

一、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或中国证监会指定网站上的年度报告全文。

二、主要财务数据和股东变化

项目	2013年	2012年	本年比上年增减(%)	2011年
营业收入(元)	80,283,349.19	67,099,730.07	19.81%	72,479,993.68
归属于上市公司股东的净利润(元)	3,466,206.64	-25,474,075.19	113.69%	2,415,723.65
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	-11,466,479.64	-26,416,403.65	56.99%	-8,660,469.29
经营活动产生的现金流量净额(元)	42,822,709.57	13,799,493.81	210.32%	31,224,967.47
基本每股收益(元/股)	0.0006	-0.0773	113.69%	0.0085
稀释每股收益(元/股)	0.0006	-0.0773	113.69%	0.0085
加权平均净资产收益率(%)	1.29%	-9.06%	10.55%	0.66%
总资产(元)	564,941,769.25	469,706,176.51	20.28%	515,034,106.74
归属于上市公司股东的净资产(元)	271,875,112.20	268,388,905.56	1.3%	297,462,080.73

2.前10名股东持股情况表

报告期末股东总数	30,820	年度报告披露日前前十名股东名称及持股数量	30,858
----------	--------	----------------------	--------

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
深圳市瀚明投资有限公司	境内非国有法人	13.83%	45,551,000	0	质押 45,551,000
桂江金业有限公司	境内法人	7.02%	23,130,332	0	质押 45,500,000
山东省国际信托有限公司	境内法人	3.27%	10,771,500	0	
深圳市瀚明投资有限公司	境内非国有法人	3.16%	10,220,000	0	
李天文	境内自然人	1.65%	5,444,707	0	
李天文	境内自然人	0.82%	2,695,800	0	
董耀军	境内自然人	0.8%	2,640,319	0	
方正证券股份有限公司客户资产管理部	境内非国有法人	0.77%	2,508,048	0	
罗伟	境内自然人	0.72%	2,360,724	0	
罗伟	境内自然人	0.61%	2,000,000	0	

3.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



三、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.公司主营业务经营情况:深圳新都酒店股份有限公司(下称“公司”)所属酒店旅游服务业务,公司主要经营实体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,以及其他自有物业出租、餐饮等。

2.公司经营范围

(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	80,105,549.19	40,189,024.39	49.83%	19.1%	3.09%
其他	17,800.00	0.00	100%	29%	0%
分产品					
客房	37,222,268.50	23,839,026.04	35.95%	4.86%	-5.09%
餐饮服务	27,217,212.30	7,958,711.62	70.76%	55.15%	13.6%
租赁	7,613,839.36	7,446,739.36	-2.09%	7.88%	19.93%
商品	771,032.99	544,347.23	29.7%	20.18%	60.86%
其他	7,281,483.04	0.00	100%	29.94%	0%
分地区					
深圳	77,153,349.28	40,189,024.39	47.91%	5.1%	3.06%
香港	2,952,499.91	0.00	100%	66.58%	0%

(2)公司三费费用率

项目	本期发生额	上期发生额
办公薪酬	15,201,506.58	12,187,044.57
差旅费、差旅交通费、通讯费	707,475.40	661,452.13
车辆交通费、物业管理费	683,104.80	1,050,954.40
业务招待费、业务招待费、工资薪金	2,812,608.66	3,774,014.77
折旧费、摊销费	354,657.90	376,864.51
租赁费、保安服务费	1,381,776.66	1,639,928.86
房租费、土地增值税、其他税费	5,073,479.23	4,929,483.13
销售费用	1,037,800.00	1,713,875.00
销售费用、交通费、信息数据费	220,800.00	219,767.00
差旅费、董事会费	204,236.95	761,900.26
其他	444,220.70	425,747.60
合计	28,837,866.48	27,740,905.96

(3)主要供应商、客户情况

序号	客户名称	销售额(元)	占年度销售总额比例(%)
1	惠州岭南房地产有限公司	10,000,000.00	12.46%
2	深圳市粤华银业有限公司	8,347,200.00	10.40%
3	深圳日月轩好利来有限公司	2,925,664.80	3.64%
4	深圳星皇国际旅行社有限公司	2,876,611.00	3.58%
5	深圳利得资产管理有限公司	2,818,060.00	3.51%

