



深圳世联行地产顾问股份有限公司

2014 年第一季度报告

2014 年 04 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	上年同期	本报告期比上年同期增减 (%)
营业收入(元)	625,700,120.32	459,554,084.75	36.15%
归属于上市公司股东的净利润(元)	44,592,141.90	25,096,213.24	77.68%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	43,576,734.01	23,369,669.62	86.47%
经营活动产生的现金流量净额(元)	-122,283,464.94	-165,527.83	-73,774.87%
基本每股收益(元/股)	0.11	0.06	83.33%
稀释每股收益(元/股)	0.11	0.06	83.33%
加权平均净资产收益率(%)	2.58%	1.67%	0.91%
	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)	2,417,099,292.86	2,497,644,886.02	-3.22%
归属于上市公司股东的净资产(元)	1,753,460,362.20	1,708,863,807.64	2.61%

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)	-10,396.12	
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)	267,439.00	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	636,319.47	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	274,299.91	
减: 所得税影响额	126,932.43	
少数股东权益影响额(税后)	25,321.94	
合计	1,015,407.89	--

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		13,384				
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			
中国农业银行—交银施罗德成长股票 证券投资基金	境内非国有法人	2.57%	10,887,502			
中国建设银行—华安宏利股票型证券 投资基金	境内非国有法人	2.24%	9,499,890			
深圳万凯华信投资有限公司	境内非国有法人	1.63%	6,901,763			
中国工商银行—南方绩优成长股票型 证券投资基金	境内非国有法人	1.18%	4,999,892			
交通银行—安顺证券投资基金	境内非国有法人	1.15%	4,899,999			
中国建设银行—交银施罗德稳健配置 混合型证券投资基金	境内非国有法人	1.14%	4,822,076			
交通银行—华安创新证券投资基金	境内非国有法人	1.09%	4,629,072			
中国农业银行—交银施罗德精选股票 证券投资基金	境内非国有法人	1.08%	4,595,919			
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			
中国农业银行—交银施罗德成长股票证券投资基金	10,887,502	人民币普通股	10,887,502			
中国建设银行—华安宏利股票型证券投资基金	9,499,890	人民币普通股	9,499,890			
深圳万凯华信投资有限公司	6,901,763	人民币普通股	6,901,763			
中国工商银行—南方绩优成长股票型证券投资基金	4,999,892	人民币普通股	4,999,892			
交通银行—安顺证券投资基金	4,899,999	人民币普通股	4,899,999			
中国建设银行—交银施罗德稳健配置混合型证券投资基金	4,822,076	人民币普通股	4,822,076			
交通银行—华安创新证券投资基金	4,629,072	人民币普通股	4,629,072			
中国农业银行—交银施罗德精选股票证券投资基金	4,595,919	人民币普通股	4,595,919			

上述股东关联关系或一致行动的说明	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。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。
前十大股东参与融资融券业务股东情况说明（如有）	无

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

主要会计数据和财务指标

1、归属于上市公司股东的净利润比上年同期增长77.68%，主要是因为本报告期公司实现营业收入62,570.01万元，同比增长36.15%。营业收入的增加主要是因为本报告期代理业务收入同比增长31.06%，顾问业务也稳步增长，从而确保了公司盈利的增长。

归属于上市公司股东的净利润的同比增长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增长了83.33%。

