

证券代码：000042

证券简称：深长城

公告编号：2013-17 号

深圳市长城投资控股股份有限公司 2012 年度报告摘要

1、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读同时刊载于深圳证券交易所网站等中国证监会指定网站上的年度报告全文。

公司简介

股票简称	深长城	股票代码	000042
股票上市交易所	深圳证券交易所		
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	
电话	0755-8839 3698	0755-8839 3669 0755-8839 3605	
传真	0755-8839 3600	0755-8839 3600	
电子信箱	yinshanfeng@cctzkg.com	wangchangdong@cctzkg.com;chenying@cctzkg.com	

2、主要财务数据和股东变化

(1) 主要财务数据

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

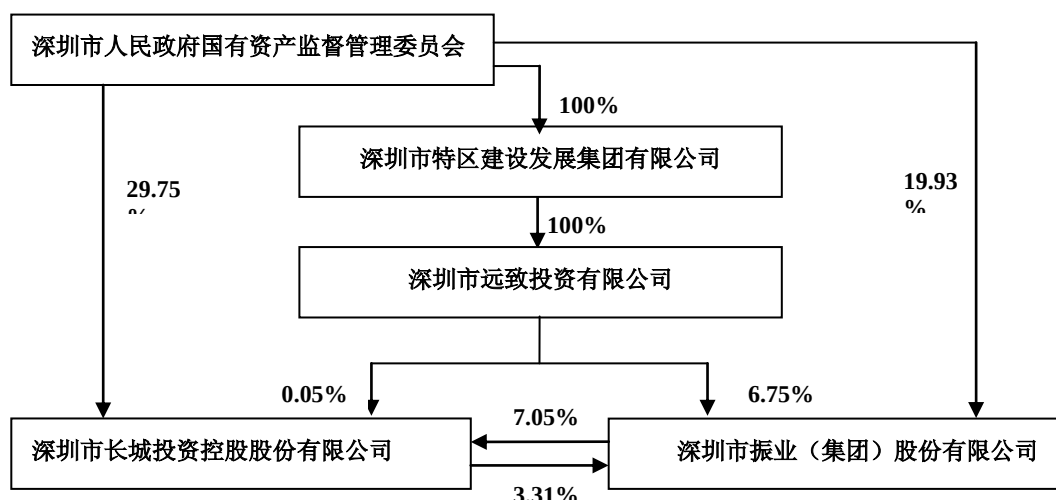
☐ 是 ☒ 否

	2012 年	2011 年	本年比上年增减(%)	2010 年
营业收入（元）	2,698,263,135.75	1,916,803,020.12	40.77%	1,447,342,604.24
归属于上市公司股东的净利润（元）	411,880,264.43	319,093,933.46	29.08%	361,933,160.04
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	411,476,960.82	299,850,227.99	37.23%	266,243,004.71
经营活动产生的现金流量净额（元）	363,360,335.02	-118,412,157.13	406.86%	-184,352,616.11
基本每股收益（元/股）	1.7200	1.3325	29.08%	1.5114
稀释每股收益（元/股）	1.7200	1.3325	29.08%	1.5114
净资产收益率（%）	14.20%	13.06%	增加 1.14 个百分点	16.30%
	2012 年末	2011 年末	本年末比上年末增减(%)	2010 年末
总资产（元）	7,516,712,220.95	7,158,244,173.59	5.01%	6,794,418,512.60
归属于上市公司股东的净资产（归属于上市公司股东的所有者权益）（元）	2,901,011,666.50	2,527,522,597.84	14.78%	2,383,908,693.20

(2) 前 10 名股东持股情况表

报告期股东总数	14,901	年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数	13,516			
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
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		质押	44,791,300
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		质押	22,253,700
深圳市振业(集团)股份有限公司	境内非国有法人	7.05%	16,884,068			
华泰证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	境内非国有法人	5.53%	13,235,993			
深圳市中洲房地产有限公司	境内非国有法人	4.04%	9,676,553		质押	9,670,000
长安国际信托股份有限公司—长安申购 2 号	其他	2.24%	5,353,022			
中信信托有限责任公司—财富 2 期指定型结构化证券投资集合资金信托计划	其他	1.56%	3,730,410			
中信信托有限责任公司—财富 3 期指定型结构化证券投资集合资金信托计划	其他	0.49%	1,167,524			
中国建设银行—诺德价值优势股票型证券投资基金	其他	0.46%	1,110,490			
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。				

