

深圳世联地产顾问股份有限公司 2012 年第一季度报告全文

§ 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 公司第一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

	本报告期末	上年度期末	增减变动（%）
资产总额（元）	1,664,381,787.25	1,756,241,584.68	-5.23%
归属于上市公司股东的所有者权益（元）	1,359,076,398.96	1,372,323,880.70	-0.97%
总股本（股）	326,400,000.00	326,400,000.00	0.00%
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	4.16	4.20	-0.95%
	本报告期	上年同期	增减变动（%）
营业总收入（元）	276,869,876.80	348,245,415.58	-20.50%
归属于上市公司股东的净利润（元）	-12,904,810.13	61,172,431.80	-121.10%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-103,684,889.08	-90,784,906.34	-14.21%
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-0.32	-0.42	23.81%
基本每股收益（元/股）	-0.04	0.19	-121.05%
稀释每股收益（元/股）	-0.04	0.19	-121.05%
加权平均净资产收益率（%）	-0.94%	5.00%	-5.94%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	-0.94%	4.99%	-5.93%

非经常性损益项目

√ 适用 □ 不适用

单位：元

非经常性损益项目	年初至报告期末金额	附注（如适用）
非流动资产处置损益	-9,998.87	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-238,706.07	
所得税影响额	33,247.89	
少数股东权益影响额	84,136.39	
合计	-131,320.66	-

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）	10,665	
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	12,704,470	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	5,000,075	人民币普通股
华夏成长证券投资基金	4,113,164	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	3,688,002	人民币普通股
融通新蓝筹证券投资基金	3,007,148	人民币普通股
中国工商银行－建信内生动力股票型证券投资基金	2,818,351	人民币普通股
中国银行－易方达积极成长证券投资基金	2,400,000	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
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	2,000,000	人民币普通股
深圳市创新资本投资有限公司	1,899,083	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

主要会计数据和财务指标

归属于上市公司股东的净利润比上年同期下降 121.10%，主要原因是：1）房地产开发商结算代理费的周期仍未改善，造成本报告期结算的代理费收入明显低于去年同期水平；2）房地产市场的土地交易量、新开工量和房地产投资等指标的下滑开始影响公司的顾问业务，使公司顾问业务收入同比减少；这两项主营业务收入的下降导致公司经营出现亏损。归属于上市公司股东的净利润的同比下降同时也影响到基本每股收益和稀释每股收益的变动，两项每股收益均比上年同期下降了 121.05%。

资产负债表项目

- 1、预付账款本报告期末比期初增长 42.87%，主要是因为本报告期预付了南昌写字楼的购置款项 2,000 万元；
- 2、存货本报告期末比期初增加 506,881.10 元，主要是因为合并青岛雅园而增加；
- 3、固定资产清理本报告期末比期初增加 122,274.95 元，主要是因为本报告期有些固定资产处置尚未处理完毕而暂未结转；
- 4、无形资产本报告期末比期初下降 43.59%，主要是因为依公司会计政策摊销而减少；
- 5、商誉本报告期末比期初增长 32.56%，主要是因为本报告期新增合并了青岛雅园物业管理有限公司（以下简称“青岛雅园”）；
- 6、应付职工薪酬本报告期末比期初下降 39.74%，主要是因为上年末计提的 2011 年度奖金在本报告期内陆续发放；
- 7、应付股利本报告期末比期初增长 108.81%，主要是因为本公司之控股子公司山东世联怡高向股东分配截止 2011 年 12 月 31 日的未分配利润，部分利润分配款暂未支付；
- 8、其他应付款本报告期末比期初增长 38.47%，主要原因是：1）青岛雅园的股权收购款根据协议尚有 420 万元暂未支付；2）合并青岛雅园的财务报表增加 986.79 万元，主要是押金、代收代付的款项（如空调费、水电费等）。

