

深圳世联地产顾问股份有限公司 2010 年第三季度季度报告全文

§ 1 重要提示

1.1 本公司董事会、监事会及董事、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。

1.2 公司第三季度财务报告未经会计师事务所审计。

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

§ 2 公司基本情况

2.1 主要会计数据及财务指标

单位：元

	2010.9.30	2009.12.31	增减幅度（%）	
总资产（元）	1,365,945,132.31	1,206,456,437.96	13.22%	
归属于上市公司股东的所有者权益（元）	1,128,718,247.75	989,273,104.77	14.10%	
股本（股）	217,600,000.00	128,000,000.00	70.00%	
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	5.19	7.73	-32.86%	
	2010年7-9月	比上年同期增减（%）	2010年1-9月	比上年同期增减（%）
营业总收入（元）	286,718,124.33	28.14%	829,586,834.81	65.15%
归属于上市公司股东的净利润（元）	40,435,938.31	-1.77%	177,845,142.98	69.34%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-	-	132,156,867.83	-21.04%
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-	-	0.61	-53.44%
基本每股收益（元/股）	0.19	-17.39%	0.82	32.26%
稀释每股收益（元/股）	0.19	-17.39%	0.82	32.26%
加权平均净资产收益率（%）	3.65%	-4.23%	16.83%	-12.62%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	3.52%	-4.37%	16.52%	-12.97%

非经常性损益项目	年初至报告期末金额	附注
非流动资产处置损益	-5,410.60	
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	662,952.79	
所得税影响额	-949,691.31	
少数股东权益影响额	363,323.51	
合计	3,243,174.39	-

2.2 报告期末股东总人数及前十名无限售条件股东持股情况表

单位：股

报告期末股东总数（户）	12,262	
前十名无限售条件流通股股东持股情况		
股东名称（全称）	期末持有无限售条件流通股的数量	种类
深圳市创新资本投资有限公司	4,751,000	人民币普通股
上海景林资产管理有限公司	2,800,720	人民币普通股
深圳市同创伟业创业投资有限公司	2,790,700	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
中国银行－易方达积极成长证券投资基金	2,300,844	人民币普通股
青岛国新航投资管理有限公司	2,238,245	人民币普通股
中信信托有限责任公司－朱雀 9 期	1,842,012	人民币普通股
中国工商银行－南方绩优成长股票型证券投资基金	1,507,488	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	1,398,120	人民币普通股
中国工商银行－易方达价值成长混合型证券投资基金	1,079,719	人民币普通股

§ 3 重要事项

3.1 公司主要会计报表项目、财务指标大幅度变动的情况及原因

√ 适用 □ 不适用

（一）公司主要财务指标

- 1、股本比上年同期增长 70%，主要原因是：根据股东决议实施 2009 年利润分配方案后而增加了股本。
- 2、归属于上市公司股东的每股净资产比上年同期减少 32.86%，主要原因是：本报告期公司盈利引起的归属于上市公司股东所有者权益的增长幅度小于股本总数的增长幅度。
- 3、2010 年 1-9 月归属于上市公司股东的净利润比上年同期增长 69.34%，主要原因是：得益于 2009 年四季度至 2010 年一季度房地产市场成交活跃，公司上半年营业总收入比去年同期增长较大，而公司本期累计营业总收入比上年同期增长 65.15%。
- 4、每股经营活动产生的现金流量净额比上年同期减少 53.44%，主要原因是：①本报告期由于公司经营规模扩大，支付的人力成本和税费以及日常经营费用增长幅度大于营业收入增长带来的现金回笼的增长幅度，导致经营活动产生的现金流量净额比上年同期减少 21.04%；② 股本总数同比增长 70%。

