

2012 年第三季度报告

一、重要提示

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。

所有董事均已出席了审议本次季报的董事会会议。

公司负责人陈劲松先生、主管会计工作负责人王海晨先生及会计机构负责人(会计主管人员) 欧志鹏先生声明：保证季度报告中财务报告的真实、完整。

二、公司基本情况

(一) 主要会计数据及财务指标

以前报告期财务报表是否发生了追溯调整

是 否 不适用

	2012.9.30	2011.12.31	本报告期末比上年度期末增减 (%)	
总资产 (元)	2,004,883,110.90	1,756,241,584.68	14.16%	
归属于上市公司股东的所有者权益 (元)	1,361,163,679.74	1,372,323,880.70	-0.81%	
股本 (股)	326,400,000.00	326,400,000.00	0%	
归属于上市公司股东的每股净资产 (元/股)	4.17	4.2	-0.71%	
	2012 年 7-9 月	比上年同期增减 (%)	2012 年 1-9 月	比上年同期增减 (%)
营业总收入 (元)	450,876,894.46	19.66%	1,139,375,980.12	-2.33%
归属于上市公司股东的净利润 (元)	43,153,217.72	54.42%	85,693,030.77	-51.05%
经营活动产生的现金流量净额 (元)	--	--	-19,537,301.88	81.35%
每股经营活动产生的现金流量净额 (元/股)	--	--	-0.06	81.25%
基本每股收益 (元/股)	0.13	44.44%	0.26	-51.85%
稀释每股收益 (元/股)	0.13	44.44%	0.26	-51.85%
加权平均净资产收益率 (%)	3.22%	1.11%	6.24%	-7.62%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	3.2%	1.23%	5.97%	-7.73%

扣除非经常性损益项目和金额

适用 不适用

项目	年初至报告期期末金额 (元)	说明
非流动资产处置损益	-106,017.64	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		

计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	4,791,755.47	
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，如安置职工的支出、整合费用等		
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	50,000.00	
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	-513,643.93	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
少数股东权益影响额	36,691.08	
所得税影响额	-598,303.18	
合计	3,660,481.80	--

公司对“其他符合非经常性损益定义的损益项目”以及根据自身正常经营业务的性质和特点将非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的说明

项目	涉及金额（元）	说明

（二）报告期末股东总数及前十名股东持股情况表

报告期末股东总数（户）	8,710		
前十名无限售条件流通股股东持股情况			
股东名称	期末持有无限售条件股份的数量	股份种类及数量	
		种类	数量
世联地产顾问（中国）有限公司	156,720,924	人民币普通股	156,720,924

乌鲁木齐卓群创展股权投资合伙企业（有限合伙）	33,251,093	人民币普通股	33,251,093
深圳万凯华信投资有限公司	33,243,858	人民币普通股	33,243,858
中国太平洋人寿保险股份有限公司一分红-个人分红	15,339,687	人民币普通股	15,339,687
中国工商银行－易方达价值精选股票型证券投资基金	6,004,143	人民币普通股	6,004,143
华夏成长证券投资基金	5,681,376	人民币普通股	5,681,376
中国银行－银华优势企业（平衡型）证券投资基金	3,688,002	人民币普通股	3,688,002
中国建设银行－华夏优势增长股票型证券投资基金	3,203,480	人民币普通股	3,203,480
江西国际信托股份有限公司－资金信托（金狮 109 号）	2,857,396	人民币普通股	2,857,396
中国银行－易方达积极成长证券投资基金	2,799,845	人民币普通股	2,799,845
股东情况的说明			

三、重要事项

（一）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

1、主要会计数据和财务指标

（1）2012年1-9月份归属于上市公司股东的净利润比上年同期下降51.05%，基本每股收益和稀释每股收益同比下降51.85%，主要原因是：1）房地产开发商与公司结算代理费的周期仍未改善，导致代理费收入略微低于去年同期水平；2）受房地产市场的土地交易量、新房开工量和房地产投资等指标下滑的影响，公司顾问业务收入同比明显减少；3）2012年前三季度经营规模持续扩大，各项投入增加。

