



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

2011 年度报告

证券简称：世联地产

证券代码：002285

2012 年 3 月 23 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 2011 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。

9 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。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

致股东：

作为一家房地产代理顾问公司的董事长，与其它行当公司的带头人有一个重要的区别，就是经常要回答关于这个行当能走多远，也就是红旗能打多久的问题。事实上，不只是股东、投资人和朋友问这个问题，本行业内的人士和世联员工也经常问这个问题。尤其在房地产周期波动的时候，这类问题就周期性地出现，体现了这个行业还很不成熟。

（一）市场占有率和规模

对行业前景的不同回答，决定了不同的发展方向和公司发展不同的路径选择。

十年前，当世联在深圳一手代理市场份额占 10%左右的时候，就有同事问公司的未来在哪里？一手代理还有没有前途？今天世联在深圳一手代理已占市场份额的 30%以上，而占全国份额还不足 3%，问题依旧。

我想用世联的发展经验对规模和市场占有率与利润的关系说明如下：

代理业务在同一城市的代理销售收入有两个指标性的门槛：3000 万，5000 万。

代理费收入	0~3000 万以下	3000 万~5000 万	5000 万以上
发展阶段	业务新进入	业务发展中	业务领导
赢利状态	亏损或微利	不稳定赢利	稳定赢利
2011 世联分公司状态	17 个地区公司	6 个地区公司	10 个地区公司
2012 组织战略	新进入 4 个地区市场，同时规划 2 个现有地区公司的代理	规划 5 个现有地区公司的代理规模升级，跨过 5000 万元	规划 4 个现有地区公司的代理规模超过 7000 万元。

	规模升级, 跨过 3000 万元门槛。	门槛。	
--	---------------------	-----	--

无论是谈论行业市场前景，还是笼统地说全国市场总额和单一市场份额，又或单独说某一标志性案例，对说明一家公司的业务前景都没有实际意义。对于一家全国型布局的企业来说，衡量其发展景的指标应当是其在各城市所处的发展阶段。因为一旦进入城市的业务领导阶段，就会出现以下特征：

- 1、抗周期性风险的能力就显著增强；
- 2、人力资源配置和成长更加合理；
- 3、市场占有率将稳步提升。

也就是说“组织红利”就会得以体现。而发挥“组织红利”正是世联平台战略最重要的特征之一。

（二）迎接房地产市场下半场

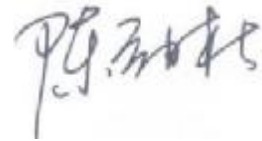
过去一年，中国房地产市场经历了最为严峻的调控考验，世联的业绩也受到代理费延迟确认的影响，市场上任何有关政策的消息都会导致股价较大幅度波动。估计今年也会延续 2011 年的态势，不可能出现市场大逆转。不确定性仍然是确定的，可以确定的是，中国房地产市场即将步入下半场。以下是房地产进入下半场的一些标志：

- 1、此前单边上升的房地产市场进入周期性波动；
- 2、房地产开发与经营模式开始回归金融本质；
- 3、大量存量不动产要进入流通领域、追求收益并需要管理；
- 4、行业面临人口红利消失和城市化增速减慢的影响……

在世联地产现有的主营业务收入中，代理业务佣金和顾问业务咨询服务费和市场成交、以及开发投资关系过于密切，难免发生周期性的波动。我们必须为迎接下半场，做

好必要的业务铺排，向国际标杆企业学习，稳步推进房地产集成服务。2011 年，世联地产完成了对青岛雅园物业管理公司 60% 股权的收购，今年会在高端商业物业管理和资产管理等领域继续推进，并且积极探索和发展房地产金融服务业务。这是世联迈向新十年的战略，也是世联成为中国世邦魏理仕的第一步，路途虽然漫长，但千里之行，始于足下。多谢对世联地产的关注和支持！

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	北京世联房地产顾问有限公司，世联地产之全资子公司
上海世联	上海世联房地产顾问有限公司，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	厦门世联兴业房地产顾问有限公司，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	沈阳世联兴业房地产顾问有限公司，世联地产之全资子公司
成都世联	成都世联兴业房地产顾问有限公司，世联地产之全资子公司
大连世联	大连世联兴业房地产顾问有限公司，世联地产之全资子公司
长沙世联	长沙世联兴业房地产顾问有限公司，世联地产之全资子公司
苏州世联	苏州世联兴业房地产顾问有限公司，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
山东世联	山东世联怡高物业顾问有限公司，世联地产之控股子公司
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
四川嘉联	四川嘉联行业地产顾问有限公司，世联地产之控股子公司
重庆纬联	重庆纬联地产顾问有限公司，世联地产之控股子公司
南通世联	南通世联兴业房地产顾问有限公司，世联地产之全资子公司
昆明世联	昆明世联卓群房地产经纪有限公司，世联地产之全资子公司

宁波世联	宁波世联房地产咨询有限公司，世联地产之全资子公司
南宁世联	南宁世联房地产咨询有限公司，世联地产之全资子公司
苏州世联行	苏州世联行房地产经纪有限公司，世联地产之全资子公司
南京世联行	南京兴业世联行房地产经纪有限公司，世联地产之全资子公司
天津世联行	天津世联行房地产经纪有限公司，世联地产之全资子公司
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
FH	Fortune Hill Asia Limited，世联中国之控股子公司

目录

第一节	公司基本情况	11
第二节	会计数据和业务数据摘要	13
第三节	股本变动及股东情况	14
第四节	董事、监事、高级管理人员和员工情况	19
第五节	公司治理结构	27
第六节	股东大会情况简介	36
第七节	董事会报告	37
第八节	监事会报告	66
第九节	重要事项	69
第十节	财务报告	72
第十一节	备查文件	161

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	0755-22162708
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：2011 年 12 月 23 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

	2011 年	2010 年	本年比上年 增减 (%)	2009 年
营业总收入 (元)	1,656,353,720.39	1,271,998,812.24	30.22%	738,288,767.31
营业利润 (元)	272,492,557.66	314,650,371.13	-13.40%	191,889,640.80
利润总额 (元)	274,777,893.43	331,309,564.04	-17.06%	192,015,690.25
归属于上市公司股东的净利润 (元)	157,316,820.64	241,771,755.29	-34.93%	150,830,445.74
归属于上市公司股东的扣除非 经常性损益的净利润 (元)	155,318,833.57	228,890,522.21	-32.14%	150,831,923.97
经营活动产生的现金流量净额 (元)	1,023,357.41	306,336,168.80	-99.67%	262,170,311.21
	2011 年末	2010 年末	本年末比上年 末增减 (%)	2009 年末
资产总额 (元)	1,756,241,584.68	1,596,575,467.66	10.00%	1,206,456,437.96
负债总额 (元)	365,905,367.86	380,017,911.93	-3.71%	217,183,333.19
归属于上市公司股东的所有者 权益 (元)	1,372,323,880.70	1,192,644,860.06	15.07%	989,273,104.77
总股本 (股)	326,400,000.00	217,600,000.00	50.00%	128,000,000.00

二、 主要财务指标

	2011 年	2010 年	本年比上年 增减 (%)	2009 年
基本每股收益 (元/股)	0.48	0.74	-35.14%	0.46
稀释每股收益 (元/股)	0.48	0.74	-35.14%	0.46
扣除非经常性损益后的基本每股收 益 (元/股)	0.48	0.70	-31.43%	0.46
加权平均净资产收益率 (%)	12.54%	22.29%	-9.75%	29.39%
扣除非经常性损益后的加权平均净 资产收益率 (%)	12.38%	21.10%	-8.72%	29.40%
每股经营活动产生的现金流量净额 (元/股)	0.003	1.41	-99.79%	2.05

	2011 年末	2010 年末	本年末比上年 末增减 (%)	2009 年末
归属于上市公司股东的每股净资产 (元/股)	4.20	5.48	-23.36%	7.73
资产负债率 (%)	20.83%	23.80%	-2.97%	18.00%

三、 非经常性损益项目

单位：人民币 元

非经常性损益项目	金额	附注（如适用）
非流动资产处置损益	71,579.47	
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	3,061,800.00	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	973,445.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-848,043.70	
所得税影响额	-675,068.22	
少数股东权益影响额（税后）	-585,725.48	
合计	1,997,987.07	

第三节 股本变动及股东情况

一、 股本变动

(一) 股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减 (+, -)					本次变动后	
	数量	比例	发行 新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件 股份	148,807,260	68.39%		22,321,089	52,082,541		74,403,630	223,210,890	68.39%

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

(二) 限售股份变动情况表

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
世联地产顾问（中国）有限公司	104,480,616	0	52,240,308	156,720,924	首发承诺	2012.08.28
乌鲁木齐卓群创展股权投资合伙企业（有限合伙）	22,162,572	0	11,081,286	33,243,858	首发承诺	2012.08.28
深圳万凯华信投资有限公司	22,162,572	0	11,081,286	33,243,858	首发承诺	2012.08.28
林蔚	1,500	0	750	2,250	高管股份	2013.12.08
合计	148,807,260	0	74,403,630	223,210,890	—	—

(三) 前 10 名股东、前 10 名无限售条件股东持股情况表

单位：股

2011 年末股东总数	10,705	本年度报告公布日前一个月末股东总数	10,213		
前 10 名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
世联地产顾问(中国)有限公司	境外法人	48.01%	156,720,924	156,720,924	
乌鲁木齐卓群创展股权投资合伙企业(有限合伙)	境内非国有法人	10.19%	33,251,093	33,243,858	
深圳万凯华信投资有限公司	境内非国有法人	10.19%	33,243,858	33,243,858	33,243,858
中国太平洋人寿保险股份有限公司-分红-个人分红	境内非国有法人	3.90%	12,731,408		
华夏成长证券投资基金	境内非国有法人	2.18%	7,117,230		
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	1.53%	5,000,000		
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	1.46%	4,750,109		
中国银行-银华优势企业(平衡型)证券投资基金	境内非国有法人	1.10%	3,575,002		
深圳市创新资本投资有限公司	境内非国有法人	1.06%	3,459,225		
中国工商银行-建信内生动力股票型证券投资基金	境内非国有法人	0.86%	2,818,351		
前 10 名无限售条件股东持股情况					
股东名称	持有无限售条件股份数量	股份种类			
中国太平洋人寿保险股份有限公司-分红-个人分红	12,731,408	人民币普通股			
华夏成长证券投资基金	7,117,230	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	5,000,000	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	4,750,109	人民币普通股			
中国银行-银华优势企业(平衡型)证券投资基金	3,575,002	人民币普通股			

深圳市创新资本投资有限公司	3,459,225	人民币普通股
中国工商银行—建信内生动力股票型证券投资基金	2,818,351	人民币普通股
中国银行—易方达积极成长证券投资基金	2,500,000	人民币普通股
融通新蓝筹证券投资基金	2,307,213	人民币普通股
泰康人寿保险股份有限公司—投连一个险投连	2,275,356	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。

2011 年 4 月 21 日，根据本公司 2010 年度股东大会决议通过的《2010 年度利润分配预案》，以本公司 2010 年末总股本 21,760 万股为基数，向全体股东每 10 股送红股 1.5 股，派 2 元人民币现金（含税）；同时，以资本公积金向全体股东每 10 股转增 3.5 股。本次送股后本公司的总股本变更为 32,640 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) 控股股东及实际控制人具体情况介绍

世联中国成立于 1992 年 6 月 23 日，公司注册证书编号为 0364009，商业登记证号码 16470396-000-06-11-6，注册地址为香港湾仔道 6-8 号瑞安中心 33 字楼 3312 室；法定股本 10,000 港元，已发行股本 1,000 股（每股面值 1 港元），其中陈劲松持有 485 股，占发行股本的 48.50%；佟捷持有 485 股，占发行股本的 48.50%；苏静持有 30 股，占发行股本的 3%。世联中国董事为陈劲松和佟捷，经营范围为从事投资业务。陈劲松、佟捷夫妇为公司的实际控制人。

陈劲松先生，公司创始人，现任公司董事长。目前兼任建设部房地产估价与房地产经纪专家委员会委员，中国房地产估价师与房地产经纪人学会副会长、资深会员，广东省房地产行业协会常务理事，深圳市法定图则委员会委员、阿拉善生态协会理事、第一副会长、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) 4.3.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



四、 其他持股在 10%以上（含 10%）的法人股东情况

截至报告期内，万凯华信持有本公司 33,243,858 股股份，持股比例为 10.19%。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 33,251,093 股股份，持股比例为 10.19%。卓群创展成立于 2007 年 2 月 6 日，住所为乌鲁木齐市高新街 258 号数码港大厦 2015-159 号，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：一般经营项目：从事对非上市企业的股权投资、通过认购非公开发行股票或者受让股权等方式持有上市公司股份以及相关咨询服务。

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

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	男	47	2010年09月15日	2013年09月14日	50,673,099	76,009,648	分红配股	87.30	否
周晓华	董事、总经理	男	45	2010年09月15日	2013年09月14日	11,081,286	16,625,547	分红配股、二级市场购入	121.98	否
朱敏	董事、副总经理	女	42	2010年09月15日	2013年09月14日	0	0		144.66	否
梁兴安	董事、副总经理、董事会秘书	男	45	2010年09月15日	2013年09月14日	11,081,286	16,625,547	分红配股、二级市场购入	81.30	否
张艾艾	董事、副总经理	女	44	2010年09月15日	2013年09月14日	11,081,286	16,621,929	分红配股	92.53	否
郑伟鹤	董事	男	45	2010年09月15日	2013年09月14日	1,700,000	2,550,000	分红配股	0	否
苏锡嘉	独立董事	男	57	2010年09月15日	2013年09月14日	0	0		16.25	否
范仁达	独立董事	男	51	2010年09月15日	2013年09月14日	0	0		16.25	否
张炯	独立董事	男	41	2010年09月15日	2013年09月14日	0	0		16.39	否
滕柏松	监事	男	48	2010年09月15日	2013年09月14日	0	0		65.98	否
苏静	监事	女	46	2010年09月15日	2013年09月14日	3,134,418	4,701,627	分红配股	15.30	否
范雯	监事	女	36	2010年09月15日	2013年09月14日	0	0		44.94	否

邢柏静	副总经理	女	38	2010年09月15日	2013年09月14日	0	0		117.69	否
林蔚	副总经理	女	42	2010年09月15日	2013年09月14日	2,000	3,000	分红配股	112.01	否
王海晨	财务总监	男	37	2010年09月15日	2013年09月14日	0	0		88.90	否
合计	-	-	-	-	-	88,753,375	133,137,298	-	1021.47	-

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) 董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

姓名	职务	期初持有股票期权数量	报告期新授予股票期权数量	报告期股票期权行权数量	股票期权行权价格	期末持有股票期权数量	期初持有限制性股票数量	报告期新授予限制性股票数量	限制性股票的授予价格	期末持有限制性股票数量
周晓华	董事、总经理	113,900	0	0	0.00	0	0	0	0.00	0
梁兴安	董事、副总经理	93,100	0	0	0.00	0	0	0	0.00	0
张艾艾	董事、副总经理	93,100	0	0	0.00	0	0	0	0.00	0
朱敏	董事、副总经理	254,900	0	0	0.00	0	0	0	0.00	0
邢柏静	副总经理	155,000	0	0	0.00	0	0	0	0.00	0
林蔚	副总经理	130,200	0	0	0.00	0	0	0	0.00	0
王海晨	副总经理	130,200	0	0	0.00	0	0	0	0.00	0
合计	-	970,400	0	0	-	0	0	0	-	0

备注：2011年12月21日公司召开了第二届董事会第十二次会议，通过了《关于终止<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》。

(三) 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，阿拉善生态协会理事、第一副会长、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。

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。

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。

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，宋都基

业投资股份有限公司独立董事；2011年至今，华众控股有限公司独立董事；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行高级审计师；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，代理部销售总监。2011年至今任集团营业部总监。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。

朱敏女士，公司副总经理，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。

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；2011年10月至今任世联雅园公司总经理，全面负责物业公司经营管理工作。现任本公司副总经理，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
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、南昌世联、昆明世联、南宁世联、宁波世联、长春世联、南京世联、无锡世联、青岛雅园	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、三亚世联、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、宁波世联	总经理
	先锋居善	执行董事、法定代表人
梁兴安	小额信贷	监事
	盛泽按揭	董事
	盛泽担保	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、昆明世联、南宁世联、无锡世联、宁波世联	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、宁都世联、南通世联、芜湖世联	法定代表人、执行董事
	世联先锋	法定代表人、总经理
	武汉世联先锋	执行董事
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
	宋都基业投资股份有限公司	独立董事
	华众控股有限公司	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、南京世联行、天津世联行、苏州世联行、武汉世联先锋、宁都世联、昆明世联、南宁世联、南通世联、无锡世联、宁波世联、芜湖世联、青岛雅园、先锋居善、重庆纬联、四川嘉联	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、昆明世联、南宁世联、无锡世联、宁波世联	董事
	世联行、珠海世联	董事、总经理
	福州世联	总经理
	南京世联行、天津世联行、苏州世联行	法定代表人、执行董事
王海晨	山东世联、重庆纬联、四川嘉联、青岛雅园	董事
	重庆纬联、四川嘉联、青岛雅园	财务总监
林蔚	山东世联	董事
邢柏静	青岛雅园	总经理
朱敏	重庆纬联、四川嘉联	董事
	佛山世联、南昌世联、昆明世联、南宁世联	总经理

(四) 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	87.30	否
周晓华	董事、总经理	121.98	否
朱敏	董事、副总经理	144.66	否
梁兴安	董事、副总经理、董事会秘书	81.30	否
张艾艾	董事、副总经理	92.53	否
郑伟鹤	董事	0	否
苏锡嘉	独立董事	16.25	否
范仁达	独立董事	16.25	否
张炯	独立董事	16.39	否
滕柏松	监事	65.98	否
苏静	监事	15.30	否
范雯	监事	44.94	否
邢柏静	副总经理	117.69	否
林蔚	副总经理	112.01	否

王海晨	财务总监	88.90	否
合计	-	1021.47	-

(五) 董事、监事和高级管理人员报酬的决策程序、报酬确定依据以及报酬的实际支付情况

1、在公司任职的董事、监事、高级管理人员按其职务根据公司现行的薪酬制度领取报酬，并依据风险、责任、利益相一致的原则，年底根据公司经营业绩情况和个人绩效，严格按照考核评定程序，确定其年终绩效奖金。

2、独立董事津贴标准由公司股东大会决议通过。

(六) 报告期内，公司董事、监事、高级管理人员变动情况

报告期内，公司董事、监事、高级管理人员无变动。

二、员工情况

截止 2011 年 12 月 31 日，公司共有在册员工人数共有 10577 人（含并购公司）；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		
职位族类别	人数 (人)	比例 (%)
策划类	1809	17.10%
顾问类	783	7.40%
经营管理类	226	2.14%
客户类	166	1.57%
销售类	5767	54.52%
业务支持类	641	6.06%
职能类	640	6.05%
物业管理类	545	5.15%
合计	10577	100%
(二) 教育程度情况		
教育程度	人数 (人)	比例 (%)
博士	3	0.03%
硕士	698	6.60%
本科	3646	34.47%

专科	3870	36.59%
中专及以下	2360	22.31%
合计	10577	100%
(三) 员工年龄结构		
年龄	人数(人)	比例(%)
35岁以下	9949	94.06%
36-45岁	455	4.30%
46-55岁	137	1.30%
56岁以上	36	0.34%
合计	10577	100%

第五节 公司治理结构

一、 公司治理情况综述

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。2011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。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。

5、关于绩效评价与激励约束机制

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

6、利益相关者

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

7、信息披露与透明度

公司根据最新修订的《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，确保所有投

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，2011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	9	8	1	0	0	否
朱敏	董事	9	8	1	0	0	否
苏锡嘉	独立董事	9	8	1	0	0	否
范仁达	独立董事	9	7	1	1	0	否
张炯	独立董事	9	8	1	0	0	否

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。

公司不存在向大股东、实际控制人提供未公开信息等治理非规范情况。

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完整的涵盖生产经营、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》、《战略委员会工作细则》、《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》、《对外投资管理办法》、《信息披露管理制度》、《年报信息披露重大差错责任追究制度》、《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》、《投资者关系管理制度》、《重大事项内部报告制度》、《会计师事务所选聘制度》、《会计档案管理办法》、《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》、《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》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，通过股东的监督以进一步完善公司的治理和经营管理以及募集资金的使用。

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定了《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，修订了《财务管理制度》。

（二）报告期公司为完善内部控制所进行的重要活动

2011年8月23日，深圳证券交易所下发了关于开展“加强中小企业板上市公司内控规则落实”专项活动的通知，公司董事会对照内部控制的相关规则，依据公司实际情况，认真核查公司内部控制制度的制定和运行情况，填写了《中小企业板上市公司内控规则落实自查表》，并针对《自查表》中未落实情况制定了《整改计划》。保荐代表人对《自查表》和《整改计划》进行了核查，出具核查意见如下：

1、世联地产已按照深交所通知的有关要求完成了公司内部控制制度的制定和运行

情况的自查工作，并填写了《自查表》。

2、世联地产填写的《自查表》符合公司内部控制制度的制定和运行情况的实际，不存在隐瞒、疏漏等情况。

3、世联地产制定通过的整改计划，明确整改责任人和整改期限，符合公司的实际情况，切实可行。

该《自查表》和《整改计划》经公司第二届董事会第十次会议审议通过，于 2011 年 9 月 29 日在巨潮资讯 (<http://www.cninfo.com.cn>) 上披露。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。

(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	

<p>二、年度内部控制自我评价报告披露相关情况</p>		
<p>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</p>	<p>是</p>	
<p>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）</p>	<p>是</p>	
<p>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</p>	<p>是</p>	
<p>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</p>	<p>是</p>	
<p>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）</p>	<p>是</p>	
<p>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）</p>	<p>是</p>	
<p>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>		
<p>审计委员会的工作内容与工作成就：</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 2011 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>		

内部审计部门的工作内容与工作成效：2011 年集团审计部根据全年审计工作计划，对 3 个区域公司和 8 个地区公司进行了财务收支和内控审计，对山东世联体系导入情况进行了审计；同时，对 2011 年度股份公司募集资金使用情况、重大事项实施情况以及职工重大伤害疾病救助支出进行了专项审计。在财务收支和内控审计中，审计总金额约为 10.2 亿元，比上年增长了 36%。通过审计，查出各种原因造成的未及时结算并已收回金额 33.5 万元。同时，提出各项管理建议共十余项，均被采纳。

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 2011 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《2011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。《2011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，2011 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 2011 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。

2011 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行进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：2010 年度股东大会、2011 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 2011 年 1 月 28 日在公司 1304 会议室召开 2011 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。60 名股东代表出席会议，代表股份 159,813,075 股，占公司有表决权股份总数的 73.44%。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《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》。

二、公司于 2011 年 4 月 21 日在公司 1003 会议室召开 2011 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。9 名股东代表出席会议，代表股份 152,281,873 股，占公司有表决权股份总数的 70%。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《2010 年年度报告》及摘要、《2010 年度董事会工作报告》、《2010 年度监事会工作报告》、《2010 年度财务决算及 2011 年度财务预算报告》、《2010 年度利润分配预案》、《2010 年度募集资金存放与使用情况专项报告》、《关于续聘会计师事务所的议案》、《关于董事、监事、高管薪酬议案》、《关于修改〈公司章程〉的议案》。

