

# 烟台园城企业集团股份有限公司

600766

2011 年年度报告

# 目 录

一、 重要提示 .....	2
二、 公司基本情况 .....	3
三、 会计数据和业务数据摘要 .....	4
四、 股本变动及股东情况 .....	6
五、 董事、监事和高级管理人员 .....	11
六、 公司治理结构 .....	15
七、 股东大会情况简介 .....	23
八、 董事会报告 .....	24
九、 监事会报告 .....	33
十、 重要事项 .....	33
十一、 财务会计报告 .....	42
十二、 备查文件 .....	132

## 一、重要提示

(一) 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。

(二) 如有董事未出席董事会，应当单独列示其姓名

未出席董事姓名	未出席董事职务	未出席董事的说明	被委托人姓名
辛君举	董事	因公出差	林海

(二) 众环海华会计师事务所有限责任公司为本公司出具了带强调事项段的无保留意见的审计报告，本公司董事会、监事会对相关事项已作详细说明，请投资者注意阅读。

(三)

公司负责人姓名	徐诚惠
主管会计工作负责人姓名	徐家芳
会计机构负责人（会计主管人员）姓名	李俊国

公司负责人徐诚惠先生、主管会计工作负责人徐家芳先生及会计机构负责人（会计主管人员）李俊国先生声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

(四) 是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况？

公司不存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金。

(五) 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

公司不存在违反规定决策程序对外提供担保的情况。

## 二、公司基本情况

### (一) 公司信息

公司的法定中文名称	烟台园城企业集团股份有限公司
公司的法定英文名称	YanTai Yuancheng Enterprise Group Co.,Ltd.
公司法定代表人	徐诚惠

### (二) 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	张建华	李永建
联系地址	烟台市芝罘区南大街 261 号	烟台市芝罘区南大街 261 号
电话	0535-6636299	0535-6636299
传真	0535-6636299	0535-6636299
电子信箱	ytzjh264@sina.com	ytliyongjian@163.com

### (三) 基本情况简介

注册地址	烟台市芝罘区南大街 261 号
注册地址的邮政编码	264000
办公地址	烟台市芝罘区南大街 261 号
办公地址的邮政编码	264000
电子信箱	600766@sohu.com

### (四) 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸名称	《中国证券报》、《上海证券报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
公司年度报告备置地点	董事会办公室

### (五) 公司股票简况

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A 股	上海证券交易所	ST 园城	600766	园城股份

### (六) 其他有关资料

公司首次注册登记日期	1989 年 2 月 1 日		
公司首次注册登记地点	烟台市工商行政管理局		
首次变更	公司变更注册登记日期	2001 年 8 月 1 日	
	公司变更注册登记地点	山东省工商行政管理局	
	企业法人营业执照注册号	3700001801019	
	税务登记号码	37060216503468X	
	组织机构代码	16503468-X	
最近一次变更	公司变更注册登记日期	2007 年 2 月 6 日	
	公司变更注册登记地点	山东省工商行政管理局	
	企业法人营业执照注册号	3700001801019	
	税务登记号码	37060216503468X	
	组织机构代码	16503468-X	
公司聘请的会计师事务所名称	众环海华会计师事务所有限责任公司		
公司聘请的会计师事务所办公地址	武汉市武昌区东湖路 169 号 3 号楼（众环大厦）		

### 三、会计数据和业务数据摘要

#### (一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

项目	金额
营业利润	-4,982,814.35
利润总额	-5,458,347.93
归属于上市公司股东的净利润	-5,897,924.65
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-6,222,391.07
经营活动产生的现金流量净额	44,826,200.52

#### (二) 非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2011 年金额	2010 年金额	2009 年金额
非流动资产处置损益	-2,507.92	3,751,192.76	-68,167.64
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	800,000.00		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-473,025.66	-304,740.97	11,729,219.35
少数股东权益影响额			7,169.78
合计	324,466.42	3,446,451.79	11,668,221.49

#### (三) 报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2011 年	2010 年	本年比上年 增减 (%)	2009 年
营业总收入	53,799,900.46	83,885,336.69	-35.86	57,118,700.98
营业利润	-4,982,814.35	-94,507,687.87	94.73	-21,954,351.89
利润总额	-5,458,347.93	-94,825,931.08	94.24	-10,293,300.18
归属于上市公司股东的净利润	-5,897,924.65	-97,351,372.24	93.94	3,348,597.51
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-6,222,391.07	-100,797,824.03	93.83	-8,319,623.98

经营活动产生的现金流量净额	44,826,200.52	-791,870.17	5,760.80	-102,467,096.75
	2011 年末	2010 年末	本年末比上年末增减 (%)	2009 年末
资产总额	509,395,150.19	443,013,179.82	14.98	651,225,217.55
负债总额	548,646,716.96	476,366,821.94	15.17	580,911,086.28
归属于上市公司股东的所有者权益	-39,251,566.77	-33,353,642.12	-17.68	36,906,030.48
总股本	171,165,513.00	171,165,513.00	0	171,165,513.00

主要财务指标	2011 年	2010 年	本年比上年增减 (%)	2009 年
基本每股收益 (元 / 股)	-0.03	-0.57	94.73	0.02
稀释每股收益 (元 / 股)	-0.03	-0.57	94.73	0.02
用最新股本计算的每股收益 (元/股)	不适用	/	/	/
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元 / 股)	-0.04	-0.59	93.22	-0.05
加权平均净资产收益率 (%)	不适用	不适用	不适用	9.50
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	不适用	不适用	不适用	-23.61
每股经营活动产生的现金流量净额 (元 / 股)	0.26	-0.005	5,300.00	-0.60
	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)	-0.23	-0.19	-21.05	0.22
资产负债率 (%)	107.71	107.53	增加 0.18 个百分点	89.20

## 四、股本变动及股东情况

### (一) 股本变动情况

#### 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	数量	比例（%）
一、有限售条件股份	42,461,370	24.81				-38,981,370	-38,981,370	3,480,000	2.03
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	42,461,370	24.81				-38,981,370	-38,981,370	3,480,000	2.03
其中：境内非国有法人持股	3,480,000	2.03						3,480,000	2.03
境内自然人持股	38,981,370	22.77				-38,981,370	-38,981,370	0	0
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股	128,704,143	75.19				38,981,370	38,981,370	167,685,513	97.97
1、人民币普通股	128,704,143	75.19				38,981,370	38,981,370	167,685,513	97.97
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	171,165,513	100				0	0	171,165,513	100

### 股份变动的批准情况

公司于 2011 年 2 月 24 日收到济南市历下区人民法院发来的《执行裁定书》，本公司第二大股东-山东鲁信国际经济股份有限公司所持本公司 38,981,370 股限售流通股（占公司总股本的 22.77%），已于 2010 年 12 月 31 日上午 10 时在山东省济南市历下区人民法院三楼拍卖大厅依法拍卖（本公司已发布了股权拍卖提示性公告）。此次拍卖的股权由邱继光、钱振林、曹芸、邢荣兴、林楚屏以人民币 233,000,000 元的最高价竞得。竞买股票情况为邱继光竞买 850 万股、占本公司总股本的 4.97%，钱振林竞买 850 万股、占本公司总股本的 4.97%，曹芸竞买 698.137 万股、占本公司总股本的 4.08%，邢荣兴竞买 800 万股、占本公司总股本的 4.67%，林楚屏竞买 700 万股、占本公司总股本的 4.09%。

### 股份变动的过户情况

公司于 2011 年 3 月 23 日收到中国证券登记结算公司上海分公司的股权司法冻结及司法划转通知（2011 司法 026 号）：公司原第二大股东--山东鲁信国际经济股份有限公司所持公司 38,981,370 股限售流通股（占公司总股本的 22.77%）依据济南市历下区人民法院的《协助执行通知书》（2008）历执字第 129 号被执行划转，受让人为邱继光、钱振林、曹芸、邢荣兴、林楚屏（其中，邱继光受让 850 万股、占本公司总股本的 4.97%，钱振林受让 850 万股、占本公司总股本的 4.97%，曹芸受让 698.137 万股、占本公司总股本的 4.08%，邢荣兴受让 800 万股、占本公司总股本的 4.67%，林楚屏受让 700 万股、占本公司总股本的 4.09%），划转日期为 2011 年 3 月 23 日。

## 2、 限售股份变动情况

单位：股

股东名称	年初 限售股数	本年解除 限售股数	本年增加 限售股数	年末 限售股数	限售 原因	解除 限售日期
邱继光	0	850.00	850.00	0	股改限售	2011 年 6 月 22 日
钱振林	0	850.00	850.00	0	股改限售	2011 年 6 月 22 日
邢荣兴	0	800.00	800.00	0	股改限售	2011 年 6 月 22 日
林楚屏	0	700.00	700.00	0	股改限售	2011 年 6 月 22 日
曹芸	0	698.137	698.137	0	股改限售	2011 年 6 月 22 日
合计	0	3,898.137	3,898.137	0	/	/



## (二) 证券发行与上市情况

## 1、 前三年历次证券发行情况

截止本报告期末至前三年，公司未有证券发行与上市情况。

## 2、 公司股份总数及结构的变动情况

报告期内没有因送股、配股等原因引起公司股份总数及结构的变动。

## 3、 现存的内部职工股情况

本报告期末公司无内部职工股。

## (三) 股东和实际控制人情况

## 1、 股东数量和持股情况

单位：股

2011 年末股东总数	10,223 户	本年度报告公布日前一个月末股东总数	12,349 户			
前十名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股总数	报告期内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
园城实业集团有限公司	境内非国有法人	29.79	51,000,000	0		质押 17,000,000 冻结 51,000,000
王媛	境内自然人	2.27	3,893,228	未知		无
建行山东信托投资公司烟台办事处证券交易营业部	其他	1.75	3,000,000	0	3,000,000	无
李斌斌	境内自然人	1.35	2,326,155	未知		无
国泰基金公司—中行—陕西省国际信托股份有限公司	其他	1.16	2,000,000	未知		无
陕西省国际信托股份有限公司—陕国投·华明 1 号	其他	1.14	1,959,000	未知		无
刘鑫	境内自然人	0.92	1,580,000	未知		无
太平洋证券股份有限公司	其他	0.87	1,500,060	未知		无
孔令敏	境内自然人	0.84	1,445,600	未知		无
烟台张裕葡萄酒公司	其他	0.74	1,275,000	0		无
前十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的数量		股份种类及数量			
园城实业集团有限公司	51,000,000		人民币普通股			
王媛	3,893,228		人民币普通股			
李斌斌	2,326,155		人民币普通股			
国泰基金公司—中行—陕西省国际信托股份有限公司	2,000,000		人民币普通股			
陕西省国际信托股份有限公司—陕国投·华明 1 号	1,959,000		人民币普通股			

刘鑫	1,580,000	人民币普通股
太平洋证券股份有限公司	1,500,060	人民币普通股
孔令敏	1,445,600	人民币普通股
烟台张裕葡萄酿酒公司	1,275,000	人民币普通股
奚誉真	1,096,862	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动的说明	本公司前十名股东中,公司大股东园城实业集团有限公司与其他股东之间无关联关系;也不属于《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。公司未知其余股东之间是否存在关联关系。	

## 前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

单位:股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	建行烟台市分行	3,000,000	2007年9月21日	3,000,000	
2	烟台海上救助打捞局	255,000	2007年9月21日	255,000	
3	海南港澳国际信托投资有限公司	225,000	2007年9月21日	225,000	
上述股东关联关系或一致行动的说明			上述股东之间无关联关系;也不属于《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、控股股东及实际控制人情况

## (1) 控股股东及实际控制人具体情况介绍

本报告期内公司控股股东及实际控制人没有发生变更。

## (2) 控股股东情况

## ○ 法人

单位:元 币种:人民币

名称	园城实业集团有限公司
单位负责人或法定代表人	徐诚惠
成立日期	1998年3月24日
注册资本	218,778,800
主要经营业务或管理活动	建材、化工产品(不含危险化学品)、装饰材料、钢材、木材、机电产品(不含金及稀有金属)的销售,计算机软件开发,信息咨询;房地产开发;水利工程施工。

## ○ 自然人

姓名	徐诚惠
国籍	中国
是否取得其他国家或地区居留权	否
最近 5 年内的职业及职务	园城实业集团有限公司董事长

## (3) 实际控制人情况

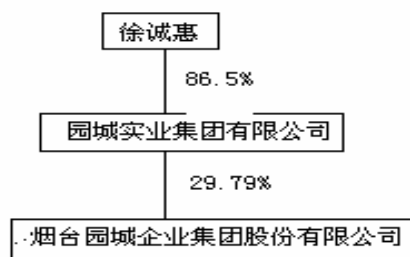
## ○ 自然人

姓名	徐诚惠
国籍	中国
是否取得其他国家或地区居留权	否
最近 5 年内的职业及职务	园城实业集团有限公司董事长

## (4) 控股股东及实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东及实际控制人没有发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



## 3、 其他持股在百分之十以上的法人股东

截止本报告期末公司无其他持股在百分之十以上的法人股东。

## 五、董事、监事和高级管理人员

### 一、董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)(税前)	是否在股东单位或其他关联单位领取报酬、津贴
徐诚惠	董事长	男	47	2009年5月22日	2012年5月22日	0	0		7	否
郝周明	副董事长 总裁	男	48	2009年5月22日	2012年5月22日	0	0		7	否
辛君举	副董事长	男	37	2011年5月26日	2012年5月22日	0	0			是
林海	董事	男	39	2009年5月22日	2012年5月22日	0	0			是
吕桂华	董事 副总裁	女	39	2011年5月26日	2012年5月22日	0	0		5	否
赵金瑞	董事	男	45	2011年5月26日	2012年5月22日	0	0			是
袁青鹏	独立董事	男	43	2009年5月22日	2012年5月22日	0	0		2	否
王万增	独立董事	男	72	2009年5月22日	2012年5月22日	0	0		2	否
汪新太	独立董事	男	46	2011年5月26日	2012年5月22日	0	0		2	否
徐成义	监事会主席	男	44	2009年12月1日	2012年5月22日	0	0			是
姜建勋	监事	男	45	2009年5月22日	2012年5月22日	0	0			是
王曙光	监事	男	42	2009年5月22日	2012年5月22日	0	0			是
杨乐斌	职工监事	男	36	2010年8月11日	2012年5月22日	0	0		5	否
张锡全	职工监事	男	57	2011年3月25日	2012年5月22日	0	0		3	否
张建华	董事会秘书	女	41	2010年2月26日	2012年5月22日	0	0		5	否
徐家芳	总会计师	男	43	2010年2月24日		0	0		5	否
合计	/	/	/	/	/	0	0	/	43	/

徐诚惠：1996年9月至今任园城实业集团有限公司董事长；2005年7月至2006年1月任本公司总经理；2005年7月至2006年10月任本公司第七届董事会董事；2006年10月至2009年5月任本公司第八届董事会董事、董事长；2009年5月至今任本公司第九届董事会董事、董事长。

郝周明：2006年7月至今任烟台汇龙湾投资有限公司总经理；2007年7月至2008年5月29日任本公司副总裁；2008年5月30日至今任本公司总裁；2008年11月28日至2009年5月任本公司第八届董事会董事，2008年12月2日至2009年5月任本公司第八届董事会副董事长；2009年5月至今任本公司第九届董事会董事、副董事长。

辛君举：2006年3月至今任园城实业集团有限公司副总裁。

林海：2006年2月28日至2010年2月26日任本公司副总裁；2010年3月至今任园城实业集团有限公司总裁；2008年11月28日至2009年5月任本公司第八届董事会董事，2009年5月至今任本公司第九届董事会董事。

吕桂华：2006年至今任烟台新世界房地产开发有限公司总经理。2009年5月22日至2011年3月任本公司第九届监事会职工监事；2011年1月至至今任本公司副总裁；2011年5月至今任本公司董事。

赵金瑞：2007年1月至2009年12月任陕西鑫凤实业有限公司财务总监，2010年1月至2010年10月任蓬莱万城置业有限责任公司财务总监，2010年12月至2011年12月任园城实业集团有限公司审计部经理。

袁青鹏：1999年4月至今任北京华商管理科学研究院常务副院长；2006年1月至今任本公司独立董事。

王万增：2003年至2011年2月任山东金翔税务师事务所有限公司副所长；2011年2月至今任烟台华诚会计师事务所副所长；2009年5月至今任本公司第九届董事会独立董事。

汪新太：曾任山东乾聚会计师事务所副总经理、大信会计师事务所山东分所副总经理，现任山东江诣创业投资有限公司总经理。

徐成义：2007年3月至今任园城实业集团有限公司副总裁、董事局董事。2009年12月1日至今任本公司第九届监事会主席。

姜建勋：2002年至今任烟台张裕葡萄酒公司财务处处长。2003年7月至2006年10月任本公司第七届监事会监事；2006年10月至2009年5月21日任本公司第八届监事会监事。2009年5月22日至今任本公司第九届监事会监事。

王曙光：2004 年 11 月至 2009 年 1 月任中国建设银行股份有限公司福山支行行长，2009 年 1 月至 2010 年 9 月任中国建设银行股份有限公司烟台分行计划财务部经理，2010 年 10 月至今任中国建设银行股份有限公司烟台分行人力资源部经理。2009 年 5 月 22 日至今任本公司第九届监事会监事。

杨乐斌：2006 年 7 月至 2010 年 4 月任烟台汇龙湾投资有限公司计划处处长，2010 年 4 月至今任烟台汇龙湾投资有限公司副总经理。2010 年 8 月至今任本公司第九届监事会职工监事。

张锡全：2001 年至今在烟台园城企业集团股份有限公司办公室工作。

张建华：2005 年至 2010 年 2 月任本公司董事会办公室主任、证券事务代表，2010 年 3 月至今任本公司第九届董事会秘书。

徐家芳：2007 年 3 月至 2009 年 12 月任山东华彬会计师事务所有限公司副所长。2010 年 3 月至今任本公司总会计师。

## 二、在股东单位任职情况

姓名	股东单位名称	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	是否领取报酬津贴
徐诚惠	园城实业集团有限公司	董事长	1996 年 9 月 1 日		否
辛君举	园城实业集团有限公司	副总裁	2006 年 3 月 1 日		是
林海	园城实业集团有限公司	总裁	2010 年 3 月 1 日		是
赵金瑞	园城实业集团有限公司	审计部经理	2010 年 12 月 1 日	2011 年 12 月 31 日	是
徐成义	园城企业集团有限公司	董事、副总裁	2007 年 3 月 1 日		是
姜建勋	烟台张裕葡萄酒公司	财务处处长	2002 年 3 月 1 日		是
王曙光	建行烟台市分行	人力资源部经理	2010 年 10 月 1 日		是

## 在其他单位任职情况

姓名	其他单位名称	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	是否领取报酬津贴
袁青鹏	北京华商管理科学研究院	常务副院长	1999 年 4 月 1 日		是
王万增	山东金翔税务师事务所	副所长	2003 年 1 月 1 日		是
汪新太	山东江诣创业投资有限公司	总经理	2010 年 2 月 1 日		是

## 三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	薪酬与考核委员会提议，董事会审议通过。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	独立董事参照烟台市各上市公司情况，并结合本公司实际情况。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	报告期内，公司高级管理人员勤勉尽责，为公司的各项经营工作付出了努力，董事会同意高级管理人员按制订的年薪标准领取报酬。

#### 四、 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
张兵	副总裁	离任	工作变动
吕桂华	副总裁	聘任	总裁提名、董事会聘请
吕桂华	职工监事	离任	工作变动
张锡全	职工监事	聘任	职代会选举
宋 军	董事	解任	股权变动
王 涛	独立董事	离任	工作变动
汪新太	独立董事	聘任	董事会提名，股东大会通过
吕桂华	董事	聘任	董事会提名，股东大会通过
辛君举	董事	聘任	董事会提名，股东大会通过
赵金瑞	董事	聘任	董事会提名，股东大会通过

#### 五、 公司员工情况

在职员工总数	110
公司需承担费用的离退休职工人数	5
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
管理人员	55
财务人员	10
其他	45
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
大专及大专以上	40
大专以下	70

## 六、公司治理结构

### 一、 公司治理的情况

本公司按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》及中国证监会和上海证券交易所颁布的相关法律法规的要求，不断完善公司治理结构，规范公司决策程序，提高公司规范运作水平。公司股东会、董事会、监事会和经营层规范、独立运作，形成了权责分明、各司其职、科学决策、协调运作的法人治理结构，保证了各层次机构的规范运作。报告期内，公司制定了《董事会秘书工作制度》、《总经理工作制度》、《董事、监事及高级管理人员持有公司股份及其变动管理制度》等相关规章制度，现对公司法人治理的实际情况说明如下：

#### （1） 股东与股东大会

公司股东享有法律、行政法规和《公司章程》规定的合法权利。公司治理结构能够保证所有股东，特别是中小股东享有平等地位，保证了股东对公司重大事项的知情权、参与权、表决权。公司股东大会的召开均严格按照有关法律法规、《公司章程》、《股东大会议事规则》等要求履行相应的召集、召开、表决程序，股东大会经律师现场见证并对其合法性出具法律意见书。

#### （2） 董事与董事会

公司严格按照《公司章程》规定的程序选聘董事，公司董事会的人数和人员构成符合法律、法规的规定和要求。全体董事均能忠实、勤勉地履行职责并承担相应义务，没有超越股东大会直接或间接干预公司的决策和经营活动的行为。

公司董事会积极推进各专门委员会工作的开展，各专门委员会下设工作小组，公司董事会办公室为各工作小组的协调机构，协助日常工作联络和会议组织等工作，为各专门委员会充分发挥职能创造了良好的条件，使公司治理体系更加完善。

#### （3） 监事和监事会

公司严格按照《公司章程》规定的程序选聘监事，监事会的人数和人员构成符合法律、法规的规定和要求。全体监事均能够认真履行自己的职责，依法、独立地对公司生产经营情况、财务状况以及公司董事和其他高级管理人员履行职责的合法、合规性进行监督，维护公司及投资者的合法权益。监事会会议的召集、召开及表决程序均符合《公司章程》、《监事会议事规则》的规定，历次会议均严格按照规定的会议议程进行。



#### (4) 信息披露与透明度

公司始终把信息披露的准确性、及时性和完整性放在信息披露工作的首位，严格遵守国家法律、法规及中国证监会、上海证券交易所等监管部门的有关规定和要求，结合公司实际情况，履行信息披露义务，确保所有投资者有公平、平等的权利和机会获得公司披露的信息。

#### (5) 投资者关系管理

公司不断完善、加强投资者关系管理工作，通过电话、电子信箱以及面对面接待等多渠道、多方式加强与投资者的沟通，充分尊重和维护广大投资者的利益，努力构建企业、员工与投资者等各方和谐共盈的良好局面。

## 二、 董事履行职责情况

### (一) 董事参加董事会的出席情况

董事姓名	是否独立董事	本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
徐诚惠	否	7	7	6	0	0	否
郝周明	否	7	7	6	0	0	否
辛君举	否	4	4	4	0	0	否
林海	否	7	7	6	0	0	否
吕桂华	否	4	4	4	0	0	否
赵金瑞	否	4	4	4	0	0	否
袁青鹏	是	7	6	6	1	0	否
王万增	是	7	7	6	0	0	否
汪新太	是	4	4	4	0	0	否

年内召开董事会会议次数	7
其中：现场会议次数	1
通讯方式召开会议次数	6
现场结合通讯方式召开会议次数	0

### (二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内，公司独立董事未对公司本年度的董事会议案及其他非董事会议案

事项提出异议。

### （三）独立董事相关工作制度的建立健全情况、主要内容及独立董事履职情况

公司建立了《独立董事工作制度》和《独立董事年度报告工作制度》。其中《独立董事工作制度》对独立董事的任职资格、提名、选举和更换、特别职权、工作条件等进行了详细规定，是独立董事履行职责的基本管理制度。《独立董事年度报告工作制度》对独立董事在公司年报编制与披露过程中负有的审核与监督职责等作出了规定。

报告期内公司独立董事均认真、诚信、勤勉地履行了各项相关职责。

### 三、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立完整情况

	是否独立完整	情况说明	对公司产生的影响	改进措施
业务方面	是	公司拥有完全独立的业务体系和自主经营能力，具有独立自主进行经营活动的能力，拥有完整的法人财产权，包括经营决策权和实施权。控股股东除行使股东权利之外，不对公司的业务活动进行任何干预。		
人员方面	是	公司具有完全独立的劳动、人事及工资管理体系，公司总裁、副总裁、总会计师等高级管理人员和销售负责人、核心技术人员均专职在公司工作并领取薪酬，未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务，也未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业领薪；公司的财务人员均专职在公司工作并领取薪酬，未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职。		
资产方面	是	公司与各股东产权关系明确。公司的资产独立、完整。不存在任何资金、资产被控股公司或其他关联方占用的情形。		

