烟台园城企业集团股份有限公司 2007年度报告摘要

§1 重要提示

1.1 本公司董事会、监事会及董事、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、准确性和完整性承担个别及连带责任。

本年度报告摘要摘自年度报告全文，报告全文同时刊载于 http://www.sse.com.cn。投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读年度报告全文。

1.2 董事长徐诚惠先生因公出差，委托副董事长孙玉茂先生代为行使表决权；副董事长徐葆煜先生因公出差，委托董事银峥先生代为行使表决权。

1.3 武汉众环会计师事务所为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

1.4 公司法定代表人徐诚惠先生，总裁孙玉茂先生、副总会计师王冬冬先生声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

§2 公司基本情况简介

2.1 基本情况简介

股票简称	园城股份
股票代码	600766
上市交易所	上海证券交易所
注册地址和办公地址	烟台市南大街 261 号 烟台市芝罘区文化宫后街 88 号
邮政编码	264000
电子信箱	600766@sohu.com

2.2 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓 名	杨剑波	张建华
联系地址	烟台市芝罘区文化宫后街 88 号	烟台市芝罘区文化宫后街 88 号
电 话	0535-6626431	0535-6624347
传 真	0535-6624347	0535-6624347
电子信箱	yjb4836@sohu.com	ytzjh264@sina.com

§3 会计数据和业务数据摘要

3.1 主要会计数据

单位：元

主要会计数据	2007年	2006年		本年比上年增减(%)	2005年
		调整后	调整前		
营业收入	19,765,319.20	175,354,558.02	150,246,713.19	-88.73%	86,988,571.92
利润总额	28,230,059.45	36,630,333.76	44,613,773.35	-22.93%	-235,133,645.31
归属于公司股东的净利润	20,114,197.88	19,081,672.17	26,052,389.31	5.41%	-224,469,371.36
归属于公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-22,740,889.75	8,304,282.87	6,645,207.65	-373.85%	-222,529,329.14
经营活动产生的现金流量净额	-120,062,777.05	108,229,537.74	118,844,280.80	-210.93%	-68,374,962.98
	2007年末	2006年末		本年末比上年末增减(%)	2005年末
		调整后	调整前		
总资产	642,799,160.00	634,519,773.49	599,540,322.10	1.30	484,107,081.27
所有者权益（或股东权益）	185,719,188.31	167,117,957.33	135,157,399.36	11.13%	-35,302,731.93

3.2 主要财务指标

单位：元

主要会计数据	2007年	2006年		本年比上年增减(%)	2005年
		调整后	调整前		
基本每股收益	0.12	0.11	0.15	6.83%	-1.31
稀释每股收益	0.12	0.11	0.15	6.83%	-1.31
扣除非经常性损益后的基本每股收益	-0.13	0.05	0.04	-373.85%	-1.30
全面摊薄净资产收益率（%）	15.27%	14.64%	26.48%	0.63%	
加权平均净资产收益率（%）	14.33%		-39.32%	-	
扣除非经常性损益后全面摊薄净资产收益率(%)	-17.26%	6.37%	6.76%	-	
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	-16.20%		-10.03%	-	
每股经营活动产生的现金流量净额	-0.70	0.63	0.69	-	-0.40
	2007年末	2006年末		本年末比上年末增减(%)	2005年末
		调整后	调整前		
归属于上市公司股东的每股净资产	0.77	0.76	0.57	1.09%	-0.60

非经常性损益项目

√适用 □不适用

单位：元

非经常性损益项目	金额
非流动资产处置损益	59,888,969.19
债务重组损益	4,746,006.32
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（"—"表示亏损）	-1,085,179.53
除上述各项之外的其他营业外收支净额（"-"表示净支出）	-237,074.94
扣除非经常性损益的所得税影响数（"—"表示亏损）	-20,998,386.96
扣除少数股东损益的影响数	540,753.55
合 计	42,855,087.63

采用公允价值计量的项目

□适用 √不适用

3.3 境内外会计准则差异

□适用 √不适用

§4 股本变动及股东情况

4.1 股份变动情况表

□适用 √不适用

限售股份变动情况表

√适用 □不适用

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
烟台地王岛房地产开发有限公司	5,358,182	5,358,182	0	0	-	2007年12月17日
烟台张裕葡萄酿酒公司	1,275,000	1,275,000	0	0	-	2007年12月17日
合计	6,633,182	6,633,182	0	0	—	—

