证券代码:000033 证券简称:*ST新都 公告编号:2015-04-30-01

深圳新都酒店股份有限公司

【2014】年度报告摘要

1、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文,投资者欲了解详细内容,应当仔细阅读同时刊载于深圳证券交易所网站等中国证监会指定网站上的年度报告全文。

公司简介

股票简称	新都酒店	股票代码	000033
股票上市交易所	深圳证券交易所		
变更后的股票简称(如有)	*ST新都		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	张静	杜明丽	
电话	0755-82320888转543	0755-82320888转541	
传真	0755-82344699	0755-82344699	
电子信箱	szcphotel@163.com	szcphotel@163.com	

2、主要财务数据和股东变化

(1)主要财务数据

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

□ 是 √ 否

	2014年	2013年	本年比上年增减	2012年
营业收入(元)	64,379,717.46	80,283,349.19	-19.81%	67,009,730.07
归属于上市公司股东的净利润(元)	-449,532,898.70	3,486,206.64	-12,994.61%	-25,474,075.19
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	-88,629,793.11	-11,466,479.64	-672.95%	-26,416,420.65
经营活动产生的现金流量净额(元)	4,464,971.70	42,822,709.57	-89.57%	13,799,450.81
基本每股收益(元/股)	-1.3647	0.0106	-12,974.53%	-0.0773
稀释每股收益(元/股)	-1.3647	0.0106	-12,974.53%	-0.0773
加权平均净资产收益率	-954.25%	1.29%	-955.54%	-9.06%
	2014年末	2013年末	本年末比上年末增减	2012年末
总资产(元)	431,909,051.40	564,941,769.25	-23.55%	469,706,176.51
归属于上市公司股东的净资产(元)	-177,657,786.50	271,875,112.20	-165.35%	268,388,905.56

(2)前10名普通股股东持股情况表

报告期末普通股股东总数	24,391	年度报告披露日前第5个交易日末普通股股东总数			23,783
前10名普通股股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况
					股份状态 数量
深圳市瀚明投资有限公司	境内非国有法人	13.83%	45,551,000	0	冻结 45,551,000
					质押 45,500,000
桂江企业有限公司	境外法人	6.67%	21,982,703	0	
融通资本财富-兴业银行-融通资本长城汇理并购1号专项资产管理计划	其他	4.82%	15,886,119	0	
深圳贵州经济贸易公司	国有法人	3.10%	10,220,000	0	
山东省国际信托有限公司	国有法人	1.71%	5,642,200	0	
大连幸福家居世界有限公司	境内非国有法人	1.65%	5,444,707	0	
李月芬	境内自然人	1.21%	4,001,679	0	
林月娜	境内自然人	1.17%	3,870,000	0	
林惠玲	境内自然人	1.12%	3,687,473	0	
李洪洲	境内自然人	0.95%	3,142,464	0	

上述股东关联关系或一致行动的说明:公司未知前十名股东之间是否存在关联关系,也未知前十名股东知否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。

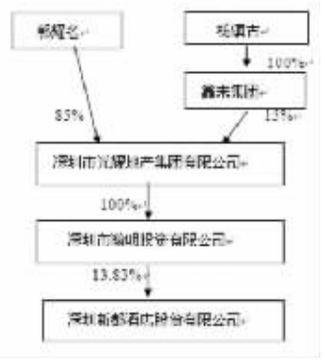
参与融资融券业务股东情况说明(如有):上述股东中,林月娜通过招商证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持本公司3,870,000股,林惠玲通过华泰证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持本公司3,687,473股。

(3)前10名优先股股东持股情况表

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无优先股股东持股情况。

(4)以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



3、管理层讨论与分析

二、管理层讨论与分析

(一)报告期内公司主营业务范围及经营情况

1、公司主营业务经营范围:深圳新都酒店股份有限公司(下称"公司")所属行业是酒店旅游服务业,公司主要经营实体是位于深圳市罗湖区春风路一号的新都酒店,其他经营实体还包括新都酒店停车场、以及其他目有场地出租、餐饮等。