机构方面	是	本公司设有完全独立于控股股东的组织机构，不存在与控股股东合署办公的情况。控股股东及其职能部门与公司及其职能部门之间不存在从属关系。		
财务方面	是	公司设立了独立的财务部门，拥有专职的会计人员，按照《企业会计制度》等有关法规要求，建立了独立的财务核算体系，制定了规范的财务会计制度和财务管理制度，独立进行财务决策。公司有独立的银行账号，依法独立纳税。		

#### 四、公司内部控制制度的建立健全情况

内部控制建设的总体方案	公司内部控制的目标是保证企业经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效率和效果，促进企业实现发展战略。公司计划在 2012 年根据中国证监会关于印发《企业内部控制基本规范》的通知和财会[2010]11 号关于印发《企业内部控制配套指引》的通知的相关规定，结合公司的实际情况，建立健全公司内部控制管理制度。
内部控制制度建立健全的工作计划及其实施情况	公司通过不断完善内部控制环境，建立和健全业务流程和各项规章制度，建立有效的考核和激励机制，以确保内部控制制度的有效实施。
内部控制检查监督部门的设置情况	董事会下设审计委员会，协调内部控制审计及其他相关事宜。
内部监督和内部控制自我评价工作开展情况	公司设立审计部，对公司内部控制制度的执行进行监督，定期对内部控制制度的健全有效性进行评估并提出意见。
董事会对内部控制有关工作的安排	<p>2012 年 3 月公司已制定了详细的内部控制规范实施工作方案具体内容如下：为贯彻落实财政部、证监会等部门联合发布的《企业内部控制基本规范》（以下简称“《内控规范》”）及相关配套指引，建立健全公司内控制度，保障公司经营管理合法化、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效率和效果，切实保障投资者的合法权益，根据中国证监会、山东证监局的相关要求和烟台园城企业集团股份有限公司（以下简称：公司）的实际情况，公司拟定了内部控制规范实施工作方案。</p> <p>一、公司基本情况介绍</p> <p>公司成立于 1988 年 10 月，是烟台市首批股份制试点和现代企业制度试点单位，也是烟台市首家公开向社会发行股票的股份制企业。1996 年 10 月，经中国证监会批准，公司股票在上海证券交易所主板上市，成为烟台市第一家上市公司。公司股票简称：ST 园城（曾用简称：烟台华联、ST 烟发、烟台发展、园城股份），股票代码：600766。</p> <p>公司主营业务为房地产开发与销售，公司下属有 5 个控股公司，其中有 2 个房地产开发公司、1 个物业公司、1 个咨询公司、1 个黄金矿业公司。由于受国家宏观调控政策的影响，公司主营的房地产项目盈利状况较</p>

差，截止到 2011 年 9 月 30 日，公司总资产为 40,787.32 万元，所有者权益为-4,056.47 万元。

## 二、组织机构及组织保障

1、公司按照《公司法》、《证券法》和中国证监会有关法律法规的要求，建立健全公司组织架构。公司股东大会是公司的最高权力机构，公司董事会是公司的常设决策机构，向股东大会负责，对公司经营活动中的重大决策问题进行审议并做出决定，或提交股东大会审议。公司监事会是公司的监督机构，负责对董事会、总经理及其他高管人员的行为及公司财务状况进行监督和检查，向股东大会负责并报告工作。公司总裁由董事会聘任，在董事会的领导下，全面负责公司的日常经营管理活动，组织实施董事会决议。

2、为了确保公司内部控制体系实施工作顺利开展，公司从高管及各职能部门抽调力量成立了内部控制实施领导小组和工作小组。

各小组组长及成员构成如下：

（1）内部控制实施领导小组：徐诚惠 郝周明 辛君举

组长：徐诚惠

内部控制实施领导小组是公司推进落实内部控制规范的领导机构，负责组织、监督、检查、批准公司及下属公司内部控制规范实施工作，协调相关事宜并保证其得到有效推进。

（2）内控工作小组

组长：郝周明

副组长：吕桂华 徐家芳 张建华

组员：各职能部室负责人。

公司监事会对董事会建立与实施内控进行监督；审计委员会负责监督内控的有效实施和内控自我评价情况；管理层负责组织领导内控的日常运行；审计部负责对内控项目设计及操作的有效性进行评价及确认，形成评价意见，并向公司管理层及审计委员会报告。公司将聘请中介机构，为公司的内部控制体系建设提供咨询服务。

## 三、内部控制建设工作计划

根据山东证监局对辖区内主板上市公司内部控制规范的实施要求，结合本公司的实际情况，公司确定了各阶段的工作任务、计划安排及责任人。

（一）内控实施启动工作

时间：2012 年 3 月 31 日之前

责任人：副董事长、总裁郝周明

工作任务：召开内控工作启动会，组织学习《内部控制基本规范》及相关配套指引等相关内容，成立内部控制项目工作小组，制定工作方案，安排部署工作议程。拟定内部控制工作实施方案并报公司董事会审议，同时向山东证监局备案。

（二）、确定内控实施范围

时间：2012 年 4 月 30 日之前

责任人：内控工作小组

工作任务：根据本公司的行业特点、运营模式及目前公司资产及股权处于被拍卖阶段的特点，确定内部控制实施的范围为股份公司本部，重要业务流程包括：资产管理、项目管理、销售业务等 18 项内容。公司各部门按照内控内容分工和统一要求，分别起草与之相关的业务流程文件。

	<p>(三) 开展内控风险识别及评估, 发现内控缺陷, 确定内控缺陷整改方案  时间: 2012 年 4 月 30 日至 2012 年 8 月 31 日  责任人: 内控工作小组  工作任务: 按照内部控制指引相关内容, 评估公司主要业务流程 (包括: 资产管理、项目管理、销售业务、财务控制、信息系统等内容), 识别各业务流程存在的风险, 发现内控缺陷, 制定切实有效的内控缺陷整改方案。</p> <p>(四) 按规定时间整改内控缺陷  时间: 2012 年 9 月 1 日至 2012 年 9 月 16 日  责任人: 内控工作小组  工作任务: 按照内部控制体系的要求完善和执行内部控制规范。</p> <p>(五) 开展内部控制自我评价工作  时间: 2012 年 9 月 16 日至 2012 年 10 月 31 日  责任人: 内控工作小组  工作任务: 按照《企业内部控制基本规范》及相关配套指引的要求, 全面客观的评价公司内控。</p> <p>(五) 完善内部控制体系, 固化内控建设成果  时间: 2012 年 11 月 1 日至 2012 年 12 月 30 日  责任人: 内控工作小组  工作任务: 根据内部评估结果和外部规范的要求, 梳理完善内控体系, 符合公司规范管理及风险控制的需要。</p> <p>(六) 聘请外部审计机构对公司内控进行审核, 发表独立意见  时间: 公司 2012 年度报告审计时间  责任人: 内控工作小组  工作任务: 聘请审计机构按《内部控制审计指引》的要求, 对内部控制报告审计, 并在年报中披露。</p> <p>四、内部控制自我评价工作计划  为有效实施内控自我评价工作, 公司将成立内控评价工作组: 公司董事长为组长, 总裁、财务总监、董事会秘书和公司审计部为内部控制评价小组成员。公司董事长作为内控的直接责任人, 负责内控自评的组织、实施工作, 形成内控自我评估报告, 并在 2012 年度报告中披露, 主要工作任务包括:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、编制内控自我评价计划: 根据本公司内控规范的实施范围, 并结合公司年报披露时间, 制定内控自评工作时间表及人员安排。</li> <li>2、确定内控缺陷的评价标准: 结合公司管理实际情况和相关法规的要求, 确定内控缺陷的定性及定量标准</li> <li>3、组织实施自我评价工作: 综合运用各种评价方法对各部门及各子公司内部控制设计与运行的有效性进行检查测试, 按照要求编制评价工作底稿, 记录测试结果, 如实反映发现的问题。</li> <li>4、对发现的缺陷进行评价汇总, 同时提出整改建议: 汇总评价结果, 对初步认定的内部控制缺陷进行全面复核、分类汇总, 按照内控缺陷的评价标准, 确定缺陷等级。就发现的内部控制缺陷提出整改建议, 制定切实可行的整改方案, 并编制整改任务单。</li> <li>5、编制内控自我评价报告: 根据复核、汇总完毕的内部控制缺陷和内控评价底稿, 按照监管部门要求的评价报告内容和格式撰写内控自我评</li> </ol>
--	---

	<p>价报告。</p> <p>6、披露内控自我评价报告：内控自评报告经公司董事会审议后在指定媒体披露。</p> <p>五、内部控制审计工作计划</p> <p>公司计划聘请会计师事务所对公司 2012 年度内部控制实施情况进行审计，并披露内部控制审计报告，主要工作任务包括：</p> <p>1、2012 年 9 月 30 日之前，确定对公司进行内部控制审计的会计师事务所。</p> <p>2、结合公司年报审计时间，按照事务所要求，提供相应资料，配合事务所做好内部审计工作。</p> <p>3、将内部控制审计报告与 2012 年度报告同时对外披露。</p>
与财务报告相关的内部控制制度的建立和运行情况	根据中国证监会关于印发《企业内部控制基本规范》的通知和财会[2010]11 号关于印发《企业内部控制配套指引》的通知的相关规定，结合公司的实际情况，完善公司内部控制管理制度
内部控制存在的缺陷及整改情况	公司参照国家相关会计政策和制度制订了《财务管理制度》，定期对应收款项、对外投资、固定资产、在建工程、无形资产等项目中存在的问题和潜在损失进行调查，根据谨慎性原则和会计政策合理地计提资产减值准备。为进一步完善财务管理制度、提高财务人员业务能力，公司组织了财务人员进行专业知识的培训，严格按照会计准则的要求，做好公司会计核算工作。

## 五、高级管理人员的考评及激励情况

公司通过年初制定全年经营责任制，并确定各业务系统年度重点工作以及要求来明确各业务系统当年的工作任务，在半年度及年底进行考核。一个管理年度结束，各高级管理人员进行年度述职，公司针对各高级管理人员所分管的业务系统所实现的财务绩效目标、员工发展、德能勤绩进行综合业绩评估。

## 六、公司披露内部控制的相关报告：

- 1、公司是否披露内部控制的自我评价报告：否
- 2、公司是否披露审计机构出具的财务报告内部控制审计报告：否
- 3、公司是否披露社会责任报告：否

## 七、公司建立年报信息披露重大差错责任追究制度的情况

公司已制订了《年报信息披露重大差错责任追究制度》，信息披露义务人或知情人因工作失职或违反本制度规定，致使公司信息披露工作出现失误或给公司带来损失的，依情节轻重追究当事人的责任。

公司未出现年报信息披露重大差错。

- 1、报告期内无重大会计差错更正情况
- 2、报告期内无重大遗漏信息补充情况
- 3、报告期内无业绩预告修正情况

## 七、 股东大会情况简介

### 一、 年度股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
第一次	2011 年 5 月 26 日	《中国证券报》、《上海证券报》	2011 年 5 月 27 日

### 二、 临时股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
第一次	2011 年 7 月 28 日	《中国证券报》、《上海证券报》	2011 年 7 月 29 日



## 八、董事会报告

### 一、管理层讨论与分析

#### (一) 公司总体经营情况

2011年，国家房地产调控持续收紧。一方面，通过限购、限价、开征房地产税、取消房产交易税收优惠等方式抑制投机和投资需求，延缓改善性需求，下半年首次购房贷款利率的上浮更是压制了部分刚性购房需求；另一方面，国家严控房地产开发信贷规模，收紧房地产企业资金链，行业政策环境日趋严峻。随着调控政策的持续深入，行业调控效果已逐步显现，房地产市场正朝着政府调控预期的方向发展。公司认为本轮调控的根本目的是抑制投机，促使房地产市场回归刚性居住需求和合理投资需求，促进行业的长远健康发展，同时也造成了合理投资需求的观望和正常需求的滞后。

2011 年末至2012 年“两会”期间，政府进一步明确了房地产调控决心，强调调控政策不放松。因此，公司认为2012 年国内房地产调控不会转向；在政府对普通住宅、保障性住房、首次购房需求支持政策的刺激下，中小户型的刚需产品仍将作为市场成交的主流，并将成为房地产市场平稳发展的主要支撑。同时，政府为保持经济增长而对调控政策进行微调，将成为影响市场走向的不确定性因素之一，购房者将在多变的政策环境中出现观望和反复，这些因素都将导致2012 年的房地产市场呈现波动调整格局。

公司房地产业务经营暗淡，2011年公司全年实现营业收入5380万元，比去年同期减少35.86%。

报告期内，由于公司与建行烟台分行借款纠纷，建行烟台分行已向山东省高院申请拍卖查封本公司的财产，拍卖事项完成后，公司将丧失大部分经营性资产，主营的房地产业务也将不复存在。在公司的地产业务进入发展瓶颈尚未陷入困境之前，公司董事会及经营层即开始考虑园城股份的生存和未来发展问题，并做了大量的考察和调研工作。自2011年初以来，公司逐渐将关注的重点向黄金矿业领域倾斜。未来，公司将加快在该领域的洽谈和沟通协调工作，通过收购或其他可行的方式介入黄金行业，随着对矿业资源更深入地了解，逐步扩大黄金矿业的开

发能力，完成主营业务由房地产行业向黄金矿业的转型。

## (二) 主营业务及其经营状况

### 主营业务分行业情况表

单位：元

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	营业利润率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	营业利润率比上年增减(%)
房地产及物业管理	49,378,456.06	42,949,757.42	13.02	-40.96	-45.11	增加 6.57 个百分点
商品批发零售	35,172.72	33,305.88	5.31	-85.68	-78.57	减少 31.42 个百分点

主营业务及其结构与上年相比发生重大变化的原因：

主要系 2010 年集中交房，本年度交房较少所致。

### 报告期内主要会计科目同比发生重大变化的说明

#### 资产负债表：

项 目	2011 年度		2010 年度	
	金额（万元）	占百分比%	金额（万元）	占百分比%
预付款项	902.36	1.77	1379.40	3.11
其他应收款	9467.20	18.59	664.99	1.50
短期借款	11259.43	22.10	3029.39	6.84
预收款项	9597.67	18.84	6559.05	14.81
应付利息	4066.29	7.98	1627.45	3.67
一年内到期的非流动负债	3000.00	5.89	11000.00	24.83

原因说明：

- 1、预付款项期末余额较期初减少 34.58%，主要系本年结转存货所致；
- 2、其他应收款本期余额较上年增长 331.97%，主要系公司恢复对蓬莱园城投资开发有限公司、海阳市天创投资开发有限公司债权所致，
- 3、短期借款期末余额较上年增长 271.67%，主要系公司恢复对建行烟台支行债务所致。
- 4、预收账款期末余额较期初增加 46.33%，主要系本年橡树湾项目 10#楼开

盘销售所致。

5、应付利息较上年增长 149.86%，主要系本期公司恢复对建行烟台支行债权同时恢复应付利息所致。

6、一年内到期的非流动负债期末余额较期初减少 72.73%，主要系本年公司偿还银行借款所致。

#### 利润表：

项 目	2011 年	2010 年
营业收入	5379.99	8388.53
营业税金及附加	403.36	773.91
销售费用	219.59	478.26
资产减值损失	-498.85	7420.14

原因说明：

- 1、主营业务收入本期较上期下降，主要系本期公司房屋销售收入减少所致。
- 2、营业税金及附加本期较上期下降，主要系本期公司收入减少所致。
- 3、销售费用本期较上期下降，主要是本年度广告等投入减少所致。
- 4、资产减值损失本期较上期减少，主要是上年度“橡对湾”合作开发项目预计销售收入低于预计开发成本计提存货跌价损失及计提对广东申威药业有限公司长期股权投资减值准备所致。

#### 现金流量表

1、经营活动产生的现金流量净额：经营活动产生的现金流量净额本期较上期大幅增加系本年“橡树湾”项目销售回款增加所致。

2、投资活动产生的现金流量净额：投资活动产生的现金流量净额本期较上期减少主要系上年度汇龙湾家园合作开发项目收益收回所致。

## 主要参股公司和控股公司经营情况

公司名称	业务性质	注册资本 (万元)	总资产 (万元)	销售收入 (万元)	净利润 (万元)
烟台新世界房地产开发有限公司	房地产开发与经营	18,000	17,734.09	0	-2,482.93
烟台汇龙湾投资有限公司	房地产开发与经营	6,000	27,492.84	4,880.07	-76.37

### (三) 对公司未来发展展望

#### 1、市场环境分析

2011年,是中国房地产市场发展形势较为严峻的一年,年初国务院公布了“新国八条”,随后各地纷纷出台调控政策,执行限购限价政策的城市范围进一步扩大。公司地产项目所在的烟台市上半年基本维持了2010年的房价,下半年,烟台出台了价格备案政策,价格调整受到一定程度的约束。

2012年,房地产市场形势将变得更加复杂,房地产调控处于关键时期。中央经济工作会议指出,要坚持房地产调控政策不动摇,促进房价合理回归,加快普通商品房的建设,扩大有效供给,促进房地产市场的健康发展。从中央政府对房地产市场的态度来看,2012年房地产市场难以出现复苏势头,市场向下调整的压力依然存在。房地产市场的观望心理加重。

#### 2、公司未来发展机遇和发展规划

受国家宏观调控影响,公司房地产项目盈利状况较差,公司生产经营能力难以在短期内得到有效改善。为了提高公司抗风险能力,培育和形成公司新的利润增长点,公司以参股方式与其他投资方合资成立黄金矿业公司,主营黄金及相关矿产品的开发及销售。目前,国家支持企业发展的政策环境越来越好,黄金产品作为特殊产品其市场需求越来越大,公司看好黄金矿产行业未来发展前景,投资黄金矿业是公司能够快速发展的极好时机。

#### 3、2012年度经营计划

- (1) 跟踪做好公司相关资产的拍卖工作,妥善解决银行债务问题。
- (2) 继续清理公司的应收款项回笼资金,为做好黄金矿业产品做准备,努力改善公司的经营状况,增加公司的净资产,提高公司持续经营能力。
- (3) 进一步加大历史遗留问题的处理力度,敦促胜诉案件的执行,对未决

诉讼采取相应措施，把对公司的影响降到最低；

- (4) 加大成本控制力度，加强预算考核，实施全面有效的预算管理；
- (5) 全面推行企业内部控制基本规范，提升公司治理水平。
- (6) 充分利用上市公司的融资平台，促进企业发展。

#### 4、公司面临的风险及应对措施

##### (1) 经营风险

公司经营性资产被拍卖后，存在可能丧失持续经营能力风险。公司将积极寻求有盈利前景的项目投资，形成新的利润增长点，努力改善公司的经营状况，增加公司的净资产，提高公司持续经营能力。

##### (2) 财务风险

公司净资产为负，资产负债率较高，存在较大的财务风险。公司将积极探索多种筹措资金的渠道，充分利用好上市公司的平台，不断改善公司的财务状况，同时加大资金回笼力度，缩短资金的周转期，提高资金使用效率，防范资金和财务风险。

## 二、公司投资情况

### (一) 投资情况

报告期，公司与其他公司出资设立了烟台黄金矿业有限公司，主营黄金及相关矿产品的投资与销售，该公司的注册资本为 7000 万元，本公司持有其 32% 的股权。

### (二) 委托理财及委托贷款情况

报告期内，公司无委托理财事项、无委托贷款事项。

### (三) 募集资金使用情况

报告期内，公司无募集资金使用情况。

### (四) 非募集资金投资情况

报告期内，公司无非募集资金投资情况。

## 三、董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

公司董事会对注册会计师出具带强调事项段的审计报告予以理解和认可。董事会责成经营层积极稳妥地推进黄金矿业项目工作，尽快启动矿业的生产经营，解决公司主营业务不突出、持续发展能力不强的问题，为公司的长期稳定发展打下一个良好的基础。同时，要求公司通过加大力量解决历史遗留问题、

努力提高公司治理水平、控制成本费用支出，彻底改变公司现状。

#### 四、陈述董事会对公司会计政策、会计估计变更的原因及影响的讨论结果

报告期内，公司无会计政策、会计估计变更。

#### 五、 董事会日常工作情况

##### (一) 董事会会议情况及决议内容

会议届次	召开日期	决议内容	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
九届十二次	2011 年 1 月 13 日	关于张兵辞去公司副总裁职务同时聘请吕桂华为公司副总裁的议案	《中国证券报》 《上海证券报》	2011 年 1 月 14 日
九届十三次	2011 年 4 月 1 日	免去宋军董事职务的议案	《中国证券报》 《上海证券报》	2011 年 4 月 7 日
九届十四次	2011 年 4 月 28 日	年度董事会	《中国证券报》 《上海证券报》	2011 年 4 月 30 日
九届十五次	2011 年 6 月 22 日	选举辛君举为副董事长、调整董事会下设委员会成员	《中国证券报》 《上海证券报》	2011 年 6 月 24 日
九届十六次	2011 年 7 月 12 日	关于向大股东借款暨关联交易议案	《中国证券报》 《上海证券报》	2011 年 7 月 13 日
九届十七次	2011 年 8 月 23 日	半年度报告	《中国证券报》 《上海证券报》	2011 年 8 月 25 日
九届十八次	2011 年 10 月 24 日	第三季度报告、总经理工作制度等议案	《中国证券报》 《上海证券报》	2011 年 10 月 26 日

##### (二) 董事会对股东大会决议的执行情况

报告期内，本公司董事会认真履行了《公司章程》规定的职责，严格执行并实施了股东大会的所有决议。

##### (三) 董事会下设的审计委员会相关工作制度的建立健全情况、主要内容以及履职情况汇总报告

(1) 审计委员会相关工作制度的建立健全情况：公司已经按照《公司法》、《上市公司治理准则》等法律法规要求，于2008年3月制定了《董事会专门委员会实施细则》，并于2009年2月拟定了《董事会审计委员会年度审计工作规程》。

(2) 审计委员会相关工作制度主要内容：董事会下设四个专门委员会，并对专门委员会开展工作的程序进行了明确规定，包括《董事会战略委员会实施细则》、《董事会审计委员会实施细则》、《董事会提名委员会实施细则》、《董事会薪酬与考核委员会实施细则》四部分。

其中,《董事会审计委员会实施细则》主要从审计委员会的人员组成、职责权限、决策程序、议事规则等方面对审计委员会的相关工作做了规定。《董事会审计委员会年度审计工作规程》主要对审计委员会在年报编制过程了解公司经营以及与年审注册会计师保持沟通、检查监督等方面进行了要求。

### (3) 审计委员会履职情况汇总报告

公司第九届董事会下设的审计委员会由王万增(独立董事)、汪新太(独立董事)、袁青鹏(独立董事)、林海(董事)、赵金瑞(董事)五名成员组成,召集人由独立董事王万增担任。报告期内,审计委员会根据工作细则,勤勉敬业、认真负责,在本次年报审计和年报编制过程严格履行督导义务,对公司2011 年度财务会计报表、年度审计报告等相关内容进行了认真的审核,主要工作如下:

①报告期内,审计委员会召开会议1 次,监督和审议公司年度报告的编制工作。公司董事会审计委员会在开展工作的过程中,积极、负责地履行了监督、核查职能,充分发挥了审计委员会的重要作用。

#### ②2011 年度报告审计工作总结和决议

审计委员会于年报审计注册会计师进场之前审阅了公司编制的财务会计报表、年报审计计划和年报编制工作安排,并督促审计机构于2012 年4 月6日进场审计,要求公司财务部门认真对待、高度重视本次年报审计工作,审计过程中若发现重大问题应及时与审计委员会沟通。同时,审计委员会对审计机构按时出具审计报告进行了督促,督促审计机构按照总体审计计划安排,按时完成各项审计工作,保证年度审计报告在规定时间内完成。

在年审会计师出具审计初步意见后,审计委员会再次审阅公司财务会计报表,并于2012年4月11 日与负责公司审计的注册会计师进行了充分的沟通,负责公司年审的注册会计师将审计过程中发现的问题及应进行调整的事项向审计委员会成员作了详细的说明。审计委员会认为:经众环海华会计师事务所有限公司注册会计师初步审定的2011年度财务会计报表符合新会计准则的相关规定,能够如实的反映公司的经营状况,可以提交审计委员会进行表决,对众环海华会计师事务所有限公司拟对公司财务会计报表出具的审计意见无异议,并要求审计机构按照原定计划尽快出具正式审计报告。

