



深圳世联地产顾问股份有限公司

Shenzhen WorldUnion Properties Consultancy Co.,Ltd.

2009 年年度报告

证券简称：世联地产

证券代码：002285

2010 年 3 月 26 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 2009 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。

所有董事均已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、财务负责人苏静女士及会计机构负责人（会计主管人员）王海晨先生声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

致股东的信

世联地产的全体股东：

女士们，先生们：

摆在诸位面前的是世联地产上市后的第一份年报，希望这个成绩单能够令大家满意。坦率地说，一年以前，中国房地产市场还遍布乌云，能取得这样的业绩，确实也出乎自己的意料，我认为这是世联团队的辛苦工作，是股东对世联的鼓励和支持，最重要的是房地产由阴转晴，量价齐升的市场变化共同作用的结果。

世联地产不是一家开发企业，是房地产服务企业，是轻资产人力型的市场服务企业。对于世联地产这样的上市刚刚半年，A股市场无同业参照，市场环境也并不稳定的公司，我认为有责任和义务向股东汇报我们对未来的基本想法，包括我们对所从事行业的认识，这也是世联股东应该享有的基本权益。

世联地产上市以来，尤其是 2010 年我们面临的压力主要来自于：

- 中国房地产市场的调整，尤其是成交量阶段性的锐减；
- 超募资金面对着多种可能的机会或者是诱惑；
- 主营业务快速成长的基础投入需要时间来产生效益。

那么怎样理解和看待这些压力呢？

——关于市场

中国房地产市场是一个颇为奇特的市场，它既是社会关注的焦点和百姓宣泄情绪的渠道；同时它又是城市化的支柱和拉动就业及内需最长产业链的龙头市场。活力与张力共存，试错与纠错轮替，发展与调整同在。世联地产的业务无疑是和市场成交量高度相关的，对 2010 年和今后的房地产市场，不排除短期阶段性的萎缩，但对中长期而言则构成了利好。对世联而言：

- 价格趋于理性，而理性的价格是成交量恢复的基础；
- 专业分工才有价值，专业分工是理性的产物，疯狂的市场只有赌徒；

- 地产服务业合并整合的大幕才可能启动，因为估值更为合理；
- 中国各城市市场发展阶段并不同步，区域布局的平衡效应才能彰显。

因此，在 2010 年乃至更长的时间，我们有充分的理由，不做市场的算命先生，而是对市场进行深耕细作。不用等到感冒才吃药，而是增强体质备好衣服，积极应对各种天气的变化。

——关于房地产服务业

对于世联来讲，成长一直有着多种可能的想象空间，比如：

- 许多地域和城市我们尚未进入；
- 二手房市场在一线城市的成熟；
- 与产业链相关的上下游服务的整合；
- 网络经济带来的行业变革……

做为董事长，我知道行业快速成长目前处于战略机遇期，但我也深知，快速成长“其兴也勃焉，其亡也忽焉”。问题的关键在于是否具备快速成长的核心能力。

我们认为以下能力是至关重要的：

1、能够适应快速成长的“有机扩张的组织架构”。房地产服务业曾经走过“承包制”、“分公司股份制”、“联盟制”、“连锁经营制”……，目前还没有一种简单的组织管理体制被证明是真正成功的。世联地产从 2010 年起实行“矩阵式”管理架构的原因是向国际标杆企业学习，不走捷径，保证成长的张力和统一相结合；

2、“平台不败”。服务行业的系统平台主要包括“客户平台”、“知识管理平台”、“培训平台”和“信息平台”，这些平台是快速扩张的前提，是企业整合的基础，也是上、下游产业链叠加服务的基础，显然 2010 年是世联地产平台投入和升级的一年；

3、“事业经理人”的企业文化。世联地产强调“团队”、“做足功课”、“为工作注入生命的意义”等等，都基于我们是人力资源型企业，服务既是我们的产品

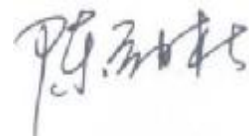
生产过程，也是客户的消费过程，而世联人的工作状态几乎就是质量的状态。做到“职业”的“事业化”，其重要前提是“分享”的企业文化——分享价值观、分享经验和知识、分享财富。原则上说，人力资源型企业的各级经理人与股东利益方向的一致化应该是必须探讨的制度安排，它是保证世联未来长跑的动力。

2010 年是世联地产的重要投入年，是世联子公司升级的一年（世联地产进入城市的市场占有率提升，对提高边际利润有着显著的效果）；同时也是世联地产积极寻找可能的合作伙伴（同业）和探讨新业务方向的一年，因此今年投入和产出的平衡就是我们的着重点。

世联地产如此地幸运，在去年牛市中上市，在今年谨慎的市场中投入，又面对着中国房地产不断发展和成熟的未来市场，我们没有理由不感恩，不郑重，不勤奋努力，没有理由不做“长跑”的打算。

“时间是优秀企业的朋友”，世联地产确实也需要时间才能证明自己是优秀上市企业中的一员，并使诸位股东得到持续和长远的回报。

感谢各位股东的信任和支持！



2010 年 3 月

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：

一般名词：	
世联中国	指世联地产顾问（中国）有限公司，世联地产之控股股东
万凯华信	指深圳万凯华信投资有限公司，世联地产之股东之一
卓群创展	指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	指深圳市同创伟业创业投资有限公司，世联地产之股东之一
上海景林	指上海景林资产管理有限公司，世联地产之股东之一
创新投资	指深圳市创新资本投资有限公司，世联地产之股东之一
世联广州	指广州市世联房地产咨询有限公司，世联地产之全资子公司
世联东莞	指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	指深圳市世联行房地产经纪有限公司，世联地产之全资子公司
世联天津	指天津世联兴业房地产咨询有限公司，世联地产之全资子公司
世联惠州	指世联房地产咨询（惠州）有限公司，世联地产之全资子公司
世联北京	指北京世联房地产顾问有限公司，世联地产之全资子公司
世联上海	指上海世联房地产顾问有限公司，世联地产之全资子公司
世联珠海	指珠海世联房地产咨询有限公司，世联地产之全资子公司
世联厦门	指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
世联杭州	指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	指深圳世联先锋投资有限公司，世联地产之全资子公司
世联沈阳	指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
世联成都	指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
世联大连	指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
世联长沙	指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
世联苏州	指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

世联常州	指常州世联房地产咨询有限公司，世联地产之全资子公司
世联青岛	指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
世联武汉	指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
世联重庆	指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
世联西安	指西安世联投资咨询有限公司，由世联地产和世联先锋共同投资设立
世联三亚	指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
世联合肥	指合肥世联投资咨询有限公司，由世联地产和世联先锋共同投资设立
世联无锡	指深圳世联地产顾问无锡有限公司，世联地产之全资子公司
小额信贷	指深圳市世联小额信贷有限公司
盛泽担保	指深圳盛泽担保有限公司
盛泽按揭	指深圳盛泽按揭代理有限公司
世联评估	指深圳市世联土地房地产评估有限公司
华房数据	指深圳华房数据技术有限公司
东莞世联行	指东莞世联行房地产经纪有限公司
珠海世联行	指珠海世联行房地产经纪有限公司



目 录

第一节 公司基本情况.....	9
第二节 会计数据和业务数据摘要	11
第三节 股本变动及股东情况	12
第四节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	16
第五节 公司治理结构.....	24
第六节 股东大会情况简介	32
第七节 董事会报告.....	33
第八节 监事会报告.....	56
第九节 重要事项.....	58
第十节 财务报告.....	62
第十一节 备查文件.....	126

第一节 公司基本情况

一、公司法定中文名称：深圳世联地产顾问股份有限公司

公司中文名称简称：世联地产

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

二、公司法定代表人：陈劲松

三、联系人和联系方式

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

四、公司注册地址：深圳市深南东路 5047 号深圳发展银行大厦 13 楼

公司办公地址：深圳市深南东路 5047 号深圳发展银行大厦 13 楼

邮政编码：518001

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

公司电子信箱：info@worldunion.com.cn

五、公司选定的信息披露报纸名称：《证券时报》

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

公司年度报告备置地点：深圳证券交易所

深圳市深南东路 5047 号深圳发展银行大厦 13 楼董

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：2009 年 10 月 27 日

注册登记地点：深圳市市场监督管理局

公司企业法人营业执照号码：440301501120135

税务登记号：440300618867554

组织机构代码：61886755-4

公司聘请的会计师事务所名称：信永中和会计师事务所有限责任公司

办公地址：北京市东城区朝阳门北大街 8 号富华大厦 A 座 8 层

第二节 会计数据和业务数据摘要

一、主要会计数据

单位：元

	2009 年	2008 年	本年比上年增减 (%)	2007 年
营业总收入	738,288,767.31	511,241,307.45	44.41%	522,726,518.22
利润总额	192,015,690.25	112,033,723.16	71.39%	124,826,477.68
归属于上市公司股东的净利润	150,830,445.74	66,367,166.21	127.27%	80,678,992.46
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	150,831,923.97	68,644,329.83	119.73%	75,631,328.37
经营活动产生的现金流量净额	262,170,311.20	71,983,217.32	264.21%	129,131,862.63
	2009 年末	2008 年末	本年末比上年末增 减 (%)	2007 年末
总资产	1,206,456,437.96	363,821,217.15	231.61%	308,270,732.42
归属于上市公司股东的所有者权益	989,273,104.77	233,767,245.90	323.19%	156,685,426.28
股本	128,000,000.00	96,000,000.00	33.33%	96,000,000.00

二、主要财务指标

单位：元

	2009 年	2008 年	本年比上年增减 (%)	2007 年
基本每股收益 (元/股)	1.41	0.69	104.35%	0.85
稀释每股收益 (元/股)	1.41	0.69	104.35%	0.85
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元/股)	1.41	0.72	95.83%	0.80
加权平均净资产收益率 (%)	29.39%	34.18%	-4.79%	67.33%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	29.40%	35.35%	-5.95%	63.11%
每股经营活动产生的现金流量净额 (元/股)	2.05	0.75	173.33%	1.35
	2009 年末	2008 年末	本年末比上年末增 减 (%)	2007 年末
归属于上市公司股东的每股净资产 (元/股)	7.73	2.44	216.80%	1.63

非经常性损益

单位：元

非经常性损益项目	金额	附注（如适用）
非流动资产处置损益	-108,791.91	
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	360,000.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-125,158.64	
所得税影响额	-127,527.68	
合计	-1,478.23	-

第三节 股本变动及股东情况

一、股本变动

（一）股份情况变动表

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	96,000,000	100.00%						96,000,000	75.00%
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	34,540,800	35.98%						34,540,800	26.99%
其中：境内非国有法人持股	34,540,800	35.98%						34,540,800	26.99%
境内自然人持股									
4、外资持股	61,459,200	64.02%						61,459,200	48.01%
其中：境外法人持股	61,459,200	64.02%						61,459,200	48.01%
境外自然人持股									
5、高管股份									
二、无限售条			32,000,000				32,000,000	32,000,000	25.00%

股份									
1、人民币普通股			32,000,000				32,000,000	32,000,000	25.00%
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	96,000,000	100.00%	32,000,000				32,000,000	128,000,000	100.00%

（二）限售股份情况变动表

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
世联地产顾问（中国）有限公司	61,459,186	0	0	61,459,186	首发承诺	2012 年 8 月 28 日
深圳万凯华信投资有限公司	13,036,807	0	0	13,036,807	首发承诺	2012 年 8 月 28 日
深圳市卓群创展投资有限公司	13,036,807	0	0	13,036,807	首发承诺	2012 年 8 月 28 日
深圳市创新资本投资有限公司	2,880,000	0	0	2,880,000	首发承诺	2010 年 8 月 28 日
深圳市同创伟业创业投资有限公司	2,793,600	0	0	2,793,600	首发承诺	2010 年 8 月 28 日
上海景林资产管理有限公司	2,793,600	0	0	2,793,600	首发承诺	2010 年 8 月 28 日
合计	96,000,000	0	0	96,000,000	—	—

（三）前 10 名股东、前 10 名无限售条件股东持股情况表

单位：股

股东总数	17,168				
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%	61,459,186	61,459,186	
深圳万凯华信投资有	境内非国有	10.19%	13,036,807	13,036,807	

限公司	法人				
深圳市卓群创展投资有限公司	境内非国有法人	10.19%	13,036,807	13,036,807	
深圳市创新资本投资有限公司	境内非国有法人	2.25%	2,880,000	2,880,000	
深圳市同创伟业创业投资有限公司	境内非国有法人	2.18%	2,793,600	2,793,600	
上海景林资产管理有 限公司	境内非国有法人	2.18%	2,793,600	2,793,600	
青岛国新航投资管理 有限公司	境内非国有法人	0.70%	899,387	0	
黄伟	境内自然人	0.51%	654,710	0	
张卫东	境内自然人	0.31%	392,567	0	
曾鸿	境内自然人	0.24%	302,300	0	
前 10 名无限售条件股东持股情况					
股东名称		持有无限售条件股份数量		股份种类	
青岛国新航投资管理有限公司		899,387		人民币普通股	
黄伟		654,710		人民币普通股	
张卫东		392,567		人民币普通股	
曾鸿		302,300		人民币普通股	
云南云电财金管理有限公司		280,321		人民币普通股	
刘永合		279,605		人民币普通股	
周毅		243,774		人民币普通股	
姜成法		222,000		人民币普通股	
钱小妹		201,780		人民币普通股	
房芳		200,909		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。

公司无内部职工股。

三、控股股东和实际控制人情况

(一) 报告期内,公司控股股东和实际控制人无变更

(二) 控股股东和实际控制人具体情况

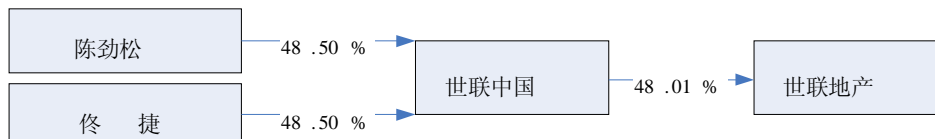
世联中国为本公司控股股东,持有本公司 61,459,186 股,持股比例为 48.01%。世联中国成立于 1992 年 6 月 23 日,公司编号为 0364009,商业登记证号码 16470396-000-06-07-A,注册地址为香港金钟道 95 号统一中心 16 楼 A 室,法定股本 10,000 港元,已发行股本 1,000 股(每股面值 1 港元),其中陈劲松持有 485 股,占发行股本的 48.50%;佟捷持有 485 股,占发行股本的 48.50%;苏静持有 30 股,占发行股本的 3%。世联中国董事为陈劲松和佟捷,经营范围为从事投资业务。

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。目前为中国注册房地产估价师与房地产经纪人学会副会长、香港地产行政学会会员、深圳市城市规划委员会法定图则委员会委员及建设部房地产估价与房地产经纪专家委员会委员、阿拉善生态协会理事。

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

(三) 公司与实际控制人之间的产权及控制关系



四、其他持股在 10%以上(含 10%)的法人股东的情况

截至报告期内,公司无其他持股在 10%以上(含 10%)的法人股东。

第四节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事、高级管理人员 情况

(一) 董事、监事、高级管理人员 基本情况及薪酬情况

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因
陈劲松	董事长	男	45	2007 年 08 月 21 日	2010 年 08 月 21 日	29,807,700	29,807,700	
周晓华	总经理	男	43	2007 年 08 月 21 日	2010 年 08 月 21 日	6,518,400	6,518,400	
梁兴安	董事会秘书	男	43	2007 年 08 月 21 日	2010 年 08 月 21 日	6,518,400	6,518,400	
苏静	财务总监	女	44	2007 年 08 月 21 日	2010 年 08 月 21 日	1,843,700	1,843,700	
郑伟鹤	董事	男	43	2007 年 08 月 21 日	2010 年 08 月 21 日	1,452,650	1,452,650	
吴昊天	董事	男	43	2007 年 08 月 21 日	2010 年 08 月 21 日			
苏锡嘉	独立董事	男	55	2007 年 08 月 21 日	2010 年 08 月 21 日			
范仁达	独立董事	男	49	2007 年 08 月 21 日	2010 年 08 月 21 日			
万若谷	独立董事	男	42	2007 年 08 月 21 日	2010 年 08 月 21 日			
滕柏松	监事	男	46	2007 年 08 月 21 日	2010 年 08 月 21 日			
刘康宁	监事	女	39	2008 年 08 月 21 日	2010 年 08 月 21 日			
范雯	监事	女	34	2007 年 08 月 21 日	2010 年 08 月 21 日			
张艾艾	副总经理	女	42	2007 年 08 月 21 日	2010 年 08 月 21 日	6,518,400	6,518,400	
朱敏	副总经理	女	40	2007 年 08 月 21 日	2010 年 08 月 21 日			
邢柏静	副总经理	女	36	2007 年 08 月 21 日	2010 年 08 月 21 日			
合计	-	-	-	-	-	52,659,250	52,659,250	-

注：以上董事、监事、高级管理人员均为间接持股。

(二) 现任董事、监事、高级管理人员 主要工作经历及其他单位的任职和兼职情况

1、董事主要工作经历

陈劲松先生，中国国籍，持有香港永久性居民身份证，现年 45 岁，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；现为中国注册房地产估价师与房地产经纪学会副会长、香港地产行政学会会员、深圳市城市规划委员会法定图则委员会委员及建设部房地产估价与房地产经纪专家委员会委员、阿拉善生态协会理事；现任本公司董事长，任期为 2007 年 8 月至 2010 年 8 月。

周晓华先生，中国国籍，无境外居留权，现年 43 岁，EMBA 学历；取得注册房地产估价师、注册造价工程师、注册房地产经纪人等专业资格；1996 年加盟世联地产，历任估价部经理、顾问部总经理、世联北京总经理、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 2007 年 8 月至 2010 年 8 月。

梁兴安先生，中国国籍，持有香港居民身份证，现年 43 岁，硕士研究生学历；取得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；现为深圳市不动产估价学会副会长、深圳房地产业协会副会长。现任本公司董事、董事会秘书兼副总经理，任期为 2007 年 8 月至 2010 年 8 月。

苏静女士，中国国籍，持有香港永久性居民身份证，现年 44 岁，研究生学历；曾取得美国注册会计师（AICPA）资格；1997-1999 年任香港毕马威会计师事务所行高级审计师；2000 年加入世联地产，历任世联地产财务部经理，世联中国财务部经理，世联中国财务总监、董事会秘书、董事，世联地产财务总监。现任本公司董事、财务总监，任期为 2007 年 8 月至 2010 年 8 月。

郑伟鹤先生，中国国籍，持有香港居民身份证，现年 43 岁，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 2007 年 8 月至 2010 年 8 月。

吴昊天先生，中国国籍，无境外居留权，现年 43 岁，博士研究生学历；1989-1997 年，任中国建设银行深圳市分行第二营业部副主任；1999-2003 年，任华夏银行深圳分行风险管理部总经理；2003-2006 年，任中科智担保集团公司执行总裁；2006 年至 2009 年，任创新投资副总经理，深圳市创新投资担保公司总经理；2009 年起任深圳市金立创新投资公司总经理；2009 年至今，担任厦门三维丝环保股份公司监事；现任本公司董事，任期为 2007 年 8 月至 2010 年 8 月。

苏锡嘉先生，加拿大国籍，持有香港永久性居民身份证，现年 55 岁，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 年至今，香港城市大学会计学系助理教授，副教授；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，香港方兴地产（中国）有限公司独立董事；现任本公司独立董事，任期为 2007 年 8 月至 2010 年 8 月。

万若谷先生，中国国籍，无境外居留权，现年 42 岁，硕士研究生学历；1992 年 10 月至 1995 年 10 月，任职农行深圳信托投资公司；1995 年 11 月至 1997 年 10 月，任职深圳农行业务发展处科长；1997 年 11 月至 1998 年 10 月，任职深圳农行办公室科长；1998 年 10 月至 2002 年 4 月，任职深圳农行龙华支行行长助理；2002 年 5 月至 2003 年 10 月，任职新疆证券有限责任公司深圳营业部总经理；2003 年 11 月至 2009 年 5 月，任职新华信托股份有限公司副总经理；2009 年 5 月至今，任新华信托股份有限公司北京业务部首席执行官。现任本公司独立董事，任期为 2007 年 8 月至 2010 年 8 月。

范仁达先生，中国国籍，持有香港永久性居民身份证，现年 49 岁，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 2007 年 8 月至 2010 年 8 月。

2、监事主要工作经历

滕柏松先生，中国国籍，无境外居留权，现年 46 岁，本科学历；1985-1992 年，黑龙江省审计厅主任科员；1992-1993 年，海南省达门产业总公司财务主管；1993-1998 年，海南证大资产管理公司财务总监、副总经理；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、世联地产总经理助理、世联地产监事；2007 年 8 月至今，任公司总经理助理。现任本公司监事，任期为 2007 年 8 月至 2010 年 8 月。

