证券代码:002285　证券简称:世联地产　公告编号:2011-015

深圳世联地产顾问股份有限公司

2010 年度报告摘要

§1 重要提示

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

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

1.2 除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
范仁达	独立董事	因公务出差	张炯

1.3 公司年度财务报告已经信永中和会计师事务所有限责任公司审计并被出具了标准无保留意见的审计报告。

1.4 公司负责人陈劲松、主管会计工作负责人王海晨及会计机构负责人欧志鹏声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

§2 公司基本情况简介

2.1 基本情况简介

股票简称	世联地产
股票代码	002285
上市交易所	深圳证券交易所
注册地址	深圳市罗湖区深南东路5047号深圳发展银行大厦13楼
注册地址的邮政编码	518001
办公地址	深圳市罗湖区深南东路5047号深圳发展银行大厦13楼
办公地址的邮政编码	518001
公司国际互联网网址	http://www.worldunion.com.cn
电子信箱	info@worldunion.com.cn

2.2 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
电子信箱	info@worldunion.com.cn	info@worldunion.com.cn

§3 会计数据和业务数据摘要

3.1 主要会计数据

单位:元

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

3.2 主要财务指标

	2010年	2009年	本年比上年增减(%)	2008年
基本每股收益(元/股)	1.11	0.83	33.73%	0.41
稀释每股收益(元/股)	1.11	0.83	33.73%	0.41
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	1.05	0.83	26.51%	0.42
加权平均净资产收益率(%)	22.29%	29.39%	-7.10%	34.18%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	21.10%	29.40%	-8.30%	35.35%
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	1.41	2.05	-31.22%	0.75
	2010年末	2009年末	本年末比上年末增减(%)	2008年末
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	5.48	7.73	-29.11%	2.44

非经常性损益项目

√ 适用 □ 不适用

单位:元

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

3.3 境内外会计准则差异

□ 适用 √ 不适用

§4 股本变动及股东情况

4.1 股份变动情况表

单位:股

	本次变动前		本次变动增减(+,-)						本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计		数量	比例
一、有限售条件股份	96,000,000	75.00%		67,200,000		-14,392,740	52,807,260		148,807,260	68.39%
1.国家持股										
2.国有法人持股										
3.其他内资持股	34,540,814	26.99%		24,178,570		-14,394,240	9,784,330		44,325,144	20.37%
其中:境内非国有法人持股	34,540,814	26.99%		24,178,570		-14,394,240	9,784,330		44,325,144	20.37%
境内自然人持股										
4.外资持股	61,459,186	48.01%		43,021,430			43,021,430		104,480,616	48.01%
其中:境外法人持股	61,459,186	48.01%		43,021,430			43,021,430		104,480,616	48.01%
境外自然人持股										
5.高管股份						1,500	1,500		1,500	
二、无限售条件股份	32,000,000	25.00%		22,400,000		14,392,740	36,792,740		68,792,740	31.61%
1.人民币普通股	32,000,000	25.00%		22,400,000		14,392,740	36,792,740		68,792,740	31.61%
2.境内上市的外资股										
3.境外上市的外资股										
4.其他										
三、股份总数	128,000,000	100.00%		89,600,000		0	89,600,000		217,600,000	100.00%

限售股份变动情况表

单位:股

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

4.2 前10名股东、前10名无限售条件股东持股情况表

单位:股

股东总数	11,550

前10名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
世联地产顾问（中国）有限公司	境外法人	48.01%	104,480,616	104,480,616	
深圳万凯华信投资有限公司	境内非国有法人	10.19%	22,162,572	22,162,572	
深圳市卓群创展投资有限公司	境内非国有法人	10.19%	22,162,572	22,162,572	
深圳市创新资本投资有限公司	境内非国有法人	1.95%	4,233,103	0	
上海浦东发展银行-嘉实优质企业股票型开放式证券投资基金	境内非国有法人	1.91%	4,162,727	0	
中国工商银行-易方达价值精选股票型证券投资基金	境内非国有法人	1.19%	2,600,184	0	
中国银行-易方达积极成长证券投资基金	境内非国有法人	1.10%	2,399,736	0	
中国工商银行-嘉实策略增长混合型证券投资基金	境内非国有法人	1.10%	2,396,425	0	
中信信托有限责任公司-朱雀9期	境内非国有法人	1.10%	2,393,700	0	
深圳市同创伟业创业投资有限公司	境内非国有法人	0.78%	1,700,000	0	