2012 年4 月16日,园城股份董事会审计委员会召开了审计委员会2012年第一次会议,审计委员会5名成员出席了会议,会议由召集人王万增先生主持。经会议审议表决,以全票一致形成以下决议:

A、同意将经众环海华会计师事务所有限公司注册会计师审定的公司2011 年度财务报告提交公司第九届董事会第二十四次会议批准。

B、通过《烟台园城企业集团股份有限公司审计委员会履职情况汇总报告》。

C、同意续聘众环海华会计师事务所有限公司为公司2012 年度会计审计机构，并提交公司第九届董事会第二十四次会议批准。

#### **（四）董事会下设的薪酬委员会的履职情况汇总报告**

报告期内，公司董事会下设的薪酬委员会严格按照《烟台园城企业集团股份有限公司薪酬与考核委员会实施细则》及董事会赋予的职责和权限，对公司董事、监事、高级管理人员的薪酬进行了认真审核，认为 2011 年度公司对董事、监事、高级管理人员支付的薪酬公平、合理，符合公司有关薪酬政策、考核标准，同意公司在年报中披露对其支付的薪酬。

#### **（五）公司外部信息使用人管理制度建立健全情况**

公司已建立了外部信息使用人管理制度，明确了向需要报送信息的外部部门及人员提供信息时的相关权利义务，并以书面形式与外部信息使用人约定相关保密义务及泄密的责任追究等。

#### **（六）应于 2012 年开始实施内部控制规范的主板上市公司披露建立健全内部控制体系的工作计划和实施方案**

公司已按照实施内部控制规范的要求制订了内部控制体系的工作计划和实施方案（详见第六节公司治理“公司内部控制制度的建立健全情况”）。

#### **（七）内幕信息知情人管理制度的执行情况**

报告期内，公司严格按照《内幕信息使用人管理制度》加强内幕信息的保密管理，完善内幕信息知情人登记备案。经公司自查，不存在内幕信息知情人在影响公司股价的重大敏感信息披露前利用内幕信息买卖公司股份的情况。

#### **（八）公司及其子公司是否列入环保部门公布的污染严重企业名单：否**

公司不存在重大环保问题。

公司不存在其他重大社会安全问题。

### **六、现金分红政策的制定及执行情况**

公司已制订了现金分红政策：公司每年将根据当年的经营情况和项目投资的资金需求计划，在充分考虑全体股东利益和公司长远发展的基础上确定合理的利润分配预案。公司最近三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的百分之三十，确因特殊原因不能达到上述比例的，董事会应当向



股东大会作特别说明。

公司严格执行了现金分红政策

### 七、利润分配或资本公积金转增预案

2011 年度公司实现归属于上市公司股东的净利润-589.79 万元，加上年初未分配利润-45,764.54 万元，累计未分配利润-46,354.33 万元。鉴于公司无利润可供分配，拟定 2011 年度不分配利润。

经众环海华会计师事务所有限公司审计，截止2011年12月31日，公司资本公积余额为25,312.62万元，其中可以转增为股本的余额为5,327.29万元。

拟定 2011 年度资本公积金转增股本预案为：每 10 股转增 3.1 股。

### 八、公司前三年分红情况

单位：元

分红年度	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率(%)
2008	0	-98,192,321.54	0
2009	0	3,348,597.51	0
2010	0	-97,351,372.24	0

### 九、其他报告事项

本公司选定的信息披露报纸为《中国证券报》、《上海证券报》，本年度未发生变更。

## 九、监事会报告

### 一、监事会的工作情况

召开会议的次数	3
监事会会议情况	监事会会议议题
第九届十一次监事会会议	《2010 年度报告及报告摘要》、《2010 年度监事会工作报告》、《2010 年度财务决算及 2011 年度财务预算报告》、《2010 年度利润分配及资本公积金转增股本预案》、《关于续聘 2011 年度审计机构的议案》、《2011 年第一季度报告》。
第九届十二次监事会会议	《2011 年半年度报告及摘要》
第九届十三次监事会会议	《2011 年第三季度报告》

### 二、监事会对公司依法运作情况的独立意见

报告期内，监事会通过列席董事会会议的形式参与公司的重要工作，认为公司建立了完善的内部控制制度，公司董事会会议议程、表决程序、表决结果符合国家法律法规，符合公司和全体股东的利益。公司董事、高级管理人员在履行职责时勤勉、尽责遵守法律、法规及公司章程，没有损害公司和股东的利益。

### 三、监事会对检查公司财务情况的独立意见

报告期内，监事会对公司的财务制度和财务状况进行了检查，公司财务行为严格按照新会计制度、新会计准则执行。众环海华会计师事务所有限责任公司为本公司出具了带强调事项段的无保留意见审计报告是客观公正的，监事会认为公司 2011 年度财务报告客观、真实、准确地反映了公司财务状况和经营成果。

### 四、监事会对公司最近一次募集资金实际投入情况的独立意见

报告期内，公司没有募集资金，亦没有报告期前募集资金使用延续到报告期内的情况。

### 五、监事会对公司收购、出售资产情况的独立意见

报告期内，公司无收购、出售资产情况。

#### 六、监事会对公司关联交易情况的独立意见

报告期内，公司发生的关联交易事项公平合理，没有损害公司和全体股东的利益。

#### 七、监事会对会计师事务所非标意见的独立意见

监事会通过检查公司 2011 年 12 月 31 日财务报告及审阅众环海华会计师事务所有限公司出具的审计报告，认为众环海华会计师事务所有限公司出具带带强调事项段的无保留意见审计报告涉及的事项符合公正客观、实事求是的原则。同时监事会也同意公司董事会就上述事项的所做的专项说明，希望董事会和管理层保证正常生产经营，尽快消除非标准意见提及的不利因素影响，切实维护广大投资者利益。

## 十、重要事项

### 一、重大诉讼仲裁事项

#### 1、山东云门药业有限责任公司借款纠纷案

2000年8月8日，山东云门药业有限责任公司（以下简称：云门药业）因流动资金缺乏，向公司借款300万元，公司于2004年5月18日向烟台市中级人民法院提起诉讼，要求云门药业偿还所欠本公司款项，并冻结了云门药业相应额度的资产。2004年11月2日，烟台市中级人民法院以（2004年）烟民二初字第211号民事判决书，判决云门药业返还本公司人民币300万元。2005年2月22日，本公司收到烟台市中级人民法院案件执行情况告知函（2005）烟执字第21号，被告知云门药业的资产均已抵押或查封。2011年8月4日，公司与云门药业委托的山东天乙律师事务所达成《委托和解协议》，约定：云门药业一次性支付本公司人民币捌拾万元，本公司放弃对其他本金、案件受理费、保全费及相关利益的追偿。截止本报告披露日，本公司已收到云门药业支付的款项，该案已终结。

#### 2、光大银行烟台支行借款纠纷案

本公司向光大银行烟台支行借款本金2700万元，因到期未归还，2005年7月18日，山东省烟台市中级人民法院下达(2004)烟民二初字第410号民事判决书，判决本公司支付光大银行烟台支行贷款本金2,700万元、贷款利息582,783.36元，案件受理费151,876元、保全费142,386元由本公司承担；深圳万基集团有限公司、山东鲁信国际经济股份有限公司对本公司的上述给付义务承担连带清偿责任。2008年1月20日，光大银行烟台支行申请强制执行担保方山东鲁信国际经济股份有限公司本金4,705,738元、利息294,262元。截止到报告期末，该案件无实质性进展。

#### 3、中国农业银行文登市分行担保案及文登市农村信用合作联社借款担保案

威海申威药业有限公司（以下简称：申威药业）于2004年先后三次与中国农业银行文登市支行签订借款合同，累计借款额1,540万元，本公司为申威药业的借款提供担保。2007年9月24日，威海仲裁委员会下达《裁定书》（（2007）威仲字第3012号），裁定由申威药业偿还文登支行借款本金及利息，本公司承

担连带责任。

申威药业于 2004 年 8 月 30 日向文登市农村信用合作联社签订借款合同，借款额 500 万元，借款期限一年，由本公司及文登市中创食品有限公司为上述借款提供连带责任担保。上述借款已到期，申威药业未履行还款义务。2008 年 12 月 25 日，山东省威海市中级人民法院下达了《民事判决书》((2008)威商初字第 51 号)，判定申威药业于判决生效后十日内偿还合作社借款本金 500 万元及截止 2008 年 5 月 20 日的利息 2,055,420.8 元、原告律师费 87,154 元，本公司及文登市中创食品有限公司对上述债务承担连带清偿责任。案件受理费 61,798 元由申威药业、本公司及文登市中创食品有限公司共同承担。

2009 年 3 月 25 日，申威药业的控股股东烟台恒源房地产业有限公司与王洋、文登市晴洋土石方工程有限公司签署《股权转让协议书》，新股东以文登市晴洋土石方工程有限公司位于文登市米山路 153 号的土地及房产以及在取得申威药业控股权后，将申威药业的全部土地、房屋和财产为本公司提供反担保。截止到报告期末，该案件无实质性进展。

#### **4、本公司与宋国珍先生的借款纠纷**

本公司曾向宋国珍先生借款，由于未及时还款，2008 年 2 月 19 日，宋国珍先生向烟台市中级人民法院提起诉讼，诉讼请求为：判令本公司偿还借款本金及利息，共计 10,962,254.43 元。2008 年 12 月 20 日，本公司收到山东省烟台市中级人民法院下达的《民事判决书》((2008)烟商初字第 75 号)，判决本公司自判决生效后十日内偿还宋国珍借款 7,394,970.41 元、利息 2,150,455.79 元(利息计算至 2008 年 3 月 21 日)。案件受理费 87,574 元、财产保全费 5,000 元由本公司承担。烟台市中级人民法院依据已发生法律效力烟台市中级人民法院(2008)烟商初字第 75 号《民事判决书》，依法委托烟台拍卖行有限责任公司拍卖本公司持有的烟台银行股份。2010 年 12 月 10 日，烟台瑞诚商贸有限公司以 6,694,695.00 元的最高价竞得。截止到报告期末，该案件无实质性进展。

#### **5、建设银行烟台分行借款纠纷案**

本公司曾在建行烟台分行申请流动资金贷款 8,430 万元，贷款期限至 2005 年 12 月 30 日，本公司以价值 3,000 万元的财产做抵押，同时深圳万基药业有限公司为该笔借款提供连带责任保证。因资金紧张，本公司未及时清偿在建行烟台分行的借款本金和利息。2006 年 12 月 27 日，为达到及时清偿建行烟台分行本息的目的，在山东省高院的主持下，本公司与建行烟台分行达成了《以物抵债协

议》，约定了抵债房产范围及还款期限。本公司已于 2007 年 1 月 18 日发布了《重大诉讼进展公告》。由于在《以物抵债协议》中约定的本公司抵债房产销售还款未达到建行烟台分行在该协议中的要求，2009 年 6 月 17 日，建行烟台分行向山东省高级人民法院申请查封本公司的部分财产。2010 年 5 月 24 日，建行烟台分行向山东省高级人民法院申请查封本公司位于南大街 261 号华联商厦 4-7 层房产（房产证号为烟芝字第 H00001 号）及占用范围的土地使用权。房产面积 6,400 平方米。查封期限两年，自 2010 年 6 月 3 日起至 2012 年 6 月 2 日止。查封期间，未经山东省高院许可，本公司不得进行转让、租赁、抵押等行为。2011 年 5 月 18 日，山东省高级人民法院下达了《执行裁定书》，裁定如下：1、冻结本公司在广东申威药业有限公司 3322 万港元的投资权益（55%的股权）；2、冻结深圳万基药业有限公司在广东申威药业有限公司 1208 万港元的投资权益（20%的股权）。2011 年 7 月 13 日，公司收到山东省高级人民法院下达的《执行裁定书》，裁定如下：1、继续查封被执行人烟台园城企业集团股份有限公司所有的、登记在烟台华联商厦股份有限公司名下，位于烟台市芝罘区世学路 1 号房产及土地使用权。房产证号为烟房权证芝字第 E125326 号。2、继续冻结被执行人烟台园城企业集团股份有限公司对外投资的股权。2011 年 12 月 2 日，公司收到山东省高院下达的《评估、拍卖告知书》，建行烟台分行向山东省高院申请，要求处置查封的本公司的房产及冻结的对外投资的股权。山东省高院决定对下列财产进行评估、拍卖：1、位于烟台芝罘区南大街 261 号华联商厦 4-7 层房产（房产证号为烟芝字第 H00001 号）及占用范围的土地使用权；2、位于烟台市芝罘区世学路 1 号房产及土地使用权。房产证号为烟房权证芝字第 H125326 号；3、对烟台华信管理顾问有限责任公司投资 90 万元，投资占比 90%；4、广东申威药业有限公司 3322 万港元的投资权益（55%的股权）；5、对烟台新世界房地产开发有限公司投资 18000 万元，投资占比 100%；6、对烟台华联物业管理有限公司投资 50 万元，投资占比 100%；7、对烟台汇龙湾投资有限公司投资 3600 万元，投资占比 60%。详见本公司于 2010 年 6 月 10 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》上的公告。

## 6、本公司诉山东佳伟集团公司等欠款案

2007 年 6 月，本公司在清理历史遗留问题时，曾与山东佳伟集团公司、烟台市牟平区人民政府文化街道办事处文化里村村民委员会就欠本公司的款项数额进行了确认，并确定了还款时间。山东佳伟集团公司、烟台市牟平区人民政府文化街道办事处文化里村村民委员会逾期未履行还款义务，本公司多次催要

未果。2010 年 1 月 27 日，本公司向烟台市中级人民法院提起诉讼，诉讼标的 1,303.74 万元（截至 2010 年 1 月 31 日的本息累计）。在烟台市中级人民法院受理过程中，本公司向法院提出了财产保全的申请。2010 年 2 月 25 日，山东省烟台市中级人民法院下达了《民事裁定书》（（2010）烟商初字第 19 号），裁定冻结两被告银行存款 1,420 万元或查封相应价值的其他财产。报告期内，公司收到烟台市中级人民法院（2010）烟商初字第 19 号《民事判决书》，判决山东佳伟集团公司、烟台市牟平区人民政府文化街道办事处文化里村村民委员会偿还公司 12,007,053.10 元（其中本金 620 万元，利息 5807053.10 元，利息计算至 2010 年 8 月 31 日）。截至本报告披露日，公司已收到山东佳伟集团公司的偿还款 300 万元。

## 二、 破产重整相关事项及暂停上市或终止上市情况

本年度公司无破产重整相关事项。

## 三、 公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况

本年度公司无持有其他上市公司股权、参股金融企业股权的情况。

## 四、 报告期内公司收购及出售资产、吸收合并事项

本年度公司无收购及出售资产、吸收合并事项。

## 五、 报告期内公司重大关联交易事项

本年度，因公司下属子公司烟台汇龙湾投资有限公司因资金紧张，无力偿还借款，本公司向大股东借款 7275 万元，本公司以自有资产为上述借款提供抵押担保。该事项已经本公司第九届董事会第十六次会议审议，并经股东会议审议通过（详见 2011 年 7 月 13 日《中国证券报》、《上海证券报》刊登的本公司公告 2011-023）。

## 六、 重大合同及其履行情况

**1、为公司带来的利润达到公司本期利润总额 10%以上（含 10%）的托管、承包、租赁事项**

### （1）、托管情况

本年度公司无托管事项。

### （2）、承包情况

本年度公司无承包事项。

### （3）、租赁情况

本年度公司无租赁事项。

## 2、担保情况

单位：万元

担保对象	发生日期	担保金额	担保类型	担保期限	担保是否已经履行完毕	是否为关联方担保
威海申威药业有限公司	2004.06.07	230.00	连带责任	2005.6.7 至 2007.6.7	否	否
威海申威药业有限公司	2004.06.16	90.00	连带责任	2005.6.16 至 2007.6.16	否	否
威海申威药业有限公司	2004.06.16	30.00	连带责任	2005.6.17 至 2007.6.17	否	否
威海申威药业有限公司	2004.06.16	480.00	连带责任	2005.6.18 至 2007.6.18	否	否
威海申威药业有限公司	2004.11.20	710.00	连带责任	2005.11.19 至 2007.11.19	否	否
威海申威药业有限公司	2004.08.30	500.00	连带责任	2005.8.30 至 2007.8.30	否	否
报告期内担保发生额合计						
报告期末担保余额合计			2,040.00			
<b>公司对控股子公司的担保情况</b>						
报告期内对控股子公司担保发生额合计			0.00			
报告期末对控股子公司担保余额合计			0.00			
<b>公司担保总额情况（包括对控股子公司的担保）</b>						
担保总额					2,040.00	
担保总额占公司净资产的比例(%)					-61.16	
其中：						
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额					0.00	
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保金额					2,040.00	
担保总额超过净资产 50% 部分的金额					0.00	
上述三项担保金额合计					2,040.00	

本公司为申威药业的担保是 2004 年度发生延续至报告期的。由于本公司持有的威海申威药业有限公司的股权被拍卖，威海申威药业有限公司不再是本公司的控股子公司，担保性质由对控股子公司的担保转为对外担保。2008 年 3 月 25 日，申威药业的控股股东烟台恒源房地产业有限公司与王洋、文登市晴洋土石方工程有限公司签署《协议书》，烟台恒源房地产业有限公司将其持有的申威药业全部股权转让给文登市晴洋土石方工程有限公司，协议中同时对本公司为申威药业在农行文登支行的 1,540 万元借款及在文登市农村信用合作联社的借款 500 万元担保进行了约定：文登市晴洋土石方工程有限公司以其位于文登市米山路 153 号的土地及房产以及在取得申威药业控股权后，将申威药业的全部土地、房屋和财产为本公司进行反担保。

## 3、其他重大合同



本年度公司无其他重大合同。

### 七、承诺事项履行情况

本年度或持续到报告期内，公司或持股 5% 以上股东没有承诺事项。

### 八、聘任、解聘会计师事务所情况

报告期内，公司未改聘会计师事务所，公司现聘任众环海华会计师事务所有限责任公司为公司的境内审计机构，已为公司审计 8 年，拟支付其 2011 年度审计工作酬金为 35 万元人民币。

### 九、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人处罚及整改情况

报告期，本公司及董事、监事、高级管理人员、本公司股东、实际控制人均未受中国证监会的稽查、行政处罚、通报批评及上海证券交易所的公开谴责。

### 十、信息披露索引

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期	刊载的互联网网站及检索路径
关于第二大股东所持公司股权拍卖成交事宜的提示性公告	《中国证券报》 《上海证券报》	2011 年 1 月 4 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
第九届董事会第十二次会议决议公告	《中国证券报》 《上海证券报》	2011 年 1 月 14 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
关于重大事项公告	《中国证券报》 《上海证券报》	2011 年 1 月 25 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
2010 年度业绩预亏公告	《中国证券报》 《上海证券报》	2011 年 1 月 29 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
关于限售流通股股权拍卖的进展公告	《中国证券报》 《上海证券报》	2011 年 2 月 28 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
关于公司股权解除质押公告	《中国证券报》 《上海证券报》	2011 年 3 月 22 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
关于公司限售流通股股权司法划转公告	《中国证券报》 《上海证券报》	2011 年 3 月 25 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
关于更换职工监事公告	《中国证券报》 《上海证券报》	2011 年 3 月 26 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
第九届董事会第十三次会议决议公告	《中国证券报》 《上海证券报》	2011 年 4 月 7 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
关于大股东所持公司股权解除司法冻结公告	《中国证券报》 《上海证券报》	2011 年 4 月 21 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
第九届董事会第十四次会议决议公告、关于召开 2010 年度股东大会通知、第九届监事会第十一次会议决议公告、关于会计师事务所变更名称及办公地址的公告	《中国证券报》 《上海证券报》	2011 年 4 月 30 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
关于股票交易实行其他特别处理的	《中国证券报》	2011 年 5 月 3 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>

提示性公告	《上海证券报》		
增加2010年度股东大会临时提案的公告	《中国证券报》 《上海证券报》	2011年5月12日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
关于重大诉讼进展情况的公告	《中国证券报》 《上海证券报》	2011年5月19日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
股票交易异常波动公告	《中国证券报》 《上海证券报》	2011年5月23日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
2010年度股东大会决议公告	《中国证券报》 《上海证券报》	2011年5月27日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
股改有限售条件的流通股上市公告	《中国证券报》 《上海证券报》	2011年6月17日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
第九届董事会第十五次会议决议公告	《中国证券报》 《上海证券报》	2011年6月24日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
第九届董事会第十六次会议决议公告、关联交易公告、关于召开2011年度第一次临时股东大会的通知、关于公司股权解除质押公告	《中国证券报》 《上海证券报》	2011年7月13日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
关于重大诉讼进展情况的公告	《中国证券报》 《上海证券报》	2011年7月14日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
2011年第一次临时股东大会决议公告	《中国证券报》 《上海证券报》	2011年7月29日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
诉讼进展情况公告	《中国证券报》 《上海证券报》	2011年8月5日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
第九届董事会第十八次会议决议公告	《中国证券报》 《上海证券报》	2011年10月26日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
关于重大诉讼进展情况的公告	《中国证券报》 《上海证券报》	2011年12月3日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
股票交易异常波动公告	《中国证券报》 《上海证券报》	2011年12月20日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
关于会计师事务所名称变更的公告	《中国证券报》 《上海证券报》	2011年12月30日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>

## 十一、 财务会计报告

### 审 计 报 告

众环审字(2012)969 号

烟台园城企业集团股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的烟台园城企业集团股份有限公司（以下简称园城股份）财务报表，包括 2011 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2011 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表，以及财务报表附注。

#### 一、 管理层对合并财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是园城股份管理层的责任，这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

#### 二、 注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

#### 三、 审计意见

我们认为，园城股份财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了园城股份 2011 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2011 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

#### 四、强调事项

我们提醒财务报表使用者关注，截至 2011 年 12 月 31 日合并报表累计亏损-46,354.33 万元，归属于母公司所有者权益为-3,925.16 万元。如附注（十）2 所述，因与中国建设银行股份有限公司烟台分行债务问题，山东省高级人民法院拟对公司部分房产及对外投资的股权进行评估、拍卖。虽然园城股份已在财务报表附注（十）8 中充分披露了已经或拟采取的改善措施，但其持续经营能力依然存在重大不确定性。本段内容不影响已发表的审计意见。

众环海华会计师事务所有限公司

中国注册会计师： 谢峰

中国注册会计师： 王郁

中国

武汉市

2012 年 4 月 25 日

## 财务报表

### 合并资产负债表

2011 年 12 月 31 日

编制单位:烟台园城企业集团股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金		8,680,400.97	11,288,790.93
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据		0	600,000.00
应收账款		398,282.40	931,261.25
预付款项		9,023,644.01	13,793,986.12
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		94,671,957.85	6,649,923.77
买入返售金融资产			
存货		318,438,986.23	327,403,702.90
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		431,213,271.46	360,667,664.97
<b>非流动资产:</b>			
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		8,728,422.05	8,728,422.05
投资性房地产			
固定资产		38,092,623.66	39,835,216.86
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		11,861,374.18	12,544,040.38
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		3,474,935.34	3,913,312.06
其他非流动资产		16,024,523.50	17,324,523.50
非流动资产合计		78,181,878.73	82,345,514.85
资产总计		509,395,150.19	443,013,179.82
<b>流动负债：</b>			
短期借款		112,594,262.00	30,293,855.25
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		99,900,211.75	105,265,748.94
预收款项		95,976,715.64	65,590,523.70
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		2,146,971.93	2,120,550.55
应交税费		24,471,723.23	26,488,231.55
应付利息		40,662,935.52	16,274,502.69
应付股利		157,312.40	157,312.40
其他应付款		134,018,321.54	111,457,833.91
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		30,000,000.00	110,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		539,928,454.01	467,648,558.99
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			

应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债		8,718,262.95	8,718,262.95
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		8,718,262.95	8,718,262.95
负债合计		548,646,716.96	476,366,821.94
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		171,165,513.00	171,165,513.00
资本公积		253,126,204.63	253,126,204.63
减：库存股			
专项储备			
盈余公积			
一般风险准备			
未分配利润		-463,543,284.40	-457,645,359.75
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		-39,251,566.77	-33,353,642.12
少数股东权益			
所有者权益合计		-39,251,566.77	-33,353,642.12
负债和所有者权益总计		509,395,150.19	443,013,179.82

