

深圳世联地产顾问股份有限公司 2011 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(会计主管人员)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

	2011.9.30	2010.12.31	增减幅度 (%)	
总资产 (元)	1,638,206,374.37	1,596,575,467.66	2.61%	
归属于上市公司股东的所有者权益 (元)	1,346,746,133.21	1,192,644,860.06	12.92%	
股本 (股)	326,400,000.00	217,600,000.00	50.00%	
归属于上市公司股东的每股净资产 (元/股)	4.13	5.48	-24.64%	
	2011 年 7-9 月	比上年同期增减 (%)	2011 年 1-9 月	比上年同期增减 (%)
营业总收入 (元)	376,804,011.83	31.42%	1,166,603,082.57	40.62%
归属于上市公司股东的净利润 (元)	27,945,906.70	-30.89%	175,076,943.15	-1.56%
经营活动产生的现金流量净额 (元)	-	-	-104,757,227.91	-179.27%
每股经营活动产生的现金流量净额 (元/股)	-	-	-0.32	-152.46%
基本每股收益 (元/股)	0.09	-25.00%	0.54	0.00%
稀释每股收益 (元/股)	0.09	-25.00%	0.54	0.00%
加权平均净资产收益率 (%)	2.11%	-1.54%	13.86%	-2.97%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	1.97%	-1.55%	13.70%	-2.82%

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	264,606.04	
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	2,200,000.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	974,112.45	
少数股东权益影响额	-433,544.97	

所得税影响额	-1,009,248.05	
合计	1,995,925.47	-

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）	9,215	
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
中国太平洋人寿保险股份有限公司一分红-个人分红	11,007,627	人民币普通股
上海浦东发展银行—嘉实优质企业股票型开放式证券投资基金	5,000,000	人民币普通股
华夏成长证券投资基金	4,956,032	人民币普通股
深圳市创新资本投资有限公司	4,298,623	人民币普通股
中国工商银行—易方达价值精选股票型证券投资基金	4,200,256	人民币普通股
中国银行—银华优势企业（平衡型）证券投资基金	3,800,002	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	3,048,593	人民币普通股
中国银行—易方达积极成长证券投资基金	2,550,000	人民币普通股
中国农业银行—交银施罗德精选股票证券投资基金	2,549,895	人民币普通股
泰康人寿保险股份有限公司—投连一个险投连	2,275,356	人民币普通股

§ 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

<p>一、主要会计数据和财务指标</p> <p>1、营业总收入比上年同期增长 40.62%，主要是得益于公司坚持全国化布局的战略和城市升级的方针，公司收入规模持续扩大。</p> <p>2、经营活动产生的现金流量净额比上年同期减少 179.27%，主要原因是：①本报告期支付与开发商战略合作的诚意金 1.2 亿元；②公司业务规模扩大，本报告期的各项经营支出相应增加，如人力成本、办公场所租赁、差旅等。</p> <p>3、每股经营活动产生的现金流量净额比上年同期减少 152.46%，主要原因是：①上述经营活动产生的现金流量净额比上年同期大幅减少；②本报告期末的股本总数比上年同期增长 50%。</p> <p>二、资产负债表项目</p> <p>1、应收账款本报告期末比期初增长 99.95%，主要是因为销售规模扩大而应收未收的账款增加所致。</p> <p>2、其他应收款本报告期末比期初增长 300.64%，主要是因为本报告期内支付了与开发商合作的诚意金 1.2 亿元。</p> <p>3、投资性房地产本报告期末比期初减少 32.04%，主要是因为业务发展需要，部分之前出租的写字楼转为自用所致。</p> <p>4、无形资产本报告期末比期初减少 55.16%，主要是因为摊销减少所致。</p> <p>5、开发支出本报告期末比期初增加 5,322,534.27 元，主要是公司新业务项目的开发投入。</p> <p>6、商誉本报告期末比期初增长 132.85%，主要是因为本报告期新增合并四川嘉联兴业地产顾问有限公司（以下简称“四川嘉联”）和重庆纬联地产顾问有限公司（以下简称“重庆纬联”）所致。</p> <p>7、长期待摊费用本报告期末比期初增长 40.29%，主要是因为公司经营规模扩大而增加了办公场所的装修支出。</p>