前10名无限售条件股东持股情况		
股东名称	持有无限售条件股份数量	股份种类
深圳市创新资本投资有限公司	4,233,103	人民币普通股
上海浦东发展银行-嘉实优质企业股票型开放式证券投资基金	4,162,727	人民币普通股
中国工商银行-易方达价值精选股票型证券投资基金	2,600,184	人民币普通股
中国银行-易方达积极成长证券投资基金	2,399,736	人民币普通股
中国工商银行-嘉实策略增长混合型证券投资基金	2,396,425	人民币普通股
中信信托有限责任公司-朱雀9期	2,393,700	人民币普通股
深圳市同创伟业创业投资有限公司	1,700,000	人民币普通股
中国工商银行-易方达积极成长证券投资基金	2,600,184	人民币普通股
中国银行-嘉实策略增长混合型证券投资基金	2,399,736	人民币普通股
中信信托有限责任公司-朱雀9期	2,396,425	人民币普通股
深圳市同创伟业创业投资有限公司	2,393,700	人民币普通股
中国工商银行-易方达价值精选股票型证券投资基金	1,700,000	人民币普通股
中国银行-易方达积极成长证券投资基金	2,399,736	人民币普通股
中国工商银行-嘉实策略增长混合型证券投资基金	2,396,425	人民币普通股
中信信托有限责任公司-朱雀9期	2,393,700	人民币普通股
深圳市同创伟业创业投资有限公司	1,700,000	人民币普通股

§5 董事、监事和高级管理人员

5.1 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)(税前)	是否在股东单位或其他关联单位领取薪酬
陈劲松	董事长	男	46	2010年09月15日	2013年09月14日	29,807,705	50,673,099	分红配股	160.00	否
周晓华	董事、总经理	男	44	2010年09月15日	2013年09月14日	6,518,404	11,081,286	分红配股	235.88	否
梁兴安	董事、副总经理、董事会秘书	男	44	2010年09月15日	2013年09月14日	6,518,404	11,081,286	分红配股	203.43	否
张艾艾	董事、副总经理	女	43	2010年09月15日	2013年09月14日	6,518,404	11,081,286	分红配股	229.49	否
朱敏	董事、副总经理	女	41	2010年09月15日	2013年09月14日	0	0		308.86	否
郑伟鹤	董事	男	44	2010年09月15日	2013年09月14日	1,452,672	2,536,030	分红配股	0.00	否
滕柏松	监事	男	47	2010年09月15日	2013年09月14日	0	0		129.96	否
苏静	监事	女	45	2010年09月15日	2013年09月14日	1,843,775	3,134,418	分红配股	13.19	否
范雯	监事	女	35	2010年09月15日	2013年09月14日	0	0		31.74	否
苏锦嘉	独立董事	男	56	2010年09月15日	2013年09月14日	0	0		16.38	否
范仁达	独立董事	男	50	2010年09月15日	2013年09月14日	0	0		16.38	否
张炯	独立董事	男	40	2010年09月15日	2013年09月14日	0	0		0.00	否
王海晨	财务总监	男	36	2010年09月15日	2013年09月14日	0	0		168.07	否
林蔚	副总经理	女	41	2010年09月15日	2013年09月14日	0	2,000	二级市场购入	226.76	否
邢柏静	副总经理	女	37	2010年09月15日	2013年09月14日	0	0		210.14	否
刘崇宁	监事	女	40	2007年08月21日	2010年09月15日	0	0		157.72	否
万若谷	独立董事	男	43	2007年08月21日	2010年09月15日	0	0		15.43	否
合计	-	-	-	-	-	52,659,364	89,589,405	-	2,123.43	-

