



# 深圳世联地产顾问股份有限公司

## 2013 年第三季度报告

2013 年 10 月

## 第一节 重要提示

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证季度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

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、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表的真实、准确、完整。

## 第二节 主要财务数据及股东变化

### 一、主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

是  否

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减 (%)	
总资产 (元)	2,099,045,104.70	2,338,101,496.76	-10.22%	
归属于上市公司股东的净资产 (元)	1,594,871,229.69	1,486,744,583.03	7.27%	
	本报告期	本报告期比上年同期增减 (%)	年初至报告期末	年初至报告期末比上年同期增减 (%)
营业收入 (元)	649,604,148.40	44.08%	1,721,659,993.16	51.11%
归属于上市公司股东的净利润 (元)	99,933,735.97	131.58%	204,296,646.66	138.41%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 (元)	97,490,807.47	127.32%	195,706,449.29	138.57%
经营活动产生的现金流量净额 (元)	--	--	261,790,812.36	1,439.95%
基本每股收益 (元/股)	0.24	140%	0.48	140%
稀释每股收益 (元/股)	0.24	140%	0.48	140%
加权平均净资产收益率 (%)	6.47%	3.25%	13.31%	7.07%

非经常性损益项目和金额

适用  不适用

单位：元

项目	年初至报告期末金额	说明
非流动资产处置损益 (包括已计提资产减值准备的冲销部分)	-133,389.91	
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)	4,285,465.00	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	5,600,251.42	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	283,643.97	
减: 所得税影响额	1,222,788.85	
少数股东权益影响额 (税后)	222,984.26	
合计	8,590,197.37	--

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目, 以及把《公

开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因

适用  不适用

## 二、报告期末股东总数及前十名股东持股情况表

单位：股

报告期末股东总数	11,076					
前 10 名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
					股份状态	数量
世联地产顾问（中国）有限公司	境外法人	48.01%	203,737,201			
乌鲁木齐卓群创展股权投资合伙企业（有限合伙）	境内非国有法人	10.05%	42,626,421			
深圳万凯华信投资有限公司	境内非国有法人	5.75%	24,398,135			
中国工商银行－易方达价值精选股票型证券投资基金	其他	1.06%	4,500,000			
BILL & MELINDA GATES FOUNDATION TRUST	其他	0.91%	3,842,109			
高瓴资本管理有限公司－HCM 中国基金	其他	0.82%	3,491,043			
毕盛资产管理有限公司－毕盛中国 A 股投资基金	其他	0.8%	3,415,333			
中国工商银行－南方优选价值股票型证券投资基金	其他	0.78%	3,327,708			
中国工商银行－华安中小盘成长股票型证券投资基金	其他	0.78%	3,303,479			
中国农业银行－景顺长城核心竞争力股票型证券投资基金	其他	0.71%	3,006,729			
前 10 名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件股份数量	股份种类				
		股份种类	数量			
世联地产顾问（中国）有限公司	203,737,201	人民币普通股	203,737,201			
乌鲁木齐卓群创展股权投资合伙企业（有限合伙）	42,626,421	人民币普通股	42,626,421			
深圳万凯华信投资有限公司	24,398,135	人民币普通股	24,398,135			
中国工商银行－易方达价值精选股票型证券投资基金	4,500,000	人民币普通股	4,500,000			
BILL & MELINDA GATES FOUNDATION TRUST	3,842,109	人民币普通股	3,842,109			

高瓴资本管理有限公司—HCM 中国基金	3,491,043	人民币普通股	3,491,043
毕盛资产管理有限公司—毕盛中国 A 股投资基金	3,415,333	人民币普通股	3,415,333
中国工商银行—南方优选价值股票型证券投资基金	3,327,708	人民币普通股	3,327,708
中国工商银行—华安中小盘成长股票型证券投资基金	3,303,479	人民币普通股	3,303,479
中国农业银行—景顺长城核心竞争力股票型证券投资基金	3,006,729	人民币普通股	3,006,729
上述股东关联关系或一致行动的说明	<p>1、陈劲松、佟捷夫妇为公司的实际控制人。公司控股股东世联地产顾问（中国）有限公司与其他股东之间不存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。</p> <p>2、公司前 10 名无限售条件股东中未知相互之间是否存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。</p>		

