核，认为：公司已建立了较为完善的内部控制体系，各项内部控制制度符合有关法律法规以及监管部门有关上市公司治理的规范性文件要求。各项制度建立后得到了有效贯彻执行，对公司

的规范运作起到了较好的监督、指导作用。《2010年度内部控制的自我评价报告》客观、真实地反映了公司内部控制制度的建立及运行情况。

3、保荐机构对公司内部控制自我评价报告的核查意见

经过现场检查、高管会谈及查阅相关文件，保荐机构认为，2010 年度世联地产建立了较为完善、有效的与财务报告和信息披露事务相关的内部控制制度，并得到了有效的实施，世联地产编制的《深圳世联地产顾问股份有限公司关于 2010 年度内部控制的自我评价报告》是真实、客观的。

五、公司对高级管理人员的考评和激励机制、相关奖励制度建立及实施情况

公司目前对高级管理人员的聘任公开、透明，符合法律法规的规定。公司建立了企业绩效评价激励体系，高级管理人员绩效评价采取年度业绩考评与年终述职的方式，兼顾业绩考核与素质评估。

2010 年度期末，公司根据考核制度对高级管理人员开展了年度业绩考核和年度综合评价。公司根据岗位业绩考核结果来进行年度绩效奖金的分配。业绩考核与素质考评的综合评估结果则与高管的超额利润分配及其他中长期激励机制挂钩。从考核结果来看，考评结果和效果导向良好。

第六节 股东大会情况简介

报告期内，公司共召开 2 次股东大会：2009 年度股东大会、2010 年第一次临时股东大会。股东大会的通知、召开、出席人员的资格、表决程序符合《公司法》、《上市公司股东大会规范意见》和《公司章程》的有关规定。

一、公司于 2010 年 4 月 15 日在晶都酒店 3 楼晶松厅召开 2009 年度股东大会。本次股东大会于召开会议之前依法通知了全体股东。14 名股东代表出席会议，代表股份 96,825,200 股，占公司表决权股份总数的 75.64%。本次会议的召集和召开符合《公司法》和《公司章程》的规定。

本次股东大会审议通过了《2009 年度董事会工作报告》、《2009 年度监事会工作报告》、《2009 年年度报告》及摘要、《2009 年度利润分配预案》、《2009 年度募集资金存放与使用情况专项报告》、《关于使用部分超募资金收购济南信立怡高物业顾问有限公司的议案》、《关于使用部分超募资金对深圳盛泽担保有限公司增资扩股暨关联交易的议案》、《关于续聘会计

师事务所的议案》、《会计师事务所选聘制度》

二、公司于2010年9月15日在深圳发展银行大厦6楼5号会议室召开2010年第一次临时股东大会。本次股东大会于召开会议之前依法通知了全体股东。6名股东代表出席会议，代表股份151,699,776股，占公司表决权股份总数的69.71%。本次会议的召集和召开符合《公司法》和《公司章程》的规定。

本次股东大会审议通过了《关于董事会换届选举的议案》、《关于监事会换届选举的议案》、《关于募集资金投资项目之资金使用计划进行调整的议案》、《关于公司董事、监事2010年度薪酬的议案》、《关于修改<深圳世联地产顾问股份有限公司章程>的议案》、关于修改《<深圳世联地产顾问股份有限公司对外投资管理办法>的议案》、《关于修改<深圳世联地产顾问股份有限公司股东大会会议议事规则>的议案》、《关于修改<深圳世联地产顾问股份有限公司董事会议事规则>的议案》、《关于修改<深圳世联地产顾问股份有限公司独立董事制度>的议案》、《关于修改<深圳世联地产顾问股份有限公司对外担保管理制度>的议案》、《关于修改<深圳世联地产顾问股份有限公司关联交易管理制度>的议案》、《关于修改<深圳世联地产顾问股份有限公司募集资金管理办法>的议案》、《关于修改<深圳世联地产顾问股份有限公司监事会议事规则>的议案》

第七节 董事会报告

一、管理层讨论与分析

市场环境 with 政策分析

2010年，中国房地产市场经历了史上最严厉的调控。针对部分城市房价的快速上涨，中央政府的调控政策不断升级，从土地政策、税收政策、信贷政策、货币政策、住房政策到行政限购政策，表明了中央政府通过调控房地产市场重建政府公信力、取信于民的决心。

2010年，在严厉的调控下，在政策与市场的反复博弈中，中国房地产市场表现出明显的特征，这些特征包括：

第一、市场需求依然旺盛，房地产市场在严厉的调控政策中继续保持增长的态势。2010年全国商品房销售面积达到10.43亿平方米，同比增长10.1%，其中商品住宅销售面积达到9.21亿平方米，同比增长8.0%；全国商品房销售金额5.25万亿元，同比增长18.3%，其中

商品住宅销售金额为 4.37 万亿元，同比增长 14.4%。办公和商业物业的销售面积与销售金额同比增速明显高于住宅物业。

第二、核心城市的商品房成交量受到不同程度的影响，但成交价格依然全面上涨。纵观全国房地产市场，由于各地房地产市场发展现状不一样，在调控中的表现也不一样。多数核心城市商品房成交面积在新政调控的影响下都有所下降。从公司监测的 27 个核心城市销售数据来看，一线城市（包括北京、上海、广州、深圳和杭州）、二线城市（包括厦门、珠海、佛山、无锡、苏州、天津、南京、青岛、常州、济南、东莞、重庆等）、三线城市（包括合肥、郑州、长沙、西安、武汉、大连、沈阳、惠州、成都、哈尔滨等）商品房成交面积所受影响依次递减，同比下降幅度分别为 37.6%、24.3%和 7.5%。

根据公司监测的 27 个核心城市来看，一线城市年均房价同比上涨 38%，二三线城市的年均房价平均上涨 25%。

第三、土地市场成交活跃，全国土地出让金再创新高。2010 年全国土地出让金收入达到 2.9 万亿，较 2009 年增长 83.0%。从公司监测的城市来看，27 个重点城市土地出让金达到 11,243 亿元，同比增长 35%，其中 21 个城市土地出让金保持同比增长，而北京、上海、大连土地出让金超过 1,000 亿元，大连、长沙、哈尔滨、武汉四城市甚至出现成倍增长态势，分别增长 343%、182%、116%、107%。

第四、开发商积极应对政策调控，布局二三线城市，进军商业地产。随着调控的深入，政策的风险呈现放大趋势，开发商采取积极的应对措施规避风险。(1)联合拿地。联合开发的案例逐渐增多，这不仅可以分流独立开发的风险，还可以降低拿地的成本，从而提高开发商的抗风险能力；(2)进军商业地产。包括旅游地产、办公楼、酒店及各种综合体开发，并且对商业地产开发后的持有比例也在增加；(3)布局二三线城市。从十大房地产开发企业的土地储备来看，二三线城市的土地储备量远高于一线城市。

第五、“两个市场”逐步形成，市场进入双轨制时代。加大保障房建设以解决房地产市场供不应求的局面是 2010 年中央政府最大的举措。未来 5 年，政府将新建 3,600 万套保障性住房，“两个市场”逐步形成，市场将进入双轨制时代。

第六、行业整合加速，集中度不断提高。房地产行业加速整合，年销售额超过 100 亿的房地产开发商，从 2004 年的 2 家到 2008 年的 13 家、2009 年的 27 家、2010 年 35 家，百亿房企阵容不断扩大。百亿企业销售额占全国商品房销售总额的比例从 2009 年的 15%增加到

2010 年的 19%。

第七、房地产中介行业集中度越来越高。房地产代理企业百强的市场份额占行业的比例已由 2004 年的不足 80%提升至 2009 年的 88%。房地产代理销售行业复合增长率从小于 5%上升为 14%。未来的 10 年是这个行业沿着产业曲线加速整合的 10 年，也是优胜劣汰、出现全国性大型公司的阶段。

面对 2010 年纷繁复杂的市场局面，公司积极采取应对措施，在销售业绩、市场占有率等方面取得了较好的表现。2010 年的主要管理举措包括：

第一、通过组织变革，实施矩阵式组织管理方式，强化资源整合和专业管理能力以及并购整合的外延发展能力，提高组织效能。

第二、通过实施大客户管理策略、城市升级策略、城市深耕策略、外延式扩张策略等，强化公司领先地位。

第三、通过积极主动的行业资源参与整合、市场研究成果的媒体推广和大客户营销，形成全国性的、专业的、紧密的客户关系，建立全国影响力。

第四、通过建立完备的人才信息库和高校实习基地，健全内部人才推荐和全面人员培训等制度，缩短新员工的成长期，提升人员的生产效率。

第五、加大平台升级的投入，完成 OA（办公自动化）、门户网站、KM（知识管理）系统首期的建设以及明源系统和华房数据系统的持续建设。

在上述管理举措的保障下，2010 年度公司实现营业收入 12.7 亿元，净利润 2.4 亿元，分别较上年同期增长 72.29%和 60.29%，实现了年初管理层制定的目标。

从市场份额来看，2010 年公司总体完成商品房代理销售面积 1,110 万平方米，销售金额 1,216 亿元，分别占全国商品房销售总额的 1.06%和 2.32%。与 2009 年相比，销售面积、销售金额所占的市场份额分别增长 0.17 和 0.41 个百分点。

从增长速度来看，2010 年全国商品房销售面积和销售金额分别比 2009 年增长 10.1%和 18.3%，而公司在全国实现的代理销售面积和销售金额分别比 2009 年增长 32.4%和 44.7%；与全国的市场增长速度相比，公司销售面积的增长速度约是全国的 3 倍，销售金额的增速则达到全国 2 倍以上，远远跑赢大市。

经营情况分析

公司最近3年经营业绩情况如下：

项目	2010年	2009年	2008年
总营业收入(万元)	127,199.88	73,828.88	51,124.13
营业利润(万元)	31,465.04	19,188.96	11,438.55
利润总额(万元)	33,130.96	19,201.57	11,203.37
归属于上市公司股东的净利润(万元)	24,177.18	15,083.04	6,636.72
营业收入增长率	72.29%	44.41%	-2.20%
归属于上市公司股东的净利润增长率	60.29%	127.27%	-17.74%

2010年，公司有效地贯彻执行了全国化布局的战略和城市升级的方针，不断强化“咨询+实施”的经营模式，代理销售额明显上升，顾问业务保持增长，使得营业收入较2009年大幅增长，从而带动2010年归属于上市公司股东的净利润较上年同期增长了60.29%。

(一) 营业收入变动分析

1、营业收入按业务分类

项目	2010年度		2009年度		2008年度	
	金额(万元)	比例	金额(万元)	比例	金额(万元)	比例
代理销售业务	90,452.38	71.11%	51,005.41	69.09%	28,893.00	56.52%
增长率	77.34%		76.53%		7.79%	
顾问策划业务	31,142.89	24.48%	15,822.55	21.43%	18,255.09	35.71%
增长率	96.83%		-13.33%		15.17%	
经纪业务	5,148.07	4.05%	6,214.78	8.42%	3,745.70	7.33%
增长率	-17.16%		65.92%		-60.87%	
其他业务	456.54	0.36%	786.14	1.06%	230.35	0.45%
合计	127,199.88	100.00%	73,828.88	100.00%	51,124.13	100.00%

2010年，公司对外积极拓展二三线城市市场，缓解市场调控的压力，对内开展组织变革和加大平台建设，推动主营业务的规模化，同时探讨业务的外延式发展，进一步提升公司的市场地位和影响力，主营业务收入稳步增长。

在公司的主营业务结构中，业务类型结构保持相对稳定，代理、顾问业务收入在公司营业收入中占主要份额。

(1) 代理业务收入

项目	2010年	2009年	2008年
新增签约代理项目面积(万 m ²)	4,995.34	2,082.50	1,916.01
增长率	139.87%	8.69%	24.43%
已结算代理销售额(亿元)	1,015.86	579.14	264.77
增长率	75.41%	118.73%	-7.74%
已结算代理销售面积(万 m ²)	1,188.34	612.85	290.85
增长率	93.90%	110.71%	3.91%
代理销售业务收入(万元)	90,452.38	51,005.41	28,893.00
增长率	77.34%	76.53%	7.79%
代理收费平均费率	0.89%	0.88%	1.09%

注：1) 代理收费平均费率=代理销售业务收入/已结算代理销售额。

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

受一线城市房地产市场的饱和、可开发面积的减少、土地价格的高企以及国家对高房价城市的限购等一系列因素的影响，万科、金地、保利等开发商纷纷加大了二三线城市的开发力度。作为行业服务提供商，公司的业务开拓也紧密结合开发商的步伐。截至2010年12月31日，公司已经在全国开设了24家实际运营的子公司，形成更加均衡合理的全国布局，奠定了代理销售业务收入稳步增长的基础。

2010年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	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合计
已实现代理销售额(亿元)	58	25	79	77	58	52	72	133	194	157	141	170	1,216

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。

从上表数据中可以看出，公司代理销售额在月度的分布并不平均，具体来说，每年第一季度包含春节假期，销售额一般为全年的最低值，之后会逐渐回升；但2010年第二季度受到4月份出台调控政策的影响，销售恢复不明显；第三、四季度随着市场对政策的逐步适应，销售金额有大幅提高，不过十月和十一月受当年第二波调控政策影响，销售金额一度回落。总体而言，公司的月度代理销售金额主要受季节因素和政策因素的双重影响，呈现出不均衡的特征，这种特征在可以预见的未来将会持续。

(2) 顾问策划业务

项目	2010年	2009年	2008年
顾问业务年度执行合约数(个)	565	426	492
其中：地方政府或土地运营机构策划项目数(个)	44	39	67
其中：房地产开发商策划项目数(个)	521	387	425
顾问策划业务收入(万元)	31,142.89	15,822.55	18,255.09

公司顾问策划业务具有良好的品牌知名度和坚实的客户基础。国家统计局发布的《2010年全国房地产市场运行情况》报告中的数据显示，2010年，全国房地产开发投资同比增长33.2%，土地购置面积同比增长28.4%。随着市场的变化，公司执行的顾问业务项目数量有明显增长；同时单个项目的合同金额也有所增加，从而使顾问策划业务收入总额较上年同期增长了96.83%。

(3) 经纪业务

项目	2010年	2009年	2008年
经纪业务分支机构数(个)	41	29	18
年成交总额(万元)	253,908.78	251,367.50	126,595.48
二手房成交套数(套)	1,377	1,588	1,024
经纪业务收入(万元)	5,148.07	6,214.78	3,745.70

公司经纪业务的扩张较为谨慎，2010年公司经营经纪业务的世联行新增开设分店12家，其中有9家门店在下半年开设，受国家调控政策，特别是深圳当地限购政策的影响，二手房成交量下跌，使得经纪业务收入较上年同期下降了17.16%。

2、营业收入按地区分类

地区	2010年度		2009年度		2008年度	
	金额(万元)	比例	金额(万元)	比例	金额(万元)	比例
华南区域	70,057.49	55.08%	50,837.25	68.86%	33,776.10	66.07%
增长率	37.81%		50.51%		-9.82%	
华东区域	19,862.28	15.62%	9,814.83	13.29%	8,209.83	16.06%
增长率	102.37%		19.55%		46.49%	
华北区域	31,421.24	24.70%	13,176.79	17.85%	9,138.20	17.87%
增长率	138.46%		44.19%		-0.81%	

山东区域	5,858.87	4.60%	--	--	--	--
增长率	--		--		--	
合计	127,199.88	100.00%	73,828.88	100.00%	51,124.13	100.00%

注：根据公司 2010 年的组织架构设置，原珠三角区域更名为华南区域，原长三角区域更名为华东区域，原环渤海区域更名为华北区域，山东区域指公司收购的世联怡高及其控股子公司。

2010 年，公司继续巩固以深圳为中心的华南区域，同时加大了华北、华东的业务开拓力度。华北区域的策略是：巩固北京，深耕西安、天津、大连和沈阳，并陆续开拓外围城市；华东区域的策略是：以上海为中心，深耕合肥、南京、无锡及其周边城市。

2010 年度华南区域的营业收入保持稳步增长，但占公司业务规模的比重较上年同期下降了 13.78 个百分点；华东区域和华北区域的营业收入加速增长，且业务规模占比分别提高了 2.33 个百分点和 6.85 个百分点。华东和华北区域业务规模占比的提高说明了公司正在改变营业收入主要来源于华南区域的态势，主营业务的全国布局更趋合理。

另一方面，公司还在探讨外延式发展路径，通过股权收购布局全国业务，与公司自设异地子公司/分公司的内生式扩张模式形成良好的互补。

3、营业收入的季节波动性

2008-2010 年，公司各个季度营业收入占年度营业收入的比例如下：

营业收入	第 1 季度	第 2 季度	第 3 季度	第 4 季度
2010 年	20.54%	22.14%	22.54%	34.78%
2009 年	11.71%	26.02%	30.31%	31.96%
2008 年	24.21%	23.75%	25.34%	26.70%

注：2008-2010 年各个季度数据未经审计。

2010 年公司单季度营业收入占全年比重逐季上升，这与公司 2008 和 2009 年的收入季度波动特征并不一致，具有很大的偶然性，主要原因是：

- (1) 根据一手楼代理销售业务流程，从购房者支付定金到签署购房合同，乃至按揭贷款手续办理完毕之间存在一定的时间间隔，同时公司代理业务需要根据代理销售合同的约定获得开发商的确认方可确认公司的营业收入，因此从购房者支付定金到公司确认代理业务收入之间存在约 3-6 个月的时间差。
- (2) 得益于 2009 年第四季度至 2010 年初房地产市场成交活跃，2010 年上半年公司

营业收入在年度营业收入中的比重较上年同期有所提高；2010年4月份国家出台调控政策，房地产市场再次进入调整阶段，第二季度的房地产成交量出现下跌，因此公司2010年第三季度确认的营业收入并未像上年同期那样出现明显增加的情况；随着市场逐步消化调控压力，2010年第三季度房地产市场成交开始反弹，公司在第四季度确认的营业收入的比重因此而明显增加。

（二）成本费用分析

公司的成本费用具有以下特点：

- （一） 公司属于人力资本密集型企业，人力成本是主要成本开支。2010年成本费用中，工资、奖金（不包括社会保险费和住房公积金）的比重为66.04%（其中固定性支出的工资占28.10%，随业绩变动的奖金占37.94%）。如果短期内员工数量增加较快，相应人力成本会有比较明显提高，并且对今后长期的成本费用状况产生影响。
- （二） 公司成本费用中，不与收入直接相关的固定成本的比重约为68.91%，与收入直接相关的变动成本费用占比约为31.09%（主要为业务人员根据收入确定的提成和异地服务需要支付的差旅费，但未包含营业税金），公司边际收入的成本费用率远低于综合成本费用率。在收入超过盈亏平衡点的情况下，公司新增加的收入不仅会带来毛利和净利润的增加，同时也会提高相关的毛利率和净利润率的水平（即综合成本费用率会相应下降）。
- （三） 公司的成本费用中，需要直接支付现金的支出占绝大多数，非付现的部分仅占营业成本和管理费用总额的2.33%左右。这使得在市场出现短期波动而影响到业务回款时，公司的现金储备可能在短时间内出现明显下降。由于公司目前有充沛的现金储备，即使发生上述情况，也不会影响到管理层落实长期战略和短期市场应对措施的管理动作，从而保证了公司的日常管理和长期发展不会被市场的短期波动所左右。

1、成本费用总体费用

公司最近各期的成本费用情况如下：

项目	2010年	2009年	2008年
营业成本（万元）	68,931.05	38,080.52	30,658.77
管理费用（万元）	20,767.99	12,498.22	6,105.47
营业收入（万元）	127,199.88	73,828.88	51,124.13

成本费用率(%)	70.52%	68.51%	71.91%
----------	--------	--------	--------

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。

2010 年为公司投入年，全国化布局战略的实施使得经营规模持续扩大，各项投入也相应增加，特别是招聘、培训、品牌推广、办公场所装修和人员社保开支等方面的支出有所增长。因此，2010 年公司的成本费用率较上年同期提高了约 2 个百分点。

2、营业成本及管理费用中的工资及奖金分析

公司最近三年营业成本、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	2010 年		2009 年		2008 年	
	占营业收入的比重	增长率	占营业收入的比重	增长率	占营业收入的比重	增长率
营业收入增长率	72.29%		44.41%		-2.20%	
营业成本中的工资及奖金	41.01%	80.64%	39.12%	46.52%	38.56%	4.61%
管理费用中的工资及奖金	5.56%	-5.03%	10.08%	170.61%	5.38%	-32.40%
成本费用中的工资及奖金总额	46.57%	63.09%	49.20%	61.68%	43.94%	-1.97%

2010 年，由于收入规模的增长快于全部工资及奖金支出的增长，公司的工资和奖金支出占营业收入的比重减少了 2.63 个百分点。其中，管理费用中的工资及奖金比上年同期小幅下降，同时，营业成本中的工资及奖金却比上年同期大幅增长，其主要原因是：

- (1) 由于公司业务规模的发展壮大，人员规模增长较快，并且增长的重点是前线的生产和拓展人员，其工资和奖金均计入营业成本；
- (2) 2010 年公司推行组织变革，将原组织架构调整为生产线、区域和职能矩阵管理的新组织架构，区域由原来的运营中心变为客户拓展及后台支持的平台，部分原来区域运营中心的管理人员转为拓展线人员，负责业务的市场开拓和合同签订，这部分人员的人力成本归属从原来的管理费用转至营业成本。

3、营业成本分析

最近 3 年公司营业成本主要项目结构如下：

成本项目	2010 年		2009 年		2008 年	
	占比	增长率	占比	增长率	占比	增长率

工资及奖金	75.69%	80.64%	75.84%	46.52%	64.29%	4.61%
租赁费用	3.28%	31.27%	4.52%	-27.59%	7.76%	-5.20%
差旅费	4.37%	116.21%	3.66%	-27.89%	6.30%	16.06%
保险费	7.38%	103.46%	6.57%	8.32%	7.53%	80.33%
广告展览费	0.74%	466.07%	0.24%	-61.74%	0.77%	-64.85%
办公费	0.48%	83.57%	0.47%	-63.92%	1.62%	-8.36%
交通费	0.82%	60.72%	0.93%	-15.28%	1.36%	-11.44%
劳保费	0.28%	57.62%	0.32%	-7.67%	0.43%	-62.67%
咨询费	1.09%	100.40%	0.99%	275.48%	0.33%	-63.47%
小计	94.13%	82.17%	93.53%	28.52%	90.40%	4.14%
营业成本	100.00%	81.01%	100.00%	24.21%	100.00%	6.15%

2010年度，占营业成本四分之三的工资和奖金较上年同期增长了80.64%，从而带动了营业成本总额较上年同期增长了81.01%。

4、管理费用分析

2010年公司管理费用支出20,767.99万元，较上年同期增长了66.17%，主要包括为支持前线而增加的培训、品牌等平台建设费用，以及为配合业务规模扩大而相应增加的后台职能人员薪资和办公场所等费用。

(三) 主营业务利润及毛利率分析

1、主营业务利润结构

业务类别	2010年		2009年		2008年	
	金额(万元)	占比	金额(万元)	占比	金额(万元)	占比
代理业务	42,929.07	73.67%	26,212.12	73.32%	12,487.81	61.02%
顾问业务	15,155.38	26.01%	7,640.31	21.37%	9,374.24	45.81%
经纪业务	57.71	0.10%	1,539.81	4.31%	-1,508.32	-7.37%
其他	126.67	0.22%	356.11	1.00%	111.64	0.55%
合计	58,268.83	100.00%	35,748.36	100.00%	20,465.36	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，2010年代理业务利润和顾问业务利润分别比上年同期增长了63.78%和98.36%。

2、毛利率分析

毛利率	2010年	2009年	2008年
代理业务	47.46%	51.39%	43.22%
顾问业务	48.66%	48.29%	51.35%

经纪业务	1.12%	24.78%	-40.27%
综合毛利率	45.81%	48.42%	40.03%
顾问策划及代理销售	47.77%	50.66%	46.37%

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

2010年是公司增加投入的一年，特别是新增人员从2010年第二季度起迅速到位，其中代理销售业务由于人员的增长速度快于其营业收入的增长速度而使毛利率略低于上年同期；顾问业务虽然人员也有较大增长，但与其业务规模扩张的节奏配合较好，所以其毛利率变化不大。

(2) 经纪业务

公司经纪业务的毛利率较去年同期下降幅度较大，主要是因为公司经纪业务集中在深圳，二手房交易受当地调控政策影响，市场成交量大幅下降，相关收入较上年同期有所下降而使毛利率较低。

(四) 营业利润分析

2010年度，公司营业收入与营业利润各季度具体情况如下：

项目	第1季度		第2季度		第3季度		第4季度	
	金额 (万元)	占全年的 比重	金额 (万元)	占全年的 比重	金额 (万元)	占全年的 比重	金额 (万元)	占全年的 比重
营业收入	26,131.49	20.54%	28,155.38	22.14%	28,671.81	22.54%	44,241.20	34.78%
营业利润	10,676.92	33.93%	7,481.94	23.78%	5,273.37	16.76%	8,032.81	25.53%
营业利润率	40.86%		26.57%		18.39%		18.16%	

注：上述各季度的数据均未经审计。

2010年公司：(1) 各季度营业收入呈现前三季度相对平稳、第四季度迅速增加的态势；(2) 营业利润在前三季度逐季下降，第四季度明显反弹；(3) 营业利润率在前三季度逐季下降，第四季度保持平稳。