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

在中国房地产行业的上半场中，受益于人口红利和快速城镇化，行业的发展一路高歌猛进，呈现出单边上涨的弱周期行业的特征。然而最近两年来，劳动力价格快速攀升的现象已经充分证明，当下的中国已经步过“刘易斯拐点”：潜在经济增速下滑，长期的内生性通胀压力加剧，低附加值行业的盈利空间受到压缩。上述因素的变化，深刻影响着中国房地产市场的发展轨迹，房地产的上半场已经结束，下半场正在徐徐拉开帷幕。房地产行业将从非正常的弱周期状态回归其强周期行业的属性，周期的波动随之加剧。从其他国家在“刘易斯拐点”之后的发展经验可以看出，采取积极的刺激政策往往只会导致通胀和资产泡沫。由此对照本轮房地产行业调控，不难理解中央的决心和调控的力度。持续和深入的调控，将加速推动中国房地产行业进入下半场。

2011 年中国房地产市场呈现了以下几个特征：

第一、2011 年房地产市场增速逐渐放缓，价格拐点在下半年出现。从成交量上看，2011 年，中国商品房销售面积达到 109,946 万平方米，同比增长 4.9%；商品房销售金额为 59,119 亿元，同比增长 12.1%，增速比上年回落 6.8 个百分点。其中商品住宅销售面积 97,030 万平方米，同比增长 3.9%；销售金额 48,619 亿元，同比增长 10.2%。随着调控不断深入，中国房地产价格在下半年出现了比较明显的拐点。国家统计局公布的数据显示，70 个大中城市新建商品住宅销售价格月环比下降的城市个数逐步增加。2011 年 12 月份，70 个大中城市中，价格环比下降的城市为 52 个，比同年 1 月份增加 49 个。

第二、房地产市场成交结构重心持续下移，三四线城市崛起。数据显示，一线城市在中国商品房成交面积中的比例持续降低，从 2005 年的 15.7% 下降至 2011 年的 4.6%；二线城市从 2005 年的 33.5% 下降至 2011 年的 29.4%；而三四线城市所占的比例已经从 2005 年的 50.8% 上升到 2011 年的 66.1%。2011 年，全国土地出让金达到 3.15 万亿元，再次创下新高，但增速仅为 8.6%。其中，2011 年土地成交面积增幅前 20 名的城市中，三四线城市占了 15 个，土地出让金增幅前 20 名的城市中，三四线城市占了 16 个。

第三、行业集中度持续提高，整合并购高峰迭起。2011 年，商品房销售金额前 20 名的开发商，其销售金额占比从 2009 年的 11.89% 提升至 15.20%。与此同时，行业并购高峰迭起：2011 年全年，房地产行业并购 113 起，并购金额 342.7 亿元；而 2010 年并购仅 84 起，并购金额 168.72 亿元。

第四、商业地产加速发展，成为全年的一抹亮色。从投资完成额增速来看，2011 年办公楼投资完成额同比增速达到 41%，远高于住宅的 30%。商业用地成交面积增速也高于住宅市场，2011 年 35 个大中城市商业用地成交面积 5,224.12 万平方米，增长 7.3%。越来越多的主流开发商开始加大商业地产的投入力度。

第五、房地产市场下半年开始进入去库存期，降价跑量成为开发商的战略性选择。从 2011 年年中开始，房地产市场开始转向，价格下降挤压利润，潜在的存货减值威胁利润表，因此降价跑量成为了开发商战略性的选择。2011 年下半年以来，公司重点监测的 28 个城市的促销降价统计情况表明，降价楼盘总共 672 个，其中降幅小于 10% 的楼盘占 48.5%，降幅在 10%~15% 之间的楼盘占 26.2%，降幅在 15%~20% 之间的楼盘占 12.6%，降幅在 20% 以上的楼盘占 12.6%。数据表明，75% 的降价楼盘的降幅在 15% 以内。

第六、购房者预期产生改变，由预期上涨变为下跌。严厉的调控抑制了市场需求，政策效果逐步显现，部分有能力的购房者选择了持币观望。公司公布的购房者信心指数调查结果表明，第三季度看跌房价的比例首次超过了看涨的比例，印证了市场价格拐点的来临。而第四季度的购房者信心指数仅为 51.8，较三季度下降 2.4，下降幅度超过 2011 年前三季度降幅之和，表明购房者在四季度对房价下降的预期进一步加强。

房地产市场的变化与公司主营业务的业绩密切相关。其中，主营业务中的代理业务与市场的成交量价、市场重心和客户结构紧密相关；顾问业务则与房地产投资、土地交易和新房开工等三个因素呈现正相关关系。简而言之，代理业务能够实现增长，必须把握住市场拐点下三四线城市崛起的发展空间，加强与实施“快周转”战略的主要客户的合作力度，才能保证成交量。顾问业务能够实现增长，则得益于三大因素的增长驱动：2011 年，全国房地产开发投资 61,740 亿元，比上年增长 27.9%；全国 31 个省（区、市）和新疆生产建设兵团落实住房用地计划 13.59 万公顷，同比增加 7.6%；新开工面积 19 亿平方米，同比增长 16.2%。

另外，公司清醒地认识到，单一的业务结构难以抵御市场波动带来的风险。2011年四季度的市场暴跌，导致公司代理销售金额仅实现 348 亿元，同比下降 25.6%。而房地产投资、土地交易和新房开工等因素受到调控的负向影响，顾问业务亦会承压。因此，公司需要在坚持扩大传统主营业务份额之余，推动发展新业务品种和空间，达到规避市场周期风险、优化业务结构和平滑业绩的目标。

基于上述对市场变化和公司发展的思考，公司在 2011 年坚持既定的战略，持续推进全国化、规模化发展，同时积极发展新业务品种。公司主要的管理举措包括：

第一、通过矩阵组织深化，加强企业文化建设，建立人才成长培养体系，持续对核心人员进行多样化激励，提高组织效能。

第二、通过继续执行“深化全国布局，规模化发展”的战略，坚持深化城市升级和规模扩张为主、大客户服务和外延式增长为辅的策略等，强化公司领先地位。

第三、通过发展物业管理、工商顾问等新业务，培育新的业务增长点，确保公司持续发展。

第四、通过遵循“支持管理、服务业务、提升效率”的原则，重点推进平台的推广和使用，加强建立全国尤其是二三线城市的品牌影响力，保质保量批量化培养人才，持续为公司规模化扩张提供支持。

经营情况分析

在上述管理举措的保障下，2011 年度公司实现营业收入 16.56 亿元，较上年同期增长 30.22%。

从市场份额来看，2011 年公司已实现的代理销售金额 1,424 亿元，占全国商品房销售总额 2.41%。同比 2010 年增长 0.09 个百分点。

从增长速度来看，2011 年全国商品房销售金额比 2010 年增长 12.1%，而公司在全国已实现的销售金额比 2010 年增长 17.11%；与全国的市场增长速度相比，公司销售金额的增速达到全国 1.41 倍，跑赢了大市。

公司最近几期经营业绩情况如下：

项目	2011 年	2010 年	2009 年
总营业收入（万元）	165,635.37	127,199.88	73,828.88
营业利润（万元）	27,249.26	31,465.04	19,188.96
利润总额（万元）	27,477.79	33,130.96	19,201.57
归属于上市公司股东的净利润（万元）	15,731.68	24,177.18	15,083.04
营业收入增长率	30.22%	72.29%	44.41%
归属于上市公司股东的净利润增长率	-34.93%	60.29%	127.27%

2011年，房地产市场调控深化，市场影响逐步显现。公司在过去的一年依然坚持全国化布局的战略和城市升级的方针，积极应对市场变化带来的影响，营业收入规模继续扩大，但2011年归属于上市公司股东的净利润为 15,731.68万元，较上年同期下降 34.93%，主要是受到如下因素的影响：

- 1、由于受房地产市场交易量逐步下降和公司代理收入结算时间放慢的影响，收入的增长速度慢于经营规模扩大带来的成本费用的增长速度，导致公司正常经营产生的盈利增长与收入增长不同步；
- 2、公司股权激励计划的终止实施及注销后，原本应在剩余等待期内确认的股份支付费用在 2011 年加速提取，共计 6,588.22 万元；
- 3、受房地产政策调控和市场调整的影响，并购公司山东世联和重庆纬联的经营情况未能达到预期，计提商誉的减值准备共计 3,219.58 万元。

（一）营业收入变动分析

1、营业收入按业务分类

项目	2011 年度		2010 年度		2009 年度	
	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例
代理销售业务	114,088.74	68.88%	90,452.38	71.11%	51,005.41	69.09%
增长率	26.13%		77.34%		76.53%	
顾问策划业务	47,310.88	28.56%	31,142.89	24.48%	15,822.55	21.43%
增长率	51.92%		96.83%		-13.33%	
经纪业务	3,846.28	2.32%	5,148.07	4.05%	6,214.78	8.42%
增长率	-25.29%		-17.16%		65.92%	

其他业务	389.47	0.24%	456.54	0.36%	786.14	1.06%
合计	165,635.37	100.00%	127,199.88	100.00%	73,828.88	100.00%

公司的主营业务收入结构保持相对稳定，代理、顾问业务收入在公司营业收入中仍占主要份额，其中顾问策划业务占比比上年同期上升了约 4 个百分点，说明公司“咨询+实施”的经营模式在淡市中能够起到稳定收入波动的作用；但是，受房地产市场交易量逐步下降和公司代理收入结算时间放慢的影响，代理业务收入的占比较上年同期略有下降，经纪业务收入受二手房交易量下滑的影响下降明显。

(1) 代理业务收入

项目	2011 年	2010 年	2009 年
新增签约代理项目面积 (万 m ²)	6,208.42	4,995.34	2,082.50
增长率	24.28%	139.87%	8.69%
已结算代理销售额 (亿元)	1,336.50	1,015.86	579.14
增长率	31.56%	75.41%	118.73%
已结算代理销售面积 (万 m ²)	1,340.49	1,188.34	612.85
增长率	12.80%	93.90%	110.71%
代理销售业务收入 (万元)	114,088.74	90,452.38	51,005.41
增长率	26.13%	77.34%	76.53%
代理收费平均费率	0.85%	0.89%	0.88%

注：1) 代理收费平均费率=代理销售业务收入/已结算代理销售额。

2) 新增签约代理项目面积按代理合同中约定的实际委托面积统计。

2011 年，公司坚持深化城市升级和规模扩张为主、大客户服务和外延式增长为辅的策略，代理销售业务规模进一步扩大。但是，2011 年公司的代理收费平均费率比上年同期下降了 0.04%，主要的原因是：

- 1) 公司 2011 年结算的代理业务收入主要来源于 2011 年初、2010 年或更早时间签订的合约，这些合约在签订时的市场预期相对比较乐观，所以约定的费率区间中关于费率上浮的条件设定较高，但由于 2011 年的市场状况实际弱于预期，导致许多项目在按照实际销售情况结算代理费时，只能按约定的费率区间的下限执行，拉低了公司整体的代理结算费率。

2) 公司本报告期内参与了一些联合代理项目和保障房项目，这些项目的代理费率略低。

2011 年 1-12 月公司已实现代理销售额在各月的分布情况如下：

月份	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
2011 年已实现的代理销售额(亿元)	109	60	102	127	135	129	142	134	138	134	93	121	1,424
2010 年已实现的代理销售额(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。

2011 年，公司已实现的代理销售额较上年同期增长了 17.11%。随着市场调控对交易量的影响自 7 月份之后逐步显现，公司下半年已实现的代理销售额较上年同期下降了 12.11%。同时，截至年底，公司于半年报中披露的公司与开发商之间结算代理费用的平均时间从原来 3~6 个月延长到 6 个月的情况并没有明显改善。受此影响，公司目前累计已实现但未结算的代理销售额约 600 亿~630 亿元，将在未来的 3 至 9 个月为公司带来约 5.0 亿~5.2 亿元的代理费收入；其中属于公司 100%控股子公司的未结算代理销售额约 550 亿~580 亿元，将在未来的 3 至 9 个月为公司带来约 4.4 亿~4.6 亿元的代理费收入；剩余部分为归属于山东世联、四川嘉联和重庆纬联的未结算代理销售额和未结算代理费。

(2) 顾问策划业务

项目	2011 年	2010 年	2009 年
顾问业务年度执行合约数(个)	718	565	426
其中：地方政府或土地运营机构策划项目数(个)	30	44	39
房地产开发商策划项目数(个)	688	521	387
顾问策划业务收入(万元)	47,310.88	31,142.89	15,822.55

2011 年，公司强化合约性收入的增长，加速顾问住宅类业务落地分公司，推进商业

顾问业务的发展，促进顾问业务规模化，同时得益于全国房地产开发投资的增长，公司执行的顾问业务项目数和单个项目的合同金额均保持增长，从而使顾问策划业务收入总额较上年同期增长了 51.92%。

上半年由于政府一级土地开发的项目大幅减少，造成公司签约的地方政府或土地运营机构策划项目数较上年同期大幅减少，下半年公司加大了此类项目的拓展力度，执行的签约项目个数恢复较快。

(3) 经纪业务

项目	2011 年	2010 年	2009 年
经纪业务分支机构数 (个)	28	41	29
年成交总额 (万元)	212,602.90	253,908.78	251,367.50
二手房成交套数 (套)	1,090	1,377	1,588
经纪业务收入 (万元)	3,846.28	5,148.07	6,214.78

受二手房交易量下滑的影响，再叠加客户对佣金要求更高的折扣率的因素，公司经纪业务的佣金比率比上年同期下降了约 0.2 个百分点，使得公司 2011 年经纪业务收入较上年同期下降了 25.29%。作为应对，公司在第四季度主动收缩了世联行的业务规模，除了将深圳地区的店铺数量减少到 17 家之外，外围还撤出了南京和天津市场，只保留了苏州的 6 家店铺，2011 年公司经纪业务关、停店铺共计 35 家。

2、营业收入按地区分类

区域	2011 年度		2010 年度		2009 年度	
	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例
华南区域	95,610.35	57.72%	70,057.49	55.08%	50,837.25	68.86%
增长率	36.47%		37.81%		50.51%	
华东区域	22,774.83	13.75%	19,862.28	15.62%	9,814.83	13.29%
增长率	14.66%		102.37%		19.55%	
华北区域	36,898.00	22.28%	31,421.24	24.70%	13,176.79	17.85%
增长率	17.43%		138.46%		44.19%	
山东区域	10,352.19	6.25%	5,858.87	4.60%	--	--
增长率	76.69%		--		--	
合计	165,635.37	100.00%	127,199.88	100.00%	73,828.88	100.00%

2011 年，华南、华东、华北三大区域的营业收入继续稳步增长，其中华南区域得

益于成熟的市场环境，市场波动相对其他区域较小，同时公司在该区域的竞争优势明显，其营业收入的增长明显快于其他区域，同比增长 36.47%，占比也比上年同期增长了 2.64 个百分点；另外，公司通过股权收购新开拓的山东区域为公司的营业收入带来了新的增长点。

（二）成本费用分析

1、成本费用总体情况

公司最近各期的成本费用情况如下：

项目	2011 年	2010 年	2009 年
营业成本（万元）	100,397.80	68,931.05	38,080.52
管理费用（万元）	27,080.91	20,767.99	12,498.22
营业收入（万元）	165,635.37	127,199.88	73,828.88
成本费用率(%)	76.96%	70.52%	68.51%

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

2011 年公司的成本费用率较上年同期上升了约 6.44 个百分点，主要原因是：一方面全国化布局扩大了公司的经营规模，各项投入也相应增加；另一方面，2011 年成本费用总额较上年同期增长了 42.12%，明显快于营业收入的增长。

2、营业成本及管理费用中的工资及奖金分析

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

项目	2011 年		2010 年		2009 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	30.22%		72.29%		44.41%	
营业成本中的工资及奖金	43.52%	38.17%	41.01%	80.64%	39.12%	46.52%
管理费用中的工资及奖金	4.96%	16.17%	5.56%	-5.03%	10.08%	170.61%
成本费用中的工资及奖金总额	48.48%	35.55%	46.57%	63.09%	49.20%	61.68%

工资、奖金的支出是公司的主要成本费用支出。2011 年，营业成本中的工资及奖金比上年同期增长 38.17%，管理费用中的工资及奖金比上年同期增长了 16.17%，主要由两方面原因导致，一是公司人员规模相对 2010 全年的平均水平增长较大，二是员工工资水平的上涨。并且这两项因素在前线生产和拓展人员上体现较为集中，而这部分员工的工资和奖金均计入了公司的营业成本。

3、管理费用分析

2011 年，公司管理费用支出 27,080.91 万元，同比增长了 30.40%，主要是因为公司于本报告期内摊销了股权激励成本共计 6,588.22 万元。

(三) 主营业务利润及毛利率分析

1、主营业务利润结构

业务类别	2011 年		2010 年		2009 年	
	金额 (万元)	占比	金额 (万元)	占比	金额 (万元)	占比
代理业务	43,380.13	66.50%	42,929.07	73.67%	26,212.12	73.32%
顾问业务	23,514.03	36.04%	15,155.38	26.01%	7,640.31	21.37%
经纪业务	-1,711.66	-2.62%	57.71	0.10%	1,539.81	4.31%
其他	55.07	0.08%	126.67	0.22%	356.11	1.00%
合计	65,237.57	100.00%	58,268.83	100.00%	35,748.36	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。代理销售业务利润和顾问策划业务利润分别较上年同期增长了 1.05%和 55.15%。

2、毛利率分析

毛利率	2011 年	2010 年	2009 年
代理业务	38.02%	47.46%	51.39%
顾问业务	49.70%	48.66%	48.29%
经纪业务	-44.50%	1.12%	24.78%
综合毛利率	39.39%	45.81%	48.42%
顾问策划及代理销售	41.45%	47.77%	50.66%

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

2011 年，由于代理业务收入增长速度低于规模扩张带来的成本费用增长的速度，代理业务的毛利率较上年同期下降超过了 9 个百分点。顾问业务的毛利率保持相对稳定。

(2) 经纪业务

2011 年，经纪业务出现亏损，主要原因是：1) 市场交易量下跌和佣金率下降共同造成经纪业务收入减少；2) 关闭店铺造成部分一次性成本费用支出。

(四) 主要供应商和客户情况

1、供应商情况

公司属于服务行业，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 2011 年 12 月 31 日，公司预付账款余额为 4,648.90 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 88.60%。

2、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	5,911.50	3.57%	1,013.74	4.24%
万科企业股份有限公司	4,558.58	2.75%	683.12	2.86%
保利房地产(集团)股份有限公司	4,084.10	2.47%	980.53	4.11%
金地(集团)股份有限公司	2,785.71	1.68%	155.76	0.65%
安徽金大地投资控股有限公司	2,714.34	1.64%	181.68	0.76%
合计	20,054.23	12.11%	3,014.84	12.62%

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，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。

(五) 主要子公司情况

对公司净利润影响达到 10%以上的子公司情况如下：

公司名称	业务类型	主要业务	注册资本 (万元)	2011 年末 总资产 (万元)	2011 年末 净资产 (万元)	2011 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	1,000.00	4,251.03	2,754.68	3,219.12
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	82.70	2,418.94	1,124.25	2,429.33
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	2,593.96	1,147.30	1,980.25
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	1,706.24	1,296.73	1,978.84
武汉世联兴业房地产顾问有限公司	房地产中介	代理销售及策划顾问业务	100.00	2,459.56	765.04	1,824.41
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	116.13	3,594.76	1,415.10	1,795.49
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	2,675.38	700.22	1,790.61
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	1,637.84	954.10	1,759.91
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	1,455.37	932.77	1,649.06

未来展望

展望房地产的下半场，随着人口红利进入减弱期，城市化增速放缓，低附加值行业面临巨大压力，行业转型的需求越加迫切。行业未来的发展包括：中国房地产体系从一元市场转变为二元市场，中高端市场盈利空间大；开发商集中度持续提高，中小开发商竞争压力大；开发商资产从单边溢价，变为收益、变现和管理；房地产资产证券化需求迫切，房地产金融市场加速形成和加速完善。

公司认为，资产周期性变动带来价格波动，对资产收益、变现、管理服务的专业性要求将越来越高，房地产服务行业的发展也面临着转型。公司发展至今，优势主营业务的成长和发展都顺应了房地产行业大趋势，目前成功地完成主营业务全国布局。面对下一个十年，公司需要有清晰的发展思路和策略。

审视自身，公司拥有的优势包括：渠道和组织优势、客户资源优势、领先业务优势、服务机构客户能力、历史红利（组织红利、信用红利和部分商业模式红利）等。另一方面，公司面临的问题包括：现有单纯追求规模的模式在三四线城市会出现人均单产下降的情况，业务模式需要创新；公司现在的主营业务不能满足客户多重服务的需求，需要

进一步延展。

在行业的下半场，公司最新制订的战略把世联定位为“服务于中高端机构客户的综合性房地产服务商”，聚焦房地产资产服务和房地产金融服务市场，提供一体化集成服务，实现“协同发展，打造‘大世联’业务版图，在客户层面和后台实现业务集成”的发展目标。公司主营的代理和顾问业务已经做到全国领先并有初步的协同，为公司的长期发展提供了组织、人才和客户保障；工商租赁和物业管理是为机构客户（银行、保险、基金和企业）发展资产管理服务的基础性业务，这些新业务是决胜未来的基础；未来房地产资产服务和房地产金融服务是“大世联”业务版图中极为重要的组成部分，也标志着公司真正成长为全国一体、垂直整合的全方位房地产服务综合服务商。基于这样的定位和发展目标，公司未来将实施以下的七大战略举措：

第一、成为房地产代理和顾问领域无可争议的第一选择。

第二、吸引并激励我们的同事。

第三、建立客户的信任，发展与顾客之间的长期关系。

第四、扩大全国业务，让每个分公司成为推动当地房地产行业进步的力量。

第五、做行业进步和环境保护的领军者。

第六、打造与“大世联”战略相匹配的创新发展平台。

第七、建立可持续发展的经济模式。

在上述的七大战略举措下，公司将通过十年努力，分三个阶段实现“大世联”业务版图。第一个三年目标（2012-2014）：“协同发展”阶段，主营业务绝对第一，新业务进入第一梯队，后台统一，客户端协同。第二个三年目标（2015-2017）：“集成创新”阶段，实现客户端整合，以客户为中心，提供集成服务，各业务线纵深专业化发展，实现交叉销售。第三个三年目标（2018-2020）：“服务深化”阶段，成为全国领先的、具有全面服务能力的、为机构客户提供量身定制的“一站式”集成服务的房地产服务第一品牌。

2012 年管理举措

2012 年公司工作的总方针是：主营业务通过区域裂变、城市领先和大客户拓展，继续扩大市场份额，保持领先，跑赢大市。利用世联主营业务成熟的公司渠道与平台优势发展资产管理服务和房地产金融服务，通过发挥组织红利、信用红利和商业模式红利形成差异化的竞争优势，继续坚持在组织与团队成长基础上推进公司发展。