（二）资产负债表项目

- 1、应收票据本报告期末比期初增加 1,980%，主要原因是：合并济南信立怡高物业顾问有限公司（以下简称“信立怡高”）而增加的应收代理费，因比较期基数较低而使变动幅度较大。
- 2、应收账款本报告期末比期初增加 122.81%，主要原因是：公司营业收入增长相应带来应收款项增加以及合并信立怡高而增加。
- 3、预付款项本报告期末比期初增长 170.37%，主要原因是：公司在成都、武汉、济南等地购置写字楼，预付购房款所致。
- 4、其他应收款本报告期末比期初增长 148.60%，主要原因是：项目保证金及员工业务借款增加以及因合并信立怡高报表增加所致。
- 5、长期股权投资本报告期末比期初增加 57,520,815.73 元，主要原因是：① 对深圳盛泽担保有限公司（以下简称“盛泽担保”）增资扩股，投资金额 4,608 万元，本公司持有 37.5% 的股份；② 认购上海中城联盟投资管理有限公司（以下简称“中城联盟”）股份，投资金额 1,107 万元，本公司持有 2.216% 的股份。
- 6、投资性房地产本报告期末比期初减少 39.29%，主要原因是：公司经营规模扩大，部分之前出租的公司自有写字楼转为自用。
- 7、固定资产本报告期末比期初增长 74.41%，主要原因是：① 子公司购买的写字楼由预付款结转至固定资产；② 出租的写字

楼房产转为自用；③公司经营规模扩大，新增购置了办公设备、IT 设备和运输设备。

8、无形资产本报告期末比期初增长 201.35%，主要原因是：募投项目投入购置的系统软件增加所致。

9、商誉本报告期末比期初增加 27,940,712.33 元，主要原因是：合并信立怡高而产生。

10、长期待摊费用本报告期末比期初增加 156.24%，主要原因是：世联行新开店装修以及公司写字楼装修费用增加所致。

11、递延所得税资产本报告期末比期初减少 58.73%，主要原因是：根据税法规定转回减少所致。

12、应付账款本报告期末比期初减少 39.80%，主要原因是：公司已按合同约定支付应付款项而减少。

13、预收款项本报告期末比期初增长 121.24%，主要原因是：公司按合同约定预收的业务款项增加所致。

14、其他应付款报告期末比期初增长 234.68%，主要原因是：依据协议，收购信立怡高 51% 股权的款项 2,000 万元暂未支付而挂账所致。

15、实收资本（或股本）报告期末比期初增长 70%，主要原因是：根据股东决议实施 2009 年利润分配方案后而增加。

（三）本报告期利润表

1、营业成本本报告期比上年同期增长 70.63%，主要原因是：①公司经营规模扩大，与其相关的经营成本增长所致，特别是员工人数增加引起的固定工资的增长；②本报告期合并信立怡高而增加。

2、营业税金及附加本报告期比上年同期增长 31.81%，主要原因是：营业收入增长，依法计提的营业税金及附加增长所致。

3、财务费用本报告期比上年同期减少 499.63%，主要原因是：公司 2009 年 9 月份募集资金刚到账，存放期限短，利息收入少。

4、资产减值损失本报告期比上年同期增长 130%，主要原因是：根据公司会计政策清理应收账款确认的损失增加所致。

5、投资收益本报告期比上年同期增加 520,622.81 元，主要原因是：根据权益法确认盛泽担保投资收益。

6、营业外收入本报告期比上年同期增长 959.99%，主要原因是：收到政府补贴款。

7、营业外支出本报告期比上年同期增长 232.14%，主要原因是：信立怡高处理资产而产生的损失。

（四）年初到报告期末利润表

1、营业收入本年累计比上年同期增长 65.15%，主要原因是：得益于 2009 年四季度至 2010 年一季度房地产市场成交活跃，公司上半年营业收入增长幅度较大，而第三季度的营业收入比上年同期增长 28.14%。

2、营业成本本年累计比上年同期增长 68.75%，主要原因是：①公司经营规模扩大，与其相关的经营成本增长所致，特别是员工人数增加引起的固定工资的增长；②本报告期合并信立怡高而增加。