(3) 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



3、管理层讨论与分析

2012年，国家对房地产市场依旧保持了调控的主要基调，但在经济下行风险和稳增长的现实需要下，货币政策适度量化宽松，房地产市场表现为前低后高，下半年出现回暖迹象。公司抓住有利时机，结合战略经营目标，积极经营并推进落实各项重点工作，牢牢把握经营发展大局，取得了良好的经营业绩。

一、2012年工作回顾

(一) 财务指标完成情况

单位：人民币万元

项 目	本年数	上年同期数	增减率
营业收入	269,826.31	191,680.3	40.77%
利润总额	56,724.37	43,579.37	30.16%
归属于母公司所有者的净利润	41,188.03	31,909.39	29.08%

(二) 经营管理工作回顾

1. 房地产销售业绩突出，利润指标再创新高。

报告期内，针对年初严峻的房地产市场形势，公司制定了年度营销总策略，出台了年度销售奖惩办法。同时结合市场情况、项目进度及项目利润最大化等因素，将原定于今年销售的南山深长城金融中心项目调整至2013年销售。此外，深圳第一个双限房项目“长城里程家园”，也取得销售突破并圆满完成销售任务。

由于策略正确，措施得力，公司4家直属房地产企业均超额完成销售任务，全年实现房地产签约销售金额达到17亿元。

2. 加强精细化管理，提升内部管控能力。

(1) 加强制度、流程及标准化建设：报告期内，控股总部各业务部门进行了核心业务制度流程优化工作，新增投资后评价流程，规范了营销费用管理、现场签证管理并建立制度；制定了统一的《房地产开发企业制度汇编》标准文件，修订了2012版《制度汇编》和《流程手册》，优化了公司总部制度流程管控体系，提升了总部内部管控能力。

(2) 积极推进企业信息化建设：报告期内，公司实施了销售系统的升级换代，优化了各项销售流程，提升了控股公司对各直属地产企业的销售管控能力。

3. 加强人才队伍建设，完善人才发展机制。

报告期内，公司以“优化提升”为主要目标，充分挖掘现有资源潜力，夯实管理基础。一是推行工作分析和饱和度调查，强化人岗匹配管理；二是创新人才引进方式，保障核心人才需求；三是加强人才队伍能力建设，提高培训工作实效；四是大力推行内部竞聘，确保人才选拔公开透明；五是完善人力资源管理制度，提高精细化管理水平。

4. 大力实施项目管理创新，提升项目开发运作水平。

(1) 强化工程管理措施：形成了固定的工程巡检机制，出台了《工程管理指引》，制定了《公司安全生产责任书》制度，落实奖惩制度，将工程质量管理作为绩效考核的重要指标。报告期内，长城控股无重大安全生产责任事故发生，确保了各项经营工作的顺利进行。

(2) 创新成本管理思路和方法：报告期内，公司进一步完善招投标管理制度，颁布了《工程发包指引》，进一步加强项目现场签证管理，对控股公司现场签证管理制度和流程进行了修订。

(3) 提升设计管理能力，提升产品品质：理顺了控股总部规划设计部门与直属企业之间对项目的管理关系，完善并提升长城产品的设计品质。

(4) 认真总结投资项目经验，开展项目投资后评价工作：公司于报告期内召开首次全系统范围内的投资后评价专题研讨会，对2011-2012年竣工的四个项目进行了全面的回顾，对项目开发过程中的经验和教训进行了总结和分享，把后评价信息反馈应用到未来开发的项目中，改进和提高项目的管理水平、决策水平和投资效益。

5. 加强开发计划管理，保证了重点项目进度。

(1) 主要项目进度：报告期内，上海珑湾一期、中环墅二期、大连香樱谷项目均已按计划入伙并在持续销售中，成都半岛城邦三期目前基本全部封顶完毕，预计2013年9月竣工、10月入伙。惠州项目已启动开发工作，前期策划定位和规划设计正在积极进行。