2.公司经营情况

(1).公司营业收入及成本分析

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
酒店业	64,254,717.46	44,036,689.67	31.47%	-19.79%	9.57%	-18.36%
分产品						
客房收入	35,061,265.03	27,518,798.70	21.51%	-5.81%	15.44%	-14.44%
租赁收入	16,671,314.24	7,954,318.00	52.29%	-38.75%	-0.06%	-18.47%
餐饮收入	7,578,372.24	8,031,783.59	-5.98%	-0.47%	2.36%	-2.92%
食品销售	395,029.06	197,348.35	50.04%	-48.77%	-63.76%	20.67%
其他收入	4,548,736.89	334,441.03	92.65%	-37.53%		-7.35%
分地区						
深圳	62,625,183.83	44,036,689.67	29.68%	-18.83%	9.57%	-18.23%
香港	1,629,533.63		100.00%	-44.81%		100.00%

(2).公司三大费用分析

管理费用:

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	16,264,082.98	15,201,506.38
办公费、物耗能源费、通讯费	603,034.96	707,475.40
车辆交通费、管理物业费	562,943.16	683,104.80
差旅费、业务招待费、工作餐费	2,608,833.12	2,812,608.66
折旧费、摊销费	2,552,715.00	534,657.90
修理费、保安消防费	1,350,001.53	1,381,776.46
房产税、土地使用税、其他税费	4,992,934.94	5,073,679.23
咨询费、诉讼费等	1,381,896.00	1,037,800.00
证券服务费、交易费用、信息披露费	210,800.00	220,800.00
董事津贴、董事会费	641,546.99	740,236.95
其他	393,962.76	444,220.70
合计	31,562,751.44	28,837,866.48

销售费用:

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	1,338,309.90	1,323,493.33
办公费、酒店费、物耗费、宣传费	644,736.73	461,376.42
租赁费、保险费、电话费、佣金	1,541,597.45	1,511,708.97
差旅费、业务招待费	256,245.09	309,143.12
其他	49,597.10	73,344.16
合计	3,830,486.27	3,679,066.00

财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息净支出(利息支出-利息收入)	18,336,437.74	16,984,024.58
汇兑差额	5,575.91	2,610.27
手续费	31,880.54	16,694.31
其他	287,644.47	298,149.42
合计	18,661,538.66	17,301,478.58

(3)营业外收支

营业外收入	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	57,607.02	3,650.00	57,607.02
其中:固定资产处置利得	57,607.02	3,650.00	57,607.02
政府补助	225,000.00		225,000.00
其他	2,223,228.00	3,085,233.98	2,223,228.00
合计	2,505,835.02	3,088,883.98	2,505,835.02
营业外支出	本期发生额	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	106,862.50	914,573.15	106,862.50
其中:固定资产处置损失	106,862.50	914,573.15	106,862.50
罚款支出	604,736.79		604,736.79
预计负债	349,300,617.00		349,300,617.00
其他	13,396,724.32	923,752.68	13,396,724.32
合计	363,408,940.61	1,838,325.83	363,408,940.61

(4)、主要客户、供应商情况

序号	前5名客户名称	销售额(元)	占年度销售总额比例(%)
1	深圳市雅翠娱乐有限公司	7,457,600.00	11.58%
2	中信银行深圳分行	3,033,805.89	4.71%
3	深圳市丹桂轩实业有限公司	2,681,859.40	4.17%
4	深圳市四季旅行社	2,244,700.00	3.49%
5	深圳市星王国际旅行社有限公司	2,183,276.00	3.39%
合计	--	17,601,241.29	27.34%
序号	前5名供应商名称	采购额(元)	占年度采购总额比例(%)
1	深圳市福田区深健杂货商行	3,312,910.75	30.34%
2	深圳市福田区深港源杂货经营部	953,504.60	8.73%
3	深圳市民福泰业家具有限公司	586,864.00	5.37%
4	深圳市万华酒店用品有限公司	525,036.85	4.81%
5	深圳市罗湖区伯仲贸易商行	406,317.20	3.72%
合计	--	5,784,633.40	52.97%

(5)、2014年报告期内公司现金流量分析及变动情况

项目	2014年	2013年	同比增减
经营活动现金流入小计	71,829,787.25	102,789,216.67	-30.12%
经营活动现金流出小计	67,227,310.66	59,966,507.10	12.11%
经营活动产生的现金流量净额	4,602,476.59	42,822,709.57	-89.25%
投资活动现金流入小计	122,152,000.00	66,106,637.01	84.78%
投资活动现金流出小计	130,078,671.78	118,966,841.07	9.34%
投资活动产生的现金流量净额	-7,926,671.78	-52,860,204.06	-85.00%
筹资活动现金流入小计		287,490,000.00	-100.00%
筹资活动现金流出小计	58,634,744.85	218,507,816.79	-73.17%
筹资活动产生的现金流量净额	-58,634,744.85	68,982,183.21	-185.00%
现金及现金等价物净增加额	-61,964,515.95	58,942,078.45	-205.13%