(4)2013年报告期内公司现金流量分析及变动情况

项目	2013年	2012年	同比增减(%)
经营活动现金流量净额	102,789,216.67	66,770,596.70	49.74%
经营活动现金流量小计	59,566,507.10	54,971,145.89	8.09%
经营活动现金流量净额	42,822,709.57	13,799,493.81	210.32%
投资活动现金流量净额	66,106,637.07	21,762,500.00	197.76%
投资活动现金流量小计	118,864,647.00	29,785,516.50	302.94%
投资活动产生的现金流量净额	-52,860,200.06	-66,131,316.50	-14.88%
筹资活动现金流量小计	287,490,204.00	-	-
筹资活动现金流量净额	218,507,816.79	31,098,623.62	602.63%
筹资活动产生的现金流量净额	68,982,818.21	-1,098,623.62	321.82%
现金及现金等价物净增加额	58,942,078.45	-60,434,519.24	192.92%

(二)2013年子公司基本情况介绍及经营情况

新香港(国际)酒店管理有限公司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10,000元,提供“可行性分析、规划设计及指导”、开业筹建、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2013年12月31日所有者权益总额412.68万元,净资产371.54万元,营业收入25.25万元,净利润173.60万元,净利润率实际较上年提高166.90%。

(三)2013年核心竞争分析

1.硬件配套

2013年公司分别对酒店客房墙纸、地毯、布草进行了不同程度更新,提高客人居住舒适性和视觉感受,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、就餐客人提供优质服务,不但能满足客人提出的要求,更考虑客人的潜在需求,留住现有客源,吸引新客源,提高客人对酒店品牌忠诚度,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评价,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、地铁总站及罗湖火车客运站仅咫尺之遥,正在建设的地铁9号线“人民南”站正位于酒店下位,交通便捷,酒店同时地处深圳罗湖区人民南商业圈,周围是繁华的金融和商业区,参加商务活动、旅游购物、休闲娱乐都非常便捷。

(四)2013年度经营情况

1.新香港(国际)酒店管理有限公司深圳新都酒店股份有限公司的全资子公司,管理公司的基本介绍及2013年经营情况

2.设立西贡联合金融投资有限公司

2013年经公司第六次董事会审议通过,计划在西贡投资1,000万元设立全资子公司“西贡联合金融投资有限公司”,因公司目前注册及运营,市场外部不可控因素及合作方原因造成上述项目后续没有更多进展,计划投资项目已经全部关闭,未给公司造成实际损失,经2013年度董事会审议,因此公司决定终止该对外投资项目。

3.公司闲置资金对外投资情况

公司2012年向深圳市华通融资租赁有限公司、深圳新南贸易有限公司、深圳市宁甫贸易有限公司、深圳市美伦投资有限公司提供借款6500万元财务资助,截止2013年12月31日,公司已全部收回借款本金6500万元及分期利息415万元,其中(一)2012年12月31日,公司收回美伦投资有限公司的利息315万元冲减成本,2013年4月10日,公司收回剩余的本金1685万元及利息415万元,(二)2013年4月26日至2013年6月10日,自然人林金凤分别向新南公司、宁甫公司和华通公司偿还了上述借款的本金总计人民币4,500万元,其中于2013年4月19日支付200万元,2013年5月4日支付1000万元,2013年6月6日支付3000万元,之后,林金凤向新都酒店发出催回函告知其已全额支付4500万元,根据其告知函,新都酒店向新南公司、宁甫公司、华通公司和深圳市华通融资租赁担保有限公司分别发送了《告知函》告知林金凤代为还款的事实,并通知各公司新都酒店对该公司的债权已经转让给林金凤,自此林金凤承接了4500万元的债权及其衍生权利,根据广东百利律师事务所出具的

深圳新都酒店股份有限公司

证券代码:000033 证券简称:新都酒店 公告编号:2014-04-30-01

2013 年度报告摘要

(2014)李律意006号法律意见书,新都酒店将其对新南公司、宁甫公司和华通公司的债权转让给林金凤的交易真实、合法、有效,不存在《中华人民共和国合同法》第五十四条规定的可以撤销的情形,交易是公平的、对等的,不可撤销的,林金凤与无法及其实际控制人不存在关联关系,其款项来源亦与本公司及其实际控制人没有关系。

4.购买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俱乐部物业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岭南房地产开发有限公司,租金2000万元/年,报告期内惠州岭南房地产开发有限公司已按租赁合同约定向本公司支付租金1,000万元。