（2）2012年1-9月份经营活动产生的现金流量净额同比增长81.35%，每股经营活动产生的现金流量净额同比增长81.25%，主要是因为上年同期支付了1.2亿元的合作诚意金。

2、资产负债表项目

- （1）应收票据本报告期末比期初下降 30.25%，主要是因为年初的票据款在本期逐步收回。
- （2）应收股利本报告期末比期初增加 1,302,967.16元，主要是因为本期合并报表范围包含了新收购的盛泽担保而增加。
- （3）其他应收款本报告期末比期初增长 87.45%，主要是因为本期合并报表范围包含了新收购的盛泽担保，所增加的金额主要是盛泽担保应收的赎楼款。
- （4）长期股权投资本报告期末比期初下降 82.60%，主要是因为盛泽担保本期纳入了合并范围，该项长期股权投资的账面价值被合并抵销。
- （5）固定资产清理本报告期末比期初增加 131,258.95元，主要是因为本期有些固定资产处置尚未完成。
- （6）无形资产本报告期末比期初下降 96.00%，主要是因为本期内依公司会计政策摊销而减少。
- （7）商誉本报告期末比期初增长 82.24%，主要是因为本期收购合并了青岛雅园、盛泽担保、世联投资和小额贷款4家公司。
- （8）递延所得税资产本报告期末比期初下降 46.86%，主要是因为本期内公司完成2011年度所得税汇算清缴工作，根据规定转回或冲销而减少。
- （9）短期借款本报告期末比期初增加 26,000,000.00元，主要是因为本期合并报表范围包含了新收购的小额贷款，所增加的金额主要是小额贷款银行借款。
- （10）应付账款本报告期末比期初增长 143.91%，主要是因为本期合并报表范围包含了新收购的青岛雅园，所增加的金额主

要是青岛雅园应付的能源费等款项。

(11) 预收款项本报告期末比期初增长 69.71%，主要是因为本期合并报表范围包含了新收购的青岛雅园，所增加的金额主要是青岛雅园预收的物管费。

(12) 应交税费本报告期末比期初下降 51.93%，主要原因是：1) 本期完成了2011年度所得税汇算清缴工作；2) 本期公司收入和利润下降，计提的应交税金相应减少。

(13) 应付利息本报告期末比期初增加 624,146.26元，主要是因为本期合并报表范围包含了新收购的盛泽担保、世联投资和小额贷款3家公司，所增加的金额主要是这3家公司应付的借款利息。

(14) 应付股利本报告期末比期初增长 342.50%，主要原因是：1) 本公司之控股子公司山东世联向股东分配截止2011年的未分配利润，部分应付给老股东的股利款暂未支付；2) 本公司实施《2011年度利润分配议案》应支付给乌鲁木齐卓群创展股权投资合伙企业（有限合伙）的现金股利截止本报告期末暂未支付。

(15) 其他应付款本报告期末比期初增长 682.63%，主要是因为本期合并报表范围包含了新收购的盛泽担保、世联投资和小额贷款3家公司，所增加的金额主要是这3家公司取得的老股东资金支持、因业务产生的赎楼款以及世联投资所运作的基金款项。

3、本报告期利润表项目

(1) 财务费用本报告期比上年同期增长 80.26%，主要原因是：1) 本报告期公司投资活动产生的现金流出较多，资金余额减少，存款利息收入减少；2) 本报告期新增合并了盛泽担保、世联投资和小额贷款3家经营房地产金融业务的公司，其存在借款利息支出，增加了财务费用支出。

(2) 资产减值损失本报告期比上年同期增长 7,492.47%，主要原因是：1) 本报告期确认的坏账损失和计提的坏账准备增加；2) 本报告期的资产减值损失为 285.19万元，但基期的比较数据较小，仅有3.76万元，造成增长比例较大。

(3) 营业外收入本报告期比上年同期下降 69.71%，主要是因为本报告期收到的政府补贴款比上年同期减少。

(4) 营业外支出本报告期比上年同期增长 164.99%，主要是因为本报告期公司固定资产处置损失等支出比上年同期增加。

(5) 少数股东损益本报告期比上年同期增长 92.76%，主要原因是：1) 本报告期增加合并了青岛雅园，确认的少数股东损益增加；2) 其他控股子公司山东世联、四川嘉联本报告期的盈利情况好于去年同期，确认的少数股东损益也相应增加。

