

§ 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。

本年度报告摘要来自年度报告全文，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除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议

亲自出席董事姓名	亲自出席董事职务	亲自出席董事会次数	被委托人姓名
马遥	董事	因公出国	张淑萍

1.3 公司年度财务报告已经中审会计师事务所审计并出具了标准无保留意见的审计报告。

1.4 公司负责人张淑萍、主管会计工作负责人宋平及会计机构负责人、会计主管人员 袁雪梅声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

§ 2 公司基本情况简介	
2.1 基本情况简介	
股票简称	亿城股份
股票代码	000616
上市证券交易所	深圳证券交易所
注册地址	辽宁省大连市中山区中山路124号
注册地址的邮政编码	116001
办公地址	北京市海淀区长春桥路11号万柳亿城中心A座16-17层
办公地址的邮政编码	100089
公司网站互联网网址	http://www.yelc.com.cn
电子邮箱	zeland@yelc.com.cn
2.2 联系人和联系方式	
董事会秘书	
姓名	陈志坚
联系地址	北京市海淀区长春桥路11号万柳亿城中心A座16层
电话	(010)58816666
传真	(010)58816666
电子邮箱	zeland@yelc.com.cn
证券事务代表	
姓名	吴建国
联系地址	北京市海淀区长春桥路11号万柳亿城中心A座16层
电话	(010)58816666
传真	(010)58816666
电子邮箱	zeland@yelc.com.cn

必须承认，虽然亿城在2010年度依然保持了30%的利润增长，但在万科已千亿传说、数十家房地产公司年销售额过千亿的大背景下，公司全年的绩效增长并不算耀眼，更远远没有达到自己的预期，有负于广大股东的托付。

回顾

在去年经营中，公司出现的最大问题是主力项目西山公馆未能如期取得销售许可证，致使公司全年的销 额收入不仅没有随大城市大幅增长，反而出现了同比萎缩。直接的结果就是公司资产周转率下降，以及在土地储备上被迫放缓步伐，年初确定的快速周转和增持二三线城市土地储备这两个战略目标均未达成。这一结果，实际上反映了公司的销售业绩过于依赖北京市场，过于依赖个别明星项目的结构特征。当某一项目出现现金流波动时，公司短期业绩就受到巨大影响。

结果有时只是随机因素的产物，简单归因因其关系往往不能反映事情的全面。西山公馆因为政策原因并盘退出，导致公司业绩未达预期，很大程度上是一种偶然，并不能由此否定公司在能力的大幅提升。过去的一年，公司以知行合一为准则，坚持将自己已行业和对自身定位的战略思考融入具体的经营工作，努力做一个“聚焦惠思高端”、“理性做多”的“快”周转公司，包括：以“谨慎投资、稳健财务”的理性多心术积极介入二三线城市的土地拓展，通过研发前置、严格计划，强调快速去化，努力让公司变得更大、快、坚持“聚焦惠思高端”的产品定位战略，加快公司既定产品复制能力和运作能力的积累和沉淀。可以预见的是，这些努力将使公司2011年的可能将房屋数量、销 额收入 and 土地储备获得大幅增长。而且，随着今年北京区域以外各个项目的全面开，公司将历史性摆脱业绩过于依赖北京市场的弊端。

思考

在一个经济转型的当代中国，一个企业要想给股东带来长期持续稳定的回报，不仅要及时捕捉市场变化带来的机会，还要主动适应政策环境的快速变化。去年，房地产行业迎来了史上最强宏观调控，出台“限购令”，规定土地获取方式以投标为主，对销售价格实行窗口指导等一系列行政措施，使得一线城市尤其是北京的房地产市场，进入了严格的管控状态。对此，我们无从、理性的角度进行评论，因为这并不是不能给股东价值的增长带来任何帮助。现实主义又是一种哲学，而是一种方法，从“现实”的角度想清楚我们能做什么，可能更为重要。

在一个绝佳的商业环境里，企业以价格变化为信号判断供求关系，进而决定自己的资产配置。价格，说既不应求、价格，反映价大于是。虽然有时信息不对称会造成暂时的市场失灵，或者“羊群效应”会引起资产价格的大幅波动，但是，无论是在理论还是实证层面，价格都被证明为一个最有效反映供求关系并能够预测的客观信号。目前，市场被调控，价格信号受到干扰，则我们需要对决策的变量进行一些调整。如果当下的房地产市场用博弈工具进行建模，我们会发现，政府不仅是这场博弈的参与者，更是规则的制定者。我们得“谨慎、敏感和理性地保持持续一致的战略取向，这些战略，在短期收益上，要“懂得快速变化，不“预期”。在区域选择上，要聚焦地带来资源的投入方向能够成为城市化的进程刚刚开始进入中的二三线城市。虽然他们在北京市还没有超过百亿的可销售量，足以支撑公司最近几年的业绩增长，但我们需要看得远。无须讳言，大房企介入二三线城市的步伐要比我们早得多，但是，作为一个个体投资者，我们必须看到，目前虽然风险陡增，前景最清晰的有效时间窗口。