(五)对公司未来发展的展望

1.对行业竞争格局和发展趋势的分析

2014年经济仍然有下行压力,受经济形势的影响,酒店业发展面临严峻挑战,受深圳发展规划的影响,深圳经济中心已经东移转南福田区及南山区,罗湖区酒店商务客人在逐年减少,新兴酒店不断涌现,成为新都酒店市场份额面临挑战,地铁施工对酒店经营造成的负面影响短期内难以消除,这些客观因素将直接影响酒店业务发展及经营成本。

2.2014年公司经营计划

(1)公司经营总体经营计划

2014年公司将继续努力做好主营业务,积极应对经济形势,市场格局,成本上升,地铁施工等多重不利因素的影响,持续提高自身经营能力,对客户服务质量上不断提升,做好市场推广,努力开发新客户,真诚留住老客户,同时做好高星级酒店成本费用控制,开源节流,尽最大努力增加经营效益。

酒店管理工作最近两年发展势头良好,业务拓展速度快,范围广。管理公司以新都酒店作为管理平台和背景支持,本土老酒店的管理模式企业文化被业主单位普遍接受和认可,管理公司的经营收入和营业利润较2012年度实现较大规模增长,为公司完成2013年度经营目标奠定一定基础,2014年管理工作除做好现有酒店管理工作外,将继续努力开发新的管理项目,拓展市场领域,创造经营佳绩。

(2)上市公司2014年度投资计划和后续发展展望

A.针对公司违法违规程序为实际控制人提供担保事项,董事会将积极采取强制措施进行抗辩,尽可能降低或避免对上市公司产生实际损失,并积极配合深圳市光耀地产集团有限公司尽快解决担保合同纠纷,解除上市公司该项违规担保,解除上市公司账户查封以消除该违规担保对上市公司造成的不良影响,如公司遭受损失,公司将向实际控制人追偿,以维护全体股东的利益。

本公司实际控制人郭耀军先生及深圳市光耀地产集团有限公司向本公司承诺:郭耀军先生及深圳市光耀地产集团有限公司承担因上述事项对本公司的全部赔偿责任,其已积极与相关债权人协商,并初步确定,债权人同意免除上市公司的法律责任,尽力尽快解除法院对上市公司银行账户的查封,使上市公司免于承担上述诉讼案件所涉法律责任,公司将督促承诺人及时履行承诺。

B.公司所经营的经营性行业作为传统行业,盈利能力非常有限,近几年公司虽然尽最大努力经营酒店,但一直未能改变酒店经营亏损的局面,单凭酒店业务经营很难实现上市公司可持续、健康发展的战略目标,公司董事会也将继续寻找符合公司实际情况、盈利能力强的业务领域和投资项目,以改善公司经营现状。

(3)公司可能面临的风险

A.经营风险

公司目前主营业务收入主要来源于一家存续26年的四星酒店,2013年下半年深圳地铁9号线施工占用酒店停车场,施工期3年,地铁公司将酒店正门、侧门交通进行不同程度封闭,造成酒店客人住宿及入住用用极大不便,地铁施工噪音投诉率高居高不下,严重影响酒店客房、餐饮正常经营,在未来的两年,这种影响将一直持续,对本来就已经处于风雨飘摇中的酒店经营更是雪上加霜,深圳市罗湖区酒店市场的竞争形势越来越激烈,本公司酒店市场份额面临挑战的压力,酒店经营形势不容乐观。

酒店附属机构“新都桑拿”自2011年度全新装修后,于2011年8月1日与承包人王建华签订了承包租赁协议,承包期限为2011年8月1日至2021年7月31日,承包期限10年,每月承包费20万元,桑拿装修费400万元由承包人承担,承包人王建华自2012年开始出现拖欠支付承包费及水电费的情况,2012年,该承包人拖欠承包费及水电管理费共计96万元,截止2013年12月31日,该承包人拖欠各项费用已上升并达337万元,此外装修费尚有150万元未付清,桑拿承包费用呈上升趋势,已形成较大压力。

B.财务风险

截止2013年12月31日,公司银行贷款本金24,000万元,每年支付贷款利息2,040.60万元,在主营业务无法保证盈利的前提下,公司面临被银行到期抽本的资金压力。

C.或有负债偿付风险

公司实际控制人郭耀军先生及深圳市光耀地产集团有限公司提供担保涉诉案件已进入执行程序,法院对公司主要银行账户资金冻结,冻结资金有被划扣划期的风险,公司也无法确定该项诉讼进一步应承担的责任,若公司的资产或资金进一步产生偿付风险,公司的持续经营能力将受到影响。