出现上述营业收入、营业利润和营业利润率季度变动不同步的情况，主要原因在于：(1) 营业收入的变动主要受3-6个月之前公司代理销售情况的影响；(2) 营业利润的变动既受到

营业收入变动的影响也受到成本费用变动的影响。2010年春节以后招聘的人员陆续到位，增加了第二到第四季度的工资、保险、招聘、培训、办公场所等固定性支出，因而第二、三季度虽然营业收入较为平稳但营业利润出现了下跌，直到第四季度由于营业收入增长较大才有明显反弹。

（五）主要供应商和客户情况

1、供应商情况

公司属于服务行业，公司并没有大规模的存货采购，只有一些办公用品和办公设备的零星采购。截至2010年12月31日，公司预付账款余额为4,968.58万元，其中主要是预付给山东省鲁商置业有限公司购房款4,118.73万元，占预付帐款总余额的82.90%。

2、客户情况

公司前五大客户情况：

客户名称	营业收入 (万元)	占全部营 业收入的 比例	应收账款余 额 (万元)	占应收账款总 余额的比例
中信房地产股份有限公司	5,363.74	4.22%	336.36	4.03%
万科企业股份有限公司	4,934.99	3.88%	280.44	3.36%
保利房地产（集团）股份有限公司	2,744.96	2.16%	220.05	2.64%
金地(集团)股份有限公司	2,654.45	2.09%	4.00	0.05%
北京市东湖房地产有限公司	2,467.40	1.94%	--	--
合计	18,165.54	14.29%	840.85	10.08%

公司对以上五大客户不存在单个客户的销售比例超过50%的情况，最大的客户贡献的营收也只占4.22%，不存在业务严重依赖单个大客户的风险。本公司前五大客户中无本公司关联方。本公司董事、监事和高级管理人员、主要关联方或持有发行人5%以上股份的股东，未占有前五大客户任何权益。

未来展望

2010年宏观调控政策的主要目标，已由2009年初的拉动消费确保经济增长，调整为抑制房地产过热和防通胀，相继出台的政策目标是确保房地产行业能够持续稳定健康发展。经历了2010年宏观调控后，房价快速上涨的势头已基本得到遏制，但房地产市场深层次的矛盾没有得到根本解决，这就决定了这一轮的宏观调控并没有结束。跨入2011年，中国房地产市场宏观调控还将继续和深化，从“治标”向“治本”发展。一方面，限购、限贷等政策

将在短期内缓解供求失衡的局面；另一方面，加大保障房建设、推进地方财政改革等长期制度性变革也在付诸实践。房地产调控常态化、多元化的特点逐步显现。

政策调控本身并不能对价格产生直接的影响，但它会改变供求关系，改变购房者的楼市预期，从而最终影响房价的走势。未来房地产调控政策将逐步落实到位：保障房建设的目标已经从 2010 年的 580 万套提高至 2011 年的 1000 万套，“十二五”期间将开工建设 3600 万套；房产税已经在上海和重庆两个城市率先试点，未来会逐步向全国推广；限购政策要求更严，范围更广，除一二线城市外，部分三四线城市亦会被要求限购，等等。公司认为，这些调控政策将一直持续到上述矛盾得到有效解决后才会有所调整。

受调控影响，房地产行业的整合亦会加速。未来，开发企业和代理企业的发展均将呈现不同程度的分化。一方面，全国布局的企业加速将一线城市成熟的发展模式向二三线城市复制，并且向更小城镇拓展，从而出现一些真正的全国性大型公司；另一方面，受销售量大幅度下降的影响，一些仅在区域或城市布局的企业将面临严重的经营困难，举步维艰。

但不管政府如何调控，房地产市场都有其本身的发展规律，也有其自身的行业生命周期。公司认为，长期来看，中国的城市化仍将高速进行。农村人口向城市转移，以及小城市人口向大城市的迁移，必将产生庞大的基本居住需求，这是房地产市场持续发展的基石。目前，中国房地产市场正处于成长期（行业生命周期分幼稚期、成长期、成熟期及衰退期）的初始阶段，这意味着未来中国房地产市场还会继续高速发展。数据显示，1998-2010 年间，中国商品房销售额的复合增长率为 30%，若未来按此速率发展，到 2015 年中国商品房销售额将超过 19 万亿元，若按 20% 的速率发展则达到 13 万亿，若按 10% 的速率发展则会达到 8.5 万亿。“十二五”期间，保障房的大量推出虽然会对商品房市场产生一定的影响，但我们预计，商品房市场会继续保持一定速度的增长，“十二五”末期商品房的年销售额将达到 10 万亿左右，未来五年依然是房地产开发企业和代理企业的黄金五年。

2011 年管理举措

2011 年公司工作的总方针是：紧紧围绕“纵深发展、决战未来、提高效能、凝聚人心”四大核心工作，继续坚持在组织与团队成长的基础上推进全国化与规模化发展。

（一）业务策略方面

2011 年，公司所谓的“纵深发展”是指，作为主营业务的代理和顾问业务继续坚持“深化全国布局，规模化发展”的战略。

第一、代理业务。代理业务坚持深化城市升级和规模扩张为主，在公司未开展业务的空白区域开设分公司；成立大客户部，建立集团大客户拓展策略、服务模式；把握市场调控机遇，继续推进代理业务的外延式发展。

第二、顾问业务。2011 年顾问业务继续强化规模发展，加速顾问住宅类业务落地分公司，

加快顾问成熟业务的规模化；在住宅调控的大环境下，工商业务抓住商业地产面临的发展机遇，加速在写字楼和商业的发展。

第三、经纪业务。2011年经纪业务的发展策略是：在总结深圳经验的基础上，依托平台系统建设，通过“内涵式增长与外延式增长相结合”的策略，集中优势兵力，进行区域突破。

（二）职能策略方面

第一、平台建设方面，2011年平台工作遵循“支持管理、服务业务、提升效率”的原则，重点推进平台的推广与使用，发挥平台作用。2011年是平台使用年。

第二、品牌推广方面，通过积极主动的行业资源参与整合、市场研究成果的媒体推广和大客户营销，形成全国性的、专业的、紧密的客户关系，建立全国尤其是二三线城市的品牌影响力。

第三、学习与发展方面，服务于公司规模化扩张，提升培训和学习效率，更快更高质量地培养人才。

第四、人力资本经营方面，利用实习生、内部推荐等渠道解决大规模人力的需求，在组织管理矩阵化的前提下，优化定编、定岗工作，提升后台工作效能。

第五、组织建设方面，2011年根据2010年推进矩阵组织架构中存在的问题和不足，持续改进、完善和深化矩阵管理架构。

第六、企业文化建设方面，2011年，通过推广《世联核心价值观体系》、《世联企业文化行为指引手册》，真正将企业文化与员工的日常工作相结合，将企业文化落到实处，实现企业文化与价值观的回归。

第七、人才培养方面，提升分公司总经理、事业部总经理、总监等关键岗位的领导力，推行成熟分公司自我造血计划，满足本地公司人才的自给自足以及纵深发展所需人才的配置。

第八、人员激励方面，坚持分享知识、分享价值观、分享财富的公司理念，持续对核心人员和关键员工实行多样化的激励措施，逐步完善员工的激励机制，为员工和公司一起长跑打下牢固的基础。

二、公司财务状况分析

报告期内公司经营情况稳定，财务状况稳健。

（一）公司资产主要构成情况分析

项 目	2010-12-31	2009-12-31	变动幅度	主要变动说明
-----	------------	------------	------	--------

	金额 (万元)	占总资产 比重	金额 (万元)	占总资产 比重	金额增 长百分 比	结构增 长百分 比	
资产总额	159,657.55		120,645.64	100.00%	32.34%		
应收票据	160.00	0.10%	5.00	0.00%	3100.00%	0.10%	合并世联怡高而增加。
应收账款	8,241.09	5.16%	3,261.52	2.70%	152.68%	2.46%	销售规模扩大而应收未收的账款增加所致。
预付款项	4,968.58	3.11%	3,067.79	2.54%	61.96%	0.57%	公司新购置写字楼预付款项未结转所致。
其他应收款	4,234.49	2.65%	1,231.48	1.02%	243.85%	1.63%	1、支付被投资公司的验资款挂账增加； 2、合并世联怡高而增加。
长期股权投资	5,913.36	3.70%				3.70%	1、对盛泽担保增资扩股，投资金额 4,608 万元，本公司持有 37.5% 的股份。 2、认购中城联盟股份，投资金额 1,107 万元，本公司持有 2.24% 的股份。
投资性房地产	2,910.22	1.82%	4,833.80	4.01%	-39.79%	-2.19%	因公司业务发展的需要，部分之前出租的公司自有写字楼转为自用所致。
固定资产	20,426.47	12.79%	8,332.87	6.91%	145.13%	5.88%	1、因子公司购买写字楼的预付款结转至固定资产而增加。 2、出租的写字楼房产转为自用。
无形资产	438.31	0.27%	143.08	0.12%	206.34%	0.15%	购置的系统软件增加所致。
商誉	4,299.21	2.69%				2.69%	合并世联怡高报表而产生。
长期待摊费用	1,076.62	0.67%	373.37	0.31%	188.35%	0.36%	写字楼以及新开店铺装修增加所致。
递延所得税资产	4,731.14	2.96%	2,593.32	2.15%	82.44%	0.81%	时间性差异产生的所得税费用增加所致。
应付账款	3,318.74	2.08%	1,266.85	1.05%	161.97%	1.03%	公司配合经营规模扩大而增加投入所应付未付的款项增加所致。
预收款项	1,664.33	1.04%	1,037.25	0.86%	60.46%	0.18%	顾问项目的开发商按照合同约定预付的款项增加所致。
应付职工薪酬	22,721.69	14.23%	15,004.53	12.44%	51.43%	1.79%	根据公司薪酬政策，以公司经营情况为基础计提

							的奖金增加所致。
应交税费	8,308.60	5.20%	3,701.79	3.07%	124.45%	2.13%	营业收入和利润总额的增长而使计提的营业税金及附加、所得税费用增加以及确认递延所得税资产增加所致。
应付股利	107.64	0.07%				0.07%	世联怡高及其控股子公司分配以前年度利润,应支付给少数股东的款项暂挂账。
其他应付款	1,880.78	1.18%	707.91	0.59%	165.68%	0.59%	收购世联怡高51%股权的款项1,368.16万元暂未支付。
股本	21,760.00	13.63%	12,800.00	10.61%	70.00%	3.02%	根据股东决议实施2009年利润分配方案而增加了股本。
盈余公积	5,701.37	3.57%	3,386.23	2.81%	68.37%	0.76%	根据公司董事会决议实施2010年利润分配方案而计提增加。
未分配利润	33,312.77	20.87%	24,250.74	20.10%	37.37%	0.77%	公司持续盈利而增加。
少数股东权益	2,391.27	1.50%				1.50%	合并世联怡高报表而产生。

(二) 报告期内公司营业费用、管理费用、财务费用、所得税等财务数据变动情况

单位：人民币 万元

项目	2010年	2009年	变动幅度	说明
营业收入	127,199.88	73,828.88	72.29%	得益于有效贯彻执行全国化布局的战略,代理销售额明显上升,顾问业务保持增长,从而使公司营业收入增长。
营业成本	68,931.05	38,080.52	81.01%	公司经营规模扩大,各项投入增加,特别是占公司营业成本主要比重的人力成本增长较快。
营业税金及附加	6,972.84	4,004.14	74.14%	收入增长,依税法计提的税金增加所致。
管理费用	20,767.99	12,498.22	66.17%	1、为支持前线的业务拓展而增加人力、培训、品牌等平台建设的费用支出; 2、为配合生产规模扩大而增加了写字楼租赁、装修等费用支出。
财务费用	-1,390.38	-248.66	-459.15%	公司上市后募集资金的到位以及盈利大幅增长带来的现金回流,使货币资金大幅增长而增加了利息收入。

资产减值损失	651.71	305.70	113.19%	核销的坏账增加。
投资收益	198.36			公司对盛泽担保增资扩股，持有其 37.5% 的股份，根据权益法核算确认的投资收益。
营业外收入	1,810.42	95.71	1,791.57%	1、公司在济南购买写字楼，卖方提出解约并给付了赔偿金 1,283.66 万元。 2、公司收到的政府补贴款比上年同期增加了 281.20 万元。
营业外支出	144.50	83.11	73.87%	固定资产处置损失和诉讼赔款增加所致。
所得税费用	8,478.10	4,114.35	106.06%	利润总额增长且母公司的所得税率从上年的 20% 调升至 22%。
少数股东损益	475.68	4.17	11,307.19%	合并世联怡高报表而增加。

(三) 报告期内公司现金流量财务数据变动情况

项目	2010 年度		2009 年度		变动情况		主要变动说明
	金额 (万元)	结构比	金额 (万元)	结构比	金额变动	结构变动	
经营活动现金流入	126,076.23	100.00%	75,563.13	100.00%	66.85%		
其中：销售商品、提供劳务收到的现金	122,271.28	96.98%	74,656.07	98.80%	63.78%	-1.82%	业务收入增长带来的资金回流增加。
其中：收到其他与经营活动有关的现金	3,804.95	3.02%	907.07	1.20%	319.48%	1.82%	1、货币资金增加导致利息收入增加； 2、收到的政府补贴款增加； 3、经纪业务所收客户的购房诚意金以及代收定金、税费等款项增加。
经营活动现金流出	95,442.61	100.00%	49,346.10	100.00%	93.41%		
其中：支付给职工以及为职工支付的现金	57,667.85	60.42%	31,267.65	63.36%	84.43%	-2.94%	员工数量增加，支付的工资及收入相关的业务提成增加。
其中：支付的各项税费	15,795.34	16.55%	8,330.05	16.88%	89.62%	-0.33%	营业收入和利润总额增长带来的营业税金及附加和所得税的增加。
其中：支付其他与经营活动有关的现金	21,979.43	23.03%	9,748.40	19.76%	125.47%	3.27%	经营规模扩大，经营费用支出增加。

经营活动产生的现金流量净额	30,633.62		26,217.03		16.85%		
投资活动现金流入	18.95	100.00%	28.34	100.00%	-33.13%		
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	18.95	100.00%	28.34	100.00%	-33.13%		基期对比数额较小。
投资活动现金流出	21,312.60	100.00%	4,553.21	100.00%	368.08%		
其中:购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	12,842.55	60.26%	4,067.42	89.33%	215.74%	-29.07%	1、购买写字楼和 IT 项目投入增加所致; 2、公司经营规模扩大, 店铺或写字楼的装修费用增加。
其中:投资支付的现金	7,285.00	34.18%	485.79	10.67%	1399.62%	23.51%	1、对盛泽担保增资扩股 5,358 万元; 2、认购中城联盟股份 1,107 万元。
其中:取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	1,185.05	5.56%	-			5.56%	收购世联怡高而增加。
投资活动产生的现金流量净额	-21,293.65		-4,524.87		370.59%		
筹资活动现金流入	-		60,923.74	100.00%	-100.00%		
其中:吸收投资收到的现金	-		60,923.74	100.00%	-100.00%		2009 年公司上市募集资金到位, 而本报告期内没有相应的现金流入。
筹资活动现金流出	3,887.41	100.00%	3,577.03	100.00%	8.68%		
其中:偿还债务所支付的现金	-		2,912.65	81.42%	-100.00%	-81.42%	2009 年公司提前偿还了贷款, 而本报告期无相应支出。
其中:分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	3,887.41	100.00%	52.85	1.48%	7255.55%	98.52%	2010 年根据股东决议实施 2009 年利润分配方案后而发放了现金股利。
其中:支付其他与筹资活动有	-		611.53	17.10%	-100.00%	-17.10%	2009 年支付公司上市发行费用, 而本报

关的现金							告期无相应支出。
筹资活动产生的现金流量净额	-3,887.41		57,346.72			-106.78%	

(四) 主要子公司经营情况

公司名称	业务类型	主要业务	注册资本 (万元)	2010年末 总资产 (万元)	2010年末 净资产 (万元)	2010年净 利润 (万元)
北京世联地产顾问有限公司	房地产中介	代理销售及策划顾问业务	123.97	9,102.35	4,059.53	3,413.40
广州市世联房地产咨询有限公司	房地产中介	代理销售及策划顾问业务	124.16	5,396.13	3,381.98	2,966.25
上海世联地产顾问有限公司	房地产中介	代理销售及策划顾问业务	116.00	6,401.37	2,719.61	2,115.03
合肥世联投资咨询有限公司	房地产中介	代理销售及策划顾问业务	100.00	3,429.53	2,009.62	1,781.96
世联房地产咨询(惠州)有限公司	房地产中介	代理销售及策划顾问业务	81.07	1,761.27	1,994.92	1,710.68
东莞世联地产顾问有限公司	房地产中介	代理销售及策划顾问业务	100.00	3,462.27	2,217.89	1,674.55
大连世联兴业地产顾问有限公司	房地产中介	代理销售及策划顾问业务	100.00	2,624.67	1,806.82	1,588.89
珠海世联房地产咨询有限公司	房地产中介	代理销售及策划顾问业务	100.00	2,637.90	1,783.70	1,504.08
天津世联兴业房地产咨询有限公司	房地产中介	代理销售及策划顾问业务	82.70	2,507.24	1,394.19	1,214.04
武汉世联兴业地产顾问有限公司	房地产中介	代理销售及策划顾问业务	100.00	2,015.49	1,340.63	1,137.50
西安世联投资咨询有限公司	房地产中介	代理销售及策划顾问业务	100.00	2,714.32	1,267.05	1,124.40

三、公司投资情况分析

(一) 募集资金使用情况

经中国证券监督管理委员会证监许可[2009]740号文核准，并经深圳证券交易所同意，通过深圳证券交易所向社会公开发行人民币普通股(A股)3,200万股，每股发行价为人民币19.68元，募集资金总额为人民币629,760,000元，扣除发行费用人民币29,349,500元后，募集资金净额为人民币600,410,500元。截至2009年8月20日上述募集资金到位情况已经深圳南方

民和会计师事务所有限责任公司出具了深南验字（2009）第 157 号验资报告予以验证。

截至 2010 年 12 月 31 日，募集资金具体存放情况如下：

开户银行	银行账号	余额（元）		
		募集资金	利息收入	合计
招商银行深圳分行	755903042310226	716,076.22	89,469.67	805,545.89
招商银行深圳分行	755903042310166	372,040.05	76,829.56	448,869.61
招商银行深圳分行	755903042310516	1,354,577.03	687,612.50	2,042,189.53
上海浦东发展银行深圳分行	79170155300001231	271,876.54	108,787.32	380,663.86
中国建设银行深圳市分行田背支行	44201514500059105375	903,969.60	104,144.04	1,008,113.64
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	156,660,823.46	2,740,345.59	159,401,169.05
招行深圳分行		281,513,717.45	5,915,047.03	287,428,764.48
中国建设银行深圳市分行田背支行		35,985,345.00	514,655.00	36,500,000.00
合 计		477,778,425.35	10,236,890.71	488,015,316.06

上述募集资金将投资于顾问代理业务全国布局项目、集成服务管理平台项目、人力发展与培训中心项目和品牌建设项目。截至 2010 年 12 月 31 日，这 4 个项目累计投入募集资金为人民币 5,023.37 万元，其中本报告期内投入募集资金为人民币 3,007.57 万元；另外本报告期内公司使用了超募资金人民币 7,239.84 万元进行投资。因此，截至 2010 年 12 月 31 日，公司已累计投入的募集资金总额为人民币 12,263.21 万元。

具体的募集资金使用情况详见下表：

单位：人民币 万元

募集资金总额		60,041.05		本年度使用募集资金总额		10,247.41						
变更用途的募集资金总额				已累计使用募集资金总额		12,263.21						
变更用途的募集资金总额比例												
承诺投资项目	是否已变更项目(含部分变更)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额	截至期末承诺投入金额(1)	本年度投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末累计投入金额与承诺投入金额的差额(3)=(2)-(1)	截至期末投入进度(%) (4)=(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本年度实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化

)-(1)					
顾问代理业务全国布局项目	否	17,393.27	11,309.73	500.00	1,700.00	-9,609.73	15.03%		6,390.54	否	否	
集成服务管理平台项目	否	5,732.40	3,054.73	1,033.07	1,485.91	-1,568.82	48.64%				否	
人力发展与培训中心项目	否	4,248.00	2,098.00	881.33	976.39	-1,121.61	46.54%				否	
品牌建设项目	否	4,550.00	2,300.00	593.17	861.07	-1,438.93	37.44%				否	
合计		31,923.67	18,762.46	3,007.57	5,023.37	-13,739.09	26.77%		6,390.54			
未达到计划进度原因(分具体项目)	<p>1、顾问代理业务全国布局项目：自募集资金到位以来，国家宏观经济形势发生了比较明显的变化，体现在房地产市场中表现为 2009 年下半年的成交活跃和 2010 年上半年由于政策变化而导致的市场调整。本着维护股东利益的根本原则，为适应宏观经济和房地产市场的不断变化，从有利于实现公司长期战略的目标出发，公司控制了募集资金在 T+12 个月内的投入节奏。</p> <p>经本公司投资委员会审议通过，按照募集资金的支出计划，本公司出资人民币 500 万元投资设立南昌世联。2010 年 9 月 9 日，公司全额缴付了出资款。2010 年 9 月 19 日，南昌世联在南昌市工商行政管理局登记注册成立，注册资本为人民币 500 万元，企业法人营业执照注册号为【360100110014443】，公司法人代表为梁兴安，注册地址为南昌市红谷滩新区滨江豪园 17#2 单元 1903 室，主营业务为房地产经纪、房地产咨询。</p> <p>2、集成服务管理平台项目：除上述公司为适应宏观经济和房地产市场的变化而主动控制投入节奏的原因外，由于该项目的投入涉及到各项软硬件采购和技术改造，项目选型、招标和执行过程的时间要求长于计划中估计的时间，为保证项目的质量和效果，因此，相关的募投开支进度低于计划进度。</p> <p>3、人力发展与培训中心项目：除上述公司为适应宏观经济和房地产市场的变化而主动控制投入节奏的原因外，由于项目中最大的一项支出为培训中心的建设，但是公司对培训中心的选址难度估计不足，实际情况是公司一直没有找到合适的办公地点，故相关的开支需要继续延后。</p> <p>4、品牌建设项目：除上述公司为适应宏观经济和房地产市场的变化而主动控制投入节奏的原因外，由于该项目主要投入为媒体广告投入，而在实际操作中发现媒体广告投放的效果远低于会展运营和图书出版，故公司主动控制在媒体广告方面的投入。</p> <p>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，具体详见《关于募集资金 2010 年度使用情况的专项报告》中的说明。</p>											
项目可行性发生重大变化的情况说明												
募集资金投资项目实施地点变更情况												

募集资金投资项目实施方式调整情况	
募集资金投资项目先期投入及置换情况	截至 2009 年 8 月 31 日，本公司以自筹资金预先投入募集资金投资项目的金额为人民币 13,284,650.00 元。2009 年 12 月 9 日，公司第一届董事会第十二次会议审议通过了《关于用募集资金置换预先已投入募集资金投资项目的自筹资金的议案》，公司已于 2009 年 12 月 15 日以 13,284,650.00 元募集资金置换预先已投入募集资金投资项目的自筹资金。
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	
募集资金其他使用情况	本次发行取得超募资金 28,117.38 万元，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》及《关于使用部分超募资金对深圳盛泽担保有限公司增资扩股暨关联交易的议案》，公司已于 2010 年 4 月 20 日、5 月 21 日、6 月 28 日及 12 月 27 日支付了部分股权收购款项 2,631.84 万元；公司也于 2010 年 5 月 24 日支付增资扩股款 4,608 万元。

（二）非募集资金使用情况

1、股权投资情况

（1）投资设立子公司

经本公司 2010 年 4 月 23 日第一届董事会第十四次会议通过，本公司出资人民币 500 万元投资设立福州世联。2010 年 5 月 12 日，公司全额缴付了出资款。2010 年 5 月 31 日，福州世联在福州市工商行政管理局登记注册成立，注册资本为人民币 500 万元，企业法人营业执照注册号为【350100100231888】，公司法人代表为梁兴安，注册地址为福州市鼓楼区五四路 158 号环球广场 18 层 04-05 单元，经营范围：房地产信息咨询、房地产经纪。

经本公司 2010 年 7 月 28 日第一届董事会第十六次会议通过，本公司出资人民币 500 万元投资设立佛山世联。2010 年 8 月 19 日，公司全额缴付了出资款。2010 年 9 月 16 日，佛山世联在佛山市禅城区工商行政管理局登记注册成立，注册资本为人民币 500 万元，企业法人营业执照注册号为【440602000190311】，公司法人代表为梁兴安，注册地址为佛山市禅城区弼塘东二街厂内 25 号三幢二层 201-2 房（自编），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，本公司出资人民币 100 万元投资设立长春世联。2010 年 11 月 3 日，公司全额缴付了出资款。2010 年 12 月 20 日，长春世联在长春市工商行政管理局登记注册成立，注册资本为人民币 100 万元，企业法人营业执照注册号为

【22010900003721】，公司法人代表为梁兴安，注册地址为净月经济开发区净月分团8号金穗花园小区11号楼2单元303室，经营范围：房地产经纪、房地产咨询服务。

经本公司投资委员会审议通过，本公司出资人民币500万元投资设立南京世联。2010年12月16日，公司全额缴付了出资款。2010年12月27日，南京世联在南京市工商行政管理局登记注册成立，注册资本为人民币500万元，企业法人营业执照注册号为【320100000150086】，公司法人代表为梁兴安，注册地址为南京市白下区汉中路1号1601室，经营范围：房地产投资咨询、房地产信息咨询、房地产代理销售、房地产经纪。