公司股东在报告期内是否进行约定购回交易

是  否

## 第三节 重要事项

### 一、报告期主要会计报表项目、财务指标发生重大变动的情况及原因

#### 1、主要会计数据和财务指标

1)、2013年1-9月份营业收入比上年同期增长51.11%，归属于上市公司股东的净利润比上年同期增长138.41%，基本每股收益和稀释每股收益同比增长140.00%，主要原因是：（1）本报告期代理业务收入同比增长63.43%，确保了盈利的增长；（2）上年同期公司盈利基数偏低。

2)、2013年1-9月份经营活动产生的现金流量净额比上年同期增长1,439.95%，主要原因是：（1）本期公司的业务收入回款情况良好，和上年同期相比净增加6.46亿元，增长58.76%；（2）本期收回合作诚意金7,100.00万元。

#### 2、资产负债表项目

报表项目	期末金额 (万元)	期初金额 (万元)	变动幅度	主要变动说明
应收票据	148.00	303.55	-51.24%	主要是因为本期收回部分票据款项而减少。
预付款项	5,053.78	3,881.38	30.21%	主要原因是： 1、客户以商品房抵付其应付的代理费，该房产暂未办理过户手续，暂挂为预付款，共503.23万元； 2、预付写字楼装修工程和设备款208.26万元；预付租金81.96万元；预付沈阳写字楼契税、印花税等税费93.08万元。
应收股利		112.13	-100.00%	主要是因为子公司盛泽担保在本期已收到深圳华房数据技术有限公司的股利。
其他应收款	17,321.61	26,844.52	-35.47%	主要原因是： 1、本期收回前期支付给开发商的战略合作诚意金共计7,100.00万元； 2、本期代付的垫资赎楼款比期初减少4,290.50万元。
其他流动资产	1,182.08			主要是因为小额贷款本期取得客户抵偿贷款本息的抵债房产。
长期股权投资	5,563.00	1,207.00	360.89%	主要原因是： 1、本公司本期参与中城联盟增资扩股，投资4,456.00万元认购4,000万股； 2、本公司之三级子公司山川投资，本期收回对山川壹号的投资100.00万元。
固定资产清理	0.24			主要是因为本期部分固定资产处置尚未处理完毕而暂未结转。
无形资产	70.35	18.65	277.21%	主要是因为本期新购买办公软件95.00万元。
长期待摊费用	698.26	1,034.48	-32.50%	主要是因为本期根据公司会计政策摊销而减少。
递延所得税资产	3,288.18	9,089.59	-63.82%	主要是因为本期完成2012年度所得税汇算清缴工作，根据规定

				转回或冲销而减少。
短期借款		2,550.00	-100.00%	主要是因为本期已将期初的银行借款余额全部偿还。
应付账款	1,269.97	1,956.76	-35.10%	主要是因为期初的应付款在本期内陆续支付。
预收款项	3,351.44	1,861.61	80.03%	主要是因为公司代理和顾问业务量增长, 暂收客户款项相应增加。
应交税费	6,324.65	14,453.97	-56.24%	主要是因为本期完成了2012年度所得税汇算清缴工作而减少。
应付股利	486.62	842.85	-42.26%	主要原因是: 1、四川嘉联支付了期初应付给少数股东的的利润分配款230.26万元; 2、小额贷款支付了期初应付给前股东的利润分配款125.97万元。
其他应付款	4,378.30	26,842.14	-83.69%	主要原因是: 1、归还万凯华信借款16,000.00万元; 2、归还山川壹号借款5,000.00万元; 3、山东世联归还其少数股东提供的资金支持300.00万元。
担保赔偿准备		221.15	-100.00%	主要是因为截至期末, 公司担保赎楼业务的担保责任, 已全部解除, 原计提的准备金按公司会计政策的规定冲回。
未到期责任准备金	10.62	118.14	-91.01%	主要是因为公司金融服务的业务结构调整, 本期融资性担保费收入的大幅减少, 原计提的准备金按公司会计政策的规定冲减。
实收资本(或股本)	42,432.00	32,640.00	30.00%	主要是因为公司本期实施《2012年度利润分配预案》而增加。
少数股东权益	4,207.49	2,406.84	74.81%	主要是因为控股子公司山东世联、四川嘉联本期盈利。

