

深圳世联地产顾问股份有限公司 2010 年第一季度季度报告全文

§ 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 除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次季报的董事会会议

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
苏锡嘉	独立董事	出差国外	万若谷
范仁达	独立董事	出差国外	万若谷

1.3 公司第一季度财务报告未经会计师事务所审计。

1.4 公司负责人陈劲松、主管会计工作负责人苏静及会计机构负责人(会计主管人员)王海晨声明：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

	本报告期末	上年度期末	增减变动(%)
总资产(元)	1,296,864,050.33	1,206,456,437.96	7.49%
归属于上市公司股东的所有者权益(元)	1,070,488,258.87	989,273,104.77	8.21%
股本(股)	128,000,000.00	128,000,000.00	
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	8.36	7.73	8.15%
	本报告期	上年同期	增减变动(%)
营业总收入(元)	261,314,928.39	86,478,576.25	202.17%
归属于上市公司股东的净利润(元)	81,215,154.10	889,270.65	9,032.78%
经营活动产生的现金流量净额(元)	75,066,812.62	-5,200,002.76	1,543.59%
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	0.59	-0.05	1,280.00%
基本每股收益(元/股)	0.63	0.01	6,200.00%
稀释每股收益(元/股)	0.63	0.01	6,200.00%
加权平均净资产收益率(%)	7.89%	0.38%	7.51%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	7.74%	0.40%	7.34%

非经常性损益项目	年初至报告期末金额
非流动资产处置损益	-891.96
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	2,000,000.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-40,022.52

所得税影响额	-438,424.31
合计	1,520,661.21

对重要非经常性损益项目的说明

本期计入当期损益的政府补助 200 万元是深圳罗湖区贸工局给予的企业扶持金。

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）	15,932	
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
泰康人寿保险股份有限公司-分红-个人分红-019L-FH002 深	1,133,453	人民币普通股
中信信托有限责任公司-朱雀 9 期	1,087,173	人民币普通股
泰康人寿保险股份有限公司-投连-个险投连	653,438	人民币普通股
黄伟	650,000	人民币普通股
曾鸿	302,300	人民币普通股
华润深国投信托有限公司-朱雀合伙专项证券投资信托	299,517	人民币普通股
张卫东	283,289	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	279,889	人民币普通股
中国工商银行-中海量化策略股票型证券投资基金	235,583	人民币普通股
中国工商银行-华安中小盘成长股票型证券投资基金	200,000	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

公司主要会计报表项目、财务指标

1、归属于上市公司股东的净利润比上年同期增长 9,032.78%，主要原因是：①受房地产市场调整影响，2009 年第一季度归属于上市公司股东的净利润的基数小；②公司 2010 年第一季度的营业收入受到 2009 年第四季度房地产市场成交活跃的影响比去年同期有大幅度的增长，本报告期内营业收入比上年同期增长 202.17%。

2、经营活动产生的现金流量净额比上年同期增长 1,543.59%，主要原因是：①2010 年一季度净利润比上年同期增加了约 8,028 万元；②2010 年一季度经营活动现金流入较上年同期增加约 17,224 万元，其中因营业收入增长带来的资金回流比去年同期增加了约 16,023 万元；③2010 年一季度因支付奖金、税款以及募投项目的投入使经营活动现金流出比上年同期增加了约 9,197 万元，但增长速度远低于经营活动现金流入的增长。

（以上数据未经审计）

3、每股经营活动产生的现金流量净额比上年同期增长 1,280.00%，主要原因同上。

4、基本每股收益与稀释每股收益比上年同期增长 6,200.00%。主要原因同上。

资产负债表项目

1、预付款项本报告期末比期初减少 93.48%，主要是子公司购买写字楼的预付款结转至固定资产所致；

2、其他应收款本报告期末比期初增长 69.98%，主要是支付项目保证金及员工暂借款增加所致；

3、固定资产本报告期末比期初增加 35.02%，主要是子公司购买写字楼的预付款结转至固定资产所致；

- 4、应付账款本报告期末比期初增长 54.12%，主要是收取的客户购房诚意金、代收定金和税费等款项增加所致；
- 5、预收款项本报告期末比期初增长 40.23%，主要是开发商按照合同约定预付的款项增加所致；
- 6、应交税费本报告期末比期初增长 60.35%，主要是 2010 年一季度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、所得税费用增加所致。