8、递延所得税资产本报告期末比期初减少 60.23%，主要是因为本报告期内完成了 2010 年度所得税汇算清缴工作，根据税法转回或冲销所致。

9、应付账款本报告期末比期初减少 75.90%，主要是因为期初的应付款项在本报告期内陆续支付而减少。

10、应付职工薪酬本报告期末比期初减少 36.17%，主要是因为上年末计提的 2010 年度奖金在本报告期内陆续发放。

11、应交税费本报告期末比期初减少 43.40%，主要是因为本报告期内完成了 2010 年度所得税汇算清缴工作而减少。

12、应付股利本报告期末比期初增长 118.12%，主要是因为本公司之控股子公司山东世联、重庆纬联向少数股东分配的股利尚未支付而增加。

13、其他应付款本报告期末比期初增长 182.20%，主要原因是：①收购四川嘉联、重庆纬联的股权收购款共有 2,300 万元尚未支付；②本报告期内，山东世联、四川嘉联的原股东分别向其提供资金支持 600 万元、130 万元；③合并四川嘉联、重庆纬联的账务而增加 970.35 万元。

14、股本本报告期末比期初增长 50%，主要是因为本报告期内根据股东决议实施了 2010 年度利润分配方案而增加了股本。

三、本报告期利润表项目

1、营业收入本报告期比上年同期增长 31.42%，主要是因为公司经营规模扩大，收入规模也相应扩大。

2、营业成本本报告期比上年同期增长 49.69%，主要是因为公司经营规模扩大，投入增加，特别是人力成本、办公场所和差旅费用增加。

3、营业税金及附加本报告期比上年同期增长 39.79%，主要原因是：①营业收入增长，依法计提的营业税金及附加相应增加；②本报告期公司适用的城建税和教育费附加的适用税率分别调增至流转税税额的 7% 和 3%。

4、资产减值损失本报告期比上年同期减少 96.69%，主要是因为确认的坏账损失减少。

5、投资收益本报告期比上年同期增长 94.99%，主要是因为公司持有深圳盛泽担保有限公司 37.5% 的股权，按权益法核算确认的本报告期投资收益增加。

6、营业外收入本报告期比上年同期增长 31.22%，主要是因为本报告期收到的政府补贴款比上年同期增加。

7、营业外支出本报告期比上年同期减少 77.00%，主要是因为资产处置损失减少。

8、少数股东损益本报告期比上年同期增长 215.08%，主要原因是：①控股子公司山东世联本报告期盈利，而上年同期亏损；②本报告期合并四川嘉联和重庆纬联账务而增加。

四、年初到报告期末利润表项目

1、营业收入本期累计比上年同期增长 40.62%，主要是因为公司经营规模扩大，收入规模也相应扩大。

2、营业成本本期累计比上年同期增长 64.71%，主要是因为公司经营规模扩大，各项投入增加，特别是占公司营业成本主要比重的人力成本增长较快。

3、营业税金及附加本期累计比上年同期增长 47.83%，主要原因是：①营业收入增长，依法计提的营业税金及附加相应增加；②本期公司适用的城建税和教育费附加的适用税率分别调增至流转税税额的 7% 和 3%。

4、资产减值损失本期累计比上年同期减少 64.26%，主要是因为确认的坏账损失减少。

5、投资收益本期累计比上年同期增长 366.33%，主要原因是：①公司持有深圳盛泽担保有限公司 37.5% 的股权，按权益法核算确认的本期投资收益增加；②本期收到中城联盟发放的现金红利，而上年同期没有该项收益。