（一）业务策略方面

第一、代理继续扩大业务份额。通过标准化、流程化和制度化建设，系统地提升运营效能，实现有质量的规模增长。规模领先，赢利能力也要领先。

第二、顾问继续将成熟业务落地分公司，商业咨询与写字楼业务在二线城市迅速规模化，创新新业务品类，推动顾问业务持续增长。

第三、继续加大房地产资产管理业务的规模扩张和模式探索。利用各地公司的客户资源与后台统一优势，形成标准化，具备复制能力。

第四、通过自建、战略合作或收购兼并的方式延展估价、担保赎楼、小额信贷和房地产投资管理等服务能力。

（二）职能策略方面

第一、组织建设方面，深化完善矩阵管理架构，明确授权和岗位职责，试点后台统一的集成服务模式，发挥组织红利，同时创立多业务包容的文化与价值观传承。

第二、品牌建设方面，通过市场营销策略，构造世联房地产集成服务商的品牌，并探索与客户建立持续的专业粘性的方法。

第三、学习与发展方面，各业务与职能部门要找到适合业务发展的学习标杆，指引业务发展和公司变革的有效路径。通过第三方满意度调查，实现案场标杆、最佳实践等标准化推广，坚持“以客户为中心和为客户创造价值”。

第四、人力资本经营方面，有针对性、策略性地吸纳关键岗位的人才，优化人才结构，搭建更加强大的业务团队，并为组织的扩张积蓄能量；建立干部任职资格标准；实施总监级以上干部的继任计划；建立干部任免管理程序；建立干部转岗管理程序；实

施管理人员指导人制度，隔级指导。

第五、平台建设方面，推动主要业务系统和职能系统的开发建设和实施，提高运营效率，支持新业务扩张。

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	2011-12-31		2010-12-31		变动幅度		主要变动说明
	金额 (万元)	占总资 产比重	金额 (万元)	占总 资产 比重	金额增 长百分 比	结构 增长 百分 比	
资产总计	175,624.16		159,657.55		10.00%		
应收票据	347.45	0.20%	160.00	0.10%	117.16%	0.10%	合并四川嘉联和重庆纬联而增加。
应收账款	23,453.05	13.35%	8,241.09	5.16%	184.59%	8.19%	销售规模扩大而应收未收的账款增加所致。
其他应收款	16,928.88	9.64%	4,234.49	2.65%	299.79%	6.99%	1、本报告期支付了与开发商合作的诚意金 1.2 亿元； 2、本报告期按合同约定支付了青岛雅园的股权转让款 1,260 万元。
无形资产	128.49	0.07%	438.31	0.27%	-70.69%	-0.20%	摊销减少所致。
应付账款	607.57	0.35%	3,318.74	2.08%	-81.69%	-1.73%	1、经纪业务量下降，暂收的客户款项减少； 2、年初的应付款在本报告期内陆续支付。
应付股利	341.49	0.19%	107.64	0.07%	217.25%	0.12%	子公司向少数股东分配股利未支付而增加。
其他应付款	3,922.96	2.23%	1,880.78	1.18%	108.58%	1.05%	1、收购四川嘉联未付的股权转让款 990.83 万元； 2、合并四川嘉联、重庆纬联账务而增加 414.16 万元，其中重庆纬联少数股东提供的资金支持 201.5 万元； 3、山东世联少数股东提供的资金支持 600 万元。
股本	32,640.00	18.59%	21,760.00	13.63%	50.00%	4.96%	根据股东决议实施 2010 年度利润分配方案而增加了股本。

盈余公积	12,314.04	7.01%	5,701.37	3.57%	115.98%	3.44%	母公司盈利, 按规定计提公积金而增加。
------	-----------	-------	----------	-------	---------	-------	---------------------

(二) 报告期内公司损益项目变动情况

单位: 人民币 万元

项目	2011 年	2010 年	变动幅度	主要变动说明
营业收入	165,635.37	127,199.88	30.22%	得益于有效贯彻执行全国化布局的战略, 代理销售额保持增长, 顾问业务收入明显上升, 从而使公司营业收入增长。
营业成本	100,397.80	68,931.05	45.65%	公司经营规模扩大, 各项投入增加。
营业税金及附加	9,415.13	6,972.84	35.03%	收入增长, 依税法计提的税金增加所致。
管理费用	27,080.91	20,767.99	30.40%	本报告期内摊销了股权激励成本共计 6,588.22 万元。
财务费用	-1,889.05	-1,390.38	-35.87%	本报告期内存款利息收入增加所致。
资产减值损失	3,715.17	651.71	470.06%	本报告期计提了商誉减值准备 3,219.58 万元。
投资收益	333.84	198.36	68.30%	1、本报告期收到中城联盟分配的 2010 年度的现金股利 61.67 万元; 2、权益法核算确认对盛泽担保的投资收益比上年同期增加 73.81 万元。
营业外收入	559.65	1,810.42	-69.09%	上年同期收到违约金 1,372.28 万元, 本报告期无该项收入。
营业外支出	331.12	144.50	129.15%	本报告期撤铺损失和支付的违约金增加。
少数股东损益	1,149.65	475.68	141.69%	合并山东世联、四川嘉联、重庆纬联的账务而增加。

(三) 报告期内公司现金流量变动情况

项目	2011 年		2010 年		变动情况		主要变动说明
	金额 (万元)	结构 比	金额 (万元)	结构 比	金额变 动	结构变 动	
经营活动现金流入小计	154,329.19	100.00%	126,076.23	100.00%	22.41%		
经营活动现金流出小计	154,226.85	100.00%	95,442.62	100.00%	61.59%		
其中: 支付给职工以及为职工支付的现金	91,973.73	59.57%	57,667.85	60.42%	59.49%	-0.85%	1、员工数量的增加; 2、员工收入水平提高; 3、与收入相关的业务提成增加。

其中：支付其他与经营活动有关的现金	42,243.81	27.39%	21,979.43	23.03%	92.20%	4.36%	1、本报告期支付与开发商业战略合作的诚意金 1.2 亿元； 2、规模扩大，本报告期的各项经营支出相应增加，如办公场所租赁、差旅等。
经营活动产生的现金流量净额	102.34		30,633.62		-99.67%		
投资活动现金流入小计	182.43	100.00%	18.95	100.00%	862.69%		
其中：取得投资收益收到的现金	61.67	33.80%	-			33.80%	本报告期收到了中城联盟分配的 2010 年度现金红利。
其中：处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	120.76	66.20%	18.95	100.00%	537.26%	-33.80%	1、本报告期公司处置位于佛山的自有商铺而产生现金流入 96 万元； 2、比较期基数小。
投资活动现金流出小计	7,933.09	100.00%	21,312.60	100.00%	-62.78%		
其中：购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,090.36	38.96%	12,842.55	60.26%	-75.94%	-21.30%	上年同期有购置写字楼的款项支出，本报告期没有。
其中：投资支付的现金	2,145.85	27.05%	7,285.00	34.18%	-70.54%	-7.13%	1、支付山东世联的股权转让款 768.16 万元； 2、支付青岛雅园的股权转让款 1,260 万元 3、山东世联、四川嘉联支付其子公司股权转让款共 117.69 万元。
其中：取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	2,696.87	34.00%	1,185.05	5.56%	127.57%	28.44%	1、取得四川嘉联支付的股权收购款与其收购日期初货币资金余额之间的净额 1,523.99 万元； 2、取得重庆纬联支付的股权收购款与其收购日期初货币资金余额之间的净额 1,172.88 万元。
投资活动产生的现金流量净额	-7,750.66		-21,293.65		-63.60%		
筹资活动现金流入小计	941.00	100.00%	-				
其中：吸收投资收到的现金	941.00	100.00%	-			100.00%	1、山东世联增资收到少数股东的投资款 441 万元； 2、公司 2010 年投资设立的全资子公司宁波世联房地产咨询有限公司在本报告期内注册成立而纳入合并，注册资本为人民币 500 万元。
筹资活动现金流出小计	5,890.53	100.00%	3,887.41	100.00%	51.53%		

其中：分配股利、利润或偿付利息支付的现金	5,876.01	99.75%	3,887.41	100.00%	51.15%	-0.25%	1、本报告期公司根据股东会决议实施权益分派方案实际发放现金股利 4,352 万元，比上年同期增加 512 万元； 2、本报告期山东世联向原股东支付现金股利 1,524.01 万元，比上年同期增加了 1,476.60 万元；
其中：支付其他与筹资活动有关的现金	14.52	0.25%	-			0.25%	实施权益分配产生的费用。
筹资活动产生的现金流量净额	-4,949.53		-3,887.41		27.32%		

三、 公司投资情况分析

(一) 募集资金使用情况

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

截至 2011 年 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		
		募集资金	利息收入	合计
招商银行深圳分行	755903042310226	761,552.66	101,517.45	863,070.11
招商银行深圳分行	755903042310166	914,951.63	89,724.26	1,004,675.89
招商银行深圳分行	755903042310516	1,108,219.81	382,768.76	1,490,988.57
上海浦东发展银行深圳分行	79170155300001231	1,103,483.00	1,144,366.04	2,247,849.04
中国建设银行深圳市分行田背支行	44201514500059105375	1,173,780.46	115,670.03	1,289,450.49
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	145,829,217.00	6,807,383.31	152,636,600.31
招行深圳分行		253,409,242.22	14,090,757.78	267,500,000.00

中国建设银行深圳市分行田背支行		32,211,254.16	1,788,745.84	34,000,000.00
合 计		436,511,700.94	24,520,933.47	461,032,634.41

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 2011 年 12 月 31 日，这 4 个项目累计投入募集资金为人民币 7,121.88 万元，其中本报告期内投入募集资金为人民币 2,098.51 万元；截至 2011 年 12 月 31 日，公司累计使用了超募资金 9,268.00 万元，其中本报告期内使用了超募资金人民币 2,028.16 万元进行投资。因此，截至 2011 年 12 月 31 日，公司已累计投入的募集资金总额为人民币 16,389.88 万元，详见下表：

项目	金额（万元）
募集资金净额	60,041.05
减：累计使用募集资金	16,389.88
其中：以前年度已使用金额	12,263.21
本年度使用金额	4,126.67
加：累计募集资金利息	2,452.09
尚未使用的募集资金余额	46,103.26

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				本报告期投入募集资金总额			4,126.67	
报告期内变更用途的募集资金总额						已累计投入募集资金总额			16,389.88	
累计变更用途的募集资金总额										
累计变更用途的募集资金总额比例										
承诺投资项目和超募资金投向	是否已变更项目(含)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额(1)	本报告期投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末投资进度(%) (3)=	项目达到预定可使	本报告期实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发

	部分 变更)					(2)/(1)	用状 态日 期			生重 大变 化
顾问代理业务全国布局项目	否	17,393.27	17,393.27	1,000.00	2,700.00	15.52%		7,003.68	否	否
集成服务管理平台项目	否	5,732.40	5,732.40	496.35	1,982.26	34.58%			否	否
人力发展与培训中心项目	否	4,248.00	4,248.00	251.73	1,228.12	28.91%			否	否
品牌建设项目	否	4,550.00	4,550.00	350.43	1,211.50	26.63%			否	否
承诺投资项目小计		31,923.67	31,923.67	2,098.51	7,121.88	22.31%				
收购山东世联 51%股权		4,000.00	4,000.00	768.16	3,400.00	85.00%		650.03		
增资盛泽担保, 持有其 37.5%的股权		4,608.00	4,608.00		4,608.00	100.00%		272.17		
收购青岛雅园 60%股权		2,100.00	2,100.00	1,260.00	1,260.00	60.00%				
四川嘉联股权收购款余款		1,000.00	990.83					731.86		
超募资金投向小计		11,708.00	11,698.83	2,028.16	9,268.00	79.22%				
合计		43,631.67	43,622.50	4,126.67	16,389.88	37.57%				
未达到计划进度或预计收益的情况和原因(分具体项目)	<p>1、顾问代理业务全国布局项目：市场调控对公司业务将会产生多大的影响暂无法予以准确评估，本着维护股东利益的根本原则，为适应宏观经济和房地产市场的不断变化，从有利于实现公司长期战略的目标出发，公司需要根据目标城市的实际市场情况选择增资现有子公司和新设子公司的时机。经本公司投资委员会审议通过，按照募集资金的支出计划，本公司先后用募集资金投资设立了南昌世联置业有限公司、昆明世联卓群房地产经纪有限公司、南宁世联房地产咨询有限公司，注册资本均为 500 万元。</p> <p>2、集成服务管理平台项目、人力发展与培训中心项目、品牌建设项目：除上述公司为适应宏观经济和房地产市场的变化而主动控制投入节奏外，因这三个项目的支出多体现为当期费用，而其价值贡献又需要一段时间才能体现，为了兼顾公司的长远战略规划和当期利润这两者之间的平衡，对于时间短见效快的事项，将在节省成本的原则下尽快投入；对于投入大、时间长见效慢的事项，将结合公司当期的盈利情况逐步推进。</p> <p>本公司已于 2010 年 9 月 15 日召开的 2010 年第一次临时股东大会审议通过了《关于对募集资金投资项目之资金使用计划进行调整的议案》，在不改变原计划 4 个募投项目各自的投入总额、预计完成时间和实施地点的前提下，对募投项目资金使用计划做了调整；另外，本公司又于 2012 年 1 月 13 日召开的 2012 年第一次临时股东大会审议通过《关于对募集资金投资项目之资金使用计划进行二次调整的议案》，在第一次调整方案的基础上，对募集资金投资项目的资金使用计划做了第二次调整。具体内容请查阅公司上述的公告。</p>									
项目可行性发生重大变化的情况说明	不适用									
超募资金的金额、用途及使用进展情况	<p>本次发行取得超募资金 28,117.38 万元，其使用情况如下：</p> <p>1、公司第一届股东大会于 2010 年 4 月 15 日召开，审议通过了《关于使用部分超募资金收购济南信立怡高物业顾问有限公司的议案》，公司已于 2010 年按合同约定支付了部分股权收购款项 2,631.84 万元，2011 年 1 月 18 日、4 月 19 日和 12 月 26 日分别支付部分股权收购款项共计 768.16 万元；</p>									

	<p>2、公司第一届股东大会于 2010 年 4 月 15 日召开，审议通过了《关于使用部分超募资金对深圳盛泽担保有限公司增资扩股暨关联交易的议案》，公司已于 2010 年 5 月 24 日按合同约定支付了增资扩股款 4,608 万元。</p> <p>3、2011 年 8 月 10 日公司第二届董事会第九次会议审议通过了《关于使用超募资金收购青岛雅园物业管理有限公司的议案》，同意公司使用超募资金支付青岛雅园物业管理有限公司的股权转让款 2,100 万元，本报告期内，公司已按协议约定于 2011 年 9 月 5 日和 11 月 23 日分别支付了第一、第二期股权转让款共计 1,260 万元。</p> <p>4、2011 年 8 月 10 日公司第二届董事会第九次会议审议通过了《关于使用超募资金支付四川嘉联兴业地产顾问有限公司和重庆纬联地产顾问有限公司剩余股权转让款的议案》，同意公司在满足股权转让协议约定条件的前提下使用超募资金支付四川嘉联股权转让款余款 1,000 万元以及重庆纬联的股权转让款余款 1,300 万元。根据协议约定，重庆纬联 2011 年的经营业绩未达到要求，该笔余款将不再支付；四川嘉联的款项根据协议约定须按 2011 年的经营业绩实现的比例进行支付，调整后的应付金额为 990.83 万元，截止本报告期末该笔款项暂未支付。</p>
募集资金投资项目实施地点变更情况	不适用
募集资金投资项目实施方式调整情况	不适用
募集资金投资项目先期投入及置换情况	截至 2009 年 8 月 31 日，本公司以自筹资金预先投入募集资金投资项目的金额为人民币 13,284,650.00 元。2009 年 12 月 9 日，公司第一届董事会第十二次会议审议通过了《关于用募集资金置换预先已投入募集资金投资项目的自筹资金的议案》，公司已于 2009 年 12 月 15 日以 13,284,650.00 元募集资金置换预先已投入募集资金投资项目的自筹资金。
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	不适用
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	
尚未使用的募集资金用途及去向	公司暂未使用的募集资金存放于指定的募集资金专户中，并将继续按照约定的用途使用。
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	不适用

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

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

2、经本公司投资委员会审议通过，本公司出资人民币 500 万元投资设立南宁世联房地产咨询有限公司。2011 年 5 月 20 日，公司全额缴付了出资款。2011 年 8 月 26 日，南宁世联在南宁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【450100000022723】，公司法人代表为梁兴安，注册地址为南宁市青秀区金湖路 59 号地王国际商会中心 30 层 3001-3005 号，经营范围：房地产咨询、房地产代理、房地产经纪。

（二）非募集资金使用情况

1、股权投资情况

（1）投资设立子公司

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

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

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

经本公司投资委员会审议通过，同意本公司出资人民币 100 万元投资设立南通世联兴业房地产顾问有限公司。2011 年 7 月 22 日，公司全额缴付了出资款。2011 年 8 月 3 日，南通世联在南通工商行政管理局崇川分局登记注册成立，注册资本为人民币 100 万元，企业法人营业执照注册号为【320602000064928】，公司法人代表为梁兴安，注册地址为南通市崇川区工农路 111 号华辰大厦 1 座 901 室，经营范围：房地产咨询、房地产销售代理、房地产经纪。

经本公司投资委员会审议通过，同意由本公司之全资子公司深圳世联先锋投资有限公司出资人民币 1,000 万元投资设立深圳先锋居善科技有限公司。2011 年 9 月 8 日，公司全额缴付了出资款。2011 年 9 月 9 日，先锋居善在深圳市市场监督管理局登记注册成立，注册资本为人民币 1,000 万元，企业法人营业执照注册号为【440301105696728】，公司法人代表为周晓华，注册地址为深圳市南山区汉京大厦 5G-538，经营范围：网络技术、计算机软硬件技术开发和销售；互联网技术开发；商务信息咨询；家居、家用电器、汽车用品、装饰品、建筑材料的网上销售；从事广告业务；动漫设计技术的开发；房地产经纪；房地产信息咨询；房地产投资咨询；经济信息咨询；建筑设计咨询；建筑装修工程咨询；物业管理。2012 年 1 月 17 日，先锋居善的公司注册地址变更为深圳市罗湖区深圳东路 5047 号深圳发展银行大厦 14 楼 F 单元。

（2）长期股权投资

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

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

经公司投资委员会审议通过，同意公司向山东世联怡高物业顾问有限公司增资人民币 459 万元，增资后公司持有山东世联的股权 51%保持不变。2011 年 3 月 14 日，公司

全额缴付了增资款，山东世联于 2011 年 4 月 14 日完成工商变更登记手续，注册资本为人民币 1,000 万元。

经公司投资委员会审议通过，同意公司向北京世联房地产顾问有限公司增资人民币 8,760,297.00 元，增资后公司持有北京世联的股权 100% 保持不变。2011 年 7 月 11 日，公司全额缴付了增资款，北京世联于 2011 年 8 月 10 日完成工商变更登记手续，注册资本为人民币 1,000 万元。

2、派发现金股利

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

3、其他情况

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

本公司及子公司厦门世联兴业房地产顾问有限公司（统称“乙方”）于 2011 年 4 月 1 日与长春永隆置业发展有限公司、福建乐统房地产开发有限公司（统称“甲方”）签订《战略合作协议》，甲方聘请乙方作为战略顾问，双方全面进行战略合作，乙方作为甲方的房地产相关服务的首选合作伙伴。双方约定，乙方须向甲方支付合作诚意金人民币 3,000 万元，该诚意金不具有保证金性质，甲方不得以任何理由对该款项进行罚没、抵扣、冲抵、延期支付。协议期限为一年，自甲方收到乙方的诚意金日起生效，协议终止之日起 7 日内，甲方须无条件返回该笔诚意金给乙方。

本公司于 2011 年 4 月 1 日与安徽金大地投资控股有限公司（以下简称“安徽金大地”）签订《战略合作协议》，公司作为安徽金大地的房地产相关服务的首选合作伙伴，

为全面推进战略合作，双方约定，公司须向安徽金大地支付合作诚意金人民币 6,000 万元，该款项不具有任何担保性质，安徽金大地不得以任何理由对该款项进行罚没、抵扣、冲抵、延期支付，安徽金大地须按协议约定的条件和时间返回该款项。

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

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

(3) 为满足四川嘉联的日常经营需要，截至 2011 年 2 月 25 日，四川嘉联另一股东成都嘉联地产顾问有限公司（以下简称“成都嘉联”）已经提供资金支持 230 万元。经审批同意，本公司于 2011 年 3 月 18 日同比例向四川嘉联提供资金支持 230 万元。四川嘉联在现金流改善后，将同比例向本公司和成都嘉联进行还款。截至 2011 年 12 月 31 日，四川嘉联已经分别向本公司和成都嘉联全额还款。

(4) 为满足重庆纬联的日常经营需要，经审批同意，本公司于 2011 年 10 月 27 日和 11 月 29 日向重庆纬联提供了两笔资金支持共计 209.50 万元，重庆纬联的其他股东也同比例向重庆纬联提供资金支持。重庆纬联在现金流改善后，将同比例向本公司和其他股东进行还款。

四、 对 2012 年 1-3 月经营业绩的预计

2012 年 1-3 月预计的经营业绩	归属于上市公司股东的净利润 净利润为负值			
2012 年 1-3 月净利润的预计范围	业绩亏损（万元）：	2,000	~~	2,500
2011 年 1-3 月经营业绩	归属于上市公司股东的净利润（元）	61,172,431.80		
业绩变动的的原因说明	<p>公司 2012 年第 1 季度预计亏损，主要原因是：1) 房地产开发商结算代理费的周期仍未改善，造成当季结算的代理费收入明显低于去年同期水平；2) 房地产市场的土地交易量、新开工量和房地产投资等指标的下滑开始影响公司的顾问业务，使公司顾问业务收入同比减少。上述 2 项主营业务收入的下降导致公司经营出现亏损。同时，公司预计第 1 季度代理销售金额与去年同期相比下跌幅度在 10%以内，好于市场整体表现。由于代理业务的销售进度明显快于结算进度，公司未结算代理费将进一步增加，而这些未结算代理费会在未来 3 到 9 个月转化为公司收入。</p>			

五、 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，2011 年度母公司可分配利润情况如下：

经信永中和出具的XYZH/2011SZA4012审计报告确认，公司2011年母公司的净利润为330,633,166.87元，公司在确定2011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33,063,316.69元，按母公司净利润的10%计提任意盈余公积33,063,316.69元，剩余金额加上年初可分配利润100,054,958.05元，扣除当年已分配利润（即执行2010年度利润分配方案）76,160,000.00元，2011年度实际可供股东分配的利润为288,401,491.54元。

2011年度利润分配预案：以公司2011年12月31日的总股本326,400,000股为基数，向全体股东每10股派发现金红利2.4元人民币（含税），剩余2011年度可分配利润结转至下一年度。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	年度可分配利润
2010 年	43,520,000.00	241,771,755.29	18.00%	100,054,958.05
2009 年	38,400,000.00	150,830,445.74	25.46%	135,449,018.74
2008 年	0.00	66,367,166.21	0.00%	54,083,728.42
最近三年累计现金分红金额占最近年均净利润的比例（%）				53.55%

六、 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、2011 年 1 月 1 日公司召开了第二届董事会第四次会议。会议应到董事 9 人，实到董事 9 人。本次会议通过以下议案：《股权激励计划（草案）修订稿》及摘要、《关于提请召开 2011 年第一次临时股东大会的议案》。

2、2011 年 2 月 21 日公司召开了第二届董事会第五次会议。会议应到董事 9 名，实际到会董事 9 名。本次会议通过了以下议案：《关于确定公司股票期权激励计划授权日的议案》、《关于修订〈财务管理制度〉的议案》。