2、经营活动产生的现金流量净流出额比上年同期增加1.22亿元，增长比例为73,774.87%，主要原因是：

1) 本报告期公司对金融服务的业务结构进行了调整，暂停了赎楼业务的开展，导致本期因代收代付赎楼款而产生的现金流入净额较比上年同期减少2,346.72万元；

2) 本报告期公司贷款业务放款额比去年增加8,676.00万元。

3) 基数比较数据较小。

资产负债表项目

项目	本期金额 (万元)	期初金额 (万元)	变动幅度	主要变动说明
应收票据	357.61	160.00	123.51%	主要是因为本报告期公司业务结算收到的票据增加。
贷款	29,562.22	22,131.71	33.57%	主要是因为公司的家圆云贷业务增长发放的贷款增加。
投资性房地产	7,761.03	5,160.35	50.40%	主要是因为本报告期公司将位于成都汇日央扩国际广场的办公楼由自用转为对外出租，由固定资产转入所增加。
无形资产	123.09	73.93	66.50%	主要是因为本报告期公司新购买微软软件75.37万元。
短期借款	1,080.00	100.00	980.00%	主要是因为本报告期公司向银行的借款增加。
应付职工薪酬	27,809.20	42,631.70	-34.77%	主要是因为上年计提的工资奖金在本报告期内陆续发放。
其他应付款	10,103.86	5,614.29	79.97%	增加的金额主要是本报告期三级子公司山川投资代收的世联云贷壹号基金款4,559.00万元。
未到期责任准备金	-	13.90	-100.00%	主要是因为公司对金融服务的业务结构进行了调整，本报告期没有融资性担保费收入，原计提的准备金按公司会计政策的规定冲回。
外币报表折算差额	0.55	0.11	400.00%	主要是因为本报告期内美元兑人民币汇率上涨，境外子公司香港世联的美元报表合并折算为人民币报表产生的

				汇率折算差异增加。
--	--	--	--	-----------

利润表项目

项目	本期金额 (万元)	上期金额 (万元)	变动幅度	主要变动说明
营业总收入	62,570.01	45,955.41	36.15%	主要是因为本报告期公司代理业务收入同比增长31.06%，顾问业务也稳步增长。
营业成本	44,987.93	33,791.14	33.14%	主要是因为本报告期的经营规模较上年同期扩大，相应的投入增加，其中主要是人力成本增加。
提取保险合同准备金净额	-13.90	5.44	-355.51%	主要因为公司对金融服务的业务结构进行了调整，本报告期没有融资性担保费收入，按公司会计政策冲回前期已经计提的未到期责任准备金。
营业税金及附加	3,500.44	2,598.61	34.70%	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。
管理费用	6,409.03	4,898.22	30.84%	主要是因为本报告期的经营规模较上年同期扩大，相应的投入增加，其中主要是人力和办公楼租赁成本增加。
资产减值损失	169.22	269.72	-37.26%	主要是因为本报告期按公司会计政策计提的坏账准备减少。
营业外收入	68.66	30.89	122.27%	主要原因是： 1)本报告期政府补助增加22.02万元； 2)公司出租写字楼，本报告期收到租赁方提前退租的违约金11.61万元。
所得税费用	2,583.85	1,589.18	62.59%	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。

现金流量表项目

项目	本期金额 (万元)	上期金额 (万元)	变动幅度	主要变动说明
收到其他与经营活动有关的现金	18,864.38	41,645.96	-54.70%	主要原因是： 1)本报告期公司对金融服务的业务结构进行了调整，暂停了赎楼业务的开展，本报告期收到的赎楼款比上年同期减少2.86亿元； 2)本报告期三级子公司山川投资代收了世联云贷壹号基金的款项4,559.00万元。
支付给职工以及为职工支付的现金	55,711.08	42,761.72	30.28%	主要是因为本报告期支付的人力成本支出增加，包括工资、奖金、社保、公积金等。
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	747.92	472.64	58.24%	主要是因为本报告期公司支付深圳罗湖商务中心办公室装修款227.95万元。