3、营业税金及附加本年累计比上年同期增长 67.01%，主要原因是：营业收入增长，依法计提的营业税金及附加增长所致。

4、管理费用本年累计比上年同期增长 51.81%，主要原因是：①公司经营规模扩大，与其相关的经营费用增长所致，特别是员工人数增加引起的固定工资的增长；②募投项目逐步投入而增加费用支出。

5、财务费用本年累计比上年同期减少 855.57%，主要原因是：①公司于 2009 年 4 月提前偿还了贷款而减少了利息支出；②公司货币资金存量大幅增长而增加了利息收入。

6、资产减值损失本年累计比上年同期增长 40.68%，主要原因是：根据公司会计政策清理应收账款确认的损失增加所致。

7、投资收益本年累计比上年同期增加 370,815.73 元，主要原因是：根据权益法确认盛泽担保投资收益。

8、营业外收入本年累计比上年同期增长 1,275.77%，主要原因是：收到政府补贴款增加而且比较期基数较低而使变动幅度较大。

9、营业外支出本年累计比上年同期增长 166.21%，主要原因是：①本报告期因合同纠纷确认的损失增加；②信立怡高处理资产而产生的损失。

10、所得税费用本年累计比上年同期增长 121.08%，主要原因是：本报告期利润增长，依法计提的所得税相应增加。

（五）年初到报告期末现金流量表

1、销售商品、提供劳务收到的现金本年累计比上年同期增长 59.62%，主要原因是：本报告期内业务收入增长带来的资金回笼增加。

2、收到其他与经营活动有关的现金本年累计比上年同期减少 52.61%，主要原因是：①本报告期代收客户的购房定金、税费等款项增加；②本报告期根据审计口径重分类导致减少。

3、支付给职工以及为职工支付的现金本年累计比上年同期增长 99.49%，主要原因是：公司经营规模扩大，支付给员工的薪资、社保等，以及代扣缴的个人所得税等增加。

4、支付的各项税费本年累计比上年同期增长 59.78%，主要原因是：①营业收入增长，缴纳的营业税金及附加增加；②利润增长，季度预缴的所得税增加。

5、处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额比上年同期增长 193.97%，主要原因是：主要为固定资产处置收入，但因比较期基数较小而造成增长幅度较大。

6、购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金本年累计比上年同期增长 2,580.26%，主要原因是：①募投项目支出购置的软件资产增加；②公司经营规模扩大，购置写字楼以及店铺、写字楼的装修费用增加；③公司经营规模扩大，购置的

IT 设备、办公设备和运输设备等资产增加。

7、投资支付的现金本年累计比上年同期增长 1,493.05%，主要原因是：①部分支付收购信立怡高 51% 股权款 2,000 万元；②对盛泽担保增资扩股 4,608 万元；③认购中城联盟股份 1,107 万元。

8、吸收投资收到的现金本年累计比上年同期减少 100%，主要原因是：2009 年 9 月份公司上市收到募集资金而本报告期未发生相关事项。

9、偿还债务支付的现金本年累计比上年同期减少 100%，主要原因是：公司已于 2009 年 4 月提前偿还贷款而本报告期没有还贷支出。

10、分配股利、利润或偿付利息支付的现金本年累计比上年同期增长 7,151.71%，主要原因是：根据公司股东会决议派发了现金股利 3,840 万元。

11、支付其他与筹资活动有关的现金本年累计比上年同期减少 94.48%，主要原因是：上年同期因公司上市支付了发行费用而本报告期只是因派发流通股现金股利支付了小额手续费。

3.2 重大事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

3.2.1 非标意见情况

适用 不适用

3.2.2 公司存在向控股股东或其关联方提供资金、违反规定程序对外提供担保的情况

适用 不适用

3.2.3 日常经营重大合同的签署和履行情况

适用 不适用

3.2.4 其他

适用 不适用

3.3 公司、股东及实际控制人承诺事项履行情况

适用 不适用

承诺事项	承诺人	承诺内容	履行情况
股改承诺	无	无	无
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	无	无	无
重大资产重组时所作承诺	无	无	无
发行时所作承诺	1、公司实际控制人陈劲松、佟捷夫妇；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；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	1、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。2、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持有的深圳	各项承诺严格履行中，其中截至 2010 年 8 月 28 日，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的承诺期限已满 12 个月，其 3 家法人股东所持有的限售股份已于 2010 年 8 月 30 日起上市流通。