法定代表人：徐诚惠 主管会计工作负责人：徐家芳 会计机构负责人：李俊国

### 母公司资产负债表

2011 年 12 月 31 日

编制单位：烟台园城企业集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金		133,885.28	264,189.10
交易性金融资产			
应收票据			600,000.00
应收账款			
预付款项		3,781,557.76	8,803,019.09
应收利息			

应收股利			
其他应收款		154,810,690.78	23,452,338.43
存货		46,354,201.81	43,563,500.71
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		205,080,335.63	76,683,047.33
<b>非流动资产：</b>			
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		226,771,407.90	226,771,407.90
投资性房地产			
固定资产		37,640,955.84	39,337,627.49
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		11,861,374.18	12,544,040.38
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		3,474,935.34	3,913,312.06
其他非流动资产		16,024,523.50	17,324,523.50
非流动资产合计		295,773,196.76	299,890,911.33
资产总计		500,853,532.39	376,573,958.66
<b>流动负债：</b>			
短期借款		112,594,262.00	30,293,855.25
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		26,818,686.37	26,587,710.01
预收款项		6,632,475.24	6,634,901.24
应付职工薪酬		1,945,821.02	1,945,821.02
应交税费		22,570,232.66	22,142,403.74
应付利息		40,662,935.52	16,274,502.69
应付股利		157,312.40	157,312.40



其他应付款		278,995,418.01	252,018,147.74
一年内到期的非流动负债		30,000,000.00	30,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		520,377,143.22	386,054,654.09
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债		8,718,262.95	8,718,262.95
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		8,718,262.95	8,718,262.95
负债合计		529,095,406.17	394,772,917.04
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		171,165,513.00	171,165,513.00
资本公积		289,173,899.99	289,173,899.99
减：库存股			
专项储备			
盈余公积			
一般风险准备			
未分配利润		-488,581,286.77	-478,538,371.37
所有者权益（或股东权益）合计		-28,241,873.78	-18,198,958.38
负债和所有者权益（或股东权益）总计		500,853,532.39	376,573,958.66

法定代表人：徐诚惠 主管会计工作负责人：徐家芳 会计机构负责人：李俊国

### 合并利润表

2011 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		53,799,900.46	83,885,336.69
其中：营业收入		53,799,900.46	83,885,336.69
利息收入			
已赚保费			

手续费及佣金收入			
二、营业总成本		58,782,714.81	179,981,922.40
其中：营业成本		42,983,063.30	78,403,633.86
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			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加		4,033,639.99	7,739,144.92
销售费用		2,195,874.03	4,782,568.32
管理费用		9,158,295.87	9,874,766.64
财务费用		5,400,379.22	4,980,381.50
资产减值损失		-4,988,537.60	74,201,427.16
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）			1,588,897.84
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）		-4,982,814.35	-94,507,687.87
加：营业外收入			22,140.80
减：营业外支出		475,533.58	340,384.01
其中：非流动资产处置损失		2,507.92	13,502.24
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		-5,458,347.93	-94,825,931.08
减：所得税费用		439,576.72	2,525,441.16
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		-5,897,924.65	-97,351,372.24
归属于母公司所有者的净利润		-5,897,924.65	-97,351,372.24
少数股东损益			
六、每股收益：			
（一）基本每股收益		-0.03	-0.57
（二）稀释每股收益		-0.03	-0.57
七、其他综合收益			
八、综合收益总额		-5,897,924.65	-97,351,372.24
归属于母公司所有者的综合收益总额		-5,897,924.65	-97,351,372.24
归属于少数股东的综合收益总额			

法定代表人：徐诚惠 主管会计工作负责人：徐家芳 会计机构负责人：李俊国

**母公司利润表**  
2011 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入		4,421,445.40	3,014,871.32
减：营业成本		33,305.88	155,414.89
营业税金及附加		278,653.47	479,420.15
销售费用			
管理费用		8,436,888.28	9,146,864.22
财务费用		5,435,402.60	5,040,198.38
资产减值损失		-227,728.81	34,811,371.99
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）			3,764,695.00
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）		-9,535,076.02	-42,853,703.31
加：营业外收入			22,140.80
减：营业外支出		69,462.66	123,505.22
其中：非流动资产处置损失			13,502.24
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		-9,604,538.68	-42,955,067.73
减：所得税费用		438,376.72	2,524,541.16
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		-10,042,915.40	-45,479,608.89
五、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			
六、其他综合收益			
七、综合收益总额			

法定代表人：徐诚惠 主管会计工作负责人：徐家芳 会计机构负责人：李俊国

**合并现金流量表**  
2011 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		85,337,757.40	38,843,548.95
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		9,710,121.14	17,424,983.77
经营活动现金流入小计		95,047,878.54	56,268,532.72
购买商品、接受劳务支付的现金		31,055,031.73	28,397,712.48
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		2,725,605.00	2,801,519.54
支付的各项税费		7,276,379.49	6,452,659.25
支付其他与经营活动有关的现金		9,164,661.80	19,408,511.62
经营活动现金流出小计		50,221,678.02	57,060,402.89
经营活动产生的现金流量净额		44,826,200.52	-791,870.17
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			6,964,695.00
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		450.00	555.00
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		1,300,000.00	19,055,597.00
投资活动现金流入小计		1,300,450.00	26,020,847.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		395,651.07	3,132,952.34
投资支付的现金			
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			7,215.98
投资活动现金流出小计		395,651.07	3,140,168.32
投资活动产生的现金流量净额		904,798.93	22,880,678.68
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
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		57,000,000.00	
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		57,000,000.00	

偿还债务支付的现金		101,658,815.25	40,000,406.75
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		3,680,574.16	10,184,081.30
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		105,339,389.41	50,184,488.05
筹资活动产生的现金流量净额		-48,339,389.41	-50,184,488.05
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-2,608,389.96	-28,095,679.54
加：期初现金及现金等价物余额		11,288,790.93	39,384,470.47
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		8,680,400.97	11,288,790.93

法定代表人：徐诚惠 主管会计工作负责人：徐家芳 会计机构负责人：李俊国

### 母公司现金流量表

2011 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		5,021,445.40	2,396,603.12
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		13,846,023.65	13,043,763.68
经营活动现金流入小计		18,867,469.05	15,440,366.80
购买商品、接受劳务支付的现金		2,229,005.04	1,008,247.67
支付给职工以及为职工支付的现金		1,452,796.95	1,278,011.99
支付的各项税费		1,058,362.35	1,161,020.73
支付其他与经营活动有关的现金		47,750,764.95	31,772,805.59
经营活动现金流出小计		52,490,929.29	35,220,085.98
经营活动产生的现金流量净额		-33,623,460.24	-19,779,719.18
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			6,964,695.00
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			19,055,597.00
投资活动现金流入小计			26,020,292.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		386,021.07	3,125,352.34
投资支付的现金			3,125,352.34
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		386,021.07	3,125,352.34
投资活动产生的现金流量净额		-386,021.07	22,894,939.66
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		57,000,000.00	
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		57,000,000.00	
偿还债务支付的现金		21,658,815.25	406.75
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			3,053,111.30
支付其他与筹资活动有关的现金		1,462,007.26	
筹资活动现金流出小计		23,120,822.51	3,053,518.05
筹资活动产生的现金流量净额		33,879,177.49	-3,053,518.05
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-130,303.82	61,702.43
加：期初现金及现金等价物余额		264,189.10	202,486.67
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		133,885.28	264,189.10

法定代表人：徐诚惠 主管会计工作负责人：徐家芳 会计机构负责人：李俊国

## 合并所有者权益变动表

2011年1—12月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	171,165,513.00	253,126,204.63					-457,645,359.75			-33,353,642.12
加:会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	171,165,513.00	253,126,204.63					-457,645,359.75			-33,353,642.12
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)							-5,897,924.65			-5,897,924.65
(一)净利润							-5,897,924.65			-5,897,924.65
(二)其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							-5,897,924.65			-5,897,924.65
(三)所有者投入和减少资本										
1.所有者投入资本										
2.股份支付计入所有者权益的金额										
3.其他										
(四)利润分配										

1. 提取盈余公积									
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者（或股东）的分配									
4. 其他									
（五）所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增资本（或股本）									
2. 盈余公积转增资本（或股本）									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
（六）专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
（七）其他									
四、本期期末余额	171,165,513.00	253,126,204.63					-463,543,284.40		-39,251,566.77

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	171,165,513.00	253,126,204.63					-387,385,687.15			36,906,030.48



加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年年初余额	171,165,513.00	253,126,204.63					-387,385,687.15		36,906,030.48
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							-70,259,672.60		-70,259,672.60
（一）净利润							-97,351,372.24		-97,351,372.24
（二）其他综合收益									
上述（一）和（二）小计							-97,351,372.24		-97,351,372.24
（三）所有者投入和减少资本									
1. 所有者投入资本									
2. 股份支付计入所有者权益的金额									
3. 其他									
（四）利润分配							27,091,699.64		27,091,699.64
1. 提取盈余公积									
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者（或股东）的分配									
4. 其他							27,091,699.64		27,091,699.64
（五）所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增资本（或股本）									
2. 盈余公积转增资本（或									

股本)									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
(六) 专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
(七) 其他									
四、本期期末余额	171,165,513.00	253,126,204.63					-457,645,359.75		-33,353,642.12

法定代表人：徐诚惠

主管会计工作负责人：徐家芳

会计机构负责人：李俊国

## 母公司所有者权益变动表

2011 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额							
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	171,165,513.00	289,173,899.99					-478,538,371.37	-18,198,958.38
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	171,165,513.00	289,173,899.99					-478,538,371.37	-18,198,958.38
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							-10,042,915.40	-10,042,915.40
（一）净利润							-10,042,915.40	-10,042,915.40

(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							-10,042,915.40	-10,042,915.40
(三) 所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
(四) 利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配								
4. 其他								
(五) 所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本(或股本)								
2. 盈余公积转增资本(或股本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(七) 其他								
四、本期期末余额	171,165,513.00	289,173,899.99					-488,581,286.77	-28,241,873.78

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	171,165,513.00	289,173,899.99					-433,058,762.48	27,280,650.51
加: 会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	171,165,513.00	289,173,899.99					-433,058,762.48	27,280,650.51
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)							-45,479,608.89	-45,479,608.89
(一) 净利润							-45,479,608.89	-45,479,608.89
(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							-45,479,608.89	-45,479,608.89
(三) 所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
(四) 利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配								

法定代表人: 徐诚惠

主管会计工作负责人: 徐家芳

会计机构负责人: 李俊国

## 财务报表附注

(2011年12月31日)

### (一) 公司的基本情况

烟台园城企业集团股份有限公司(原名“烟台华联发展集团股份有限公司”,以下简称“公司”或“本公司”)是境内公开发行股票并在上海证券交易所上市的股份有限公司。本公司于1994年6月取得由国家工商行政管理部门颁发的第3700001801019号《企业法人营业执照》。

#### 1. 本公司历史沿革及注册资本:

1988年10月,中国人民银行烟台市分行以(88)烟人银字第299号文批复同意烟台华联商厦组织股份资金2500万元,烟台华联商厦委托中国人民建设银行山东省信托投资公司烟台办事处向社会公开发行股票实际募集股份2,130万元。

1989年2月18日,烟台华联商厦正式设立成为烟台华联商厦股份有限公司,股本为2,130万元。

1990年2月,经烟台市体改委烟体改(1990)34号文和中国人民银行烟台市分行(90)烟人银字第35号文批复同意,烟台华联商厦向社会公众增资发行股票。1993年2月6日,烟台华联商厦股份有限公司总股本增加为5,340万元。

1996年10月28日,经中国证监会证监字[1996]255号文批准,公司在上海证券交易所上市。

1998年4月,公司向全体股东每10股赠送7股,共送股3,739万股,送股后公司总股本变更为9,079万元。

1998年7月,公司向全体股东配售1,581.18万股,配售后公司总股本变更为10,660.18万元。

2000年10月,公司向全体股东实施送股和公积金转增,实施后公司总股本变更为15,990.27万元。

2001年3月,公司向全体股东配售1,126.28万股,配售后公司总股本变更为17,116.55万元。

2. 本公司注册地地址:烟台市芝罘区南大街261号。

3. 本公司组织形式:股份有限公司。

4. 本公司总部地址:山东省烟台市芝罘区南大街261号。

5. 本公司的业务性质和主要经营活动:本公司属于房地产行业,主要从事

商品房的开发和销售。公司经营范围包括：日用百货、文体用品、纺织品、服装鞋帽、五金交电、日用杂货(不含烟花爆竹)的销售；烟酒糖茶、副食品、水产品、油漆涂料的批发、零售（以上仅限分支机构）；柜台出租；装饰装修；批准范围内的进出口业务；药业、房地产开发及投资等。

6. 本公司以及集团最终母公司的名称：本公司母公司为园城实业集团有限公司（以下简称“园城集团”），园城集团的实际控制人为自然人徐诚惠先生。

7. 财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日。

本财务报表于2012年4月25日经公司第九届二十四次董事会批准报出。

## （二）公司重要会计政策、会计估计

### 1、财务报表的编制基础

本公司以持续经营为前提，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则——基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

### 2、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、股东权益变动和现金流量等有关信息。

### 3、会计期间

本公司会计期间为公历1月1日至12月31日。

### 4、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

### 5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

（1）本公司报告期内发生同一控制下企业合并的，采用权益结合法进行会计处理。合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。为企业合并发行的债券或承担其他债务支付的手续费、佣金等，计入所发行债券及其他债务的初始计量金额。企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等费用，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。企业合并形成母子公司关系的，母公司应当编制合并报表，按照本公司制定的“合并财务报表”会计政

策执行。

(2) 本公司报告期内发生非同一控制下的企业合并的，采用购买法进行会计处理。购买方区别下列情况确定合并成本：①一次交换交易实现的企业合并，合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。

②通过多次交换交易分步实现的企业合并，对于购买日之前持有的被购买方的股权，应当区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

A、在个别财务报表中，应当以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，应当在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益（例如，可供出售金融资产公允价值变动计入资本公积的部分，下同）转入当期投资收益。

B、在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，应当按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当转为购买日所属当期投资收益。购买方应当在附注中披露其在购买日之前持有的被购买方的股权在购买日的公允价值、按照公允价值重新计量产生的相关利得或损失的金额。

③购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，应当于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，应当计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

④在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，购买方应当将其计入合并成本。

购买方在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

购买方在购买日应当对合并成本进行分配，按照规定确认所取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债。①购买方对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。②购买方对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，则对取得的被购买方

各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核；经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

企业合并形成母子公司关系的，母公司设置备查簿，记录企业合并中取得的子公司各项可辨认资产、负债及或有负债等在购买日的公允价值。编制合并财务报表时，应当以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整，按照本公司制定的“合并财务报表”会计政策执行。

## 6、合并财务报表的编制方法

### (1) 合并范围

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。

母公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位半数以上的表决权，表明母公司能够控制被投资单位，将该被投资单位认定为子公司，纳入合并财务报表的合并范围；母公司拥有被投资单位半数或以下的表决权，满足下列条件之一的，视为母公司能够控制被投资单位，将该被投资单位认定为子公司，纳入合并财务报表的合并范围：

A、通过与被投资单位其他投资者之间的协议，拥有被投资单位半数以上的表决权；

B、根据公司章程或协议，有权决定被投资单位的财务和经营政策；

C、有权任免被投资单位的董事会或类似机构的多数成员；

D、在被投资单位的董事会或类似机构占多数表决权。

有证据表明母公司不能控制被投资单位，不纳入合并财务报表的合并范围。

### (2) 合并财务报表编制方法

本公司合并财务报表以纳入合并范围的各子公司的个别财务报表为基础，根据其他相关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，抵消母公司与子公司、子公司与子公司之间发生内部交易对合并报表的影响编制。

### (3) 少数股东权益和损益的列报

子公司所有者权益中不属于母公司的份额，作为少数股东权益，在合并资产负债表所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。

子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。



#### (4) 超额亏损的处理

在合并财务报表中,子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的,其余额仍应当冲减少数股东权益。

#### (5) 当期增加减少子公司的合并报表处理

在报告期内,因同一控制下企业合并增加的子公司,编制合并资产负债表时,调整合并资产负债表的年初余额。因非同一控制下企业合并增加的子公司,编制合并资产负债表时,不调整合并资产负债表的年初余额。在报告期内处置子公司,编制合并资产负债表时,不调整合并资产负债表的年初余额。

在报告期内,因同一控制下企业合并增加的子公司,将该子公司在合并当期的期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表。因非同一控制下企业合并增加的子公司,将该子公司自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表。在报告期内处置子公司,将该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表。

在报告期内,因同一控制下企业合并增加的子公司,将该子公司合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。因非同一控制下企业合并增加的子公司,将该子公司购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。在报告期内处置子公司,将该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

### 7、现金等价物的确定标准

本公司将所持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资视为现金等价物。

### 8、外币业务核算方法

本公司外币交易均按交易发生日的即期汇率折算为记账本位币。

#### (1) 汇兑差额的处理

在资产负债表日,按照下列规定对外币货币性项目和外币非货币性项目进行处理:外币货币性项目,采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额,计入当期损益;以历史成本计量的外币非货币性项目,仍采用交易发生日的即期汇率折算,不改变其记账本位币金额;以公允价值计量的外币非货币性项目,采用公允价值确定日的即期汇率折算,折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额,作为公允价值变动(含汇率变动)处理,计入当期损益;在资本化期间内,外币专门借款本金及利息的汇兑差额,予以资本化,计入符合资本化条件的资产

的成本。

## (2) 外币财务报表的折算

本公司对境外经营的财务报表进行折算时，遵循下列规定：资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算；利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算（采用按照系统合理的方法确定的、与交易发生日即期汇率近似的汇率折算）。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目下单独列示。比较财务报表的折算比照上述规定处理。

## 9、金融工具的确认和计量

### (1) 金融工具的确认

本公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。

### (2) 金融资产的分类和计量

①本公司将持有的金融资产划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。

②金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。

### ③金融资产的后续计量

A、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，计入当期损益。

B、持有至到期投资，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认、减值以及摊销形成的利得或损失，计入当期损益。

C、贷款和应收款项，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认、减值以及摊销形成的利得或损失，计入当期损益。

D、可供出售金融资产，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入资本公积，在该可供出售金融资产发生减值或终止确认时转出，计入当期损益。可供出售金融资产持有期间实现的利息或现金股利，计入当期损益。

### ④金融资产的减值准备

A、本公司在期末对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外

的金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，确认减值损失，计提减值准备。

B、本公司确定金融资产发生减值的客观证据包括下列各项：

- a) 发行方或债务人发生严重财务困难；
- b) 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- c) 债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- d) 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- e) 因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；
- f) 无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，如该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化，或债务人所在国家或地区失业率提高、担保物在其所在地区的价格明显下降、所处行业不景气等；
- g) 债务人经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；
- h) 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；
- i) 其他表明金融资产发生减值的客观证据。

C、金融资产减值损失的计量

a) 持有至到期投资、贷款和应收款项减值损失的计量

持有至到期投资、贷款和应收款项（以摊余成本后续计量的金融资产）的减值准备，按该金融资产预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提，计入当期损益。

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，对单项金额不重大的金融资产，单独或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产，无论单项金额重大与否，仍将包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单独确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

本公司对以摊余成本计量的金融资产确认资产减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已经恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

## b) 可供出售金融资产

可供出售金融资产的公允价值发生非暂时性下跌时,即使该金融资产没有终止确认,原直接计入资本公积的因公允价值下降形成的累计损失,亦予以转出,计入当期损益。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的可供出售权益工具投资,或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时,本公司将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值,与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额,确认为减值损失,计入当期损益。

对可供出售债务工具确认资产减值损失后,如有客观证据表明该金融资产价值已经恢复,且客观上与确认损失后发生的事项有关,原确认的减值损失予以转回,计入当期损益。

可供出售权益工具投资发生的减值损失,不得通过损益转回。同时,在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生的减值损失,不予转回。

### (3) 金融负债的分类和计量

①本公司将持有的金融负债分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

②金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债,相关交易费用直接计入当期损益;对于其他金融负债,相关交易费用计入初始确认金额。

#### ③金融负债的后续计量

A、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债,包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债,采用公允价值进行后续计量,公允价值变动形成的利得或损失,计入当期损益。

B、其他金融负债,采用实际利率法,按摊余成本进行后续计量。

### (4) 金融工具公允价值的确定方法

①如果该金融工具存在活跃市场,则采用活跃市场中的报价确定其公允价值。

②如果该金融工具不存在活跃市场,则采用估值技术确定其公允价值。

### (5) 金融资产转移确认依据和计量

本公司在已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方时终止对该项金融资产的确认。本公司在金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项的差额计入当期损益：

①所转移金融资产的账面价值；

②因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

本公司的金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

①终止确认部分的账面价值；

②终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额，应当按照金融资产终止确认部分和未终止确认部分的相对公允价值，对该累计额进行分摊后确定。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认所转移金融资产整体，并将所收到的对价确认为一项金融负债。

对于继续涉入条件下的金融资产转移，公司根据继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产和金融负债，以充分反映企业所保留的权利和承担的义务。

## 10、应收款项坏账准备的确认和计提

### (1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准	单项金额在前5名的应收款项或其他不属于前5名，但期末单项金额占应收账款（或其他应收款）总额10%（含10%）以上的款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，确认减值损失，计提坏账准备。单独测试未发生减值的应收款项，包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中再进行减值测试。

### (2) 按组合计提坏账准备的应收款项：

确定组合的依据：

组合1:	除已单独计提减值准备的应收账款、其他应收款外, 公司以是否获得收款保证为划分类似信用风险特征, 如果已获得收款保证, 将不计提减值准备。
组合2:	已单独计提减值准备的应收账款、其他应收款、及组合1以外的应收款项, 公司根据以前年度与之相同或相类似的、按账龄段划分的具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础, 结合现时情况分析法确定坏账准备计提的比例。

按组合计提坏账准备的计提方法:

组合1:	个别认定法
组合2:	账龄分析法

组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备的:

账龄	计提比例
1 年以内	5%
1—2 年	10%
2—3 年	20%
3—4 年	30%
4—5 年	50%
5 年以上	100%

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项:

单项计提坏账准备的理由	有客观证据表明单项金额虽不重大, 但因其发生了特殊减值的应收款应进行单项减值测试。
坏账准备的计提方法	结合现时情况分析法确定坏账准备计提的比例。

## 11、存货的分类和计量

(1) 存货分类: 本公司存货包括在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处于生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。具体划分为原材料、低值易耗品、库存商品、开发成本、开发产品等。

(2) 存货的确认: 本公司存货同时满足下列条件的, 予以确认:

- ① 与该存货有关的经济利益很可能流入企业;
- ② 该存货的成本能够可靠地计量。

(3) 存货取得和发出的计价方法: 本公司取得的存货按成本进行初始计量, 发出按加权平均法确定发出存货的实际成本。

(4) 公共配套设施费用的核算方法：按各项成本核算对象发生的费用及预测未支付的费用进行归集，根据可售商品房面积分摊计入“开发产品”。

(5) 质量保证金的核算方法：按工程结算金额的一定比例，从应付工程款扣款，挂“应付账款”科目明细核算，质保期满后根据工程质量实际情况和合同约定退还，退还时冲减“应付账款”。

(6) 维修基金的核算方法：公司收到业主委托代为管理的公共维修基金，记入“其他应付款-代管基金”，专项用于住宅共同部位共同设备和物业管理区域公共设施的维修、更新。

(7) 低值易耗品的摊销方法：低值易耗品和包装物在领用时根据实际情况采用五五摊销法进行摊销。

(8) 期末存货的计量：资产负债表日，存货按成本与可变现净值孰低计量，存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。

①可变现净值的确定方法：

本公司确定存货的可变现净值，以取得的确凿证据为基础，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素。

为生产而持有的材料等，用其生产的产成品的可变现净值高于成本的，该材料仍然按照成本计量；材料价格的下降表明产成品的可变现净值低于成本的，该材料按照可变现净值计量。

为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算。

企业持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

②本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备。

对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备。

与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，合并计提存货跌价准备。

(9) 存货的盘存制度：本公司采用永续盘存制。

## 12、长期股权投资的计量

### (1) 初始计量

本公司分别下列两种情况对长期股权投资进行初始计量：

①企业合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

A、同一控制下的企业合并中，合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

合并方以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等费用，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