4.2 股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数	26,096 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	其他	29.79	51,000,000	0	51,000,000	冻结 24,000,000
山东鲁信国际经济股份有限公司	其他	22.77	38,981,370	0	38,981,370	全部冻结
烟台地王岛房地产开发有限公司	其他	3.13	5,357,182	-1,000	0	-
建行烟台市分行	其他	1.75	3,000,000	0	3,000,000	-
烟台市张裕葡萄酿酒公司	其他	0.74	1,275,000	0	0	-
烟台市聚氨脂制品工业公司	其他	0.74	1,275,000	0	1,275,000	全部冻结
黄思毫	其他	0.62	1,056,787	0	1,056,787	-
孙静娜	其他	0.37	625,693	0	625,693	-
山东龙口发电厂	其他	0.35	600,000	0	600,000	-
烟台市华侨商品供应总公司	其他	0.35	600,000	0	600,000	-

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数量	股份种类
烟台地王岛房地产开发有限公司	5,357,182	人民币普通股
烟台市张裕葡萄酿酒公司	1,275,000	人民币普通股
黄思毫	1,056,787	人民币普通股
孙静娜	625,693	人民币普通股
张鑫	546,165	人民币普通股
王云莱	438,900	人民币普通股
张秀岑	376,054	人民币普通股
丁长青	374,028	人民币普通股
唐晓霞	292,100	人民币普通股
麦国祥	240,000	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动关系的说明	前十名股东中第七位、第八位股东为无限售条件流通股股东，本公司未知其与其他股东之间的关联关系；其余为有限售条件的流通股股东，其之间无关联关系，也不属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。	

4.3 控股股东及实际控制人情况介绍

4.3.1 控股股东及实际控制人变更情况

□适用 √不适用

4.3.2 控股股东及实际控制人具体情况介绍

(1) 法人控股股东情况

控股股东名称：园城实业集团有限公司

法人代表：徐诚惠

注册资本：218,778,800,000 元

成立日期：1998 年 3 月 24 日

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。

(2) 自然人实际控制人情况

实际控制人姓名：徐诚惠

国籍：中国

是否取得其他国家或地区居留权：否

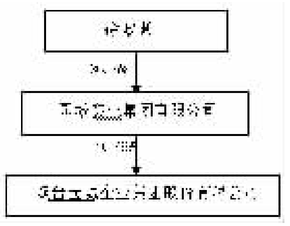
最近五年内职业：房地产开发与经营

最近五年内职务：园城实业集团股份有限公司董事长

(3) 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。

4.3.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



§5 董事、监事和高级管理人员

5.1 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	持有本公司的股票期权	被授予的限制性股票数量	股份增减数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)	报告期被授予的股权激励情况				是否在股东单位或其他关联单位领取报酬、津贴
													可行权股数	已行权数量	行权价	期末股票市价	
徐诚惠	董事长	男	43	2006年10月13日	2009年10月13日	0	0	0	0	0	-	0	0	0	0	-	是
孙玉茂	副董事长总裁	男	43	2006年10月13日	2009年10月13日	0	0	0	0	0	-	7	0	0	0	-	否
徐葆煜	副董事长	男	69	2006年10月13日	2009年10月13日	0	0	0	0	0	-	0	0	0	0	-	是
杨树玲	董事	女	57	2006年10月13日	2009年10月13日	0	0	0	0	0	-	0	0	0	0	-	是
杨剑波	董事 董事会秘书 副总裁	女	47	2006年10月13日	2009年10月13日	0	0	0	0	0	-	5	0	0	0	-	否
银峥	董事	男	41	2006年10月13日	2009年10月13日	0	0	0	0	0	-	0	0	0	0	-	是
李宏	独立董事	男	39	2006年10月13日	2009年10月13日	0	0	0	0	0	-	2	0	0	0	-	否
袁青鹏	独立董事	男	39	2006年10月13日	2009年10月13日	0	0	0	0	0	-	2	0	0	0	-	否
赵瑞敏	独立董事	女	56	2006年10月13日	2009年10月13日	0	0	0	0	0	-	2	0	0	0	-	否
刘淑珍	监事会主席	女	54	2006年10月13日	2009年10月13日	0	0	0	0	0	-	4	0	0	0	-	否
杨孝坤	监事	男	47	2006年10月13日	2009年10月13日	3,051	3,051	0	0	0	-	0	0	0	0	-	是
姜建勋	监事	男	41	2006年10月13日	2009年10月13日	0	0	0	0	0	-	0	0	0	0	-	是
林海	副总裁	男	35	2006年2月27日	-	0	0	0	0	0	-	5	0	0	0	-	否
郝周明	副总裁	男	45	2007年7月10日	-	0	0	0	0	0	-	5	0	0	0	-	否
王冬冬	副总会计师	男	29	2007年10月30日	-	0	0	0	0	0	-	5	0	0	0	-	否
合计	/	/	/	/	/	3,051	3,051	/			/	37	0	0	/	/	/