利润表项目

- 1、营业收入本报告期比上年同期增长 202.17%，主要原因是公司 2010 年第一季度的营业收入受到 2009 年第四季度房地产市场成交活跃的影响，业务实现增长；
- 2、营业成本本报告期比上年同期增长 71.64%，主要原因是公司营业收入增长，与其相关的经营成本增长所致，例如人力成本等；
- 3、营业税金及附加本报告期比上年同期增长 201.78%，主要是营业收入增长，依法计提的营业税金及附加增长所致；
- 4、管理费用本报告期比上年同期增长 148.09%，主要是根据公司薪酬政策，以公司经营情况为基础计提的奖金增加所致；
- 5、财务费用本报告期比上年同期减少 4607.21%，主要是公司已于 2009 年 4 月提前偿还了贷款而减少了利息支出以及本报告期货币资金大幅增长而增加了利息收入所致；
- 6、资产减值损失本报告期比上年同期减少 90.60%，主要是公司 2009 年开始加强应收账款风险管理，本报告期确认的坏账损失减少所致；
- 7、营业外收入本报告期比上年同期增长 2412.92%，主要是本报告期公司上市收到政府补贴款所致；
- 8、营业外支出本报告期比上年同期减少 43.01%，主要是本报告期公司流动资产处置损失减少所致；
- 9、所得税费用本报告期比上年同期增长 1065.18%，主要原因是利润总额增长且母公司的所得税率从去年的 20% 调升至 22% 所致。

现金流量表项目

- 1、销售商品、提供劳务收到的现金本期比上年同期增长 171.40%，主要是业务收入增长带来的资金回流增加所致；
- 2、收到其他与经营活动有关的现金本期比上年同期增长 150.03%，主要是收取的客户购房诚意金以及代收定金、税费等款项增加所致；
- 3、支付给职工以及为职工支付的现金本期比上年同期增长 69.01%，主要是支付给员工的奖金增加和代扣代缴的个人所得税增加所致；
- 4、支付的各项税费本期比上年同期增长 156.89%，主要是预缴 2009 年四季度所得税增加以及本期营业收入增长须缴纳的营业税金及附加增加所致；
- 5、支付其他与经营活动有关的现金比上年同期增长 113.43%，主要是支付的项目保证金以及募投项目投入增加所致；
- 6、购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金本期比上年同期增长 1551.10%，主要是子公司为拓展业务购置商务用车以及去年同期该项目基数较低所致；
- 7、投资支付的现金本期比上年同期减少 100%，主要是 2009 年一季度支付股权收购款而本期未发生类似情况所致；
- 8、偿还债务支付的现金本期比上年同期减少 100%，主要是公司已于 2009 年 4 月提前偿还贷款，本报告期没有还本支出所致；
- 9、分配股利、利润或偿付利息支付的现金本期比上年同期减少 100%，主要是公司已于 2009 年 4 月提前偿还贷款，本报告期没有付息支出所致；

3.2 重大事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

- 1、公司是否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：（无）
- 2、公司股东及其一致行动人提出或实施股份增持计划的情况：（无）
- 3、日常经营重大合同的签署和履行情况：（无）