B、非同一控制下的企业合并中，购买方区别下列情况确定合并成本：

a) 一次交换交易实现的企业合并，合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值；

b) 通过多次交换交易分步实现的企业合并，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；

c) 购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，应当于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，应当计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额；

d) 在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，将其计入合并成本。

②除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

A、以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他



必要支出。

B、以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。但不包括应自被投资单位收取的已宣告但尚未发放的现金股利或利润。支付给有关证券承销机构的手续费、佣金等与权益性证券发行直接相关的费用，自权益性证券的溢价发行收入中扣除，溢价发行收入不足冲减的，冲减盈余公积和未分配利润。

C、投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

D、通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第7号-非货币性资产交换》确定。

E、通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第12号--债务重组》确定。

③企业无论是以何种方式取得长期股权投资，取得投资时，对于支付的对价中包含的应享有被投资单位已经宣告但尚未发放的现金股利或利润都作为应收项目单独核算，不构成取得长期股权投资的初始投资成本。

## (2) 后续计量

本公司在长期股权投资持有期间，根据对被投资单位的影响程度及是否存在活跃市场、公允价值能否可靠取得等进行划分，并分别采用成本法及权益法进行核算。对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算；对被投资单位能够实施控制的长期股权投资，以及对被投资单位不具有共同控制或重大影响、并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算。

①采用成本法核算的长期股权投资，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，投资企业应当按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益，不再划分是否属于投资前和投资后被投资单位实现的净利润。

公司按照上述规定确认自被投资单位应分得的现金股利或利润后，应当考虑长期股权投资是否发生减值。在判断该类长期股权投资是否存在减值迹象时，应当关注长期股权投资的账面价值是否大于享有被投资单位净资产（包括相关商誉）账面价值的份额等类似情况。出现类似情况时，应当按照《企业会计准则第8号——资产减值》对长期股权投资进行减值测试，可收回金额低于长期股权投

资账面价值的，应当计提减值准备。

②采用权益法核算的长期股权投资，本公司在取得长期股权投资以后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。本公司按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。

采用权益法核算的长期投资，本公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，公司负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，公司在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

③按照公司会计政策规定采用成本法核算的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，其减值按照公司“金融工具的确认和计量”相关会计政策处理；其他按照公司会计政策核算的长期股权投资，其减值按照公司制定的“资产减值”会计政策处理。

④本公司处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的，处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期损益。

### (3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

本公司对外投资符合下列情况时，确定为投资单位具有共同控制：①任何一个合营方均不能单独控制合营企业的生产经营活动；②涉及合营企业基本经营活动的决策需要各合营方一致同意；③各合营方可能通过合同或协议的形式任命其中的一个合营方对合营企业的日常活动进行管理，但其必须在各合营方已经一致同意的财务和经营政策范围内行使管理权。

本公司对外投资符合下列情况时，确定为对投资单位具有重大影响：①在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表；②参与被投资单位的政策制定过程，包括股利分配政策等的制定；③与被投资单位之间发生重要交易；④向被投资单位派出管理人员；⑤向被投资单位提供关键技术资料。本公司直接或通过子公司间接拥有被投资企业20%以上但低于50%的表决权股份时，一般认为对被投资单位具有重大影响。

### (4) 减值测试方法及减值准备计提方法

按照成本法核算的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期

股权投资，其减值应当按照本公司“金融工具确认和计量”会计政策处理；其他长期股权投资，其减值按照本公司制定的“资产减值”会计政策执行。

### 13、投资性房地产的确认和计量

(1) 本公司的投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。主要包括：

- ①已出租的土地使用权；
- ②持有并准备增值后转让的土地使用权；
- ③已出租的建筑物。

(2) 本公司投资性房地产同时满足下列条件的，予以确认：

- ①与该投资性房地产有关的经济利益很可能流入企业；
- ②该投资性房地产的成本能够可靠地计量。

(3) 初始计量

投资性房地产按照成本进行初始计量。

①外购投资性房地产的成本，包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；

②自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成；

③以其他方式取得的投资性房地产的成本，按照相关会计准则的规定确定。

(4) 后续计量

本公司的投资性房地产采用成本模式计量。采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。

本公司期末对采用成本模式计量的投资性房地产按其成本与可收回金额孰低计价，可收回金额低于成本的，按两者的差额计提减值准备。减值准备一经计提，不予转回。

### 14、固定资产的确认和计量

本公司固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

(1) 固定资产在同时满足下列条件时，按照成本进行初始计量：

- ①与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- ②该固定资产的成本能够可靠地计量。

## (2) 固定资产折旧

与固定资产有关的后续支出，符合规定的固定资产确认条件的计入固定资产成本；不符合规定的固定资产确认条件的在发生时直接计入当期损益。

本公司的固定资产折旧方法为年限平均法。

各类固定资产的使用年限、残值率、年折旧率列示如下：

类 别	使用年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	45	5%	2.11%
机器设备	10-14	5%	6.79%-9.50%
运输设备	8-14	5%	11.875%-9.50%
其他设备	5-10	5%	9.50%-19.00%

本公司在每个会计年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值；与固定资产有关的经济利益预期实现方式有重大改变的，改变固定资产折旧方法。固定资产使用寿命、预计净残值和折旧方法的改变作为会计估计变更。

(3) 固定资产的减值，按照本公司制定的“资产减值”会计政策执行。

## 15、在建工程的核算方法

(1) 本公司的在建工程包括建筑工程、安装工程、在安装设备、待摊支出以及单项工程等。

(2) 在建工程的计价：按实际发生的支出确定工程成本。在建工程成本还包括应当资本化的借款费用和汇兑损益。

(3) 本公司在在建工程达到预定可使用状态时，将在建工程转入固定资产。所建造的已达到预定可使用状态、但尚未办理竣工决算的固定资产，按照估计价值确认为固定资产，并计提折旧；待办理了竣工决算手续后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

(4) 在建工程的减值，按照本公司制定的“资产减值”会计政策执行。

## 16、借款费用的核算方法

(1) 借款费用资本化的确认原则和资本化期间

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或生产的，在同时满足下列条件时予以资本化，计入相关资产成本：

① 资产支出已经发生；

② 借款费用已经发生；

③ 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

不符合资本化条件的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期的损益。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3 个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。如果中断是所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态必要的程序，借款费用的资本化继续进行。

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。以后发生的借款费用于发生当期确认为费用。

#### (2) 借款费用资本化金额的计算方法

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。

为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

### 17、无形资产的确认和计量

本公司无形资产是指本公司所拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

#### (1) 无形资产的确认

本公司在无形资产同时满足下列条件时，予以确认：

- ① 与该无形资产有关的经济利益很可能流入企业；
- ② 该无形资产的成本能够可靠地计量。

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：

- ① 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- ② 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

③无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能证明其有用性；

④有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

## （2）无形资产的计量

①本公司无形资产按照成本进行初始计量。

②无形资产的后续计量

A、对于使用寿命有限的无形资产本公司在取得时判定其使用寿命并在以后期间在使用寿命内按使用年限采用直线法摊销，摊销金额按受益项目计入相关成本、费用核算。使用寿命不确定的无形资产不摊销。

B、无形资产的减值，按照本公司制定的“资产减值”会计政策执行。

## 18、预计负债的确认标准和计量方法

### （1）预计负债的确认标准

本公司规定与或有事项相关的义务同时满足下列条件的，应当确认为预计负债：

- ①该义务是企业承担的现时义务；
- ②履行该义务很可能导致经济利益流出企业；
- ③该义务的金额能够可靠地计量。

### （2）预计负债的计量方法

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的，最佳估计数应当按照该范围内的中间值确定。在其他情况下，最佳估计数应当分别下列情况处理：

- ①或有事项涉及单个项目的，按照最可能发生金额确定。
- ②或有事项涉及多个项目的，按照各种可能结果及相关概率计算确定。

在确定最佳估计数时，应当综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，应当通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

企业清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额只有在基本确定能够收到时才能作为资产单独确认。确认的补偿金额不应当超过预计

负债的账面价值。

公司在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能真实反映当前最佳估计数的，应当按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

#### 19、股份支付的确认和计量

本公司股份支付的确认和计量，以真实、完整、有效的股份支付协议为基础。具体分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

##### (1) 以权益工具结算的股份支付

以权益结算的股份支付换取职工提供服务的，以授予职工权益工具的公允价值计量。授予后立即可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积。

权益工具的公允价值的确定：

①对于授予职工的股份，其公允价值按企业股份的市场价格计量，同时考虑授予股份所依据的条款和条件（不包括市场条件之外的可行权条件）进行调整。如果企业未公开交易，则应按估计的市场价格计量，并考虑授予股份所依据的条款和条件进行调整。

②对于授予职工的股票期权，如果不存在条款和条件相似的交易期权，应通过期权定价模型来估计所授予的期权的公允价值。

企业在确定权益工具授予日的公允价值时，应当考虑股份支付协议规定的可行权条件中的市场条件和非可行权条件的影响。股份支付存在非可行权条件的，只要职工或其他方满足了所有可行权条件中的非市场条件（如服务期限等），企业应当确认已得到服务相对应的成本费用。

##### (2) 以现金结算的股份支付

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。授予后立即可行权的以现金结算的股份支付，在授予日以本公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以现金结算的

股份支付,在等待期内的每个资产负债表日,以对可行权情况的最佳估计为基础,按本公司承担负债的公允价值金额,将当期取得的服务计入成本或费用和相应的负债。

(3) 确认可行权权益工具最佳估计的依据:在等待期内每个资产负债表日,公司根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息作出最佳估计,修正预计可行权的权益工具数量,以作出可行权权益工具的最佳估计。

#### (4) 修改、终止股份支付计划的相关会计处理

如果修改增加了所授予的权益工具的公允价值,公司按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加;如果修改增加了所授予的权益工具的数量,公司将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加;如果公司按照有利于职工的方式修改可行权条件,公司在处理可行权条件时,考虑修改后的可行权条件。

如果修改减少了授予的权益工具的公允价值,公司继续以权益工具在授予日的公允价值为基础,确认取得服务的金额,而不考虑权益工具公允价值的减少;如果修改减少了授予的权益工具的数量,公司将减少部分作为已授予的权益工具的取消来进行处理;如果以不利于职工的方式修改了可行权条件,在处理可行权条件时,不考虑修改后的可行权条件。

如果公司在等待期内取消了所授予的权益工具或结算了所授予的权益工具(因未满足可行权条件而被取消的除外,则将取消或结算作为加速可行权处理,立即确认原本在剩余等待期内确认的金额。

## 20、与回购本公司股份相关的会计处理方法

本公司按法定程序报经批准采用收购本公司股票方式减资的,按注销股票面值总额减少股本,购回股票支付的价款(含交易费用)与股票面值的差额调整所有者权益,超过面值总额的部分,应依次冲减资本公积(股本溢价)、盈余公积和未分配利润;低于面值总额的,低于面值总额的部分增加资本公积(股本溢价)。

本公司回购的股份在注销或者转让之前,作为库存股管理,回购股份的全部支出转作库存股成本。

库存股转让时,转让收入高于库存股成本的部分,增加资本公积(股本溢价);低于库存股成本的部分,依次冲减资本公积(股本溢价)、盈余公积、未分配利润。

因实行股权激励回购本公司股份的,在回购时,按照回购股份的全部支出作为库存股处理,同时进行备查登记。



## 21、收入确认方法和原则

本公司的收入包括销售商品收入、提供劳务收入和让渡资产使用权收入。

### (1) 销售商品收入

本公司在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制，收入的金额、相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业时，确认销售商品收入。

房地产销售在签定了销售合同，房产已经过完工验收合格并交付业主，取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明时(通常收到销售合同金额20%或以上之定金或/及已确认余下房款的付款安排)确认销售收入的实现。

### (2) 提供劳务收入

①本公司在交易的完工进度能够可靠地确定，收入的金额、相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业时，采用完工百分比法确认提供劳务收入。

确定提供劳务交易完工进度的方法：已完工作的测量（已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例、已经发生的成本占估计总成本的比例）。

②本公司在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

A、已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

B、已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

### (3) 让渡资产使用权收入

让渡资产使用权收入包括利息收入、使用费收入等。

本公司在收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业时，确认让渡资产使用权收入。

### (4) 合作开发项目收入

本公司在能对合作开发的项目实施控制时，根据项目实现盈利情况及合作开发协议约定的收益分配比例计算确认合作开发收益。

本公司在不能对合作开发项目实施控制时，所收到的合作方分回的项目合作开发收益先用于弥补本公司所付出的项目合作开发成本，弥补完成本后超额部分

确认为合作开发收益。

## 22、政府补助的确认和计量

### (1) 政府补助的确认

本公司收到政府无偿拨入的货币性资产或非货币性资产，同时满足下列条件时，确认为政府补助：

- ① 企业能够满足政府补助所附条件；
- ② 企业能够收到政府补助。

### (2) 政府补助的计量：

① 政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

② 与资产相关的政府补助，公司取得时确认为递延收益，自相关资产达到预定可使用状态时，在该资产使用寿命内平均分配，分次计入以后各期的损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的递延收益余额一次性转入资产处置当期的损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿公司以后期间的相关费用或损失的，取得时确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿公司已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期损益。

### ③ 已确认的政府补助需要返还的，分别下列情况处理：

A、存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益。

B、不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

## 23、所得税会计处理方法

本公司采用资产负债表债务法进行所得税会计处理。

### (1) 递延所得税资产

① 资产、负债的账面价值与其计税基础存在可抵扣暂时性差异的，以未来期间很可能取得的用以抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率，计算确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

② 资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前期间未确认的递延所得税资产。

③资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

## （2）递延所得税负债

资产、负债的账面价值与其计税基础存在应纳税暂时性差异的，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率，确认由应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

## 24、经营租赁和融资租赁会计处理

### （1）经营租赁

经营租赁中承租人，对于经营租赁的租金，在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益；发生的初始直接费用，计入当期损益；或有租金在实际发生时计入当期损益。

经营租赁中出租人按资产的性质，将用作经营租赁的资产包括在资产负债表中的相关项目内；对于经营租赁的租金，在租赁期内各个期间按照直线法确认为当期损益；发生的初始直接费用，计入当期损益；对于经营租赁资产中的固定资产，出租人应当采用类似资产的折旧政策计提折旧；对于其他经营租赁资产，应当采用系统合理的方法进行摊销；或有租金在实际发生时计入当期损益。

### （2）融资租赁

融资租赁中承租人，在租赁期开始日将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用；承租人在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，应当计入租入资产价值；未确认融资费用在租赁期内各个期间进行分摊，采用实际利率法计算确认当期的融资费用；或有租金应当在实际发生时计入当期损益。

承租人在计算最低租赁付款额的现值时，能够取得出租人租赁内含利率的，应当采用租赁内含利率作为折现率；否则，应当采用租赁合同规定的利率作为折现率。承租人无法取得出租人的租赁内含利率且租赁合同没有规定利率的，应当采用同期银行贷款利率作为折现率。

承租人采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧。无

法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

融资租赁中出租人在租赁期开始日，将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益；未实现融资收益应当在租赁期内各个期间进行分配；采用实际利率法计算确认当期的融资收入；或有租金在实际发生时计入当期损益。

## 25、持有待售资产的确认标准和会计处理方法

### (1) 持有待售资产的确认标准

本公司对同时满足下列条件的非流动资产划分为持有待售资产：

- ①企业已经就处置该非流动资产作出决议；
- ②企业已经与受让方签订了不可撤销的转让协议；
- ③该项转让很可能在一年内完成。

### (2) 持有待售资产的会计处理方法

公司对于持有待售的固定资产，调整该项固定资产的预计净残值，使该项固定资产的预计净残值能够反映其公允价值减去处置费用后的金额，但不得超过符合持有待售条件时该项固定资产的原账面价值，原账面价值高于调整后预计净残值的差额，作为资产减值损失计入当期损益。持有待售的固定资产不计折旧，按照账面价值与公允价值减去处置费用后的净额孰低进行计量。

符合持有待售条件的无形资产等其他非流动资产，比照上述原则处理。

## 26、会计政策变更

本公司在报告期内无会计政策变更事项。

## 27、会计估计变更事项

本公司在报告期内无会计估计变更事项

## 28、前期会计差错更正

本公司在报告期内无会计差错更正事项

## 29、资产减值

当存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

(1) 资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌。

(2) 企业经营所处的经济、技术或法律等环境以及资产所处的市场在当期

或将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响。

(3) 市场利率或者其他市场投资回报率在当期已经提高，从而影响企业用来计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低。

(4) 有证据表明资产已经陈旧过时或其实体已经损坏。

(5) 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置。

(6) 企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者损失）远远低于预计金额等。

(7) 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

本公司在资产负债表日对长期股权投资、固定资产、工程物资、在建工程、无形资产（使用寿命不确定的除外）等适用《企业会计准则第8号——资产减值》的各项资产进行判断，当存在减值迹象时对其进行减值测试-估计其可收回金额。可收回金额以资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

有迹象表明一项资产可能发生减值的，本公司通常以单项资产为基础估计其可收回金额。当难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产组是企业可以认定的最小资产组合，其产生的现金流入应当基本上独立于其他资产或者资产组。资产组由创造现金流入相关的资产组成。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

本公司对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。商誉的减值测试结合与其相关的资产组或者资产组组合进行。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

### （三）税项

- 1、 增值税销项税率为 17%，按扣除进项税后的余额缴纳。
- 2、 营业税税率为营业收入的 5%。
- 3、 城市维护建设税为应纳流转税额的 7%。

- 4、教育费附加为应纳流转税额的 3%。
- 5、土地增值税按国家相关规定执行 30%—60%的超率累进税率。
- 6、地方教育发展基金为应纳流转税额的 2%。
- 7、地方水利建设基金为应纳流转税额的 1%。根据山东省人民政府 2011 年 6 月 16 日“鲁政发〔2011〕20 号”《关于印发〈山东省地方水利建设基金筹集和使用管理办法〉的通知》“对本省行政区域内缴纳增值税、营业税、消费税(以下简称“三税”)的企事业单位和个体经营者,按照“三税”实际缴纳额的 1%征收。
- 8、房产税为依照房产余值计算缴纳的,税率为 1.2%;依照房产租金收入计算缴纳的,税率为 12%。
- 9、所得税:本公司及其子公司的所得税税率均为 25%。

#### (四) 企业合并及合并财务报表

##### 1、子公司情况

###### (1) 同一控制下企业合并取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)
烟台新世界房地产开发有限公司	有限公司	幸福中路 17 号	房地产开发	人民币 18,000
烟台汇龙湾投资有限公司	有限公司	莱山区滨海路街道办事处办公楼	房地产开发	人民币 6,000

子公司全称	经营范围	期末实际出资额(万元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表
烟台新世界房地产开发有限公司	房地产开发、销售	人民币 18,000		100.00	100.00	是
烟台汇龙湾投资有限公司	向建筑行业投资;房地产开发;自有房屋租赁、塑钢门窗加工、安装、销售;建筑材料、装潢材料、钢材、五金交电、金属材料(不含贵金属)的销售	人民币 3,600		60.00	100.00	是

注:根据本公司与金桥居委会签订的相关合作开发协议所述,金桥居委会将不享有汇龙湾投资有限公司的权益份额,因此公司对汇龙湾投资有限公司享有全部权益,详见附注(十)5所述。

## (2) 非同一控制下企业合并取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)
烟台华信管理顾问有限责任公司	有限公司	芝罘区北马路 1 号海关大厦 8 楼	服务业	人民币 100
烟台华联物业管理有限责任公司	有限公司	芝罘区环山路 89 号	物业管理	人民币 50

子公司全称	经营范围	期末实际出资额(万元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)		表决权比例(%)	是否合并报表
				直接持股	间接持股		
烟台华信管理顾问有限责任公司	管理顾问、营销策划	人民币 100		90	10	100	是
烟台华联物业管理有限责任公司	水电暖安装、物业管理服务	人民币 50		100		100	是

## 2、合并范围发生变更的说明

本公司本期合并范围未发生变化。

## (五) 财务报表主要项目附注

(以下附注未经特别注明, 期末余额指 2011 年 12 月 31 日账面余额, 期初余额指 2010 年 12 月 31 日账面余额, 金额单位为人民币元)

## 1、货币资金

项目	期末余额	期初余额
现金	141,965.41	153,502.83
银行存款	8,516,314.66	11,001,167.20
其他货币资金	22,120.90	134,120.90
合计	8,680,400.97	11,288,790.93

注: 其他货币资金主要系公司为客户购房贷款提供的按揭保证金。

## 2、应收票据

票据种类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票		600,000.00
合计		600,000.00

## 3、应收账款

## (1) 应收账款按种类披露:

种类	期末数
----	-----

	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
按组合计提坏账准备的应收账款：				
组合2	1,972,511.71	100.00	1,574,229.31	79.81
组合小计	1,972,511.71	100.00	1,574,229.31	79.81
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合计	1,972,511.71	100.00	1,574,229.31	79.81

种 类	期初数			
	账面余额		坏账准备	
	金 额	比例 (%)	金 额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
按组合计提坏账准备的应收账款				
组合2	2,521,750.71	100.00	1,590,489.46	63.07
组合小计	2,521,750.71	100.00	1,590,489.46	63.07
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合 计	2,521,750.71	100.00	1,590,489.46	63.07

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	期末数		
	账面余额		坏账准备
	金 额	比例(%)	
1年以内（含1年）	207,000.00	10.49	10,350.00
1年至2年（含2年）	224,036.00	11.36	22,403.60
5年以上	1,541,475.71	78.15	1,541,475.71
合 计	1,972,511.71	100.00	1,574,229.31



账龄	期初数		
	账面余额		坏账准备
	金 额	比例(%)	
1年以内(含1年)	980,275.00	38.87	49,013.75
5年以上	1,541,475.71	61.13	1,541,475.71
合 计	2,521,750.71	100.00	1,590,489.46

## (2) 应收账款金额前五名单位情况

欠款单位名称	与本公司关系	欠款金额	年限	占应收账款总额的比例
烟台海尔工贸有限公司	非关联方	470,750.00	5年以上	23.87
长虹专卖	非关联方	486,637.20	5年以上	24.67
韩梅	非关联方	207,000.00	1年以内	10.49
肇庆市七星文化用品综合商店	非关联方	190,836.20	5年以上	9.67
安装公司	非关联方	160,382.66	5年以上	8.13
合 计		1,515,606.06		76.83%

(3) 应收账款期末余额中无关联方的款项;

(4) 应收账款中无持有本公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位欠款。

## 4、预付款项

## (1) 预付款项按账龄结构列示:

账龄结构	期末余额		期初余额	
	金 额	占总额的比例	金 额	占总额的比例
1年以内(含1年)	626,973.08	6.95%	1,669,077.95	12.10%
1年至2年(含2年)	50,000.00	0.55%	708,252.39	5.13%
2年至3年(含3年)	404,536.50	4.48%	7,379,630.66	53.50%
3年至4年(含4年)	3,984,162.51	44.15%	1,852,098.06	13.43%
4年至5年(含5年)	1,773,044.86	19.65%	2,184,927.06	15.84%
5年以上	2,184,927.06	24.22%		
合 计	9,023,644.01	100.00%	13,793,986.12	100.00%

## (2) 预付款项金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
烟台镇泰滚塑厂	非关联方	3,000,000.00	3-4 年	项目前期预付款
山东万鑫烟台分公司	非关联方	1,844,656.12	5 年以上	尚未结算
烟台恒源混凝土公司	非关联方	1,000,000.00	4-5 年	尚未结算
烟台鸿源建筑安装工程有限公司	非关联方	492,550.60	2-4 年	项目尚在进行中
烟台国贸制冷空调有限公司	非关联方	252,360.18	4-5 年	尚未结算
合 计		6,589,566.90		

(3) 账龄超过 1 年的预付账款主要系采购及工程预付款。因房地产项目采购结算周期较长，故部分预付工程款账龄相对较长。

(4) 预付款项中无持公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位欠款；

(5) 预付款项期末余额较期初减少 34.58%，主要系本年结转存货所致；

(6) 经测试，期末预付账款不存在减值迹象，故未计提坏账准备。

## 5、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露：

种 类	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金 额	比例 (%)	金 额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款				
按组合计提坏账准备的其他应收款：				
组合1	90,516,051.25	78.06		
组合2	25,440,144.40	21.94	21,284,237.80	83.66
组合小计	115,956,195.65	100.00	21,284,237.80	22.26
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款				
合 计	115,956,195.65	100.00	21,284,237.80	22.26