(二)2014年子公司基本情况介绍及经营情况

1.新都(香港)国际酒店管理有限公司是深圳新都酒店股份有限公司在香港注册成立的全资子公司,注册资本港币10,000元,提供"可行性分析"、"规划设计与指导"、"行业筹建"、"委托经营管理"、"更新改造与升级"、"经营评估管理及诊断"等咨询服务。公司2014年12月31日酒店管理公司资产总额465.30万元,净资产412.87万元,营业收入162.95万元,净利润41.33万元,酒店管理公司实现净利润较上年度出现大幅下降。

2.经2014年8月1日召开的2014年第六次董事会议,同意投资50万元设立新都国际酒店管理(深圳)有限公司,并于2014年8月19日正式成立,经营范围与香港子公司相同,目前没有实际投入和经营。

(三)2014年核心竞争力分析

1.硬件配套

2013年公司分别对酒店客房墙纸、地毯、布草进行不同程度更新,提高客人居住的舒适性和视觉感受,在一定程度上改善了酒店因年限较长硬件配套设施落后而产生的与新兴酒店的竞争劣势。

2.服务

公司一直致力于客房及餐饮服务质量的提高,不断加强服务人员的专业服务技能,为住宿、就餐客人提供优质个性化服务,不但要满足客人提出的要求,更考虑其潜在需求,留住现有客源,吸引新客源,提高客人对酒店忠诚度,保证酒店市场竞争力。

3、管理

酒店建立了一套科学规范的自律量化管理体系,并通过酒店管理公司业务平台向项目酒店推广,目前这套管理模式已经得到业主公司高度认可。公司也将继续对现有管理方法进行优化,形成具有深圳本土酒店特色的企业文化。

4、地理位置

酒店与深圳火车站,罗湖口岸,地铁总站和罗湖汽车客运站仅咫尺之遥,交通便利;酒店同时地处深圳罗湖区人民商商业圈,周围是繁华的金融和商业区,参加商业活动、旅游购物、休闲娱乐都非常便捷。

(四)2014年度投资状况

1.公司设立的全资子公司新都(香港)国际酒店管理有限公司、新都国际酒店管理(深圳)有限公司,两家子公司基本介绍及2014年经营情况见"2014年子公司基本情况介绍及经营情况"。

2、终止西安联合金融投资有限公司投资项目

公司于2013年10月28-29日召开2013年度第五次董事会审议通过拟投资1000万元与西安联合金融投资有限公司自然人股东侯智强、樊晓合作,以取得位于西安沪灞金融商务区B-13-1商业地块的投资项目,但该项目在推进过程中遇到一些外部市场不可控因素及合作方原因,致使后期无法继续运作,公司投资的1000万元已于2013年12月全额收回,本次对外投资行为未对公司造成实际损失。经公司2013年年度董事会审议通过,公司终止了该项目的投资。

3、惠州高尔夫球场俱乐部物业

公司2013年第三次董事会及第二次临时股东大会审议通过,投资10,374.76万元购买惠州高尔夫球场有限公司名下高尔夫球场俱乐部物业,并于2013年7月1日将该物业出租给惠州怡海房地产开发有限公司,租金2000万元/年,租金每三年递增10%。

惠州怡海房地产开发有限公司承租该物业后支付2013年下半年租金1000万元,2014年,承租方未能履行租赁协议约定的付款方式按期向本公司支付租金,租金逾期已达6个月,经公司多次向惠州怡海房地产开发有限公司催收均未支付租金,已经达到租赁协议中合同解除或终止的条件,同时触及本公司与惠州高尔夫球场有限公司签订《房屋转让协议》的回购条款。公司2014年8月1日召开董事会审议通过《关于签署惠州高尔夫球场俱乐部物业回购协议相关事宜》的议案,正式启动回购程序,回购协议约定:回购方为惠州高尔夫球场有限公司,回购担保方为深圳市光耀地产集团有限公司、深圳市瀚明投资有限公司及实际控制人郭耀名先生。报告期内公司收到回购款项600万元。

