

证券代码：000042

证券简称：深 长 城

公告编号：2012-11 号

深圳市长城投资控股股份有限公司 2011 年年度报告摘要

§ 1 重要提示

1.1 本公司董事会、监事会及其董事、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。

本年度报告摘要摘自年度报告全文，报告全文同时刊载于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）。投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读年度报告全文。

1.2 公司年度财务报告已经中审国际会计师事务所有限公司审计并被出具了标准无保留意见的审计报告。

1.3 公司董事长朱新宏、总经理谭华森、财务总监尹善峰及财务部总经理李自祥声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

§ 2 公司基本情况

2.1 基本情况简介

股票简称	深 长 城
股票代码	000042
上市交易所	深圳证券交易所

2.2 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	尹善峰	王昌栋、陈颖
联系地址	深圳市福田区百花五路长源楼	深圳市福田区百花五路长源楼
电话	0755-8839 3698	0755-8839 3669 0755-88393605
传真	0755-8839 3600	0755-8839 3600
电子信箱	yinshanfeng@cctzkg.com	wangchangdong@cctzkg.com;chenying@cctzkg.com

§ 3 会计数据和财务指标摘要

3.1 主要会计数据

单位：元

	2011 年	2010 年	本年比上年增减（%）	2009 年
营业总收入（元）	1,916,803,020.12	1,447,342,604.24	32.44%	2,040,726,693.78
营业利润（元）	415,212,334.66	459,809,644.22	-9.70%	358,045,145.95
利润总额（元）	435,793,672.62	462,135,194.45	-5.70%	351,586,456.23
归属于上市公司股东	319,093,933.46	361,933,160.04	-11.84%	266,635,831.98

的净利润（元）				
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	299,850,227.99	266,243,004.71	12.62%	271,417,851.88
经营活动产生的现金流量净额（元）	-118,412,157.13	-184,352,616.11	35.77%	947,166,254.69
	2011 年末	2010 年末	本年末比上年末增减（%）	2009 年末
资产总额（元）	7,147,626,391.74	6,789,912,512.60	5.27%	6,480,719,811.97
负债总额（元）	4,619,027,873.90	4,404,927,899.40	4.86%	4,408,980,954.78
归属于上市公司股东的所有者权益（元）	2,527,522,597.84	2,383,908,693.20	6.02%	2,068,832,673.47
总股本（股）	239,463,040.00	239,463,040.00	0.00%	239,463,040.00

3.2 主要财务指标

单位：元

	2011 年	2010 年	本年比上年增减（%）	2009 年
基本每股收益（元/股）	1.3325	1.5114	-11.84%	1.1135
稀释每股收益（元/股）	1.3325	1.5114	-11.84%	1.1135
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	1.2522	1.1118	12.63%	1.1334
加权平均净资产收益率（%）	13.06%	16.30%	降低 3.24 个百分点	14.07%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	12.27%	11.99%	增加 0.28 个百分点	14.32%
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-0.49	-0.77	35.78%	3.96
	2011 年末	2010 年末	本年末比上年末增减（%）	2009 年末
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	10.55	9.96	5.92%	8.64
资产负债率（%）	64.62%	64.87%	降低 0.25 个百分点	68.03%

3.3 非经常性损益项目

√ 适用 □ 不适用

单位：元

非经常性损益项目	2011 年金额	附注（如适用）	2010 年金额	2009 年金额
非流动资产处置损益	102,230.71		120,989,789.88	-505,183.56
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	0.00		2,317,744.87	11,071,219.61
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	551,886.33		224,984.43	1,588,509.16
非货币性资产交换损益	0.00		0.00	-2,700,000.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	20,322,092.25		-252,689.44	-14,499,255.76
所得税影响额	-1,889,518.82		-27,589,674.41	260,154.04

少数股东权益影响额	0.00		0.00	2,536.61
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	157,015.00		0.00	0.00
合计	19,243,705.47	-	95,690,155.33	-4,782,019.90