经本公司2010年7月28日第一届董事会第十六次会议通过，本公司出资人民币500万元投资设立宁波世联。2010年12月21日，公司全额缴付了出资款。2011年1月13日，宁波世联在宁波市工商行政管理局海曙分局登记注册成立，注册资本为人民币500万元，企业法人营业执照注册号为【330203000105064】，公司法人代表为梁兴安，注册地址为海曙区和义路168号12-2室，经营范围：房地产信息咨询、房地产投资咨询、房地产代理销售、房地产经纪、房地产营销策划。

(2) 长期股权投资

2010年6月17日，公司第一届董事会第十五次会议审议通过了《关于参与上海中城联盟投资管理有限公司增资扩股的议案》，同意公司参与上海中城联盟投资管理有限公司（以下简称“中城联盟”）增资扩股，使用自有资金，投资认购900万股，按每股1.23元计，一次性缴付人民币1,107万元，认缴完毕后，公司持有中城联盟2.24%的股份。截至2010年12月31日，该笔款项已经支付完毕。

2010年12月20日，公司第二届董事会第三次会议审议通过了《关于使用自有资金对深圳盛泽担保有限公司增资暨关联交易的议案》，同意公司以自有资金对盛泽担保投资人民币750万元，作为盛泽担保增加的注册资本，公司已于2010年12月28日缴清该笔款项。盛泽担保另一出资人罗守坤先生也以现金方式向盛泽担保投资人民币1,250万元，作为盛泽担保增加的注册资本。本次增资完成后，盛泽担保注册资本由原来的人民币8,000万元增至人民币1亿元，增资后出资人持股比例不变，公司仍持有盛泽担保37.5%的股权。2011年1月6日，盛泽担保已经完成工商变更手续。

2010年12月31日，公司投资委员审议通过《关于收购四川嘉联兴业地产顾问有限公司的议案》，同意公司使用自有资金人民币3,000万元收购四川嘉联兴业地产顾问有限公司（下称“四川嘉联”）51%的股权。2010年12月31日，公司与侯红权、蔡继忠、李倩、刘忠、蒋玉敏签订股权转让协议。截至2010年12月31日，公司已经以现金形式支付定金人民币300万元。

2、其他重大投资情况

(1) 公司于 2010 年 7 月 27 日与长天电工集团有限公司签订商品房购买合同，购买坐落于武汉市江汉区建设大道 847 号(瑞通广场)B 座 19 层及 21 层的物业，总建筑面积 2,327.64 平方米，合同价款人民币 25,604,040 元。截至 2010 年 8 月 11 日，公司已经以现金形式全额支付了合同价款。该物业已于 2011 年 1 月 26 日取得了房地产权证，房地产权证登记号为 [武房权证市字第 2011002314 号]、[武房权证市字第 2011002318 号]。

(2) 公司于 2010 年 9 月 2 日与新希望集团有限公司签订商品房购买合同，购买座落于成都市武侯区人民南路三段 2 号汇日央扩国际广场 1 栋 15 楼 1 号及 5 号的物业，总建筑面积 1,618.94 平方米，合同价款人民币 26,766,286 元，截至 2010 年 10 月 28 日，世联深圳已经以现金形式全额支付了合同价款。该物业已于 2010 年 10 月 20 日取得了房地产权证，房地产权证登记号为 [监证字第 2487184 号]、[监证字第 2487187 号]。

(3) 公司于 2010 年 12 月 3 日与山东省鲁商置业有限公司签订商品房购买合同，购买座落于济南市历下区经十东路北侧鲁商国奥城 17 及 18 层物业，总建筑面积 3,088.66 平方米，合同价款人民币 41,187,279 元。截至 2010 年 12 月 10 日，公司已经以现金形式全额支付了合同价款。截至 2010 年 12 月 31 日，房产证仍在办理之中。

四、公司本年度利润分配预案

公司利润分配和分红派息基于母公司的可分配利润，2010 年度母公司可分配利润情况如下：

经信永中和出具的XYZH/2010SZAT025审计报告确认，公司2010年母公司的净利润为115,757,424.13元，公司在确定2010年分红派息方案之前：按母公司净利润的10%计提法定盈余公积11,575,742.41元，按母公司净利润的10%计提任意盈余公积11,575,742.41元，剩余金额加上年初可分配利润135,449,018.74元，扣除当年已分配利润（即执行2009年度利润分配方案）128,000,000元，2010年度实际可供股东分配的利润为100,054,958.05元。
2010年度利润分配预案：

以公司 2010 年 12 月 31 日的总股本 217,600,000 股为基数，向全体股东每 10 股送 1.5 股红股，每 10 股派发现金红利 2 元人民币（含税），剩余 2010 年度可分配利润结转至下一年度。截至 2010 年 12 月 31 日，公司资本公积为 569,752,409.05 元，公司拟以 2010 年 12 月 31 日的总股本 217,600,000 股为基数，以资本公积金转增股本，向全体股东每 10 股转增 3.5 股，转增后公司资本公积余额为 493,592,409.05 元。送红股和转增后总股本增加到

326,400,000股，公司章程的相关内容将做相应变更。利润分配预案尚待股东大会通过后实施。

公司最近三年现金分红情况如下表所示：

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率	分红年度母公司资产负债表中未分配利润
2009	38,400,000.00	150,830,445.74	25.46%	135,449,018.74
2008	-	66,367,166.21	0.00%	54,083,728.42
2007	-	80,678,992.46	0.00%	20,013,958.67
最近三年累计现金分红金额占公司合并最近三年年均净利润的比例			38.67%	

五、董事会日常工作情况

（一）董事会日常会议召开及决议内容

报告期公司共召开九次董事会，具体情况如下：

1、2010年3月24日公司召开了第一届董事会第十三次会议。会议应到董事9人，实到董事9人。本次会议通过以下议案：

《2009年年度报告》及摘要、《2009年度董事会工作报告》、《2009年度总经理工作报告》、《2009年度财务决算》、《2009年度利润分配预案》、《2009年度募集资金存放与使用情况专项报告》、《内部控制自我评价报告》、《关于续聘会计师事务所的议案》、《关于使用部分超募资金收购济南信立怡高物业顾问有限公司的议案》、《关于使用部分超募资金对深圳盛泽担保有限公司增资扩股暨关联交易的议案》、《关于2009年超额利润奖金分配方案调整的议案》、《年报信息披露重大差错责任追究制度》、《会计师事务所选聘制度》、《关于召开公司2009年度股东大会的议案》

2、2010年4月13日公司召开了第一届董事会第十四次会议。会议应到董事9名，实际到会董事7名，其中独立董事苏锡嘉先生、范仁达先生因公务出差未能亲自出席本次董事会，均授权独立董事万若谷先生代为出席会议并行使表决权。本次会议通过了以下议案：《2010年第一季度报告》、《关于2010年薪酬策略的议案》、《关于世联高管人员考核激励体系的议案》、《关于投资设立福州子公司的议案》、《重大事项内部报告制度》、《关于修订〈财务管理制度〉的议案》、《会计档案管理办法》

3、2010年6月17日公司召开了第一届董事会第十五次会议。会议应到董事9人，实到董事9人。本次会议通过了以下议案：《关于公司董事、监事2010年度薪酬的议案》、《关于公司高级管理人员2010年度薪酬的议案》、《关于参与上海中城联盟投资管理有限公司增资扩股的议案》、《规范财务会计基础工作专项活动自查报告》、《公司治理专项活动自查报告和整改计划》、《董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理制度》、《投资者关系管理制度》

4、2010年7月28日公司召开了第一届董事会第十六次会议，会议应到董事9名，实际到会董事8名。独立董事万若谷先生因公务出差未能参加本次会议，授权独立董事范仁达先生代为出席会议并行使表决权。本次会议通过了以下议案：

《关于收购武汉经天纬地兴业房地产经纪有限公司的议案》、《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》、《关于签署〈房屋托管协议〉暨关联交易的议案》、《设立佛山、宁波、郑州子公司的议案》、《关于聘任公司副总经理的议案》、《关于更换深圳世联地产顾问股份有限公司投资委员会委员的议案》、《关于制定〈深圳世联地产顾问股份有限公司审计委员会年报工作规程〉的议案》、《关于修改〈深圳世联地产顾问股份有限公司章程〉的议案》、《关于修改〈深圳世联地产顾问股份有限公司对外投资管理办法〉的议案》、《关于修改〈深圳世联地产顾问股份有限公司审计委员会工作细则〉的议案》、《关于修改〈深圳世联地产顾问股份有限公司战略委员会工作细则〉的议案》、《关于修改〈深圳世联地产顾问股份有限公司股东大会议事规则〉的议案》、《关于修改〈深圳世联地产顾问股份有限公司董事会议事规则〉的议案》、《关于修改〈深圳世联地产顾问股份有限公司总经理工作细则〉的议案》、《关于修改〈深圳世联地产顾问股份有限公司董事会秘书工作制度〉的议案》、《关于修改〈深圳世联地产顾问股份有限公司独立董事制度〉的议案》、《关于修改〈深圳世联地产顾问股份有限公司对外担保管理制度〉的议案》、《关于修改〈深圳世联地产顾问股份有限公司关联交易管理制度〉的议案》、《关于修改〈深圳世联地产顾问股份有限公司内部审计制度〉的议案》、《关于修改〈深圳世联地产顾问股份有限公司信息披露制度〉的议案》、《关于修改〈深圳世联地产顾问股份有限公司募集资金管理办法〉的议案》

5、2010年8月17日公司召开了第一届董事会第十七次会议，会议应到董事9名，实际到会董事8名，独立董事万若谷先生因公务出差未能参加本次会议，授权独立董事范仁达先生代为出席会议并行使表决权。本次会通过以下议案：《公司治理专项活动的整改报告》、《深圳世联地产顾问股份有限公司股票期权激励计划（草案）》及摘要、《深圳世联地产顾问股

份有限公司股票期权激励计划实施考核办法》、《关于提请股东大会授权董事会办理股票期权激励计划相关事宜的议案》、《关于提请股东大会审议公司股票期权激励计划相关事宜的议案》

6、2010年8月24日公司召开了第一届董事会第十次会议，会议应到董事9人，实到董事9人。本次会议通过了以下议案：《公司2010年半年度报告》及摘要、《关于董事会换届选举的议案》、《关于提请召开2010年第一次临时股东大会的议案》

7、2010年9月15日公司召开了第二届董事会第一次会议，会议应到董事9人，实到董事9人。本次会议通过了以下议案：《关于选举公司第二届董事会董事长的议案》、《关于选举公司第二届董事会各专门委员会委员的议案》、《关于聘任公司总经理的议案》、《关于聘任公司副总经理的议案》、《关于聘任公司财务总监的议案》、《关于聘任公司审计部总监的议案》

8、2010年10月26日公司召开了第二届董事会第二次会议，会议应到董事9人，实到董事9人。本次会议通过了以下议案：《2010年第三季度报告》、《关于防止大股东及其关联方资金占用的长效机制建立和落实情况的自查报告》、《规范财务会计基础工作专项活动整改报告》、《防范大股东及关联方资金占用管理制度》、《财务会计相关负责人管理制度》

9、2010年12月20日公司召开了第二届董事会第三次会议，会议应到董事9人，实到董事9人。本次会议通过了以下议案：《关于使用自有资金对深圳盛泽担保有限公司增资暨关联交易的议案》

（二）董事会对股东大会决议的执行情况

报告期内公司共召开了两次股东大会：2009年年度股东大会、2010年第一次临时股东大会。公司董事会依据《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则》等有关法律法规及《公司章程》的要求，严格按照股东大会决议履行职责，积极稳妥地开展各项工作，认真地执行了股东大会的各项决议。

（三）董事会各委员会及履职情况

1、战略委员会

第二届董事会选举范仁达、陈劲松、周晓华、朱敏、郑伟鹤为战略委员会委员，其中陈劲松为会议召集人；报告期内，战略委员会召开会议1次，对2010年公司基本情况、公司未来三至五年发展战略进行汇报、讨论。

2、薪酬与考核委员会

第二届董事会选举范仁达、梁兴安、苏锡嘉为薪酬与考核委员会委员，其中范仁达为会议召集人；报告期内，薪酬与考核委员会召开会议2次，对公司未来长期激励的规划、长期股权激励需要决策的事项、员工的薪酬福利进行了讨论和审议。与公司薪酬组讨论制定了《深圳世联地产顾问股份有限公司股票期权激励计划（草案）》，并提交董事会审议。

3、审计委员会

第二届董事会选举苏锡嘉、张炯、张艾艾为审计委员会委员，其中苏锡嘉为会议召集人。报告期内，审计委员会共召开会议3次。2010年3月14日召开2010年第一次审计委员会会议，听取审计师关于2009年度审计工作的初步总结。2010年9月21日召开2010年第二次审计委员会会议，对2010年审计工作做了交流与安排。2010年12月13日召开2010年第三次审计委员会会议，对2010年年报的安排及审计部工作要求做了讨论与安排。另外，审计委员会审议并通过了《规范财务会计基础工作专项活动整改报告》、《财务会计基础工作专项活动工作方案》、《提名审计部经理》及《提议续聘会计师事务所》等议案。

4、提名委员会

第二届董事会选举范仁达、张炯、陈劲松为提名委员会委员，其中范仁达为会议召集人。报告期内，提名委员会提名陈劲松先生、周晓华先生、梁兴安先生、张艾艾女士、朱敏女士、郑伟鹤先生为公司第二届董事会董事候选人，提名陈劲松为董事长、周晓华为总经理，提名梁兴安、张艾艾、朱敏、林蔚、邢柏静为公司副总经理，提名王海晨为财务总监。

独立董事发表的专项说明

根据《公司章程》、《独立董事制度》及其他法律、法规的有关规定，公司董事、独立董事对《2009年度募集资金存放与使用情况专项报告》、《关于续聘会计师事务所的议案》、《关于公司对外担保情况及关联方占用资金情况》、《公司2009年度内部控制自我评价报告》、《关于使用部分超募资金收购济南信立怡高物业顾问有限公司的议案》、《关于使用部分超募资金对深圳盛泽担保有限公司增资扩股暨关联交易的议案》、《关于签署〈房屋托管协议〉暨关联交易的议案》、《关于聘任副总经理的议案》、《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》、《公司治理专项活动的整改报告》、《深圳世联地产顾问股份有限公司股票期权激励计划（草案）》、《关于聘任公司高级管理人员的议案》、《关于董事会换届选举的议案》、《关于2010年度董事、监事、高管薪酬议案》、《关于使用自有资金对深圳盛泽担保有限公司增资暨关联交易的议案》等事项发表了同意的意见。

第八节 监事会报告

一、报告期内监事会的工作情况

报告期内，监事会严格按照《公司法》、《公司章程》和《监事会议事规则》所赋予的职责，遵守诚信原则，从维护公司利益和全体股东权益出发，认真履行监督职责。列席参加各次董事会和股东会，监督各项议案的执行等。本年度公司监事会共召开七次会议，会议情况如下：

（一）2010 年 3 月 24 日召开第一届监事会第六次会议审议通过了《2009 年年度报告》及摘要、《2009 年度监事会工作报告》、《2009 年度财务决算报告》、《2009 年度利润分配预案》、《关于续聘会计师事务所的议案》、《公司内部控制自我评价报告》、《2009 年度募集资金存放与使用情况的专项报告》、《关于使用超募资金对深圳盛泽担保有限公司增资扩股暨关联交易的议案》、《关于使用部分超募资金收购济南信立怡高物业顾问有限公司的议案》、《关于公司 2009 年度超额利润奖金分配方案调整的议案》

（二）2010 年 4 月 23 日召开第一届监事会第七次会议审议通过了《2010 年第一季度报告》

（三）2010 年 7 月 28 日召开第一届监事会第八次会议审议通过了《关于签署〈房屋托管协议〉暨关联交易的议案》、《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》、《关于聘任公司副总经理的议案》、关于修改《深圳世联地产顾问股份有限公司监事会议事规则》的议案

（四）2010 年 8 月 17 日召开第一届监事会第九次会议审议通过了《公司治理专项活动的整改报告》、《深圳世联地产顾问股份有限公司股票期权激励计划（草案）》及摘要、《深圳世联地产顾问股份有限公司股票期权激励计划实施考核办法》、《监事会关于公司股票期权激励对象名单的核查意见》

（五）2010 年 8 月 24 日召开第一届监事会第十次会议审议通过了《公司 2010 年半年度报告》及摘要、《关于监事会换届选举的议案》

（六）2010 年 9 月 15 日召开第二届监事会第一次会议审议通过《关于选举公司第二届监事会主席的议案》

（七）2010 年 10 月 26 日召开第二届监事会第二次会议审议通过了《2010 年第三季度报告》、

《关于防止大股东及其关联方资金占用的长效机制建立和落实情况的自查报告》

二、监事会对报告期内公司有关情况发表的独立意见

（一）公司依法运作情况

报告期内各位监事列席了历次董事会议，通过审阅报告和现场检查等方式对公司依法运作情况进行了监督。监事会认为：公司依法经营，决策程序符合《公司法》、《证券法》及《公司章程》等有关制度的规定，公司内部控制制度健全，未发现公司有违法违规的经营行为。董事会认真执行了股东大会的决议，董事、高级管理人员执行职务时忠于职守、勤勉尽责，无违反法律、法规、《公司章程》或损害公司利益和侵犯股东权益的行为。

（二）检查公司财务情况

报告期内，监事会认真检查了公司财务状况，认为公司财务制度较健全、内控制度较完善，财务运作规范、财务状况良好。信永中和会计师事务所有限公司出具了无保留意见的 2010 年度审计报告，该审计报告真实、准确地反映了公司的财务状况和经营成果。

（三）募集资金使用情况

报告期内公司严格按照《募集资金管理办法》的规定，对募集资金进行管理和使用，募集资金使用与管理规范、严格，实际投入项目和承诺投入项目一致。

根据公司关于募集资金 2010 年度使用情况的专项报告，截至 2010 年 12 月 31 日，公司对顾问代理业务全国布局项目、集成服务管理平台项目、人力发展与培训中心项目和品牌建设项目累计投入募集资金为人民币 5,023.37 万元，其中本报告期内投入募集资金为人民币 3,007.57 万元；另外本报告期内公司使用了超募资金人民币 7,239.84 万元进行投资。因此，截至 2010 年 12 月 31 日，公司已累计投入的募集资金总额为人民币 12,263.21 万元。监事会核查后发表意见认为：公司对以上 4 个项目的投资与承诺投资项目一致，募集资金使用规范，同意公司 2010 年对募集资金的使用。

（四）关联交易情况

监事会对公司《关于使用超募资金对深圳盛泽担保有限公司增资扩股暨关联交易的议案》、《关于签署〈房屋托管协议〉的议案》等关联交易进行了核查，认为以上关联交易遵循了公平、公开、公正的原则，相关决策程序符合有关法律、法规及《公司章程》的规定，不存在损害公司和中小股东利益的情形。

（五）收购、出售资产情况

为了规范对外投资行为，提高投资效益，规避投资所带来的风险，有效、合理的使用资金，结合《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《总经理工作细则》等公司规章制度，本公司制定了《对外投资管理办法》，并成立了集团战略策划与投资部，对于公司并购及投资行为给予专业的分析及可行性研究，保障投资为股东带来利益最大化。报告期内，本公司所有重大投资事项均履行审批程序及信息披露义务。

（六）对公司内部控制自我评价的意见

公司现有的内部控制制度符合当前公司经营情况需要，并在公司经营管理中得到了有效的执行，对公司的经营起到了较好的控制和防范作用，公司《2010年度内部控制自我评价报告》客观、真实的反映了公司的内部控制现状。

（七）股票期权激励计划实施情况

监事会仔细核查了公司2010年股票期权激励计划激励对象名单后认为：本次股票期权激励计划激励对象的主体资格合法、有效。监事会同意公司2010年股票期权激励计划股票期权归属。

第九节 重要事项

一、报告期内公司无重大诉讼、仲裁事项。

二、重大收购、重组、出售资产情况

1、2010年4月15日召开的公司2009年度股东大会审议通过了《关于使用部分超募资金收购济南信立怡高物业顾问有限公司的议案》，同意公司使用超募资金人民币4,000万元收购济南信立怡高物业顾问有限公司51%的股权。公司已于2010年4月20日、5月21日及6月28日分别支付了部分股权收购款项共计人民币2,000万元；济南信立怡高物业顾问有限公司已于2010年5月31日完成了工商变更登记。

2、2010年7月1日，本公司与朱嘉林、赵海燕以及武汉经天纬地房地产营销策划有限公司签订《协议书》，约定在朱嘉林、赵海燕作为武汉经天纬地房地产营销策划有限公司的控股股东，应将武汉经天纬地房地产营销策划有限公司经营性要素转入武汉经天纬地兴业地产经纪有限公司，本公司在约定条件成就的前提下以自有资金2,400万元收购武汉经天纬

地兴业房地产经纪有限公司 100%股权。本公司第一届董事会第十六次会议审议通过该收购协议。

2010年8月10日,本公司分别与朱嘉林、赵海燕以及武汉经天纬地房地产营销策划有限公司签订《股权转让协议》,朱嘉林、赵海燕和武汉经天纬地房地产营销策划有限公司将其持有的武汉经天纬地兴业房地产经纪有限公司全部股权转让给本公司,同时约定该股权转让协议须经武汉市外商投资主管部门批复同意方可生效。

武汉外商投资主管部门收到股权转让变更登记申请文件后,向武汉市行业主管部门征询意见,行业主管部门以武汉经天纬地兴业房地产经纪有限公司属于新设公司、尚未办理完成房地产经纪业务备案证书等原因,未出具同意意见。由此该股权转让至今无法取得武汉市外商投资主管部门的审批同意。本公司未在《协议书》和《股权转让协议》项下向朱嘉林、赵海燕以及武汉经天纬地房地产营销策划有限公司支付任何款项。

经友好协商,本公司与朱嘉林、赵海燕以及武汉经天纬地房地产营销策划有限公司一致同意以合作为长期目标,兼顾理顺当前各方权利义务关系,维护各自股东的利益,同意终止已签署的《协议书》与《股权转让协议》,并于2011年3月21日签署《终止协议书》。

三、报告期内的重大关联交易事项。

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

根据本公司2010年12月20日第二届董事会第三次会议决议,通过使用自有资金对盛泽担保增资750万元,增资后持股比例保持不变。

与日常经营相关的关联交易参见第十节财务报告附注。

四、股权激励计划情况

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

中国证监会备案无异议，并于2011年第一临时股东大会审议通过。

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

五、承诺履行情况

关于股份限制流通及自愿锁定承诺

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

报告期内，承诺人严格履行了上述承诺。

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

报告期内，承诺人严格履行了上述承诺。

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

以上承诺已于2010年8月30日到达承诺期限，公司股东深圳市同创伟业创业投资有限公司、上海景林资产管理有限公司、深圳市创新资本投资有限公司所持有的公司股份已于2010年8月31日起上市流通。

4、间接持有公司股份的董事、监事和高级管理人员陈劲松、苏静、张艾艾、周晓华、梁兴安、郑伟鹤除了遵守上述承诺外，还承诺：“在本人担任深圳世联地产顾问股份有限公司的董事、监事或高级管理人员期间，每年转让深圳世联地产顾问股份有限公司的股份不超过其所持有股份总数的25%；在离职后半年内不转让其所持有的深圳世联地产顾问股份有限公司的股份。”

报告期内，承诺人严格履行了上述承诺。

六、报告期内，公司无重大合同事项发生。

七、独立董事对公司关联方资金占用和对外担保情况的专项说明和独立意见

报告期内，公司没有发生为本公司的股东、股东的控股子公司、股东的附属企业及本公司持股50%以下的其他关联方、任何非法人单位或个人提供担保的情形；不存在控股股东及其他关联方非正常占用公司资金的情况。

八、接待调研、沟通、采访等活动登记

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	谈论的主要内容及提供的资料
2010年01月25日	公司	电话沟通	香港德意志银行研究员	公司业务情况。
2010年01月26日	公司	电话沟通	广州证券有限责任公司	公司业务情况、对2010年房地产市场的研判等。
2010年03月03日	公司	实地调研	嘉实基金研究员	公司经营情况及对房地产市场的预测。
2010年04月08日	京基晶都酒店会议室	实地调研	安信证券研究员、武当资产研究员、景林资产分析员、南方基金研究员、大成基金研究员、华泰联合证券研究员、泰康资产研究员、嘉实基金研究员、民生加银基金研究员、摩根士丹利华鑫基金研、部分个人股东	公司召开投资者见面会，交流公司业务、战略及公司对房地产市场的研判。
2010年04月26日	公司	实地调研	美国老虎基金研究员	了解公司业务模式。
2010年05月05日	公司	实地调研	申银万国、易方达基金研究员	公司收入增长的原因、人力成本构成及公司对2010年房地产市场的判断。
2010年05月12日	公司	实地调研	长城证券研究员、光大证券研究员、第一创业证券研究员	公司未来业务发展的重点及子公司的开设情况。
2010年07月02日	深圳发展银行6楼会议室	实地调研	华泰联合证券、申银万国、光大证券、深圳合赢投资、国信证券、长城证券、华富基金、融通基金、招商基金、博实基金、景顺基金、广发基金	公司召开投资者见面会。介绍公司上半年经营情况、交流房地产新政后市场的走势及世联的观点。
2010年09月10日	公司	实地调研	国信证券、安信证券、中信证券、浙商证券、合赢投资、招商证券、泰达宏利基金	公司召开投资者见面会。介绍半年度相关会计数据和财务指标、了解公司并购情况、主营业务发展情况。
2010年10月12日	公司	实地调研	天相投资顾问有限公司研究员	了解公司对国家房地产政策调控的看法、公司未来的扩张情况。