董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

□ 适用 √ 不适用

5.2 董事出席董事会会议情况

董事姓名	具体职务	应出席次数	现场出席次数	以通讯方式参加会议次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自出席会议
陈劲松	董事长	9	8	1	0	0	否
周晓华	董事	9	8	1	0	0	否
梁兴安	董事	9	8	1	0	0	否
郑伟鹤	董事	9	7	2	0	0	否
张艾艾	董事	3	3	0	0	0	否
朱敏	董事	3	3	0	0	0	否
苏锦嘉	独立董事	9	5	3	1	0	否
范仁达	独立董事	9	6	2	1	0	否
张炯	独立董事	3	2	1	0	0	否
苏静	董事（任期届满）	6	5	1	0	0	否
吴昊天	董事（任期届满）	6	5	1	0	0	否
万若谷	独立董事（任期届满）	6	3	1	2	0	是

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

第一届董事会第十六次会议、第一届董事会第十七次会议，独立董事万若谷先生均因公务出差未能参加会议，委托独立董事范仁达先生代为出席会议并行使表决权。	
年内召开董事会会议次数	9
其中:现场会议次数	5
通讯方式召开会议次数	1
现场结合通讯方式召开会议次数	3

§6 董事会报告

6.1 管理层讨论与分析

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

2010年面对纷繁复杂的市场局面，公司积极采取应对措施，有效地贯彻执行了全国代市局的战略和城市并购的方针，不断强化“咨询+实施”的经营模式，代理销售额明显上升，顾问业务保持增长。使得公司2010年度实现营业收入127,199.88万元，归属于上市公司股东净利润24,177.18万元，分别较上年同期增长72.29%和60.29%。

2011年，中国房地产市场宏观调控还将继续和深化，从“指标”向“指本”发展。公司工作的总方针是：紧紧围绕“飘深发展、决战未来、提高效能、凝聚人心”四大核心工作方向，继续坚持在组织与团队成长的基础上推进全国化与规模化发展。

6.2 主营业务分行业、产品情况表

单位:万元

主营业务分行业情况						
分行业或分产品	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
房地产中介服务业	126,743.34	68,601.18	45.87%	73.52%	82.21%	-2.38%
主营业务分产品情况						
代理销售业务	90,452.38	47,823.31	47.46%	77.34%	91.68%	-3.93%
顾问策划业务	31,142.89	15,987.51	48.66%	96.83%	95.39%	0.37%
经纪业务	5,148.07	5,090.36	1.12%	-17.16%	8.89%	-23.66%

6.3 主营业务分地区情况

单位:万元

地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)
华南区域	69,665.60	39.12%
华北区域	31,356.59	138.20%
华东区域	19,862.28	102.60%
山东区域	5,858.87	

6.4 采用公允价值计量的项目

□ 适用 √ 不适用

6.5 募集资金使用情况对照表

√ 适用 □ 不适用

单位:万元

募集资金总额		60,041.05	本年度投入募集资金总额		10,247.41
报告期内变更用途的募集资金总额		0.00			
累计变更用途的募集资金总额		0.00	已累计投入募集资金总额		12,263.21
累计变更用途的募集资金总额比例		0.00%			
承诺投资项目和超募资金投向	是否已变更项目(含部分变更)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额(1)	本年度投入金额	截至期末累计投入金额(2)
承诺投资项目					
顾问代理业务全国布局项目	否	17,393.27	17,393.27	500.00	1,700.00
集成服务管理平台项目	否	5,732.40	5,732.40	1,033.07	1,485.91
人力发展与培训中心项目	否	4,248.00	4,248.00	881.33	976.39
品牌建设项目	否	4,550.00	4,550.00	593.17	861.07
承诺投资项目小计	-	31,923.67	31,923.67	3,007.57	5,023.37