### 3、本报告期利润表项目

报表项目	本期金额 (万元)	上期金额 (万元)	变动幅度	主要变动说明
营业收入	64,960.41	45,087.69	44.08%	主要是因为本报告期代理收入增长明显。
营业成本	41,238.45	30,998.51	33.03%	主要是因为本报告期公司代理销售规模和经营业绩的增长而引起人力成本的增加所致。
提取保险合同准备金净额	-238.71			主要因为公司金融服务的业务结构调整, 本期融资性担保费收入和担保责任余额都大幅减少, 因此本报告期冲回了前期已经计提的担保赔偿准备金和未到期责任准备金。
营业税金及附加	3,654.89	2,562.85	42.61%	主要是因为本报告期营业收入增长较快, 依法计提的税金相应增加。
财务费用	-380.93	-128.23	-197.07%	主要是因为公司银行定期存款在本报告期较为集中的到期结算而使利息收入增加。
资产减值损失	684.33	285.19	139.96%	增加的金额主要是小额贷款计提的贷款损失准备金。
投资收益		99.18	-100.00%	主要是因为2012年9月份盛泽担保已纳入公司合并范围, 不再按权益法核算该项长期股权投资。

营业外收入	425.96	89.02	378.50%	主要是因为本报告期收到的政府补贴收入增加。
所得税费用	3,695.70	1,700.79	117.29%	主要是因为本报告期利润大幅增长,依法计提的所得税相应增加。
少数股东损益	783.87	397.16	97.37%	主要是因为控股子公司山东世联、四川嘉联本报告期盈利好于去年同期。

#### 4、年初到报告期末利润表项目

报表项目	本期金额 (万元)	上期金额 (万元)	变动幅度	主要变动说明
营业收入	172,166.00	113,937.60	51.11%	主要是因为本期代理收入增长明显。
营业成本	114,439.69	80,676.83	41.85%	主要是因为本期公司代理销售规模和经营业绩的增长而引起人力成本的增加所致。
提取保险合同准备金净额	-328.67			主要因为公司金融服务的业务结构调整,本期融资性担保费收入和担保责任余额都大幅减少,因此本期冲回了前期已经计提的担保赔偿准备金和未到期责任准备金。
营业税金及附加	9,620.40	6,560.17	46.65%	主要是因为本期营业收入增长较快,依法计提的税金相应增加。
资产减值损失	2,020.67	805.45	150.87%	增加的金额主要是小额贷款计提的贷款损失准备金。
投资收益	146.87	255.25	-42.46%	主要是因为2012年9月份盛泽担保已纳入公司合并范围,不再按权益法核算该项长期股权投资。
所得税费用	8,089.44	3,762.86	114.98%	主要是因为本期利润大幅增长,依法计提的所得税相应增加。
少数股东损益	2,216.99	335.52	560.76%	主要是因为控股子公司山东世联、四川嘉联本期盈利好于去年同期。

#### 5、现金流量表项目

报表项目	本期金额 (万元)	上期金额 (万元)	变动幅度	主要变动说明
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>293,729.18</b>	<b>169,777.52</b>	<b>73.01%</b>	
其中:销售商品、提供劳务收到的现金	174,568.27	109,959.27	58.76%	主要原因是本期业务收入回款良好,其中代理业务回款比上年同期增加54,047.81万元。
其中:收到其他与经营活动有关的现金	119,160.91	59,818.25	99.20%	主要原因是: 1、上年同期的数据中,金融服务业务相关的现金流量在9月份才开始纳入合并,基期的比较数据较小,导致本期金融服务业务的相关现金流量增长较大,其中:代收的赎楼款增加50,501.36万元,收回的小额贷款增加7,730.30万元; 2、本期收回合作诚意金7,100.00万元。