3、2011 年 3 月 23 日公司召开了第二届董事会第六次会议。会议应到董事 9 人，实到董事 8 人，其中独立董事范仁达先生未能亲自出席本次董事会，授权独立董事张炯先生出席会议并行使表决权。本次会议通过了以下议案：《2010 年年度报告》及摘要、《2010 年度董事会工作报告》、《2010 年度总经理工作报告》、《2010 年度财务决算及 2011 年度财务预算报告》、《2010 年度利润分配预案》、《2010 年度募集资金存放与使用情况专项报告》、《内部控制自我评价报告》、《关于续聘会计师事务所的议案》、《关于董事、监事、高管薪酬议案》、《关于修改〈公司章程〉的议案》、《关于召开公司 2010 年度股东大会的议案》。

4、2011 年 4 月 19 日公司召开了第二届董事会第七次会议，会议应到董事 9 名，实际到会董事名。本次会议通过了《2011 年第一季度报告》的议案。

5、2011 年 6 月 8 日公司召开了第二届董事会第八次会议，会议应到董事 9 名，实际到会董事 9 名。本次会通过以下议案：《关于在南京、天津、苏州设立世联行房地产经纪有限公司的议案》。

6、2011 年 8 月 23 日公司召开了第二届董事会第九次会议，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 2011 年半年度报告》及摘要、《关于调整股票期权激励计划股票期权数量和行权价格的议案》、《关于向银行申请综合授信额度的议案》、《关于收购青岛雅园物业管理有限公司的议案》、《关于使用超募资金支付四川

嘉联兴业地产顾问有限公司和重庆纬联地产顾问有限公司剩余股权转让款的议案》。

7、2011年9月28日公司召开了第二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《中小企业板上市公司内部控制规则落实情况自查表及整改计划》的议案。

8、2011年10月24日公司召开了第二届董事会第十一次会议，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：《2011年第三季度报告》、《关于对募集资金投资项目之资金使用计划进行第二次调整的议案》、《关于向银行申请综合授信额度的议案》。

9、2011年12月21日公司召开了第二届董事会第十二次会议，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：《关于终止<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》、《关于提请召开2012年第一次临时股东大会的议案》。

（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：2010年度股东大会、2011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

报告期内，战略委员会召开了两次会议，第一次会议决定对公司的组织架构进行调整；第二次会议针对新的市场环境，明确主营业务和新业务的经营策略，制定公司未来三年的发展规划。

2. 薪酬与考核委员会

报告期内，董事会薪酬与考核委员会审议并提交了董事、监事、高管薪酬的议案，按照公司经营层年度绩效考核办法对报告期内公司董事、监事及高级管理人员进行考核，并对公司董事、监事和高级管理人员的薪酬提出建议。

3. 审计委员会

报告期内，公司董事会审计委员会能够按照《公司章程》、《审计委员会工作细则》等相关规定规范运作，2011 年度主要工作内容包括：1) 审阅定期财务报告；2) 建议续聘信永中和会计师事务所为本公司 2011 年度审计机构；由于原签字会计师郭晋龙为本公司提供审计服务已超过两个完整的会计年度，建议轮换签字会计师，信永中和会计师事务所安排张伟坚为本年度签字会计师；3) 2011 年年报审计工作安排：在 2011 年年报审计工作会议中，审计委员会与审计机构协商确定年度财务报告审计工作时间安排，对公司财务报表进行审阅并形成书面意见；督促审计工作进展，保持与审计会计师的联系和沟通，就审计过程中发现的问题及时交换意见，确保审计的独立性和审计工作的如期完成；4) 提名审计部总监。

4. 提名委员会

报告期内，提名委员会按照《公司章程》、《提名委员会实施细则》及其他相关规定履行职责，一直努力为公司搜寻合格的董事及高级管理人员人选。

（四）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《股票期权激励计划（草案）修订稿》、《股票期权激励计划授权相关事项》、《关于公司对外担保情况及关联方占用资金情况》、《2010年度募集资金存放与使用》、《公司2010年度日常关联交易》、《公司2010年度内部控制自我评价报告》、《关于续聘会计师事务所》、《董事和高管人员薪酬方案》、《关于调整股票期权数量及行权价格》、《关于向银行申请综合授信额度》、《关于收购青岛雅园物业管理有限公司》、《关于使用超募资金支付四川嘉联兴业地产顾问有限公司和重庆纬联地产顾问有限公司剩余股权转让款》、《关于对募集资金投资项目之资金使用计划进行二次调整的议案》、《关于终止〈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》等事项发表了同意的意见。

（五）本年度内幕信息知情人管理制度执行情况自查情况说明

公司于 2009 年 12 月 9 日召开第一届董事会第十二次会议审议通过《内幕信息知情人登记制度》，根据制度规定，未经董事会批准同意或授权，制度规定的内幕信息知情人（单位、个人）不得向外界泄露、报道、传送有关涉及公司内幕信息及信息披露的内

容；制度规定的内幕信息知情人应做好内幕信息的保密工作，不得进行内幕交易或配合他人操纵证券交易价格。

公司加强内幕信息知情人管理工作的几个方面：

1、进一步加强对内幕信息知情人员的教育培训，确保内幕信息知情人员明确自身的权利、义务和法律责任，督促有关人员严格履行信息保密职责；

2、采用适当方式提示或标示出未公开信息，并及时提醒内幕知情人不得进行内幕交易；

3、督促内幕信息知情人及时签署内幕信息知情人承诺书，并认真履行相关承诺事项。

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）2011年1月11日召开第二届监事会第三次会议审议通过了《股权激励计划（草案）修订稿》及摘要。

（二）2011年2月21日召开第二届监事会第四次会议审议通过了《关于核实公司股权激励计划中的激励对象名单的议案》。

（三）2011年3月23日召开第二届监事会第五次会议审议通过了《2010年年度报告》及摘要、《2010年度监事会工作报告》、《2010年度财务决算及2011年度财务预算报告》、《2010年度利润分配预案》、《关于续聘会计师事务所的议案》、《内部控制自我评价报告》、《2010年度募集资金存放与使用情况的专项报告》。

（四）2011年4月19日召开第二届监事会第六次会议审议通过了《2011年第一季度

度报告》。

(五) 2011 年 8 月 23 日召开第二届监事会第七次会议审议通过了《公司 2011 年半年度报告》及摘要、《关于调整股票期权激励计划股票期权数量和行权价格的议案》、《关于向银行申请综合授信额度的议案》、《关于收购青岛雅园物业管理有限公司的议案》、《关于使用超募资金支付四川嘉联兴业地产顾问有限公司和重庆纬联地产顾问有限公司剩余股权转让款的议案》。

(六) 2011 年 10 月 24 日召开第二届监事会第八次会议审议通过《2011 年第三季度报告》、《关于对募集资金投资项目之资金使用计划进行第二次调整的议案》、《关于向银行申请综合授信额度的议案》。

(七) 2011 年 12 月 21 日召开第二届监事会第九次会议审议通过了《关于终止<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》、《关于提请召开 2012 年第一次临时股东大会的议案》。

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 2011 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 2011 年度使用情况的专项报告，截至 2011 年 12 月 31 日，这 4 个项目累计投入募集资金为人民币 7,121.88 万元，其中本报告期内投入募集资金为人民币 2,098.51 万元；截至 2011 年 12 月 31 日，公司累计使用了超募资金 9,268.00 万元，其中本报告期内使用了超募资金人民币 2,028.16 万元进行投资。因此，截至 2011 年 12 月 31 日，公司已累计投入的募集资金总额为人民币 16,389.88 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 2011 年对募集资金的使用。

（四）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。

（五）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《2011 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。

（六）股票期权激励计划实施情况

公司 2011 年 2 月 21 日召开第二届监事会第四次会议，对公司《股票期权激励计划（草案）修订稿》确定的股票期权激励对象的名单进行核实后认为：本次股票期权激励计划激励对象的主体资格合法、有效，本次授予股票期权激励对象的名单与 2011 年第一次临时股东大会批准的股票期权激励计划中规定的对象相符。

公司 2011 年 12 月 9 日召开第二届监事会第九次会议，对《关于终止<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》发表了同意的意见。

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

2011年8月23日，公司召开第二届董事会第九次会议审议通过《关于收购青岛雅园物业管理有限公司的议案》，同意公司使用超募资金21,000,000元收购青岛雅园物业管理有限公司60%股权。公司已于2011年9月19日、2011年11月22日、2012年2月24日分别支付了部分股权收购款项，共计人民币1,680万元；青岛雅园已于2012年1月6日完成工商变更登记和股权交割手续。

三、报告期内无重大关联交易事项

四、股权激励计划情况

股权激励计划情况参见财务报告附注第十节“股份支付”。

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、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、其他重要事项

公司于 2011 年开始对电子商务平台进行调研，并投入初期的研发工作，即居善网项目。由于政策调控对房地产市场的影响逐步显现，市场的交易行为方式发生了变化，公司认为目前大规模投入电子商务平台产品的开发和推广的时机还不成熟，暂停该项目的继续投入。2011 年，公司在该项目上的累计支出约 807.09 万元，均已计入了公司当期损益中。

九、接待调研、沟通、采访等活动登记

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2011 年 01 月 05 日	公司	实地调研	机构	安信证券、国信证券研究员	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	机构	招商基金、中信证券、长信基金等 11 家机构基金经理、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	机构	南方基金、银华基金年、华宝兴业基金等 7 家机构研究员	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	机构	朱雀投资、嘉实基金、上投摩根、君恒投资等 24 家机构基金经理、研究员	公司召开投资者见面会，介绍公司 2010 年代理业务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	机构	安信证券、中投证券、中山证券等 5 机构研究员	国家房地产调控政策对广州房地产市场的影响。
2011 年 02 月 25 日	公司	实地调研	机构	中银国际、宝盈基金、东方基金	公司未来的经营策略及对员工的激励措施。
2011 年 03 月 29 日	公司	实地调研	机构	银华基金基金经理	公司人员扩张计划；公司代理业务的优势及并购业务情况。
2011 年 04 月 08 日	公司	实地调研	机构	海富通基金分析师	公司未来的发展规划；代理业务的市场占有率；人员规划。
2011 年 04 月 12 日	公司	电话沟通	机构	Clairvoyance Capital 副总裁	公司代理业务市场占有率情况及大客户占比。

2011 年 05 月 12 日	公司	实地调研	机构	银华基金、南方基金、华泰联合证券等 26 家机构研究员、基金经理	公司组织走进世联北京、天津公司活动。介绍公司经营情况及当地房地产市场情况。
2011 年 05 月 24 日	公司	实地调研	机构	哈佛大学基金	顾问业务收费方式; 全国代理销售业务、代理费率水平情况。
2011 年 05 月 25 日	公司	实地调研	机构	东方证券研究员	公司代理费率水平; 代理业务市场占有率; 销售人员收入构成。
2011 年 06 月 10 日	公司	实地调研	机构	国元证券、国都证券研究员	公司代理销售情况及市场竞争优势。
2011 年 07 月 19 日	公司	实地调研	机构	中投证券分析师	未来人员规划; 国家房地产调控政策对公司的影响。
2011 年 10 月 26 日	公司	电话沟通	机构	国泰君安、长安基金、大成基金等 94 方机构研究员、基金经理	公司召开三季报投资者电话会。介绍公司今年的战略安排及第三季度公司经营业绩。
2011 年 10 月 31 日	公司	实地调研	机构	华夏基金研究员	公司经营情况。
2011 年 11 月 09 日	公司	实地调研	机构	兴业证券、广发证券、德邦证券研究员	公司主营业务发展规划; 代理费结算流程; 并购公司整合情况。
2011 年 11 月 09 日	公司	实地调研	机构	嘉实基金基金经理	物业管理业务的发展目标; 房地产市场的未来走势。
2011 年 11 月 14 日	公司	实地调研	机构	中投证券分析师	房地产市场未来走势; 顾问和代理业务情况。

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	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2012 年 02 月 08 日	公司	实地调研	机构	银华基金、嘉实基金、中金公司研究员	房地产市场走势; 代理费率水平; 公司扩张计划及人员规模。
2012 年 02 月 09 日	公司	实地调研	机构	融通基金、大成基金、华夏基金等 5 机构研究员	当前房地产市场情况及未来走势。
2012 年 02 月 13 日	公司	电话沟通	机构	美国 Ashmore EMM 研究员	当前房地产市场情况及未来走势。
2012 年 02 月 24 日	公司	实地调研	机构	大成基金研究员	代理业务市场成交量情况及公司未来发展战略。

十、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/2011SZA4012

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）财务报表，包括 2011 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2011 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是世联地产公司管理层的责任，这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行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守则，计划和执行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，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。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在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了世联地产公司 2011 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2011 年度的合并及母公司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：张伟坚

中国注册会计师：潘传云

中国 北京

二〇一二年三月二十三日

财务报表

合并资产负债表

2011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	895,061,180.43	1,022,580,673.90
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据	八、2	3,474,507.00	1,600,000.00
应收账款	八、3	234,530,504.22	82,410,882.01
预付款项	八、4	46,489,027.61	49,685,797.20
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	八、5	169,288,757.11	42,344,858.22
买入返售金融资产			
存货			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		1,348,843,976.37	1,198,622,211.33
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	69,355,360.67	59,133,637.30
投资性房地产	八、7	20,883,807.45	29,102,155.25
固定资产	八、8	208,663,347.88	204,264,704.41
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	八、9	1,284,909.09	4,383,068.50
开发支出			
商誉	八、10	54,934,068.22	42,992,074.82
长期待摊费用	八、11	13,453,402.56	10,766,198.87
递延所得税资产	八、12	38,822,712.44	47,311,417.18
其他非流动资产			
非流动资产合计		407,397,608.31	397,953,256.33
资产总计		1,756,241,584.68	1,596,575,467.66

法定代表人：陈劲松

主管会计工作负责人：王海晨

会计机构负责人：欧志鹏

合并资产负债表（续）

2011年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	6,075,687.63	33,187,428.08
预收款项	八、15	11,707,811.21	16,643,337.45
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	八、16	220,797,906.20	227,216,897.07
应交税费	八、17	84,679,439.61	83,086,043.19
应付利息			
应付股利	八、18	3,414,878.95	1,076,400.00
其他应付款	八、19	39,229,644.26	18,807,806.14
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		365,905,367.86	380,017,911.93
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		365,905,367.86	380,017,911.93
股东权益：			
股本	八、20	326,400,000.00	217,600,000.00
资本公积	八、21	574,625,624.56	584,903,424.56
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	八、22	123,140,372.90	57,013,739.52
一般风险准备			
未分配利润	八、23	348,157,883.24	333,127,695.98
外币报表折算差额			
归属于母公司股东权益合计		1,372,323,880.70	1,192,644,860.06
少数股东权益	八、24	18,012,336.12	23,912,695.67
股东权益合计		1,390,336,216.82	1,216,557,555.73
负债和股东权益总计		1,756,241,584.68	1,596,575,467.66

法定代表人：陈劲松

主管会计工作负责人：王海晨

会计机构负责人：欧志鹏

母公司资产负债表

2011年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		721,729,840.35	686,539,740.51
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	十四、1	46,790,931.81	17,662,484.81
预付款项		41,771,474.00	43,649,302.63
应收利息			
应收股利			
其他应收款	十四、2	190,840,381.77	27,075,270.06
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		1,001,132,627.93	774,926,798.01
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	266,202,660.59	172,704,587.38
投资性房地产		153,487,005.66	131,845,693.29
固定资产		14,387,558.21	42,773,641.77
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		1,284,909.09	4,379,920.69
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		3,007,178.56	3,782,223.61
递延所得税资产		15,729,300.73	17,334,169.55
其他非流动资产			
非流动资产合计		454,098,612.84	372,820,236.29
资产总计		1,455,231,240.77	1,147,747,034.30

法定代表人：陈劲松

主管会计工作负责人：王海晨

会计机构负责人：欧志鹏

母公司资产负债表 (续)

2011年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		3,086,814.90	17,703,641.00
预收款项		2,840,646.07	2,700,580.07
应付职工薪酬		56,998,474.51	70,137,863.17
应交税费		22,740,122.03	17,662,766.35
应付利息			
应付股利			
其他应付款		70,130,944.00	95,121,077.09
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		155,797,001.51	203,325,927.68
非流动负债:			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负 债 合 计		155,797,001.51	203,325,927.68
股东权益			
股本		326,400,000.00	217,600,000.00
资本公积		561,492,374.82	569,752,409.05
减: 库存股			
专项储备			
盈余公积		123,140,372.90	57,013,739.52
一般风险准备			
未分配利润		288,401,491.54	100,054,958.05
股东权益合计		1,299,434,239.26	944,421,106.62
负债和股东权益总计		1,455,231,240.77	1,147,747,034.30

法定代表人: 陈劲松

主管会计工作负责人: 王海晨

会计机构负责人: 欧志鹏

合并利润表
2011年度

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		1,656,353,720.39	1,271,998,812.24
其中：营业收入	八、25	1,656,353,720.39	1,271,998,812.24
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		1,387,199,591.57	959,332,078.41
其中：营业成本	八、25	1,003,978,024.21	689,310,478.93
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	94,151,295.71	69,728,391.67
销售费用			
管理费用	八、27	270,809,064.07	207,679,938.20
财务费用	八、28	-18,890,494.98	-13,903,781.41
资产减值损失	八、29	37,151,702.56	6,517,051.02
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	3,338,428.84	1,983,637.30
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		2,721,723.37	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）		272,492,557.66	314,650,371.13
加：营业外收入	八、31	5,596,519.77	18,104,200.56
减：营业外支出	八、32	3,311,184.00	1,445,007.65
其中：非流动资产处置损失		364,034.29	705,841.99
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		274,777,893.43	331,309,564.04
减：所得税费用	八、33	105,964,603.61	84,781,032.34
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		168,813,289.82	246,528,531.70
归属于母公司股东的净利润		157,316,820.64	241,771,755.29
少数股东损益		11,496,469.18	4,756,776.41
六、每股收益：			
（一）基本每股收益	八、34	0.48	0.74
（二）稀释每股收益	八、34	0.48	0.74
七、其他综合收益			
八、综合收益总额		168,813,289.82	246,528,531.70
归属于母公司股东的综合收益总额		157,316,820.64	241,771,755.29
归属于少数股东的综合收益总额		11,496,469.18	4,756,776.41

法定代表人：陈劲松

主管会计工作负责人：王海晨

会计机构负责人：欧志鹏

母公司利润表
2011年度

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	342,558,871.57	307,799,499.39
减：营业成本	十四、4	200,865,508.91	173,442,664.17
营业税金及附加		18,758,085.22	15,395,085.47
销售费用			
管理费用		161,977,230.80	119,949,088.53
财务费用		-16,926,360.03	-11,678,652.96
资产减值损失		668,090.88	4,514,637.89
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	364,578,428.84	100,634,911.89
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		2,721,723.37	1,983,637.30
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		341,794,744.63	106,811,588.18
加：营业外收入		866,448.76	15,814,961.09
减：营业外支出		653,702.26	743,185.96
其中：非流动资产处置损失		63,766.99	518,138.75
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		342,007,491.13	121,883,363.31
减：所得税费用		11,374,324.26	6,125,939.18
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		330,633,166.87	115,757,424.13
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		330,633,166.87	115,757,424.13

法定代表人：陈劲松

主管会计工作负责人：王海晨

会计机构负责人：欧志鹏

合并现金流量表

2011年度

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		1,495,570,964.92	1,222,712,849.32
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	47,720,888.23	38,049,481.83
经营活动现金流入小计		1,543,291,853.15	1,260,762,331.15
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		919,737,268.52	576,678,505.70
支付的各项税费		200,093,079.71	157,953,401.62
支付其他与经营活动有关的现金	八、35	422,438,147.51	219,794,255.03
经营活动现金流出小计		1,542,268,495.74	954,426,162.35
经营活动产生的现金流量净额		1,023,357.41	306,336,168.80
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		616,705.47	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,207,572.42	189,458.49
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		1,824,277.89	189,458.49
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		30,903,644.35	128,425,510.13
投资支付的现金		21,458,500.00	72,850,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		26,968,725.18	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		79,330,869.53	213,125,983.29
投资活动产生的现金流量净额		-77,506,591.64	-212,936,524.80
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		9,410,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		4,410,000.00	
取得借款所收到的现金			
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		9,410,000.00	-
偿还债务所支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		58,760,090.00	38,874,120.00
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		15,240,090.00	474,120.00
支付其他与筹资活动有关的现金		145,195.39	
筹资活动现金流出小计		58,905,285.39	38,874,120.00
筹资活动产生的现金流量净额		-49,495,285.39	-38,874,120.00
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		-125,978,519.62	54,525,524.00
加：期初现金及现金等价物余额	八、35	1,020,414,251.96	965,888,727.96
六、期末现金及现金等价物余额	八、35	894,435,732.34	1,020,414,251.96

法定代表人：陈劲松

主管会计工作负责人：王海晨

会计机构负责人：欧志鹏

母公司现金流量表
2011年度

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		305,158,244.62	299,183,256.57
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		432,508,167.42	202,727,227.68
经营活动现金流入小计		737,666,412.04	501,910,484.25
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		220,991,757.93	161,370,592.73
支付的各项税费		23,772,032.32	25,908,328.54
支付其他与经营活动有关的现金		683,327,853.48	219,002,012.10
经营活动现金流出小计		928,091,643.73	406,280,933.37
经营活动产生的现金流量净额		-190,425,231.69	95,629,550.88
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		361,856,705.47	98,651,274.59
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		996,836.00	55,900.00
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		362,853,541.47	98,707,174.59
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		9,941,117.55	102,448,224.96
投资支付的现金		51,631,897.00	93,650,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		32,000,000.00	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		93,573,014.55	222,416,624.96
投资活动产生的现金流量净额		269,280,526.92	-123,709,450.37
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		-	-
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		43,520,000.00	38,400,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金		145,195.39	
筹资活动现金流出小计		43,665,195.39	38,400,000.00
筹资活动产生的现金流量净额		-43,665,195.39	-38,400,000.00
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		35,190,099.84	-66,479,899.49
加：期初现金及现金等价物余额	十四、6	686,539,740.51	753,019,640.00
六、期末现金及现金等价物余额	十四、6	721,729,840.35	686,539,740.51

法定代表人：陈劲松

主管会计工作负责人：王海晨

会计机构负责人：欧志鹏

合并股东权益变动表（续）

2011年度

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	217,600,000.00	584,903,424.56	-	-	57,013,739.52	-	333,127,695.98	-	23,912,695.67	1,216,557,555.73
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	217,600,000.00	584,903,424.56			57,013,739.52		333,127,695.98		23,912,695.67	1,216,557,555.73
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	108,800,000.00	-10,277,800.00			66,126,633.38		15,030,187.26		-5,900,359.55	173,778,661.09
（一）净利润							157,316,820.64		11,496,469.18	168,813,289.82
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							157,316,820.64		11,496,469.18	168,813,289.82
（三）股东投入和减少资本	-	65,882,200.00							3,917,315.22	69,799,515.22
1. 股东投入资本									4,410,000.00	4,410,000.00
2. 股份支付计入股东权益的金额		65,882,200.00								65,882,200.00
3. 其他									-492,684.78	-492,684.78
（四）利润分配	32,640,000.00				66,126,633.38		-142,286,633.38		-21,314,143.95	-64,834,143.95
1. 提取盈余公积					66,126,633.38		-66,126,633.38			
2. 提取一般风险准备										
3. 对股东的分配	32,640,000.00						-76,160,000.00		-21,314,143.95	-64,834,143.95
4. 其他										
（五）股东权益内部结转	76,160,000.00	-76,160,000.00								
1. 资本公积转增股本	76,160,000.00	-76,160,000.00								
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	326,400,000.00	574,625,624.56			123,140,372.90		348,157,883.24		18,012,336.12	1,390,336,216.82