超募资金投向										
收购济南信立怡高物业顾问有限公司51%股权	否	4,000.00	4,000.00	2,631.84	2,631.84	65.80%	2010年05月31日	495.09	否	否
对深圳盛泽担保有限公司增资扩股	否	4,608.00	4,608.00	4,608.00	4,608.00	100.00%	2010年06月03日	198.36	否	否
归还银行贷款（如有）	-						-	-	-	-
补充流动资金（如有）	-						-	-	-	-
超募资金投向小计	-	8,608.00	8,608.00	7,239.84	7,239.84	-	-	693.45	-	-
合计	-	40,531.67	40,531.67	10,247.41	12,263.21	-	-	7,083.99	-	-

未达到计划进度或预计收益的情况和原因（分具体项目）

1、顾问代理业务全国布局项目：自募集资金到位以来，国家宏观经济形势发生了比较明显的变化，体现在房地产市场中表现为2009年下半年的成交活跃和2010年上半年由于政策变化指导致的市场调整。本着维护股东利益的根本原则，为适应宏观经济和房地产市场的不断变化，从有利于实现公司长期战略的目标出发，公司控制了募集资金在T+12个月内的投入节奏。

经本公司投资委员会审议通过，按照募集资金的支出计划，本公司出资人民币500万元投资设立南昌世联置业有限公司（以下简称“南昌世联”）2010年9月9日，公司全额缴付了出资款。2010年9月19日，南昌世联在南昌市工商行政管理局登记注册成立，注册资本为人民币500万元，企业法人营业执照注册号为【360100110014443】。公司法人代表为梁兴安，注册地址为南昌市红谷滩新区滨江豪园17#2单元1903室，经营范围为房地产经纪、房地产咨询。

2、集成服务管理平台项目：除上述公司为适应宏观经济和房地产市场的变化而主动控制投入节奏的原因外，由于该项目的投入涉及到各项机硬件采购和技术改造，项目选型、招标和执行过程的时间要求长于计划中估计的时间，为保证项目的质量和效果，因此，相关的募投开支进度低于计划进度。

3、人力发展与培训中心项目：除上述公司为适应宏观经济和房地产市场的变化而主动控制投入节奏的原因外，由于该项目主要投入为媒体广告投入，而在实际操作中发现媒体广告投放的效果远低于会展巡营和图书出版，故公司主动控制在媒体广告方面的投入。

公司已于2010年9月15日召开的2010年第一次临时股东大会审议通过了《关于对募集资金投资项目之资金使用计划进行调整的议案》，在不改变原计划4个募投项目各自的投入总额、预计完成时间和实施地点的前提下，对募投项目资金使用计划做了调整，具体详见《关于募集资金2010年度使用情况的专项报告》中的说明。

项目可行性发生重大变化的情况说明	未发生重大变化
超募资金的金额、用途及使用进展情况	适用 本次发行取得超募资金28,117.38万元，公司2009年度股东大会于2010年4月15日召开，审议通过了《关于使用部分超募资金收购济南信立怡高物业顾问有限公司的议案》及《关于使用部分超募资金对深圳盛泽担保有限公司增资扩股暨关联交易的议案》，公司于2010年4月20日、5月21日、6月28日及12月27日支付了部分股权收购款项2,631.84万元；公司也于2010年5月24日支付增资扩股款4,608万元。
募集资金投资项目实施地点变更情况	不适用
募集资金投资项目实施方式调整情况	不适用
募集资金投资项目先期投入及置换情况	适用 截至2009年8月31日，本公司以自筹资金预先投入募集资金投资项目的金额为人民币13,284,650.00元。2009年12月9日，公司第一届董事会第十二次会议审议通过了《关于用募集资金置换预先已投入募集资金投资项目的自筹资金的议案》，公司已于2009年12月15日以13,284,650.00元募集资金置换预先已投入募集资金投资项目的自筹资金。
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	不适用
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	尚未使用的募集资金全部存储在募集资金银行专户中，按募集资金管理办法严格管理和使用
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	不适用