6、少数股东损益本期累计比上年同期增长 231.36%，主要原因是：①控股子公司山东世联本期盈利，而上年同期亏损；②本期合并四川嘉联和重庆纬联账务而增加。

五、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 34.37%，主要是因为业务收入增长带来的资金回流增加。

2、支付给职工以及为职工支付的现金本期比上年同期增长 66.32%，主要是因为员工数量增加，支付的工资、社保、公积金以及与收入相关的业务提成增加。

3、支付的各项税费本期比上年同期增长 31.09%，主要原因是：①本期完成所得税汇算清缴而缴交的所得税比上年同期增加；②本期营业收入增长须缴纳的营业税金及附加增加。

4、支付其他与经营活动有关的现金本期比上年同期增长 109.36%，主要原因是：①本期支付与开发商战略合作的诚意金 1.2 亿元；②公司经营规模扩大，本期的各项经营支出相应增加，如办公场所租赁、差旅等。

5、取得投资收益收到的现金本期比上年同期增加 616,705.47 元，主要是因为本期收到了中城联盟的现金红利。

6、处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额本期比上年同期增长 578.97%，主要是因为公司处置位于佛山市的自有商铺而带来了现金流入 96 万元。

7、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减少 77.43%，主要原因是：上年同期公司于济南、成都、武汉等地购置写字楼，而本期没有该项现金流出。

8、投资支付的现金本期比上年同期减少 93.05%，主要原因是：①本期支付收购青岛雅园物业管理有限公司的股权的第一期款项 420 万元，控股子公司支付少数股东的股权转让款 117.69 万元；②上年同期对盛泽担保增资扩股以及认购中城联盟股份共计支付了 5,715 万元；③上年同期中支付了收购山东世联 51% 股权的款项 2,000 万元。

9、取得子公司及其他营业单位支付的现金净额本期比上年同期增加 24,861,630.17 元，主要原因是：①支付山东世联的股权受让款 168.16 万元；②向四川嘉联支付的股权收购款与其收购日货币资金余额之间的差额 1,523.99 万元；③向重庆纬联支付的股权收购款与其收购日货币资金余额之间的差额 794.01 万元。

10、吸收投资收到的现金本期比上年同期增加 941 万元，主要原因是：①山东世联增资收到少数股东的投资款 441 万元；②公司 2010 年投资设立的全资子公司宁波世联房地产咨询有限公司在本期内注册成立而纳入合并，注册资本为人民币 500 万元。

11、分配股利、利润或偿付利息支付的现金本期比上年同期增长 57.69%，主要原因是：①本期公司根据股东会决议实施权益分派方案实际发放现金股利比上年同期增加 512 万元；②本期控股子公司向原股东分配现金股利共计 1,703.19 万元。

12、支付其他与筹资活动有关的现金本期比上年同期增长 31.63%，主要是因为比较期基数小而使增长比率过大。

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

公司 2011 年 1-9 月实现营业收入 116,660.31 万元，按照业务类型划分，代理业务收入占 66.77%，顾问业务收入占 30.21%，经纪业务收入占 2.82%，其他业务收入占 0.20%；按照收入的区域来源划分，华南区域占 57.24%，华东区域占 14.70%，华北区域占 22.68%，山东区域占 5.38%。

3.3 公司、股东及实际控制人承诺事项履行情况

上市公司及其董事、监事和高级管理人员、公司持股 5%以上股东及其实际控制人等有关方在报告期内或持续到报告期内的以下承诺事项

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	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。 2、自深圳世联地产顾问	严格履行中。

	司；3、间接持有公司股份的董事、监事和高级管理人员陈劲松、苏静、张艾艾、周晓华、梁兴安、郑伟鹤	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。 3、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 2011 年度经营业绩的预计