4、年初到报告期末利润表项目

(1) 资产减值损失本期累计比上年同期增长 407.48%，主要是因为本期确认的坏账损失和计提的坏账准备比上年同期增加。

(2) 投资收益本期累计比上年同期增长 47.61%，主要是因为本期收到的中城联盟的现金红利比上年同期增加。

(3) 营业外支出本期累计比上年同期增长 40.83%，主要是因为本期公司固定资产处置损失等支出比上年同期增加。

(4) 所得税费用本期累计比上年同期下降 51.34%，主要是因为本期利润总额同比大幅下降，依法计提的所得税费用相应减少。

5、现金流量表项目

(1) 收到其他与经营活动有关的现金本期累计比上年同期增长 1,588.04%，主要原因是：1) 本期新增合并盛泽担保、世联投资、小额贷款3家公司，其业务代收的担保赎楼款以及收回代垫的现金赎楼款较多，共计 41,747.55万元；2) 本期新增合并青岛雅园增加 4,890.15万元，其中主要是向物业业主代收的水电费；3) 本期收回去年支付的诚意金 4,000.00万元。

(2) 支付其他与经营活动有关的现金本期累计比上年同期增长 134.55%，主要是因为本期新增合并了青岛雅园、盛泽担保、世联投资、小额贷款4家公司，其业务代付的款项较多，其中代付的赎楼款 45,789.19万元。

(3) 取得投资收益所收到的现金本期累计比上年同期增长 128.92%，主要原因是本期收到的中城联盟的现金股利比上年同期增加。

(4) 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累计比上年同期下降 65.75%，主要是因为上年同期公司处置佛山商铺带来了现金流入 96万元，而本期无此项现金流入。

(5) 投资支付的现金本期累计比上年同期增长 307.45%，主要原因是：1) 本期支付了重庆纬联少数股权收购款1,200万元；2) 本期支付了四川嘉联51%股权收购余款990.83万元。

(6) 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额本期累计比上年同期下降 94.21%，主要原因是：本期合并青岛雅园、盛泽担保、世联投资、小额贷款4家公司共计带来现金净流入143.88万元，上年同期并购四川嘉联、重庆纬联产生现金净流入 2,486.16万元。

(7) 吸收投资收到的现金本期累计比上年同期减少 941 万元，主要原因是：上年同期山东世联收到少数股东投入的增资款 441 万元，且合并报表范围增加了新设的宁波世联，其注册资金为 500 万元，而本期没有这两项现金流入。

(8) 取得借款收到的现金本期累计比上年同期增加 2,500 万元，主要是因为本期合并报表范围包含了新收购的世联投资，所增加的金额是其收到的深圳世联山川壹号投资管理合伙企业（有限合伙）的借款。

(9) 子公司支付给少数股东的股利、利润本期累计比上年同期下降 76.59%，主要是因为山东世联下属子公司本期支付给少数股东的利润分配款比上年同期减少。

(10) 支付其他与筹资活动有关的现金本期累计比上年同期下降 52.06%，主要原因是本期委托结算公司发放现金股利所要支付的手续费较上年同期减少。

(二) 重大事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

1、非标意见情况

适用 不适用

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、日常经营重大合同的签署和履行情况

适用 不适用

4、其他

适用 不适用

1) 公司 2012 年 1-9 月实现营业收入 113,937.60 万元，按照业务类型划分，代理销售业务收入占 67.15%，顾问策划业务收入占 24.43%，经纪业务收入占 1.25%，资产管理业务收入占 5.40%，房地产金融业务收入占 1.11%，其他业务收入占 0.66%；按照收入的区域来源划分，华南区域占 55.51%，华东区域占 16.76%，华北区域占 20.54%，山东区域占 7.19%。