种 类	期初数			
	账面余额		坏账准备	
	金 额	比例 (%)	金 额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款				

种 类	期初数			
	账面余额		坏账准备	
	金 额	比例 (%)	金 额	比例 (%)
按组合计提坏账准备的其他应收款				
组合 1				
组合 2	26,843,836.05	100.00	20,193,912.28	75.22
组合小计	26,843,836.05	100.00	20,193,912.28	75.22
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款				
合 计	26,843,836.05	100.00	20,193,912.28	75.22

注：上述“组合1”是指除已单独计提减值准备的应收账款外，已获得收款保证应收款项。根据2012年4月24日公司与海阳市天创投资开发有限公司、蓬莱园城投资开发有限公司签署的“债务重整协议”条款的规定，详见附注（十）3（3），公司对海阳市天创投资开发有限公司、蓬莱园城投资开发有限公司其他应收款获得了收款保证，不计提坏账准备。

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账 龄	期末数		
	账面余额		坏账准备
	金 额	比例 (%)	
1年以内（含1年）	560,675.18	2.20	28,033.77
1年至2年（含2年）	1,085,793.41	4.27	108,579.34
2年至3年（含3年）	1,046,416.46	4.11	209,283.29
3年至4年（含4年）	904,316.82	3.55	271,295.05
4年至5年（含5年）	2,351,792.37	9.24	1,175,896.19
5年以上	19,491,150.16	76.62	19,491,150.16
合 计	25,440,144.40	100.00	21,284,237.80

账 龄	年初数		
	账面余额		坏账准备
	金 额	比例 (%)	
1年以内（含1年）	2,517,070.66	9.38	125,853.52
1年至2年（含2年）	1,055,589.53	3.93	105,558.95
2年至3年（含3年）	1,097,587.03	4.09	219,517.41

3 年至 4 年（含 4 年）	2,678,164.88	9.98	803,449.48
4 年至 5 年（含 5 年）	1,111,782.06	4.14	555,891.03
5 年以上	18,383,641.89	68.48	18,383,641.89
合 计	26,843,836.05	100.00	20,193,912.28

## (2) 本期转回或收回情况

应收账款内容	转回或收回原因	确定原坏账准备的依据	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	转回或收回金额
山东云门药业有限责任公司	协议回款	可收性很小	800,000.00	800,000.00
合 计			800,000.00	800,000.00

注：系公司应收山东云门药业有限责任公司款项以前年度已计提全额坏账准备并转销在本期收回的金额。

(3) 本报告期实际核销的其他应收款情况：公司本期无实际核销的其他应收款。

(4) 其他应收款本期余额较上年增长 331.97%，主要系公司恢复对蓬莱园城投资开发有限公司、海阳市天创投资开发有限公司债权所致，详见附注（十）2。

(5) 本报告期末其他应收款中无持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项。

(6) 其他应收款余额中无应收关联方余额。

(7) 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例 (%)
海阳市天创投资开发有限公司	非关联方	64,267,234.17	1 年以内	55.42
蓬莱园城投资开发有限公司	非关联方	26,248,817.08	1 年以内	22.64
华联报业	非关联方	2,744,414.63	5 年以上	2.37
北大科技开发部	非关联方	2,000,000.00	5 年以上	1.72
华联船务	非关联方	1,610,335.07	5 年以上	1.39
合 计		96,870,800.95		83.54

(8) 其他应收款期末余额中应收关联方款项情况见附注（六）5（4）。

## 6、存货

(1) 存货分类：

项目	期末数	期初数
----	-----	-----

	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	61,182.43		61,182.43	61,182.43		61,182.43
低值易耗品	725,391.22		725,391.22	753,101.22		753,101.22
库存商品	2,811,242.57	1,534,962.37	1,276,280.20	2,844,548.45	1,534,962.37	1,309,586.08
开发成本	81,899,681.99	13,131,546.72	68,768,135.27	74,777,433.93	13,565,486.22	61,211,947.71
开发产品	272,905,223.34	25,297,226.23	247,607,997.11	297,427,130.26	33,359,244.80	264,067,885.46
合计	358,402,721.55	39,963,735.32	318,438,986.23	375,863,396.29	48,459,693.39	327,403,702.90

注1：公司期末开发产品中34,984,251.05元系园城集团抵偿本公司全资子公司烟台新世界房地产开发有限公司（以下简称“烟台新世界房地产”）欠款转入，因公司计划将该部分存货出售，故尚未申请办理过户手续。

注2：公司期末开发产品中22,168,524.22元系2008年度烟台恒源房地产有限公司（以下简称“恒源房地产公司”）还款抵入。该部分房产原系恒源房地产公司与园城集团共同开发项目，由于土地及项目规划均系以园城集团的名义申请办理，故房屋产权证（项目大证）上载明所有者为园城集团。根据恒源房地产公司与园城集团签订的项目合作开发协议及分配方案，该部分房产产权系归属于恒源房地产公司所有。房产抵入后，由于本公司计划将该部分存货出售，故尚未申请办理过户手续。

注3：汇龙湾投资有限公司开发成本期末余额中利息资本化金额为2,835,992.35元。

## （2）存货跌价准备

存货种类	期初账面余额	本期计提额	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
库存商品	1,534,962.37				1,534,962.37
开发成本	13,565,486.22	-433,939.50			13,131,546.72
开发产品	33,359,244.80	-4,828,663.47		3,233,355.10	25,297,226.23
合计	48,459,693.39	-5,262,602.97		3,233,355.10	39,963,735.32

注：存货跌价准备本年转销系产品实现销售，结转存货成本相应转销已计提的存货跌价准备，本期计提额详见附注（十）5。

## （3）存货跌价准备情况

项目	计提存货跌价准备的依据	本期转回存货跌价准备的原因	本期转回金额占该项存货期末余额的比例(%)
库存商品	存货成本高于预计可变现净值		
开发成本	存货成本高于预计可变现净值		
开发产品	存货成本高于预计可变现净值		

## 7、长期股权投资

### (1) 长期股权投资情况

被投资单位名称	初始投资金额	期初余额	增减变动	合并范围的变更导致的增减	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)
一、成本法核算的长期股权投资	41,649,797.23	41,649,797.23			41,649,797.23		
山东景芝酒业股份有限公司	180,000.00	180,000.00			180,000.00	<5%	<5%
全国华联商厦联合有限公司	200,000.00	200,000.00			200,000.00	<5%	<5%
天津华联商厦企业管理有限公司	20,000.00	20,000.00			20,000.00	<5%	<5%
广东申威药业有限公司	41,249,797.23	41,249,797.23			41,249,797.23	55%	0
合计	41,649,797.23	41,649,797.23			41,649,797.23		

### (2) 长期股权投资减值情况

投资项目	年初余额	本期计提数	本期减少额	期末余额
广东申威药业有限公司	32,921,375.18			32,921,375.18
合计	32,921,375.18			32,921,375.18

注：本公司自 2010 年度起无法派驻人员参与广东申威药业有限公司董事

会，无法对其实施控制或者重大影响，故对持有其长期股权投资按成本法核算，并已按其账面净资产计提减值准备。

### 8、固定资产

项 目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、原价合计	85,912,494.55	395,651.07	5,994.40	86,302,151.22
其中：房屋、建筑物	40,148,005.29	107,671.07		40,255,676.36
机器设备	15,866,493.26	16,000.00		15,882,493.26
运输工具	307,670.53			307,670.53
其他设备	7,618,758.42	271,980.00	5,994.40	7,884,744.02
固定资产装修	21,971,567.05			21,971,567.05
二、累计折旧合计	39,504,609.46	2,135,286.35	3,036.48	41,636,859.33
其中：房屋、建筑物	6,632,285.40	1,314,831.73		7,947,117.13
机器设备	6,358,008.59	300,563.82		6,658,572.41
运输工具	80,412.75	29,241.00		109,653.75
其他设备	4,462,335.67	490,649.80	3,036.48	4,949,948.99
固定资产装修	21,971,567.05			21,971,567.05
三、固定资产减值准备累计金额合计	6,572,668.23			6,572,668.23
其中：房屋、建筑物	-			-
机器设备	6,572,668.23			6,572,668.23
运输工具				
其他设备				
固定资产装修				
四、固定资产账面价值合计	39,835,216.86			38,092,623.66
其中：房屋、建筑物	33,515,719.89			32,308,559.23
机器设备	2,935,816.44			2,651,252.62
运输工具	227,257.78			198,016.78
其他设备	3,156,422.75			2,934,795.03
固定资产装修				

注1：所有权受到限制的固定资产情况详见附注（五）13。

注2：本期计提折旧额2,135,286.35元。

## 9、无形资产

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、原价合计	16,381,029.70			16,381,029.70
1. 土地使用权	16,261,035.70			16,261,035.70
2. 软件	119,994.00			119,994.00
二、累计摊销额合计	3,836,989.32	682,666.20		4,519,655.52
1. 土地使用权	3,823,765.80	658,939.44		4,482,705.24
2. 软件	13,223.52	23,726.76		36,950.28
三、无形资产减值准备累计金额合计				
1. 土地使用权				
2. 软件				
四、无形资产账面价值合计	12,544,040.38			11,861,374.18
1. 土地使用权	12,437,269.90			11,778,330.46
2. 软件	106,770.48			83,043.72

注 1：无形资产期末被抵押、查封情况见附注（五）13；

注 2：期末经公司检查，无形资产未发生减值迹象。

## 10、递延所得税资产和递延所得税负债

## 递延所得税资产和递延所得税负债

（一）递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

（1）已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

项目	期末数	期初数
递延所得税资产		
1. 资产减值准备	3,474,935.34	3,913,312.06
合计	3,474,935.34	3,913,312.06

（2）未确认递延所得税资产明细

项目	期末数	期初数
可抵扣暂时性差异（资产减值准备）	23,959,599.30	23,521,222.59
可抵扣亏损	17,946,808.83	25,714,055.36
合计	41,906,408.13	49,235,277.95

（3）未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期



年份	期末数	期初数	备注
2011 年		44,512,772.85	
2013 年	25,665,823.03	25,665,823.03	
2014 年	3,201,110.82	3,201,110.82	
2015 年	29,476,514.73	29,476,514.73	
2016 年	13,443,786.74		
合 计	71,787,235.32	102,856,221.43	

## (4) 引起暂时性差异的资产或负债项目对应的暂时性差异

项目	暂时性差异金额	
	期末余额	期初余额
一、产生递延所得税资产的可抵扣暂时性差异项目		
资产减值准备	13,899,741.33	15,653,248.20
合 计	13,899,741.33	15,653,248.20

## 11、 其他非流动资产

项 目	期末价值	期初价值
汇龙湾家园项目合作开发收益权	3,490,945.00	4,790,945.00
岩丰大厦项目转让收益权	12,533,578.50	12,533,578.50
合 计	16,024,523.50	17,324,523.50

注1：2006年5月，本公司与烟台置城实业有限公司就双方合作开发汇龙湾家园事宜达成协议。汇龙湾家园项目投资总计22,000.00万元，烟台置城实业有限公司投资19,000万元，公司投资3,000万元。项目由烟台置城实业有限公司负责项目开发和建设，本公司参与项目的销售。项目完成后合作双方按商品房销售收益的一定比例分配。其中：烟台置城实业有限公司收取该项目商品房销售收益的85%，本公司收取该项目商品房销售收益的15%。

2008年度公司与烟台置城实业有限公司签订补充协议，约定烟台置城实业有限公司将汇龙湾家园部分房产转让给公司，此部分房产销售收入归公司所有。烟台置城实业有限公司保证该部分房产销售收入不低于30,010,942.30元，如实际成交价格低于此金额，差价部分由烟台置城实业有限公司以现金补足。

截止2011年12月31日公司收到烟台置城实业有限公司转入收益款26,509,055.00元。

注2：岩丰大厦项目转让收益权见（十）1。

注3：所有权受限的其他非流动资产情况详见附注（五）13。

## 12、资产减值准备

项 目	期初余额	本期计提额	本期减少额		期末余额
			转回	转销	
一、坏账准备	21,784,401.74	274,065.37	-800,000.00		22,858,467.11
其中：1. 应收账款坏账准备	1,590,489.46	-16,260.15			1,574,229.31
2. 其他应收账款坏账准备	20,193,912.28	290,325.52	-800,000.00		21,284,237.80
二、存货跌价准备	48,459,693.39	-5,262,602.97		3,233,355.10	39,963,735.32
三、长期股权投资减值准备	32,921,375.18				32,921,375.18
三、固定资产减值准备	6,572,668.23				6,572,668.23
合 计	109,738,138.54	-4,988,537.60	-800,000.00	3,233,355.10	102,316,245.84

注1：本期其他应收款坏账准备的转回系本公司收回2004年全额计提并核销的对山东云门药业有限责任公司应收款80万所致。

注2：本年度存货跌价准备转销系随本年开发产品销售结转的存货跌价准备。

## 13、所有权受到限制的资产

（1）资产所有权受到限制的原因：查封、冻结资产，原因详见后注。

（2）所有权受到限制的资产金额如下：

所有权受到限制的资产类别	期初价值	本期增加额	本期减少额	期末价值
因诉讼查封、冻结的资产：				
1.固定资产—房屋及建筑物	4,320,386.90		182,824.78	4,137,562.12
2.无形资产—土地使用权	2,838,275.57		246,796.88	2,591,478.69
3.长期股权投资	259,292,783.08			259,292,783.08
小计	266,451,445.55		429,621.66	266,021,823.89
因抵押受限资产：				
其他非流动资产		12,533,578.50		12,533,578.50
小计		12,533,578.50		12,533,578.50
合 计	266,451,445.55	12,533,578.50	429,621.66	278,555,402.39

注 1：因诉讼查封、冻结的资产详见附注（十）2；

注 2：因抵押受限资产详见附注（六）5（2）。

## 14、短期借款

## (1) 短期借款明细情况

借款条件	期末余额	期初余额
保证借款	28,294,262.00	30,293,855.25
抵押借款	84,300,000.00	
合 计	112,594,262.00	30,293,855.25

注：短期借款期末余额较上年增长 271.67%，主要系公司恢复对建行烟台支行债务所致。详见附注（十）2。

## (2) 到期未偿还的短期借款

贷款单位	贷款金额	贷款利率	贷款用途	未按期偿还原因	预计还款期（或展期条件及新的到期日）
光大银行烟台分行	22,294,262.00	5.310%	贷新还旧	债务重组协商过程中 详见附注（十）2	
建行烟台支行	84,300,000.00	6.903%			
合 计	112,594,262.00				

## 15、应付账款

项 目	期末余额	期初余额
金 额	99,900,211.75	105,265,748.94

注 1：应付账款期末余额中无欠持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位的款项。

注 2：应付账款期末余额中欠关联单位的款项见附注（六）5（4）。

## 16、预收账款

项 目	期末余额	期初余额
金 额	95,976,715.64	65,590,523.70

注 1：预收账款期末余额中无欠持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位的款项。

注 2：预收账款期末余额较期初增加 46.33%，主要系本年橡树湾项目 10# 楼开盘销售所致。

## 17、职工薪酬

项 目	期初余额	本期增加额	本期支付额	期末余额
-----	------	-------	-------	------

项 目	期初余额	本期增加额	本期支付额	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	836,589.13	2,019,239.15	2,065,891.08	789,937.20
二、职工福利费		281,688.40	281,688.40	
三、社会保险费		438,668.33	365,595.02	73,073.31
其中：1. 医疗保险费		176,002.38	176,002.38	
2. 基本养老保险费		225,286.34	152,213.03	73,073.31
3. 失业保险费		17,389.12	17,389.12	
4. 工伤保险费		10,494.30	10,494.30	
5. 生育保险费		9,496.19	9,496.19	
四、住房公积金	23,742.40	9,560.30	9,560.30	23,742.40
五、工会经费和职工教育经费	1,260,219.02	2,870.20	2,870.20	1,260,219.02
六、非货币性福利				
七、因解除劳动关系给予的补偿				
八、其他				
合 计	2,120,550.55	2,752,026.38	2,725,605.00	2,146,971.93

注：工会经费和职工教育经费期末金额1,260,219.02元。

#### 18、应交税费

税费项目	期末余额	期初余额	计缴标准
1. 增值税	116,368.90	116,653.87	见附注（三）
2. 营业税	5,403,481.66	6,270,503.51	见附注（三）
3. 所得税	17,361,869.14	18,325,196.99	见附注（三）
4. 印花税	156.90	293.50	
5. 教育费附加	162,189.05	195,629.23	见附注（三）
6. 地方教育费附加	43,033.12	65,356.65	见附注（三）
7. 城市维护建设税	378,220.47	456,247.62	见附注（三）
8. 地方水利建设基金	-5,480.68		见附注（三）
8. 房产税	735,744.97	307,767.50	见附注（三）
9. 土地使用税	8,774.00	8,774.00	见附注（三）
10. 代扣代缴各项税金	1,069.11	2,472.30	
11. 土地增值税	266,290.89	738,806.04	见附注（三）

12. 个人所得税	5.70	530.34	
合 计	24,471,723.23	26,488,231.55	

## 19、应付利息

项 目	期末余额	期初余额
金 额	40,662,935.52	16,274,502.69

注：应付利息较上年增长149.86%，主要系本期公司恢复对建行烟台支行债权同时恢复应付利息所致。详见附注（十）2。

## 20、应付股利

项 目	期末余额	尚未支付的原因
法人股股利	157,312.40	尚未领取
金 额	157,312.40	

## 21、其他应付款

项 目	期末余额	期初余额
金 额	134,018,321.54	111,457,833.91

注 1：其他应付款期末余额中欠持公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位及其他关联单位的款项见附注（六）5（4）；

注 2：金额较大的其他应付款详细情况：

项 目	金 额	性质或内容
园城实业集团有限公司	64,473,923.00	借款及往来款
烟台润兴商贸有限公司	3,713,353.30	往来款
烟台万达实业有限公司东营办事处	3,130,000.00	往来款
海阳市天创投资开发有限公司	3,100,000.00	往来款
烟台市农资站	2,100,000.00	往来款

## 22、一年内到期的长期负债

## (1) 明细情况

类 别	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	30,000,000.00	110,000,000.00
合 计	30,000,000.00	110,000,000.00

## (2) 一年内到期的非流动负债

项 目	期末余额	年初余额
保证借款	30,000,000.00	110,000,000.00
合 计	30,000,000.00	110,000,000.00

## (3) 金额前五名的1年内到期的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	期末余额		期初余额	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
烟台商业银行芝罘支行	2006-11-30	2008-11-30	RMB	8.316%		30,000,000.00		30,000,000.00
农行芝罘区支行	2009-01-14	2011-4-29	RMB	5.940%				80,000,000.00
合计						30,000,000.00		110,000,000.00

注：一年内到期的非流动负债期末余额较期初减少72.73%，主要系本年公司偿还银行借款所致。

## 23、预计负债

种 类	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
对外担保损失	6,887,531.75			6,887,531.75	对外担保
预计诉讼损失	1,830,731.20			1,830,731.20	借款违约
合 计	8,718,262.95			8,718,262.95	

注：预计负债情况详见附注（七）或有事项。

## 24、股本

## 股份变动情况表

项 目	期初数		本报告期变动增减(+,-)				期末数		
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
股份总数	171,165,513.00	100.00						171,165,513.00	100.00
一、有限售条件股份	42,461,370.00	24.81				-38,981,370.00	-38,981,370.00	3,480,000.00	2.03
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股									
其中：									

境内法人持股	42,461,370.00	24.81				-38,981,370.00	-38,981,370.00	3,480,000.00	2.03
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：									
境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件股份	128,704,143.00	75.19				38,981,370.00	38,981,370.00	167,685,513.00	97.97
1、人民币普通股	128,704,143.00	75.19				38,981,370.00	38,981,370.00	167,685,513.00	97.97
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									

注1：：2010 年12 月31 日，公司原限售流通股股东山东鲁信国际经济股份有限公司所持有的本公司限售流通股3,898.137万股被济南市历下区人民法院依法拍卖，其股权被钱振林等五位自然人竞得：邱继光持有850 万股、钱振林持有850 万股、邢荣兴持有800 万股、林楚屏持有700 万股、曹芸持有698.137 万股。2011 年3 月23 日，该部分股权被司法拍卖并依法划转。2011 年6 月22 日公司办理了该部分限售流通股解除限售的手续，可上市流通。

注2：截至报告期末，有3,480,000.00股根据股改说明书限售期已满，但公司尚未至交易所办理解除限售的手续。

## 25、资本公积

项 目	期初余额	本期增加 额	本期减少 额	期末余额
股本溢价	46,267,434.48			46,267,434.48
其他资本公积	206,858,770.15			206,858,770.15
其中：①原制度转入资本公积	206,858,770.15			206,858,770.15
合 计	253,126,204.63			253,126,204.63

## 26、未分配利润

项 目	金 额
年初未分配利润	-457,645,359.75
加：本年净利润转入	-5,897,924.65
减：其他	

期末未分配利润	-463,543,284.40
---------	-----------------

## 27、营业收入

## (1) 营业收入明细:

项 目	本年发生额	上期发生额
1. 主营业务收入	49,413,627.78	81,176,116.51
2. 其他业务收入	4,386,272.68	2,709,220.18
合 计	53,799,900.46	83,885,336.69

注：主营业务收入本期较上期下降35.86%，主要系本期公司房屋销售收入减少所致。

## (2) 按行业、产品或地区类别列示:

行业、产品或地区类别	本年发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产及物业管理	49,378,455.06	42,949,757.42	80,930,465.37	78,248,218.97
商品批发零售	35,172.72	33,305.88	245,651.14	155,414.89
其他业务收入	4,386,272.68		2,709,220.18	
合 计	53,799,900.46	42,983,063.30	83,885,336.69	78,403,633.86

(3) 公司前五名客户的营业收入 2,250,053.00 元，占公司本年营业收入的 4.18%。

## 28、营业税金及附加

项 目	本年发生数	上期发生数	计缴标准
营业税	2,718,713.60	4,180,784.28	见附注（三）
城市维护建设税	190,485.86	297,177.63	见附注（三）
教育费附加	81,636.79	127,361.82	见附注（三）
地方教育费附加	54,806.11	42,630.77	见附注（三）
地方水利建设基金	11,984.55		见附注（三）
房产税		325,106.43	见附注（三）
土地增值税	976,013.08	2,766,083.99	见附注（三）
合 计	4,033,639.99	7,739,144.92	



注：营业税金及附加本期较上期下降47.88%，主要系本期公司收入减少所致。

### 29、销售费用

项 目	本年发生额	上期发生额
广告费	383,000.00	2,229,766.00
销售佣金	1,100,976.00	263,635.00
其他费用	711,898.03	2,289,167.32
合 计	2,195,874.03	4,782,568.32

注：销售费用本期较上期下降 54.09%，主要是本年度广告等投入减少所致。

### 30、管理费用

项 目	本年发生额	上期发生额
职工薪酬	1,963,405.45	1,564,498.47
办公费用	118,440.24	3,094,374.89
折旧及费用摊销	2,821,692.55	2,891,663.61
税费	1,024,011.58	227,671.28
董事会费	60,000.00	62,525.00
其他费用	3,170,746.05	2,034,033.39
合 计	9,158,295.87	9,874,766.64

### 31、财务费用

项 目	本年发生额	上期发生额
利息支出	5,433,855.96	5,039,035.65
减：利息收入	48,488.30	74,914.63
利息净支出	5,885,367.66	4,964,121.02
汇兑损益		
银行手续费	15,011.56	16,260.48
合 计	5,400,379.22	4,980,381.50

### 32、资产减值损失

项 目	本年发生额	上期发生额
一、坏账损失	274,065.37	12,006,140.70
二、存货跌价损失	-5,262,602.97	29,273,911.28

三、长期股权投资损失		32,921,375.18
合 计	-4,988,537.60	74,201,427.16

## 33、投资收益

投资收益的来源：

产生投资收益的来源	本年发生额	上期发生额
1. 处置长期股权投资损益		3,764,695.00
2. 其他		-2,175,797.16
合 计		1,588,897.84

## 34、营业外收入

项 目	本年发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
其他收入		22,140.80	
合 计		22,140.80	

## 35、营业外支出

项目	本年发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	2,507.92	13,502.24	2,507.92
其中：固定资产处置损失	2,507.92	13,502.24	2,507.92
赔偿损失	412,468.87	83,214.02	412,468.87
对外捐赠		25,000.00	
其他	60,556.79	218,667.75	60,556.79
合计	475,533.58	340,384.01	475,533.58