§ 4 股东持股情况和控制框图

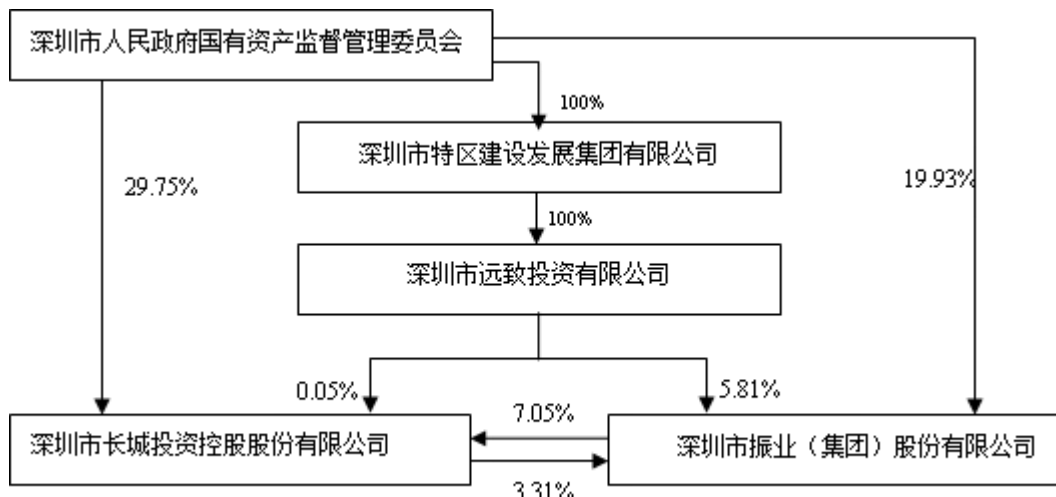
4.1 前 10 名股东、前 10 名无限售条件股东持股情况表

单位：股

2011 年末股东总数	15,832	本年度报告公布日前一个月末股东总数		14,948	
前 10 名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例（%）	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
深圳市人民政府国有资产监督管理委员会	国家	29.75%	71,239,307		
南昌联泰投资有限公司	境内非国有法人	18.71%	44,795,872		31,391,300
深圳市联泰房地产开发有限公司	境内非国有法人	9.29%	22,253,779		22,253,700
深圳市振业(集团)股份有限公司	国有法人	7.05%	16,884,068		
深圳市瑞昌捷投资发展有限公司	境内非国有法人	4.58%	10,968,537		
深圳市中洲房地产有限公司	境内非国有法人	4.04%	9,676,553		
陈惠玲	境内自然人	0.56%	1,344,464		
黄美清	境内自然人	0.48%	1,151,228		
张莉莉	境内自然人	0.48%	1,145,024		
上海日升创展投资有限公司	境内非国有法人	0.46%	1,103,489		
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	
深圳市人民政府国有资产监督管理委员会		71,239,307		人民币普通股	
南昌联泰投资有限公司		44,795,872		人民币普通股	
深圳市联泰房地产开发有限公司		22,253,779		人民币普通股	
深圳市振业(集团)股份有限公司		16,884,068		人民币普通股	
深圳市瑞昌捷投资发展有限公司		10,968,537		人民币普通股	
深圳市中洲房地产有限公司		9,676,553		人民币普通股	
陈惠玲		1,344,464		人民币普通股	
黄美清		1,151,228		人民币普通股	
张莉莉		1,145,024		人民币普通股	
上海日升创展投资有限公司		1,103,489		人民币普通股	
上述股东关联关系或一致行动的说明	截至报告期末，深圳市人民政府国有资产监督管理委员会为深圳市振业（集团）股份有限公司第一大股东，南昌联泰投资有限公司、深圳市联泰房地产开发有限公司为广东联泰集团有限公				

司的子公司。
其余流通股股东，不知其是否存在关联关系。

4.2 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



§ 5 董事会报告

5.1 管理层讨论与分析概要

一、2011 年经营工作回顾

2011 年是“十二五”开局之年，面对严厉的房地产调控政策和低迷的市场形势，公司对全年工作做出了正确部署，即以战略规划为纲，围绕“两大核心任务”，紧抓“八项重点工作”。通过努力，公司完成了全年任务目标。

1、主要财务指标

单位：人民币万元

项 目	本年数	上年同期数	增减额	增减率
营业收入	191,680.3	144,734.26	46,946.04	32.44%
利润总额	43,579.37	46,213.52	-2,633.78	-5.70%
归属于母公司所有者的净利润	31,909.39	36,193.32	-4,283.93	-11.84%

2、主要经营管理工作回顾

(1) 报告期内，“两大核心任务”顺利完成。一是抓住市场机会，采取一系列积极措施，完成房地产销售任务，全年实现签约金额 20.07 亿元，完成年度指标的 116.48%。二是以底价竞得成都攀成钢 3 号地块，获得新的土地项目，延续了区域战略布局。

(2) 报告期内，“八项重点工作”按计划完成或推进。

一是加强房地产开发管理，主要开发项目达到了计划进度节点。成都半岛城邦二期取得竣工备案证书并按时交付入伙，其他区域项目均按计划节点进行；二是加强非房地产经营，加快了商业地产开发步伐。非房地产业务收益稳定且为公司提供了稳定的现金流，长城物流旧改项目、珑湾二期、珑湾酒店等商业地产项目开发节奏加快；三是加强精细化管理，提高了关键业务管控能力。重点管理环节如工程、成本、设计管理得到强化，关键业务管控能力提高；四是加强内控规范建设，完善了风险防范体系。重点推进内控规范实施和加强财务风险防范；五是加强队伍建设，建立健全了人才发展机制。公司按照《职位管理办法》实施职位晋升计划，开展中高级管理人员和员工专业技能等培训，完善薪酬和福利体系；六是加强对标管理，开展了房地产客户满意度调查；七是加强信息化建设，实施了 OA 系统升级和移动办公系统。对审批流程进行了整合优化，提高了办公效率；八是加强企业文化建设，切实履行了社会责任。