法定代表人：陈劲松

主管会计工作负责人：王海晨

会计机构负责人：欧志鹏

合并股东权益变动表

2011年度

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	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：陈劲松

主管会计工作负责人：王海晨

会计机构负责人：欧志鹏

母公司股东权益变动表

2011年度

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							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	
一、上年年末余额	217,600,000.00	569,752,409.05			57,013,739.52		100,054,958.05	944,421,106.62
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	217,600,000.00	569,752,409.05			57,013,739.52		100,054,958.05	944,421,106.62
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	108,800,000.00	-8,260,034.23			66,126,633.38		188,346,533.49	355,013,132.64
（一）净利润							330,633,166.87	330,633,166.87
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							330,633,166.87	330,633,166.87
（三）股东投入和减少资本	-	67,899,965.77					-	67,899,965.77
1. 股东投入资本								-
2. 股份支付计入股东权益的金额		65,882,200.00					-	65,882,200.00
3. 其他		2,017,765.77						2,017,765.77
（四）利润分配	32,640,000.00				66,126,633.38		-142,286,633.38	-43,520,000.00
1. 提取盈余公积					66,126,633.38		-66,126,633.38	-
2. 提取一般风险准备								
3. 对股东的分配	32,640,000.00						-76,160,000.00	-43,520,000.00
4. 其他								
（五）股东权益内部结转	76,160,000.00	-76,160,000.00						
1. 资本公积转增股本	76,160,000.00	-76,160,000.00						
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	326,400,000.00	561,492,374.82			123,140,372.90		288,401,491.54	1,299,434,239.26

法定代表人：陈劲松

主管会计工作负责人：王海晨

会计机构负责人：欧志鹏

母公司股东权益变动表（续）

2011年度

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	
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：陈劲松

主管会计工作负责人：王海晨

会计机构负责人：欧志鹏

深圳世联地产顾问股份有限公司财务报表附注

2011 年 1 月 1 日至 2011 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外, 均以人民币元列示)

一、公司的基本情况

1. 本公司的历史沿革

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2011年4月21日,根据本公司2010年度股东大会决议通过的《2010年度利润分配预案》,以本公司2010年末总股本217,600,000股为基数,向全体股东每10股送红股1.5股,派2元人民币现金(含税),同时,以资本公积金向全体股东每10股转增3.5股,本次送股及转增股本后,公司总股本变更为326,400,000股。本次增资事项业经中审国际会计师事务所有限公司出具的中审国际验字【2011】09030067号验资报告验证。

截至2011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	156,720,924.00	48.015%
乌鲁木齐卓群创展股权投资合伙企业	33,251,093.00	10.187%
深圳万凯华信投资有限公司	33,243,858.00	10.185%
高管锁定股	2,250.00	0.001%
其他流通股份	103,181,875.00	31.612%
合计	326,400,000.00	100.00%

2. 本公司工商注册登记情况与经营范围

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

本公司主要经营范围:房地产咨询、房地产代理、房地产经纪、物业管理。

3. 本公司的组织架构

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

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

二、财务报表的编制基础

本集团财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则》及相关规定，并基于本附注四“重要会计政策、会计估计和合并财务报表的编制方法”所述会计政策和估计编制。

三、遵循企业会计准则的声明

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

四、重要会计政策、会计估计和合并财务报表的编制方法

1. 会计期间

本集团的会计期间为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

2. 记账本位币

本集团以人民币为记账本位币。

3. 记账基础和计价原则

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

4. 现金及现金等价物

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

1) 金融资产分类

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

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

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

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

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

2) 金融资产确认与计量

金融资产于本集团成为金融工具合同的一方时，按公允价值在资产负债表内确认。以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，取得时发生的相关交易费用计入当期损益，其他金融资产的相关交易费用计入初始确认金额。

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

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

除减值损失及外币货币性金融资产形成的汇兑损益外，可供出售金融资产公允价值变动直接计入股东权益，待该金融资产终止确认时，原直接计入权益的公允价值变动累计额转入当期损益。可供出售债务工具投资在持有期间按实际利率法计算的利息，以及

被投资单位宣告发放的与可供出售权益工具投资相关的现金股利，作为投资收益计入当期损益。

3) 金融资产减值

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

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

当可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度或非暂时性下降，原直接计入股东权益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回并计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，期后公允价值上升直接计入股东权益。

4) 金融资产转移

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

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

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

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

(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。

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

(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。最近交易日后经济环境发生了重大变化时，参考类似金融资产或金融负债的现行价格或利率，调整最近交易的市场报价，以确定该金融资产或金融负债的公允价值。本集团有足够的证据表明最近交易的市场报价不是公允价值的，对最近交易的市场报价作出适当调整，以确定该金融资产或金融负债的公允价值。

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。重大影响的确定依据主要为本集团直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%（含）以上但低于 50% 的表决权股份，如果有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，则不能形成重大影响。

通过同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有

者权益账面价值的份额作为长期股权投资的投资成本。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 and 经营租赁。

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

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

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。

五、 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。

六、 税项

本集团适用的主要税种及税率如下：

1. 企业所得税

根据《中华人民共和国企业所得税法》、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》

和国发[2007]39号《关于实施企业所得税过渡优惠政策的通知》规定，作为2007年3月16日之前在经济特区登记设立的企业，本公司及本公司之子公司深圳市世联行房地产经纪有限公司2011年度企业所得税的适用税率为24%，

除本公司之三级子公司宁都世联房地产顾问有限公司、成都嘉联行房地产经纪有限公司为核定征收企业所得税外，其他子公司2011年度企业所得税的适用税率为25%。

2. 营业税

本公司及本公司之子公司取得的营业收入适用营业税，适用税率5%。

3. 城建税及教育费附加

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

4. 房产税

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

七、企业合并及合并财务报表

(一) 子公司

公司名称	公司类型	地址	业务性质	注册资本	经营范围	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	10,000,000.00	房地产信息咨询、投资咨询、企业形象策划、房地产经纪业务	20,084,911.60
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“深圳世联行”)	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
广州市世联房地产咨询有限公司(以下简称“广州世联”)	有限责任	广州	房地产中介	1,241,595.00	房地产信息咨询、房地产项目策划、房地产中介服务、市场营销顾问(法律咨询服务除外)	1,239,248.17
天津世联兴业房地产咨询有限公司(以下简称“天津世联”)	有限责任	天津	房地产中介	827,000.00	房地产信息咨询、商品房销售代理	792,374.98
非同一控制下企业合并取得的子公司						

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
山东世联高物物业顾问有限公司(以下简称“山东世联”)*	有限责任	济南	房地产中介	10,000,000.00	房地产中介服务及信息咨询服务; 物业管理	44,590,000.00
四川嘉联兴地产顾问有限公司(以下简称“四川嘉联”)	有限责任	成都	房地产中介	1,000,000.00	房地产信息咨询、房地产经纪	29,908,287.07
重庆世联地产顾问有限公司(以下简称“重庆世联”)	有限责任	重庆	房地产中介	2,000,000.00	房地产信息咨询、物业管理咨询服务	15,000,000.00

其他方式取得的子公司

珠海世联房地产咨询有限公司(以下简称“珠海世联”)	有限责任	珠海	房地产中介	1,000,000.00	房地产信息咨询、房地产项目策划、房地产交易代理、市场营销顾问	1,121,549.83
杭州世联房地产咨询有限公司(以下简称“杭州世联”)	有限责任	杭州	房地产中介	3,000,000.00	从事投资项目可行性研究, 项目策划、房地产咨询, 房地产信息咨询, 房地产中介服务, 企业形象设计, 企业管理咨询, 物业管理	3,000,000.00
厦门世联兴房地产顾问有限公司(以下简称“厦门世联”)	有限责任	厦门	房地产中介	3,000,000.00	房地产咨询、房地产代理、房地产经纪业务、物业管理	3,000,000.00
深圳世联先锋投资有限公司(以下简称“世联先锋”)	有限责任	深圳	房地产中介	10,000,000.00	投资兴办实业(具体项目另行申报)	10,000,000.00
长沙世联兴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
大连世联兴房地产顾问有限公司(以下简称“大连世联”)	有限责任	大连	房地产中介	1,000,000.00	房地产信息咨询, 房屋租赁代理, 房地产营销策划	1,000,000.00
成都世联兴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

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
合肥世联投资咨询有限公司 (以下简称“合肥世联”)	有限责任	合肥	房地产中介	1,000,000.00	房地产咨询、代理及经纪	990,000.00
重庆深联房地产顾问有限公司 (以下简称“重庆世联”)	有限责任	重庆	房地产中介	1,000,000.00	房地产信息咨询、房地产经纪	990,000.00
深圳世联地产顾问无锡有限公司 (以下简称“无锡世联”)	有限责任	无锡	房地产中介	5,000,000.00	房地产信息咨询、房地产经纪、营销策划 (不含广告)	5,000,000.00
福州世联房地产顾问有限公司 (以下简称“福州世联”)	有限责任	福州	房地产中介	5,000,000.00	房地产咨询、房地产经纪	5,000,000.00
佛山世联房地产顾问有限公司 (以下简称“佛山世联”)	有限责任	佛山	房地产中介	5,000,000.00	房地产咨询、房地产代理、房地产经纪	5,000,000.00
南昌世联置业有限公司 (以下简称“南昌世联”)	有限责任	南昌	房地产中介	5,000,000.00	房地产经纪、房地产咨询	5,000,000.00
南京世联兴业房地产投资咨询有限公司 (以下简称“南京世联”)	有限责任	南京	房地产中介	5,000,000.00	房地产投资咨询、房地产信息咨询、房地产代理销售、房地产经纪	5,000,000.00
长春世联兴业房地产顾问有限公司 (以下简称“长春世联”)	有限责任	长春	房地产中介	1,000,000.00	房地产经纪、房地产咨询服务	1,000,000.00
南通世联兴业房地产顾问有限公司 (以下简称“南通世联”)	有限责任	南通	房地产中介	1,000,000.00	房地产咨询、房地产经纪、房地产销售代理	1,000,000.00
昆明世联卓群房地产经纪有限公司 (以下简称“昆明世联”)	有限责任	昆明	房地产中介	5,000,000.00	房地产咨询、房地产经纪、房地产销售代理	5,000,000.00
宁波世联房地产咨询有限公司 (以下简称“宁波世联”)	有限责任	宁波	房地产中介	5,000,000.00	房地产信息咨询、房地产投资咨询、房产销售代理、房地产经纪、房地产营销策划	5,000,000.00
南宁世联房地产咨询有限公司 (以下简称“南宁世联”)	有限责任	南宁	房地产中介	5,000,000.00	房地产咨询、房地产经纪、房地产销售代理	5,000,000.00
苏州世联行房地产经纪有限公司 (以下简称“苏州世联行”)	有限责任	苏州	房地产中介	1,000,000.00	房地产咨询、房地产经纪、商务信息咨询	1,000,000.00
南京兴业世联行房地产经纪有限公司 (以下简称“南京世联行”)	有限责任	南京	房地产中介	5,000,000.00	房地产经纪、房地产咨询、经济信息咨询	5,000,000.00
天津世联行房地产经纪有限公司 (以下简称“天津世联行”)	有限责任	天津	房地产中介	1,000,000.00	房地产经纪、房地产投资咨询、经济信息咨询	1,000,000.00

续上表

公司名称	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例	表决权比例	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
同一控制下企业合并取得的子公司							

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
北京世联		100%	100%	是			
东莞世联		100%	100%	是			
上海世联		100%	100%	是			
深圳世联行		100%	100%	是			
惠州世联		100%	100%	是			
广州世联		100%	100%	是			
天津世联		100%	100%	是			
非同一控制下企业合并取得的子公司							
山东世联		51%	51%	是	13,253,970.12		
四川嘉联		51%	51%	是	5,950,625.17		
重庆纬联		51%	51%	是	-1,192,259.17		
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			
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			

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
长春世联		100%	100%	是			
南通世联		100%	100%	是			
昆明世联		100%	100%	是			
宁波世联		100%	100%	是			
南宁世联		100%	100%	是			
苏州世联行		100%	100%	是			
南京世联行		100%	100%	是			
天津世联行		100%	100%	是			

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

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

(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
四川嘉联（合并）	股权收购	51%	12,524,496.86	14,350,152.27
重庆纬联	股权收购	51%	-1,530,257.81	-3,633,722.11
南通世联	新设成立	100%	952,413.83	-47,586.17
昆明世联	新设成立	100%	3,412,858.98	-1,587,141.02
宁波世联	新设成立	100%	2,408,345.17	-2,591,654.83
南宁世联	新设成立	100%	2,276,767.55	-2,723,232.45
苏州世联行	新设成立	100%	-1,144,122.33	-2,144,122.33
南京世联行	新设成立	100%	4,007,390.68	-992,609.32
天津世联行	新设成立	100%	42,827.74	-957,172.26

(1) 根据本公司投资委员会决议，本公司于 2010 年 12 月 31 日与侯红权、蔡继忠、刘忠、李倩、蒋玉敏签订《股权转让协议》，以人民币 3,000 万元收购四川嘉联 51%的股

权。收购完成后，本公司持有四川嘉联 51%的表决权。由于本公司在四川嘉联董事会中占多数表决权，从而能够对其财务和经营决策实施控制，本公司将四川嘉联纳入合并财务报表的合并范围。由于四川嘉联持有成都爱地信合市场研究咨询有限公司（以下简称“爱地信合”）、成都嘉联行房地产经纪有限公司（以下简称“成都嘉联行”）、自贡嘉联地产顾问有限公司（以下简称“自贡嘉联”）100%的股权，本公司将爱地信合、成都嘉联行、自贡嘉联纳入合并财务报表的合并范围。

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

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

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	表决权比例	注销日净资产	2011 年 1 月 1 日至注销日净利润
济南睿思博房地产信息咨询有限公司	工商注销	40.80%	80.00%	-771,002.11	

(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
四川嘉联	成都	1,000,000.00	29,908,287.07	51%	房地产中介服务及信息咨询服务;物业管理
重庆纬联	重庆	2,000,000.00	15,000,000.00	51%	房地产信息咨询服务、物业管理咨询服务

(1) 四川嘉联的购并情况

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

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

股东名称	货币出资额	比例
深圳世联地产顾问股份有限公司	510,000.00	51.00%
成都嘉联地产顾问有限公司	490,000.00	49.00%
合计	1,000,000.00	100.00%

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

(2) 本公司将购买日确定为 2011 年 2 月 28 日, 确认依据为:

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

2) 2010 年 12 月 31 日, 本公司同四川嘉联原股东侯红权、蔡继忠、刘忠、李倩、蒋玉敏在深圳签订目标公司为四川嘉联的股权转让协议, 以人民币 3,000 万元收购四川嘉联 51% 的股权。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; 公司经营业绩达成指标后支付第二期 1,000 万元。

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

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

5) 本公司在四川嘉联董事会中占多数表决权, 能够对其财务和经营决策实施控制。

6) 截至 2011 年 2 月 28 日, 四川嘉联已经完成了工商变更登记。

(3) 被购买方可辨认资产负债情况

项目	2011 年 2 月 28 日	
	账面价值	公允价值
货币资金	1,760,063.63	1,760,063.63
应收账款	461,306.28	461,306.28
其他应收款	851,537.12	851,537.12
固定资产	26,702.12	26,702.12
资产总计	3,099,609.15	3,099,609.15
应付职工薪酬	869,881.16	869,881.16

项目	2011 年 2 月 28 日	
	账面价值	公允价值
应交税费	180,502.07	180,502.07
其他应付款	3,874,881.33	3,874,881.33
负债合计	4,925,264.56	4,925,264.56
实收资本(或股本)	1,000,000.00	1,000,000.00
未分配利润	-2,825,655.41	-2,825,655.41
归属于母公司的所有者权益	-1,825,655.41	-1,825,655.41
所有者权益合计	-1,825,655.41	-1,825,655.41
负债和所有者权益合计	3,099,609.15	3,099,609.15

(4) 本公司以现金支付合并对价，根据 2011 年经审计后的利润情况，确定合并成本为现金人民币 29,908,287.07 元。购买日，四川嘉联可辨认净资产公允价值 -1,825,655.41 元，根据本公司同四川嘉联原股东签订的股权收购协议，四川嘉联截止 2010 年 12 月 31 日的累计未分配利润由原股东享有，本公司不参与分配。2011 年 1 月 1 日起四川嘉联的经营利润由现有股东根据股权比例共同享有。收购日合并确认的商誉为 30,652,993.04 元，计算过程如下：

项目	金额
实收资本	1,000,000.00
资本公积	
盈余公积	
2011 年 1-2 月份净利润	-2,460,207.79
本公司参与分配的权益合计	-1,460,207.79
持股比例	51%
享有权益	-744,705.97
收购价款	29,908,287.07
确认的商誉	30,652,993.04

(5) 被购买方购买日后的经营情况

项目	2011 年 2 月 28 日-2011 年 12 月 31 日
营业收入	50,257,307.82
净利润	14,350,152.27
经营活动现金流量净额	8,498,602.92
净现金流量	7,758,962.92

2. 重庆纬联的购并情况

(1) 重庆纬联的历史沿革及股权变动情况

1) 重庆纬联成立于 1999 年 7 月 29 日，注册资本人民币 200 万元，法定代表人王

毓伟；经营范围：房地产信息咨询服务、物业管理咨询服务；本次收购前，重庆纬联股权比例是：王毓伟 79%、曾滢 11%、刘跃平 5%、卢艺 5%。注册地址：重庆市渝中区两路口中山三路 131#。

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

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

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

(2) 本公司将购买日确定为 2011 年 5 月 31 日，确认依据为：

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

2) 2011 年 3 月 21 日，本公司同重庆纬联原股东王毓伟在深圳签订目标公司为重庆纬联的股权转让协议，以人民币 2,800 万元人民币收购重庆纬联 51% 的股权。股权转让价款分三期支付，股权变更工商登记完成后支付第一期款 1,500 万元，2011 年和 2012 年经营业绩经审计达成指标后，分别支付第二期和第三期款共计 1,300 万元。

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

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

5) 本公司在重庆纬联董事会中占多数表决权，能够对其财务和经营决策实施控制。

6) 截至 2011 年 5 月 31 日，重庆纬联已经完成了工商变更登记。

(3) 被购买方可辨认资产负债情况

项目	2011 年 5 月 31 日	
	账面价值	公允价值
货币资金	3,271,211.19	3,271,211.19
应收账款	2,923,981.40	2,923,981.40
预付账款	4,005.00	4,005.00
其他应收款	2,285,850.73	2,285,850.73
固定资产	134,128.15	134,128.15
资产总计	8,619,176.47	8,619,176.47
应付职工薪酬	944,139.41	944,139.41
应交税费	1,932,699.05	1,932,699.05
应付股利	2,264,425.00	2,264,425.00
其他应付款	1,374,448.71	1,374,448.71
负债合计	6,515,712.17	6,515,712.17
实收资本(或股本)	2,000,000.00	2,000,000.00
盈余公积	1,110,366.70	1,110,366.70
未分配利润	-1,006,902.40	-1,006,902.40
所有者权益合计	2,103,464.30	2,103,464.30
负债和所有者权益合计	8,619,176.47	8,619,176.47

(4) 本公司以现金支付合并对价，根据 2011 年重庆纬联的经审计的经营业绩及对 2012 年市场的判断，确认合并成本为现金人民币 15,000,000.00 元。购买日，重庆纬联可辨认净资产公允价值为 2,103,464.30 元，根据本公司同重庆纬联原股东签订的股权收购协议，重庆纬联截止 2010 年 12 月 31 日的累计未分配利润由原股东享有，本公司不参与分配。2011 年 1 月 1 日起重庆纬联的经营利润由现有股东根据股权比例共同享有。收购日合并确认的商誉为 13,484,800.36 元，计算过程如下：

项目	金额
实收资本	2,000,000.00
资本公积	
盈余公积	1,110,366.70
2011 年 1-5 月份净利润	-139,387.01
本公司参与分配的权益合计	2,970,979.69
持股比例	51%
享有权益	1,515,199.64
收购价款	15,000,000.00
确认的商誉	13,484,800.36

(5) 被购买方购买日后的经营情况

项目	2011 年 5 月 31 日-2011 年 12 月 31 日
营业收入	20,854,245.14
净利润	-3,633,722.11
经营活动现金流量净额	22,113.44
净现金流量	-674,760.99

八、合并财务报表主要项目注释

下列所披露的财务报表数据，除特别注明之外，“年初”系指 2011 年 1 月 1 日，“年末”系指 2011 年 12 月 31 日，“本年”系指 2011 年 1 月 1 日至 12 月 31 日，“上年”系指 2010 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	140,436.84	183,098.42
其中：人民币	140,436.84	183,098.42
银行存款	894,920,743.59	1,022,397,575.48
其中：人民币	894,920,743.59	1,022,397,575.48
合计	895,061,180.43	1,022,580,673.90

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 625,448.09 元，存放在本公司之子公司深圳世联行在招商银行新闻大厦支行开设的二手楼交易资金监管账户中。

2. 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	2,874,507.00	-
商业承兑汇票	600,000.00	1,600,000.00
合计	3,474,507.00	1,600,000.00

年末应收票据较年初应收票据增加 1,874,507.00 元，增长比例为 117.16%，主要是因为本年新购并子公司四川嘉联、重庆纬联以票据方式结算较多所致。

(2) 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				
按账龄组合计提坏账准备的应收账款	237,175,553.23	99.30%	2,645,049.01	1.12%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	1,683,706.22	0.70%	1,683,706.22	100.00%
合计	238,859,259.45	100.00%	4,328,755.23	-

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	83,436,716.64	100.00%	1,025,834.63	1.23%
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	100.00%	1,025,834.63	—

1) 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			年初金额		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
6个月内	221,675,392.09			81,466,000.27		
6-12个月	10,906,452.27	10.00%	1,090,645.23	425,131.40	10.00%	42,513.14
1-2年	4,341,864.87	30.00%	1,302,559.78	802,804.97	29.96%	240,541.49
2-3年	251,844.00	100.00%	251,844.00	742,780.00	100.00%	742,780.00
合计	237,175,553.23	—	2,645,049.01	83,436,716.64	—	1,025,834.63

2) 单项金额虽不重大但单项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
临沂鲁商地产有限公司	206,744.83	206,744.83	100.00%	无法收回
重庆极地实业有限公司	290,359.00	290,359.00	100.00%	无法收回