2015年4月7日,公司2015年第三次董事会审议通过关于签署惠州高尔夫球场俱乐部物业回购协议的补充协议的相关事宜,且已与深圳市恒裕实业(集团)有限公司签订了《房产回购协议的补充协议》,约定由深圳市恒裕实业(集团)有限公司承接惠州高尔夫球场俱乐部物业的回购事项,原《房产回购协议》中的回购方惠州高尔夫球场有限公司向上市公司回购惠州市惠东县大岭镇十二托的(俱乐部)的房产及土地使用权的义务,由恒裕实业承接,回购总价为10,774.76万元。相关事宜还需经公司股东大会审批、中国证监会核准后方能实施。

3、 对公司未来发展的展望

(一)对行业竞争格局和发展趋势的分析

2015年公司的经营形势依然严峻,主营业务酒店经营属于传统行业,2015酒店市场仍为供给市场,地铁施工的负面影响短期内无法消除,人民币升值对酒店东南亚客源造成一定冲击,以上多种不利因素给酒店经营造成巨大压力。

(二)公司经营计划

面对当前不利的经济形势和市场状况,公司制定了一系列有针对性的措施,2013年公司已经完成部分酒店硬件配套设施的更新改造,改善酒店住宿条件及环境;酒店不断在对客服务质量上提出更高标准,更高要求,增强客户满意度及忠诚度,提高酒店市场竞争力,保证酒店在罗湖区的市场份额和行业地位;另一方面公司不断努力提高管理水平,加强各项费用及运营成本的控制,实现向管理要效益的管理目标。

从酒店业的发展现状来看,酒店业供给已经过剩,酒店竞争日益激烈,酒店的利润空间不断缩小,本公司所营酒店最近几年经营利润出现了持续亏损。仅凭一家20多年老酒店运营,很难支撑上市公司持续、健康发展,更难实现公司战略发展目标,回报广大投资者。

2015年4月7日,公司2015年第三次董事会审议通过《重大资产出售及发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案》,公司拟向北京华图宏阳教育文化发展股份有限公司全体股东发行股份,收购其持有的华图宏阳100%股权;向深圳市恒裕实业(集团)有限公司出售新都酒店、文锦花园员工宿舍、惠州高尔夫球场俱乐部物业及经营性债权债务;并向华图教育实际控制人易定宏、上海匀优投资合伙企业、华泽宏阳投资管理(北京)有限公司募集配套资金用于华图教育在线教育培训平台建设项目及内训体系建设项目。

根据重组预案,华图教育控股股东、实际控制人易定宏及其所控制的华泽宏阳,以及上市公司实际控制人郭耀名和控股股东瀚明投资分别出具了相关承诺,上市公司因违规担保、违规借款可能产生的债务本息将全部由重组方及上市公司实际控制人、控股股东承担,违规担保、违规借款对上市公司的风险隐患将通过本次重组以及相关承诺的履行予以消除。同时,过本次重组,将公司盈利能力较差的资产和业务剥离,并将优质资产置入上市公司,将实现上市公司主营业务的转型,消除上市公司面临的相关违规担保、违规债务造成的财务风险及暂停上市风险,改善公司的经营状况,增强公司的持续经营能力,提升上市公司价值和股东回报,充分保障上市公司及中小股东的利益。

(三)公司正能面临的风险

1.公司持续经营风险

公司目前主要经营实体仅为一家四星级酒店,该酒店建成于1988年,酒店硬件设计陈旧、老化,盈利能力差,最近几年酒店经营持续亏损,2014年酒店营业收入仅2,576万元,而公司截至2014年底长期借款本金为1,999亿元,每年需偿付银行贷款利息约700万元,财务费用支出压力巨大,很可能无法偿还银行到期贷款本息。公司目前已有的9单违规担保、违规借款诉讼中做权人诉求共计5.12亿元,目前已经判决的有7单,进入执行阶段的诉讼请求为2.18亿元(以上金额未包含判决生效后应支付的利息),公司银行账户资金已被搬阳中级人民法院冻结455万元,酒店大楼、文锦花园24套房产以及公司车辆均被查封,车辆查封已经影响公司日常经营。仅依靠公司目前经营情况,很难维持公司现状;公司2014年12月31日资产总额为5.6亿元,银行及其他债权人有可能随时向公司主张债权,届时公司也因资不抵债无法持续经营。2014年12月31日,公司净资产为-177657786.50元,公司持续经营存在严重危机。

2.终止上市

公司2013年、2014年连续2个会计年度的财务报告被出具无法表示意见的审计报告,根据《股票上市规则》规定,公司股票在2014年度报告披露后的15个交易日内,由交易所作出暂停上市的决定;经立信会计师事务所审计,公司2014年度净利润为负值、净资产为负值,若公司暂停上市的首个会计年度披露日期届满,公司将继续面临退市风险,无法表示意见及否定意见的审计报告或被公司2015年经审计的净资产、净利润为负值,营业收入低于1000万元,公司股票将终止上市。