<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>267,550.10</b>	<b>171,731.25</b>	<b>55.80%</b>	
其中：支付给职工以及为职工支付的现金	108,011.41	76,855.33	40.54%	主要原因是本期公司代理销售规模和经营业绩增长，人力成本支出相应增加。
其中：支付的各项税费	21,213.42	13,655.02	55.35%	主要是因为本期营业收入增长较快、利润大幅增长，缴纳的税费相应增加。
其中：支付其他与经营活动有关的现金	138,325.27	81,220.91	70.31%	主要是因为上年同期的数据中，金融服务业务相关的现金流量在9月份才开始纳入合并，基期的比较数据较小，导致本期金融服务业务的相关现金流量增长较大，其中：代付的赎楼款增加46,306.93万元，发放的小额贷款增加10,245.17万元。
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>26,179.08</b>	<b>-1,953.73</b>	<b>1439.95%</b>	
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>497.66</b>	<b>175.58</b>	<b>183.44%</b>	
其中：收回投资收到的现金	100.00			增加的金额是三级子公司山川投资本期收回了对山川壹号的投资款。
其中：取得投资收益收到的现金	259.00	141.17	83.47%	主要是因为本期子公司盛泽担保收到了深圳华房数据技术有限公司的股利112.13万元。
其中：处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	138.66	34.40	303.08%	主要是因为本期公司车辆更新处置收入增加。
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>8,051.69</b>	<b>5,174.07</b>	<b>55.62%</b>	
其中：投资支付的现金	6,048.89	2,190.83	176.10%	1、本期参与中城联盟增资扩股，投资4,456.00万元认购4,000万股； 2、本期支付收购北京安信行的第一期转让款1,250.00万元； 3、本期支付收购重庆纬联49%股权余款242.89万元； 4、本期支付廊坊公司验资款100.00万元。
其中：取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		143.88	-100.00%	上年同期合并青岛雅园、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，本期没有发生该项现金流。
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-7,554.03</b>	<b>-4,998.49</b>	<b>51.13%</b>	
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>100.00</b>	<b>2,500.00</b>	<b>-96.00%</b>	
其中：取得借款收到的现金	100.00	2,500.00	-96.00%	主要是因为本期公司收到招商银行借款100.00万元；上年同期系子公司世联投资收到山川壹号的借款。
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>35,008.81</b>	<b>7,743.15</b>	<b>352.13%</b>	
其中：偿还债务支付的现金	24,050.00			本期增加的金额主要包括：偿还万凯华信借款16,000.00万元，偿还招商银行借款2,650.00万元，偿还山川壹号借款5,000.00万元，偿还其他借款100.00万元，山东世联归还其少数股东提供的资金支持300.00万元。
其中：分配股利、利润或偿付利息支付的现金	10,940.47	7,736.18	41.42%	主要是因为本期向股东支付的现金红利增加。

其中：支付其他与筹资活动有关的现金	18.34	6.96	163.51%	主要是因为本期实施权益分配所支付的手续费比上年同期增加。
筹资活动产生的现金流量净额	-34,908.81	-5,243.15	565.80%	

## 二、公司或持股 5%以上股东在报告期内发生或以前期间发生但持续到报告期内的承诺事项

承诺事项	承诺方	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺					
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺					
资产重组时所作承诺					
首次公开发行或再融资时所作承诺	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圳世联地产顾问股份有限公司的股份。”	2009 年 08 月 28 日	在职期间及离职半年内。	严格履行中
其他对公司中小股东所作承诺					
承诺是否及时履行	是				