单位名称	账面余额	坏账金额	计提比例	计提原因
重庆景康置业发展有限公司	184,250.10	184,250.10	100.00%	无法收回
重庆商社(集团)中天物业发展有限公司	110,000.00	110,000.00	100.00%	无法收回
华润置地(重庆)有限公司	100,000.00	100,000.00	100.00%	无法收回
重庆旭东物业发展有限公司	100,000.00	100,000.00	100.00%	无法收回
重庆交流地产发展有限公司	100,000.00	100,000.00	100.00%	无法收回
贵阳保利海明房地产开发有限公司	90,000.00	90,000.00	100.00%	无法收回
南方东银置地有限公司	84,130.00	84,130.00	100.00%	无法收回
重庆中安房地产开发有限公司	80,158.47	80,158.47	100.00%	无法收回
重庆华宇物业(集团)有限公司	80,000.00	80,000.00	100.00%	无法收回
重庆华创实业有限公司	50,000.00	50,000.00	100.00%	无法收回
重庆协信远汇房地产开发有限公司	50,000.00	50,000.00	100.00%	无法收回
合肥瑞泽源置业有限公司	36,322.14	36,322.14	100.00%	无法收回
重庆渝开发股份发展有限公司	30,000.00	30,000.00	100.00%	无法收回
重庆名润置业有限公司	30,000.00	30,000.00	100.00%	无法收回
重庆鲁能英大置业有限公司	20,000.00	20,000.00	100.00%	无法收回
中铁二十局集团房地产开发有限公司	20,000.00	20,000.00	100.00%	无法收回
重庆红鼎实业发展有限责任公司	13,874.00	13,874.00	100.00%	无法收回
重庆林建物业有限公司	4,736.00	4,736.00	100.00%	无法收回
重庆申基实业集团有限公司	3,131.68	3,131.68	100.00%	无法收回
合计	1,683,706.22	1,683,706.22		

(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
泰安银座房地产开发有限公司	应结服务款	401,171.06	无法收回	否
东莞市桃源商住建造有限公司	应结服务款	338,982.00	无法收回	否
包头市富泰房地产开发有限责任公司	应结服务款	300,000.00	无法收回	否
烟台世界广场房地产综合开发有限公司	应结服务款	258,277.00	无法收回	否
中国重型汽车集团房地产开发公司	应结服务款	240,730.44	无法收回	否
海南亿隆城建投资有限公司	应结服务款	210,000.00	无法收回	否
武汉天下置业集团有限公司	应结服务款	200,000.00	无法收回	否
华泰城实业投资股份有限公司	应结服务款	165,000.00	无法收回	否
铜陵柏庄置业有限公司	应结服务款	160,000.00	无法收回	否
青岛铭冠投资有限公司	应结服务款	150,000.00	无法收回	否
湖南和顺置业有限公司	应结服务款	139,000.00	无法收回	否
武汉中恒新科技产业集团	应结服务款	105,000.00	无法收回	否
武汉弘福置业有限公司	应结服务款	100,000.00	无法收回	否

湖北人信房地产开发有限公司	应结服务款	80,000.00	无法收回	否
山东鲁能置业集团有限公司	应结服务款	64,000.00	无法收回	否
东莞市丽水佳园开发有限公司	应结服务款	56,887.48	无法收回	否
美地房地产开发有限公司	应结服务款	39,160.00	无法收回	否
建发房地产集团长沙有限公司	应结服务款	39,156.00	无法收回	否
其他	应结服务款	67,872.37	无法收回	否
合计		3,115,236.35		

(3) 以前年度坏账核销，本年度坏账又收回情况

单位名称	以前年度核销金额	本年收回金额	原核销依据	本年收回原因
深圳市广嘉房地产开发有限公司	338,445.47	338,445.00	判断无法收回	加大催收力度
深圳市明泰润投资发展有限公司	100,000.00	100,000.00	判断无法收回	加大催收力度
中建地产(武汉)有限公司	100,000.00	100,000.00	判断无法收回	加大催收力度
佛山市顺德区粤鸿基房产有限公司	80,000.00	50,000.00	判断无法收回	加大催收力度
佛山市擎天置业发展有限公司	413,944.00	150,000.00	判断无法收回	加大催收力度
陕西建隆置业有限公司	135,000.00	135,000.00	判断无法收回	加大催收力度
合计	1,167,389.47	873,445.00		

(4) 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。

(5) 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占应收账款总额的比例
深圳华侨城房地产有限公司	客户	13,093,970.00	1 年以内	5.48%
中信保利达地产(佛山)有限公司	客户	5,322,396.15	1 年以内	2.23%
恩施福星惠誉房地产有限公司	客户	3,142,060.00	1 年以内	1.32%
中信华南(集团)珠海有限公司	客户	3,099,459.00	1 年以内	1.30%
上海鹏建房地产开发有限公司	客户	2,946,959.79	1 年以内	1.23%
合计		27,604,844.94		11.56%

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	5,298,048.61	11.39%	49,682,097.20	99.99%

项目	年末金额		年初金额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1—2 年	41,187,279.00	88.60%		
2—3 年	-	-	3,700.00	0.01%
3 年以上	3,700.00	0.01%		
合计	46,489,027.61	100.00%	49,685,797.20	100.00%

(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	1-2 年	正在执行中
山东银座地产有限公司	供应商	1,596,898.00	1 年以内	正在执行中
惠州市稳坤房地产发展有限公司	供应商	815,387.00	1 年以内	正在执行中
深圳华侨城大酒店有限公司	供应商	280,000.00	1 年以内	正在执行中
成都伊藤洋华堂有限公司	供应商	250,000.00	1 年以内	正在执行中
合计		44,129,564.00		

(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
个别认定不存在减值的其他应收款	169,288,757.11	98.04%		
个别认定存在减值的其他应收款	3,379,276.95	1.96%	3,379,276.95	100.00%
合计	172,668,034.06	100.00%	3,379,276.95	—

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
个别认定不存在减值的其他应收款	42,344,858.22	92.47%		
个别认定存在减值的其他应收款	3,448,673.35	7.53%	3,448,673.35	100.00%
合计	45,793,531.57	100.00%	3,448,673.35	—

年末其他应收款余额较年初增加了 126,874,502.49 元,增长比例为 277.06%,是因为本年支付了开发商合作诚意金 1.2 亿元,其中支付给安徽金大地投资控股有限公司 6,000 万元,支付给长泰永隆置业发展有限公司、重庆双远实业(集团)有限公司各 3,000 万元。

1) 个别认定不存在减值的其他应收款账龄

项目	年末金额		年初金额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	150,104,204.01	88.67%	32,817,238.26	77.50%
1-2 年	9,855,158.05	5.82%	8,898,260.39	21.01%
2-3 年	8,610,262.48	5.09%	222,596.57	0.53%
3—4 年	439,644.57	0.26%	319,779.00	0.76%
4—5 年	204,192.00	0.12%	48,504.00	0.11%
5 年以上	75,296.00	0.04%	38,480.00	0.09%
合计	169,288,757.11	100.00%	42,344,858.22	100.00%

2) 个别认定存在减值的其他应收款

单位名称	账面余额	坏账金额	计提比例	计提原因
四川纬联地产顾问有限公司	1,120,350.27	1,120,350.27	100.00%	无法收回
重庆市锦嘉房地产顾问有限公司	808,250.74	808,250.74	100.00%	无法收回
成都众怡房地产开发有限公司	800,000.00	800,000.00	100.00%	无法收回
重庆渝开发股份有限公司	180,000.00	180,000.00	100.00%	无法收回
兴业银行股份有限公司深圳分行	119,850.00	119,850.00	100.00%	无法收回
饶秋爽	106,875.80	106,875.80	100.00%	无法收回
方凯铭	99,466.75	99,466.75	100.00%	无法收回
重庆中汽西南福星汽车有限公司	67,245.39	67,245.39	100.00%	无法收回
云南纬联房地产经纪有限公司	29,000.00	29,000.00	100.00%	无法收回
成都时代广场物业管理有限公司	24,349.00	24,349.00	100.00%	无法收回
中国工商银行股份有限公司深圳分行	12,270.00	12,270.00	100.00%	无法收回
中国银行股份有限公司深圳市分行	11,152.00	11,152.00	100.00%	无法收回

单位名称	账面余额	坏账金额	计提比例	计提原因
云南志远房地产开发有限公司	467.00	467.00	100.00%	无法收回
合计	3,379,276.95	3,379,276.95	100.00%	

(2) 本年实际核销的其他应收款

单位名称	性质	核销金额	核销原因	是否关联交易产生
深圳市信立怡高房地产经纪有限公司	原收购山东怡高遗留	1,395,000.00	无法收回	否
山东怡高投资顾问有限公司	原收购山东怡高遗留	736,648.60	无法收回	否
杨立鲁	原收购山东怡高遗留	200,000.00	无法收回	否
张奇才	原收购山东怡高遗留	180,000.00	无法收回	否
刘金榜	原收购山东怡高遗留	173,265.00	无法收回	否
刘黎明	原收购山东怡高遗留	150,000.00	无法收回	否
轩明飞	原收购山东怡高遗留	131,600.00	无法收回	否
项力	原收购山东怡高遗留	120,000.00	无法收回	否
大友	原收购山东怡高遗留	100,000.00	无法收回	否
刘忠	往来款	117,400.00	无法收回	否
其他	原收购山东怡高遗留	57,693.00	无法收回	否
合计		3,361,606.60		

(3) 以前年度个别计提坏账，本年度坏账又收回情况

单位名称	以前年度坏账金额	本年核销金额	本年收回金额	原坏账依据	本年收回原因
深圳市信立怡高房地产经纪有限公司	1,495,000.00	1,395,000.00	100,000.00	判断无法收回	催收收回
合计	1,495,000.00	1,395,000.00	100,000.00		

(4) 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。

(5) 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占其他应收款总额的比例	性质
安徽金大地投资控股有限公司	开发商	60,000,000.00	1 年以内	34.75%	诚意金
长泰永隆置业发展有限公司	开发商	30,000,000.00	1 年以内	17.37%	诚意金
重庆双远实业集团有限公司	开发商	30,000,000.00	1 年以内	17.37%	诚意金
收购青岛雅园物业管理有限公司	收购目标公司股东	12,600,000.00	1 年以内	7.30%	投资款
北京懋源置业有限公司	开发商	5,000,000.00	1 年以内	2.90%	保证金

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
合计		137,600,000.00		79.69%	

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	11,070,000.00
按权益法核算的长期股权投资	58,285,360.67	48,063,637.30
长期股权投资合计	69,355,360.67	59,133,637.30
减：长期股权投资减值准备	-	-
长期股权投资价值	69,355,360.67	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 2.245% 的股权。

根据 2010 年 4 月 15 日本公司 2009 年度股东大会审议通过的《关于使用部分超募资金对深圳盛泽担保有限公司增资扩股暨关联交易的议案》，本公司以现金方式向盛泽担保投资人民币 4,608 万元，增资后盛泽担保注册资本增加到人民币 8,000 万元，本公司持有其 37.50% 的股权。根据本公司 2010 年 12 月 20 日第二届董事会第三次会议决议，本公司使用自有资金对盛泽担保再增资 750 万元，增资后盛泽担保注册资本增加到人民币 10,000 万元，本公司持有其 37.5% 的股权比例保持不变，盛泽担保已于 2011 年 1 月 6 日完成了工商变更登记。2011 年 1 月 1 日至 2011 年 12 月 31 日，盛泽担保实现净利润为 7,257,928.96 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	2.245%	2.245%	11,070,000.00	11,070,000.00			11,070,000.00	616,705.47
小计			11,070,000.00	11,070,000.00			11,070,000.00	616,705.47
权益法核算								
盛泽担保	37.50%	37.50%	53,580,000.00	48,063,637.30	10,221,723.37		58,285,360.67	

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
小计			53,580,000.00	48,063,637.30	10,221,723.37		58,285,360.67	
合计			64,650,000.00	59,133,637.30	10,221,723.37		69,355,360.67	616,705.47

(3) 对合营企业联营企业的投资

被投资单位名称	持股比例	表决权比例	年末资产总额	年末负债总额	年末净资产总额	本年营业收入总额	归属于母公司本年利润
联营企业							
盛润担保(合并)	37.50%	37.50%	411,782,860.86	226,955,993.09	184,826,867.77	88,243,951.70	7,257,928.96
合计							

(4) 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	32,362,876.36		8,427,280.89	23,935,595.47
房屋、建筑物	32,362,876.36		8,427,280.89	23,935,595.47
累计折旧和累计摊销	3,260,721.11	718,067.80	927,000.89	3,051,788.02
房屋、建筑物	3,260,721.11	718,067.80	927,000.89	3,051,788.02
账面净值	29,102,155.25			20,883,807.45
房屋、建筑物	29,102,155.25	—	—	20,883,807.45
减值准备				
房屋、建筑物				
账面价值	29,102,155.25	—	—	20,883,807.45
房屋、建筑物	29,102,155.25	—	—	20,883,807.45

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 704 室，以及位于天津市和平区信达广场第 9 层的 908、910 室与第 10 层。其中北京市中环世贸 C 座第 7 层 704 室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 8,427,280.89 元，累计折旧为 927,000.89 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	242,591,961.40	28,071,104.58		6,494,670.32	264,168,395.66
房屋及建筑物	170,304,827.30	10,962,643.89		3,192,433.32	178,075,037.87
电子设备及其他	44,435,413.20	11,331,841.69		2,764,637.00	53,002,617.89
运输设备	27,851,720.90	5,776,619.00		537,600.00	33,090,739.90
累计折旧	38,327,256.99	本年新增	本年计提	2,625,993.14	55,505,047.78
		1,961,969.64	17,841,814.29		
房屋及建筑物	11,239,515.43	927,000.89	5,400,620.90	417,605.97	17,149,531.25
电子设备及其他	16,863,206.52	619,870.27	7,665,332.02	2,174,430.17	22,973,978.64
运输设备	10,224,535.04	415,098.48	4,775,861.37	33,957.00	15,381,537.89
账面净值	204,264,704.41				208,663,347.88
房屋及建筑物	159,065,311.87				160,925,506.62
电子设备及其他	27,572,206.68				30,028,639.25
运输设备	17,627,185.86				17,709,202.01
减值准备					
房屋及建筑物					
电子设备及其他					
运输设备					
账面价值	204,264,704.41				208,663,347.88
房屋及建筑物	159,065,311.87				160,925,506.62
电子设备及其他	27,572,206.68				30,028,639.25
运输设备	17,627,185.86				17,709,202.01

年末固定资产原值较年初增加了 21,576,434.26 元，增长比例为 8.89%，主要是购置部分房屋建筑物、电子设备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) 新购买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写字楼车位 6 个，账面原值 1,555,363.00 元。该物业已于 2011 年 5 月 13 日取得了房地产权证，房地产权证登记号为[监证字第 2724665 号]、[监证字第 2724666 号]、[监证字第 2724667 号]、[监证字第 2724668 号]、[监证字第 2724669 号]、[监证字第 2724670 号]。

2) 公司上年增加武汉市建设大道 847 号的武汉瑞通广场 B 座 19、21 层房产，上年预估购买原值 25,720,422.00 元，本年按实际调整成本增加原值 980,000.00 元。

3) 从投资性房地产重分类至固定资产核算的明细详见本附注八、7。

(2) 固定资产的抵押情况

2009 年 2 月 16 日，本公司以位于天津市和平区解放北路信达广场 9 层及 10 层房产作抵押，从南洋商业银行深圳分行取得 3,000 万元贷款额度，抵押期限自 2009 年 2 月 15 日起至 2012 年 3 月 31 日。截至 2011 年 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 36,636,581.14 元（其中：计入固定资产的净值为 15,752,773.69 元、计入投资性房地产的净值为 20,883,807.45 元）。

(3) 截至 2011 年 12 月 31 日，无迹象表明本集团固定资产可能发生了减值，故年末未计提固定资产减值准备。

(4) 未办妥产权证书的固定资产：无

9. 无形资产

项目	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额
原价	8,803,521.05		6,120.00	8,797,401.05
计算机软件	8,803,521.05		6,120.00	8,797,401.05
累计摊销	4,420,452.55	3,096,156.28	4,116.87	7,512,491.96
计算机软件	4,420,452.55	3,096,156.28	4,116.87	7,512,491.96
账面净值	4,383,068.50			1,284,909.09
计算机软件	4,383,068.50			1,284,909.09
减值准备				
计算机软件				
账面价值	4,383,068.50			1,284,909.09
计算机软件	4,383,068.50			1,284,909.09

(1) 本年无新增加无形资产。本年减少无形资产系山东世联对其房友软件进行了报废处置。

(2) 截至 2011 年 12 月 31 日，无迹象表明本集团无形资产发生了减值，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
山东世联	42,992,074.82			42,992,074.82	21,700,500.00
四川嘉联		30,652,993.04		30,652,993.04	
重庆纬联		13,484,800.3		13,484,800.3	10,495,300.0

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
		6		6	0
合计	42,992,074.82	44,137,793.40		87,129,868.22	32,195,800.00

(1) 商誉的确认过程详见本附注七、(三)

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

11. 长期待摊费用

项目	年初金额	本年增加	本年摊销	年末金额
办公楼装修费	9,675,268.22	11,833,128.61	8,972,024.60	12,536,372.23
高尔夫球会特许钻石会员卡*	874,666.60		127,999.99	746,666.61
IPHONE 会议手机两年话费预存	216,264.05	145,361.00	191,261.33	170,363.72
合计	10,766,198.87	11,978,489.61	9,291,285.92	13,453,402.56

年末长期待摊费用账面价值较年初增加了 2,687,203.69 元，增长比例为 24.96%，主要是本公司部分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。

根据企业会计准则规定，长期待摊费用应在租赁期限与预计可使用年限两者孰短的期限内摊销，本年摊销金额 9,291,285.92 元，包括撤铺时未摊销完毕的而一次性摊销完毕的金额 1,118,350.43 元。

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	688,811.75	1,088,976.58
长期待摊费用摊销差异	632,852.84	426,993.27
开办费	11,428.96	25,373.85
已列支成本费用但尚未发放的薪资	36,466,641.49	44,870,387.08
已开具发票但尚未确认收入的款项		505,741.00

项目	年末金额	年初金额
无形资产摊销差异	1,022,977.40	393,945.40
合计	38,822,712.44	47,311,417.18

(2) 未确认递延所得税资产项目明细

项目	年末金额	年初金额
可抵扣暂时性差异		
可抵扣亏损	50,680,295.55	8,064,541.19
已列支成本费用但尚未发放的薪资	21,686,379.21	16,398,003.62
资产减值准备	4,952,785.18	114,623.00
长期待摊费用摊销差异	436,658.81	2,607.86
合计	77,756,118.75	24,579,775.67

(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	2,844,987.90	
2014	363,415.18	
2015	7,087,149.00	
2016	40,384,743.47	
合计	50,680,295.55	

(4) 可抵扣差异项目明细

项目	金额
资产减值准备	2,755,247.00
长期待摊费用摊销差异	2,531,411.36
开办费	45,715.84
已列支成本费用但尚未发放的薪资	145,866,565.96
已开具发票但尚未确认收入的款项	
无形资产摊销差异	4,091,909.60
合计	155,290,849.76

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	4,474,507.98	9,810,367.15		6,576,842.95	7,708,032.18

项目	年初金额	本年增加	本年减少		年末金额
			转回	其他转出	
商誉		32,195,800.00			32,195,800.00
合计	4,474,507.98	42,006,167.15		6,576,842.95	39,903,832.18

(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重庆纬联收购日坏账准备 3,718,499.59 元, 四川嘉联收购日坏账准备 162,520.00 元。

(2) 本年减少中其他转出均系核销的应收账款和其他应收款, 明细详见本附注八.3、5。

14. 应付账款

(1) 应付账款

项目	年末金额	年初金额
合计	6,075,687.63	33,187,428.08
其中: 1 年以上	2,914,045.60	250,491.40

年末应付账款余额较年初减少了 27,111,740.45 元, 减少比例为 81.69%, 主要原因是经纪业务量下降, 暂收的客户款项减少以及上年度应付款项陆续支付所致。

本年应付账款账龄超过 1 年主要是与深圳市伊登软件有限公司签订的购买 EA 软件 647,085.00 元, 与深圳市卓悦国际旅行社有限公司签订考察项目操作接待费用 1,977,736.90 元因合同尚在执行中, 未支付完毕造成的。

(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	11,707,811.21	16,643,337.45
其中: 1 年以上	1,350,342.07	918,118.37

年末预收款项余额较年初减少了 4,935,526.24 元, 降幅为 29.65%, 主要是本年预收未结转的款项减少所致。

年末账龄超过 1 年的预收款项主要是项目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	225,773,432.99	802,979,865.61	807,955,392.40	220,797,906.20
职工福利费	1,443,464.08	9,118,871.41	10,562,335.49	-
社会保险费		78,752,094.87	78,752,094.87	
其中：医疗保险费		22,930,520.66	22,930,520.66	
基本养老保险费		48,860,108.57	48,860,108.57	
失业保险费		3,663,477.01	3,663,477.01	
工伤保险费		1,650,032.65	1,650,032.65	
生育保险费		1,647,955.98	1,647,955.98	
住房公积金		21,311,022.34	21,311,022.34	
工会经费和职工教育经费		1,142,849.29	1,142,849.29	
非货币性福利				
辞退福利				
其他				
其中：以现金结算的股份支付				
合计	227,216,897.07	913,304,703.52	919,723,694.39	220,797,906.20

本年度本集团因解除劳动关系给予员工的补偿金额为 2,598,524.80 元。

年末应付职工薪酬中的工资及奖金余额由以下三部分组成：期末根据应收账款余额按照一定比例计提的提成工资 4,161.71 万元；2011 年 12 月份的固定工资及浮动工资 9,049.11 万元；2011 年度的四季度奖、下半年奖及年终奖金 8,868.97 万元。其中：2012 年 1 月支付 7,620.90 万元，2012 年 2 月支付 54.98 万元，2012 年 3 月预计支付 7,669.47 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	11,069,797.10	10,625,310.20
城市维护建设税	772,727.02	729,989.16
企业所得税	65,813,351.42	65,724,535.16
个人所得税	6,029,212.80	5,328,608.40
堤围费	85,953.88	75,231.94
印花税	22,643.10	9,333.19
教育费附加	344,232.53	316,387.02

项目	年末金额	年初金额
其他	541,521.76	276,648.12
合计	84,679,439.61	83,086,043.19

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	49,410.00	538,200.00	预留绩效
刘彦成	29,640.00	322,920.00	预留绩效
李会民	19,760.00	215,280.00	预留绩效
乐智强	525,821.98		
聂非	262,910.98		
朱江	262,910.99		
张建军	2,264,425.00		
合计	3,414,878.95	1,076,400.00	

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

根据本公司与山东世联原股东、重庆纬联原股东签订的股权转让协议,山东世联 2010 年 1 月 1 日前形成的未分配利润、重庆纬联 2011 年 1 月 1 日前形成的未分配利润由原股东享有。表中新增的应付股利金额主要是山东世联、重庆纬联向其原股东分配这部分未分配利润形成的,截止本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	39,229,644.26	18,807,806.14
其中: 1 年以上	8,308,431.84	1,474,015.73

年末其他应付款余额较年初增加了 20,421,838.12 元,增长比例为 108.58%,主要原因:

- 1) 本年收购四川嘉联 51%股权 990.8287 万元收购款尚未支付。
- 2) 山东怡高原股东本年向山东怡高提供资金支持 600 万元。
- 3) 购并重庆纬联、四川嘉联增加其他应付款 414.1631 万元。

(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	44,326,644	20.38		6,648,997	15,514,325	-	22,163,322	66,489,966	20.38
其中：境内法人持股	44,325,144	20.38		6,648,772	15,513,800		22,162,572	66,487,716	20.38
境内自然人持股	1,500			225	525		750	2,250	
外资持股	104,480,616	48.01		15,672,092	36,568,216		52,240,308	156,720,924	48.01
其中：境外法人持股	104,480,616	48.01		15,672,092	36,568,216		52,240,308	156,720,924	48.01
境外自然人持股									
有限售条件股份合计	148,807,260	68.39		22,321,089	52,082,541		74,403,630	223,210,890	68.39
无限售条件股份									
人民币普通股	68,792,740	31.61		10,318,911	24,077,459		34,396,370	103,189,110	31.61
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	68,792,740	31.61		10,318,911	24,077,459		34,396,370	103,189,110	31.61
股份总额	217,600,000	100.00		32,640,000	76,160,000		108,800,000	326,400,000	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。