3、公司目前按期偿还银行贷款存在不确定性

公司2015年4月7日召开董事会审议通过《深圳新都酒店股份有限公司重大资产出售及发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案》等相关议案,公司拟向北京华图宏阳教育文化发展股份有限公司全体股东发行股份,收购其持有的华图宏阳100%股权;向深圳市恒裕实业(集团)有限公司出售新都酒店、文锦花园员工宿舍、惠州高尔夫球场俱乐部物业及经营性债权债务;并向华图教育实际控制人易定宏、上海匀优投资合伙企业、华泽宏阳投资管理(北京)有限公司募集配套资金用于华图教育在线教育培训平台建设项目及内训体系建设项目。

根据重组预案,华图教育控股股东、实际控制人易定宏及其所控制的华泽宏阳,以及上市公司实际控制人郭耀名和控股股东瀚明投资分别出具了相关承诺,上市公司因违规担保、违规借款可能产生的债务本息将全部由重组方及上市公司实际控制人、控股股东承担,违规担保、违规借款对上市公司的风险隐患将通过本次重组以及相关承诺的履行予以消除。同时,过本次重组,将公司盈利能力较差的资产和业务剥离,并将优质资产置入上市公司,将实现上市公司主营业务的转型,消除上市公司面临的暂停上市风险和因相关违规担保、违规债务造成的财务风险及暂停上市风险,改善公司的经营状况,增强公司的持续经营能力,提升上市公司价值和股东回报,充分保障上市公司及中小股东的利益。

4.涉及财务报告的相关事项

(1)与上年度财务报告相比,会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况。

(2)报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

(3)与上年度财务报告相比,合并报表范围发生变化的情况说明

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无合并报表范围发生变化的情况。

(4)董事会、监事会对会计师事务所本报告期"非标准审计报告"的说明

√ 适用 □ 不适用

(一)董事会对会计师事务所本报告期"非标准审计报告"的说明

1.影响会计师发表审计意见所涉及事项的具体情况:

立信会计师事务所为公司2014年度财务报告审计时认为"

1.公司是否充分披露和恰当记录关联方交易信息以及是否充分披露法规借款担保信息无法判断:

如财务报表附注(九)、(十二)所述,在公司及董事会不知情的情况下擅自以公司名义违规对外提供借款担保,其中已对外披露的已经法院初次判决的案件诉讼请求本金及相关利息为48,455.33万元;已经法院受理但尚未判决的案件诉讼请求本金及相关利息为2,048.72万元。由于我们无法实施满意的审计程序以获取充分适当的审计证据,因此无法判断是否还存在其他对财务报表产生重大影响的诉讼、担保情况等。

另新都酒店向关联方购买及回购资产、向关联方出租资产等,我们无法实施满意的审计程序,获取充分适当的审计证据,以识别新都酒店的全部关联方,我们无法合理保证新都酒店和关联方交易的相关信息得到恰当的记录和充分的披露,这些交易可能对新都酒店的财务报告产生重大影响。

2.重大资产减值准备和预计负债金额是否恰当无法判断:

如财务报表附注(九)、(十一)所述,公司于2013年6月26日购买了位于惠州市惠东县大岭镇十二托建筑面积为3343.17平方米的带租房产(下称"高尔夫物业"),共计收到租金1000万元,已于2013年全部确认租赁收入。2014年8月,原出售方对上述高尔夫物业进行回购,新都酒店对已回购的物业计提了减值准备51,873,800.00元,对违规借款担保预计负债349,300,617.00元,我们无法获取充分、适当的审计证据判断上述减值准备和预计负债金额是否充分和恰当。

由于"三、导致无法表示意见的事项"段所述事项的重要性,我们无法获取充分、适当的审计证据以为发表审计意见提供基础,因此,我们不对新都酒店2014年度财务报表发表审计意见。"

独立董事对此审计意见表示无法理解。我们发表意见如下:

我们始终要求公司大股东及重组方加快重大资产重组的工作进度和力度;要求公司遵照中国证监会的《上市公司监管指引第4号》的要求,切实维护广大中小投资者的利益。公司2015年4月7日召开董事会审议通过《关于对深圳新都酒店股份有限公司重大资产出售及发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案》,作为该预案的前置条件及配套申报材料组成部分,立信会计师事务所2015年4月7日出具了《关于对深圳新都酒店股份有限公司2013年度财务报告出具无法表示意见审计报告所涉及事项的专项核查报告》(信会师报字[2015]第310306号)的核查结论,立信会计师事务所认为在本次重大资产重组方案获得证监会及有权机构审批核准,重大资产重组方案实施,且相关承诺企业及个人兑现承诺后,这些无法发表意见所涉及事项的重大影响通过本次资产重组将予以消除。

我们认为出具无法表示意见的审计报告必须完整具备以下要素:一、公司存在的事项非常重大或影响广泛;二、注册会计师无法实施必要的审计程序,以获取充分、适当的审计证据(包括但不限于审计范围受到重大限制);三、无法证明公司报采取或已采取的相关措施能够支持公司继续按照持续经营假设编制财务报表。

我们认为无论是公司于2015年4月7日召开董事会审议通过的《关于对深圳新都酒店股份有限公司重大资产出售及发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案》,还是立信会计师事务所同日出具的《关于对深圳新都酒店股份有限公司2013年度财务报告出具无法表示意见审计报告所涉及事项的专项核查报告》(信会师报字[2015]第310306号),均不支持立信会计师事务所出具无法表示意见的审计报告。

独立董事:刘书锦 陈友春 郭文杰

2015年4月29日

深圳新都酒店股份有限公司独立董事关于2014年度董事会审议事项的独立意见

根据《公司法》、《关于上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《上市公司治理准则》和《公司章程》的有关规定,作为深圳新都酒店股份有限公司独立董事,现就公司董事会2014年度会议审议的部分事项发表如下独立意见:

1、关于股东及关联方占用资金事项:第一大股东和持有公司5%以上股份的股东均未发现占用上市公司的资金或通过上市公司委托银行贷款而取得资金的事项;2014年度,未发现第一大股东及其关联方企业非经营性占用公司资金情况。

2、关于重备金做出现金利润分配预案的意见:公司2014年度亏损449,532,898.70元,董事会提出的利润分配和资本公积金转增股本的预案为:不分配、不转增;符合有关法律、行政法规和本公司章程规定。

3、公司2013年度与本公司实际控制人深圳市瀚明投资有限公司发生少量日常关联交易,这些关联交易的价格均按照市场价格执行,是公平公允的。2013年度公司向关联企业惠州高尔夫球场有限公司购买高尔夫球场俱乐部物业,经过独立第三方评估公司评估,交易价格是公允的,表决程序合法、合规。

因惠州怡海房地产开发有限公司未按租赁协议约定按时支付2014年上半年租金,且已延迟支付已达6个月以上,触及本公司与该物业原转让方惠州高尔夫球场有限公司签订房屋转让协议的回购条款,2014年第六次董事会审议同意签订该物业回购协议,该回购协议的签署和执行可以防止拖欠租金的情况进一步恶化,同时保护上市公司及中小股东合法利益。经征求购买该资产时出具资产评估报告的资产评估师的专业意见,结合目前的实际情况,该物业回购总价为公司购买原价与应收该物业2014年上半年租金之和,若回购方能够按照回购协议履行,则公司不需要计提减值准备中小股东的利益。高尔夫球场俱乐部物业回购审议表决程序合法、合规。

公司2015年第三次董事会审议通过《重大资产出售及发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案》相关议案,深圳市恒裕实业(集团)有限公司按照该物业回购款余额承接惠州高尔夫球场俱乐部物业的回购事项,该承接因为本公司和全体股东利益,尤其是中小股东权益。

4、公司报告期内发生多起违规担保诉讼,这些诉讼主要是因为公司前任董事长兼总经理及实际控制人未履行规定的审批程序,在公司及董事会不知情的情况下,私自以上市公司名义为其借款进行担保,由于借款人未按期还款导致债权人诉讼至法院,债权人要求本公司作为担保人之一对其债权承担连带保证责任。公司2015年第三次董事会审议通过《重大资产出售及发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案》相关议案,根据重组预案,华图教育控股股东、实际控制人易定宏及其所控制的华泽宏阳,以及上市公司实际控制人郭耀名和控股股东瀚明投资分别出具了相关承诺,上市公司因违规担保、违规借款可能产生的债务本息将全部由重组方及上市公司实际控制人、控股股东承担,根据《深圳证券交易所股票上市规则》规定,本公司股票将于2014年度报告披露日停牌,深圳证券交易所在停牌后十五个交易日内作出是否暂停公司股票上市的决定。