2011 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减变动幅度小于 30%			
2011 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减变动幅度为：	-20.00%	~~	10.00%
	公司预计 2011 年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：-20.00%~~10.00%			
2010 年度经营业绩	归属于上市公司股东的净利润（元）：	241,771,755.29		
业绩变动的的原因说明	预计 2011 年第四季度受宏观政策调整的影响，公司已实现的代理销售额确认为代理业务收入的节奏持续放缓，同时公司人员规模较上年同期有较大增长，因此公司预计 2011 年归属于上市公司股东的净利润与上年同期相比的变动幅度为：-20.00%~~10.00%。			

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

3.5.2 报告期接待调研、沟通、采访等活动情况表

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2011 年 07 月 05 日	公司	电话沟通	光大证券、中信证券	(1)公司经营情况;(2)公司发展情况;(3)公司并购业务情况;(4)公司对行业变化的看法
2011 年 07 月 19 日	公司	实地调研	券商、基金等各类投资者	(1)公司经营情况;(2)公司发展情况;(3)公司并购业务情况;(4)公司对行业变化的看法
2011 年 08 月 26 日	公司	实地调研	券商、基金等各类投资者	(1)公司经营情况;(2)公司发展情况;(3)公司并购业务情况;(4)公司对行业变化的看法

2011年08月31日	公司	电话沟通	券商、基金等各类投资者	(1)公司经营情况;(2)公司半年报交流;(3)公司对行业变化的看法
2011年09月05日	公司	电话沟通	国信证券	(1)公司经营情况;(2)公司发展情况;(3)公司并购业务情况;(4)公司对行业变化的看法
2011年09月22日	公司	实地调研	券商、基金等各类投资者	(1)公司经营情况;(2)公司发展情况;(3)公司并购业务情况;(4)公司对行业变化的看法

§ 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

2011年09月30日

单位：元

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	812,083,143.69	648,362,634.30	1,022,580,673.90	686,539,740.51
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产				
应收票据	1,357,252.38		1,600,000.00	
应收账款	164,781,472.31	28,940,523.31	82,410,882.01	17,662,484.81
预付款项	47,756,651.68	43,385,898.69	49,685,797.20	43,649,302.63
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	169,652,531.54	169,930,656.25	42,344,858.22	27,075,270.06
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	1,195,631,051.60	890,619,712.55	1,198,622,211.33	774,926,798.01
非流动资产：				
发放委托贷款及垫款				
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	67,746,157.04	275,667,404.12	59,133,637.30	172,704,587.38
投资性房地产	19,779,006.02	155,953,764.79	29,102,155.25	131,845,693.29
固定资产	213,732,585.24	14,470,555.40	204,264,704.41	42,773,641.77
在建工程				
工程物资				

固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	1,965,399.63	1,965,399.63	4,383,068.50	4,379,920.69
开发支出	5,322,534.27	5,322,534.27		
商誉	100,109,089.38		42,992,074.82	
长期待摊费用	15,104,021.55	3,758,799.88	10,766,198.87	3,782,223.61
递延所得税资产	18,816,529.64	1,122,937.01	47,311,417.18	17,334,169.55
其他非流动资产				
非流动资产合计	442,575,322.77	458,261,395.10	397,953,256.33	372,820,236.29
资产总计	1,638,206,374.37	1,348,881,107.65	1,596,575,467.66	1,147,747,034.30
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	7,998,987.52	5,052,420.30	33,187,428.08	17,703,641.00
预收款项	17,948,818.55	3,419,342.07	16,643,337.45	2,700,580.07
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	145,042,473.71	36,530,303.75	227,216,897.07	70,137,863.17
应交税费	47,025,755.40	8,249,231.24	83,086,043.19	17,662,766.35
应付利息				
应付股利	2,347,893.98		1,076,400.00	
其他应付款	53,075,438.48	150,613,884.91	18,807,806.14	95,121,077.09
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	273,439,367.64	203,865,182.27	380,017,911.93	203,325,927.68
非流动负债：				
长期借款				
应付债券				
长期应付款				
专项应付款				
预计负债				
递延所得税负债				
其他非流动负债				
非流动负债合计				