## 三、对 2013 年度经营业绩的预计

2013 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

2013 年度归属于上市公司股东的净利润变动幅度（%）	30%	至	60%
2013 年度归属于上市公司股东的净利润变动区间（万元）	27,467.91	至	33,806.66
2012 年度归属于上市公司股东的净利润（万元）	21,129.16		
业绩变动的原因说明	1、自去年第三季度以来，公司实现的代理销售额增长较快，使得 2013 年全年代理销售业务收入结算同比有较大增长，从而确保了公司盈利的增加； 2、2012 第四季度盈利占公司全年盈利的比重高达 60%左右，而 2013 年盈利的季度波动较为平均，导致 2013 年前三季度盈利的同比增长幅度明显大于 2013 年全年的盈利增长幅度。		

## 四、其他

1、公司 2013年1-9月实现营业收入 172,166.00万元，比上年同期增长51.11%：

1) 按照业务类型划分：

业务分类	2013年1-9月		2012年1-9月		增长比例 (%)
	金额(万元)	占比(%)	金额(万元)	占比(%)	
代理业务	125,031.89	72.62%	76,504.72	67.15%	63.43%
顾问业务	32,779.17	19.04%	27,840.02	24.43%	17.74%
资产服务业务	7,549.76	4.39%	6,151.99	5.40%	22.72%
金融服务业务	5,149.15	2.99%	1,265.71	1.11%	306.82%
经纪业务	1,295.48	0.75%	1,428.82	1.25%	-9.33%
其他业务	360.55	0.21%	746.34	0.66%	-51.69%
合计	172,166.00	100.00%	113,937.60	100.00%	51.11%

2) 按照收入的区域来源划分：

为方便理解和对比，自本期开始，公司收入按区域来源的划分标准由原来公司的内部管理架构变更为参照国家行政地区的划分标准，同时上年同期的数据也按新的标准进行了调整，具体如下：

业务分类	2013年1-9月		2012年1-9月		增长比例 (%)
	金额(万元)	占比(%)	金额(万元)	占比(%)	
华南区域	64,773.68	37.62%	43,433.72	38.12%	49.13%
华东区域	38,954.56	22.63%	24,733.25	21.71%	57.50%
华北区域	30,717.64	17.84%	19,763.41	17.35%	55.43%
华中及西南区域	22,734.19	13.20%	16,224.77	14.24%	40.12%
山东区域	14,985.93	8.71%	9,782.45	8.58%	53.19%
合计	172,166.00	100.00%	113,937.60	100.00%	51.11%

公司区域划分说明：

华南区域：包括广东省、广西壮族自治区、海南省。

华东区域：包括江苏省、安徽省、浙江省、福建省、上海市、江西省。

华北区域：包括辽宁省、吉林省、黑龙江省、北京市、天津市、河北省、山西省、陕西省。

华中及西南区域：包括湖北省、湖南省、河南省、四川省、云南省、贵州省、重庆市。

山东区域：指山东省。

附：按上述区域划分标准，调整后的以前各期收入按区域来源划分的情况如下：

业务分类	2012年1-12月		2013年1-3月		2013年1-6月	
	金额(万元)	占比(%)	金额(万元)	占比(%)	金额(万元)	占比(%)

华南区域	72,524.89	38.62%	17,356.64	37.77%	39,801.55	37.13%
华东区域	39,911.08	21.25%	10,091.65	21.96%	25,327.73	23.62%
华北区域	30,754.18	16.38%	8,488.67	18.47%	18,694.53	17.44%
华中及西南区域	28,215.75	15.02%	5,697.58	12.40%	14,142.38	13.19%
山东区域	16,397.27	8.73%	4,320.87	9.40%	9,239.39	8.62%
合计	187,803.17	100.00%	45,955.41	100.00%	107,205.58	100.00%

2、公司目前累计已实现但未结算的代理销售额约1,707亿元，将在未来的3至9个月为公司带来约13.2亿元的代理费收入；其中属于公司100%控股子公司的未结算代理销售额约1,553亿元，将在未来的3至9个月为公司带来约11.6亿元的代理费收入；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。