投资支付的现金	-	400.00	-100.00%	上年同期金额为公司支付的新设子公司的验资款，本报告期无此项支出。
取得借款收到的现金	1,080.00	100.00	980.00%	主要是因为本报告期公司收到的银行借款增加。
偿还债务支付的现金	100.00	18,150.00	-99.45%	主要原因是： 1) 本报告期偿还银行借款比上期减少1,750万元； 2) 上期归还万凯华信的借款16,000万元，本报告期无此项支出； 3) 上期山东世联归还其少数股东提供的资金支持300万元，本报告期无此项支出。
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	0.96	264.29	-99.64%	上年同期金额主要是四川嘉联支付给少数股东的利润分配款，本报告期无此项支出。
支付其他与筹资活动有关的现金	0.11	-	100.00%	主要是因为本报告期公司支付银行短期借款手续费。
汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.44	-	100.00%	主要是境外子公司香港世联的美元报表合并折算为人民币报表产生的汇率折算差异，上期无此项目。

二、 主营业务说明

1. 公司2014年1-3 月实现营业收入62,570.01万元，同比增长36.15%。

(1) 主营业务收入按公司战略规划的服务集群划分：云端服务占2.61%，机构客户服务集群（ToB集群）占28.97%，业主生活服务集群（ToC集群）占68.42%。

(2) 营业总收入按照业务类型划分：代理业务收入占69.67%，顾问业务收入占16.20%，资产服务业务收入占10.68%，金融服务业务收入占2.61%，经纪业务收入占0.57%，其他业务收入占0.27%。

(3) 营业总收入按照收入的区域来源划分：

自2013年第三季度报起，公司收入按区域来源的划分标准发生了改变，变更为参照国家行政地区的划分标准，为方便投资者理解和对比，我们将本报告期和上年同期的数据按新的划分标准统计后对比列示如下：

业务分类	2014年1-3月		2013年1-3月		增长比例 (%)
	金额(万元)	占比(%)	金额(万元)	占比(%)	
华南区域	23,289.93	37.22%	17,356.64	37.77%	34.18%
华东区域	12,801.07	20.46%	10,091.65	21.96%	26.85%
华北区域	13,703.08	21.90%	8,488.67	18.47%	61.43%
华中及西南区域	6,211.86	9.93%	5,697.58	12.40%	9.03%
山东区域	6,564.07	10.49%	4,320.87	9.40%	51.92%
合计	62,570.01	100.00%	45,955.41	100.00%	36.15%

2. 公司目前累计已实现但未结算的代理销售额约1,828亿元,将在未来的3至9个月为公司带来约14.0亿元的代理费收入;其中属于公司100%控股子公司的未结算代理销售额约1,648亿元,将在未来的3至9个月为公司带来约12.3亿元的代理费收入;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。

三、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	无				
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	无				
资产重组时所作承诺	无				
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:在本人担任世联行的董事、监事或高级管理人员期间,每年转让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公司股份。	2009 年 08 月 28 日	在职期间及离职半年内	截至公告之日,上述承诺得到了严格履行,没有发生承诺人违反该承诺的情形。
	公司之控股股东世联中国;公司的实际控制人陈劲松、佟捷;公司之实际控制人陈劲松、佟捷;公司之股东万凯华信、卓群创展;公司之关联方罗守坤、周晓华、梁兴安、苏静、张艾艾;公司之关联方世联评估。	(1)依照中国法律法规被确认为世联行的股东、或被法律法规认定为实际控制人、关联方期间,将不会在中国境内或境外以任何方式(包括但不限于单独经营、通过合资经营或拥有另一公司或企业的股权及其它权益)直接或间接从事或参与任何与世联行构成竞争的任何业务或活动,不以任何方式从事或参与生产任何与世联行产品相同、相似或可能取代世联行产品的业务活动;(2)如从任何第三方获得的商业机会与世联行经营的业务有竞争或可能竞争,则本公司或本人将立即通知世联行,并将该商业机会让予世联行;(3)承诺不利用任何方式从事影响或可能影响世联行经营、发展的业务或活动。	2007 年 12 月 10 日	被确认为公司的股东、实际控制人、关联方期间	截至公告之日,上述承诺得到了严格履行,没有发生承诺人违反该承诺的情形。