负债合计	273,439,367.64	203,865,182.27	380,017,911.93	203,325,927.68
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	326,400,000.00	326,400,000.00	217,600,000.00	217,600,000.00
资本公积	531,287,754.56	516,030,839.05	584,903,424.56	569,752,409.05
减：库存股				
专项储备				
盈余公积	57,013,739.52	57,013,739.52	57,013,739.52	57,013,739.52
一般风险准备				
未分配利润	432,044,639.13	245,571,346.81	333,127,695.98	100,054,958.05
外币报表折算差额				
归属于母公司所有者权益合计	1,346,746,133.21	1,145,015,925.38	1,192,644,860.06	944,421,106.62
少数股东权益	18,020,873.52		23,912,695.67	
所有者权益合计	1,364,767,006.73	1,145,015,925.38	1,216,557,555.73	944,421,106.62
负债和所有者权益总计	1,638,206,374.37	1,348,881,107.65	1,596,575,467.66	1,147,747,034.30

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

2011 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	376,804,011.83	70,172,234.48	286,718,124.33	71,675,517.22
其中：营业收入	376,804,011.83	70,172,234.48	286,718,124.33	71,675,517.22
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	333,101,710.14	75,772,870.11	234,505,109.49	60,953,162.72
其中：营业成本	261,334,077.97	52,145,136.24	174,581,015.61	40,719,593.23
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	21,900,171.05	4,103,836.11	15,666,329.83	3,619,565.56
销售费用				
管理费用	56,324,753.23	25,856,704.01	49,668,533.58	21,596,056.00
财务费用	-6,494,853.82	-6,233,606.250	-6,546,719.42	-6,068,052.07
资产减值损失	37,561.71	-99,200.000	1,135,949.89	1,086,000.00
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）	1,015,179.28	1,015,179.28	520,622.81	520,622.81

其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,015,179.28	1,015,179.28	520,622.81	520,622.81
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	44,717,480.97	-4,585,456.350	52,733,637.65	11,242,977.31
加：营业外收入	2,939,237.35	85,290.88	2,239,930.83	912,523.58
减：营业外支出	204,393.34	7,813.92	888,637.05	40,514.18
其中：非流动资产处置损失	14,693.46	0.00	15,824.08	1,737.20
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	47,452,324.98	-4,507,979.390	54,084,931.43	12,114,986.71
减：所得税费用	17,446,044.31	1,089,185.66	15,439,347.92	2,858,615.47
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	30,006,280.67	-5,597,165.050	38,645,583.51	9,256,371.24
归属于母公司所有者的净利润	27,945,906.70	-5,597,165.050	40,435,938.31	9,256,371.24
少数股东损益	2,060,373.97	0.00	-1,790,354.80	
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.09	-0.02	0.12	0.03
（二）稀释每股收益	0.09	-0.02	0.12	0.03
七、其他综合收益				
八、综合收益总额	30,006,280.67	-5,597,165.050	38,645,583.51	9,256,371.24
归属于母公司所有者的综合收益总额	27,945,906.70	-5,597,165.050	40,435,938.31	9,256,371.24
归属于少数股东的综合收益总额	2,060,373.97	0.00	-1,790,354.80	