变更募集资金投资项目情况表

□ 适用 √ 不适用

6.6 非募集资金项目情况

√ 适用 □ 不适用

单位:万元

项目名称	项目金额	项目进度	项目收益情况
对深圳盛泽担保有限公司增资	750.00	本报告期内,本公司已全额缴付出资款,该公司于2011年1月6日完成工商变更手续,企业法人营业执照注册号为【440301102937781】。	此次增资后,公司持股比例保持不变,仍为37.5%的股权,本年度产生投资收益198.36万元。
参与上海中城联盟投资管理有限公司增资扩股	1,107.00	本报告期内,本公司已全额缴付认购款,持有该公司2.24%的股权,增资业经上海宏大东亚会计师事务所有限公司出具的沪宏会师报字(2010)第HB030号验资报告验证。	未产生收益
收购四川嘉联兴业地产顾问有限公司51%股权	3,000.00	本报告期内,本公司已支付定金300万元,该公司于2011年1月26日完成工商变更登记,企业法人营业执照注册号为【510105000131326】。	项目正在进行中,尚未产生收益
购买成都汇日央扩国际广场1栋15层1号、5号房产	2,772.25	本报告期内,本公司已全额支付合同价款,并于2010年10月20日取得了房地产权证、房地产权证登记号为《监证字第2487184号》、《监证字第2487187号》。	未产生收益
购买武汉瑞通广场B座19、21层房产	2,572.04	本报告期内,本公司已全额支付合同价款,并于2011年1月26日取得了房地产权证,房地产权证登记号分别为《武房权证市字第2011002314号》、《武房权证市字第2011002318号》。	未产生收益
购买山东鲁商国奥城17、18层房产	4,118.73	本报告期内,本公司已全额支付合同价款,房地产权证尚在办理之中	未产生收益
投资设立福州世联房地产顾问有限公司	500.00	本报告期内,本公司已全额缴付出资款,该公司于2010年5月31日在福州市工商行政管理局登记注册成立,企业法人营业执照注册号为【350100100231888】	本年实现净利润17.46万元
投资设立佛山世联房地产顾问有限公司	500.00	本报告期内,本公司已全额缴付出资款,该公司于2010年9月16日在佛山市禅城区工商行政管理局登记注册成立,企业法人营业执照注册号为【440602000190311】	本年实现净利润81.29万元
投资设立南京世联兴业房地产投资咨询有限公司	500.00	本报告期内,本公司已全额缴付出资款,该公司于2010年12月27日在南京市工商行政管理局登记注册成立,企业法人营业执照注册号为【320000000150086】	本年尚未实现净利润
投资设立长春世联兴业房地产顾问有限公司	100.00	本报告期内,本公司已全额缴付出资款,该公司于2010年12月20日在长春市工商行政管理局登记注册成立,企业法人营业执照注册号为【220100000003721】	本年实现净利润-0.28万元
投资设立宁波世联房地产咨询有限公司	500.00	本报告期内,本公司已全额缴付出资款,该公司于2011年1月13日在宁波市工商行政管理局海曙分局登记注册成立,企业法人营业注册号为【330203000105064】	未产生收益
合计	16,420.02	-	-

6.7 董事会对公司会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的原因及影响的说明

□ 适用 √ 不适用

6.8 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

□ 适用 √ 不适用

6.9 董事会本次利润分配或资本公积金转增股本预案

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

经信永中和出具的XYZH/2010SZAT025审计报告确认，公司2010年母公司的净利润为115,757,424.13元，公司在确定2010年分红派息方案之前：按母公司净利润的10%计提法定盈余公积11,575,742.41元，按母公司净利润的10%计提任意盈余公积11,575,742.41元，剩余金额加上年初可分配利润135,449,018.74元，扣除当年已分配利润《执行2009年度利润分配方案》28,000,000元，2010年度实际可供股东分配的利润为100,054,958.05元。