刘康宁女士，中国国籍，无境外居留权，现年 39 岁，工商管理硕士；1993-1994 年，珠海信息报编辑；1994-1996 年，深圳电视台总编室编辑；1997-1998 年，综合开发研究院传播研究中心制片主任；1999 年加入世联地产，历任世联地产代理部销售代表、代理部项目经理、区域经理、世联广州总经理助理、世联地产顾问事业部总监、顾问事业部副总经理，深圳业务中心总经理。现任本公司监事，任期为 2008 年 8 月至 2010 年 8 月。

范雯女士，中国国籍，无境外居留权，现年 34 岁，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；2007 年 8 月至今任公司代理部高级项目经理。现任本公司职工监事，任期为 2007 年 8 月至 2010 年 8 月。

3、高级管理人员 主要工作经历

总经理周晓华简历同上。

张艾艾女士，中国国籍，无境外居留权，现年 42 岁，EMBA 学历；取得注册房地产估价师、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；现任本公司副总经理，负责公司上海区域业务，任期为 2007 年 8 月至 2010 年 8 月。

邢柏静女士，中国国籍，无境外居留权，现年 36 岁，硕士研究生学历；1996 年至 2000 年期间从事房地产开发工作；2001 年加入世联地产，历任世联地产顾问事业部总经理、世联地产副总经理；现任本公司副总经理，负责公司人力资源管理中心和知识管理部，任期为 2007 年 8 月至 2010 年 8 月。

朱敏女士，中国国籍，无境外居留权，现年 40 岁，本科学历；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；现任本公司副总经理，负责公司深圳区域业务，任期为 2007 年 8 月至 2010 年 8 月。

苏静女士，公司财务总监，简历同上。

梁兴安先生，公司董事会秘书，简历同上。

4、现任董事、监事和高级管理人员在 股东单位任职或兼职情况

姓名	任职或兼职股东单位	职位
陈劲松	世联中国	董事
周晓华	卓群创展	执行董事、法定代表人
梁兴安	卓群创展	监事
郑伟鹤	同创伟业	法定代表人
	上海景林	董事
张艾艾	万凯华信	监事

5、现任董事、监事和高级管理人员在除股东单位以外的其他单位任职或兼职情况

姓名	除股东单位以外任职或兼职的单位	职位
周晓华	世联行、世联北京、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、珠海世联行、东莞世联行	董事
	世联大连、世联成都、世联无锡、世联惠州、世联广州、世联东莞、世联重庆、世联武汉、世联三亚、世联北京、世联西安、世联合肥、世联苏州、世联常州、世联青岛	总经理
梁兴安	盛泽担保公司、小额信贷公司	监事
	盛泽按揭公司、珠海世联行、东莞世联行	董事
	世联北京、世联天津、世联上海、世联惠州、世联东莞、世联广州、世联珠海、世联厦门、世联杭州、世联沈阳、世联大连、世联成都、世联无锡、世联行	法定代表人、董事
	世联苏州、世联常州、世联青岛、世联武汉、世联	法定代表人

	重庆、世联西安、世联三亚、世联合肥、世联长沙	
	世联厦门、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、世联先锋	执行董事
	世联先锋	法定代表人、总经理
郑伟鹤	厦门安妮股份有限公司	董事
	深圳欧菲光科技有限公司	董事
	无锡硅动力股份有限公司	董事
	深圳拓日电子科技有限公司	董事
	深圳市拓日新能源科技股份有限公司	董事
	深圳市南海成长创业投资合伙企业	执行合伙人
吴昊天	深圳市创新投资担保公司	总经理
	深圳市金立创新投资公司	总经理
万若谷	新华信托股份有限公司	副总经理、北京业务部 首席执行官
苏锡嘉	深圳赛格股份有限公司	独立董事
	深圳市拓日新能源科技股份有限公司	独立董事
	方兴（地产）香港股份有限公司	独立董事
	香港城市大学会计学系	助理教授，副教授
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、世联北京、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、世联先锋、世联厦门、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	监事
张艾艾	世联评估公司	监事
	盛泽按揭公司、小额信贷公司	董事
	世联北京、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	董事
	世联行、世联珠海	董事、总经理
	珠海世联行	法定代表人、董事
	东莞世联行	法定代表人、总经理 执行董事
	佛山世联行	法定代表人、执行董事

(三) 董事、监事、高级管理人员的年度报酬情况

姓名	职务	性别	年龄	报告期内从公司领取的报酬总额（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	45	1,624,000.00	否
周晓华	总经理	男	43	2,799,123.00	否
梁兴安	董事会秘书	男	43	1,597,412.00	否
苏静	财务总监	女	44	1,491,616.00	否
郑伟鹤	董事	男	43	0	否
吴昊天	董事	男	43	0	否

苏锡嘉	独立董事	男	55	100,529.00	否
范仁达	独立董事	男	49	100,529.00	否
万若谷	独立董事	男	42	97,497.00	否
滕柏松	监事	男	46	1,094,365.00	否
刘康宁	监事	女	39	1,938,244.00	否
范雯	监事	女	34	87,466.00	否
张艾艾	副总经理	女	42	2,300,000.00	否
朱敏	副总经理	女	40	3,180,000.00	否
邢柏静	副总经理	女	36	2,694,403.00	否
合计	-	-	-	19,105,184.00	-

（四）报告期内，公司董事、监事、高级管理人员无变动情况。

二、员工情况

截至 2009 年 12 月 31 日，公司共有在册员工 3481 人，无需要承担费用的离退休职工。员工按专业结构和教育程度划分的构成情况如下：

（一）岗位类别构成情况

岗位类别	人数（人）	比例（%）
策划类	545	15.66%
顾问类	300	8.62%
经营管理类	81	2.33%
客户类	75	2.15%
销售类	1992	57.22%
业务支持类	156	4.48%
职能类	332	9.54%
合计	3481	100.00%

（二）教育程度情况

教育程度	人数（人）	比例（%）
博士	4	0.11%
硕士	286	8.22%
本科	1226	35.22%
专科	1197	34.39%
中专及以下	768	22.06%
合计	3481	100.00%

（三）员工年龄结构

年龄	人数（人）	比例（%）
35 岁以下	3302	94.86%
36-45 岁	166	4.77%
46-55 岁	12	0.34%
56 岁以上	1	0.03%
合计	3481	100.00%

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，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。

（一）股东与股东大会

报告期内，公司严格按照《公司章程》及《股东大会议事规则》等规定，召集、召开股东大会，能够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。

（二）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的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。

（三）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。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。公司的3位独立董事在日常决策中均发挥了应有的作用，对有关的事项发表了独立意见。

（四）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的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。

（五）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。

（六）利益相关者

公司充分尊重和维护相关利益者的合法权益，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，坚持与相关利益者互利共赢的原则，共同推动公司持续、健康、快速发展。

（七）信息披露与透明度

公司制定了《信息披露管理制度》，严格按照有关法律法规和《信息披露管理制度》的规定，加强信息披露事务管理，履行信息披露义务，公司指定董事会秘书为公司信息披露管理负责人，并指定《证券时报》和巨潮资讯网

（www.cninfo.com.cn）为公司信息披露的报纸和网站。报告期内，公司真实、准确、完整、及时地披露信息，确保所有投资者公平地获取公司信息。

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，提高公司规范运作水平。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。

公司 3 名独立董事苏锡嘉先生、范仁达先生和万若谷先生，严格按照有关法律法规及《公司章程》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。

各位独立董事在公司战略方向、新业务发展、内部控制制度、薪酬体系设计及新业务探索等方面提出有效建议，并通过召集各专业委员会审核相关的议案提交董事会审议；同时各位独立董事还深入公司及下属子公司现场调查，了解公司经营状况和内部控制制度执行情况，为公司经营和发展提出了合理化的意见和建议。2009 年到公司现场工作时间在 10 个工作日以上。

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	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	8	8	0	0	0	否
周晓华	董事	8	8	0	0	0	否
梁兴安	董事	8	8	0	0	0	否
苏 静	董事	8	7	1	0	0	否
郑伟鹤	董事	8	5	2	1	0	否
吴昊天	董事	8	5	3	0	0	否

苏锡嘉	独立董事	8	5	2	1	0	否
范仁达	独立董事	8	5	3	0	0	否
万若谷	独立董事	8	5	3	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

公司自成立以来,注意规范与控股股东之间的关系,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。

(一) 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。

(二) 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。

(三) 资产独立

公司与控股股东产权关系明晰,拥有独立的采购、销售系统、信息系统及商标使用权等无形资产由公司独立拥有。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。

(四) 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。

（五）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）内部控制制度建立和健全情况

1、公司根据《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等有关法律法规的规定，先后制定了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《独立董事制度》、《总经理工作规则》、《董事会秘书工作制度》、《薪酬与考核委员会议事规则》、《战略委员会议事规则》、《审计委员会议事规则》、《提名委员会议事规则》、《累积投票制实施细则》、《关联交易管理制度》、《对外担保管理制度》、《信息披露管理制度》、《募集资金管理制度》、《内部审计制度》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。这些制度是公司管理的重要组成部分，是提高工作效率的重要基础条件。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，通过股东的监督来进一步完善公司治理和经营管理。

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

3、其他相关治理

2009 年8月28日上市以来，公司按照相关法律法规的要求进一步完善内部控制制度，根据深圳证监局《关于做好2009 年上市公司治理相关工作的通知》公司建立了《内幕信息知情人登记制度》，明确了内幕信息和内幕信息知情人认定标准、内幕信息的保密责任、内幕信息流转的审批程序、内幕信息知情人登记备

案程序、内幕信息知情人档案管理要求等。本制度于第一届董事会第十二次会议审议通过，具体内容于2009年12月14日披露于巨潮资讯网

(<http://www.cninfo.com.cn>)。

根据中国证券监督管理委员会[2009]34 号文件，公司制定了《年报信息披露重大差错责任追究制度》，进一步提高公司规范运作水平，加大对年报信息披露责任人的问责力度，提高年报信息披露的质量和透明度，增强年报信息披露的真实性、准确性、完整性和及时性。

根据深圳证监局《关于要求深圳上市公司建立健全会计师事务所选聘制度的通知》，公司制定了《会计师事务所选聘制度》，使公司选聘会计事务所的决策程序进行规范，以保证公司聘请的会计师事务所的执业质量良好，以及聘任过程符合相关法律法规要求。《年报信息披露重大差错责任追究制度》和《会计师事务所选聘制度》于第一届董事会第十三次会议审议通过，具体内容于2009年3月26日披露于巨潮资讯网 (<http://www.cninfo.com.cn>)。

公司定期对各项制度进行检查和评估，确保各项制度有效地贯彻执行和完善。在对公司内部控制的有效性进行了审议评估后，公司出具了《内部控制自我评价报告》。

(二) 公司内部审计制度的建立和执行情况

	是/否/不适用	备注/说明
一、内部审计制度的建立情况以及内审工作指引落实情况		
1. 公司是否在股票上市后六个月内建立内部审计制度，内部审计制度是否经公司董事会审议通过	是	
2. 公司董事会是否设立审计委员会，公司在股票上市后六个月内是否设立独立于财务部门的内部审计部门	是	
3. (1) 审计委员会成员是否全部由董事组成，独立董事占半数以上并担任召集人，且至少有一名独立董事为会计专业人士	是	
(2) 内部审计部门是否配置三名以上（含三名）专职人员从事内部审计工作	是	
(3) 内部审计部门负责人是否专职，由审计委员会提名，董事会任免	是	
二、年度内部控制自我评价报告披露相关情况		
1. 公司是否根据相关规定出具年度内部控制自我评价报告	是	
2. 内部控制自我评价报告结论是否为内部控制有效（如为内部控制无效，请说明内部控制存在的重大缺陷）	是	
3. 本年度是否聘请会计师事务所对内部控制有效性出具鉴证报告	否	由于 2009 年半年度已聘请会计师事务所出

		具内部控制鉴证报告，公司从 2009 年度起，将每两年聘请会计师事务所出具一次内部控制鉴证报告。
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	不适用	
5. 独立董事、监事会是否出具明确同意意见（如为异议意见，请说明）	是	
6. 保荐机构和保荐代表人是否出具明确同意的核查意见（如适用）	是	
三、审计委员会和内部审计部门本年度的主要工作内容与工作成效		
审计委员会的工作成就： 1、对选聘会计师事务所提出意见； 2、对 2009 年度审计进行前与审计师沟通确定审计要求； 3、2009 年度审计报告出具前就审计事项与会计师事务所进行了讨论沟通； 4、对 2009 内部审计工作报告进行审核，并对 2010 年内部审计工作方向进行指导。 内部审计部门工作成效： 审计部根据公司内部审计制度和年度工作计划，开展了三大区域公司及下属 8 个公司的经营管理、财务收支和内部控制年度审计项目，同时，对集团印章管理和合同评审、世联行铺位租赁以及募集资金开展了专项审计，审计金额 4.5 亿元。审计查出部分业务收入漏收、一些业务合同部分条款执行不严肃、个别费用支出审批手续不全不及时等问题，挽回损失金额 169 万元。针对发现的问题，分别出具专项内部审计报告，向审计委员会汇报工作情况和审计结果，并及时跟踪各项整改情况，使各项问题得到了及时纠正。		
四、公司认为需要说明的其他情况（如有）		
无		

（三）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

公司现有内部会计控制制度已基本建立健全，能够适应公司管理的要求和公司发展的需要，能够对编制真实、公允的财务报表提供合理的保证，能够对公司各项业务活动的健康运行及国家有关法律法规和公司内部规章制度的贯彻执行提供保证。公司内部控制制度制订以来，各项制度得到了有效的实施。随着国家法律法规的逐步深化完善和公司不断发展的需要，公司内控制度还将进一步建立健全和深化，这些制度也将在实际中得以有效的执行和实施。

2、独立董事对公司内部控制自我评价报告的独立意见

根据深圳证券交易所的要求，作为公司的独立董事，我们对公司《2009年度内部控制自我评价报告》进行了认真审核，并基于独立判断的立场，发表如下独立意见：

公司《2009年度内部控制自我评价报告》全面、客观、真实地反映了公司内部控制制度的建立及运行情况。公司已建立了规范的公司治理结构和议事规则，明确了决策、执行、监督等方面的职责权限，形成了科学有效的职责分工和制衡机制。公司的内部控制制度比较完善，涵盖了公司的营运环节，重点控制制度健全、运作规范、控制有序，并不断根据新的法规、规章要求进行修订。经了解、测试、核查，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，公司内部控制体系不存在明显薄弱环节和重大缺陷。

3、保荐机构对公司内部控制自我评价报告的核查意见

通过对世联地产内部控制制度建立和实施情况的核查，招商证券认为：世联地产现有的内部控制制度符合《证券法》、《上市公司内部控制指引》等相关法律法规和规章制度的要求，符合当前公司生产经营实际情况需要，能够有效防范和控制公司内部的经营风险，保证公司各项业务顺利开展，在所有重大方面保持了与企业业务及管理相关的有效的内部控制。公司的《内部控制自我评价报告》真实、客观的反映了其内部控制制度的建设及运行情况。

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

公司高级管理人员直接对董事会负责，接受董事会的考核、奖惩。公司董事会负责有关考评制度和对高级人员的绩效考核。

报告期内，公司对高级管理人员建立了考评及激励机制和相关奖励制度，制度体现业绩导向，以实现股东利益与核心管理层人员利益挂钩为目标，鼓励高级管理人员协同合作，共同为公司利润做出贡献。

2009 年度公司高级管理人员主要是采用 KPI 关键业绩指标考核模式，通过业绩指标与奖金系数的设定，将高级管理人员的利益和工作业绩相联系，效果良好。同时公司还建立了超额利润奖励机制，鼓励公司与员工共同进步，共享成果，建立起良好的积极向上的工作氛围。

第六节 股东大会情况简介

报告期内，公司共召开三次股东大会：2008 年年度股东大会、2009 年第一次临时股东大会和 2009 年第二次临时股东大会。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 2009 年 2 月 12 日在公司会议室召开 2008 年年度股东大会会议。本次股东大会于召开会议之前依法通知了全体股东。6 名股东代表已出席会议，代表股份 9,600 万股，占公司表决权股份总数的 100%。本次会议的召集和召开符合《公司法》和《公司章程》的规定。经股东大会会议讨论，通过决议如下：

（一）审议通过《深圳世联地产顾问股份有限公司 2008 年度董事会工作报告》

（二）审议通过《深圳世联地产顾问股份有限公司 2008 年度财务报告》

（三）审议通过《深圳世联地产顾问股份有限公司 2008 年度监事会工作报告》

（四）审议通过《深圳世联地产顾问股份有限公司 2008 年度利润分配方案》

（五）审议通过《深圳世联地产顾问股份有限公司关于聘请审计机构及费用的议案》

二、公司于 2009 年 3 月 19 日在公司会议室召开 2009 年第一次临时股东大会会议。本次股东大会于召开会议之前依法通知了全体股东。6 名股东代表出席会议，代表股份 9,600 万股，占公司表决权股份总数的 100%。本次会议的召集和召开符合《公司法》和《公司章程》的规定。经股东大会会议讨论，通过决议如下：

（一）审议通过《深圳世联地产顾问股份有限公司 2009 年财务预算方案》

（二）审议通过《深圳世联地产顾问股份有限公司 2009 年薪酬策略的议案》

三、公司于 2009 年 5 月 31 日在公司会议室召开 2009 年第二次临时股东大会会议。本次股东大会于召开会议之前依法通知了全体股东。6 名股东代表出席会议，代表股份 9,600 万股，占公司表决权股份总数的 100%。本次会议的召集和召开符合《公司法》和《公司章程》的规定。经股东大会会议讨论，通过决议如下：

(一) 审议通过了关于修改《深圳世联地产顾问股份有限公司章程(草案)》的议案

同意《深圳世联地产顾问股份有限公司章程(草案)》第一百五十五条修改为“公司实行持续、稳定的利润分配政策,采取现金或者股票方式分配股利。

公司实施利润分配,应当遵循以下规定:

- 1、公司的利润分配应重视对投资者的合理投资回报;
- 2、在无重大投资计划、现金流满足公司正常经营和长期发展前提下,每年以现金方式分配的利润不少于当年实现的可分配利润的百分之五;
- 3、报告期内盈利但公司董事会未做出现金利润分配预案的,应当在定期报告中披露原因,独立董事应当对此发表独立意见;
- 4、股东违规占用公司资金情况的,公司应当扣减该股东所分配的现金红利,以偿还其占用的资金;
- 5、公司可根据实际盈利情况进行中期现金分红。”

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

2009 年政府振兴经济的努力最终收获了 8.7% 的 GDP 增长率,全国房地产市场也在经济复苏、政策回暖和需求释放的共同推动下,量价两旺,再创新高。2009 年全国商品房销售面积 9.4 亿平方米,销售金额 4.4 万亿,同比增长 51% 和 83%。

一手房市场方面,2009 年全国商品房成交面积同比增长 51%。从全国 18 个重点城市的成交情况看,二三线城市增长较一线城市更为强劲,其中居前三位的天津、西安和无锡涨幅均翻番。一线城市增长排名前两位的北京和广州涨幅也分别为 85% 和 79%。随着中国城市化进程的深入推进,未来几年,二三线城市成交量

增幅超过一线城市、市场总量不断加大的现象还将持续。

成交均价方面，2009 年全国一手房价格全面上涨。其中一线城市平均上涨 17%，各地增幅较为均衡，体现出市场的成熟度。二三线城市平均上涨 11%，但各地增幅差异较大，区域差异化明显。公司认为，在经历了 2008 年的市场低迷后，大部分二三线城市的上涨普遍具有回补性，是市场供需关系的真实体现；而自 2007 年以来市场剧烈波动所造成的阶段性短缺，则导致一线城市和个别二线城市价格上涨过快。但深入分析涨幅的背后，不难发现既存在金融因素，也反映出局部地区的供需矛盾。在一线及部分二线城市，房地产投资需求已占有相当的比例，成为影响当地房地产市场举足轻重的因素。与此同时，城市化进程中人口的集中流入与土地供应日渐趋紧的矛盾也逐步通过房地产价格的上涨得以凸现。

2009 年房产市场的“量价齐升”效应直接传导至土地市场。根据世联地产对全国 21 个重点城市的监测，2009 年 21 个城市商品房建设用地供应面积同比 2008 年、2007 年分别上涨 47%和 102%；成交面积同比 2008 年、2007 年分别上涨 96%和 278%，达 2.56 亿平方米；成交宗数同比 2008 年、2007 年分别上涨 101%和 255%。总体呈现出“供需两旺，需胜一筹”的局面。公司认为土地市场交易活跃是开发企业市场信心恢复和现金流充裕的表现。