2) 公司 2012 年 1-3 季度各季度分别实现代理销售金额为 275 亿元、552 亿元、578 亿元，2012 年 1-9 月份累计实现代理销售金额 1,405 亿元，比上年同期增长 30.58%。

3) 公司目前已实现但未结算的代理销售额约 998 亿元，相当于约 7.89 亿元的代理费收入。其中属于公司 100% 控股子公司的未结算代理销售额约 913 亿元，相当于约 7.0 亿元的代理费收入，剩余部分为归属于山东世联、四川嘉联的未结算代理销售额和未结算代理费。这些未结算代理费收入的绝大部分将在未来的 9 个月之内转化成为公司实际的财务收入。（备注：重庆纬联目前已经属于公司 100% 控股的子公司。）

(三) 公司或持股 5% 以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

适用 不适用

承诺事项	承诺人	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺	无	无		无	无
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	无	无		无	无
资产置换时所作承诺	无	无		无	无
发行时所作承诺	实际控制人陈劲松、佟捷	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	2009 年 08 月 28 日	36 个月	已如期履行

		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。”			
	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。”	2009 年 08 月 28 日	36 个月	已如期履行
	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、周晓华、梁兴安、郑伟鹤。	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、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	2009 年 08 月 28 日	在职期间及离职半年内	严格履行中

		圳世联地产顾问股份有限公司的股份。”			
其他对公司中小股东所作承诺	无	无		无	无
承诺是否及时履行	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用				
未完成履行的具体原因及下一步计划					
是否就导致的同业竞争和关联交易问题作出承诺	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用				
承诺的解决期限					
解决方式					
承诺的履行情况					

(四) 对 2012 年度经营业绩的预计

2012 年度预计的经营业绩情况：归属于上市公司股东的净利润为正值且不属于扭亏为盈的情形
 归属于上市公司股东的净利润为正值且不属于扭亏为盈的情形

2012 年度归属于上市公司股东的净利润变动幅度		-10%	至	20%
2012 年度归属于上市公司股东的净利润变动区间（万元）			至	
2011 年度归属于上市公司股东的净利润（元）	157,316,820.64			
业绩变动的原因说明	公司预计第四季度代理费的结算情况将会由于年终结算的原因而好于今年第三季度，使得公司第四季度的盈利情况将明显好于第三季度的水平，所以公司预计 2012 年度归属于上市公司股东的净利润与去年同期比较的变动幅度为：-10%至 20%。			

(五) 其他需说明的重大事项

1、证券投资情况

适用 不适用

2、衍生品投资情况

适用 不适用

3、报告期末衍生品投资的持仓情况

适用 不适用

4、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2012 年 08 月 30 日	深圳马哥孛罗好日子酒店	实地调研	机构	国泰君安证券、银华基金、华宝兴业基金、融通基金、华夏基金等多家研究员、基金经理	参加国泰君安策略会,向投资者介绍公司基本情况及解答公司半年报中关于代理费率、结算周期

					等问题。
2012 年 09 月 17 日	公司	实地调研	机构	申银万国证券、泰康资产、云南信托等 19 家机构研究员、基金经理	房地产市场近期的成交量价及未来的走势情况。
2012 年 09 月 18 日	公司	电话沟通	机构	景顺长城、博时基金研究元、基金经理	公司主营业务情况及对下半年房地产市场走势的看法。

5、发行公司债券情况

是否发行公司债券

是 否

四、附录

(一) 财务报表

是否需要合并报表:

是 否 不适用

如无特殊说明，财务报告中的财务报表的单位为：人民币元

1、合并资产负债表

编制单位：深圳世联地产顾问股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	778,696,292.08	895,061,180.43
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
应收票据	2,423,298.63	3,474,507.00
应收账款	263,935,984.36	234,530,504.22
预付款项	37,651,588.57	46,489,027.61
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	1,302,967.16	
其他应收款	317,326,894.19	169,288,757.11
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	195,597,466.23	
流动资产合计	1,596,934,491.22	1,348,843,976.37

