

S 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、准确性和完整性负个别及连带责任。
 本年度报告摘要摘自年度报告全文，报告全文同时刊载于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

1.3公司年度财务报告已经众环海华会计师事务所有限责任公司审计并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。

1.4公司负责人徐诚惠、主管会计工作负责人徐家芳及会计机构负责人 会计主管人员 李俊国声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

S 2 公司基本情况

2.1 基本情况简介

股票简称	ST园城
股票代码	600766
上市交易所	上海证券交易所

2.2 联系人和联系方式

董事会秘书	证券事务代表
姓名	张建华
联系地址	烟台市芝罘区南大街261号
电话	0535-6636299
传真	0535-6636299
电子信箱	yjh264@sina.com
	ytlyqjgian@163.com

S 3 会计数据和财务指标摘要

3.1 主要会计数据

单位:元 币种:人民币			
	2011年	2010年	本年比上年增减(%)
营业收入	53,799,900.46	83,885,336.69	-35.86
营业利润	-4,982,814.35	-94,507,687.87	94.73
利润总额	-5,458,347.93	-94,825,931.08	94.24
归属于上市公司股东的净利润	-5,897,924.65	-97,351,372.24	93.94
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
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
负债总额	548,646,716.96	476,362,821.94	15.17
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
总股本	171,165,513.00	171,165,513.00	0

3.2 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
扣除非经常性损益的基本每股收益(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

3.3 非经常性损益项目

✓适用 □不适用

单位:元 币种:人民币			
非常性损益项目	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	0	0
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	0	0	7,169.78
合计	324,466.42	3,446,451.79	11,668,221.49

S 4 股东持股情况和控制框图

前10名股东、前10名无限售条件股东持股情况

单位:股			
2011年末股东总数	10,223,10	本年度报告公布日前一个月股东总数	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法人	境内非国法人	29.79	51,000,000	0	17,000,000	17,000,000
王媛	境内自然人	2.27	3,893,228	未知	0	0
建行山东信托投资公司烟台分公司营业部	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	0	0
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	0	0
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	0	0
刘鑫	境内自然人	0.92	1,580,000	未知	0	0
太平洋证券股份有限公司	其他	0.87	1,500,000	未知	0	0
孔令敏	境内自然人	0.84	1,445,600	未知	0	0
烟台张裕葡萄酿酒公司	其他	0.74	1,275,000	0	0	0
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称					股份数量	股种类及数量
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
太平洋证券股份有限公司					1,580,000	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
吴英真					1,096,862	人民币普通股
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被公开披露的说明					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被公开披露的说明	

4.1 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



S 5 董事会报告

5.1 管理层讨论与分析概要

2011年，国家房地产调控持续收紧。一方面，通过限购、限价、开征房产税、取消房产交易税费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用地规模，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，促进房地产市场回归理性需求，促进经济的长远健康发展，同时也造就了合理投资需求的出现和正常需求的滞后。

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2011年内房地产调控不会转向，货币政策将稳中有松；在政府对普通住宅、保障性住房首次购房实施政策的刺激下，中户型的刚需产品仍将是市场的主要供应主体，并将为房地产市场平稳发展起到主要支撑作用。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因素之一，购房者将在多变的政策环境下出现观望和理性购房需求，这些因素都可能导致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年公司全年实现主营业务收入为5380万元，比去年同期下降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卖断本公司的财产，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。

在公司的房地产业务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，通过收购或合作的方式介入黄金行业，随着对矿业资源更深入地了解，逐步扩大黄金企业的开发能力，完成主营业务由房地产业向黄金矿业的转型。

5.2 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城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，价格调整到了一定幅度的约束。

2012年4月27日，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卖断本公司的财产，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。

受国家宏观调控影响，公司房地产业务盈利能力状况较差，公司生产经营能力难以在短期内得到改善。为了提高公司抗风险能力，培育和形成公司新的增长点，公司以投资方式与投资者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。

3、公司未来发展机遇和规划

受国家宏观调控影响，公司房地产业务盈利能力状况较差，公司生产经营能力难以在短期内得到改善。为了提高公司抗风险能力，培育和形成公司新的增长点，公司以投资方式与投资者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。

烟台园城企业集团股份有限公司

2011 年 度 报 告 摘 要