2010年11月18日	公司	实地调研	光大证券研究员	了解公司受国家房地产调控政策的影响、未来的经营规划、竞争优势。
2010年11月19日	公司	实地调研	嘉实基金研究员	了解公司未来的扩张计划、代理业务销售情况、经纪业务发展情况。
2010年11月22日	公司	实地调研	中国国际金融有限公司研究部经理	了解公司的基本情况、子公司设立情况、顾问和代理业务情况。
2010年11月25日	公司	实地调研	银华基金、中国人寿、光大证券研究员	了解公司对未来房地产市场的看法、并购方向、人员扩张情况。
2010年12月15日	公司	实地调研	华泰联合证券、华夏基金研究员	了解公司对明年房地产市场的看法、公司未来的发展空间、业务扩张的成本及增长来源、未来的经营目标。
2010年12月16日	公司	实地调研	东方证券研究员	了解公司经纪业务未来的发展计划、公司未来的扩张计划、公司的业务与竞争对手的区别。
2010年12月17日	公司	实地调研	安信证券、国信证券、银河证券研究员	了解公司代理业务的模式、人员扩张情况、已收购的公司经营情况、对明年的房地产市场的预测。
2010年12月30日	公司	实地调研	华泰联合证券、博实基金、中海基金、建信基金研究员	了解公司人员扩张情况、代理业务的费率比例及结算时间、顾问业务的客户构成。

报告期末至披露日之间接待调研、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	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、国信证券研究员	了解公司中长期的发展规划、主营业务的市场占有率情况。
2011年01月06日	公司	实地调研	招商基金、中信证券研究员、华泰联合、华宝信托、交银施罗德基金研究员、长信基金、华泰柏瑞基金、国泰基金基金经理、招商证券、甘肃信托、长城基金研究员	代理和顾问业务的发展情况、人员扩张计划。
2011年01月11日	公司	实地调研	华泰联合证券、湘财证券研究员、南方基金、银华基金、华宝兴业基金基金经理、信诚基金、国海富兰克林基金基金经理	了解公司的知识管理平台、代理业务未来的发展方向及人员增长情况。

2011 年 01 月 21 日	公司	实地调研	朱雀投资、嘉实基金、上投摩根、君恒投资、西部证券、中山证券资产管理、大成基金、瑞银证券、安信证券、招商证券、华泰联合证券、鹏华基金、平安证券、兴业证券、南方基金、第一创业证券	公司召开投资者见面会，介绍公司 2010 年代理业在全国房地产市场竞争地位的变化情况及股权激励计划草案修订稿修订的原因及不同点。
2011 年 02 月 22 日	广州世联公司会议室	实地调研	安信证券、京富融源投资、景泰利丰资产、中山证券、星石投资、中投证券、长江养老保险、安信证券、京富融源投资、景泰利丰资产	了解国家房地产调控政策对广州的房地产市场的影响。
2011 年 02 月 25 日	公司	实地调研	中银国际、宝盈基金、东方基金	了解公司未来的经营策略及对员工的激励措施。

九、报告期内，公司董事会及董事没有受到中国证监会的稽查、中国证监会的行政处罚、通报批评，也没有被其他行政管理部门处罚及证券交易所公开谴责的情况，公司董事、管理层有关人员没有被采取司法强制措施的情况。

第十节 财务报告

审计报告

XYZH/2010SZAT025

深圳世联地产顾问股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的深圳世联地产顾问股份有限公司（以下简称世联地产公司）合并及母公司财务报表，包括 2010 年 12 月 31 日的资产负债表，2010 年度的利润表、现金流量表、股东权益变动表及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定编制财务报表是世联地产公司管理层的责任。这种责任包括：
 (1) 设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；(2) 选择和运用恰当的会计政策；(3) 作出合理的会计估计。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 审计意见

我们认为，世联地产公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了世联地产公司 2010 年 12 月 31 日的财务状况以及 2010 年度的经营成果和现金流量。

信永中和会计师事务所有限责任公司

中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国 北京

二〇一一年三月二十三日

财务报表

合并资产负债表

2010年12月31日

编制单位：深圳世联地产顾问股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	年末金额	年初金额
流动资产：			
货币资金	八、1	1,022,580,673.90	968,034,103.63
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据	八、2	1,600,000.00	50,000.00
应收账款	八、3	82,410,882.01	32,615,166.00
预付款项	八、4	49,685,797.20	30,677,904.89
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	八、5	42,344,858.22	12,314,808.91
买入返售金融资产			
存货			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		1,198,622,211.33	1,043,691,983.43
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	八、6	59,133,637.30	
投资性房地产	八、7	29,102,155.25	48,338,036.53
固定资产	八、8	204,264,704.41	83,328,719.89
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	八、9	4,383,068.50	1,430,796.92
开发支出			
商誉	八、10	42,992,074.82	
长期待摊费用	八、11	10,766,198.87	3,733,662.39
递延所得税资产	八、12	47,311,417.18	25,933,238.80
其他非流动资产			
非流动资产合计		397,953,256.33	162,764,454.53
资产总计		1,596,575,467.66	1,206,456,437.96

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并资产负债表 (续)

2010年12月31日

编制单位：深圳世联地产顾问股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	年末金额	年初金额
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	八、14	33,187,428.08	12,668,470.27
预收款项	八、15	16,643,337.45	10,372,476.99
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	八、16	227,216,897.07	150,045,323.99
应交税费	八、17	83,086,043.19	37,017,930.14
应付利息			
应付股利	八、18	1,076,400.00	
其他应付款	八、19	18,807,806.14	7,079,131.80
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		380,017,911.93	217,183,333.19
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负 债 合 计		380,017,911.93	217,183,333.19
股东权益：			
股本	八、20	217,600,000.00	128,000,000.00
资本公积	八、21	584,903,424.56	584,903,424.56
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	八、22	57,013,739.52	33,862,254.70
一般风险准备			
未分配利润	八、23	333,127,695.98	242,507,425.51
外币报表折算差额			
归属于母公司股东权益合计		1,192,644,860.06	989,273,104.77
少数股东权益	八、24	23,912,695.67	
股东权益合计		1,216,557,555.73	989,273,104.77
负债和股东权益总计		1,596,575,467.66	1,206,456,437.96

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司资产负债表

2010年12月31日

编制单位：深圳世联地产顾问股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	年末金额	年初金额
流动资产：			
货币资金		686,539,740.51	753,019,640.00
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	十四、1	17,662,484.81	10,550,745.08
预付款项		43,649,302.63	502,575.70
应收利息			
应收股利			
其他应收款	十四、2	27,075,270.06	5,540,265.24
存货			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		774,926,798.01	769,613,226.02
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十四、3	172,704,587.38	52,570,950.08
投资性房地产		131,845,693.29	106,951,988.00
固定资产		42,773,641.77	10,692,101.78
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		4,379,920.69	1,196,820.08
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		3,782,223.61	1,694,614.97
递延所得税资产		17,334,169.55	12,996,666.40
其他非流动资产			
非流动资产合计		372,820,236.29	186,103,141.31
资产总计		1,147,747,034.30	955,716,367.33

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司资产负债表 (续)

2010年12月31日

编制单位: 深圳世联地产顾问股份有限公司

单位: 人民币元

项 目	附注	年末金额	年初金额
流动负债:			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		17,703,641.00	3,810,510.00
预收款项		2,700,580.07	1,137,023.34
应付职工薪酬		70,137,863.17	61,999,682.27
应交税费		17,662,766.35	13,484,245.36
应付利息			
应付股利			
其他应付款		95,121,077.09	8,221,223.87
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		203,325,927.68	88,652,684.84
非流动负债:			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负 债 合 计		203,325,927.68	88,652,684.84
股东权益			
股本		217,600,000.00	128,000,000.00
资本公积		569,752,409.05	569,752,409.05
减: 库存股			
专项储备			
盈余公积		57,013,739.52	33,862,254.70
一般风险准备			
未分配利润		100,054,958.05	135,449,018.74
股东权益合计		944,421,106.62	867,063,682.49
负债和股东权益总计		1,147,747,034.30	955,716,367.33

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

合并利润表

2010年度

编制单位：深圳世联地产顾问股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	本年金额	上年金额
一、营业总收入		1,271,998,812.24	738,288,767.31
其中：营业收入	八、25	1,271,998,812.24	738,288,767.31
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		959,332,078.41	546,399,126.51
其中：营业成本	八、25	689,310,478.93	380,805,209.93
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	八、26	69,728,391.67	40,041,371.81
销售费用			
管理费用	八、27	207,679,938.20	124,982,153.75
财务费用	八、28	-13,903,781.41	-2,486,576.10
资产减值损失	八、29	6,517,051.02	3,056,967.12
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）	八、30	1,983,637.30	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		1,983,637.30	
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		314,650,371.13	191,889,640.80
加：营业外收入	八、31	18,104,200.56	957,120.22
减：营业外支出	八、32	1,445,007.65	831,070.77
其中：非流动资产处置损失		705,841.99	286,976.71
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		331,309,564.04	192,015,690.25
减：所得税费用	八、33	84,781,032.34	41,143,545.02
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		246,528,531.70	150,872,145.23
归属于母公司股东的净利润		241,771,755.29	150,830,445.74
少数股东损益		4,756,776.41	41,699.49
六、每股收益：			
（一）基本每股收益	八、34	1.11	0.83
（二）稀释每股收益	八、34	1.11	0.83
七、其他综合收益			
八、综合收益总额		246,528,531.70	150,872,145.23
归属于母公司股东的综合收益总额		241,771,755.29	150,830,445.74
归属于少数股东的综合收益总额		4,756,776.41	41,699.49

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司利润表

2010年度

编制单位：深圳世联地产顾问股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	本年金额	上年金额
一、营业收入	十四、4	307,799,499.39	276,696,377.47
减：营业成本	十四、4	173,442,664.17	132,748,872.08
营业税金及附加		15,395,085.47	13,449,166.74
销售费用			
管理费用		119,949,088.53	68,215,242.64
财务费用		-11,678,652.96	-2,517,427.35
资产减值损失		4,514,637.89	-4,974,112.08
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）	十四、5	100,634,911.89	47,840,161.97
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		1,983,637.30	
二、营业利润 （亏损以“-”号填列）		106,811,588.18	117,614,797.41
加：营业外收入		15,814,961.09	566,465.36
减：营业外支出		743,185.96	290,223.52
其中：非流动资产处置损失		518,138.75	155,179.73
三、利润总额 （亏损总额以“-”号填列）		121,883,363.31	117,891,039.25
减：所得税费用		6,125,939.18	16,184,426.35
四、净利润 （净亏损以“-”号填列）		115,757,424.13	101,706,612.90
五、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			
六、其他综合收益			
七、综合收益总额		115,757,424.13	101,706,612.90

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并现金流量表

2010年度

编制单位：深圳世联地产顾问股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	本年金额	上年金额
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		1,222,712,849.32	746,560,672.10
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	八、35	38,049,481.83	9,070,650.42
经营活动现金流入小计		1,260,762,331.15	755,631,322.52
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		576,678,505.70	312,676,476.94
支付的各项税费		157,953,401.62	83,300,545.33
支付其他与经营活动有关的现金	八、35	219,794,255.03	97,483,989.04
经营活动现金流出小计		954,426,162.35	493,461,011.31
经营活动产生的现金流量净额		306,336,168.80	262,170,311.21
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		189,458.49	283,385.00
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		189,458.49	283,385.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		128,425,510.13	40,674,161.76
投资支付的现金		72,850,000.00	4,857,889.42
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		11,850,473.16	
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		213,125,983.29	45,532,051.18
投资活动产生的现金流量净额		-212,936,524.80	-45,248,666.18
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			609,237,440.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款所收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		-	609,237,440.00
偿还债务所支付的现金			29,126,459.58
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		38,874,120.00	528,481.90
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		474,120.00	
支付其他与筹资活动有关的现金			6,115,343.74
筹资活动现金流出小计		38,874,120.00	35,770,285.22
筹资活动产生的现金流量净额		-38,874,120.00	573,467,154.78
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		54,525,524.00	790,388,799.81
加：期初现金及现金等价物余额	八、35	965,888,727.96	175,499,928.15
六、期末现金及现金等价物余额	八、35	1,020,414,251.96	965,888,727.96

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司现金流量表

2010年度

编制单位：深圳世联地产顾问股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	本年金额	上年金额
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		299,183,256.57	278,458,141.43
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		202,727,227.68	35,327,808.18
经营活动现金流入小计		501,910,484.25	313,785,949.61
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		161,370,592.73	116,182,015.79
支付的各项税费		25,908,328.54	32,095,004.04
支付其他与经营活动有关的现金		219,002,012.10	47,730,658.23
经营活动现金流出小计		406,280,933.37	196,007,678.06
经营活动产生的现金流量净额		95,629,550.88	117,778,271.55
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		98,651,274.59	51,971,718.91
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额		55,900.00	150,600.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		98,707,174.59	52,122,318.91
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		102,448,224.96	4,091,882.00
投资支付的现金		93,650,000.00	34,857,889.42
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		26,318,400.00	
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		222,416,624.96	38,949,771.42
投资活动产生的现金流量净额		-123,709,450.37	13,172,547.49
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			609,237,440.00
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		-	609,237,440.00
偿还债务支付的现金			29,126,459.58
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		38,400,000.00	528,481.90
支付其他与筹资活动有关的现金			6,115,343.74
筹资活动现金流出小计		38,400,000.00	35,770,285.22
筹资活动产生的现金流量净额		-38,400,000.00	573,467,154.78
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		-66,479,899.49	704,417,973.82
加：期初现金及现金等价物余额	十四、6	753,019,640.00	48,601,666.18
六、期末现金及现金等价物余额	十四、6	686,539,740.51	753,019,640.00

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并股东权益变动表

2010年度

编制单位：深圳世联地产顾问股份有限公司

单位：人民币元

项 目	本年金额									
	归属于母公司股东权益								少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	128,000,000.00	584,903,424.56			33,862,254.70		242,507,425.51			989,273,104.77
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	128,000,000.00	584,903,424.56			33,862,254.70		242,507,425.51			989,273,104.77
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	89,600,000.00				23,151,484.82		90,620,270.47	23,912,695.67		227,284,450.96
（一）净利润							241,771,755.29	4,756,776.41		246,528,531.70
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							241,771,755.29	4,756,776.41		246,528,531.70
（三）股东投入和减少资本								19,155,919.26		19,155,919.26
1. 股东投入资本										
2. 股份支付计入股东权益的金额										
3. 其他								19,155,919.26		19,155,919.26
（四）利润分配	89,600,000.00				23,151,484.82		-151,151,484.82			-38,400,000.00
1. 提取盈余公积					23,151,484.82		-23,151,484.82			
2. 提取一般风险准备										
3. 对股东的分配	89,600,000.00						-128,000,000.00			-38,400,000.00
4. 其他										
（五）股东权益内部结转										
1. 资本公积转增股本										
2. 盈余公积转增股本										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
（六）专项储备										
1. 本年提取										
2. 本年使用										
四、本年年末余额	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

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并股东权益变动表（续）

2010年度

编制单位：深圳世联地产顾问股份有限公司

单位：人民币元

项 目	上年金额									
	归属于母公司股东权益								少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	96,000,000.00	12,208,054.13			13,520,926.50		112,038,265.27		4,969,470.03	238,736,715.93
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	96,000,000.00	12,208,054.13			13,520,926.50		112,038,265.27		4,969,470.03	238,736,715.93
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	32,000,000.00	572,695,370.43			20,341,328.20		130,469,160.24		-4,969,470.03	750,536,388.84
（一）净利润							150,830,445.74		41,699.49	150,872,145.23
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							150,830,445.74		41,699.49	150,872,145.23
（三）股东投入和减少资本	32,000,000.00	572,695,370.43							-5,011,169.52	599,684,200.91
1. 股东投入资本	32,000,000.00	568,410,533.39								600,410,533.39
2. 股份支付计入股东权益的金额										
3. 其他		4,284,837.04							-5,011,169.52	-726,332.48
（四）利润分配					20,341,328.20		-20,361,285.50			-19,957.30
1. 提取盈余公积					20,341,328.20		-20,341,328.20			
2. 提取一般风险准备										
3. 对股东的分配										
4. 其他							-19,957.30			-19,957.30
（五）股东权益内部结转										
1. 资本公积转增股本										
2. 盈余公积转增股本										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
（六）专项储备										
1. 本年提取										
2. 本年使用										
四、本年年末余额	128,000,000.00	584,903,424.56			33,862,254.70		242,507,425.51			989,273,104.77

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司股东权益变动表

2010年度

编制单位：深圳世联地产顾问股份有限公司

单位：人民币元

项 目	本金额							
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	128,000,000.00	569,752,409.05			33,862,254.70		135,449,018.74	867,063,682.49
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	128,000,000.00	569,752,409.05			33,862,254.70		135,449,018.74	867,063,682.49
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	89,600,000.00				23,151,484.82		-35,394,060.69	77,357,424.13
（一）净利润							115,757,424.13	115,757,424.13
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							115,757,424.13	115,757,424.13
（三）股东投入和减少资本	-						-	-
1. 股东投入资本								
2. 股份支付计入股东权益的金额							-	-
3. 其他								
（四）利润分配	89,600,000.00				23,151,484.82		-151,151,484.82	-38,400,000.00
1. 提取盈余公积					23,151,484.82		-23,151,484.82	-
2. 提取一般风险准备								
3. 对股东的分配	89,600,000.00						-128,000,000.00	-38,400,000.00
4. 其他								
（五）股东权益内部结转								
1. 资本公积转增股本								
2. 盈余公积转增股本								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
（六）专项储备								
1. 本年提取								
2. 本年使用								
四、本年年末余额	217,600,000.00	569,752,409.05			57,013,739.52		100,054,958.05	944,421,106.62

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司股东权益变动表（续）

2010年度

编制单位：深圳世联地产顾问股份有限公司

单位：人民币元

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

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

财务报表附注

本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示

一、公司的基本情况

1. 本公司的历史沿革

深圳世联地产顾问股份有限公司(以下简称“本公司”，在包含子公司时统称“本集团”)前身为世联房地产咨询服务(深圳)有限公司，是由香港世联置业有限公司独资设立的外商投资企业。本公司于1993年4月13日取得深圳市工商行政管理局核发的工商外企独粤深字第301534号企业法人营业执照，成立时注册资本为人民币100万元。

1996年2月，香港世联置业有限公司以货币资金方式向本公司增资人民币200万元，增资后本公司注册资本变更为人民币300万元。

1998年9月21日，经深圳市外商投资局以深外资复[1998]B1742号文批准同意，本公司更名为世联地产顾问(深圳)有限公司。

2001年10月26日，经深圳市对外贸易经济合作局以深外经贸资复[2001]0365号文批复同意，本公司的投资者香港世联置业有限公司更名为世联地产顾问(中国)有限公司(以下简称“世联中国”)。

2005年8月，经深圳市罗湖区经济贸易局以深外资罗府[2005]2126号文批复同意，本公司以2002年度至2004年度的盈余公积金700万元转增资本，转增后本公司注册资本变更为人民币1,000万元。

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

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

2007年8月2日，经深圳市贸易工业局以《关于同意世联地产顾问(深圳)有限公司变更为外商投资股份制公司的批复》(深贸工资复(2007)2144号)和中华人民共和国商务部以《关于同意设立深圳世联地产顾问股份有限公司的批复》(商资批(2007)1316号)批准，由世联地产顾问(中国)有限公司、深圳万凯华信投资有限公司、深圳市卓群创展投资有限公司、深圳市创新资本投资有限公司、深圳市同创伟业创业投资有限公司及上海景林资产管理有限公司作为发起人，以本公司2007年4月30日经信永中和会计师事务所有限责任公司深圳分所审计的净资产9,734.19万元(审计报告号XYZH/2006SZA2012-12)按1:0.9862比例折股，将本公司整体变更为股份有限公司，股本为人民币9,600万元。

2009年8月17日，经中国证券监督管理委员会以《关于核准深圳世联地产顾问股份

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

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

截至 2010 年 12 月 31 日本公司股权结构如下:

股东名称	持股数量(股)	股权比例
世联地产顾问(中国)有限公司	104,480,616	48.015%
深圳市卓群创展投资有限公司	22,162,572	10.185%
深圳万凯华信投资有限公司	22,162,572	10.185%
高管锁定股	1,500	0.001%
其他流通股份	68,792,740	31.614%
合计	217,600,000	100.00%

2. 本公司工商注册登记情况与经营范围

2010 年 12 月 2 日,本公司取得由深圳市市场监督管理局重新核发的 440301501120135 号企业法人营业执照。注册资本人民币 21,760 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

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

一、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。

二、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。

三、重要会计政策、会计估计和合并财务报表的编制方法

1. 会计期间

本集团的会计期间为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

2. 记账本位币

本集团以人民币为记账本位币。

3. 记账基础和计价原则

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

4. 现金及现金等价物

本集团现金流量表之现金指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金流量表之现金等价物指持有期限不超过 3 个月、流动性强、易于转换为已知金额现金且价值变动风险很小的投资。

5. 外币业务

本集团外币交易按业务发生当月月初中国人民银行公布的市场汇价将外币金额折算为人民币金额。于资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币，所产生的折算差额除了为购建或生产符合资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑差额按资本化的原则处理外，直接计入当期损益。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算为人民币，所产生的折算差额，作为公允价值变动直接计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其人民币金额。

6. 金融资产和金融负债

(1) 金融资产

本集团按投资目的和经济实质对拥有的金融资产分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项及可供出售金融资产四大类。

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

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

3) 贷款和应收款项是指在活跃市场中没有报价，回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。

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

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

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

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的公允价值变动计入公允价值变动损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资损益，同时调整公允价值变动损益。

可供出售金融资产的公允价值变动计入股东权益；持有期间按实际利率法计算的利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益；处置时，取得的价款与账面价值扣除原直接计入股东权益的公允价值变动累计额之后的差额，计入投资损益。

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本集团于资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度或非暂时性下降，原直接计入股东权益的因公允价值下降形成的累计损失计入减值损失。

(2) 金融负债

本集团的金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

其他金融负债采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

(3) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

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

7. 应收款项坏账准备

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

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

其他应收款、预付账款的坏账准备按个别认定法计提。

(1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

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

(2) 按组合计提坏账准备应收账款

确定组合的依据	
账龄组合	以应收账款的账龄为信用风险特征划分组合

按组合计提坏账准备的计提方法（账龄分析法）

账龄组合	按账龄分析法计提坏账准备
------	--------------

1) 采用账龄分析法的应收账款坏账准备计提比例如下：

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

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

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

对于有确凿证据表明确实无法收回的应收款项，经本集团按规定程序批准后作为坏账损失，冲销提取的坏账准备。

8. 长期股权投资

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

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

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

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

除上述通过企业合并取得的长期股权投资外，以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为投资成本；以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为投资成本；投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为投资成本；以债务重组、非货币性资产交换等方式取得的长期股权投资，按相关会计准则的规定确定投资成本。

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

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资时调整长期股权投资的成本。采用权益法核算时，当期投资损益为应享有或应分担的被投资单位当年实现的净损益的份额。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，按照本集团的会计政策及会计期间，并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照持股比例计算归属于投资企业的部分，对被投资单位的净利润进行调整后确认。对于首次执行日之前已经持有的对联营企业及合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，还应扣除按原剩余期限直线摊销的股权投资借方差额，确认投资损益。

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

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期投资收益。采用权益法核算的长期股权投资，因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的，处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期投资收益。

9. 投资性房地产

本集团投资性房地产主要是已出租的房屋建筑物。

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

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

类别	折旧年限(年)	预计残值率	年折旧率
房屋建筑物	20-30	10%	3%-4.5%

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

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

10. 固定资产

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

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

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

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

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

本集团于每年年度终了，对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变，则作为会计估计变更处理。

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

11. 在建工程

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

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

12. 借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；当购建或生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间（通常指 1 年以上）的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

13. 无形资产

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

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

本集团在取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内采用直线法摊销；使用寿命不确定的无形资产不予摊销。本集团的无形资产主要是计算机软件，摊销年限为 2 年。

对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核，如发生改变，则作为会计估计变更处理。在每个会计期间对使用寿命不确定的无形资产的预计使用寿命进行复核，如有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，则估计其使用寿命并在预计使用寿命内摊销。

14. 非金融长期资产减值

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

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

出现减值的迹象如下：

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

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

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

(4) 有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏；

(5) 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；

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

(7) 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

15. 商誉

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

与子公司有关的商誉在合并财务报表上单独列示，与联营企业和合营企业有关的商

誉，包含在长期股权投资的账面价值中。

16. 长期待摊费用

本集团的长期待摊费用是指已经支出，但应由当期及以后各期承担的摊销期限在 1 年以上(不含 1 年)的房屋及建筑物的装修费，租入办公场所的装修费等费用，该等费用在受益期内平均摊销。如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

17. 职工薪酬

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

职工薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、社会保险费及住房公积金、工会经费和职工教育经费等与获得职工提供的服务相关的支出。

如有辞退的预计负债或年金计划需单独披露内容。

如在职工劳动合同到期之前决定解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，如果本集团已经制定正式的解除劳动关系计划或提出自愿裁减建议，并即将实施，同时本集团不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议的，确认因解除与职工劳动关系给予补偿产生的预计负债，计入当期损益。