	公司之控股股东世联中国；公司的实际控制人陈劲松与佟捷控制的其他企业 FH；公司之实际控制人陈劲松、佟捷；公司之股东万凯华信、卓群创展；公司之关联方罗守坤、周晓华、梁兴安、苏静、张艾艾；公司之关联方世联评估。	作为世联行的股东、或被法律法规认定为实际控制人、关联方期间，将尽可能避免与世联行及其控股子公司之间的关联交易。对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，包括但不限于商品交易，相互提供服务或者作为代理，本公司或本人将一律严格遵循等价、有偿、公平交易的原则，在每一项市场公平交易中不要求世联行及其控股子公司提供优于任何第三者给予或给予第三者的条件，并依据世联行《关联交易管理制度》等有关制度性文件及世联行公司章程履行合法审批程序并订立相关协议/合同，及时进行信息披露，规范相关交易行为，保证不通过关联交易损害世联行及其他股东的合法权益。	2007 年 12 月 10 日	在作为公司的股东、实际控制人、关联方期间	截至公告之日，上述承诺得到了严格履行，没有发生承诺人违反该承诺的情形。
其他对公司中小股东所作承诺	公司全体董事、监事、高级管理人员	在任职期间每年转让的股份不超过其所持有公司可转让股份总数的 25%；离职后半年内，不转让其持有的公司股份；在其离职 6 个月后的 12 个月内，通过证券交易所挂牌交易出售的公司股份数量不超过其持有公司股份总数的 50%。	2013 年 09 月 12 日	在其任职期间、离职后半年内及离职 6 个月后的 12 个月内	截至公告之日，上述承诺得到了严格履行，没有发生承诺人违反该承诺的情形。
承诺是否及时履行	是				
未完成履行的具体原因及下一步计划（如有）	无				

四、对 2014 年 1-6 月经营业绩的预计

2014 年 1-6 月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

2014 年 1-6 月归属于上市公司股东的净利润变动幅度（%）	0%	至	30%
2014 年 1-6 月归属于上市公司股东的净利润变动区间（万元）	10,436.29	至	13,567.18
2013 年 1-6 月归属于上市公司股东的净利润（万元）	10,436.29		
业绩变动的原因说明	自 2013 年第二季度以来，公司已实现的代理销售额持续增		

	<p>长, 有利于公司 2014 年 1-6 月的代理业务收入的结算, 营业收入将同比增长, 因此公司预计 2014 年 1-6 月归属于上市公司股东的净利润同比增长, 增长幅度为: 0%-30%。</p>
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------

第四节 财务报表

一、财务报表

1、合并资产负债表

编制单位：深圳世联行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	840,120,722.94	958,460,010.94
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
应收票据	3,576,063.46	1,600,000.00
应收账款	446,788,483.11	462,820,001.81
预付款项	18,042,812.14	17,726,608.52
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	162,207,661.28	163,731,686.01
买入返售金融资产		
存货		
贷款	295,622,184.21	221,317,066.54
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	11,820,800.00	11,820,800.00
流动资产合计	1,778,178,727.14	1,837,476,173.82
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	55,630,000.00
投资性房地产	77,610,328.59	51,603,530.66
固定资产	211,425,586.09	241,073,670.87
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	1,230,943.76	739,337.52
开发支出		
商誉	169,752,180.13	169,752,180.13
长期待摊费用	18,928,208.74	20,462,083.36
递延所得税资产	104,343,318.41	120,907,909.66
其他非流动资产		
非流动资产合计	638,920,565.72	660,168,712.20
资产总计	2,417,099,292.86	2,497,644,886.02
流动负债：		
短期借款	10,800,000.00	1,000,000.00
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	21,298,836.07	28,143,908.46
预收款项	39,146,065.04	34,891,856.38
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	278,091,975.39	426,316,986.14
应交税费	140,133,921.37	177,909,379.07
应付利息		
应付股利		
其他应付款	101,038,618.96	56,142,864.27
担保赔偿准备		
未到期责任准备金	0.00	139,034.72