(2) 重大项目进展：南山深长城中心项目工程进展顺利，报告期内，完成预计的建设进度，目前已经开展写字楼及商业招商前期工作；笋岗物流项目，已重新启动对项目的定位研究工作；上海珑湾二期商业定位已经多方评估，力求商业定位、规划及体量设置符合所在区域实际需求。

6. 优化风险防控体系，有效控制经营风险。

报告期内，公司发布了《2012年重大风险提示》，并且每季度跟踪重大风险的控制进展；确定了公司2012年预警指标的取值区间；对现有管理及业务节点现有制度和流程进行了分析和重新梳理，对执行情况进行了审计检查，完成缺陷整改；聘请审计机构对公司内控建设情况进行了审计；编制了《廉洁从业风险防控指引》，从制度、机制上规避腐败风险的发生。

7. 加强物业经营管理，加快了开发模式转型步伐。

报告期内，公司物业经营收益稳定。圣廷苑酒店、长城物流、长城置业等非房地产企业取得良好的经营业绩。

商业地产开发步伐加快，笋岗物流项目、上海珑湾二期商业、深长城金融中心项目均按计划积极推进。

8. 积极推进企业文化建设，切实履行社会责任。

报告期内，公司被中国企业文化研究会评为“2012年度全国企业文化建设优秀单位”，《长城行动—长城人职业行为指引》荣获全国企业文化科研成果二等奖。公司积极参与对口扶贫项目和其他公益活动。

二、经营环境分析及对应策略

(一) 经营环境分析

行业形势分析：

1. 2013年一季度，房价出现了一定幅度的反弹，为遏制房价过快上涨的势头，显示政府调控房价的信心，政府出台了“国五条”，意味着2013年的调控政策坚持依旧从紧，抑制投机和支持保护合理需求的政策大方向不变。

2. 由于政府持续严控房地产信贷，2013年房地产企业的融资途径依然受限，行业资金全面紧张，资金成本将上升，房地产企业资金链安全更将经受严峻考验。

3. 2013年，预计在获得开发土地方面存在一定机会。

公司项目所处区域市场分析：

目前公司开发的项目主要在深圳、成都、上海、大连区域。深圳域内东莞、惠州价格、销量均在2012年出现急剧下滑，预计2013年的经营形势不容乐观。东莞松山湖片区降价促销成为趋势，惠州金山湖片区竞争激烈。受非住宅类房产按评估征税和2013年深圳本地商业写字楼供应体量巨大影响，商业办公销售竞争异常激烈。预计2013年成都市场整体平稳，供给平稳

增长，价格无大幅上涨迹象，市场以快速去库存为主；大连瓦房店仍将延续2012年的市场情况，受调控和市场承受力影响，楼市整体运行将持续缓慢下行；上海作为一线城市仍是调控的重点，2013年价格以平稳为主。惠南板块内供求比达到高位，大面积户型库存消化周期大大增加，预计后市将出现大型房企引领的一波“以价换量”潮，加速去库存。

公司内部形势

受宏观调控政策和行业形势影响，公司2013年经营环境整体仍然难以乐观。房地产销售会受政策影响出现波动，物业经营受各种因素影响效益会出现下滑。资金紧张的局面将持续，土地储备不足，各区域公司均在不同程度上面临持续开发难以为继的局面，土地拓展任务较重。

（二）应对策略

1. 2013年，市场将会处于更为理性的状态，量价交换仍然是市场主流。在当前客户数量有限的前提下，需要加强对客户群体的分析，做出符合市场需求的产品，并严格控制开发成本，才能在市场竞争中获得优势。
2. 对于持有型商业项目的开发，更需要在资金筹集和回收上有预先的规划，以确保企业的资金安全。
3. 土地拓展需更多关注一二线重点城市的优质地块。销售工作则需结合市场行情及库存情况，积极梳理产品结构、货量情况制定推售计划。

三、2013年工作指导思想、目标及主要措施

（一）总体经营目标

2013年计划完成房地产销售面积20.88万m²，合同销售金额32.73亿元；完成房地产开发投资20.71亿元。

（二）主要工作安排

1. 加大销售力度，实现增收节支。

2013年公司计划实现合同销售额32.73亿元，鉴于目前房地产市场的形势，销售压力较大。公司将密切关注市场变化，根据各项目具体情况，采取更有灵活和针对性的策略，加快销售节奏，迅速回笼资金，确保完成年度销售计划。