D.用工风险

最近几年内地就业市场增加,农民工以及生活成本相对较吸引了内地劳动力有意愿留在当地工作,而外方工作人员也多来自被派遣,珠三角地区的用工一旦变得相对紧张,酒店基层员工人工招聘的难度随之加大,同时由于酒店基层员工自身工作特性导致人员流动性较大,保证基层工作人员稳定性也是酒店需解决的问题。

面对以上极为严峻的各项风险,公司必须寻找出一条盘活公司资产的自救道路,除了努力经营现有主业,提高其盈利能力外,必须从战略发展角度出发,为公司寻找适合自身经营、可持续发展的项目产业,从根本上扭转经营亏损的局面。

四、涉及财务报告的相关事项

(一)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

(二)报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

(三)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

(四)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

1.董事会对立信会计师事务所出具非标准审计报告的说明

立信会计师事务所对公司2013年度财务报表进行审计后出具了无法表示意见的审计报告(信会师报字[2014]第101276号),现将有关事项说明如下:

(1)审计师发表审计意见所涉及事项的具体情况

2011年12月26日,“耀江”产品贸易(深圳)有限公司与信泽松签订《借款合同》借款金额6000万元,期限6个月,月利率2%,2011年7月26日,“耀江”产品贸易(深圳)有限公司、深圳市光耀地产集团有限公司与信泽松签订《借款合同》,约定将“耀江”产品贸易(深圳)有限公司与信泽松签订的上述《借款合同》及有关《借款合同》的全部债务转移给深圳市光耀地产集团有限公司,并将借款期限延长至2012年11月21日,公司出具《担保书》为该笔债务提供无限连带责任保证担保。

2012年12月27日,广东省阳江市中级人民法院提起诉讼,要求深圳光耀地产集团有限公司偿还借款本金及利息,公司作为担保人之一对上述款项和本案有关费用承担连带清偿责任,法院于2013年3月19日开庭审理,各被告经法院传票传唤,均未到庭参加诉讼,经缺席已审理终结,2013年5月19日“广东省阳江市中级人民法院出具了民事判决书(2013)中法民初字第17号民事判决书,判决如下:一、被告深圳市光耀地产集团有限公司应于本判决发生法律效力之日起十日内向原告信泽松借款本金人民币6000万元及其利息(逾期利息二、被告深圳市光耀地产集团有限公司、深圳新都酒店股份有限公司、深圳市光耀地产集团有限公司、惠州市南方金融投资有限公司、惠州市资源开发有限公司、惠州众望集团房地产开发有限公司、光耀集团控股有限公司、惠州市众望集团有限公司、惠州众望集团房地产开发有限公司、惠州市鑫来集团有限公司、珠海市中融融资租赁有限公司、郭耀军、郭静慧、戈然、李聚全均对本判决书第一项所确定的被告深圳市光耀地产集团有限公司应清偿的债务承担连带清偿责任,如果未按本判决指定的期间履行给付金钱义务,应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十三条之规定,加倍支付迟延履行期间的债务利息。

2013年12月5日“广东省阳江市中级人民法院出具了执行裁定书(2013)中法执字第39-1号,判决如下:查封冻结或划拨被执行人深圳市光耀地产集团有限公司、“耀江”产品贸易(深圳)有限公司、深圳新都酒店股份有限公司、深圳市瀚明投资有限公司、深圳市万物盈集团有限公司、深圳市资源开发有限公司、惠州市光耀地产集团有限公司、光耀集团控股有限公司、惠州市众望集团有限公司、惠州市众望集团控股有限公司、惠州众望集团房地产开发有限公司、惠州市鑫来集团有限公司、珠海市中融融资租赁有限公司、郭耀军、郭静慧、戈然、李聚全共17人的财产,上述各被执行人承担连带清偿总人民币114,306,115元为限。

该项担保从未经公司董事会、股东大会审议,是在公司及董事会不知情的情况下擅自以公司名义为关联方债务做出的担保,2014年2月18日,法院对公司履行实施冻结,截止2013年度报告披露日,冻结银行账户共4,470,214.91元,2014年4月25日,中国证券监督管理委员会深圳监管局对公司信息披露违法违规,决定立案调查。