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	12,070,000.00	69,355,360.67
投资性房地产	20,345,242.63	20,883,807.45
固定资产	244,928,132.32	208,663,347.88
在建工程		
工程物资		
固定资产清理	131,258.95	
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	51,402.98	1,284,909.09
开发支出		
商誉	100,110,893.05	54,934,068.22
长期待摊费用	9,682,794.30	13,453,402.56
递延所得税资产	20,628,895.45	38,822,712.44
其他非流动资产		
非流动资产合计	407,948,619.68	407,397,608.31
资产总计	2,004,883,110.90	1,756,241,584.68
流动负债：		
短期借款	26,000,000.00	
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	14,819,354.91	6,075,687.63
预收款项	19,869,071.21	11,707,811.21
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	193,690,083.14	220,797,906.20
应交税费	40,708,152.54	84,679,439.61
应付利息	624,146.26	
应付股利	15,110,904.54	3,414,878.95
其他应付款	307,022,056.40	39,229,644.26
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	9,784,764.06	

流动负债合计	627,628,533.06	365,905,367.86
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	0.00	0.00
负债合计	627,628,533.06	365,905,367.86
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
资本公积	556,451,064.44	574,625,624.56
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	123,140,372.90	123,140,372.90
一般风险准备		
未分配利润	355,172,242.40	348,157,883.24
外币报表折算差额		
归属于母公司所有者权益合计	1,361,163,679.74	1,372,323,880.70
少数股东权益	16,090,898.10	18,012,336.12
所有者权益（或股东权益）合计	1,377,254,577.84	1,390,336,216.82
负债和所有者权益（或股东权益）总计	2,004,883,110.90	1,756,241,584.68

法定代表人：陈劲松

主管会计工作负责人：王海晨

会计机构负责人：欧志鹏

2、母公司资产负债表

编制单位：深圳世联地产顾问股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	469,412,841.94	721,729,840.35
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	44,558,548.66	46,790,931.81
预付款项	21,108,381.94	41,771,474.00
应收利息		
应收股利	4,286,833.21	
其他应收款	83,303,922.88	190,840,381.77
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	622,670,528.63	1,001,132,627.93
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	493,198,928.81	266,202,660.59
投资性房地产	191,836,006.18	153,487,005.66
固定资产	12,536,732.84	14,387,558.21
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	51,402.98	1,284,909.09
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	1,907,569.62	3,007,178.56
递延所得税资产	1,690,669.68	15,729,300.73
其他非流动资产		
非流动资产合计	701,221,310.11	454,098,612.84
资产总计	1,323,891,838.74	1,455,231,240.77
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	1,894,399.55	3,086,814.90
预收款项	1,561,842.07	2,840,646.07
应付职工薪酬	63,033,806.11	56,998,474.51
应交税费	-749,255.87	22,740,122.03
应付利息		
应付股利	7,980,262.32	
其他应付款	27,961,338.87	70,130,944.00
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	101,682,393.05	155,797,001.51
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	0.00	0.00
负债合计	101,682,393.05	155,797,001.51
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
资本公积	561,492,374.82	561,492,374.82
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	123,140,372.90	123,140,372.90
一般风险准备		
未分配利润	211,176,697.97	288,401,491.54
外币报表折算差额		
所有者权益（或股东权益）合计	1,222,209,445.69	1,299,434,239.26
负债和所有者权益（或股东权益）总计	1,323,891,838.74	1,455,231,240.77

法定代表人：陈劲松

主管会计工作负责人：王海晨

会计机构负责人：欧志鹏

3、合并本报告期利润表

编制单位：深圳世联地产顾问股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	450,876,894.46	376,804,011.83
其中：营业收入	450,876,894.46	376,804,011.83
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	388,084,650.84	333,101,710.14
其中：营业成本	309,985,071.69	261,334,077.97
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	25,628,529.07	21,900,171.05
销售费用		
管理费用	50,901,517.20	56,324,753.23
财务费用	-1,282,329.40	-6,494,853.82
资产减值损失	2,851,862.28	37,561.71
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）	991,849.85	1,015,179.28