楼市的回暖、IPO 的重启和相对宽松的货币政策从根本上解决了开发企业资金链紧张的问题。但同样手握充沛资金的开发企业在新一轮的市场竞争中却选择了不同的方向。2009 年，具有国资背景的开发企业以“地王”买主的身份在一线城市和二线热点城市引发关注；而由民营背景成长起来的开发企业，面对再次飙升的地价，转而选择联合拿地的方式。在经历了上一轮行业低谷后，开发企业都在寻求自身抗风险能力的提升，形成两种发展态势并引导行业形成新的市场机会：一是纷纷增加持有型物业，进军商业地产领域；二是更为积极地布局广大二三线城市，分散市场风险。

市场的剧烈波动让消费者难以预判未来趋势，进而在一定程度上引发心理恐慌。2009 年当市场再次由“买方市场”转为“卖方市场”后，一种不同于以往“刚性需求”和“投资、投机需求”的全新需求形式——“恐慌性需求”在楼市中出现，这种需求背后既有因担心价格继续上涨而突然释放的刚性需求，也有因

通胀预期而引发的投资需求，同时也存在因借贷成本低廉而滋生的投机需求。由它们混合而成的“恐慌性需求”，人为地加剧了原本由市场周期和政策周期引发的市场风险。

从 2009 年下半年起，为调控过热楼市，政府开始出台一系列政策。2009 年底五部委出台《关于进一步加强土地出让收支管理的通知》，加强对土地供应开发的管理，加大了对闲置土地的监管和处理力度；2010 年初，国务院发布了《促进房地产市场平稳发展》的通知，主要议题为增加保障性住房和普通商品房的供给，强调二套房贷款首付款比例不得低于 40%，贷款利率严格按照风险定价，同时明确规定以家庭为单位界定二套房标准；加大对捂盘惜售、囤积房源，散布虚假信息、扰乱市场秩序等违法违规行为的查处力度。由此可以看出，“差异化”与“增加供应”是此轮调控的关键点。总的来说，2010 年房地产市场调控的目标已非常明显，即增加保障性住房供给、抑制投资和投机性购房、防止房价过快上涨。公司认为这是有利于房地产市场的健康发展和长期利好的。

政策虽然对房地产行业产生着重大影响，但房地产市场的发展也有其自身的规律性。我们认为，从总体来看，目前中国房地产市场仍是以一手房为主流的市场。而未来一手房市场的焦点将转向二线城市，尤其是中西部的区域中心城市，如武汉、成都、重庆、西安等。

报告期内，在整体上扬的房地产市场环境下，作为房地产服务商的各大代理顾问公司均取得了不俗的业绩。但是全国性的四大房地产服务公司易居、世联、合富和中原占整个市场的份额不到 15%，显示房地产服务行业的集中度仍处在较低水平。从一般行业发展规律来看，房地产服务业即将进入规模化发展阶段，未来几年将是房地产服务行业整合的黄金时期。

经营情况分析

公司最近 3 年经营业绩情况如下：

项目	2009 年	2008 年	2007 年
总营业收入（万元）	73,828.88	51,124.13	52,272.65
营业利润（万元）	19,188.96	11,438.55	12,398.21

利润总额（万元）	19,201.57	11,203.37	12,482.65
归属于上市公司股东的净利润（万元）	15,083.04	6,636.72	8,067.90
营业收入增长率	44.41%	-2.20%	51.81%
归属于上市公司股东的净利润增长率	127.27%	-17.74%	11.98%

2009 年，中国房地产市场交易呈现出“前低后高”、“量价齐升”的局面，同时，公司在提高自身专业服务能力、加强子公司业务拓展方面的努力切实符合了房地产市场的发展节奏，使得公司的整体收入和盈利均有明显的提高；另一方面，公司在 2008 年至 2009 年期间相继完成收购原世联中国持有的世联行等 8 家子公司 25%的股权，成为本公司的全资子公司，因此 2009 年归属于母公司所有者净利润较上年同期大幅增长。

（一）营业收入变动分析

1、营业收入按业务分类

项目	2009 年度		2008 年度		2007 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	51,005.41	69.09%	28,893.00	56.52%	26,804.50	51.28%
增长率	76.53%		7.79%		21.48%	
顾问策划业务	15,822.55	21.43%	18,255.09	35.71%	15,850.55	30.32%
增长率	-13.33%		15.17%		111.62%	
经纪业务	6,214.78	8.42%	3,745.70	7.33%	9,572.20	18.31%
增长率	65.92%		-60.87%		96.59%	
其他业务	786.14	1.06%	230.35	0.45%	45.40	0.09%
合计	73,828.88	100.00%	51,124.13	100.00%	52,272.65	100.00%

2009 年，公司净利润的增长幅度远远大于营收的增长幅度，符合公司所追求的有价值的效益增长目标，继续巩固一直领先的市场地位。

（1）代理业务收入

项目	2009 年	2008 年	2007 年
新增签约代理项目面积（万 m ² ）	2,082.50	1,916.01	1,539.89
增长率	8.69%	24.43%	109.36%
完成代理销售额（亿元）	579.14	264.77	286.99
增长率	118.73%	-7.74%	19.79%
完成代理销售面积（万 m ² ）	612.85	290.85	279.90

增长率	110.71%	3.91%	5.83%
代理销售业务收入（万元）	51,005.41	28,893.00	26,804.50
增长率	76.53%	7.79%	21.48%
代理收费平均费率	0.88%	1.09%	0.93%

注：代理收费平均费率=代理销售业务收入/完成代理销售额。

2009 年代理业务在公司全国化发展和市场回暖的共同作用下，成为发展最快的一年。代理销售金额、代理销售面积和代理业务收入均较上年同期大幅提高。

最近 3 年，公司商品房代理销售面积占全国商品房销售的份额如下表列示：

项目	2009 年	2008 年	2007 年
世联代理销售面积（万 m ² ）	612.85	290.85	279.90
全国商品房销售面积（万 m ² ）	93,713	62,000	76,192
世联所占份额	0.65%	0.47%	0.37%

注：2007 年全国商品房销售面积数据出自中经网统计数据库；2008 年和 2009 年全国商品房销售面积数据出自国家统计局当年《1-12 月全国房地产市场运行情况》。世联代理销售面积是以“公司当年实际结算的代理费收入所对应的代理销售面积”为口径。

2009 年，代理业务通过深化区域布局，夯实并深耕子公司发展根基，和一批公司在当地市场占有率的名列前茅，使得公司整体代理业务的市场占有率得以持续扩大。

（2）顾问策划业务

项目	2009 年	2008 年	2007 年
顾问业务年度执行合约数(个)	426	492	463
其中：地方政府或土地运营机构策划项目数（个）	39	67	44
房地产开发商策划项目数(个)	387	425	419
顾问策划业务收入（万元）	15,822.55	18,255.09	15,850.55

由于 2008 年房地产市场形势严峻，各地房地产开发商均大幅减少了房地产投资开发计划和土地购置计划，导致服务政府机构的战略顾问项目和开发商的前期开发顾问项目减少，因此 2009 年公司顾问策划业务收入较上年同期减少。目前公司顾问策划业务具有良好的品牌知名度和坚实的客户基础，随着各地房地产

开发商信心的逐渐恢复和未来房地产投资的增加,公司顾问策划业务将有较大的增长空间。

(3) 经纪业务

项目	2009 年	2008 年	2007 年
经纪业务分支机构数(个)	29	18	57
年成交总额(万元)	251,367.50	126,595.48	383,684.91
二手房成交套数(套)	1,588	1,024	2,134
经纪业务收入(万元)	6,214.78	3,745.70	9,572.19

经纪业务继续执行“豪宅专家”的发展方向,2009 年对于公司经纪业务来说是效益最高、经营最健康的一年,整体实现了扭亏为盈。截至 2009 年底,世联行总共开设分店 29 个,实现了对深圳豪宅片区 70%的覆盖。

2、营业收入按地区分类

地区	2009 年度		2008 年度		2007 年度	
	金额(万元)	比例	金额(万元)	比例	金额(万元)	比例
珠三角区域	50,837.25	68.86%	33,776.10	66.07%	37,455.65	71.65%
增长率	50.51%		-9.82%		41.75%	
长三角区域	9,814.83	13.29%	8,209.83	16.06%	5,604.49	10.72%
增长率	19.55%		46.49%		47.97%	
环渤海区域	13,176.79	17.85%	9,138.20	17.87%	9,212.51	17.62%
增长率	44.19%		-0.81%		118.18%	
合计	73,828.88	100.00%	51,124.13	100.00%	52,272.65	100.00%

与 2008 年相比,2009 年公司业务的区域分布结构并没有重大变化,但在各地房地产市场成交量恢复并上升的过程中,珠三角区域房地产市场回暖较早、较快,同时珠三角区域公司的竞争实力最强,因此公司 2009 年珠三角区域业务收入大幅增长且占比提高。在长三角区域,公司顾问策划业务收入占比较大,受公司顾问策划业务总体减少的影响,该区域 2009 年顾问策划业务较上年同期有所减少,导致其在公司收入中的比重降低。

未来年度,公司在稳固珠三角区域的市场份额的基础上,将继续以长三角区域和环渤海区域的核心城市为中心,向其周边二线城市进一步拓展业务,以取得

更好的经营业绩。

3、营业收入的季节波动性

2007-2009 年，公司各个季度营业收入占年度营业收入的比例如下：

营业收入	第 1 季度	第 2 季度	第 3 季度	第 4 季度
2009 年	11.71%	26.02%	30.31%	31.96%
2008 年	24.21%	23.75%	25.34%	26.70%
2007 年	15.71%	26.98%	28.28%	29.03%

注：2007-2009 年各个季度数据未经审计。

本公司的代理销售业务收入主要受到住宅销售淡旺季的影响，总体来讲，公司下半年的营业收入将高于上半年，且每年的第一季度为销售淡季。由于 2008 年末和 2009 年初受金融危机对房地产市场的影响较大，公司的 2009 年第一季度的收入占比比往年又有所下降。

（二）营业成本分析

1、营业成本

最近 3 年公司营业成本主要项目结构如下：

成本项目	2009 年		2008 年		2007 年	
	占比	增长率	占比	增长率	占比	增长率
工资及奖金	75.84%	46.52%	64.29%	4.61%	65.24%	62.12%
租赁费用	4.52%	-27.59%	7.76%	-5.20%	8.69%	69.74%
差旅费	3.66%	-27.89%	6.30%	16.06%	5.76%	98.06%
保险费	6.57%	8.32%	7.53%	80.33%	4.43%	157.81%
广告展览费	0.24%	-61.74%	0.77%	-64.85%	2.33%	63.12%
办公费	0.47%	-63.92%	1.62%	-8.36%	1.88%	44.11%
交通费	0.93%	-15.28%	1.36%	-11.44%	1.63%	47.33%
劳保费	0.32%	-7.67%	0.43%	-62.67%	1.24%	138.58%
咨询费	0.99%	275.48%	0.33%	-63.47%	0.95%	-41.08%
小计	93.53%	28.52%	90.40%	4.14%	92.15%	-
营业成本	100.00%	24.21%	100.00%	6.15%	100.00%	61.82%

公司营业成本中工资、奖金占主要部分，这部分成本 2009 年的增长幅度较大，主要是因为公司代理业务收入、经纪业务收入增长，与收入直接相关的佣金提成相应增长以及根据公司薪酬政策计提的与绩效考核挂钩的奖金增加所致。同

时，与工资、奖金相关联的保险费（包括社会保险费、住房公积金）也随之增加。公司为保证高质量的服务，公司部分代理或策划的项目会寻求一些专业顾问公司进行技术支持而增加了咨询费用。

各年营业成本中，工资及奖金占营业收入的比重及增长情况如下：

项目	2009 年	2008 年	2007 年
工资及奖金占营业收入比重	39.12%	38.56%	36.05%
工资及奖金增长率	46.52%	4.61%	62.12%
营业收入增长率	44.41%	-2.20%	51.81%

公司在不断扩大业务规模的同时，同时注意进行成本控制，2009 年营业成本的增长速度低于营业收入的增长速度，提高了公司的盈利能力。

2、营业成本及管理费用中的工资及奖金

营业成本及管理费用中工资及奖金	2009 年	2008 年	2007 年
占营业收入比重（%）	49.20%	43.94%	43.84%
比上年增长（%）	61.68%	-1.97%	55.86%

公司属于人力资本密集型企业，人力成本是公司的主要成本开支。一方面，2009 年公司代理业务收入、经纪业务收入增长，与收入直接相关的佣金提成相应增长；另一方面，由于公司当年净利润完成情况较好，公司在 2009 年的绩效考核结果和董事会批准的“超额利润分享计划”所产生的奖金开支有所增加，导致工资及奖金占营业收入的比重有所增长。

（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	2009 年		2008 年		2007 年	
	金额（万元）	占比	金额（万元）	占比	金额（万元）	占比
代理业务	26,212.12	73.32%	12,487.81	61.02%	13,254.57	56.66%
顾问业务	7,640.31	21.37%	9,374.24	45.81%	8,743.58	37.38%
经纪业务	1,539.81	4.31%	-1,508.32	-7.37%	1,375.55	5.88%
其他	356.11	1.00%	111.64	0.55%	17.80	0.08%

合计	35,748.36	100.00%	20,465.36	100.00%	23,391.50	100.00%
----	-----------	---------	-----------	---------	-----------	---------

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。2009 年，公司代理业务收入大幅上升，使得代理业务利润上升较快，同时顾问策划业务规模收缩而导致的顾问策划业务利润额的降低，因此代理业务利润在总主营业务利润中的比重较 2008 年提高了 12.3%；另外，由于子公司经纪业务收入大幅增长，并实现盈利，经纪业务利润的比重也有所提升。

2、毛利率分析

毛利率	2009 年	2008 年	2007 年
代理业务	51.39%	43.22%	49.45%
顾问业务	48.29%	51.35%	55.16%
经纪业务	24.78%	-40.27%	14.37%
综合毛利率	48.42%	40.03%	44.75%
顾问策划及代理销售	50.66%	46.37%	51.57%

（1）代理销售及顾问策划业务

2009 年，公司代理业务收入的大幅增长，使得毛利率提高；同时公司顾问策划业务收入有所下降，致使顾问策划业务毛利率降低。但由于公司多年来一直坚持“咨询（顾问策划业务）+实施（代理销售业务）”的经营模式，公司顾问策划业务和代理销售业务衔接紧密，从而确保顾问策划及代理销售的总体毛利率高于 2008 年。

（2）经纪业务

在经历了 2008 年收缩和调整，从事经纪业务的子公司世联行一方面继续严格控制单店成本费用，另一方面通过二三级联动等努力增加创收，同时随着深圳市二手房成交量的大幅上升，世联行在 2009 年已经实现扭亏为盈。

（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，在营业成本构成中主要是工资及奖金，达到 75.84%。

公司并没有大规模的存货采购，只有一些办公用品和办公设备的零星采购。

2、客户情况

公司前五大客户情况：

客户名	收入金额（万元）	占营业收入比重
万科企业股份有限公司	3,276.54	4.44%
中国中信集团公司	2,654.72	3.60%
深圳市星河房地产开发有限公司	1,770.62	2.40%
深圳华侨城房地产有限公司	1,616.12	2.19%
远洋地产（中山）开发有限公司	1,165.27	1.58%
合计	10,483.25	14.20%

2009 年公司开始提出建立专业的紧密的客户关系，除了与万科、保利、华润置地、金地、招商、华侨城等 TOP10 二十强开发企业进行持续稳定的合作外，服务范围更覆盖了复地、万达、金融街、融科、鲁能、苏宁环球、中粮等大型的多元化开发企业。公司运用“咨询+实施”独创的业务模式，以“提供最佳的决策支持和市场结果”为客户目标，由满足客户需求到创造客户需求，从而带动业务的创新，并与大型开发企业联手推进全国化扩张和跨区域发展。

2009年公司服务客户超过1000家，其中年收入100亿元以上的大客户占15%左右。公司一贯坚持稳健经营，通过长期积累和解决问题，在客户中培养良好的信誉，树立专业形象，建立可持续的合作关系。

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。前五大客户中，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任何权益。

管理举措

2009 年 8 月，公司历经三年的努力，经中国证券监督管理委员会核准，首次公开发行人民币普通股 3200 万股，每股发行价格为人民币 19.68 元，募集资金

总额为人民币 62,976 万元，并于 8 月 28 日成功在深圳证券交易所挂牌上市。上市是公司发展历程中的一个重要里程碑，至此公司将借助资本市场，实现全国化战略布局，加大集成服务管理平台、人力发展与培训和品牌推广的建设，为主营业务的快速扩张、为行业整合打好坚实的基础。

为应对全球金融危机的挑战，2009 年公司确立经营主题是“固本力行”。一切行动围绕为客户创造价值，达成客户满意度，持续地为企业创造效益，发挥勇于担当责任的事业精神。在这一主题的指导下，公司制定了“效益第一，规模第二”的经营管理方针。

2009 年为进一步加强品牌、客户、知识管理、战略等总部管理机制，公司相继成立了市场部、知识管理部和战略投资部。不断地完善客户管理和品牌建设，建立全国化的、专业的、紧密的客户关系；不断地完善知识收发及共享机制，制定内部专家制度，向全公司推广优秀人才的优秀知识，推动专业进步；不断地完善战略管理和科学决策，完成公司三年战略规划和 2010 年工作计划的制定。

同时为缩小管理半径，更加贴近客户需求，业务实行区域制，扩大区域经营自主权和管理权，调派公司富有经验的高层人员到上海区域强化组织力量，并在区域制下，将顾问业务深耕到各地公司。

“咨询+实施”这一独特的业务模式是公司区别于竞争对手的主要特色，也是房地产综合服务的特色。2009 年公司三大区域均已具备了战略咨询、开发咨询和营销咨询等主要咨询模块的服务能力和人力配备。在整体市场顾问业务出现大幅下滑的情况下，2009 年来自各地公司的顾问业务收入是 1.01 亿元，同比仅下降 5%，尤其是顾问业务深耕较好的各地公司业务发展十分迅猛，其中合肥公司实现营收 1961 万元，顾问咨询项目超过 20 个，营销顾问、代理项目达 10 余个，拥有专业技术顾问和置业顾问百余人。厦门公司在福建市场按项目个数计市场排名第一，服务超过 40 个地产顾问项目，20 个销售代理项目。为未来各地公司开设与发展探索出一条道路，形成世联特色。

2009 年公司人均创收 2.08 万元，较 2008 年上升 39.5%。作为人力密集型企业，公司人力发展目前处于以数量型为主增长的阶段。人力管理中心通过人岗适配的人员配置，可持续发挥的干部管理和基于经营管理的组织建设，全面树立

人力资本经营理念。

通过基层管理人员 MDS 培训项目的实施,建立项目经理团队统一的管理语言,快速提升项目经理管理能力。该项目计划用一年半的时间,对公司 400 多名基层管理人员进行培训。为满足业务的规模化发展对人才的需求,“2010 届校园招聘”在全国 13 座城市、21 所院校展开,共录用 1421 人,刷新了公司校招的记录。2009 年实现人员净增长近 1000 人,净增长率 40%。为提高员工工作效率,加强公司凝聚力,人力资源管理中心还首次在全公司范围内组织进行了敬业度调研,该项目将持续进行 3 年,与自己比、与行业比、与最佳雇主比,并根据对标数据进行切实的改善行动计划。此外,2009 年还调动了优势师资力量,进行了 50 场针对中层经理人员的企业文化和经营守则的宣讲。加强企业文化建设,以确保公司在高速发展中不迷失方向。

2009 年,为最大限度满足公司业务发展的需要,推进公司信息化、系统化快速发展,重点实施和推进了 CRM 客户关系管理系统、明源和代理结算平台、顾问策划工作平台。目前 CRM 系统已于 2010 年 1 月 15 日顺利地通过测试,正式上线使用。明源和代理结算平台已录入成交客户达 21 万人、上门客户达 143 万人、成交总套数达 20.8 万套,成交客户周均录入 1389 批、上门客户周均录入 7995 批、周均成交套数录入 1495 套,并实现了结算的全部自动化。顾问策划工作平台则涵盖了 28 个城市的宏观、行业、市场、土地、项目五大类数据,和图片、报告、政策、资讯四大库,项目从 2009 年 3 月开始规划,在系统开发及设计方面,已完成了系统规划、美工设计、部分功能开发,预计 2010 年 3 月初进行系统测试,3 月底正式上线。

2009 年公司财务已经实现动态的预算跟踪、月度资金计划、每日收入报表及应收款预警的管理,保障公司财务更加稳健和资产安全。审计部开展了 3 大区域公司和 7 家子公司的财务收支和内控审计项目,同时,对集团印章管理和合同评审、世联行铺位租赁以及募集资金进行了专项审计。在财务收支和内控审计中,共审计了 97 个代理项目、470 个顾问和策划项目,审计金额约为 45,343 万元,查出各种原因造成的漏收并责成收回的应收款金额约为 169 万元;审计出不合规或手续不全的费用、支出共约 35 万元。