## 36、所得税费用

项 目	本年发生额	上期发生额
当期所得税	1,200.00	900.00
加：递延所得税费用（减递延所得税收益）	438,376.72	2,524,541.16
所得税费用	439,576.72	2,525,441.16

## 37、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

项目	本期每股收益	上期每股收益
基本每股收益	-0.03	-0.57
稀释每股收益	-0.03	-0.57

注：《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010年修订）摘录

公司编制和披露合并财务报表的，“扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润”以扣除少数股东损益后的合并净利润为基础，扣除母公司非经常性损益（应考虑所得税影响）、各子公司非经常性损益（应考虑所得税影响）中母公司普通股股东所占份额；“归属于公司普通股股东的期末净资产”不包括少数股东权益金额。

第四条 加权平均净资产收益率的计算公式如下：

$$\text{加权平均净资产收益率} = \frac{P_0}{(E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0 \pm E_k \times M_k \div M_0)}$$

其中： $P_0$ 分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润； $NP$ 为归属于公司普通股股东的净利润； $E_0$ 为归属于公司普通股股东的期初净资产； $E_i$ 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产； $E_j$ 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产； $M_0$ 为报告期月份数； $M_i$ 为新增净资产次月起至报告期期末的累计月数； $M_j$ 为减少净资产次月起至报告期期末的累计月数； $E_k$ 为因其他交易或事项引起的、归属于公司普通股股东的净资产增减变动； $M_k$ 为发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数。

报告期发生同一控制下企业合并的，计算加权平均净资产收益率时，被合并方的净资产从报告期期初起进行加权；计算扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率时，被合并方的净资产从合并日的次月起进行加权。计算比较期间的加权平均净资产收益率时，被合并方的净利润、净资产均从比较期间期初起进行加权；计算比较期间扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率时，被合并方的净资产不予加权计算（权重为零）。

第五条 基本每股收益可参照如下公式计算：

$$\text{基本每股收益} = P_0 \div S$$
$$S = S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k$$

其中： $P_0$ 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润； $S$ 为发行在外的普通股加权平均数； $S_0$ 为期初股份总数； $S_1$ 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数； $S_i$ 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数； $S_j$ 为报告期因回购等减少股份数； $S_k$ 为报告期缩股数；

M0报告期月份数；Mi为增加股份次月起至报告期期末的累计月数；Mj为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

第六条 公司存在稀释性潜在普通股的，应当分别调整归属于普通股股东的报告期净利润和发行在外普通股加权平均数，并据以计算稀释每股收益。

在发行可转换债券、股份期权、认股权证等稀释性潜在普通股情况下，稀释每股收益可参照如下公式计算：

稀释每股收益= $P1 / (S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$

其中，P1为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整。公司在计算稀释每股收益时，应考虑所有稀释性潜在普通股对归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润和加权平均股数的影响，按照其稀释程度从大到小的顺序计入稀释每股收益，直至稀释每股收益达到最小值。

第七条 在资产负债表日至财务报告批准报出日之间发生派发股票股利、公积金转增股本、拆股或并股，影响发行在外普通股或潜在普通股数量，但不影响所有者权益金额的，应当按调整后的股数重新计算各比较期间的每股收益。

第八条 报告期内发生同一控制下企业合并，合并方在合并日发行新股份并作为对价的，计算报告期末的基本每股收益时，应把该股份视同在合并期初即已发行在外的普通股处理（按权重为1进行加权平均）。计算比较期间的基本每股收益时，应把该股份视同在比较期间期初即已发行在外的普通股处理。计算报告期末扣除非经常性损益后的每股收益时，合并方在合并日发行的新股份从合并日起次月进行加权。计算比较期间扣除非经常性损益后的每股收益时，合并方在合并日发行的新股份不予加权计算（权重为零）。

报告期发生同一控制下企业合并，合并方在合并日发行新股份并作为对价的，计算报告期和比较期间的稀释每股收益时，比照计算基本每股收益的原则处理。

第九条 报告期公司以发行股份购买资产等方式实现非上市公司间接上市且构成反向购买的，计算报告期的每股收益时：

报告期的普通股加权平均股数=报告期期初至购买日所处当月的加权平均股数+购买日起次月至报告期期末的加权平均股数

报告期期初至购买日所处当月的加权平均股数=购买方(法律上子公司)加权平均股数×收购协议中的换股比例×期初至购买日所处当月的累计月数÷报告期月份数

购买日起次月至报告期期末的加权平均股数=被购买方(法律上母公司)加权平均股数×购买日起次月到报告期期末的累计月数÷报告期月份数

报告期公司以发行股份购买资产等方式实现非上市公司间接上市的,计算比较期间的每股收益时:

比较期间的普通股加权平均股数=购买方(法律上子公司)加权平均股数×收购协议中的换股比例。

### 38、现金流量表相关信息

#### (1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
收到的其他与经营活动有关的现金	9,710,121.14	17,424,983.77
其中:价值较大的项目		
往来款	9,661,632.84	17,331,922.80
利息	48,488.30	74,914.63
其他		18,146.34

#### (2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
支付的其他与经营活动有关的现金	9,164,661.80	19,408,511.62
其中:价值较大的项目		
往来款	3,769,880.20	3,504,046.16
预计负债支付		6,964,695.00
延迟交房违约金	403,363.00	
各项费用	4,991,418.60	8,939,770.46

#### (3) 收到其他与投资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
收到其他与投资活动有关的现金	1,300,000.00	19,055,597.00
汇龙湾家园项目合作开发收益权	1,300,000.00	19,055,597.00

#### (4) 支付其他与投资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
支付其他与投资活动有关的现金		7,215.98
不再纳入合并范围子公司现金		7,215.98

## (5) 现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
1.将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	-5,897,924.65	-97,351,372.24
加: 资产减值准备	-1,390,420.60	74,201,427.16
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,135,286.35	2,153,478.97
无形资产摊销	682,666.20	689,826.11
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“一”号填列)	2,507.92	13,502.24
固定资产报废损失(收益以“一”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“一”号填列)		
财务费用(收益以“一”号填列)	5,433,855.96	5,039,035.65
投资损失(收益以“一”号填列)		-1,588,897.84
递延所得税资产减少(增加以“一”号填列)	438,376.72	2,524,541.16
递延所得税负债增加(减少以“一”号填列)		
存货的减少(增加以“一”号填列)	13,862,557.74	41,422,822.88
经营性应收项目的减少(增加以“一”号填列)	32,339,122.59	-1,104,736.18
经营性应付项目的增加(减少以“一”号填列)	-2,779,827.71	-19,826,803.08
其他		-6,964,695.00
经营活动产生的现金流量净额	44,826,200.52	-791,870.17
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3.现金及现金等价物净变动情况:		

补充资料	本期金额	上期金额
现金的期末余额	8,680,400.97	11,288,790.93
减：现金的期初余额	11,288,790.93	39,384,470.47
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-2,608,389.96	-28,095,679.54

## (5) 现金和现金等价物：

项 目	本期金额	上期金额
一、现金	8,680,400.97	11,288,790.93
其中：库存现金	141,965.41	153,502.83
可随时用于支付的银行存款	8,516,314.66	11,001,167.20
可随时用于支付的其他货币资金	22,120.90	134,120.90
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	8,680,400.97	11,288,790.93
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

## (六) 关联方关系及其交易

## 1. 本公司关联方的认定标准：

本公司按照企业会计准则和中国证监会的相关规定，确定关联方的认定标准为：一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制或重大影响的，构成关联方。

## 2. 本公司的母公司有关信息：

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本
园城实业集团有限公司	母公司	有限公司	烟台芝罘区文化宫后街88号	徐诚惠	建材、装饰材料等销售；房地产开发等	218,778,800.00

母公司名称	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)	本企业最终控制方	组织机构代码
园城实业集团有限公司	29.80%	29.80%	徐诚惠	26567674—3

## 3. 本企业的子公司有关信息披露:

子公司名称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本人民币(万元)	本企业合计持股比例(%)	本企业合计享有的表决权比例(%)	组织机构代码
烟台新世界房地产开发有限公司	控股子公司	有限公司	幸福中路17号	郝周明	房地产开发经营等	18,000	100	100	74986511-0
烟台华联物业管理有限责任公司	控股子公司	有限公司	芝罘区环山路89号	牟赛英	水电暖安装、物业管理服务	50	100	100	72621811-3
烟台华信管理顾问有限责任公司	控股子公司	有限公司	芝罘区北马路1号海关大厦8楼	牟赛英	企业管理顾问、营销策划	100	90	100	70630973-9
烟台汇龙湾投资有限公司	控股子公司	有限公司	烟台市莱山区滨海路街道办事处办公楼	郝周明	房地产开发	6,000	60	100	79151360-2

## 4. 其他关联方关系

其他关联方名称	其他关联方与本企业的关系	组织机构代码
山东鲁信国际经济股份有限公司	原第二大股东	76464358-3
深圳万基集团有限公司	原第二大股东实际控制人	
深圳万基药业有限公司	原第二大股东控制的企业	
烟台诚源电子科技有限公司	同受一方控制	

## 5. 关联方交易

## (1) 提供担保

截止2011年12月31日关联方为本公司及控股子公司的银行借款提供担保

明细情况如下:

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
深圳万基集团、山东鲁信国际经济股份有限公司	烟台园城企业集团股份有限公司	30,000,000.00	2006-11-30	2008-11-30	否
园城实业集团有限公司	烟台园城企业集团股份有限公司	7,000,000.00	2009-11-16	2010-11-15	否
深圳万基集团、山东鲁信国际经济股份有限公司	烟台园城企业集团股份有限公司	22,294,262.00	2003-12-31	2004-10-31	否

## (2) 关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
-----	------	-----	-----	----



关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入	72,750,000.00	2011年7月12日	2011年12月31日	

本公司下属子公司—烟台汇龙湾投资有限公司（以下简称：汇龙湾公司）在银行借款 1.2 亿元均已陆续到期，汇龙湾公司因流动资金紧张，无力偿还借款。本公司向大股东园城实业集团有限公司（以下简称：园城集团）借款 7,275 万元用于归还子公司烟台汇龙湾投资有限公司到期银行贷款，同时本公司以自有资产为上述借款提供抵押担保。担保资产明细：1、华联商厦房产及土地使用权（因该房产已由中国建设银行烟台分行向山东省高级人民法院申请查封，中国建设银行烟台分行对该项资产行使法律权利后剩余部分为上述借款额度范围内提供担保）。2、岩丰大厦项目建成后房产（岩丰大厦项目是公司拟与烟台富士特房地产开发有限公司合作开发的项目，后因公司缺乏资金，已将该项目转让，转让费以岩丰大厦项目建成后的房产进行抵顶，抵顶面积为 3198.57 平方米）。

双方约定，上述借款按月息 0.72% 计息，若遇中国人民银行基准贷款利率调整，按上调基准利率上浮 30% 计息。

截止 2011 年 12 月 31 日应付园城集团拆入资金 49,750,112.00 元，应付利息 2,835,992.35 元。

### （3）关键管理人员报酬

项 目	本期发生数	上期发生数
关键管理人员报酬	430,000.00	408,300.00

### （4）关联方应收应付款项余额

#### 上市公司应收关联方款项

项目名称	关联方	期末		期初	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	烟台诚源电子科技有限公司			5,840.00	292.00

#### 上市公司应付关联方款项

项 目	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	烟台诚源电子科技有限公司	1,726,472.70	1,744,228.29
其他应付款	园城实业集团有限公司	64,473,923.00	10,360,512.17
其他应付款	深圳万基药业有限公司	1,440,676.00	1,440,676.00

项 目	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	深圳万基集团有限公司	1,483,049.19	1,483,049.19
其他应付款	烟台华联房地产开发有限公司	1,195,280.63	1,195,280.63
其他应付款	烟台诚源电子科技有限公司	721,005.51	721,005.51

### (七) 或有事项

1、根据山东省高级人民法院（2000）鲁经终字第 590 号民事判决书，判决由本公司承担烟台市新世界商厦逾期未归还烟台市商业银行芝罘支行贷款的连带清偿责任，2001 年本公司计提预计负债 33,473,709.70 元，2003 年支付了 32,400,000.00 元，截至 2011 年 12 月 31 日，尚有 1,073,709.70 元未支付。

2、根据山东省烟台经济技术开发区人民法院（2001）开经初字第 197 号民事调解书，由本公司承担山东小峰彩色印刷有限公司逾期未归还中国建设银行烟台经济技术开发区支行贷款的连带清偿责任，2002 年，本公司计提预计负债 3,839,089.35 元。2008 年法院执行扣款 156,600.00 元。截至 2011 年 12 月 31 日，该款尚余 3,682,489.35 元。

3、根据山东省烟台经济技术开发区人民法院（1999）开经初字第 51 号民事判决书，判决由本公司承担平和（烟台）国际贸易公司逾期未归还中国银行烟台经济技术开发区支行信用证贷款的连带清偿责任，2002 年，本公司计提预计负债 10,800,000.00 元，2002 年已支付 8,750,000.00 元，截至 2011 年 12 月 31 日，尚有 2,050,000.00 元未支付。

4、根据山东省烟台市中级人民法院（2001）烟经初字第 264 号民事判决书，判决由本公司承担烟台开发区小峰房地产开发公司逾期未归还烟台住房储蓄银行贷款的连带清偿责任，2002 年，本公司计提预计负债 6,367,263.00 元，2003 年已支付 6,285,930.30 元，截至 2011 年 12 月 31 日，尚有 81,332.70 元未支付。

5、公司于 2008 年 3 月 17 日收到山东省烟台市中级人民法院（下称：烟台中院）下达的应诉通知书，公司由于欠付宋国珍个人借款未及时还款被宋国珍起诉至烟台中院。2008 年底，公司收到法院裁决，判决公司偿付宋国珍借款本息 9,545,426.20 元，扣除公司账面已有负债外，公司于 2009 年度根据法院判决计提预计负债 8,795,426.20 元。2010 年 12 月 27 日，公司收到山东省烟台市中级人民法院传来的（2009）烟执字第 124-5 号《执行裁定书》，因公司曾向宋国珍个人借款，后因未及时还款，烟台市中级人民法院依据已发生法律效力烟台市中级人民法院（2008）烟商初字第 75 号《民事判决书》，依法委托烟台拍卖有限责任公

司拍卖公司持有的烟台市商业银行的股份，2010年12月10日烟台瑞诚商贸有限公司以6,964,695.00元的最高价竞得。截止2011年12月31日，尚有1,830,731.20元未支付。

6、公司为原子公司威海申威药业有限公司（以下简称“威海申威公司”）向农业银行文登支行贷款15,400,000.00元提供担保。2007年9月，公司收到威海仲裁委员会下达的《仲裁书》，仲裁结果为：威海申威公司偿还农业银行文登支行借款本金及利息19,127,816.48元，本公司对上述款项承担连带清偿责任。本公司认为威海申威公司是正常经营的企业，有偿还债务的能力；同时，2009年威海申威公司控股股东将威海申威公司的全部土地、房屋和财产为本公司提供反担保，公司未予计提预计负债。

#### （八）承诺事项

本公司无重大需说明的承诺事项

#### （九）资产负债表日后事项

##### 1. 对外投资

由于公司所处的房地产行业受国家宏观调控影响，经营状况不理想，为了提高公司抗风险能力，培育和形成公司新的利润增长点，公司看好黄金矿产行业未来的发展前景。

2012年2月6日公司与烟台晟城置业有限公司、烟台宝城投资有限公司、济宁新园装饰工程有限公司共同出资1,000万元人民币设立了烟台园城黄金矿业有限公司（以下简称：矿业公司），主营黄金矿产品的开发及销售。其中本公司出资320万元，占矿业公司32%的股权，烟台晟城置业有限公司出资260万元，占矿业公司26%的股权，烟台宝城投资有限公司出资220万元，占矿业公司22%的股权，济宁新园装饰工程有限公司出资200万元，占矿业公司20%的股权。公司已于2012年1月18日以通讯方式召开第九届董事会第二十次会议，全体董事一致同意，审议通过了关于合资成立黄金矿业公司的事项。

根据矿业公司业务发展的需要，经矿业公司各股东方一致同意，拟将矿业公司的注册资本增加到7,000万元，其中本公司增加出资1,920万元，其余增资数额由其他股东按持股比例增资。增资后，本公司出资2,240万元，占矿业公司32%的股权，烟台晟城置业有限公司出资1,820万元，占矿业公司26%的股权，烟台宝城投资有限公司出资1,540万元，占矿业公司22%的股权，济宁新园装饰工程有限公司出资1,400万元，占矿业公司20%的股权。公司已于2012年3月1日以

通讯方式召开第九届董事会第二十一次会议，全体董事一致同意，审议通过了关于对下属黄金矿业公司增资的事项。

## 2. 还款暨关联交易

1) 本公司曾向大股东园城实业集团有限公司（以下简称：园城集团）借款 7,275 万元用于归还下属公司“橡树湾项目”到期银行贷款，截止到 2011 年 12 月 31 日已归还借款人民币 22,999,888.00 元，尚欠借款本金人民币 49,750,112.00 元，应付利息 2,835,992.35 元，合计 52,586,104.35 元。详见附注（六）5（2）。

2012 年 1 月 12 日以通讯方式召开第九届董事会第十九次会议，审议通过了《关于向公司大股东还款暨关联交易的议案》。因公司资金紧张，无力偿还，经与园城实业集团公司协商一致，园城集团同意以公司位于南大街 261 号附 7 号、面积为 5,143.72 平方米房产进行抵顶。上述房产已经双方共同选定的评估机构湖北众联资产评估有限公司对其价值进行评估，湖北众联资产评估有限公司就该资产出具鄂众联评报字[2011]第 191 号评估报告，评估报告确定的评估价值为 3,754.92 万元。抵偿价值以评估报告确定的评估价值为准。本公司以上述房产偿还借款，不足的部分，由公司继续清偿。

2) 公司曾与烟台惠亿投资有限公司（以下简称：烟台惠亿）签署了《项目转让合同》详见附注（十）1。由于上述拟转让的房地产项目一直无法顺利推进，公司为了尽快回笼资金，经与烟台惠亿友好协商，于 2012 年 3 月 20 日签署了《补充协议》，协议约定：1、项目转让费人民币 22,383,072 元改为现金支付；2、烟台惠亿于协议签订后 7 日内，以现金方式向本公司支付项目转让款人民币 1,150 万元，余款三个月内以现金方式付清；3、烟台惠亿于补充协议签订后 7 日内一次性以现金方式向本公司支付项目延迟开发违约金人民币 400 万元；4、其他条款遵照原合同执行；5、本补充协议自双方签字盖章之日起生效。

本公司曾于 2011 年 7 月与园城实业集团有限公司签署《借款合同》，并以华联商厦房产及土地使用权和“岩丰大厦”项目房产为该借款提供担保。至 2012 年 3 月 15 日，本公司已偿还大部分款项。2012 年 3 月 19 日，为支持本公司回笼资金，园城集团同意撤销对“岩丰大厦”项目建成后房产（约 3198.57 平方米）及相应土地使用权设置的抵押担保。

截止审计报告日，公司收到烟台惠亿支付的项目转让款及项目延迟开发违约金 1550 万元。

## 3、关联方借款

2012年3月16日公司因业务发展的资金需求，向公司大股东园城实业集团有限公司借款人民币贰千万元整（¥2,000万元），还款截止日为2012年12月31日，月利率为0.72%，公司以持有烟台园城黄金矿业公司32%的股权为上述借款提供抵押担保。

双方约定，上述借款按月息0.72%计息，借款期间若遇中国人民银行基准贷款利率调整，按上调基准利率上浮30%计息。

#### 4、取得项目开发补偿

烟台园城企业集团股份有限公司（以下简称：本公司）曾与烟台市莱山区初家街道沟北社区居民委员会（以下简称：沟北居委会）签订了《合作开发协议》，合作开发烟台市莱山区初家街道沟北社区旧村改造房地产工程。本公司已对上述土地进行前期开发建设投入，进行了测量、设计、地质、文物勘查等工作（公司已计入开发成本），并对附着物拆迁进行了清理补偿。2012年，根据烟台市莱山区人民政府的相关规划，烟台市莱山区人民政府拟对莱山区初家街道沟北村内工业用地〔土地证号为烟莱国用（2004）第2148号〕进行征收，转由烟台市莱山区卫生局进行公共建筑开发建设。

鉴于此，1、本公司与烟台市莱山区卫生局签署了《回购协议书》，协议约定烟台市莱山区卫生局支付本公司595万元，作为本公司前期投入的补偿。截止报告日公司收到烟台市莱山区人民政府支付的回购补偿款460万元。2、本公司与沟北居委会签署《协议书》，协议约定：烟台市国土资源局莱山区分局收回上述土地涉及的补偿款约1,134.25万元支付给沟北居委会，沟北居委会收到补偿款后，立即支付给本公司。

5、2012年4月24日，公司与海阳市天创投资开发有限公司、蓬莱园城投资开发有限公司签署“债务重整协议书”由海阳市天创投资开发有限公司于2012年11月1日偿还海阳市天创投资开发有限公司、蓬莱园城投资开发有限公司所欠公司债务并以资产提供抵押担保，详见附注（十）3（3）。

### （十）其他重大事项

#### 1. 转让岩丰大厦项目

本公司为集中资金搞好已有开发项目，于2009年12月与烟台惠亿投资有限公司（以下简称：惠亿投资公司）签署项目转让合同，将本公司与烟台富士特房地产开发有限公司（以下简称：富士特公司）合作对岩丰大厦项目的合作开发权转让给惠亿投资公司，由惠亿投资公司与富士特公司进行合作开发。富士特公司对

此表示赞成。

该项目位于烟台市芝罘区环山路79号，项目规划占地面积10360平方米，其中建设用地面积8086平方米。

经双方认可转让费为人民币22,383,072.00元，转让费经双方协商同意以岩丰大厦项目建成后的房产进行抵顶，抵顶房产按均价7000元/平方米进行核算，抵顶面积为3197.58平方米。具体抵顶房产的户型与楼层由双方另行协商确定。

截止2011年12月31日本公司对岩丰大厦项目已发生支出12,533,578.50元。

## 2. 因诉讼，资产、股权被查封、冻结、拍卖

本公司曾在建行烟台分行申请流动资金贷款 8,430 万元，贷款期限至 2005 年 12 月 30 日，本公司以价值 3,000 万元的财产做抵押，同时深圳万基药业有限公司为该笔借款提供连带责任保证。因资金紧张，本公司未及时清偿在建行烟台分行的借款本金和利息。2006 年 12 月 27 日，为达到及时清偿建行烟台分行本息的目的，在山东省高院的主持下，本公司与建行烟台分行达成了《以物抵债协议》，约定了抵债房产范围及还款期限。本公司已于 2007 年 1 月 18 日发布了《重大诉讼进展公告》。由于在《以物抵债协议》中约定的本公司抵债房产销售还款未达到建行烟台分行在该协议中的要求，2009 年 6 月 17 日，建行烟台分行向山东省高级人民法院申请查封本公司的部分财产。

2009 年 6 月 18 日山东省高级人民法院下达了（2006）鲁执字第 1-2 号及（2006）鲁执字第 1-3 号《民事裁定书》，查封本公司的下列房产：位于烟台市芝罘区南大街 261 号华联商厦 1-7 层及土地使用权，房产证号为烟台芝字第 H00001 号，面积 15,750 平方米；土地证号为烟国（2003）第 215 号，面积 4,387 平方米，地号 2-8-53。位于烟台市芝罘区世学路 1 号房产及土地使用权，房产证号为烟房权证芝字第 H125326 号，面积 6,076.24 平方米。冻结本公司对子公司投资的股权：对烟台华信管理顾问有限责任公司投资 90 万元（投资占比 90%）、对烟台华联通讯技术有限公司投资 475 万元（投资占比 95%，该公司已于 2009 年 6 月 30 日依法注销）、对广东申威药业有限公司投资港币 3,322 万元（投资占比 55%）、对烟台新世界房地产开发有限公司投资 18,000 万元（投资占比 100%）、对烟台华联物业管理有限公司投资 50 万元（投资占比 100%）、对烟台汇龙湾投资有限公司投资 3,600 万元（投资占比 60%）。查封、冻结期限两年，自 2009 年 6 月 24 日起至 2011 年 6 月 23 日止。查封、冻结期间，未经山东省高院许可，本公司不得进行转让、租赁、抵押、质押等行为。