二三线城市的城市建设特点决定了一个成功的开发商不仅仅是简单的买地盖房，还要承担部分城市社会资源分配的任务。公司在计划2011年开展一系列教育、体育、医疗、酒店管理行业的财务合作，与其形成战略合作关系，共同进入二三线城市。与这些人同行，一方面可以使公司获得复合价值支撑，并与手形成差异化竞争，另一方面也能够有效取得地方政府的政策支持，降低公司获取项目的财务成本。从去年开始，公司已开始了这方面的尝试，已成功承办国际网球系列比赛、获得苏拉圣安德鲁斯老虎场总代理权等等。在可预见的未来，这些优质资源将作为公司的项目拓展形成直接支持。

各位股东，在历史的长河里，一切都是那么渺小，个体的浮沉都可以归于千帆竞发的潮流。但是，你们的托付和信任，让我们深感责任，一切非事无补，肩上的责任何其沉重，所有的努力都是你们的。

董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况	
□ 适用	□ 不适用
6.2 董事出席董事会会议情况	
董事姓名	具体职务
张淑萍	董事长
刘昕	独立董事
薛敬东	独立董事
陈生根	独立董事
曹金全	董事
陈志坚	董事
陈力齐	董事

2 0 1 1 年 4 月 7 日	
4.1 主要会计数据	单位：元

	2010年	2009年	本年比上年增减(%)	2008年
营业总收入(元)	3,074,435,794.70	3,421,697,253.15	-10.15%	1,047,080,515.39
利润总额(元)	792,573,625.57	592,016,981.67	33.88%	308,444,579.78
归属于上市公司股东的净利润(元)	546,588,947.10	420,152,073.16	30.00%	270,870,281.80
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	534,395,782.98	382,004,696.44	39.89%	257,776,487.04
经营活动产生的现金流量净额(元)	-1,143,146,085.67	1,662,892,328.06	-168.74%	-445,769,269.26
总资产(元)	9,138,720,612.06	7,585,915,111.72	21.06%	5,109,911,616.34
归属于上市公司股东的所有者权益(元)	3,341,568,004.18	2,848,271,634.12	15.81%	2,495,217,086.76
股本(元)	993,218,351.00	902,925,774.00	10.00%	601,950,516.00

4.2 主要财务指标		单位:元		
	2010年	2009年	本年比上年增减 (%)	2008年
基本每股收益(元/股)	0.55	0.42	30.95%	0.27
稀释每股收益(元/股)	0.55	0.42	30.95%	0.27
扣除非经常性损益后的 基本每股收益(元/股)	0.54	0.38	42.11%	0.26
加权平均净资产收益率 (%)	17.56%	15.60%	1.96%	11.35%
扣除非经常性损益后的 加权平均净资产收益率 (%)	17.16%	14.19%	2.97%	10.80%
每股经营活动产生的现 金流量净额(元/股)	-1.15	1.84	-162.50%	-0.74
	2010年末	2009年末	本年末比上年末增 减(%)	2008年末
归属于上市公司股东的 每股净资产(元/股)	3.36	3.20	5.00%	4.15
非经常性损益项目 √ 适用 □ 不适用				

非经常性损益项目	
非流动资产处置损益	66,944.46
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	4,201,000.00
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	9,266,663.65
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	5,873,178.76
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-8,272,420.07
所得税影响额	1,045,247.00
少数股东权益影响额	12,550.26
合计	12,193,164.12

4.3 境内外会计准则差异	
□ 适用	□ 不适用

§ 5 股本变动及股东情况							
5.1 股份变动情况表							
单位：股							
	本次变动前		本次变动增减(+,-)			本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计
一、有限售条件股份	108,282,517	11.99%			10,828,251	-119,110,768	-108,282,517
1.国家持股							
2.国有法人持股							
3.其他内资持股	108,269,915	11.99%			10,826,991	-119,096,906	-108,269,915
其中：境内非国有法人持股	108,269,915	11.99%			10,826,991	-119,096,906	-108,269,915
4.外资持股							
其中：境外法人持股							
境外法人持股							
5.其他	12,602	0.00%			1,260	-13,862	12,602
二、无限售条件股份	794,643,257	88.01%			79,464,326	119,110,768	198,575,099
1.人民币普通股	794,643,257	88.01%			79,464,326	119,110,768	198,575,099
2.境内上市的外资股							
3.境外上市的外资股							

5.2 前10名股东、前10名无限售条件股东持股情况表	
	单位：股
股东名称	持股数量
乾通科技实业有限公司	108,282,517
李海霞	12,602
合计	108,282,517

5.3 前10名无限售条件股东持股情况表	
	单位：股
股东名称	持股数量
乾通科技实业有限公司	108,282,517
李海霞	12,602
合计	108,282,517

5.4 前10名无限售条件股东持股情况表	
	单位：股
股东名称	持股数量
乾通科技实业有限公司	108,282,517
李海霞	12,602
合计	108,282,517

5.5 前10名无限售条件股东持股情况表	
	单位：股
股东名称	持股数量
乾通科技实业有限公司	108,282,517
李海霞	12,602
合计	108,282,517

5.6 前10名无限售条件股东持股情况表	
	单位：股
股东名称	持股数量
乾通科技实业有限公司	108,282,517
李海霞	12,602
合计	108,282,517

5.7 前10名无限售条件股东持股情况表	
	单位：股
股东名称	持股数量
乾通科技实业有限公司	108,282,517
李海霞	12,602
合计	108,282,517

5.8 前10名无限售条件股东持股情况表	
	单位：股
股东名称	持股数量
乾通科技实业有限公司	108,282,517
李海霞	12,602
合计	108,282,517