18. 股份支付

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

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

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

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

19. 权益工具

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

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

20. 预计负债

当与对外担保、商业承兑汇票贴现、未决诉讼或仲裁、产品质量保证等或有事项相关的业务同时符合以下条件时，本集团将其确认为负债：该义务是本集团承担的现时义务；该义务的履行很可能导致经济利益流出企业；该义务的金额能够可靠地计量。

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

21. 收入确认原则

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

（1）房地产代理销售收入

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

（2）房地产顾问策划收入

在本集团所提供的房地产顾问服务达到合同条款约定时，确认收入的实现。

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

（3）房地产经纪业务收入

本集团对于房地产经纪业务收入按照代理内容的不同，划分为代理租赁佣金收入和

代理销售佣金收入。此处的代理销售佣金收入是指房地产三级市场的代理销售佣金收入。

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

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

22. 政府补助

政府补助在本集团能够满足其所附的条件以及能够收到时予以确认。政府补助为货币性资产的，按照实际收到的金额计量，对于按照固定的定额标准拨付的补助，按照应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量，公允价值不能可靠取得的，按照名义金额(1元)计量。

与资产相关的政府补助确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

23. 递延所得税资产和递延所得税负债

本集团递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损和税款抵减，视同暂时性差异确认相应的递延所得税资产。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。对已确认的递延所得税资产，当预计到未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产时，应当减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

24. 租赁

本集团在租赁开始日将租赁分为融资租赁和经营租赁。

融资租赁是指实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁。本集团作为承租方时，在租赁开始日，按租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为融资租入固定资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，将两者的差额记录为未确认融资费用。

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。

25. 所得税的会计核算

所得税的会计核算采用资产负债表债务法。所得税费用包括当年所得税和递延所得税。除将与直接计入股东权益的交易和事项相关的当年所得税和递延所得税计入股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余的当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

当年所得税是指企业按照税务规定计算确定的针对当期发生的交易和事项，应纳给税务部门的金额，即应交所得税；递延所得税是指按照资产负债表债务法应予确认的递延所得税资产和递延所得税负债在期末应有的金额相对于原已确认金额之间的差额。

26. 企业合并

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

对于同一控制下的企业合并，作为合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量，取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

对于非同一控制下企业合并，合并成本为本集团在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，经复核确认后，计入当期损益。

27. 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。

四、 会计政策、会计估计变更和前期差错更正

本集团本年未发生重大会计政策、会计估计变更和前期差错更正。

五、 税项

本集团适用的主要税种及税率如下：

1. 企业所得税

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

本公司之其他子公司2010年度企业所得税的适用税率为25%。

2. 营业税

本公司及本公司之子公司取得的营业收入适用营业税，适用税率5%。

3. 城建税及教育费附加

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

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

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

4. 房产税

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

六、企业合并及合并财务报表

(一) 子公司

公司名称	公司类型	地址	业务性质	注册资本	经营范围	年末投资金额
同一控制下企业合并取得的子公司						
北京世联地产顾问有限公司（以下简称“北京世联”）	有限责任	北京	房地产中介	1,239,703.00	房地产信息咨询、投资咨询、企业形象策划、房地产经纪业务	11,324,614.60
东莞世联地产顾问有限公司（以下简称“东莞世联”）	有限责任	东莞	房地产中介	1,000,000.00	房地产信息咨询、房地产项目策划、房地产交易代理、市场营销顾问	10,166,339.59
上海世联地产顾问有限公司（以下简称“上海世联”）	有限责任	上海	房地产中介	1,160,000.00	房地产经纪、房地产信息咨询、投资咨询、企业形象策划	2,173,999.24
深圳市世联行房地产经纪有限公司（以下简称“世联行”）	有限责任	深圳	房地产中介	35,000,000.00	房地产经纪、房地产投资咨询、经济信息咨询	27,602,923.99
世联地产咨询（惠州）有限公司（以下简称“惠州世联”）	有限责任	惠州	房地产中介	810,700.00	房地产信息咨询、房地产项目策划、房地产交易代理、房地产市场营销顾问	2,476,696.64
广州市世联地产咨询有限公司（以下简称“广州世联”）	有限责任	广州	房地产中介	1,241,595.00	房地产信息咨询、房地产项目策划、房地产中介服务、市场营销顾问（法律咨询除外）	1,239,248.17
天津世联兴业地产咨询有限公司（以下简称“天津世联”）	有限责任	天津	房地产中介	827,000.00	房地产信息咨询、商品房销售代理	792,374.98
非同一控制下企业合并取得的子公司						
济南世联怡高物业顾问有限公司（以下简称“济南世联”）	有限责任	济南	房地产中介	1,000,000.00	房地产中介服务及信息咨询、服务；物业管理	40,000,000.00
其他方式取得的子公司						
珠海世联地产咨询有限公司（以下简称“珠海世联”）	有限责任	珠海	房地产中介	1,000,000.00	房地产信息咨询、房地产项目策划、房地产交易代理、市场营销顾问	1,121,549.83
杭州世联地产咨询有限公司（以下简称“杭州世联”）	有限责任	杭州	房地产中介	3,000,000.00	从事投资项目可行性研究、项目策划、房地产咨询、房地产信息咨询、房地产中介服务、企业形象设计、企业管理咨询、物业管理	3,000,000.00
厦门世联兴业地产顾问有限公司（以下简称“厦门世联”）	有限责任	厦门	房地产中介	3,000,000.00	房地产咨询、房地产代理、房地产经纪业务、物业管理	3,000,000.00

公司名称	公司类型	地址	业务性质	注册资本	经营范围	年末投资金额
深圳世联先锋投资有限公司(以下简称“世联先锋”)	有限责任	深圳	房地产中介	10,000,000.00	投资兴办实业(具体项目另行申报)	10,000,000.00
长沙世联兴业房地产顾问有限公司(以下简称“长沙世联”)	有限责任	长沙	房地产中介	1,000,000.00	房地产咨询, 房地产营销策划, 房地产经纪	1,000,000.00
沈阳世联兴业房地产顾问有限公司(以下简称“沈阳世联”)	有限责任	沈阳	房地产中介	1,000,000.00	房地产经纪与代理, 房地产投资信息咨询	1,000,000.00
大连世联兴业房地产顾问有限公司(以下简称“大连世联”)	有限责任	大连	房地产中介	1,000,000.00	房地产信息咨询, 房屋租售代理, 房地产营销策划	1,000,000.00
成都世联兴业房地产顾问有限公司(以下简称“成都世联”)	有限责任	成都	房地产中介	1,000,000.00	房地产信息咨询, 房屋营销策划, 房地产经纪	1,000,000.00
苏州世联兴业房地产顾问有限公司(以下简称“苏州世联”)	有限责任	苏州	房地产中介	1,000,000.00	房地产信息咨询(不含中介)	1,000,000.00
常州世联房地产咨询有限公司(以下简称“常州世联”)	有限责任	常州	房地产中介	1,000,000.00	房地产咨询, 房地产代理, 房地产经纪	1,000,000.00
西安世联投资咨询有限公司(以下简称“西安世联”)	外资企业	西安	房地产中介	1,000,000.00	投资咨询, 房地产咨询服务, 房地产代理服务	990,000.00
青岛世联兴业房地产顾问有限公司(以下简称“青岛世联”)	有限责任	青岛	房地产中介	1,000,000.00	房地产信息咨询, 房地产营销策划	990,000.00
武汉世联兴业房地产顾问有限公司(以下简称“武汉世联”)	有限责任	武汉	房地产中介	1,000,000.00	房地产信息咨询, 房地产营销策划, 商品房销售	990,000.00
三亚世联房地产顾问有限公司(以下简称“三亚世联”)	有限责任	三亚	房地产中介	1,000,000.00	房地产咨询, 房地产项目策划	990,000.00
合肥世联投资咨询有限公司(以下简称“合肥世联”)	有限责任	合肥	房地产中介	1,000,000.00	房地产咨询, 代理及经纪	990,000.00
重庆深联房地产顾问有限公司(以下简称“重庆世联”)	有限责任	重庆	房地产中介	1,000,000.00	房地产信息咨询, 房地产经纪	990,000.00
深圳世联地产顾问无锡有限公司(以下简称“无锡世联”)	有限责任	无锡	房地产中介	5,000,000.00	房地产信息咨询, 房地产经纪, 营销策划(不含广告)	5,000,000.00
福州世联房地产顾问有限公司(以下简称“福州世联”)	有限责任	福州	房地产中介	5,000,000.00	房地产咨询, 房地产经纪	5,000,000.00
佛山世联房地产顾问有限公司(以下简称“佛山世联”)	有限责任	佛山	房地产中介	5,000,000.00	房地产咨询, 房地产代理, 房地产经纪	5,000,000.00

公司名称	公司类型	地址	业务性质	注册资本	经营范围	年末投资金额
南昌世联置业有限公司(以下简称“南昌世联”)	有限责任	南昌	房地产中介	5,000,000.00	房地产经纪、房地产咨询	5,000,000.00
南京世联兴业房地产投资咨询有限公司(以下简称“南京世联”)	有限责任	南京	房地产中介	5,000,000.00	房地产投资咨询、房地产信息咨询、房地产代理销售、房地产经纪	5,000,000.00
长春世联兴业房地产顾问有限公司(以下简称“长春世联”)	有限责任	长春	房地产中介	1,000,000.00	房地产经纪、房地产咨询服务	1,000,000.00

续上表

公司名称	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例	表决权比例	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
同一控制下企业合并取得的子公司							
北京世联		100%	100%	是			
东莞世联		100%	100%	是			
上海世联		100%	100%	是			
世联行		100%	100%	是			
惠州世联		100%	100%	是			
广州世联		100%	100%	是			
天津世联		100%	100%	是			
非同一控制下企业合并取得的子公司							
济南世联		51%	51%	是	23,912,695.67		
其他方式取得的子公司							
珠海世联		100%	100%	是			
杭州世联		100%	100%	是			
厦门世联		100%	100%	是			
世联先锋		100%	100%	是			
长沙世联		100%	100%	是			
沈阳世联		100%	100%	是			
大连世联		100%	100%	是			
成都世联		100%	100%	是			
苏州世联		100%	100%	是			
常州世联		100%	100%	是			
西安世联*		100%	100%	是			
青岛世联*		100%	100%	是			

公司名称	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例	表决权比例	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
武汉世联*		100%	100%	是			
三亚世联*		100%	100%	是			
合肥世联*		100%	100%	是			
重庆世联*		100%	100%	是			
无锡世联		100%	100%	是			
福州世联		100%	100%	是			
佛山世联		100%	100%	是			
南昌世联		100%	100%	是			
南京世联		100%	100%	是			
长春世联		100%	100%	是			

*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。

(二) 本年合并财务报表合并范围的变动

1. 本年度新纳入合并范围的公司情况

公司名称	新纳入合并范围的原因	持股比例	年末净资产	本年净利润
济南世联（合并）	股权收购	51%	25,871,551.39	9,707,706.95
福州世联	新设成立	100%	5,174,578.60	174,578.60
佛山世联	新设成立	100%	5,812,929.45	812,929.45
南昌世联	新设成立	100%	4,977,593.49	-22,406.51
南京世联	新设成立	100%	5,000,000.00	
长春世联	新设成立	100%	997,202.00	-2,798.00

(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%的表决权。由于本公司在信立怡高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，本公司将信立怡高纳入合并财务报表的合并范围。由于信立怡高持有临沂信立怡高房地产经纪有限公司（以下简称“临沂世联怡高”）、泰安信立怡高房地产咨询有限公司（以下简称“泰安世联怡高”）、青岛信立怡高房地产顾问有限公司（以下简称“青岛世联怡高”）100%的股权，持有济南睿思博房地产信息咨询有限公司（以下简称“济南睿思博”）80%的股权，本公司将临沂世联怡高、泰安世联怡高、

青岛世联怡高、济南睿思博纳入合并财务报表的合并范围。

(2) 上表中济南世联的年末净资产是指济南世联合并资产负债表中的年末净资产，本年净利润是指济南世联合并利润表中从收购日即 2010 年 5 月 31 日开始到年末的累计净利润。

2. 本年度不再纳入合并范围的公司情况

公司名称	不再纳入合并范围的原因	持股比例	注销日净资产	2010 年 1 月 1 日至注销日净利润
东莞世联行房地产经纪有限公司	工商注销	100%	7,983.00	
珠海世联行房地产经纪有限公司	工商注销	100%	603,168.85	-4,266.55
佛山世联行房地产经纪有限公司	工商注销	100%	311,175.69	-12,261.04

(三) 本年发生的企业合并

1. 通过非同一控制下企业合并取得的子公司的情况

公司名称	注册地	注册资本	投资金额	持股比例	经营范围
济南世联	济南	1,000,000.00	40,000,000.00	51%	房地产中介服务及信息咨询服务;物业管理

(1) 济南世联的历史沿革及股权变动情况

1) 济南世联原名为济南信立怡高物业顾问有限公司，其由乐智强、朱江及聂非共同出资组建，于 2002 年 8 月 28 日成立。成立时注册资本 50 万元，其中乐智强投资 25 万，股权比例为 50%；朱江投资 12.50 万，股权比例为 25%；聂非投资 12.50 万，股权比例为 25%。公司注册地址为：济南市历下区解放路 43 号。

2) 2009 年 6 月 18 日，信立怡高根据经批准修改后的公司章程及协议规定，增加注册资本 50 万元，其中乐智强增资 25 万元、朱江增资 12.50 万元、聂非增资 12.50 万元，增加的注册资本均以货币资金出资。此次增资后信立怡高的股权结构变更为：

股东名称	货币出资额	比例
乐智强	500,000.00	50%
朱江	250,000.00	25%
聂非	250,000.00	25%
合计	1,000,000.00	100%

上述增资业经青岛振青会计师事务所有限公司济南分所出具的青振济会验字[2009]

第 014 号验资报告验证。

3) 根据 2010 年 5 月 14 日召开的信立怡高 2010 年第一次临时股东会决议, 乐智强将原持有 50 万股权中 51% (占注册资本 25.5%) 的公司股权、朱江将原持有 25 万股权中 51% (占公司注册资本 12.75%) 的公司股权、聂非将原持有 25 万股权中 51% (占公司注册资本 12.75%) 的公司股权同时转让给本公司, 转让后信立怡高股权结构如下:

股东名称	货币出资额	比例
深圳世联地产顾问股份有限公司	510,000.00	51.00%
乐智强	245,000.00	24.50%
朱江	122,500.00	12.25%
聂非	122,500.00	12.25%
合计	1,000,000.00	100.00%

4) 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。

企业法人营业执照注册号: 370102200031988
 注册资本: 人民币 1,000,000 元
 法人代表: 乐智强

经营范围: 房地产中介服务及信息咨询服务; 物业管理。(未取得专项许可的项目除外)

住所: 济南市历下区山大路 201 号创展中心五层 516、517 室

公司营业期限为: 2002 年 8 月 28 日至 2024 年 8 月 27 日

(2) 本公司将购买日确定为 2010 年 5 月 31 日, 确认依据为:

1) 2010 年 4 月 15 日, 本公司召开 2009 年度股东大会, 审议通过了《关于使用部分超募资金收购济南信立怡高物业顾问有限公司的议案》。

2) 2010 年 4 月 16 日, 本公司同信立怡高原股东乐智强、朱江、聂非在济南签订目标公司信立怡高的股权转让协议, 以 4,000 万元人民币收购信立怡高 51% 的股权。

3) 2010 年 5 月 14 日, 信立怡高召开的 2010 年第一次临时股东会决议, 审议通过了修改后的公司章程,

4) 截至 2010 年 5 月 31 日, 本公司已经按股权转让协议的约定支付了股权转让款共计 2,000.00 万元, 占总收购价款的 50%, 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) 本公司在信立怡高董事会中占多数表决权，能够对其财务和经营决策实施控制。

6) 截至 2010 年 5 月 31 日，信立怡高完成了工商变更登记。

(3) 被购买方可辨认资产负债情况

项目	2010 年 5 月 31 日	
	账面价值	公允价值
货币资金	14,467,926.84	14,467,926.84
应收票据	1,600,000.00	1,600,000.00
应收账款	12,261,313.32	12,261,313.32
其他应收款	5,676,026.24	5,676,026.24
固定资产	2,448,441.66	2,448,441.66
无形资产	2,073.00	2,073.00
递延所得税资产	1,501,326.22	1,501,326.22
资产总计	37,957,107.28	37,957,107.28
应付账款	32,000.00	32,000.00
预收账款	80,000.00	80,000.00
应付职工薪酬	8,472,556.97	8,472,556.97
应交税费	7,790,144.17	7,790,144.17
其他应付款	3,749,511.70	3,749,511.70
负债合计	20,124,212.84	20,124,212.84
实收资本(或股本)	1,000,000.00	1,000,000.00
资本公积	63,399.75	63,399.75
盈余公积	2,146,996.10	2,146,996.10
未分配利润	12,953,448.59	12,953,448.59
归属于母公司的股东权益小计	16,163,844.44	16,163,844.44
少数股东权益	1,669,050.00	1,669,050.00
所有者权益合计	17,832,894.44	17,832,894.44
负债和所有者权益合计	37,957,107.28	37,957,107.28

(4) 本公司以现金支付合并对价，合并成本为现金人民币 40,000,000.00 元。购买日，信立怡高可辨认净资产公允价值为 17,832,894.44 元，根据本公司同信立怡高原股东签订的股权收购协议，信立怡高截止 2009 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。2010 年 1 月 1 日起信立怡高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 42,992,074.82 元，计算过程如下：

项目	金额
实收资本	1,000,000.00
资本公积	63,399.75

项目	金额
盈余公积	2,146,996.10
2010 年 1-5 月份净利润	-9,077,209.22
本公司参与分配的权益合计	-5,866,813.37
持股比例	51%
享有权益	-2,992,074.82
收购价款	40,000,000.00
确认的商誉	42,992,074.82

(5) 被购买方购买日后的经营情况

项目	2010 年 5 月 31 日-2010 年 12 月 31 日
营业收入	58,754,057.01
净利润	9,707,706.95
经营活动现金流量净额	5,736,377.02
净现金流量	3,163,269.56

七、合并财务报表主要项目注释

下列所披露的财务报表数据，除特别注明之外，“年初”系指 2010 年 1 月 1 日，“年末”系指 2010 年 12 月 31 日，“本年”系指 2010 年 1 月 1 日至 12 月 31 日，“上年”系指 2009 年 1 月 1 日至 12 月 31 日，货币单位为人民币元。

1. 货币资金

项目	年末金额	年初金额
库存现金	183,098.42	21,953.06
银行存款	1,022,397,575.48	968,012,150.57
合计	1,022,580,673.90	968,034,103.63

(1) 年末货币资金余额较年初增加了 54,546,570.27 元，增长比例为 5.63%，主要是本集团本年持续盈利，资金不断积累所致。

(2) 年末货币资金中包括二手楼交易客户缴存的交易结算资金 2,166,421.94 元，存放在本公司之子公司世联行在招商银行深圳上步支行开设的二手楼交易资金监管账户中。

2. 应收票据

(1) 应收票据种类

票据种类	年末金额	年初金额
银行承兑汇票		50,000.00
商业承兑汇票	1,600,000.00	

票据种类	年末金额	年初金额
合计	1,600,000.00	50,000.00

(2) 年末应收票据全部是本公司之子公司济南世联收到的中国重型汽车集团房地产开发公司开具的商业承兑汇票。

(3) 年末本集团不存在已质押、已背书给他方或已贴现但尚未到期的票据。

3. 应收账款

(1) 应收账款分类

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

续上表

类别	年初金额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	8,287,700.57	25.04%		
按账龄组合计提坏账准备的应收账款	24,816,533.89	74.96%	489,068.46	1.97%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合计	33,104,234.46	—	489,068.46	—

1) 年末单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款

单位名称	账面余额	坏账金额	计提比例	计提原因
深圳市天健房地产开发实业有限公司	4,516,153.20			
远洋地产(中山)开发有限公司	2,825,422.00			
中信华南(集团)珠海有限公司	2,385,305.00			
上海绿庭房地产开发有限公司	2,188,170.00			
山东保利花园房地产开发有限公司	2,130,649.00			

单位名称	账面余额	坏账金额	计提比例	计提原因
保利房地产（集团）股份有限公司	1,952,831.13			
山东保利芙蓉房地产开发有限公司	1,590,000.00			
常州富域发展有限公司	1,551,979.46			
北京西单佳慧房地产开发有限公司	1,549,229.00			
临沂鲁商地产有限公司	1,483,016.60			
佛山市永新房地产开发置业有限公司	1,390,118.00			
无锡新城万嘉置业有限公司	1,270,242.00			
连云港德源置业有限公司	1,255,709.19			
深圳信义房地产开发有限公司	1,219,165.05			
常州市侨裕集团房地产开发有限公司	1,196,387.00			
深圳市鼎昌实业有限公司	1,162,230.00			
无锡爱家投资有限公司	1,041,369.00			
潍坊中建地产有限公司	1,025,195.86			
合计	31,733,171.49		—	—

年末单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款其账龄均在 6 个月以内。

2) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

项目	年末金额		坏账准备	年初金额		
	金额	比例		金额	比例	坏账准备
6 个月内	49,732,828.78			22,924,560.88		
6-12 个月	425,131.40	10.00%	42,513.14	421,362.74	10.00%	42,136.28
1-2 年	802,804.97	29.96%	240,541.49	1,462,397.27	30.00%	438,719.18
2-3 年	742,780.00	100.00%	742,780.00	8,213.00	100.00%	8,213.00
合计	51,703,545.15	—	1,025,834.63	24,816,533.89	—	489,068.46

(2) 本年度实际核销的应收账款

单位名称	性质	核销金额	核销原因	是否关联交易产生
中国重型汽车集团房地产开发公司	应结服务款	577,057.00	无法收回	否
大庆置业有限公司	应结服务款	550,000.00	无法收回	否
佛山市擎天置业发展有限公司	应结服务款	413,944.00	无法收回	否
安顺兰泰置业有限公司	应结服务款	400,000.00	无法收回	否

单位名称	性质	核销金额	核销原因	是否关联交易产生
北京恒盛融达投资有限公司	应结服务款	360,000.00	无法收回	否
深圳市广嘉房地产开发有限公司	应结服务款	338,445.47	无法收回	否
保亭海航旅游开发有限公司	应结服务款	270,000.00	无法收回	否
雅安市荣新置业发展有限公司	应结服务款	270,000.00	无法收回	否
广东锦峰地产投资有限公司	应结服务款	260,000.00	无法收回	否
中信保利达地产（佛山）有限公司	应结服务款	250,000.00	无法收回	否
海口市龙华区新坡镇人民政府	应结服务款	240,000.00	无法收回	否
湖南宁乡经济开发区管理委员会	应结服务款	240,000.00	无法收回	否
山西靖烨房地产沧州分公司	应结服务款	230,000.00	无法收回	否
云南世纪天乐房地产开发有限公司	应结服务款	210,000.00	无法收回	否
海南力源置业有限公司	应结服务款	200,000.00	无法收回	否
海南三亚湾新城开发有限公司	应结服务款	200,000.00	无法收回	否
惠州 TCL 房地产开发有限公司	应结服务款	200,000.00	无法收回	否
宁夏海亮房地产有限公司	应结服务款	200,000.00	无法收回	否
南京绿尔得天房地产开发有限公司	应结服务款	187,300.00	无法收回	否
深业鹏基集团	应结服务款	180,000.00	无法收回	否
鄂尔多斯集团房地产开发有限责任公司	应结服务款	177,697.06	无法收回	否
港中旅（中国）投资有限公司	应结服务款	150,000.00	无法收回	否
山东天业房地产开发集团有限公司	应结服务款	148,337.00	无法收回	否
河南新阳光房地产有限公司	应结服务款	140,000.00	无法收回	否
陕西建隆置业有限公司	应结服务款	135,000.00	无法收回	否
山东省鲁商置业有限公司	应结服务款	130,000.00	无法收回	否
海南龙栖湾发展置业有限公司	应结服务款	120,000.00	无法收回	否
南方东银置地有限公司	应结服务款	110,000.00	无法收回	否

单位名称	性质	核销金额	核销原因	是否关联交易产生
东莞市合盛房地产开发有限公司	应结服务款	102,065.80	无法收回	否
广东省世纪城集团有限公司	应结服务款	100,000.00	无法收回	否
淮南市城市管理局	应结服务款	100,000.00	无法收回	否
深圳市明泰润投资发展有限公司	应结服务款	100,000.00	无法收回	否
武汉宏大置业发展有限公司	应结服务款	100,000.00	无法收回	否
西安新鸿业投资发展有限公司	应结服务款	100,000.00	无法收回	否
浙江广厦集团安徽置业有限公司	应结服务款	100,000.00	无法收回	否
中建地产（武汉）有限公司	应结服务款	100,000.00	无法收回	否
其他	应结服务款	984,134.75	无法收回	否
合计		8,673,981.08		

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

(4) 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占应收账款总额的比例
深圳市天健房地产开发实业有限公司	客户	4,516,153.20	1 年以内	5.41%
远洋地产（中山）开发有限公司	客户	2,825,422.00	1 年以内	3.39%
中信华南（集团）珠海有限公司	客户	2,385,305.00	1 年以内	2.86%
上海绿庭房地产开发有限公司	客户	2,188,170.00	1 年以内	2.62%
山东保利花园房地产开发有限公司	客户	2,130,649.00	1 年以内	2.55%
合计		14,045,699.20		16.83%