以公司2010年12月31日的总股本217,600,000股为基数，向全体股东每10股送1.5股红股，每10股派发现金红利2元人民币（含税），剩余2010年度可分配利润转结至下一年度。截至2010年12月31日，公司资本公积为569,752,409.05元，公司拟以2010年12月31日的总股本217,600,000股为基数，以资本公积金转增股本，向全体股东每10股转增3.5股，转增后公司资本公积余额为493,592,409.05元。送红股和转增后总股本增加到326,400,000股，公司章程的相关内容将做相应变更。

《公司2010年度利润分配预案》的详细内容刊登于《2010年年度报告》及摘要，详见信息披露媒体《证券时报》及巨潮资讯网（http://www.cninfo.com.cn）。

表决结果:9票通过,0票反对,0票弃权
此议案须提交2010年度股东大会审议。
七、议议通过《2010年度募集资金存放与使用情况专项报告》
《2010年度募集资金存放与使用情况的专项报告》全文刊登于2011年3月25日的《证券时报》和巨潮资讯网（http://www.cninfo.com.cn）上。

信永中和对公司募集资金的存放和使用情况出具了专项报告，保荐人招商证券股份有限公司（以下简称“招商证券”）对公司2010年度募集资金使用情况发表了专项核查意见。信永中和出具的专项报告和招商证券发表的核查意见详见巨潮资讯网（http://www.cninfo.com.cn）。

表决结果:9票通过,0票反对,0票弃权
此议案须提交2010年度股东大会审议。
七、议议通过《内部控制自我评价报告》
《内部控制自我评价报告》和公司独立董事发表的独立意见、保荐人发表的核查意见内容详见巨潮资讯网（http://www.cninfo.com.cn）。
表决结果:9票通过,0票反对,0票弃权
八、议议通过《关于续聘会计师事务所的议案》
同意公司续聘信永中和会计师事务所为公司2011年度会计审计机构，任期一年。董事会审计委员会对年审会计师完成本年度工作情况及其执业质量进行了核查，并作了全面客观的评价，建议继续聘任信永中和会计师事务所作为公司2011年度财务报表审计机构。公司独立董事同意本次续聘补出其了独立意见。
表决结果:9票通过,0票反对,0票弃权
此议案须提交2010年度股东大会审议。
九、议议通过《关于董事、监事、高管薪酬议案》
（一）董事薪酬
董事长2011年度基本薪酬60万元，年终目标奖金90万元。目标奖金根据战略目标实现情况决定。
董事周晓华、梁兴安、张艾艾、朱敏作为公司高管，不领取公司董事薪酬；董事郑伟鹤不在本公司领取薪酬。
独立董事津贴为税后12万元/人。
（二）监事薪酬
监事会主席滕柏松2011年度基本薪酬48万元，年终计划目标奖金为32万元；监事苏静2011年度监事津贴15万；监事范雯2011年度监事津贴3万元。
（三）2011年高管薪酬
2011年度高级管理人员薪酬构成为：基本薪酬+年终绩效奖金

姓名	职务	基本薪酬（万）	绩效奖金
周晓华	总经理	72	86
梁兴安	副总经理	60	40
张艾艾	副总经理	60	65
朱敏	副总经理	60	166
邢柏静	副总经理	60	118
林蔚	副总经理	60	88
王海晨	财务总监	60	34