§6 董事会报告

6.1 管理层讨论与分析

2007 年，公司在董事会的正确领导和大力支持下，面对资金紧张、主业待兴的严竣形势，公司全体员工团结一致、开拓进取，成功实现了主营业务由商业零售业向房地产业的转型，奠定了房地产开发业务的良好发展态势。2007 年又是公司寻求资本市场再发展的探索年，公司两度启动定向增发工作，通过高标准的公司治理活动和财务管理，促进了各方面管理工作的持续改进。

报告期内，经过全体员工的努力，公司已搭建了房地产开发业务的良好发展平台，形成了不同开发阶段业务齐头并进的局面。2007 年度，公司实现主营业务收入 1,976.53 万元；实现净利润 1,260.12 万元。

房地产调控政策及公司面临的市场竞争格局

2007 年，在住房供应结构调整、控制房价、加强土地调控、加强保障性住房建设等政策导向下，强化公司治理、注重品牌建设、提升经营效率和准确市场定位成为谋求长期发展的房地产企业的关注重点。在 2008 年，随着对房地产市场的持续整顿，包括对房地产开发环节、二手房市场、物业管理市场加强监管和规范力度，房地产市场的价格波动及短期调整在所难免，但公司管理层认为房地产行业长期向好的趋势没有改变，"讲诚信、有品牌、实力强、精于管理" 的房地产企业将发展壮大，房地产市场将成为一个健康、规范、有序的市场。

本公司将房地产开发项目定位于区域市场的旧城改造，开发的楼盘以安置拆迁户及解决城市居民住房为主，小面积住房的规划比例符合国家产业政策，同时由于是旧城改造项目，土地成本相对较低，房地产市场宏观政策的调整对公司的影响相对较少。

面临的挑战和措施

1、核心竞争力尚需进一步培植

报告期内本公司虽然实现了主营业务由商业零售业向房地产业务的转型，但由于房地产业务尚处于起步阶段，并未形成核心竞争力，其他业务还需进一步的清理。2008 年，本公司将结合自身情况，努力提高现有业务的经营管理水平，向管理要效益，并努力将房地产业务做大做强。同时，本公司将借助各方面优势，全面解决历史遗留问题，全力以赴推动公司的持续发展。

2、专业人员不能满足公司需求

公司的发展需要多层次、高素质的工程、技术及管理人员支持，公司将采取内部培养和外部引入相结合的措施，解决人才不足的矛盾。2008 年，公司拟通过制订合理的激励机制，在公司内部营造尊重人才、尊重知识、尊重技能、有利于人才发展的环境，做到事业留人、待遇留人、感情留人。同时，以创新的思维方式引入培训制度，加强现场培训、岗位培训等培训工作，提高培训效果，以适应公司发展的需要。

2008 年经营计划

进一步加大房地产项目的开发力度，力争房地产开发步入良性循环，树立房地产项目的品牌形象。加强组织协调，做好项目施工过程中的过程控制，促进房地产建设项目高质量、高效率地按计划推进。通过与有实力的大型企业合作，盘活资产、启动华联商厦及物业的经营。把握资本市场的新政策、新动向，做好资本运作工作。协调解决历史遗留问题，最大限度地减少损失。

6.2 主营业务分行业情况表

单位：万元

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	602.44	449.05	25.46	-95.91	-94.38	-53.99
药 业	1,099.73	1,089.71	0.9	-55.49	-45.54	-95.24
商品批发	274.37	60.38	77.99	20.58	-14.31	302.63

6.3 募集资金使用情况

□适用 √不适用

变更项目情况

□适用 √不适用

6.4 非募集资金项目情况

□适用 √不适用

6.5 董事会对会计师事务所 "非标准审计报告" 的说明

□适用 √不适用

6.6 董事会本次利润分配或资本公积金转增预案

本公司 2007 年度财务报告已由武汉众环会计师事务所审计完毕，并出具了标准无保留意见的审计报告。2007 年度公司实现归属于上市公司股东的净利润 2,011.42 万元，加年初未分配利润：-31,265.62 万元，本年度未分配利润：-29,254.20 万元。由于本年度未分配利润为负数，根据本公司的实际情况，拟定 2007 年度不分配利润，也不进行资本公积金转增股本。

公司本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案

□适用 √不适用

§7 重要事项

7.1 收购资产

□适用 √不适用

报告期无收购资产情况。2006 年度，本公司向公司控股股东园城实业集团有限公司购买烟台汇龙湾投资有限公司 60%的股权（该事项已于 2006 年 8 月 30 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》上），2007 年 12 月 29 日，烟台汇龙湾投资有限公司完成了股权过户手续。

7.2 出售资产

√适用 □不适用

单位：元

交易对方	被出售资产	出售日	出售价格	本年初起至出售日该出售资产为公司贡献的净利润	出售产生的损益	是否为关联交易（如是，说明定价原则）	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移
海阳天创投资开发有限公司	运输设备	2007 年 12 月	3,027,528.40	0	0	是 以资产账面价值定价。	否	否