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

股份限售承诺	实际控制人陈劲松、佟捷夫妇和控股股东世联地产顾问（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、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	本公司实际控制人陈劲松、佟捷夫妇和控股股东世联地产顾问（中国）有限公司及股东深圳万凯华信投资有限公司、深圳卓群创展投资有限公司承诺自本公司股票上市之日起 36 个月内，不转让或者委托他人管理其本次发行前已持有的发行人股份，也不由发行人回购该部分股份；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本公司股票上市之日起 12 个月内，不转让或者委托他人管理其本次发行前已持有的发行人股份，也不由发行人回购该部分股份。	严格履行中
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	实际控制人陈劲松、佟捷和控股股东世联地产顾问（中国）有限公司及股东深圳万凯华信投资有限公司、深圳卓群创展投资有限公司	公司实际控制人陈劲松、佟捷和控股股东世联地产顾问（中国）有限公司及股东深圳万凯华信投资有限公司、深圳卓群创展投资有限公司以书面形式出具了《避免同业竞争承诺函》。	严格履行中
其他承诺（含追加承诺）	无	无	无

3.4 对 2010 年 1-6 月经营业绩的预计

单位：元

2010 年 1-6 月预计的经营业绩	归属于上市公司股东的净利润比上年同期增长幅度小于 50%	
	公司预计 2010 年 1-6 月归属于母公司所有者的净利润与上年同期相比变动幅度为：增长 20%~50%。	
2009 年 1-6 月经营业绩	归属于上市公司股东的净利润：	63,855,964.29
业绩变动的原因说明	虽然公司 2010 年一季度的经营业绩比去年同期有大幅度的增长，但近期国家陆续出台房地产调控政策，这些政策对房地产市场产生影响的深度和广度还有待观察，从而在很大程度上增加了公司今年第二季度业绩的不确定性。因此公司预测 2010 年 1-6 月归属于上市公司股东的净利润将增长 20%~50%，请广大投资者注意风险。	

3.5 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 03 月 31 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	1,040,979,567.47	760,261,734.32	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	50,000.00		50,000.00	
应收账款	41,383,855.31	10,663,310.71	32,615,166.00	10,550,745.08
预付款项	2,000,497.72	694,060.56	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	20,933,053.68	6,001,122.28	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			0.00	0.00
流动资产合计	1,105,346,974.18	777,620,227.87	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		52,570,950.08	0.00	52,570,950.08
投资性房地产	47,917,225.43	106,079,879.33	48,338,036.53	106,951,988.00
固定资产	112,509,785.16	10,659,596.37	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	1,758,879.58	1,665,288.82	1,430,796.92	1,196,820.08
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	3,680,358.98	1,716,634.68	3,733,662.39	1,694,614.97
递延所得税资产	25,650,827.00	12,901,699.24	25,933,238.80	12,996,666.40
其他非流动资产				
非流动资产合计	191,517,076.15	185,594,048.52	162,764,454.53	186,103,141.31
资产总计	1,296,864,050.33	963,214,276.39	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	19,525,249.86	7,145,637.00	12,668,470.27	3,810,510.00
预收款项	14,545,567.92	2,116,747.43	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	126,926,978.40	45,232,705.68	150,045,323.99	61,999,682.27
应交税费	59,357,587.48	18,226,909.38	37,017,930.14	13,484,245.36
应付利息				
应付股利				
其他应付款	6,020,407.80	10,376,694.82	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	226,375,791.46	83,098,694.31	217,183,333.19	88,652,684.84
非流动负债：				
长期借款			0.00	0.00
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	226,375,791.46	83,098,694.31	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）	128,000,000.00	128,000,000.00	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	323,722,579.61	148,500,918.33	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	1,070,488,258.87	880,115,582.08	989,273,104.77	867,063,682.49
少数股东权益			0.00	0.00
所有者权益合计	1,070,488,258.87	880,115,582.08	989,273,104.77	867,063,682.49
负债和所有者权益总计	1,296,864,050.33	963,214,276.39	1,206,456,437.96	955,716,367.33