表决结果:9票通过,0票反对,0票弃权
此议案需事、监事薪酬须提交2010年度股东大会审议。
十、议议通过《关于修改<公司章程>的议案》
根据公司实际情况和2010年度利润分配预案，《公司章程》修改如下条款：
章程修改前
第六条 公司注册资本为人民币【21760】万元
第十八条 公司各发起人目前持有公司的股份数及占公司股本总额的比例如下：
世联地产顾问（中国）有限公司，持有股份104,480,640股，占公司股本总额的48.01%；深圳万凯华信投资有限公司，持有股份22,162,560股，占公司股本总额的10.19%；深圳市卓群创展投资有限公司，持有股份22,162,560股，占公司股本总额的10.19%；深圳市创新资本投资有限公司，持有股份4,896,000股，占公司股本总额的2.25%；深圳市同创伟业创业投资有限公司，持有股份4,749,120股，占公司股本总额的2.18%；上海银林资产管理有限公司，持有股份4,749,120股，占公司股本总额的2.18%；发行人公司持股163,200,000股，占公司股本总额的75%。
第十九条 公司股份总数为【21760】万股，均为人民币普通股。其中发起人持有【6320】万股，社会公众股股东持有【8440】万股。本次增资8960万，从9000年度计未分配利润中支出，在营业执照变更前一次性缴清。
修改后章程
第六条 公司注册资本为人民币【26,400,000】万元。
第十八条 股份公司成立时发起人持股总数为9,600万股。
第十九条 公司股份总数为【26,400,000】万股，均为人民币普通股。
表决结果:9票通过,0票反对,0票弃权
此议案需提交2010年度股东大会审议。
十一、议议通过《关于召开公司2010年度股东大会的议案》
经董事会审议同意于2011年4月21日召开2010年度股东大会，将议案一、二、四、五、六、八、九、十项提交公司2010年度股东大会审议。
《拟召开世联地产顾问股份有限公司关于召开2010年度股东大会的通知公告》详见2011年3月25日的《证券时报》及巨潮资讯（http://www.cninfo.com.cn）。
表决结果:9票通过,0票反对,0票弃权
特此公告。

深圳世联地产顾问股份有限公司

董事会

二〇一一年三月二十四日

证券代码:002285　证券简称:世联地产　公告编号:2011-013

深圳世联地产顾问股份有限公司第二届监事会第五次会议决议公告

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

深圳世联地产顾问股份有限公司（以下简称“公司”）第二届监事会第五次会议通知于2011年3月7日以邮件和电话方式送达各位监事，会议于2011年3月23日以现场加通讯的方式在深圳发展银行大厦6楼会议室举行。会议应到监事9名，实际到会监事8名，其中独立董事范仁达先生未能亲自出席本次董事会，授权独立董事张炯先生出席会议并行使表决权；独立董事苏锦嘉先生通过通讯方式参加会议并行使表决权，3名监事列席本次会议。会议由监事长陈劲松先生主持。会议的召开和表决程序符合《公司法》和《公司章程》的有关规定。与会监事经认真审议，通过如下决议：

一、审议通过《2010年年度报告》及摘要
公司《2010年年度报告》全文及摘要详见巨潮资讯网（http://www.cninfo.com.cn），《2010年年度报告摘要》同时刊登于2011年3月25日的《证券时报》。
表决结果:9票通过,0票反对,0票弃权
此议案须提交2010年度股东大会审议。
二、审议通过《2010年度董事会工作报告》
公司独立董事苏锦嘉先生、范仁达先生、张炯先生分别向董事会提交了《2010年度独立董事述职报告》，并将在公司2010年度股东大会上述职。
董事会工作报告内容详见巨潮资讯网（http://www.cninfo.com.cn）《2010年年度报告》全文。
表决结果:9票通过,0票反对,0票弃权
此议案须提交2010年度股东大会审议。
三、审议通过《2010年度总经理工作报告》
表决结果:9票通过,0票反对,0票弃权
四、审议通过《2010年度财务决算及2011年度财务预算报告》
公司2010年度财务数据经信永中和会计师事务所有限公司（以下简称“信永中和”）审计，并出具了XYZH/2010SZAT025审计报告。
2010年度财务决算情况：2010年度公司实现营业收入1,271,998,812.24元，较2009年增长72.29%；归属于上市公司股东的净利润241,771,755.29元，较2009年增长60.29%。
2011年度财务预算情况：以2010年度实际经营数据为基础，结合对2011年经营环境的预期、经营计划和目标等，公司编制了2011年经营预算及资本性支出预算。预算期内假设公司所涉市场继续平稳发展，除山东区域外未考虑可能存在