7.3 重大担保

√适用 □不适用

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			0			
报告期末担保余额合计			2,040.00			
公司对控股子公司的担保情况						
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			
公司担保总额情况（包括对控股子公司的担保）						
担保总额					2,040.00	
担保总额占公司净资产的比例(%)					10.98	
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	

本公司为威海申威药业有限公司提供的担保是 2004 年度发生延续至本报告期的。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。

7.4 重大关联交易

7.4.1 与日常经营相关的关联交易

□适用 √不适用

7.4.2 关联债权债务往来

√适用 □不适用

单位：万元

关联方	向关联方提供资金		关联方向上市公司提供资金	
	发生额	余额	发生额	余额
烟台华联服饰有限责任公司	198.40	284.42	5.59	5.59
园城实业集团有限公司	-3,600	0	-874.61	150.94
烟台园城物资有限公司	0	1,900.00	0	0
山东诚源电子科技有限公司	-6.00	0	10.00	10.00
烟台惠源水泥有限公司	-25.00	0		
烟台园城建筑工程公司	0	50.00	0	28.33
海阳市天创投资开发有限公司			-5,052.75	1,436.89
深圳万基药业有限公司			0	144.07
深圳万基集团有限公司			-5.00	148.30
山东天创集团有限公司			0	2.10
烟台华联房地产开发有限公司			-15.24	105.23
蓬莱园城投资开发有限公司			-80.00	644.88
合计	-3,432.60	2,234.42	-6,012.01	2,676.33

7.4.3 2007 年资金被占用情况及清欠进展情况

□适用 √不适用

截止 2007 年末，上市公司未完成非经营性资金占用的清欠工作的，董事会提出的责任追究方案

□适用 √不适用

7.5 委托理财情况

□适用 √不适用

7.6 承诺事项履行情况

7.6.1 公司或持股 5%以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

√适用 □不适用

股改承诺及履行情况：

1、园城实业集团有限公司承诺：自股改方案实施之日起三十六个月内不通过上海证券交易所挂牌交易出售。

2、山东鲁信国际经济股份有限公司承诺：自股改方案实施之日起十二个月内不得上市交易或者转让。在上述禁售期满后的十二个月内通过上海证券交易所挂牌交易出售股份数量占公司股份总数的比例不超过百分之五，二十四个月内不超过百分之十。

上述两股东均按承诺履行。

7.6.2 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目是否达到原盈利预测及其原因作出说明

□适用 √不适用

7.7 重大诉讼仲裁事项

√适用 □不适用

7.7.1 烟台建设集团有限公司工程款纠纷案

烟台建设集团有限公司因承建烟台华联房地产开发有限公司（以下简称：华联房地产）位于环山路 89 号的华联新村住宅楼工程，就工程款欠款纠纷问题多次提起诉讼，本公司对前述欠款承担连带清偿责任。2007 年 4 月 2 日，华联房地产已与烟台建设集团有限公司签署了《债务重组协议》，本公司在该工程款纠纷案中的连带清偿责任全部解除。该重大诉讼事项已于 2003 年 1 月 23 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》上。

7.7.2 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，向本公司借款 300 万元，本公司于 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。截止到本报告披露日，该案件无实质性进展。该重大诉讼事项已于 2004 年 6 月 9 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》上。

7.7.3 光大银行烟台支行借款纠纷案

2005 年 7 月 18 日，山东省烟台市中级人民法院以(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。2006 年 8 月 25 日，本公司与烟台中欧建筑材料有限公司及光大银行烟台支行共同签署了《资产及债务转让协议》，约定将上述债务中的 690 万元转让给烟台中欧建筑材料有限公司，目前该事项正在审批过程中。该重大诉讼事项已于 2005 年 2 月 4 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》上。

7.7.4 中国银行烟台分行借款纠纷案

自 2003 年 9 月 3 日至 2003 年 12 月 1 日，本公司与中国银行烟台分行（以下简称：中国银行）签订借款合同，陆续从中国银行借款合计人民币 7,129.4 万元，除烟台华联房地产有限公司、深圳万基药业有限公司、深圳万基集团有限公司依据担保合同为上述借款提供连带责任保证外，本公司还以华联商厦 1-3 层房产及其所占用的土地使用权和南郊仓库整体房产作为实物抵押。2007 年 3 月 30 日，山东省烟台市中级人民法院裁定将本公司用于借款抵押在中国银行烟台分行的华联商厦 1-3 层房产及所占用的土地使用权及公司所有的芝罘区世学路 1 号房产交付中国银行烟台分行抵顶本公司所欠中国银行烟台分行的本金及利息。截至本报告披露日，该案已终结。该重大诉讼事项已于 2005 年 3 月 15 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》上。