利润表项目

- 1、财务费用本报告期比上年同期下降 61.15%，主要是因为利率较上年同期上升，同时公司加强了资金统筹管理而增加了利息收入；
- 2、资产减值损失本报告期比上年同期增长 110.86%，主要是因为本报告期确认的坏账损失和计提的坏账准备增加。
- 3、营业外收入本报告期比上年同期下降 75.96%，主要是因为上年同期公司处置佛山商铺产生了收入 35.53 万元，本报告期无该项收入；
- 4、营业外支出本报告期比上年同期增长 74.61%，主要是因为本报告期公司捐赠支出增加；
- 5、所得税费用本报告期比上年同期下降 80.45%，主要是因为本报告期利润总额同比大幅下降，依法计提的所得税费用也相应减少；
- 6、少数股东损益本报告期比上年同期下降 733.15%，主要是因为除青岛雅园外，其他三家并购公司山东怡高、四川嘉联、重庆纬联本报告期均出现亏损。

现金流量表项目

- 1、收到其他与经营活动有关的现金本报告期比上年同期增长 368.14%，主要原因是：1) 本报告期新增合并青岛雅园，其代收款项较多，如代收的水电费、空调费、房款等； 2) 利息收入增加；
- 2、支付其他与经营活动有关的现金本报告期比上年同期增长 58.86%，主要是因为本报告期新增合并了青岛雅园，其代收代付款项较多；
- 3、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报告期比上年同期下降 95.93%，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，而本报告期无相关的流入；
- 4、购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金本报告期比上年同期增长 232.02%，主要是因为本报告期预付了南昌写字楼购置款 2,000 万元；
- 5、取得子公司及其他营业单位支付的现金净额本报告期比上年同期下降 194.30%，主要原因是：本报告期合并青岛雅园带来现金净流入 1,868.95 万元，上年同期并购四川嘉联产生现金净流出 1,981.95 万元；
- 6、吸收投资收到的现金本报告期比上年同期减少 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，且新增合并了宁波世联，其注册资金为 500 万元，而本报告期没有该项现金流入。
- 7、分配股利、利润或偿付利息支付的现金本报告期比上年同期下降 80.92%，主要是因为山东世联下属子公司本报告期支付给少数股东的利润分配款减少。

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 2012 年 1-3 月实现营业收入 27,686.99 万元，按照业务类型划分，代理业务收入占 64.15%，顾问业务收入占 26.44%，经纪业务收入占 1.17%，物业管理收入占 7.92%，其他业务收入占 0.32%；按照收入的区域来源划分，华南区域占 55.23%，华东区域占 14.33%，华北区域占 18.05%，山东区域占 4.47%，物业区域占 7.92%。

公司 3 月底已实现但未结算的代理销售额约 690 亿元，预计在未来的 3 至 9 个月为公司带来约 5.5 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 640 亿元，预计在未来的 3 至 9 个月带来约 4.9 亿元的代理费收入；剩余部分为归属于山东世联、四川嘉联和重庆纬联的未结算代理销售额和未结算代理费。

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、实际控制人陈劲松、佟捷 2、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 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。	1、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》。2、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。” 3、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、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	严格履行中

		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 2012 年 1-6 月经营业绩的预计

2012 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下降 50% 以上			
2012 年 1-6 月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下降幅度为：	70.00%	~~	100.00%
	公司预计 2012 年 1-6 月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：下降 70%-100%。			
2011 年 1-6 月经营业绩	归属于上市公司股东的净利润（元）：	147,131,036.45		
业绩变动的原因说明	公司预计第二季度代理业务的收入结算情况出现改善的可能性不大，进而预计代理业务仍将维持收入同比下降的趋势；同时公司预计第二季度顾问业务也将出现同比下降的情况。收入变化是导致公司 2012 年 1-6 月净利润比上年同期出现较大幅度下降的主要原因，但可以预计公司第二季度的盈利将会弥补第一季度暂时出现的亏损。			