未来发展展望

未来三年中国房地产市场将以每年 22% 的复合增长率高速发展，商品房销售额从 1.8 万亿增长到 4 万亿。人口红利、城市化进程及人均可支配收入的结构化增长将为房地产的长期发展提供持续动力，预计到 2025 年商品房销售额将达到 9 万亿。但长期发展并不是直线向上的过程，短期房地产市场受政策影响而波动。2010 年宏观政策已由 2009 年初的拉动消费确保经济增长调整为防止房地产过热和通胀为主要目标。

房地产行业加速整合，年销售额超过 100 亿的房地产开发商，从 2004 年的 2 家到 2009 年的 27 家，百亿销售额的市场份额从 2004 年的 10% 增加到 2009 年的 75%。房地产代理销售行业排名前四位的市场占有率（指公司代理销售面积占全国房地产委托代理销售面积的比例）从小于 5% 变化为 14%。未来几年是这个行业沿着产业曲线加速整合，优胜劣汰，出现真正行业巨头的阶段。

2010 年公司的总方针是通过组织变革和加大平台建设，推动主营业务的规模化发展，同时探讨业务的外延式发展和新业务路径，进一步提升公司的市场地位和影响力。

为实现 2010 年的总目标，公司计划重点抓好以下六项主要工作：

落实组织变革，通过矩阵式组织管理方式，招聘、培养并加强专项管理能力以及并购整合的外延发展能力的建设，提高组织效能。

在业务策略方面，公司将通过加强大客户管理与拓展和提高单盘创收能力以及代理费率，优化经营效率，提高经营质量；通过城市升级策略，实行区域扩张，2010 年公司将对北京、天津、西安、合肥、南京、广州、武汉 7 个城市进行升级，并给予相应的升级优惠政策；通过开设新业务中心和公司，配备专职拓展人员进行城市深耕，推动顾问业务的大幅增长。此外公司还将积极探索外延式发展和对新能力的培植，通过收购、合作、兼并，购买新能力，延展并强化公司领先地位，填补区域市场空白。

在市场策略方面，公司将通过积极主动的行业资源参与整合，市场研究成果的媒体推广和大客户营销，形成全国性的、专业的、紧密的客户关系，建立全国

影响力。

在人力资源策略方面，2010 年公司将面临有史以来最大的人员增长，超过现有人员数，招聘与培训压力巨大。核心技术和管理人员岗位需求达上千人。公司的目标是要保证组织发展所需的人才供应，保障组织变革的成功。为此，2010 年人力资源管理中心将建立完备的人才信息库；建立 10 所高校实习基地；实现内部推荐人才比例达到 1：1；梳理培训课程体系，缩短新员工的成长期，并针对总监及项目经理进行 HP mini MBA 培训和 MDS 培训；完成招聘、培训职能的标准化建设。

在平台建设方面，2010 年是公司进行平台升级和加大投入的一年。知识信息化工作重点是完成 OA(办公自动化)、门户、KM（知识管理）系统首期的建设以及明源系统和华房数据系统的持续升级。

在资金管理和使用上，配合主营业务的快速增长，加强对分支机构的资金支持，确保平台建设的投入，同时加强和完善内部控制，保证公司资金和资产安全。

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	2009-12-31		2008-12-31		变动幅度		变动说明
	金额 (万元)	占总资产 比重	金额 (万元)	占总资产 比重	金额增长 百分比	结构增 长百分 比	
资产总额	120,645.64	100.00%	36,382.12	100.00%	231.61%		公司上市、2009 年实现盈利而使资产规模增加所致。
货币资金	96,803.41	80.24%	17,846.43	49.05%	442.42%	31.19%	IP0 收到募集资金以及经营性现金净流入所致。
其他应收款	1,231.48	1.02%	552.24	1.52%	123.00%	-0.50%	支付的项目保证金增加所致。
预付账款	3,067.79	2.54%	24.49	0.07%	12427.68%	2.48%	子公司购置写字楼以及对外采购需预付的款项增加所致。
其他流动资产	-	0.00%	197.13	0.54%	-100.00%	-0.54%	先行垫付的发行费用款项已经在发行溢价中抵减所

							致。
长期待摊费用	373.37	0.31%	476.66	1.31%	-21.67%	-1.00%	根据公司会计政策摊销减少所致。
递延所得税资产	2,593.32	2.15%	106.06	0.29%	2345.06%	1.86%	根据新税法规定, 时间性差异产生的所得税费用增加所致。
应付账款	1,266.85	1.05%	589.84	1.62%	114.78%	-0.57%	IT 和品牌建设投入增加以及经纪业务取所收客户的购房诚意金、代收定金和税费等款项增加所致。
预收账款	1,037.25	0.86%	539.86	1.48%	92.13%	-0.62%	主要为期末已收到而尚未达到收入确认条件的款项增加所致。
应付职工薪酬	15,004.53	12.44%	6,536.35	17.97%	129.56%	-5.53%	根据公司薪酬政策, 以公司经营情况为基础计提的奖金增加所致。
应付利润(股利)	-	0.00%	413.16	1.14%	-100.00%	-1.14%	完成收购了世联中国持有的世联东莞公司 25%的股权后, 报表合并抵消所致。
应交税费	3,701.79	3.07%	1,022.53	2.81%	262.02%	0.26%	营业收入和利润总额较大幅增长而使计提的营业税金及附加、所得税费用增加以及递延所得税资产增加所致。
其他应付款	707.91	0.59%	494.07	1.36%	43.28%	-0.77%	主要为计提而未支付的项目费用、员工报销款增加所致。
长期借款	-	0.00%	2,912.65	8.01%	-100.00%	-8.01%	提前偿还银行贷款所致

(二) 报告期内公司营业费用、管理费用、财务费用、所得税等财务数据变动情况

单位: 人民币 万元

项 目	2009 年	2008 年	变动幅度	说明
营业收入	73,828.88	51,124.13	44.41%	2009 年房地产市场持续活跃, 公司代理业务和经纪业务实现增长所致。
营业成本	38,080.52	30,658.77	24.21%	营业收入增长, 相应的经营成本增加, 特别是人力成本中与营业收入额直接相关提成增加以及根据公司薪酬政策与绩效考核挂钩的奖金增加所致。
营业税金及附加	4,004.14	2,680.99	49.35%	收入增长, 依税法计提的税金增加所致。
管理费用	12,498.22	6,105.47	104.71%	根据公司薪酬政策, 以公司经营情况为基础计提的奖金增加所致。
财务费用	-248.66	114.60	-316.98%	提前偿还贷款减少利息支出以及货币资金大幅增长而增加利息收入所致。
资产减值损失	305.70	125.75	143.09%	主要为确认的坏账增加所致。

营业外支出	83.11	336.21	-75.28%	上年同期经纪业务收缩带来了损失,而今年经纪业务发展良好所致。
所得税费用	4,114.35	3,230.31	27.37%	利润总额增长且母公司的所得税率从上年的18%调升至20%所致。
少数股东损益	4.17	1,336.34	-99.69%	完成收购了世联中国持有8家子公司的25%股权后而使之成为世联地产全资子公司所致。

(三) 报告期内公司现金流量财务数据变动情况

项目	2009 年度		2008 年度		变动情况		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	75,563.13	100.00%	49,386.41	100.00%	53.00%		
其中:销售商品、提供 劳务收到的现金	74,656.07	98.80%	48,709.53	98.63%	53.27%	0.17%	业务收入增长带来的 资金回流增加所致。
其中:收到其他与经营 活动有关的现金	907.07	1.20%	676.88	1.37%	34.01%	-0.17%	经纪业务所收客户的 购房诚意金以及代收 定金、税费等款项增加 所致。
经营活动现金流出	49,346.10	100.00%	42,188.09	100.00%	16.97%		
其中:支付的各项税费	8,330.05	16.88%	6,155.85	14.59%	35.32%	2.29%	营业收入和利润总额 增长带来的营业税金 及附加和所得税的增 加所致。
经营活动产生的现金流量 净额	26,217.03		7,198.32		264.21%		
投资活动现金流出	4,553.21	100.00%	2,051.97	100.00%	121.89%		
其中:购建固定资产、 无形资产和其他长期资产 支付的现金	4,067.42	89.33%	966.91	47.12%	320.66%	42.21%	购买写字楼和IT项目 投入增加所致。
投资活动产生的现金流量 净额	-4,524.87		-2,051.97		120.51%		
筹资活动现金流入	60,923.74	100.00%	-				
其中:吸收投资收到的 现金	60,923.74	100.00%	-			100.00%	公司上市募集资金所 致。
筹资活动现金流出	3,577.03	100.00%	496.11	100.00%	621.01%		
其中:偿还债务支付的 现金	2,912.65	81.43%	260.98	52.61%	1,016.02%	28.82%	提前偿还银行贷款所 致。
其中:分配股利、利润 或偿付利息支付的现金	52.85	1.48%	235.13	47.39%	-77.52%	-45.92%	提前偿还银行贷款而 减少利息支出所致。
其中:支付其他与筹资 活动有关的现金	611.53	17.10%	-			17.10%	支付上市发行费用所 致。
筹资活动产生的现金流量 净额	57,346.72		-496.11		-11,659.27%		

主要子公司经营情况

公司名称	业务性质	主要业务	注册资本 (万元)	2009 年末 总资产	2009 年 末净资产	2009 年净 利润
------	------	------	--------------	----------------	----------------	---------------

				(万元)	(万元)	(万元)
广州市世联房地产咨询有限公司	房地产中介	代理销售及策划顾问业务	124.16	2,447.06	1,724.88	1,366.22
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	2,076.25	1,533.31	1,109.49
深圳市世联行房地产经纪有限公司	房地产中介	经纪业务	3,500.00	3,148.35	836.08	1,008.38
大连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	1,269.51	779.24	788.98
上海世联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	116.00	4,610.75	2,066.02	787.00
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	1,595.43	876.58	783.49
世联房地产咨询（惠州）有限公司	房地产中介	代理销售及策划顾问业务	81.07	1,811.03	1,095.54	712.41
北京世联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	123.97	4,863.26	2,235.74	658.53
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	1,317.99	859.56	644.37
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	1,114.68	631.33	555.52

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。

上述募集资金投资于 4 个项目，截至 2009 年 12 月 31 日，各投资项目的投资进度情况如下：

单位：人民币 万元

募集资金总额	60,041.05	本年度投入募集资金总额	2,015.80
变更用途的募集资金总额		已累计投入募集资金总额	2,015.80

变更用途的募集资金总额比例												
承诺投资项目	是否已变更项目(含部分变更)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额	截至期末承诺投入金额(1)	本年度投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末累计投入金额与承诺投入金额的差额(3)=(2)-(1)	截至期末投入进度(%) (4)=(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本年度实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
顾问代理业务全国布局项目	否	17,393.27		3,328.54	1,200.00	1,200.00	-2,128.54	36.05%		2,815.91		否
集成服务管理平台项目	否	5,732.40		841.80	452.84	452.84	-388.96	53.79%				否
人力发展与培训中心项目	否	4,248.00		561.00	95.06	95.06	-465.94	16.94%				否
品牌建设项项目	否	4,550.00		616.67	267.90	267.90	-348.77	43.44%				否
合计		31,923.67		5,348.01	2,015.80	2,015.80	-3,332.21					
未达到计划进度或预计收益的情况和原因(分具体项目)				从募集资金到位至本期末历时 4 个月, 各项目投入尚未大规模展开。								
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				本次发行取得超募资金 28,117.38 万元, 目前尚未指定专门用途。								
募集资金投资项目实施地点变更情况				无								
募集资金投资项目实施方式调整情况				无								
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				无								
项目实施出现募集资金结余的金额及原因				不适用								
尚未使用的募集资金用途及去向				不适用								
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况				无								

(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 2009 年 9 月 17 日第一届董事会第十次会议通过，本公司出资 500 万元投资设立世联无锡公司。2009 年 12 月 14 日，世联无锡在无锡工商行政管理局登记注册，注册资本为人民币 500 万元，企业法人营业执照注册号为【320200000177708】，公司法人代表为梁兴安，注册地址为无锡市中山路 359 号（东方广场 B 座商务楼第 17 层 A、B、C 单元），主营业务为房地产信息咨询，房地产经纪、营销策划（不含广告）。

(2) 收购股权

公司 2008 年 3 月 26 日召开了第一届董事会第一次临时会议，审议通过了关于收购世联中国持有的世联行等 8 家公司各 25%股权的议案。公司就收购世联中国持有的世联行等 8 家子公司 25%的股权与世联中国于 2008 年 3 月 26 日签署了《股权转让协议》。协议约定：公司已经信永中和会计师事务所有限责任公司审计的各公司截至 2007 年 12 月 31 日归属于世联中国的净资产值下浮 10%作为收购价格（详见下表）。公司于 2009 年最后完成世联东莞和世联珠海两家公司由世联中国持有的 25%的股权收购工作，详细情况如下：

收购对象	收购股权比例（%）	2007 年 12 月 31 日净资产（元）	收购价格（元）
世联东莞	25	19,939,287.05	4,486,339.59
世联珠海	25	1,651,332.58	371,549.83
合计		21,590,619.63	4,857,889.42

A、2009 年 1 月 9 日，经广东省对外贸易经济合作厅粤外经贸资字〔2009〕30 号文批准，本公司收购了世联中国所持有的世联东莞 25%的股权，本次股权转让后，本公司持股比例为 100%，世联东莞变更为内资企业，并于 2009 年 1 月 21 日完成工商变更登记。公司已于 2009 年 2 月 25 日以现金形式支付了收购对价。

B、2008 年 12 月 26 日，经广东省对外贸易经济合作厅以粤外经贸资字〔2008〕1600 号文批准，本公司收购了世联中国所持有的世联珠海 25%的股权本次股权转让后，本公司持股比例为 100%，世联珠海变更为内资企业，并于 2009 年 2 月 16 日完成工商变更登记。公司已于 2009 年 3 月 9 日以现金形式支付了收购对价。

（3）子公司增资

经本公司 2009 年 9 月 17 日第一届董事会第十次会议通过，经世联行 2009 年 9 月 27 日股东会决议通过和修改后章程规定，本公司以货币资金方式向世联行增资人民币 2,500 万元，增资后世联行注册资本变更为人民币 3,500 万元。世联行已于 2009 年 10 月 29 日完成了工商变更登记。世联行增资后，本公司的持股比例仍为 100%。

2、其他重大投资情况

（1）子公司世联西安于 2009 年 10 月 21 日与天地源股份有限公司西安子公司签订商品房购买合同，购买座落于西安市科技路 33 号高新国际商务中心 A 座 32 层 01 号的物业，作为公司办公用途，总建筑面积 1,335.36 平方米，合同价款人民币 14,688,960 元。截至 2009 年 10 月 23 日，世联西安已经以现金形式全额支付了合同价款。截至 2009 年 12 月 31 日，房产证仍在办理之中。

（2）子公司世联合肥于 2009 年 11 月 6 日与安徽基石置业有限公司签订商品房购买合同，购买座落于合肥市东流路南侧新际商务中心 B 幢 10 层的物业单位，作为公司办公用途，总建筑面积 1,804.91 平方米，合同价款人民币 13,271,503 元。截至 2009 年 11 月 13 日，世联合肥已经以现金形式全额支付了合同价款。截至 2009 年 12 月 31 日，房产证仍在办理之中。

四、公司本年度利润分配预案

公司利润分配和分红派息基于母公司的可分配利润，2009 年度母公司可分配利润情况如下：

经信永中和出具的 XYZH/2009SZA2016-1 审计报告确认，公司 2009 年母公司的净利润为 101,706,612.90 元，公司在确定 2009 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 10,170,661.29 元，按母公司净利润的 10%计提任意盈余公积 10,170,661.29 元，剩余金额加上年初可分配利 54,083,728.42 元，2009 年实际可供股东分配的利润为 135,449,018.74 元。

2009 年度分红派息方案如下：

以母公司 2009 年 12 月 31 日的总股本 128,000,000 股为基数，每 10 股送 7 股红股，每 10 股派 3 元人民币现金红利（含税），剩余 2009 年度未分配利润结转至下一年度。现金股息优先从截止 2007 年 12 月 31 日的母公司未分配利润支付，截止 2007 年 12 月 31 日，母公司资产负债表中未分配利润为 20,013,958.67 元。

公司最近三年现金分红情况如下表所示：

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
2008	-	66,367,166.21	0%
2007	-	80,678,992.46	0%
2006	37,000,000.00	72,050,170.27	51.4%
最近三年累计现金分红金额占公司合并最近三年年均净利润的比例			50.7%

五、董事会日常工作情况

（一）董事会日常会议召开及决议内容

报告期公司共召开八次董事会，其中六次正式会议，二次临时会议，具体情况如下：

1、2009 年 1 月 23 日公司召开了第一届董事会第七次会议。会议应到董事 9 人，实到董事 9 人。 本次会议通过以下议案：

《深圳世联地产顾问股份有限公司 2008 年度总经理工作报告》

《深圳世联地产顾问股份有限公司 2008 年度财务报告》

《深圳世联地产顾问股份有限公司 2008 年度董事会工作报告》

《深圳世联地产顾问股份有限公司 2008 年利润分配方案》

《关于深圳世联地产顾问股份有限公司聘请审计机构及费用的议案》

《深圳世联地产顾问股份有限公司 2008 年度公司内部控制自我评估报告》

《关于深圳世联地产顾问股份有限公司 2008 年度审计报告对外报出的议案》

《深圳世联地产顾问股份有限公司财务管理制度的议案》

《关于深圳世联地产顾问股份有限公司计提 2008 年年终奖金的议案》

《关于深圳世联地产顾问股份有限公司首次公开发行人民币普通股（A 股）股票募集资金投资项目投资进度的议案》

《关于深圳世联地产顾问股份有限公司召开 2008 年度股东大会的议案》

2、2009 年 3 月 4 日公司召开了第一届董事会 2009 年第一次临时会议。会议应到董事 9 人，实到董事 8 人，独立董事苏锡嘉先生授权委托万若谷先生代为出席并对会议全部议案行使表决权。本次会议通过了以下议案：

《深圳世联地产顾问股份有限公司 2009 年财务预算方案的议案》

《深圳世联地产顾问股份有限公司 2009 年薪酬策略的议案》

《关于召开深圳世联地产顾问股份有限公司 2009 年第一次临时股东大会的议案》

3、2009 年 4 月 28 日公司召开了第一届董事会第八次会议。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：

《关于深圳世联地产顾问股份有限公司〈2009 年高管薪酬计划〉和〈核心管理人员激励方案〉的议案》

《关于深圳世联地产顾问股份有限公司以自筹资金预先投入募集资金投资项目的议案》

《关于深圳世联地产顾问股份有限公司提前归还北京写字楼抵押贷款的议案》

4、2009 年 5 月 13 日公司召开了第一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：

《关于修改深圳世联地产顾问股份有限公司公司章程（草案）的议案》

《关于召开深圳世联地产顾问股份有限公司 2009 年第二次临时股东大会的议案》

5、2009 年 7 月 20 日公司召开了第一届董事会 2009 年第二次临时会议，会议应到董事 9 人，实到董事 9 人。本次会通过以下议案：

《关于深圳世联地产顾问股份有限公司 2006 年度、2007 年度、2008 年度和 2009

年 1-6 月财务报表审计报告对外报出的议案》。同意《深圳世联地产顾问股份有限公司 2006 年度、2007 年度、2008 年度和 2009 年 1-6 月财务报表审计报告》对外报出，用于申请首次公开发行股票。

6、2009 年 9 月 17 日公司召开了第一届董事会第十次会议，会议应到董事 9 人，实到董事 9 人。本次会议通过了以下议案：《关于签订〈募集资金三方监管协议〉的议案》

《关于深圳世联地产顾问股份有限公司上市发行费用的议案》

《关于深圳世联地产顾问股份有限公司增资深圳市世联行房地产经纪有限公司的议案》

《关于深圳世联地产顾问股份有限公司投资设立无锡子公司的议案》

《关于签署〈房地产数据管理项目协议书〉的议案》

决议公告刊登在 2009 年 9 月 22 日的《证券时报》和巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上。

7、2009 年 10 月 19 日公司召开了第一届董事会第十一次会议，会议应到董事 9 人，实到董事 9 人，4 人现场参加，5 人以通讯方式参加。本次会议通过了以下议案：

《公司 2009 年第三季度报告》。

决议公告刊登在 2009 年 10 月 21 日的《证券时报》和巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上。

8、2009 年 12 月 9 日公司召开了第一届董事会第十二次会议，会议应到董事 9 人，实到董事 8 人，其中郑伟鹤董事授权梁兴安代为出席会议并行使表决权。本次会议通过了以下议案：

《关于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》

《深圳世联地产顾问股份有限公司内部信息知情人登记制度》

决议公告刊登在 2009 年 12 月 14 日的《证券时报》和巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上。

（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三次股东大会：2008 年年度股东大会、2009 年第一次临时股东大会和 2009 年第二次临时股东大会。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）董事会各委员会的履职情况