2011年4月21日，根据本公司2010年度股东大会决议通过《2010年度利润分配预案》，以公司2010年末总股本217,600,000股为基数，向全体股东每10股送红股1.5股，派2元人民币现金（含税），同时，以资本公积金向全体股东每10股转增3.5股，本次权益分配方案实施后，公司总股本变更为326,400,000股。本次增资事项业经中审国际会计师事务所有限公司出具的中审国际验字【2011】09030067号验资报告验证。

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		76,160,000.00	508,743,424.56
期权成本摊销		65,882,200.00		65,882,200.00
合计	584,903,424.56	65,882,200.00	76,160,000.00	574,625,624.56

(1) 本年股本溢价减少为资本公积转增股本，相关说明见本附注八.20。

(2) 本期期权成本摊销相关说明相见本附注十。

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	28,506,869.76	33,063,316.69		61,570,186.45
任意盈余公积	28,506,869.76	33,063,316.69		61,570,186.45
合计	57,013,739.52	66,126,633.38		123,140,372.90

23. 未分配利润

项目	金额	提取或分配比例 (%)
上年年末金额	333,127,695.98	
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	333,127,695.98	
加：本年归属于母公司股东的净利润	157,316,820.64	
减：提取法定盈余公积	33,063,316.69	10.00%
提取任意盈余公积	33,063,316.69	10.00%
提取一般风险准备		
应付普通股股利	43,520,000.00	
转作股本的普通股股利	32,640,000.00	
本年年末金额	348,157,883.24	

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
山东世联	49%	13,253,970.12	23,912,695.67

子公司名称	少数股权比例 (%)	年末金额	年初金额
四川嘉联	49%	5,950,625.17	
重庆纬联	49%	-1,192,259.17	
合计		18,012,336.12	23,912,695.67

根据本年与新收购公司四川嘉联、重庆纬联原股东签订股权收购协议，2011年1月1日之前的累计未分配利润由原股东享有，2011年1月1日之后的经营利润由现在股东根据股权比例共同享有。截止2011年1月1日四川嘉联累计未分配利润为-365,447.62元，重庆纬联累计未分配利润为-867,515.39元。

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	1,652,459,021.28	1,267,433,327.40
其他业务收入	3,894,699.11	4,565,484.84
合计	1,656,353,720.39	1,271,998,812.24
主营业务成本	1,000,634,073.82	686,011,787.82
其他业务成本	3,343,950.39	3,298,691.11
合计	1,003,978,024.21	689,310,478.93

本年营业收入较上年增加了384,354,908.15元，增长比例为30.22%，主要是得益于公司坚持全国化布局的战略和城市升级的方针，代理销售额保持增长，顾问业务收入明显上升。

本年营业成本比上期增加了314,667,545.28元，增长比例为45.65%，主要是因为公司经营规模扩大，各项投入增加，特别是占公司营业成本主要比重的人力成本增长较快。

(1) 主营业务—按产品分类

产品名称	本年金额		上年金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
经纪业务	38,462,800.85	55,579,446.40	51,480,671.53	50,903,604.61
顾问策划业务	473,108,793.63	237,968,457.91	311,428,871.66	159,875,108.54
代理销售业务	1,140,887,426.80	707,086,169.51	904,523,784.21	475,233,074.67
合计	1,652,459,021.28	1,000,634,073.82	1,267,433,327.40	686,011,787.82

(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

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	367,482,336.25	213,076,827.29	313,565,894.01	169,417,166.46
华东区域	227,748,269.92	158,291,278.01	198,622,790.72	111,488,985.14
华南区域	953,706,487.02	563,656,038.90	696,655,960.66	371,207,079.18
山东区域	103,521,928.09	65,609,929.62	58,588,682.01	33,898,557.04
合计	1,652,459,021.28	1,000,634,073.82	1,267,433,327.40	686,011,787.82

本期新收购子公司四川嘉联、重庆纬联营业收入 71,018,452.96 元，营业成本 39,343,177.86 元并入到华南区域中列示。

(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	59,114,980.07	3.57%
万科企业股份有限公司	45,585,823.19	2.75%
保利房地产(集团)股份有限公司	40,841,035.21	2.47%
金地(集团)股份有限公司	27,857,148.43	1.68%
安徽金大地投资控股有限公司	27,143,425.78	1.64%
合计	200,542,412.68	12.11%

(4) 主营业务成本明细

项目	本年金额	上年金额
工资	362,044,170.57	213,267,990.20
奖金	358,819,821.86	308,438,702.10
保险费	95,089,467.83	50,876,681.79
差旅费	41,837,190.92	30,113,489.84
物业租赁费用	39,609,462.63	22,616,306.68
广告宣传费	14,518,255.67	5,113,606.26
业务招待费	13,758,608.37	10,502,139.75
咨询费	12,575,532.14	7,527,223.13
员工宿舍费	9,793,804.92	4,906,232.18
交通费	8,474,561.56	5,666,032.40
调研费	8,472,241.95	4,992,171.24
通讯费	8,310,312.99	5,055,837.26
电信网络费	3,624,653.33	1,938,731.14

项目	本年金额	上年金额
劳保费	3,621,835.03	1,940,533.21
办公用品及杂费	3,526,854.39	3,314,561.19
装修费摊销	3,203,884.80	779,075.32
福利费	3,036,458.72	1,254,426.52
技术协作费	1,987,602.00	63,462.00
培训费	1,859,322.24	494,395.08
会务费	1,647,470.59	2,737,489.90
工作餐费	1,549,176.56	1,066,343.36
折旧费	1,360,048.30	2,055,833.50
其他	1,913,336.45	1,290,523.77
合计	1,000,634,073.82	686,011,787.82

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	83,441,313.35	64,048,129.50	营业收入	5%
城市维护建设税	5,829,332.61	3,400,754.16	流转税	7%
教育费附加及地方教育费附加	3,994,067.32	1,650,168.20	流转税	2%/3%
堤围费等	551,416.98	522,107.43	营业收入	
其他	335,165.45	107,232.38		
合计	94,151,295.71	69,728,391.67		

27. 管理费用

项目	本年金额	上年金额
期权成本摊销	65,882,200.00	-
工资	62,257,305.05	38,806,009.52
奖金	19,858,865.36	31,878,282.96
折旧费	16,358,048.68	9,805,857.79
物业租赁费用	14,471,084.17	11,980,877.44
保险费	13,262,327.39	17,323,254.36
装修费摊销	7,388,250.57	5,902,548.14
运杂费	6,732,742.29	4,791,388.31
办公用品费	6,120,917.28	7,993,147.67
会务费	5,836,594.92	6,873,347.98
电信网络费	5,529,517.72	3,438,315.63
咨询费	4,823,256.65	12,689,827.28
差旅费	5,517,296.23	4,620,223.87

项目	本年金额	上年金额
福利费	4,752,809.18	2,561,834.08
招聘费	4,592,989.39	6,080,897.84
广告宣传费	3,963,958.37	7,516,451.05
软件摊销	3,095,011.60	2,027,776.63
培训费	2,794,448.21	9,453,170.36
技术协作费	2,556,003.00	2,846,007.00
业务招待费	2,284,142.93	2,331,541.11
调研费	1,881,262.14	5,414,250.46
劳保费	1,771,445.94	5,113,547.70
人事费	1,529,731.89	569,937.19
出版印刷费	1,390,474.64	1,725,240.68
办公杂费	1,363,266.60	2,417,609.02
通讯费	1,158,406.34	802,552.66
工会经费	1,121,960.84	341,334.62
税费	769,801.75	1,008,853.00
其他	1,744,944.94	1,365,853.85
合计	270,809,064.07	207,679,938.20

本年管理费用较上年增加了 63,129,125.87 元，增长比例为 30.40%，主要是由于本年因实施、终止股票期权激励计划而产生期权激励成本 6,588.22 万元造成的。

28. 财务费用

项目	本年金额	上年金额
利息支出		
减：利息收入	19,539,274.45	14,376,716.70
加：汇兑损失		3,628.03
加：其他支出	648,779.47	469,307.26
合计	-18,890,494.98	-13,903,781.41

本年财务费用较上年减少了 4,986,713.57 元，主要原因是存款利率上调，同时公司加强了资金统筹管理，而增加了利息收入。

29. 资产减值损失

项目	本年金额	上年金额
坏账损失	4,955,902.56	6,517,051.02
商誉	32,195,800.00	
合计	37,151,702.56	6,517,051.02

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	2,721,723.37	1,983,637.30
成本法核算的长期股权投资收益	616,705.47	
合计	3,338,428.84	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	2,721,723.37	1,983,637.30	
其中:			
盛泽担保	2,721,723.37	1,983,637.30	

(3) 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	616,705.47		
其中:			
中城联盟	616,705.47		本年进行分红

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	435,613.76	112,628.71	435,613.76
其中: 固定资产处置利得	435,613.76	112,628.71	435,613.76
无形资产处置利得			
罚没利得	54,371.33	44,271.00	54,371.33
无法支付经批准转作营业外收入的应付款项	563,068.07	748,866.61	563,068.07
取得违约金	267,004.39	13,722,803.45	267,004.39
政府补助	3,061,800.00	3,172,000.00	3,061,800.00
其他	1,214,662.22	303,630.79	1,214,662.22
合计	5,596,519.77	18,104,200.56	5,596,519.77

(1) 本年营业外收入比上年减少主要是因为取得违约金减少，上年取得购山东鲁银大厦补偿款 12,836,625.93 元，收取天津信达广场提前解除租赁违约金 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
上海静安区财政局扶持金	2,200,000.00	1,172,000.00	上海静安区财政局拨入
收罗湖区经济促进局转来区政府奖励金	300,000.00		深圳市罗湖区经济促进局表彰奖金
支持新办及重点企业加快发展	291,900.00		重庆市渝中区委关于支持新办及重点企业加快发展的意见（渝中委发[2006]25号）
收到的企业发展支持金	140,000.00		成都市青羊区财政局（成青委字[2011]13号）
收深圳财政委员会拨付 2010 年来深建设者职业技能奖	59,900.00		深圳财政委员会《深圳市 2010 年来深建设者职业技能培训和鉴定补贴办法》
社保局转来个人工伤保险金	50,000.00		社保局关于表彰 2010 年度深圳市工伤预防先进单位的决定
政府对纳税大户的奖励	20,000.00		厦门市思明区财政局对纳税大户的奖励通知
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扶持力度的试行意见（罗府[2008]20号）
合计	3,061,800.00	3,172,000.00	

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	364,034.29	705,841.99	364,034.29
其中：固定资产处置损失	364,034.29	705,841.99	364,034.29
无形资产处置损失			
违约支出	1,580,785.52	93,010.33	1,580,785.52
对外捐赠	386,400.00	102,545.09	386,400.00
盘亏损失	578.00		578.00
罚款支出	678,055.14	34,206.40	678,055.14
赔偿支出	58,787.50	369,451.29	58,787.50
其他	242,543.55	139,952.55	242,543.55
合计	3,311,184.00	1,445,007.65	3,311,184.00

本年营业外支出金额比上年增加了 1,866,176.35 元，增加比例为 129.15%，主要原因系本公司之子公司深圳世联行本年撤铺和押金损失 1,011,863.42 元。

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	97,475,898.87	104,657,884.50
递延所得税	8,488,704.74	-19,876,852.16
合计	105,964,603.61	84,781,032.34

(2) 当年所得税

项目	金额
本年合并利润总额	274,777,893.43
加：纳税调整增加额	88,054,459.23
减：纳税调整减少额	5,890,043.80
加：境外应税所得弥补境内亏损	
减：弥补以前年度亏损	2,023,498.03
加：子公司本年亏损额	40,580,027.26
本年应纳税所得额	395,498,838.09
法定所得税税率（25%）	
本年应纳所得税额	98,874,709.52
减：减免所得税额	407,268.25
减：抵免所得税额	
本年应纳税额	98,467,441.27
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	-991,542.40
当年所得税	97,475,898.87

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	157,316,820.64	241,771,755.29
归属于母公司的非经常性损益	2	1,997,987.07	12,881,233.08
归属于母公司股东、扣除非经常性损益后的净利润	3=1-2	155,318,833.57	228,890,522.21
年初股份总数	4	217,600,000.00	192,000,000.00
公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数（I）	5	108,800,000.00	134,400,000.00
发行新股或债转股等增加股份数（II）	6		
增加股份（II）下一月份起至年末的累计月数	7		

项目	序号	本年金额	上年金额
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	$12=4+5+6 \times 7 \div 11 - 8 \times 9 \div 11 - 10$	326,400,000.00	326,400,000.00
基本每股收益（I）	$13=1 \div 12$	0.48	0.74
基本每股收益（II）	$14=3 \div 12$	0.48	0.70
已确认为费用的稀释性潜在普通股利息	15		
转换费用	16		
所得税率	17		
认股权证、期权行权、可转换债券等增加的普通股加权平均数	18		
稀释每股收益（I）	$19=[1+(15-16) \times (1-17)] \div (12+18)$	0.48	0.74
稀释每股收益（II）	$19=[3+(15-16) \times (1-17)] \div (12+18)$	0.48	0.70

35. 现金流量表项目

(1) 收到/支付的其他与经营

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	19,539,274.45
收到小股东补充流动资金	2,015,000.00
员工借款或代付款项归还	1,164,945.21
政府补贴收入	3,061,800.00
收到返还的保证金押金	5,058,205.06
收到的个税手续费等	1,220,790.88
代收客户款项	1,178,103.55
收取租金	2,282,027.00
往来款及其他	12,200,742.08
合计	47,720,888.23

2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本年金额
支付开发商战略合作金	120,000,000.00
支付的押金保证金	14,181,937.78
物业租赁费用	49,135,915.56
差旅费	46,600,067.05
咨询费	17,398,788.79
业务招待费	16,042,751.30
广告宣传费	18,482,214.04
各类办公费	11,332,097.67
调研费	10,353,504.09
培训费	4,653,770.45
会务费	7,484,065.51
交通费	9,228,981.66
招聘费	4,705,492.39
通讯费	9,468,719.33
电信网络费	9,154,171.05
员工宿舍费	13,527,099.10
运杂费	7,217,073.58
技术协作费	4,543,605.00
出版印刷费	2,034,629.26
工作餐费	1,741,583.23
税费	1,025,097.11
人事费	1,545,847.81
违约、罚款、赔偿支出	2,317,628.16
返还代收款	8,800,794.62
往来款项及其他费用	31,462,312.97
合计	422,438,147.51

(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	168,813,289.82	246,528,531.70
加: 资产减值准备	37,151,702.56	6,517,051.02
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	18,559,882.09	12,798,732.11
无形资产摊销	3,096,156.28	2,265,947.47

项目	本年金额	上年金额
长期待摊费用摊销	9,291,285.92	3,112,813.91
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）	-71,579.47	593,213.28
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）		
投资损失（收益以“-”填列）	-3,338,428.84	-1,983,637.30
递延所得税资产的减少（增加以“-”填列）	8,488,704.74	-19,876,852.16
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）	-242,278,076.09	-56,071,386.22
经营性应付项目的增加（减少以“-”填列）	1,310,420.40	112,451,754.99
其他		
经营活动产生的现金流量净额	1,023,357.41	306,336,168.80
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	894,435,732.34	1,020,414,251.96
减：现金的期初余额	1,020,414,251.96	965,888,727.96
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	-125,978,519.62	54,525,524.00

(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	
1. 取得子公司及其他营业单位的价格	44,908,287.07
2. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	32,000,000.00
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	5,031,274.82
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	26,968,725.18
4. 取得子公司的净资产	10,994,239.05
流动资产	29,336,270.37
非流动资产	1,709,283.49

项目	本金额
流动负债	20,051,314.81

(4) 现金和现金等价物

项目	本金额	上年金额
现金	894,435,732.34	1,020,414,251.96
其中：库存现金	140,436.84	183,098.42
可随时用于支付的银行存款*	894,295,295.50	1,020,231,153.54
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	894,435,732.34	1,020,414,251.96
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-银行存款中包含的深圳世联行二手楼交易客户缴存的交易结算资金 625,448.09 元已从中剔除。

九、关联方及关联交易

(一) 关联方关系

1. 控股股东及最终控制方

(1) 控股股东及最终控制方

控股股东及最终控制方名称	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	控股股东

(2) 控股股东的注册资本及其变化

控股股东	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额
------	------	------	------	------

控股股东	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) 控股股东的所持股份或权益及其变化

控股股东	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	156,720,924.00	104,480,616.00	48.01%	48.01%

2. 子公司

(1) 子公司

子公司名称	企业类型	注册地	业务性质	法人代表	组织机构代码
北京世联	有限责任	北京	房地产中介	梁兴安	80114947-0
东莞世联	有限责任	东莞	房地产中介	梁兴安	75922782-5
上海世联	有限责任	上海	房地产中介	梁兴安	75058041-1
深圳世联行	有限责任	深圳	房地产中介	梁兴安	76346306-2
惠州世联	有限责任	惠州	房地产中介	梁兴安	77307546-9
广州世联	有限责任	广州	房地产中介	梁兴安	73719731-1
天津世联	有限责任	天津	房地产中介	梁兴安	77730229-4
珠海世联	有限责任	珠海	房地产中介	梁兴安	79930853-1
杭州世联	有限责任	杭州	房地产中介	梁兴安	66802654-2
厦门世联	有限责任	厦门	房地产中介	梁兴安	66472820-5
世联先锋	有限责任	深圳	股权投资	梁兴安	67001325-7
先锋居善	有限责任	深圳	电子商务及开发	周晓华	58274390-3
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
芜湖世联	有限责任	芜湖	房地产中介	梁兴安	58458340-5
重庆世联	有限责任	重庆	房地产中介	梁兴安	67101653-X

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
无锡世联	有限责任	无锡	房地产中介	梁兴安	69793840-1
福州世联	有限责任	福州	房地产中介	梁兴安	55509442-6
佛山世联	有限责任	佛山	房地产中介	梁兴安	56256109-6
南昌世联	有限责任	南昌	房地产中介	梁兴安	56108932-4
宁都世联	有限责任	宁都	房地产中介	梁兴安	57875222-5
南京世联	有限责任	南京	房地产中介	梁兴安	56720278-9
长春世联	有限责任	长春	房地产中介	梁兴安	56391375-1
山东世联	有限责任	济南	房地产中介	乐智强	74243853-8
临沂世联怡高	有限责任	临沂	房地产中介	乐智强	66934164-0
泰安世联怡高	有限责任	泰安	房地产中介	乐智强	67050486-5
青岛世联怡高	有限责任	青岛	房地产中介	乐智强	66126593-8
宁波世联	有限责任	宁波	房地产中介	梁兴安	56702926-9
南通世联	有限责任	南通	房地产中介	梁兴安	57951951-3
昆明世联	有限责任	昆明	房地产中介	梁兴安	57466228-1
南宁世联	有限责任	南宁	房地产中介	梁兴安	57940603-3
苏州世联行	有限责任	苏州	房地产中介	张艾艾	57542610-9
南京世联行	有限责任	南京	房地产中介	张艾艾	57592047-3
天津世联行	有限责任	天津	房地产中介	张艾艾	57514865-5
四川嘉联	有限责任	成都	房地产中介	侯红权	56446854-9
成都嘉联行	有限责任	成都	房地产中介	侯红权	77454772-0
自贡嘉联	有限责任	自贡	房地产中介	刘忠	67577455-7
成都爱地信合	有限责任	成都	房地产中介	刘忠	77123920-4
重庆纬联	有限责任	重庆	房地产中介	王毓伟	20292420-1

(2) 子公司的注册资本及其变化

子公司名称	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额
北京世联	1,239,703.00	8,760,297.00		10,000,000.00
东莞世联	1,000,000.00			1,000,000.00
上海世联	1,160,000.00			1,160,000.00
深圳世联行	35,000,000.00			35,000,000.00
惠州世联	810,700.00			810,700.00
广州世联	1,241,595.00			1,241,595.00
天津世联	827,000.00			827,000.00
珠海世联	1,000,000.00			1,000,000.00
杭州世联	3,000,000.00			3,000,000.00

子公司名称	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额
厦门世联	3,000,000.00			3,000,000.00
世联先锋	10,000,000.00			10,000,000.00
先锋居善		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
芜湖世联		1,000,000.00		1,000,000.00
重庆世联	1,000,000.00			1,000,000.00
无锡世联	5,000,000.00			5,000,000.00
福州世联	5,000,000.00			5,000,000.00
佛山世联	5,000,000.00			5,000,000.00
南昌世联	5,000,000.00			5,000,000.00
宁都世联		100,000.00		100,000.00
南京世联	5,000,000.00			5,000,000.00
长春世联	1,000,000.00			1,000,000.00
山东世联	1,000,000.00	9,000,000.00		10,000,000.00
临沂世联怡高	500,000.00			500,000.00
泰安世联怡高	500,000.00			500,000.00
青岛世联怡高	1,000,000.00			1,000,000.00
宁波世联		5,000,000.00		5,000,000.00
南通世联		1,000,000.00		1,000,000.00
昆明世联		5,000,000.00		5,000,000.00
南宁世联		5,000,000.00		5,000,000.00
苏州世联行		1,000,000.00		1,000,000.00
南京世联行		5,000,000.00		5,000,000.00
天津世联行		1,000,000.00		1,000,000.00
四川嘉联		1,000,000.00		1,000,000.00
成都嘉联行		500,000.00		500,000.00
自贡嘉联		100,000.00		100,000.00
成都爱地信合		200,000.00		200,000.00

子公司名称	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额
重庆纬联		2,000,000.00		2,000,000.00

(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	10,000,000.50	1,239,703.00	100%	100%
东莞世联	1,000,000.00	1,000,000.00	100%	100%
上海世联	1,160,000.00	1,160,000.00	100%	100%
深圳世联行	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%
先锋居善	10,000,000.00	-	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%
芜湖世联	1,000,000.00	-	100%	-
重庆世联	1,000,000.00	1,000,000.00	100%	100%
无锡世联	5,000,000.00	5,000,000.00	100%	100%
福州世联	5,000,000.00	5,000,000.00	100%	100%
佛山世联	5,000,000.00	5,000,000.00	100%	100%
南昌世联	5,000,000.00	5,000,000.00	100%	100%
宁都世联	100,000.00	-	100%	-
南京世联	5,000,000.00	5,000,000.00	100%	100%
长春世联	1,000,000.00	1,000,000.00	100%	100%

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
山东世联	5,100,000.00	510,000.00	51%	51%
临沂世联怡高	255,000.00	255,000.00	51%	51%
泰安世联怡高	255,000.00	255,000.00	51%	51%
青岛世联怡高	510,000.00	510,000.00	51%	51%
宁波世联	5,000,000.00	-	100%	-
南通世联	1,000,000.00	-	100%	-
昆明世联	5,000,000.00	-	100%	-
南宁世联	5,000,000.00	-	100%	-
苏州世联行	1,000,000.00	-	100%	-
南京世联行	5,000,000.00	-	100%	-
天津世联行	1,000,000.00	-	100%	-
四川嘉联	510,000.00	-	51%	-
成都嘉联行	255,000.00	-	51%	-
自贡嘉联	51,000.00	-	51%	-
成都爱地信合	102,000.00	-	51%	-
重庆纬联	1,020,000.00	-	51%	-