4. 预付款项

(1) 预付款项账龄

项目	年末金额		年初金额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	49,682,097.20	99.99%	30,643,594.89	99.89%
1—2 年			34,310.00	0.11%
2—3 年	3,700.00	0.01%		

合计	49,685,797.20	100.00%	30,677,904.89	100.00%
----	---------------	---------	---------------	---------

年末预付款项余额较年初增加了 19,007,892.31 元，增长比例为 61.96%，主要是本公司新购置写字楼预付的款项未结转所致。

(2) 预付款项主要单位

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	未结算原因
山东省鲁商置业有限公司	供应商	41,187,279.00	1年以内	正在执行中
山东天业房地产开发集团有限公司	供应商	2,119,398.00	1年以内	正在执行中
新希望集团有限公司	供应商	1,500,000.00	1年以内	正在执行中
武汉建开装饰工程有限公司	供应商	1,036,910.00	1年以内	尚未竣工
深圳市吉祥如意建筑装饰设计工程有限公司	供应商	419,534.19	1年以内	尚未竣工
合计		46,263,121.19		

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

5. 其他应收款

(1) 其他应收款分类

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

续上表

类别	年初金额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例

类别	年初金额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	7,000,000.00	56.39%		
单项金额不重大未发生减值的其他应收款	5,314,808.91	42.81%		
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	99,466.75	0.80%	99,466.75	100.00%
合计	12,414,275.66	—	99,466.75	—

年末其他应收款余额较年初增加了 33,379,255.91 元，增长比例为 268.88%，主要是系本公司根据相关董事会决议进行股权投资，但被投资单位截至年末尚未完成验资所致。投资款明细如下：2010 年 12 月 20 日，本公司第二届董事会第三次会议决议，通过使用自有资金对深圳盛泽担保有限公司（以下简称“盛泽担保”）增资 750 万元，增资前后持股比例保持不变，均为 37.50%，2011 年 1 月 6 日，盛泽担保完成相应的工商变更手续；2010 年 7 月 28 日，本公司第一届董事会第十六次会议决议，以自有资金在宁波投资设立全资子公司宁波世联房地产咨询有限公司，注册资本为 500 万元，2011 年 1 月 13 日，宁波世联房地产咨询有限公司完成相应的工商注册手续。

年末其他应收款余额较年初增幅较大的另外一个原因系本年通过股权收购新纳入合并范围的子公司济南世联年末其他应收款余额 10,813,234.36 元。

1) 年末单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款

单位名称	账面余额	坏账金额	计提比例	计提原因
盛泽担保	7,500,000.00			
宁波世联房地产咨询有限公司	5,000,000.00			
北京懋源置业有限公司	5,000,000.00			
侯红权	3,000,000.00			
北京市东湖房地产有限公司	2,000,000.00			
深圳友银物业管理有限公司	1,800,560.80			
深圳市信立怡高房地产经纪有限公司	1,495,000.00	1,495,000.00	100.00%	无法收回
济南源利置业有限公司	1,371,369.00			
山东银丰投资集团有限公司	1,200,000.00			
潍坊中建地产有限公司	1,000,000.00			
合计	29,366,929.80	1,495,000.00	—	

2) 单项金额不重大未发生减值的其他应收款

项目	年末金额			年初金额		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备

项目	年末金额			年初金额		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
1 年以内	11,945,308.46			3,283,260.31		
1-2 年	1,898,260.39			725,746.59		
2-3 年	222,596.57			191,988.51		
3—4 年	319,779.00			1,075,333.50		
4—5 年	48,504.00			38,480.00		
5 年以上	38,480.00					
合计	14,472,928.42	—		5,314,808.91	—	

3) 年末单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款

单位名称	账面余额	坏账金额	计提比例
山东怡高投资顾问有限公司	736,648.60	736,648.60	100.00%
刘金榜	173,265.00	173,265.00	100.00%
杨立鲁	200,000.00	200,000.00	100.00%
项力	120,000.00	120,000.00	100.00%
刘黎明	150,000.00	150,000.00	100.00%
张奇才	180,000.00	180,000.00	100.00%
轩明飞	178,305.00	178,305.00	100.00%
其他	215,454.75	215,454.75	100.00%
合计	1,953,673.35	1,953,673.35	100.00%

(2) 年末其他应收款中不含持本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位欠款。

(3) 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占其他应收款总额的比例	性质
盛泽担保	联营企业	7,500,000.00	1 年以内	16.38%	投资款
宁波世联房地产咨询有限公司	被投资单位	5,000,000.00	1 年以内	10.92%	投资款
北京懋源置业有限公司	开发商	5,000,000.00	1-2 年	10.92%	保证金
侯红权		3,000,000.00	1 年以内	6.55%	定金
北京市东湖房地产有限公司	开发商	2,000,000.00	1-2 年	4.37%	保证金
合计		22,500,000.00		49.13%	

6. 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	年末金额	年初金额
按成本法核算的长期股权投资	11,070,000.00	
按权益法核算的长期股权投资	48,063,637.30	
长期股权投资合计	59,133,637.30	
减：长期股权投资减值准备	-	
长期股权投资价值	59,133,637.30	

根据 2010 年 6 月 17 日本公司第一届董事会第十五次会议通过的《关于参与上海中城联盟投资管理有限公司增资扩股的议案》，本公司参与上海中城联盟投资管理有限公司（以下简称“中城联盟”）增资扩股，使用自有资金投资认购 900 万股，每股 1.23 元，本公司一次性缴付出资人民币 1,107 万元，认缴出资后，本公司持有中城联盟 2.24% 的股权。

根据 2010 年 4 月 15 日本公司 2009 年度股东大会审议通过的《关于使用部分超募资金对深圳盛泽担保有限公司增资扩股暨关联交易的议案》，本公司以现金方式向盛泽担保投资人民币 4,608 万元，增资后盛泽担保注册资本增加到人民币 8,000 万元，本公司持有其 37.5% 的股权。本公司已于 2010 年 5 月 24 日全额缴付了出资款，盛泽担保已于 2010 年 6 月 3 日完成了工商变更登记。2010 年 6 月 1 日至 2010 年 12 月 31 日，盛泽担保实现净利润为 5,289,699.47 元。

(2) 按成本法、权益法核算的长期股权投资

被投资单位名称	持股比例	表决权比例	投资成本	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额	本年现金红利
成本法核算								
中城联盟	2.24%	2.24%	11,070,000.00		11,070,000.00		11,070,000.00	
小计			11,070,000.00		11,070,000.00		11,070,000.00	
权益法核算								
盛泽担保	37.50%	37.50%	46,080,000.00		48,063,637.30		48,063,637.30	
小计			46,080,000.00		48,063,637.30		48,063,637.30	
合计			57,150,000.00		59,133,637.30		59,133,637.30	

(3) 被投资单位在投资后均实现盈利，本公司长期股权投资不存在减值情况。

7. 投资性房地产

(1) 按成本计量的投资性房地产

项目	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额
原价	52,216,131.85		19,853,255.49	32,362,876.36
房屋、建筑物	52,216,131.85		19,853,255.49	32,362,876.36
累计折旧和累计摊销	3,878,095.32	1,566,483.89	2,183,858.10	3,260,721.11
房屋、建筑物	3,878,095.32	1,566,483.89	2,183,858.10	3,260,721.11
账面净值	48,338,036.53			29,102,155.25
房屋、建筑物	48,338,036.53	—	—	29,102,155.25
减值准备				
房屋、建筑物				
账面价值	48,338,036.53	—	—	29,102,155.25
房屋、建筑物	48,338,036.53	—	—	29,102,155.25

本集团年初投资性房地产包括位于北京市朝阳区建国门外大街甲六号中环世贸 C 座第 7 层的 701、703、704 室，以及位于天津市和平区信达广场第 9 层的 908、910 室与第 10 层。其中北京市中环世贸 C 座第 7 层 701 室、703 室因在本报告期内变更用途为本集团自用，转入固定资产核算，该房产变更用途转为自用时原值为 19,853,255.49 元，累计折旧为 2,183,858.10 元。

8. 固定资产

(1) 固定资产明细表

项目	年初金额	本年增加		本年减少	年末金额
原价	109,798,430.36	136,644,040.24		3,850,509.20	242,591,961.40
房屋及建筑物	67,628,667.03	102,676,160.27			170,304,827.30
电子设备及其他	26,604,115.00	21,256,319.40		3,425,021.20	44,435,413.20
运输设备	15,565,648.33	12,711,560.57		425,488.00	27,851,720.90
累计折旧	26,469,710.47	本年新增	本年计提	3,045,856.64	38,327,256.99
房屋及建筑物	6,006,929.09	2,183,858.10	3,048,728.24		11,239,515.43
电子设备及其他	13,806,065.96	798,264.60	5,026,913.40	2,768,037.44	16,863,206.52
运输设备	6,656,715.42	689,032.24	3,156,606.58	277,819.20	10,224,535.04
账面净值	83,328,719.89	—		—	204,264,704.41
房屋及建筑物	61,621,737.94	—		—	159,065,311.87
电子设备及其他	12,798,049.04	—		—	27,572,206.68
运输设备	8,908,932.91	—		—	17,627,185.86
减值准备					

项目	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额
房屋及建筑物				
电子设备及其他				
运输设备				
账面价值	83,328,719.89	—	—	204,264,704.41
房屋及建筑物	61,621,737.94	—	—	159,065,311.87
电子设备及其他	13,152,184.03	—	—	27,572,206.68
运输设备	8,554,797.92	—	—	17,627,185.86

年末固定资产原值较年初增加了 132,793,531.04 元，增长比例为 120.94%，主要是本年购置部分房屋建筑物以及部分投资性房地产用途变更为自用重分类调整所致。本年度增加的房屋建筑物如下：

1) 合肥世联在本年新增的座落于合肥市政务区新际商务中心 B 座 10 层的房产帐面原值 13,802,363.12 元。该物业已于 2010 年 2 月 10 日取得了房地产权证，房地产权证登记号为[201061546]。

2) 西安世联在本年新增的座落于西安市高新区科技路 33 号高新国际 32 层帐面的房产帐面原值 15,577,642.08 元。该物业已于 2010 年 12 月 3 日取得了房地产权证，房地产权证登记号为[高新区字第 1075104022-51-1-13201]。

3) 本公司在本年新增的座落于成都市武侯区人民南路三段 2 号的成都汇日央扩国际广场 1 栋 15 层 1 号、5 号两处房产，帐面原值合计 27,722,477.58 元。该物业已于 2010 年 10 月 20 日取得了房地产权证，房地产权证登记号为[监证字第 2487184 号]、[监证字第 2487187 号]。

4) 本公司在本年新增座落于武汉市建设大道 847 号的武汉瑞通广场 B 座 19、21 层房产，帐面原值合计 25,720,422.00 元。该物业已于 2011 年 1 月 26 日取得了房地产权证，房地产权证登记号分别为[武房权证市字第 2011002314 号]、[武房权证市字第 2011002318 号]。

5) 从投资性房地产重分类至固定资产核算的明细详见本附注八、7。

(2) 固定资产的抵押情况

2009 年 2 月 16 日，本公司以位于天津市和平区解放北路信达广场 9 层及 10 层房产作抵押，从南洋商业银行深圳分行取得 3,000 万元贷款额度，抵押期限自 2009 年 2 月 15 日起至 2012 年 3 月 31 日。截至 2010 年 12 月 31 日该项物业的账面原值为 41,990,350.02 元（其中：计入固定资产的原值为 18,054,754.55 元、计入投资性房地产的原值为 23,935,595.47 元），净值为 37,896,291.52 元（其中：计入固定资产的净值为 16,294,416.27 元、计入投资性房地产的净值为 21,601,875.25 元）。

(3) 截至 2010 年 12 月 31 日，无迹象表明本集团固定资产可能发生了减值，故年末计提固定资产减值准备。

(4) 未办妥产权证书的固定资产：无

9. 无形资产

项目	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额
原价	3,585,302.00	5,218,219.05		8,803,521.05
计算机软件	3,585,302.00	5,218,219.05		8,803,521.05
累计摊销	2,154,505.08	2,265,947.47		4,420,452.55
计算机软件	2,154,505.08	2,265,947.47		4,420,452.55
账面净值	1,430,796.92			4,383,068.50
计算机软件	1,430,796.92	—	—	4,383,068.50
减值准备				
计算机软件				
账面价值	1,430,796.92	—	—	4,383,068.50
计算机软件	1,430,796.92	—	—	4,383,068.50

本年新增无形资产主要系购买的微软 EA 软件。本年增加的累计摊销中本年摊销 2,265,947.47 元。

(1) 截至 2010 年 12 月 31 日，无迹象表明本集团无形资产可能发生了减值，故未计提无形资产减值准备。

10. 商誉

被投资单位名称	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额	年末减值准备
济南世联		42,992,074.82		42,992,074.82	
合计		42,992,074.82		42,992,074.82	

(1) 商誉的确认过程详见本附注七、(三)

(2) 本公司对商誉进行了减值测试：对比收购定价时采取的预测基础，收购后的运行轨迹基本与其相吻合。经过 2010 年整合和铺排准备，该公司正按既定的业务发展计划实施。由于济南世联收购后的运行未偏离收购定价的估值考虑，因此本公司确定收购价格制定所依据的条件未发生重大变化，因此截至 2010 年 12 月 31 日，本公司收购济南世联所产生的商誉不存在减值。

11. 长期待摊费用

项目	年初金额	本年增加	本年摊销	本年其他减少	年末金额	其他减少原因
机房消防改造费	9,746.54		9,746.54			
办公楼装修费	2,721,249.26	9,832,231.39	2,878,212.43		9,675,268.22	
高尔夫球会特许钻石会员卡*	1,002,666.59		127,999.99		874,666.60	
IPHONE 会议手机两年话费预存		313,119.00	96,854.95		216,264.05	
合计	3,733,662.39	10,145,350.39	3,112,813.91		10,766,198.87	

年末长期待摊费用账面价值较年初增加了 7,032,536.48 元，增长比例为 188.35%，主要是本公司各子公司本年新增或变更办公场地而发生的装修费增加所致。

12. 递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 已确认递延所得税资产

项目	年末金额	年初金额
递延所得税资产		
资产减值准备	1,088,976.58	133,273.89
长期待摊费用摊销差异	426,993.27	510,982.61
开办费	25,373.85	46,980.91
已列支成本费用但尚未发放的薪资	44,870,387.08	25,073,239.39
已开具发票但尚未确认收入的款项	505,741.00	168,762.00
无形资产摊销差异	393,945.40	
合计	47,311,417.18	25,933,238.80

(2) 未确认递延所得税资产明细

项目	年末金额	年初金额
可抵扣暂时性差异		
可抵扣亏损	8,064,541.19	28,463,362.28
已列支成本费用但尚未发放的薪资	16,398,003.62	
资产减值准备	114,623.00	
长期待摊费用摊销差异	2,607.86	
合计	24,579,775.67	28,463,362.28

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

项目	年末金额	备注
2013	3,993,286.08	
2014	405,484.30	
2015	3,665,770.81	
合计	8,064,541.19	

(4) 可抵扣差异项目明细

项目	金额
资产减值准备	4,359,884.98
长期待摊费用摊销差异	1,721,850.52
开办费	101,495.41
已列支成本费用但尚未发放的薪资	182,287,062.80
已开具发票但尚未确认收入的款项	2,022,964.00
无形资产摊销差异	1,641,439.16
合计	192,134,696.87

13. 资产减值准备明细表

项目	年初金额	本年增加	本年减少		年末金额
			转回	其他转出	
坏账准备	588,535.21	12,559,953.85		8,673,981.08	4,474,507.98
合计	588,535.21	12,559,953.85		8,673,981.08	4,474,507.98

(1) 本年增加的减值准备中含本年因股权收购新纳入合并范围的子公司济南世联收购日坏账准备 6,042,902.83 元。

(2) 本年减少中其他转出均系核销的应收账款，明细详见本附注八.3。

14. 应付账款

(1) 应付账款

项目	年末金额	年初金额
合计	33,187,428.08	12,668,470.27
其中：1 年以上	250,491.40	970,770.33

年末应付账款余额较年初增加了 20,518,957.81 元，增长比例为 161.97%，主要原因是本集团经营规模扩大、增加投入导致各应付款项增加所致。

年末账龄超过 1 年的应付账款主要是世联行所收客户购房诚意金以及代收定金、税

费等款项，因二手房交易双方存在纠纷，或公司无法与客户取得联系等原因，导致款项长期挂账所致。

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

15. 预收款项

(1) 预收款项

项目	年末金额	年初金额
合计	16,643,337.45	10,372,476.99
其中：1 年以上	918,118.37	452,776.48

年末预收款项余额较年初增加了 6,270,860.46 元，增长比例为 60.46%，主要是顾问项目的开发商按照合同约定预付的款项增加所致。

年末账龄超过 1 年的预收款项主要是天津公司的三个顾问项目：天津城投建设有限公司 (15 万)、天津万联管道工程有限公司 (20 万)、天津京基房地产开发有限公司 (10 万)，因合同无明确的合同完成时间，结算一直未得到客户确认，导致款项长期挂账所致。

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

16. 应付职工薪酬

项目	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额
工资、奖金、津贴和补贴	146,213,815.61	597,686,911.48	518,127,294.10	225,773,432.99
职工福利费	3,831,508.38		2,388,044.30	1,443,464.08
社会保险费		46,418,090.19	46,418,090.19	
其中：医疗保险费		13,448,815.61	13,448,815.61	
基本养老保险费		29,544,174.04	29,544,174.04	
失业保险费		1,709,985.82	1,709,985.82	
工伤保险费		834,516.52	834,516.52	
生育保险费		880,598.20	880,598.20	
住房公积金		11,781,845.95	11,781,845.95	
工会经费和职工教育经费		346,854.06	346,854.06	
非货币性福利				
辞退福利				
其他		4,421.40	4,421.40	
其中：以现金结				

项目	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额
算的股份支付				
合计	150,045,323.99	656,238,123.08	579,066,550.00	227,216,897.07

本年度本集团因解除劳动关系给予员工的补偿金额为 109,587.49 元。

年末应付职工薪酬中的工资及奖金余额由以下四部分组成：期末根据应收账款余额按照一定比例计提的提成工资 1,659.51 万元；2010 年 12 月份的固定工资及浮动工资 8,612.13 万元；2010 年度的四季度奖、下半年奖及年终奖金 8,061.02 万元；2010 年度的年终特别奖励 4,244.68 万元。其中：2011 年 1 月支付 16,924.43 万元，2011 年 2 月支付 604.12 万元，剩余部分将在 2011 年 3 月以后陆续发放。

17. 应交税费

项目	年末金额	年初金额
营业税	10,625,310.20	3,988,648.11
城市维护建设税	729,989.16	166,066.04
企业所得税	65,724,535.16	30,006,080.68
个人所得税	5,328,608.40	2,648,490.18
房产税		5,477.55
堤围费	75,231.94	17,132.47
印花税	9,333.19	5,463.11
教育费附加	316,387.02	87,069.29
其他	276,648.12	93,502.71
合计	83,086,043.19	37,017,930.14

18. 应付股利

单位名称	年末金额	年初金额	超过1年未支付原因
朱式光	538,200.00		
刘彦成	322,920.00		
李会民	215,280.00		
合计	1,076,400.00		

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

19. 其他应付款

(1) 其他应付款

项目	年末金额	年初金额
合计	18,807,806.14	7,079,131.80
其中：1 年以上	1,474,015.73	391,500.01

年末其他应付款余额较年初增加了 11,728,674.34 元，增长比例为 165.68%，主要原因系本年收购济南世联 51%的股权尚余 13,681,600.00 元收购款未支付所致。

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

20. 股本

股东名称/类别	年初金额		本年变动					年末金额	
	金额	比例 (%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	金额	比例 (%)
有限售条件股份									
国家持有股									
国有法人持股									
其他内资持股	34,540,814	26.99		24,178,570		-14,392,740	9,785,830	44,326,644	20.38
其中：境内法人持股	34,540,814	26.99		24,178,570		-14,394,240	9,784,330	44,325,144	20.38
境内自然人持股						1,500	1,500	1,500	
外资持股	61,459,186	48.01		43,021,430			43,021,430	104,480,616	48.01
其中：境外法人持股	61,459,186	48.01		43,021,430			43,021,430	104,480,616	48.01
境外自然人持股									
有限售条件股份合计	96,000,000	75.00		67,200,000		-14,392,740	52,807,260	148,807,260	68.39
无限售条件股份									
人民币普通股	32,000,000	25.00		22,400,000		14,392,740	36,792,740	68,792,740	31.61
境内上市外资股									
境外上市外资股									
其他									
无限售条件股份合计	32,000,000	25.00		22,400,000		14,392,740	36,792,740	68,792,740	31.61
股份总额	128,000,000	100.00		89,600,000			89,600,000	217,600,000	100.00

2009 年 8 月 5 日，经中国证券监督管理委员会以证监许可[2009]740 号文核准，本公司在深圳证券交易所公开发行人民币普通股（A）股 3,200 万股，每股发行价为人民币 19.68 元，募集资金总额为人民币 629,760,000.00 元，扣除发行费用人民币 29,349,466.61 元后，募集资金净额为人民币 600,410,533.39 元，其中：新增股本 32,000,000.00 元，股本溢价为 568,410,533.39 元。本次增资后本公司注册资本变更为 128,000,000.00 元。上述募集资金到位情况业经深圳南方民和会计师事务所有限责任公司出具的深南验字（2009）第 157 号验资报告验证。

2010 年 4 月 15 日，根据本公司 2009 年度股东大会决议通过的《2009 年度利润分配预案》，以本公司 2009 年末总股本 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。

本年变动-其他主要系本公司整体变更为股份有限公司时原发起人深圳市创新资本投资有限公司、深圳市同创伟业创业投资有限公司及上海景林资产管理有限公司所持本公司股份于 2010 年 8 月 30 日解除限售，转为无限售条件股份。另外，本公司高级管理人员林蔚从二级市场购入本公司股票，其中 1,500 股为有限售条件股份。

21. 资本公积

项目	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额
股本溢价	584,903,424.56			584,903,424.56
合计	584,903,424.56			584,903,424.56

22. 盈余公积

项目	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额
法定盈余公积	16,931,127.35	11,575,742.41		28,506,869.76
任意盈余公积	16,931,127.35	11,575,742.41		28,506,869.76
合计	33,862,254.70	23,151,484.82		57,013,739.52

23. 未分配利润

项目	金额	提取或分配比例 (%)
上年年末金额	242,507,425.51	
加：年初未分配利润调整数		
其中：会计政策变更		
重要前期差错更正		
同一控制合并范围变更		
其他调整因素		
本年年初金额	242,507,425.51	
加：本年归属于母公司股东的净利润	241,771,755.29	
减：提取法定盈余公积	11,575,742.41	10.00%
提取任意盈余公积	11,575,742.41	10.00%
提取一般风险准备		
应付普通股股利	38,400,000.00	
转作股本的普通股股利	89,600,000.00	
本年年末金额	333,127,695.98	

24. 少数股东权益

子公司名称	少数股权比例 (%)	年末金额	年初金额
济南世联	49%	23,912,695.67	
合计		23,912,695.67	

年末少数股东权益形成的主要原因：根据本公司与济南世联原股东签订的股权收购协议，2010 年 1 月 1 日之前济南世联累计的未分配利润由原股东享有，2010 年 1 月 1 日之后的经营利润由现有股东根据股权比例共同享有。截止年末，2010 年 1 月 1 日之前济南世联累计的未分配利润尚未全部支付。

25. 营业收入、营业成本

项目	本年金额	上年金额
主营业务收入	1,267,433,327.40	730,427,371.44
其他业务收入	4,565,484.84	7,861,395.87
合计	1,271,998,812.24	738,288,767.31
主营业务成本	686,011,787.82	376,504,941.67
其他业务成本	3,298,691.11	4,300,268.26
合计	689,310,478.93	380,805,209.93

本年营业收入较上年增加了 533,710,044.93 元，增长比例为 72.29%，主要原因是本集团有效贯彻执行全国化布局的战略，使得代理业务、顾问业务均保持较大幅度的增长所致。

(1) 主营业务—按产品分类

产品名称	本年金额		上年金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
经纪业务	51,480,671.53	50,903,604.61	62,147,808.24	46,749,712.20
顾问策划业务	311,428,871.66	159,875,108.54	158,225,483.93	81,822,347.88
代理销售业务	904,523,784.21	475,233,074.67	510,054,079.27	247,932,881.59
合计	1,267,433,327.40	686,011,787.82	730,427,371.44	376,504,941.67

(2) 主营业务—按地区分类

地区名称	本年金额		上年金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
华北区域	313,565,894.01	169,417,166.46	131,637,923.84	77,602,841.54
华东区域	198,622,790.72	111,488,985.14	98,036,333.47	48,749,614.97
华南区域	696,655,960.66	371,207,079.18	500,753,114.13	250,152,485.16

地区名称	本年金额		上年金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
山东区域	58,588,682.01	33,898,557.04		
合计	1,267,433,327.40	686,011,787.82	730,427,371.44	376,504,941.67

(3) 前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入	占全部营业收入的比例
中信房地产股份有限公司	53,637,361.47	4.22%
万科企业股份有限公司	49,349,924.56	3.88%
保利房地产(集团)股份有限公司	27,449,575.50	2.16%
金地(集团)股份有限公司	26,544,484.86	2.09%
北京市东湖房地产有限公司	24,673,964.00	1.94%
合计	181,655,310.39	14.29%