2010年6月8日，公司收到山东省高级人民法院下达的关于公司与中国建设银行股份有限公司烟台分行借款纠纷的（2006）鲁执字第1-4号《执行裁定书》。查封公司位于南大街261号华联商厦4-7层房产（房产证号为烟芝字第H00001号）及占用范围的土地使用权。房产面积6400平方米。查封期限两年，自2010年6月3日起至2012年6月2日止。查封期间，未经山东省高院许可，公司不得进行转让、租赁、抵押等行为。

2011年5月18日，本公司收到了山东省高级人民法院下达的关于本公司、深圳万基药业有限公司与中国建设银行股份有限公司烟台分行（以下简称：建行烟台分行）借款担保合同纠纷一案的《执行裁定书》（（2006）鲁执字第1-5号）。冻结本公司在广东申威药业有限公司3,322万港元的投资权益（55%的股权）；冻结深圳万基药业有限公司在广东申威药业有限公司1,208万港元的投资权益（20%的股权）。冻结期限两年，冻结期间，未经山东省高级人民法院许可不得进行转让、质押。

2011年7月13日，本公司收到了山东省高级人民法院下达的关于本公司、深圳万基药业有限公司与中国建设银行股份有限公司烟台分行（以下简称：建行烟台分行）借款担保合同纠纷一案的《执行裁定书》。继续查封被执行人烟台园城企业集团股份有限公司所有的、登记在烟台华联商厦股份有限公司名下，位于烟台市芝罘区世学路1号房产及土地使用权。房产证号为烟房权证芝字第E125326号。继续冻结被执行人烟台园城企业集团股份有限公司对外投资的股权：1）对烟台华信管理顾问有限责任公司投资90万元，投资占比90%；2）对烟台新世界房地产开发有限公司投资18,000万元，投资占比100%；3）对烟台华联物业管理有限公司投资50万元，投资占比100%；4）对烟台汇龙湾投资有限公司投资3,600万元，投资占比60%。查封、冻结期限一年，查封、冻结期间，未经山东省高级人民法院许可不得进行转让、租赁、抵押、质押等行为。

2011年12月2日，烟台园城企业集团股份有限公司（以下简称：本公司）收到了山东省高级人民法院下达的关于本公司、深圳万基药业有限公司与中国建设银行股份有限公司烟台分行（以下简称：建行烟台分行）借款担保合同纠纷一案的《评估、拍卖告知书》（（2006）鲁执字第1-2号）。山东省高院决定对下列财产进行评估、拍卖：1、位于烟台芝罘区南大街261号华联商厦4-7层房产（房产证号为烟芝字第H00001号）及占用范围的土地使用权；2、位于烟台市芝罘区世学路1号房产及土地使用权。房产证号为烟房权证芝字第H125326号；

3、对烟台华信管理顾问有限责任公司投资90 万元，投资占比90%；4、广东申威药业有限公司3,322 万港元的投资权益（55%的股权）；5、对烟台新世界房地产开发有限公司投资18,000 万元，投资占比100%；6、对烟台华联物业管理有限公司投资50 万元，投资占比100%；7、对烟台汇龙湾投资有限公司投资3,600 万元，投资占比60%。

公司根据2011年12月2日收到的山东省高院《评估、拍卖告知书》（（2006）鲁执字第1-2 号），恢复对中国建设银行股份有限公司烟台分行的债务。恢复后公司对中国建设银行股份有限公司应付本金84,300,000.00元，应付利息22,402,508.48元。

### 3. 因诉讼，恢复债权、债务

（1）恢复债务：公司根据2011年12月2日收到的山东省高院《评估、拍卖告知书》（（2006）鲁执字第1-2 号），详见附注（十）2，恢复对中国建设银行股份有限公司烟台分行的债务。恢复后公司对中国建设银行股份有限公司烟台支行应付本金84,300,000.00元，应付利息22,402,508.48元。

（2）恢复债权：2006年12月27日，为达到及时清偿建行烟台分行本息的目的，在山东省高院的主持下，本公司与建行烟台分行达成了《以物抵债协议》，约定了抵债房产范围及还款期限。协议约定：海阳市天创投资开发有限公司（以下简称：海阳天创）以其拥有的海阳市天创商业广场商住楼未销售房产及相应土地，抵偿64,896,465.66元；蓬莱园城投资开发有限公司（以下简称：蓬莱园城）以其拥有的烟台蓬莱“新世界花园”住宅小区117#公寓、118#公寓第一层及会所，抵偿26,248,817.08元。详见附注（十）2。公司已于2006年至2008年将海阳天创、蓬莱园城抵债部分款项以现金及抵账形式分别支付给、蓬莱园城26,248,817.08元。因海阳天创、蓬莱园城未履行协议的义务，致使2011年12月2日公司收到山东省高级人民法院《评估、拍卖告知书》（（2006）鲁执字第1-2 号），拟评估、拍卖公司资产及对子公司股权，公司恢复对海阳天创、蓬莱园城的债权。恢复后应收海阳天创64,267,234.17元，应收蓬莱园城26,248,817.08元，合计90,516,051.25元。

（3）还款保证：烟台园城企业集团股份有限公司（以下简称“甲方”）、海阳市天创投资开发有限公司（以下简称“乙方”）、蓬莱园城投资开发有限公司（以下简称“丙方”）三方于2012年4月24日签署“债务重整协议书”：甲、乙、丙三方曾于2006年12月27日在深圳万基药业有限公司的促成下与中国建设银



行股份有限公司烟台分行（以下简称“建行烟台分行”）签订了以物抵债协议，协议约定乙方以价值64,896,465.66元的自有房产及相应土地使用权、丙方以价值26,248,817.08元的自有房产及相应土地使用权代甲方向建行烟台分行抵顶借款本金91,145,282.74元。因乙方和丙方没有按照抵债协议的约定履行抵债义务，导致建行烟台分行重新查封了甲方所持有子公司的股权及甲方位于南大街261号华联商厦4-7层的房产及相应土地使用。经甲、乙、丙三方友好协商，重新达成以下一致意见：1、乙方自愿为丙方承担还款及违约责任，丙方同意乙方为其承担还款及违约责任，乙方为丙方承担的还款及违约金额抵顶双方的往来账，不足抵顶部分由双方另行结算，甲方不参与。2、乙方于2012年11月1日之前向甲方支付91,145,282.74元，以清偿乙方和丙方在“以物抵债协议”中承担的本息。对因“以物抵债协议”违约产生的后续相应支出由乙方承担，并另行结算。3、乙方以位于海阳市海阳天创大厦第二层4651.74平方米（海房权证东村字第033247号）、第三层4529.75平方米（海房权证东村字第033246号），共计9181.49平方米的自有商场及相应土地使用权为本协议第二条付款义务提供抵押担保。4、乙方到期不能还清上述款项，甲方有权处置抵押房产及相应土地使用权，乙方必须无条件配合甲方办理相关手续。5、乙方保证用于抵押的房产及相应土地使用权没有权利瑕疵，没有设置其他抵押及质押担保。

#### 4. 股东股权轮候冻结情况：

A.本公司于2009年9月4日接到中国证券登记结算公司上海分公司的通知：本公司控股股东园城实业集团有限公司对外担保纠纷，其持有的本公司限售流通股5,100万股（占本公司总股本的29.79%）中的3,000万股，已被烟台市中级人民法院于2009年9月3日向中国证券登记结算公司上海分公司申请冻结，并办理了冻结手续。冻结起始日为2009年9月3日，冻结期限为两年（自转为正式冻结之日起计算）。截止报告日尚未解除冻结。

B.本公司于2009年10月22日接到中国证券登记结算公司上海分公司的通知：本公司控股股东园城实业集团有限公司对外担保纠纷，其持有的本公司限售流通股5,100万股（占本公司总股本的29.79%）中的2,100万股，已被烟台市中级人民法院于2009年10月21日向中国证券登记结算公司上海分公司申请冻结，并办理了冻结手续。冻结起始日为2009年10月21日，冻结期限为两年（自转为正式冻结之日起计算）。截止报告日尚未解除冻结。

#### 5. 股东股权解除质押及冻结情况：

A. 2011年7月12日收到中国证券登记结算公司上海分公司的通知：公司第一大股东园城实业集团有限公司质押给中国农业银行烟台市芝罘区支行的无限售流通股10,000,000股(占公司总股本的5.84%)解除质押,解除日期为2011年7月8日。

B. 本公司于2010年10月18日接到中国证券登记结算公司上海分公司的通知：本公司控股股东园城实业集团有限公司,因与中国东方资产管理公司青岛办事处资产转让合同纠纷,其持有的本公司限售流通股5,100万股中的2,700万股及其孳息,被烟台市中级人民法院继续司法冻结,并办理了冻结手续,冻结期限从2010年10月24日至2012年10月23日止。2011年4月19日收到中国证券登记结算公司上海分公司的通知：因中国东方资产管理公司青岛办事处的申请,山东省烟台市中级人民法院裁定解除了园城实业集团有限公司持有本公司的流通股5100万股(占本公司总股本的29.79%,其中2400万股为轮候解冻,2700万股为解冻、已质押。)的司法冻结,并于2011年4月19日在中国证券登记结算公司上海分公司办理了解除冻结手续。

6. 本公司与烟台莱山区滨海路街道金桥社区居委会(以下简称“金桥居委会”)组建烟台汇龙湾投资有限公司(以下简称“汇龙湾公司”)共同开发烟台橡树湾项目。

2007年度,出于提高上市公司持续盈利能力的角度考虑,烟台园城实业集团有限公司(以下简称“园城集团”)向本公司转让了其持有的烟台汇龙湾投资有限公司60%股权。2007年12月,该项股权转让办理了工商变更手续并支付完购买价款,转让行为完成。

汇龙湾公司是园城集团、金桥居委会为了合作开发烟台橡树湾项目而共同投资设立的一个项目公司。其中,园城集团投资3600万元,持股比例为60%;金桥居委会投资2400万元,持股比例为40%。根据园城集团与金桥居委会签订的合作开发协议(园城股份购买60%股权后该协议已重新签订,内容与原协议相同),双方约定由金桥居委会投入土地,园城集团负责房屋开发过程中一切支出(包括房屋开发成本、税金等),橡树湾项目完成后,双方按照项目实际建筑面积的60%、40%直接分配房屋。属于金桥居委会的房产,在项目完工后将产权证直接办理至金桥居委会名下,汇龙湾公司无权对其进行处置。

在实际项目操作过程中,由于节约过户成本等因素,土地并非由金桥居委会取得后投入汇龙湾公司。而是直接以汇龙湾投资公司名义竞拍取得。根据土地出

让协议，土地出让的金额为9900万元。土地出让金由金桥居委会代为支付，土地证已办理在汇龙湾投资公司名下。

2010年度，橡树湾项目已部分完工交付业主。根据本公司与金桥居委会进一步签订的分配协议，橡树湾项目预计总建筑面积为12.55万平方米（超出规划面积6,674.8平方米，规划变更手续尚在办理过程中），分配协议已明确应分配给金桥居委会4.54万平方米。分配完成后金桥居委会将其持有的汇龙湾的股权无偿转让给本公司。汇龙湾公司的所有债权债务均由园城股份全权负责，金桥居委会不承担任何责任，因此金桥居委会将不享有汇龙湾公司的权益份额。

由于上述事项，本公司需无偿向金桥居委会交付部分房产，剩余房产收入不足以弥补其全部开发成本，需计提存货跌价损失，由于上述事项涉及的会计处理问题，我公司所聘会计师事务所已向山东省证券监督管理局进行证询，并按照中国证券监督管理委员会2011年4月13日所发“会计部函[2011]177号”关于“烟台园城企业集团股份有限公司有关会计处理问题的征询函”的复函，我公司按照其要求进行了相关处理，截止2011年12月31日计提存货跌价准备24,790,316.38元。

#### 7. 公司诉山东佳伟集团公司等欠款案

2007年6月，本公司在清理历史遗留问题时，曾与山东佳伟集团公司、烟台市牟平区人民政府文化街道办事处文化里村村民委员会就欠本公司的款项数额进行了确认，并确定了还款时间。山东佳伟集团公司、烟台市牟平区人民政府文化街道办事处文化里村村民委员会逾期未履行还款义务，本公司多次催要未果。2010年1月27日，本公司向烟台市中级人民法院提起诉讼，诉讼标的1,303.74万元（截至2010年1月31日的本息累计）。在烟台市中级人民法院受理过程中，本公司向法院提出了财产保全的申请。2010年2月25日，山东省烟台市中级人民法院下达了《民事裁定书》（（2010）烟商初字第19号），裁定冻结两被告银行存款1,420万元或查封相应价值的其他财产。报告期内，公司收到烟台市中级人民法院（2010）烟商初字第19号《民事判决书》，判决山东佳伟集团公司、烟台市牟平区人民政府文化街道办事处文化里村村民委员会偿还公司12,007,053.10元（其中本金620万元，利息5,807,053.10元，利息计算至2010年8月31日）。截止2011年12月31日公司尚未收到判决款。

#### 8. 持续经营

截止 2011 年12 月31 日园城股份合并报表累计亏损-46,354.33万元，归属于母公司所有者权益为-3,925.16万元。如附注（十）2所述，因与中国建设银行

股份有限公司烟台分行债务问题，山东省高级人民法院拟对公司部分房产及对外投资的股权进行评估、拍卖。

公司拟采取的应对措施为：在培植新的利润增长点时，还将通过加大力量解决历史遗留问题、努力提高公司治理水平、控制成本费用支出，彻底改变公司现状：

- 1、继续清理公司的应收款项回笼资金，为做好黄金矿业产品做准备；
- 2、进一步加大历史遗留问题的处理力度，敦促胜诉案件的执行，对未决诉讼采取相应措施，把对公司的影响降到最低；
- 3、加大成本控制力度，加强预算考核，实施全面有效的预算管理；
- 4、全面推行企业内部控制基本规范，提升公司治理水平。

虽然公司针对影响公司持续经营的事项已着手实施上述应对计划，但本着谨慎的原则，公司提醒报告使用者：由于上述影响导致对公司持续经营能力的情况及应对计划存在重大不确定性。

#### (十一) 母公司财务报表主要项目附注

##### 1、应收账款

###### (1) 应收账款按种类披露：

种 类	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
按组合计提坏账准备的应收账款：				
组合1				
组合2	1,541,475.71	100.00	1,541,475.71	100.00
组合小计	1,541,475.71	100.00	1,541,475.71	100.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合 计	1,541,475.71	100.00	1,541,475.71	100.00

种 类	期初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
按组合计提坏账准备的应收账款：				
组合1				

组合2	1,541,475.71	100.00	1,541,475.71	100.00
组合小计 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	1,541,475.71	100.00	1,541,475.71	100.00
合 计	1,541,475.71	100.00	1,541,475.71	100.00

## 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账 龄	期末数		
	账面余额		坏账准备
	金 额	比例(%)	
5年以上	1,541,475.71	100.00	1,541,475.71
合 计	1,541,475.71	100.00	1,541,475.71

账 龄	期初数		
	账面余额		坏账准备
	金 额	比例(%)	
5年以上	1,541,475.71	100.00	1,541,475.71
合 计	1,541,475.71	100.00	1,541,475.71

## (2) 应收账款金额前五名单位情况：

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
烟台华联商厦长虹专卖	非关联关系	486,637.20	5 年以上	31.57
烟台海尔工贸有限公司	非关联关系	470,750.00	5 年以上	30.54
肇庆市七星文化用品综合商店	非关联关系	190,836.20	5 年以上	12.38
烟台市工程安装公司	非关联关系	160,382.66	5 年以上	10.40
罗路佳	非关联关系	106,219.57	5 年以上	6.89
合 计		1,414,825.63		91.78%

(3) 应收账款期末余额中无关联方的款项。

(4) 应收账款中无持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位欠款。

## 2、其他应收款

## (1) 其他应收款按种类披露：

种 类	期末数	
	账面余额	坏账准备

	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款				
按组合计提坏账准备的其他应收款：				
组合1	90,516,051.25	51.38		
组合2	85,663,051.50	48.62	21,368,411.97	24.94
组合小计	176,179,102.75	100.00	21,368,411.97	12.13
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款				
合 计	176,179,102.75	100.00	21,368,411.97	12.13

种 类	期初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款				
按组合计提坏账准备的其他应收款：				
组合1				
组合2	42,494,972.34	100.00	19,042,633.91	44.81
组合小计	42,494,972.34	100.00	19,042,633.91	44.81
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款				
合 计	42,494,972.34	100.00	19,042,633.91	44.81

注：上述“组合 1”是指除已单独计提减值准备的应收账款外，已获得收款保证应收款项。根据 2012 年 4 月 24 日公司与海阳市天创投资开发有限公司、蓬莱园城投资开发有限公司签署的“债务重整协议”条款的规定，详见附注（十）6，公司对海阳市天创投资开发有限公司、蓬莱园城投资开发有限公司其他应收款获得了收款保证，不计提坏账准备。

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账 龄	期末数		
	账面余额		坏账准备
	金 额	比例(%)	
1年以内（含1年）	65,910,665.85	76.93	3,153,733.68
1年至2年（含2年）	1,739,690.33	2.03	173,969.03
2年至3年（含3年）	1,623.00	0.01	324.60
3年至4年（含4年）	2,352.00	0.01	705.60

账 龄	期末数		
	账面余额		坏账准备
	金 额	比例(%)	
4年至5年 (含5年)	221,681.77	0.26	110,840.89
5年以上	17,787,038.55	20.76	17,787,038.55
合 计	85,663,051.50	100.00	21,226,612.35

账 龄	期初数		
	账面余额		坏账准备
	金 额	比例(%)	
1年以内 (含1年)	22,438,025.09	52.80	1,121,901.24
1年至2年 (含2年)	1,715,228.63	4.04	171,522.86
2年至3年 (含3年)	2,352.00	0.01	470.40
3年至4年 (含4年)	548,054.28	1.29	164,416.29
4年至5年 (含5年)	413,978.45	0.97	206,989.23
5年以上	17,377,333.89	40.89	17,377,333.89
合 计	42,494,972.34	100.00	19,042,633.91

## (2) 本期转回或收回情况

应收账款内容	转回或收回原因	确定原坏账准备的依据	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	转回或收回金额
山东云门药业有限责任公司	协议回款	可收性很小	800,000.00	800,000.00
合 计			800,000.00	800,000.00

注：系公司应收山东云门药业有限责任公司款项以前年度已计提全额坏账准备并转销在本期收回的金额。

(3) 本报告期实际核销的其他应收款情况：公司本期无实际核销的其他应收款。

(4) 其他应收款本期余额较上年增长 307.91%，主要系公司恢复对蓬莱园城投资开发有限公司、海阳市天创投资开发有限公司债权所致，详见附注（十）2。

(5) 本报告期末其他应收款中无持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项。

(6) 其他应收款余额中无应收关联方余额。

## (7) 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
海阳市天创投资开发有限公司	非关联方	64,267,234.17	1 年以内	36.48

烟台汇龙湾投资有限公司	子公司	63,609,938.72	1 年以内	36.11
蓬莱园城投资开发有限公司	非关联方	26,248,817.08	1 年以内	14.90
华联报业	非关联方	2,744,414.63	5 年以上	1.56
北大科技开发部	非关联方	2,000,000.00	5 年以上	1.14
合 计		158,870,404.60		90.19

### 3、长期股权投资

#### (1) 成本法核算的长期股权投资

被投资单位名称	初始投资金额	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例	在被投资单位表决权比例
烟台新世界房地产开发有限公司	181,386,154.29	181,386,154.29		181,386,154.29	100.00%	100.00%
烟台华信管理顾问有限公司	900,000.00	900,000.00		900,000.00	90.00%	100.00%
烟台华联物业管理有限责任公司	450,000.00	450,000.00		450,000.00	100.00%	100.00%
广东申威药业有限公司	41,249,797.23	41,249,797.23		41,249,797.23	55.00%	0.00%
全国华联商厦联合有限公司	200,000.00	200,000.00		200,000.00	<5%	<5%
天津华联企业管理公司	20,000.00	20,000.00		20,000.00	<5%	<5%
山东景芝酒业股份有限公司	180,000.00	180,000.00		180,000.00	<5%	<5%
汇龙湾投资有限公司	35,306,831.56	35,306,831.56		35,306,831.56	60.00%	60.00%
合 计	259,692,783.08	259,692,783.08		259,692,783.08		

#### (2) 长期股权投资减值情况

投资项目	年初账面余额	本期计提数	本期减少额	期末账面余额
广东申威药业有限公司	32,921,375.18			32,921,375.18
合 计	32,921,375.18			32,921,375.18

注：本公司对其不再具有控制权，故本公司本年度未合并广东申威药业有限公司，按其账面净资产计提减值准备。

### 4、营业收入和营业成本

#### (1) 营业收入明细：

项 目	本期发生额	上期发生额
1. 主营业务收入	35,172.72	305,651.14



2. 其他业务收入	4,386,272.68	2,709,220.18
合 计	4,421,445.40	3,014,871.32

## (2) 按产品或业务类别列示:

行业、产品或地区类别	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产及物业管理			60,000.00	
商品批发零售	35,172.72	33,305.88	245,651.14	155,414.89
房屋出租	4,386,272.68		2,709,220.18	
合 计	4,421,445.40	33,305.88	3,014,871.32	155,414.89

(3) 公司前五名客户的营业收入 1,397,727.68 元, 占本年营业收入的 31.61%。

## 5、投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
处置长期股权投资损益 (损失“-”)		3,764,695.00
合 计		3,764,695.00

## 6、现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
1.将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	-10,042,915.40	-45,479,608.89
加: 资产减值准备	-227,728.81	34,811,371.99
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,082,692.72	2,091,787.63
无形资产摊销	682,666.20	689,826.11
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“—”号填列)		
固定资产报废损失 (收益以“—”号填列)		
公允价值变动损失 (收益以“—”号填列)		
财务费用 (收益以“—”号填列)	5,433,855.96	5,039,035.65
投资损失 (收益以“—”号填列)		-3,764,695.00
递延所得税资产减少 (增加以“—”号填列)	438,376.72	2,524,541.16
递延所得税负债增加 (减少以“—”号填列)		

补充资料	本期金额	上期金额
存货的减少（增加以“-”号填列）	-1,037,194.23	-6,156,787.08
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-43,170,505.16	-5,115,764.78
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	12,217,291.76	2,545,269.03
其他		-6,964,695.00
经营活动产生的现金流量净额	-33,623,460.24	-19,779,719.18
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3.现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	133,885.28	264,189.10
减：现金的期初余额	264,189.10	202,486.67
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-130,303.82	61,702.43

## （十二）补充资料

### 1. 非经常性损益

（1）根据中国证券监督管理委员会公告[2008]43号《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[2008]》的规定，本报告期公司非经常性损益发生情况如下：

（收益以正数列示，损失以负数列示）

项 目	本期发生额	上期发生额
1、非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-2,507.92	3,751,192.76
2、越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免		
3、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、计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
5、企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
6、非货币性资产交换损益		

项 目	本期发生额	上期发生额
7、委托他人投资或管理资产的损益		
8、因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
9、债务重组损益		
10、企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
11、交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
12、同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
13、与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
14、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		
15、单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	800,000.00	
16、对外委托贷款取得的损益		
17、采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
18、根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
19、受托经营取得的托管费收入		
20、除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-473,025.66	-304,740.97
21、其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小 计	324,466.42	3,446,451.79
减：非经常性损益的所得税影响数		
少数股东损益的影响数		
合 计	324,466.42	3,446,451.79

## 2. 根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产

产收益率和每股收益的计算及披露》（2010年修订）的要求计算净资产收益率、每股收益：

2011 年度	加权平均净资产 收益率(%)	每股收益	
		基本 每股 收益	稀释 每股 收益
归属于公司普通股股东的净利润	不适用	-0.03	-0.03
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	不适用	-0.04	-0.04

2010 年度	加权平均净资产 收益率(%)	每股收益	
		基本 每股 收益	稀释 每股 收益
归属于公司普通股股东的净利润	不适用	-0.57	-0.57
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	不适用	-0.59	-0.59

法定代表人：徐诚惠

主管会计工作负责人：徐家芳

会计机构负责人：李俊国

## 十二、备查文件目录

- 1、载有法定代表人、总会计师签名并盖章的会计报表。
- 2、载有众环海华会计师事务所有限责任公司盖章，中国注册会计师谢峰、王郁签名并盖章的审计报告原件。
- 3、报告期内在《中国证券报》、《上海证券报》上公开披露过的所有公司文件的正本及公告原稿。

烟台园城企业集团股份有限公司

董事长：徐诚惠

2012年4月25日