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	590,509,416.83	724,544,029.04
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	590,509,416.83	724,544,029.04
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	424,320,000.00	424,320,000.00
资本公积	558,183,365.39	558,183,365.39
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	187,474,441.50	187,474,441.50
一般风险准备		
未分配利润	583,477,062.65	538,884,920.75
外币报表折算差额	5,492.66	1,080.00
归属于母公司所有者权益合计	1,753,460,362.20	1,708,863,807.64
少数股东权益	73,129,513.83	64,237,049.34
所有者权益（或股东权益）合计	1,826,589,876.03	1,773,100,856.98
负债和所有者权益（或股东权益）总计	2,417,099,292.86	2,497,644,886.02

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：深圳世联行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	472,572,531.54	512,597,528.14
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	57,064,015.69	25,475,721.54
预付款项	921,998.21	26,006.00
应收利息		
应收股利		32,615,273.05
其他应收款	193,971,099.38	363,453,356.55
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	724,529,644.82	934,167,885.28
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	847,159,471.92	561,659,471.92
投资性房地产	205,171,723.04	206,952,124.13
固定资产	12,129,424.62	12,868,290.28
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	1,230,943.76	739,337.52
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	11,274,728.00	12,180,363.60
递延所得税资产	23,888,843.92	23,731,497.17
其他非流动资产		
非流动资产合计	1,100,855,135.26	818,131,084.62

资产总计	1,825,384,780.08	1,752,298,969.90
流动负债：		
短期借款	10,800,000.00	
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	2,987,349.50	9,736,372.70
预收款项	2,253,342.07	2,999,340.07
应付职工薪酬	56,050,799.16	89,670,209.53
应交税费	23,058,801.76	18,289,336.63
应付利息		
应付股利		
其他应付款	270,741,229.52	186,755,128.82
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	365,891,522.01	307,450,387.75
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	365,891,522.01	307,450,387.75
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	424,320,000.00	424,320,000.00
资本公积	561,492,374.82	561,492,374.82
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	187,474,441.50	187,474,441.50
一般风险准备		
未分配利润	286,206,441.75	271,561,765.83
外币报表折算差额		

所有者权益（或股东权益）合计	1,459,493,258.07	1,444,848,582.15
负债和所有者权益（或股东权益）总计	1,825,384,780.08	1,752,298,969.90

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、合并利润表

编制单位：深圳世联行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	625,700,120.32	459,554,084.75
其中：营业收入	625,700,120.32	459,554,084.75
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	546,908,328.37	412,516,972.76
其中：营业成本	449,879,262.47	337,911,412.08
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	-139,034.72	54,400.84
保单红利支出		
分保费用		
营业税金及附加	35,004,419.31	25,986,134.73
销售费用		
管理费用	64,090,305.33	48,982,161.68
财务费用	-3,618,821.67	-3,114,295.84
资产减值损失	1,692,197.65	2,697,159.27
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）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	78,791,791.95	47,037,111.99
加：营业外收入	686,595.68	308,925.36
减：营业外支出	155,252.89	179,390.42

其中：非流动资产处置损失	45,701.80	51,320.54
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	79,323,134.74	47,166,646.93
减：所得税费用	25,838,528.35	15,891,791.83
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	53,484,606.39	31,274,855.10
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	44,592,141.90	25,096,213.24
少数股东损益	8,892,464.49	6,178,641.86
六、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.11	0.06
（二）稀释每股收益	0.11	0.06
七、其他综合收益	4,412.66	
八、综合收益总额	53,489,019.05	31,274,855.10
归属于母公司所有者的综合收益总额	44,596,554.56	25,096,213.24
归属于少数股东的综合收益总额	8,892,464.49	6,178,641.86