其中：对联营企业和合营企业的投资收益	991,849.85	1,015,179.28
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	63,784,093.47	44,717,480.97
加：营业外收入	890,174.07	2,939,237.35
减：营业外支出	541,613.00	204,393.34
其中：非流动资产处置损失	195,998.72	14,693.46
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	64,132,654.54	47,452,324.98
减：所得税费用	17,007,879.09	17,446,044.31
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	47,124,775.45	30,006,280.67
其中：被合并方在合并前实现的净利润	0.00	0.00
归属于母公司所有者的净利润	43,153,217.72	27,945,906.70
少数股东损益	3,971,557.73	2,060,373.97
六、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.13	0.09
（二）稀释每股收益	0.13	0.09
七、其他综合收益		
八、综合收益总额	47,124,775.45	30,006,280.67
归属于母公司所有者的综合收益总额	43,153,217.72	27,945,906.70
归属于少数股东的综合收益总额	3,971,557.73	2,060,373.97

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。

法定代表人：陈劲松

主管会计工作负责人：王海晨

会计机构负责人：欧志鹏

4、母公司本报告期利润表

编制单位：深圳世联地产顾问股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业收入	71,922,479.50	70,172,234.48
减：营业成本	62,758,563.61	52,145,136.24
营业税金及附加	4,407,431.04	4,103,836.11
销售费用		
管理费用	16,938,619.15	25,856,704.01
财务费用	-2,970,491.58	-6,233,606.25
资产减值损失	968,243.02	-99,200.00
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）	4,023,785.69	1,015,179.28
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	991,849.85	1,015,179.28
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-6,156,100.05	-4,585,456.35
加：营业外收入	-71,512.38	85,290.88

减：营业外支出	263,078.72	7,813.92
其中：非流动资产处置损失	61,498.76	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-6,490,691.15	-4,507,979.39
减：所得税费用	317,794.41	1,089,185.66
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-6,808,485.56	-5,597,165.05
五、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	-0.02	-0.02
（二）稀释每股收益	-0.02	-0.02
六、其他综合收益		
七、综合收益总额	-6,808,485.56	-5,597,165.05

法定代表人：陈劲松

主管会计工作负责人：王海晨

会计机构负责人：欧志鹏

5、合并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

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	1,139,375,980.12	1,166,603,082.57
其中：营业收入	1,139,375,980.12	1,166,603,082.57
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,019,423,802.66	915,377,567.03
其中：营业成本	806,768,316.03	697,052,600.41
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	65,601,698.59	66,426,257.61
销售费用		
管理费用	150,261,097.83	161,675,992.98
财务费用	-11,261,831.73	-11,364,431.92
资产减值损失	8,054,521.94	1,587,147.95
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）	2,552,514.42	1,729,225.21
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,140,768.22	1,112,519.74
汇兑收益（损失以“-”号填列）		

三、营业利润（亏损以“-”号填列）	122,504,691.88	252,954,740.75
加：营业外收入	5,550,324.43	4,417,364.92
减：营业外支出	1,378,230.53	978,646.43
其中：非流动资产处置损失	236,799.36	95,843.37
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	126,676,785.78	256,393,459.24
减：所得税费用	37,628,559.65	77,326,578.79
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	89,048,226.13	179,066,880.45
其中：被合并方在合并前实现的净利润	0.00	0.00
归属于母公司所有者的净利润	85,693,030.77	175,076,943.15
少数股东损益	3,355,195.36	3,989,937.30
六、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.26	0.54
（二）稀释每股收益	0.26	0.54
七、其他综合收益		
八、综合收益总额	89,048,226.13	179,066,880.45
归属于母公司所有者的综合收益总额	85,693,030.77	175,076,943.15
归属于少数股东的综合收益总额	3,355,195.36	3,989,937.30

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。

法定代表人：陈劲松

主管会计工作负责人：王海晨

会计机构负责人：欧志鹏

6、母公司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

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业收入	207,114,931.22	252,814,509.62
减：营业成本	155,280,002.57	145,212,917.08
营业税金及附加	12,796,533.18	13,920,491.27
销售费用		
管理费用	57,969,619.54	83,603,677.31
财务费用	-12,450,484.86	-9,610,217.42
资产减值损失	2,074,708.09	167,056.00
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）	9,871,283.47	213,359,225.21
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,140,768.22	1,112,519.74
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,315,836.17	232,879,810.59
加：营业外收入	2,013,172.73	475,376.36
减：营业外支出	411,858.32	177,442.42
其中：非流动资产处置损失	64,589.74	2,181.80
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	2,917,150.58	233,177,744.53