二、公司未来发展的展望

(一) 经营环境分析及应对策略

公司对形势的判断：欧洲债务危机持续致外需不振，国内投资增速放缓，经济减速，货币政策微调但不意味着房地产信

贷松动；房地产调控继续从紧，房价明显下降或达到中央预期前，不会贸然放松。受销售下滑、库存上升和融资困难影响，房地产企业资金形势严峻，竞争压力增大。房地产行业靠土地大幅溢价盈利的空间越来越小，未来的房地产市场竞争将更为激烈，开发速度、质量、成本、创新成为基本竞争要素。

公司短期和中长期应对策略：2012 年强调“过冬”思维，以收入为导向，平衡收入、融资、投资三者关系，厉行节约，保证资金链安全。重点做好房地产销售，确保完成年度经营业绩。中长期要顺应行业发展趋势，强化管理，苦练内功，尽快提高策划定位、规划设计、成本控制和优化创新等能力，提升产品品质，适应未来的竞争要求。

(二) 2012 年工作指导思想、目标及主要措施概括为：“收支平衡，品质提升，成本控制，组织保障”。

2012 年计划完成房地产销售面积 18.65 万 m^2 ，合同销售金额 24.3 亿元；完成房地产开发投资 19.36 亿元。

1. 收支平衡

由于房地产销售低迷、银行信贷从紧，公司资金链安全不容忽视。2012 年首要任务是保证收支平衡。一是加强销售。2012 年主要销售项目有成都半岛城邦项目、深圳南山项目和龙华“双限房”、东莞长城世家二期、上海珑湾一期和中环墅二期、大连香樱谷，其中成都半岛城邦、南山项目和“双限房”是重点销售项目。面对严峻的市场形势，出台公司总体营销策略和销售奖惩办法，并制定针对性措施，采取主动、灵活的销售方式，快速回笼资金。非房地产企业进一步提高经营收入和盈利水平；二是合理支出。一是细化投资计划；二是控制工程款的支付节奏，保证重点项目和急需支出；三是根据公司资金状况，合理安排拓展优质项目；三是严管资金。积极拓宽融资渠道，做好年度资金计划，提高资金使用效率，及时进行监控，保证资金链安全。

2. 品质提升

产品是企业的立身之本，产品品质决定了企业的效益和市场竞争力，牢固树立品质意识，精益求精，打造出符合市场需求的高品质产品。2012 年，公司将通过加强综合开发计划管理，提升产品设计水平，强化工程进度、质量管理等措施，持续提升公司产品品质。

3. 成本控制

加强成本控制，是当前形势下挖潜增效的必要手段，也是适应竞争的要求。项目开发成本总体上逐步降低，同时保持定位、品质和成本的平衡，强调投入产出比，资源向重点项目和重点业务倾斜。2012 年，公司将重点加强设计阶段成本控制、工程成本控制以及各项费用控制。

4. 组织保障

在公司内部管理上，还有不适应或制约业务发展的方面。要以精细化管理为目标，坚持市场化方向，强调学习借鉴、自我提升，进一步增强管理水平，为公司发展提供有力的组织保障。包括修订流程权责，抓好队伍建设，完善考核激励，加强预算管理，强化风险控制，推进对标管理，加强品牌建设，重视安全生产等。

5.2 主营业务分行业、产品情况表

单位：万元

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年 增减（%）	营业成本比上年 增减（%）	毛利率比上年增 减（%）
房产销售收入	160,146.55	75,591.66	52.80%	38.45%	46.72%	-2.66%
租赁及服务收入	11,178.79	3,023.35	72.95%	2.75%	-4.43%	2.03%
酒店餐饮收入	19,845.12	12,956.00	34.71%	9.52%	3.75%	3.63%
工程施工收入	3,777.91	3,141.90	16.83%	-33.21%	-42.38%	13.24%
行业间相互抵减	-3,995.50	-1,525.27	61.83%			
合计	190,952.87	91,487.24	52.09%	32.21%	36.43%	-1.48%
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年 增减（%）	营业成本比上年 增减（%）	毛利率比上年增 减（%）
商品房	160,146.55	75,591.66	52.80%	38.45%	46.72%	-2.66%
物业租赁及管理服务	11,178.79	3,023.35	72.95%	2.75%	-4.43%	2.03%
酒店服务	19,845.12	12,956.00	34.71%	9.52%	3.75%	3.63%
施工劳务	3,777.91	3,141.90	16.83%	-33.21%	-42.38%	13.24%

减：相互抵消	-3,995.50	-1,525.27	61.83%			
合计	190,952.87	91,487.24	52.09%	32.21%	36.43%	-1.48%

5.3 报告期内利润构成、主营业务及其结构、主营业务盈利能力较前一报告期发生重大变化的原因说明

☐ 适用 ☒ 不适用

§ 6 财务报告

6.1 与最近一期年度报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的具体说明

☐ 适用 ☒ 不适用

6.2 重大会计差错的内容、更正金额、原因及其影响

☐ 适用 ☒ 不适用

6.3 与最近一期年度报告相比，合并范围发生变化的具体说明

☐ 适用 ☒ 不适用

6.4 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

☐ 适用 ☒ 不适用

深圳市长城投资控股股份有限公司

董事长：朱新宏

二〇一二年四月十日