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	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2012 年 02 月 08 日	公司	实地调研	机构	银华基金、嘉实基金、中金公司	房地产市场走势;代理费率水平;公司扩张计
2012 年 02 月 09 日	公司	实地调研	机构	融通基金、大成基金、华夏基金	当前房地产市场情况及未来走势。
2012 年 02 月 13 日	公司	电话沟通	机构	美国 Ashmore EMM 研究员	当前房地产市场情况及未来走势。
2012 年 02 月 24 日	公司	实地调研	机构	大成基金研究员	代理业务市场成交量情况及公司未来发展战
2012 年 03 月 27 日	公司	电话沟通	机构	申银万国证券等 115 方电话参会者	管理层介绍公司 2011 年营业收入和利润情况，并说明公司利润下降的主要原因;公司未来的发展战略。
2012 年 03 月 27 日	公司	实地调研	其他	每日经济观察报、第一财经、中国证券报、南方都市报、新浪、搜狐等媒体	管理层介绍公司 2011 年营业收入和利润情况，并说明公司利润下降的主要原因;公司未来的发展战略。

3.6 衍生品投资情况

适用 不适用

3.6.1 报告期末衍生品投资的持仓情况

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

2012 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	780,797,093.11	635,755,195.85	895,061,180.43	721,729,840.35
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产				
应收票据	3,008,861.64		3,474,507.00	
应收账款	212,485,039.03	36,623,251.29	234,530,504.22	46,790,931.81
预付款项	66,419,893.67	62,028,469.25	46,489,027.61	41,771,474.00
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		4,286,833.21		
其他应收款	182,108,156.13	172,397,982.05	169,288,757.11	190,840,381.77
买入返售金融资产				
存货	506,881.10			
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	1,245,325,924.68	911,091,731.65	1,348,843,976.37	1,001,132,627.93
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	69,165,875.87	288,013,175.79	69,355,360.67	266,202,660.59
投资性房地产	20,704,290.51	152,199,744.87	20,883,807.45	153,487,005.66
固定资产	205,907,409.76	13,379,114.79	208,663,347.88	14,387,558.21
在建工程				
工程物资				
固定资产清理	122,274.95			
生产性生物资产				
油气资产				

无形资产	724,763.35	724,763.35	1,284,909.09	1,284,909.09
开发支出				
商誉	72,820,022.19		54,934,068.22	
长期待摊费用	11,672,484.64	2,628,037.81	13,453,402.56	3,007,178.56
递延所得税资产	37,938,741.30	15,828,154.60	38,822,712.44	15,729,300.73
其他非流动资产				
非流动资产合计	419,055,862.57	472,772,991.21	407,397,608.31	454,098,612.84
资产总计	1,664,381,787.25	1,383,864,722.86	1,756,241,584.68	1,455,231,240.77
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	7,105,364.29	2,425,194.18	6,075,687.63	3,086,814.90
预收款项	12,889,540.86	1,514,842.07	11,707,811.21	2,840,646.07
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	133,053,803.00	32,820,530.18	220,797,906.20	56,998,474.51
应交税费	77,605,433.50	27,342,721.78	84,679,439.61	22,740,122.03
应付利息				
应付股利	7,130,642.22		3,414,878.95	
其他应付款	54,322,651.78	25,158,943.55	39,229,644.26	70,130,944.00
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	292,107,435.65	89,262,231.76	365,905,367.86	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				
负债合计	292,107,435.65	89,262,231.76	365,905,367.86	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	326,400,000.00	326,400,000.00

资本公积	574,625,624.56	561,492,374.82	574,625,624.56	561,492,374.82
减：库存股				
专项储备				
盈余公积	123,140,372.90	123,140,372.90	123,140,372.90	123,140,372.90
一般风险准备				
未分配利润	334,910,401.50	283,569,743.38	348,157,883.24	288,401,491.54
外币报表折算差额				
归属于母公司所有者权益合计	1,359,076,398.96	1,294,602,491.10	1,372,323,880.70	1,299,434,239.26
少数股东权益	13,197,952.64		18,012,336.12	
所有者权益合计	1,372,274,351.60	1,294,602,491.10	1,390,336,216.82	1,299,434,239.26
负债和所有者权益总计	1,664,381,787.25	1,383,864,722.86	1,756,241,584.68	1,455,231,240.77