立信会计师事务所为公司2013年度财务报告审计时提出,新都酒店为关联方提供违规担保,根据公司独立董事告知该项担保从未经公司董事会、股东大会审议,是在公司及董事会不知情的情况下擅自以公司名义所做的担保,另新都酒店因关联方购买资产,向关联方出租资产等,在审计中,审计师无法实施恰当的审计程序,获取充分适当的审计证据,以识别新都酒店的全部关联方,无法合理评价新都酒店和关联方交易的相关信息是否恰当的记录,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,无法判断是否存在其他对财务报表产生重大影响的风险,担保情况等,因此,立信会计师事务所认为,公司2013年度财务报告出具了无法表示意见的审计报告。

(2)公司董事会对上述事项的意见

公司董事会对注册会计师出具无法表示意见的审计报告予以理解,现对影响会计师事务所审计意见的事项进行如下说明:

A.公司董事会对该项违规担保给公司造成实际或潜在的损失向全体投资者郑重致歉,董事会将积极通过法律途径进行抗辩,尽可能降低或避免对上市公司产生实际损失,并积极配合深圳市光耀地产集团有限公司尽快解决前述上述债务纠纷,解除上市公司款项冻结担保,解除上市公司查封以消除该项违规担保对上市公司造成的不良影响,同时,公司遭受损失,公司将向实际控制人进行追偿以维护全体股东的利益。

B.本公司实际控制人郭耀军先生及深圳市光耀地产集团有限公司向本公司承诺:郭耀军先生及深圳市光耀地产集团有限公司承担因上述事项对本公司的全部赔偿责任,其已积极与相关债权人协商并初步确定,债权人同意免除上市公司的法律责任,尽力尽快解除法院对上市公司银行账户的查封,使上市公司免于承担上述诉讼案件所涉法律责任,公司将督促承诺人及时履行承诺。

C.公司通过上述经营程序告知的事项,已在公司公告中披露,公司将对公司的有关关联关系、主体,可能涉及的对价及追偿进行进一步核查,必要时报政府支持或者通过司法途径予以确认,是否存在关联关系、是否存在其他对财务报表产生重大影响的风险、担保事项等。

(3)消除该事项及影响的可能性

消除公司担保责任需公司实际控制人郭耀军先生和深圳市光耀地产集团有限公司全力解决,上述责任人员向本公司承诺,深圳市光耀地产集团有限公司和郭耀军先生承担上述事项对本公司的全部赔偿责任,其已积极与相关债权人协商并初步确定,债权人同意免除上市公司的法律责任,尽力尽快解除法院对上市公司银行账户的查封,使上市公司免于承担上述诉讼案件所涉法律责任。

公司董事会将持续督促承诺人尽快履行承诺,解除对上市公司的查封,解除违规担保所产生的不良影响,同时,公司将持续督促承诺人及时履行承诺。

3.董事会对立信会计师事务所出具非标准审计报告的说明

立信会计师事务所对公司2013年度财务报表进行审计后出具了无法表示意见的审计报告,同意公司董事会立信会计师事务所出具的无法表示意见的审计报告所出具的专项说明,监事会将关注董事会关于影响审计意见发表事项的措施,积极推进相关工作,切实维护公司全体股东尤其是中小股东的利益。

董事:董耀军、董克俭
深圳新都酒店股份有限公司
二〇一四年四月二十八日

证券代码:000033 证券简称:新都酒店 公告编号:2014-04-30-03

深圳新都酒店股份有限公司 2013年度董事会会议决议公告

本公司董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整,没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

公司于2014年4月15日以电话或短信的方式发出了关于召开公司2013年度董事会会议的通知,本次会议于2014年4月28日下午四点在公同28楼会议室召开,应参加表决的董事人,张力群董事因公出差委托董克俭董事代为行使表决权,实际参加会议的董事8人,公司监事会成员和高级管理人员列席会议,会议召集和召开符合《公司法》、《公司章程》的有关规定,会议决议如下:

1.审议通过了《公司2013年度工作报告》

表决情况:同意9票,弃权0票,否决0票;

表决结果:审议通过该议案;

该议案需提交2013年度股东大会审议;

2.审议通过了《公司2013年度总经理工作报告》

表决情况:同意9票,弃权0票,否决0票;

表决结果:审议通过该议案;

该议案需提交2013年度股东大会审议;

3.审议通过了《公司2013年度财务决算报告》

表决情况:同意9票,弃权0票,否决0票;

表决结果:审议通过该议案;

该议案需提交2013年度股东大会审议;

4.审议通过了《公司2014年度财务预算报告》

表决