## 第四节 财务报表

### 一、财务报表

#### 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	854,459,797.77	1,019,364,355.55
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
应收票据	1,480,000.00	3,035,526.09
应收账款	367,428,079.80	386,460,863.05
预付款项	50,537,790.29	38,813,828.36
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		1,121,311.57
其他应收款	173,216,089.49	268,445,181.08
买入返售金融资产		
存货		
贷款	181,854,934.27	141,692,937.74
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	11,820,800.00	
流动资产合计	1,640,797,491.62	1,858,934,003.44
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	55,630,000.00	12,070,000.00
投资性房地产	40,096,236.85	41,112,045.23
固定资产	221,198,884.85	223,806,105.23
在建工程		
工程物资		
固定资产清理	2,394.00	
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	703,508.26	186,520.85
开发支出		
商誉	100,752,180.13	100,752,180.13
长期待摊费用	6,982,625.50	10,344,776.06
递延所得税资产	32,881,783.49	90,895,865.82
其他非流动资产		
非流动资产合计	458,247,613.08	479,167,493.32
资产总计	2,099,045,104.70	2,338,101,496.76
流动负债：		
短期借款		25,500,000.00
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	12,699,679.68	19,567,571.17
预收款项	33,514,353.77	18,616,148.67
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	303,882,980.46	338,822,222.33
应交税费	63,246,549.94	144,539,742.02
应付利息		
应付股利	4,866,217.22	8,428,537.44
其他应付款	43,782,995.00	268,421,407.45
担保赔偿准备	0.00	2,211,481.40
未到期责任准备金	106,183.22	1,181,413.88

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	462,098,959.29	827,288,524.36
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	462,098,959.29	827,288,524.36
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	424,320,000.00	326,400,000.00
资本公积	558,183,365.39	556,433,365.39
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	147,868,458.06	147,868,458.06
一般风险准备		
未分配利润	464,499,406.24	456,042,759.58
外币报表折算差额		
归属于母公司所有者权益合计	1,594,871,229.69	1,486,744,583.03
少数股东权益	42,074,915.72	24,068,389.37
所有者权益（或股东权益）合计	1,636,946,145.41	1,510,812,972.40
负债和所有者权益（或股东权益）总计	2,099,045,104.70	2,338,101,496.76

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

## 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	593,348,597.02	583,167,307.16
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	45,835,818.23	58,726,481.89
预付款项	27,440,611.15	22,402,428.48
应收利息		
应收股利	36,902,106.26	7,063,769.05
其他应收款	247,026,927.04	166,632,055.19
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	950,554,059.70	837,992,041.77
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	555,172,799.92	494,182,581.18
投资性房地产	185,414,276.25	190,230,573.78
固定资产	12,728,667.78	12,505,630.75
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	703,508.26	186,520.85
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	522,666.59	1,552,204.14
递延所得税资产	2,153,007.19	22,613,154.81
其他非流动资产		
非流动资产合计	756,694,925.99	721,270,665.51



资产总计	1,707,248,985.69	1,559,262,707.28
流动负债：		
短期借款		500,000.00
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	1,451,618.37	7,136,445.37
预收款项	2,609,414.67	2,307,685.45
应付职工薪酬	72,258,925.97	82,766,496.31
应交税费	7,364,681.96	28,466,256.27
应付利息		
应付股利		
其他应付款	150,823,499.30	93,347,158.80
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	234,508,140.27	214,524,042.20
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	234,508,140.27	214,524,042.20
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	424,320,000.00	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	147,868,458.06	147,868,458.06
一般风险准备		
未分配利润	339,060,012.54	308,977,832.20
外币报表折算差额		

所有者权益（或股东权益）合计	1,472,740,845.42	1,344,738,665.08
负债和所有者权益（或股东权益）总计	1,707,248,985.69	1,559,262,707.28