4.2 利润表

编制单位：深圳世联地产顾问股份有限公司

2012 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	276,869,876.80	48,269,374.86	348,245,415.58	61,582,582.33
其中：营业收入	276,869,876.80	48,269,374.86	348,245,415.58	61,582,582.33
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	287,316,265.05	57,080,930.56	261,686,067.69	67,817,908.06
其中：营业成本	226,125,153.18	38,392,384.07	197,725,292.94	42,082,433.41
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	16,014,149.22	2,792,171.85	19,964,479.47	3,505,623.17
销售费用				
管理费用	49,419,036.89	20,937,462.31	46,808,378.90	24,371,810.77
财务费用	-5,469,800.03	-5,148,080.75	-3,394,318.28	-2,341,374.89
资产减值损失	1,227,725.79	106,993.08	582,234.66	199,415.60
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）	-189,484.80	4,097,348.41	-197,983.28	211,432,016.72
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-189,484.80	-189,484.80	-197,983.28	-197,983.28
汇兑收益（损失以“-”号填列）				

列)				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-10,635,873.05	-4,714,207.29	86,361,364.61	205,196,690.99
加：营业外收入	128,909.00	25,308.09	536,217.78	367,052.97
减：营业外支出	377,613.94	142,848.96	216,256.11	110,375.48
其中：非流动资产处置损失	15,915.29	2,855.98	32,295.65	
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-10,884,577.99	-4,831,748.16	86,681,326.28	205,453,368.48
减：所得税费用	4,897,045.30		25,054,527.03	
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-15,781,623.29	-4,831,748.16	61,626,799.25	205,453,368.48
归属于母公司所有者的净利润	-12,904,810.13	-4,831,748.16	61,172,431.80	205,453,368.48
少数股东损益	-2,876,813.16		454,367.45	
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	-0.04	-0.01	0.19	0.63
（二）稀释每股收益	-0.04	-0.01	0.19	0.63
七、其他综合收益				
八、综合收益总额	-15,781,623.29	-4,831,748.16	61,626,799.25	205,453,368.48
归属于母公司所有者的综合收益总额	-12,904,810.13	-4,831,748.16	61,172,431.80	205,453,368.48
归属于少数股东的综合收益总额	-2,876,813.16		454,367.45	

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 现金流量表

编制单位：深圳世联地产顾问股份有限公司

2012 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	300,046,045.55	54,628,842.86	320,003,491.35	61,113,051.01
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	33,737,846.92	52,262,967.21	7,206,725.85	137,432,529.87
经营活动现金流入小计	333,783,892.47	106,891,810.07	327,210,217.20	198,545,580.88
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	283,024,239.10	61,039,505.37	293,676,826.08	88,568,719.10
支付的各项税费	43,760,909.01	3,475,577.36	54,646,211.46	4,121,336.07
支付其他与经营活动有关的现金	110,683,633.44	91,165,116.11	69,672,086.00	251,330,380.52
经营活动现金流出小计	437,468,781.55	155,680,198.84	417,995,123.54	344,020,435.69
经营活动产生的现金流量净额	-103,684,889.08	-48,788,388.77	-90,784,906.34	-145,474,854.81
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金				
取得投资收益收到的现金				177,630,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	39,473.12	3,414.27	970,710.00	960,000.00
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	39,473.12	3,414.27	970,710.00	178,590,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	21,221,247.55	20,029,670.00	6,391,531.08	2,807,931.52
投资支付的现金	8,000,000.00	12,960,000.00		4,590,000.00
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	-18,689,464.21	4,200,000.00	19,819,536.37	21,579,600.00
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计	10,531,783.34	37,189,670.00	26,211,067.45	28,977,531.52
投资活动产生的现金流量净额	-10,492,310.22	-37,186,255.73	-25,240,357.45	149,612,468.48
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	841,315.16		4,410,000.00	
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	841,315.16		4,410,000.00	
支付其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流出小计	841,315.16		4,410,000.00	
筹资活动产生的现金流量净额	-841,315.16		5,000,000.00	
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	-115,018,514.46	-85,974,644.50	-111,025,263.79	4,137,613.67
加：期初现金及现金等价物余额	894,435,732.34	721,729,840.35	1,020,414,251.96	686,539,740.51
六、期末现金及现金等价物余额	779,417,217.88	635,755,195.85	909,388,988.17	690,677,354.18

4.4 审计报告

审计意见： 未经审计