7.7.5 中国银行烟台分行借款担保案

2004 年 8 月 18 日，中国银行烟台分行与烟台华联印刷有限责任公司（以下简称：华联印刷）签订了借款合同，借款金额为 500 万元，期限 12 个月，本公司为该笔贷款提供了连带责任担保。贷款到期后，华联印刷未偿还借款及利息，本公司也未履行连带清偿责任。2006 年 5 月 30 日，烟台市中级人民法院以（2006）烟民二初字第 37 号判决书判决华联印刷偿还在中国银行烟台分行的借款 500 万元及利息 26.87 万元，本公司对上述借款及利息承担连带清偿责任。2007 年 3 月 30 日，山东省烟台市中级人民法院下达了《民事裁定书》（详见前述中国银行烟台分行借款纠纷案），本公司已履行了担保责任，该案已终结。该重大诉讼事项已于 2006 年 3 月 6 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》上。

7.7.6 中国农业银行文登市分行借款担保案

威海申威药业有限公司于 2004 年先后三次与中国农业银行文登市支行(下称：文登支行)签订借款合同，累计借款额 1,540 万元，公司为申威药业的借款提供担保。鉴于上述借款均已到期，且申威药业未履行还款义务，文登支行向威海仲裁委员会提交仲裁申请，要求申威药业偿还借款本金 1,540 万元及截至 2007 年 6 月 20 日之前欠付的利息 3,727,816.48 元。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。本公司将督促申威药业尽快偿还上述款项。该重大诉讼事项已于 2007 年 7 月 3 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》上。

7.7.7 振华集团为公司借款提供担保案

本公司于 2001 年 11 月在烟台市商业银行借款 750 万元，烟台市振华百货集团股份有限公司（以下简称：振华集团）为该笔借款提供担保，贷款到期后本公司未及时偿还。烟台市商业银行对振华集团提起诉讼，振华集团代本公司偿还了在烟台市商业银行的借款。振华集团于 2007 年 8 月 20 日向烟台市中级人民法院提起诉讼，要求本公司偿还振华集团本金损失 750 万元及相应利息，并经烟台市中级人民法院查封了本公司所属华联商厦的土地及位于南大街 261 号东侧的全部在建工程。2008 年 1 月 18 日，本公司控股股东园城集团与振华集团达成协议，由园城集团代本公司偿还本公司所欠振华集团的款项，协议履行完毕后，本公司与振华集团的借款纠纷得以解决，原查封的本公司下属华联商厦的土地及在建工程等财产得以解除。该案已终结。该重大诉讼事项已于 2007 年 8 月 25 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》上。

7.8 其它重大事项及其影响和解决方案的分析说明

7.8.1 证券投资情况

□适用 √不适用

7.8.2 持有其他上市公司股权情况

□适用 √不适用

7.8.3 持有非上市金融企业股权情况

√适用 □不适用

单位：元

所持对象名称	初始投资金额	持有数量	占该公司股权比例	期末账面值	报告期损益	报告期所有者权益变动	会计核算科目	股份来源
烟台市商业银行	3,200,000.00	3,200,000.00		3,200,000.00	0	0	长期投资	购买
合计	3,200,000.00	3,200,000.00	-	3,200,000.00	0	0	-	-

7.8.4 买卖其他上市公司股份的情况

□适用 √不适用

§8 监事会报告

监事会认为公司依法运作、公司财务情况、公司募集资金使用、公司收购、出售资产交易和关联交易不存在问题。

§9 财务报告

9.1 审计意见

财务报告	□未经审计 √审计
审计意见	√标准无保留意见 □非标意见

审计意见全文

审 计 报 告

众环审字(2008)065 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"、"公司"）财务报表，包括 2007 年 12 月 31 日的资产负债表和合并的资产负债表，2007 年度的利润表和合并的利润表、股东权益变动表和合并的股东权益变动表、现金流量表和合并的现金流量表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定编制财务报表是园城股份公司管理层的责任。这种责任包括：（1）设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；（2）选择和运用恰当的会计政策；（3）作出合理的会计估计。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施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职业道德规范，计划和实施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，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，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，园城股份公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了园城股份公司 2007 年 12 月 31 日的财务状况以及 2007 年度的经营成果和现金流量。