重点做好南山深长城金融中心的开盘及销售工作，确保开盘成功，树立项目区域标杆形象；做好成都半岛城邦二期三期、东莞松山湖长城世家二期、上海珑湾一期、大连香樱谷等项目的尾盘销售工作。挖掘针对性的营销渠道，以灵活多变的推售及价格策略、二三级市场联动等方式，推动销售进度，加快资金回笼。继续强化成本费用管理，重点控制销售费用支出。

2. 把握合适时机，获取土地。

2013年土地市场存在机会，公司要根据资金状况，把握机会，增加土地储备，重点在现有开发区域（成都、上海、大连、深莞惠）及周边寻找条件成熟、见效快、投入产出比高、有一定规模的项目。

3. 保证项目开发进度，杜绝工程安全隐患。

各项目在保证工程进度按期施工的前提下，狠抓工程质量和安全文明施工，加强检查、巡检，杜绝安全隐患。

成都半岛城邦三期是公司2013年主要的利润来源，要对关键环节进行周密安排，确保按时竣工入伙；长城国际物流中心项目要做好开发前各项准备工作，争取尽快达到开工条件。

4. 强化物业经营，促进经营平稳。

继续提高物业经营效益，提高租赁收入，挖掘物业增值潜力。做好商业策划定位和招商，重点做好松山湖长城世家、长城里程家园、上海珑湾二期商业、天府长城E2商业二期的策划定位与招商工作。

5. 强化业务管控，提升管理水平。

对制度流程进行专项梳理，强化制度流程的执行力。一是在人事管理方面，推动岗位工作饱和度评估，改变人员结构、薪酬不合理现象，创立公平公正的人才竞争环境；加大核心岗位人才引进，建立良性的人才发展通道，及时保障公司重点项目建设及经营管理人才所需；强化工作目标导向与绩效跟踪，推动管理层长效激励实现突破。

二是持续提升成本控制能力，平衡成本、品质、效益关系。采取切实措施，把一些环节的成本费用降下来。具体措施包括：招投标成本管理重大事宜提前介入、安排，完成计划内新项目的总承包招标、分包招标，做好新开工项目的设计阶段成本控制工作。充分发挥目标成本在成本管控工作中的作用，做好流程制度的细化和标准化文本的编制工作。

三是产品规划设计水平再上台阶。将市场需求和技术条件更好地结合到产品研发中去。在进一步加强设计管控，提高项目管理水平的基础上，提高产品差异化和针对性，在现有基础上进一步提升产品品质，增强产品市场竞争力，从源头为销售打下基础。总结各地区项目产品设计的成功经验，推动住宅类项目设计标准化进程，提升酒店、办公及商业类设计管理能力；加强对深长城金融中心、长城国际物流中心、珑湾二期综合体、攀成钢、惠州等项目的全程设计管理，提供高品质的产品设计。

四是投资后评价工作常态化。针对一些有代表性的项目进行评估，寻找不足，积累经验，为后续项目决策提供依据。

6. 加强风险防范与管理，积极尝试多渠道融资。

结合内外部形势变化，对2012年企业重大风险情况进行评估和跟踪；完善内部风险报告制度，提高风险控制能力，重点关注资金链安全。

加强与银行等各类金融机构的沟通与联系，不断挖掘融资潜力，创新融资渠道，确保资金链安全。在资本市场融资无法突破的情况下，要继续巩固传统融资渠道和融资方式，努力尝试企业债券、项目信托等其他融资方式

7. 实施机制创新，增强企业活力。

积极探索长效激励方案，把投资后评价工作与项目考核和激励方案结合起来，同时针对工程质量、成本、进度与安全落实责任到人，实行有效的奖惩制度。

2013年，房地产市场环境仍较为复杂，公司将围绕“十二五”规划推进各项工作，加大增收节支力度，不断提高经济效益，提升核心竞争力，努力为“十二五”后期的发展奠定基础。

4、涉及财务报告的相关事项

（1）与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

本报告期内公司通过新设或投资设立方式增加合并单位1家，成都深长城锦江地产有限公司，年末净资产人民币19,337,709.30元，本年净利润人民币-662,290.70元。

深圳市长城投资控股股份有限公司

董事长:伍 斌

2013年4月11日