4.2 利润表

编制单位：深圳世联地产顾问股份有限公司

2010 年 1-3 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	261,314,928.39	69,976,455.63	86,478,576.25	39,950,395.08
其中：营业收入	261,314,928.39	69,976,455.63	86,478,576.25	39,950,395.08
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	154,545,726.54	55,146,511.60	83,137,630.14	34,449,651.40
其中：营业成本	107,026,202.58	28,733,814.62	62,356,173.11	24,115,900.61
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	14,263,709.70	3,383,630.96	4,726,595.14	1,887,528.17
销售费用				
管理费用	36,552,356.24	25,852,200.22	14,733,529.27	7,530,834.24
财务费用	-3,413,652.99	-2,872,513.67	75,737.64	-79,045.72
资产减值损失	117,111.01	49,379.47	1,245,594.98	994,434.10
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）				

列)				
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	106,769,201.85	14,829,944.03	3,340,946.11	5,500,743.68
加: 营业外收入	2,032,947.85	2,017,750.13	80,899.93	20,331.45
减: 营业外支出	73,862.33	2,437.76	129,596.41	64,212.24
其中: 非流动资产处置损失	9,839.16	2,136.36		
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	108,728,287.37	16,845,256.40	3,292,249.63	5,456,862.89
减: 所得税费用	27,513,133.27	3,793,356.81	2,361,279.49	1,064,537.95
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	81,215,154.10	13,051,899.59	930,970.14	4,392,324.94
归属于母公司所有者的净利润	81,215,154.10	13,051,899.59	889,270.65	4,392,324.94
少数股东损益			41,699.49	
六、每股收益:				
(一) 基本每股收益	0.63		0.01	
(二) 稀释每股收益	0.63		0.01	
七、其他综合收益				
八、综合收益总额	81,215,154.10	13,051,899.59	930,970.14	4,392,324.94
归属于母公司所有者的综合收益总额	81,215,154.10	13,051,899.59	889,270.65	4,392,324.94
归属于少数股东的综合收益总额			41,699.49	

4.3 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 1-3 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	253,713,489.26	68,544,726.28	93,481,668.15	40,398,202.00
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	20,008,827.80	13,634,252.34	8,002,447.20	2,403,310.79
经营活动现金流入小计	273,722,317.06	82,178,978.62	101,484,115.35	42,801,512.79
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	129,892,862.60	42,430,653.87	76,853,709.23	31,864,759.82
支付的各项税费	30,121,638.95	7,912,075.02	11,725,623.64	6,058,315.57
支付其他与经营活动有关的现金	38,641,002.89	24,399,415.41	18,104,785.24	7,377,822.14
经营活动现金流出小计	198,655,504.44	74,742,144.30	106,684,118.11	45,300,897.53
经营活动产生的现金流量净额	75,066,812.62	7,436,834.32	-5,200,002.76	-2,499,384.74
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金				4,131,556.94
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	21,540.00	17,310.00	44,290.00	0.00
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	21,540.00	17,310.00	44,290.00	4,131,556.94
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,147,851.00	212,050.00	130,086.00	27,887.00
投资支付的现金			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	2,147,851.00	212,050.00	4,985,546.48	4,883,347.48
投资活动产生的现金流量净额	-2,126,311.00	-194,740.00	-4,941,256.48	-751,790.54
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金				

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				
偿还债务支付的现金			684,081.68	684,081.68
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			398,984.44	398,984.44
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				
筹资活动现金流出小计			1,083,066.12	1,083,066.12
筹资活动产生的现金流量净额			-1,083,066.12	-1,083,066.12
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	72,940,501.62	7,242,094.32	-11,224,325.36	-4,334,241.40
加：期初现金及现金等价物余额	965,888,727.96	753,019,640.00	175,499,928.15	48,601,666.18
六、期末现金及现金等价物余额	1,038,829,229.58	760,261,734.32	164,275,602.79	44,267,424.78

4.4 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

董事长：陈劲松

2010 年 4 月 27 日