武汉众环会计师事务所有限责任公司 中国注册会计师：王 郁

中国注册会计师：汤家俊

中国 武汉 2008 年 3 月 3 日

9.2 财务报表

合并资产负债表

2007 年 12 月 31 日

烟台园城企业集团股份有限公司 单位：人民币元

项目	附注	2007年12月31日	2006年12月31日
流动资产：			
货币资金	(八)1	27,531,539.27	63,535,327.30
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	(八)2	18,105,647.36	11,820,149.75
预付款项	(八)3	85,541,316.52	139,439,494.07
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	(八)4	147,560,983.06	117,129,913.64
买入返售金融资产			
存货	(八)5	262,625,325.19	100,040,487.87
一年内到期的非流动资产		259,181.47	14,760.79
其他流动资产	(八)6	2,407.46	1,549.97
流动资产合计		541,626,400.33	431,981,683.39
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款		3,600,000.00	3,600,000.00
长期股权投资	(八)7		
投资性房地产			
固定资产	(八)8	22,406,031.09	55,733,215.74
在建工程	(八)9	3,792,633.30	722,882.19
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	(八)10	37,079,061.85	45,067,071.81
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	(八)11	3,295,033.43	18,914,920.36
其他非流动资产	(八)12	31,000,000.00	78,500,000.00
非流动资产合计		101,172,759.67	202,538,090.10
资产总计		642,799,160.00	634,519,773.49
流动负债：			
短期借款	(八)15	44,780,000.00	116,144,237.86
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	(八)16	20,000,000.00	
应付账款	(八)17	154,121,367.36	48,055,079.80
预收款项	(八)18	27,418,522.17	25,310,256.58
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	(八)19	2,519,176.24	2,649,840.39
应交税费	(八)20	35,458,186.84	39,095,097.15
应付利息	(八)22	7,637,167.06	19,528,822.92
应付股利			
其他应付款	(八)23	109,849,492.85	155,278,505.76
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	(八)24	17,994,615.02	17,998,015.02
其他流动负债	(八)21	157,312.40	1,451,822.61
流动负债合计		419,935,839.94	425,511,678.09
非流动负债：			
长期借款	(八)25	30,000,000.00	30,000,000.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款		100,000.00	100,000.00
预计负债	(八)26	7,044,131.75	11,790,138.07
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		37,144,131.75	41,890,138.07
负债合计		457,079,971.69	467,401,816.16
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	(八)27	171,165,513.00	171,165,513.00
资本公积	(八)28	253,126,204.63	271,819,373.07
减：库存股			
盈余公积			
一般风险准备			
未分配利润	(八)29	-292,541,963.12	-312,656,161.00
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		131,749,754.51	130,328,725.07
少数股东权益		53,969,433.80	36,789,232.26
所有者权益合计		185,719,188.31	167,117,957.33
负债和所有者权益总计		642,799,160.00	634,519,773.49

公司法定代表人：徐诚惠 主管会计工作负责人：王冬冬 会计机构负责人：王冬冬

母公司资产负债表

2007 年 12 月 31 日

烟台园城企业集团股份有限公司 单位：人民币元

项目	附注	2007年12月31日	2006年12月31日
流动资产：			
货币资金		487,597.78	395,675.25
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	(九)1	1,561,828.29	1,846,099.04
预付款项		8,996,090.17	49,411,010.88
应收利息			
应收股利			
其他应收款	(九)2	53,440,518.28	48,639,968.92
存货		20,591,681.24	18,728,204.39
一年内到期的非流动资产		259,181.47	14,760.79
其他流动资产			
流动资产合计		85,336,897.23	119,035,719.27
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	(九)3	331,360,715.19	296,053,883.63
投资性房地产			
固定资产		14,582,906.62	45,634,100.07
在建工程		3,684,945.16	615,194.05
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		3,578,666.25	9,239,557.61
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		4,482,533.43	20,482,420.36
其他非流动资产		31,000,000.00	
非流动资产合计		388,689,766.65	372,025,155.72
资产总计		474,026,663.88	491,060,874.99
流动负债：			
短期借款		44,780,000.00	116,144,237.86
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		16,576,253.46	17,038,115.21
预收款项		4,237,540.74	4,955,001.49
应付职工薪酬		2,226,224.66	2,451,544.19
应交税费		23,661,193.82	17,975,506.86
应付利息		5,424,236.04	18,800,493.56
应付股利		251,263,423.31	211,174,362.29
其他应付款			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债		157,312.40	497,312.40
流动负债合计		348,326,184.43	389,036,573.86
非流动负债：			
长期借款		30,000,000.00	30,000,000.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款		7,044,131.75	11,790,138.07

（下转 D32 版）

证券简称：园城股份 证券代码：600766 编 号：2008-006

烟台园城企业集团股份有限公司
第八届董事会第十三次会议决议公告
及召开 2007 年年度股东大会的通知

烟台园城企业集团股份有限公司第八届董事会第十三次会议于 2008 年 3 月 3 日在公司会议室召开，会议通知于 2007 年 2 月 20 日以传真方式发出，会议由副董事长孙玉茂先生主持，应到董事 9 人，实到 7 人。董事长徐诚惠先生因公出差，不能参加董事会会议，委托副董事长孙玉茂先生主持会议并代为行使表决权；副董事长徐葆煜先生因公出差，不能参加董事会会议，委托董事银峥先生代为行使表决权。部分监事列席会议，符合《公司法》和《公司章程》的规定。与会董事以全票通过的方式，审议通过了如下决议：