公司股票暂停上市后,重组方在重组预案公布时的重组条件和重组背景均发生重大变化,重组方是否在暂停上市之后是否推进重组进程、资产重组获得有权部门审批准核准以及重组方案后续实施存在重大不确定性。公司股票恢复上市也存在重大不确定性,上述因素都可能导致2013、2014年度无法表示意见审计报告所涉及的事项难以解决,?公司存在终止上市的风险。

立信会计师事务所出具无法表示意见的审计报告公司董事会无法理解,该意见直接导致公司股票被暂停上市,对公司未来发展造成严重影响,损害了公司及全体股东利益。

独立董事:刘书锦 陈友春 郭文杰

2015年4月29日

深圳新都酒店股份有限公司董事会对2014年度非标准意见审计报告涉及事项的专项说明

立信会计师事务所(特殊普通合伙)为公司2014年度财务报告出具了无法表示意见的审计报告【信会师报字[2015]第310406号】。现将关事项说明如下:

一、 影响会计师发表审计意见所涉及事项的具体情况:

立信会计师事务所为公司2014年度财务报告审计时认为"

1.公司是否充分披露和恰当记录关联方交易信息以及是否充分披露法规借款担保信息无法判断:

如财务报表附注(九)、(十二)所述,在公司及董事会不知情的情况下擅自以公司名义违规对外提供借款担保,其中已对外披露的已经法院初次判决的案件诉讼请求本金及相关利息为48,455.33万元;已经法院受理但尚未判决的案件诉讼请求本金及相关利息为2,048.72万元。由于我们无法实施满意的审计程序以获取充分适当的审计证据,因此无法判断是否还存在其他对财务报表产生重大影响的诉讼、担保情况等。

另新都酒店向关联方购买及回购资产、向关联方出租资产等,我们无法实施满意的审计程序,获取充分适当的审计证据,以识别新都酒店的全部关联方,我们无法合理保证新都酒店和关联方交易的相关信息得到恰当的记录和充分的披露,这些交易可能对新都酒店的财务报告产生重大影响。

2.重大资产减值准备和预计负债金额是否恰当无法判断:

如财务报表附注(九)、(十一)所述,公司于2013年6月26日购买了位于惠州市惠东县大岭镇十二托建筑面积为3343.17平方米的带租房产(下称"高尔夫物业"),共计收到租金1000万元,已于2013年全部确认租赁收入。2014年8月,原出售方对上述高尔夫物业进行回购,新都酒店对已回购的物业计提了减值准备51,873,800.00元,对违规借款担保预计负债349,300,617.00元,我们无法获取充分、适当的审计证据判断上述减值准备和预计负债金额是否充分和恰当。

由于"三、导致无法表示意见的事项"段所述事项的重要性,我们无法获取充分、适当的审计证据以为发表审计意见提供基础,因此,我们不对新都酒店2014年度财务报表发表审计意见。"

独立董事对此审计意见表示无法理解。我们发表意见如下:

我们始终要求公司大股东及重组方加快重大资产重组的工作进度和力度;要求公司遵照中国证监会的《上市公司监管指引第4号》的要求,切实维护广大中小投资者的利益。公司2015年4月7日召开董事会审议通过《关于对深圳新都酒店股份有限公司重大资产出售及发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案》,作为该预案的前置条件及配套申报材料组成部分,立信会计师事务所2015年4月7日出具了《关于对深圳新都酒店股份有限公司2013年度财务报告出具无法表示意见审计报告所涉及事项的专项核查报告》(信会师报字[2015]第310306号)的核查结论,立信会计师事务所认为在本次重大资产重组方案获得证监会及有权机构审批核准,重大资产重组方案实施,且相关承诺企业及个人兑现承诺后,这些无法发表意见所涉及事项的重大影响通过本次资产重组将予以消除。

我们认为出具无法表示意见的审计报告必须完整具备以下要素:一、公司存在的事项非常重大或影响广泛;二、注册会计师无法实施必要的审计程序,以获取充分、适当的审计证据(包括但不限于审计范围受到重大限制);三、无法证明公司报采取或已采取的相关措施能够支持公司继续按照持续经营假设编制财务报表。