世联先锋持有先锋居善的股权比例为 100%，本公司通过世联先锋间接拥有先锋居善表决权比例 100%。

南昌世联持有宁都世联的股权比例为 100%，本公司通过南昌世联间接拥有宁都世联表决权比例 100%。

合肥世联持有芜湖世联的股权比例为 100%，本公司通过合肥世联间接拥有芜湖世联表决权比例 100%。

山东世联持有临沂世联怡高、泰安世联怡高、青岛世联怡高的股权比例均为 100%，本公司通过山东世联间接拥有临沂世联怡高、泰安世联怡高、青岛世联怡高表决权的比例均为 100%。

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

3. 合营企业及联营企业

被投资单位名称	企业类型	注册地	业务性质	法人代表	注册资本	持股比例	表决权比例	关联关系	组织机构代码
深圳市盛泽融资担保有限责任公司	有限责任公司	深圳	融资性担保公司	罗守坤	10000 万元	37.50 %	37.50%	联营企业，直接或间接持有公司 5%以上股份的自然人之控制公司	78920044-7

4. 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) 受同一控股股东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	深圳市世联小额信贷有限公司（以下简称“小额信贷”）	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 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按持股比例增资 750 万元。盛泽担保公司于 2011 年 1 月 6 日完成营业执照变更。

2、关联方购买资产

无

3、关联方租赁情况

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

(2) 2007 年 11 月 7 日，本公司与世联评估签署了《IT 设备租用协议》，本公司将相关的 IT 设备出租给该公司，并提供必要的管理及维护费用，费用为 73,000.00 元/年，租赁期限为三年，协议同时约定，租赁期限届满时如一方不欲续签协议，应当在租赁期限届满前一个月内向对方以书面方式提出，否则协议自动顺延三年。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。

(3) 2010 年 7 月 23 日, 本公司与世联评估签订网络专线租用协议, 将拥有并进行管理和维护的网络专线的部分资源出租给该公司, 租赁期从 2010 年 1 月 1 日至 2010 年 12 月 31 日, 季度租金为 22,157.80 元。协议期满后, 双方重新签订协议, 根据 2011 年预计使用情况进行了重新核实确认, 调整了租赁价格, 其他协议条款未作改动, 租赁期从 2011 年 1 月 1 日至 2011 年 12 月 31 日, 季度租金为 14,975.16 元。本报告期本公司对该项网络专线租赁共计取得租金收入 59,900.64 元。

(4) 2009 年 7 月 1 日, 本公司与小额信贷签订《IT 设备租用协议》, 本公司将相关的 IT 设备出租给该公司, 并提供必要的管理及维护费用, 租赁期从 2009 年 7 月 1 日至 2010 年 11 月 7 日, 费用为 73,000.00 元/年。协议同时约定, 租赁期限届满时如一方不欲续签协议, 应当在租赁期限届满前一个月内向对方以书面方式提出, 否则协议自动顺延三年。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, 本公司之子公司深圳世联行与 FH 签订《房屋托管协议》, 由深圳世联行在 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路敦煌大厦 1 栋 3 楼、7 楼、8 楼、9 楼, 共 16 个单位, 建筑面积约 4218.17M²向 FH 提供房屋托管服务, 如代其收取该物业的租金等, 并按照税前月租金的 3%收取服务费, 而后双方续签协议, 将服务期限延长至 2011 年 12 月 31 日。本年度, 深圳世联行共向 FH 收取服务费 131,683.12 元。

(2) 2010 年 4 月 1 日, 本公司之子公司深圳世联行与盛泽按揭签订《合作协议》, 深圳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%的比例向深圳世联行支付咨询费, 同时对客户自行办理按揭担保部分, 深圳世联行须向盛泽按揭支付办证咨询费。2011 年 3 月 10 日双方续签协议, 将上述的结算条款变更为盛泽按揭按照银行实际结算到帐的按揭服务费的 50%支付至深圳世联行, 并将合作期限延长至 2012 年 3 月 31 日。本年度深圳世联行共向盛泽按揭收取咨询费 130,505.00 元, 深圳世联行向盛泽按揭支付办证咨询费 109,000.00 元。

5、关联方提供劳务

(1) 公司于 2011 年 7 月 15 日与华房数据公司签订《房地产数据服务协议书》, 购买华房数据公司房地产数据资源管理系统四大库之宏观库、市场库、及城市土地和楼盘库数据资源。具体服务方式为, 华房数据为公司开通地产数据资源管理系统中市场库 12 个、宏观库 11 个、城市土地和楼盘库 13 个城市 (新增需求城市另外约定费用)。该协议约定各项服务单价: 市场库费用 2 万/个, 宏观库费用 2 万/个, 城市土地和楼盘库除深圳、北京外费用 5 万/城市 (深圳城市费用 7.5 万, 北京城市费用 9 万)。服务费用共计 117.50 万元。协议约定服务时间为 2011 年 7 月 15 日至 2012 年 7 月 15 日, 截止 2011 年 12 月 31 日, 该合同金额已全部支付完毕。

(2) 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《沈阳苏家屯项目整体定位及发展战略顾问咨询服务合作合同》, 由世联评估上海分公司为沈阳苏家

屯项目提供专业咨询服务，咨询费总金额为 30,000.00 元，本年已全部支付。

(3) 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 2011 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 175,000.00 元，其中本年支付 25,000.00 元。

6、关键管理人员薪酬

姓名	职务	本年金额	上年金额
陈劲松	董事长	873,024.00	1,600,000.00
周晓华	董事、总经理	1,219,752.78	2,358,821.66
梁兴安	董事、董事会秘书、副总经理	812,965.93	2,034,302.53
张艾艾	董事、副总经理	925,255.87	2,294,852.27
朱敏	董事、副总经理	1,446,570.29	3,088,585.00
郑伟鹤	董事	-	-
滕柏松	监事	659,781.78	1,299,550.39
苏静	监事	153,024.00	131,903.31
范雯	监事	449,384.77	317,404.50
苏锡嘉	独立董事	162,507.70	163,837.01
范仁达	独立董事	162,507.70	163,837.01
张炯	独立董事	163,907.70	-
林蔚	副总经理	1,120,148.56	2,267,582.98
邢柏静	副总经理	1,176,871.37	2,101,438.94
王海晨	财务总监	888,993.69	1,680,668.78

(三) 关联方往来余额

截至 2011 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 1,062.91 元尚未归还外，无其他关联方往来余额。

十、股份支付

1、2011年1月28日，公司召开第一次临时股东大会审议通过《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。2011年2月21日，公司召开第二届董事会第五次会议审议通过《关于确定公司股票期权激励计划授权日的议案》，确定公司股权激励计划授予日为2011年2月21日。

2、本次股权激励计划拟授予激励对象1,088万份股票期权，首次授予199名激励对象共979.2万份期权，剩余108.8万份期权授予预留激励对象。根据2011年4月21日，公司2010年度股东大会审议通过的《2010年度利润分配预案》，利润分配实施后，公司总股本增至326,400,000股。因此，拟授予激励对象1,088万份股票期权调整为1,632万份（其中已授予199名激励对象979.2万份调整为1,468.8万份，预留108.8万份调整为163.2万份）。其中两人为香港户籍，共20.13万股，因无法开设A股证券帐户，暂未登记，故本次股票期权实际完成登记数为1,448.67万股。

3、公司确定的首次授予的股票期权的行权价为34.1元。

4、股票期权的有效期限为自股票期权授予之日起五年。首次授予的激励对象应在股票期权授权日起满1年后的48个月内，每年按股票期权授予额度的25%，25%，25%和25%的行权比例分期行权。

5、由于自公司股票期权激励计划推出以来，国内房地产市场和证券市场环境发生较大变化，2011年12月21日召开第二届董事会第十二次会议，审议通过《关于终止〈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〉（以下简称“股权激励计划”）的议案》。公司董事会综合考虑后决定终止实施股权激励计划，并注销已授予的股票期权1,448.67万份。此事项业经2012年1月13日召开2012年第一次临时股东大会审议通过。

6、按照《企业会计准则》的有关规定，对于已计提的股份支付费用不予转回；对于原本应在剩余等待期内确认的股份支付费用要在本年加速提取，本次终止实施及注销股票期权，公司在本年共计提6,588.22万元股份支付费用。

十一、或有事项

截至2011年12月31日，本集团无重大或有事项。

十二、承诺事项

1、已签订的正在或准备履行的并购协议

2011年8月15日，本公司与新世界（青岛）置地有限公司（以下简称“新世界置地”、青岛新地集团有限公司（以下简称“新地集团”）签订股权收购协议，以募集资金2,100万元收购新世界置地、新地集团持有的青岛雅园物业管理有限公司（以下简称“青岛雅园”）60%股权。具体按照新世界置地、新地集团各自所持青岛雅园的直接持股比例分别支付。

青岛雅园成立于1999年9月24日，注册资本为人民币500万元，法人代表为虞宏力。经营范围：物业管理；机电、空调设备维修保养；卫生保洁；票务代理；会议接待服务；商务咨询服务；健身咨询服务。公司注册地址：青岛市市南区香港中路40号。本次收购前青岛雅园股权情况：新地集团出资449万元，占总股本的89.8%，新世界置

地出资 51 万元，占总股本的 10.2%。

本次收购后青岛雅园股权结构为：本公司持股 60%，新地集团持股 40%。

股权转让款分四期支付。第一期 420 万元，第二期 840 万元，第三期 420 万元，第四期 420 万元。

本公司于 2011 年 9 月 19 日、2011 年 11 月 22 日分别支付股权收购款 420 万元、840 万元。

2012 年 1 月 6 日，青岛雅园完成工商变更登记和股权交割手续，青岛雅园取得变更后的营业执照，注册号 370200018059579，注册资本人民币 500 万元，法定代表人周晓华；许可经营项目：公共停车场。一般经营项目：物业管理；机电、空调设备维修，保养；卫生保洁；票务代理；会议接待服务；商务咨询服务；健身咨询服务。注册地址：青岛市市南区香港中路 40 号。

本公司于 2012 年 2 月 24 日，支付了股权收购款 420 万元。本公司已按股权收购协议的约定全额支付了前三期股权收购款合计 1,680 万元。

2、除上述承诺事项外，截至 2011 年 12 月 31 日，本集团无其他重大承诺事项。

十三、资产负债表日后事项

1、本公司 2012 年 3 月 23 日召开的第二届董事会第十三次会议审议通过了本公司 2011 年利润分配预案：以 2011 年 12 月 31 日的总股本 326,400,000 股为基数，拟按每 10 股派发现金股利人民币 2.40 元（含税），共计 78,336,000.00 元，本公司剩余累计未分配利润 210,065,491.54 元暂不分配。

2、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。

十四、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	39,691,127.28
1-2 年	21,665,953.99
2-3 年	6,613,484.32
3 年以上	3,210,779.35
合计	71,181,344.94

十五、母公司财务报表主要项目注释

1. 应收账款

(1) 应收账款分类

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				
按账龄组合计提坏账准备的应收账款	47,434,311.69	100.00%	643,379.88	1.36%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合计	47,434,311.69	100.00%	643,379.88	1.36%

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	17,662,484.81	100.00%		
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	100.00%		—

1) 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			年初金额		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
6 个月以内	43,200,512.87			17,662,484.81		
6-12 个月	3,133,798.82	10.00%	313,379.88			
1-2 年	1,100,000.00	30.00%	330,000.00			
合计	47,434,311.69	-	643,379.88	17,662,484.81		

(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
海南亿隆城建投资有限公司	应结服务款	210,000.00	无法收回	否
青岛铭冠投资有限公司	应结服务款	150,000.00	无法收回	否
山东鲁能置业集团有限公司	应结服务款	64,000.00	无法收回	否
建发房地产集团长沙有限公司	应结服务款	39,156.00	无法收回	否

单位名称	性质	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
合计		463,156.00		

(3) 上年核销本年又收回应收款

单位名称	以前年度核销金额	本年收回金额	原核销依据	本年收回原因
深圳市广嘉房地产开发有限公司	338,445.47	338,445.00	判断无法收回	加大催收力度
深圳市明泰润投资发展有限公司	100,000.00	100,000.00	判断无法收回	加大催收力度
合计	438,445.47	438,445.00		

(4) 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。

(5) 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占应收账款总额的比例
深圳华侨城房地产有限公司	开发商	9,985,710.00	1 年以内	21.05%
深圳市众联业贸易有限公司	开发商	2,624,195.00	1 年以内	5.53%
云南红星美凯龙置业有限公司	开发商	2,171,921.10	1 年以内	4.58%
深圳市绿景房地产开发有限公司	开发商	1,643,591.01	1 年以内	3.46%
深圳市龙康弘投资发展有限公司	开发商	1,907,019.00	1 年以内	4.02%
合计		18,332,436.11		38.64%

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
个别认定未发生减值的其他应收款	190,840,381.77	99.93%		
个别认定发生减值的其他应收款	99,466.75	0.07%	99,466.75	100.00%
合计	190,939,848.52	100.00%	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
个别认定未发生减值的其他应收款	27,075,270.06	99.63%		
个别认定发生减值的其他应收款	99,466.75	0.37%	99,466.75	100.00%
合计	27,174,736.81	100.00%	99,466.75	—

1) 个别认定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	金额	比例
1 年以内	190,543,265.77	99.84%	27,014,504.06	99.78%
1-2 年	265,150.00	0.14%	30,950.00	0.11%
2-3 年	1,300.00	0.00%	17,000.00	0.06%
3-4 年	26,800.00	0.02%	12,000.00	0.05%
4-5 年	3,050.00	0.00%	816.00	0.00%
5 年以上	816.00	0.00%	-	-
合计	190,840,381.77	100.00%	27,075,270.06	100.00%

2) 个别认定发生减值的其他应收款

个别认定发生减值的其他应收款全部为方凯铭的个人借款，因此员工已离职，款项无法收回，全额计提坏账准备。

(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
安徽金大地投资控股有限公司	开发商	60,000,000.00	1 年以内	31.42%	诚意金
长泰永隆置业发展有限公司	开发商	30,000,000.00	1 年以内	15.71%	诚意金
重庆双远实业集团有限公司	开发商	30,000,000.00	1 年以内	15.71%	诚意金
收购青岛雅园物业管理有限公司款	收购目标公司股东	12,600,000.00	1 年以内	6.60%	投资款
成都顾问	子公司	10,000,000.00	1 年以内	5.24%	往来款

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
合计		142,600,000.00		74.68%	

(4) 应收关联方款项

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例
成都世联	子公司	10,000,000.00	5.24%
世联先锋	子公司	6,000,000.00	3.14%
常州世联	子公司	6,000,000.00	3.14%
山东世联	子公司	6,000,000.00	3.14%
广州世联	子公司	5,500,000.00	2.88%
武汉世联	子公司	5,000,000.00	2.62%
上海世联	子公司	4,000,000.00	2.10%
深圳世联行	子公司	3,077,642.96	1.61%
重庆纬联	子公司	2,176,342.00	1.14%
苏州世联行	子公司	2,000,000.00	1.05%
西安世联	子公司	2,000,000.00	1.05%
惠州世联	子公司	1,900,000.00	1.00%
长春世联	子公司	1,000,000.00	0.52%
天津世联行	子公司	1,000,000.00	0.52%
南宁世联	子公司	116,051.08	0.06%
合计		55,770,036.04	29.21%

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	227,465,001.31	144,188,651.47
按权益法核算长期股权投资	58,285,360.67	48,063,637.30
长期股权投资合计	285,750,361.98	192,252,288.77
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	266,202,660.59	172,704,587.38

(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								

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
北京世联	100%	100%	1,230.60	354.57	876.03		1,230.60	5,400.00
上海世联	100%	100%	-	-197.91	197.91		-	3,100.00
天津世联	100%	100%	106.62	106.62			106.62	2,200.00
东莞世联	100%	100%	302.19	302.19			302.19	2,900.00
惠州世联	100%	100%	453.26	453.26			453.26	3,300.00
广州世联	100%	100%	-	-3.87	3.87		-	3,400.00
深圳世联行	100%	100%	2,790.85	2,790.85			2,790.85	
大连世联	100%	100%	100.00	100.00			100.00	2,180.00
珠海世联	100%	100%	112.15	112.15			112.15	2,500.00
杭州世联	100%	100%	300.00	300.00			300.00	100.00
厦门世联	100%	100%	300.00	300.00			300.00	1,260.00
世联先锋	100%	100%	1,000.00	1,000.00			1,000.00	
长沙世联	100%	100%	100.00	100.00			100.00	1,400.00
沈阳世联	100%	100%	100.00	100.00			100.00	100.00
成都世联	100%	100%	100.00	100.00			100.00	
苏州世联	100%	100%	100.00	100.00			100.00	
西安世联	99%	100%	99.00	99.00			99.00	2,079.00
重庆世联	99%	100%	99.00	99.00			99.00	
青岛世联	99%	100%	99.00	99.00			99.00	
武汉世联	99%	100%	99.00	99.00			99.00	2,376.00
常州世联	100%	100%	100.00	100.00			100.00	
合肥世联	99%	100%	99.00	99.00			99.00	3,069.00
三亚世联	99%	100%	99.00	99.00			99.00	
无锡世联	100%	100%	500.00	500.00			500.00	
福州世联	100%	100%	500.00	500.00			500.00	
佛山世联	100%	100%	500.00	500.00			500.00	760.00
南京世联	100%	100%	500.00	500.00			500.00	
南昌世联	100%	100%	500.00	500.00			500.00	
长春世联	100%	100%	100.00	100.00			100.00	
山东世联	51%	51%	4,459.00	4,000.00	459.00		4,459.00	
南通世联	100%	100%	100.00		100.00		100.00	
昆明世联	100%	100%	500.00		500.00		500.00	
宁波世联	100%	100%	500.00		500.00		500.00	
南宁世联	100%	100%	500.00		500.00		500.00	
苏州世联行	100%	100%	100.00		100.00		100.00	
南京世联行	100%	100%	500.00		500.00		500.00	
天津世联行	100%	100%	100.00		100.00		100.00	

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
四川嘉联	51%	51%	2,990.83		2,990.83		2,990.83	
重庆纬联	51%	51%	1,500.00		1,500.00		1,500.00	
中城联盟	2.245%	2.245%	1,107.00	1,107.00			1,107.00	61.67
小计			22,746.50	14,418.86	8,327.64		22,746.50	36,185.67
权益法核算								
盛泽担保	37.5%	37.5%	5,358.00	4,806.36	1,022.18		5,828.54	
小计			5,358.00	4,806.36	1,022.18		5,828.54	
合计			28,104.50	19,225.22	9,349.82		28,575.04	36,185.67

(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
深圳世联行	19,547,701.39			19,547,701.39
合计	19,547,701.39			19,547,701.39

4. 营业收入、营业成本

项目	本年金额	上年金额
主营业务收入	333,992,075.44	299,044,773.15
其他业务收入	8,566,796.13	8,754,726.24
合计	342,558,871.57	307,799,499.39
主营业务成本	193,215,183.45	167,951,229.57
其他业务成本	7,650,325.46	5,491,434.60
合计	200,865,508.91	173,442,664.17

(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	205,058,170.44	97,319,423.37	210,313,170.35	117,414,948.15
顾问策划业务	128,933,905.00	95,895,760.08	88,731,602.80	50,536,281.42
合计	333,992,075.44	193,215,183.45	299,044,773.15	167,951,229.57

(2) 前五名客户的主营业收入情况

客户名称	营业收入	占全部营业收入的比例 (%)
深圳市中核兴实业有限公司	14,217,915.26	4.15%
深圳市阳基房地产开发有限公司	7,718,501.44	2.25%

客户名称	营业收入	占全部营业收入的比例 (%)
深圳市振业(集团)股份有限公司	7,593,894.77	2.22%
深圳华侨城房地产有限公司	7,544,402.00	2.20%
云南红星美凯龙置业有限公司	6,655,076.89	1.94%
合计	43,729,790.36	12.77%

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	361,856,705.47	98,651,274.59
权益法核算的长期股权投资收益	2,721,723.37	1,983,637.30
合计	364,578,428.84	100,634,911.89

(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	361,856,705.47	98,651,274.59	
其中:			
北京世联	54,000,000.00	15,896,201.88	本年将截止 2011 年 11 月 30 日未分配利润分配
广州世联	34,000,000.00	13,091,531.48	同上
惠州世联	33,000,000.00	8,112,961.03	同上
上海世联	31,000,000.00	14,614,350.34	同上
合肥世联	30,690,000.00	6,424,316.97	同上
东莞世联	29,000,000.00	9,899,654.32	同上
珠海世联	25,000,000.00	5,799,312.95	同上
武汉世联	23,760,000.00	4,281,516.01	同上
天津世联	22,000,000.00	4,096,282.94	同上
大连世联	21,800,000.00	5,613,169.25	同上
西安世联	20,790,000.00	1,667,837.74	同上
长沙世联	14,000,000.00	3,369,238.74	同上
厦门世联	12,600,000.00	3,983,214.39	同上
佛山世联	7,600,000.00		同上
杭州世联	1,000,000.00	802,282.86	同上
沈阳世联	1,000,000.00		同上
苏州世联		999,403.69	本年未分配
中城联盟	616,705.47		

(3) 权益法核算的长期股权投资收益

项目	本年金额	上年金额	本年比上年增减变动的原因
合计	2,721,723.37	1,983,637.30	
其中:			
盛泽担保	2,721,723.37	1,983,637.30	

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	330,633,166.87	115,757,424.13
加: 资产减值准备	668,090.88	4,514,637.89
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	9,198,002.65	6,768,509.21
无形资产摊销	3,095,011.60	2,028,998.44
长期待摊费用摊销	2,711,346.83	1,020,436.38
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)	-291,185.76	513,558.65
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)		
投资损失(收益以“-”填列)	-364,578,428.84	-100,634,911.89
递延所得税资产的减少(增加以“-”填列)	1,604,868.82	-4,337,503.15
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)	-117,465,609.67	-29,887,921.57
经营性应付项目的增加(减少以“-”填列)	-56,000,495.07	99,886,322.79
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-190,425,231.69	95,629,550.88
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	721,729,840.35	686,539,740.51
减: 现金的期初余额	686,539,740.51	753,019,640.00
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	35,190,099.84	-66,479,899.49

十六、补充资料

1. 本年非经营性损益表

按照中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号—非经常性损益（2008）》的规定，本公司 2011 年度非经营性损益如下：

项目	本年金额	上年金额	说明
非流动资产处置损益	71,579.47	-593,213.28	
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	3,061,800.00	3,172,000.00	
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	973,445.00		
对外委托贷款取得的损益			
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益			
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响			
受托经营取得的托管费收入			
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-848,043.70	14,080,406.19	
其他符合非经常性损益定义的损益项目			
小计	3,258,780.77	16,659,192.91	
所得税影响额	-675,068.22	-3,784,432.01	

项目	本年金额	上年金额	说明
少数股东权益影响额（税后）	-585,725.48	6,472.18	
合计	1,997,987.07	12,881,233.08	

2. 净资产收益率及每股收益

按照中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露（2010年修订）》的规定，本公司2011年度加权平均净资产收益率、基本每股收益和稀释每股收益如下：

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	12.54%	0.48	0.48
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润	12.38%	0.48	0.48

十七、财务报告批准

本财务报告于2012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

二〇一二年三月二十三日

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 2011 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

二〇一二年三月二十三日