报告期内，董事会各专门委员会根据各自工作职责和计划开展工作，各委员会均有效履行了职责，为董事会审议事项提供了切实有效的建议。

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 2 次会议，会议情况如下：

（一）2009 年 1 月 23 日召开的第一届监事会第四次会议审议通过了如下决议：

《深圳世联地产顾问股份有限公司 2008 年度监事会工作报告》

《深圳世联地产顾问股份有限公司 2008 年财务报告》

《深圳世联地产顾问股份有限公司 2008 年利润分配方案》

《关于深圳世联地产顾问股份有限公司聘请审计机构及费用的议案》

(二)2009 年 10 月 19 日召开的第一届监事会第五次会议审议通过了《公司 2009 年第三季度报告》。

二、监事会对报告期内公司有关情况发表的独立意见

(一) 公司依法运作情况

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

(二) 检查公司财务情况

报告期内，监事会认真检查了公司财务状况，认为公司财务制度较健全、内控制度较完善，财务运作规范、财务状况良好。信永中和会计师事务所有限公司出具了无保留意见的 2009 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。

根据公司董事会专项说明，截至2009年8月31日，公司以自筹资金预先投入募集资金投资项目的实际投资额为13,284,650元，系公司招股说明书中公开披露的募集资金投资范围。监事会核查后发表意见认为：本次公司预先投入募集资金投资项目的行为符合公司的发展需要，预先投入金额经注册会计师审核，内容及程序均符合《中小企业板上市公司募集资金管理细则》的有关规定。同意公司以13,284,650元募集资金置换已投入募集资金投资项目的自筹资金。

(四) 关联交易情况

监事会对公司 2009 年度发生的关联交易行为进行了核查，认为公司2009

年发生的关联交易遵循了公平、公开、公正的原则，相关决策程序符合有关法律、法规及《公司章程》的规定，不存在损害公司和中小股东利益的情形。

（五）收购、出售资产情况

报告期内，公司不存在重大收购和出售资产的情况。

（六）对公司内部控制自我评价的意见

公司现有的内部控制制度符合国家法律、法规的要求，符合当前公司经营实际情况需要，在公司经营管理中得到了有效执行。在公司经营的各个流程、各个环节中起到了较好的控制和防范作用；公司《2009 年度内部控制自我评价报告》客观地反映了公司内部控制的现状。

第九节 重要事项

一、报告期内公司无重大诉讼、仲裁事项。

二、报告期内公司无重大收购、资产重组等重大事项。

三、报告期内的重大关联交易事项。

报告期内，公司未与关联方发生单次关联交易金额在人民币 3,000 万元以上且占公司最近一期经审计净资产值的 5%以上的关联交易；公司未与关联方发生就同一标的或者公司未与同一关联方在连续 12 个月内达成的关联交易累计金额在人民币 3,000 万元以上且占公司最近一期经审计净资产值的 5%以上的关联交易。

（一）与日常经营相关的关联交易

1、公司与世联评估北京公司的租赁协议

2007 年 8 月 20 日，公司与世联评估北京分公司签订租赁合同，将位于北京市朝阳区建国门外大街甲 6 号中环世贸 C 座的 7 层 701 室（建筑面积为 376 平方米）出租给该公司，租赁期从 2007 年 5 月 1 日起至 2009 年 4 月 30 日，月租金为 49,256.00

元（131.00 元/平方米），装修免租期为 2 个月。上述租赁合同到期后双方进行续签，租赁期从 2009 年 5 月 1 日起至 2011 年 4 月 30 日止，其他租赁条款不变。后双方签订补充协议，将租赁面积从 376 平方米变更为 547.95 平方米，租赁期从 2009 年 9 月 1 日起至 2010 年 1 月 31 日，月租金为 71,781.45 元（131.00 元/平方米）。2009 年度本公司对该项物业租赁共计取得租金收入 681,173.80 元。

2、公司与世联评估天津公司的租赁协议

2008 年 5 月 1 日，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）。2009 年度本公司对该项物业租赁共计取得租金收入 257,917.50 元。

3、公司与盛泽按揭、世联评估的 IT 设备租用协议

2007 年 11 月 7 日，公司与盛泽按揭、世联评估分别签署了《IT 设备租用协议》，公司将相关的 IT 设备出租给上述两公司，并提供必要的管理及维护服务，费用分别为 73,000.00 元/年，租赁期限为三年。2009 年 7 月 1 日公司与盛泽按揭终止上述协议，并与小额信贷签订《IT 设备租用协议》，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。2009 年度本公司对该项 IT 设备租赁共计取得租金收入 146,000.00 元。

4、公司与世联评估的网络专线租用协议

2009 年 2 月 16 日，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 2009 年 1 月 1 日至 2009 年 12 月 31 日，季度租金为 25,742.00 元。2009 年度本公司对该项网络专线租赁共计取得租金收入 102,968.00 元。

5、公司与华房数据的房地产数据服务协议

2009年9月17日，公司与华房数据签订《房地产数据管理项目协议书》，委托

华房数据为公司开发房地产数据系统以及为公司提供房地产分类数据和业务数据管理服务，具体包括：为公司定制开发“世联房地产数据管理系统”；为公司提供共计28个城市的房地产分类数据及3个城市的存量住宅自动估价数据服务。同时，为公司提供公司业务数据管理服务，帮助公司将相关的市场数据专业化管理；为公司提供指定的28 个服务城市的宏观、行业、房地产市场、项目四个层级的数据，负责提供华房数据全部可追溯的历史数据给公司使用。该协议总金额为2,025,600.00 元，由系统开发费和咨询服务费两部分构成，其中前者是按照系统开发需要投入的人力、软件及硬件成本计算而收取的工本费用；咨询服务费是参照市场同类服务价格确定的数据维护和系统维护费用。协议约定系统服务时间为从2009年9月17日至2010年6月30日，截至2009年12月31日，本公司已向华房数据支付首期款810,240.00 元。此次日常关联交易的情况已经在2009年9月22日的《证券时报》及巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上详细披露。

6、世联厦门与世联评估的项目整体定位合同

2009 年 7 月 1 日，世联厦门与世联评估公司签订《厦门五缘湾项目整体定位合同》，由世联评估向世联厦门就五缘湾项目提供项目整体定位阶段的经济预算、土地评估、项目投资风险分析等部分的顾问服务，顾问费共计人民币 20 万元。世联评估于 2009 年 9 月 1 日提交工作成果，世联厦门全额支付顾问费。

7、世联广州与世联评估的项目咨询合同

2009 年 10 月 31 日，世联广州与世联评估公司签订《赤花锦龙旧改可研项目咨询合同》，由世联评估向世联广州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 19 万元。截至 2009 年 12 月 31 日，该合同仍在执行中，世联广州已向世联评估支付首期款 5 万元。

四、 承诺履行情况

关于股份限制流通及自愿锁定承诺

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

购该部分股份。”

报告期内，承诺人严格履行了上述承诺。

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

报告期内，承诺人严格履行了上述承诺。

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

报告期内，承诺人严格履行了上述承诺。

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

报告期内，承诺人严格履行了上述承诺。

五、报告期内，公司无重大合同事项发生。

六、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/2009SZA2016-1

深圳世联地产顾问股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的深圳世联地产顾问股份有限公司（以下简称“世联地产公司”）合并及母公司财务报表，包括 2009 年 12 月 31 日的资产负债表，2009 年度的利润表、现金流量表、股东权益变动表及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

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

二、注册会计师的责任

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

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，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已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大

方面公允反映了世联地产公司 2009 年 12 月 31 日的财务状况以及 2009 年度的经营成果和现金流量。

信永中和会计师事务所

中国注册会计师：郭晋龙

中国注册会计师：牛文娇

中国 北京

二〇一〇年三月二十四日

合并资产负债表

2009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	968,034,103.63	178,464,315.55
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据		50,000.00	500,000.00
应收账款	八、2	32,615,166.00	36,850,410.43
预付款项	八、3	30,677,904.89	244,881.05
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、4	12,314,808.91	5,522,437.58
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	八、5		1,971,301.43
流动资产合计		1,043,691,983.43	223,553,346.04
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			
投资性房地产	八、6	48,338,036.53	49,904,520.42
固定资产	八、7	83,328,719.89	83,413,860.70
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、8	1,430,796.92	1,122,216.66
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	八、9	3,733,662.39	4,766,634.88
递延所得税资产	八、10	25,933,238.80	1,060,638.45
其他非流动资产			
非流动资产合计		162,764,454.53	140,267,871.11
资产总计		1,206,456,437.96	363,821,217.15

法定代表人：陈劲松

主管会计工作负责人：苏静

会计机构负责人：王海晨

合并资产负债表（续）

2009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、12	12,668,470.27	5,898,425.57
预收款项	八、13	10,372,476.99	5,398,589.55
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	八、14	150,045,323.99	65,363,454.93
应交税费	八、15	37,017,930.14	10,225,340.83
应付利息			
应付股利	八、16		4,131,556.94
其他应付款	八、17	7,079,131.80	4,940,673.82
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		217,183,333.19	95,958,041.64
非流动负债：			
长期借款	八、18		29,126,459.58
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			29,126,459.58
负 债 合 计		217,183,333.19	125,084,501.22
股东权益：			
股本	八、19	128,000,000.00	96,000,000.00
资本公积	八、20	584,903,424.56	12,208,054.13
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	八、21	33,862,254.70	13,520,932.12
一般风险准备			
未分配利润	八、22	242,507,425.51	112,038,259.65
外币报表折算差额			
归属于母公司股东权益合计		989,273,104.77	233,767,245.90
少数股东权益	八、23		4,969,470.03
股东权益合计		989,273,104.77	238,736,715.93
负债和股东权益总计		1,206,456,437.96	363,821,217.15

法定代表人：陈劲松

主管会计工作负责人：苏静

会计机构负责人：王海晨

母公司资产负债表

2009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		753,019,640.00	48,601,666.18
交易性金融资产			
应收票据			500,000.00
应收账款	十四、1	10,550,745.08	15,889,531.33
预付款项		502,575.70	62,027.00
应收利息			
应收股利			
其他应收款	十四、2	5,540,265.24	9,336,653.85
存货			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			1,971,301.43
流动资产合计		769,613,226.02	76,361,179.79
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	52,570,950.08	38,483,853.04
投资性房地产		106,951,988.00	110,440,422.79
固定资产		10,692,101.78	10,211,489.34
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		1,196,820.08	235,552.64
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		1,694,614.97	2,496,849.06
递延所得税资产		12,996,666.40	5,062,708.01
其他非流动资产			
非流动资产合计		186,103,141.31	166,930,874.88
资 产 总 计		955,716,367.33	243,292,054.67

法定代表人：陈劲松

主管会计工作负责人：苏静

会计机构负责人：王海晨

母公司资产负债表（续）

2009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		3,810,510.00	207,733.00
预收款项		1,137,023.34	3,012,813.07
应付职工薪酬		61,999,682.27	33,815,128.74
应交税费		13,484,245.36	5,729,450.18
应付利息			
应付股利			
其他应付款		8,221,223.87	6,453,933.90
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		88,652,684.84	49,219,058.89
非流动负债：			
长期借款			29,126,459.58
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			29,126,459.58
负 债 合 计		88,652,684.84	78,345,518.47
股东权益			
股本		128,000,000.00	96,000,000.00
资本公积		569,752,409.05	1,341,875.66
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		33,862,254.70	13,520,932.12
一般风险准备			
未分配利润		135,449,018.74	54,083,728.42
股东权益合计		867,063,682.49	164,946,536.20
负债和股东权益总计		955,716,367.33	243,292,054.67

法定代表人：陈劲松

主管会计工作负责人：苏静

会计机构负责人：王海晨

合并利润表

2009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		738,288,767.31	511,241,307.45
其中：营业收入	八、24	738,288,767.31	511,241,307.45
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		546,399,126.51	396,855,762.53
其中：营业成本	八、24	380,805,209.93	306,587,725.77
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、25	40,041,371.81	26,809,850.29
销售费用			
管理费用		124,982,153.75	61,054,674.63
财务费用	八、26	-2,486,576.10	1,145,983.13
资产减值损失	八、27	3,056,967.12	1,257,528.71
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）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		191,889,640.80	114,385,544.92
加：营业外收入	八、28	957,120.22	1,010,320.95
减：营业外支出	八、29	831,070.77	3,362,142.71
其中：非流动资产处置损失		286,976.71	20,422.53
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		192,015,690.25	112,033,723.16
减：所得税费用	八、30	41,143,545.02	32,303,148.24
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		150,872,145.23	79,730,574.92
归属于母公司股东的净利润		150,830,445.74	66,367,166.21
少数股东损益		41,699.49	13,363,408.71
六、每股收益：			
（一）基本每股收益	八、31	1.41	0.69
（二）稀释每股收益	八、31	1.41	0.69
七、其他综合收益			
八、综合收益总额		150,872,145.23	79,730,574.92
归属于母公司股东的综合收益总额		150,830,445.74	66,367,166.21
归属于少数股东的综合收益总额		41,699.49	13,363,408.71

法定代表人：陈劲松

主管会计工作负责人：苏静

会计机构负责人：王海晨

母公司利润表

2009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	276,696,377.47	204,063,728.52
减：营业成本	十四、4	132,748,872.08	104,352,650.34
营业税金及附加		13,449,166.74	10,492,659.05
销售费用			
管理费用		68,215,242.64	36,681,068.18
财务费用		-2,517,427.35	630,243.41
资产减值损失		-4,974,112.08	27,614,824.48
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	47,840,161.97	22,920,415.79
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润 （亏损以“－”号填列）		117,614,797.41	47,212,698.85
加：营业外收入		566,465.36	874,301.33
减：营业外支出		290,223.52	947,356.31
其中：非流动资产处置损失		155,179.73	
三、利润总额 （亏损总额以“－”号填列）		117,891,039.25	47,139,643.87
减：所得税费用		16,184,426.35	4,552,431.68
四、净利润 （净亏损以“－”号填列）		101,706,612.90	42,587,212.19
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		101,706,612.90	42,587,212.19

法定代表人：陈劲松

主管会计工作负责人：苏静

会计机构负责人：王海晨

合并现金流量表

2009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		746,560,672.10	487,095,267.69
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、32	9,070,650.42	6,768,832.91
经营活动现金流入小计		755,631,322.52	493,864,100.60
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		312,676,476.94	260,705,628.01
支付的各项税费		83,300,545.33	61,558,462.45
支付其他与经营活动有关的现金	八、32	97,483,989.04	99,616,792.82
经营活动现金流出小计		493,461,011.31	421,880,883.28
经营活动产生的现金流量净额		262,170,311.21	71,983,217.32
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		283,385.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		283,385.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		40,674,161.76	9,669,120.32
投资支付的现金		4,857,889.42	10,850,548.82
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			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		45,532,051.18	20,519,669.14
投资活动产生的现金流量净额		-45,248,666.18	-20,519,669.14
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		609,237,440.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款所收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		609,237,440.00	
偿还债务所支付的现金		29,126,459.58	2,609,841.92
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		528,481.90	2,351,261.48
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	八、32	6,115,343.74	
筹资活动现金流出小计		35,770,285.22	4,961,103.40
筹资活动产生的现金流量净额		573,467,154.78	-4,961,103.40
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		790,388,799.81	46,502,444.78
加：期初现金及现金等价物余额	八、32	175,499,928.15	128,997,483.37
六、期末现金及现金等价物余额	八、32	965,888,727.96	175,499,928.15

法定代表人：陈劲松

主管会计工作负责人：苏静

会计机构负责人：王海晨

母公司现金流量表

2009 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		278,458,141.43	193,130,026.82
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		35,327,808.18	3,841,378.35
经营活动现金流入 小计		313,785,949.61	196,971,405.17
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		116,182,015.79	88,245,018.60
支付的各项税费		32,095,004.04	14,276,513.46
支付其他与经营活动有关的现金		47,730,658.23	74,775,137.23
经营活动现金流出 小计		196,007,678.06	177,296,669.29
经营活动产生的现金流量 净额		117,778,271.55	19,674,735.88
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		51,971,718.91	37,259,280.31
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		150,600.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入 小计		52,122,318.91	37,259,280.31
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		4,091,882.00	2,280,683.15
投资支付的现金		34,857,889.42	18,790,548.82
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出 小计		38,949,771.42	21,071,231.97
投资活动产生的现金流量 净额		13,172,547.49	16,188,048.34
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		609,237,440.00	
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入 小计		609,237,440.00	
偿还债务支付的现金		29,126,459.58	2,609,841.92
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		528,481.90	2,351,161.48
支付其他与筹资活动有关的现金		6,115,343.74	
筹资活动现金流出 小计		35,770,285.22	4,961,003.40
筹资活动产生的现金流量 净额		573,467,154.78	-4,961,003.40
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		704,417,973.82	30,901,780.82
加：期初现金及现金等价物余额	十四、6	48,601,666.18	17,699,885.36
六、期末现金及现金等价物余额	十四、6	753,019,640.00	48,601,666.18

法定代表人：陈劲松

主管会计工作负责人：苏静

会计机构负责人：王海晨

合并股东权益变动表

2009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
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	
一、上年年末余额	96,000,000.00	12,208,054.13			13,520,932.12		112,038,259.65		4,969,470.03
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年初余额	96,000,000.00	12,208,054.13			13,520,932.12		112,038,259.65		4,969,470.03
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	32,000,000.00	572,695,370.43			20,341,328.20		130,469,160.24		-4,969,470.03
（一）净利润							150,830,445.74		41,699.49
（二）其他综合收益									
上述（一）和（二）小计							150,830,445.74		41,699.49
（三）股东投入和减少资本	32,000,000.00	572,695,370.43							-5,011,169.52
1. 股东投入资本	32,000,000.00	568,410,533.39							600,410,533.39
2. 股份支付计入股东权益的金额									
3. 其他		4,284,837.04							-5,011,169.52
（四）利润分配					20,341,328.20		-20,361,285.50		-19,957.30
1. 提取盈余公积					20,341,328.20		-20,341,328.20		
2. 提取一般风险准备									
3. 对股东的分配									
4. 其他							-19,957.30		-19,957.30
（五）股东权益内部结转									
1. 资本公积转增股本									
2. 盈余公积转增股本									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
（六）专项储备									
1. 本年提取									
2. 本年使用									
四、本年年末余额	128,000,000.00	584,903,424.56			33,862,260.32		242,507,419.89		989,273,104.77

法定代表人：陈劲松

主管会计工作负责人：苏静

会计机构负责人：王海晨

合并股东权益变动表（续）

2009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									少数股东权益	股东 权益合计
	归属于母公司股东权益										
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险 准备	未分配利润	其他			
一、上年年末余额	96,000,000.00	1,342,401.71			5,003,489.68		54,339,534.89			17,453,819.50	174,139,245.78
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	96,000,000.00	1,342,401.71			5,003,489.68		54,339,534.89			17,453,819.50	174,139,245.78
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		10,865,652.42			8,517,442.44		57,698,724.76			-12,484,349.47	64,597,470.15
（一）净利润							66,367,166.21			13,363,408.71	79,730,574.92
（二）其他综合收益											
上述（一）和（二）小计							66,367,166.21			13,363,408.71	79,730,574.92
（三）股东投入和减少资本		10,865,652.42								-15,500,048.87	-4,634,396.45
1. 股东投入资本											
2. 股份支付计入股东权益的金额											
3. 其他		10,865,652.42								-15,500,048.87	-4,634,396.45
（四）利润分配					8,517,442.44		-8,668,441.45			-10,347,709.31	-10,498,708.32
1. 提取盈余公积					8,517,442.44		-8,517,442.44				
2. 提取一般风险准备											
3. 对股东的分配										-10,347,709.31	-10,347,709.31
4. 其他							-150,999.01				-150,999.01
（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	96,000,000.00	12,208,054.13			13,520,932.12		112,038,259.65			4,969,470.03	238,736,715.93

法定代表人：陈劲松

主管会计工作负责人：苏静

会计机构负责人：王海晨

母公司股东权益变动表

2009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							
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	96,000,000.00	1,341,875.66			13,520,932.12		54,083,728.42	164,946,536.20
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	96,000,000.00	1,341,875.66			13,520,932.12		54,083,728.42	164,946,536.20
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	32,000,000.00	568,410,533.39			20,341,322.58		81,365,290.32	702,117,146.29
（一）净利润							101,706,612.90	101,706,612.90
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							101,706,612.90	101,706,612.90
（三）股东投入和减少资本	32,000,000.00	568,410,533.39						600,410,533.39
1. 股东投入资本	32,000,000.00	568,410,533.39						600,410,533.39
2. 股份支付计入股东权益的金额								
3. 其他								
（四）利润分配					20,341,322.58		-20,341,322.58	
1. 提取盈余公积					20,341,322.58		-20,341,322.58	
2. 提取一般风险准备								
3. 对股东的分配								
4. 其他								
（五）股东权益内部结转								
1. 资本公积转增股本								
2. 盈余公积转增股本								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
（六）专项储备								
1. 本年提取								
2. 本年使用								
四、本年年末余额	128,000,000.00	569,752,409.05			33,862,254.70		135,449,018.74	867,063,682.49