	产管理有限公司、深圳市创新资本投资有限公司；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	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。 3、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。 4、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。	
其他承诺（含追加承诺）	无	无	无

3.4 对 2010 年度经营业绩的预计

2010 年度预计的经营业绩	归属于上市公司股东的净利润比上年同期增长 30%~60%			
2010 年度净利润同比变动幅度的预计范围	归属于上市公司股东的净利润比上年同期增长幅度为：	30.00%	~~	60.00%
	公司预计 2010 年度归属于上市公司股东的净利润与上年同期相比变动幅度为：增长 30%-60%。			
2009 年度经营业绩	归属于上市公司股东的净利润（元）：	150,830,445.74		
业绩变动的原因说明	①国庆节前夕，国家有关部委出台了新的调控措施，随后各地政府陆续出台限购措施跟进，这些措施将增加第四季度房地产市场的不确定性，从而对公司的经营业绩产生影响；②根据公司战略，2010 年是公司的投入年，这些投入使公司前三季度的成本费用的增长较为明显，公司在第四季度将继续贯彻这一战略。基于上述原因，公司预计 2010 年度的归属于上市公司股东的净利润比上年同期增长幅度为：30%-60%。			

3.5 其他需说明的重大事项

3.5.1 证券投资情况

适用 不适用

§ 4 附录

4.1 资产负债表

编制单位：深圳世联地产顾问股份有限公司
元

2010 年 09 月 30 日

单位：

项目	期末余额		年初余额	
	合并	母公司	合并	母公司
流动资产：				
货币资金	893,956,390.22	694,775,013.09	968,034,103.63	753,019,640.00
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产				
应收票据	1,040,000.00		50,000.00	
应收账款	72,668,417.11	21,277,204.69	32,615,166.00	10,550,745.08
预付款项	82,944,790.31	79,043,917.79	30,677,904.89	502,575.70
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	30,615,030.66	15,274,329.57	12,314,808.91	5,540,265.24
买入返售金融资产				
存货				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	1,081,224,628.30	810,370,465.14	1,043,691,983.43	769,613,226.02
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	57,520,815.73	165,091,765.81		52,570,950.08
投资性房地产	29,344,876.83	105,000,836.99	48,338,036.53	106,951,988.00
固定资产	145,332,433.72	14,635,955.53	83,328,719.89	10,692,101.78
在建工程				
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	4,311,736.46	4,310,120.74	1,430,796.92	1,196,820.08
开发支出				
商誉	27,940,712.33			

长期待摊费用	9,567,292.15	2,763,264.99	3,733,662.39	1,694,614.97
递延所得税资产	10,702,636.79	60,677.55	25,933,238.80	12,996,666.40
其他非流动资产				
非流动资产合计	284,720,504.01	291,862,621.61	162,764,454.53	186,103,141.31
资产总计	1,365,945,132.31	1,102,233,086.75	1,206,456,437.96	955,716,367.33
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	7,627,050.42	1,497,289.00	12,668,470.27	3,810,510.00
预收款项	22,947,640.37	11,668,813.07	10,372,476.99	1,137,023.34
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	143,765,729.40	40,685,807.15	150,045,323.99	61,999,682.27
应交税费	30,778,730.54	2,265,068.18	37,017,930.14	13,484,245.36
应付利息				
应付股利				
其他应付款	23,692,290.39	91,209,934.77	7,079,131.80	8,221,223.87
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	228,811,441.12	147,326,912.17	217,183,333.19	88,652,684.84
非流动负债：				
长期借款				
应付债券				
长期应付款				
专项应付款				
预计负债				
递延所得税负债				
其他非流动负债				
非流动负债合计				
负债合计	228,811,441.12	147,326,912.17	217,183,333.19	88,652,684.84
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	217,600,000.00	217,600,000.00	128,000,000.00	128,000,000.00
资本公积	584,903,424.56	569,752,409.05	584,903,424.56	569,752,409.05
减：库存股				
专项储备				