(4) 主营业务成本明细

项目	本年金额	上年金额
奖金	308,438,702.10	185,147,004.92
工资	213,267,990.20	103,656,886.28
保险费	50,876,681.79	25,005,701.90
差旅费	30,113,489.84	13,927,802.07
物业租赁费用	22,616,306.68	17,228,319.09
业务招待费	10,502,139.75	2,897,588.50
咨询费	7,527,223.13	3,756,163.80
交通费	5,666,032.40	3,525,503.91
广告宣传费	5,113,606.26	903,345.27
通讯费	5,055,837.26	3,403,673.87
调研费	4,992,171.24	1,421,541.73
员工宿舍费	4,906,232.18	2,206,767.55
会务费	2,737,489.90	1,302,321.60
折旧费	2,055,833.50	2,645,656.87
劳保费	1,940,533.21	1,231,176.18
电信网络费	1,938,731.14	1,146,383.82
办公杂费	1,638,240.58	365,244.03
其他	6,624,546.66	6,733,860.28
总计	686,011,787.82	376,504,941.67

26. 营业税金及附加

项目	本年金额	上年金额	计缴基数	计缴比例
营业税	64,048,129.50	37,486,422.29	营业收入	5%
城市维护建设税	3,400,754.16	1,503,901.64	流转税	1%/7%
教育费附加及地方教育费附加	1,650,168.20	606,951.23	流转税	1%/3%/4%/5%
堤围费等	522,107.43	310,977.32	营业收入	
其他	107,232.38	133,119.33		
合计	69,728,391.67	40,041,371.81		

27. 管理费用

项目	本年金额	上年金额
工资	38,806,009.52	24,023,002.80
奖金	31,878,282.96	50,408,744.45
保险费	17,323,254.36	3,921,404.86
咨询费	12,689,827.28	8,979,636.65
物业租赁费用	11,980,877.44	3,740,436.01
办公用品费	7,993,147.67	2,524,674.95
折旧费	9,805,857.79	4,887,704.09
培训费	9,453,170.36	1,817,083.29
广告宣传费	7,516,451.05	3,049,514.90
会务费	6,873,347.98	2,979,641.25
招聘费	6,080,897.84	1,160,392.72
装修费	5,902,548.14	1,730,377.37
调研费	5,414,250.46	2,780,511.39
劳保费	5,113,547.70	1,070,780.81
运杂费	4,791,388.31	2,047,910.69
差旅费	4,170,151.39	1,177,697.28
电信网络费	3,438,315.63	2,230,622.66
技术协作费	2,846,007.00	475,171.00
福利费	2,561,834.08	1,166,492.74
办公杂费	2,417,609.02	360,726.92
业务招待费	2,331,541.11	837,682.41
软件摊销	2,027,776.63	462,359.56
其他	6,263,844.48	3,149,584.95
合计	207,679,938.20	124,982,153.75

本年管理费用较上年增加了 82,697,784.45 元, 增长比例为 66.17%, 主要是由于本年本集团为支持前线, 相关的培训费、品牌等平台建设费用、后台职能人员的固定工资等均有较大的增长, 另外为配合业务规模扩大, 本年写字楼租赁费、办公室装修费等支出较上年亦有较大的增长。

28. 财务费用

项目	本年金额	上年金额
利息支出		528,481.90
减：利息收入	14,376,716.70	3,365,474.92
加：汇兑损失	3,628.03	-72.72
加：其他支出	469,307.26	350,489.64
合计	-13,903,781.41	-2,486,576.10

本年财务费用较上年减少了 11,417,205.31 元，主要原因是本公司上市后募集资金的到位以及盈利大幅增长带来的现金回流，使得本集团资金较为充足，本集团利用定期存款、通知存款、协定存款等方式调整存款结构，提高了闲置资金的利息收入。

29. 资产减值损失

项目	本年金额	上年金额
坏账损失	6,517,051.02	3,056,967.12
合计	6,517,051.02	3,056,967.12

30. 投资收益

(1) 投资收益来源

项目	本年金额	上年金额
权益法核算的长期股权投资收益	1,983,637.30	
合计	1,983,637.30	

(2) 权益法核算的长期股权投资收益

项目	本年金额	上年金额	本年比上年增减变动的原因
合计	1,983,637.30		
其中：			
盛泽担保	1,983,637.30		本年新增股权投资

31. 营业外收入

(1) 营业外收入明细

项目	本年金额	上年金额	计入本年非经常性损益的金额
非流动资产处置利得	112,628.71	170,864.80	112,628.71
其中：固定资产处置利得	112,628.71	170,864.80	112,628.71
无形资产处置利得			

项目	本年金额	上年金额	计入本年非经常性损益的金额
罚没利得	44,271.00	38,995.60	44,271.00
无法支付经批准转作营业外收入的应付款项	748,866.61	134,570.74	748,866.61
取得违约金	13,722,803.45	89,946.95	13,722,803.45
政府补助	3,172,000.00	360,000.00	3,172,000.00
其他	303,630.79	162,742.13	303,630.79
合计	18,104,200.56	957,120.22	18,104,200.56

本年营业外收入中取得的违约金主要由以下两个事项所构成：①本公司向济南鲁邦置业有限公司购买山东鲁银大厦 1-1201、1-1301 房屋，在本公司已缴纳首期款的情况下，济南鲁邦置业有限公司有意将其整栋出售给其他方，其后经过协商，双方解除房屋买卖合同，山东鲁邦置业有限公司补偿本公司另行购买鲁商国奥城 17、18 层与购买山东鲁银大厦 1-1201、1-1301 购房款差额 12,836,625.93 元。②本公司收取中航三星人寿保险有限公司因提前解除租赁天津信达广场物业合同而收取的违约金 867,178.06 元。

(2) 政府补助明细

项目	本年金额	上年金额	来源和依据
贸易工业局高新企业扶持金	2,000,000.00		关于加大对罗湖区总部经济资金支持力度的试行意见（罗府[2008]20号）
上海静安区财政局扶持金	1,172,000.00		上海静安区财政局拨入
深圳市罗湖区重点纳税企业奖励金		200,000.00	罗湖区政府《关于表彰罗湖区重点纳税企业的通报》（罗府[2009]36号）
深圳市民营及中小企业信息化建设项目资助		160,000.00	《2009 年深圳市民营及中小企业信息化建设项目资助计划》
合计	3,172,000.00	360,000.00	

32. 营业外支出

项目	本年金额	上年金额	计入本年非经常性损益的金额
非流动资产处置损失	705,841.99	286,976.71	705,841.99
其中：固定资产处置损失	705,841.99	286,976.71	
无形资产处置损失			
违约支出	93,010.33	91,871.10	93,010.33
对外捐赠	102,545.09	40,701.00	102,545.09
盘亏损失		15,615.70	
罚款支出	34,206.40	38,952.35	34,206.40
赔偿支出	369,451.29	177,552.69	369,451.29
其他	139,952.55	179,401.22	139,952.55

项目	本年金额	上年金额	计入本年非经常性损益的金 额
合计	1,445,007.65	831,070.77	1,445,007.65

33. 所得税费用

(1) 所得税费用

项目	本年金额	上年金额
当年所得税	104,657,884.50	66,016,145.37
递延所得税	-19,876,852.16	-24,872,600.35
合计	84,781,032.34	41,143,545.02

(2) 当年所得税

项目	金额
本年合并利润总额	331,309,564.04
加：纳税调整增加额	100,547,059.84
减：纳税调整减少额	4,494,782.17
加：境外应税所得弥补境内亏损	
减：弥补以前年度亏损	5,305,790.23
加：子公司本年亏损额	2,254,228.12
本年应纳税所得额	424,310,279.60
法定所得税税率（25%）	
本年应纳所得税额	106,077,569.90
减：减免所得税额	1,426,833.05
减：抵免所得税额	
本年应纳税额	104,650,736.85
加：境外所得应纳所得税额	
减：境外所得抵免所得税额	
加：其他调整因素	7,147.65
当年所得税	104,657,884.50

34. 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

项目	序号	本年金额	上年金额
归属于母公司 股东的净利润	1	241,771,755.29	150,830,445.74
归属于母公司 的非经常性损 益	2	12,881,233.08	-1,478.23

项目	序号	本年金额	上年金额
归属于母公司 股东、扣除非经 常性损益后的 净利润	3=1-2	228,890,522.21	150,831,923.97
年初股份总数	4	128,000,000.00	163,200,000.00
公积金转增股 本或股票股利 分配等增加股 份数(I)	5	89,600,000.00	
发行新股或债 转股等增加股 份数(II)	6		54,400,000.00
增加股份(II) 下一月份起至 年末的累计月 数	7		4
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	12	12
发行在外的普 通股加权平均 数	$12=4+5+6 \times 7 \div 11$ $-8 \times 9 \div 11-10$	217,600,000.00	181,333,333.33
基本每股收益 (I)	$13=1 \div 12$	1.11	0.83
基本每股收益 (II)	$14=3 \div 12$	1.05	0.83
已确认为费用 的稀释性潜在 普通股利息	15		
转换费用	16		
所得税率	17		
认股权证、期权 行权、可转换债 券等增加的普 通股加权平均 数	18		
稀释每股收益 (I)	$19=[1+(15-16) \times (1-17)] \div (12+18)$	1.11	0.83
稀释每股收益 (II)	$19=[3+(15-16) \times (1-17)] \div (12+18)$	1.05	0.83

35. 现金流量表项目

(1) 收到/支付的其他与经营/筹资活动有关的现金

1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本年金额
利息收入	14,376,716.70
代收定金	9,697,997.82
员工借款或代付款项归还	4,539,670.80
政府补贴收入	3,172,000.00
收到返还的保证金押金	2,602,431.52
收到的个税手续费等	1,079,890.15
代收客户款项	1,158,498.00
其他	1,422,276.84
合计	38,049,481.83

2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本年金额
物业租赁费用	34,597,184.12
差旅费	34,283,641.23
咨询费	20,217,050.41
业务招待费	12,833,680.86
广告宣传费	12,630,057.31
各类办公费	17,562,526.55
调研费	10,406,421.70
培训费	9,947,565.44
会务费	9,610,837.88
交通费	6,116,104.88
招聘费	6,081,697.84
通讯费	5,858,389.92
电信网络费	5,377,046.77
员工宿舍费	5,152,538.08
运杂费	5,138,873.33
技术协作费	2,909,469.00
出版印刷费	1,845,884.68
工作餐费	1,277,570.91
税费	1,126,273.70
人事费	586,683.19
往来款项及其他费用	16,234,757.23

项目	本年金额
合计	219,794,255.03

(2) 合并现金流量表补充资料

项目	本年金额	上年金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	246,528,531.70	150,872,145.23
加: 资产减值准备	6,517,051.02	3,056,967.12
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	12,798,732.11	9,106,077.17
无形资产摊销	2,265,947.47	1,107,135.74
长期待摊费用摊销	3,112,813.91	3,059,611.56
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“-”填列)	593,213.28	116,111.91
固定资产报废损失(收益以“-”填列)		
公允价值变动损益(收益以“-”填列)		
财务费用(收益以“-”填列)		528,481.90
投资损失(收益以“-”填列)	-1,983,637.30	
递延所得税资产的减少(增加以“-”填列)	-19,876,852.16	-24,872,600.35
递延所得税负债的增加(减少以“-”填列)		
存货的减少(增加以“-”填列)		
经营性应收项目的减少(增加以“-”填列)	-56,071,386.22	-4,712,291.08
经营性应付项目的增加(减少以“-”填列)	112,451,754.99	123,908,672.01
其他		
经营活动产生的现金流量净额	306,336,168.80	262,170,311.21
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	1,020,414,251.96	965,888,727.96
减: 现金的期初余额	965,888,727.96	175,499,928.15
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	54,525,524.00	790,388,799.81

(3) 当年取得子公司及其他营业单位的有关信息

项目	本年金额
取得子公司及其他营业单位的有关信息	

项目	本年金额
1. 取得子公司及其他营业单位的价格	40,000,000.00
2. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	26,318,400.00
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	14,467,926.84
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	11,850,473.16
4. 取得子公司的净资产	
流动资产	42,988,796.52
非流动资产	5,344,100.25
流动负债	22,461,345.38

(4) 现金和现金等价物

项目	本年金额	上年金额
现金	1,020,414,251.96	965,888,727.96
其中：库存现金	183,098.42	21,953.06
可随时用于支付的银行存款*	1,020,231,153.54	965,866,774.90
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
期末现金和现金等价物余额	1,020,414,251.96	965,888,727.96
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

*年末货币资金-银行存款中包含的世联行二手楼交易客户缴存的交易结算资金 2,166,421.94 元已从中剔除。

八、关联方及关联交易

(一) 关联方关系

1. 母公司及最终控制方

(1) 母公司及最终控制方

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

(2) 母公司的注册资本及其变化

母公司	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额
世联中国	HKD10,000.00			HKD10,000.00

(3) 母公司的所持股份或权益及其变化

母公司	持股金额		持股比例	
	年末金额	年初金额	年末比例	年初比例
世联中国	104,480,616.00	61,459,186.00	48.01%	48.01%

2. 子公司

(1) 子公司

子公司名称	企业类型	注册地	业务性质	法人代表	组织机构代码
北京世联	有限责任	北京	房地产中介	梁兴安	80114947-0
东莞世联	有限责任	东莞	房地产中介	梁兴安	75922782-5
上海世联	有限责任	上海	房地产中介	梁兴安	75058041-1
世联行	有限责任	深圳	房地产中介	梁兴安	76346306-2
惠州世联	有限责任	惠州	房地产中介	梁兴安	77307546-9
广州世联	有限责任	广州	房地产中介	梁兴安	73719731-1
天津世联	有限责任	天津	房地产中介	梁兴安	77730229-4
珠海世联	有限责任	珠海	房地产中介	梁兴安	79930853-1
杭州世联	有限责任	杭州	房地产中介	梁兴安	66802654-2
厦门世联	有限责任	厦门	房地产中介	梁兴安	66472820-5
世联先锋	有限责任	深圳	房地产中介	梁兴安	67001325-7
长沙世联	有限责任	长沙	房地产中介	梁兴安	66859509-1
沈阳世联	有限责任	沈阳	房地产中介	梁兴安	66718333-5
大连世联	有限责任	大连	房地产中介	梁兴安	66921061-6
成都世联	有限责任	成都	房地产中介	梁兴安	66967260-X
苏州世联	有限责任	苏州	房地产中介	梁兴安	67098790-8
常州世联	有限责任	常州	房地产中介	梁兴安	67203336-6
西安世联	外商独资	西安	房地产中介	梁兴安	66867731-0
青岛世联	有限责任	青岛	房地产中介	梁兴安	67175050-7
武汉世联	有限责任	武汉	房地产中介	梁兴安	66954140-7
三亚世联	有限责任	三亚	房地产中介	梁兴安	67105003-3
合肥世联	有限责任	合肥	房地产中介	梁兴安	67260039-1
重庆世联	有限责任	重庆	房地产中介	梁兴安	67101653-X
无锡世联	有限责任	无锡	房地产中介	梁兴安	69793840-1

子公司名称	企业类型	注册地	业务性质	法人代表	组织机构代码
福州世联	有限责任	福州	房地产中介	梁兴安	55509442-6
佛山世联	有限责任	佛山	房地产中介	梁兴安	56256109-6
南昌世联	有限责任	南昌	房地产中介	梁兴安	56108932-4
南京世联	有限责任	南京	房地产中介	梁兴安	56720278-9
长春世联	有限责任	长春	房地产中介	梁兴安	56391375-1
济南世联	有限责任	济南	房地产中介	乐智强	74243853-8
临沂世联怡高	有限责任	临沂	房地产中介	乐智强	66934164-0
泰安世联怡高	有限责任	泰安	房地产中介	乐智强	67050486-5
青岛世联怡高	有限责任	青岛	房地产中介	乐智强	66126593-8
济南睿思博	有限责任	济南	房地产中介	乐智强	67228131-9

(2) 子公司的注册资本及其变化

子公司名称	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额
北京世联	1,239,703.00			1,239,703.00
东莞世联	1,000,000.00			1,000,000.00
上海世联	1,160,000.00			1,160,000.00
世联行	35,000,000.00			35,000,000.00
惠州世联	810,700.00			810,700.00
广州世联	1,241,595.00			1,241,595.00
天津世联	827,000.00			827,000.00
珠海世联	1,000,000.00			1,000,000.00
杭州世联	3,000,000.00			3,000,000.00
厦门世联	3,000,000.00			3,000,000.00
世联先锋	10,000,000.00			10,000,000.00
长沙世联	1,000,000.00			1,000,000.00
沈阳世联	1,000,000.00			1,000,000.00
大连世联	1,000,000.00			1,000,000.00
成都世联	1,000,000.00			1,000,000.00
苏州世联	1,000,000.00			1,000,000.00
常州世联	1,000,000.00			1,000,000.00
西安世联	1,000,000.00			1,000,000.00
青岛世联	1,000,000.00			1,000,000.00
武汉世联	1,000,000.00			1,000,000.00
三亚世联	1,000,000.00			1,000,000.00
合肥世联	1,000,000.00			1,000,000.00
重庆世联	1,000,000.00			1,000,000.00

子公司名称	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额
无锡世联	5,000,000.00			5,000,000.00
福州世联		5,000,000.00		5,000,000.00
佛山世联		5,000,000.00		5,000,000.00
南昌世联		5,000,000.00		5,000,000.00
南京世联		5,000,000.00		5,000,000.00
长春世联		1,000,000.00		1,000,000.00
济南世联		1,000,000.00		1,000,000.00
临沂世联怡高		500,000.00		500,000.00
泰安世联怡高		500,000.00		500,000.00
青岛世联怡高		1,000,000.00		1,000,000.00
济南睿思博		510,000.00		510,000.00

(3) 对子公司的持股比例或权益及其变化

子公司名称	持股金额		持股比例 (%)	
	年末金额	年初金额	年末比例	年初比例
北京世联	1,239,703.00	1,239,703.00	100%	100%
东莞世联	1,000,000.00	1,000,000.00	100%	100%
上海世联	1,160,000.00	1,160,000.00	100%	100%
世联行	35,000,000.00	35,000,000.00	100%	100%
惠州世联	810,700.00	810,700.00	100%	100%
广州世联	1,241,595.00	1,241,595.00	100%	100%
天津世联	827,000.00	827,000.00	100%	100%
珠海世联	1,000,000.00	1,000,000.00	100%	100%
杭州世联	3,000,000.00	3,000,000.00	100%	100%
厦门世联	3,000,000.00	3,000,000.00	100%	100%
世联先锋	10,000,000.00	10,000,000.00	100%	100%
长沙世联	1,000,000.00	1,000,000.00	100%	100%
沈阳世联	1,000,000.00	1,000,000.00	100%	100%
大连世联	1,000,000.00	1,000,000.00	100%	100%
成都世联	1,000,000.00	1,000,000.00	100%	100%
苏州世联	1,000,000.00	1,000,000.00	100%	100%
常州世联	1,000,000.00	1,000,000.00	100%	100%
西安世联	1,000,000.00	1,000,000.00	100%	100%
青岛世联	1,000,000.00	1,000,000.00	100%	100%
武汉世联	1,000,000.00	1,000,000.00	100%	100%
三亚世联	1,000,000.00	1,000,000.00	100%	100%
合肥世联	1,000,000.00	1,000,000.00	100%	100%

子公司名称	持股金额		持股比例 (%)	
	年末金额	年初金额	年末比例	年初比例
重庆世联	1,000,000.00	1,000,000.00	100%	100%
无锡世联	5,000,000.00	5,000,000.00	100%	100%
福州世联	5,000,000.00		100%	
佛山世联	5,000,000.00		100%	
南昌世联	5,000,000.00		100%	
南京世联	5,000,000.00		100%	
长春世联	1,000,000.00		100%	
济南世联	510,000.00		51%	
临沂世联怡高	255,000.00		51%	
泰安世联怡高	255,000.00		51%	
青岛世联怡高	510,000.00		51%	
济南睿思博	208,080.00		40.8%	

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

(4) 其他关联方

关联关系类型	关联方名称	主要交易内容	组织机构代码
(1) 受同一母公司及最终控制方控制的其他企业			
直接或间接持有公司5%以上股份的自然人之控制公司	深圳市世联土地房地产评估有限公司 (以下简称“世联评估”)	租赁本公司房产、设备、网络, 专业服务	74885987-8
直接或间接持有公司5%以上股份的自然人之控制公司	深圳华房数据技术有限公司 (以下简称“华房数据”)	向本公司提供房地产数据管理服务	67001436-4
直接或间接持有公司5%以上股份的自然人之控制公司	Fortune Hill Asia Limited (以下简称“FH”)	房屋托管	
(2) 其他关联关系方			
直接或间接持有公司5%以上股份的自然人之控制公司	盛泽担保	关联方增资扩股	78920044-7
直接或间接持有公司5%以上股份的自然人之控制公司	深圳市世联小额贷款有限公司 (以下简称“小额贷款”)	租赁本公司IT设备	66101328-X
直接或间接持有公司5%以上股份的自然人之控制公司	深圳盛泽按揭代理有限公司 (以下简称“盛泽按揭”)	租赁本公司IT设备、咨询服务	76047485-8

(二) 关联交易

1、关联方增资扩股

根据本公司 2009 年度股东大会及第一届董事会第十三次会议决议，本公司于 2010

年 5 月 24 日以现金方式向盛泽担保投资人民币 4,608 万元,其中人民币 3,000 万元作为盛泽担保增加的注册资本,人民币 1,608 万元转为盛泽担保的资本公积。本次增资扩股的定价,双方根据盛泽担保 2009 年 12 月 31 日经审计的净资产溢价 20%,折合每股 1.536 元。本次增资完成后,盛泽担保注册资本增至人民币 8,000 万元,本公司持有盛泽担保 37.5%的股权。

根据本公司 2010 年 12 月 20 日第二届董事会第三次会议决议,通过使用自有资金对盛泽担保增资 750 万元,增资后持股比例保持不变。

2、关联方购买资产

根据本公司第一届董事会第十次会议决议,本公司于 2009 年 9 月 17 日与华房数据签订《房地产数据管理项目协议书》,委托华房数据为公司开发房地产数据系统以及为公司提供房地产分类数据和业务数据管理服务,具体包括:为公司定制开发“世联房地产数据管理系统”;为公司提供共计 28 个城市的房地产分类数据及 3 个城市的存量住宅自动估价数据服务。同时,为公司提供公司业务数据管理服务,帮助公司将相关的市场数据专业化管理;为公司提供指定的 28 个服务城市的宏观、行业、房地产市场、项目四个层级的数据,负责提供华房数据全部可追溯的历史数据给公司使用。该协议总金额为 2,025,600.00 元,由系统开发费和咨询服务费两部分构成,其中前者是按照系统开发需要投入的人力、软件及硬件成本计算而收取的工本费用,共计 728,000.00 元;咨询服务费是参照市场同类服务价格确定的数据维护和系统维护费用,共计 1,297,600.00 元。协议约定系统服务时间为 2009 年 9 月 17 日至 2010 年 6 月 30 日,截至 2010 年 12 月 31 日,该协议已执行完毕,系统开发费 728,000.00 元在 2010 年度全部计入无形资产。

3、关联方租赁情况

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

(2) 2008 年 5 月 1 日,本公司与世联评估天津分公司签订租赁合同,将位于天津市和平区信达广场 908 室、910 室(建筑面积为 221.04 平方米)出租给该公司,租赁期从 2008 年 5 月 1 日起至 2009 年 4 月 30 日,月租金为 27,630.00 元(125.00 元/平方米),装修免租期为 2 个月。后双方签订补充协议,将租赁面积从 221.04 平方米变更为 155.58 平方米,租赁期从 2009 年 4 月 1 日起至 2010 年 3 月 31 日,月租金为 19,447.50 元(125.00 元/平方米)。后双方又签订补充协议,将租赁期延至 2010 年 8 月 31 日,其他租赁条款不变。后双方又签订补充协议,将租赁面积从 155.58 平方米变更为 221.04 平方米,租赁期从 2010 年 9 月 1 日至 2011 年 3 月 30 日,月租金为 27,630.00 元。本年本公司对该项物业租赁共计取得租金收入 266,100.00 元。

(3) 2007 年 11 月 7 日,本公司与世联评估签署了《IT 设备租用协议》,本公司将相关的 IT 设备出租给该公司,并提供必要的管理及维护费用,费用为 73,000.00 元/

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

(4) 2010 年 7 月 23 日，本公司与世联评估签订网络专线租用协议，将拥有并进行管理和维护的网络专线的部分资源出租给该公司，租赁期从 2010 年 1 月 1 日至 2010 年 12 月 31 日，季度租金为 22,157.80 元。2010 年度本公司对该项网络专线租赁共计取得租金收入 88,631.18 元。

(5) 2009 年 7 月 1 日，本公司与小额信贷签订《IT 设备租用协议》，本公司将相关的 IT 设备出租给该公司，并提供必要的管理及维护费用，租赁期从 2009 年 7 月 1 日至 2010 年 11 月 7 日，费用为 73,000.00 元/年。协议同时约定，租赁期限届满时如一方不欲续签协议，应当在租赁期限届满前一个月内向对方以书面方式提出，否则协议自动顺延三年。本年双方无异议，该协议自动从 2010 年 11 月 8 日延期三年，本年本公司对该项 IT 设备租赁共计取得租金收入 73,000.00 元。

4、为关联方提供劳务

(1) 2010 年 4 月 26 日，本公司之子公司世联行与 FH 签订《房屋托管协议》，由世联行在 2010 年 1 月 1 日至 2010 年 12 月 31 日期间内就深圳市福田区竹子林紫竹六道敦煌大厦 1 栋 3 楼、7 楼、8 楼、9 楼，共 16 个单位，建筑面积约 4218.17M²向 FH 提供房屋托管服务，如代其收取该物业的租金等，并按照税前月租金的 3%收取服务费。本年度，世联行共向 FH 收取服务费 269,113.51 元。