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00 元。

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

2011 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	1,166,603,082.57	252,814,509.62	829,586,834.81	208,220,910.54
其中：营业收入	1,166,603,082.57	252,814,509.62	829,586,834.81	208,220,910.54
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	915,377,567.03	233,293,924.24	595,635,382.44	174,416,050.31
其中：营业成本	697,052,600.41	145,212,917.08	423,190,253.77	105,406,885.28
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	66,426,257.61	13,920,491.27	44,933,987.03	10,279,959.33
销售费用				
管理费用	161,675,992.98	83,603,677.31	134,999,301.83	67,143,935.78
财务费用	-11,364,431.92	-9,610,217.420	-11,928,738.49	-10,160,795.23
资产减值损失	1,587,147.95	167,056.00	4,440,578.30	1,746,065.15
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）	1,729,225.21	213,359,225.21	370,815.73	99,022,090.32
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,112,519.74	1,112,519.74	370,815.73	370,815.73
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	252,954,740.75	232,879,810.59	234,322,268.10	132,826,950.55
加：营业外收入	4,417,364.92	475,376.36	5,057,471.37	2,952,387.04
减：营业外支出	978,646.43	177,442.42	1,227,929.18	71,748.02
其中：非流动资产处置损失	95,843.37	2,181.80	120,606.80	1,737.20
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	256,393,459.24	233,177,744.53	238,151,810.29	135,707,589.57
减：所得税费用	77,326,578.79	11,501,355.77	63,344,140.34	9,465,097.48
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	179,066,880.45	221,676,388.76	174,807,669.95	126,242,492.09
归属于母公司所有者的净利润	175,076,943.15	221,676,388.76	177,845,142.98	126,242,492.09
少数股东损益	3,989,937.30	0.00	-3,037,473.03	
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.54	0.68	0.54	0.39
（二）稀释每股收益	0.54	0.68	0.54	0.39
七、其他综合收益				
八、综合收益总额	179,066,880.45	221,676,388.76	174,807,669.95	126,242,492.09
归属于母公司所有者的综合收益总额	175,076,943.15	221,676,388.76	177,845,142.98	126,242,492.09
归属于少数股东的综合收益总额	3,989,937.30	0.00	-3,037,473.03	

年初到报告期末发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00 元。

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

2011 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	1,087,250,943.32	236,990,565.87	809,125,330.08	199,373,802.72

现金				
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	35,436,493.23	348,224,928.27	43,083,690.88	143,059,929.52
经营活动现金流入小计	1,122,687,436.55	585,215,494.14	852,209,020.96	342,433,732.24
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	727,341,579.40	181,078,362.37	437,309,793.32	134,195,521.21
支付的各项税费	153,822,293.52	19,583,546.79	117,344,609.96	19,336,337.00
支付其他与经营活动有关的现金	346,280,791.54	511,875,546.79	165,397,749.85	127,636,066.09
经营活动现金流出小计	1,227,444,664.46	712,537,455.95	720,052,153.13	281,167,924.30
经营活动产生的现金流量净额	-104,757,227.91	-127,321,961.81	132,156,867.83	61,265,807.94
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金				
取得投资收益收到的现金	616,705.47	212,246,705.47		98,651,274.59
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,004,471.26	974,056.00	147,940.00	52,310.00
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	1,621,176.73	213,220,761.47	147,940.00	98,703,584.59
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	23,669,387.53	11,178,813.48	104,880,202.93	87,553,717.59
投资支付的现金	5,376,900.00	35,550,297.00	77,350,000.00	92,150,000.00
质押贷款净增加额				
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	24,861,630.17	33,681,600.00		
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计	53,907,917.70	80,410,710.48	182,230,202.93	179,703,717.59
投资活动产生的现金流量净额	-52,286,740.97	132,810,050.99	-182,082,262.93	-81,000,133.00
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	9,410,000.00			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	4,410,000.00			
取得借款收到的现金				
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流入小计	9,410,000.00			
偿还债务支付的现金				
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	60,551,944.00	43,520,000.00	38,400,000.00	38,400,000.00
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	17,031,944.00			
支付其他与筹资活动有关的现金	145,195.39	145,195.39	110,301.85	110,301.85
筹资活动现金流出小计	60,697,139.39	43,665,195.39	38,510,301.85	38,510,301.85
筹资活动产生的现金流量净额	-51,287,139.39	-43,665,195.39	-38,510,301.85	-38,510,301.85
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	-208,331,108.27	-38,177,106.21	-88,435,696.95	-58,244,626.91
加：期初现金及现金等价物余额	1,020,414,251.96	686,539,740.51	980,231,032.80	753,019,640.00
六、期末现金及现金等价物余额	812,083,143.69	648,362,634.30	891,795,335.85	694,775,013.09

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：二〇一一年十月二十四日