一、审议并通过《总经理 2007 年度工作报告》；

二、审议并通过《2007 年度财务决算报告及 2008 年度财务预算报告》；

三、审议并通过《2007 年度利润分配预案》；

本公司 2007 年度财务报告已由武汉众环会计师事务所审计完毕，并出具了标准无保留意见的审计报告。2007 年度公司实现归属于上市公司股东的净利润 2,011.42 万元，加年初未分配利润：-31,265.62 万元，本年度未分配利润：-29,254.20 万元。

由于本年度未分配利润为负数，根据本公司的实际情况，经董事会审议，拟定 2007 年度不分配利润，也不进行资本公积金转增股本。

四、审议并通过《董事会 2007 年度工作报告》；

五、审议并通过《2007 年年度报告》及摘要；

六、审议并通过《关于修改 < 公司章程 > 的议案》；

七、审议并通过《关于增选董事会下设专门委员会成员的议案》；

八、审议并通过《关于修改 < 董事会提名委员会实施细则 > 的议案》；

九、审议并通过《关于修改 < 董事会薪酬与考核委员会实施细则 > 的议案》；

十、审议并通过《关于修改 < 董事会审计委员会实施细则 > 的议案》；

上述《关于修改 < 公司章程 > 的议案》、《关于修改 < 董事会提名委员会实施细则 > 的议案》、《关于修改 < 董事会薪酬与考核委员会实施细则 > 的议案》、《关于修改 < 董事会审计委员会实施细则 > 的议案》详见上海证券交易所网站 http://www.sse.com.cn。

十一、审议并通过《关于聘请 2008 年度审计机构的议案》；

董事会决定继续聘请武汉众环会计师事务所有限责任公司为本公司 2008 年度财务审计机构，并确定其 2007 年度为本公司财务审计的报酬为 35 万元人民币。

十二、审议并通过《关于对前期已披露的 2007 年期初资产负债表相关项目及其金额做出变更或调整的议案》；

本公司报告期首次执行新会计准则体系，按照《企业会计准则第 38 号——首次执行企业会计准则》和《公开发行证券的公司信息披露规范问答第 7 号——新旧会计准则过渡期间比较财务会计信息的编制和披露》（证监会计字[2007]10 号）的规定，追溯调整的事项如下：

（1）按照新会计准则及相关补充规定，公司将同一控制下的企业合并形成的初始股权投资差额调整资本公积，以前年度股权投资差额摊销相应转回。此项会计政策变更采用追溯调整法，2007 年的比较财务报表已重新表述。调整影响项目及金额如下列示：负号表示调减

调整项目	金额
A、2006 年期初的会计政策变更累积影响数为	215,057.51
其中：	
(1).2006 年初资本公积影响数	1,099,427.77
(2).2006 年年初未分配利润影响数	-884,370.26
B、2006 年度的净利润影响数	481,369.24
其中：2006 年度归属于母公司所有者的净利润影响数	481,369.24
C、2007 年期初的会计政策变更累积影响数为	-4,884,261.18
其中：	
(1).2007 年初资本公积影响数	-4,481,260.16
(2).2007 年年初未分配利润影响数	-403,001.02
D、会计政策变更对 2007 年当期净利润的影响数	

（2）按照新会计准则及相关补充规定，同一控制下企业合并，在编制合并当期比较报表时，应视同参与合并各方在最终开始控制时即以目前的状态存在。提供比较报表时，应对前期比较报表进行调整。此项会计政策变更采用追溯调整法，2007 年的比较财务报表已重新表述。调整影响项目及金额如下列示：

调整项目	金额
A、2006 年期初的会计政策变更累积影响数为	8,629,792.36
其中：	
(1)2006 年初资本公积影响数	-41,607,236.43
(2)2006 年年初未分配利润影响数	50,237,028.79
B、2006 年度的净利润影响数	-8,629,792.36
其中：2006 年度归属于母公司所有者的净利润影响数	-8,629,792.36
C、2007 年期初的会计政策变更累积影响数为	17,929,898.79
其中：	
(1)2007 年初资本公积影响数	-23,607,236.43
(2)2007 年年初未分配利润影响数	41,537,135.22
D、会计政策变更对 2007 年当期净利润的影响数	

（3）按照新会计准则的规定，所得税由应付税款法变更为资产负债表债务法，此项会计政策变更采用追溯调整法，2007 年的比较财务报表已重新表述。运用新会计政策追溯调整影响项目及金额如下列示： 负号表示调减

调整项目	金额
A、2006 年期初的会计政策变更累积影响数为	17,667,113.16
其中：2006 年初未分配利润影响数	17,667,113.16
B、2006 年度的净利润影响数	1,247,807.20
其中：2006 年度归属于母公司所有者的净利润影响数	1,247,807.20
C、2007 年期初的会计政策变更累积影响数为	18,914,920.36
其中：2007 年初未分配利润影响数	18,914,920.36
D、会计政策变更对 2007 年当期净利润的影响数	-15,999,886.93