我们认为无论是公司于2015年4月7日召开董事会审议通过的《关于对深圳新都酒店股份有限公司重大资产出售及发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案》,还是立信会计师事务所同日出具的《关于对深圳新都酒店股份有限公司2013年度财务报告出具无法表示意见审计报告所涉及事项的专项核查报告》(信会师报字[2015]第310306号),均不支持立信会计师事务所出具无法表示意见的审计报告。

独立董事:刘书锦 陈友春 郭文杰

2015年4月29日

深圳新都酒店股份有限公司董事会对2014年度非标准意见内部控制审计报告涉及事项的专项说明

立信会计师事务所(特殊普通合伙)为公司2014年度内部控制出具了否定意见的审计报告【信会师报字[2015]第310407号】,现将有关事项说明如下:

一、 影响会计师发表审计意见所涉及事项的具体情况:

立信会计师事务所为公司2014年度内部控制审计时认为:"新都酒店财务报告内部控制存在如下重大缺陷:

在公司及董事会不知情的情况下擅自以公司名义违规对外提供借款担保,其中已对外披露的已经法院初次判决的案件诉讼请求本金及相关利息合计48,455.33万元;已经法院受理但尚未判决的案件诉讼请求本金及相关利息合计2,754.30万元。除上述已披露的违规担保诉讼外,无法判断是否还存在其他对财务报表产生重大影响的诉讼、担保情况等。该等重大对外担保,新都酒店未按照《上市公司内部控制制度》等内控制度履行相应的决策审批程序、财务报告未予以及时披露、内部监督无效,上述缺陷表明与之相关的内部控制运行失效。

有效的内部控制能够为财务报告及相关信息的真实完整提供合理保证,而上述重大缺陷使新都酒店内部控制失去这一功能。"

我们认为,由于存在上述重大缺陷及其对实现控制目标的影响,新都酒店未能按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持有效的财务报告内部控制。

因此,为公司2014年度内部控制出具了否定意见的审计报告。

二、公司董事会对上述事项的意见:

1、公司董事会对审计师发表审计意见的事项进行如下回答:

该内控缺陷为公司报告期内发现以前年度存在的缺陷,公司以前年度存在违规担保和违规借款,这些违规担保、违规借款是公司前任董事长、实际控制人违反公司《章程》及其他相关制度规定,在未经公司董事会、股东大会审议的情况下,私自以公司名义为其及其关联公司借款提供担保。在借款到期后,债务人未能按期还款导致债权人诉至法院;公司前任董事长及相关责任人对相关诉讼信息披露意愿瞒,以致公司在诉讼发生期间内履行了必要的控制、检查程序后仍未能及时发现、披露这些诉讼。

2、上述缺陷整改情况:

公司董事会对上述内部控制缺陷制定整改措施,包括修订公司印章管理制度、加强收发文件控制、相关责任人调离岗位、通过法律途径处理诉讼、并积极推进上市公司重组等措施。2015年4月7日,公司2015年第三次董事会审议通过重大资产重组相关议案,重组方华图宏阳实际控制人易定宏、本公司实际控制人郭耀名、本公司控股股东深圳市瀚明投资有限公司、与重组方华图宏阳为同一控制关系的华泽宏阳投资管理(北京)有限公司为本公司违规担保、违规借款诉讼的解决出具了相关承诺,对上市公司违规担保和违规借款由其进行承担,并放弃对上市公司追索的权利。违规担保及违规借款对公司产生的影响将通过本次资产重组实施及相关承诺企业及个人兑现承诺后予以消除。

公司2014年度内部控制评价报告如实反映了公司内控控制情况。

独立董事:刘书锦 陈友春 郭文杰

2015年4月29日

深圳新都酒店股份有限公司独立董事关于对公司内部控制自我评价报告的意见

深圳新都酒店股份有限公司2014年度内部控制评价报告(《企业内部控制基本规范》及其配套指引的要求,对公司2014年度内部控制的有效性进行了评估,并《公开发行证券的公司信息披露编报规则第21号——年度内部控制评价报告的一般规定》编写了内部控制自我评价报告,提交董事会审议。经过我们认真审阅,并一致认为:

公司在报告期内陆续发现10项以及内部控制评价报告基准日至内部控制评价报告发出日之间发现1项违规担保、违规借款诉讼。这些违规担保、违规借款是公司前任董事长、实际控制人违反公司《章程》及其他相关制度规定,在未经公司董事会、股东大会审议的情况下,私自以公司名义为其及其关联公司借款提供担保。在借款到期后,债务人未能按期还款导致债权人诉至法院;公司前任董事长及相关责任人对相关诉讼信息