盈余公积	33,862,254.70	33,862,254.70	33,862,254.70	33,862,254.70
一般风险准备				
未分配利润	292,352,568.49	133,691,510.83	242,507,425.51	135,449,018.74
外币报表折算差额				
归属于母公司所有者权益合计	1,128,718,247.75	954,906,174.58	989,273,104.77	867,063,682.49
少数股东权益	8,415,443.44		0.00	0.00
所有者权益合计	1,137,133,691.19	954,906,174.58	989,273,104.77	867,063,682.49
负债和所有者权益总计	1,365,945,132.31	1,102,233,086.75	1,206,456,437.96	955,716,367.33

4.2 本报告期利润表

编制单位：深圳世联地产顾问股份有限公司

2010 年 7-9 月

单位：元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
一、营业总收入	286,718,124.33	71,675,517.22	223,754,925.50	84,172,620.70
其中：营业收入	286,718,124.33	71,675,517.22	223,754,925.50	84,172,620.70
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	234,505,109.49	60,953,162.72	169,824,867.06	81,689,085.59
其中：营业成本	174,581,015.61	40,719,593.23	102,317,210.28	36,307,414.46
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	15,666,329.83	3,619,565.56	11,885,984.84	4,079,283.20
销售费用				
管理费用	49,668,533.58	21,596,056.00	56,219,579.36	40,111,567.71
财务费用	-6,546,719.42	-6,068,052.07	-1,091,789.42	-1,131,351.48
资产减值损失	1,135,949.89	1,086,000.00	493,882.00	2,322,171.70
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）	520,622.81	520,622.81		
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）	52,733,637.65	11,242,977.31	53,930,058.44	2,483,535.11
加：营业外收入	2,239,930.83	912,523.58	211,315.24	77,875.77

减：营业外支出	888,637.05	40,514.18	267,545.69	107,156.33
其中：非流动资产处置损失	15,824.08	1,737.20		
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	54,084,931.43	12,114,986.71	53,873,827.99	2,454,254.55
减：所得税费用	15,439,347.92	2,858,615.47	12,708,785.56	1,624,168.54
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	38,645,583.51	9,256,371.24	41,165,042.43	830,086.01
归属于母公司所有者的净利润	40,435,938.31	9,256,371.24	41,165,042.43	830,086.01
少数股东损益	-1,790,354.80			
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.19	0.04	0.23	0.01
（二）稀释每股收益	0.19	0.04	0.23	0.01
七、其他综合收益				
八、综合收益总额	38,645,583.51	9,256,371.24	41,165,042.43	830,086.01
归属于母公司所有者的综合收益总额	40,435,938.31	9,256,371.24	41,165,042.43	830,086.01
归属于少数股东的综合收益总额	-1,790,354.80			

4.3 年初到报告期末利润表

编制单位：深圳世联地产顾问股份有限公司

2010 年 1-9 月

单位：元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
一、营业总收入	829,586,834.81	208,220,910.54	502,320,296.82	202,628,352.42
其中：营业收入	829,586,834.81	208,220,910.54	502,320,296.82	202,628,352.42
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	595,635,382.44	174,416,050.31	368,511,999.12	159,095,976.64
其中：营业成本	423,190,253.77	105,406,885.28	250,774,824.67	92,028,239.47
利息支出				
手续费及佣金支出				
退保金				
赔付支出净额				
提取保险合同准备金净额				
保单红利支出				
分保费用				
营业税金及附加	44,933,987.03	10,279,959.33	26,904,941.32	9,814,947.71
销售费用				
管理费用	134,999,301.83	67,143,935.78	88,924,062.38	56,593,593.14
财务费用	-11,928,738.49	-10,160,795.23	-1,248,332.40	-1,485,082.45
资产减值损失	4,440,578.30	1,746,065.15	3,156,503.15	2,144,278.77