法定代表人：陈劲松

主管会计工作负责人：苏静

会计机构负责人：王海晨

母公司股东权益变动表（续）

2009年度

编制单位：深圳世联地产顾问股份有限公司

单位：人民币元

项 目	上年金额							
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	96,000,000.00	1,341,875.66			5,003,489.68		20,013,958.67	122,359,324.01
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年 初余额	96,000,000.00	1,341,875.66			5,003,489.68		20,013,958.67	122,359,324.01
三、本年 增减变动金额（减少以“-”号填列）					8,517,442.44		34,069,769.75	42,587,212.19
（一）净利润							42,587,212.19	42,587,212.19
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							42,587,212.19	42,587,212.19
（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					8,517,442.44		-8,517,442.44	
1. 提取盈余公积					8,517,442.44		-8,517,442.44	
2. 提取一般风险准备								
3. 对股东的分配								
4. 其他								
（五）股东权益内部结转								
1. 资本公积转增股本								
2. 盈余公积转增股本								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
（六）专项储备								
1. 本年提取								
2. 本年使用								
四、本年年 末余额	96,000,000.00	1,341,875.66			13,520,932.12		54,083,728.42	164,946,536.20

法定代表人：陈劲松

主管会计工作负责人：苏静

会计机构负责人：王海晨

深圳世联地产顾问股份有限公司**2009年1月1日至2009年12月31日****（本附注除特别注明外，均以人民币元列示）****一、公司的基本情况****1、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复[2005]2126 号文批复同意，本公司以 2002 年度至 2004 年度的盈余公积金 700 万元转增资本，转增后本公司注册资本变更为人民币 1,000 万元。

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

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

2、公司改制情况

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

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

3、公司首次公开发行及上市情况

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，本公司于 2009 年 8 月 17 日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。

截至 2009 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	61,459,186	48.01%
深圳市卓群创展投资有限公司	13,036,807	10.19%
深圳万凯华信投资有限公司	13,036,807	10.19%
深圳市创新资本投资有限公司	2,880,000	2.25%
深圳市同创伟业创业投资有限公司	2,793,600	2.18%
上海景林资产管理有限公司	2,793,600	2.18%
境内上市社会公众普通股	32,000,000	25.00%
合计	128,000,000	100.00%

4、公司工商注册登记情况与经营范围

2009 年 10 月 27 日，本公司取得由深圳市市场监督管理局核发的 440301501120135 号企业法人营业执照。注册资本：人民币 12,800 万元；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。

本公司经营范围：房地产咨询、房地产代理、房地产经纪、物业管理。

5、公司的组织架构

本公司设立了股东大会、董事会和监事会。本集团实行区域管理，在集团范围内划分深圳、北京、上海三大区域。本集团设立了全国战略顾问业务中心、战略投资部、市场部、知识管理部、总经办、财务管理中心、人力资源管理中心及信息管理部等部门。

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

本集团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、可供出售金融资产以公允价值计量外，均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。

6、金融资产和金融负债

本集团按投资目的和经济实质对拥有的金融资产分为交易性金融资产、可供出售金融资产、应收款项、持有至到期投资四大类。交易性金融资产以公允价值计量且其变动计入当期损益，可供出售金融资产以公允价值计量且其变动计入股东权益，应收款项及持有至到期投资以摊余成本计量。

金融负债分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和以摊余成本计量的其他金融负债两类。

（1） 金融资产

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

（2） 金融负债

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

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

其他金融负债采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

（3） 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

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

7、 应收款项坏账准备

（1） 坏账损失的确认标准：a. 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；b. 债务单位逾期未履行偿债义务超过 3 年；c. 其他确凿证据表明确实无法收回或收回的可能性不大。

(2) 坏账损失的核算方法：坏账损失采用备抵法核算，期末对于关联方的应收账款和单项金额超过 100 万元的非关联方应收账款，采用个别法进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备；对于单项金额等于或低于 100 万元的非关联方应收账款以及经单独测试后未发生减值的应收账款，按账龄分析法计提坏账准备。

应收账款坏账准备按账龄分析法计提比例如下：

账龄	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%

其他应收款、预付账款的坏账准备按个别认定法计提。

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

8、长期股权投资

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

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

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

通过同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。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初始投资成本；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初始投资成本；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初始投资成本；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初始投资成本。

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，按照本公司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。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
房屋及建筑物	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。

本集团固定资产包括房屋及建筑物、运输设备、电子设备及其他，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、无形资产计价及摊销方法

本集团无形资产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。

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、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。

15、非金融长期资产减值

本集团于每一资产负债表日对长期股权投资、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等项目进行检查，当存在下列迹象时，表明资产可能发生了减值，本集团将进行减值测试。对商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年末

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。

16、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。

17、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。

18、收入确认原则

本集团的营业收入主要包括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。营业收入确认的原则为：

（1）房地产二级市场代理销售收入

本集团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

A 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;

B 房地产三级市场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。

19、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。

20、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。

21、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。

22、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。

23、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。

24、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

本期无重大会计政策、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 2009 年度企业所得税的适用税率为 20%。

本公司之子公司珠海世联房地产咨询有限公司、深圳世联先锋投资有限公司及厦门世联兴业房地产顾问有限公司作为 2007 年 3 月 16 日之后在经济特区登记设立的企业，2009 年度企业所得税的适用税率为 25%。

本公司之其他子公司 2009 年度企业所得税的适用税率为 25%。

2、营业税

本公司及本公司之子公司取得的营业收入适用营业税，适用税率 5%。

3、城建税及教育费附加

1) 本公司以应纳营业税额为计税依据，城建税的适用税率为 1%，无需缴纳教育费附加。

2) 本公司之子公司西安世联投资咨询有限公司属于外商投资企业，无需缴纳城建税及教育费附加。

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

4、房产税

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

七、企业合并及合并财务报表

(一) 子公司

公司名称	公司类型	注册地	业务性质	注册资本 (人民币元)	经营范围	年末投资金额 (人民币元)	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
同一控制下企业合并取得的子公司											
北京世联房地产顾问有限公司(以下简称“北京世联”)	有限责任	北京	房地产中介	1,239,703.00	房地产信息咨询、投资咨询、企业形象策划、房地产经纪业务	11,324,614.60		100%	100%	是	
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		100%	100%	是	
上海世联房地产顾问有限公司(以下简称“上海世联”)	有限责任	上海	房地产中介	1,160,000.00	房地产经纪、房地产信息咨询、投资咨询、企业形象策划	2,173,999.24		100%	100%	是	
深圳市世联行房地产经纪有限公司(以下简称“世联行”)	有限责任	深圳	房地产中介	35,000,000.00	房地产经纪、房地产投资咨询、经济信息咨询	27,602,923.99		100%	100%	是	
世联房地产咨询(惠州)有限公司(以下简称“惠州世联”)	有限责任	惠州	房地产中介	810,700.00	房地产信息咨询、房地产项目策划、房地产交易代理、房地产市场营销顾问	2,476,696.64		100%	100%	是	



广州市世联房地产咨询有限公司(以下简称“广州世联”)	有限责任	广州	房地产中介	1,241,595.00	房地产信息咨询、房地产项目策划、房地产中介服务、市场营销顾问(法律咨询除外)	1,239,248.17		100%	100%	是	
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		100%	100%	是	
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(国家限制外商经营的行业除外)	1,121,549.83		100%	100%	是	
杭州世联房地产咨询有限公司(以下简称“杭州世联”)	有限责任	杭州	房地产中介	3,000,000.00	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		100%	100%	是	
厦门世联兴业房地产顾问有限公司(以下简称“厦门世联”)	有限责任	厦门	房地产中介	3,000,000.00	房地产咨询、房地产代理、房地产经纪业务、物业管理	3,000,000.00		100%	100%	是	
深圳世联先锋投资有限公司(以下简称“世联先锋”)	有限责任	深圳	房地产中介	10,000,000.00	投资兴办实业(具体项目另行申报)	10,000,000.00		100%	100%	是	
长沙世联兴业房地产顾问有限公司(以下简称“长沙世联”)	有限责任	长沙	房地产中介	1,000,000.00	房地产咨询、房地产营销策划、房地产经纪	1,000,000.00		100%	100%	是	
沈阳世联兴业房地产顾问有限公司(以下简称“沈阳世联”)	有限责任	沈阳	房地产中介	1,000,000.00	房地产经纪与代理、房地产投资信息咨询	1,000,000.00		100%	100%	是	
大连世联兴业房地产顾问有限公司(以下简称“大连世联”)	有限责任	大连	房地产中介	1,000,000.00	房地产信息咨询、房屋租赁代理、房地产营销策划	1,000,000.00		100%	100%	是	
成都世联兴业房地产顾问有限公司(以下简称“成都世联”)	有限责任	成都	房地产中介	1,000,000.00	房地产信息咨询、房屋营销策划、房地产经纪	1,000,000.00		100%	100%	是	
苏州世联兴业房地产顾问有限公司(以下简称“苏州世联”)	有限责任	苏州	房地产中介	1,000,000.00	房地产信息咨询(不含中介)	1,000,000.00		100%	100%	是	
常州世联房地产咨询有限公司(以下简称“常州世联”)	有限责任	常州	房地产中介	1,000,000.00	房地产咨询、房地产代理、房地产经纪	1,000,000.00		100%	100%	是	
西安世联投资咨询有限公司(以下简称“西安世联”)	外商独资企业	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		直接持股 99%, 间接 1%	100%	是	
青岛世联兴业房地产顾问有限公司(以下简称“青岛世联”)	有限责任	青岛	房地产中介	1,000,000.00	房地产信息咨询、房地产营销策划	990,000.00		直接持股 99%, 间接 1%	100%	是	
武汉世联兴业房地产顾问有限公司(以下简称“武汉世联”)	有限责任	武汉	房地产中介	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		直接持股 99%, 间接 1%	100%	是	

三亚世联房地产顾问有限公司（以下简称“三亚世联”）	有限责任	三亚	房地产中介	1,000,000.00	房地产咨询、房地产项目策划	990,000.00		直接持股 99%，间接 1%	100%	是
合肥世联投资咨询有限公司（以下简称“合肥世联”）	有限责任	合肥	房地产中介	1,000,000.00	房地产咨询、代理及经纪	990,000.00		直接持股 99%，间接 1%	100%	是
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		直接持股 99%，间接 1%	100%	是
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		100%	100%	是

（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
无锡世联	新设成立	100%	5,000,000.00	

2、除无锡世联被新纳入合并范围外，本年度合并财务报表合并范围无其他变动。

八、合并财务报表主要项目注释

1、货币资金

项目	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
库存现金	21,953.06	94,862.69
银行存款	968,012,150.57	178,369,452.86
合计	968,034,103.63	178,464,315.55

（1）本年末货币资金余额较上年末增加 789,569,788.08 元，增长 442.42%，除本公司本年持续盈利，资金不断积累外，主要是 2009 年 8 月本公司首次公开发行人民币普通股 3,200 万股，取得募集资金 600,410,533.39 元（扣除发行费用后）所致。

（2）本年末货币资金中包括二手楼交易客户缴存的交易结算资金 2,145,375.67 元，存放在本公司之子公司世联行在招商银行深圳上步支行开设的二手楼交易资金监管账户中。

2、应收账款

(1) 应收账款风险分类

项目	2009 年 12 月 31 日				2008 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
单项金额重大的应收账款	8,287,700.57	25.04%			4,836,112.00	12.86%		
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款								
其他单项金额不重大的应收账款	24,816,533.89	74.96%	489,068.46	100.00%	32,771,711.59	87.14%	757,413.16	100.00%
合计	33,104,234.46	100.00%	489,068.46	100.00%	37,607,823.59	100.00%	757,413.16	100.00%

(2) 应收账款账龄

项目	2009 年 12 月 31 日			2008 年 12 月 31 日		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
6 个月以内	31,212,261.45	94.29%		34,119,786.18	90.73%	
6 个月至 1 年	421,362.74	1.27%	42,136.28	1,894,765.41	5.04%	279,431.56
1-2 年	1,462,397.27	4.42%	438,719.18	1,593,272.00	4.23%	477,981.60
2-3 年	8,213.00	0.02%	8,213.00			
3 年以上						
合计	33,104,234.46	100.00%	489,068.46	37,607,823.59	100.00%	757,413.16

(3) 本年度本集团实际核销的应收账款为 3,325,311.82 元。

(4) 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占应收账款总额的比例
佛山市南海区美邦房地产开发有限公司	代理、顾问业务客户	2,974,854.00	6 个月以内	8.99%
远洋地产(中山)开发有限公司	代理、顾问业务客户	2,582,978.00	6 个月以内	7.80%
东莞光大房地产开发有限公司	代理、顾问业务客户	1,649,415.00	6 个月以内	4.98%
中国中信集团公司	代理、顾问业务客户	1,391,049.16	6 个月以内	4.20%
保利房地产(集团)股份有限公司	代理、顾问业务客户	1,325,971.51	6 个月以内	4.01%

合计		9,924,267.67		29.98%
----	--	--------------	--	--------

(5) 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。

3、预付款项

(1) 预付款项账龄

项目	2009 年 12 月 31 日		2008 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	30,643,594.89	99.89%	236,881.05	96.73%
1-2 年	34,310.00	0.11%	8,000.00	3.27%
合计	30,677,904.89	100.00%	244,881.05	100.00%

(2) 本年末预付款项余额较上年末增加 30,433,023.84 元，增长 12,427.68%，主要是本公司之子公司合肥世联和西安世联本期购置写字楼，预付房款及相关税费分别为 13,802,918.12 元、15,570,297.60 元所致。

(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。

4、其他应收款

(1) 其他应收款账龄

项目	2009 年 12 月 31 日			2008 年 12 月 31 日		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
1 年以内	10,283,260.31	82.83%		2,975,900.74	52.93%	
1—2 年	725,746.59	5.85%		1,309,363.34	23.29%	
2—3 年	191,988.51	1.55%		773,688.25	13.76%	99466.75
3 年以上	1,213,280.25	9.77%	99,466.75	562,952.00	10.02%	
合计	12,414,275.66	100.00%	99,466.75	5,621,904.33	100.00%	99,466.75

(2) 本年末其他应收款余额较上年末增加 6,792,371.33 元，增长 120.82%，主要是本公司之子公司北京世联按照合同约定向开发商支付代理项目风险保证金 700 万元所致。

(3) 年末其他应收款主要为本集团对外支付的押金、保证金及员工业务借款等，经采用个别认定法进行减值测试，除对一名离职员工的借款全额计提坏账准备外，其他款项均无需计提坏账准备。

(4) 年末欠款金额前五位的其他应收款合计数为 8,354,406.00 元，占其他应收款总额的 67.30%。

(5) 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及其他关联方欠款。

5、其他流动资产

项目	2009年12月31日	2008年12月31日
上市费用		1,971,301.43
合计		1,971,301.43

本公司于 2009 年 8 月首次公开发行股票并上市，相关上市费用已从发行溢价中扣除。

6、投资性房地产

(1) 按成本计量的投资性房地产

项目	2008 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2009 年 12 月 31 日
原价	52,216,131.85			52,216,131.85
房屋及建筑物	52,216,131.85			52,216,131.85
累计折旧	2,311,611.43	1,566,483.89		3,878,095.32
房屋及建筑物	2,311,611.43	1,566,483.89		3,878,095.32
账面净值	49,904,520.42			48,338,036.53
房屋及建筑物	49,904,520.42			48,338,036.53
减值准备				
房屋及建筑物				
账面价值	49,904,520.42			48,338,036.53
房屋及建筑物	49,904,520.42			48,338,036.53

(2) 本公司投资性房地产包括位于北京市朝阳区建国门外大街甲六号中环世贸 C 座第 7 层的 701、703、704 室，及位于天津市和平区信达广场第 9 层的 908、910 室与第 10 层。

7、固定资产

(1) 固定资产明细表

项目	2008 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2009 年 12 月 31 日
原价	105,557,514.17	7,947,894.83	3,706,978.64	109,798,430.36
房屋及建筑物	67,628,667.03			67,628,667.03
电子设备及其他	26,092,808.64	3,027,933.00	2,516,626.64	26,604,115.00
运输设备	11,836,038.50	4,919,961.83	1,190,352.00	15,565,648.33
累计折旧	22,143,653.47	7,539,593.28	3,213,536.28	26,469,710.47
房屋及建筑物	3,910,961.13	2,095,967.96		6,006,929.09
电子设备及其他	11,758,039.92	3,831,714.39	2,137,823.34	13,451,930.97
运输设备	6,474,652.42	1,611,910.93	1,075,712.94	7,010,850.41
账面净值	83,413,860.70			83,328,719.89
房屋及建筑物	63,717,705.90			61,621,737.94
电子设备及其他	14,334,768.72			13,152,184.03
运输设备	5,361,386.08			8,554,797.92
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	83,413,860.70			83,328,719.89
房屋及建筑物	63,717,705.90			61,621,737.94
电子设备及其他	14,334,768.72			13,152,184.03
运输设备	5,361,386.08			8,554,797.92

(2) 固定资产的抵押情况

2007 年 5 月 31 日，本公司以北京中环市贸 C 座第 6、第 7 层房产作抵押，向南洋商业银行深圳分行取得 32,982,618.00 元的长期借款，借款期限自 2007 年 5 月 31 日起至 2017 年 5 月 31 日。截至 2009 年 12 月 31 日该项物业的账面原值为 71,420,580.90 元（其中：计入固定资产的原值为 43,140,044.52 元、计入投资性房地产的原值为 28,280,536.38 元），净值为 65,706,934.46 元（其中：计入固定资产的净值为 39,688,840.98 元、计入投资性房地产的净值为 26,018,093.48 元）。

2009 年 4 月本公司提前清偿该笔长期借款，并于 2009 年 12 月 3 日办理完毕上述房产抵押的注销手续。

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 3000 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 2009 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 39,156,001.90 元（其中：计入固定资产的净值为 16,836,058.85 元、计入投资性房地产的净值为 22,319,943.05 元）。

（3）截至 2009 年 12 月 31 日，无迹象表明固定资产可能发生了减值，故未计提固定资产减值准备。

（4）截至 2009 年 12 月 31 日，本公司房产佛山市禅城区湖景路 26 号奥林匹克花园首层 P60 号商铺的产权证书尚未办妥。

8、无形资产

项目	2008 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2009 年 12 月 31 日
原价	2,169,586.00	1,415,716.00		3,585,302.00
计算机软件	2,169,586.00	1,415,716.00		3,585,302.00
累计摊销	1,047,369.34	1,107,135.74		2,154,505.08
计算机软件	1,047,369.34	1,107,135.74		2,154,505.08
账面净值	1,122,216.66			1,430,796.92
计算机软件	1,122,216.66			1,430,796.92
减值准备				
计算机软件				
账面价值	1,122,216.66			1,430,796.92
计算机软件	1,122,216.66			1,430,796.92

截至 2009 年 12 月 31 日，无迹象表明无形资产可能发生了减值，故未计提无形资产减值准备。

9、长期待摊费用

项目	2008 年 12 月 31 日	本年增加	本年摊销	本年 其他 减少	2009 年 12 月 31 日	其他减 少原因
机房消防改造费	73,825.84		64,079.30		9,746.54	
租入办公楼装修费	2,544,399.52	2,026,639.07	2,369,537.71		2,201,500.88	
高尔夫球会特许钻石会员卡 *	1,130,666.63		128,000.04		1,002,666.59	
天津信达广场装修费	1,017,742.89		497,994.51		519,748.38	
合计	4,766,634.88	2,026,639.07	3,059,611.56		3,733,662.39	

* 2007 年 11 月，本公司办理深圳观澜高尔夫球会特许钻石会员卡一张，价值人民币 128 万元，按十年摊销。

10、递延所得税资产

(1) 已确认递延所得税资产明细

项目	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
递延所得税资产		
资产减值准备	133,273.89	184,025.12
长期待摊费用中的装修费	510,982.61	830,446.64
开办费	46,980.91	46,166.69
已列支成本费用但尚未发放的薪资	25,073,239.39	
已开具发票但尚未确认收入的款项	168,762.00	
合计	25,933,238.80	1,060,638.45

(2) 已确认递延所得税资产的暂时性差异项目

项目	暂时性差异金额
资产减值准备	581,761.21
长期待摊费用中的装修费	2,088,767.88
开办费	187,923.62
已列支成本费用但尚未发放的薪资	107,288,545.24
已开具发票但尚未确认收入的款项	675,048.00
合计	110,822,045.95

(3) 未确认递延所得税资产的项目

项目	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
可抵扣亏损	28,463,362.28	39,798,971.50
合计	28,463,362.28	39,798,971.50