十三、审议并通过《关于召开 2007 年年度股东大会的议案》。

本公司拟定于 2008 年 3 月 26 日召开 2007 年年度股东大会，有关事项如下：

1、会议时间及地点

时间：2008 年 3 月 26 日上午 9:00

地点：烟台市芝罘区文化宫后街 88 号

2、会议内容：

（1）审议《董事会 2007 年度工作报告》；

（2）审议《监事会 2007 年度工作报告》；

（3）审议《2007 年度财务决算报告及 2008 年度财务预算报告》；

（4）审议《公司 2007 年度利润分配预案》；

（5）审议《关于修改 < 公司章程 > 的议案》；

（6）审议《关于聘请 2008 年度审计机构的议案》。

3、参加人员

（1）2008 年 3 月 21 日收盘后在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记在册的本公司全体股东均可亲自或书面委托代理人出席会议；

（2）公司全体董事、监事及其他高级管理人员。

4、出席会议登记办法及时间

（1）法人股股东持法定代表人授权委托书、股东账户卡、工商营业执照复印件（加盖印章）及出席人身份证办理登记手续；

（2）个人股东持本人身份证、股东账户卡；代理人应持委托人及本人身份证、股东账户卡和授权委托书办理登记手续；

（3）登记时间：

2008 年 3 月 24 日上午 8:30 时至 2008 年 3 月 26 日上午 9 时

（4）登记地点：董事会办公室

5、其他事项

（1）本次会议按已办理出席会议登记手续确认其与会资格；

（2）会期半天，出席会议人员交通、食宿费自理；

（3）联系电话：0535-6624347 传真：0535-6624347

（4）联系地址：山东省烟台市芝罘区文化宫后街 88 号

董事会办公室

邮政编码：264001

联 系 人：张建华 李永建

特此公告。

烟台园城企业集团股份有限公司
董事会
2008 年 3 月 3 日

附件

授权委托书

本人（本单位）作为烟台园城企业集团股份有限公司的股东兹全权委托 先生（女士）为代表出席公司 2007 年度股东大会，授权如下：

一、由 先生（女士）代表本人（本单位）出席公司 2007 年度股东大会；

二、代理人有表决权□ / 无表决权□

三、表决指示如下：

1、《董事会 2007 年度工作报告》

赞成□ 反对□ 弃权□

2、《监事会 2007 年度工作报告》

赞成□ 反对□ 弃权□

3、《2007 年度财务决算报告及 2008 年度财务预算报告》

赞成□ 反对□ 弃权□

4、《2007 年度利润分配预案》

赞成□ 反对□ 弃权□

5、《关于修改 < 公司章程 > 的议案》

赞成□ 反对□ 弃权□

6、《关于聘请 2008 年度审计机构的议案》

赞成□ 反对□ 弃权□

四、本人对审议事项未作具体指示的，代理人有权□/ 无权□按照自己的意思表决。

委托人（签名或盖章）：

委托人股东帐号：□□□□□□□□□□

委托人持股数额： 股

签发日期： 年 月 日

有效日期： 年 月 日至 年 月 日

注：委托人应在授权书相应的空格内划"√"。

本授权委托书剪报或复制均有效。

证券简称：园城股份 证券代码：600766 编 号：2008—007

烟台园城企业集团股份有限公司
第八届监事会第八次会议决议公告

烟台园城企业集团股份有限公司第八届监事会第八次会议于 2008 年 3 月 3 日在公司会议室召开，应到监事 3 人，实到 2 人，会议由监事会主席刘淑珍女士主持，审议通过了以下决议：

一、审议通过《2007 年度监事会工作报告》；

二、审议通过《2007 年度报告及报告摘要》；

公司监事会对董事会编制的《2007 年年度报告及摘要》进行了认真审核，提出以下意见：

1、年报编制和审议程序符合《公司法》、《证券法》、《公司章程》及中国证监会的各项法律法规和公司内部管理制度的各项规定。

2、年报的内容和格式符合中国证监会和上海证券交易所的各项规定，所包含的信息能从各个方面真实地反映出公司本年度的经营管理和财务状况等事项。

3、在提出本意见前，未发现参与年报编制和审议的人员有违反保密规定的行为。

三、审议通过《2007 年度财务决算及 2008 年度财务预算》；

四、审议通过《2007 年度利润分配预案》；

五、审议通过《关于修改〈公司章程〉的议案》；

六、审议通过《关于聘请 2008 年度审计机构的议案》。

特此公告。

烟台园城企业集团股份有限公司
监事会
2008 年 3 月 3 日