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）	370,815.73	99,022,090.32		47,840,161.97
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）	234,322,268.10	132,826,950.55	133,808,297.70	91,372,537.75
加：营业外收入	5,057,471.37	2,952,387.04	367,610.45	125,395.79
减：营业外支出	1,227,929.18	71,748.02	461,258.89	158,099.94
其中：非流动资产处置损失	120,606.80	1,737.20		
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	238,151,810.29	135,707,589.57	133,714,649.26	91,339,833.60
减：所得税费用	63,344,140.34	9,465,097.48	28,651,943.05	9,134,673.05
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	174,807,669.95	126,242,492.09	105,062,706.21	82,205,160.55
归属于母公司所有者的净利润	177,845,142.98	126,242,492.09	105,021,006.72	82,205,160.55
少数股东损益	-3,037,473.03		41,699.49	
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.82	0.58	0.62	0.49
（二）稀释每股收益	0.82	0.58	0.62	0.49
七、其他综合收益				
八、综合收益总额	174,807,669.95	126,242,492.09	105,062,706.21	82,205,160.55
归属于母公司所有者的综合收益总额	177,845,142.98	126,242,492.09	105,021,006.72	82,205,160.55
归属于少数股东的综合收益总额	-3,037,473.03		41,699.49	

4.4 年初到报告期末现金流量表

编制单位：深圳世联地产顾问股份有限公司

2010 年 1-9 月

单位：元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	809,125,330.08	199,373,802.72	506,903,442.33	196,873,800.99
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	43,083,690.88	143,059,929.52	90,920,652.43	12,949,960.59
经营活动现金流入小计	852,209,020.96	342,433,732.24	597,824,094.76	209,823,761.58
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	437,309,793.32	134,195,521.21	219,218,665.78	83,456,385.32
支付的各项税费	117,344,609.96	19,336,337.00	73,440,388.93	31,735,994.77
支付其他与经营活动有关的现金	165,397,749.85	127,636,066.09	137,795,687.50	22,044,287.56
经营活动现金流出小计	720,052,153.13	281,167,924.30	430,454,742.21	137,236,667.65
经营活动产生的现金流量净额	132,156,867.83	61,265,807.94	167,369,352.55	72,587,093.93
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金				
取得投资收益收到的现金		98,651,274.59		47,840,161.97
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	147,940.00	52,310.00	50,325.00	5,150.00
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				4,131,556.94
投资活动现金流入小计	147,940.00	98,703,584.59	50,325.00	51,976,868.91
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	104,880,202.93	87,553,717.59	3,913,060.50	1,813,472.00
投资支付的现金	77,350,000.00	92,150,000.00	4,855,460.48	4,855,460.48
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	182,230,202.93	179,703,717.59	8,768,520.98	6,668,932.48
投资活动产生的现金流量净额	-182,082,262.93	-81,000,133.00	-8,718,195.98	45,307,936.43
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	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	609,237,440.00
偿还债务支付的现金			29,175,411.34	29,175,411.34
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	38,400,000.00	38,400,000.00	529,530.14	529,530.14
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	110,301.85	110,301.85	1,997,063.45	1,997,063.45
筹资活动现金流出小计	38,510,301.85	38,510,301.85	31,702,004.93	31,702,004.93
筹资活动产生的现金流量净额	-38,510,301.85	-38,510,301.85	577,535,435.07	577,535,435.07
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	-88,435,696.95	-58,244,626.91	736,186,591.64	695,430,465.43
加：期初现金及现金等价物余额	980,231,032.80	753,019,640.00	178,464,315.55	48,601,666.18
六、期末现金及现金等价物余额	891,795,335.85	694,775,013.09	914,650,907.19	744,032,131.61

4.5 审计报告

审计意见： 未经审计

深圳世联地产顾问股份有限公司

法定代表人：陈劲松

日期：2010 年 10 月 28 日