截至 2009 年 12 月 31 日，本公司之子公司世联行及其他几家尚未正式经营的子公司等累计亏损为 28,463,362.28 元，其中世联行累计亏损为 26,639,235.44 元。由于不确定在未来期间是否能够产生足够的应纳税所得额利用该可抵扣亏损，本集团未确认相关的递延所得税资产。

11、资产减值准备明细表

项目	2008 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少		2009 年 12 月 31 日
			转回	其他 转出	
坏账准备	856,879.91	3,095,630.12	38,663.00	3,325,311.82	588,535.21
合计	856,879.91	3,095,630.12	38,663.00	3,325,311.82	588,535.21

12、应付账款

(1) 应付账款

项目	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
合计	12,668,470.27	5,898,425.57
其中：1 年以上	970,770.33	30,497.00

本年末应付账款余额较上年末增加 6,770,044.70 元，增长 114.78%，主要原因包括：本期本公司在 IT 建设、品牌建设等方面投入力度加大，年末应付款项有所增加；受深圳市二手房交易量迅速回升的影响，本期本公司之子公司世联行的经纪业务恢复较快，所收客户的购房诚意金以及代收定金、税费等款项有所增加。

年末账龄超过 1 年的应付账款主要是世联行所收客户购房诚意金以及代收定金、税费等款项，因二手房交易双方存在纠纷，或公司无法与客户取得联系等原因，导致款项长期挂账。

(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。

13、预收款项

a) 预收款项

项目	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
合计	10,372,476.99	5,398,589.55
其中：1 年以上	452,776.48	150,000.00

本年末预收款项余额较上年末增加 4,973,887.44 元，增长 92.13%，主要是顾问项目的开发商按照合同约定预付的款项增加所致。

(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。

14、应付职工薪酬

项目	2008 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2009 年 12 月 31 日
工资、奖金、津贴和补贴	59,660,584.82	363,242,764.45	276,689,533.66	146,213,815.61
职工奖励及福利基金	5,702,870.11	2,560,133.98	4,431,495.71	3,831,508.38

社会保险费		21,034,406.30	21,034,406.30	
其中：医疗保险费		5,435,904.99	5,435,904.99	
基本养老保险费		13,902,491.53	13,902,491.53	
失业保险费		917,610.84	917,610.84	
工伤保险费		371,782.75	371,782.75	
生育保险费		406,616.19	406,616.19	
住房公积金		7,895,136.53	7,895,136.53	
工会经费和职工教育经费				
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	65,363,454.93	394,732,441.26	310,050,572.20	150,045,323.99

本年度本集团因解除劳动关系给予员工的补偿金额为 656,892.04 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：2009 年 12 月份的固定工资及浮动工资 5,448.71 万元；2009 年度的四季度奖、下半年奖及年终奖金 5,140.77 万元；2009 年度的年终特别奖励 4,031.90 万元。其中：2009 年 12 月份的固定工资及浮动工资已于 2010 年 1 月份发放，2009 年度的四季度奖、下半年奖及年终奖金已于 2010 年 2 月份发放，对于 2009 年度的年终特别奖励，本集团定于 2010 年 4 月 20 日随同 3 月份工资一同发放。

15、应交税费

项目	适用税率	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
营业税	5%	3,988,648.11	2,910,538.55
城市维护建设税	1%、7%	166,066.04	84,119.17
企业所得税	20%、25%	30,006,080.68	5,627,501.28
个人所得税		2,648,490.18	1,464,421.51
房产税 *	1.2%、12%	5,477.55	-72,082.01
堤围费	0.10%	17,132.47	13,961.16
印花税		5,463.11	25,577.30

教育费附加	3%	87,069.29	34,787.09
其他		93,502.71	136,516.78
合计		37,017,930.14	10,225,340.83

* 2008 年 12 月 31 日应交房产税出现负数余额，主要是本公司预缴天津信达广场物业 2009 年 1-3 月份房产税所致。

16、应付股利

股东	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
世联地产顾问（中国）有限公司		4,131,556.94
合计		4,131,556.94

本公司之子公司东莞世联于 2008 年 3 月 28 日召开的董事会审议通过了 2007 年度利润分配方案：根据信永中和会计师事务所于 2008 年 1 月 14 日出具的审计报告，截至 2007 年 12 月 31 日，东莞世联在依法计提各项准备金后，累计可供股东分配的未分配利润金额为 16,526,227.75 元，根据持股比例应向本公司分配 12,394,670.81 元，向世联中国分配 4,131,556.94 元。

该次董事会同时通过，鉴于本公司与世联中国于 2008 年 3 月 26 日就本公司受让世联中国所持东莞世联 25%的股权达成的股权转让协议，以东莞世联截至 2007 年 12 月 31 日的净资产为股权转让的定价依据，因价格中已经考虑东莞世联累计未分配利润的因素，故东莞世联向世联中国分配的利润 4,131,556.94 元，应属于本公司所有，待上述股权转让完成后，由东莞世联将所分配利润 4,131,556.94 元直接支付给本公司。

东莞世联的股权变更手续已于 2009 年 1 月 21 日办理完毕，东莞世联已根据上述董事会决议将该笔股利支付给本公司。

17、其他应付款

（1）其他应付款

项目	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
合计	7,079,131.80	4,940,673.82
其中：1 年以上	391,500.01	327,497.18

本年末其他应付款余额较上年末增加 2,138,457.98 元，增长 43.28%，主要是尚未支付的员工报销款增加所致。

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

18、长期借款

借款类别	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
抵押借款		29,126,459.58
合计		29,126,459.58

2007 年 5 月，本公司以位于北京市朝阳区建国门外大街六号的中环世贸 C 座第 6、7 层房产作抵押，从南洋商业银行深圳分行取得长期借款 32,982,618.00 元，借款期限自 2007 年 5 月 31 日起至 2017 年 5 月 31 日，按月偿还贷款本息。

经本公司第一届董事会第八次会议通过，2009 年 4 月本公司提前清偿该笔长期借款，并于 2009 年 12 月 3 日办理完毕上述房产抵押的注销手续。

19、股本

股东名称/类别	2008 年 12 月 31 日		本年变动					2009 年 12 月 31 日	
	金额	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	金额	比例
有限售条件股份									
国家持有股									
国有法人持股									
其他内资持股	34,540,814.00	35.98%						34,540,814.00	26.99%
其中：境内 法人持股	34,540,814.00	35.98%						34,540,814.00	26.99%
境内自然人持股									
外资持股	61,459,186.00	64.02%						61,459,186.00	48.01%
其中：境外 法人持股	61,459,186.00	64.02%						61,459,186.00	48.01%
境外自然人持股									
有限售条件股份合计	96,000,000.00	100.00%						96,000,000.00	75.00%
无限售条件股份									
人民币普通股			32,000,000.00				32,000,000.00	32,000,000.00	25.00%
境内上市外资股									
境外上市外资股									
其他									
无限售条件股份合计			32,000,000.00				32,000,000.00	32,000,000.00	25.00%
股份总额	96,000,000.00	100.00%	32,000,000.00				32,000,000.00	128,000,000.00	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。

20、资本公积

项目	2008 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2009 年 12 月 31 日
股本溢价	12,208,054.13	572,695,370.43		584,903,424.56
合计	12,208,054.13	572,695,370.43		584,903,424.56

（1）本年度本公司收购母公司世联中国所持东莞世联、珠海世联两家子公司各 25% 的股权，本公司支付的对价与取得的子公司净资产份额和已宣告但尚未发放的股利之和的差额为 4,284,837.04 元，形成股本溢价。

（2）本年度本公司获准公开发行人民币普通股（A）股 3,200 万股，取得股本溢价 568,410,533.39 元，详见本附注八、19。

21、盈余公积

项目	2008 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2009 年 12 月 31 日
法定盈余公积	6,760,466.06	10,170,661.29		16,931,127.35
任意盈余公积	6,760,466.06	10,170,661.29		16,931,127.35
合计	13,520,932.12	20,341,322.58		33,862,254.70

22、未分配利润

项目	金额	提取或分配比例
上年年末金额	112,038,259.65	
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	112,038,259.65	
加：本年归属于母公司股东的净利润	150,830,445.74	
减：提取法定盈余公积	10,170,661.29	10%
提取任意盈余公积	10,170,661.29	10%
提取职工奖励及福利基金 *	19,957.30	1%
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
本年年末金额	242,507,425.51	

* 本公司之子公司西安世联作为外商独资企业，年末按税后净利润的 1%计提职工奖励及福利基金。

根据本公司于 2008 年 11 月 6 日召开的 2008 年第三次临时股东大会决议，本次公开发行之日前所滚存的可供股东分配的利润由公司新老股东依其所持股份比例共同享有。

23、少数股东权益

子公司名称	少数股权比例 (%)	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
东莞世联房地产顾问有限公司			3,107,615.64
珠海世联房地产咨询有限公司			1,861,854.39
合计			4,969,470.03

本年度本公司收购了母公司世联中国所持东莞世联和珠海世联各 25%的股权，收购 25%股权后本公司持有上述两子公司 100%股权。

24、营业收入、营业成本

项目	2009 年度	2008 年度
主营业务收入	730,427,371.44	508,937,840.17
其他业务收入	7,861,395.87	2,303,467.28
合计	738,288,767.31	511,241,307.45
主营业务成本	376,504,941.67	305,400,622.69
其他业务成本	4,300,268.26	1,187,103.08
合计	380,805,209.93	306,587,725.77

2009 年度受国家宏观政策调控及消费者需求集中释放的影响，房地产市场从低迷快速转入火爆，本公司营业收入较上年度实现增长 44.41%。

(1) 主营业务——按业务分类

业务名称	2009 年度		2008 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
经纪业务	62,147,808.24	46,749,712.20	37,456,979.37	52,540,214.89
顾问策划业务	158,225,483.93	81,822,347.88	182,550,863.87	88,808,476.88
代理销售业务	510,054,079.27	247,932,881.59	288,929,996.93	164,051,930.92
合计	730,427,371.44		508,937,840.17	305,400,622.69

	376,504,941.67	
--	----------------	--

(2) 主营业务——按地区分类

地区名称	2009 年度		2008 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
环渤海区域	131,637,923.84	77,602,841.54	91,291,999.32	54,522,297.86
长三角区域	98,036,333.47	48,749,614.97	81,766,014.07	38,964,923.69
珠三角区域	500,753,114.13	250,152,485.16	335,879,826.78	211,913,401.14
合计	730,427,371.44	376,504,941.67	508,937,840.17	305,400,622.69

(3) 本年度公司对前五名客户的营业收入总额为 104,832,527.24 元, 占本年度营业收入总额的 14.20%。

25、营业税金及附加

项目	计缴基数	计缴比例	2009 年度	2008 年度
营业税	营业收入	5%	37,486,422.29	26,019,942.61
城市维护建设税	流转税	1%、7%	1,503,901.64	399,103.41
教育费附加及地方教育费附加	流转税	1%、3%、4%、5%	606,951.23	171,922.65
堤围费	营业收入	0.01%	310,977.32	153,810.64
其他			133,119.33	65,070.98
合计			40,041,371.81	26,809,850.29

26、财务费用

项目	2009 年度	2008 年度
利息支出	528,481.90	2,114,040.12
减: 利息收入	3,365,474.92	1,255,234.32
加: 汇兑损失	166.46	1,003.32
减: 汇兑收益	239.18	
加: 其他支出	350,489.64	286,174.01
合计	-2,486,576.10	1,145,983.13

27、资产减值损失

项目	2009 年度	2008 年度
坏账损失	3,056,967.12	1,257,528.71
合计	3,056,967.12	1,257,528.71

28、营业外收入

(1) 营业外收入明细

项目	2009 年度	2008 年度
非流动资产处置利得	170,864.80	5,120.00
罚没利得	38,995.60	131,560.94
无法支付经批准转作营业外收入的应付款项	134,570.74	13,724.62
取得违约金	89,946.95	
政府补助	360,000.00	800,000.00
其他	162,742.13	59,915.39
合计	957,120.22	1,010,320.95

(2) 政府补助明细

项目	2009 年度	2008 年度	来源和依据
深圳市罗湖区重点纳税企业奖励金	200,000.00		深圳市罗湖区政府《关于表彰罗湖区重点纳税企业的通报》(罗府[2009]36号)
深圳市民营及中小企业信息化建设项目资助	160,000.00		《2009 年深圳市民营及中小企业信息化建设项目资助计划》
深圳市民营及中小企业改制上市培育项目资助		800,000.00	《2008 年度深圳市企业改制上市培育项目资助计划》
合计	360,000.00	800,000.00	

29、营业外支出

项目	2009 年度	2008 年度
非流动资产处置损失	286,976.71	20,422.53
违约支出	91,871.10	2,538,841.92
对外捐赠	40,701.00	488,000.00
盘亏损失	15,615.70	3,486.60
罚款支出	38,952.35	106,948.35
赔偿支出	177,552.69	
其他	179,401.22	204,443.31
合计	831,070.77	3,362,142.71

30、所得税费用

项目	2009 年度	2008 年度
当期所得税	66,016,145.37	32,716,590.19
递延所得税	-24,872,600.35	-413,441.95
合计	41,143,545.02	32,303,148.24

31、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

项目	序号	2009 年度	2008 年度
归属于母公司股东的净利润	1	150,830,445.74	66,367,166.21
归属于母公司的非经常性损益	2	-1,478.23	-2,277,163.62
归属于母公司股东、扣除非经常性损益后的净利润	3=1-2	150,831,923.97	68,644,329.83
年初股份总数	4	96,000,000.00	96,000,000.00
公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数（I）	5		
发行新股或债转股等增加股份数（II）	6	32,000,000.00	
增加股份（II）下一月份起至年末的累计月数	7	4	
因回购等减少股份数	8		
减少股份下一月份起至年末的累计月数	9		
缩股减少股份数	10		
报告期月份数	11	12	
发行在外的普通股加权平均数	$12=4+5+6 \times 7 \div 11-8 \times 9 \div 11-10$	106,666,666.67	96,000,000.00
基本每股收益（I）	13=1÷12	1.41	0.69
基本每股收益（II）	14=3÷12	1.41	0.72
已确认为费用的稀释性潜在普通股利息	15		
转换费用	16		
所得税率	17		
认股权证、期权行权、可转换债券等增加的普通股加权平均数	18		
稀释每股收益（I）	$19=[1+(15-16) \times (1-17)] \div (12+18)$	1.41	0.69
稀释每股收益（II）	$19=[3+(15-16) \times (1-17)] \div (12+18)$	1.41	0.72

32、现金流量表

(1) 收到/支付的其他与经营/筹资活动有关的现金

1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	2009 年度	2008 年度
利息收入	3,365,474.92	1,248,742.50
往来款	520,049.11	704,837.61
收取违约金	128,942.55	10,725.00
政府补助	360,000.00	800,000.00
代收定金	2,091,289.16	2,250,964.90
收到押金、保证金	1,499,361.70	1,341,070.24
员工借款归还	455,959.16	
其他	649,573.82	412,492.66
合计	9,070,650.42	6,768,832.91

2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2009 年度	2008 年度
交通费	3,721,601.63	4,546,108.62
通讯费	3,893,344.28	4,125,626.83
办公费	4,997,130.20	9,957,118.74
电信费	3,344,793.81	3,915,965.81
运杂费	2,747,695.51	2,271,700.92
物业租赁费	22,321,032.99	29,861,675.63
往来款	9,114,082.08	7,755,181.52
差旅费	14,984,515.58	19,171,750.45
调研费	4,202,053.12	942,427.61
会务费	4,105,762.85	1,528,433.63
业务招待费	3,588,795.81	2,072,909.19
印刷费	1,077,941.35	1,018,986.53
广告宣传费	3,642,106.87	2,763,737.38
研发费	219,184.00	76,749.20
咨询费	9,479,895.12	3,735,642.33
招聘费	1,197,440.22	816,892.96
培训费	1,964,926.30	2,642,644.46
银行手续费	350,489.64	270,395.85

装修费	103,747.45	
其他	2,427,450.23	2,142,845.16
合计	97,483,989.04	99,616,792.82

3) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	2009 年度	2008 年度
支付上市费用	6,115,343.74	
合计	6,115,343.74	

(2) 合并现金流量表补充资料

项目	2009 年度	2008 年度
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	150,872,145.23	79,730,574.92
加：资产减值准备	3,056,967.12	1,257,528.71
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	9,106,077.17	9,678,456.53
无形资产摊销	1,107,135.74	914,015.67
长期待摊费用摊销	3,059,611.56	7,043,448.02
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）	116,111.91	15,302.53
固定资产报废损失（收益以“-”填列）		
公允价值变动损益（收益以“-”填列）		
财务费用（收益以“-”填列）	528,481.90	2,114,040.12
投资损失（收益以“-”填列）		
递延所得税资产的减少（增加以“-”填列）	-24,872,600.35	-413,441.95
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）	-4,712,291.08	-19,897,765.01
经营性应付项目的增加（减少以“-”填列）	123,908,672.01	-8,458,942.22
其他		
经营活动产生的现金流量净额	262,170,311.21	71,983,217.32
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	965,888,727.96	175,499,928.15
减：现金的期初余额	175,499,928.15	128,997,483.37
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	790,388,799.81	46,502,444.78

(3) 现金和现金等价物

项目	2009 年度	2008 年度
现金	965,888,727.96	175,499,928.15
其中：库存现金	21,953.06	94,862.69
可随时用于支付的银行存款	965,866,774.90*	175,405,065.46
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	965,888,727.96	175,499,928.15
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

*年末货币资金-银行存款中包含的世联行二手楼交易客户缴存的交易结算资金 2,145,375.67 元已从中剔除。

九、关联方及关联交易

(一) 关联方关系

1、母公司及最终控制方

(1) 母公司及最终控制方

母公司及最终控制方名称	经济性质或类型	与本公司关系	注册地址	法定代表人	主营业务
陈劲松、佟捷（夫妇）	-	最终控制方	-	-	-
世联地产顾问（中国）有限公司	有股本的私人公司	母公司	香港	陈劲松	投资控股

(2) 母公司的注册资本及其变化

母公司	2008 年 12 月 31 日	本年 增加	本年 减少	2009 年 12 月 31 日
世联地产顾问（中国）有限公司	HKD10,000.00			HKD10,000.00

(3) 母公司所持股份及其变化

母公司	持股金额		持股比例	
	2009 年 12 月 31	2008 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31	2008 年 12 月 31 日
世联地产顾问（中国）有限公司	61,459,186.00	61,459,186.00	48.01%	64.02%

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
北京世联房地产顾问有限公司	有限责任	北京	房地产中 介	梁兴安	80114947-0
东莞世联地产顾问有限公司	有限责任	东莞	房地产中 介	梁兴安	75922782-5
上海世联房地产顾问有限公司	有限责任	上海	房地产中 介	梁兴安	75058041-1
深圳市世联行房地产经纪有限公司	有限责任	深圳	房地产中 介	梁兴安	76346306-2
世联房地产咨询（惠州）有限公司	有限责任	惠州	房地产中 介	梁兴安	77307546-9
广州市世联房地产咨询有限公司	有限责任	广州	房地产中 介	梁兴安	73719731-1
天津世联兴业房地产咨询有限公司	有限责任	天津	房地产中 介	梁兴安	77730229-4
珠海世联房地产咨询有限公司	有限责任	珠海	房地产中 介	梁兴安	79930853-1
杭州世联房地产咨询有限公司	有限责任	杭州	房地产中 介	梁兴安	66802654-2
厦门世联兴业房地产顾问有限公司	有限责任	厦门	房地产中 介	梁兴安	66472820-5
深圳世联先锋投资有限公司	有限责任	深圳	房地产中 介	梁兴安	67001325-7
长沙世联兴业房地产顾问有限公司	有限责任	长沙	房地产中 介	梁兴安	66859509-1
沈阳世联兴业房地产顾问有限公司	有限责任	沈阳	房地产中 介	梁兴安	66718333-5
大连世联兴业房地产顾问有限公司	有限责任	大连	房地产中 介	梁兴安	66921061-6
成都世联兴业房地产顾问有限公司	有限责任	成都	房地产中 介	梁兴安	66967260-X

					组织机
司			介		
苏州世联兴业房地产顾问有限公司	有限责任	苏州	房地产中 介	梁兴安	67098790-8
常州世联房地产咨询有限公司	有限责任	常州	房地产中 介	梁兴安	67203336-6
西安世联投资咨询有限公司	外商独资	西安	房地产中 介	梁兴安	66867731-0
青岛世联兴业房地产顾问有限公司	有限责任	青岛	房地产中 介	梁兴安	67175050-7
武汉世联兴业房地产顾问有限公司	有限责任	武汉	房地产中 介	梁兴安	66954140-7
三亚世联房地产顾问有限公司	有限责任	三亚	房地产中 介	梁兴安	67105003-3
合肥世联投资咨询有限公司	有限责任	合肥	房地产中 介	梁兴安	67260039-1
重庆深联房地产顾问有限公司	有限责任	重庆	房地产中 介	梁兴安	67101653-X
深圳世联地产顾问无锡有限公司	有限责任	无锡	房地产中 介	梁兴安	69793840-1