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、母公司利润表

编制单位：深圳世联行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	116,674,839.00	90,116,028.13
减：营业成本	69,463,027.78	57,762,528.82
营业税金及附加	6,374,699.75	5,513,443.04
销售费用		
管理费用	23,729,177.76	15,489,003.28
财务费用	-3,062,110.43	-2,635,069.17
资产减值损失	678,459.47	148,536.95
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）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	19,491,584.67	13,837,585.21
加：营业外收入	167,992.02	20,597.89
减：营业外支出	23,787.86	20,092.59
其中：非流动资产处置损失	23,763.70	1,785.00

三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	19,635,788.83	13,838,090.51
减：所得税费用	4,991,112.91	3,484,928.13
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	14,644,675.92	10,353,162.38
五、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.03	0.02
（二）稀释每股收益	0.03	0.02
六、其他综合收益		
七、综合收益总额	14,644,675.92	10,353,162.38

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、合并现金流量表

编制单位：深圳世联行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	639,750,960.02	515,173,826.25
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	188,643,804.49	416,459,613.99
经营活动现金流入小计	828,394,764.51	931,633,440.24
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	557,110,787.40	427,617,219.69
支付的各项税费	84,504,275.25	72,564,816.96
支付其他与经营活动有关的现金	309,063,166.80	431,616,931.42
经营活动现金流出小计	950,678,229.45	931,798,968.07
经营活动产生的现金流量净额	-122,283,464.94	-165,527.83
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		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	143,832.39	151,059.60
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	143,832.39	151,059.60
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	7,479,177.41	4,726,427.02
投资支付的现金		4,000,000.00
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		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	7,479,177.41	8,726,427.02
投资活动产生的现金流量净额	-7,335,345.02	-8,575,367.42
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	10,800,000.00	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	10,800,000.00	1,000,000.00
偿还债务支付的现金	1,000,000.00	181,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	9,618.22	2,642,894.33
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		2,302,588.78
支付其他与筹资活动有关的现金	1,120.00	
筹资活动现金流出小计	1,010,738.22	184,142,894.33
筹资活动产生的现金流量净额	9,789,261.78	-183,142,894.33
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	4,412.66	

五、现金及现金等价物净增加额	-119,825,135.52	-191,883,789.58
加：期初现金及现金等价物余额	955,316,658.83	1,010,501,212.71
六、期末现金及现金等价物余额	835,491,523.31	818,617,423.13

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、母公司现金流量表

编制单位：深圳世联行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	80,287,716.17	96,995,591.79
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	342,025,330.56	111,891,750.31
经营活动现金流入小计	422,313,046.73	208,887,342.10
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	108,802,900.77	91,683,775.15
支付的各项税费	5,257,370.26	6,355,783.85
支付其他与经营活动有关的现金	120,547,833.63	172,277,777.79
经营活动现金流出小计	234,608,104.66	270,317,336.79
经营活动产生的现金流量净额	187,704,942.07	-61,429,994.69
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		894,788.60
取得投资收益所收到的现金	32,615,273.05	2,776,935.84
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
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	32,615,273.05	3,671,724.44
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,390,473.50	1,059,808.00
投资支付的现金	267,750,000.00	5,000,000.00
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	271,140,473.50	6,059,808.00
投资活动产生的现金流量净额	-238,525,200.45	-2,388,083.56
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	10,800,000.00	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	10,800,000.00	1,000,000.00
偿还债务支付的现金		500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	3,618.22	12,705.55
支付其他与筹资活动有关的现金	1,120.00	
筹资活动现金流出小计	4,738.22	512,705.55
筹资活动产生的现金流量净额	10,795,261.78	487,294.45
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	-40,024,996.60	-63,330,783.80
加：期初现金及现金等价物余额	512,597,528.14	583,167,307.16
六、期末现金及现金等价物余额	472,572,531.54	519,836,523.36

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

二、审计报告

第一季度报告是否经过审计

 是 否

公司第一季度报告未经审计。

深圳世联行地产顾问股份有限公司

法定代表人：陈劲松

二〇一四年四月二十八日