(2) 2010 年 4 月 1 日，本公司之子公司世联行与盛泽按揭签订《合作协议》，世联行向盛泽按揭提供按揭代理咨询服务，盛泽按揭按照银行实际结算的按揭服务费的 50%且不低于按揭贷款金额 0.0015%的比例向世联行支付咨询费，同时对客户自行办理按揭担保部分，世联行须向盛泽按揭支付办证咨询费。本年度，世联行共向盛泽按揭收取咨询费 190,137.00 元，世联行向盛泽按揭支付办证咨询费 86,000.00 元。

5、关联方提供劳务

(1) 根据本公司第一届董事会第十次会议决议，本公司于 2009 年 9 月 17 日与华房数据签订《房地产数据管理项目协议书》，委托华房数据为公司开发房地产数据系统以及为公司提供房地产分类数据和业务数据管理服务，具体包括：为公司定制开发“世联房地产数据管理系统”；为公司提供共计 28 个城市的房地产分类数据及 3 个城市的存量住宅自动估价数据服务。同时，为公司提供公司业务数据管理服务，帮助公司将相关的市场数据专业化管理；为公司提供指定的 28 个服务城市的宏观、行业、房地产市场、项目四个层级的数据，负责提供华房数据全部可追溯的历史数据给公司使用。该协议总金额为 2,025,600.00 元，由系统开发费和咨询服务费两部分构成，其中前者是按照系统开发需要投入的人力、软件及硬件成本计算而收取的工本费用，共计 728,000.00 元；咨询服务费是参照市场同类服务价格确定的数据维护和系统维护费用，共计 1,297,600.00 元。协议约定系统服务时间为 2009 年 9 月 17 日至 2010 年 6 月 30 日，截至 2010 年 12 月 31 日，该协议已执行完毕，共支付咨询服务费 1,297,600.00 元，其中，2010 年度支付咨询费 487,360.00 元。

(2) 2009 年 10 月 31 日，本公司之子公司广州世联与世联评估签订《赤花锦龙旧

改可研项目咨询合同》，由世联评估向广州世联就赤花锦龙旧改项目提供旧改可行性研究等顾问服务，顾问费共计人民币 190,000.00 元。截至 2010 年 12 月 31 日，该合同仍在执行中，广州世联已向世联评估支付顾问费 150,000.00 元，其中本年支付 100,000.00 元。

(3) 2010 年 9 月 30 日，本公司之子公司世联行与华房数据签订《自动估价系统使用协议书》，由华房数据提供 EVS 自动估价系统，以方便世联行实时查询深圳房地产二手楼价格，合同期限为 2010 年 7 月 19 日至 2012 年 7 月 18 日，合同总价款 12,000.00 元，本年已全部支付。

(4) 2009 年 12 月 28 日，本公司与世联评估签订《海棠湾 300 亩项目咨询委托合同》，委托世联评估为公司提供土地价值咨询评估等评估服务，评估费共计人民币 40,000.00 元。截至 2010 年 12 月 31 日，该合同已执行完毕，公司已向世联评估支付评估费 40,000.00 元。

(5) 2010 年 10 月 15 日，本公司与世联评估签订《京基金融中心 A 塔写字楼项目咨询委托合同》，委托世联评估就深圳市京基金融中心 A 塔写字楼未来 10 年租金收益提供评估报告服务，咨询费共计人民币 12,000.00 元。截至 2010 年 12 月 31 日，该合同已执行完毕，公司已向世联评估支付评估费 12,000.00 元。

(6) 本公司之子公司上海世联本年度与世联评估上海分公司签订了《深业南京项目投资可行性研究合作合同》，由世联评估上海分公司为深业南京项目提供专业咨询服务，咨询费总金额为 60,000.00 元，本年已全部支付。

(三) 关联方往来余额

截至 2010 年 12 月 31 日，除本公司董事、高级管理人员周晓华借用业务备用金 628.78 元尚未归还外，无其他关联方往来余额。

九、或有事项

截至 2010 年 12 月 31 日，本集团无重大或有事项。

十、承诺事项

1、已签订的正在或准备履行的并购协议

2010 年 12 月 31 日，本公司与侯红权、蔡继忠、刘忠、李倩、蒋玉敏签订股权收购协议，以自有资金 3000 万元收购侯红权、蔡继忠、刘忠、李倩和蒋玉敏持有的四川嘉联兴业地产顾问有限公司（下称“四川嘉联”）全部股权，共计 51%，具体按照侯红权、蔡继忠、刘忠、李倩、蒋玉敏各自在四川嘉联的直接持股比例分别支付。

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

本次收购后四川嘉联股权结构为：本公司持股 51%，成都嘉联持股 49%。

股权转让价款分两期支付。本次股权变更工商登记完成后支付第一期 2,000 万元；四川嘉联公司经营业绩经审计达成指标后支付第二期 1,000 万元。

2010 年 12 月 31 日，本公司向侯红权支持股权收购定金 300 万元。

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

本公司于 2011 年 2 月 24 日、2011 年 3 月 10 日、2011 年 3 月 22 日分别支付股权收购款 1,300 万元、391.10 万元、8.90 万元。本公司已按股权收购协议的约定全额支付了第一期股权收购款合计 2,000 万元。

2、除上述承诺事项外，截至 2010 年 12 月 31 日，本集团无其他重大承诺事项。

十一、资产负债表日后事项

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

2、2010 年 7 月 1 日，本公司与朱嘉林、赵海燕以及武汉经天纬地房地产营销策划有限公司签订《协议书》，约定在朱嘉林、赵海燕作为武汉经天纬地房地产营销策划有限公司的控股股东，应将武汉经天纬地房地产营销策划有限公司经营性要素转入武汉经天纬地兴业房地产经纪有限公司，本公司在约定条件成就的前提下以自有资金 2,400 万元收购武汉经天纬地兴业房地产经纪有限公司 100%股权。本公司第一届董事会第十六次会议审议通过该收购协议。

2010 年 8 月 10 日，本公司分别与朱嘉林、赵海燕以及武汉经天纬地房地产营销策划有限公司签订《股权转让协议》，朱嘉林、赵海燕和武汉经天纬地房地产营销策划有限公司将其持有的武汉经天纬地兴业房地产经纪有限公司全部股权转让给本公司，同时约定该股权转让协议须经武汉市外商投资主管部门批复同意方可生效。

武汉外商投资主管部门收到股权转让变更登记申请文件后，向武汉市行业主管部门征询意见，行业主管部门以武汉经天纬地兴业房地产经纪有限公司属于新设公司、尚未办理完成房地产经纪业务备案证书等原因，未出具同意意见。由此该股权转让至今无法取得武汉市外商投资主管部门的审批同意。

2011 年 3 月 21 日，本公司与朱嘉林、赵海燕以及武汉经天纬地房地产营销策划有限公司经协商签署《终止协议书》，终止已签署的《协议书》与《股权转让协议》。

3、本公司 2011 年 3 月 23 日召开的第二届董事会第六次会议审议通过了本公司 2010 年利润分配预案：以 2010 年 12 月 31 日的总股本 217,600,000 股为基数，拟按每 10 股派发现金股利人民币 2 元（含税），共计 43,520,000.00 元。同时以 2010 年 12 月 31 日的公司总股本 217,600,000 股为基数，向全体股东每 10 股送 1.50 股红股，以资本公积向全体股东每 10 股转增 3.50 股，合计送红股 32,640,000 股，转增股本 76,160,000 股，本次利润分配后公司总股本变更为 326,400,000 股。

4、除存在上述资产负债表日后事项外，截至本财务报告签发日，本集团无其他重大资产负债表日后事项。

十二、其他重要事项

1、重大经营租赁最低租赁付款额

剩余租赁期	最低租赁付款额
1 年以内	35,672,626.76
1-2 年	31,970,710.47
2-3 年	18,398,630.70
3 年以上	8,910,221.82
合计	94,952,189.75

2、股权激励情况

(1) 本公司于2010年8月17日召开第一届董事会第十七次会议，审议通过了《关于〈股票期权激励计划（草案）〉的议案》、《深圳世联地产顾问股份有限公司股票期权激励计划实施考核办法》、《关于提请股东大会授权董事会办理股票期权激励计划相关事宜的议案》等议案。

本公司于2010年8月17日召开第一届监事会第九次会议，审议通过了《关于〈股票期权激励计划（草案）〉的议案》、《关于核实公司股权激励计划激励对象名单的议案》等议案。

上述会议之后，本公司将有关激励计划的申请材料上报中国证监会备案。

(2) 根据中国证监会的反馈意见，本公司对《股票期权激励计划（草案）及摘要》进行了相应修改。2011年1月11日公司召开第二届董事会第四次会议，审议通过了《关于〈股票期权激励计划（草案）修订稿〉的议案》，该修订稿已经中国证监会备案无异议。

2011年1月11日，本公司第二届监事会第三次会议审议通过了《深圳世联地产顾问股份有限公司股票期权激励计划（草案）修订稿》的议案，并对本次股票期权激励计划确定的激励对象进行了核查。

(3) 2011年1月28日，公司2011年第一次临时股东大会审议通过了《深圳世联地产顾问股份有限公司股票期权激励计划（草案）修订稿》、《深圳世联地产顾问股份有限公司股票期权激励计划考核办法》、《关于提请股东大会授权董事会办理股票期权激励计划相关事宜的议案》。

(4) 2011年2月21日，本公司第二届董事会第五次会议审议通过了《关于确定公司股票期权激励计划授权日的议案》。

2011年2月21日，本公司第二届监事会第四次会议审议通过了《关于核实公司股票期权激励计划激励对象名单的议案》。

(5) 股票期权的授权日、授予对象、授予数量和行权价格

1) 股票期权的授权日：2011年2月21日

2) 授予对象：

序号	姓名	职务	获授股票期权数量(万份)	获授股票期权占本次计划总量的比例	获授股票期权占公司股本总额的比例
1	周晓华	董事、总经理	11.39	1.05%	0.05%
2	梁兴安	董事、副总经理	9.31	0.86%	0.04%
3	张艾艾	董事、副总经理	9.31	0.86%	0.04%
4	朱敏	董事、副总经理	25.49	2.34%	0.12%
5	邢柏静	副总经理	15.50	1.43%	0.07%
6	林蔚	副总经理	13.02	1.20%	0.06%
7	王海晨	财务总监	13.02	1.20%	0.06%
8	核心管理人员		882.16	81.06%	4.06%
9	预留		108.80	10.00%	0.50%
合计			1,088.00	100.00%	5.00%

3) 行权价格：本次股票期权的行权价格为34.10元。

3、除上述事项外，截至2010年12月31日，本集团无其他需要在财务报表附注中披露的重要事项。

十三、 母公司财务报表主要项目注释

1. 应收账款

(1) 应收账款分类

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

续上表

类别	年初金额
----	------

	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
按账龄组合计提坏账准备的应收账款	10,856,825.68	100.00%	306,080.60	2.82%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合计	10,856,825.68	—	306,080.60	—

1) 年末单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款

单位名称	账面余额	坏账金额	计提比例 (%)	计提原因
深圳市天健房地产开发实业有限公司	4,516,153.20			
深圳信义房地产开发有限公司	1,219,165.05			
合计	5,735,318.25	-	—	—

2) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

项目	年末金额		坏账准备	年初金额		
	金额	比例		金额	比例	坏账准备
6 个月以内	11,927,166.56			9,663,223.68	-	
6-12 个月				260,000.00	10.00%	26,000.00
1-2 年				933,602.00	30.00%	280,080.60
合计	11,927,166.56	—		10,856,825.68	—	306,080.60

(2) 本年度实际核销的应收账款

单位名称	性质	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
安顺兰泰置业有限公司	应结服务款	400,000.00	无法收回	否
北京恒盛融达投资有限公司	应结服务款	360,000.00	无法收回	否
深圳市广嘉房地产开发有限公司	应结服务款	338,445.47	无法收回	否
海南龙栖湾发展置业有限公司	应结服务款	300,000.00	无法收回	否
保亭海航旅游开发有限公司	应结服务款	270,000.00	无法收回	否
雅安市荣新置业发展有限公司	应结服务款	270,000.00	无法收回	否
中信保利达地产(佛山)有限公司	应结服务款	250,000.00	无法收回	否
海口市龙华区新坡镇人民政府	应结服务款	240,000.00	无法收回	否
湖南宁乡经济开发区管理委员会	应结服务款	240,000.00	无法收回	否
云南世纪天乐房地产开发有限公司	应结服务款	210,000.00	无法收回	否

单位名称	性质	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
司				
海南力源置业有限公司	应结服务款	200,000.00	无法收回	否
海南三亚湾新城开发有限公司	应结服务款	200,000.00	无法收回	否
深业鹏基集团	应结服务款	180,000.00	无法收回	否
广东锦锋地产投资有限公司	应结服务款	160,000.00	无法收回	否
港中旅(中国)投资有限公司	应结服务款	150,000.00	无法收回	否
河南新阳光房地产有限公司	应结服务款	140,000.00	无法收回	否
宁乡县城市建设投资开发有限公司	应结服务款	118,000.00	无法收回	否
南方东银置地有限公司	应结服务款	110,000.00	无法收回	否
深圳市明泰润投资发展有限公司	应结服务款	100,000.00	无法收回	否
西安新鸿业投资发展有限公司	应结服务款	100,000.00	无法收回	否
武汉宏大置业发展有限公司	应结服务款	100,000.00	无法收回	否
广东省世纪城集团有限公司	应结服务款	100,000.00	无法收回	否
淮南市城市管理局	应结服务款	100,000.00	无法收回	否
其他	应结服务款	184,273.02	无法收回	否
合计		4,820,718.49		

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

(4) 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占应收账款总额的比例
深圳市天健房地产开发实业有限公司	开发商	4,516,153.20	1 年以内	25.57%
深圳信义房地产开发有限公司	开发商	1,219,165.05	1 年以内	6.90%
大中华国际集团(中国)有限公司	开发商	800,000.00	1 年以内	4.53%
深圳市天健房地产开发实业有限公司	开发商	737,125.58	1 年以内	4.17%
云南云投建设有限公司	开发商	664,000.00	1 年以内	3.76%
合计		7,936,443.83		44.93%

2. 其他应收款

(1) 其他应收款分类

类别	年末金额	
	账面余额	坏账准备

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

续上表

类别	年初金额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	4,200,000.00	74.47%		
单项金额不重大未发生减值的其他应收款	1,340,265.24	23.76%		
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	99,466.75	1.77%	99,466.75	100.00%
合计	5,639,731.99	—	99,466.75	—

1) 年末单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款

单位名称	账面余额	坏账金额	计提比例 (%)	计提原因
盛泽担保	7,500,000.00			
宁波世联房地产咨询有限公司	5,000,000.00			
成都世联	4,968,749.07			
西安世联	4,000,000.00			
侯红权	3,000,000.00			
深圳友银物业管理有限公司	1,800,560.80			
合计	26,269,309.87			

2) 单项金额不重大未发生减值的其他应收款

项目	年末金额			年初金额		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
1 年以内	745,194.19			446,369.24		
1-2 年	30,950.00			59,890.00		
2-3 年	17,000.00			70,118.00		
3-4 年	12,000.00			763,888.00		
4-5 年	816.00			-		
5 年以上	-			-		

项目	年末金额			年初金额		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
合计	805,960.19	—		1,340,265.24	—	

3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

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

(2) 年末其他应收款中不含持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位欠款。

(3) 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占其他应收款总额的比例	性质
盛泽担保	联营企业	7,500,000.00	1 年以内	27.60%	投资款
宁波世联房地产咨询有限公司	被投资单位	5,000,000.00	1 年以内	18.40%	投资款
成都世联	子公司	4,968,749.07	1 年以内	18.28%	往来款
西安世联	子公司	4,000,000.00	1 年以内	14.72%	往来款
侯红权		3,000,000.00	1 年以内	11.04%	定金
合计		24,468,749.07		90.04%	

(4) 应收关联方款项

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例
盛泽担保	联营企业	7,500,000.00	27.60%
宁波世联房地产咨询有限公司	被投资单位	5,000,000.00	18.40%
成都世联	子公司	4,968,749.07	18.28%
西安世联	子公司	4,000,000.00	14.72%
南昌置业	子公司	7,872.90	0.03%
世联先锋	子公司	25.00	
合计		21,476,646.97	79.03%

3. 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	年末金额	年初金额
按成本法核算长期股权投资	144,188,651.47	72,118,651.47
按权益法核算长期股权投资	48,063,637.30	
长期股权投资合计	192,252,288.77	72,118,651.47
减：长期股权投资减值准备	19,547,701.39	19,547,701.39
长期股权投资价值	172,704,587.38	52,570,950.08

(2) 按成本法、权益法核算的长期股权投资（单位：万元）

被投资单位名称	持股比例	表决权比例	投资成本	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额	本年现金红利
成本法核算								
北京世联	100%	100%	354.57	354.57			354.57	1,589.62
上海世联	100%	100%	-197.91	-197.91			-197.91	1,461.44
天津世联	100%	100%	106.62	106.62			106.62	409.63
东莞世联	100%	100%	302.19	302.19			302.19	989.97
惠州世联	100%	100%	453.26	453.26			453.26	811.30
广州世联	100%	100%	-3.87	-3.87			-3.87	1,309.15
世联行	100%	100%	2,790.85	2,790.85			2,790.85	
大连世联	100%	100%	100.00	100.00			100.00	561.32
珠海世联	100%	100%	112.15	112.15			112.15	579.93
杭州世联	100%	100%	300.00	300.00			300.00	80.23
厦门世联	100%	100%	300.00	300.00			300.00	398.32
世联先锋	100%	100%	1,000.00	1,000.00			1,000.00	
长沙世联	100%	100%	100.00	100.00			100.00	336.92
沈阳世联	100%	100%	100.00	100.00			100.00	
成都世联	100%	100%	100.00	100.00			100.00	
苏州世联	100%	100%	100.00	100.00			100.00	99.94
西安世联	99%	100%	99.00	99.00			99.00	166.78
重庆世联	99%	100%	99.00	99.00			99.00	
青岛世联	99%	100%	99.00	99.00			99.00	
武汉世联	99%	100%	99.00	99.00			99.00	428.15
常州世联	100%	100%	100.00	100.00			100.00	
合肥世联	99%	100%	99.00	99.00			99.00	642.43
三亚世联	99%	100%	99.00	99.00			99.00	
无锡世联	100%	100%	500.00	500.00			500.00	
福州世联	100%	100%	500.00		500.00		500.00	

被投资单位名称	持股比例	表决权比例	投资成本	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额	本年现金红利
佛山世联	100%	100%	500.00		500.00		500.00	
南京世联	100%	100%	500.00		500.00		500.00	
南昌世联	100%	100%	500.00		500.00		500.00	
长春世联	100%	100%	100.00		100.00		100.00	
济南世联	51%	51%	4,000.00		4,000.00		4,000.00	
中城联盟	2.24%	2.24%	1,107.00		1,107.00		1,107.00	
小计			14,418.86	7,211.86	7,207.00		14,418.86	9,865.13
权益法核算								
盛泽担保	37.5%	37.5%	4,608.00		4,806.36		4,806.36	
小计			4,608.00		4,806.36		4,806.36	
合计			19,026.86	7,211.86	12,013.36		19,225.22	9,865.13

(3) 长期股权投资减值准备

被投资单位名称	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额
世联行	19,547,701.39			19,547,701.39
合计	19,547,701.39			19,547,701.39

4. 营业收入、营业成本

项目	本年金额	上年金额
主营业务收入	299,044,773.15	266,826,006.40
其他业务收入	8,754,726.24	9,870,371.07
合计	307,799,499.39	276,696,377.47
主营业务成本	167,951,229.57	127,187,756.83
其他业务成本	5,491,434.60	5,561,115.25
合计	173,442,664.17	132,748,872.08

(1) 主营业务—按产品分类

行业名称	本年金额		上年金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
代理销售业务	210,313,170.35	117,414,948.15	210,024,659.13	97,025,848.64
顾问策划业务	88,731,602.80	50,536,281.42	56,801,347.27	30,161,908.19
合计	299,044,773.15	167,951,229.57	266,826,006.40	127,187,756.83

(2) 前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入	占全部营业收入的比例 (%)
深圳华侨城房地产有限公司	18,328,788.96	5.95%
中信房地产股份有限公司	16,030,515.28	5.21%
深圳市中核兴实业有限公司	12,507,421.31	4.06%
建发房地产集团有限公司	12,327,206.80	4.00%
华润置地有限公司	10,770,189.54	3.50%
合计	69,964,121.89	22.72%

5. 投资收益

(1) 投资收益来源

项目	本年金额	上年金额
成本法核算的长期股权投资收益	98,651,274.59	47,840,161.97
权益法核算的长期股权投资收益	1,983,637.30	
合计	100,634,911.89	47,840,161.97

(2) 成本法核算的长期股权投资收益

项目	本年金额	上年金额	本年比上年增减变动的原因
合计	98,651,274.59	47,840,161.97	
其中:			
北京世联	15,896,201.88	6,300,000.00	将期初未分配利润全部进行分配
上海世联	14,614,350.34	13,890,000.00	将期初未分配利润全部进行分配
广州世联	13,091,531.48	6,900,000.00	将期初未分配利润全部进行分配
东莞世联	9,899,654.32	8,192,352.18	将期初未分配利润全部进行分配
惠州世联	8,112,961.03	5,600,000.00	将期初未分配利润全部进行分配
合肥世联	6,424,316.97		将期初未分配利润全部进行分配
珠海世联	5,799,312.95	5,295,532.74	将期初未分配利润全部进行分配
大连世联	5,613,169.25		将期初未分配利润全部进行分配
武汉世联	4,281,516.01		将期初未分配利润全部进行分配
天津世联	4,096,282.94		将期初未分配利润全部进行分配
厦门世联	3,983,214.39		将期初未分配利润全部进行分配
长沙世联	3,369,238.74		将期初未分配利润全部进行分配

项目	本年金额	上年金额	本年比上年增减变动的原因
西安世联	1,667,837.74		将期初未分配利润全部进行分配
苏州世联	999,403.69		将期初未分配利润全部进行分配
杭州世联	802,282.86	1,662,277.05	将期初未分配利润全部进行分配

(3) 权益法核算的长期股权投资收益

项目	本年金额	上年金额	本年比上年增减变动的原因
合计	1,983,637.30		
其中:			
盛泽担保	1,983,637.30		本年新增投资

6. 母公司现金流量表补充资料

项目	本年金额	上年金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	115,757,424.13	101,706,612.90
加: 资产减值准备	4,514,637.89	-4,974,112.08
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	6,768,509.21	5,643,116.77
无形资产摊销	2,028,998.44	454,448.56
长期待摊费用摊销	1,020,436.38	982,634.09
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”填列)	513,558.65	88,420.33
固定资产报废损失(收益以“-”填列)		
公允价值变动损益(收益以“-”填列)		
财务费用(收益以“-”填列)		528,481.90
投资损失(收益以“-”填列)	-100,634,911.89	-47,840,161.97
递延所得税资产的减少(增加以“-”填列)	-4,337,503.15	-7,933,958.39
递延所得税负债的增加(减少以“-”填列)		
存货的减少(增加以“-”填列)		
经营性应收项目的减少(增加以“-”填列)	-29,887,921.57	31,117,973.68
经营性应付项目的增加(减少以“-”填列)	99,886,322.79	38,004,815.76
其他		
经营活动产生的现金流量净额	95,629,550.88	117,778,271.55
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		

项目	本年金额	上年金额
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	686,539,740.51	753,019,640.00
减: 现金的期初余额	753,019,640.00	48,601,666.18
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-66,479,899.49	704,417,973.82

十四、补充资料

1. 本年非经营性损益表

项目	本年金额	上年金额	说明
非流动资产处置损益	-593,213.28	-116,111.91	
越权审批或无正式批准文件或偶发性的税收返还、减免			
计入当期损益的政府补助	3,172,000.00	360,000.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费			
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益			
非货币性资产交换损益			
委托他人投资或管理资产的损益			
因不可抗力因素,如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备			
债务重组损益			
企业重组费用			
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益			
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益			
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益			
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益,以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益			
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回			
对外委托贷款取得的损益			
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益			
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响			
受托经营取得的托管费收入			

项目	本年金额	上年金额	说明
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	14,080,406.19	-117,838.64	
其他符合非经常性损益定义的损益项目			
小计	16,659,192.91	126,049.45	
所得税影响额	-3,784,432.01	-127,527.68	
少数股东权益影响额（税后）	6,472.18		
合计	12,881,233.08	-1,478.23	

(1) 除上述各项之外的其他营业外收入和支出较大的原因详见本附注八。

2. 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于母公司股东的净利润	22.29%	1.11	1.11
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润	21.10%	1.05	1.05

十五、财务报告批准

本财务报告于 2011 年 3 月 23 日由本公司董事会批准报出。

深圳世联地产顾问股份有限公司

二〇一一年三月二十三日

第十一节 备查文件

- 一、载有法定代表人、财务负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表。
- 二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- 三、报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露的所有公司文件的正本及公告的原稿。
- 四、载有董事长陈劲松先生签名的 2010 年年度报告文件原文。
- 五、以上备查文件的备置地点：公司董事会办公室。

深圳世联地产顾问股份有限公司

法定代表人：陈劲松

二〇一一年三月二十四日