

证券简称：园城股份
证券代码：600766
编号：2011—003

烟台园城企业集团股份有限公司 重大事项公告

烟台园城企业集团股份有限公司（以下简称：本公司）于2010年12月22日与烟台市莱山区滨海路街道金桥社区居民委员会（以下简称：金桥居委会）就合作开发“橡树湾”项目房产的分配情况达成了初步的分配协议。协议签署后，由于工作人员疏忽，未及时通报董事会秘书及总会计师。2010年12月中旬，经本公司邀请，本公司年审会计师事务所——武汉众环会计师事务所对本公司进行了预审计，现场材料收集工作于2010年12月24日结束。2011年1月6日，本公司年审会计师就房产分配和损益处理的预计情况与公司董事会秘书进行了沟通，董事会秘书在获悉该情况后，随即汇同本公司总会计师与山东证监局进行了沟通。2011年1月18日，众环会计师事务所就本次会计处理问题形成书面报告递交本公司，同时报送山东证监局以征询对本次会计处理的意见，现相关的会计处理及影响正在论证过程中。2011年1月20日，本公司董事会秘书再次就前述问题与山东证监局进行了沟通。经多方沟通，确认按此分配该协议进行房产的分配将对本公司的经营业绩带来重大影响，现将该项目情况及协议的详细内容予以公告。

一、“橡树湾”项目的历史背景

烟台汇龙湾投资有限公司（以下简称：汇龙湾投资）是园城实业集团有限公司与金桥居委会合作开发“橡树湾”项目成立的公司。注册资本为6,000万元，园城集团出资3,600万元，占该公司注册资本的60%，金桥居委会出资2,400万元，占注册资本的40%。根据园城集团与金桥居委会签订的合作开发协议，园城集团投入资金、负责项目设计、建设和销售；金桥居委会投入土地，负责安置拆迁及地上与地下物的补偿处理安置。并约定房屋建成后，建成面积的40%归金桥居委会，60%归园城集团。本公司购买60%股权后该协议已重新签订，内容与原协议相同。

2006年8月28日，为了提高本公司的房地产业务持续经营能力，本公司第七届董事会第三十二次会议审议通过了《关于收购烟台汇龙湾投资有限公司60%股权的议案》，本公司受让了园城集团持有的汇龙湾投资60%的股权。2006年10月13日，本公司2006年第三次临时股东大会审议通过了《关于收购烟台汇龙湾投资有限公司60%股权的议案》。2007年4月17日，本公司就汇龙湾投资规划面积的调整情况发布了《关于房地产项目进展情况公告》，汇龙湾投资规划建筑面积调整为172,655.18万平方米。上述事项详见本公司刊登在《中国证券报》、《上海证券报》的公告。

本公司完成收购汇龙湾投资60%的股权并与金桥居委会签订合作开发协议时，正值房地产市场销售较好的时期，周边房地产项目的销售均在6000元/平方米以上，本公司预计的销售起价也在5500元/平方米以上。后来，受房地产市场的调控及“橡树湾”项目自身的小户型公寓设计，且40年产权的公寓房对市场吸引力不大，销售受到较大影响，销售价远远低于本公司的预期。

由于资金短缺，“橡树湾”项目的建设周期很长，双方并未就建成房产的分配签署明确的协议。截至2010年度末，汇龙湾投资规划建设的10栋建筑中除4#楼尚未建成外，其他楼座已基本完工（成本可以准确计量），金桥居委会要求对合作开发的房产按约定的60%、40%的比例进行进一步的确认。2010年12月，本公司与金桥居委会就调整规划前的开发面积达成了初步的分配协议，调整规划后新增部分的分配情况尚未确定（待分配意向确立后，本公司将及时履行信息披露义务）。由于该项目的盈利能力差，本公司已报告市政府调增部分建筑面积，以减少该项目开发对本公司的影响。

二、分配协议的主要内容

1、项目建筑面积118,975.99平方米（不含车库），其中商业面积12,609.69平方米，公寓106,366.90平方米，本公司与金桥居委会按照所持股权比例进行分配，双方的分配面积为实际建筑面积，包括住宅、商场、公建、车库等按6:4分成，本公司应分得71,385.59平方米，金桥居委会分得47,590.4平方米。

2、根据金桥居委会的要求，汇龙湾投资开发的1#、2#、3#、4#楼的所有商业部分归金桥居委会。由于价值不同，超出部分双方协商按1:1.5折兑。1#-4#楼商业面积为7,316平方米，金桥居委会应得2,926.40平方米，超出4,389.6平方米，按1:1.5折成公寓面积为6,584.40平方米，折兑后金桥居委会

应分得公寓面积 38,079.08 平方米、商业面积 7,316 平方米，共计 45,395.68 平方米，最终的面积数以房管局测绘面积为准。

3、本次协议签订后，本公司拥有的权益为协议项下应分得的建筑面积，金桥居委会拥有的权益为协议项下应分得的建筑面积。调整规划后新增部分的分配情况尚未确定，待确定分配方式后，双方将再次签署分配协议，并在全部协议签订及完成房产分配后，汇龙湾投资由本公司全权负责，金桥居委会在汇龙湾投资中的 40% 股份由本公司无偿收购，汇龙湾投资自成立至分配房产完毕，公司所有的债权债务由本公司负责，金桥居委会不承担任何责任。

三、对本公司 2010 年度业绩的影响

应分配给金桥居委会的房产在 2010 年度尚未交付，交易并未最终完成。本公司及年审会计师已就本次会计处理问题形成书面报告递交山东证监局以征询对本次会计处理的意见，现相关的会计处理及影响正在论证过程中。待结果明确后，本公司将及时发布业绩预告。

本公司及董事会对上述协议的未及时公告对投资者造成的影响深表歉意。关于该协议项下房产的交付情况、4# 楼的建设施工进展以及调整规划后新增面积的分配情况本公司将及时予以公告。本公司 2010 年度的业绩情况请见本公司将于 2011 年 4 月 16 日刊登的 2010 年年度报告。

特此公告。

烟台园城企业集团股份有限公司

2011 年 1 月 23 日