减：所得税费用	1,805,944.15	11,501,355.77
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,111,206.43	221,676,388.76
五、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.003	0.68
（二）稀释每股收益	0.003	0.68
六、其他综合收益		
七、综合收益总额	1,111,206.43	221,676,388.76

法定代表人：陈劲松

主管会计工作负责人：王海晨

会计机构负责人：欧志鹏

7、合并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

单位：元

项目	本期金额	上期金额
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	1,099,592,660.77	1,087,250,943.32
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	598,182,533.61	35,436,493.23
经营活动现金流入小计	1,697,775,194.38	1,122,687,436.55
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	768,553,269.34	727,341,579.40
支付的各项税费	136,550,163.15	153,822,293.52
支付其他与经营活动有关的现金	812,209,063.77	346,280,791.54
经营活动现金流出小计	1,717,312,496.26	1,227,444,664.46
经营活动产生的现金流量净额	-19,537,301.88	-104,757,227.91
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益所收到的现金	1,411,746.20	616,705.47

处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	344,047.57	1,004,471.26
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	1,755,793.77	1,621,176.73
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	28,393,576.44	23,669,387.53
投资支付的现金	21,908,287.07	5,376,900.00
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	1,438,835.06	24,861,630.17
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	51,740,698.57	53,907,917.70
投资活动产生的现金流量净额	-49,984,904.80	-52,286,740.97
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	25,000,000.00	
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	25,000,000.00	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	77,361,843.76	60,551,944.00
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	3,987,900.35	17,031,944.00
支付其他与筹资活动有关的现金	69,610.34	145,195.39
筹资活动现金流出小计	77,431,454.10	60,697,139.39
筹资活动产生的现金流量净额	-52,431,454.10	-51,287,139.39
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	-121,953,660.78	-208,331,108.27
加：期初现金及现金等价物余额	894,435,732.34	1,020,414,251.96
六、期末现金及现金等价物余额	772,482,071.56	812,083,143.69

法定代表人：陈劲松

主管会计工作负责人：王海晨

会计机构负责人：欧志鹏

8、母公司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

单位：元

项目	本期金额	上期金额
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	198,733,829.91	236,990,565.87

收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	233,629,930.86	348,224,928.27
经营活动现金流入小计	432,363,760.77	585,215,494.14
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	155,929,463.92	181,078,362.37
支付的各项税费	23,427,234.16	19,583,546.79
支付其他与经营活动有关的现金	199,374,428.32	511,875,546.79
经营活动现金流出小计	378,731,126.40	712,537,455.95
经营活动产生的现金流量净额	53,632,634.37	-127,321,961.81
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益所收到的现金	4,443,682.04	212,246,705.47
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	70,327.27	974,056.00
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	4,514,009.31	213,220,761.47
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	21,874,507.00	11,178,813.48
投资支付的现金	51,868,287.07	35,550,297.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	166,295,500.00	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	240,038,294.07	80,410,710.48
投资活动产生的现金流量净额	-235,524,284.76	132,810,050.99
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
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	0.00	0.00
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	70,355,737.68	43,520,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	69,610.34	145,195.39
筹资活动现金流出小计	70,425,348.02	43,665,195.39
筹资活动产生的现金流量净额	-70,425,348.02	-43,665,195.39
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	-252,316,998.41	-38,177,106.21
加：期初现金及现金等价物余额	721,729,840.35	686,539,740.51
六、期末现金及现金等价物余额	469,412,841.94	648,362,634.30

法定代表人：陈劲松

主管会计工作负责人：王海晨

会计机构负责人：欧志鹏

(二) 审计报告

审计意见	
------	--

审计报告正文

本报告财务数据未经审计

深圳世联地产顾问股份有限公司

法定代表人：陈劲松

日期：二〇一二年十月二十五日