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	649,604,148.40	450,876,894.46
其中：营业收入	649,604,148.40	450,876,894.46
二、营业总成本	508,650,609.01	388,084,650.84
其中：营业成本	412,384,519.61	309,985,071.69
提取保险合同准备金净额	-2,387,075.57	
营业税金及附加	36,548,850.26	25,628,529.07
管理费用	59,070,315.11	50,901,517.20
财务费用	-3,809,315.50	-1,282,329.40
资产减值损失	6,843,315.10	2,851,862.28
投资收益（损失以“-”号填列）	0.00	991,849.85
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	0.00	991,849.85
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	140,953,539.39	63,784,093.47
加：营业外收入	4,259,618.75	890,174.07
减：营业外支出	483,685.60	541,613.00
其中：非流动资产处置损失	377,037.53	195,998.72
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	144,729,472.54	64,132,654.54
减：所得税费用	36,957,036.53	17,007,879.09
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	107,772,436.01	47,124,775.45
归属于母公司所有者的净利润	99,933,735.97	43,153,217.72
少数股东损益	7,838,700.04	3,971,557.73
六、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.24	0.1
（二）稀释每股收益	0.24	0.1
八、综合收益总额	107,772,436.01	47,124,775.45
归属于母公司所有者的综合收益总额	99,933,735.97	43,153,217.72
归属于少数股东的综合收益总额	7,838,700.04	3,971,557.73

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	117,115,753.79	71,922,479.50
减：营业成本	72,924,201.57	62,758,563.61
营业税金及附加	6,377,160.50	4,407,431.04
管理费用	21,897,249.66	16,938,619.15
财务费用	-3,368,790.30	-2,970,491.58
资产减值损失	3,831.17	968,243.02
投资收益（损失以“-”号填列）	2,166,633.91	4,023,785.69
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	0.00	991,849.85
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	21,448,735.10	-6,156,100.05
加：营业外收入	3,139,235.31	-71,512.38
减：营业外支出	168,865.57	263,078.72
其中：非流动资产处置损失	164,363.40	61,498.76
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	24,419,104.84	-6,490,691.15
减：所得税费用	5,650,916.25	317,794.41
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	18,768,188.59	-6,808,485.56
五、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.04	-0.02
（二）稀释每股收益	0.04	-0.02
七、综合收益总额	18,768,188.59	-6,808,485.56

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	1,721,659,993.16	1,139,375,980.12
其中：营业收入	1,721,659,993.16	1,139,375,980.12
利息收入		

已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,420,203,441.51	1,019,423,802.66
其中：营业成本	1,144,396,876.38	806,768,316.03
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	-3,286,712.06	
保单红利支出		
分保费用		
营业税金及附加	96,203,983.50	65,601,698.59
销售费用		
管理费用	171,724,508.66	150,261,097.83
财务费用	-9,041,947.27	-11,261,831.73
资产减值损失	20,206,732.30	8,054,521.94
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）	1,468,681.57	2,552,514.42
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		1,140,768.22
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	302,925,233.22	122,504,691.88
加：营业外收入	5,524,509.63	5,550,324.43
减：营业外支出	1,088,790.57	1,378,230.53
其中：非流动资产处置损失	562,506.41	236,799.36
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	307,360,952.28	126,676,785.78
减：所得税费用	80,894,443.52	37,628,559.65
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	226,466,508.76	89,048,226.13
其中：被合并方在合并前实现的净利润		
归属于母公司所有者的净利润	204,296,646.66	85,693,030.77
少数股东损益	22,169,862.10	3,355,195.36
六、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.48	0.2
（二）稀释每股收益	0.48	0.2
七、其他综合收益		

八、综合收益总额	226,466,508.76	89,048,226.13
归属于母公司所有者的综合收益总额	204,296,646.66	85,693,030.77
归属于少数股东的综合收益总额	22,169,862.10	3,355,195.36