(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
北京世联房地产顾问有限公司	1,239,703.00			1,239,703.00
东莞世联地产顾问有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00
上海世联房地产顾问有限公司	1,160,000.00			1,160,000.00
深圳市世联行房地产经纪有限公司	10,000,000.00	25,000,000.00		35,000,000.00
世联房地产咨询(惠州)有限公司	810,700.00			810,700.00
广州市世联房地产咨询有限公司	1,241,595.00			1,241,595.00
天津世联兴业房地产咨询有限公司	827,000.00			827,000.00
珠海世联房地产咨询有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00
杭州世联房地产咨询有限公司	3,000,000.00			3,000,000.00
厦门世联兴业房地产顾问有限公司	3,000,000.00			3,000,000.00
深圳世联先锋投资有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00
长沙世联兴业房地产顾问有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00
沈阳世联兴业房地产顾问有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00
大连世联兴业房地产顾问有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00
成都世联兴业房地产顾问有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00
苏州世联兴业房地产顾问有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00

常州世联房地产咨询有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00
西安世联投资咨询有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00
青岛世联兴业房地产顾问有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00
武汉世联兴业房地产顾问有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00
三亚世联房地产顾问有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00
合肥世联投资咨询有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00
重庆深联房地产顾问有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00
深圳世联地产顾问无锡有限公司		5,000,000.00		5,000,000.00

(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
北京世联房地产顾问有限公司	1,239,703.00	1,239,703.00	100%	100%
东莞世联地产顾问有限公司	1,000,000.00	750,000.00	100%	75%
上海世联房地产顾问有限公司	1,160,000.00	1,160,000.00	100%	100%
深圳市世联行房地产经纪有限公司	35,000,000.00	10,000,000.00	100%	100%
世联房地产咨询(惠州)有限公司	810,700.00	810,700.00	100%	100%
广州市世联房地产咨询有限公司	1,241,595.00	1,241,595.00	100%	100%
天津世联兴业房地产咨询有限公司	827,000.00	827,000.00	100%	100%
珠海世联房地产咨询有限公司	1,000,000.00	750,000.00	100%	75%
杭州世联房地产咨询有限公司	3,000,000.00	3,000,000.00	100%	100%
厦门世联兴业房地产顾问有限公司	3,000,000.00	3,000,000.00	100%	100%
深圳世联先锋投资有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	100%	100%
长沙世联兴业房地产顾问有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	100%	100%
沈阳世联兴业房地产顾问有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	100%	100%
大连世联兴业房地产顾问有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	100%	100%
成都世联兴业房地产顾问有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	100%	100%
苏州世联兴业房地产顾问有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	100%	100%
常州世联房地产咨询有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	100%	100%
西安世联投资咨询有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	100%	100%
青岛世联兴业房地产顾问有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	100%	100%
武汉世联兴业房地产顾问有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	100%	100%

三亚世联房地产顾问有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	100%	100%
合肥世联投资咨询有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	100%	100%
重庆深联房地产顾问有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	100%	100%
深圳世联地产顾问无锡有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	100%	100%

3、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
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、IT设备、网络专线	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	76047485-8
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	深圳市世联小额贷款有限公司（以下简称“小额贷款”）	租赁本公司IT设备	66101328-X

（二）关联交易

1、关联方股权转让

经本公司 2008 年 3 月 25 日召开的第一届董事会第一次临时会议通过，本公司收购了母公司世联中国所持北京世联、上海世联、东莞世联、世联行、惠州世联、广州世联、天津世联及珠海世联等 8 家子公司各 25%的股权。收购价格以经信永中和会计师事务所有限责任公司审计的各公司截至 2007 年 12 月 31 日归属于世联中国的净资产额下浮 10%确定，具体如下：

子公司名称	股权收购比例 (%)	2007 年 12 月 31 日净资产 (元)	收购价格 (元)
深圳市世联行房地产经纪有限公司	25	11,463.24	2,579.23
广州市世联房地产咨询有限公司	25	5,507,765.19	1,239,247.17
东莞世联地产顾问有限公司	25	19,939,287.05	4,486,339.59
世联房地产咨询（惠州）有限公司	25	8,395,320.63	1,888,947.14
北京世联房地产顾问有限公司	25	22,076,071.65	4,967,116.12
天津世联兴业房地产咨询有限公司	25	2,571,830.76	578,661.92
上海世联房地产顾问有限公司	25	9,662,209.95	2,173,997.24
珠海世联房地产咨询有限公司	25	1,651,332.58	371,549.83
合计		69,815,281.05	15,708,438.24

根据股权转让协议，本次股权收购完成后，上述被收购 25%股权的 8 家子公司自 2008 年 1 月 1 日起的盈利或亏损全部由本公司享有或承担。

本公司已于 2008 年度完成对世联中国所持北京世联等 6 家子公司 25%股权的收购，2009 年度完成对世联中国所持东莞世联及珠海世联 25%股权的收购。上述股权收购完成后，本公司持有上述子公司 100%股权。

2、关联方租赁情况

2007 年 8 月 20 日，本公司与世联评估北京分公司签订租赁合同，将位于北京市朝阳区建国门外大街甲 6 号中环世贸 C 座的 7 层 701 室（建筑面积为 376 平方米）出租给该公司，租赁期从 2007 年 5 月 1 日起至 2009 年 4 月 30 日，月租金为 49,256.00 元（131.00 元/平方米），装修免租期为 2 个月。上述租赁合同到期后双方进行续签，租赁期从 2009 年 5 月 1 日起至 2011 年 4 月 30 日止，其他租赁条款不变。后双方签订补充协议，将租赁面积从 376 平方米变更为 547.95 平方米，租赁期从 2009 年 9 月 1 日起至 2010 年 1 月 31 日，月租金为 71,781.45 元（131.00 元/平方米）。2009 年度本公司对该项物业租赁共计取得租金收入 681,173.80 元。

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）。2009 年度本公司对该项物业租赁共计取得租金收入 257,917.50 元。

2007 年 11 月 7 日，本公司与盛泽按揭、世联评估分别签署了《IT 设备租用协议》，本公司将相关的 IT 设备出租给上述两公司，并提供必要的管理及维护服务，费用分别为 73,000.00 元/年，租赁期限为三年。2009 年 7 月 1 日本公司与盛泽按揭终止上述协议，并与小额贷款签订《IT 设备租用协议》，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。2009 年度本公司对该项 IT 设备租赁共计取得租金收入 146,000.00 元。

2009 年 2 月 16 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 2009 年 1 月 1 日至 2009 年 12 月 31 日，季度租金为 25,742.00 元。2009 年度本公司对该项网络专线租赁共计取得租金收入 102,968.00 元。

3、关联方提供劳务

(1)经本公司第一届董事会第十次会议通过，本公司于2009年9月17日与华房数据签

订《房地产数据管理项目协议书》，委托华房数据为公司开发房地产数据系统以及为公司提供房地产分类数据和业务数据管理服务，具体包括：为公司定制开发“世联房地产数据管理系统”；为公司提供共计28个城市的房地产分类数据及3个城市的存量住宅自动估价数据服务。同时，为公司提供公司业务数据管理服务，帮助公司将相关的市场数据专业化管理；为公司提供指定的28个服务城市的宏观、行业、房地产市场、项目四个层级的数据，负责提供华房数据全部可追溯的历史数据给公司使用。该协议总金额为2,025,600.00元，由系统开发费和咨询服务费两部分构成，其中前者是按照系统开发需要投入的人力、软件及硬件成本计算而收取的工本费用；咨询服务费是参照市场同类服务价格确定的数据维护和系统维护费用。协议约定系统服务时间为2009年9月17日至2010年6月30日，截至2009年12月31日，本公司已向华房数据支付首期款810,240.00元。

(2) 2009年7月1日，本公司之子公司厦门世联与关联方世联评估签订《厦门五缘湾项目整体定位合同》，由世联评估向厦门世联就五缘湾项目提供项目整体定位阶段的经济预算、土地评估、项目投资风险分析等顾问服务，顾问费共计人民币20万元。世联评估于2009年9月1日提交工作成果，厦门世联全额支付顾问费。

(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19万元。截至2009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首期款5万元。

(三) 关联方往来余额

无

十、或有事项

2009年10月26日原告钟燕青因房屋租赁纠纷，将本公司之子公司世联行作为被告向深圳市福田区人民法院提起诉讼，请求判决世联行支付租金及赔偿损失等共计296,985.36元，世联行提出管辖权异议，目前该案尚未开庭审理。

除存在上述或有事项外，截至2009年12月31日，本集团无其他重大或有事项。

十一、承诺事项

截至2009年12月31日，本集团无重大承诺事项。

十二、资产负债表日后事项

截至本财务报告批准报出日，本集团无重大资产负债表日后事项。

十三、其他重要事项

a) 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	13,794,250.71
1-2 年	12,986,243.57
2-3 年	4,968,304.58
3 年以上	2,614,022.91
合计	34,362,821.77

2、除上述经营租赁外，截至 2009 年 12 月 31 日，本集团无其他需要在财务报表附注中披露的重要事项。

十四、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 应收账款风险分类

项目	2009 年 12 月 31 日				2008 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
单项金额重大的应收账款					1,800,868.00	11.10%		
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款								
其他单项金额不重大的应收账款	10,856,825.68	100.00%	306,080.60	100.00%	14,423,709.03	88.90%	335,045.70	100.00%
合计	10,856,825.68	100.00%	306,080.60	100.00%	16,224,577.03	100.00%	335,045.70	100.00%

(2) 应收账款账龄

项目	2009 年 12 月 31 日			2008 年 12 月 31 日		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
6 个月以内	9,663,223.68	89.01%		14,307,758.03	88.19%	

6 个月至 1 年	260,000.00	2.39%	26,000.00	1,200,000.00	7.40%	120,000.00
1-2 年	933,602.00	8.60%	280,080.60	716,819.00	4.41%	215,045.70
2-3 年						
合计	10,856,825.68	100.00%	306,080.60	16,224,577.03	100.00%	335,045.70

(3) 本年度实际核销的应收账款金额为 2,230,197.66 元。

(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
台州新明置业投资有限公司	代理、顾问业务客户	900,406.00	6 个月以内	8.29%
湖南龙腾投资发展有限公司	代理、顾问业务客户	360,000.00	6 个月以内	3.32%
深圳市鸿荣源房地产开发有限公司	代理、顾问业务客户	351,399.00	6 个月以内	3.24%
海南海天酒店开发有限公司	代理、顾问业务客户	350,000.00	6 个月以内	3.22%
深圳市广嘉房地产开发有限公司	代理、顾问业务客户	338,445.47	6 个月以内	3.12%
合计		2,300,250.47		21.19%

2、其他应收款

(1) 其他应收款账龄

项目	2009 年 12 月 31 日			2008 年 12 月 31 日		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
1 年以内	4,646,369.24	7758.17%		29,117,589.71	87.57%	20,814,580.08
1—2 年	59,890.00	100.00%		3,255,356.22	9.79%	3,000,000.00
2—3 年	70,118.00	117.08%		314,802.75	0.95%	99,466.75
3 年以上	863,354.75	1441.57%	99,466.75	562,952.00	1.69%	
合计	5,639,731.99	100.00%	99,466.75	33,250,700.68	100.00%	23,914,046.83

(2) 坏账准备转回金额明细

债务单位	其他应收款余额	计提比例	计提坏账准备金额	本年转回金额	原估计坏账准备及本年转回原因
深圳市世联行房地产经纪有限公司				23,814,580.08	*
合计				23,814,580.08	

* 截至 2008 年 12 月 31 日，本公司应收子公司世联行的款项共计 31,146,436.44 元。2008 年度受深圳二手房市场低迷的影响世联行亏损严重，截至 2008 年 12 月 31 日净资产为-26,723,046.03 元。2008 年度本公司对世联行的长期股权投资全额计提减值准备 2,908,465.95 元，对应收世联行的款项计提坏账准备 23,814,580.08 元。本年度受深圳二手房市场急剧转热的影响，世联行取得净利润 10,083,810.59 元，且本年度世联行增资 2,500 万元，已清偿了本公司全部款项，本公司因此全额冲回上期计提的坏账准备。

(3) 年末其他应收款主要是本公司对外支付的押金、保证金及员工业务借款等，经采用个别认定法进行减值测试，除对一名离职员工的借款全额计提坏账准备外，其他款项均无需计提坏账准备。

(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
西安世联投资咨询有限公司	本公司之全资子公司	4,200,000.00	74.47%
合计		4,200,000.00	74.47%

(5) 年末余额前五位的其他应收款金额合计为 5,369,296.75 元，占其他应收款总额的 95.20%。

3、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
按成本法核算长期股权投资	72,118,651.47	41,392,318.99
按权益法核算长期股权投资		
长期股权投资合计	72,118,651.47	41,392,318.99
减：长期股权投资减值准备	19,547,701.39	2,908,465.95
长期股权投资价值	52,570,950.08	38,483,853.04

(2) 按成本法核算的长期股权投资

被投资单位名称	持股 比例	初始金额	2008 年 12 月 31 日	本年增加	本年 减少	2009 年 12 月 31 日	本年现 金红利
成本法核算							
北京世联房地产顾问有限公司	100%	6,698,233.14	3,545,670.22			3,545,670.22	6,300,000.00
上海世联房地产顾问有限公司	100%	-1,979,107.69	-1,979,107.69			-1,979,107.69	13,890,000.00
天津世联兴业房地产咨询有限公司	100%	1,066,200.03	1,066,200.03			1,066,200.03	
东莞世联地产顾问有限公司	100%	12,123,619.75	2,667,130.93	354,782.65		3,021,913.58	12,323,909.12
世联房地产咨询（惠州）有限公司	100%	4,532,617.63	4,532,617.63			4,532,617.63	5,600,000.00

被投资单位名称	持股比例	初始金额	2008 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2009 年 12 月 31 日	本年现金红利
广州市世联房地产咨询有限公司	100%	-38,658.08	-38,658.08			-38,658.08	6,900,000.00
深圳市世联行房地产经纪有限公司	100%	27,908,465.95	2,908,465.95	25,000,000.00		27,908,465.95	
珠海世联房地产咨询有限公司	100%	1,121,549.83	750,000.00	371,549.83		1,121,549.83	5,295,532.74
厦门世联兴业房地产顾问有限公司	100%	3,000,000.00	3,000,000.00			3,000,000.00	
杭州世联房地产咨询有限公司	100%	3,000,000.00	3,000,000.00			3,000,000.00	1,662,277.05
深圳世联先锋投资有限公司	100%	10,000,000.00	10,000,000.00			10,000,000.00	
成都世联兴业房地产顾问有限公司	100%	1,000,000.00	1,000,000.00			1,000,000.00	
大连世联兴业房地产顾问有限公司	100%	1,000,000.00	1,000,000.00			1,000,000.00	
沈阳世联兴业房地产顾问有限公司	100%	1,000,000.00	1,000,000.00			1,000,000.00	
长沙世联兴业房地产顾问有限公司	100%	1,000,000.00	1,000,000.00			1,000,000.00	
三亚世联房地产顾问有限公司	99%	990,000.00	990,000.00			990,000.00	
苏州世联兴业房地产顾问有限公司	100%	1,000,000.00	1,000,000.00			1,000,000.00	
重庆深联房地产顾问有限公司	99%	990,000.00	990,000.00			990,000.00	
西安世联投资咨询有限公司	99%	990,000.00	990,000.00			990,000.00	
青岛世联兴业房地产顾问有限公司	99%	990,000.00	990,000.00			990,000.00	
武汉世联兴业房地产顾问有限公司	99%	990,000.00	990,000.00			990,000.00	
常州世联房地产咨询有限公司	100%	1,000,000.00	1,000,000.00			1,000,000.00	
合肥世联投资咨询有限公司	99%	990,000.00	990,000.00			990,000.00	
深圳世联地产顾问无锡有限公司	100%	5,000,000.00		5,000,000.00		5,000,000.00	
合计		84,372,920.56	41,392,318.99	30,726,332.48		72,118,651.47	51,971,718.91
长期股权投资减值准备							
深圳市世联行房地产经纪有限公司*			2,908,465.95	16,639,235.44		19,547,701.39	
长期股权投资							
减值准备合计			2,908,465.95	16,639,235.44		19,547,701.39	
长期股权投资净值			38,483,853.04			52,570,950.08	

* 如附注十四、2 所述，2008 年度本公司对世联行长期股权投资已全额计提减值准备 2,908,465.95 元。本年度本公司向世联行增资 2,500 万元，长期股权投资成本增至 27,908,465.95 元。截至 2009 年 12 月 31 日，世联行的净资产为 8,360,764.56 元。由于近年来深圳二手房市场波动较大，世联行的经营前景尚不明朗，因此本年度根据世联行尚未弥补的亏损额计提长期股权投资减值准备 16,639,235.44 元，累计已对该项长期股权投资计提减值准备 19,547,701.39 元。

4、营业收入、营业成本

项目	2009 年度	2008 年度
主营业务收入	266,826,006.40	198,639,568.42
其他业务收入	9,870,371.07	5,424,160.10
合计	276,696,377.47	204,063,728.52
主营业务成本	127,187,756.83	101,661,366.24
其他业务成本	5,561,115.25	2,691,284.10
合计	132,748,872.08	104,352,650.34

(1) 主营业务——按业务分类

业务名称	2009 年度		2008 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
经纪业务				
顾问策划业务	56,801,347.27	30,161,908.19	75,673,816.60	37,189,847.74
代理销售业务	210,024,659.13	97,025,848.64	122,965,751.82	64,471,518.50
合计	266,826,006.40	127,187,756.83	198,639,568.42	101,661,366.24

(2) 主营业务——按地区分类

地区名称	2009 年度		2008 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
珠三角区域	266,826,006.40	127,187,756.83	198,639,568.42	101,661,366.24
合计	266,826,006.40	127,187,756.83	198,639,568.42	101,661,366.24

(3) 本年度公司对前五名客户的营业收入总额为 67,294,451.45 元，占本年全部销售收入总额的 24.32%。

5、投资收益

(1) 投资收益来源

项目	2009 年度	2008 年度
成本法核算的长期股权投资收益	47,840,161.97	22,920,415.79
合计	47,840,161.97	22,920,415.79

(2) 成本法核算的长期股权投资收益

项目	2009 年度	2008 年度
合计	47,840,161.97	22,920,415.79
其中：东莞世联房地产顾问有限公司	8,192,352.18	7,424,521.58
世联房地产咨询（惠州）有限公司	5,600,000.00	
广州市世联房地产顾问有限公司	6,900,000.00	
世联房地产咨询（珠海）有限公司	5,295,532.74	
上海世联房地产顾问有限公司	13,890,000.00	5,087,638.99
杭州世联房地产咨询有限公司	1,662,277.05	
北京世联房地产顾问有限公司	6,300,000.00	10,408,255.22

6、母公司现金流量表补充资料

项目	2009 年度	2008 年度
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	101,706,612.90	42,587,212.19
加：资产减值准备	-4,974,112.08	27,614,824.48
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	5,643,116.77	6,116,686.50
无形资产摊销	454,448.56	454,157.69
长期待摊费用摊销	982,634.09	1,026,955.63
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）	88,420.33	
固定资产报废损失（收益以“-”填列）		
公允价值变动损益（收益以“-”填列）		
财务费用（收益以“-”填列）	528,481.90	2,114,040.12
投资损失（收益以“-”填列）	-47,840,161.97	-22,920,415.79
递延所得税资产的减少（增加以“-”填列）	-7,933,958.39	-4,885,739.35
递延所得税负债的增加（减少以“-”填列）		
存货的减少（增加以“-”填列）		
经营性应收项目的减少（增加以“-”填列）	31,117,973.68	-37,962,364.36
经营性应付项目的增加（减少以“-”填列）	38,004,815.76	5,529,378.77
其他		
经营活动产生的现金流量净额	117,778,271.55	19,674,735.88
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	753,019,640.00	48,601,666.18
减：现金的期初余额	48,601,666.18	17,699,885.36
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	704,417,973.82	30,901,780.82

十五、补充资料

1、 本年非经常性损益表

项目	本年金额	说明
非流动资产处置损益	-116,111.91	
越权审批或无正式批准文件或偶发性的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助	360,000.00	见本附注八、28
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-117,838.64	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小计	126,049.45	
所得税影响额	-127,527.68	
少数股东权益影响额（税后）		
合计	-1,478.23	

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于母公司股东的净利润	29.39%	1.41	1.41
扣除非经常性损益后归属	29.40%	1.41	1.41



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
于母公司股东的净利润			

十六、财务报告批准

本财务报告于 2010 年 3 月 24 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

法定代表人：陈劲松

主管会计工作负责人：苏静

会计机构负责人：王海晨

二零一零年三月二十四日

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 2009 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

2010 年 3 月 26 日