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	306,814,240.81	207,114,931.22
减：营业成本	197,416,616.27	155,280,002.57
营业税金及附加	17,668,464.47	12,796,533.18
销售费用		
管理费用	64,426,365.38	57,969,619.54
财务费用	-7,635,769.90	-12,450,484.86
资产减值损失	1,516,569.81	2,074,708.09
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）	199,023,629.42	9,871,283.47
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		1,140,768.22
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	232,445,624.20	1,315,836.17
加：营业外收入	3,193,880.09	2,013,172.73
减：营业外支出	371,694.88	411,858.32
其中：非流动资产处置损失	166,148.40	64,589.74
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	235,267,809.41	2,917,150.58
减：所得税费用	9,345,629.07	1,805,944.15
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	225,922,180.34	1,111,206.43
五、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.53	0.003
（二）稀释每股收益	0.53	0.003
六、其他综合收益		
七、综合收益总额	225,922,180.34	1,111,206.43

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	1,745,682,724.44	1,099,592,660.77
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	1,191,609,051.95	598,182,533.61
经营活动现金流入小计	2,937,291,776.39	1,697,775,194.38
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	1,080,114,131.97	768,553,269.34
支付的各项税费	212,134,175.67	136,550,163.15
支付其他与经营活动有关的现金	1,383,252,656.39	812,209,063.77
经营活动现金流出小计	2,675,500,964.03	1,717,312,496.26
经营活动产生的现金流量净额	261,790,812.36	-19,537,301.88
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	1,000,000.00	
取得投资收益所收到的现金	2,589,993.14	1,411,746.20
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,386,608.58	344,047.57

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	4,976,601.72	1,755,793.77
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	20,027,989.92	28,393,576.44
投资支付的现金	60,488,875.41	21,908,287.07
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
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	80,516,865.33	51,740,698.57
投资活动产生的现金流量净额	-75,540,263.61	-49,984,904.80
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	1,000,000.00	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	1,000,000.00	25,000,000.00
偿还债务支付的现金	240,500,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	109,404,706.13	77,361,843.76
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	6,465,924.53	3,987,900.35
支付其他与筹资活动有关的现金	183,430.70	69,610.34
筹资活动现金流出小计	350,088,136.83	77,431,454.10
筹资活动产生的现金流量净额	-349,088,136.83	-52,431,454.10
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	-162,837,588.08	-121,953,660.78
加：期初现金及现金等价物余额	1,010,501,212.71	894,435,732.34
六、期末现金及现金等价物余额	847,663,624.63	772,482,071.56

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	313,229,258.73	198,733,829.91
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	453,345,998.45	233,629,930.86
经营活动现金流入小计	766,575,257.18	432,363,760.77
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	209,060,858.16	155,929,463.92
支付的各项税费	29,429,895.69	23,427,234.16
支付其他与经营活动有关的现金	515,365,079.04	199,374,428.32
经营活动现金流出小计	753,855,832.89	378,731,126.40
经营活动产生的现金流量净额	12,719,424.29	53,632,634.37
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	893,488.60	
取得投资收益所收到的现金	176,120,519.76	4,443,682.04
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	690,494.28	70,327.27
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	177,704,502.64	4,514,009.31
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	7,629,742.08	21,874,507.00
投资支付的现金	73,988,875.41	51,868,287.07
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		166,295,500.00
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	81,618,617.49	240,038,294.07
投资活动产生的现金流量净额	96,085,885.15	-235,524,284.76
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	1,000,000.00	
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	1,000,000.00	0.00
偿还债务支付的现金	1,500,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	97,940,588.88	70,355,737.68
支付其他与筹资活动有关的现金	183,430.70	69,610.34
筹资活动现金流出小计	99,624,019.58	70,425,348.02
筹资活动产生的现金流量净额	-98,624,019.58	-70,425,348.02



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	10,181,289.86	-252,316,998.41
加：期初现金及现金等价物余额	583,167,307.16	721,729,840.35
六、期末现金及现金等价物余额	593,348,597.02	469,412,841.94

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

第三季度报告是否经过审计

是  否

公司第三季度报告未经审计。

深圳世联地产顾问股份有限公司

法定代表人：陈劲松

二〇一三年十月二十一日